



**УК КОМПЛЕКС
НИАГАРА**
Дмитров, Московская область

**КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
НА ПОКУПКУ ТОРГОВОГО ПОМЕЩЕНИЯ
ИЛИ ОФИСА ОТ 15 КВ. М.**

www.bpniagara.ru



Оглавление

УВАЖАЕМЫЕ ПОКУПАТЕЛИ!	3
О ПРОЕКТЕ	4
«БИЗНЕС ПАРК НИАГАРА» ОПТОВО-РОЗНИЧНЫЙ РЫНОК.....	4
ПАВИЛЬОНЫ И ИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ	5
Павильоны	5
ХАРАКТЕРИСТИКИ	6
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН	8
План 1-го этажа.....	8
План 2-го этажа.....	8
МАКЕТЫ ПЕРЕГОРОДОК МАГАЗИНОВ (ПЕРВЫЙ ЭТАЖ)	9
МАКЕТЫ ПЕРЕГОРОДОК ОФИСОВ (ВТОРОЙ ЭТАЖ)	10
ЦЕНЫ НА МИНИ-МАГАЗИНЫ, ОФИСЫ	11
ПОЧЕМУ ВЫГОДНО ИНВЕСТИРОВАТЬ В СТРОИТЕЛЬСТВО «БИЗНЕС ПАРКА НИАГАРА»?	12
ПРЕИМУЩЕСТВА ПОКУПКИ МИНИ-МАГАЗИНА, ОФИСА В «БИЗНЕС ПАРКЕ НИАГАРА».	12
МАГАЗИН, ОФИС ИЛИ БАНКОВСКИЙ ВКЛАД?	12
МАГАЗИН, ОФИС ИЛИ КВАРТИРА?	13
МАГАЗИН, ОФИС В БИЗНЕС ПАРКЕ ИЛИ НА УЛИЦЕ?	14
ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ КЛИЕНТОВ	15
УСЛУГИ В ТОРГОВО-СКЛАДСКОМ КОМПЛЕКСЕ «НИАГАРА»	17
О КОМПЛЕКСЕ	18
Индустриальный парк. Производственно-складской комплекс «НИАГАРА».....	18
<i>Расположение</i>	18
<i>Дороги</i>	19
<i>Электричество</i>	20
<i>Газ</i>	21
<i>Вода</i>	21
<i>Канализация</i>	21
ФОТОГРАФИИ НОВЫХ ЗДАНИЙ КОМПЛЕКСА «НИАГАРА»	22
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	23
О ДМИТРОВЕ И РАЙОНЕ.....	23
ПРЕИМУЩЕСТВА ДМИТРОВА	24
КОНТАКТЫ ООО "УК КОМПЛЕКС НИАГАРА"	25
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ЭСКИЗЫ «БИЗНЕС ПАРКА НИАГАРА».....	26

Уважаемые покупатели!

Предлагаем Вашему вниманию коммерческое предложение на покупку мини-магазина, офиса размером 3х5 м. общей площадью от 15 кв. м., до 1000 кв. м. в строящемся «Бизнес-Парке НИАГАРА», который расположен на территории крупнейшего производственно-складского комплекса (индустриального парка) «Ниагара» города Дмитрова (см. фото 1).



(фото 1)

О проекте

«Бизнес парк Ниагара» Оптово-розничный рынок

Вашему вниманию предлагается проект строящегося Бизнес парка и оптово-розничного рынка «Ниагара» общей площадью зданий 24 000 кв. м. и общей площадью застройки 60 000 кв. м. (см. эскиз 2).



(эскиз 2)

Бизнес-Парк представляет собой отдельно стоящие двухэтажные павильоны общей площадью 24 000 кв. м. Половина территории парка отведена под удобные парковочные места. Комплекс расположен в черте города, обеспечен удобными подъездами к нему, как со стороны города Дмитров, так и со стороны двух федеральных трасс: Москва-Дмитров-Дубна и Большое Московское бетонное кольцо расположенных в 400 метрах. Расстояние от МКАД до комплекса в 60 км., имеет стратегическое значение для тех, кто будет заниматься оптово-розничной торговлей, через город Москву, а именно: нет необходимости крупногабаритному транспорту и покупателям из регионов перемещаться через пробки и

перегруженные шоссе Москвы. В городе Дмитров покупатели из регионов смогут найти для себя ассортимент и цены, конкурирующие с предложениями ведущих оптовых рынков города Москвы, а производители товаров существенно сократят свои издержки на аренду магазинов и складов сравнительно с Москвой. В развитую инфраструктуру индустриального комплекса входят уже построенные складские помещения общей площадью более 36 000 кв. м.

