

**Проект строительства
рекреационного комплекса
«Тарасково Гольф Резорт»
(«Taraskovo Golf Resort»)**

**(Результаты исследования проекта
Рекомендации по программе развития)**

2008

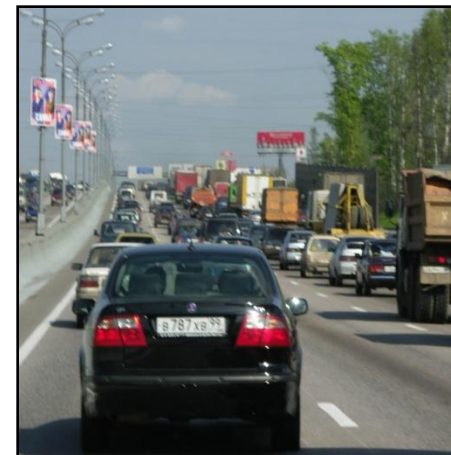
ERA

Исходные данные проекта

Концепция проекта предусматривает строительство кантри-клуба (загородного рекреационного комплекса, предоставляющего широкий спектр услуг в сфере отдыха и развлечений) в соответствии с генеральным планом.

Элементы проекта, предложенные клиентом:

- Поле для гольфа на 27 лунок
- Отель
- Помещения для проведения встреч и конференций
- Жилая недвижимость
- Сооружения для верховой езды
- Оздоровительные услуги и возможности для отдыха



Motorway Access from City Centre



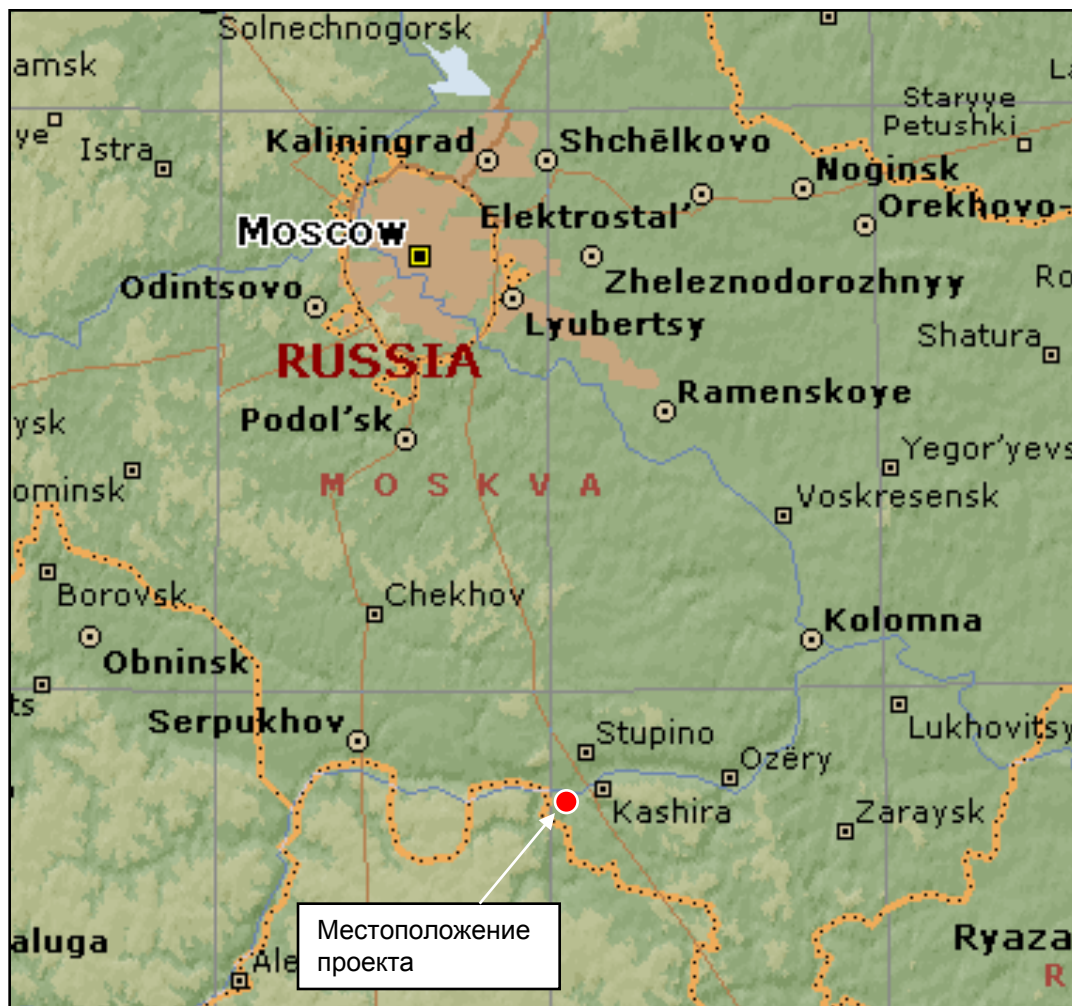
High Quality Natural Environment On Site

