БИЗНЕС-ПРОЕКТ

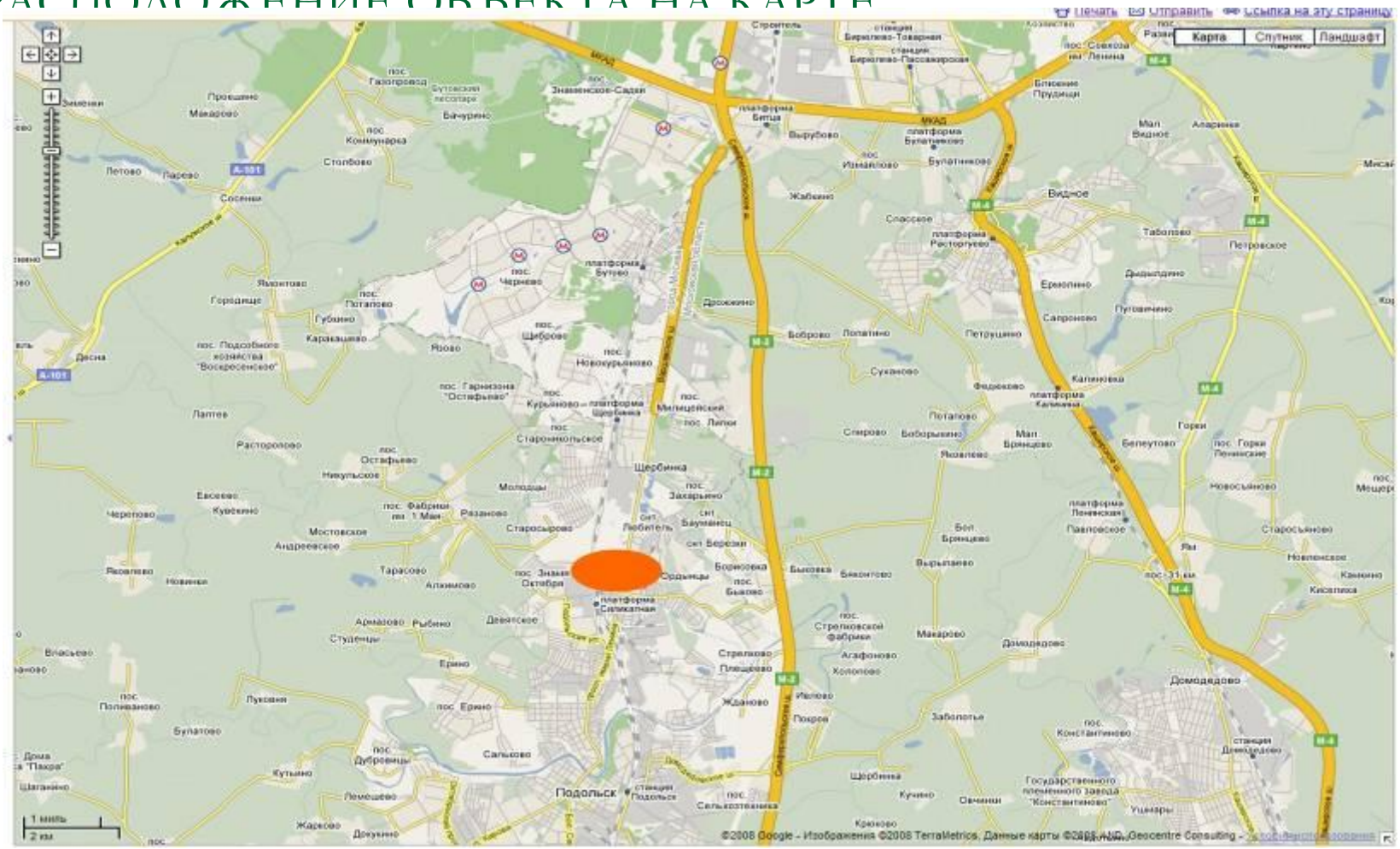
г.ПОДОЛЬСК, ПРОСПЕКТ ЮНЫХ ЛЕНИНЦЕВ, Д.61

ДАТА ОТКРЫТИЯ – 21 ИЮНЯ 2008 года

ФОТОГРАФИИ – ФАСАД

ЦЕНТР МЕБЕЛИ МЕЛЬ

РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА НА КАРТЕ



ОПИСАНИЕ МЕБЕЛЬНОГО ТОРГОВОГО ЦЕНТРА ШМЕЛЬ

- **Мебельный центр «Шмель» расположен на въезде в г. Подольск, на транспортной артерии, связывающей динамично развивающиеся спальные районы Юго-Западного округа Москвы и Московскую область: г.Щербинку, г. Климовск и крупнейший районный центр - г.Подольск,** по адресу: ул.Юных Ленинцев, д.61. **Сегодня в этом районе ведется масштабное строительство новых жилых микрорайонов, что ведет к активному развитию инфраструктуры района. Численность населения с учетом нового строительства составит 500-550 тысяч человек. Здесь уже функционируют такие крупные торговые центры, как «Рамстор», «Карусель», крупнейшие автосалоны, задающие перспективность данному направлению.**

