

**Протокол принятия решения по Проекту  
ТРЦ Золотой Вавилон Ростокино гор. Москва**

**Общая информация**

Город	Москва		
Адрес	Проспект Мира, дом 211		
Место расположения	пересечение с планируемым четвертым кольцом		
Дата открытия ТЦ	4 квартал 2009 года (ноябрь)		
Общая площадь ТЦ кв.м.	241 000		
Арендная площадь кв.м.	170 000	2 уровня	
Торговая галерея кв.м.	120 000	360 магазинов	
Фуд - корт кв.м.	6 000		
Кинотеатр кв.м.	6 000	Киномакс	
Гипермаркет кв.м.	10 000	О кей	
Супермаркет кв.м.	2 000		
DIY кв.м.	10 000	Castorama	
Бытовая техника кв.м.	6 000	Media-Markt	
Универмаги кв.м.	10 000		
Ближайшее метро (метров до входа)		ВДНХ, Свиблово, Ботанический	
Пропускная способность станции (чел/сутки)	000		
Парковка (машино/мест)	500		
Дальность остановки наземного транспорта		в непосредственной близости	
Автомобильный поток		более 0 в сутки	
Конкурирующие ТЦ	Явных угроз нет		

**Показатели коммерческих условий аренды помещения:**

Общая площадь, кв. метров	74,3	Место В 116а - 2 этаж		
Торговая площадь, кв. метров	60			
Арендная ставка, у.е.1 кв.м.год без НДС	0	1 у.е. = среднее \$/€ по курсу ЦБ		
Эксплуатационные расходы, у.е.1 кв.м.год без НДС	15	1 у.е. = среднее \$/€ по курсу ЦБ		
Коммунальные расходы, у.е. 1 кв.м.год без НДС	5	1 у.е. = среднее \$/€ по курсу ЦБ		
Маркетинговые, у.е. 1 кв.м.год без НДС	0	1 у.е. = среднее \$/€ по курсу ЦБ		
Итого ставка аренды 1 кв.м.год. у.е. включая НДС	17		€	43,28
Итого аренда в месяц в рублях с НДС	608р.		\$	31,13
			у.е. к \$	37,20
Плата за открытие центра руб. с НДС - единовременно	094р.	0		
Индексация аренды, в год		%		
Обеспечительный платеж	824р.		руб. включая НДС	мес.start
Авансовый платеж	824р.		руб. включая НДС	мес.end
Бюджет на открытие в руб. включая НДС	868р.			
Срок аренды, мес	0			
Срок окупаемости, мес	0			

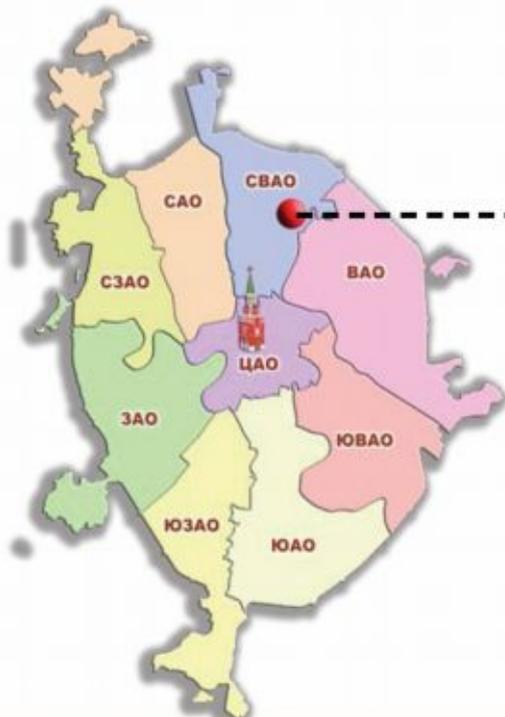
Наименование расходов	город - МОСКВА		
	формат - Торговый Центр		
	План расходов	Расчет на 1 кв. метр площади	Проект
Модель магазина - общая площадь, кв.м.	100	1	74
Модель магазина - торговая площадь, кв.м.	80	1	60
Модель магазина - подсобная площадь, кв.м.	20	1	14
витрина	9	1	6
Курс	31,13		
<b>Строительные затраты</b>	<b>213</b>		<b>6 8</b>
Проект	0 000	0	37 0
Стройка	00 000	8 0	594 0
Светильники	1 700	1 67	1 858
Вентиляция	1 000	100	90
Плитка	0 000	00	80
Витрина	1 000	1000	00
<b>Торговое оборудование</b>	<b>3</b>	<b>99</b>	<b>690</b>
Манекены 3 ед.			356
<b>Кассовый узел, связь</b>	<b>150</b>		<b>1 000</b>
Компьютер	000		0 000
Принтер этикеток	0 000		0 000
программное обеспечение	2 000		2 000
Телефония/интернет	2 000		7 000
Кассовый аппарат	0 000		0 000
Факс-телефон	000		000
<b>Дополнительное оснащение</b>	<b>000</b>		<b>00</b>
Мебель подсобка	100		10 000
Стеллажи склад	000	000	600
Защита ворот	0 000		0 000
Счетчик посетителей	0 000		000
Видео камера	0		0
TV	0 000		000
Клиринг открытие			0
Сейф	0 000		0 000
Хозтовары и АХМ	5 000		000
Холодильник, чайник, микроволновка, вешалка, шкафчики	0		0
<b>Вывеска</b>	<b>0 000</b>	<b>000</b>	<b>000</b>
<b>Итого постоянных расходов</b>	<b>26</b>		<b>868</b>
<b>Итого постоянных расходов на 1 кв. метр, руб.</b>	<b>89</b>		<b>7</b>
<b>Итого постоянных расходов на 1 кв. метр, у.е.</b>	<b>\$40</b>		<b>\$87</b>

