



Проект Редизайн

Объект: МК Фальцет

Потенциал: 3 211 000 руб.

Адрес объекта: г. Архангельск, пр. Ломоносова 81

Формат: МК

Режим работы: 09:30 — 21:00

Дата закрытия на Редизайн: 18.05.2019

Дата открытия после Редизайна: 25.05.2019

Количество дней на Редизайн: 7 дней

Филиал Архангельский

ЗДРТ: Зварыгин Д.А.

НОЭ: Бороухин А.Ю.

МР: Шпотин А.М

2. Проект решения (заполняется инвестиционным аналитиком)



1.	Изменение показателей:	ДО редизайна	ПОСЛЕ редизайна
	Прогнозное увеличение ТО - 6%. Оборот в руб. в т ч НДС:	3 002 000	3 211 000
	Площадь общая	219,5	219,5
	ЕВИТДА	22,2%	22,8%
	Окончание ДА	31.12.2027	31.12.2027
2. Срок	Окупаемость	окуплен	60 мес.

3. Соответствие нормативам РСР, оборудования и АП:

- Затраты на РСР, руб./кв. м: нормативное значение -16 665 руб. ; расчётное значение- 15 678 руб.;
- Затраты на оборудование и запуск, руб./кв. м: нормативное значение - 7247 руб.; расчётное значение — 4114 руб.
- АП,% от выручки: фактическое значение - (-8,2 %), расчётное значение — (-8 %).

3. Условия аренды



УСЛОВИЯ СДЕЛКИ	До проведения Редизайна	После проведения Редизайна
Показатель	Условия	Условия
Тип аренды	Типовая	Типовая
Схема сделки	ДДА	ДДА
Срок аренды	120	120
Дата окончания ДА	31.12.2024	31.12.2024
Площадь аренды	219,5	219,5
Арендная плата	208667,4 руб./мес. не	208667,4 руб./мес.
Арендная ставка	950,64 руб за кв.м. ^Т	950,64 руб за кв.м
Индексация фиксированной части	По соглашению сторон или в одностороннем порядке, ИПЦ	По соглашению сторон или в одностороннем порядке, ИПЦ
Агентские вознаграждения /ППА	нет	нет
Начало начисления аренды	01.11.2011	01.11.2011
Льготный период	нет	нет
Авансы		
Депозиты	нет	нет
Нестандартные условия оплаты и/или индексации	нет	нет
Прочие существенные условия	нет	нет
Перечень услуг, входящих в эксплуатацию	нет	нет

6. Текущая экономика объекта



Выручка факт	Март 2018	Апрель 2018	Май 2018	Июнь 2018	Июль 2018	Август 2018	Сентябрь 2018	Октябрь 2018	Ноябрь 2018	Декабрь 2018	Январь 2019	Февраль 2019
	2 651 929	2 549 274	2 616 609	2 568 512	2 463 734	2 527 877	2 493 743	2 557 873	2 444 748	3 352 077	2 114 903	2 239 384
Выручка прогноз	Июнь 2019	Июль 2019	Август 2019	Сентябрь 2019	Октябрь 2019	Ноябрь 2019	Декабрь 2019	Январь 2020	Февраль 2020	Март 2020	Апрель 2020	Май 2020
	2 368 682	2 324 287	2 411 594	2 643 367	2 711 345	2 591 433	3 553 202	2 241 798	2 373 748	2 811 045	2 702 230	2 835 255

