

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ  
МЕМОРАНДУМ

**МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ  
ЭКОТУРИСТИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС  
«ПАРК ДУБРОВА»**

МИНСК, 2020





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.

**Республика Беларусь имеет благоприятный инвестиционный климат и постоянно совершенствует инвестиционную привлекательность – в 2019 году Беларусь заняла 37-е место из 190 стран в рейтинге условий ведения бизнеса Doing Business 2019**



## 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»



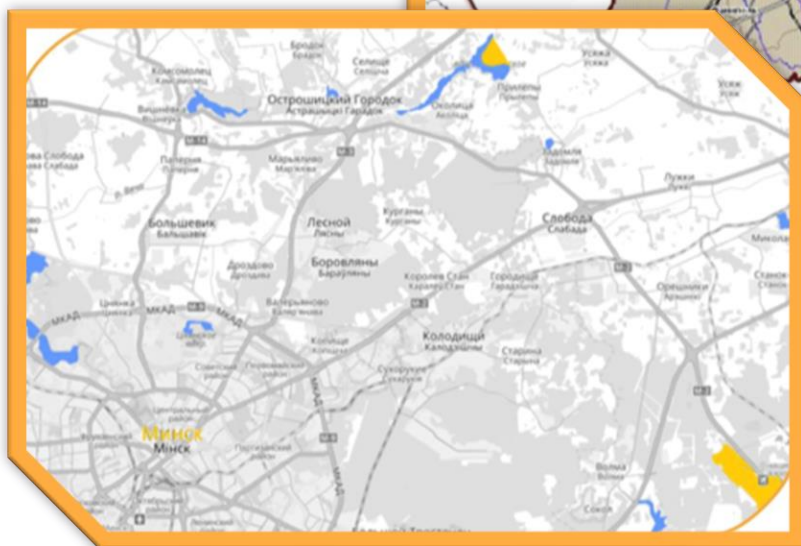
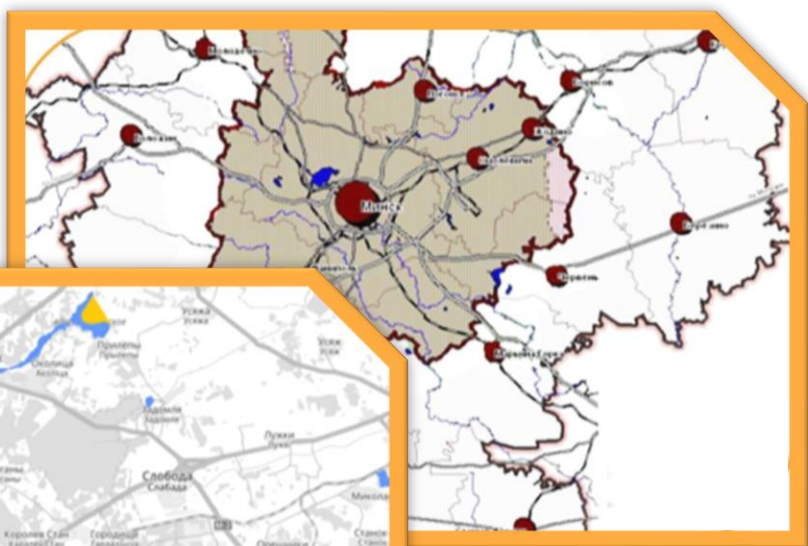
### Въездной туризм

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.



