



белагропромбанк

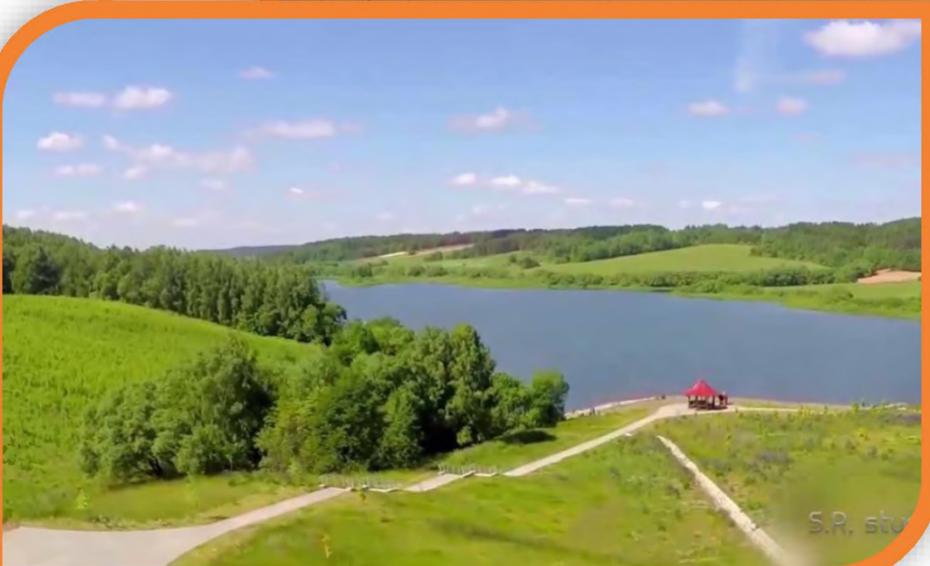
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ  
МЕМОРАНДУМ

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ  
ЭКОТУРИСТИЧЕСКИЙ  
КОМПЛЕКС  
«ПАРК ДУБРОВА»



## СОДЕРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА.....	5
ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ.....	7
ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОЕКТА.....	9
МЕСТО РАСПОЛОЖЕНИЯ.....	11
ХАРАКТЕРИСТИКИ УЧАСТКА ЗАСТРОЙКИ.....	13
ОСВОЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ.....	15
ВОЗМОЖНОСТИ ПРОЕКТА.....	17
БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ.....	19
ПОТЕНЦИАЛ ТУРИСТИЧЕСКОЙ ОТРАСЛИ.....	21
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛИМАТ.....	23
ИНИЦИАТОР ПРОЕКТА.....	25
КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ.....	27



**ОАО «Белагропромбанк» приглашает инвесторов к совместной реализации проекта по созданию многофункционального экотуристического комплекса «Парк Дуброва» (Республика Беларусь, Минская область, Смолевический район, Прилепский сельсовет, район деревни Кудрищино, Дубровское водохранилище).**

Поиск инвестора осуществляется для совместной разработки концепции проекта, софинансирования строительства и дальнейшей эксплуатации объекта «Парк Дуброва».