Факт

163000, Архангельская обл, Архангельск г, Ломоносова пр-кт, дом № 81	Ед. изм.	мар.18	апр.18	май.18	июн.18	июл.18	авг.18	сен.18	окт.18	ноя.18	дек.18	январ.19	фев.19	Итого 12 мес. % от выручки	Итого 12 мес. % от выручки за последние 12 мес		
Выручка	тыс. руб.	2 652	2 549	2 617	2 569	2 464	2 528	2 494	2 558	2 445	3 352	2 115	2 239	30 581	100,0%	30 581	100,0%
Выручка от реализации	тыс. руб.	2 652	2 549	2 617	2 569	2 464	2 528	2 494	2 558	2 445	3 352	2 115	2 239	30 581	100,0%	30 581	100,0%
Доходы от аренды	тыс. руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)	0	-	-	0	0,0%	0	0,0%
Валовой доход	тыс. руб.	936	1 407	1 140	1 189	1 238	1 006	1 211	1 065	1 110	1 362	819	1 003	13 487	44,1%	13 487	44,1%
Коммерческая марка	тыс. руб.	1 074	1 554	1 285	1 337	1 391	1 144	1 351	1 205	1 247	1 517	977	1 120	15 202	49,7%	15 202	49,7%
Потери	тыс. руб.	(23)	(30)	(29)	(25)	(34)	(25)	(28)	(30)	(28)	(24)	(25)	(18)	(319)	-1,0%	(319)	-1,0%
Логистика	тыс. руб.	(116)	(117)	(116)	(122)	(119)	(114)	(112)	(110)	(109)	(131)	(133)	(98)	(1 396)	-4,6%	(1 396)	-4,6%
Прочий ВД	тыс. руб.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)	-	-	(0)	0,0%	(0)	0,0%
Операционные расходы без АП	тыс. руб.	(367)	(319)	(370)	(353)	(315)	(337)	(363)	(391)	(378)	(397)	(295)	(296)	(4 181)	-13,7%	(4 181)	-13,7%
Расходы на персонал	тыс. руб.	(312)	(282)	(323)	(305)	(264)	(295)	(290)	(346)	(275)	(345)	(243)	(244)	(3 523)	-11,5%	(3 523)	-11,5%
Ремонт и обслуживание	тыс. руб.	(0)	(0)	(2)	(3)	(8)	(1)	(20)	8	-	(2)	(7)	-	(35)	-0,1%	(35)	-0,1%
Коммунальные расходы	тыс. руб.	(27)	(15)	(19)	(18)	(23)	(20)	(21)	(23)	(30)	(23)	(25)	(27)	(272)	-0,9%	(272)	-0,9%
Прочие расходы	тыс. руб.	(28)	(22)	(25)	(27)	(21)	(21)	(33)	(31)	(73)	(27)	(21)	(24)	(352)	-1,2%	(352)	-1,2%
ЕВПДАР	тыс. руб.	568	1 088	770	836	923	669	848	674	732	966	523	707	9 305	30,4%	9 305	30,4%
Расходы на аренду	тыс. руб.	(209)	(209)	(209)	(209)	(209)	(209)	(209)	(209)	(209)	(209)	(209)	(209)	(2 504)	-8,2%	(2 504)	-8,2%
ЕВПДА	тыс. руб.	360	880	562	628	714	460	640	466	523	757	315	499	6 802	22,2%	6 802	22,2%

Ср. за 12 мес	Ср. за 12 мес	Итого за 3 мес.
2 548	2 548	
2 548	2 548	
0	0	0
1 124	1 124	
1 267	1 267	
(27)	(27)	
(116)	(116)	
(0)	(0)	
(348)	(348)	
(294)	(294)	
(3)	(3)	
(23)	(23)	
(29)	(29)	
775	775	
(209)	(209)	
567	567	

7. Показатели экономической эффективности проекта (Заполняется инвестиционным аналитиком)



Модель для расчета редизайна действующих ММ/МК и открытия МА

Версия 4.6.2 от 09.04.2019



Проект Редизайн МК Фальцет		Инвестиции в проект		Эффекты от редизайна						
		руб. без НДС	на м2	Редизайн	доп. эффект	Итого:				
Общая информация:		Планируемая стоимость проекта:		Увеличение РТО, %:						
ЦРО	Фальцет	Филлиал			6,0%					
Формат	МК	Оборудование	2 715							
Округ	Приморский округ	РСР	3 441 332							
Филлиал	Арсенальск	Запуск	306 925							
Город	Арсенальск	Итого	4 344 253			19 792				
Адрес магазина	163000, Архангельский обл., Архангельск г., Ломоносов пр-кт, дом № 81	Комплексный взнос на РСР								
Дата открытия магазина	02.12.2011									
Корпоративный код	932902									
Информация о расчете:		Форма собственности / Условия договора аренды помещения:		Увеличение EBITDA, %:						
Менеджер	Солушкин Д.А.	Права владения: Арендаторский		0,0%						
Дата расчета	22.04.2019	Дата окончания срока аренды: 31.12.2024		0,58%						
Номер проекта в СУПР	307610	Остаток срока аренды, мес.: 67		0,00%						
Дата начала редизайна	18.05.2019	АП после редизайна % от выручки р/мес без НДС: 208 667		0,00%						
Дата завершения редизайна	25.05.2019	% индосавери, введена с: 01.01.2020 <input checked="" type="checkbox"/> ИГЕД		0,49%						
Кол-во дней на редизайн	7	Тип индосавери: Безусловная		0,00%						
Дата открытия Канкибала		Субаренда, руб./ кв.м. / мес без НДС		0,02%						
Канкибала, %				-0,04%						
Параметры помещения:		Результаты расчета:		СРЭМН за 12 мес.						
	До редизайна	После редизайна	Кол-во месяцев в расчет	12	РТО, тыс. руб. / мес.	3 002	Прогноз с учетом раскрутки	3 099	Прогноз после раскрутки	3 211
Площадь торгового зала	171,6	179,6	Первый полный мес.	01.06.2019	РТО, тыс. руб. / день	99		102	106	
Площадь подсоб. пом.	47,9	39,9	Первый мес. после раскрутки	01.09.2019	Выручка, тыс. руб. / мес.	2 548		2 631	2 726	
Площадь субаренды			IRR, %	30,3%	Трафик, тыс. / день	0,3		0,3	0,3	
Общая площадь	219,5	219,5	DPBP, мес	60	Чек руб. / день	344		343	343	
Площадь РСР, если отличается от общей:			NPV, т.р.	2 514	EBITDA, тыс. руб. / мес.	567		600	641	
					EBITDA, %	22,2%		22,8%	23,5%	
Определение уровня принятия решения по проекту		Норматив Филлиала	Норматив Округа	Расчетное значение	Уровень	Индикаторы				
IRR редизайна, %	25,0%	19,0%	30,3%	ЕР ДФ	МК Проект соответствует нормативам IRR, NPV, DPP.					
Итоговый CAPEX Редизайна, руб. / кв.м. без НДС, в т.ч.	23 912	24 789	19 792	ЕР ДФ						
РСР, руб. / кв.м. без НДС	16 665	17 542	15 678							
Оборудование и запуск, руб. / кв.м. без НДС	7 247	7 247	4 114		Решение по проекту в рамках полномочий ЕР ДФ					

