

Datum: 25.9.2017

Številka: 2017-19

Zadeva: **Preliminarna informacija o nepremičninskem investicijskem projektu »Zgodovinska mestna četrt mesta Minsk« ali »Quarter of low-rise buildings in the historic centre of Minsk City«**

### **Kako je prišlo do projekta**

Velika mesta v Republiki Belorusiji imajo sorazmerno majne zgodovinske centre glede na njihovo velikost. Razlog za to je iskati v uničevalnem divjaštvu, ki je med drugo svetovno vojno prav na ozemlju Belorusije doseglo verjetno največje razsežnosti. Po drugi svetovni vojni Sovjetska oblast, razen redkih izjem in sakralnih objektov večjega pomena, ni podpirala obnove starih mestnih »buržoaznih« predelov temveč se je usmerila v gradnjo kolosalnih stanovanjskih in uradniških palač, ki pa mestom niso dale note privlačnosti, kot to storijo stara mestna jedra kot jih poznamo v Evropi.

Mesto Minsk s 1,9 milijona prebivalcev ima zato sorazmerno majhno zgodovinsko mestno središče, ki obsega tri predele. Na vzhodni obali reke Svislach tako imenovani Troickoje Predmestje ali Trojiški breg, na zahodni obali reke pa predel nad ulico Zybickaja ter Rakovskoje Predmestje. Obnovljena zgodovinska dela Troickoje Predmestje in Vulica Zybickaja, sta polno zasedena in obiskovana, med tem ko Rakovskoje Predmestje čaka na svojo renesanso, saj je v preteklosti delno bilo spremenjeno v podjetniško cono (pekarna, tovarna marmelade ipd.).

Mestna oblast se je odločila, da s projektom »Quarter of low-rise buildings in the historic centre of Minsk City« ali »Zgodovinska mestna četrt mesta Minsk«, ponovno vdihne življene še tretjemu delu starega mestnega jedra ter s tem razširi izredno dobro obiska del mesta. Predstavniki naše družbe PANONICA INVEST d.o.o. v Belorusiji, so uspeli s predlogom, da bi obnovo prepustili zasebnim investitorjem, ob zagotovitvi ustreznih garancij s strani Mesta Minsk in Republike Belorusije.

### **O projektu**

Glede na zgoraj zapisana dejstva družba PANONICA INVEST d.o.o. ponuja možnost investicije v projekt »Zgodovinska mestna četrt mesta Minsk«. Investitor-partner lahko financira projekt v celoti ali delno o posameznih stavbah.

Ocenjena vrednost projekta je okoli 20 milijonov EUR.

Investitor-partner ima možnost izključnega investicijskega vlaganja v projekt (v takem primeru Mesto Minsk jamči z državno garancijo podprto v proračunu Republike Belorusije), kot tudi možnost delnega ali popolnega nakupa nepremičnin, ki se prenavljajo.

Investitor-partner nepremičnin ne pridobiva na dražbi (kot ostali interesenti) temveč po vnaprej določeni ceni, ki se giblje med 900 USD in 1100 USD za m<sup>2</sup>. Za primerjavo v prej omenjenem predelu starega jedra Vulica Zybickaja se cene gibljejo med 2800 USD in 3500 USD za m<sup>2</sup>. Ta priložnost je rezervirana samo za Investitor-partner družbe PANONICA INVEST d.o.o.

Investitor-partner ima možnost sam določiti namembnost posameznega objekta in sicer lahko izbira med:

- Poslovni prostori
- Hotel
- Aparthotel

Investitor-partner lahko sam določi vrsto dobave manjkajoče javne infrastrukture (javna razsvetljava ipd.) v okviru investicijske pogodbe s predajo v javno infrastrukturo po odplačilu opreme s strani Mesta Minsk.

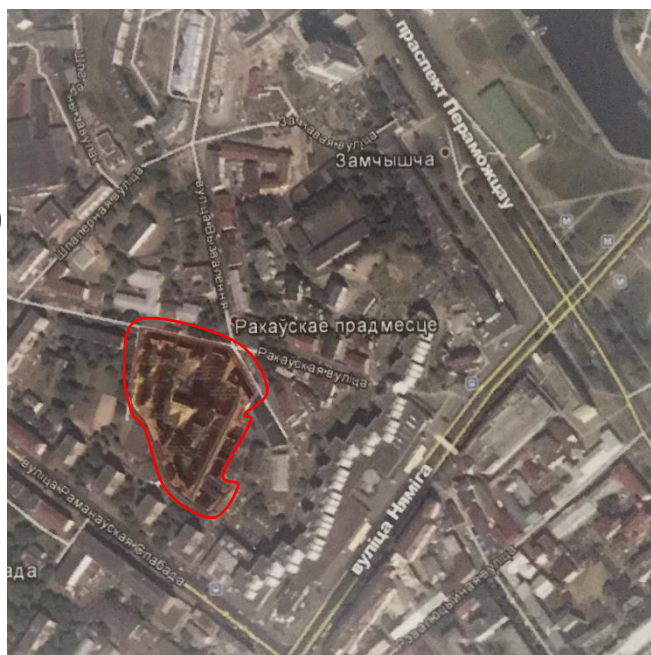
## Lokacija

Republika Belorusija, Minsk

Naslov: Rakovskaya ulica 25, Minsk

Predel mesta: Centralni distrikt  
(Pobeditely ave., Nemiga, Romanovskaya Sloboda)

