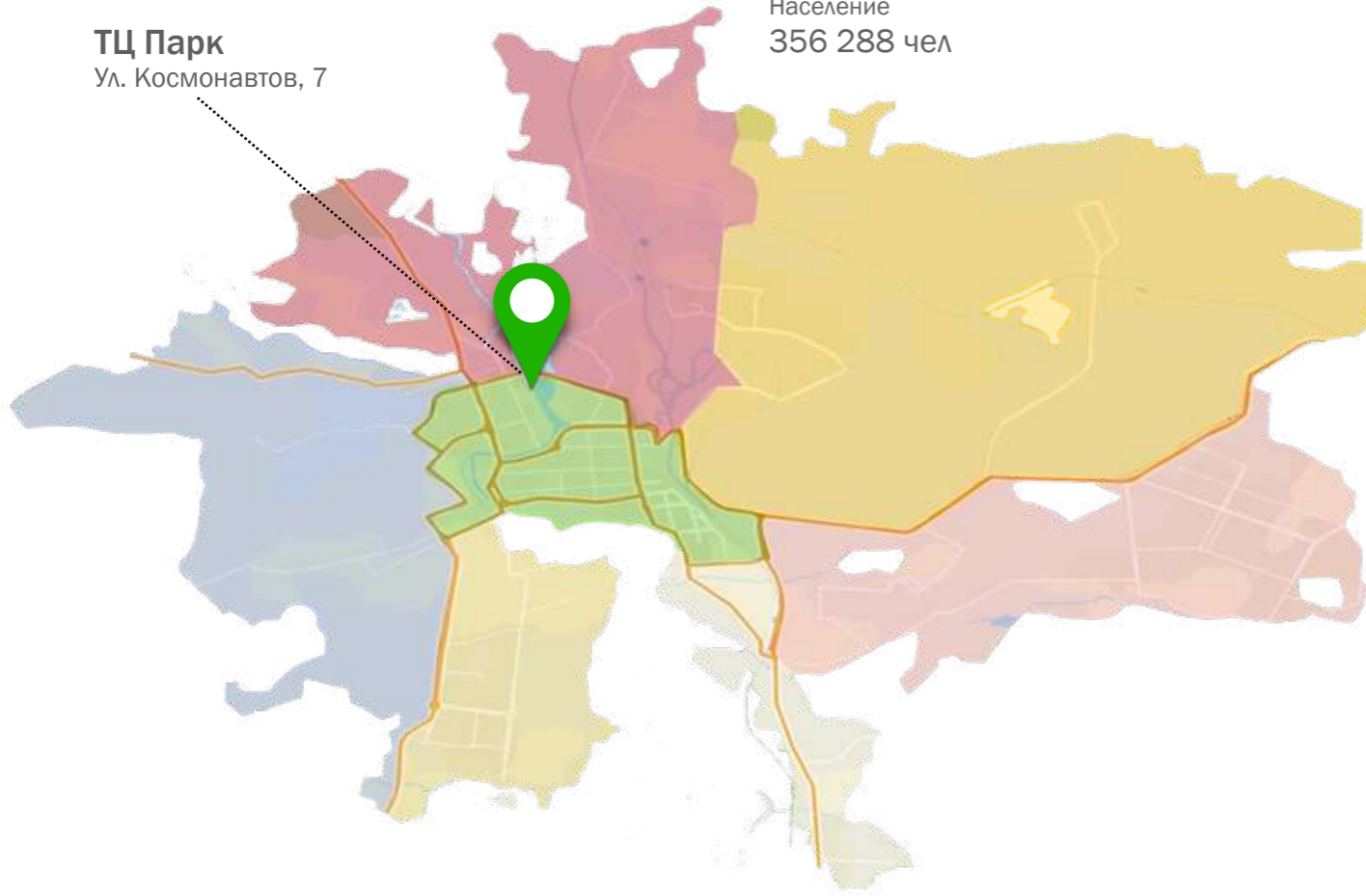




Россия
Свердловская область
Нижний Тагил

Население
356 288 чел

ТЦ Парк
Ул. Космонавтов, 7



УНИКАЛЬНОСТЬ РАЗМЕЩЕНИЯ

ЦЕНТР ГОРОДА

На стыке двух районов

НА БЕРЕГУ РЕКИ

Выход к набережной, а также парк и городской спортивный комплекс

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Легко добраться как на авто,
так и на общественном транспорте