Основные показатели проекта

IRR	30,3%
NPV, руб.	2 514 000 руб.
Срок окупаемости проекта, лет	60 мес.
Объем инвестиций ,руб. без НДС	4 344 253 руб.
Прирост продаж	6 %

8. Согласование потенциала ДГ МК



От Дубровин Антон Евгеньевич <dubrovin_ae@magnit.ru> ☆

Тема **Re: Согласование потенциала РД МК Фальцет**

13:03

Кому Черепанов Иван Владимирович <cherepanov_iv@magnit.ru> ☆

Согласовано.

06.05.2019 12:43, Черепанов Иван Владимирович пишет:

Антон Евгеньевич доброго дня.

Прошу согласовать потенциал МК Фальцет, после РД равный 3 211 000 т.р.

--

--

Черепанов Иван Владимирович

Инженер-строитель

Служба строительства торговых объектов

+7 (982) 663-29-70

Архангельск, Набережна Северной Двины д. 65, 7 этаж



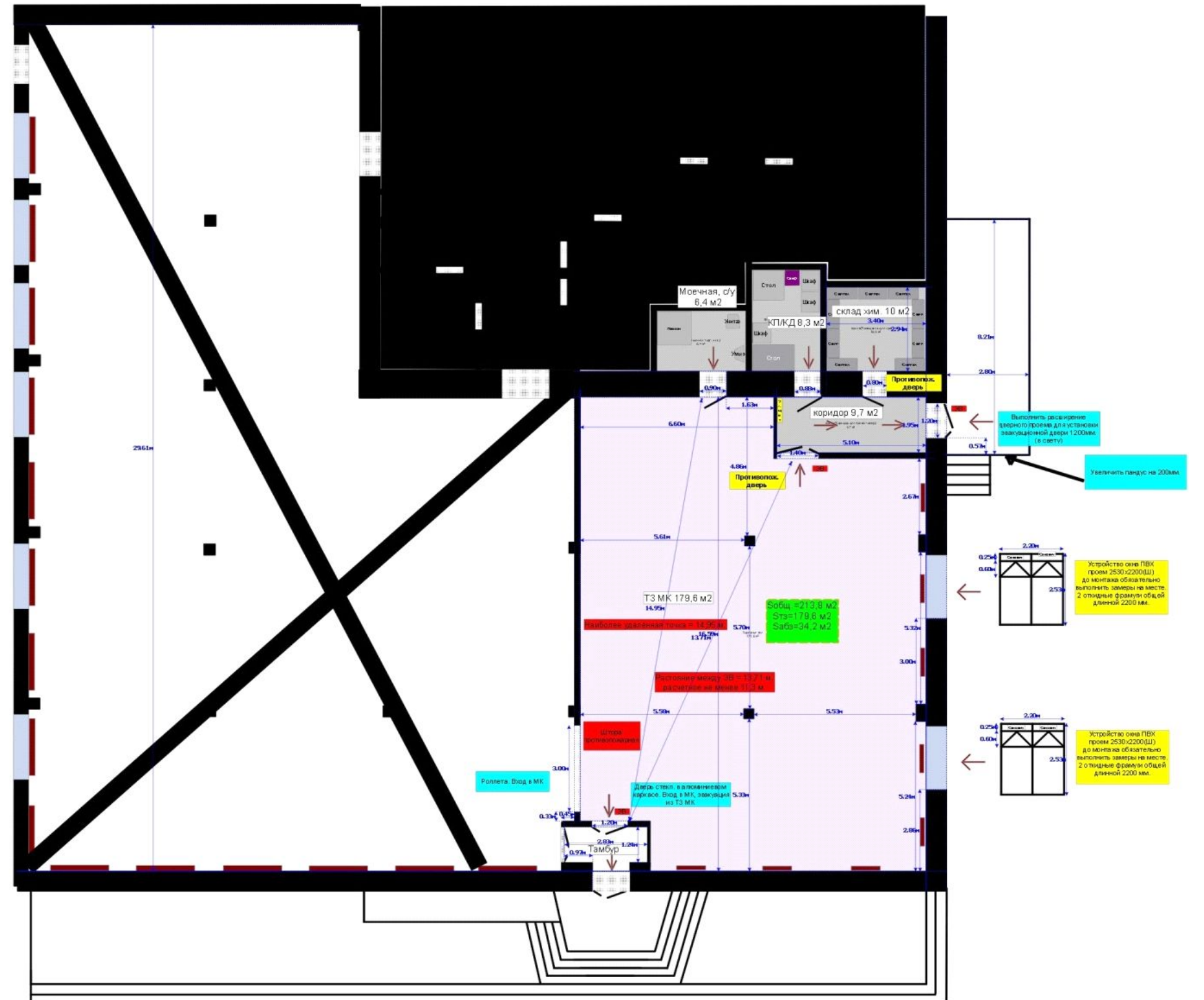


9. Планировка объекта до и после проведения

Редизайна До ремонта



После ремонта



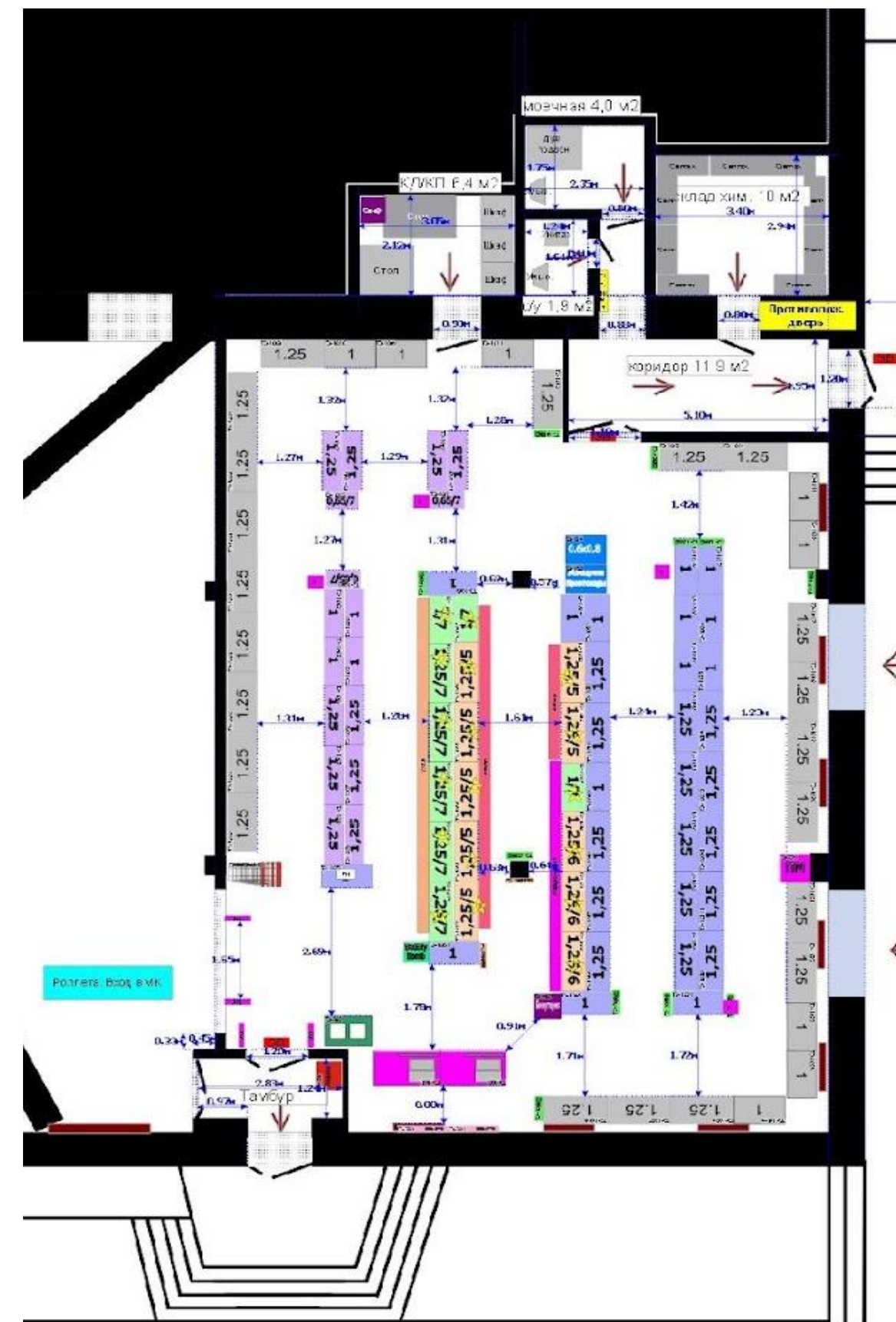
10.Планограмма объекта до и после проведения Редизайна



