

Деловой центр "Кантри Парк":
141407, МО, 74-75 км МКАД,
г. Химки, ул. Панфилова, владение
19

Комплекс расположен на
пересечении Ленинградского
шоссе и МКАД.

Схемы проезда на различном
транспорте, ориентировочное
время в пути:



www.cpark.ru



Предложение помещений для размещения миниотеля инвестору в комплексе Кантри Парк не является обычной продажей недвижимости, а приглашением для размещения прибыльного бизнеса с использованием существующей инфраструктуры и сложившегося бизнес окружения.

В комплексе размещены крупные международные компании, арендующие почти 40 000 кв. м офисных площадей класса А.

Риск размещения инвестиций в недвижимость в комплексе Кантри Парк минимален, т.к. здание построено и сдано в эксплуатацию, а также обслуживается профессиональной эксплуатирующей компанией.

Инвестиции в покупку площадей в Кантри Парк не обесцениваются со временем от инфляции и изменения курса рубля к иностранным валютам.

В отличие от жилой недвижимости при возможном обвале рынка квартир помещения в комплексе Кантри Парк потеряют свою стоимость минимально, так как они легко могут быть перепрофилированы, например в офисы.

При этом доходность на инвестированные средства в недвижимость можно сравнивать с доходностью долгосрочных валютных вкладов в банках ТОП-30 РФ, которая не превышает 1.5-

3.5% в зависимости от валюты вклада. Однако, при размещении средств в банке, следует помнить, что Агентство страхования вкладов обеспечивает возврат только 1 500 000 рублей на вкладчика при отзыве лицензии.

Инвестирование средств в жилую недвижимость типовой массовой застройки имеет более низкую доходность, которая не превышает 5% при покупке квартиры в доме, сданном в эксплуатацию.

Приобретение квартир в не сданных в эксплуатацию домах по договорам долевого участия или с использованием каких-либо иных финансовых схем имеет существенно более высокие риски при немного большей доходности.

Здание Кантри Парк II расположено на территории делового центра «Кантри Парк» 141407, МО, 74-75 км МКАД, г. Химки, ул. Панфилова, владение 19

Кантри Парк II

Год завершения строительства 2009

Год ввода в эксплуатацию 2009

Общая площадь здания 10 886.8 кв.м.

6 Этаж Кантри Парк II

Полезная площадь 623 кв. м.

Площадь балконов и террас 263,5 кв. м.

Инвестор может при использовании остекления террас существенно увеличить полезную площадь этажа.

Планировка помещений позволяет разместить небольшой отель бизнес класса на 19 номеров различного типа:

- 4 номера люкс площадью от 30 до 50 кв. м с индивидуальным выходом на террасу;
- 3 номера повышенной комфортности площадью около 30 кв. м;
- 12 номеров площадью от 15 до 25 кв. м. часть из которых имеет выход на балкон

Планировкой может быть также предусмотрено размещение холла и миникухни для отдыха и питания постояльцев.

Стоимость помещений составляет **2 755 500 евро**.

Инвестор получает помещения европейского качества в бизнес центре класса А, располагающем всей необходимой инфраструктурой для успешного ведения бизнеса, обеспечения максимального комфорта и безопасности для клиентов и посетителей, а именно:

- Современные телекоммуникационные возможности;
- Центральное кондиционирование, вентиляция и отопление;
- Индивидуальный вход с вестибюлем помещением для охраны/администратора, лифтом;
- Наличие торговой инфраструктуры, стоматологической клиники, салона красоты, медицинского центра, кафе и ресторанов на территории комплекса;
- Благоустроенная набережная и яхт-клуб на территории комплекса;
- Охраняемая автомобильная стоянка