Посмотреть панораму
на Яндекс.Картах



Подробнее
на сайте ТЦ





Общая площадь
37 000 м²

- 27 000 м² теплые помещения
- 10 000 м² крытая парковка

- Монолитное литье
- 4 этажа
- Крытый паркинг

- Собственные инженерные узлы электричество, газ, тепло



УНИКАЛЬНОСТЬ АРХИТЕКТУРНОГО РЕШЕНИЯ

Здание построено методом непрерывного литья, имеет необычную форму, оригинальное фасадное решение и большую внутреннюю парковку.
Торговый центр - как украшение городской среды.

Аналогичных сооружений в городе нет, ближайшее большое по площади здание построено каркасным способом из металлоконструкций и находится на окраине города.



0 этаж



1 этаж



2 этаж



3 этаж

Подробнее о планировках
на сайте ТЦ





ЖИТЕЛИ ГОРОДА ПОЛУЧАЮТ

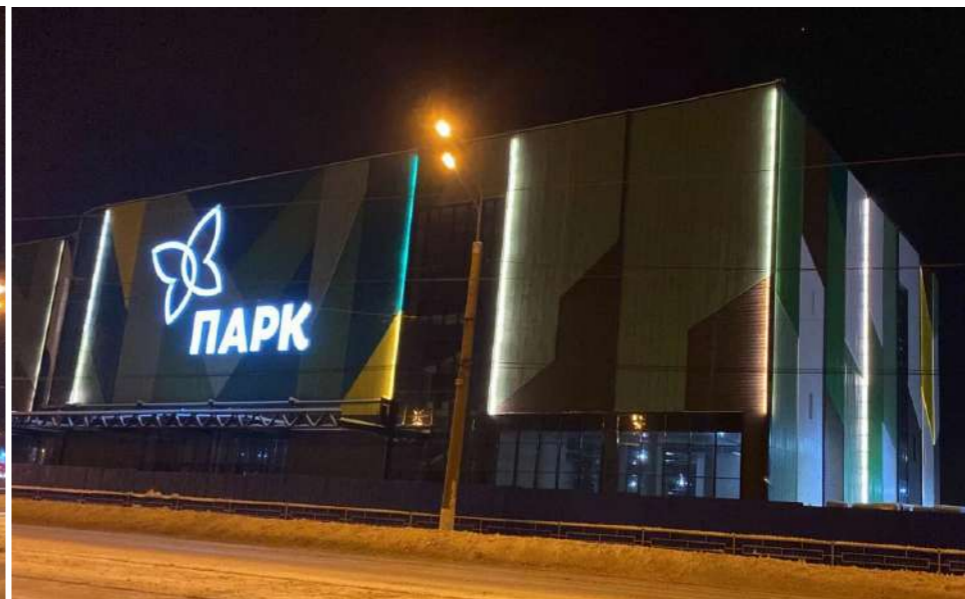
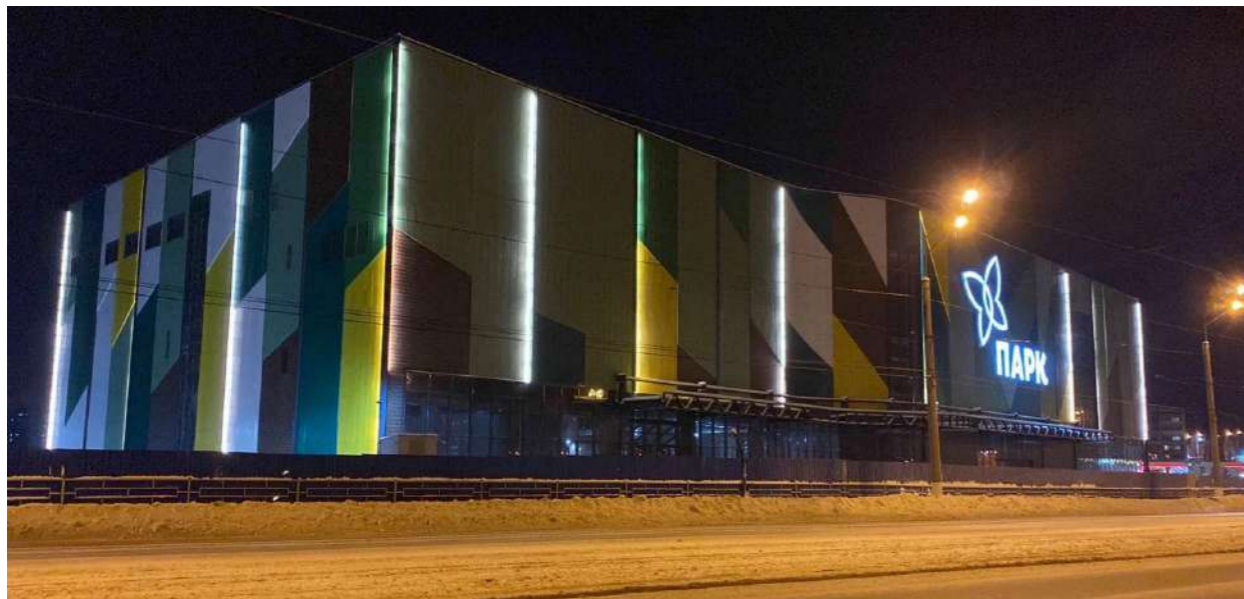
- Современное место для совершения покупок
- Место для проведения семейного досуга
- Получения различных услуг