Павильоны и их характеристики

Павильоны

Каждое здание строящегося «Бизнес-Парка Ниагара» представляет собой павильон размером 12 метров на 22 метра, площадью 528 кв. м. или 12 метров на 16 метров, площадью 384 кв. м., состоящих из двух этажей (см. эскизы 5, 6) и просторным, центральным, сквозным входом-выходом размером 4 метра.



(эскиз 3)

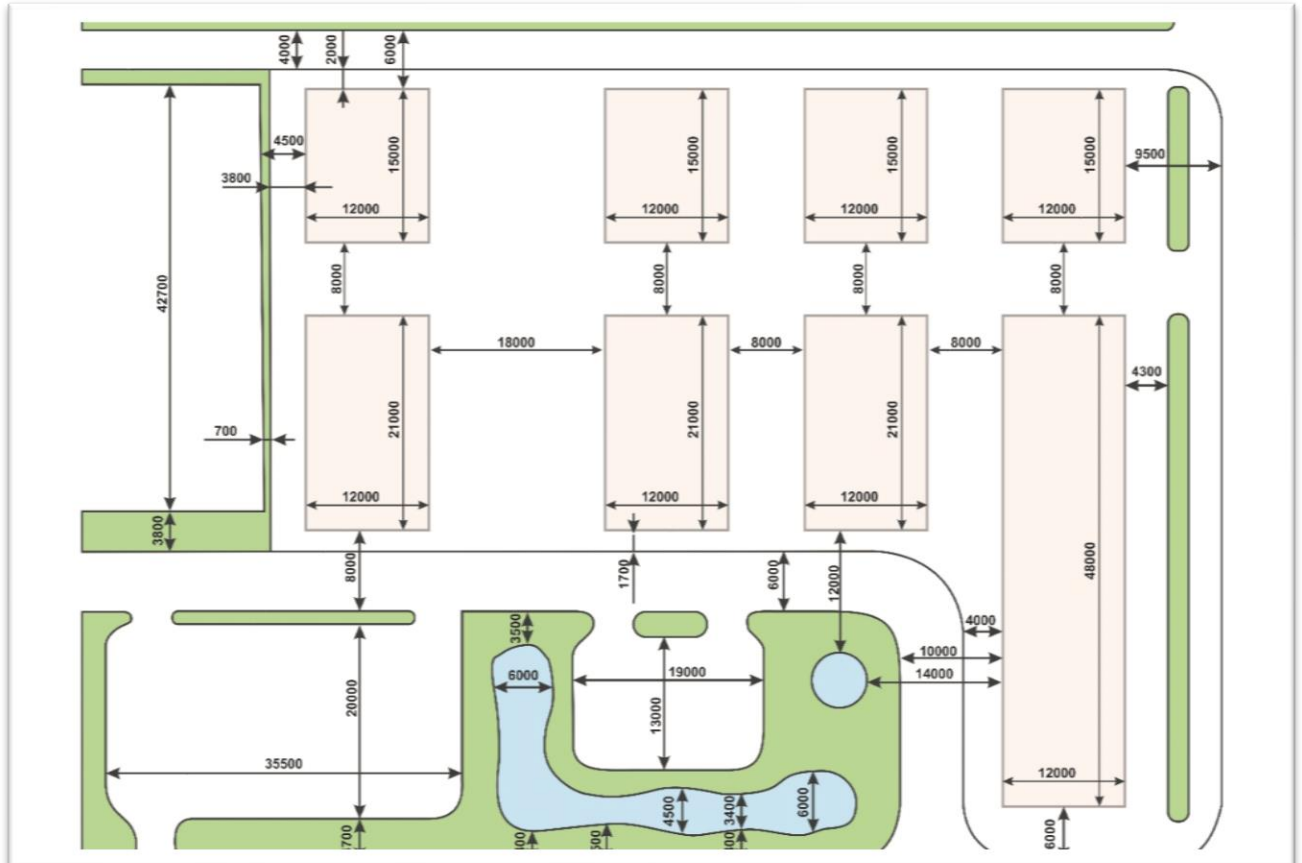


(эскиз 4)