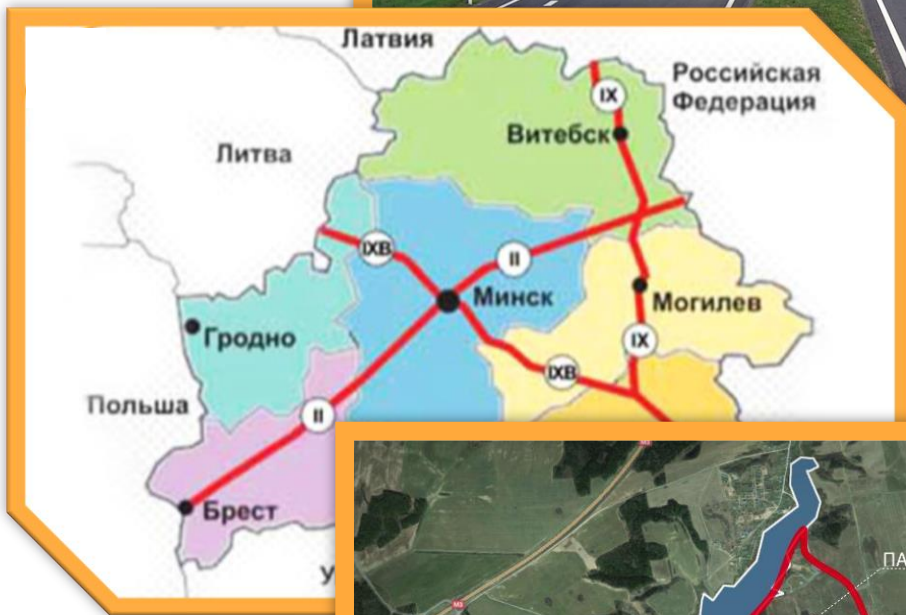
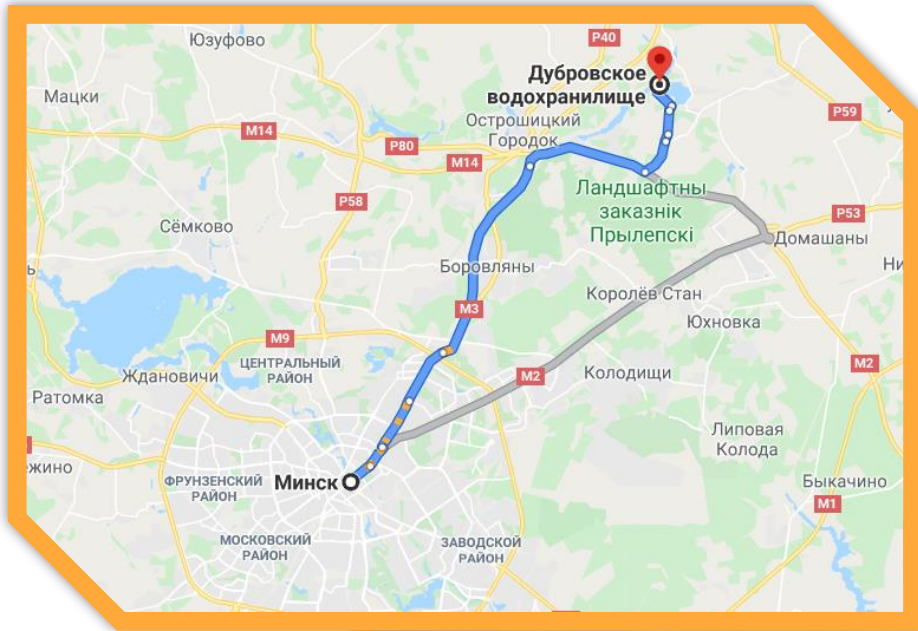
**Высокая степень готовности строительной площадки** – выполнены ландшафтные работы, подготовлены микро-зоны под строительство, построены внеплощадочные инженерные сети и сооружения, подведены коммуникации (газ, электроэнергия).