- **Перед выбором вида деятельности торгового центра был сделан подробный анализ наличия аналогичных объектов, и вывод в том, что подобных перспективных и масштабных объектов в районе и ближайших округах Н Е Т, что все представители мебельного бизнеса по Подольскому району вынуждены ютится в подвальных помещениях, где нет возможности показать свой товар лицом, и ко многим из которых трудно подъехать на автомобиле из-за отсутствия условий парковки.**

- **Яркий современный дизайн мебельного центра, широкая рекламная программа – все это служит дополнительным фактором привлекательности объекта.**

НАПРАВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При выборе направления деятельности Торгового центра «Шмель» учитывались все

вышеизложенные факторы. Определены следующие группы товаров народного потребления и зоны:

- ✔ *Мебель* **(гостиные, спальни, детские, кухни, мягкая мебель, мебель для офиса, мебель для сада);**
- ✔ *Осветительные приборы* **(люстры, торшеры, бра, лампы и аксессуары);**
- ✔ *Окна, двери;*
- ✔ *Текстиль для дома* **(тюль, портьеры, жалюзи, постельное белье, скатерти и пр.);**
- ✔ *Сувениры и декор* **(часы, картины, цветы и сопутствующие товары);**
- ✔ *Зона кафе*

Технические условия эксплуатации

-Общая площадь здания – в трех уровнях – 9007,8 квадратных метров – по документам о собственности; Фактически имеется четвертый офисный этаж площадью 180 квадратных метров.
-Долгосрочная аренда земельного участка с возможностью выкупа;

- Разрешенная электрическая мощность – 500 кВт;
- Водоснабжение, теплоснабжение, канализация – централизованные;
- телефонизация на 200 абонентских номеров;
- вентиляция и кондиционирование;
- парковка на 300 машиномест;
- грузопассажирские лифты, эскалаторы;

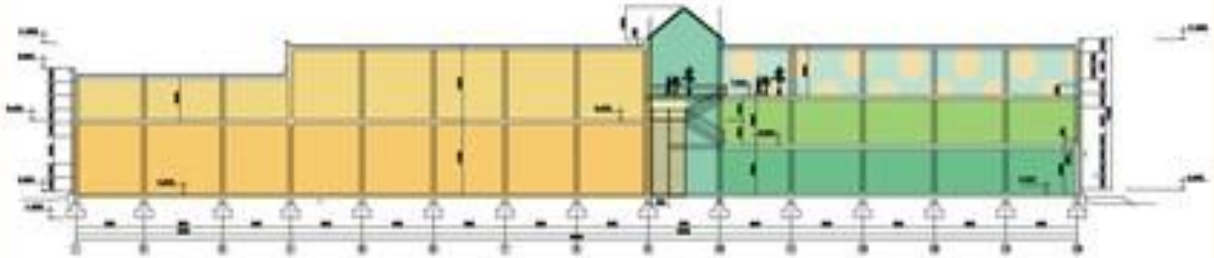
-Эксплуатацию Объекта осуществляет Управляющая компания со своим штатом квалифицированных сотрудников

- Заключен прямой договор на охрану объекта

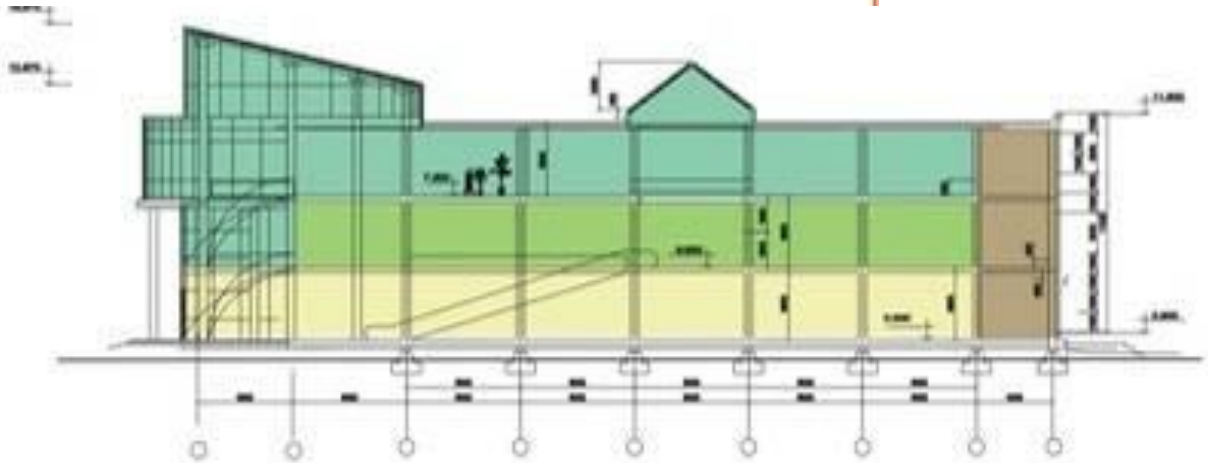
- Имеется оценка объекта Независимой межрегиональной ассоциации оценщиков в сумме более 800 млн.рублей.