ERA

Местоположение проекта

Местоположение
проекта

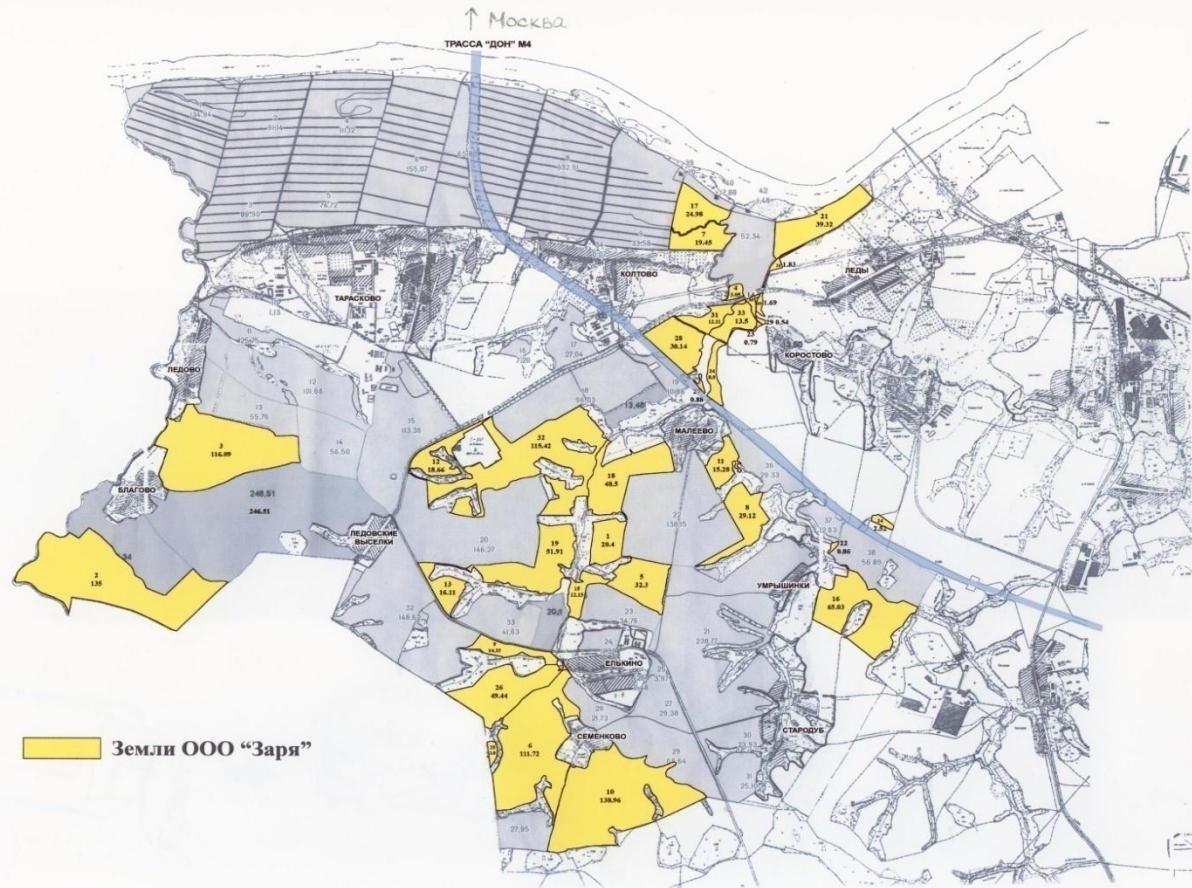
«Тарасково»



Местоположение
проекта



Местоположение проекта



Местоположение проекта

- **Расстояние:** Приблизительно 90 км к югу от Москвы, (расстояние больше того, что считается нормой для жителей пригорода, работающих в Москве)
- **Доступность:** Несколько минут езды от магистрали М4 (скоростной, с хорошим дорожным покрытием)
- **Аэропорт:** Домодедово, расположен в 45 км от места реализации проекта (*), на магистрали М4 между проектом и Москвой
- **Местность:** Сельская, живописная местность: холмы, «зрелые», сформировавшиеся леса (в отличие от молодой поросли), с-х угодья



