

МНОГО-
ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ
КОМПЛЕКС
АПАРТ-ОТЕЛЬ
г. Калуга

GVA Sawyer



МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

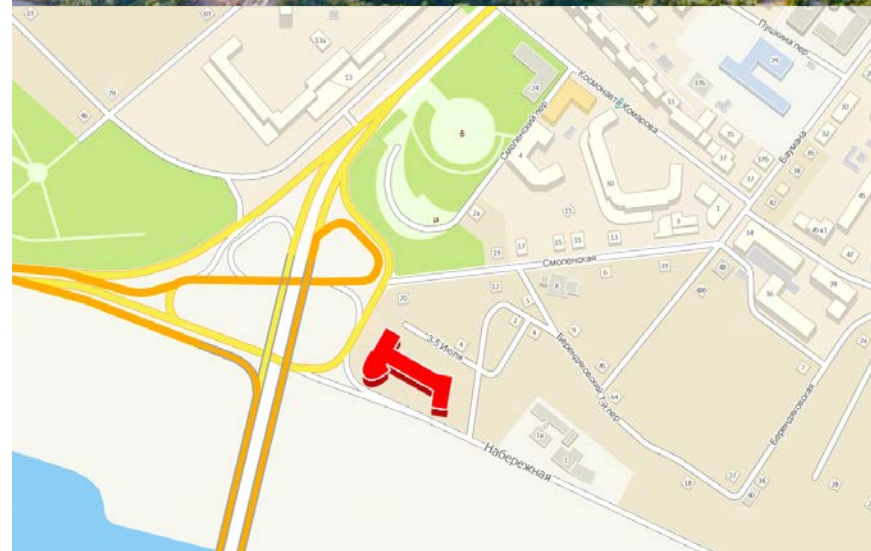
Калужская область находится в центре Европейской России, на расстоянии около 150 – 200 километров к юго-западу от Москвы, занимает площадь в 29 900 км², с населением 1 млн. человек.

Центр региона – **Калуга**. Город находится на левом побережье реки Оки и вдоль основных дорог из Москвы на юго-восток.

Железнодорожная сеть вокруг одна из самых плотных в Центральной России. Расположение региона на пересечении автомобильных и железнодорожных путей стало привлекательным для международных производителей автомобилей. За последние годы, Калуга стала одним из центров российского автомобилестроения, с рядом иностранных компаний, открывших сборочные производства на территории области: Volkswagen, Volvo Group, Mitsubishi Motors.

В регионе имеется 28 высших учебных заведений, более 40 научно-исследовательских институтов и крупнейший научный комплекс в Обнинске.

Через Калужскую область проходят и базируются на территории области: федеральное шоссе, 5 национальных и международных железнодорожных маршрутов, 4 аэропорта, судоходная река Ока, 1069 километров газопроводов Мострансгаза



МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Земельный участок расположен вдоль **улицы Набережная** с видом на реку и основной мост, соединяющий берега, на которых расположен город Калуга (старая часть города, где находится площадка, и новая часть на противоположном берегу – деловой район).

Площадка характеризуется постепенным восходящим уклоном в районе дальней границы, где находятся жилые здания и церковь, представляющая историческую ценность.

По улице Набережная движется большая часть общественного транспорта города, не только обеспечивая наиболее удобный доступ и возможности использовать преимущества старого города, но и позволяя связать район с другим берегом реки, на котором расположены промышленные зоны и индустриальные парки.

Улица обеспечивает легкий доступ к центру города и к кольцевой дороге.

Район очень чистый и регулярно обслуживается санитарными организациями.



ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

Основные преимущества проекта

- ✓ Земельный участок, на котором строится отель, находится в наиболее перспективном и доступном районе города, что делает его идеальным для гостиниц, обслуживания, жилищного строительства.
- ✓ Опыт международного лидера в области управления гостиничным фондом, группы Аккор, безусловно создаст неоспоримые преимущества проекта перед другими конкурентами, имеющимися сегодня на рынке Калуги.
- ✓ Совместное размещение Adagio Kaluga Embankment и отеля Ibis обеспечит гостям доступ к необычайно широкому спектру удобств, включая ресторан “Sud & Cie”, ресторан, конференц-залы и бар в отеле Ibis.
- ✓ Добавление новой, фирменной гостиницы, выполненной в соответствии с западными стандартами, на рынок Калуги, обеспечит ООО «Апартамент-отель» лидирующие позиции на недостаточно развитом рынке.
- ✓ Многие лидеры бизнеса международного масштаба уже инвестировали в создание подразделений своих компаний в Калуге, планируется также дальнейшее развитие региона.
- ✓ Экономическая ситуация в регионе очень благоприятная по сравнению с общенациональной, а также ситуацией в регионах такого же и больших размеров и той же численностью населения. И продолжает улучшаться, т.к. в регион привлекаются все новые инвестиции и квалифицированный персонал.



ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

Проектируемый объект представляет собой здание гостиничного комплекса, сочетающего в себе два различных по типу размещения гостей гостиничных блока: для кратковременного пребывания - гостиница **IBIS** и более продолжительного пребывания - апартаменты **ADAGIO**.

Проектирование здания гостиницы осуществлялось при консультировании с представителями компании **Асcor** – международного профессионального оператора гостиничным бизнесом, с которой подписан контракт на профессиональное управление гостиницей.

Архитектурная концепция предусматривает строительство Проекта, включающего в себя следующие функциональные составляющие:

- **Гостиница** («Ibis» hotel brand) имеет 160 номеров, состоящих из основной гостевой комнаты и ванной. Этому типу отеля принадлежит пятиэтажная часть здания
- **Апарт-отель** («Adagio» hotel brand) имеет 126 номеров, соответствующих международным стандартам. Апарт-отель расположен в десятиэтажной части здания
- **Ресторан**
- **Бар**
- **Конференц-зона** из пяти залов совещаний
- **Фитнес-зал**
- **Подземная автостоянка**
- **Прачечная** самообслуживания
- **Отделение банка**

График реализации Проекта:

- начало реализации Проекта – 2010 г.
- текущее состояние – получено положительное заключение Государственной Экспертизы



ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

Основные технико-экономические показатели проектируемого объекта капитального строительства:

Показатели	Ед. изм.	Кол-во	Доля в общей площади
Площадь участка в границах отвода для строительства отеля.	м2	5698	100,0%
Площадь участка для прокладки теплотрассы	м2	7151	-
Площадь застройки	м2	2405	-
Площадь под зданием	м2	2043	35,9%
Площадь тротуаров	м2	661	11,6%
Площадь проездов и автостоянок	м2	2409,5	42,3%
Площадь озеленения	м2	154,5	2,7%
Общая площадь	м2	17 743,11	
Количество номеров	ед.	286	
Площадь застройки	м2	2 405	
Строительный объем	6м3	53 762,36	

Общая стоимость реализации проекта составляет **1 131 532 023 рубля** (36 501 033 долларов США в пересчете в рубли по курсу 31 руб./\$).

Документация

- Соглашение о реализации Инвестиционного проекта, заключенное между Управой города и ООО «Апартамент-отель»,
- Разрешение на строительство отеля международного класса,
- Выписка из ЕГРП и Договор аренды № 69/08 от 27.03.2008 г., подтверждающие право аренды земельного участка,
- Дополнительное соглашение к Договору аренды № 69/08 от 27.03.2008 г.
- Данный Проект был одобрен Министерством культуры Калужской области, основываясь на положительное заключение Общества охраны памятников истории и культуры.

Предлагаемая структура сделки

Компания ООО «Апартамент-отель» ищет финансирование на сумму **644 млн. рублей**:

- **Цель кредитования** – финансирование капитальных затрат на строительство Апартамент-отеля в г.Калуге
- **Срок кредитования** – 7 лет
- **Ставка кредитования** – 13%
- **Порядок выплаты процентов** – ежемесячно
- **Порядок погашения основного долга** – ежемесячно, по графику, начиная с 1.01.2014 года
- **Залоговое обеспечение** – имущество незавершенное строительством, права аренды земельного участка (оценка не производилась)