РАЗРЕЗЫ

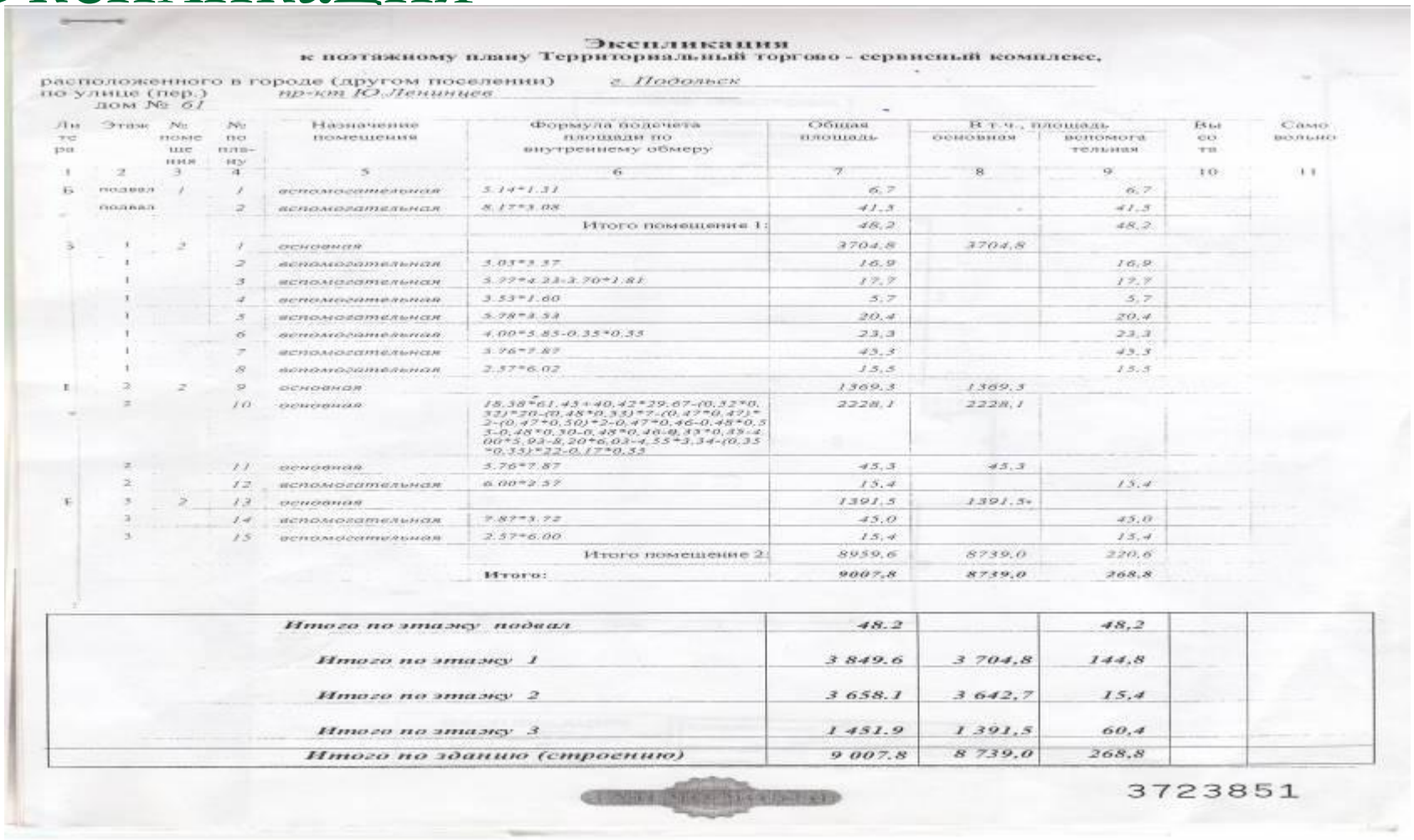
РАЗРЕЗ



РАЗРЕЗ



Экспликация



Экспликация
к поэтажному плану Территориальный торгово - сервисный комплекс,

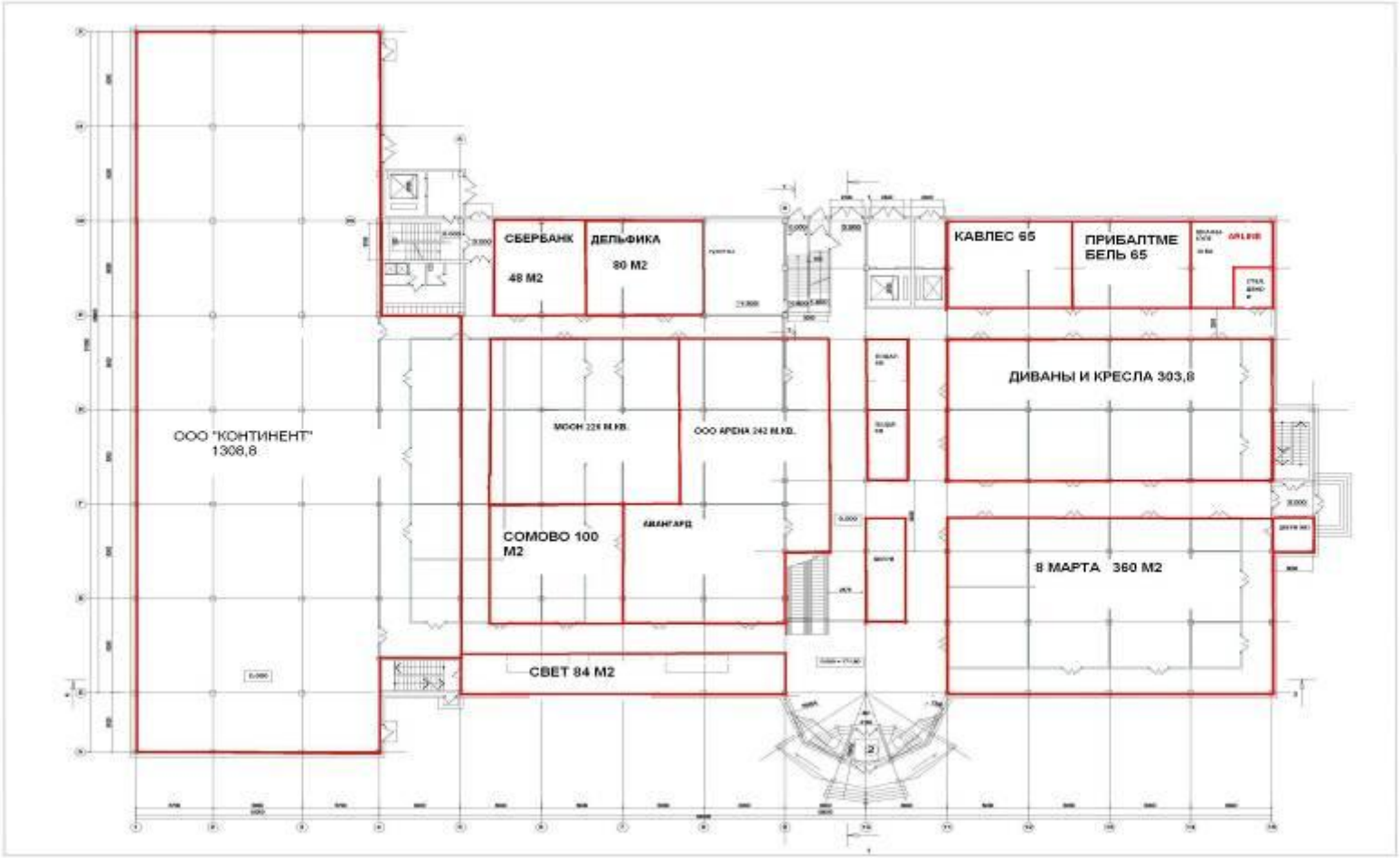
расположенного в городе (другом поселении) г. Подольск
по улице (пер.) пр-кт Ю.Ленинцев
дом № 61

Литера	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь основная	В т.ч., площадь вспомогательная	Высота	Самовольно
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б	подвал	1	1	вспомогательная	5.14*1.31	6,7		6,7		
	подвал		2	вспомогательная	8.17*5.08	41,5		41,5		
					Итого помещение 1:	48,2		48,2		
5	1	2	1	основная		3704,8	3704,8			
	1		2	вспомогательная	5.03*3.37	16,9		16,9		
	1		3	вспомогательная	5.77*4.23-3.70*1.81	17,7		17,7		