<b>ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА</b>	<b>пессимистический вариант</b>	<b>пессимистический вариант</b>		
<b>Адрес объекта</b>	<b>Проспект Мира, дом 211</b>	<b>Проспект Мира, дом 211</b>	<b>Калужский</b>	<b>ед.</b>
Название ТЦ	Золотой Вавилон Ростокино	Золотой Вавилон Ростокино		
Формат	ГУЛЛИВЕР ТЦ	ГУЛЛИВЕР ТЦ		
Расположение относительно станций метро	ВДНХ, Свиблово, Ботанический	ВДНХ, Свиблово, Ботанический		
Площадь общая	74,3	74,3	110	кв.м.
Площадь торгового зала	60	60	8	кв.м.
Система налогообложения арендодателя	ОСНО	ОСНО		
Арендная плата за 1 кв.м в год с НДС (руб)	569	56 9		руб
Арендная плата за 1 кв.м в месяц с НДС (руб)	4 714	4 714		руб
Арендная плата в месяц с НДС (руб)	356	356	3000	руб
Текущий курс у.е.	3,13	31,13		руб
Арендная плата за 1 кв.м в год с НДС (у.е)	1 7	1 7		у.е.
Арендная плата за 1 кв.м в месяц с НДС (у.е)	11	151		у.е.
Арендная плата в месяц с НДС (у.е.)	11	11		у.е.
Трафик посетителей магазина средний в час	5	5	5	чел.
Трафик посетителей магазина средний в день (12 рабочих часов)	0	0	0	чел.
Завершенность покупки (наихудший показатель)	,00%	0,00%	0%	%
Количество завершенных покупок (чеков) в день	2	2	2	ед.
Количество завершенных покупок (чеков) в месяц	60	10	8	ед.
<b>Средняя себестоимость 1 единицы</b>	3р.	5р.	3	руб
<b>Торговая наценка средняя</b>	0,00%	0,00%	0%	%
<b>Средняя цена 1 чека</b>	1 р.	1 р.	1	руб
<b>Среднее кол-во ед. в 1 чеке</b>	2	2	2	
<b>Выручка в месяц от розничных продаж (с НДС)</b>	1	2	1	<b>руб</b>
Себестоимость продаж (с НДС) в месяц	100	200	460	руб
<b>Маржинальный доход (за вычетом НДС) в месяц</b>	2	4	5	руб
Итого количество обслуживающего персонала	4	4	5	чел.
Заработная плата персонала с учетом налогов на зар.плату	100	100	000	руб
<b>ИТОГО РАСХОДЫ на продажу с Арендой в месяц(без НДС)</b>	7	7	40	руб
Стоимость средств в месяц, отвлеченных для арендного депозита из расчета оплаты за 3+3 месяца аренды в раскладе на 60 мес	1	0	0	руб
<b>Прибыль до налога в месяц</b>	54	57	190	руб
<b>Чистая прибыль в месяц</b>	0	0		руб
<b>Первичный товарный запас в руб. на сезон</b>	000	000	000	руб
Бюджет на стройку на 1 кв.м. с НДС	\$8	\$8	8	у.е.
Плата за открытие центра руб. с НДС - единовременно	1р.	14р.	0	руб
<b>ИТОГО ИНВЕСТИЦИИ до открытия магазина в рублях</b>	<b>42р.</b>	<b>42р.</b>		у.е.
Срок полного возврата инвестиций в месяцах	0	0		
Срок полного возврата инвестиций в годах	0,00	0,00		

