



KAFUE
CREEK
Golf Estate

Кафуэ, Замбия
Подготовлено: Rockridge Consultancy
Limited и
Alltech Investments Limited



***NTHUMBA CHUSHI
ADVENTURES LIMITED***



Mortgage Holders



Project / Transaction Advisors



Golf Course Designers

Оглавление

1 | Введение

Местоположение
Общая атмосфера

2 | О нас

Ntumba Chushi
Adventures Limited
Kafue Creek Golf Estate

3 | Концепция проекта

Генеральный план
Городская зона
Жилая зона
Культурная зона
Стратегия поэтапной
застройки

4 | Инвестиционное решение

Обзор

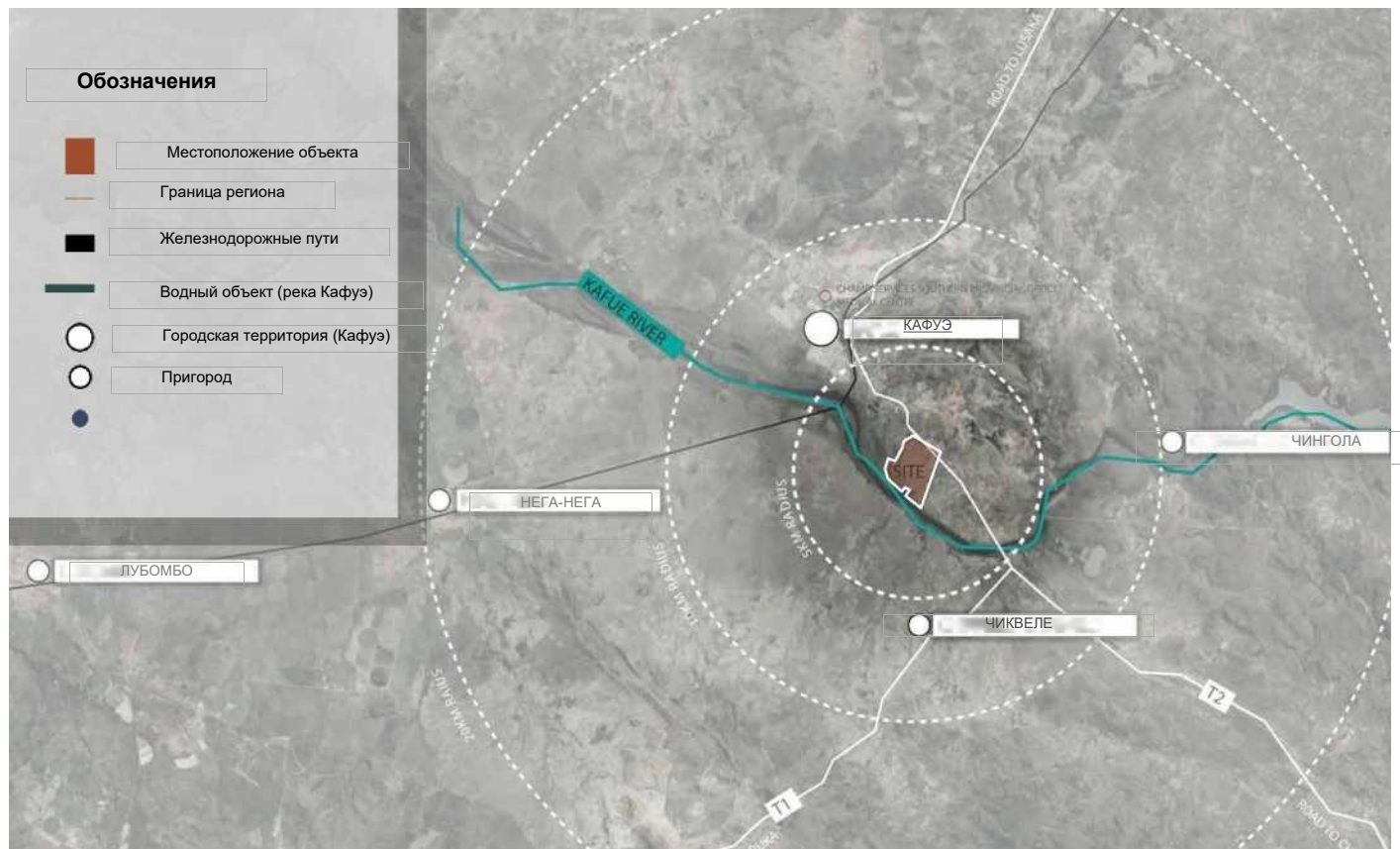
Анализ рынка

Инвестиционная модель

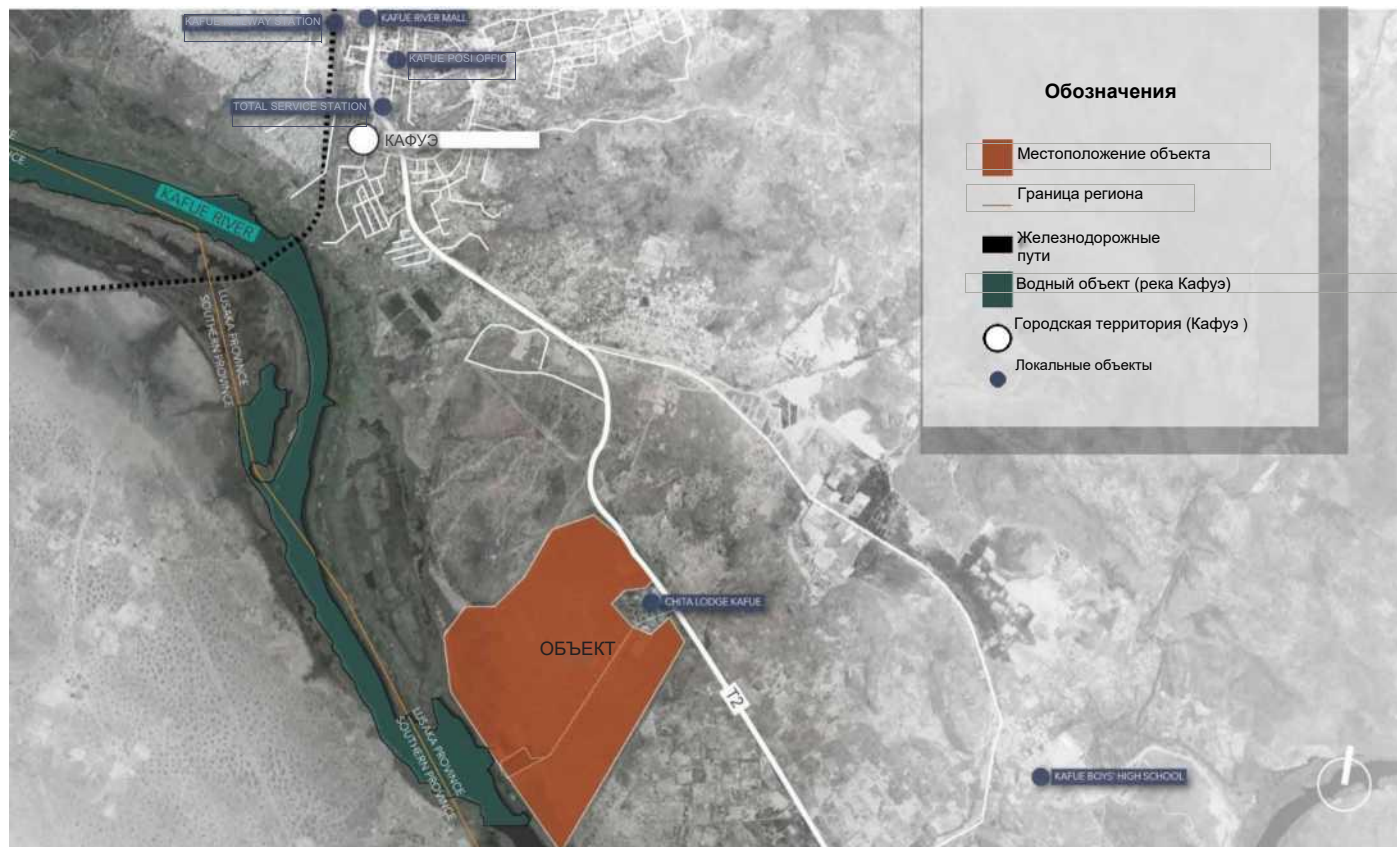
Текущее положение дел

5 | Заключение

Местоположение в макромасштабе



Местоположение в микромасштабе



Виды и атмосфера на берегах Кафуэ





20 нас

Ntumba Chushi Adventures Limited
Kafue Creek Golf Estate

Компания Ntumba Chushi Adventures Limited была основана в 2012 году и зарегистрирована под номером 108038.

