



# «УТКА» OUTLET CENTRE

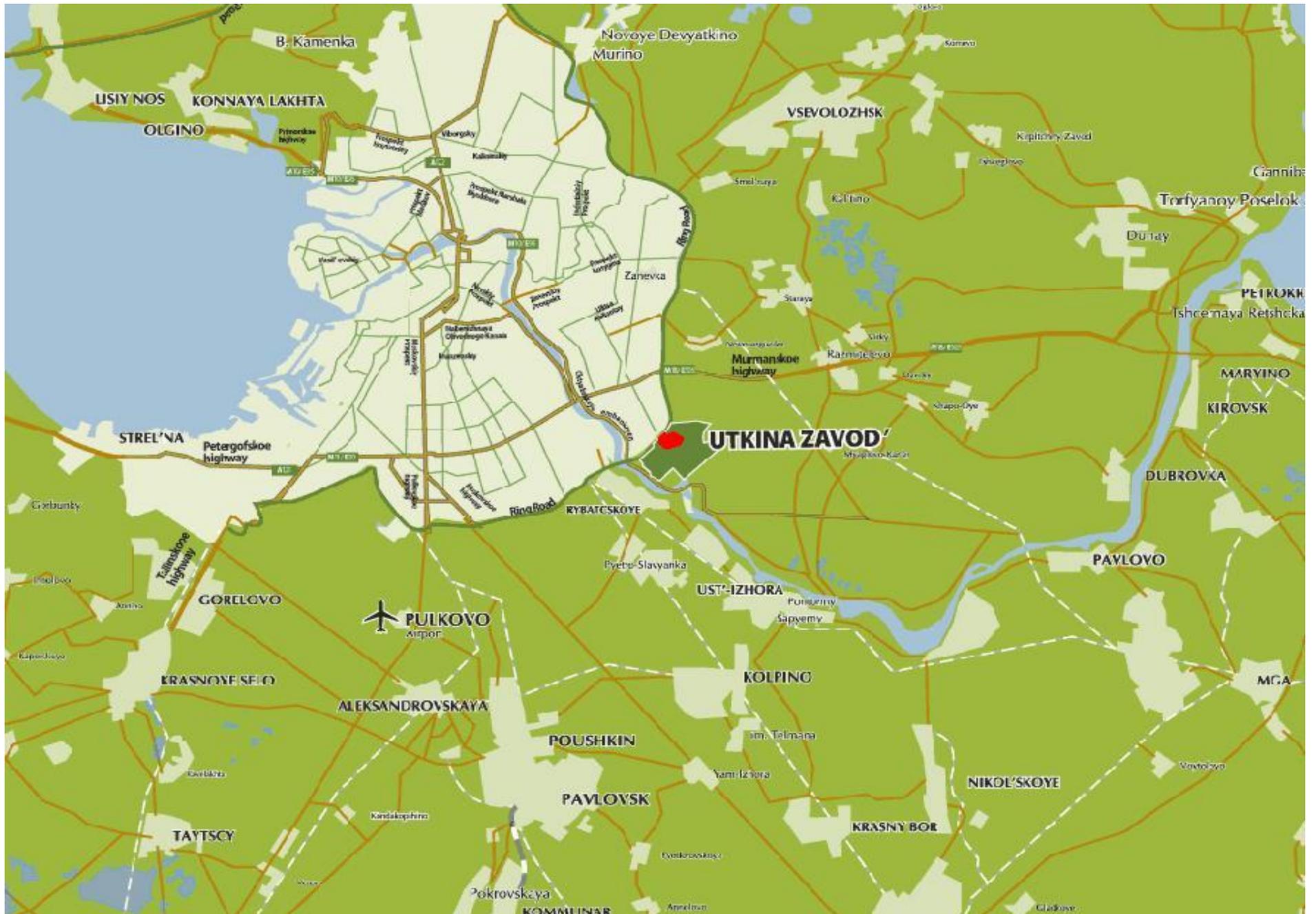
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ  
ДЕВЕЛОПЕР: УК «УТКИНА ЗАВОДЪ ДЕВЕЛОПМЕНТ»



