Инвест. проект
Poreč, Истрия

Adrionika
Real Estate in Croatia

Код	RE-AB-P-71
Тип	Инвест. проект
Регион	Истрия › Пореч
Город	Poreč
Первая линия	Да
Вид на море	Да
Расстояние до моря	5 м
Участок	1120000 м2

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

Инвест. проект
Poreč, Истрия

Цена	€ 32 000 000

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

Инвест. проект
Poreč, Истрия

Adrionika
Real Estate in Croatia

Уникальный проект поля для гольфа на 18 лунок в районе Пореча в Истрии с возможностью жилой и туристической застройки для создания 5*** звездного курорта.**

Ключевые особенности и преимущества проекта:

- 18-луночное поле для гольфа (предназначенное для обеспечения максимальной защиты существующей археологической зоны)
- пятизвездочный отель высокого класса
- ок. 70 роскошных вилл с бассейнами
- 18 домов с апартаментами

Все вышеперечисленное планируется построить на площади 112 га, всего на 1200 коек. Неотъемлемой частью плана проекта также является строительство дома для гольфа, гольф-академии, сервисного магазина, сервисной зоны, большого количества баров и ресторанов, коммерческих объектов и поля для обучения игре в гольф. Масштабы проекта также охватывают археологический парк площадью 16,2 га и оливковую рощу площадью 16,5 га, которые представляют собой дополнительную ценность проекта.

Потенциальными операторами отелей являются Rezidor Hotel Group, Hilton Worlwide Hotel Group, Cachet Hospitality Group или Mariott Hotel Group. Все они уже знакомы с проектом.
Девелоперы получили письмо о намерениях от известного гостиничного оператора **Rezidor Hotel Group** , в портфолио которого 430 действующих и строящихся отелей на 95 000 номеров в 69 странах. Rezidor управляет и развивает Quorvus Collection, Radisson Blu, Radisson Red и Park Inn by Radisson в Европе, на Ближнем Востоке и в Африке. Помимо группы отелей Rezidor, другой заинтересованной стороной является группа отелей Hilton Worldwide.
Также подписано письмо о намерениях с **Hilton Worldwide Group** и согласованы условия сотрудничества в соответствии с требованиями Группы.
Наиболее заинтересованной гостиничной группой является **Cachet Hospitality Group** , с которой подписано письмо о намерениях и соглашение о консультационных услугах. Проект был включен в их каталог будущих партнеров. Видение и философия Cachet Hospitality Group лучше всего подходят проекту, поэтому переговоры с ними зашли дальше всего.
Из других гостиничных операторов большой интерес к проекту проявила **Marriott Hotel Group** , с ними были проведены переговоры и подписано письмо о намерениях.

Расположение и связь довольно исключительны.
Расстояния до крупных европейских городов следующие:

- Венеция 240 км
- Триест 80 км

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

- Вена 545 км
- Любляна 160 км
- Мюнхен 560 км

Истрия также очень хорошо связана воздушным транспортом. Международный аэропорт в Пуле, центре уезда, расположен примерно в семидесяти километрах от этого места. Он имеет пропускную способность 1 000 000 пассажиров в год, с максимальным одновременным приемом 10 самолетов и 5 000 пассажиров.

В соответствии с территориальным планом округа Истрия на территории проекта предусмотрено поле для гольфа (тип использования R1 – рекреационные земли).
На основании этого документа площадка для гольфа определена как спортивное сооружение, важное для Республики Хорватия.
Учитывая размер поля для гольфа (более 40 га) и положения территориального плана округа Истрия, подробное местоположение, определение объема, размер вместимости и условия подключения и снабжения инфраструктуры, а также подробные требования по охране окружающей среды являются важными. установлен Планом территориального развития муниципалитета Тар-Вабрига (PPUO Tar-Vabriga).

