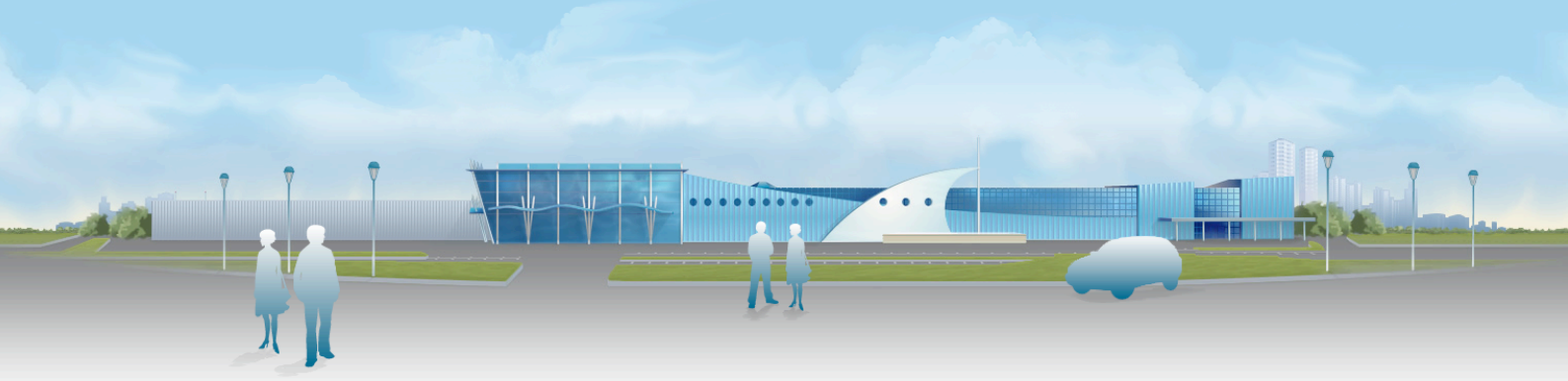


АЗОВ ПЛАЗА  
торгово-развлекательный комплекс с деловым центром  
г. Мариуполь

# ОЗНАКОМИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ



[www.azovplaza.com](http://www.azovplaza.com)  
+380 (629) 41-08-70

Предметом предложения является коммерческая площадь Торгово-развлекательного комплекса «АЗОВ ПЛАЗА» в г. Мариуполь, Донецкая область, Украина. Идея заключается в строительстве современного торгово-развлекательного комплекса на участке площадью 9.11 га, расположенного по проспекту Ленина в западной части города, с целью предоставления арендаторам качественных торговых площадей, посетителям удобство при совершении покупок и развлечений, собственникам и инвесторам получение положительного экономического результата.

В документе содержится информация и сведения, касающиеся характеристик и месторасположения комплекса, экономического развития и потенциала Мариуполя, как города, в котором востребован объект такого формата и назначения. Для обоснования преимуществ и отличительных характеристик проекта, приводится краткое описание конкурентной среды.

Целью данного предложения является привлечение внимания компаний, заинтересованных в развитии своей деятельности в динамично развивающемся городе Украины — Мариуполе.

## Бизнес концепция проекта

Бизнес идея проекта — торгово-развлекательный комплекс, где эффективно сочетаются функции торговли, услуг и развлечений, в результате принося выгоду владельцу, арендаторам и посетителям. Суть комплекса — предоставление набора товаров и услуг в одном месте, для удовлетворения потребности каждого посетителя в совершении покупок, развлечении, занятий спортом и проведении досуга в интересной, увлекательной и дружественной атмосфере. Торгово-развлекательный комплекс спроектирован с учетом того, что тем посетителям, которые направляются в расположенные вдали по отношению к главному входу кинозалы или боулинг клуб, рестораны или фаст-фуды, ледовый каток или фитнес клуб, необходимо пройти по коридорам с витринами товаров.

