



Інститут розвитку міста
Кривого Рогу

Пропозиції щодо комплексної реконструкції території в районі 44-го кварталу м. Кривого Рогу

** Презентація містить матеріали для загального ознайомлення потенційного інвестора із інвестиційними можливостями міста. Деякі дані вимагають додаткового дослідження в процесі підготовки розширеного бізнес-плану*



**** Режим доступу до фото:** <http://media-cdn.tripadvisor.com/media/photo-s/03/35/df/c0/lotte-hotel-moscow.jpg>



Резюме проекту

Інститут розвитку міста
Кривого Рогу

Сутність проекту

- ❑ Проект передбачає комплексну реконструкцію забудови території в районі 44 кварталу м. Кривого Рогу (Дніпропетровська область) інвестором під новітній багатофункціональний комплекс із бізнес – центром та розгалуженою інфраструктурою на пільгових умовах (за умови збереження скверу та облаштування прилеглої території загальною). Загальна площа території разом із зеленою зоною – більше 6 га.

Структурні переваги

- ❑ Покровський район м. Кривого Рогу - один з найбільших районів міста з населенням близько 132 000 чоловік (*), площа району – 5 953 га (**).
- ❑ Платоспроможне населення.
- ❑ Економічний потенціал району складають 12 великих промислових підприємств в т. ч.: ПАТ «Центральний гірничозбагачувальний комбінат», ПАТ «Криворізький залізорудний комбінат», ПАТ «ЄВРАЗ СУХА БАЛКА »(**).
- ❑ Кількість зайнятих у великих промислових підприємствах – **17 000 осіб ***.
- ❑ Кількість зайнятих у підприємствах малого та середнього бізнесу – **2 534 осіб (*)**.
- ❑ Площа наявних об'єктів оренди під розміщення бізнесу – **15 201,7 м. кв. (*)**.

Ступінь готовності

- ❑ Проект потребує розробки проектно-кошторисної документації на будівництво.

Вартість

- ❑ Вартість інвестицій у базовому періоді становить **160 957 582,43 грн.** Ресурси для реалізації проекту: власні кошти інвестора

Показники ефективності проекту

Показник	од. виміру	Значення
Дисконтований період окупності, DPP	р.	15,9
Чистий приведений дохід, NPV	тис. грн.	54 502, 25
Внутрішня норма рентабельності, IRR	%	15,28
Індекс доходності, PI		2,95
Бюджет (власний капітал), у базовому періоді	тис. грн.	160 957, 58 грн.

* Джерело: виконком Покровської районної у місті Кривому Розі ради

** Джерело: офіційний веб - сайт виконкому Покровський районної у місті Кривому Розі ради



Загальна концепція проекту



Інститут розвитку міста
Кривого Рогу

Опис поточної ситуації*

- ☐ Покровський район м. Кривого Рогу - один з найбільших районів міста.
- ☐ Населення району має досить велику покупну спроможність.
- ☐ Перелік функціонуючих об'єктів торгівельно-розважальної інфраструктури:
 - торгівельно-розважальний комплекс «Терра»;
 - розважальний дитячий комплекс «Непоседа»;
 - розважальний дитячий комплекс «Джуманджи».
- ☐ Відсутні об'єкти типу «багатофункціональний торгівельно-діловий центр класу А / В».



Запропоноване рішення

- ☐ Створення сучасного багатофункціонального комплексу із бізнес-центром (класу А або В) та розгалуженою інфраструктурою в районі кільця 44 кварталу Покровського району.
 - торгівельно-розважальний комплекс (1 – 4 поверх) площею близько 10 000 кв. м. – за умови середньої ринкової ставки оренди (**), **можливий щорічний обсяг доходу від операційної діяльності – близько 33,6 млн. грн.;**
 - офісні приміщення, конференц-зали (5 – 9 поверхи) площею близько 6 500 кв. м. – за умови середньої ринкової ставки оренди (***), **можливий щорічний обсяг доходу від операційної діяльності – близько 10,14 млн. грн.;**
 - розміщення готелю 3 – 5 зірок, **можливий щорічний обсяг доходу від операційної діяльності у сумі близько – 3,36 млн. грн.;**
 - розміщення ресторану преміум класу із панорамним видом (12 поверх) - **можливий щорічний обсяг доходу – 2,5 млн. грн.**
 - надання земельної ділянки на пільгових умовах (1 грн. на рік), за умови благоустрою 2000 м. кв. прилеглої паркової території (приблизна сума єдино разових інвестицій – 4 млн. грн.)

