ОБЩИНА ДОЛНА БАНЯ

Обл.Софийска ул."Търговска „ 134
КМЕТ 07120 / 21-21
e-mail:obshtinadb@abv.bg, www. dolna-banya.net

Intertek

ДО ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. ДОЛНА БАНЯ

ОБЩИНА ДОЛНА БАНЯ
тел.: 07120/2121 факс: 07120/2120
Изх. № 08-08-46/ 12.04.2017г.

ОБЩИНА ДОЛНА БАНЯ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Вх. № 475
от 12.04. 2017 г.

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ДРАГАНОВА,

приложено Ви изпращам, за разглеждане и вземане на решение, получен в общинска администрация от инж. Радослав Пенев Проект за инвестиционно намерение с вх.№ 94-00-559/11.04.2017г.

Приложение: Проект за инвестиционно намерение, предназначено за изграждане на Термален Комплекс СПА и озеленяване

С уважение,

ОБЩИНА ДОЛНА БАНЯ * КМЕТ * СОФИЙСКА ОБЛАСТ

Владимир Джамбазов
КМЕТ на община Долна баня

ОБЩИНА ДОЛНА БАНЯ
тел.: 07120/2121 факс: 07120/2120
Вх. №94.00-559 11.04.2017 г.

До кмета на гр. Долна Баня

До председателя на Общинския съвет

Проект за ИНВЕСТИЦИОННИ НАМЕРЕНИЯ в гр. Долна Баня - кв.95 УПИ 1680 предназначено за изграждане на –Термален Комплекс СПА и озеленяване с площ от 22190кв.м.

Уважаеми господа,

Бихме желали да предложим на вашето внимание и да ви запознаем с нашия проект за изграждане на Комплекс " Синиър Парк Резиденс „ гр.Долна баня

1.РЕЗЮМЕ

Следното е бизнес план за инвестиционни намерения, окръг София , община „:Долна Баня" за изграждане на Ваканционен комплекс за целогодишна експлоатация, за настаняване на семейства или индивидуални посещения от хора в активна пенсионна възраст, СПА комплекс с лечебни процедури чрез балнеология и Хотел. Наречен „ „ЕВРОПЕЙСКИ ЦЕНТЪР ЗА АКТИВНИ ВЪЗРАСТНИ ХОРА " Старши Парк Резиденция Долна баня / ЕЦАВХ - Долна Баня /
Възможност за инвестиция за група инвеститори чрез Регионалния център на ЕЦАВХ-ООД за този проект.

2.ОБОБЩЕНИЕ НА ПРОЕКТА

ЕЦАВХ-ООД е ново търговско предприятие, която е формирано с цел финансиране и изграждане в община Долна Баня на ЕЦАВХ Комлекс (също по-нататък наричано "Проект") Фирма за да се развие и да постави началото на изграждането на нов по рода си комплекс предлагащ услуги от много високо ниво за хора а активна пенсионна възраст.
Проекта компанията планира да изгради Проекта съгласно най- новите екологични норми с енергийно ефективни ОВК инсталации, както и интегрирани състоянието на най-съвременните възобновяеми енергиини изтичници.

3.МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Долна баня е на 70 км от София и на 17 км от известния ски курорт Боровец. Той е разположен на северния - източния склон на Рила планина. Климатът е мек континентален, типичен за суб планински слой. В околните гори намалява бързи температурни колебания. През зимата температурите са по-високи от тези в открито поле и долини, докато през лятото температурите са по-ниски. Флората се характеризира с широки листа и иглолистни гори, ливади, богати находища на билки и гъби. Релефът е полупланински с надморска височина от 650 метра. Градът се гордее с кристално чист въздух, висока отрицателна йонизация и без резки температурни колебания

Град Долна баня предлагат изобилие от минерална вода и невероятна природа. Има геотермални минерални извора с вода, идваща директно от източника с температура до 67.8 С °. Водата се използва за лечение на редица заболявания, но само външно.

4.ПАЗАРНА ВЪЗМОЖНОСТ

ЕЦАВХ Комлекс е насочен към предлагане на услуги на Европейския както и вътрешния пазар.