Компания является собственником земельного участка площадью 305 га, расположенного в 45 км к югу от центрального делового района Лусаки, номер земельного участка - квартал 21, участок № 484а в районе Кафуэ.

В настоящее время компания ввела в эксплуатацию сафари-отель на 80 мест, 30 жилых объектов, 2 конференц-зала, 2 ресторана, 2 теннисных корта, 3 бассейна, 4 санитарно-гигиенических блока, 3 рыбных пруда, свиноферму, птичники, парк дикой природы, причал для яхт, который находится под управлением компании Chita Lodge and Resorts, и была разработана концепция жилого комплекса с гольф-клубом.

Компания Kafue Creek Golf Estates Limited (KCGEL) была основана в 2018 году как компания специального назначения (SPV) с регистрационным номером 120180002120, которая будет представлять бренд и управлять комплексом.



KAFUE CREEK

Golf Estate



- ◇ Поле для гольфа с 18 лунками
- ◇ 500 коттеджей
- ◇ 521 дом-дуплекс
- ◇ 5-звездочный отель и конференц-залы
- ◇ Центр отдыха и развлечений
- ◇ Начальные и средние школы по международным стандартам
- ◇ Высокотехнологичная клиника на 100 коек
- ◇ Деловой район - Офисный парк
- ◇ Торговая зона (торговый центр)
- ◇ 1000 квартир
- ◇ Многофункциональный центр отдыха и спорта
- ◇ Яхт-клуб
- ◇ Гольф-клуб
- ◇ Оздоровительный центр и SPA
- ◇ Предприятие бытового обслуживания



3 Концепция проекта

Генеральный план
Городская зона
Жилая зона
Культурная зона



GOLF DATA



Генеральный план



Предлагаемая граница



Кадастровая граница

Городская зона

Жилая зона

Культурная зона





Городская зона

Жилой район

Жилой дом А (43 кв.)	6 500 кв. м.
Жилой дом В (52 кв.)	7 200 кв. м.
Жилой дом С (44 кв.)	6 200 кв. м.
Жилой дом D (50 кв.)	7 200 кв. м.
Жилой дом Е (90 кв.)	13 500 кв. м.
Жилой дом F (96 кв.)	14 400 кв. м.
Жилой дом G (60 кв.)	9 000 кв. м.
Жилой дом H (140 кв.)	21 000 кв. м.
Жилой дом I (132 кв.)	19 800 кв. м.
Жилой дом J (90 кв.)	3 500 кв. м.
Итого (797 Units)	119 600 кв. м.

46 кв./га @ Общая площадь: 19 га

Деловой район

Офисное здание А	3500 кв. м.
Офисное здание В	3 500 кв. м.
Офисное здание С	3 500 кв. м.
Офисное здание D	3 500 кв. м.
Офисное здание Е	3 500 кв. м.
Офисное здание F	3 500 кв. м.
Столовая	500 кв. м.

ИТОГО 21 500 кв. м.

Торговая зона

Торговый центр	12 000 кв. м.
Центр искусств	7 500 кв. м.
Центр искусств и ремесел	7 500 кв. м.
Прибрежные рестораны	2 200 кв. м.
Заправочная станция	500 кв. м.

Итого 30 300 кв. м.

Школьный район

Начальная школа	11 000 кв. м.
Средняя школа	11 000 кв. м.
Итого	22 000 кв. м.

Медицинский район

xxxxxxxx

Итого 6 750 кв. м.

Сервисный район

Сбор отходов	2 700 кв. м.
Водоочистительная станция	3 400 кв. м.

Всего 22 000 кв. м.





