

СОЗДАНИЕ ТОРГОВОГО КОМПЛЕКСА «РИТЕЙЛ ПАРК ЖУКОВСКИЙ»	
Регион (субъект в границах ЦФО)	Московская область
Отрасль	Ритейл
Краткое описание проекта	
Первая на Новорязанском шоссе торговая зона, объединяющая форматы продуктового гипермаркета, DIY, магазина электроники, торговой галереи и спортивного гипермаркета.	
Востребованная к выпуску продукция / услуги	
Торговля	
Тип проекта	Реконструкция торгового объекта
Мощность проекта – рыночная ёмкость (в натуральных единицах)	Общая площадь Объекта: 51 293 кв. м, включая: отдельно стоящее здание общей площадью 47 184 кв. м, (степень готовности – 83%);отдельно стоящее здание общей площадью 4 110 кв. м, (степень готовности – 87%).Арендопригодная площадь Арендопригодная площадь проекта: 46 394 кв. м, включая: Продуктовый гипермаркет: 13 200 кв. м DIY: 12 313 кв. м Торговая галерея: 16 771 кв. м Спортивный гипермаркет: 4 110 кв. м (отдельно стоящее здание); Паркинг: 2 500 наземных машиномест.
Предполагаемая Общая стоимость проекта – инвестиционная ёмкость (млн руб.)	Общая стоимость проекта: - 2,1 млрд. руб.; Собственные средства - 0,6 млрд. руб.; Потребность в финансировании: - 1,5 млрд. руб.;
Возможность масштабирования и/или фрагментации производства	нет
Анализ отрасли и маркетинг	
Направление трассы М5 отличается низкой концентрацией объектов торговой недвижимости. Ближайшие торговые центры расположены в черте городов Раменское и Жуковский и не сопоставимы с Ритейл Парком Жуковский по размеру, концепции, пулу арендаторов и планировочным решениям. При этом, Ритейл Парк хорошо просматривается со стороны Новорязанского шоссе, имеет удобные въезд и выезд. Единственный сопоставимый по размеру и концепции аналог ТЦ Мой Молл был построен в 2017 г., но не введен в эксплуатацию. Ожидаемая дата ввода объекта в эксплуатацию не определена (расположен в 14 км от МКАД по Новорязанскому шоссе в с.п. Островецкое, общая площадь 22 000 кв.м).	
Анализ сырьевого обеспечения Проекта	
Хорошая транспортная доступность	
Среднерыночные показатели эффективности аналогичных Проектов	
Отраслевая рентабельность, %	Срок окупаемости, лет
-	-
Локализация Проекта (земельные участки)	
Параметры инфраструктуры, необходимые для реализации проекта	нет
Участок 1	
Площадь (Га)	15,7
Кадастровый номер и/или координаты	50:23:0040110:92
Тип участка	браунфилд
Форма собственности	Частная
Тип сделки	прямое инвестирование/ участие в проекте
Разрешенное использование	для строительства и эксплуатации объектов торгового назначения с наземной парковкой
Наличие преференциального режима	нет
Льготы	нет

Мощность имеющейся инфраструктуры		Электроэнергия, МВт	5,8 МВт
		Водоснабжение, м3/час	2 артезианские скважины, лицензия на добычу недр получена
		Водоотведение, м3/час	Локально.
		Газ, м3/час	собственная газовая котельная
		Наличие ж/д ветки на самом участке или возможность присоединения не более 1 км.	нет
		Ближайшая федеральная трасса (какая и расстояние до неё)	М-5 1,8 км.
Дополнительная информация по участку		нет	
Иное ресурсное обеспечение Проекта			
Меры государственной поддержки		В соответствие с Законом Московской области от 24.11.2004 N 151/2004-ОЗ (ред. от 27.07.2020) «О льготном налогообложении в Московской области» (принят постановлением Мособлдумы от 24.11.2004 N 10/118-П) потенциальный инвестор имеет право на предоставление:• Льгот, предоставляемых участникам инвестиционных проектов, реализуемых на территории Московской области (Статья 26.15). • Льгот, предоставляемых инвесторам, осуществившим капитальные вложения в объекты основных средств (Статья 26.18).• Льгот, предоставляемых участникам и привлеченным лицам специальных инвестиционных контрактов (Статья 26.20).	
Возможность софинансирования		Да. (прямое инвестирование/ участие в проекте). Собственные средства инициатора - 0,6 млрд. руб.; Потребность в дополнительном финансировании: - 1,5 млрд. руб.	
Инвестиционные обязательства региона (при наличии)		нет	
Инвестиционные обязательства партнера (при наличии)		Привлечение инвестора как стратегического партнера в уже имеющийся проект, в котором есть инициатор. Цель — наполнение проекта финансированием. Форма партнерства: прямое инвестирование/ участие в проекте	
Региональная логистика		г. Жуковский, г. Раменское, п. Октябрьский, г. Лыткарино, г. Бронницы	
Кадры	Население региона, тыс. чел.	107 (население г.о. Жуковский)	
	Трудоспособное население, тыс. чел.	58 (трудоспособное население г.о. Жуковский)	
	Население агломерации в непосредственной локации, тыс. чел.	331,5 (г. Жуковский, г. Раменское, п. Октябрьский, г. Лыткарино, г. Бронницы)	
	Средняя заработная плата в регионе, руб.	73 (Средняя заработная плата в г.о. Жуковский)	
	Наличие профильных образовательных учреждений в регионе (высшего и среднего специального образования)	Да	