

Beruházási projekt

Poreč, Isztria



ID Kód

RE-AB-P-71

Típus

Beruházási projekt

Régió

Isztria > Porec

Helység

Poreč

Első vonal a tenger felé

Igen

Kilátás a tengerre

Igen

Tenger közelsége

5 m

Telekterület

1120000 sqm

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

Beruházási projekt

Poreč, Isztria



Ár

€ 32 000 000

Beruházási projekt

Poreč, Isztria



Egyedülálló 18 lyukú golfpálya projekt az isztriai Porec területén, lakó- és turisztikai építkezés lehetőségével 5*** csillagos üdülőhely építésére.**

A projekt főbb jellemzői és előnyei a következők:

- egy 18 lyukú golfpálya (a meglévő régészeti övezet maximális védelmére szolgál)
- nívós ötszillagos szálloda
- kb. 70 luxusvilla úszómedencével
- 18 lakásos épület

Mindezt 112 ha területen, összesen 1200 férőhellyel tervezzük beépíteni. A projektterv szerves részét képezi még egy golfház, egy golfakadémia, szerviz, szervizzóna, számos bár és étterem, kereskedelmi létesítmények és egy golfoktató pálya építése. A projekt kiterjed egy 16,2 hektáros régészeti parkra és egy 16,5 ha olajfaligetre is, amelyek a projekt hozzáadott értékét képviselik.

A lehetséges szállodaüzemeltetők a Rezidor Hotel Group, a Hilton Worldwide Hotel Group, a Cachet Hospitality Group vagy a Marriott Hotel Group. Mindannyian ismerik már a projektet.

A fejlesztők szándéknyilatkozatot kaptak a prominens szállodaüzemeltető **Rezidor Hotel Grouptól**, amelynek portfóliójában 430 működő és fejlesztés alatt álló szálloda található, 95 000 szobával 69 országban. A Rezidor üzemelteti és fejleszti a Quorvus Collectiont, a Radisson Blu-t, a Radisson Redet és a Park Inn by Radissont Európában, a Közel-Keleten és Afrikában. A Rezidor Hotel Group mellett további érdeklődő a Hilton Worldwide szállodacsoport.

Szándéknyilatkozatot írtunk alá a **Hilton Worldwide Grouppal**, és megállapodtunk az együttműködés feltételeiről a Csoport követelményeinek megfelelően.

A legérdekesebb szállodacsoport a **Cachet Hospitality Group**, amellyel szándéknyilatkozatot és tanácsadási szerződést kötöttek. A projekt bekerült a jövőbeli partnerek katalógusába. A Cachet Hospitality Group víziója és filozófiája illik a projekthez, így a tárgyalások velük mentek a legmesszebbre.

A többi szállodaüzemeltető közül a **Marriott Hotel Group** mutatott nagy érdeklődést a projekt iránt, tárgyalásokat folytattak és szándéknyilatkozatot írtak alá velük.

Az elhelyezkedés és a csatlakozási lehetőség egészen kivételes.

Az európai nagyvárosok távolságai a következők:

- Velence 240 km
- Trieszt 80 km
- Bécs 545 km
- Ljubljana 160 km
- München 560 km

Beruházási projekt

Poreč, Isztria



Isztria nagyon jó légi összeköttetéssel is rendelkezik. A megye központjában, a pólai nemzetközi repülőtér a helyszíntől mintegy hetven kilométerre található. Kapacitása évi 1 000 000 utas, maximum 10 repülőgép és 5 000 utas egyidejű fogadása.

Az Isztria Megyei Területrendezési Tervnek megfelelően a projekt területén golfpályát terveznek (R1 felhasználási mód - rekreációs területek).

A dokumentum alapján a Golf terület a Horvát Köztársaság számára fontos sportlétesítményként lett kijelölve. A golfpálya méretére (40 ha-nál nagyobb) és az Isztriai Megye Területrendezési Tervében foglaltakra tekintettel a részletes elhelyezkedés, hatókör meghatározása, a szálláskapacitások nagysága és az infrastrukturális csatlakozások és ellátás feltételei, valamint a részletes környezetvédelmi követelmények a Tar-Vabriga Község Területrendezési Terve (PPUO Tar-Vabriga).

A projekt víziója, hogy vezető 5***** luxusüdülővé váljon az Adriai-tenger partján, négy fő összetevővel: ötcillagos szálloda (spa&wellness), lakónegyed (villák), 18 lyukú golfpálya, kikötőhely sétánnyal, éttermekkel és szórakoztató tartalmakkal.