Деловой район

1. Столовая

2. Парки и скверы

3. Офисные здания

4. Парковка

5. Помещение охраны

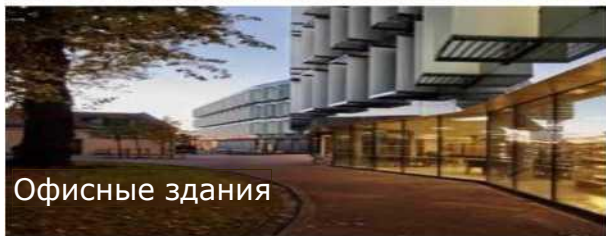




Помещение охраны



Парки и скверы



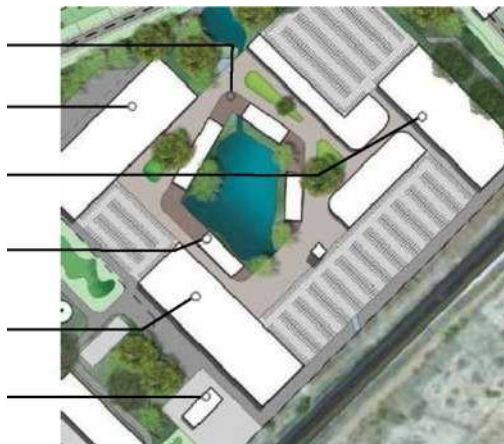
Офисные здания



Парковка

Торговая зона

1. Площадь
2. Центр отдыха
3. Торговый центр
4. Прибрежный ресторан
5. Центр искусств и ремесел
5. Заправочная станция