Формат будущего объекта — торгово-развлекательный комплекс с офисным центром. По классификации торговых центров — региональный молл, площадью от 45 до 150 тыс. м<sup>2</sup>, обслуживает население, проживающее в 30—40 минут езды.

## Расположение и характеристики

Участок под застройку идеально расположен на пересечении главного торгового коридора города — проспекта Ленина и, ведущей на побережье Азовского моря, улицы Краснофлотской. Проспект Ленина связывает крупные автомагистрали в направлении Одессы, Запорожья, Днепропетровска, Донецка и Ростова-на-Дону.

Легкая транспортная доступность обеспечивается маршрутами общественного транспорта и удобной дорожной развязкой. Расстояние до центра города составляет всего 3 км, 5 остановок автобуса или 5—8 минут на автомобиле.

Ровная поверхность участка обеспечивает великолепную обзорность с западной (аэропорт, направление г. Одесса) и северо-западной (г. Запорожье) сторон.

Характер застройки с северо-восточной и восточной сторон плотный — жилые многоэтажные дома. Фасады по проспекту Ленина — предприятия торговли, услуг. С северной стороны — территория под развитие нового микрорайона и гипермаркет АМСТОР, с западной — неосвоенная территория, аэропорт, с юго-западной — промышленная зона.

Конфигурация участка: прямоугольная форма (см. приложение) с верхней точкой в центре и нижними точками по краям. В юго-восточной части (правый нижний угол) начинается склон балки.

В силу того, что участок характеризуется как зеленое развитие (Greenfield development) рядом не проходят основные пешеходные потоки, однако для пешеходной доступности препятствий нет.

## Потенциал

Строительство Торгово-развлекательного комплекса осуществляется в западной части города, перспективной в плане будущего коммерческого и жилого развития. Здесь планируется возведение новых офисных и жилых зданий, как следствие, увеличивая количество посетителей.

## Зона охвата

Торговая зона будущего комплекса охватывает полностью Мариуполь, близлежащие районы и курортную зону Азовского побережья. Общее количество жителей проживающих в радиусе 20 км составляет 520 тыс. человек.

В пределах 10—15 минут транспортной доступности расположены центральная часть города, Приазовский государственный технический и Мариупольский государственный гуманитарный университеты, Мариупольский международный аэропорт, автовокзал, морской порт, а также возводимый футбольный стадион закрытого типа на 6 000 мест и будущая арена баскетбольного клуба на 5 000 мест.

В радиусе 3 км в северо-восточном и восточном направлениях от участка расположены жилые массивы, состоящие из многоэтажных зданий, с высокой плотностью населения (20 000—25 000 чел./км<sup>2</sup>).

Радиус 5 км (250 000 чел.) охватывает два района города: Жовтневый и Приморский. Общее количество людей проживающих в этих районах, превышает половину всего населения города. На территории Жовтневого и Приморского районов проживают преимущественно жители со средним уровнем дохода и выше. В этих двух районах находятся и строятся все элитные высотные дома и частные коттеджи, соответственно, спрос и цены на земельные участки и недвижимость самые высокие в городе.

Радиус 15 км (490 000 чел.) охватывает практически весь город с общим количеством 490 000 человек.

В радиус до 20 км (526 000 чел.) попадают близлежащие Первомайский и Володарский районы и самое посещаемое в курортный сезон Азовское побережье. Общее количество жителей в радиусе 20 км составляет 520—530 тыс. человек. В курортный сезон за счет приезжих количество людей увеличивается еще как минимум на 100 тыс. чел.