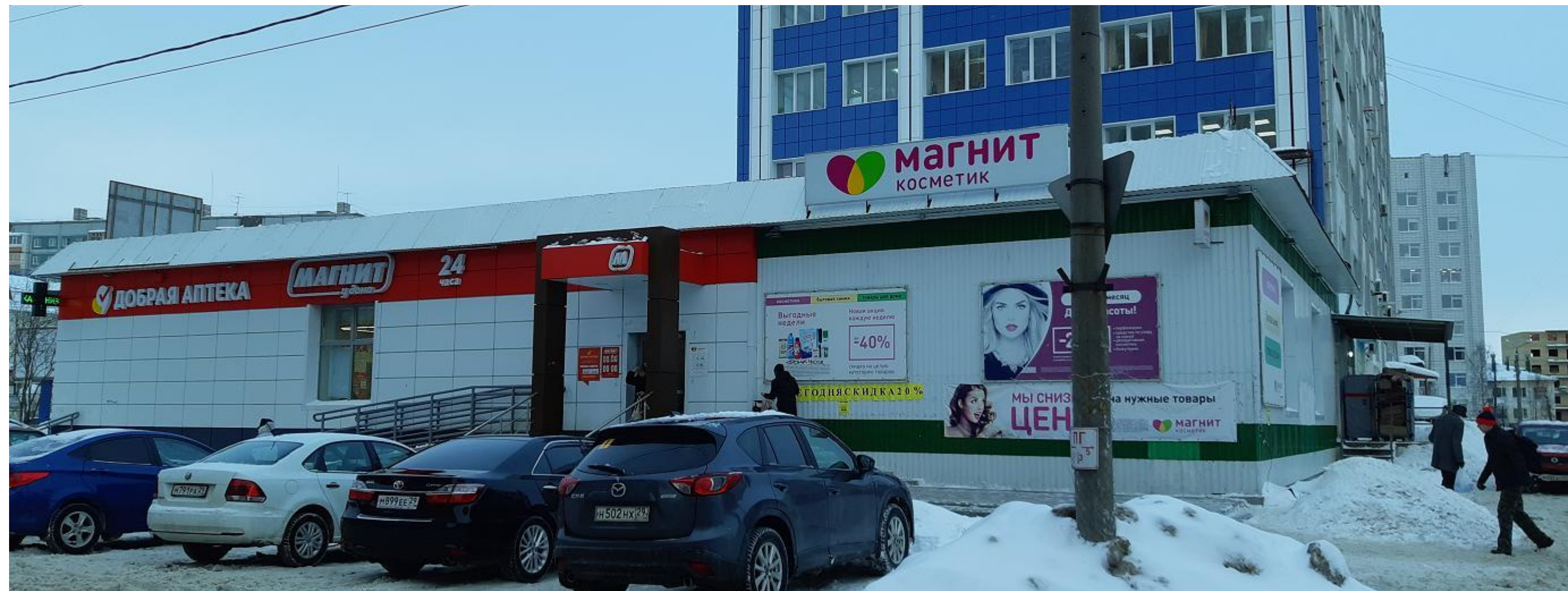
До проведения Редизайна



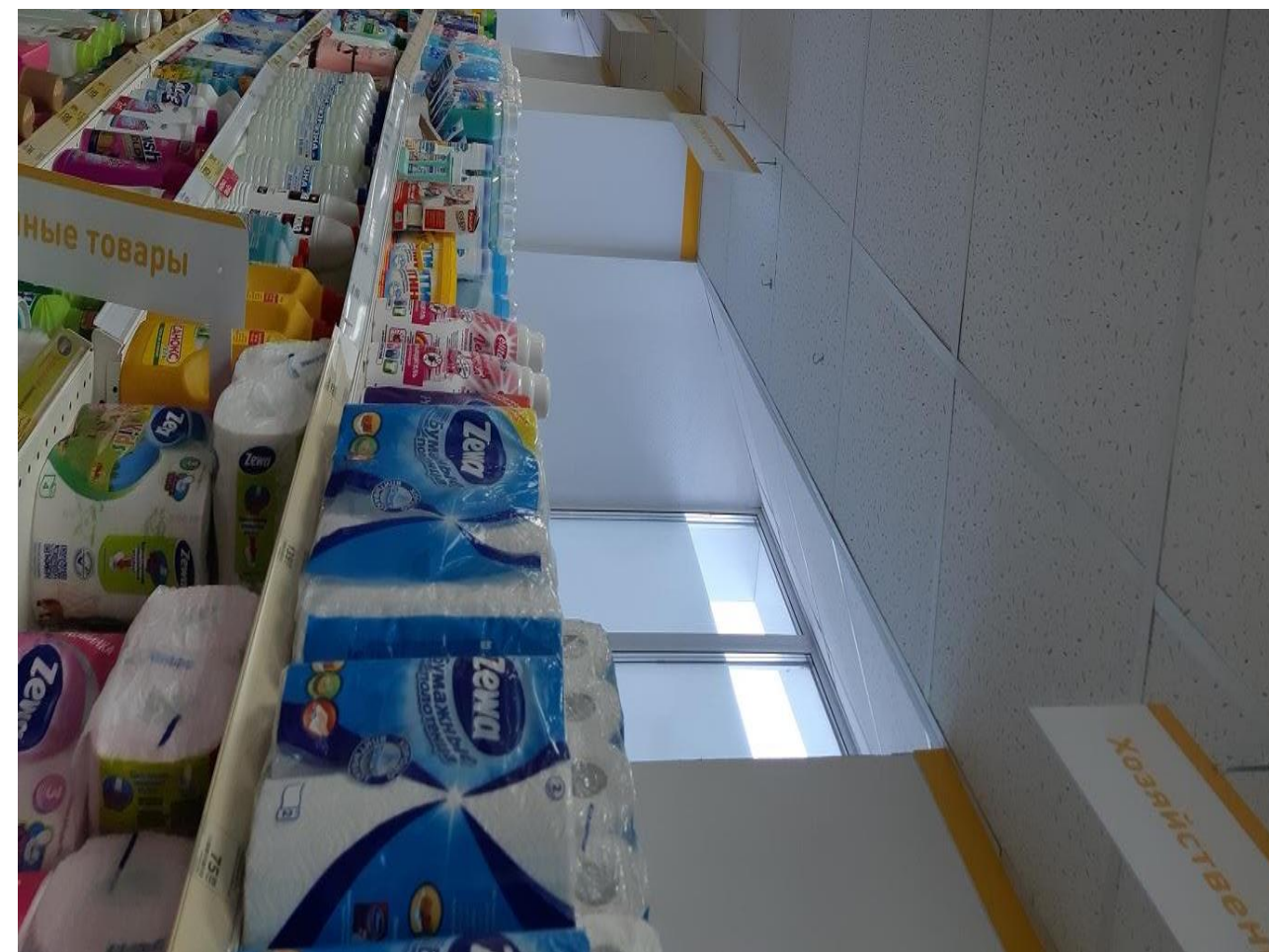
После проведения Редизайна



11. Текущие фото



12. Текущие фото



13. Дизайн-макет



