

# Projekty inwestycyjne

Poreč, Istria



**Numer referencyjny**

RE-AB-P-71

**Typ**

Projekty inwestycyjne

**Region**

Istria > Porec (Poreč)

**Lokalizacja**

Poreč

**Front line**

Tak

**Widok na morze**

Tak

**Odległość od morza**

5 m

**Wielkość działki**

1120000 sqm

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

# Projekty inwestycyjne

Poreč, Istria



**Price**

€ 32 000 000

### Unikalny projekt pola golfowego na 18 dołków w rejonie Porec na Istrii z możliwością zabudowy mieszkalnej i turystycznej pod budowę 5-gwiazdkowego kurortu.

Kluczowe cechy i zalety projektu to:

- 18-dołkowe pole golfowe (ma zapewnić maksymalną ochronę istniejącej strefy archeologicznej)
- wysokiej klasy hotel pięciogwiazdkowy
- około. 70 luksusowych willi z basenami
- 18 budynków z apartamentami

Całość planowana jest do realizacji na obszarze 112 ha, na którym będzie łącznie 1200 łóżek. Integralną częścią planu projektu jest także budowa domu golfowego, akademii golfa, sklepu serwisowego, strefy serwisowej, dużej liczby barów i restauracji, obiektów handlowych oraz pola golfowego. Zakres projektu obejmie także park archeologiczny o powierzchni 16,2 ha i gaj oliwny o powierzchni 16,5 ha, które stanowią wartość dodaną projektu.

Potencjalnymi operatorami hoteli są Rezidor Hotel Group, Hilton Worldwide Hotel Group, Cachet Hospitality Group lub Marriott Hotel Group. Wszyscy już zapoznali się z projektem.

Deweloperzy otrzymali list intencyjny od czołowego operatora hotelowego **Rezidor Hotel Group**, którego portfolio obejmuje 430 hoteli w eksploatacji i w budowie, z 95 000 pokoi w 69 krajach. Rezidor obsługuje i rozwija Quorvus Collection, Radisson Blu, Radisson Red i Park Inn by Radisson w Europie, na Bliskim Wschodzie i w Afryce. Oprócz Grupy Hotelowej Rezidor kolejną zainteresowaną stroną jest grupa hotelowa Hilton Worldwide.

Podpisano także list intencyjny z **Grupą Hilton Worldwide** i uzgodniono warunki współpracy zgodnie z wymaganiami Grupy.

Najbardziej zainteresowaną grupą hotelową jest **Cachet Hospitality Group**, z którą podpisany jest list intencyjny i umowa doradcza. Projekt został wpisany do katalogu przyszłych partnerów. Wizja i filozofia Cachet Hospitality Group najlepiej pasuje do projektu, dlatego negocjacje z nimi poszły najdalej.

Spośród pozostałych operatorów hoteli duże zainteresowanie projektem wykazała **Grupa Hotelowa Marriott**, przeprowadzono z nimi negocjacje i podpisano list intencyjny.

Lokalizacja i łączność są dość wyjątkowe.

Odległości do głównych miast europejskich są następujące:

- Wenecja 240 km
- Triest 80 km
- Wiedeń 545 km
- Lublana 160 km
- Monachium 560 km

Istria jest również bardzo dobrze połączona drogą powietrzną. Międzynarodowe lotnisko w Puli, w centrum hrabstwa, znajduje się około siedemdziesięciu kilometrów od lokalizacji. Może obsłużyć 1 000 000 pasażerów rocznie, przy maksymalnym jednoczesnym przyjęciu 10 samolotów i 5 000 pasażerów.

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Żupanii Istrii na terenie inwestycji przewidziano pole golfowe (typ użytkowania R1 - tereny rekreacyjne).

Na podstawie tego dokumentu teren Golfowy uznawany jest za ważny dla Republiki Chorwacji obiekt sportowy. Biorąc pod uwagę wielkość pola golfowego (większą niż 40 ha) oraz postanowienia Planu Przestrzennego Żupanii Istrii, szczegółowa lokalizacja, określenie zakresu, wielkość bazy noclegowej oraz warunki połączeń i dostaw infrastruktury, a także szczegółowe wymogi ochrony środowiska są ustanowiony Planem Zagospodarowania Przestrzennego gminy Tar-Vabriga (PPUO Tar-Vabriga).

Wizją projektu jest stać się wiodącym luksusowym kurortem 5\*\*\*\*\* na wybrzeżu Adriatyku, składającym się z czterech głównych elementów: pięciogwiazdkowego hotelu (spa&wellness), dzielnicy mieszkalnej (wille), pola golfowego z 18 dołkami, miejsc do cumowania z promenadą, restauracjami i ofertą rozrywkową.

W celu skalowania i uporządkowania zawartości pola golfowego zbadano możliwości przestrzenne i ograniczenia lokalizacji oraz sporządzono plan zagospodarowania przestrzennego, będący podstawą planu zagospodarowania przestrzennego. Uwzględniono cechy geomorfologiczne, krajobrazowe, klimatyczne, kulturowe, historyczne i infrastrukturalne.