Ефект від виконання проекту

Економічний (для інвестора)	Соціальний (для міста)
☐ Отримання прибутку за рахунок надання в оренду/продажу площ суб'єктам господарювання ☐ Розширення бізнес-можливостей та можливість пошуку нових партнерів. ☐ Синергетичний ефект від взаємодії компаній, що працюють в бізнес – центрі. ☐ Вигода від ведення бізнесу у власних приміщеннях	☐ Розвиток бізнес - інфраструктури міста ☐ Створення нових робочих місць. ☐ Збільшення надходжень коштів від оподаткування в місцевий бюджет. ☐ Благоустрій прилеглої території

* Джерело інформації – виконком Покровської районної у місті Кривому Розі ради. Режим доступу – <http://www.zhrrkrog.dp.ua/node/13>

** 280 грн. за 1 м. кв.

*** 130 грн. за 1 м. кв.



Конкурентні переваги та аналіз ринку

Потенційний обсяг ринку (населення в радіусі 135 км)*

Місто	Чисельність населення, тис. осіб
1. Кривий Ріг	632,7
2. Кропивницький (114 км)	244,4
3. Нікополь (105 км)	121,5
4. Марганець (131 км)	49,7
5. Жовті Води (56 км)	48,8
6. Покров (97 км)	43,6
Разом:	1 167,2

Конкурентні переваги м. Кривого Рогу для реалізації інвестиційного проекту

- ❑ Рівень середньомісячної заробітної плати в м. Кривому Розі – 7 794,9 грн. (за І липень-вересень 2017 року)
- ❑ Станом на 01.10.2017 р. до міста залучено прямих іноземних інвестицій на суму 1380,2 млн. дол.
- ❑ **Розвинута транспортна інфраструктура міста** – дозволяє охопити територію обслуговування з населенням більше 1 167, 2 млн. осіб.
- ❑ **Висока частка дітей дошкільного і шкільного віку** – потенційні постійні відвідувачі розважального комплексу;
- ❑ **Висока частка молодого населення** – молодь є цільовою аудиторією, що може знімати офіси для започаткування власного бізнесу;

* Дніпропетровське інвестиційне агентство

** На основі офіційної інформації виконком у Покровської районної у місті Кривому Розі ради.

Інститут розвитку міста
Кривого Рогу



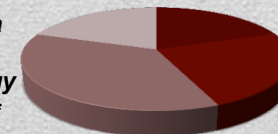
Покровський район м. Кривого Рогу

Показник насиченості орендними площами у Покровському районі м. Кривий Ріг – 114 м. кв. на 1000 осіб*.

Аналіз соціально-розважальної інфраструктури Жовтневого району м. Кривого Рогу **

- ❑ 16 закладів культури: 2 палаци спорту; три школи естетичного виховання, 10 бібліотек і 1 комунальне підприємство "Криворізький міський академічний театр музично-пластичних мистецтв "Академія руху";
- ❑ За звітний період проведено 262 заходи, які відвідали 191000 глядачів. Благодійних заходів - 12 з кількістю глядачів 4 600 осіб
- ❑ 2 спортивні стадіони, палац спорту, 50 спортивних майданчиків