## Размер и структура торговых площадей

общая площадь	65 890 м <sup>2</sup>
территории общего пользования	13 300 м <sup>2</sup>
гипермаркет	10 397 м <sup>2</sup>
кинотеатр мультиплекс	4 084 м <sup>2</sup>
боулинг клуб	2 353 м <sup>2</sup>
фитнес центр с бассейном	3 210 м <sup>2</sup>
рестораны фаст-фуд	1 473 м <sup>2</sup>
ледовый каток	497 м <sup>2</sup>
развлекательная зона	1 445 м <sup>2</sup>
гипермаркет электроники и бытовой техники	2 048 м <sup>2</sup>
ресторан	300 м <sup>2</sup>
магазины и бутики	12 463 м <sup>2</sup>
офисный центр	14 008 м <sup>2</sup>

При расположении арендаторов учитывается расположение якорных арендаторов, которые притягивают основной поток посетителей. С целью оптимального распределения человеческих потоков, якорные арендаторы размещаются в правой части комплекса — гипермаркет продовольственный, в левой части комплекса — гипермаркет электроники, а также в задней части комплекса — развлечения: кинотеатр мультиплекс, ледовый каток, боулинг клуб, фуд-корт, детская игровая зона.

Задачей при подборе арендаторов является привлечение украинских и российских сетевых компаний.

## Парковка

Площадь наземной парковки будущего комплекса составляет 24 000 м<sup>2</sup> и рассчитана на 1 600 мест. Площадь подземного гаража составляет 13 000 м<sup>2</sup> и рассчитан на 280 парковочных мест. Так же на территории подземного гаража расположены складские помещения.

## Архитектурная концепция

Размер участка под застройку равен 9,11 га. Участок будет иметь 3 въезда/выезда, два из которых предназначены для доставки товара коммерческим транспортом. Здание комплекса находится на расстоянии 60 метров от проспекта Ленина. Вокруг здания предусмотрена зона парковки.

Комплекс строится преимущественно в один торговый этаж. Главный фасад здания состоит из 2-ух уровней, где на втором уровне расположены офисные помещения и конференц-зал, имеющие собственный вход.

В тыльной части запроектирована крытая зона загрузки/приема товара. Рядом с зоной приема товара находятся связанные с эксплуатацией блоки, диспетчерская, место сборки мусора, раздевалки и туалеты для штата, машинное отделение.

При проектировании кинозалов учитывались проекционные коридоры для возможности установки оборудования. По соображениям коммерческой политики зрители покидают кинозал в направлении буфетов. Зона кинотеатра имеет отдельные туалетные блоки.

Торговые коридоры внутри комплекса освещаются естественным дневным светом через потолочное остекление для создания ощущения натуральности.

## Мариуполь

Расположенный на побережье Азовского моря, Мариуполь состоит из 4 административных районов и является одним из крупнейших промышленных центров Украины. Общая площадь территории города равна 25 613 км<sup>2</sup>. По численности населения он составляет 1 % от населения страны или 510 тыс. человек. Мариуполь город-донор областного бюджета. На сегодняшний день он имеет колоссальный экономический потенциал. Благодаря стабильной работе предприятий крупного, среднего и малого бизнеса успешно и динамично растет его социально-экономическое состояние. Возросшие в последние годы темпы развития экономики Мариуполя ежегодно увеличивают доходы городского бюджета. По уровню официальной средней заработной платы Мариуполь занимает лидирующие позиции в области и входит в список городов перешагнувших рубеж в 1 700 гривен. Покупательская способность жителей города уверенно и планомерно увеличивается из года в год, тем самым, способствуя развитию торговли

и услуг, делая их более конкурентоспособными. Стоимость коммерческой или жилой недвижимости в Мариуполе находится на уровне таких городов как Донецк или Одесса.

На основании недавнего исследования Мариуполь находится в лидерах по инвестиционной привлекательности, а также входит в 10-ку состоятельных городов Украины.

Связь со многими крупными городами Украины и зарубежья осуществляется через наземные, воздушные и морские линии. Расстояние от Мариуполя до крупных городов: Донецк — 110 км, Запорожье — 220 км, Одесса — 650 км, Ростов-на-Дону — 180 км.

Мариупольский государственный морской торговый порт по итогам последних лет является одним из лидеров в Украине по объему грузооборота и темпам его роста. Аэропорт «Мариуполь», полностью реконструированный «ММК им. Ильича», приобрел статус международного и выполняет регулярные рейсы как по Украине, так и за ее пределами.