Соседство с городской парковой зоной на берегу реки дает возможность, по согласованию с администрацией города, проведения городских массовых мероприятий.

ПРЕДПРИНИМАТЕЛИ ГОРОДА ПОЛУЧАЮТ

- Разместить бизнес в месте высокого трафика
- Расширить место присутствия
- Повысить свои имидж и доступность

Все условия для разного вида бизнеса: магазины среднего и крупного формата, кафе и рестораны, зоны развлечений, фитнес-центры, бытовые услуги населению.



Фасад ТЦ
Ночь



Фасад ТЦ
День



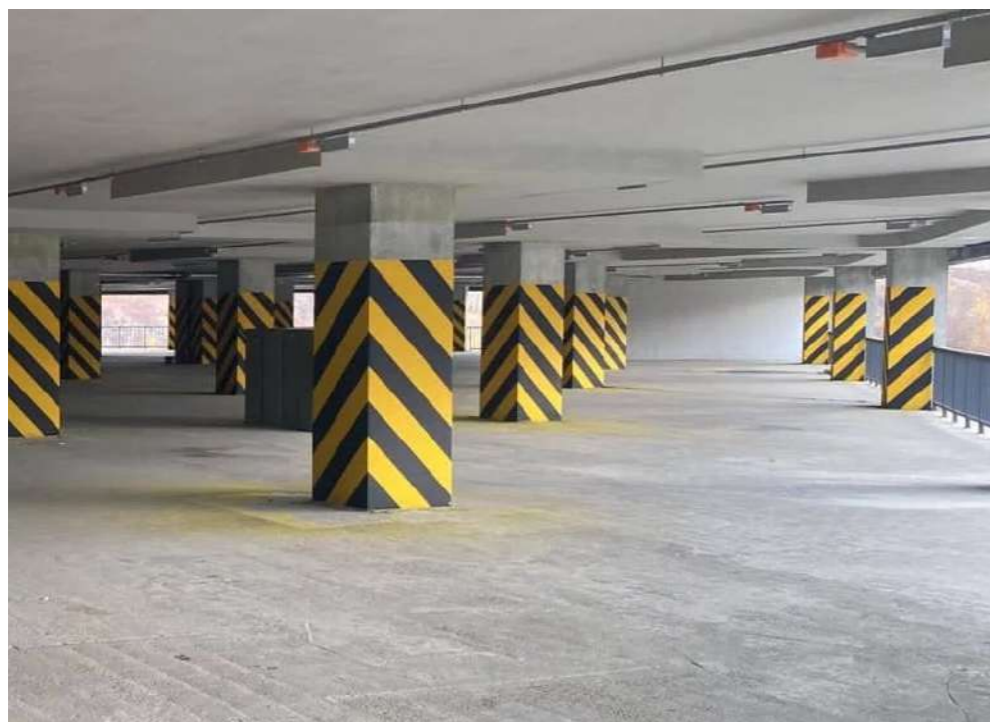
Территория



Автономная котельная



Электрощитовая



Паркинг
(2 уровня)