Тарасково

- **Сообщение с Москвой:** Индустрия туризма и отдыха в Тарасково практически не развита, это место еще предстоит открыть любителям загородного отдыха.
- **Ступино:** Ближайший к сайту город (65 тыс. жителей), привлек внимание компании «Марс» и других международных лидирующих компаний, которые выбрали Ступино местом расположения своих представительств в России.
- **Последствия отдаленности:** Необходимо принять во внимание и заранее просчитать возможные затраты на подведение к сайту необходимых инженерных коммуникаций.
- (*) (далее по тексту «сайт»),



Тарасково

Местоположение проекта

Основные характеристики

- **Размер:** Площадь – 330 га. Это достаточно для того, чтобы осуществить концепцию проекта (в эту площадь входят недавно добавленные 80 га)
- **Общий характер местности:** Живописная и экологически чистая местность, создающая ощущение спокойствия и безмятежности
- **Первое впечатление:** Первое общее впечатление очень благоприятное. С самой высокой точки сайта открывается живописный вид на холмистую местность за пределами территории проекта.
- **Как используется земля сейчас:** В основном, земля занята с-х угодьями и лесами, хотя с нижней стороны участка имеются несколько дачных участков с домиками (базовый уровень).
- **Топография:** Равнина от центра участка в радиусе приблизительно 30 м. Это придает местности своеобразие и неповторимый характер. Верхняя и нижняя часть в основном плоская и холмистая
- **Окружающие земли:** С-х угодья
- **Право собственности:** Гарантированное право собственности на участок.
- **Мелиорация:** Нижнюю часть участка составляют пойменные земли. При условии их использования возникнет необходимость в проведении дренажных работ.

Оценка места

Преимущества и недостатки сайта

Преимущества

- Очень красивая сельская местность
- Удобный доступ к автомагистрали М4, северное направление на Москву.
- Состояние участка на данный момент полностью отвечает замыслу проекта
- Ближайший к сайту г. Ступино можно рассматривать как источник рабочей силы и потенциальной клиентуры
- Близость к аэропорту «Домодедово»
- Топография сайта выгодно отличает его от других участков
- Возможность многостороннего и разнопланового использования земли за счет размера участка



Недостатки

- Значительное расстояние от Москвы
- Мало удобств
- Возможны проблемы с планированием из-за свойств местности
- Эта территория пока не получила признания как популярная зона отдыха или объектов загородного жилья
- Дополнительные затраты на подведение коммуникаций.

ERA

Рекомендации по программе развития

Концептуальные рекомендации

Эксклюзивный загородный кантри-клуб комплекс с широкими возможностями для отдыха и развлечений как на открытом воздухе, так и в помещении, с использованием последних мировых достижений в области создания развлекательно-рекреационных комплексов. Компоненты проекта:

- Тематическая 4-звездочная семейная гостиница и загородный клуб (кантри-клуб) с большим крытым бассейном, оздоровительным центром (SPA), спорткомплексом и конференц-залом
- Комплекс включает в себя центральную площадь (вариант итал. «пьяцца») для проведения различного рода представлений и массовых мероприятий), с магазинами, барами, кафе и ресторанами.
- Редко расположенные дачи/коттеджи на условии заключения договоров аренды на год или краткосрочного найма, а также ряд эксклюзивных апартаментов на продажу с возможностью последующей сдачи их в аренду продавцу (leaseback basis)
- Поле для гольфа на 27 лунок, способное удовлетворить потребности гольфистов разного профессионального и любительского уровня (с клубом, академией гольфа и условиями для практики)
- Широкая сеть маршрутов для летних и зимних видов спорта (велосипед, бег трусцой, лыжный кросс, мотосани и т.д.)

(Примечание: Примеры аналогичных проектов с иллюстрациями представлены в конце документа)