Активно развиваются международные связи. В частности, предприятия города имеют не только внутрисударственные, но также и наработанные внешние экономические связи с иностранными компаниями и партнерами. Деловая активность города развивается стремительными темпами, привлекая внимание многих отечественных и зарубежных партнеров. На территории города действуют благоприятные условия для инвестиционной деятельности. В специальной экономической зоне «Азов» реализуются проекты, инвесторами которых выступают компании США, Австрии, Великобритании, Франции, Польши.

Существенные финансовые средства, вкладываемые промышленными гигантами в развитие спорта, улучшают профессионализм мариупольских команд, тем самым, повышается интерес к спортивным событиям и увеличивается их посещаемость.

Мариуполь и морское побережье за чертой города в течение летнего сезона привлекает большое количество приезжих, как с Украины, так и с других стран СНГ.

В городе работают 9 радиостанций, 8 телерадиокомпаний кабельного вещания и 6 эфирного вещания. В виде филиалов и отделений в городе представлено 26 коммерческих банков, предоставляющих полный спектр банковских услуг.

## Административные районы города

**Жовтневый район** — административный центр города и центр деловой активности, куда ежедневно приезжают на работу жители других районов. Здесь расположены новые магазины и бутики, кафе и рестораны, офисы и ВУЗы.

Площадь района — 4 562,7 га, население — 184 300 чел.

**Приморский район** — портовый и курортный район города. На территории района находится самый большой по площади парк. В течение летнего сезона днем значительно увеличивается приток людей на пляжи, а в ночное время в расположенные в прибрежной зоне заведения. Приморский район помимо прочего считается спальным.

Площадь района — 2 497,7 га, население — 70 600 чел.

**Ильичевский район** — крупнейший индустриальный район города. На территории района расположены ОАО «ММК им. Ильича» и ОАО «Азовмаш» и, соответственно, большая часть жителей района являются сотрудниками этих предприятий.

Площадь района — 13 580,4 га, население — 124 900 чел.

**Орджоникидзевский район** — второй по величине индустриальный район города, который также является самым «молодым». В восточной части района расположены новые многоэтажные здания. Левый берег — иное название Орджоникидзевского района. Район считается спальным и, чтобы совершить поход по магазинам, развлечься и провести время люди направляются в центр города, для этого необходимо потратить всего 20—30 минут на автобусе.

Площадь района — 3 753 га, население — 127 000 чел.

## Социально-демографическая и экономическая характеристика города

46%	мужчин
54%	женщин
93 ед.	дошкольных учреждений, в них детей 13 500 чел.
68 ед.	дневных общеобразовательных школ, в них учащихся 38 140 чел.
3 862 млн. грн.	запланированный размер фонда оплаты труда на 2007 г., по сравнению с 2006 г. повысился на 11,3 %
192 500 чел.	средняя численность трудящихся всего, на 2007 г. в т. ч. 17 500 чел. на малых предприятиях
1 728 грн.	среднемесячная заработная плата штатных работников на 2007 г. в сравнении с 2006 г. увеличилась на 12,6 %, к 2005 г. на 33,25 %
16 800 чел.	зарегистрировано частных предпринимателей на 1 января 2007 г.
7 188 ед.	зарегистрировано малых предприятий на 1 января 2007 г.
3 095 грн.	продажа товаров на душу населения на конец 2006 г., в сравнении с 2005 г. рост в 1,3 раза
2 137 ед.	предприятий розничной торговли и ресторанного хозяйства на начало 2007 г.
118 тыс. м <sup>2</sup>	размер торговой площади (233,8 м <sup>2</sup> на 1 000 жителей)
с 243,9 до 257,2 км <sup>2</sup>	предусматривается расширение территории города

## Целевая аудитория

Ключевую роль на потребительском рынке Украины играют люди с доходом 250—1 000 долларов на человека, так называемый «средний класс». Это люди, которые благодаря своему образованию и профессиональным качествам смогли адаптироваться в условиях современной рыночной экономики и обеспечить своим семьям приемлемый уровень потребления и образ жизни. Косвенно можно говорить о том, что, исходя из оборота на душу населения, жители Мариуполя все ближе подходят к практически полному переходу в средний класс.