5.ХРОНОЛОГИЯ

ЕЦАВХ Комлекс се е насочил към община Долна Баня след подробни проучвания и желаем да кандидатстваме за закупуването на общински терен около 20 декара

Изграждане на Проекта се очаква да започне в средата на 2018 г.
Хотелската част ще започне да функционира от Юли 2019, втория етап ще продължи до Юли 2020 и трети етап до Декември 2020

6. ПРОГРАМА

На парцел от 22000кв.м. ще бъдат изградено РЗП около 20000 кв.м.,Това ще са 3-4 броя 4-етажни сгради, Обща обединяваща ги сграда, Хотел и паркинг за 80-100 коли. Удобствата включват; СПА комплекс, медицински център, фитнес зала, йога студио, многофункционална зала за кино,театър и танци, открит и закрит басейни.

7. ОПИСАНИЕ на Проекта

Старши Парк Резиденция Долна баня е един нов тип комплекс г Хотел, СПА и апартаментни жилища за активни възрастни хора, разположен в село Долна Баня, предградие на София. Общността ще предложи поредица от грижи от независим живот чрез асистирано и независимо живеене. Сградите занезависимия живот и подпомагани ще е 3 и 4-етажни конструкции. Сградите ще бъдат свързани с Общата сграда която ще има 2-етажа общи пространствени обеми. Сградата на хотела ще бъде в една сграда с на места за отдих, пространства ще включват множество заведения за хранене и уелнес център, включително спа открит и закрит басейни. Вили за независим живот също ще бъдат включени в новото развитие.
Проектът от север на юг представя уникален дизайн предизвикателство, и ще бъде интегриран в цялата взаимосвързаността на различните компоненти на общността от физически връзки на различни нива. По същество, има шест нива на плана,от най-ниската точка на обекта на най-високата точка на обекта.

Фаза I
Хотел с 80 стай, СПА вкл .
Фаза II
84 самостоятелни звена на живот:
82-асистирани звена на живот
Фаза III
67 самостоятелни звена на живот:
Фаза IV
48 самостоятелни звена на живот:

Независим живот Вили

8. Икономическо въздействие и СЪЗДАВАНЕ НА РАБОТНИ МЕСТА

Проектът ще бъде разположен в гр. Долна Баня който е в границите на София област. Икономическото въздействие на проекта беше анализирано с помощта на регионален икономически модел Общото въздействие приложимо върху заетостта се оценява на 85 нови работни места. Това включва от 22-приложими работни места за

развитие, 7 работни места за операции по поддръжка и 16 работни места за събития и кетъринг, + 12 р.м. за СПА консултанти и медицински център
Тази оценка включва всички мултипликационни ефекти в регионалния модел за оперативна дейност и индуциран мултипликационен ефект за дейности за развитие с продължителност пет години. Тук следва да се добавят и създаването на условия за допълнителни обслужващи бизнеси ; - помощно Еко замеделско и еко животновъдно стопанства, - 10р.м.; заведение за обществено хранене 8-14р.м. ; услуги, туризъм, транспорт и други. Или общо този проект ще създаде предпоставка за откриване на 80 -90 нови работни места.

9. УПРАВЛЕНИЕ

ЕЦАВХ Комлекс ще бъде съвместно управлявана от мениджърския екип ЕЦАВХ Комлекс - пълен набор от услуги хотелиерски мениджмънт, специализирана в хотели, банкети и конференции СПА туризъм, центрове, курорти, развлекателни центрове и ресторанти. Ще следи за развитието на истинска световна класа култура на обслужване,на която ще се наслаждават клиентите от първоначалния до окончателното контакт. Здравата маркетингова кампания, включително онлайн и офлайн стратегии, ще подкрепят растежа на центъра. Установени са множество възможности за стабилизиране на паричните потоци и нарастващи приходи чрез продукти с добавена стойност, включително и селски туризъм и гостоприемство. Неговата местна репутация като производител на екологична селскостопанската продукция ще бъдат основни активи за проекта.