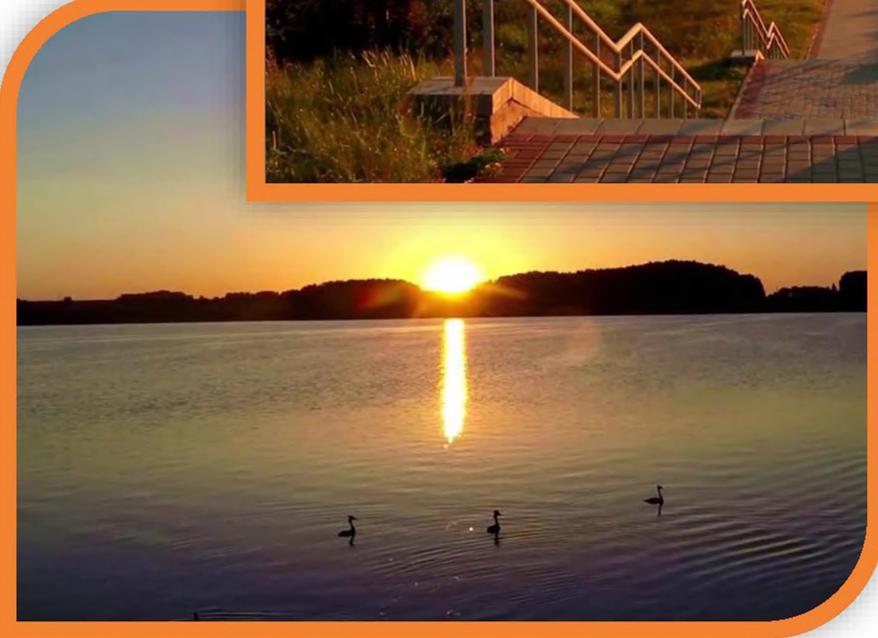
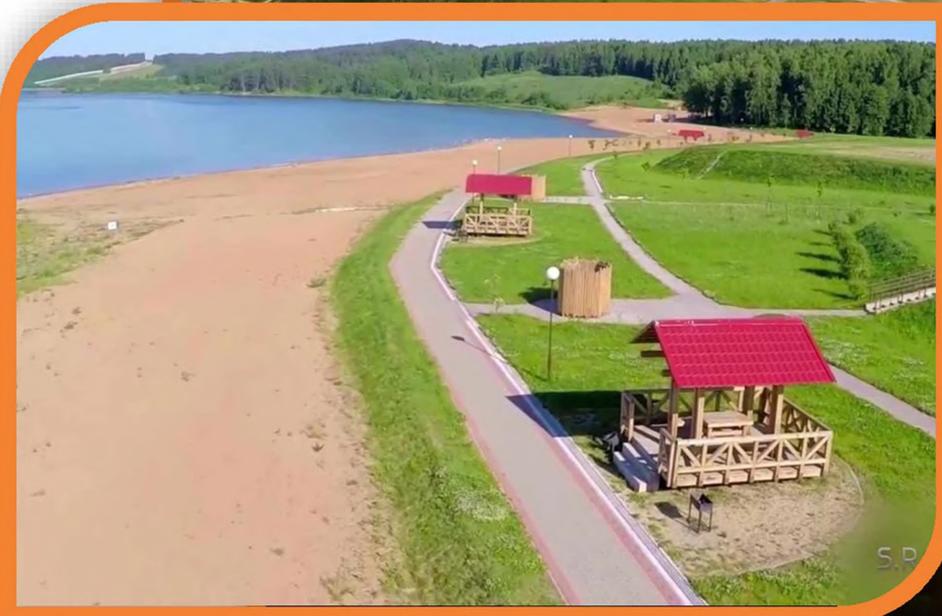
Одно из основных преимуществ проекта «Парк Дуброва» – возможность выбора инвестором направления реализации проекта.

Условия участия инвестора в проекте являются предметом переговоров. К рассмотрению принимаются все предложения потенциальных инвесторов.

Инвестиционная площадка для возведения объекта расположена на берегу водохранилища и занимает **80,6 га**.

Для реализации проекта имеется полностью подготовленная для активной стадии строительства территория. На реализацию подготовительной стадии израсходовано порядка **6 млн USD**.

При реализации проекта возможно получение налоговых льгот, предусмотренных национальным законодательством.



## Цель привлечения инвестора

- Совместная разработка концепции парка развлечений у воды.
- Соинвестирование строительства объекта и освоение инвестиционной площадки.
- Дальнейшая совместная эксплуатация туристического комплекса, извлечение прибыли и последующее развитие объекта.