**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.



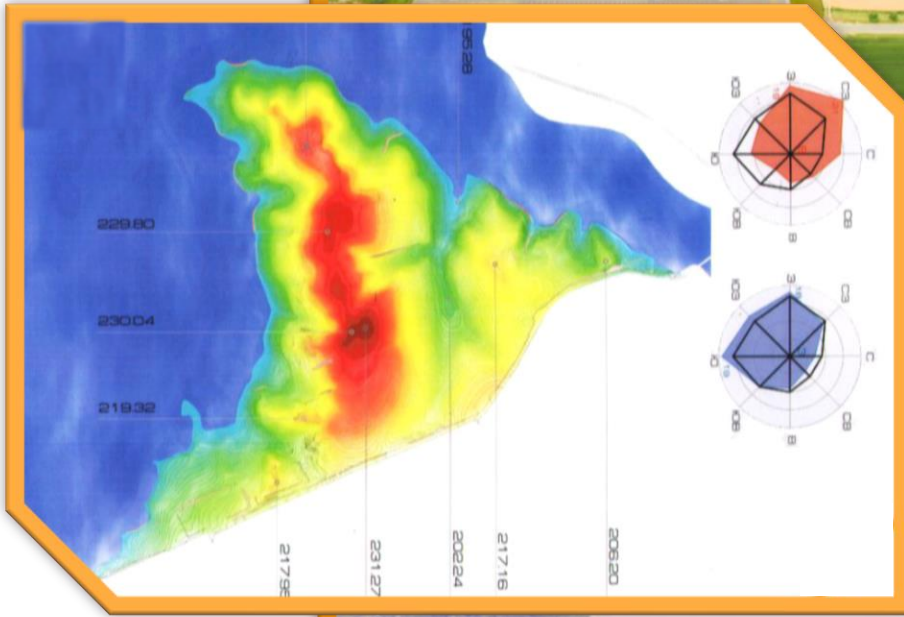
### Комплекс «Парк Дуброва» расположен:

- Минская область, Смолевичский район, Прилепский сельсовет, район между деревнями Дуброва и Кудрищино.
- 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 артскважин и водозаборов, предназначены для создания барьера между охраняемыми объектами и объектами загрязнения окружающей среды.
- Зона строгого 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.







## Проект «Парк Дуброва» не привязан к определенному направлению в туризме

Инвестор имеет право выбора направления дальнейшей реализации проекта:

- парк развлечений
- тематический парк
- парк аттракционов
- смешанный парк и пр.

В соответствии с условиями градостроительного использования на территории, возможно возведение:

- гостиничного комплекса
- ресторана, кафе, игрового клуба
- торговых рядов, ремесленнических мастерских
- зоопарка, контактного зоопарка, вольеров с животными
- аквапарка

Территория парка обладает значительным потенциалом, который может быть использован для организации:

- полей для гольфа, теннисных кортов, спортивных площадок
- проката велосипедов, сигвеев, рикш, конных прогулок
- площадок для спортивных и спортивно-военных игр (хардбол, страйкбол, пейнтбол, лазертаг)
- детских лабиринтов, веревочных городков, троп здоровья

Площадь поверхности водохранилища позволяет организовать:

- прокат водных аттракционов, катамаранов, лодок, катеров и парусных судов
- виндсерфинг, вейкборд, водные лыжи, кайтбординг, флайборд, ховерборд

Отсутствие зон повышенной опасности позволяют в полной мере использовать воздушное пространство для организации:

- площадки для запуска воздушного шара
- прогулок на гидроплане и многого другого





## **В регионе реализации проекта расположены значимые туристические объекты**

### **Олимпийский спорткомплекс «РАУБИЧИ»**

Спорткомплекс располагает комфортабельной гостиницей на 190 мест, спортивно-туристическим лагерем из 16 домиков, рестораном, пиццерией и двумя барами в здании гостиницы.

### **Горнолыжный центр «СИЛИЧИ»**

Многофункциональный развлекательно-оздоровительный комплекс, на территории которого располагается коттеджный городок, гостиница, оздоровительный центр, ресторан, два кафе и мультифункциональный центр.

### **Спортивно-оздоровительный центр «ЛОГОЙСК»**

К услугам отдыхающих имеется гостиница на 48 мест, гостевые домики, ресторан, кафе, пункт проката горнолыжного снаряжения, в центре действуют крытые теннисные корты, мини-футбольное поле, лыжероллерная трасса, пейнтбол, верховая езда.

### **Туристический комплекс «СОСНОВАЯ»**

На территории комплекса расположены гостевые деревянные двухэтажные дома, финская баня, бассейн и бильярд, кафе, бар, беседки с мангалами.

Проектирование и строительство многофункционального парка развлечений и отдыха гармонично дополнит существующую туристическую инфраструктуру региона и позволит завершить формирование развлекательно-туристического кластера.