Школьный район

1. Спортивные площадки

2. Зеленые насаждения

3. Игровые площадки

4. Городской ландшафт

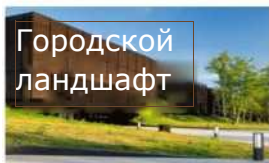
5. Учебные корпуса



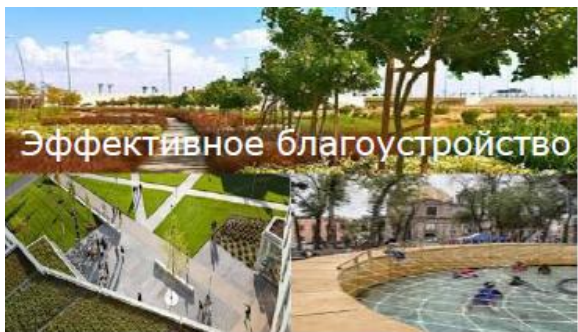
Учебные корпуса



Городской ландшафт



Эффективное благоустройство



Спортивные площадки



Жилой район

1. Жилые здания

2. Ландшафтные зоны
общего пользования

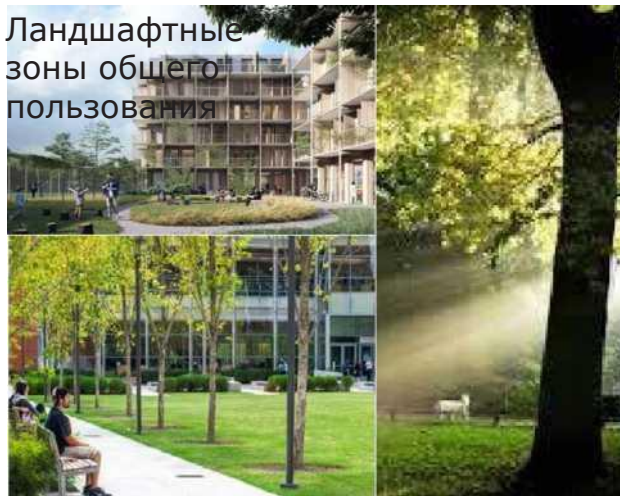
3. Пешеходные зоны



Жилые здания



Ландшафтные
зоны общего
пользования



Улицы



Жилая зона

Многоквартирные дома, зона А

Кластер А1 (23 кв.)	4 600 кв. м.
Кластер А2 (22 кв.)	4 400 кв. м.
Кластер А3 (29 кв.)	5 800 кв. м.
Кластер А4 (20 кв.)	5 600 кв. м.
Кластер А5 (28 кв.)	5 600 кв. м.
Итого (130 кв.)	26 000 кв. м.
Многоквартирные дома, зона В	
Кластер В1 (22 Кв.)	4 400 кв. м.
Итого (22 Кв.)	4 400 кв. м.
Многоквартирные дома, зона С	
Кластер С1	4 600 кв. м. (23 кв.)
Кластер С2	4 200 кв. м. (21 кв.)
Кластер С3	4 800 кв. м. (24 кв.)
Кластер С4	3 400 кв. м. (17 кв.)
Кластер С5	4 400 кв. м. (22 кв.)
Кластер С6	4 600 кв. м. (27 кв.)
Кластер С7	5 400 кв. м. (18 кв.)
Кластер С8	4 200 кв. м. (21 кв.)
Кластер С9	4 200 кв. м. (21 кв.)
Кластер С10	4 600 кв. м. (23 кв.)
Кластер С11	4 800 кв. м. (24 кв.)
Кластер С12	6 200 кв. м. (31 кв.)
Кластер С13	3 400 кв. м. (17 кв.)
Кластер С14	5 000 кв. м. (25 кв.)
Кластер С15	6 200 кв. м. (31 кв.)
Итого	69 000 кв. м. (345 кв.)
Многоквартирные дома, зона D	
Кластер D1	4 800 кв. м. (24 Кв.)
Итого	4 800 кв. м. (24 Кв.)
Общая площадь застройки: 26 га	
Итого кв.	521 ©19 кв./га
Коттеджи	
Индивидуальная застройка	500 участков (2 000 кв. м.)
Общая площадь	101 га
Всего домов	500 © 5 домов/га