## Целевые сегменты

1. Население города Мариуполя и прилегающих районов, с уровнем дохода от 250-ти долларов в месяц, в возрасте от 18 до 55—60 лет.
2. Учащиеся и студенты в возрасте от 12 до 22 лет, с ежемесячными расходами от 100 долларов и выше на досуг и развлечения.
3. Население города Мариуполя и прилегающих районов со средним и выше среднего уровнем дохода от 300-т долларов в месяц, занятые преимущественно на предприятиях тяжелой промышленности: металлургические и машиностроительный заводы.
4. Частные предприниматели, владельцы фирм, руководители, менеджеры среднего и высшего звена с ежемесячным уровнем доходов от 800-т долларов.
5. Туристы, посещающие курортную зону, а также командированные по бизнесу, с ежедневными расходами 30—50 долларов и выше.

## Конкурентные преимущества

Будущий комплекс позиционируется как место приятных, положительных эмоции и впечатлений от совершения покупок, проведения свободного времени, развлечений и занятий спортом, а также как место деловой активности города. Конкурентными преимуществами являются:

- **размер** торгово-развлекательного центра, позволяющий представить широкий спектр товаров, услуг и развлечений;
- **развлекательная часть** комплекса, включающая круглогодичный ледовый каток, боулинг клуб, кинотеатр, фитнес центр с бассейном;
- **планировка** с применением современных технологий и инженерных систем;
- **местоположение** по отношению к центральной части города и основным транспортным потокам;
- **площадь участка**, позволяющая принять достаточное количество транспорта посетителей;
- **дорожная развязка**, обеспечивающая удобный подъезд.

## Конкурентное окружение

В настоящий момент в Мариуполе отсутствуют объекты, которые бы соответствовали определению Торгово-развлекательный Центр/Комплекс.

4 декабря 2005 года, в результате реконструкции промышленного здания расположенного по проспекту Металлургов, открылся ТЦ «Браво». Предположительно общая площадь — 4 200 м<sup>2</sup>, количество уровней — 3.

1 сентября 2007 года открылся ТЦ донецкой сети супермаркетов «Обжора» по пр. Строителей. Общая площадь ТЦ «Обжора» 11 000 м<sup>2</sup>.