Рекомендации по программе развития

Тематическая семейная гостиница

Рекомендации

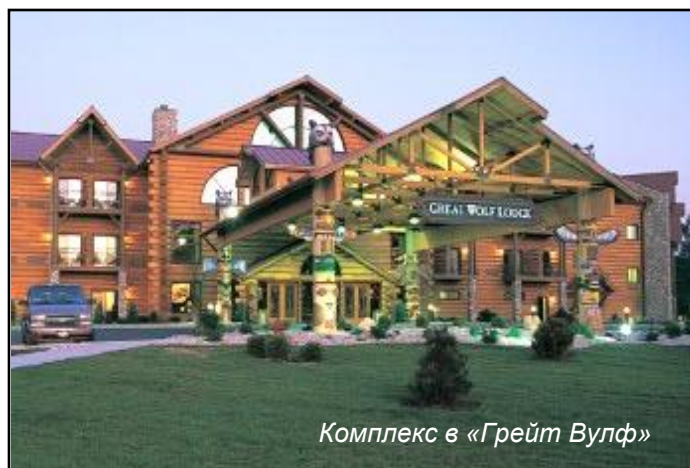
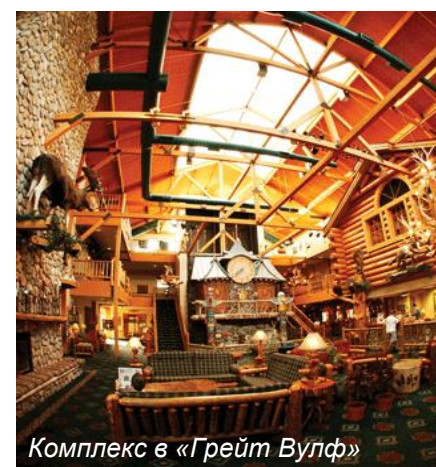
- 4-звездочная семейная гостиница на 200 номеров (стандартные номера, номера-студии, номера люксы и номера для семьи с сообщающимися комнатами)
- Большой внутренний бассейн (3,000 кв. м; элементы аквапарка: волны, горки, струи, кулисы, «лягушатник», пещера и т.д.)
- Питание: семейный ресторан (200 мест; если не сезон, можно использовать в других целях), фирменный ресторан (50 мест), коктейль-бар (50 приборов), бар-гостиния
- Помещение под конференц-зал, включая аудиторию (1500 кв. м)(может варьироваться),
- Оздоровительный центр (SPA) (2 700 кв м): бассейн, сауны, паровая, процедурные комнаты, салон, бутик, бар (соки)
- Оператор с международной известностью.

Обоснование представленных рекомендаций

- Есть потенциал для воплощения концепции рекреационной гостиницы
- Широкий спектр услуг представляет интерес как для семей, так и для корпоративных клиентов
- Номера в гостинице сдаются в аренду
- Позиционируется на рынке как загородный центр отдыха и развлечений, в относительной удаленности от Москвы, но вдалеке от привычных и столь характерных для мегаполиса стрессов.

Рекомендации по программе развития

Семейная гостиница



Рекомендации по программе развития

Концепции крытого бассейна



Комплекс «Грейт Вулф»



«Грейт вулф»



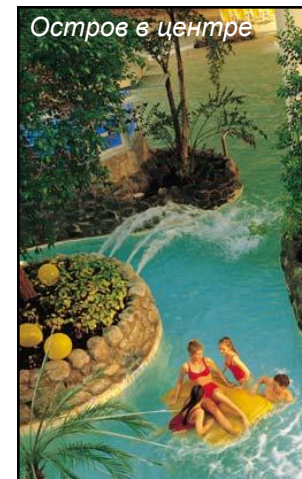
Горки



Площадка для отдыха



В бассейне



Остров в центре



Рекомендации по программе развития

Рекреационный коттеджный комплекс

Рекомендации

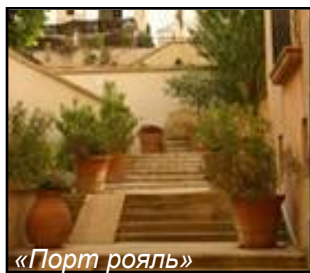
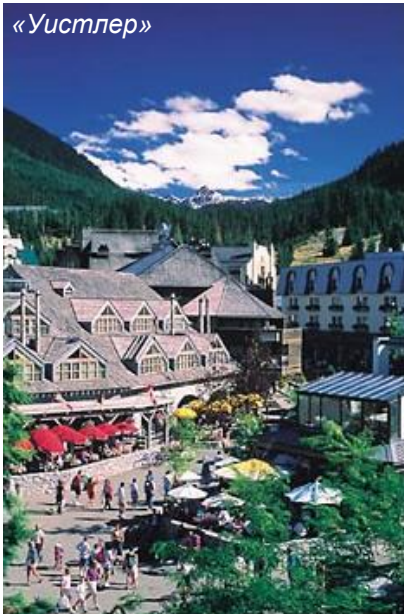
- Расположен в лучшем месте рядом с гостиницей и комплексом апартаментов
- Включает магазины (бутики, спорттовары, аптеку, магазин деликатесов, мини-рынок, и т.д.), кафе, бары, рестораны; ночные развлечения: проекционный зал, ночной клуб, боулинг; административный комплекс – в самом центре комплекса (2000 кв. м)
- Центральная площадь (типа «пьяцца») с часовой башней и прилегающими к ней специально спроектированными улицами должна стать центром всего комплекса.
- Открытое место для представлений (с программой, расписанной на год) и местом для катка зимой
- Вокруг магазинов – закрытый застекленный проход (для комфортного шоппинга вне зависимости от погоды и времени года)