Вікова структура
населення
Жовтневого району
м. Кривого Рогу **



0 - 17
18 - 39
40 - 59
60 +



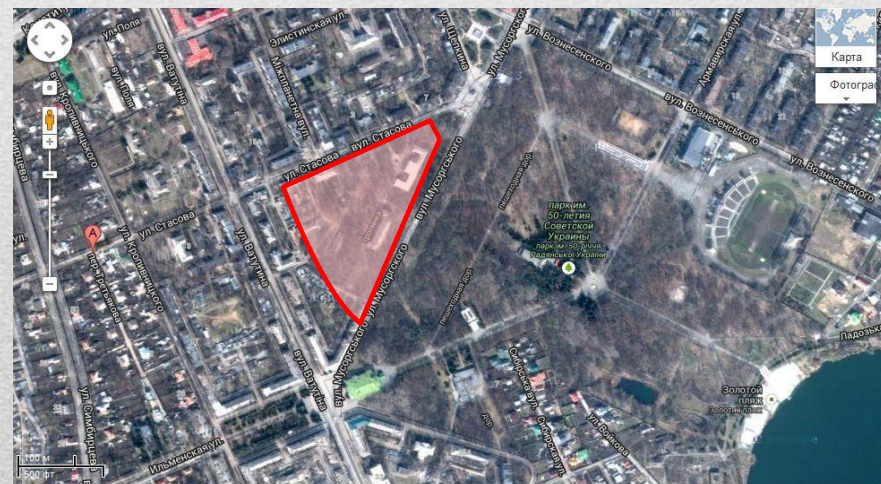
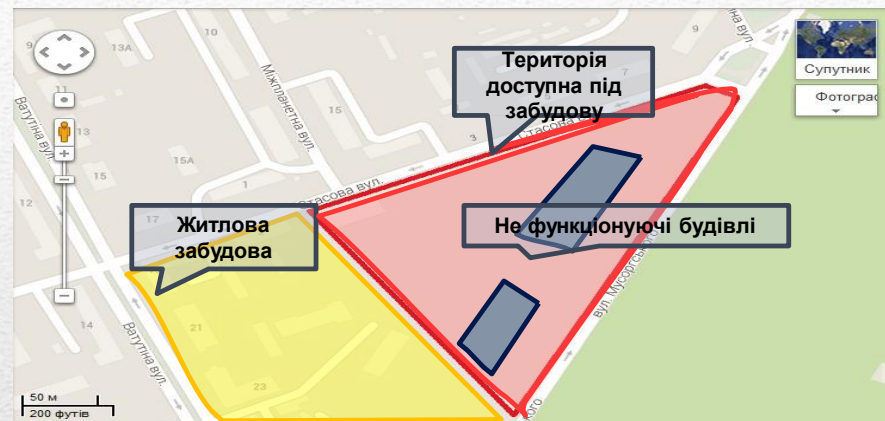
Основні характеристики проекту

Інститут розвитку міста
Кривого Рогу

Проект передбачає зведення інвестором у серії Покровського району багатофункціонального торгівельно-ділового комплексу (класу А чи В), із розгалуженою торгівельно-розважальною та соціальною інфраструктурою.

Технічна характеристика ділянки

Місце розташування земельної ділянки	Кільце 44-го кварталу, Жовтневий район м. Кривий Ріг
Загальна площа земельної ділянки необхідна під будівництво: • торгівельно-ділового комплексу; • парковки	мін 2,5 тис . м. ² 1 тис. м. ²
Площа прилеглої ділянки, що буде утримуватись інвестором	2 тис. м. ²
Комунікації	До ділянки підведені комунікації (водо-, електромережі)
Загальна площа комплексу, в т.ч.: ➤ площа 1-4 поверхів під розміщення ТРЦ, соціально-культурної інфраструктури; ➤ площа під оренду офісів; ➤ площа під розміщення готелю (10-11 поверх); ➤ площа під розміщення ресторану преміум – класу (12 поверх)	21 700 000 м ² ; 10 000 м ² ; 6 500 м ² ; 2 600 м ² ; 1 300 м ² ;





Інфраструктура та проект будівництва комплексу



Інститут розвитку міста
Кривого Рогу

I черга – (1 – 4 поверхи), заг. площа 10 000 кв. м., 2015 рр.
– торгівельно-розважальний комплекс.

Можливе наповнення:

- *якірний орендар (продовольчий гіпермаркет);*
- *бутики;*
- *салони краси, масажні кабінети;*
- *кінотеатр, фуд-зона;*
- *фітнес-центр;*
- *медичний центр;*
- *школа раннього розвитку, приватний дитячий садок.*



II черга – (5 -12 поверхи), заг. площа 11 700 кв. м., 2016 – 2017 рр.

5 – 9 поверхи (заг. площа 6 500 кв. м.) – офісні приміщення.

Наповнення поверхів - офіси суб'єктів господарювання :

- у сфері інформаційних технологій;
- у сфері фінансових послуг;
- у сфері юридичних чи консалтингових послуг, і т.п.;
- конференц-зали;
- тренінговий центр.

10 – 11 поверхи (заг. площа 2 600 кв. м.) – готель 3 – 5 зірок

12 поверх (заг. площа 1 300 кв. м.) – ресторан преміум-класу.