Характеристики

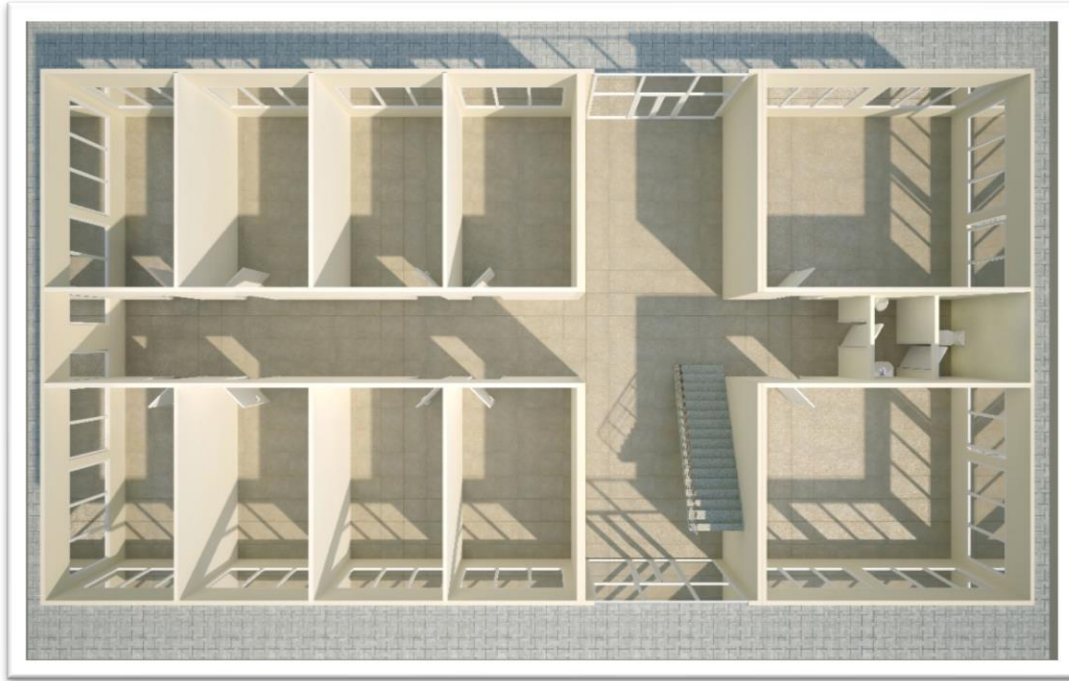
- ❖ Стены: металл-каркас и сэндвич панели.
- ❖ Высота потолков 1-го и 2-го этажей по 4 метра.
- ❖ Количество помещений (магазинов, офисов) в павильоне размером 12 м. на 22 м. общей площадью 528 кв. м. на первом и втором этажах 16 размером 3х5 м. площадью 15 кв. м. каждый и 4 размером 6х5 м. площадью 30 кв. м. каждый.
- ❖ Количество помещений (магазинов, офисов) в павильоне размером 12 м. на 16 м. общей площадью 384 кв. м. на первом и втором этажах 8 размером 3х5 м. площадью 15 кв. м. каждый и 4 размером 6х5 м. площадью 30 кв. м. каждый.
- ❖ Наличие санузлов, по одному на первом и втором этажах.
- ❖ Наличие на 2-ом этаже павильона, мини-кухни.
- ❖ Сквозной вход-выход по обеим сторонам здания.
- ❖ Возможность размещения вывесок и внешней рекламы на фасадах здания.

Расположение павильонов в «Бизнес-Парке Ниагара»



Поэтажный план

План 1-го этажа



(эскиз 5)

План 2-го этажа

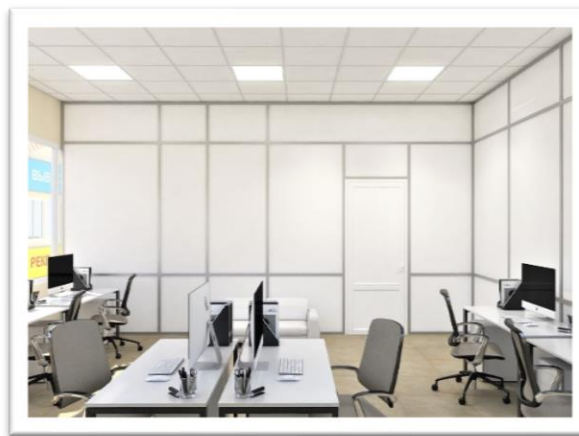
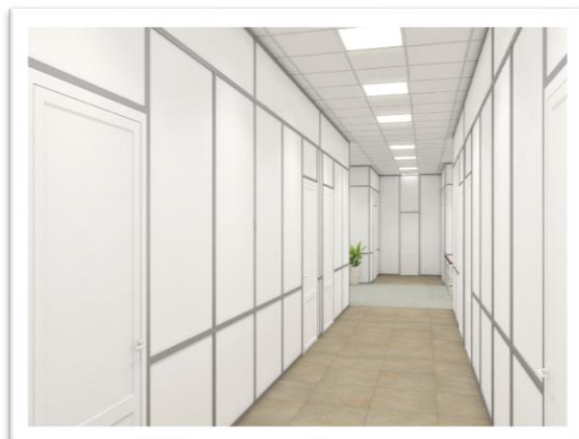


(эскиз 6)

Макеты перегородок магазинов (первый этаж)



Макеты перегородок офисов (второй этаж)



Цены на мини-магазины, офисы

Цены на покупку магазина, офиса в павильоне за 1 кв. м. на 2019 год устанавливаются так, чтобы обеспечить окупаемость инвестиций в период от 5 до 7 лет.