Зона разгрузки
(дебаркадер)

Матвеева Ильи Александровича
Контакты: 8-909-012-04-07
E-mail: mia.ekb@gmail.com

Презентация объекта недвижимости

Описание: Продается торговый центр "ПАРК" в центре города Нижний Тагил Свердловской области на берегу реки Тагил рядом с парковой зоной. Город с населением более 350 000 человек. Конкурентов рядом нет. Строительство начато в 2018 году. Общая площадь, 37 000 кв. м: торговая 27000 кв. м, внутренняя парковка 10000 кв. м). Тип здания - монолит. Строительство находится в заключительной стадии (выполнено 93%). Идут отделочные и монтажные работы внутри здания. Получены все разрешения, получено положительное заключение экспертизы. Все коммуникации подключены, в здании есть электричество от своей подстанции 2,5 МВт, работает своя котельная. Потенциальные арендаторы есть на всю площадь. Продается по цене 1 850 000 000 рублей, НДС включен (торг) , документы на все есть. Возможна покупка части ТЦ по договоренности из расчета 50 000 рублей за кв.м с учетом НДС (торг) Возможна рассрочка. Сайт с презентацией: <http://тц-парк.рф>

Подробная информация о бизнесе

Недвижимость:

Включена в стоимость

Рынок и конкуренция:

Торговый центр в центре города, подобных зданий в центре нет и не планируется.

Причины продажи:

Не профильный бизнес

БИЗНЕС - ПРОЕКТ

1. ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ

В 2023 году обозначился наибольший рост интереса со стороны девелоперских компаний и частных инвесторов именно к торговой недвижимости. Причем, активно инвестируются средства не только в большие комплексы в мегаполисах, но и в районные центры. Так 14% сделок совершено с ТЦ площадью менее 15000 кв. м (Ведомости от 09 октября 2023 года).

Факторы, объясняющие это:

- рост рынка арендных услуг на 2-3% или 1,5 млн кв. м в год;
- низкий порог входа на рынок;
- стремление инвесторов защитить свои капиталы и коммерческая недвижимость, в частности торговая, продолжает успешно выполнять роль "защитного актива".

Согласно мнению большинства экспертов, в 2024 году эта тенденция сохранится и скорее всего усилится.

Большинство реализованных в этом году торговых центров являются знаковыми объектами, очень популярными и комфортными для своих посетителей. Наш Торговый центр «Парк» удовлетворяет этим условиям.

В бизнес-проекте будет рассмотрен вариант инвестиции в Торговый центр в городе Нижний Тагил общей площадью 37 000 кв.м.

Предлагается доля 15% за 222 000 000 рублей (40 000 рублей за кв.м)

Срок окупаемости 3,5 года

Возврат:

- 1,5 года – 30 000 000 рублей, 2,5 года - 66 000 000 рублей, 3.5 года – 86 000 000 рублей.

Итого: 222 000 000 рублей.

Через 3,5 года доходность около 35 000 000 в год, (15,6% от вложенных средств).

Таблица денежных потоков прилагается (Таблица 1).

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ИНВЕСТИРОВАНИЯ

Торговый центр "ПАРК" находится в центре города Нижний Тагил Свердловской области на берегу реки Тагил рядом с парковой зоной.

Город с населением более 3340 000 человек.

Конкуренентов рядом нет и не планируется.

Строительство начато в конце 2017 года. Общая площадь, 37 000 кв. м: торговая 27000 кв. м, внутренняя парковка 10000 кв. м).

По рекомендации главы администрации Нижнего Тагила здание Торгового центра спроектировано так, что помимо своего основного функционала оно является украшением города. Проектирование в 2017 году возглавил главный архитектор города.

Тип здания - **МОНОЛИТ**.

Своя газовая котельная, своя трансформаторная подстанция на 2,5 Мвт, дополнительная трансформаторная подстанция рядом со зданием на 450 Квт. Допустимая нагрузка на этажах 900 -1200 кг на м. кв.

