

ЦЕНТР СПОРТИВНОЙ ПОДГОТОВКИ,
ВОССТАНОВЛЕНИЯ СВЯЗОЧНО - МЫШЕЧНОГО АППАРАТА
ТЕННИСИСТОВ

Лапичи, Осиповичский район, Могилевская область, Беларусь



LAPICHI Belarus



Проект: Реконструкция базы «Среда Тенниса» (Лапичи, Беларусь) первый в Восточной Европе гибридный теннисный центр 5* La Voie, объединяющий:

- 12 президентских люксов (\$1,500/ночь) и 60 номеров премиум-класса (\$220/ночь)
- 12 кортов ATP-уровня (8 грунтовых + 4 крытых с подогревом)
- Медиацентр с роботизированной реабилитацией травм (спец. технологии, ИИ-био-механика, БОС терапия)

Ключевые преимущества

Гибридная монетизация:

- VIP-сегмент (бизнес, топ-игроки) + массовый поток (юниоры, корпорации)

Льготы РБ

- визовые преференции - безвизовый режим для граждан 74 стран (до 30 дней)
- 0% налогов до 2030 г., \$1.3 млн субсидий, льготная аренда земли (\$10/га/год)

Реконструкция под новострой:

- экономия \$7.5 млн за счет готовых коммуникаций и фундамента

Эксклюзивные партнерства:

- ATP (реабилитация игроков), юниорские сборы, скидка 30% на оборудование
- беспшлинный ввоз оборудования для строительства/ремонта отелей (по решению Минэкономики)

Финансовые драйверы

Рассматривается отдельно в зависимости от выбранной фин. модели

Управление рисками

Сезонность: 4 крытых корта + зимние SPA-программы.

Геополитика: фокус на клиентов из ОАЭ, Китая, СНГ

Конкуренция: -

Инвестиционный кодекс Беларуси предусматривает гарантии защиты иностранных инвестиций в отели 4-5*

Социальный эффект

- подготовка 15+ юниоров для международных турниров
- модернизация инфраструктуры и развитие береговой зоны

Партнерская привлекательность

Экономия 40% к новострою, следовательно сокращение затрат на \$7.5M

Проект реконструкции теннисного центра в Лапичах (Беларусь) демонстрирует уникальное сочетание факторов для сверхдоходности:

Минимизация рисков благодаря господдержке РБ:

- 0% налогов до 2030 г.
- \$1.3 млн субсидий на инфраструктуру

Уникальные конкурентные преимущества

- гибридная модель - двойная монетизация: VIP + люкс сегмент
- АТР-реабилитация - 40% сокращение сроков восстановления травм → привлечение топ-игроков
- реконструкция под новострой экономия \$7.5 млн (готовые коммуникации, фундамент)
- проект не просто окупаем – он создает новый стандарт спортивной инфраструктуры в Восточной Европе, объединяя:
 - технологии мирового уровня (роботизированная реабилитация, ИИ-биомеханика)
 - финансовую эффективность (маржа 65-80% за счет льгот РБ - 0% налогов до 2030 г., \$1.3 млн субсидий)

Партнер получает:

- долевое участие в проекте (размер долей обсуждается)
- контроль над прибыльным активом с гарантированными \$3.7 млн дивидендов/год + выход на ROI 78% к 2030 году (фин модель рассматривается отдельно)
- портфель престижа: партнерство с международными академиями, большой охват клиентов в высоком сегменте, международное сотрудничество
- выход на рынок, где спрос на 40% превышает предложение
- двойной денежный поток: одновременная работа с бизнесменами, представителями правительств разных стран (\$30К/неделя) и юниорами (\$2,800/сбор) диверсифицирует риски
- геополитический иммунитет - фокус на нейтральные рынки: 65% клиентов из ОАЭ, Китая, СНГ

«Проект создает не просто бизнес — а мировую Мекку тенниса, где инвестиций приносят выздоровление, успех и доход, легенды АТР восстанавливаются после спортивных травм, юные таланты выходят на топовые рейтинги»

Окупаемость: рассматривается отдельно в зависимости от выбранной фин. модели
Годовая прибыль: с 3-го года