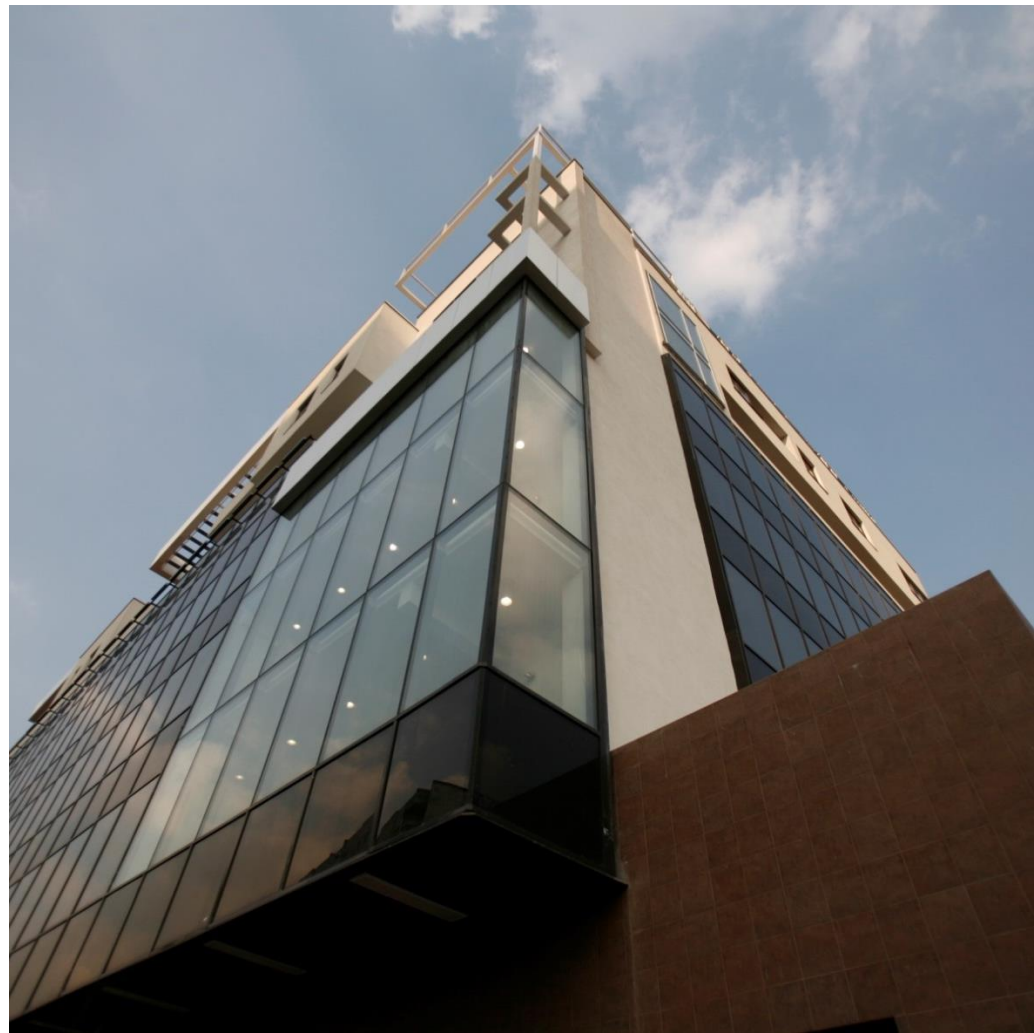
Подробнее о доступных сервисах:



www.cpark.ru

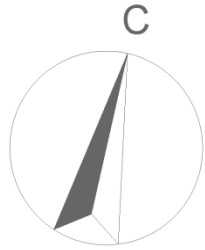








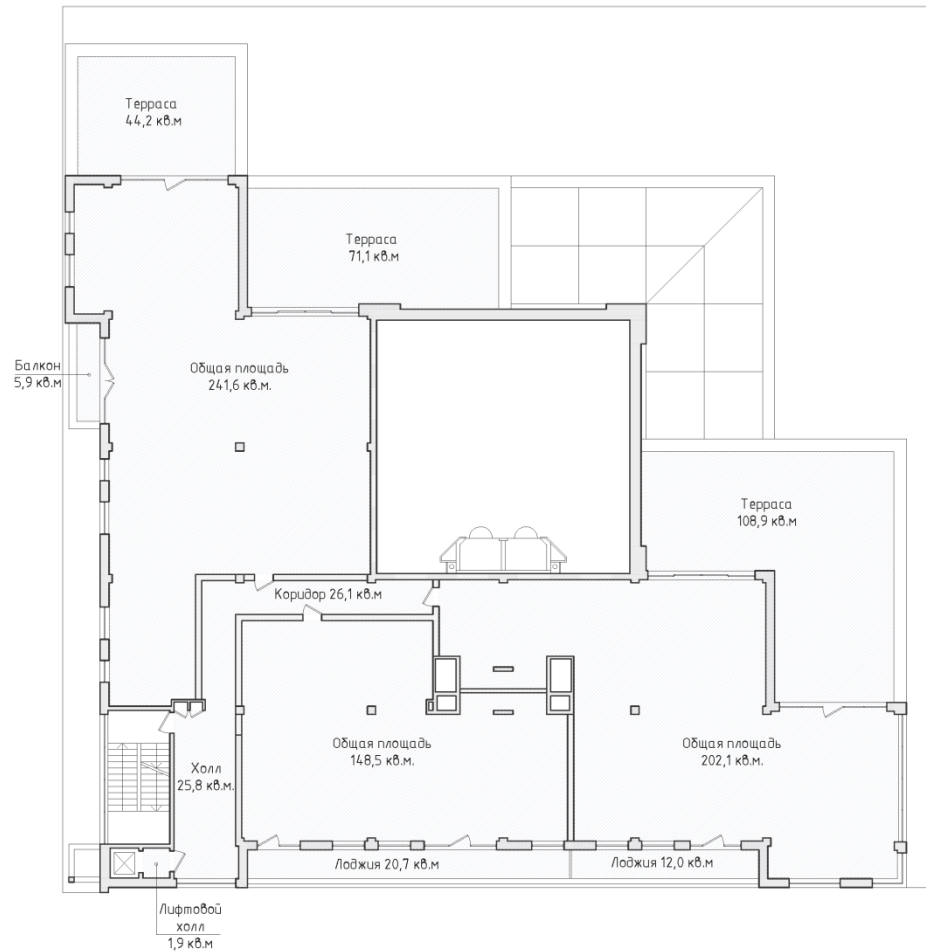
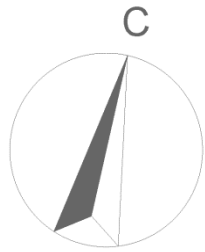