Архитектурно-Дизайнерские Разработки

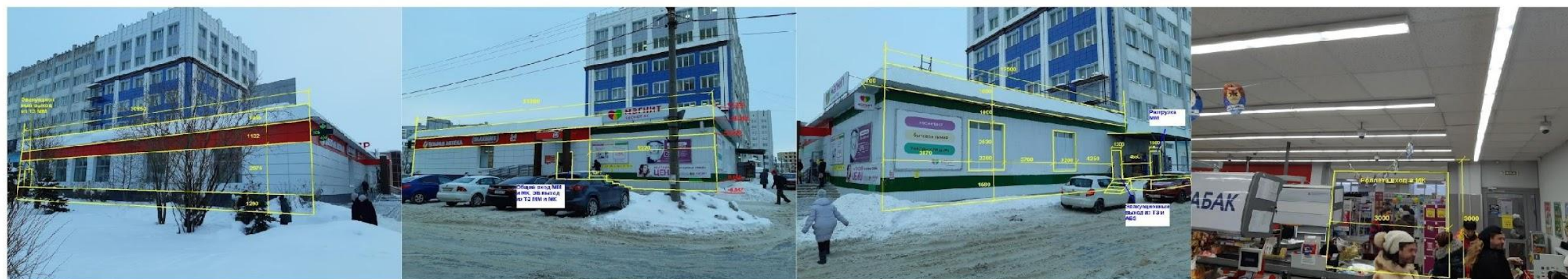
МК Фальцет

Аренда, редизайн
 Филиал - Архангельск
 Нас.пункт - г.Архангельск,
 пр. Ломоносова, 81
 Формат - город
 Население - 350 368 чел.