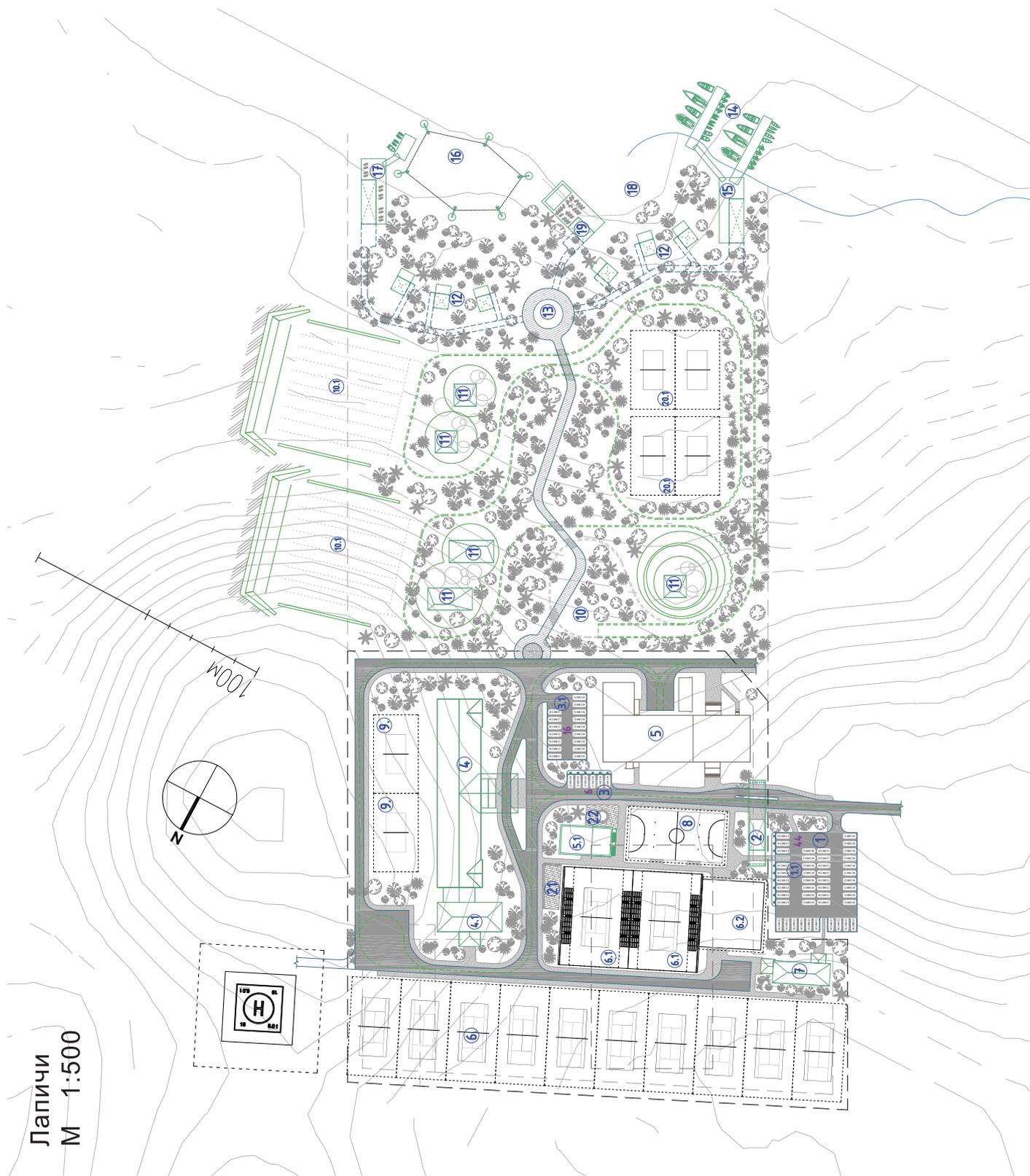
В данном проекте представлена одна из возможностей использования уже существующих объектов.

Самый крупный объект (3400 м2 с участком 0,87 Га) собственником выставлен на продажу за 85 миллионов российских рублей + 13 % налог. Более подробное описание представлено на страницах 10, 13-15.

Для консультаций обращайтесь:

Марина Глаголева
8-916-388-55-38
89163885538@mail.ru

Лапичи
М 1:500

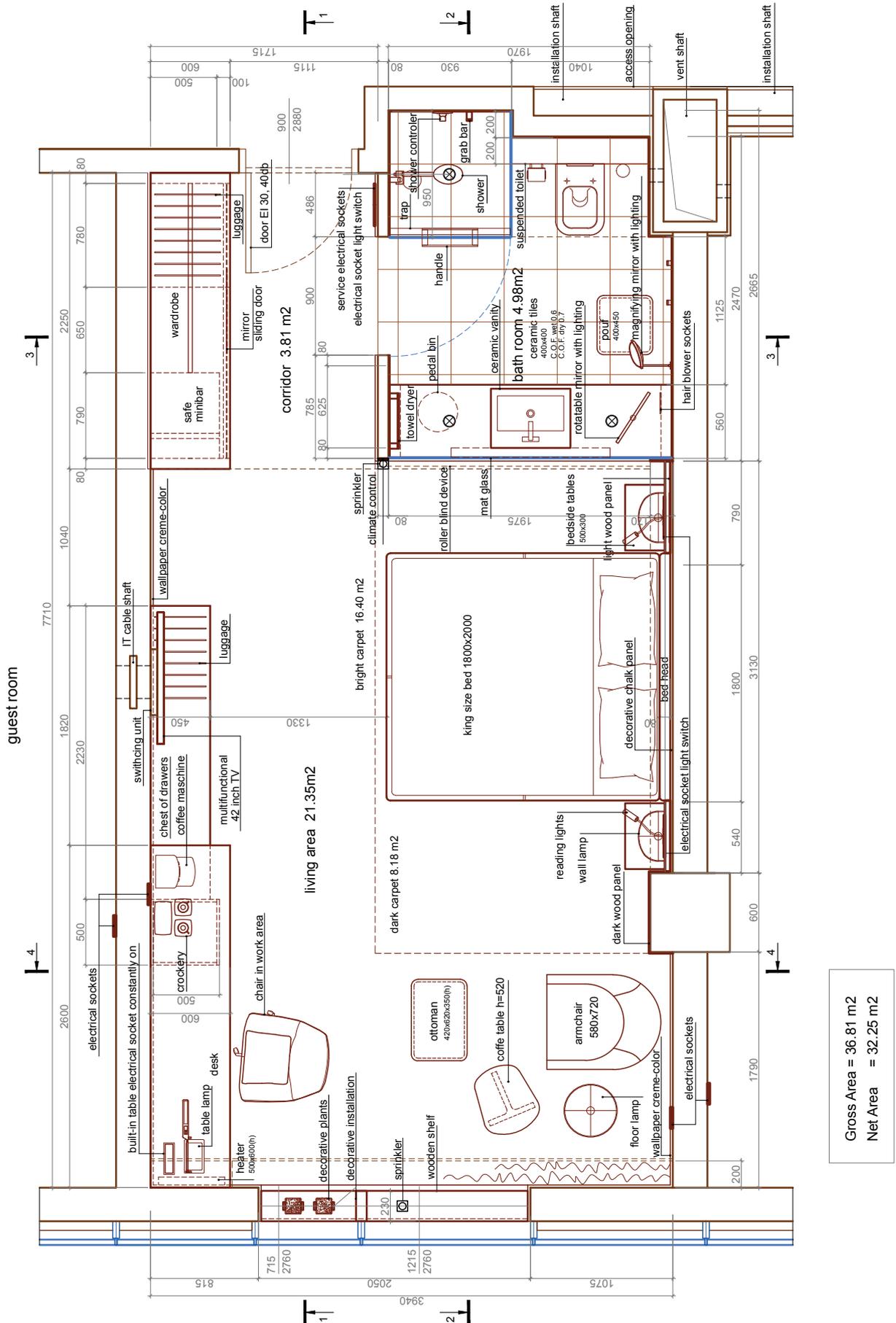


№№ поч.	ЭКСПЛИКАЦИЯ (ВАРИАНТ 3.1)
1	НАИМЕНОВАНИЕ
1	ГОСТЕВАЯ СТОЯНКА А/М
1.1	ГОСТЕВАЯ ЗАРЯДКА ЭЛЕКТРИЧ. А/М
2	ПОСТ ОХРАНЫ
3	ЗАРЯДКА ЭЛЕКТРИЧ. А/М ПОСТОЯЛЬЦЕВ
3.1	СТОЯНКА-1 А/М ПОСТОЯЛЬЦЕВ
4	ГОСТИНИЦА (реконструкция 3-4-этаж)
4.1	ПРИСТРОЙКА К ГОСТИНИЦЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (клубника, фитнес)
5	ВЫСТАВОЧНЫЙ ЗАЛ. МАСТЕРСКИЕ (реновация)
5.1	КАФЕ-СТОЛОВАЯ ДЛЯ СПОРТИВНЫХ КОМАНД (с террасой на крыше)
6	ТРЕНИРОВОЧНЫЕ ТЕННИСНЫЕ КОРТЫ
6.1	ТРЕНИРОВОЧНЫЙ КОРТ С ТРИБЮНАМИ С ГРУНТОВЫМ ПОКРЫТИЕМ
6.2	ТРЕНИРОВОЧНАЯ ПЛОЩАДКА ("СТЕНКА")
7	МЕДПУНКТ (ЛАБОРАТОРИЯ)
8	ПЛОЩАДКА ДЛЯ МИНИФУТБОЛА
9	ПЛОЩАДКИ ДЛЯ ПЛЯЖНОГО ВОЛЕЙБОЛА 1
10	СТАРТОВАЯ ПЛОЩАДКА БЕГОВОЙ, БИАТЛОННОЙ ТРАССЫ (1км)
10.1	СТРЕЛЬБИЩА БИАТЛОННОЙ ТРАССЫ
11	ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (сез.проживание, фитнес, yoga)
12	ГЛЭМПИНГ
13	ОБОЗНАЯ ПЛОЩАДКА (служебный проезд к пляжной зоне)
14	ПРИЧАЛ
15	ЛОДОЧНАЯ СТАНЦИЯ
16	БЕЖ-ПАРК
17	ПОМЕЩЕНИЕ ХРАНЕНИЯ ИНВЕНТАРЯ
18	КАФЕ
19	ПЛЯЖ
20	ПЛОЩАДКИ ДЛЯ ПЛЯЖНОГО ВОЛЕЙБОЛА
21	ПЛОЩАДКА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ЦЕРЕМОНИИ НАГРУЖЕНИЯ и публичных мероприятий
22	СТЕЛЛА-СИМВОЛ ОБЪЕКТА, ФОНТАН