Графік впровадження проекту

Інститут розвитку міста
Кривого Рогу

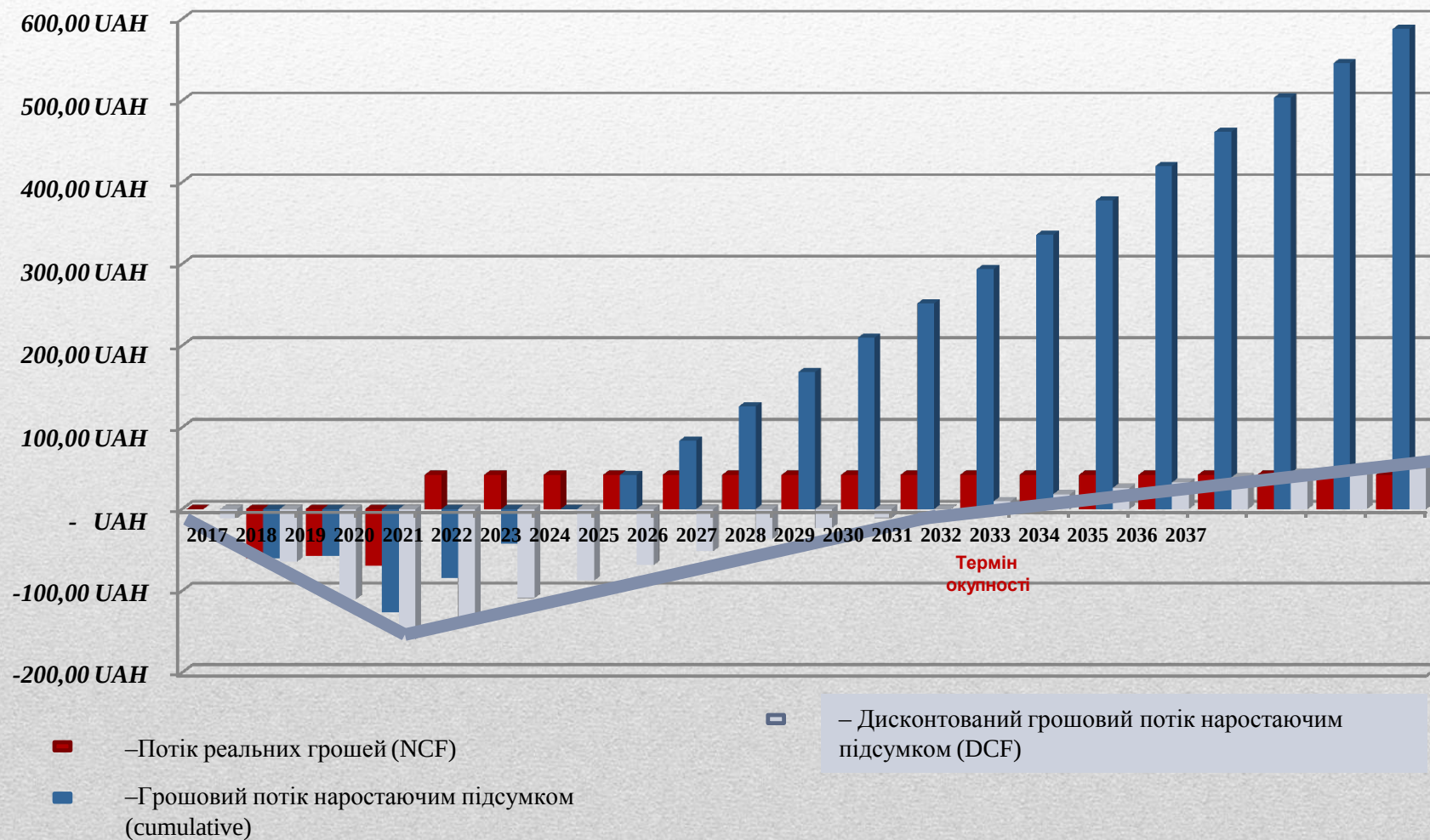
Заходи					Бюджет, тис. грн.
	2017	2018	2019	2020	
Підготовка проектно - кошторисної документації та проходження необхідних дозвільних процедур					6060,00
Підведення комунікацій (газифікація, електрифікація, водопостачання)					18 576,83
Підготовка майданчика					901,5
Витрати на будівництво перших чотирьох поверхів (10 000 тис кв. м.)					39 728, 25
Витрати на будівництво 5 - 12 поверхів (11 700 тис кв. м.)					38 271,32
Виконання внутрішніх оздоблювальних робіт					52 746,7
Благоустрій прилеглої території* (2000 м. кв.*2000 грн.) та оренда землі					2 875,5
Інвестиції у готель					1 797,3
Введення об'єкту в експлуатацію					
БЮДЖЕТ ПРОЕКТУ, всього, тис. грн.	11 110	54 156,74	46 016,31	49 674,52	160 957,58



Ключові показники проекту

Інститут розвитку міста
Кривого Рогу

млн. грн.