	1		4	вспомогательная	3.53*1.60	5,7		5,7		
	1		5	вспомогательная	5.78*3.54	20,4		20,4		
	1		6	вспомогательная	4.00*5.85-0.35*0.35	23,3		23,3		
	1		7	вспомогательная	5.76*7.87	45,3		45,3		
	1		8	вспомогательная	2.57*6.02	15,5		15,5		
Г	2	2	9	основная		1369,3	1369,3			
	2		10	основная	18,38*61,43+40,42*29,67-(0,32*0,32)*20-(0,48*0,35)*7-(0,47*0,47)*2-(0,47*0,50)*2-0,47*0,46-0,48*0,53-0,48*0,30-0,48*0,46-0,33*0,33-4,00*5,93-8,20*6,03-4,55*3,34-(0,35*0,35)*22-0,17*0,33	2228,1	2228,1			
	2		11	основная	5.76*7.87	45,3	45,3			
	2		12	вспомогательная	6.00*2.57	15,4		15,4		
Е	3	2	13	основная		1391,5	1391,5			
	3		14	вспомогательная	7.87*5.72	45,0		45,0		
	3		15	вспомогательная	2.57*6.00	15,4		15,4		
					Итого помещение 2:	8959,6	8739,0	220,6		
					Итого:	9007,8	8739,0	268,8		