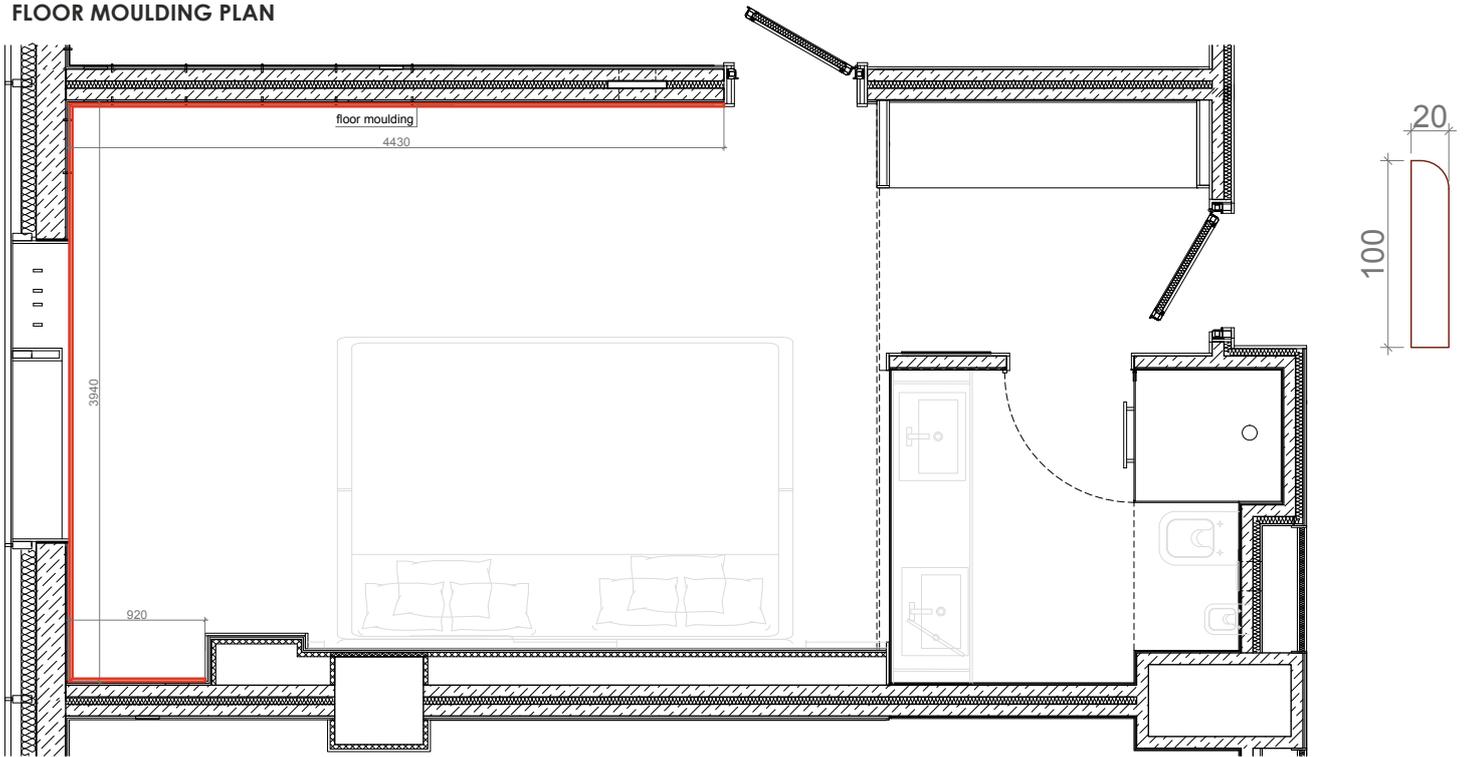


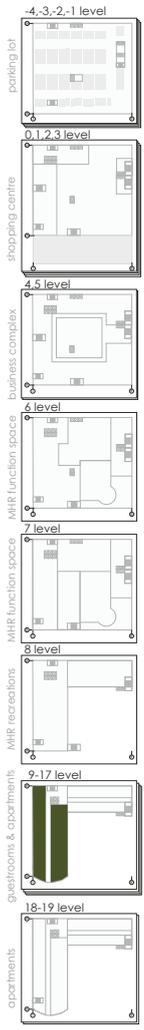
Предполагаемый дизайн гостинцы сформирован на примере проекта, разработанного 5SGroup под руководством Анны-Марии Сабатье для гостиницы Марриотт в г. Воронеже



Gross Area = 36.81 m²
 Net Area = 32.25 m²

FLOOR MOULDING PLAN





Список существующих объектов для реконструкции под проект.

1. Здание многофункциональное 3400 м² и земельный участок 0,87 Га.
2. Здание специализированное культурно-просветительского и (или) зрелищного назначения 1900 м²
3. Земельный участок 1,54 Га. для строительства зданий и сооружений
4. Земельный участок 0,527 Га. для строительства зданий и сооружений

Описание объектов.

1. Здание многофункциональное 3400 м² (использование в личных или коммерческих целях) и земельный участок 0,87 Га.

3-х этажное кирпичное здание с ЖБИ перекрытиями, средняя высота от пола до потолка 4 м. Объект расположен в живописном месте на берегу реки Свислочь в 150-200 метров от береговой линии. Рядом со зданием отсутствуют заводы или вредные производства.

Здание является многофункциональным, общей площадью 3410,2 м². В нем можно проводить работы по перепланировке и проводить изменение назначения в том числе реконструкцию (надстройку этажей, пристройку сооружений).

Здание оснащено центральной городской канализацией, водопроводной сетью, электроэнергией, собственной скважиной воды. Есть возможность подведения и подключения природного газа.

Здание находится на земельном участке 0,87 Га. (право собственности).

Расходы по объекту в год:

потребительские расходы

1) водоснабжение - бесплатно (установлены собственные скважины);