## Форма сотрудничества

- Настоящее предложение является открытым – к рассмотрению принимаются предложения потенциальных инвесторов.
- Форма сотрудничества с инвестором выступает предметом переговоров и может варьироваться в широких пределах.
- Одним из наиболее перспективных вариантов является реализация инвестору объекта незавершенного строительства и оказание содействия в его освоении и финальной реализации проекта.
- Возможный вариант сотрудничества – создание совместного предприятия с долей участия инвестора более 50%.
- Для завершения реализации проекта инвестор имеет возможность воспользоваться кредитованием **ОАО «Белагропромбанк»**.



### **Внутренний рынок**

расположение объекта в центре страны и высокая мобильность населения позволят привлекать туристов со всей территории Республики Беларусь



### **Транзитные потоки**

расположение парка на пересечении трансъевропейских транспортных коридоров (№II «Запад-Восток» и №IX «Север-Юг») позволит привлечь «транзитных туристов»



### **Въездной туризм**

высокая концентрация иностранных туристов в столице и отличная транспортная доступность территории парка позволят организовать поток иностранных туристов



### **Столичный регион**

столица Республики Беларусь – город Минск – является крупнейшим внутренним рынком с самой высокой платежеспособностью населения





**Свободный выбор направления** – несмотря на значительный объем проделанной подготовительной работы, проект не привязан к определенному направлению, инвестор имеет право выбора направления дальнейшей реализации проекта.



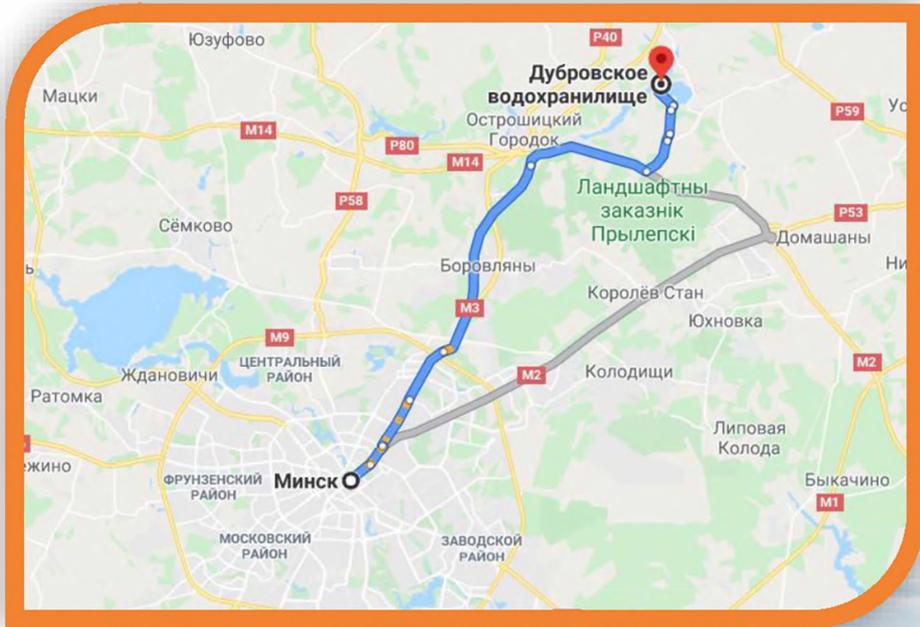
**Высокая степень готовности строительной площадки** – выполнены ландшафтные работы, подготовлены микро-зоны под строительство, построены внеплощадочные инженерные сети и сооружения, подведены коммуникации (газ, электроэнергия).



**Территория «Парка Дуброва» находится в пределах сформировавшегося развлекательно-туристического кластера**, что будет способствовать привлечению клиентов.



В процессе строительства туристического объекта и последующей эксплуатации **возможно получение налоговых льгот и преференций**, предусмотренных национальным законодательством.