# 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.



B. Kamenka

Novoye Dvyatkinno  
Murino

LISIY NOS

KONNAYA LAKHTA

OLGINO

VSEVOLOZHSK

Vborgskiy

Kalinskoye

Kapitsyny Zavod

Ganniki

Torfyanny Poselok

DUNAY

PEIKOKH

Ishcheyaya Retshcha

MARYINO

KIROVSK

**UTKINA ZAVOD**

STREL'NA

Petrogorskoye highway

DUBROVKA

PAYLOVO

RYBATSKOYE

Pyete-Slavyanka

UST'-IZHORA

Punigorny  
Sapvemy

GORELOVO

 PULKOVO  
airport

KOLPING

MGA

KRASNOYE SELO

ALEKSANDROVSKAYA

POUSHKIN

am. Telmana

NIKOL'SKOYE

TAYTSCY

PAYLOVSK

Yam Iz'zera

KRASNY BOR

Pokrovskaya

KOMMUNAR

Annal'man

Gladyev

## МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

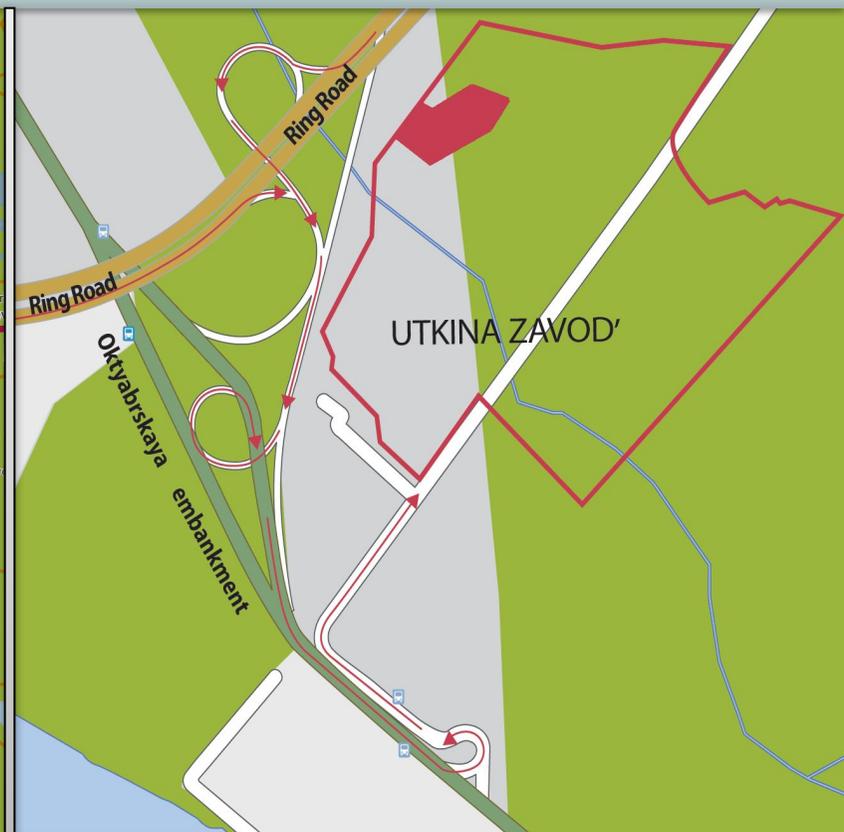
### **Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Новосаратовка**

- 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.