2) водоснабжение городское - по счетчику 1 куб - 0,9 бел. руб.

3) электроэнергия - 1кВт. - 0,72 бел. руб.

абонентские расходы (один раз уплачиваемые до 12 ноября каждого текущего года)

4) налог, оплачиваемый один раз в год за недвижимость и землю - 984 у.е.

5) обслуживание электроустановок - 520 у.е.

6) иные расходы - нет.

наличие обязательств у собственника объекта

7) обязательства - нет

8) долговые обязательства - нет

9) документы полный пакет - да

10) право собственности - да

11) собственник – 1 (физическое лицо)

12) ограничения - нет

ИТОГО, постоянные расходы, уплачиваемые один раз в год: 1504 у.е.

Адрес объекта: Осиповичский р-н, в.г. Лапичи, ул. Армейская 1А/А (53.422574, 28.497858), 80 км от города Минска. Общественный транспорт курсирует на постоянной основе. Железнодорожная станция Лапичи, с разгрузкой полувагонов 40 тонн и вагонов 60 тонн находится в 3-х км. по внутренней дороге.

Предложение по объекту: продажа 85 миллионов российских рублей

2. Здание специализированное культурно-просветительского и (или) зрелищного назначения 1900 м2

2-х этажное здание кирпичное с ЖБИ панелями и с ЖБИ перекрытиями (+ 1 этаж подземный). Расположенное в живописном месте на берегу реки Свислочь в 200-250 метров от береговой линии. Рядом со зданием отсутствуют заводы или вредные производства. Находится на соседнем участке со зданием многофункциональным

Здание внутренней общей площадью 1900,1 м2. В нем можно проводить работы по перепланировке и проводить изменение назначения в том числе реконструкцию (пристройку сооружений).

Здание оснащено центральной городской канализацией, водопроводной сетью (подключается), электроэнергией (подключается).