## По данным Всемирного совета по туризму и путешествиям (World Travel & Tourism Council)

- К 2027 году инвестиции в туристическую отрасль Беларуси вырастут на 2,3% и составят 7,3 млрд BYN.
- Вклад туризма в ВВП Беларуси к 2027 году составит 6,2%.
- Доля занятых в туризме Беларуси к 2027 составит 94 000 человек.

Недостаточное развитие внутренней инфраструктуры развлечений и отдыха подталкивает белорусов к активному выездному туризму

- В составе туристических и экскурсионных групп за рубеж в 2019 году выехало 982,9 тыс. белорусов.
- В течение года белорусы тратят на заграничный отдых от 500 до 800 миллионов долларов США.
- Среднестатистическая белорусская семья из четырех человек тратит на развлечения и отдых внутри страны 1,6% от семейного бюджета.

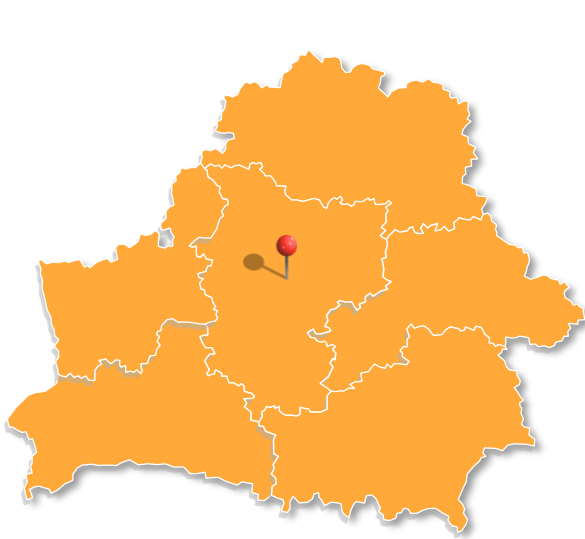
Основу туристической отрасли составляют природные богатства и историческое наследие

- Особо охраняемые природные территории Республики Беларусь включают 1 235 объектов.
- В Государственный список историко-культурных ценностей Беларуси включено 5 379 недвижимых объектов.

**Главной целью в развитии туристической отрасли страны является формирование и развитие современного конкурентоспособного туристического комплекса.**



**Республика Беларусь – государство в Восточной Европе**  
(на северо-западе граничит Литвой, на западе – с Польшей, на севере – с Латвией, на востоке – с Россией, на юге – с Украиной).



Территория  
**207,6 тыс. км<sup>2</sup>**



Население  
**9,48 млн**



Городское население  
**78,4%**



ВВП на душу населения  
**14 тыс. BYN**

**По данным ежегодного исследования группы  
Всемирного банка «Doing Business Report 2019»  
Республика Беларусь**

- В итоговом рейтинге поднялась на одну позицию и заняла **37 место из 190 стран** – одна из самых сильных позиций в СНГ.
- По версии Всемирного банка Беларусь вошла в число лидеров по показателю «Регистрация собственности», а также в первую тридцатку стран с наилучшими условиями осуществления предпринимательской деятельности по показателям «Подключение к системе электроснабжения», «Международная торговля», «Обеспечение исполнения контрактов», «Регистрация предприятий».
- За время участия в рейтинге в Беларуси проведено **39 реформ** по улучшению деловой среды.

## Стабильная социально-политическая система

- Отсутствуют межнациональные и межконфессиональные конфликты.
- Уровень занятости составляет – 67,7%, уровень безработицы – 4,2%.
- По индексу человеческого развития Республика Беларусь занимает 50 место в мире.

## Сбалансированная экспорто-ориентированная экономика

- ВВП в 2019 году – 132 млрд BYN (59, 964 млрд USD).
- Внешняя торговля товарами и услугами за 2019 год – 84,2 млрд USD.
- Международные резервные активы (01.03.2020) – 8,8 млрд USD.
- Внешний государственный долг (01.01.2020) – 17,1 млрд USD.
- Уровень инфляции за 2019 год – 4,7%.
- Ставка рефинансирования на 01.07.2020 – 7,75%.