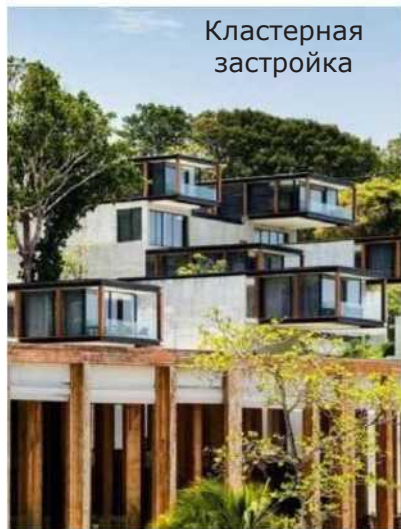
Средняя плотность жилой застройки

1. Тихие улицы
2. Ландшафтные зоны
общего пользования
3. Кластерная застройка





Кластерная
застройка



Малая плотность жилой застройки

1. Благоустройство

2. Индивидуальная застройка



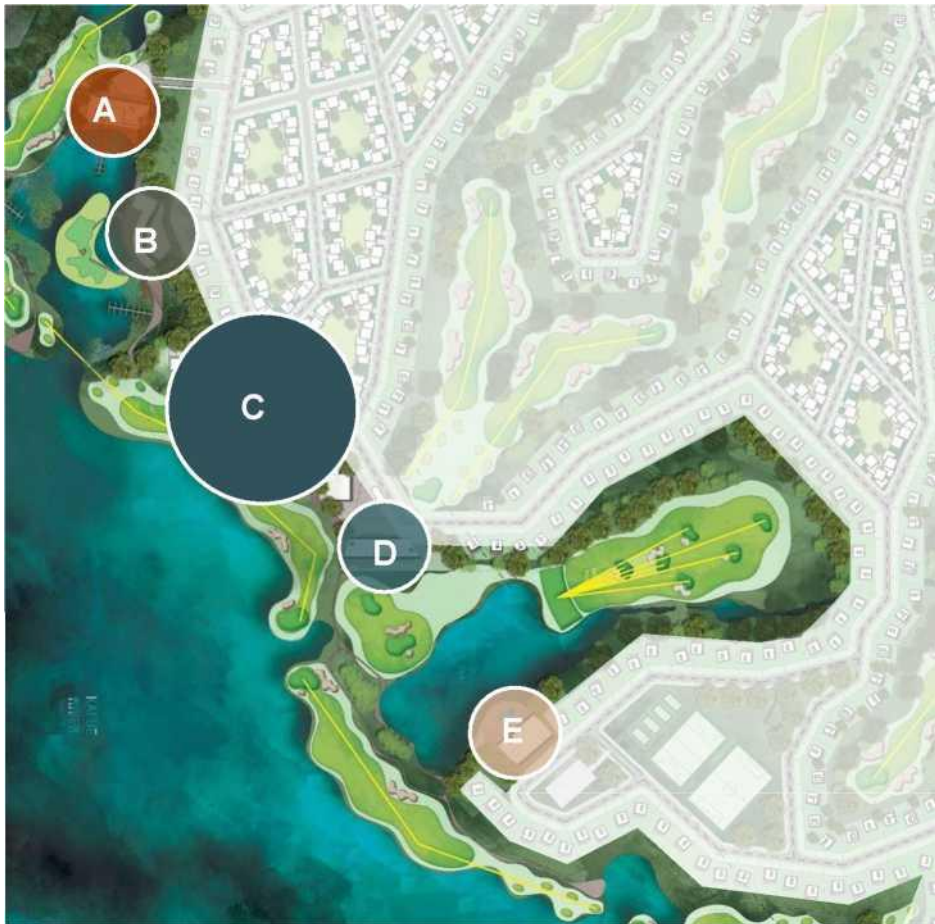


Индивидуальная
застройка



Культурная зона

- A** Яхт-клуб и причал
- B** Оздоровительный центр и SPA
- C** Отель и конференц-залы
- D** Гольф-клуб
- E** Центр отдыха и спорта



Оздоровительный центр и SPA

1. Частный бассейн

2. Здание в ландшафтной зоне



ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР И SPA

Фойе	20 кв.м
Административные помещения	80 кв.м
Холл	100 кв.м
Душевые	80 кв.м
Процедурные кабинеты (5 помещений по 20 кв. м.)	100 кв.м
Тренажерный зал	120 кв.м
Сауна	10 кв.м
Парная	10 кв.м
Ресторан	100 кв.м
Пищеблок	40 кв.м
Зона хранения	50 кв.м
Зона бассейна	100 кв.м
Итого	810 кв. м.



Яхт-клуб и причал

1. Частная тренировочная площадка для гольфа

2. Площадка для мероприятий

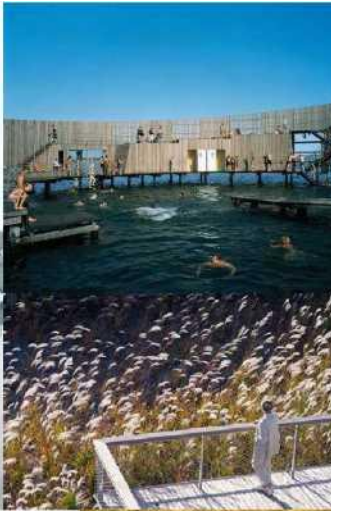
3. Причал

4. Парковка



ЯХТ-КЛУБ И ПРИЧАЛ

Фойе	20 кв. м.
Административные помещения	80 кв. м.
Душевые	2 x 30 кв. м.
Магазин	40 кв. м.
Зона хранения	80 кв. м.
Пищеблок	40 кв. м.
Холл	100 кв. м.
Ресторан	100 кв. м.
Площадка для мероприятий	150 кв. м.
Всего	950 кв. м.



Конференц-зал

1. Развлечения/магазин/
рестораны/бар на крыше
2. Площадка для
мероприятий
3. Конференц-центр 1
4. Конференц-центр 2



КОНФЕРЕНЦ-ЗАЛ

Фойе	120 кв. м.
Административные помещения	60 кв. м.
Душевые	2 x 80 кв. м.
Зона хранения	60 кв. м.
Зал	600 кв. м.
Лекционные залы	4x150 кв. м.
Пищеблок	60 кв. м.
Барная кухня	60 кв. м.
Холл	150 кв. м.
Ресторан	150 кв. м.
Бар	150 кв. м.
Открытая офисная зона	80 кв. м.
Переговорная зона	150 кв. м.
Выставочная зона	150 кв. м.
Итого	2550 кв. м



Отель

1. Номера
2. Тренажерный зал/бассейн/смотровые площадки/бар и т.д.
3. Стойка регистрации/холл/администратор/помещения для персонала/магазин/и т.д.



Фойе	40 кв. м.
Административные помещения	150 кв. м.
Холл	150 кв. м.
Душевые	60 кв. м.
Магазин	40 кв. м.
Зона хранения	80 кв. м.
Ресторан	200 кв. м.
Пищебок	80 кв. м.
Бар	200 кв. м.
Барная кухня	60 кв. м.
Открытая офисная зона	120 кв. м.
Конференц-залы	60 кв. м.
Тренажерный зал	80 кв. м.
Площадка для мероприятий	200 кв. м.
Зона бассейна	200 кв. м.
Смотровая площадка	200 кв. м.
Номера	7 000 кв. м.
(250 номеров x 28 кв. м)	
Всего	8 920 кв. м.