Здание находится на земельном участке 0,527 Га. для строительства зданий и сооружений (право собственности). К земельному участку удобные подъездные асфальтированные автомобильные пути (не опасный груз вагоны на станцию).

Расходы по объекту в год:

потребительские расходы

1) водоснабжение городское - по счетчику 1 куб - 0,9 бел. руб.

2) электроэнергия - 1кВт. - 0,72 бел. руб.

абонентские расходы (один раз уплачиваемые до 12 ноября каждого текущего года)

3) налог, оплачиваемый один раз в год за недвижимость и землю - 650 у.е.

4) обслуживание электроустановок - 320 у.е.

5) иные расходы - нет.

наличие обязательств у собственника объекта

6) обязательства – да (собственник планирует открытие художественной галереи)

7) долговые обязательства - нет

8) документы полный пакет - да

9) право собственности -да

10) собственник – 1 (индивидуальный предприниматель)

11) ограничения - нет

ИТОГО, постоянные расходы, уплачиваемые один раз в год: 970 у.е.

Адрес объекта: Осиповичский р-н, в.г. Лапичи, ул. Армейская 1/29 (53.422574, 28.497858), 80 км от города Минска. Общественный транспорт курсирует на постоянной основе. Железнодорожная станция Лапичи, с разгрузкой полувагонов 40 тонн и вагонов 60 тонн находится в 3-х км. по внутренней дороге.

Предложение по объекту: аренда

3. Земельный участок 0,527 Га. для строительства зданий и сооружений

Земельный участок 0,527 Га. находится на соседнем участке со зданием многофункциональным

Расходы по объекту в год:

потребительские расходы

1) налог, оплачиваемый один раз в год за недвижимость и землю - 130 у.е.

2) иные расходы - нет.

наличие обязательств у собственника объекта

3) обязательства – нет

4) долговые обязательства - нет

5) документы полный пакет - да

6) право собственности -да

7) собственник – 1 (индивидуальный предприниматель)

8) ограничения - нет

ИТОГО, постоянные расходы, уплачиваемые один раз в год: 130 у.е.

Предложение по объекту: часть участка инвестируется в проект покупателя многофункционального здания (обсуждается)

4. Земельный участок 1,54 Га. для строительства зданий и сооружений

Земельный участок 1,54 Га. находится на соседнем участке со зданием многофункциональным

Расходы по объекту в год:

потребительские расходы

1) налог, оплачиваемый один раз в год за недвижимость и землю - 300 у.е.

2) иные расходы - нет.