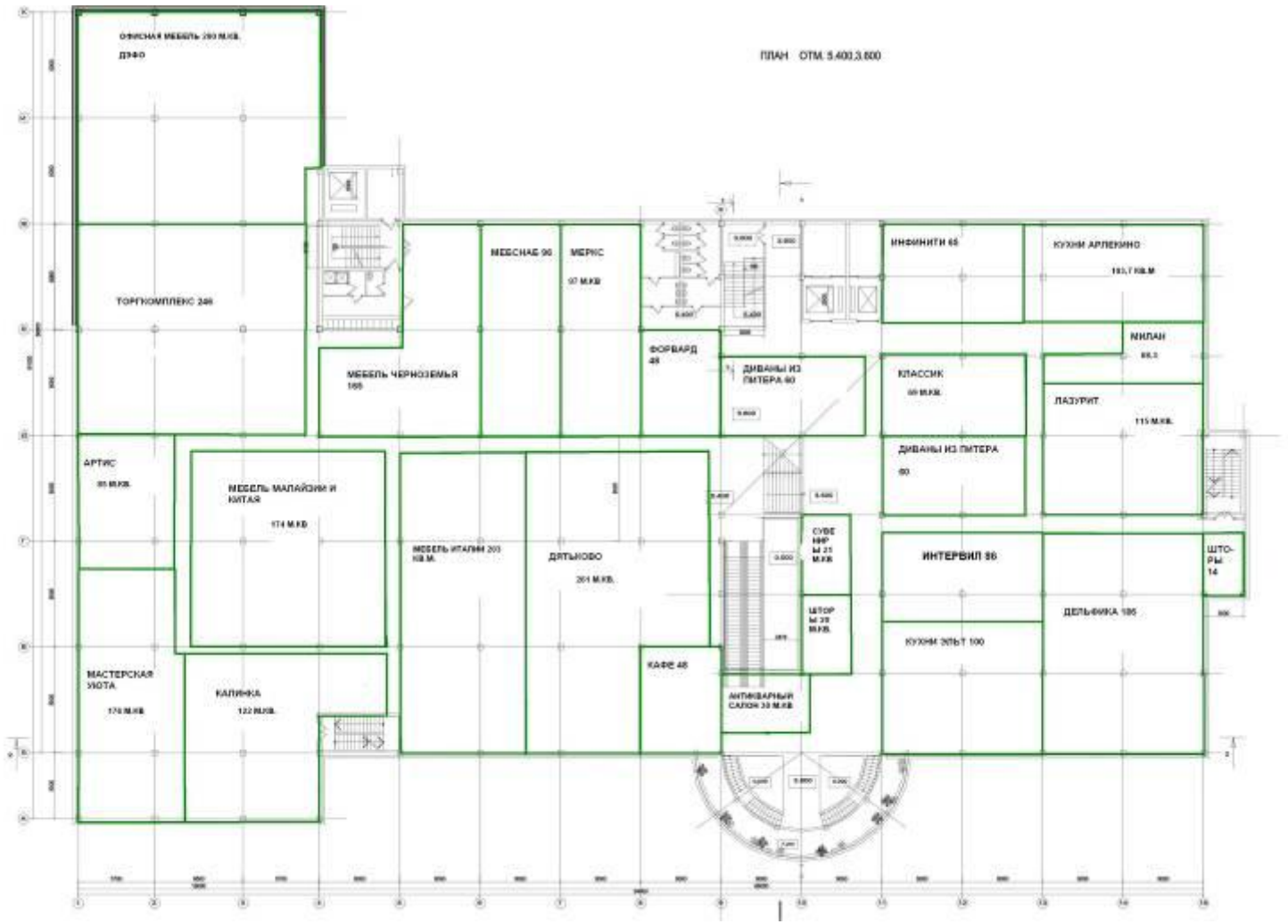
Итого по этажу подвал	48.2		48,2	
Итого по этажу 1	3 849.6	3 704,8	144,8	
Итого по этажу 2	3 658.1	3 642,7	15,4	
Итого по этажу 3	1 451.9	1 391,5	60,4	
Итого по зданию (строению)	9 007.8	8 739,0	268,8	