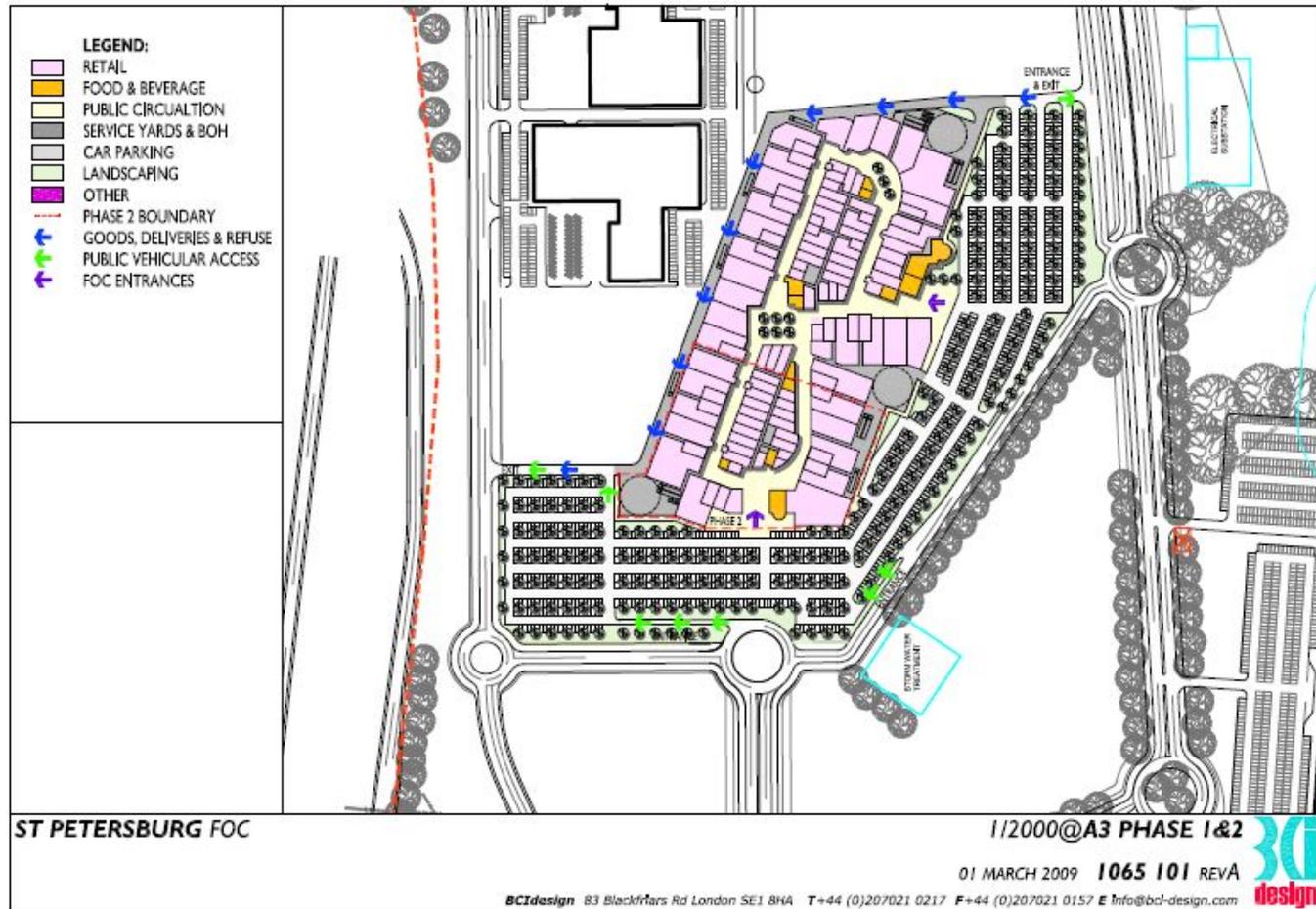
## OUTLET ЦЕНТР В УТКИНОЙ ЗАВОДИ

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'



<b>Торговая зона (га)</b>	32,2
1. Retail park (га)	29,2
2. Автозаправочная станция (га)	1,5
<b>3. Outlet centre (га)</b>	8
4. Дилерские центры (га)	4,87
<b>5. Резервная зона (га)</b>	13,8
Дилерские центры (га)	5,9
Бизнес парк	7,9
<b>6. Бизнес парк (га)</b>	31,4
Офисы	30,1
Апарт отель	1,3
<b>7. Индустриальный парк (га)</b>	29,5
<b>8. Логистика</b>	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](mailto: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](http://www.freeportoutlets.co.uk)

## ООО «Управляющая компания «Уткина заводъ девелопмент»

Денис Гладыш, Директор по развитию, MBA

[gdv@utca-z.ru](mailto: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](mailto: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](http://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