Обоснование представленных рекомендаций

- Предполагается, что коттеджный для поселок станет центральным элементом всего комплекса, являясь местом встреч, проведения разного рода мероприятий, центром развлечений и шоппинга.
- Включение элемента коттеджного поселка в общую концепцию комплекса позволит расширить рамки привлекательности комплекса отенциальных клиентов.

Рекомендации по программе развития

Коттеджный комплекс – центр жизни отдыхающих



ERA

Рекомендации по программе развития

Дачи/коттеджи и квартиры

Рекомендации

- 200 дач /коттеджей площадью от 150 кв. м до 400 кв. м для сдачи в наем на год или более короткий срок. Редкая застройка с «размытыми» границами участков. Каждый жил.объект оборудован сауной.
- 100 апартаментов площадью от 60 кв.м до 110 кв.м являются «продуктом для инвестора» (т.е. покупатель квартиры имеет к ней доступ определенное количество дней в году, в остальное время она сдается гостиницей, а владелец получает часть доходов от ее сдачи). Апартаменты располагаются вокруг коттеджного поселка.

Резюме программы

	Bedrooms	Units	Built Area (sqm)	Total Built Area (sqm)
<u>Annual Lease Product</u>				
Detached Lodge	3	60	180	10,800
Detached Lodge	4	70	260	18,200
Detached Lodge	5	40	340	13,600
Detached Lodge	6	30	400	12,000
		200		54,600
<u>Investor Product</u>				
Small Apartment	1	30	60	1,800
Medium Apartment	2	50	85	4,250
Large Apartment	3	20	110	2,200
		100		8,250
	Combined Total	300		62,850

ERA

Рекомендации по программе развития

Дачи/коттеджи и квартиры

Обоснование представленных рекомендаций

- Проект расположен слишком далеко от основной зоны объектов жилья
- Существует стабильный спрос на объекты загородного жилья, сдаваемые на год или на сезон (годовая аренда становится все более популярной)
- При выборе концепции «продукта для инвестора» учитывалось наличие людей на региональном рынке (Москва и МО), которые инвестируют в недвижимость с целью получения прибыли, а не с целью круглогодичного проживания.
- По мере географического расширения московского рынка и постепенного приобретения Тарасково репутации желанного места проведения загородного досуга, концепция «продукта для инвестора» может проложить дорогу к появлению концепции «продукта для продажи».

Потенциальная клиентура

- Устойчивый средний класс резидентов (с семьями), которые желают уединиться на выходные и отдохнуть от городской суеты.
- Российские инвесторы в поисках продукта, который сочетал бы в себе возможность отдыха с небольшой, но стабильной прибылью от вложений.
- Резиденты (россияне) и нерезиденты (иностранцы), нуждающихся в коротком отдыхе

Рекомендации по программе развития

Дачи и
коттеджи



Рекомендации по программе развития

Поле для гольфа

Рекомендации

- Поле на 27 лунок с метками для игроков разного уровня
- Территория для гольфа, лужайки вокруг лунок, площадки для тренировки, площадка для игры
- Кантри-хаус и академия гольфа в центре комплекса, гриль, бар, раздевалки, комната для массовых мероприятий, про-шоп, складское помещение
- Круглогодичное членство, доступ для гостей членов клуба и возможность игры на условиях green-fees.

Обоснование представленных рекомендаций.

- Гольф расширит рамки привлекательности проекта для потенциальных клиентов и станет ключевой составляющей комплекса.
- В настоящем и среднесрочной перспективе гольф является прерогативой избранных, поэтому спрос на него очень ограничен социальными факторами.
- Возможность вовлечения в игру большего количества резидентов.
- Создать прочную репутацию гольфу на внутреннем российском рынке.

Потенциальная клиентура

- Постояльцы гостиницы, арендаторы дач и апартаментов, посетители, некоторый процент гольфистов из Москвы и южного пригорода.