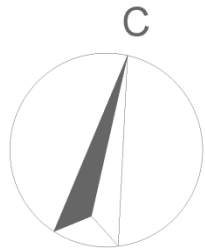


Условные обозначения:



Общая зона
16,10 м²





Условные обозначения:

- Жилые комнаты
403,67 м²
- Санузлы
83,62 м²
- Террасы, балконы
262,20 м²
- Общая зона
94,92 м²
- Сервис
18,41 м²

Кантри Парк II Номерной фонд

№ п/п	Наименование помещения	Площадь помещения, м2	Расчетная площадь номера, м2
1	Жилая комната	42,48	47,94
	Санузел	5,46	
2	Жилая комната	23,15	27,81
	Санузел	4,66	
3	Жилая комната	24,30	28,70
	Санузел	4,40	
4	Жилая комната	15,92	19,86
	Санузел	3,94	
5	Жилая комната	13,61	17,95
	Санузел	4,34	
6	Жилая комната	15,92	19,96
	Санузел	4,04	
7	Жилая комната	14,13	18,47
	Санузел	4,34	
8	Жилая комната	16,03	19,98
	Санузел	3,95	
9	Жилая комната	14,56	18,47
	Санузел	3,91	
10	Жилая комната	29,77	35,20
	Санузел	2,78	
	Санузел	2,65	

№ п/п	Наименование помещения	Площадь помещения, м2	Расчетная площадь номера, м2
11	Жилая комната	29,77	35,40
	Санузел	2,85	
	Санузел	2,78	
12	Жилая комната	34,88	39,11
	Санузел	4,23	
13	Жилая комната	13,80	17,75
	Санузел	3,95	
14	Жилая комната	13,75	17,70
	Санузел	3,95	
15	Жилая комната	13,81	17,76
	Санузел	3,95	
16	Жилая комната	13,75	17,70
	Санузел	3,95	
17	Жилая комната	14,73	18,68
	Санузел	3,95	
18	Жилая комната	14,90	18,85
	Санузел	3,95	
19	Жилая комната	44,62	50,13
	Санузел	5,51	
ИТОГО			487,42

При консервативном подходе к прогнозированию возможных доходов и расходов от размещения на этаже мини гостиницы использованы следующие расчетные показатели:

- Расходы инвестора состоят из непосредственной покупки помещений в размере 130 млн рублей, стоимость вложений в ремонт, оснащение и меблировку в прогнозе принята равной 21 млн руб. (около 1 млн рублей на номер или почти 33 300 рублей на 1 кв. м);
- Базовая стоимость номера принята равной 4 500 рублей в сутки, включая НДС (стоимость номера для клиентов Кантри Парка 4 000, стоимость номера при долгосрочном бронировании 4 000 для внешних клиентов или 3 500 для клиентов Кантри Парка). Среднегодовая заполняемость номерного фонда 66%.
- Текущие расходы при эксплуатации гостиницы приняты равными 33-35 % от выручки.

При указанных выше допущениях в рамках консервативного прогноза обеспечивается ежегодная минимальная доходность на инвестированные средства в размере 11,46%.

Реальная доходность при эксплуатации гостиницы может составлять 10-15%.

К основным факторам увеличения доходности, не учтенным при консервативном расчете можно отнести:

- Отсутствие дифференциации оплаты номеров по категории Люкс (тариф за номер категории Люкс может быть существенно выше принятой в расчете базовой ставки в 4 500);
- Оплата дополнительных услуг постояльцам;
- Стоимость продаваемых через минибар напитков и снеков;
- Стоимость питания в вечернее время;
- Оказание телекоммуникационных услуг;
- Увеличение среднегодовой заполняемости номерного фонда до 79-84 %.



Кирилл Скребнёв

Административный директор

Тел.: +7 (495) 745-28-24

Факс: +7 (495) 663-92-31

Моб: +7 (985) 766-64-79

k.skrebnev@bpsint.de

www.cpark.ru

Юрий Филиппов

Директор по развитию

Тел.: +7 (495) 663-92-30 #1267

Моб: +7 (985) 974-78-28

j.filippov@bps-int.ru

www.cpark.ru