

Investiční projekt

Poreč, Istrie



Ref	RE-AB-P-71
Typ	Investiční projekt
Region	Istrie > Poreč
Město	Poreč
NÁBŘEŽÍ	Ano
Výhled na moře	Ano
Vzdálenost od moře	5 m
Pozemek	1120000 sqm

Tel: +385 91 357 3071 Viber, Whatsapp
info@adrionika.com
www.adrionika.com

Investiční projekt

Poreč, Istrie



Cena

€ 32 000 000

Unikátní projekt 18jamkového golfového hřiště v oblasti Poreč na Istrii s možností rezidenční a turistické výstavby pro vybudování 5***** hvězdičkového resortu.

Klíčové vlastnosti a výhody projektu jsou:

- 18jamkové golfové hřiště (určené k zajištění maximální ochrany stávající archeologické zóny)
- prvotřídní pětihvězdičkový hotel
- Cca. 70 luxusních vil s bazény
- 18 budov s byty

Vše výše uvedené je plánováno k výstavbě na ploše 112 ha s celkovým počtem 1200 lůžek. Nedílnou součástí projektového záměru je také výstavba golfového domu, golfové akademie, servisu, servisní zóny, velkého množství barů a restaurací, komerčních objektů a golfového tréninkového hřiště. Rozsah projektu bude zahrnovat také archeologický park o rozloze 16,2 ha a olivový háj o rozloze 16,5 ha, které představují přidanou hodnotu projektu.

Potenciální provozovatelé hotelů jsou Rezidor Hotel Group, Hilton Worldwide Hotel Group, Cachet Hospitality Group nebo Marriott Hotel Group. Všichni už jsou s projektem obeznámeni.

Vývojáři obdrželi prohlášení o záměru od významného provozovatele hotelů **Rezidor Hotel Group**, jehož portfolio zahrnuje 430 hotelů v provozu a ve výstavbě s 95 000 pokoji v 69 zemích. Rezidor provozuje a vyvíjí Quorvus Collection, Radisson Blu, Radisson Red a Park Inn by Radisson v Evropě, na Středním východě a v Africe. Kromě Rezidor Hotel Group je dalším zájemcem hotelová skupina Hilton Worldwide.

Je zde také podepsán dopis o záměru s **Hilton Worldwide Group** a dohodnuty podmínky spolupráce v souladu s požadavky skupiny.

Nejzajímavější hotelovou skupinou je **Cachet Hospitality Group**, se kterou je podepsána smlouva o záměru a konzultační smlouva. Projekt byl zařazen do jejich katalogu budoucích partnerů. Projektu nejvíce vyhovuje vize a filozofie Cachet Hospitality Group, takže jednání s nimi došla nejdál.

Z ostatních provozovatelů hotelů projevila o projekt velký zájem **Marriott Hotel Group**, proběhla jednání a byla s nimi podepsána smlouva o záměru.

Poloha a konektivita jsou zcela výjimečné.

Vzdálenosti do velkých evropských měst jsou následující:

- Benátky 240 km
- Terst 80 km
- Vídeň 545 km
- Lublaň 160 km
- Mnichov 560 km

Investiční projekt

Poreč, Istrie



Istrie je také velmi dobře spojena vzduchem. Mezinárodní letiště v Pule, centru župy, se nachází asi sedmdesát kilometrů od místa. Má kapacitu 1 000 000 cestujících ročně, s maximálním současným příjmem 10 letadel a 5 000 cestujících.

V souladu s Územním plánem Istrijského kraje je v prostoru záměru uvažováno s golfovým hřištěm (typ využití R1 - rekreační pozemky).

Na základě tohoto dokumentu je Golfový areál označen jako sportovní zařízení významné pro Chorvatskou republiku.

Vzhledem k velikosti golfového hřiště (větší než 40 ha) a ustanovením Územního plánu Istrijské župy je podrobná poloha, určení rozsahu, velikost ubytovacích kapacit a podmínky napojení a zásobování infrastruktury i podrobné požadavky na ochranu životního prostředí. zřízený Plánem územního rozvoje obce Tar-Vabriga (PPUO Tar-Vabriga).

Vizí projektu je stát se předním luxusním 5***** resortem na pobřeží Jaderského moře se čtyřmi hlavními součástmi: pětihvězdičkový hotel (spa&wellness), rezidenční oblast (vily), golfové hřiště s 18 jamkami, kotviště s promenádou, restauracemi a zábavním obsahem.