Кровля выполнена под возможную эксплуатацию (летнее кафе, аттракционы). С кровли и верхнего уровня красивый вид на реку Тагил и набережную.

Строительство находится в заключительной стадии (выполнено 92%).

Идут отделочные и монтажные работы внутри здания.

Основные затраты по незавершенным работам – это покупка и монтаж противопожарного оборудования и вентиляционного оборудования. Причем, воздуховоды по всему зданию проложены.

Кроме этого – укладка напольного покрытия на этажах

На все необходимо 180 000 000 – 210 000 000 рублей с учетом нестабильных цен на оборудование и монтаж.

Получены все разрешения, получено положительное заключение экспертизы. Все коммуникации подключены, в здании есть электричество от своей подстанции 2,5 МВт, работает своя котельная, произведено благоустройство территории.

Потенциальные арендаторы есть на всю площадь и даже больше.

Срок окончания работ после возобновления финансирования – не более 8 месяцев.

Сайт с презентацией и сбора заявок на аренду: <http://тц-парк.рф>

Сильные стороны проекта.

1. Расположение: - центр города, улица с большим автомобильным потоком, рядом с входом остановка общественного транспорта, граница парковой зоны отдыха жителей города, берег реки с красивыми видами на расстоянии 200 м находится стадион.

2. Конкуренентов нет.

3. Здание выполнено по технологии монолит, что увеличивает срок эксплуатации.

4. Высокие потолки (6 м), эскалаторы и лифты обеспечивают комфорт и удобство арендаторов.

5. Внешний вид и вечерняя подсветка выполнены дизайнерами, ТЦ – украшение города.

6. ТЦ оснащен современным оборудованием и системами связи.

7. Удобная подземная и наземная парковки.

Возможности развития.

1. Крыша предусматривает эксплуатацию для открытого ресторана, кафе с красивым видом на реку (дополнительные площади для сдачи в аренду)

2. Развитие парковой вдоль реки зоны с установкой аттракционов, павильонов и т.п.

Слабых сторон проекта нет, угроз проекта нет

3. ОПИСАНИЕ РЫНКА АРЕНДЫ

По мнению законодателей, на 1000 человек под торговлю должно приходиться 300- 350 кв. м площадей, кроме этого – сфера услуг 150 кв.м

Население города на 1 января 2023 года – 334 209 человек.

По нормативам в целом по городу около 150 000 кв. м.

Площадь под сдачу в аренду составляет 21600 кв. м

Все существующие площади, сдаваемые в аренду в городе уступают по комфорту и другим пунктам предлагаемым в Торговом центре «ПАРК», об свидетельствует количество заявок на аренду на сайте <http://тц-парк.рф>.

Это значит, что торговый центр создаст 14-15% площадей класса А, которых в городе дефицит, для размещения магазинов и сферы услуг.

4 ПРОДАЖА И МАРКЕТИНГ

Основная задача арендодателя – создать комфортные условия арендаторам и их клиентам, обеспечить максимально возможный трафик покупателей, предоставить информацию всем заинтересованным лицам о Торговом центре.

1. Дизайнерская отделка помещений.
2. Планируемые якорные арендаторы, которые прислали заявки:
 - Федеральная продуктовая сеть «Лента»,
 - Уральская сеть магазинов товаров отделки и интерьера «ЛЕО»,
 - Федеральная сеть электротоваров и электроники «DNS»,
 - Федеральная сеть магазинов обуви «КАРИ».
3. Создание сайта в интернете и размещение информации в социальных сетях о работе Торгового центра.
4. Бесплатный до 4 часов охраняемый паркинг.
5. Рекламный сайт-презентация: <http://тц-парк.рф> (действует с 2021 года).
6. Рекламные акции с розыгрышем призов, при открытии Торгового центра. (Опыт проведения таких мероприятий – более 20 лет)

5. ПЛАН ЗАВЕРШЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА.

Все разрешительные документы на строительство и подключение инженерных сетей подписаны. Инженерные сети (электричество, газ, вода, канализация) подключены и работают в полном объеме. По электричеству большой запас (2,5 Мвт мощности). Благоустройство территории выполнено.

