

ПРОЕКТ СТРОИТЕЛЬСТВА

апартаментно-гостиничного
комплекса в г. Алупка



МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ



Комплекс будет построен в одной из немногочисленных бухт, созданных природой на южном берегу полуострова Крым (Украина) в г. Алушка.

Алушка – приморский курорт Южного берега Крыма, расположенный на южном склоне Крымских гор у подножия горы Ай-Петри.

Алушка - это живописные ландшафты, уникальный мягкий микроклимат, целебный воздух с дивным ароматом южных трав и цветов,

теплое голубое море и яркое солнце. Это умиротворение, завораживающая красота садов и парков, сказочные скалы и бухты, раздольные поляны знаменитого Алушкинского парка и уютные, извилистые улочки старого города.

В 10 минутах от комплекса находятся главные достопримечательности города — Воронцовский парк и дворец. Первая – представляет собой ландшафтный парк площадью 40 га, являющийся памятником садово-паркового искусства,

в котором собрано более 200 разновидностей деревьев и кустарников, вторая – уникальный памятник архитектуры первой половины XXI века.

С запада к участку непосредственно примыкает городской Алушкинский парк – один из самых красивых уголков Европы.

Транспортная доступность: Участок расположен в 17 км от Ялты, с которой имеет автомобильное и морское сообщение.

КОНЦЕПЦИЯ КОМПЛЕКСА

Инвестиции в землю и недвижимость в Крыму, а особенно расположенную на побережье ЮБК, в данный момент являются наиболее рентабельными в Украине.

В результате анализа рынка было установлено, что в Украине сложилась благоприятная конъюнктура для реализации проекта в ближайшее время и тенденция к значительному увеличению спроса в перспективе.

Современные требования и стандарты, диктуемые потребителями, побуждают нас более тщательно подходить к проекту и его составляющим.

Цель проекта – создание современного рекреационного комплекса с набором услуг, отвечающих международным стандартам.

Именно поэтому был выбран участок, который обладает рядом **преимуществ**, а именно:

- близость к морю (береговая линия);
- близость к одному из самых красивых городов Крыма - г. Алупка.

Участок размером 1,6 га с береговой линией 370 м находится в одной из немногочисленных, уникальных бухт Крыма, которая защищает береговую линию от волн и штормов. На участке планируется

построить апартаментно-гостиничный комплекс общей площадью 44 369 м².

Планируемый период реализации проекта составляет шесть лет.

Ресторан, SPA-центр, бассейны, гостиничный комплекс и другие элементы инфраструктуры являются центрами аттракции и расширяют сезонный диапазон функционирования комплекса.

В процессе строительства и продажи возможны изменения планировок, диктуемые рынком, поэтому архитектурные решения предусмотрены достаточно свободными для перепланировки и перепрофилирования отдельных помещений.



СТРУКТУРА КОМПЛЕКСА

Условно комплекс разделён на западную и восточную части. Линия их раздела подчёркнута архитектурными решениями в виде улитки (пандуса). Части комплекса развёрнуты относительно друг друга по рельефу.

В западной части расположен **апартаментный комплекс** (с запада на восток), содержащий около 300 апартаментов различной площади.

Набор апартаментов – от стандартных до двухуровневых и VIP-класса, которые проектируются с повышенными требованиями к комфорту и эксклюзивности.

Апартаментный комплекс содержит доминанту, которая подчеркивает рельеф участка, а также гармонирует с расположившейся на заднем плане вершиной

гор – Ай-Петри. В доминанте будут находиться одни из самых дорогих апартаментов комплекса, позволяющие наслаждаться не только видом на море, бухту, но и собственными мини-парками – террасами. На последних этажах доминанты будет создан парк с водопадом.

Восточная часть является **гостиничным комплексом**, включающим в себя SPA-центр, бассейн и ресторан, а также мини-парк. Данный комплекс спроектирован таким образом, что он сможет работать как независимо от апартаментного комплекса, так и в едином бизнесе.

Под всем комплексом (ниже уровня набережной) расположена **парковка** со съездом по винтовой эстакаде в восточной части.

Набережная проходит вдоль всей длины участка, имея общую протяженность 370 м.

Спуск на набережную осуществляется с городских дорог через улитку (пандус).

Немаловажным преимуществом комплекса является привлечение **профессиональной управляющей компании**. Это освободит собственника от всех проблем, связанных с эксплуатацией, охраной и сдачей во временную аренду принадлежащих ему номеров и апартаментов. Собственник получает возможность приобрести недвижимость в комплексе с развитой инфраструктурой, избегая забот о ее содержании в зимний или другой период, когда он в ней не нуждается.