Pro účely škálování a uspořádání obsahu golfového hřiště byly prozkoumány prostorové možnosti a omezení lokality a byl vypracován územní plán jako podklad pro plán rozvoje města. Byly zohledněny geomorfologické, krajinné, klimatické, kulturní, historické a infrastrukturní rysy.

Přítomnost olivového háje o rozloze 16,52 ha a archeologického parku o rozloze 16,16 ha jsou hlavními determinanty při plánování ubytovacích zařízení.

Pozemek je již zpevněn. Přestože existuje více spoluvlastníků, všechny spojuje právní síť dohod.

Zóny projektu jsou již definovány, povolení na výstavbu komunikací obdrženo, ale vnější a vnitřní úpravy budov ještě nejsou hotové.

Ubytovací zařízení v rámci golfového hřiště se nachází v centrální části areálu projektu jižně od hlavní komunikace na ploše 16,35 ha, kde lze předpokládat 1200 lůžek v hotelech a vilách.

Zóna klubového domu se nachází u ubytovacích zařízení, kde je plánována úvodní jamka č.1 a závěrečná jamka č.18. Je určen pro návštěvníky golfového hřiště-členy a hosty, s veškerým doprovodným a doplňkovým vybavením (základní služby, pohostinské a administrativní zázemí). Maximální hrubá zastavěná plocha klubovny je 1500 m², povolená výška 7,5 m ($F = \text{Cel/Bsmt} + \text{GF} + 1$).

U klubovny se počítá s parkovištěm (se 180 místy).

V místě jsou dvě golfové driving range. Jedna se nachází východně od ubytovacích kapacit a druhá je v rámci Golfové akademie, servisních a obchodních zařízení. Driving range je prostor, kde golfisté cvičí všechny typy švihů a skládá se z prostoru pro nácvik dlouhých a středních ran, prostoru pro nácvik krátkých odpalů a chipů, odpalů z pískové pasti, patování a krátkých úderů z pole.

Golf Academy jako centrální budova golfové školy s veškerým podpůrným a pomocným zázemím se nachází severně od hlavního vstupu do plánovaného areálu, vedle jednoho ze dvou golfových driving range. Maximální přípustná hrubá plocha Golfové akademie je 1 000 m² a maximální přípustná výška budovy je 7,5 m ($F = \text{Cel/Bsmt} + \text{GF} + 1$).

Prostory pro vybavení a zařízení údržby, skladovací prostory, garáže, služby, dílny, prádelny atd. se nacházejí v

Investiční projekt

Poreč, Istrie



budově golfových služeb severně od Golfové akademie. Maximální přípustná hrubá plocha je 1 500 m² a maximální přípustná výška je 5,5 m ($F = \text{Cel} / \text{Bsmt} + \text{GF}$).

Komerční objekty o maximální hrubé stavební ploše 1500 m² se nachází u vstupu do plánovaného areálu. Předpokládaná zařízení jsou: restaurace, služby, obchody a podobná zařízení, která kvalitativně doplňují sportovní a rekreační zařízení (informační bod CK, restaurace, bar, prodejna místních produktů, prodejna suvenýrů atd.). Maximální povolená výška je 4 m ($F = \text{Cel} / \text{Bsmt} + \text{GF}$).

Celková investice činí 300,0 mil. EUR a skládá se z dosavadní investice (pozemek, projektová dokumentace, poplatek za vedení projektu), která je z hlediska hodnoty obsažena v ceně podílu (ve výši 25,0 mil. EUR), a budoucí investice (ve výši 275,0 milionů EUR).

Vnitřní míra návratnosti (IRR) je 14,68 %, což je atraktivní procento pro každého investora, protože ponechává dostatek prostoru pro pokrytí možných rizik, která se mohou na trhu cestovního ruchu vyskytnout.

Více informací je k dispozici po oficiálním představení Kupujícího a předložení Letter of Intent.

Celkové dodatečné náklady, které nese kupující nemovitosti v Chorvatsku, jsou přibližně 7 % celkových nákladů na nemovitost, které zahrnují:

- daň z převodu nemovitosti (3 % z hodnoty nemovitosti);
- zprostředkovatelská/zprostředkovatelská provize (3%+DPH z provize);
- odměna za advokáta (cca 1%);
- notářský poplatek;
- soudní registrační poplatek;
- náklady na úřední ověřený překlad.

Smlouva o zastoupení/zprostředkovatelská smlouva se podepisuje před návštěvou nemovitostí.

Investiční projekt

Poreč, Istrie