10. СЪЗДАВАНЕ НА РАБОТНИ МЕСТА

Икономическите последици от проекта бяха анализирани с спомощта на регионален икономически модел за общината Долна Баня, София

Разходите по проекта се категоризират в следните сектори на индустрията:
• Изграждане на нови търговски структури, Хотел и СПА, включително и структурата на фермите за екологична селскостопанска продукция.
• Изграждане на други нови жилищни структури
• Търговия на едро
• Архитектурни и инженерни дейности и свързаните с тях услуги
• Всички други хранителни и питейни места
• Ферми за производство на Еко продукти.
Според анализа, общото въздействие приложимо заетостта на проекта в района се оценява на 45 работни места в проекта и още 25места в дейности от обслужването и търговията. Тук не е включен броя на работни места от услугите и търговията от обекти които ще са необходими за обслужването на 300-350 постоянно живеещи в града нови жители.

11. РАЗВИТИЕ И ОПЕРАЦИИ РЕЗЮМЕ

„ЕЦАВХ Комлекс" ООД ще ръководи проектирането и изграждането на Проекта. Управление на дейности за проектиране, наемане на архитект и главен изпълнител на проекта. Пълното обслужване с хотелиерско мениджмънт компания. Тя се концентрира върху развитието, работа и дългосрочно управление на Проекта с пълно обслужване осигуряване на максимална заетост.
Предлаганите услуги включват: анализ, предпроектно проучване, контрол на инвестициите в строителството, и в дългосрочен план ден за ден управлението на активите и бизнес собствеността. Предвижда също интериорен дизайн и поръчки, счетоводството и контрола на разходите, управление на продажби и маркетингови услуги, асоциирано обучение за обслужване на човешки ресурси.

Мисия на оператора е да установи силна, печеливша дейност чрез предоставяне на добре поддържани съоръжения, персонал от приятелски добре обучени хора.
Това се постига чрез прилагане на маркетингови техники за генериране на максимален дял от приходите, и чрез предоставяне на необходимите проверки, за да се гарантират по-високи от средната линия резултати.

12.ФИНАНСОВА ПРОГНОЗА и Бюджет на проекта

Разходи по проекта

Общата стойност на проекта е около 9,7 милиона Евро включително разходите за строителство, оборудване, дизайн такси и други разходи, свързани с изграждането и развитието на околното пространство и разширяване на Проекта. Той предвижда изграждане на собствено стопанство за производство на екологични чисти селскостапански и животински продукти, както и съоръжения за хладилното им съхранение. За задоволяване на потребностите на жителите и техните гости на комплекса с цел за осигуряване конфортен живот, проекта предвижда изграждането в град Долна Баня на Търговски център, на заведения за обществено хранене с местна, традиционна и европейска кухня, както и развитието на други обекти с културно,социално и обществено предназначение.

Проектна компания предвижда разходите по проекта да бъдат капитализирани със собствени средства в размер на 4.7 М.Евро; заем от около 2,0 милиона Евро и отворено финансиране до шест (6) инвеститори с капитал от около 500.000 всеки

Очаквана стойност в Евро = 9,7М

Офертна стойност на проекта

жилища за активни възрастни хора			стай	еднинични	двойни	апартаменти	легла общо	офертна стойност
фаза 1								
Хотел за външни гости		5600	80	10	60	10	150	3360000
терен		22000						440000
фаза 2	независими	4200	84	34	40	10	134	1680000
	асистирани	4100	82	70		12	82	1640000
фаза 3	независими	4020	67	10	40	17	124	1608000
фаза 4	независими	2400	48	10	30	8	86	960000
общо:		20320	361	134	170	57	576	9688000

Представящ проекта пред община Долна Баня

инж. Радослав Пенев

Представител на ЕЦАВХ-ООД

04.2017г.

„Синиър Парк Резиденс“ гр.Долна баня

Проект за ИНВЕСТИЦИОННИ НАМЕРЕНИЯ в гр. Долна Баня - кв.95 УПИ 1680 предназначено за изграждане на –Термален Комплекс СПА и озеленяване с площ от 22190кв.м.