1-Й ЭТАЖ (МАГАЗИНЫ)

Торговые помещения размером 3х5 м. общей площадью 15 кв. м. каждый и 6х5 м. площадью 30 кв. м. каждый.

Цена: от 35 000 руб. за 1 кв. м. - 525 000 руб. и 1 050 000 руб. за помещение.

2-Й ЭТАЖ (ОФИСЫ)

Офисные помещения размером 3х5 м. общей площадью 15 кв. м. каждый и 6х5 м. площадью 30 кв. м. каждый.

Цена: от 29 000 руб. за 1 кв. м. - 435 000 руб. и 870 000 руб. за помещение.

Есть возможность увеличения площади, за счет соединения двух и более рядом расположенных помещений.

Например: на первом этаже здания располагается торговый мини-магазин, а на 2-м этаже над ним располагается мини склад. Так же есть возможность объединения 2-х, 3-х и т. д. рядом расположенных на одном этаже помещений в зависимости от индивидуального проекта и предпочтений клиента.

Почему выгодно инвестировать в строительство «Бизнес парка Ниагара»?

1. Вы собственник!
2. Пассивный доход (сдача помещения в аренду).
3. Вложение в коммерческую недвижимость как сохранение денежных средств.
4. Антиинфляционная устойчивость.
5. Удачное расположение Бизнес-Парка в г. Дмитров.
6. Наличие инженерных сетей: 25 электроподстанций, 8 газовых котлов, водопроводные скважины, вышки операторов сотовой связи, терминалы транспортных компаний, возможность подключения интернета.
7. В комплексе более 100 компаний резидентов.
8. Управляющая компания «Ниагара» с 10 летним опытом работы.

Преимущества покупки мини-магазина, офиса в «Бизнес-Парке Ниагара».

Магазин, офис или банковский вклад?

Чем покупка мини-магазина, офиса лучше депозита в банке?

- + Депозит при вкладе 525 000 руб. под 7% годовых принесет вкладчику 37 000 руб. в год.
- + Сдавая мини-магазин, офис в аренду по 700 руб. за 1 кв. м., в месяц, площадью 15 кв. м., за год вы получите 120 000 руб., что значительно выгоднее, чем класть деньги в банк под проценты.
- + Антиинфляционная устойчивость.
- + История рубля в двадцатом веке показывает, что всего за это столетие рубль был деноминирован четыре раза, суммарно в 500

триллионов раз и было проведено три конфискационных реформы, так в 2014 году рубль обесценился в 2 раза по отношению к ведущим валютам.

- ✚ Ваш банковский вклад может исчезнуть вместе с банком, которому Вы доверили Ваши сбережения. Так только за последние 5 лет ЦБ РФ ликвидировал 450 банков. Источник сайт www.banki.ru
- ✚ Ваша коммерческая недвижимость не пропадет, потому как является надежным вложением денежных средств.

Магазин, офис или квартира?

Чем покупка мини-магазина, офиса лучше сдачи квартиры в аренду?

- ✚ Стоимость квартиры общей площадью 50 кв. м. в спальном районе Москвы составляет 5 - 6 млн. рублей, а арендная ставка, за вычетом коммунальных платежей составляет 25 000 рублей в месяц или 300 000 рублей в год. Таким образом, доходность составляет: $300\ 000$ (годовой доход) / $6\ 000\ 000$ (стоимость квартиры) $\times 100\% = 5\%$ в год, а срок окупаемости квартиры может растянуться на 20 лет.
- ✚ Стоимость мини-магазина в «Бизнес парке Ниагара» составляет 525 000 руб. за 15 кв. м., арендная ставка составит 700 рублей в месяц за 1 кв. м. или 10500 руб. за помещение. Инфраструктурный платеж 10% от арендной ставки или 70 руб. за 1 кв. м. в месяц. Месячный доход составит 9 450 руб. или 113 400 руб. в год. Таким образом доходность составляет: $113\ 400$ (годовой доход) / $525\ 000$ (стоимость мини-магазина) $\times 100\% = 21,5\%$ окупаемость мини-магазина составит от 4 до 6 лет.
- ✚ Стоимость мини-офиса в «Бизнес парке Ниагара» составляет 435 000 руб. за 15 кв. м., арендная ставка составит 550 рублей в месяц за 1 кв. м. или 8250 руб. за помещение. Инфраструктурный платеж 10% от арендной ставки 825 руб. или 55 руб. за 1 кв. м. в месяц. Месячный доход составит 7 425 руб. или 89 100 руб. в год. Таким образом доходность составляет $89\ 100$ (годовой доход) / $435\ 000$ (стоимость офиса) $\times 100\% = 20,5\%$ окупаемость мини-офиса

составит от 4 до 6 лет.