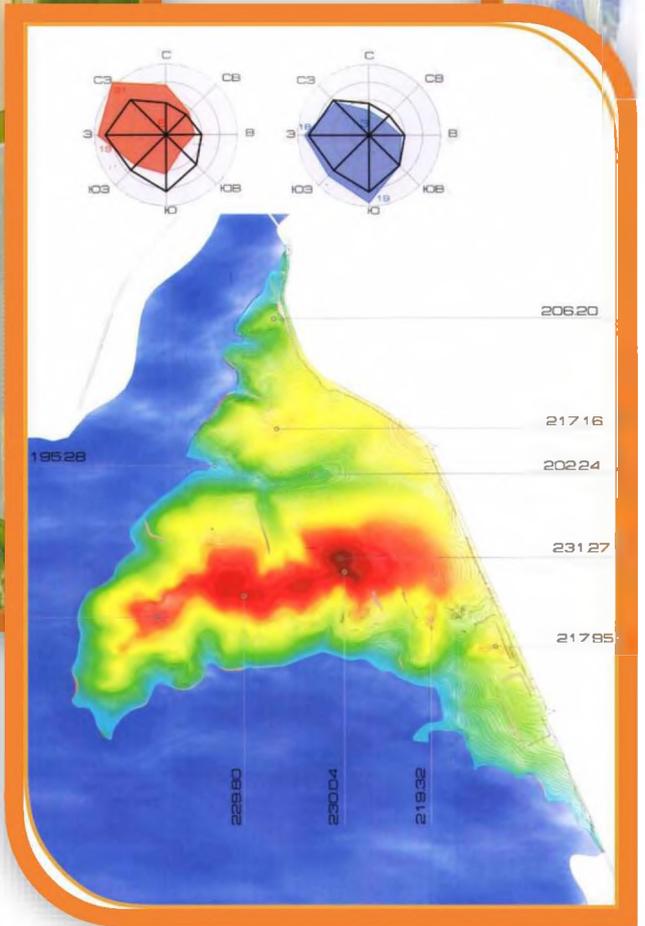


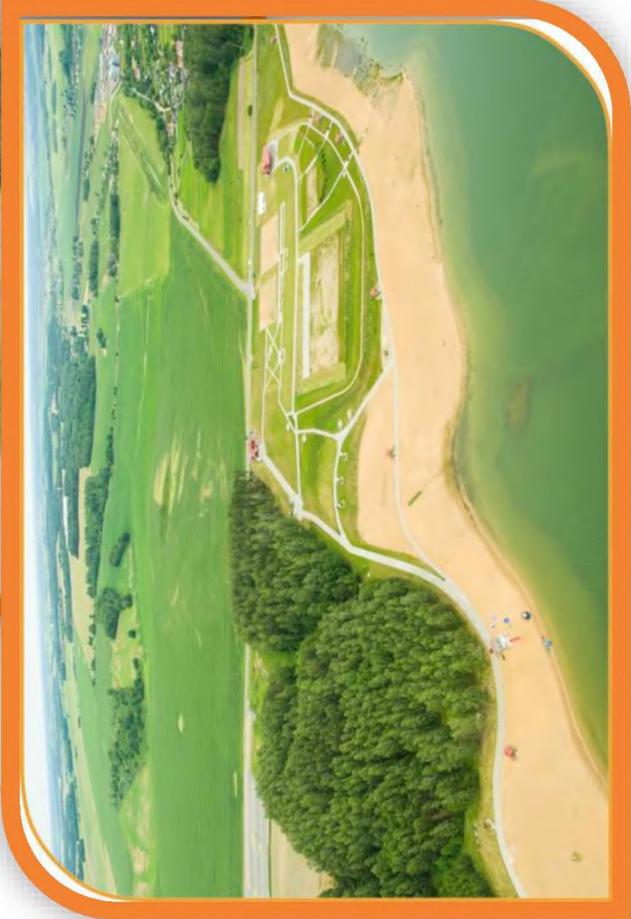
### Комплекс «Парк Дуброва» расположен:

- Минская область, Смолевичский район, Прилепский сельсовет, район между деревнями Дуброва и Кудричино.
- Дубровское водохранилище создано в 1984 г. на р. Усяжа в месте ее впадения в р. Дубровка: длина – 5,5 км, ширина – 1,25 км, площадь водного зеркала – 3,45 км<sup>2</sup>, макс. глубина – 14 м, колебания уровня воды на протяжении года до 8 м.
- Географические координаты: 54°5'0"N – 27°47'6"E.