1. Торгівельно-розважальний комплекс*

- Близько 10 000 м. кв.
- Дохід інвестора від здачі в оренду приміщень з метою передбачення найширшого спектру послуг для сімейного відпочинку та шопінгу.
- **Потенційний річний показник доходу від операційної діяльності інвестора в результаті злячі в оренду площ (EBIDTA) – 34 млн.грн.**
- Соціально-культурна може включати:
 - *якірний гіпермаркет та магазини одягу, побуту, ін*
 - *виставковий комплекс;*
 - *кінотеатр та фуд-зона;*
 - *зона екстремального відпочинку (аеродинамічна труба);*
 - *фітнес-центр;*
 - *медичний центр;*
 - *офтальмолог;*
 - *школа раннього розвитку;*
 - *приватний дитячий садок (школа раннього розвитку).*

Доцільність розміщення школи раннього розвитку та цілодобового садочка у новоствореному комплексі

- Кількість закладів дошкільної освіти у Покровському районі – 26 од.
- Проектна потужність закладів дошкільної освіти у Покровському районі – 3826 осіб.
- Фактична наповненість закладів дошкільної освіти у Покровському районі – 4938 осіб.
- Кількість дітей дошкільного віку у Покровському районі – 5 516 осіб.

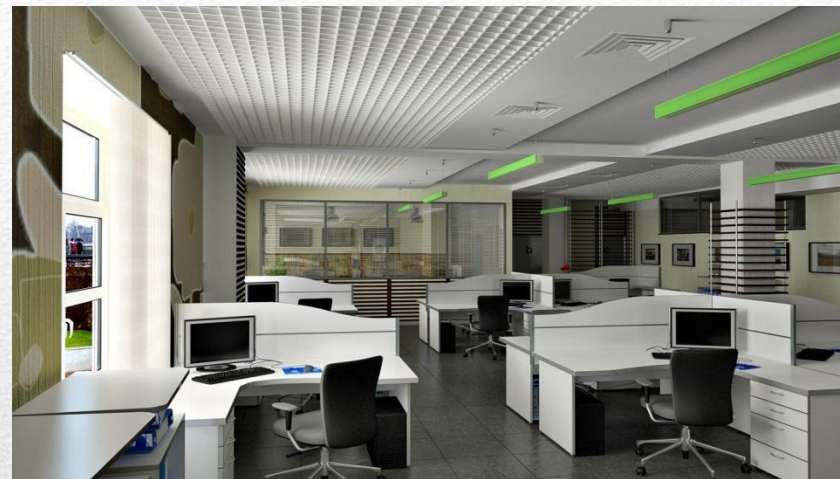


* Проект потребує додаткових розрахунків



2. Офісно-діловий центр *

- Близько 6 500 м. кв. (5 – 9 поверхи).
- Дохід інвестора за рахунок здачі підготовлених на 100 % до експлуатації приміщень.
- Орієнтовна вартість витрат на будівництво – 38, 27 млн. грн.
Орієнтовна вартість витрат на оздоблення – 26, 95 млн. грн.
- **Потенційний річний показник доходу від операційної діяльності інвестора в результаті здачі в оренду площ (EBIDTA) – 10, 14 млн. грн. (**)**



Інфраструктурні переваги для бізнесу

- ☐ зручне планування приміщень (ергономічність та енергоефективність);
- ☐ новітні системи телекомунікацій та безпеки;
- ☐ сучасна система життєзабезпечення будівлі;
- ☐ підключене опалення;
- ☐ система вентиляції, кондиціонування клімат-контролю;
- ☐ система протипожежної сигналізації (під відкрите планування);
- ☐ централізована охорона;
- ☐ 100% готовністю приміщень загального користування;
- ☐ облаштована прилегла територія;
- ☐ парковка.