Перечень оставшихся работ (основные, 92% от всех оставшихся работ)

1. Облицовка крылец плиткой из натурального гранита.
2. Монтаж лифтов и эскалаторов.
3. Комплекс электромонтажных работ.
4. Монтаж систем общеобменной и противодымной вентиляции.
5. Монтаж системы пожаротушения, и насосной станции.
6. Монтаж слаботочных систем (ПС, АСПЗ, СОУЭ).
7. Отделка основных помещений и первого этажа.

Весь объем работ и проведение процедуры сдачи Торгового центра в эксплуатацию планируется провести за 6 месяцев после получения инвестиции 222 000 000 рублей.

Все работы с начала строительства выполняет Генеральный подрядчик фирма ООО «Базис» с привлечением субподрядчиков. Эта фирма более 30 лет выполняет весь спектр строительных и монтажных работ на территории Российской Федерации, имеет заслуженный авторитет. (При необходимости можно предоставить референц-лист).

Оборудование, установленное и требующее завершения установки.

1. Система вентиляции и кондиционирования.
2. Система освещения.
3. Офисное оборудование для персонала (компл.).
4. Компьютерное оборудование (компл.).
5. Коммуникационное оборудование (компл.) — мини -АТС, Wi-Fi.
Возможно установить сервер, для хостинга клиентов Торгового центра.
6. Мультимедийное оборудование.
7. Хозяйственное и санитарное оборудование (компл.).
8. Пожарная сигнализация и противопожарное оборудование.
9. Система видеонаблюдения и охраны.

5 ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА.

Персонал	Кол-во	Зарплата на 1 сотрудника (руб.)	Зарплата Итого (руб.)
Генеральный директор	1	70 000	70 000
Заместитель гендиректора по коммерческой работе с клиентами	1	50 000	50 000
Гл. бухгалтер — кассир	1	40 000	40 000
Бухгалтер материального учета	1	30 000	30 000
Сменный администратор	2	27 000	54 000
Заведующий хозяйством	1	26 000	26 000
Системный администратор	1	30 000	30 000
Рабочий по уходу за зданием	2	23 000	46 000
Электрик	1	24 000	24 000
Садовник-дворник	1	25 000	25 000
Общий фонд ЗП руб.			395 000

Полный расчет ФОТ на 24 месяца с учетом премиальной части и страховых взносов представлен в финансовой модели.

Генеральный директор и его заместитель по коммерческой части работают по ненормированному рабочему графику. Оплата труда производится по схеме «оклад + премия». Размер премии зависит от выручки компании за месячный период.

Для сменных администраторов, курирующих повседневную деятельность центра, работают 12 часов за смену, по графику день через день.

Остальные сотрудники работают 5 дней в неделю.

Оплата труда для персонала производится по схеме «оклад + премия», начисляемая по итогам за квартал, полугодовой и годовой отчетный период.

Для обеспечения круглосуточной охраны офисных помещений центра и его периметра будут установлены средства видеонаблюдения внутри и снаружи, и заключен договор с ЧОП.

7.ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН (для инвестора)

Вложенные средства фактические по ценам на 01. 09.2023 – 1 776 000 000 рублей.

Максимальный остаток, необходимый для завершения строительства – 222 000 000 рублей, минимальный 180 000 000 рублей.

Всего 1 998 000 000 рублей (54 000 рублей за кв.м)

Инвестору предлагается вложить средства в долю 15% по специальной цене – 40 000 рублей за кв. м. (цена и доля обсуждается, но не более 50%)

Структура денежных потоков представлена в Таблице 1.

8. ФАКТОРЫ РИСКА.

1. Риск снижения спроса на помещения со стороны компаний, бизнесов из-за экономического кризиса или снижения общей деловой активности в городе
2. Повышение цен на коммунальные услуги и рост финансовых издержек на содержание здания центра, его помещений в надлежащем техническом состоянии.

С уважением к Вам
Специалист по недвижимости
Сертификация и аттестация
Уральской Палатой Недвижимости
Российская Гильдия Риэлторов
Веструм
Брокер по недвижимости
(Государственная аттестация)
Юрист, предприниматель
Матвеев Илья Александрович