Рекомендации по программе развития

Поля для гольфа, прочно вошедшие в мировую историю гольфа



«Порт рояль»



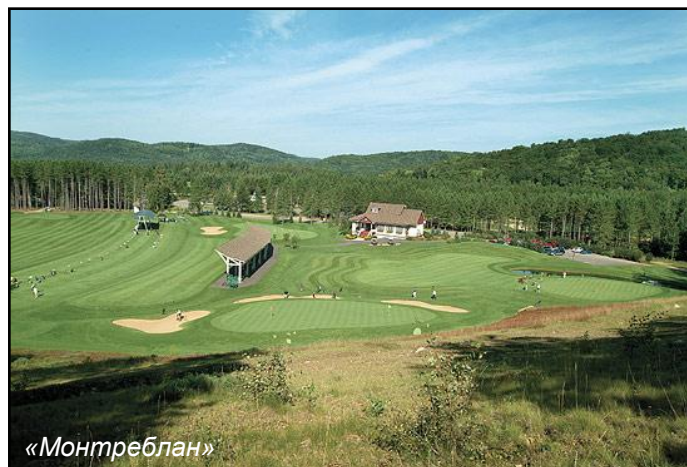
«Уистлер»



«Монтреблан»



«Рорина форк»



«Монтреблан»



Рекомендации по программе развития

Возможности для отдыха

Рекомендации

Кантри-клуб (площадь – 2000 кв. м)

- Семейный ресторан, бар, место для отдыха, бильярдная, игровая
- Закрытый спортзал: футбол пять на пять, игры с ракеткой, баскетбол
- Фитнес-центр: гимнастический зал и зал для аэробики и танцев
- Комплекс соединен с гостиницей

Конноспортивный комплекс (площадь – 7150 кв.м)

- Конюшня на 84 лошади, открытый и крытый манежи, клуб-хаус (с баром, офисом и магазином) уроки верховой езды, размещение лошадей на условиях аренды денников при обеспечении качественного ухода за ними, проведение соревнований по конкуру, в.ч. международного уровня

Занятия на открытом воздухе

- Футбольные и теннисные площадки, adventure-площадки, башня для лазания и спуска на веревке (абсейлинг), езда вне дорог 4x4, стрельба из лука, рыболовство, пешеходные и вело прогулки, природные тропы, каток, бег трусцой, мотосани, снегоступы, лыжные маршруты

Обоснование представленных рекомендаций

- Упор на создание условий для семейного отдыха. Диапазон возможностей для этого будет отличать наш проект от любого другого в Москве и Подмосковье.
- Широкий спектр услуг сделает гостиницу, коттеджи и апартаменты более рыночно привлекательными.