наличие обязательств у собственника объекта

3) обязательства – нет

4) долговые обязательства - нет

5) документы полный пакет - да

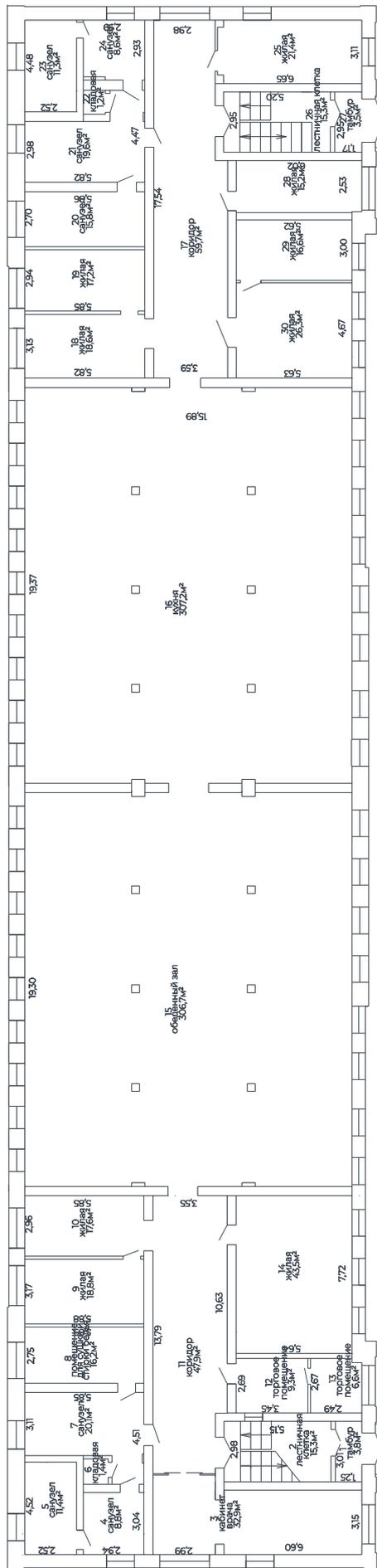
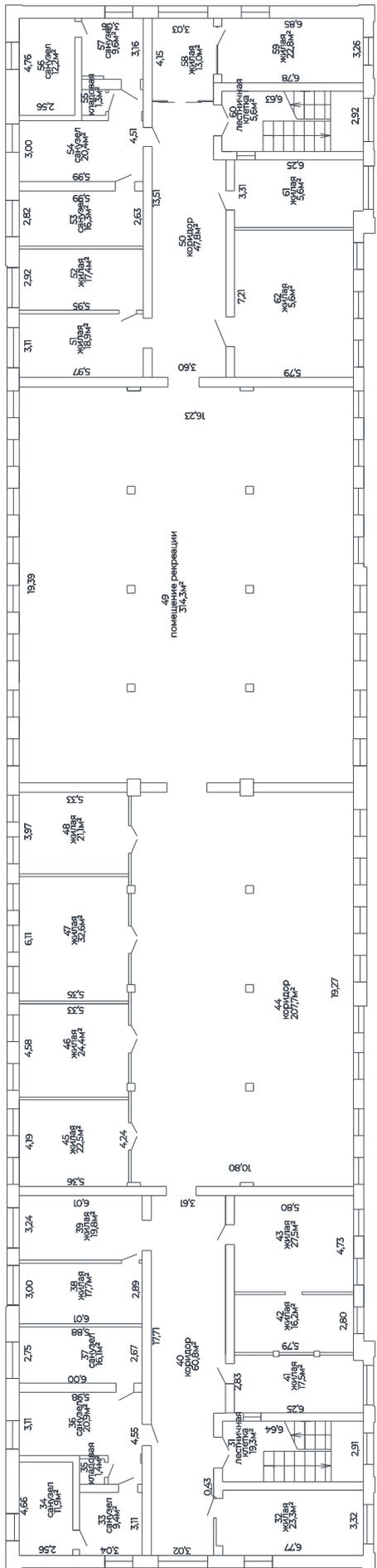
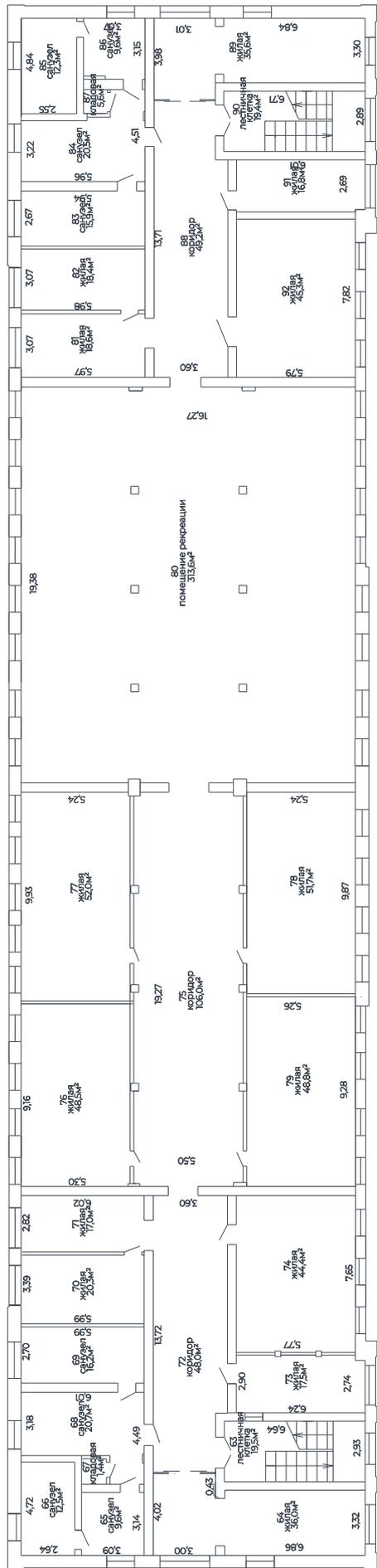
6) право собственности -да

7) собственник – 1 (индивидуальный предприниматель)