- ✚ Ремонт и содержание магазина, офиса это ответственность арендатора.

Магазин, офис в Бизнес парке или на улице?

Чем покупка мини-магазина, офиса в БП лучше, чем отдельно стоящий магазин?

- ✚ Бизнес парки (торговые центры) – это то, к чему стремятся большинство покупателей, именно в них можно найти оптимальное сочетание цены и качества, ввиду многообразия представленного товарного ряда.
- ✚ Покупатели имеют широкие возможности для выбора. Перспектива приобрести все необходимое в одном месте очень привлекательна, тем более что в больших Бизнес парках (торговых центрах) созданы максимально комфортные условия для шоппинга.
- ✚ Можно совершать покупки, не обращая внимания на погодные условия. Нет нужды бегать по городу и тратить массу времени на поиск подходящего товара. Благодаря таким большим магазинам можно справиться с задачей в короткие сроки.
- ✚ Ввиду наличия большой конкуренции, всегда можно рассчитывать на акции, бонусы и скидки.
- ✚ К преимуществам ТЦ можно отнести удобные подъезды и вместительные парковки.
- ✚ В таких больших магазинах приятно находиться, поскольку уделяется довольно много внимания дизайнерскому оформлению и комфортному пребыванию.

Часто задаваемые вопросы клиентов

Вопрос: что такое инфраструктурный платеж?

Ответ: инфраструктурный платеж — это ежемесячное отчисление в размере 10% от арендной ставки за помещение (мини-магазина, мини-склада, офиса) для обслуживания территории «Бизнес-Парка Ниагара», а именно: исправная работа уличного освещения вокруг павильонов БП; обслуживание дорожного полотна; сезонная уборка дорог (чистка от снега); обслуживание павильонов со стороны уличных фасадов¹. **Монтаж вывесок и рекламных баннеров с внешней стороны павильонов не входит в инфраструктурный платеж.**

Вопрос: как происходит подключение к электросетям для каждого мини-магазина, мини-склада, офиса внутри павильонов Бизнес-Парка?

Ответ: после того как ООО «УК Комплекс «Ниагара» получает разрешение на ввод павильона(ов) в эксплуатацию, каждому собственнику мини-магазина, офиса выделяется электроэнергия мощностью 3 кВт на 1 помещение размером 3х5 м. площадью 15 кв. м. и размером 6х5 м. площадью 30 кв. м. Далее в течение 3 (трех) месяцев собственник обязан самостоятельно заключить договор с МОЭСК, на подключение к электросетям и установить счетчик электроэнергии.

Вопрос: как происходит отопление в павильонах Бизнес Парка?

Ответ: отопление в павильонах БП «Ниагара» на первом этапе планируется электрическое, далее на втором этапе в планах установка газгольдера силами и средствами самих собственников, на третьем этапе в планах подключение всех павильонов Бизнес Парка к природному газу.

Вопрос: как планируется водоснабжение павильонов?

Ответ: водоснабжение павильонов планируется посредством пробуренной на воду скважиной и установкой системы очистки воды.

¹ Фасад - (от итальянского *fassia* - лицо) наружная сторона здания или сооружения. В зависимости от конфигурации постройки и ее окружения различают: главный фасад, боковые фасады, уличный фасад, дворовый фасад, парковый фасад и др.

Вопрос: каким образом будет осуществляться подключение канализации в павильонах?

Ответ: в каждом павильоне, на каждом из двух этажей будет располагаться туалет, на 1-ом этаже мужской, на 2-ом этаже женский. Каждый санузел будет подключен к системе автономной канализации «Топас»².

Вопрос: как будет осуществляться охрана павильонов в Бизнес Парке?

Ответ: каждый павильон будет подключен к пожарно-охранной сигнализации, а также заключается договор с независимой охранной организацией, на обслуживание павильонов (зданий) Бизнес Парка «Ниагара».

Вопрос: я собственник помещения (мини-магазина, офиса), земельный участок расположенный под зданием (магазином или офисом) находится в чьей собственности?

Ответ: все земельные участки, расположенные под зданием (павильоном) пропорционально купленным мини-магазинам офисам являются собственностью владельцев купленных помещений (мини-магазинов, офисов).

Вопрос: какие дополнительные услуги может предоставить управляющая компания «Ниагара»?

Ответ: Управляющая компания «Ниагара» может предоставить следующие дополнительные услуги:

1. Помощь собственнику мини-магазина, офиса в поиске арендатора. Есть 2 варианта сотрудничества:
1-й вариант – сотрудник УК «Ниагара» помогает собственнику помещения в поиске арендатора и за эту услугу получает единовременно агентское вознаграждение в размере месячной арендной ставки за это помещение.