Рекомендации по программе развития

**Отдых в помещении
(Кантри-клуб и
коттеджный поселок)**



ERA

Рекомендации по программе развития

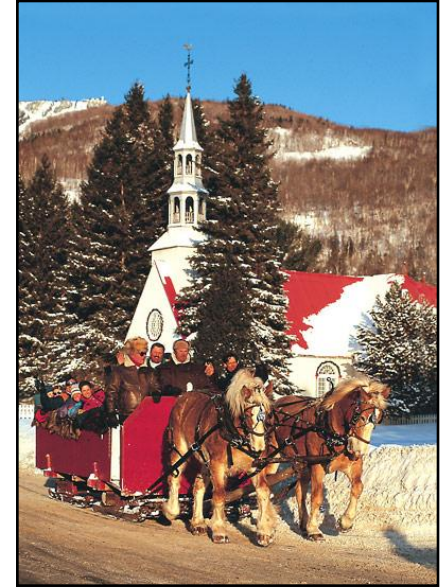
На открытом
воздухе



ERA

Рекомендации по программе развития

Зимой на открытом воздухе



Next Steps



**«ERA» разрабатывает детальную программу
вместе с «WATG & EGD»**

Проектировщики разрабатывают генеральный план

**Клиент одобряет укрупненный план для
дальнейшего анализа**

**Консультанты клиента
оценивают план с точки
зрения стоимости**

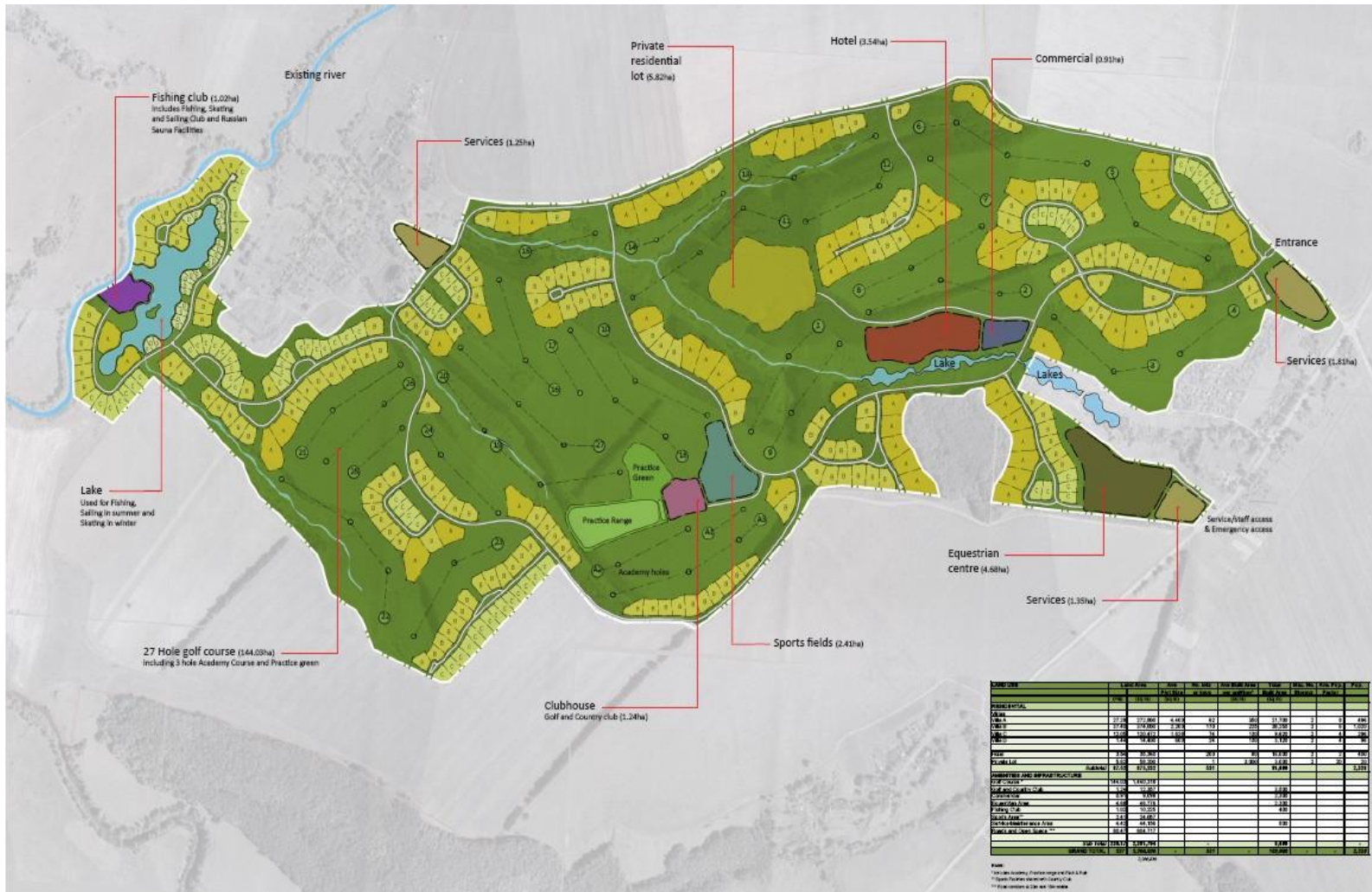
**Клиент предоставляет «ERA»
исходные финансовые данные
и т.д.**

**«ERA» готовит финансовую оценку
предпочтительного варианта проекта**

ERA

Мастер-план проекта


• Кон



Item	Area (ha)	Value (€)	Value (€)	Value (€)	Value (€)	Value (€)	Value (€)	Value (€)	Value (€)
RESIDENTIAL									
Private Residential	5.82	100,000	582,000	100,000	582,000	100,000	582,000	100,000	582,000
Hotel	3.54	100,000	354,000	100,000	354,000	100,000	354,000	100,000	354,000
Commercial	2.91	100,000	291,000	100,000	291,000	100,000	291,000	100,000	291,000
Services	1.25	100,000	125,000	100,000	125,000	100,000	125,000	100,000	125,000
SPORTS AND RECREATION									
Fishing Club	1.02	100,000	102,000	100,000	102,000	100,000	102,000	100,000	102,000
27 Hole Golf Course	144.02	100,000	14,402,000	100,000	14,402,000	100,000	14,402,000	100,000	14,402,000
Clubhouse	1.24	100,000	124,000	100,000	124,000	100,000	124,000	100,000	124,000
Equestrian Centre	4.88	100,000	488,000	100,000	488,000	100,000	488,000	100,000	488,000
Sports Fields	2.41	100,000	241,000	100,000	241,000	100,000	241,000	100,000	241,000
TOTAL	157.83	1,000,000	15,783,000	1,000,000	15,783,000	1,000,000	15,783,000	1,000,000	15,783,000



Участники и исполнители проекта



Инвесторами проекта являются общество с ограниченной ответственностью «Регенси Парк» и общество с ограниченной ответственностью «ЗАРЯ» при финансовой поддержке Закрытого акционерного общества «Европейский Финансовый Клуб» и «Международного коммерческого банка» (открытого акционерного общества).

