

ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Проект строительства яхт-клуба с рекреационно-офисным комплексом в прибрежной зоне Химкинского водохранилища на территории Северного административного округа города Москвы

Москва 2014 г.

Вступление

Предложение содержит только анализ инвестиционной привлекательности проекта строительства и эксплуатации рекреационно-офисного комплекса в прибрежной зоне Химкинского водохранилища на территории Северного административного округа города Москвы.

Анализ инвестиционной привлекательности строительства и эксплуатации яхт-клуба требует согласования технического задания с инвестором.

Расчеты выполнены на основе предлагаемых инициаторами проекта концептуальной модели (п.2.1) и основных параметров проекта (п.2.2), при условии сдачи рекреационно-офисного комплекса в аренду. При эксплуатации комплекса инвестором срок окупаемости проекта сокращается.

В случае изменения, по согласованию с инвестором, концептуальной модели и основных параметров проекта общая площадь рекреационно-офисного комплекса может быть увеличена до 27 000 кв.м.

1. Исходные данные по проекту

1.1 Место расположения

Место расположения яхт-клуба - залив Химкинского водохранилища на территории района «Левобережный» Северного административного округа города Москвы.

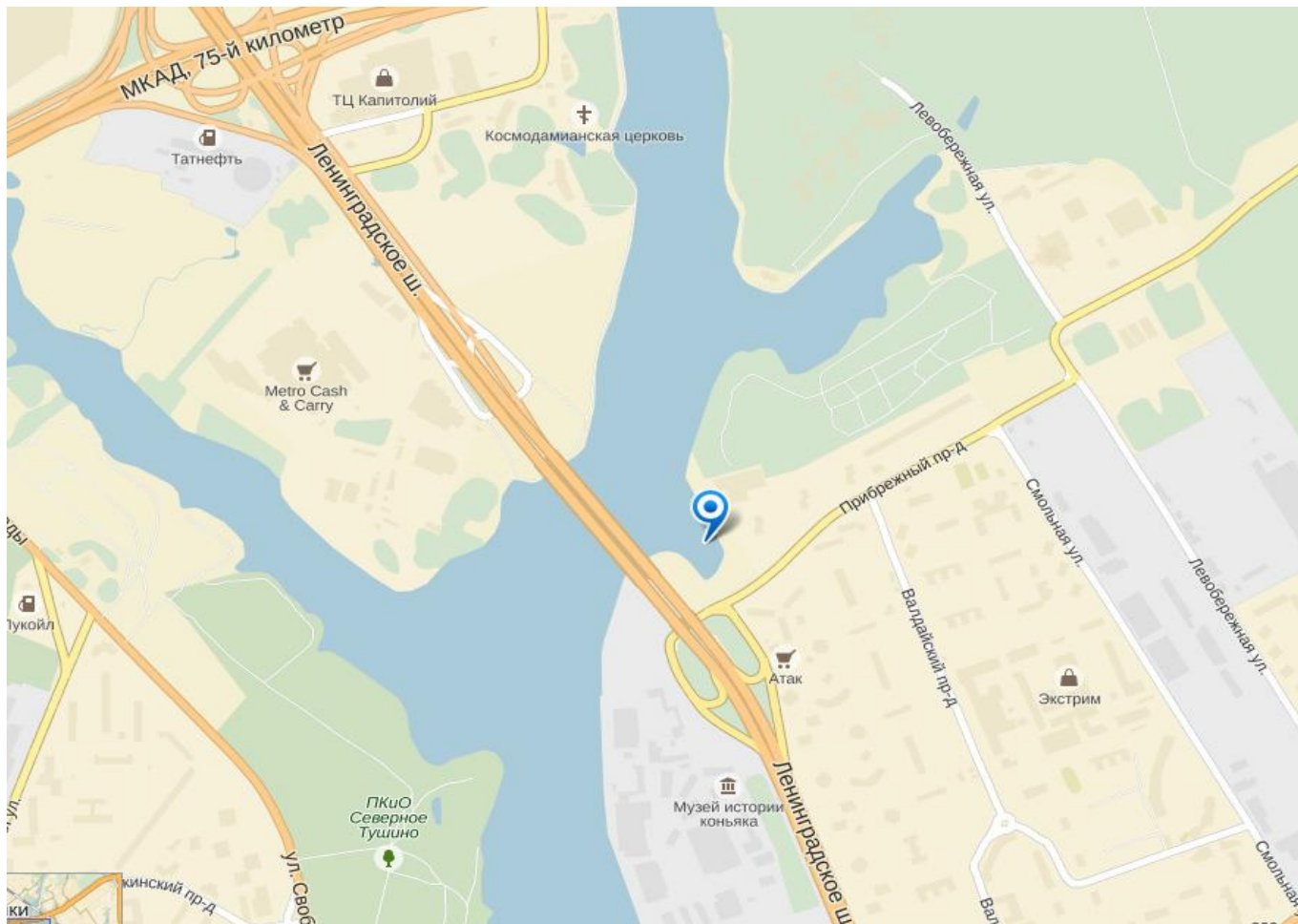


Схема1. Расположение дебаркадера.

1.2 Описание участка

Залив Химкинского водохранилища расположен в живописном и тихом месте рядом с Ленинградским шоссе, в двух километрах от станции метро "Речной вокзал".

Место расположения яхт-клуба обеспечено удобным подъездом и пешеходными дорожками со стороны Ленинградского шоссе и Прибрежного проезда. Расположенный между 6 и 7 шлюзами, в 1,5 км от Канала им. Москвы, залив доступен всем владельцам яхт, спортивных и прогулочных судов дислоцирующихся на Химкинском, Пироговском, Клязьменском, Учинском, Пестовском и Икшинском водохранилищах. Доступность для водного транспорта может стать одним из ключевых преимуществ этого проекта.

За счет своего местоположения залив обладает уникальными свойствами для размещения визуальной рекламы.

Район «Левобережье» относится к числу наиболее динамично развивающихся районов столицы. На территории района проводится комплексная застройка, как жилых зданий, так и различных объектов социальной инфраструктуры: магазинов, больниц, школ, мини-стадионов.

1.3 Правоустанавливающие документы

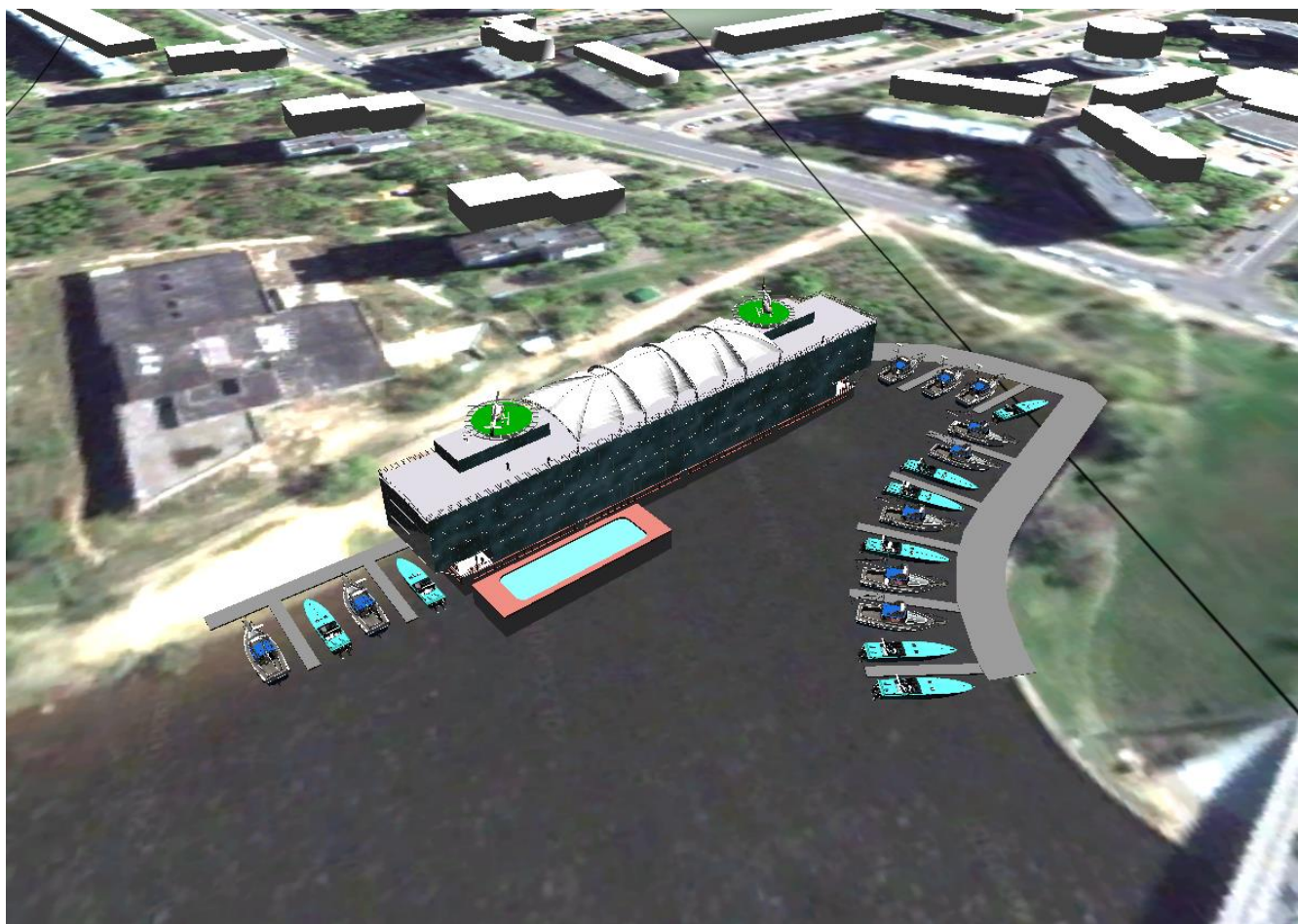
Договор водопользования № 77 - 09.01.01.017 - х - ДРБВ - Т - 2014 - 00824/00:

- Протокол открытого аукциона № 400 от 08 октября 2014 года;
- Выдан 23 октября 2014 года Московско-Окским бассейновым водным управлением;
- Срок действия договора: до 22 октября 2034 года;
- Площадь предоставляемой в пользование акватории 0,01 кв. км (1 Га);
- Цель водопользования: использование акватории водных объектов, в том числе для рекреационных целей;
- Место водопользования: вблизи дома 1 по Прибрежному проезду г. Москвы.

2. Концепция проекта

Идея проекта - построить в заливе Химкинского водохранилища уникальный многофункциональный комплекс, состоящий из рекреационно-офисного центра общей площадью 9 216 кв.м. с двумя вертолётными площадками, 11 пирсов для причаливания спортивных и прогулочных судов, каток, пляж, создать комфортабельные условия для работы и отдыха москвичей и гостей столицы.

2.1. Концептуальная модель проекта



2.2. Основные параметры проекта

Состав и основные параметры яхт-клуба:

1. Рекреационно-офисный центр:

- Тип сооружения: стоечное судно-понтон с композитным корпусом, наружная обшивка которого и палубный стрингер выполнены из железобетона, переборки – стальные
- Состав:
 - Трюм 1536 кв.м. - бассейн; фитнес-центр; системы жизнеобеспечения; подсобные и служебные помещения
 - 1,2 и 3 этажи 4608 кв.м. – апартаменты, офисные и торговые помещения
 - 4 этаж 1536 кв.м. – рестораны, кафе, бары
 - Крыша 1536 кв.м. – две вертолётные площадки, летняя веранда
- Габаритные размеры: 96 x 16
- Высота борта: 4 м
- Этажность: 4 этажа + трюм.
- Общая площадь: 9 216 кв.м., включая летнюю веранду на крыше
- Максимальная грузоподъёмность: 4 280 т
- Коммуникации: может быть подключён к городским коммуникациям или работать автономно

2. 11 пирсов для причаливания спортивных и прогулочных судов.

3. Пляж с всесезонным бассейном.

4. Каток.

Расчётные показатели проекта:

- Общая площадь, сдаваемых в аренду помещений 7250 м²
- Средняя цена 1 м², сдаваемых в аренду помещений - 500 долларов США в год
- Общая сумма инвестиций - 438,9 млн. рублей
- Срок до ввода в эксплуатацию (breaking-in) - 1,5 года
- Срок окупаемости –3,2 года

2.3. Конкурентные преимущества

- Удобное и живописное месторасположение, пологий берег
- Удобный подъезд, место для автостоянки, пешеходная доступность
- Возможность подхода и стоянки яхт и маломерных судов
- Вертолётные площадки
- Новый договор водопользования, отсутствие обременений, длительный срок аренды акватории
- Большой опыт проектирования, строительства и эксплуатации объектов инфраструктуры на воде