A golfpálya tartalmának méretezése és rendszerezése érdekében feltárták a helyszín térbeli lehetőségeit és korlátait, valamint a városrendezési terv alapjául főterv készült. Figyelembe vették a geomorfológiai, táji, éghajlati, kulturális, történelmi és infrastrukturális jellemzőket.

A szálláshelyek tervezésénél a 16,52 ha-os olajfaliget és a 16,16 ha-os régészeti park jelenléte a meghatározó. A telek már összevonva. Bár több tulajdonostárs van, mindegyiket jogi megállapodások kötik össze.

A projekt zónái már meghatározásra kerültek, útépitési engedély megérkezett, de az épületek külső és belső kialakítása még nem készült el.

A golfpályán belüli szálláshelyek a projektterület középső részén, a főúttól délre, 16,35 ha-os területen helyezkednek el, ahol 1200 férőhely kialakítása lehetséges szállodákban és villákban.

A klubház zóna a szálláshelyek mellett található, ahol a kezdeti 1-es számú és a 18-as számú zárónyílást tervezik. A golfpálya látogatóinak, tagjainak és vendégeknek szánták, minden kiegészítő és kiegészítő kényelmi szolgáltatással (alapszolgáltatások, vendéglátás és adminisztratív szolgáltatások). A klubház legnagyobb bruttó beépített területe 1500 m², megengedett magassága 7,5 m (F= Cel/Bsmt+GF+1).

A klubház mellett parkolót (180 férőhelyes) terveznek.

A helyszínen két golfpálya található. Az egyik a szálláskapacitásoktól keletre, a másik a Golfakadémián, szolgáltató és kereskedelmi létesítményeken belül található. A driving range egy olyan terület, ahol a golfozók minden típusú swinget gyakorolnak, és egy hosszú és közepes lövés gyakorlására szolgáló területből, egy rövid pitch és chiplovás, homokcsapdából, putting és rövid mezőnyütések gyakorlására szolgáló területből áll.

A Golf Akadémia, mint a golfiskola központi épülete az összes alátámasztó és kiegészítő létesítményekkel, a tervezett terület főbejáratától északra, a két golfpálya egyike mellett található. A Golfakadémia legnagyobb megengedhető bruttó területe 1000 m², a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m (F = Cel/Bsmt + GF + 1).

A Golfakadémiától északra található golfszolgáltató épületben található a felszerelések és karbantartási eszközök helyei, raktárterületek, garázsok, szervizek, műhelyek, mosókonyhák stb. A megengedett legnagyobb bruttó terület 1500 m², a megengedett legnagyobb magasság 5,5 m (F = Cel / Bsmt + GF).

Beruházási projekt

Poreč, Isztria



A tervezett terület bejáratánál helyezkednek el a kereskedelmi létesítmények, a maximálisan 1500 m² bruttó beépítési területtel. A tervezett létesítmények a következők: éttermek, szolgáltatások, bevásárlási és hasonló létesítmények, amelyek minőségileg kiegészítik a sport- és rekreációs lehetőségeket (idegenforgalmi iroda információs pont, étterem, bár, helyi termékek boltja, ajándékbolt stb.). A megengedett legnagyobb magasság 4 m (F = Cel / Bsmt + GF).

A teljes beruházás összege 300,0 millió euró, és az eddigi beruházásból (föld, projektdokumentáció, projektvezetési díj), amely értékét tekintve a részesedés árában (25,0 millió euró értékben) szerepel, és a jövőbeni beruházásból áll. (275,0 millió EUR értékben).

A belső megtérülési ráta (IRR) 14,68%, ami minden befektető számára vonzó százalék, mivel elegendő teret hagy a turisztikai piacon esetlegesen felmerülő kockázatok fedezésére.

További információ a Vevő hivatalos bemutatkozása és a szándéknyilatkozat benyújtása után érhető el.

Összességében a horvátországi ingatlanvásárlót terhelő többletköltség az ingatlan összköltségének körülbelül 7%-a, amely magában foglalja:

- vagyonátruházási illeték (az ingatlan értékének 3%-a);
 - ügynöki/közvetítői jutalék (3%+ÁFA jutalék);
 - ügyvédi díj (kb. 1%);
 - közjegyzői díj;
 - bírósági bejegyzési díj;
 - hivatalos hiteles fordítási költségek.
- Ügynökségi/közvetítői szerződés aláírása az ingatlanlátogatás előtt történik.

Beruházási projekt

Poreč, Isztria