8) ограничения - нет

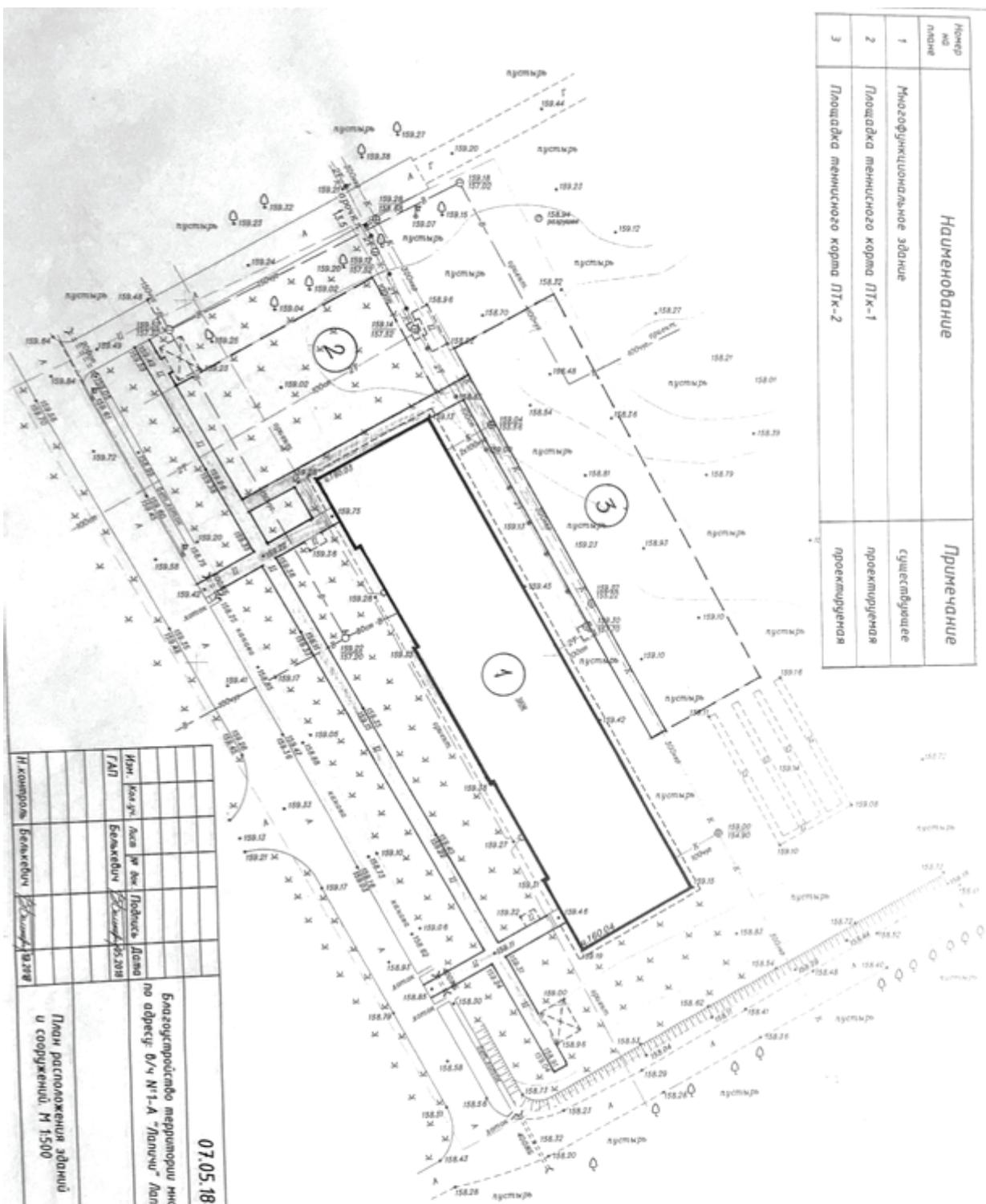
ИТОГО, постоянные расходы, уплачиваемые один раз в год: 300 у.е.

Предложение по объекту: инвестиция в проект покупателя многофункционального здания (обсуждается)



Экспликация зданий и сооружений

Номер листа	Наименование	Примечание
1	Многофункциональное здание	существующее
2	Площадка теннисного корта ЛТК-1	проектируемая
3	Площадка теннисного корта ЛТК-2	проектируемая



Имя		Фамилия	Дата
И.И. Кошкин		И.И. Кошкин	19.10.18
Инв. №		Лист №	Лист
1/1		1	1
07.05.18-ГП			
План расположения зданий и сооружений. М 1:500			
ООО "Экзон-Универ Проект" г.Бобруйск			

ИП Артемченко С.И.
Многофункциональное здание по адресу: Мн.-1 Дзержинский р-н, Основинский район

Топографическая съемка для проектирования

Собственники: 0790028849
Илья Артемченко 030022547
тел. +375 44 503030

Масштаб: 1:500

№	Имя	Фамилия	Дата
1	И.И.	Кошкин	19.10.18



labohe.com

Для консультаций обращайтесь:
Марина Глаголева
8-916-388-55-38
89163885538@mail.ru

2025