3723851

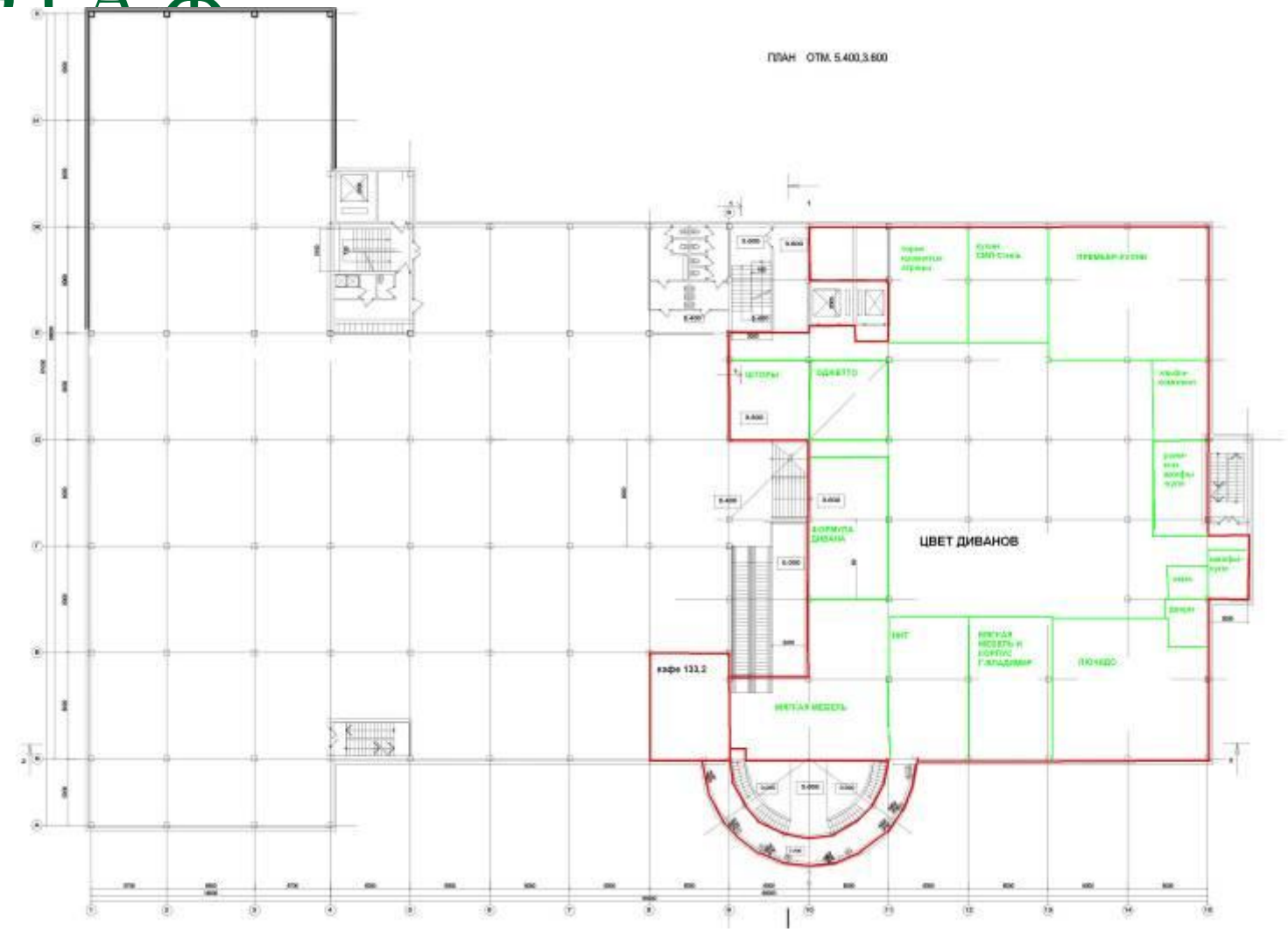
1 ЭТАЖ


ООО "КОНТИНЕНТ"
1308,6
СБЕРБАНК
48 М2
ДЕЛЬФИКА
80 М2
КАВЛЕС 65
ПРИБАЛТМЕБЕЛЬ 65
ДИВАНЫ И КРЕСЛА 303,8
МООН 228 М.КВ.
ООО АРЕНА 242 М.КВ.
СОМОВО 100 М2
АВАНГАРД
8 МАРТА 360 М2
СВЕТ 84 М2

2 ЭТАЖ


ОФИСНАЯ МЕБЕЛЬ 200 М.КВ.
ДЭФО
ПЛАН ОТМ. 5.400,3.600
ТОРГКОМПЛЕКС 240
МЕБСНАБ 90
МЕРКС
97 М.КВ.
ФОРВАРД
48
ИНФИНИТИ 65
КУХНИ АРЛЕКИНО
МИЛАН
МЕБЕЛЬ ЧЕРНОЗЕМЬЯ
165
ДИВАНЫ ИЗ ПИТЕРА 60
КЛАССИК
ЛАЗУРИТ
115 М.КВ.
ДИВАНЫ ИЗ ПИТЕРА
60
АРТИС
МЕБЕЛЬ МАЛАЙЗИИ И КИТАЯ
174 М.КВ.
МЕБЕЛЬ ИТАЛИИ 203 КВ.М.
ДЯТЬКОВО
201 М.КВ.
ИНТЕРВИЛ 86
ДЕЛЬФИНА 186
КУХНИ ЭЛЬТ 100
КАФЕ 48
АНТИКВАРНЫЙ САЛОН 30 М.КВ
МАСТЕРСКАЯ УЮТА
170 М.КВ.
КАПИНКА
122 М.КВ.

3 ЭТАЖ



Магазины, представленные в мебельном центре «Шмель»

№№	Наименование юридического лица (магазина)	Производитель (фабрика) и краткое описание	Занимаемая площадь, м2
1	Континент ООО	Китайская, белорусская, украинская мягкая мебель,гостиные, и др.	1308,8
2	Цвет диванов ООО (весь третий этаж)	Сеть салонов "Цвет Диванов с партнерами	1305,2
3	Арена и Моон	Фабрика мягкой мебели "МООН«, «Авангард» и корпус	467,0
4	МебельГрупп (диваны и кресла)	Сеть салонов "Диваны и Кресла"	303,8
5	Меб.торговый центр (8 марта)	Фабрика мягкой мебели "8 Марта"	361,5
6	Селена ООО	мебель Италии	203,0
7	ООО "Ролт" (Дельфика)	Корпусные фабрики "Линвуд","Боровичи-Мебель", "Сильва", Ангстрем", "Ярцево", "Уфа-Мебель", "Иж-Мебель", "Олимп-Мебель", "Элегия", тайваньская мебель и др.	266,0
8	Дятьково (Катюша-Москва)	Концерн "Дятьково"	261,0
9	Торгкомплекс ООО (Экми-ру)	Фабрики корпусной мебели "Лотус", "Дива-мебель"	246,0
10	Форвард	Корпусные фабрики "Форвард", Новооскольская ф-ка	198,0
11	Фактор ООО(Мебель Малайзии и Китая)	Мебель пр-ва Малайзии и Китая	168,0
12	Мастерская уюта	Кухни ф-ки "Фанк" Москва, Кухни ф-ки "Снежана" Белорусь, Корпус ф-ки "Столплит" Москва, Корпус ф-ки "Яна" Ростов Д	176,0
13	ЛиК (Мебель Черноземья)	ОАО ХК "Мебель Черноземья" Воронеж	182,0
14	Глоток Солнца ООО (Кафе)	Кафе	181,2
15	Арго (Уют-Компания)	Мягкая мебель ф-ки "Арктика-М" Петербург	131,5