* Проект потребує додаткових розрахунків

** За умови вартості оренди 1 кв.м. – 130 грн.



3. Готель*

- Близько 2 600 м. кв. (10 – 11 поверхи).
- Дохід інвестора за рахунок утримання готелю.
- Орієнтовна вартість витрат на облаштування – 1,797 млн.грн.
- **Потенційний річний показник доходу від операційної діяльності інвестора в результаті злачі в оренду площ (EBIDTA) – 3. 36 млн. грн. (**)**
- Внутрішня норма рентабельності – 16 %



* Проект потребує додаткових розрахунків

** За умови вартості оренди 1 номеру – 350 грн.

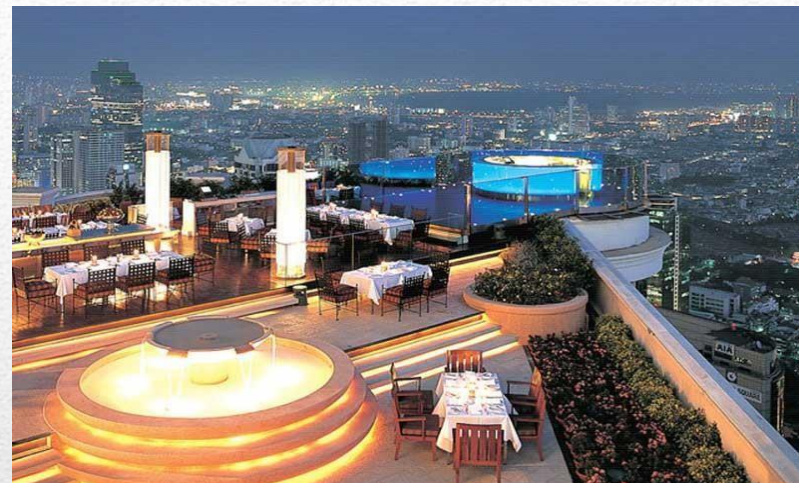
*** Режим доступу до фото: [https://www.google.com.ua/search?q=spa+%D0%BE%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C&safe=off&client=firefox-](https://www.google.com.ua/search?q=spa+%D0%BE%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C&safe=off&client=firefox-a&hs=gS8&rls=org.mozilla:ru:official&source=lnms&tbm=isch&sa=X&ei=SapkUvH8C46r0AXh1IDICA&ved=0CAkQ_AUoAQ&biw=1366&bih=639&dpr=1#facrc=_&imgdii=_&imgrc=vnqhB)

[a&hs=gS8&rls=org.mozilla:ru:official&source=lnms&tbm=isch&sa=X&ei=SapkUvH8C46r0AXh1IDICA&ved=0CAkQ_AUoAQ&biw=1366&bih=639&dpr=1#facrc=_&imgdii=_&imgrc=vnqhB](https://www.google.com.ua/search?q=spa+%D0%BE%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C&safe=off&client=firefox-a&hs=gS8&rls=org.mozilla:ru:official&source=lnms&tbm=isch&sa=X&ei=SapkUvH8C46r0AXh1IDICA&ved=0CAkQ_AUoAQ&biw=1366&bih=639&dpr=1#facrc=_&imgdii=_&imgrc=vnqhB)



4. Ресторан преміум класу

- Близько 1 300 м. кв. (12 поверх).
- Дохід інвестора за рахунок здачі в оренду приміщення із виходом на терасу .
- **Потенційний річний показник доходу від операційної діяльності інвестора в результаті здачі в оренду площ (EBIDTA) – 2, 5 млн. грн. (**)**



* Проект потребує додаткових розрахунків

** За умови вартості оренди 1 кв.м. – 160 грн.

*** Режим доступу до фото: <http://europeluxuryhotelfinder.com/prague-rooftop-restaurants/>



КАСЬЯНЕНКО

Костянтин Володимирович

Директор КП «Інститут розвитку міста
Кривого Рогу»

м. Кривий Ріг, 50101, вул. Героїв АТО, 30

тел: +38 056 492 29 79

Факс: +38 056 492 29 79

e-mail: cdi.irm@gmail.com

ВОВЧЕНКО

Наталя Андріївна

*Експерт із зовнішньоекономічних питань
програми «Інвестицій та місцевого
економічного розвитку» КП «Інститут
розвитку міста Кривого Рогу»*

м. Кривий Ріг, 50101, вул. Героїв АТО, 30

тел: +38 056 492 92 49

e-mail: cdi.irm@gmail.com