² «Топас» – это название устройства для переработки хозяйственно-бытовых стоков, которое используется в тех местах, где затруднительно или невозможно подключиться к центральной канализации.

2-й вариант – по системе «все включено» УК «Ниагара» берет на себя весь спектр работ по поиску, оформлению и размещению арендатора в мини-магазине, офисе, контроль за арендными платежами, прекращение арендных отношений с неплательщиками, взыскание задолженности, поиск новых арендаторов, перечисление арендных платежей владельцу в любую точку мира, в любой валюте. За данную услугу УК «Ниагара» получает ежемесячно денежные средства в размере 8% от месячной оплаты арендной ставки помещения.

2. Помощь в оформлении пакета документов в МОЭСК на подключение мини-магазина, офиса к электросетям, а также полный спектр работ по монтажу электрооборудования собственника.
3. Услуги по согласованию, изготовлению и размещению рекламы магазинов с внешней стороны павильона (уличный фасад).
4. Складирование товаров в том числе ответственное хранение в складских помещениях комплекса «Ниагара» общей площадью 25 000 кв. м. по льготным ставкам от 330 руб. за 1 кв. м. в месяц, в непосредственной близости к торговым павильонам.
5. Строительство складских и офисных помещений в Комплексе «Ниагара» по цене от 17 000 руб. за 1 кв. м.
6. Гарантированное обеспечение парковочными местами для работников и клиентов магазинов и офисов.

Услуги в Торгово-складском комплексе «Ниагара»

На территории ТСК «Ниагара» расположены компании услугами которых смогут воспользоваться собственники магазинов и офисов, а именно:

- ✓ Транспортная компания «ПЭК».
- ✓ 4 компании, являющиеся провайдерами интернет.
- ✓ 4 оператора мобильной связи имеют свои базовые станции в ТСК.
- ✓ Компании оказывающие таможенные услуги. Таможенные брокеры.
- ✓ Компании оказывающие юридические и бухгалтерские услуги.
- ✓ Складские помещения общей площадью 25 000 кв. м.

О комплексе

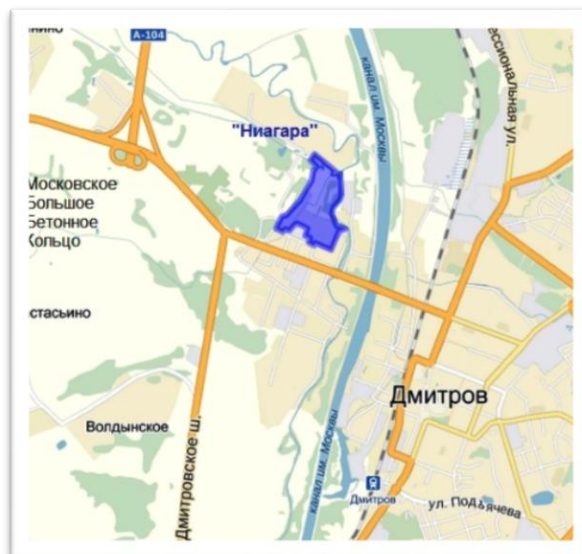
Индустриальный парк. Производственно-складской комплекс «Ниагара»

Комплекс «Ниагара» – это крупнейший торгово-складской комплекс и Индустриальный парк города Дмитрова, расположенный в одном из самых благоустроенных городов Московской области, всего в 60 км. к северу от Москвы. В 2017 г. Комплекс «Ниагара» получил статус Индустриального парка в Министерстве экономического развития РФ.

Комплекс занимает площадь 23 гектара и имеет 40 000 кв. м. зданий и сооружений. В комплексе имеется 26 электрических подстанций, 8 газовых котлов, возможность подключения интернета. В настоящее время в комплексе работают более 120 компаний резидентов. Суммарный годовой товарооборот комплекса превышает 8 млрд. рублей.

Расположение

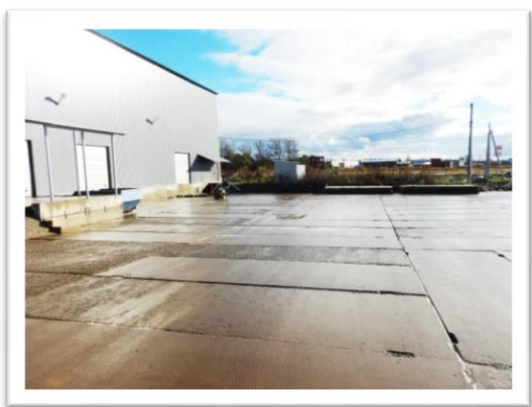
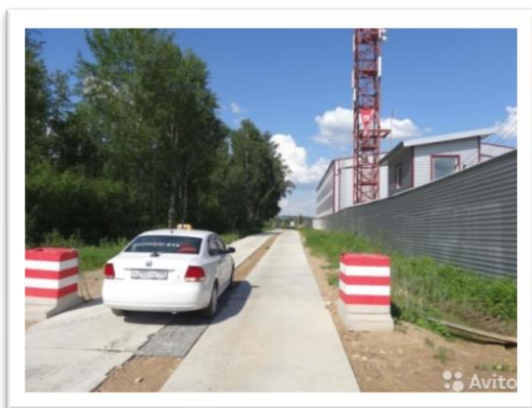
Комплекс «Ниагара» удобно расположен в городе Дмитров всего в 400 метрах от пересечения двух федеральных трасс (см. фото 7 и 8): Москва - Дмитров - Дубна и Московское Большое бетонное кольцо.