ХАРАКТЕРИСТИКИ КОМПЛЕКСА

- Площадь участка 1,6 га
- Длина береговой линии – пляжа 370м;
- Длина набережной – 370м;
- Площадь комплекса 44 369 м²
 - Апартаментный комплекс 24 882 м²
 - SPA-отель 2 931 м²
- Количество этажей (каскадная система здания):
 - Доминанта здания - 16 этажей;
 - Апартаментный комплекс – 5 - 12 этажей;
 - SPA отель – 5 этажей.
- Номерной фонд:
 - Апартаментный комплекс - 262 номера;
 - SPA отель- 60 номеров.
- Высота перекрытий – 3,5 м.
- Паркинг на 200 мест

СТРУКТУРА КОМПЛЕКСА

ИНФРАСТРУКТУРА КОМПЛЕКСА

- Набережная;
- пляж;
- Апартаментный комплекс
- SPA-отель;
- SPA;
- Парковка;
- Бассейны;
- Фитнес-центр;
- 2 ресторана;
- Бар;
- Коммерческие площади (магазины);
- Смотровые площадки;
- Парковая зона – внутренний двор в виде амфитеатра с ландшафтным парком и водопадом.



ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОЕКТА

- Уникальное место расположение комплекса – в центре Алулки, в бухте.
- Концепция не имеет аналогов.
- Гибкие планировочные решения.

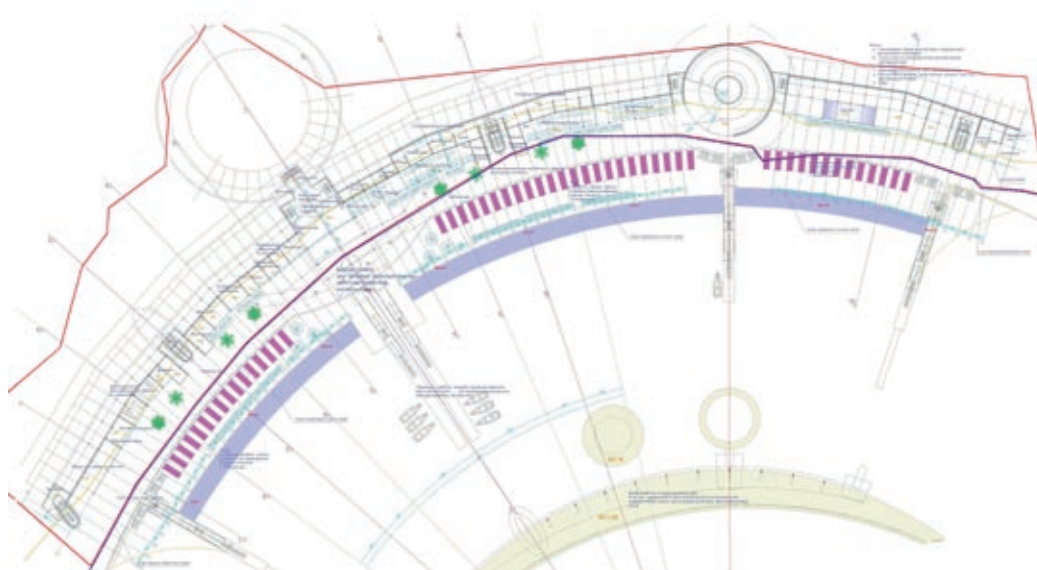
СТАДИЯ ПРОЕКТА

- Осуществлен отвод земли и заключен договор аренды на 49 лет с назначением строительство рекреационно-гостиничного комплекса, городского пляжа и набережной.
- Разработана концепция комплекса.
- Проект находится на стадии проектирования.
- Проведено множество исследований и консультаций, в том числе:
 - Геологические работы;
 - Расчет устойчивости склона;
 - Расчет морских сооружений;
 - Геодезические работы участка;
 - Геодезические работы морского дна бухты;
 - Историко-градостроительное обоснование;
 - Проведены переговоры и оценочные работы по ТУ;
 - Проведены переговоры и консультации с гостиничными операторами;
- Проведены переговоры и консультации со специалистами ресторанного, SPA и фитнес бизнеса.