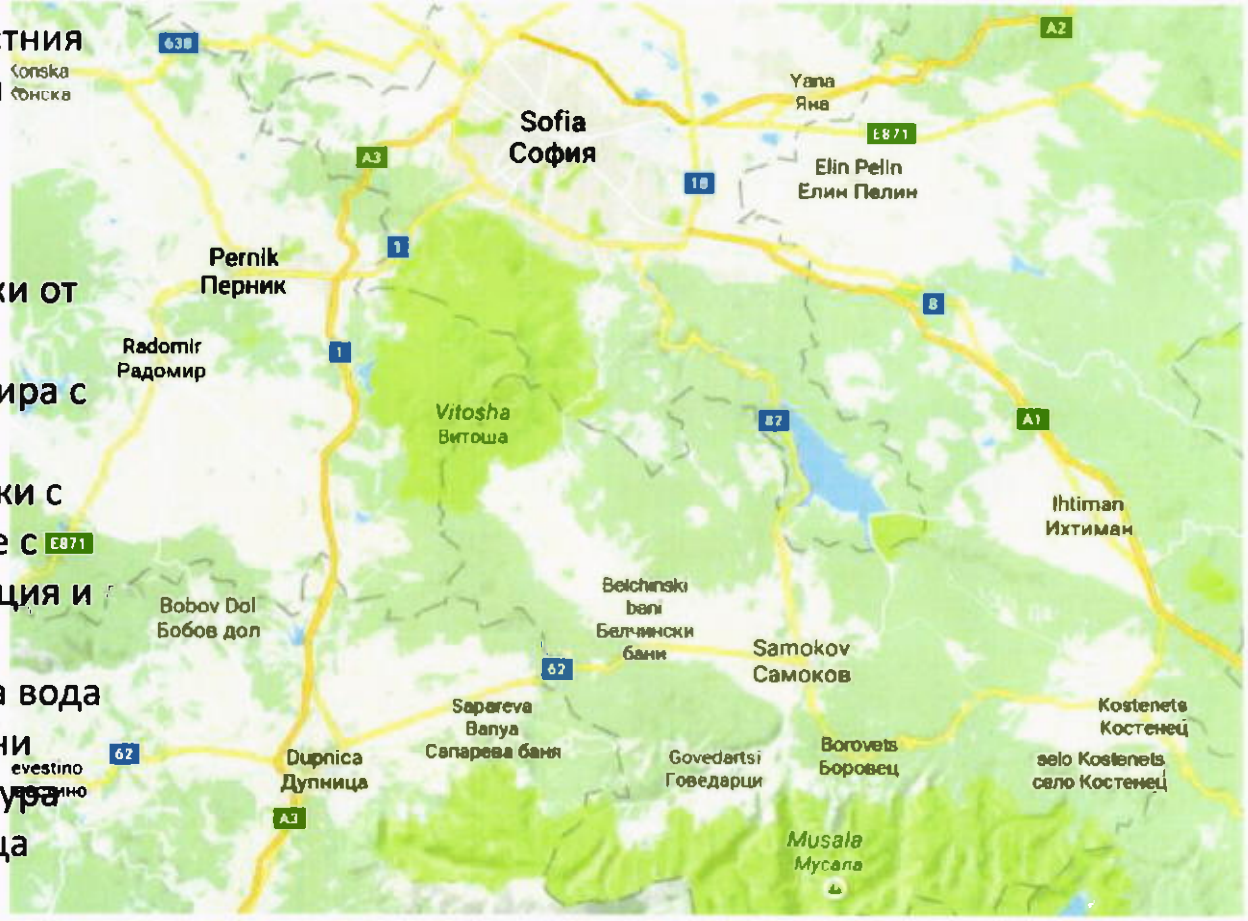




Град Долна Баня

Долна баня е на 70 км от София и на 17 км от известния ски курорт Боровец. Той е разположен на северния източния склон на Рила планина. Климатът е мек континентален, типичен за суб планински слой. В околните гори намалява бързи температурни колебания. През зимата температурите са по-високи от тези в открито поле и долини, докато през лятото температурите са по-ниски. Флората се характеризира с широки листа и иглолистни гори, ливади, богати находища на билки и гъби. Релефът е полупланински с надморска височина от 650 метра. Градът се гордее с кристално чист въздух, висока отрицателна йонизация и без резки температурни колебания

Град Долна баня предлагат изобилие от минерална вода и невероятна природа. Има геотермални минерални извори , идваща директно от източника с температура до 67.8 С °. Водата се използва за лечение на редица заболявания, но само външно.