(фото 7, 8)

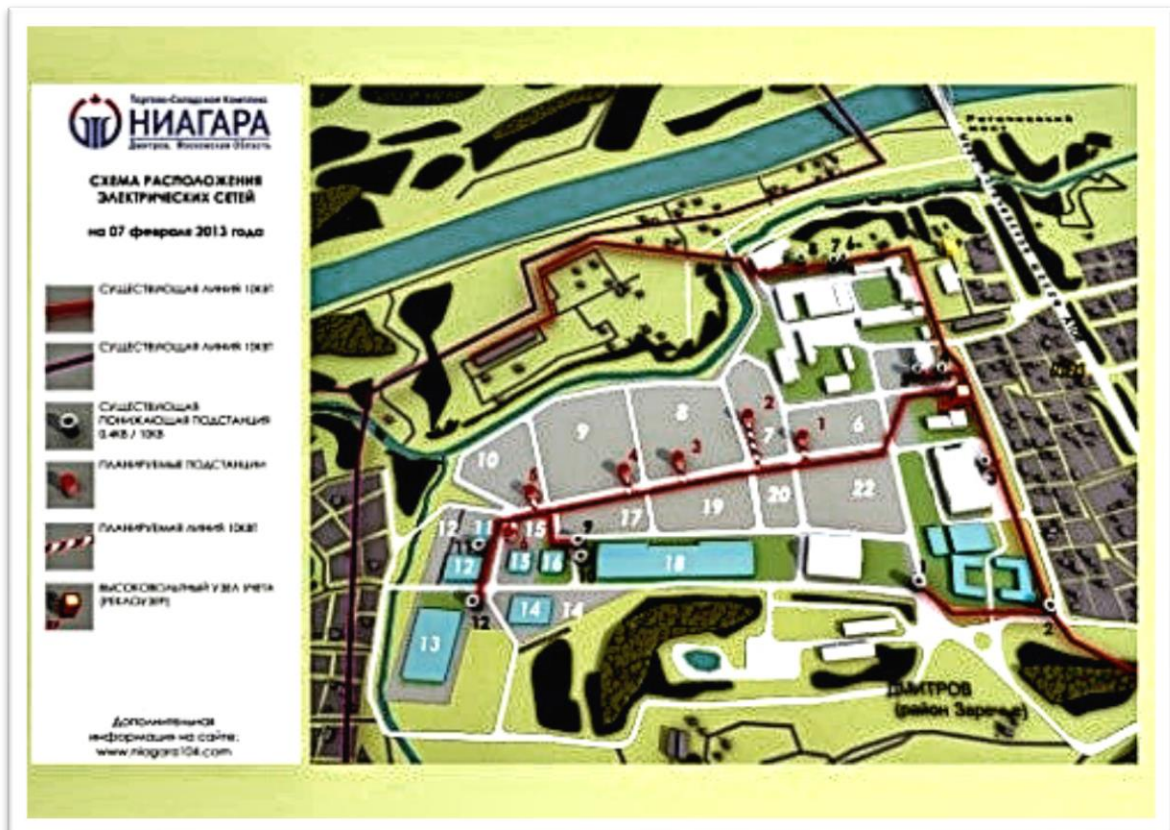
Дороги

Внутри комплекса построены дороги с использованием аэродромных плит ПАГ, обеспечивающих нагрузку до 42 тонн на каждую ось и проезд дальномерного транспорта.



Электричество

На территории комплекса находятся 26 электроподстанций, общей мощностью ориентировочно 3 мВт.



Газ

Южная часть комплекса Ниагара обеспечена газом, работают 8 котлов и отапливаются 12 000 кв. м. помещений. В северной части комплекса газ в планах на 2021 год.



Вода

В южной части комплекса есть центральный водопровод, река Яхрома протекает по границе комплекса, так же собственниками участков пробурено 8 частных скважин. Вам можно стать дольщиком одной из скважин на Севере комплекса или пробурить Вашу собственную скважину.