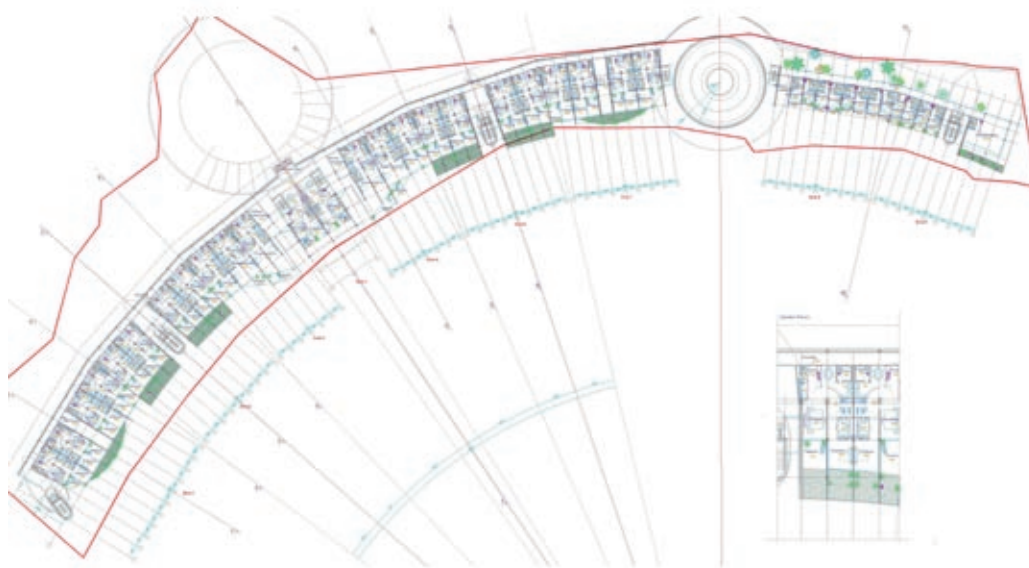
СТРУКТУРА КОМПЛЕКСА

ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ

ИНФРАСТРУКТУРА



АПАРТАМЕНТЫ



СТРУКТУРА КОМПЛЕКСА

ФИНАНСОВАЯ И ЮРИДИЧЕСКАЯ СХЕМА ПРОЕКТА



Инвестирование в строительство комплекса будет осуществляться через механизм выпуска целевых облигаций и финансового инструмента ПИФ.

Реализация проекта может быть основана на участии от 1 до 10 инвесторов с минимальным участием в размере \$ 5 000 000.

Участие **соинвестора (партнера)** в проект осуществляется по следующему принципу:

- a. Для возможности участия в проекте инвестор приобретает долю в существующем активе проекта, а именно: предприятие, землю, концепцию, проект, проектные изыскания, разрешительную документацию, исследовательские заключения и т.п., которые оцениваются в \$ 200 за 1 м² общей площади комплекса;
- b. Инвестор принимает участие в финансировании проекта в размере, пропорциональном его доле в существующих активах;
- c. Инвестор осуществляет инвестирование в проект путем покупки облигаций, выдачи займов и т.п. в соответствии с графиком финансирования;
- d. По завершению проекта инвестор претендует на прибыль от проекта, пропорциональную его доле в активе.



СТРУКТУРА КОМПЛЕКСА

ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ИНВЕСТИЦИИ

ОБЩИЕ ДАННЫЕ ПО ПРОЕКТУ	
Площадь земельного участка	1,6 га
Общая площадь строительства	44 369 м ²
Полезная площадь (к реализации)	25 465 м ²
Срок реализации проекта	6 лет
Срок строительства (может быть разбит на очереди)	3 года
Срок продаж	5 лет
РАСХОДЫ ПО ПРОЕКТУ	
Себестоимость строительно-монтажных работ (\$ 1 745 м ²)	\$ 77 427 538
Расходы на реализацию и маркетинг	\$ 4 500 000
Расходы на документацию и ТУ	\$ 1 500 000
Итого расходы	\$ 83 427 538
ДОХОДЫ ПО ПРОЕКТУ	
Доходы от продажи апартаментов	\$ 102 288 645
\$ 4 000 / м ²	\$ 16 562 240
\$ 4 500 / м ²	\$ 9 408 105
\$ 5 000 / м ²	\$ 28 831 700
\$ 6 000 / м ²	\$ 16 435 440
\$ 7 000 / м ²	\$ 31 051 160
Доходы от продажи парковочных мест (\$ 40 000 / место)	\$ 7 640 000
Доходы от продажи коммерческой недвижимости (магазины, рестораны и т.п.) (\$ 4 500 / м ²)	\$ 6 475 095
Доходы от продажи гостиничного комплекса (\$ 3 900 / м ²)	\$ 14 659 850
Итого валовый доход от продаж	\$ 131 063 590
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ	
Чистая приведенная стоимость (NPV)	\$ 47 636 052
Внутренняя норма рентабельности (IRR)	42 %