Примечание МК:

Режим работы (650x450мм) - 1шт. (Совместный ММ+МК)
 Фасадный баннер - 2000x2000мм - 3шт.
 Навигационный мобайл над кассами в ММ - 2шт.

Правый торец зашить аналогично фасаду
 Козырек над зоной разгрузки по стандарту с опорами
 Пандус и перила выполнить по стандарту СМР



	Ф.И.О.	Раб.тел.
Дизайнер	Касьяненко В. В.	42554
Специалист	Позоян Р. Г.	16835
Дата разраб.	13.03.19г.	
Дата изменения	17.04.19г.	
Дата изменения		
Дата изменения		

RAL 9003

RAL 7016

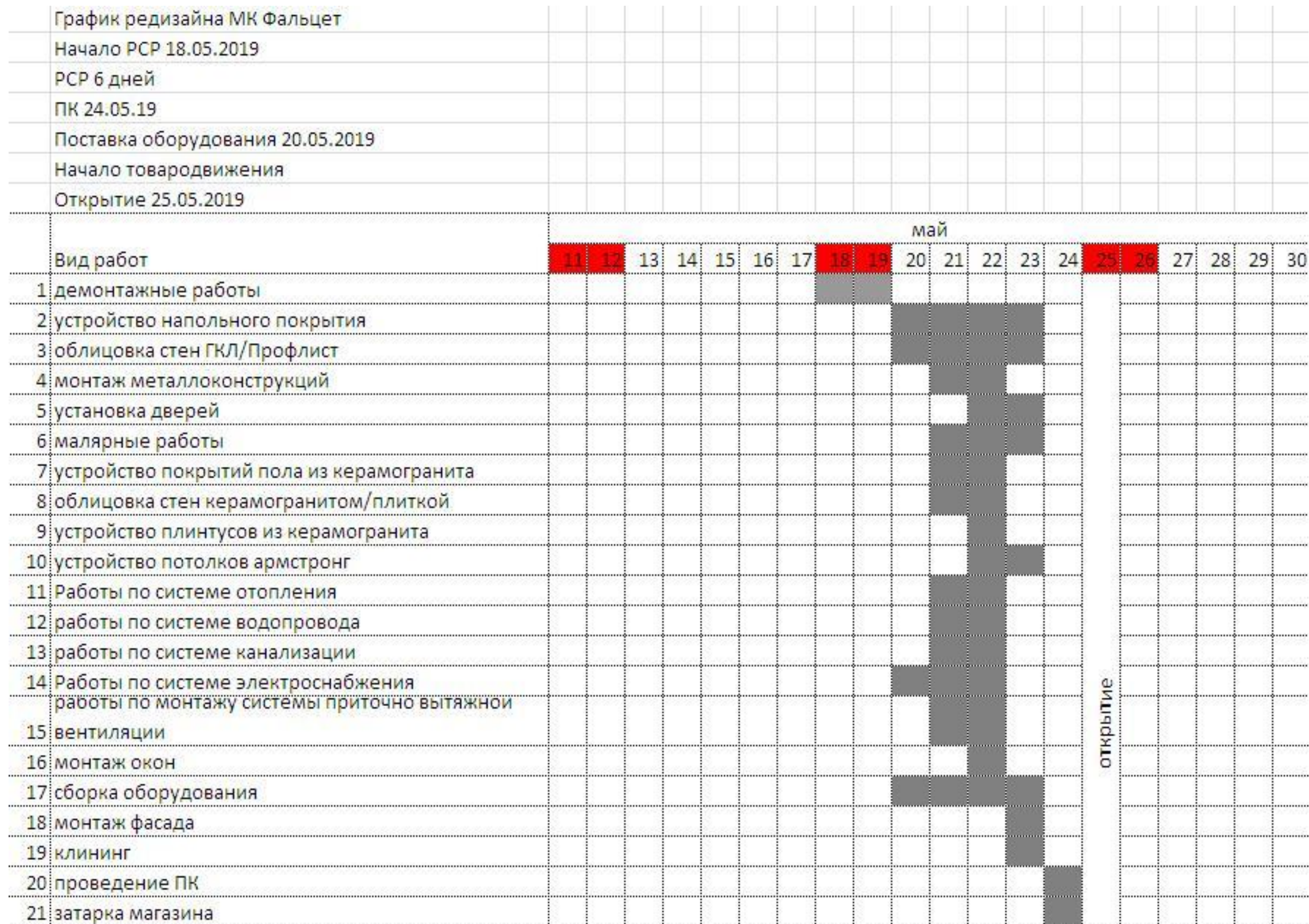
RAL 4010

14. Стоимость проведения РСР



Фирма		Архангельская область		
Название магазина			Приложение №1/1	
Вид бюджета			к договору №	
Формат магазина		МК	«__» ____ 20__ года	
Площадь помещения общая, м²		219,5		
Площадь торговая, м²		179,6		
Площадь складская, м²		38,9		
Площадь прочая, м²		0		
Площадь субаренда, м²		0		
№п/п	Наименование работ	Бюджет в руб. (без НДС)	Бюджет в руб. (с учётом НДС)	Примечание
1. Общестроительные работы				
1	Демонтажные работы	125 706,50	150 847,79	
2	Земляные работы связанные с помещением	5 750,16	6 900,20	
3	Фасадные работы	457 765,85	549 319,02	
4	Металлоконструкции	72 682,66	87 219,19	
5	Бетонные работы	3 804,33	4 565,20	
6	Стены и перегородки	4 311,96	5 174,35	
7	Крыша, кровля	1 629,38	1 955,25	
8	Окна, двери	76 335,40	91 602,48	
9	Отделочные работы	411 722,64	494 067,17	
10	Полы	271 406,13	325 687,35	
2. Внутренние системы				
1	Теплоснабжение	348 584,03	418 300,84	
2	Водоснабжение, канализация	55 348,24	66 417,88	
3	Электромонтажные работы	699 312,36	839 174,83	
4	Вентиляция	384 833,25	461 799,90	
5	Монтаж холодильного оборудования	0,00	0,00	
6	Монтаж сплит системы	0,00	0,00	
7	Охранно-пожарная сигнализация	103 475,86	124 171,03	
3. Наружные системы (монтаж)				
1	Электроснабжение	0,00	0,00	
2	Водопровод и канализация	0,00	0,00	
3	Газоснабжение	0,00	0,00	
4	Теплоснабжение	0,00	0,00	
5	Ливневая канализация	0,00	0,00	
4. Наружные системы (проектирование)				