Юридическое сопровождение проекта осуществляет компания Campbell Hooper (London), маркетинговыми исследованиями и анализом финансовой и инвестиционной привлекательности проекта занимаются ведущие американские компании в данном сегменте услуг Economic Research Associates (ERA) и Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobytko (представительства в Лондоне), за дизайн гольф-полей отвечает компания European Golf Design (EGD, London), архитектуру – Wimberly Allison Tong & Goo, INC., London – компания, которая входит в пятёрку мировых лидеров в области архитектуры рекреационных комплексов, а всестороннюю координацию и менеджмент проекта осуществляют компания IMG (International Management Group, London) и Общество с ограниченной ответственностью «Бритиш Реалти Груп», которое обладает большим опытом в реализации крупных инвестиционных проектов.



ERA

Технические характеристики проекта

Пропорциональность освоения территории комплекса:

- - гольф поле - 150 га;
- - жилая зона – 395,76 га;
- - зона отдыха и спорта – 23,4 га;
- - земли под инженерную и транспортную инфраструктуру – 11,2 га.

Электроснабжение:

Предполагаемая подключенная электрическая мощность: до 50 МВт от планируемой к строительству подстанции ОАО «ФСК ЕЭС».

Газоснабжение:

Предполагаемый объем потребления газа в соответствии с теплотехническим расчетом – 8,7 млн.куб.м. в год.

Водоснабжение:

Снабжение комплекса питьевой водой предусмотрено за счет бурения собственной артезианской скважины (под территорией комплекса располагается артезианский бассейн, а в непосредственной близости – крупнейшее в регионе подрусловое Окское месторождение питьевой воды).

Теплоснабжение:

Теплоснабжение будет осуществляться по смешанному типу: объекты инфраструктуры будут обеспечиваться теплом от котельной, а жилые дома – от индивидуальных тепловых котлов.

Экономические показатели проекта



Общий объем инвестиций: не менее 8 млрд. руб.



Срок окупаемости: 9 лет.

Продолжительность строительства: 4 года.



Численность сотрудников: 200 человек.



Среднемесячная заработная плата: 30 тыс. руб./мес.

Ожидаемые социально-экономические результаты

- удовлетворяется растущий спрос жителей региона, а также Москвы и других районов Московской области на стандартный и активный отдых;
- непосредственно стимулируется развитие сферы сервисных услуг;
- инициируется развитие транспортной и коммунальной инфраструктуры, жилищного комплекса в сельской местности;
- обеспечивается занятость населения в сельской местности;
- обеспечивается достойная и стабильная заработная плата;
- формируется инфраструктура сферы отдыха и развлечений европейского уровня;
- увеличивается приток средств в виде налогов в бюджеты всех уровней.

Заключение


Проект «Тарасково Гольф Резорт» представляет собой совершенно новую концепцию загородного центра семейного отдыха и развлечений. Живописность, красота и природная уникальность выбранного под застройку участка играет не последнюю роль в его привлекательности.

Широкий спектр предлагаемых услуг, включая великолепный крытый бассейн в помещении гостиницы, большой загородный клуб (кантри-клуб) и первоклассное поле для гольфа, значительно повысят уровень и статус комплекса. Предполагается, что наряду со спортивными состязаниями, на территории комплекса будут осуществляться разного рода культурные мероприятия.

Размеры участка и концепция комплекса позволяют предположить, что с укреплением его позиций на региональном рынке расширится потенциал для его дальнейшего развития в краткосрочном и среднесрочном плане.

Создание такой рекреационной зоны определяет получение значительных положительных социально-экономических результатов развития непосредственно Колтовского сельского округа, Каширского района в целом и улучшения жизни их жителей.

Заключение



К рассматриваемой в настоящей презентации территории с Юга и с Севера примыкают еще два земельных участка (общая площадь 250 га), освоение которых предполагает:

- строительство школ олимпийского резерва по различным видам спорта, в которых воспитанники будут не только тренироваться, но и получать среднее образование с размещением на условиях полного пансиона. Наименования данных спортивных школ будут включать в себя фамилии легендарных российских спортсменов, каждого в своем виде спорта.