Канализация

Септики «Топас», это автономная канализационная станция. Каждый собственник устанавливает септик себе сам исходя из потребностей. Среди основных характеристик септика этой марки следует назвать следующие: высокий уровень очистки, достигающий 99%; компактность установки; малое потребление энергии; бесшумность во время работы; эксплуатационная непритязательность и простота обслуживания; герметичность, воспрепятствующая распространению неприятных запахов.

Фотографии новых зданий Комплекса «НИАГАРА»





Общая информация

Территория ТСК «Ниагара» в генеральном плане Московской области и генеральном плане города Дмитрова отнесена к категории: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, включая размещение пищевых производств. Комплекс «Ниагара» одобрен Постановлением № 5378-п Главы Дмитровского муниципального района Московской области Российской Федерации господином Гавриловым В.В. от 18 сентября 2008 г. и градостроительной проработкой ГУП МО «НИ и ПИ градостроительства» № 11/87-3314 от 31 октября 2008 г. с включением комплекса в генеральные планы области и района. В 2017 году комплексу «Ниагара» был присвоен статус «Индустриальный парк» с включением парка в реестр Минпромторга РФ.

За 6 лет развития Комплекс "Ниагара" стал крупнейшим складским комплексом города Дмитров. За это время были утроены площади зданий (с 10 000 кв. м. до 40 000 кв. м.), количество электрических подстанций возросло в 13 раз (с 2 до 26), а годовой торговый оборот комплекса увеличился с 20 млн. до 8 млрд. рублей.

О Дмитрове и районе

Дмитровский район является важнейшим поставщиком овощей (картофеля, моркови, капусты) в Москву, удовлетворяя треть потребностей столицы. В городе успешно работают Молочный завод, фабрики Дымов, компания Сухогруз (оборот более 40 млн. долларов в год - сухие морепродукты к пиву) и другие. Недалеко от Дмитрова

размещены склады крупнейших сетевых компаний, таких как «Магнит», «FM Logistics», «X5 Ритейл». Третий год подряд Дмитровский район занимает первое место по инвестициям среди 34 районов Московской области. Много внимания уделяется развитию спорта. На Олимпиаде в Сочи Дмитровский район принес России треть всех олимпийских медалей. В Дмитрове проживают несколько олимпийских чемпионов, в их числе чемпионка мира по художественной гимнастике Алина Макаренко.

Преимущества Дмитрова

1. Оптимальная удаленность от Москвы. С одной стороны 60 км это небольшая дистанция для перевозки товаров, с другой стороны 60 км это достаточное расстояние позволяющее снизить стоимость рабочей силы по сравнению с г. Москва с 55 000 руб. до 35 000 руб. в месяц, что позволяет сохранить только на фонде оплаты труда до 24 000 000 рублей в год (расчет на 100 работников). Административная нагрузка на бизнес в Дмитрове гораздо ниже по сравнению с Москвой, а контролирующие и проверяющие органы в Дмитрове занимают более компромиссную, конструктивную и дружескую позиции.
2. Удобное расположение комплекса в городе - с одной стороны комплекс расположен на въезде в город с двух федеральных трасс, что очень удобно для большегрузного транспорта и логистики, но при этом на поездку во все структуры обеспечения бизнеса, а именно: таможня, администрация, Роспотребнадзор, банки (26 различных банков), можно затратить не более 15 минут.
3. Низкая стоимость и высокая окупаемость вложений в строительство. Стоимость строительства теплого помещения от 10 000 руб. кв. м. до 15 000 руб. кв. м.
4. Высокая скорость строительства - от 2 до 6 месяцев.
5. Высокая окупаемость покупки земли и строительства здания всего от 3 до 7 лет, что в разы превышает сроки окупаемости инвестиций в жилые помещения, например вложения в квартиры в Москве или в Дмитрове.

К настоящему коммерческому предложению прилагаются:

- 1) Дополнительные эскизы строящегося «Бизнес-Парка НИАГАРА».

Контакты ООО "УК Комплекс НИАГАРА"

Отдел продаж:

Тел: +7 (925) 102-17-17 , +7 (926) 722-12-55

e-mail: 1021717gn@gmail.com, 1021717sta@gmail.com

Сайт: www.bpniagara.ru

С Уважением / Best Regards,

Давид (Дмитрий) Фролов / David Frolov, MBA (Toronto)

Генеральный директор



ООО "УК Комплекс НИАГАРА".

Управляющая компания крупнейшего Торгово-складского Комплекса города Дмитров. "Строим и создаем с 2004 года".

Complex "Niagara", Dmitrov, Russia.

Сайт: www.bpniagara.ru

Moscow Cell / Моб в Москве: +7 (905) 505 89 96, (с 10 до 21),

E-mail: 1021717@gmail.com

Приложение № 1. Эскизы «Бизнес парка Ниагара».