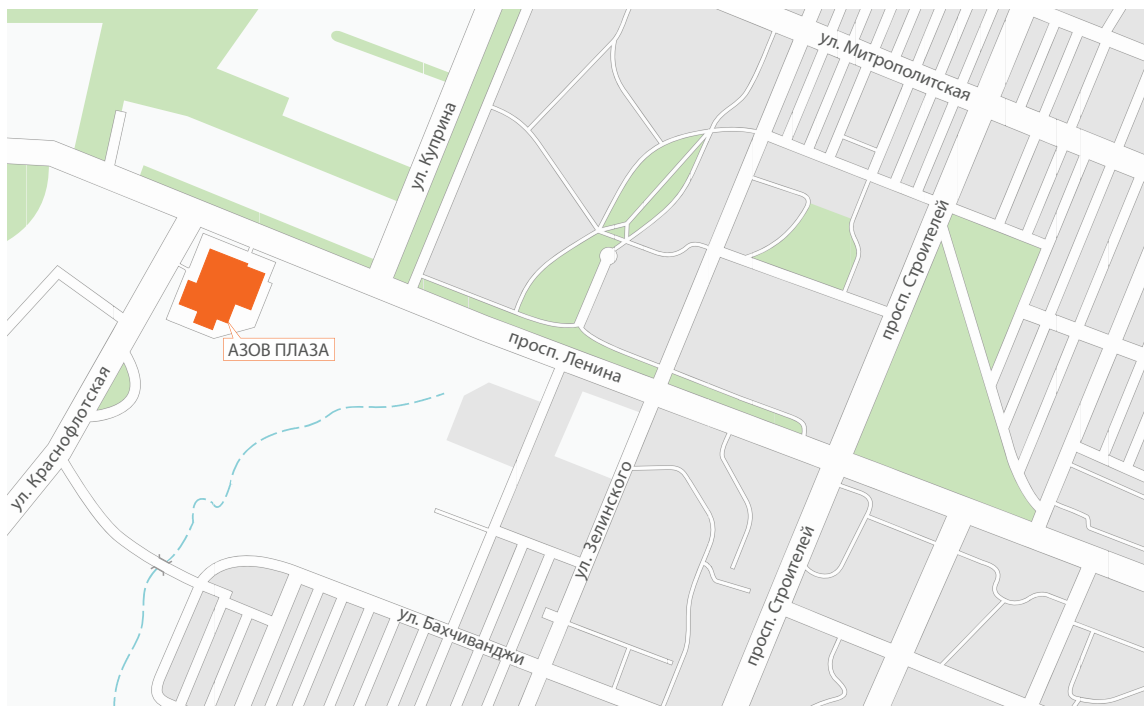


# Приложение

## Карта города с указанием месторасположения участка



● Центр города



# Приложение

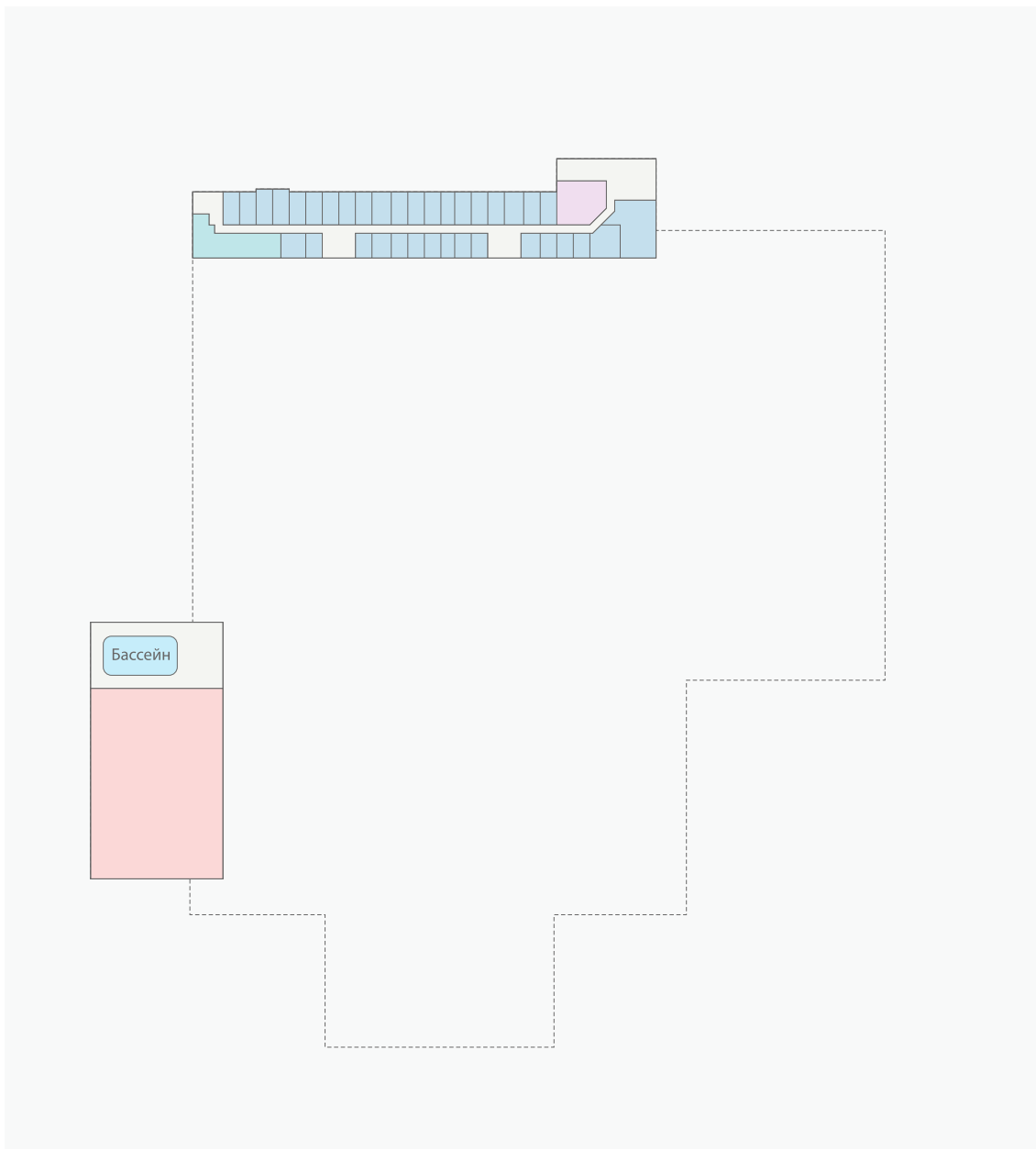
## Генеральный план территории, планировка 1-го уровня здания