Магазины, представленные в мебельном центре «Шмель»

№№	Наименование юридического лица (магазина)	Производитель (фабрика) и краткое описание	Занимаемая площадь, м2
16	ИП Тамаровский А.С.(лазурит)	Фабрика корпусной мебели "Лазурит"	115,0
17	ИП Шарафутдинов (калинка)	ф-ка мягкой мебели "Калинка"	122,0
18	Кухни Эльт ООО	Ф-ка кухонной мебели "Эльт"	100,0
19	ИнтерА ООО (кухни Арлекино)	ф-ка кухонной мебели "Арлекино"	103,7
20	Сомово и К	Фабрика "Сомово-мебель"	106,7
21	Меркс	фабрика кухни "Меркс"	97,0
22	Меб снаб (Дана)	Ф-ки корпусной мебели "Дана", "Дарсо" Москва	96,0
23	Интервил ООО	Мягкая мебель	86,0
24	Артис 21 век (корпус.мебель)	ф-ка корпусной мебели "Артис 21 век"	84,7
25	ИП Трошенков ИИ(свет)	Люстры и светильники пр-ва Чехии, Германии, Италии	89,0
26	Торг-Дизайн ООО (Инфинити)	Фабрика детской мебели "ИНФИНИТИ"	71,2
27	ИП Ушкова М.В.(прибалтмебель)	Компания "Прибалтмебель"	65,0
28	ИП Миронова Т.Е. (Шторы, карнизы)	Портьерные ткани, карнизы, дизайн штор	21,0
29	ИП Романенко С.А. (КавЛес)	Столярные изделия "Кавказкий Лес"	65,0
30	Прима мебель ООО (Классик)	кухонные гарнитуры, предметы интерьера "Оримекс" Саранск, "Лорес" Иваново, "Латхи" Воронеж, "Техкомпро" Тула, мебель пр-ва Польши, Германии, Италии	69,0

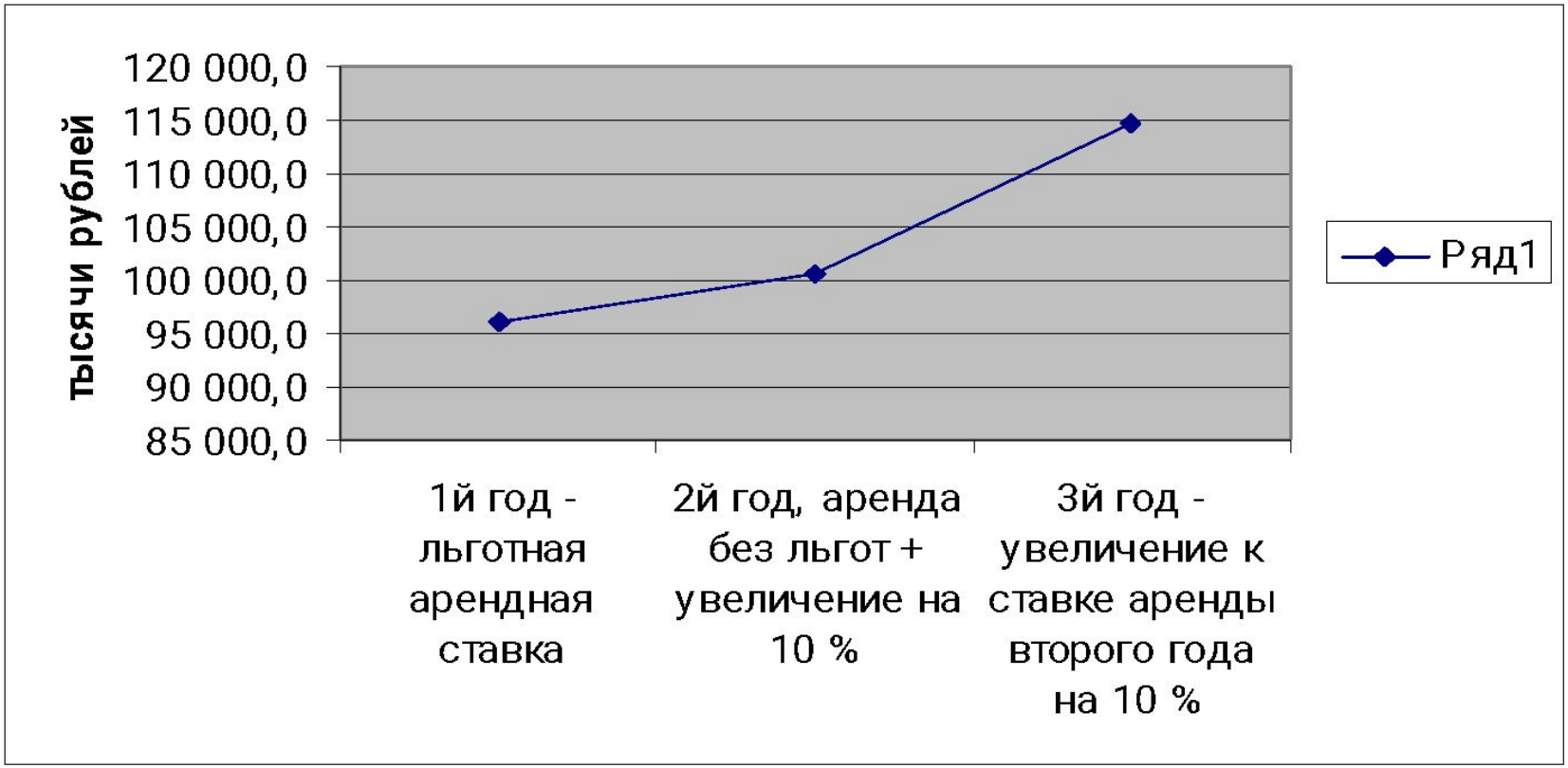
Магазины, представленные в мебельном центре «Шмель»