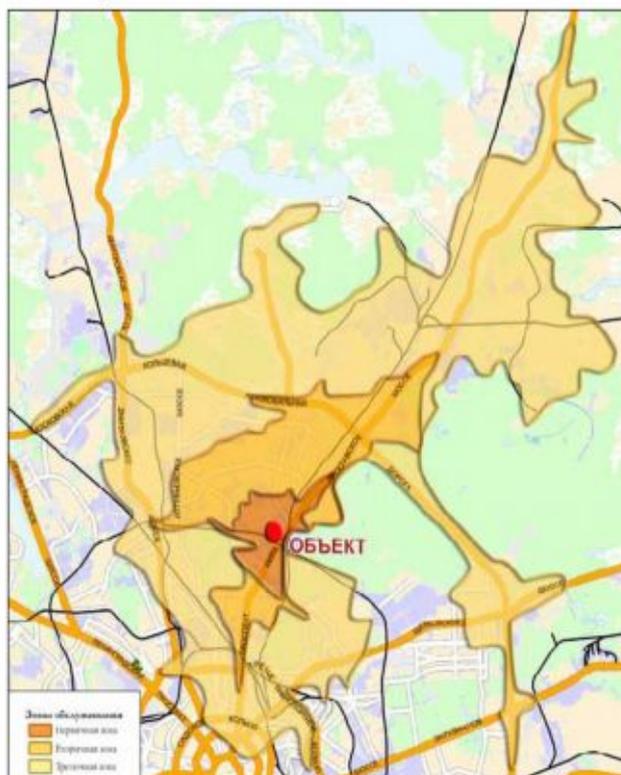
## Местоположение

СВАО является самым густо населенным округом в городе и занимает 1 место по плотности населения: 10,5 чел. на км<sup>2</sup>.

Всего проживает 1 236 200 чел.



## Зоны обслуживания



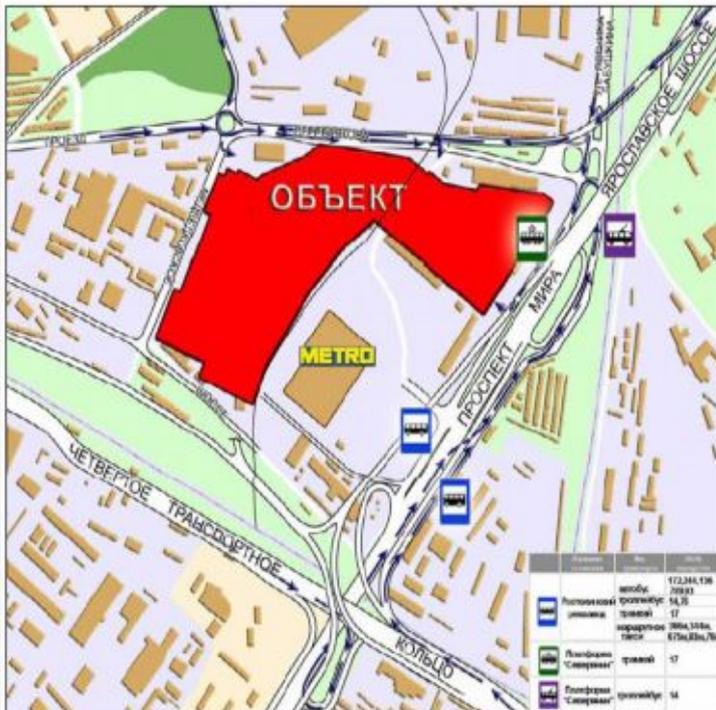
 Зона 5-минутной транспортной доступности – 113,8 тыс. чел.

 Зона 15-минутной транспортной доступности – 511,2 тыс. чел.

 Зона 25-минутной транспортной доступности – 1 278 тыс. чел.

**Всего 1 903 тыс. чел.**

## Транспортная доступность



Великолепная визуальная и транспортная доступность с Проспекта Мира, Ярославского шоссе и проезда Серебрякова и Четвертого Транспортного Кольца (2011-2012гг.).

Замеры транспортного потока

	Будние дни		Выходные дни	
	Кол-во авто/час	Кол-во авто/сутки	Кол-во авто/час	Кол-во авто/сутки
В сторону Центра	2 029	55 300	1 875	44 990
В сторону МКАД	2 473	59 360	2 364	56 750

## Пассажиропоток



Пассажиропоток станций метро Ботанический сад, Свиблово, ВДНХ

Ботанический сад	Более 45 000 чел/сут
Свиблово	Более 68 000 чел/сут
ВДНХ	Более 188 000 чел/сут

Метро ВДНХ одна из самых перегруженных станций Москвы.



Маркетинг	Решение	Подпись и дата
Розничные продажи		
Развитие		
Финансы		
Генеральный директор		
Акционер		

**РЕШЕНИЕ ПО ПРОЕКТУ:**

Подготовлено: Игорем Байбековым - Директором по развитию розничного бизнеса компании

ЗАО Торговый Дом «Гулливер и Ко».

**Для служебного пользования.**