



«УТКА» OUTLET CENTRE

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
ДЕВЕЛОПЕР: УК «УТКИНА ЗАВОДЪ ДЕВЕЛОПМЕНТ»



1

ВВЕДЕНИЕ

- **«Уткина Заводь»** - масштабный, многофункциональный проект на юго-востоке от Санкт-Петербурга.
- **Outlet центр «УТКА»** является одной из функций входящих в состав проекта **«Уткина заводь»**, предполагает строительство торговой галереи на участке 7,88 гектаров.
- **«Уткина Заводь»** предоставляет инвестору редкую возможность стать участником строительства одного из первых outlet центров в России.



МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Новосаратовка

- Территориально участок расположен в Ленинградской области на границе с городом.
- Ближайшим к участку районом города является Невский район (ориентировочно на расстоянии 1 км от границы участка).
- По отношению к Санкт-Петербургу проект находится на юго-востоке, западной границей примыкая к внешней стороне Кольцевой автодороги.
- В непосредственной близости от Большого Обуховского (вантового) моста – единственного неразводного моста через реку Неву в Санкт-Петербурге.

3

ТРАСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

ST. PETERSBURG OUTLET,
UTKINA ZAVOD'



Основные транспортные артерии

Существующая развязка

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Время в пути до центра города около **15-20** минут. Близлежащие к проекту транспортные артерии города и области:

КАД (60 м). Располагается правобережная развязка Большого Обуховского (вантового) моста и КАД ;

Октябрьская набережная (550 м). Одна из главных магистралей, соединяющих Невский и Всеволожский районы;

Московское шоссе (8.8 км). Федеральная трасса, соединяющая две столицы Москву и Санкт-Петербург;

Пулковское шоссе (12 км). Единственный путь, обеспечивающий доступ в город из аэропорта Пулково и транспортный поток с киевского направления;

Мурманское шоссе (1,5 км). Является частью федеральной трассы КОЛА (Санкт-Петербург-Мурманск М18, Е105). Это главная трасса, соединяющая Ленинградскую область с Карелией и Мурманской областью.

ST. PETERSBURG OUTLET,
UTKINA ZAVOD'

3

ПЛАНИРУЕМАЯ РАЗВЯЗКА



OUTLET ЦЕНТРЫ В ЕВРОПЕ И МИРЕ

Outlet центр как формат не представлен в России, и в Санкт-Петербурге в частности. Outlet - это торговый формат, в котором размещаются крупные мировые и отечественные ритейлеры, реализующие коллекции со скидкой от 30% в монобрендовых магазинах. Они размещаются в виде торговой площадки discount-магазинов с общей зоной парковки. Основные характеристики outlet:

- Расположение за городом;
- Площадь составляет от 9 до 150 тыс. кв.м. (40-200 магазинов);
- Средняя площадь в Европе 20-40 тыс.кв.м;
- Хорошая транспортная доступность;
- Скидки 30-70% на качественные товары;
- Как правило outlet это торговая деревня, состоящая из 1-2-этажных домов, разделенных улицами с минимальной инфраструктурой;
- Достаточная парковка;
- Единая маркетинговая политика продвижения;

Ведущие outlet операторы в Европе: Freeport, Mc Arthur Glen, Fashion House, Neinver, Heron.



OUTLET ЦЕНТР В УТКИНОЙ ЗАВОДИ

ST. PETERSBURG OUTLET,
UTKINA ZAVOD'

Характеристика	Значение
Размер участка (Га)	7,88
Коэффициент застройки (%)	30
Площадь застройки (кв.м.)	24 150
Количество парковочных мест	1 260
Сдаваемая площадь	23 000
Этажность	1
Количество торговых точек	

Характеристика	Фаза 1	Фаза 2
Площадь застройки (кв.м)	14 700	9450
Сдаваемая площадь (кв.м.)	14 000	9 000

ПРЕДЛАГАЕМОЕ ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ





НАШИ ПРЕИМУЩЕСТВА

- Максимально комфортное расположение outlet центра с точки зрения зоны потребительского охвата;
- Отсутствие прямой конкуренции на рынке;
- Возможность последующего расширения данной функции за счет площадей резервной зоны проекта;
- Визуальная доступность с Кольцевой автодороги за счет ровного рельефа участка;
- Удобные подъездные пути как для посетителей, так и для сервисного транспорта;
- Возможность использования существующей дорожной сети (Покровская дорога) на первом этапе реализации проекта.

7

ЗОНА ОХВАТА И ГРУППЫ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ

- 1) В зону охвата (90 мин.) попадает 97% жителей Петербурга (5 млн. 96 тыс.), и 41% населения Ленинградской области (663 тыс. из 1 млн. 633 тыс.чел.);
- 2) В зону 30 минутной доступности попадает 2.7 млн. человек, в 45 минутой доступности проживает 4,113 млн. человек;
- 3) В небольших городах (Пушкин, Павловск, Петродворец, Ломоносов, Колпино, Кронштадт, Сестрорецк) живет 9,4% населения большого Петербурга (429 тыс.чел.) и 44% части Лен. области, попадающей в зону охвата (295 тыс. чел. – Гатчина, Всеволожск, Сертолово, Тосно, Кировск, Отрадное, Коммунар, Шлиссельбург, Любань);
- 4) Ежегодно Санкт-Петербург посещают тысячи туристов в течение всего года, таким образом попадая в зону охвата:
 - ❖ Туристический поток «выходного дня» из стран Балтии и Скандинавии (Финляндия, Швеция);
 - ❖ Российские туристы, бизнесмены, посетители и т.д. из других регионов России;
 - ❖ Круглогодичный поток иностранных туристов со всего мира.