Гольф-клуб

Тренировочная
площадка для гольфа

Площадка

Здание клуба



Фойе	20 кв. м.
Административные помещения	80 кв. м.
Холл	100 кв. м.
Душевые	120 кв. м.
Магазин	40 кв. м.
Зона хранения	80 кв. м.
Ресторан	100 кв. м.
Пищебок	40 кв. м.
Бар	100 кв. м.
Барная кухня	30 кв. м.
Открытая офисная зона	80 кв. м.
Конференц-залы	30 кв. м.
Площадка для мероприятий	150 кв. м.

Всего

970 кв. м.



Центр отдыха и спорта

Био-бассейны

Площадка для мероприятий

Здание клуба

Спортивные сооружения



Фойе	20 кв. м.
Административные помещения	80 кв. м.
Зона хранения	80 кв. м.
Душевые	2 X 30 кв. м
Магазин	40 кв. м.
Пищеблок	40 кв. м.

Холл	100 кв. м.
Ресторан	100 кв. м
Площадка для мероприятий	150 кв. м

Итого 670 кв. м.



A stylized globe graphic with a circular outline and a textured surface, positioned behind the text.

Стратегия поэтапной застройки

ЭТАП 1

ЭТАП 2

Первая очередь строительства
гольф-парка с первым полем для гольфа

ЭТАП 3

ЭТАП 4

ЭТАП 5

Медицинский район

ЭТАП 6

Школьный район

ЭТАП 7

Вторая очередь строительства
гольф-парка со вторым полем для гольфа
с девятью лунками

ЭТАП 8

Жилая застройка высокой плотности
в городской зоне

ЭТАП 9

Средняя школа

ЭТАП 10

Сервисный район





4 Инвестиционное решение

Обзор

Анализ рынка

Инвестиционная модель

Анализ рынка

\$9.5/кв. м. в Kafue
River Mall 2014

\$2/кв. м. в Шимабале
2014



\$22 за кв. м.
KCGE 2019

\$6.9/кв. м. Hill View
Estate 2016

ОБЗОР ДАННЫХ ПО ЗАСТРОЙКЕ	ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ	ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТА	КОЭФФИЦИЕНТ ПОЛЕЗНОЙ ПЛОЩАДИ
ГОРОДСКАЯ ЗОНА			
Деловой район	21 500 кв. м.	45 110 кв. м.	0.40
Торговая зона	30 300 кв. м.	1 23 678 кв. м.	0.25
Школьный район	22 000 кв. м.	1 06 086 кв. м.	0.21
Жилая застройка высокой плотности	119 600 кв. м.	1 94 375 кв. м.	0.62
Сервисные предприятия	6 100 кв. м.	45 600 кв. м.	0.13
Медицинское учреждение	6 750 кв. м.	52 333 кв. м.	0.13
ВСЕГО	239 000 кв. м.	430 261 кв. м.	
ЖИЛАЯ ЗОНА			
Жилая застройка средней плотности	104 200 кв. м.	265 083 кв. м.	0.39
Жилая застройка малой плотности	120 000 кв. м. (приблизительно в среднем для 550 участков)	1,100 000 кв. м.	1.40
ВСЕГО	224 200 кв. м.	1,365, 083 кв. м.	
КУЛЬТУРНАЯ ЗОНА			
Гольф-клуб	970 кв. м.	16 238 кв. м.	0.06
Гостиничный комплекс с конференц-залами	11 630 кв. м.	27 1 53 кв. м.	0.42
Яхт-клуб с причалом	690 кв. м.	1 1 678 кв. м.	0.05
Оздоровительный центр и Spa	810 кв. м.	8 056 кв. м.	0.10
Центр отдыха и спорта	670 кв. м.	60 676 кв. м.	0.01
Поле для гольфа с 18 лунками	509,371 кв. м.	809,371 кв. м.	1.17
ВСЕГО	524,141 кв. м.	933,172 кв. м.	
ИТОГО	987,341 кв. м.	2,728,516 кв. м.	