Obecność gaju oliwnego o powierzchni 16,52 ha i parku archeologicznego o powierzchni 16,16 ha to główne wyznaczniki przy planowaniu obiektów noclegowych.

Działka jest już skonsolidowana. Chociaż współwłaścicieli jest wielu, wszystkich łączy prawna sieć umów. Strefy inwestycji są już określone, uzyskano pozwolenie na budowę dróg, ale projekt zewnętrzny i wewnętrzny budynków nie jest jeszcze wykonany.

Obiekty noclegowe w obrębie pola golfowego zlokalizowane są w centralnej części obszaru objętego projektem, na południe od głównej drogi, na obszarze o powierzchni 16,35 ha, gdzie można przewidzieć 1200 miejsc noclegowych w hotelach i willach.

Strefa domu klubowego zlokalizowana jest obok obiektów noclegowych, gdzie zaplanowano dołek początkowy nr 1 i dołek końcowy nr 18. Przeznaczony jest dla gości-członków i gości pól golfowych, wraz ze wszystkimi udogodnieniami pomocniczymi i pomocniczymi (podstawowe usługi, zaplecze hotelowo-administracyjne). Maksymalna powierzchnia zabudowana brutto budynku klubowego wynosi 1500 m<sup>2</sup>, dopuszczalna wysokość 7,5 m (F= Cel/Bsmt+GF+1).

Przy budynku klubowym przewidziano parking (na 180 miejsc).

Na miejscu znajdują się dwa pola golfowe. Jeden zlokalizowany jest na wschód od obiektów noclegowych, drugi zaś na terenie Akademii Golfa, obiektów usługowo-handlowych. Driving range to obszar, na którym golfiści ćwiczą wszystkie rodzaje zamachów i składa się z obszaru do ćwiczeń strzałów długich i średnich, obszaru do ćwiczeń uderzeń z krótkiego skoku i chipa, uderzeń z piaskownicy, puttowania i krótkich uderzeń z gry.

Akademia Golfa, jako centralny budynek szkoły golfowej wraz z całym zapleczem pomocniczym, zlokalizowana jest na północ od głównego wejścia na planowany teren, obok jednego z dwóch pól golfowych Driving Range. Maksymalna dopuszczalna powierzchnia brutto Akademii Golfa wynosi 1000 m<sup>2</sup>, a maksymalna dopuszczalna

wysokość budynku to 7,5 m (F = Cel/Bsmt + GF + 1).

Pomieszczenia na sprzęt i urządzenia konserwacyjne, powierzchnie magazynowe, garaże, usługi, warsztaty, pralnie itp. zlokalizowane są w budynku obsługi golfowej, na północ od Akademii Golfa. Maksymalna dopuszczalna powierzchnia brutto wynosi 1500 m<sup>2</sup>, a maksymalna dopuszczalna wysokość to 5,5 m (F = Cel / Bsmt + GF).

Przy wjeździe na planowany teren zlokalizowane są obiekty komercyjne o maksymalnej powierzchni zabudowy brutto 1500 m<sup>2</sup>. Przewidywane obiekty to: restauracje, usługi, sklepy i podobne obiekty, które jakościowo uzupełniają infrastrukturę sportowo-rekreacyjną (punkt informacyjny biura turystycznego, restauracja, bar, sklep z lokalnymi produktami, sklep z pamiątkami itp.). Maksymalna dopuszczalna wysokość wynosi 4 m (F = Cel / Bsmt + GF).

Całkowita wartość inwestycji wynosi 300,0 mln EUR i składa się z dotychczasowej inwestycji (grunt, dokumentacja projektowa, opłata za zarządzanie projektem), która wartościowo zawarta jest w cenie udziału (wynoszącej 25,0 mln EUR) oraz przyszłej inwestycji (w kwocie 275,0 mln EUR).

**Wewnętrzna stopa zwrotu (IRR) wynosi 14,68%, co jest atrakcyjnym procentem dla każdego inwestora, ponieważ pozostawia wystarczająco dużo miejsca na pokrycie ewentualnych ryzyk, które mogą wystąpić na rynku turystycznym.**

Więcej informacji można uzyskać po oficjalnym przedstawieniu Kupującego i złożeniu Listu Intencyjnego.

Ogólne dodatkowe koszty ponoszone przez nabywcę nieruchomości w Chorwacji wynoszą około 7% całkowitego kosztu nieruchomości, w tym: podatek od przeniesienia własności (3% wartości nieruchomości), prowizja agencji / pośrednictwa (3% + VAT od prowizji), opłata adwokacka (około 1%), opłata notarialna, opłata za rejestrację sądową i oficjalne koszty tłumaczenia przysięgłego. Umowa agencyjna / brokerska jest podpisywana przed wizytą w nieruchomościach.

# Projekty inwestycyjne

## Poreč, Istria