белагропромбанк

лет  
нашей  
истории





## Открытое акционерное общество «Белагропромбанк»

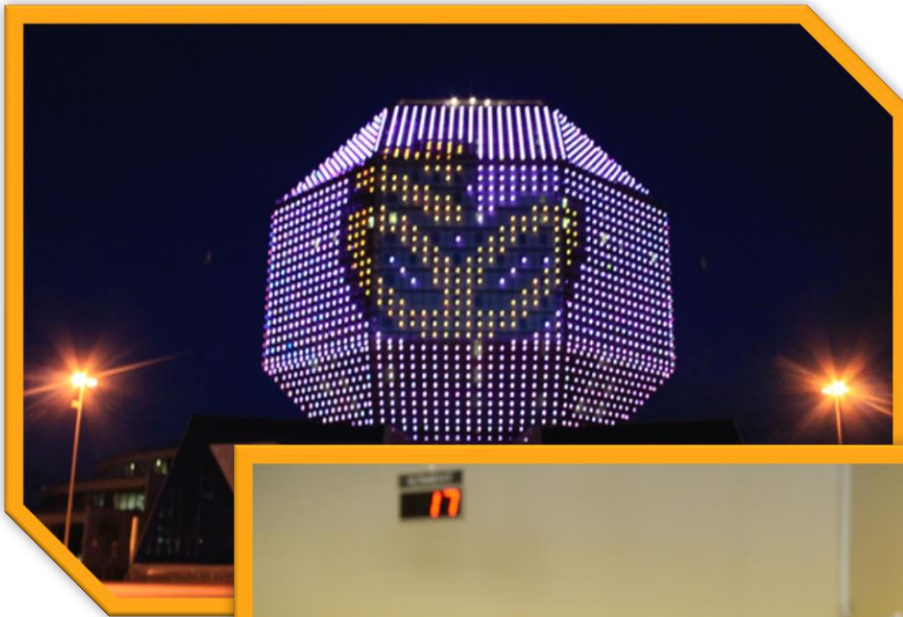
- Универсальный коммерческий банк с долей государства 96,6%
- Зарегистрирован 03.09.1991 (письмо Национального банка Республики Беларусь от 03.09.1991 №03005/184)
- Является головной организацией банковского холдинга
- Уполномоченный банк Правительства Республики Беларусь по обслуживанию государственных программ
- Более 36 000 корпоративных и 1 700 000 розничных клиентов

ОАО «Белагропромбанк» занимает лидирующие позиции в банковском секторе Республики Беларусь:

- №2 по величине уставного фонда, активов и депозитов клиентов
- 18 позиция в списке 25 крупнейших банков Центральной и Восточной Европа (Top 25: Central and Eastern Europe)
- Региональная сеть: ЦКО Центрального аппарата, 7 региональных дирекций, 280 центров банковских услуг и дополнительных офисов, Представительство в Итальянской Республике (г. Милан)
- Имеет стабильные рейтинги по оценкам международных агентств - Standard & Poor's: B, прогноз: стабильный

## ОАО «Белагропромбанк» является активным участником на мировом финансовом рынке

- Сотрудничает более чем со 100 иностранными финансовыми организациями из различных стран мира
- Акцептован 18 национальными агентствами по страхованию экспортных кредитов
- Входит в число лидеров среди кредитных финансовых организаций Республики Беларусь по объёмам привлечения кредитных ресурсов на международных рынках капитала.



**Главный офис ОАО «Белагропромбанк»**

Республика Беларусь, 220036, г. Минск, пр. Жукова, 3

Телекс: 25 21 13 APBRB BY

S. W. I. F. T.: BAPBBY2X

E-mail: [info@belapb.by](mailto:info@belapb.by)

Председатель Правления: Лысюк Анатолий Анатольевич

**Ответственный исполнитель**

Директор Центра реализации  
инвестиционных проектов ОАО «Белагропромбанк»

Залесский Виктор Евгеньевич

Республика Беларусь, 220018, г. Минск,

ул. Шаранговича, 4

Телефон: +375 17 359 11 13

E-mail: [v.zaleskij@belapb.by](mailto:v.zaleskij@belapb.by)