Видение проекта состоит в том, чтобы стать ведущим роскошным 5 ***** курортом на Адриатическом побережье, состоящим из четырех основных компонентов: пятизвездочный отель (спа и велнес), жилой район (виллы), поле для гольфа с 18 лунками, причалы. с набережной, ресторанами и развлекательным контентом.
С целью масштабирования и организации содержимого поля для гольфа были изучены пространственные возможности и ограничения местоположения, и в качестве основы для плана городского развития был составлен генеральный план. Учитывались геоморфологические, ландшафтные, климатические, культурно-исторические и инфраструктурные особенности.
Наличие оливковой рощи площадью 16,52 га и археологического парка площадью 16,16 га являются основными определяющими факторами при планировании жилых помещений.
Земельный участок уже консолидирован. Хотя совладельцев много, все они объединены правовой сетью договоров.
Уже определены зоны проекта, получено разрешение на строительство дорог, но внешний и внутренний дизайн зданий еще не выполнен.

Жилые помещения в пределах поля для гольфа расположены в центральной части территории проекта, к югу от главной дороги на площади 16,35 га, где можно предусмотреть 1200 мест в отелях и виллах.

Зона клубного дома расположена рядом с объектами размещения, где запланированы начальная лунка №1 и финальная лунка №18. Он предназначен для посетителей-членов и гостей поля для гольфа, со всеми сопутствующими и вспомогательными удобствами (основные услуги, гостеприимство и

административные помещения). Максимальная брутто-застроенная площадь клубного дома составляет 1500 м2, разрешенная высота 7,5 м (F= Cel/Bsmt+GF+1).
Рядом с клубным домом предусмотрена автостоянка (на 180 мест).
На территории есть два тренировочных поля для гольфа. Один расположен к востоку от жилых помещений, а другой находится на территории Академии гольфа, сервисных и коммерческих объектов. Драйвинг-рейндж — это площадка, где игроки в гольф отрабатывают все виды замахов, и она состоит из зоны для отработки длинных и средних ударов, зоны для отработки коротких и мелких ударов, ударов из песочницы, паттинга и коротких ударов по полю.
Академия гольфа, как центральное здание школы гольфа со всеми вспомогательными и вспомогательными помещениями, расположена к северу от главного входа на планируемую территорию, рядом с одним из двух тренировочных полей для гольфа. Максимально допустимая общая площадь Академии гольфа составляет 1000 м2, а максимально допустимая высота здания — 7,5 м (F = Cel/Bsmt + GF + 1).
Помещения для оборудования и приспособлений для обслуживания, складские помещения, гаражи, службы, мастерские, прачечные и т. д. расположены в здании гольф-сервиса, к северу от Гольф-академии. Максимально допустимая общая площадь составляет 1500 м2, а максимально допустимая высота — 5,5 м (F = Cel / Bsmt + GF).

Коммерческие помещения с максимальной валовой площадью застройки 1500 м2 расположены на въезде на планируемую территорию. Предусмотренные объекты: рестораны, услуги, магазины и аналогичные объекты, которые качественно дополняют объекты спорта и отдыха (информационный пункт туристического офиса, ресторан, бар, магазин местных продуктов, сувенирный магазин и т. д.). Максимально допустимая высота 4 м (F = Cel / Bsmt + GF).

Общая сумма инвестиций составляет 300,0 млн евро и состоит из инвестиций на данный момент (земля, проектная документация, плата за управление проектом), стоимость которых содержится в цене доли (в размере 25,0 млн евро), и будущих инвестиций. (на сумму 275,0 млн евро).

Внутренняя норма доходности (IRR) составляет 14,68%, что является привлекательным процентом для любого инвестора, так как оставляет достаточно места для покрытия возможных рисков, которые могут возникнуть на туристическом рынке.

Более подробная информация доступна после официального представления Покупателя и подачи Письма о намерениях.

При покупке недвижимости в Хорватии покупатель несет дополнительные расходы около 7% от цены купли-продажи: налог на переход права собственности (3% от стоимости недвижимости), агентская комиссия (3% + НДС), гонорар адвоката (ок. 1%), нотариальная пошлина, судебная пошлина, оплата услуг сертифицированного переводчика. Подписание Агентского соглашения (на 3% комиссии + НДС) предшествует показу объектов.

Инвест. проект
Poreč, Истрия

Adrionika
Real Estate in Croatia

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