№№	Наименование юридического лица (магазина)	Производитель (фабрика) и краткое описание	Занимаемая площадь, м2
31	ИП Благигина (милан)	Ф-ка мягкой мебели "Милан"	68,3
32	ИП Назаренко (новооскольская меб.ф-ка)	Новооскольская меб.ф-ка, Корпусная фабрика "Форвард"	48,0
33	ООО "Аркада"(шкафы-купе)	Шкафы-купе фабрики " A.R.line"	30,0
34	ООО"Стал-монтаж"(ст.двери)	Стальные и межкомнатные двери	13,5
35	ИП Головатенко Т.Н.(белье)	постельное белье, полотенца, скатерти	21,0
36	ИП Моисеев В.В. (часы,подарки)	часы, подарки, сувениры	21,0
37	ИП ШаровСГ (промыслы)	Предметы интерьера,Плетение,Береста,Хохлома,Картины	21,0
38	Центр продаж (Двери стал)	стальные и межкомнатные двери "СТАЛ"	12,0
39	МД Мастер (двери)	двери межкомнатные и входные	36,0
40	ИП Воронова (Шторы)	Портьерные ткани,карнизы,дизайн штор	14,0
41	Сбербанк	расчетная система, оплата товаров	48
42	Русфинансбанк, КредитЕвропабанк	терминалы, кредитование населения	12
43	СУВЕНИРЫ	подарки, сувениры	24

первые три года, в тысячах рублей, с НДС

Наименование	1-й год: Льготная арендная ставка		2-й год: Арендная плата без льготы, повышение на 10 %		3-й год: Повышение арендной ставки на 10% по отношению к второму году	
	ЗА ОДИН МЕСЯЦ	ЗА ГОД	ЗА ОДИН МЕСЯЦ	ЗА ГОД	ЗА ОДИН МЕСЯЦ	ЗА ГОД
ДОХОДЫ ПО ОБЪЕКТУ В ЦЕЛОМ	*9 909,0*	*118 908,0*	*10 350,0*	*124 200,0*	*11 700,0*	*140 400,0*
РАСХОДЫ ПО ОБЪЕКТУ В ЦЕЛОМ, в том числе	*1 903,5*	*22 842,0*	*1 981,0*	*23 772,2*	*2 128,6*	*25 543,4*
аренда земли	53,0	636,0	58,3	699,6	64,1	769,6
коммунальные платежи	185,0	2 220,0	212,8	2 553,0	244,7	2 936,0
обслуживание инженерных систем	350,0	4 200,0	367,5	4 410,0	404,3	4 851,0
зарплата персонала с ЕСН	303,7	3 644,4	334,1	4 008,8	367,5	4 409,7
охрана объекта	180,0	2 160,0	198,0	2 376,0	217,8	2 613,6
прочие затраты	200,0	2 400,0	200,0	2 400,0	240,0	2 880,0
НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО 2,2 %	631,8	7 581,6	610,4	7 324,8	590,3	7 083,6
ДОХОД СОБСТВЕННИКА	*8 005,5*	*96 066,0*	*8 369,0*	*100 427,8*	*9 571,4*	*114 856,6*
ДИНАМИКА ДОХОДА %%			*104,5*	*104,5*	*114,4*	*114,4*

Доход собственника
первые три года, в тысячах рублей



РЕКЛАМНАЯ ПРОГРАММА

Для поддержки арендаторов и стимулирования сбыта товаров и услуг Торгового Центра «Шмель», разработана рекламная компания, включающая следующие основные работы:

Размещение наружной рекламы на щитах на автотрассах, размещение логотипов на троллейбусах и автобусах, маршрут передвижения которых охватывает близлежащие районы г.Москвы и Подольского района.

Размещение названия компании и логотипа арендатора на стеле, которая находиться на прилегающей к шоссе территории;
Размещение рекламных банеров арендаторов на фасадных установках ТЦ;
Размещение информации о товарах арендаторов на навигационных стендах в районе входов – выходов ТЦ;
Создание необходимых BTL – стоек, напольных установок, навесных конструкций, POS – материалов с их последующей дистрибуцией;

Установка уличных фонарных баннеров