

Анализ целесообразности развития торгового центра



География исследования:

г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1е

Подготовлено для:

Потенциальных инвесторов и девелоперов

г. Подольск, Март 2013 года

Содержание

СПИСОК ТАБЛИЦ.....	3
СПИСОК ИЛЛЮСТРАЦИЙ	3
ГЛАВА 1. АНАЛИЗ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ.....	4
1.1. АНАЛИЗ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ УЧАСТКА	4
1.2. АНАЛИЗ ПЕРСПЕКТИВ РАЗВИТИЯ РАЙОНА	13
1.3. АНАЛИЗ ТРАНСПОРТНОЙ И ПЕШЕХОДНОЙ ДОСТУПНОСТИ.....	15
Доступность общественным транспортом	15
Пешеходная доступность	16
Доступность личным транспортом, подъезды / выезды.....	17
Интенсивность потоков.....	21
1.4. ВИЗУАЛЬНАЯ ДОСТУПНОСТЬ ОБЪЕКТА	22
1.5. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ УЧАСТКА	24
ГЛАВА 2. МАРКЕТИНГОВЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	
25	
2.1. АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В КОНКУРЕНТНОЙ ЗОНЕ	25
2.2. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ И СПРОСА	35
ГЛАВА 3. КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА	41
3.1. ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА	41
3.2. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО КОНЦЕПЦИИ ПРОЕКТА	45
ГЛАВА 4. ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ПРОЕКТА.....	57
4.1. ПРЕДПОСЫЛКИ МОДЕЛИ	57
Временные предпосылки	57
Макроэкономические показатели.....	58
Налогообложение.....	58
4.2. СТРУКТУРА МОДЕЛИ.....	59
Инвестиционная фаза	59
Схема финансирования.....	61
Операционная фаза	61
Доходная часть проекта	62
Операционные затраты проекта	62
4.3. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ	63
Срок окупаемости.....	67

Список Таблиц

Таблица 1. Социально-экономические показатели г. Подольск за 2009-2011 гг.	9
Таблица 2. Количество жителей и объем жилого фонда исследуемого района	12
Таблица 3. Остановки общественного транспорта вблизи Участка.....	15
Таблица 4. Интенсивность групп пешеходных потоков (усредненные значения)	21
Таблица 5. Проведение замеров автомобильных потоков	22
Таблица 6. Существующие торговые центры г. Подольск	27
Таблица 7. Представленные в Подольске сетевые операторы.....	39
Таблица 8. Основные ТЭПы Объекта	41
Таблица 9. Обеспеченность парковочными местами крупнейших торговых объектов города	45
Таблица 10. Расчет достаточного уровня парковки в рамках Проекта	46
Таблица 11. Структура арендаторов Объекта (в разрезе этажа)	52
Таблица 12. Структура арендаторов Объекта (в разрезе занимаемой площади).....	52
Таблица 13. Предварительные условия по ставкам аренды в торговом центре (\$/кв.м/год без НДС и эксплуатационных расходов)	55
Таблица 14. Предварительный расчет годового дохода Проекта.....	56
Таблица 15. Временные предпосылки модели	57
Таблица 16. Бюджет Проекта в зависимости от сценария.....	60
Таблица 17. Годовой арендный поток Проекта.....	62
Таблица 18. Расходы от операционной деятельности	63
Таблица 19. Финансовые результаты	65

Список Иллюстраций

Иллюстрация 1. Месторасположение Участка.....	4
Иллюстрация 2. Текущие административные границы г. Москва	5
Иллюстрация 3. Ключевые объекты окружения исследуемого Объекта	11
Иллюстрация 4. Генеральный план развития г. Подольск (фрагмент).....	13
Иллюстрация 5. Зона пешей доступности Участка	17
Иллюстрация 6. Возможные заезды на Участок	19
Иллюстрация 7. Организация основного заезда на Участок.....	20
Иллюстрация 8. Визуализация Объекта с ул. Матросская и кругового движения ...	23
Иллюстрация 9. Основные конкурентные объекты	34
Иллюстрация 10. Текущее состояние Объекта	42
Иллюстрация 11. Текущие границы Участка	43
Иллюстрация 12. Текущие поэтажные планы Объекта.....	44

Для получения полной версии отчета, необходимо подписать соглашение о конфиденциальности и отправить его на info@sklad-man.ru

Соглашение можно скачать [здесь](#)