Postajališče podzemne železnice: Nemiga,  
Frunskenskaya (linija Zavodskaya)



## Splošen opis

### Četrť in njen namen

Vizija mestne četrti Rakovskoje Predmestje, ki je premet projekta, je predvidena v smeri sodobnega večnamenskega turističnega kompleksa s predstavitvijo nacionalnih barv in izvirnosti. Nahaja se na ozemlju nekdanje pekarnice (skica 1).

Nastanitveni kompleks v osrednjem zgodovinskem delu mesta Minsk (Rakovskoje predmestje) v mejah ulic Rakovske - Nemiga - Ulica Romanovska Sloboda je določil zunanji videz. Te 2- in 3-nadstropne hiše so zgrajene v zgodovinskem slogu. Prva (pritličje) in druga nadstropja so namenjena za: trgovine, gostinstvo, razstavne prostore, fizične kulture in zdravja, izobraževalne ustanove; tretje nadstropje: prostori za opravljanje storitev, upravni prostori. Območje mestne četrti je zasnovano za pešce, v osrednjem delu pa je festivalsko območje s podij in trgovskimi vrsticami.

### Tehnične specifikacije

Površina četrti je 2,0 ha, skupna površina stavb in objektov je 26.000 kvadratnih metrov, površina posameznih objektov je 30-1500 kvadratnih metrov, podzemno parkirišče za 64 avtomobilov.

Obdobje gradnje: 2017-2019 let.

Izbran izvajalec za izvedbo projekta je državno podjetje "Minskaya spadchina".



Skica 1

## Podlaga za izvedbo projekta

Z Odlokom predsednika republike Belorusije št. 306 z dne 06.07.2015 "o izvajanju projekta na območju predmestja Rakovskega v mestu Minsk" je pravnim in fizičnim osebam podeljena pravica do financiranja gradnje objektov v četrti, z naknadno registracijo njihovih lastniških pravic.

Prodaja nepremičnin v četrti, ki niso del nepremičnin financiranih s strani Investitor-partnerja, se izvaja na podlagi rezultatov dražb. Dražbo organizira občinsko enotno podjetje "Minsk City Real Estate Center". Postopek za izvedbo dražb je določen v navodilu, ki ga je potrdila odločitev Mestnega izvršnega odbora Minsk z dne 18. februarja 2016 št. 401 (vpisana v Državni register Republike Belorusije z dne 07.04.2016 št. 9/75787).



### Povzetek tabele tehničnih in ekonomskih kazalcev gradnje četrti

Št.	Naslov	Število etaž	Površina gradnje m2	Skupna površina m2
1	Kulturno-zabavišni kompleks (otroški izobraževalni in zabavišni center, gostinski in trgovski objekti z elementi rekonstrukcije prvih pekarn, slašičarn in pekarn ter šole mojstrov s trgovskimi objekti).	2-4	1805	5239
2	Kompleks razstavnih dvoran s kavarno in barom.	6	350	1823
3	Tematska multiplex kavarna, s kavarno "Karavai", trgovina "Rakovsky kruh".	3	528	1326
5	Gostinski in trgovski objekti.	3	340	780
6,7	Otroški izobraževalni in zabavišni kompleks, družinski center za prosti čas, trgovine in gostinstvo ("Tovarna za marmelado" z demonstracijsko ekspozicijo za izdelavo in degustacijo marmelade), ateljejev, trgovin in pisarn.	3	1050	3473
8	Blagovne znamke blagovnih znamk beloruske proizvodnje.	3	430	1023
9,10	Spektakularen razstavni in nakupovalni kompleks s podzemnim parkiriščem.	3	2168	8039
11	Športni in zdravstveni center s kavarno in trgovino.	3	513	811
12	Tematska kavarna in restavracija nacionalne kuhinje.	3	224	518
13	Objekti trgovine na drobno, gostinstvo, storitvene delavnice za prebivalce.	3	247	543
14	Maloprodajne storitve, gostinstvo, storitvene delavnice.	3	191	428
15	Objekti trgovine na drobno, gostinstvo, storitvene delavnice za prebivalce.	3	245	582
16	Objekti trgovine na drobno, gostinstvo, storitvene delavnice za prebivalce.	3	248	564
17	Kompleks za trgovanje, javno prehrano, javne storitve.	3	724	1722