1	Электроснабжение	0,00	0,00	
2	Водопровод и канализация	0,00	0,00	
3	Газоснабжение	0,00	0,00	
4	Теплоснабжение	0,00	0,00	
5	Ливневая канализация	0,00	0,00	
5. Противопожарные мероприятия				
1	Огнезащитная обработка	0,00	0,00	
2	Противопожарная штора	0,00	0,00	
3	Дымоудаление	0,00	0,00	
4	Пожаротушение	0,00	0,00	
5	Противопожарный водопровод	0,00	0,00	
6	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	0,00	0,00	
6. Оборудование				
1	Подъемный стол	0,00	0,00	
7. Документация				
1	Проектирование	178 702,39	214 442,87	
2	Выполнение расчёта пожарных рисков	0,00	0,00	
3	Техническое заключение	0,00	0,00	
4	Обследование конструкций	0,00	0,00	
5	План эвакуации	3 500,00	4 200,00	
6	Паспорт БТИ	0,00	0,00	
7	Разрешительная документация на реконструкцию	166 666,67	200 000,00	
8	Технический план	41 666,67	50 000,00	
9	Регистрация и поверка приборов учета	5 065,25	6 078,31	
10	Доп. расходы, связанные с подключением к сетям электроснабжения	0,00	0,00	
8. Работы по спецификации				
1	Демонтаж/вторичный монтаж тепловой завесы (б/у)	5 085,00	6 102,00	
2	Демонтаж/вторичный монтаж велопарковки (б/у)	0,00	0,00	
3	Демонтаж/вторичный монтаж водонагревателя (б/у)	847,50	1 017,00	
4	Демонтаж касс	0,00	0,00	
5	Вторичный монтаж касс (б/у)	0,00	0,00	
6	Демонтаж/вторичный монтаж решеток для ХО (б/у)	0,00	0,00	
7	Демонтаж/вторичный монтаж решеток для кондиционеров (б/у)	0,00	0,00	
8	Прочая уборка помещений	0,00	0,00	
9	Демонтаж/вторичный стеллажей в ТЗ	7 627,50	9 153,00	
10	Погрузо-разгрузочные работы	9 501,94	11 402,33	
9. Благоустройство				
1	Благоустройство	0,00	0,00	
Итого		3 441 331,68	4 129 598,01	

15.График выполнения работ



16. Расчет среднерыночной ставки аренды



	Ставка аренды по объектам Тандер, руб./м2 в мес. без НДС	Другие ставки аренды, руб./м2 в мес. Без НДС
Количество объектов	4	4
Минимальная ставка	252,24 руб.	700,00 руб.
Максимальная ставка	950,64 руб.	1100,00 руб.
Среднее значение	685,84 руб.	900,00 руб.