Dolna Banya Senior Living

Проект за ИНВЕСТИЦИОННИ НАМЕРЕНИЯ в гр. Долна Баня - кв.95 УПИ 1680 предназначено за изграждане на –Термален Комплекс СПА и озеленяване с площ от 22190кв.м.



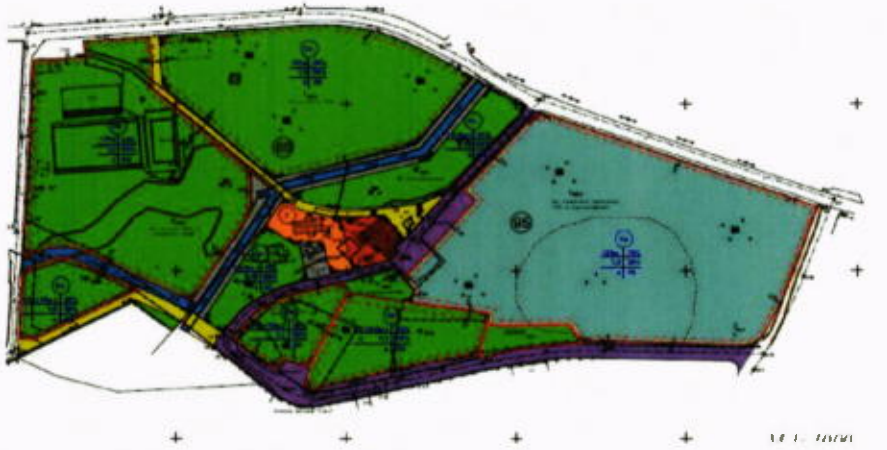




Dolna Banya Senior Living











ПРОГРАМА

На УПИ 1680 от 22190 кв.м.по плана на гр. Долна Баня да бъде изграден Комплекс с общо РЗП от около 20000 кв.м., 4-4 етажни сгради, сграда със общи обслужващи функций, паркинг за 80-100 коли. Удобствата включват; СПА комплекс, медицински център, фитнес зала, йога студио, многофункционална зала за кино,театър и танци, открит и закрит басейни.



ОПИСАНИЕ на Проекта

„Старши Парк Резиденция“ Долна баня е един нов тип комплекс с Хотел, СПА и апартаментни жилища за активни възрастни хора, разположен в село Долна Баня,
предградие на София. Общността ще предложи поредица от грижи от независим живот чрез асистирано и независимо живеене. Сградите за независимия живот и подпомагани ще са 3 и 4-етажни конструкции. Сградите ще бъдат свързани с Общата сграда която ще има 2-етажа общи пространствени обеми. Сградата на хотела ще бъде в една сграда с на места за отдих, пространства ще включват множество заведения за хранене и уелнес център, СПА, зали за Йога, открит и закрит басейни.
Вили за независим живот също ще бъдат включени в новото развитие.
Проектът от север на юг представя уникален дизайн, и ще бъде интегриран в цялата взаимосвързаността на различните компоненти на общността от физически връзки на различни нива. По същество, има шест нива на плана,от най-ниската точка на обекта до най-високата точка на обекта.



Фаза I
Хотел с 80 стай, СПА вкл.
Фаза II
84 самостоятелни звена на живот:
82-асистирани звена на живот
Фаза III
67 самостоятелни звена на живот:
Фаза IV
48 самостоятелни звена на живот:

ФИНАНСОВА ПРОГНОЗА и Бюджет на проекта

Разходи по проекта

Общата стойност на проекта е около 9,7 милиона Евро включително разходите за строителство, оборудване, дизайн такси и други разходи, свързани с изграждането и развитието на околното пространство и разширяване на Проекта. Той предвижда изграждане на собствено стопанство за производство на екологични чисти селскостапански и животински продукти, както и съоръжения за хладилното им съхранение. За задоволяване на потребностите на жителите и техните гости на комплекса с цел за осигуряване конфортен живот, проекта предвижда изграждането в град Долна Баня на Търговски център, на заведения за обществено хранене с местна, традиционна и европейска кухня, както и развитието на други обекти с културно,социално и обществено предназначение.