- |   |  |
|---|--|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Гипермаркеты               | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e1d5e7; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Кинотеатр                 |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Магазины                   | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f4cccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Боулинг, игровые автоматы |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #fce4d6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Рестораны, кафе, фаст-фуды | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Складские помещения       |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ледовый каток              |  |

## Приложение

### Планировка 2-го уровня здания



■ Офисные помещения  
■ Конференц зал

■ Фитнес центр  
■ Технические помещения

## Приложение

### Анализ пешеходно-транспортного потока на пересечении пр. Ленина и ул. Краснофлотской

	Существующая ситуация	Перспективы развития	Влияние перспектив развития
<b>Транспортная развязка</b>			
Автомобильные дороги	пр. Ленина, ул. Краснофлотская, ул. Куприна		
<b>Общественный транспорт</b>			
Маршрутные такси, автобусы (Богдан, ПАЗ, ЛуАЗ)	<p>№ 24т Пригородная автостанция — ул. Киевская ЖМР Восточный (Орджоникидзевский район)</p> <p>№ 131 Центральный рынок — пос. Моряков (Приморский район)</p> <p>№ 132 Пригородная автостанция — ДК «Искра» (Ильичевский район)</p> <p>№ 153 Пригородная автостанция — ЖМР Восточный (Орджоникидзевский район)</p> <p>№ 155 ЖМР 23 — Ильичевский рынок (Ильичевский район)</p> <p>№ 156 Пригородная автостанция — пос. Курчатово</p> <p>№ 160 Пригородная автостанция — р-к «Киевский» ЖМР Восточный (Орджоникидзевский район)</p> <p>Пригородная автостанция находится по пр. Ленина в 150 метрах от будущего объекта. Городские маршруты автобусов, отправляющихся с пригородной автостанции, проходят через все 4 района города. Интервал между автобусами каждого маршрута составляет от 7 до 14 минут.</p>	<p>По ул. Куприна (400 м от объекта) на участке площадью 9 га запланировано строительство нового микрорайона состоящего из 18 жилых домов строительной компанией «Киевгорстрой».</p>	<p>В связи с возведением жилых домов и последующим их заселением количество жителей в районе, пользующихся общественным транспортом возрастет, соответственно велика вероятность организации новых маршрутов или увеличение единиц транспорта на существующих.</p> <p>В настоящее время по ул. Краснофлотской не проходит маршрут троллейбуса, однако участок оборудован троллейбусными эл. линиями, которые при условии развития города в западном направлении могут быть задействованы для продления маршрута троллейбусов.</p>
Троллейбусы	<p>№ 12 Пригородная автостанция — Ильичевский рынок (Ильичевский район)</p> <p>№ 5 Пригородная автостанция — Ж/Д Вокзал</p> <p>№ 9 Пригородная автостанция — Автовокзал</p> <p>№ 11 пл. Освобождения — ул. Урицкого</p> <p>В отличие от маршрутных такси троллейбусы не пользуются популярностью по причине их временных затрат на проезд. Тем не менее 4 маршрута могут перевозить определенное количество пассажиров благодаря их вместительности. Интервал движения троллейбусов составляет 10—18 минут.</p>		
<b>Пригородный транспорт</b>			
Автобусы (Богдан, ПАЗ)	<p>Отправляются с пригородной автостанции (пр. Ленина)</p> <p>№ 78 Юрьевка</p> <p>№ 82 Камыш Заря</p> <p>№ 57 Ялта</p> <p>№ 64 Белосарайская Коса</p> <p>№ 66 Ялта</p> <p>№ 80 Новая Ялта</p> <p>№ 56 пгт. Мангуш</p> <p>№ 77 Урзуф</p> <p>№ 88 Захарьевка</p> <p>№ 59 Мелекино</p> <p>№ 69 пос. Строитель</p> <p>№ 58 Старый Крым</p>	<p>В курортный период ежегодно увеличивается поток пассажиров в направлении побережья Азовского моря.</p> <p>Строительство новых объектов на побережье Азовского моря для приема и обслуживания людей, приезжающих на отдых.</p>	<p>Учитывая то обстоятельство, что пригородная автостанция находится по соседству с объектом, рост интенсивности потока пассажиров положительно отразится на посещаемости.</p>