ST. PETERSBURG OUTLET,
UTKINA ZAVOD'

ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

8

По запросу

* Все цены указаны без учета налогов

О ПРОЕКТЕ

- **240 Га** земель промышленного назначения;
- **Земли** находятся в частной собственности;
- **Конфигурация участка** – многоугольная;
- **Участок** свободен от строений;
- **Территория** делится на северную и южную части рекой Утка;
- **Рельеф территории** спокойный, ровный с основными планировочными отметками в диапазоне 9,50 – 7,50м со слабым понижением с востока на запад;
- **Концепция развития** подготовленная ведущими международными и отечественными компаниями-консультантами: Knight Frank, Магазин Магазинов в ассоциации с CBRE, Colliers Int., Praktis CB;
- **Архитектурная и инженерная концепции** – Benoy ltd. и M-Инжиниринг.

10

МАСТЕР ПЛАН

ST. PETERSBURG OUTLET,
UTKINA ZAVOD'



Торговая зона (га)	32,2
1. Retail park (га)	29,2
2. Автозаправочная станция (га)	1,5
3. Outlet centre (га)	8
4. Дилерские центры (га)	4,87
5. Резервная зона (га)	13,8
Дилерские центры (га)	5,9
Бизнес парк	7,9
6. Бизнес парк (га)	31,4
Офисы	30,1
Апарт отель	1,3
7. Индустриальный парк (га)	29,5
8. Логистика	30,165

ПРЕДЛОЖЕНИЕ О СОТРУДНИЧЕСТВЕ

ООО «Управляющая компания «Уткина Заводь девелопмент» - компания созданная в апреле 2007 года, как единый стратегический орган управления проектом. Сегодня мы осуществляем поиск потенциальных партнеров для совместной реализации проекта outlet деревни. Готовы рассматривать различные модели сотрудничества в зависимости от требований и предпочтений потенциального партнера. Мы гибки в нашем подходе к работе и стремимся создавать комфортные и взаимовыгодные отношения.

Наш город — самый красивый из городов мира. Экономический и научный центр России. Город, включенный в список Всемирного наследия ЮНЕСКО, крупнейший культурный и туристический центр страны.

Ленинградская область – одна из Северо-Западных областей России, опоясывающая **Санкт-Петербург** со всех сторон, является важнейшим транспортным узлом России: граничит с 2 странами Евросоюза и располагается на пересечении морских, речных, железнодорожных, автомобильных и воздушных трасс.

Второй по величине город в России и четвертый в Европе – **Санкт-Петербург**, вместе с ним и **Ленинградская область** – благодаря своему географическому положению, образуют единое пространство с общим населением около 7 миллионов человек – открывая широчайшие возможности перед инвесторами.

НАД ПРОЕКТОМ РАБОТАЛИ

- **Knight Frank** - анализ наилучшего и наиболее эффективного использования территории
- «**Магазин Магазинов**» in association with CBRE - концепция развития торговой зоны проекта
- **DLA Piper** – юридическое сопровождение сделок
- **Colliers Int. и Praktis CB** - концепция развития территорий, эффективное деление на функциональные зоны
- **Benoy Ltd.** - разработка мастер плана проекта
- **М-Инжиниринг** - инженерная концепция
- **Freeport** - один из ведущих девелоперов и операторов outlet центров в Европе. Бизнес план и оценка экономической целесообразности outlet центра на территории проекта
- **BCI design** - дизайн outlet центра

Freeport

Iestyn Roberts, Chief Executive

iestynroberts@freeportleisure.com

Tel: +44 (0) 20 7321 3803 Fax: +44 (0) 20
7321 3804

Mobile: +44 7768 034741

web-site: www.freeportoutlets.co.uk

ООО «Управляющая компания «Уткина заводъ девелопмент»

Денис Гладыш, Директор по развитию, MBA

gdv@utca-z.ru

Тел: +7 812 438 26 66, Факс: +7 812 334 99 28

Моб. тел.: +7 985 411 21 69

Екатерина Блистанова, Старший аналитик

bee@utca-z.ru

Тел: +7 812 438 26 66, Факс: +7 812 334 99 28

Моб. тел.: +7 921 942 49 92

web-site: www.utca-z.com

- 1 Введение
- 2 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ
- 3 ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ
- 4 OUTLET ЦЕНТРЫ В ЕВРОПЕ И МИРЕ
- 5 OUTLET ЦЕНТР В УТКИНОЙ ЗАВОДИ
- 6 НАШИ ПРЕИМУЩЕСТВА
- 7 ЗОНА ОХВАТА И ГРУППЫ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ
- 8 ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
- 9 О ПРОЕКТЕ
- 10 MASTER PLAN
- 11 ПРЕДЛОЖЕНИЕ О СОТРУДНИЧЕСТВЕ
- 12 САНКТ-ПЕТЕРБУРГ И
ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ
- 13 НАД ПРОЕКТОМ РАБОТАЛИ
- 14 КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