### Транспортная доступность

- Расстояние от столицы Республики Беларусь г. Минска на северо-восток – 26 км.
- Расстояние от национального аэропорта «Минск-2» – 31 км.  
Расстояние от автомагистрали М1 (Брест – Граница РФ) – 20 км.
- Трасса М1/Е30 – основная транзитная дорога в Республике Беларусь, является частью европейского маршрута Е30 и панъевропейского транспортного коридора II Берлин – Нижний Новгород.
- Расстояние от автомагистрали М3 (Минск – Витебск) – 5 км.
- Доступ к железнодорожному сообщению – в пределах 20 км.





### **Прибрежная территория площадью 80,6 га.**

- Участок треугольной формы, ограничен с севера, запада и юга водной поверхностью, с востока – автомобильной дорогой с асфальтовым покрытием.
- Протяженность границ по береговой линии – 3,3 км., по суше – 2,0 км.
- Рельеф местности имеет активную структуру, геодезические отметки от 195,28 до 231,27, перепады в отметках до 26 м.

### **Климатические и экологические условия**

- Мягкая умеренно снежная зима, нежаркое достаточно продолжительное лето, удовлетворительная инсоляция, умеренные влажность и сила ветра.
- Экологическое состояние территории оценивается как благоприятное. Благодаря высокой озелененности территории, наличию лесных массивов, отсутствию источников загрязнения экологический потенциал данной территории является одним из самых высоких в районе.

### **Режимы градостроительного использования территории**

- Зона экологического режима – в пределах территории парка разрешается строительство объектов жилого, общественного и коммунального назначения.
- Зона строго санитарно-гигиенического режима включает территории санитарной охраны артезианских и водозаборов, предназначены для создания барьера между охраняемыми объектами и объектами загрязнения окружающей среды.
- Зона строго экологического режима включает водоохранную зону и прибрежную полосу, где не допускается строительство объектов, кроме природоохранных и ландшафтно-рекреационных.

## Инвестиции в подготовительные работы составили около 6 млн USD

- Выполнена вертикальная планировка и берегоукрепление.
- Выполнены работы по территориальному зонированию и подготовлены микро-площадки под строительство.
- Построены внеплощадочные инженерные сети и сооружения.
- Подведены коммуникации: газ, электроэнергия.
- Установлено внешнее ограждение.

6 млн  
USD



### Обустройство пляжной зоны

- Построено здание пропускного пункта с въездными воротами (с подключением к инженерным сетям и пожарной сигнализации).
- Установлены пожарные резервуары, три канализационно-насосные станции.
- Проложены сети наружного освещения, канализации (в т.ч. ливневой)
- Смонтирована плавучая модульная платформа; установлены детская игровая площадка, павильоны для переодевания; построен временный пост «ОСВОД».
- Произведена посадка деревьев и кустарников, обустроены цветники.

### Обустройство рыболовной зоны

- Построено здание пропускного пункта с въездными воротами (с подключением к инженерным сетям и пожарной сигнализации).
- Автомобильная стоянка на 86 машиномест.
- Смонтированы и установлены плавающие рыбацкие платформы, построены беседки с мангалом.
- Смонтированы водоотводные лотки, колодцы ливневой канализации и сети с нефтеловушками.
- Проложены сети внешнего освещения, устроены железобетонные лестницы, соединяющие пешеходные дорожки

### Обустройство гостевой зоны

- Построена открытая охраняемая автостоянка на 233 машиноместа.
- Установлены пожарные резервуары, проложены сети наружного освещения, сети ливневой канализации с нефтеловушками.
- Организована «экологическая тропа» и обустроена зона отдыха «Хуторок» для пребывания до 60 отдыхающих.