**Пешеходный поток**

	<p>В настоящее время пешеходный поток незначительный. Тротуары для передвижения пешеходов отсутствуют.</p>	<p>Открытие гипермаркета «Амстор» по пр. Ленина. Строительство жилых домов компанией «Киевгорстрой» по ул. Куприна.</p>	<p>После заселения жилых домов по ул. Куприна количество жителей в радиусе 500 м от объекта увеличится минимум на 4 500 чел.</p>
--	--	---	--

**Автомобильный транспорт**

	<p>В утренние часы рабочих дней в промежутке с 8:00 до 11:00 среднее количество транспорта проезжающего по пр. Ленина и ул. Краснофлотской составляет 1 200 ед. в час. Из которых 17 % — грузовой транспорт, 5 % — автобусы (городские, пригородные) и 78 % — легковой транспорт. С 13:00 до 15:00 поток транспорта насчитывает 960 ед. в час. Вечером с 16:00 до 19:00 количество транспорта составляет 940 ед. в час. В субботу среднее количество транспорта сохраняется на уровне рабочих дней — 970 ед. в час. По воскресеньям поток транспорта насчитывает 550—800 ед. в час, при этом падает количество грузового транспорта до 5 %.</p>	<p>Строительство нового микрорайона и гипермаркета «Амстор». Развитие инфраструктуры побережья Азовского моря.</p>	<p>В связи с вводом в эксплуатацию гипермаркета «Амстор» увеличится поток автотранспорта в районе пересечения ул. Краснофлотской и ул. Куприна с пр. Ленина. В результате строительства новых домов увеличится число владельцев личного автотранспорта. В летний период наблюдается рост автотранспорта движущегося по пр. Ленина в сторону побережья Азовского моря, а также в направлении Бердянск, Крым, Одесса.</p>
--	---	--	---

**Инфраструктура района**

		<p>В генплане развития города запроектировано расширение границ Мариуполя в западном направлении, где сейчас находится участок под строительство комплекса.</p>	<p>В долгосрочной перспективе это обстоятельство повлечет определенные изменения в существующей транспортной развязке, однозначно будут продлены маршруты общественного транспорта и возрастет интенсивность движения автомобилей.</p>
--	--	---	--