Инвестиционная модель

ТРЕБУЕМЫЕ ИНВЕСТИЦИИ	ПРЕДПОЛАГАЕМАЯ НАЧАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ (\$)	ПРЕДПОЛАГАЕМЫЙ ДОХОД ЧЕРЕЗ 10 ЛЕТ (\$)
Стоимость земли	16,396,000.00	-
Услуги (охрана, водоснабжение и водоотведение, дороги и т.д.)	22,000,000.00	25,000,000.00
Отель, конференц-центр, причал для яхт и оздоровительный центр	38,000,000.00	95,000,000.00
Медицинское учреждение	17,000,000.00	6,000,000.00
Школьный район	5,000,000.00	10,000,000.00
Гольф-клуб и спортивно-оздоровительный центр	8,000,000.00	60,000,000.00
Торговая зона	12,000,000.00	14,000,000.00
Жилая зона	96,604,000.00	200,000,000.00
Бизнес-парк	3,000,000.00	5,000,000.00
ВСЕГО	218,000,000.00	415,000,000.00

ИНВЕСТИЦИОННОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	
Доходность за 10 лет	54%
Период окупаемости	6 лет
Предполагаемый период до начала основных работ	50 лет

ОСНОВА ОЦЕНКИ (\$)	
Разработки на объекте	1,056,250.00
Стоимость земли	15,339,750.00
Всего	16,396,000.00

Преимущества инвестиций

1. Возможность пополнения инвестиционного портфеля активами в быстрорастущем экономическом центре.
2. Более 350 заявок на приобретение недвижимости в жилой зоне.
3. Предполагаемый срок окупаемости: не более 15 лет.
4. Предполагаемая будущая инвестиционная доходность: 54%.
5. Более 5 заявок от субъектов предпринимательской деятельности на аренду и эксплуатацию коммерческой недвижимости.
6. Создание более 2 500 рабочих мест непосредственно на объекте и в смежных производствах и вклад в государственный бюджет.
7. Национальная строительная ассоциация Замбии (ZNBS) и другие банки заинтересованы в предоставлении ипотечных кредитов для крупных гражданских специалистов по очень доступной цене.
8. Десятки тысяч косвенных и непосредственных вложений в ВВП.
9. Десятки тысяч косвенных и прямых выгодоприобретателей.

Текущее состояние

Землепользование

Изменение вида землепользования с сельскохозяйственного на многофункциональное использование по согласованию с архитектурно-планировочным управлением провинции Лусака - **Утверждено.**

Проект

Архитектурные чертежи, компоновка участка и генеральный план - выполнены компанией GEYSER HAHN Architects - ЮАР.

ОВОС

Оценка воздействия на окружающую среду (ОВОС) на 100% выполнена компанией J A CONSULTANCY LIMITED - Замбия - **Утверждено.**

Модель

Архитектурная презентационная модель выполнена компанией MODELART - ЮАР

Анализ рынка

Собственность SEEFF

Маркетинговые материалы

Factory One Design

Поле для гольфа

Проект компании Golf Data - ЮАР

Местные архитекторы

Starworks Consult

Консультирование по проекту

Rockridge Consultancy Limited/
Elnac Investments Limited

5 Заключение



О гольф-парках



Достаточно времени для игры



Гарантия безопасности



Обеспечение инфраструктурой



Престиж



Высокая стоимость при
перепродаже



Потрясающие виды

Заключение

Здесь, где в ближайшем будущем появится гольф-парк мирового уровня с полем на 18 лунок, вы можете насладиться восхитительными прибрежными ландшафтами с панорамным видом на реку Кафуэ. Каждое утро вы будете просыпаться и видеть рассветы, от которых у вас будет захватывать дух, и каждую ночь засыпать под умиротворяющие звуки природы.

До реки - буквально рукой подать. В шаговой доступности и культурная зона на берегу, предлагающая потрясающий отдых в яхт-клубе, оздоровительном центре и Spa, в гостиничном комплексе с конференц-залами, гольф-клубе и спортивно-оздоровительном комплексе. Городская зона обеспечивает все необходимые условия для комфортного проживания с предоставлением возможностей для бизнеса, розничной торговли, обучения и медицинского обслуживания, что позволяет жить, работать, развлекаться.

Философия проекта застройки предлагает свободу и удобство для жизни с плавными переходами между жилыми помещениями и просторными территориями на открытом воздухе. При всей открытости и современности проекта, материалы, используемые при строительстве, имеют местный колорит, что позволяет вплетать современные тенденции в канву традиций.