Проектна компания предвижда разходите по проекта да бъдат капитализирани със собствени средства в размер на 4.7 М.Евро; заем от около 2,0 милиона Евро и отворено финансиране до шест (6) инвеститори с капитал от около 500.000 всеки

Офертна стойност на проекта

жилища за активни възрастни хора			стай	еднинични	двойни	апартаменти	легла общо	офертна стойност
фаза 1								
Хотел за външни гости		5600	80	10	60	10	150	3360000
терен		22000						440000
фаза 2	независими	4200	84	34	40	10	134	1680000
	асистирани	4100	82	70		12	82	1640000
фаза 3	независими	4020	67	10	40	17	124	1608000
фаза 4	независими	2400	48	10	30	8	86	960000
общо:		20320	361	134	170	57	576	9688000

Живот и лукс

Независимо дали става дума за закуска в леглото, един следобед в спа центъра, или една вечер да се наслаждавате на най-новото сезонно меню в бистрото или в нашия ресторант, всеки ден ви дава нови възможности да се насладите на лукса в живота.

Ние приемаме сериозно отговорността за вашата сигурност. Ето защо има изградени системи за сигурност с контрол на достъп за всяка сграда и 24-часова видеонаблюдение. Така осигуряваме на нашите жители спокойствие и да могат да се забавляват техните деца, внуци, семейството и приятелите си с пълна увереност



Здравословен начин на живот

Осигуряваме допълнителни активности на жителите на нашата общност, разходки,походи по маршрути в планината, екскурзий, гастрономически вечери и танци. Ние искаме в новият ви дом да се чувствате сигурни и погълнати в проучване на нови занимания, да направите нови спомени и преоткриете стари страсти. След живот на усилена работа, това е най-малкото, което заслужавате. Това е мястото както никъде другаде, където гостите ви ще бъдат винаги добре дошли да ви посетят, наслаждавайки се на конфорната атмосфера и пълно използване на съоръженията, ако решите. Нашите ресторанти и градини са ваши, за да им се насладите. Ще се чувствате горди да да предложите на вашите гостите един от нашите луксозни апартаменти. Изборът е ваш!



Грижи и поддръжка

Въпреки, че независимостта и вдъхновението винаги ще бъде в основата на нашите общности, понякога с малко професионална помощ може да се извърви дълъг път, който да ви даде възможност да се насладите на гъвкавостта и свободата на пенсионирането си.

Жителите и членовете на техните семейства, винаги ще бъдат в основата на техния собствен пакет грижи и подкрепа, с пълен контрол върху това как и кога им се доставя грижа - и от кого. От помощ с домакински задачи до високо специализирани грижи, ние винаги ще се стремим нашите услуги да отговарят на точните ваши нужди и предпочитания.

Ние знаем, нашият екип който се грижи на място, може да бъде голям източник на успокоение за жителите, така и за членовете на техните семейства.

Грижи за здравето ви;

- здравни грижи, предоставяни в собствения ви дом
- Персонализирани грижи и подкрепа, съобразени с вашите нужди
- 24-часова медицинска сестра на повикване
- планове за грижа се наблюдават от медицинска сестра
- грижи от специалист за широк спектър от състояния и заболявания



Икономическо въздействие и СЪЗДАВАНЕ НА РАБОТНИ МЕСТА

Проектът ще бъде разположен в гр. Долна Баня който е в границите на София област. Икономическото въздействие на проекта беше анализирано с помощта на регионален икономически модел Общото въздействие приложимо върху заетостта се оценява на 85 нови работни места. Това включва от 22-приложими работни места за

развитие, 7 работни места за операции по поддръжка и 16 работни места за събития и кетъринг, + 12 р.м. за СПА консултанти и медицински център

Тази оценка включва всички мултипликационни ефекти в регионалния модел за оперативна дейност и индуциран мултипликационен ефект за дейности за развитие с

продължителност пет години. Тук следва да се добавят и създаването на условия за допълнителни обслужващи бизнеси ; - помощно Еко замеделско и еко животновъдно стопанства, - 10р.м.; заведение за обществено хранене 8-14р.м. ; услуги, туризъм, транспорт и други. Или общо този проект ще създаде предпоставка за откриване на 80 -90 нови работни места.



