

# Šírava Park (Wellness & Living)

## Investičný zámer v 1. kole investícií

Investičný zámer je dokument, ktorý vyhodnocuje nehnuteľnosť z pohľadu investície a rentability.

(Nasledujúce čísla sú odhadované a budú sa priebežne aktualizovať, aby boli presnejšie.  
Chýbajúce hodnoty budú doplnené čoskoro.)

## Štruktúra dokumentu

- A. Názov projektu: Šírava Park (Wellness & Living)
- B. Investičný zámer v 1. kole investícií + identifikácia územia
- C. Ponuka pre Investora
- D. Finančné vyhodnotenie projektu
- E. Architektonické riešenie
- F. Prílohy a dokumenty



## Šírava Park

Phase 1

**A. Názov projektu: Šírava Park  
(Wellness & Living)**

## B. Investičný zámer v 1. kole investícií + identifikácia územia

### B.1

- Investícia do pozemku v obci Klokočov - Zemplínska Šírava, druhé najväčšie jazero na Slovensku, nazývané "Slovenské more" za účelom rozvoja bývania, rekreácie, športu.
- Investičným zámerom je konvertovať cele územie v rozlohe 366.224 m<sup>2</sup> do 5 funkčných celkov, ktoré budú pripravené na výstavbu, rekreáciu a šport.
- Vybudovať základnú infraštruktúru a cestnú komunikáciu pre 1. etapu výstavby.
- Pripraviť územie pre 2. investičné kolo.
- Zhodnotiť investície v 1. investičnom kole o minimálne 35-65% za 1-3 roky

### B.2

Vypracovanie projektov a povolení od obcí, miest a správcov sietí.

- Pripraviť Urbanistický návrh pre záväzné stanovisko obce k zmene územného plánu: **Hotové!**
- Záväzné stanovisko obce k zmene územného plánu na: Bývanie, Rekreáciu a Šport. **V procese!**

Hodnota projektu po tejto fáze: **3.5M - 4M EUR**

Časový odhad realizácie: 11/2018

- Pripraviť projektový dokument a kompletnú urbanistickú štúdiu, ktorá popisuje dostupnosť jednotlivých sietí na základe vyjadrenia správcov sietí. Stanovisko EIA - životné prostredie (geologický posudok, hluková štúdia, rozptylová štúdia, dendrologický posudok, dopravnokapacitné posúdenie). Kompletná projektová dokumentácia potrebná na definitívnu zmenu Územného rozhodnutia pre celé územie. **Realizácia po 1. investičnom kole!**
- Vyňatie územia z pôdopoloľnohospodarského fondu PPF. **Realizácia po 1. investičnom kole!**
- Príprava projektu pre Územné konanie. **Realizácia po 1. investičnom kole!**
- Príprava projektu pre Stavebné povolenie pre 1. etapu výstavby zahŕňa cestnú komunikáciu, čističku vôd, ústredňu jednotlivých pripojení pre všetky siete (voda, elektrika, plyn) **Realizácia po 1. investičnom kole!**

### B.3

Realizácia cestnej komunikácie + inžiniering 1. etapy.

- Cestná komunikácia, napojenie inžinierskych sietí (voda, plyn, elektrika, kanál) a príprava parciel pre jednotlivé zástavby v plánovanej 1. etape. Odhadovaná náklady. ???,000 EUR. **Realizácia po 1. investičnom kole!**



- Príprava projektu čističky vôd pre plánovanú výstavbu územia (predpokladaná kapacita ubytovaných 1620 ľudí) a následná realizácia, stavebná činnosť čističky vôd aj s ústredňou jednotlivých pripojení pre všetky siete (voda, plyn, elektrika). **Realizácia po 1. investičnom kole!**
- Predpokladaný náklad na čističku vôd pre celé územie **600-700 tisíc EUR**. Pri výstavbe 1. bloku čističky vôd pre prvú etapu výstavby, ktorá pokryje cca. 400 ľudí, odhadovaný náklad **150 tisíc EUR**. **Realizácia po 1. investičnom kole!**

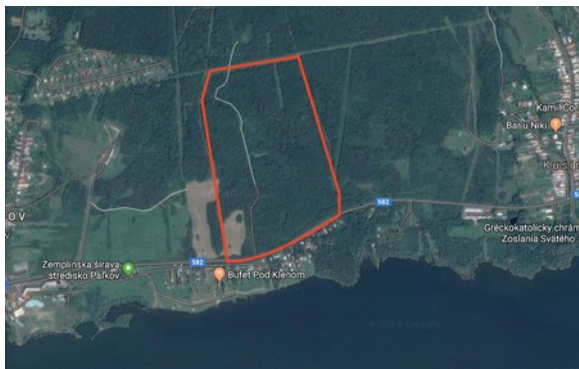
Hodnota projektu po tejto fáze: **6.5M - 7M EUR**

Časový odhad realizácie: 8/2019

Poznámka: V prípade súčinnosti investora od 1. Novembra, 2018

#### B.4

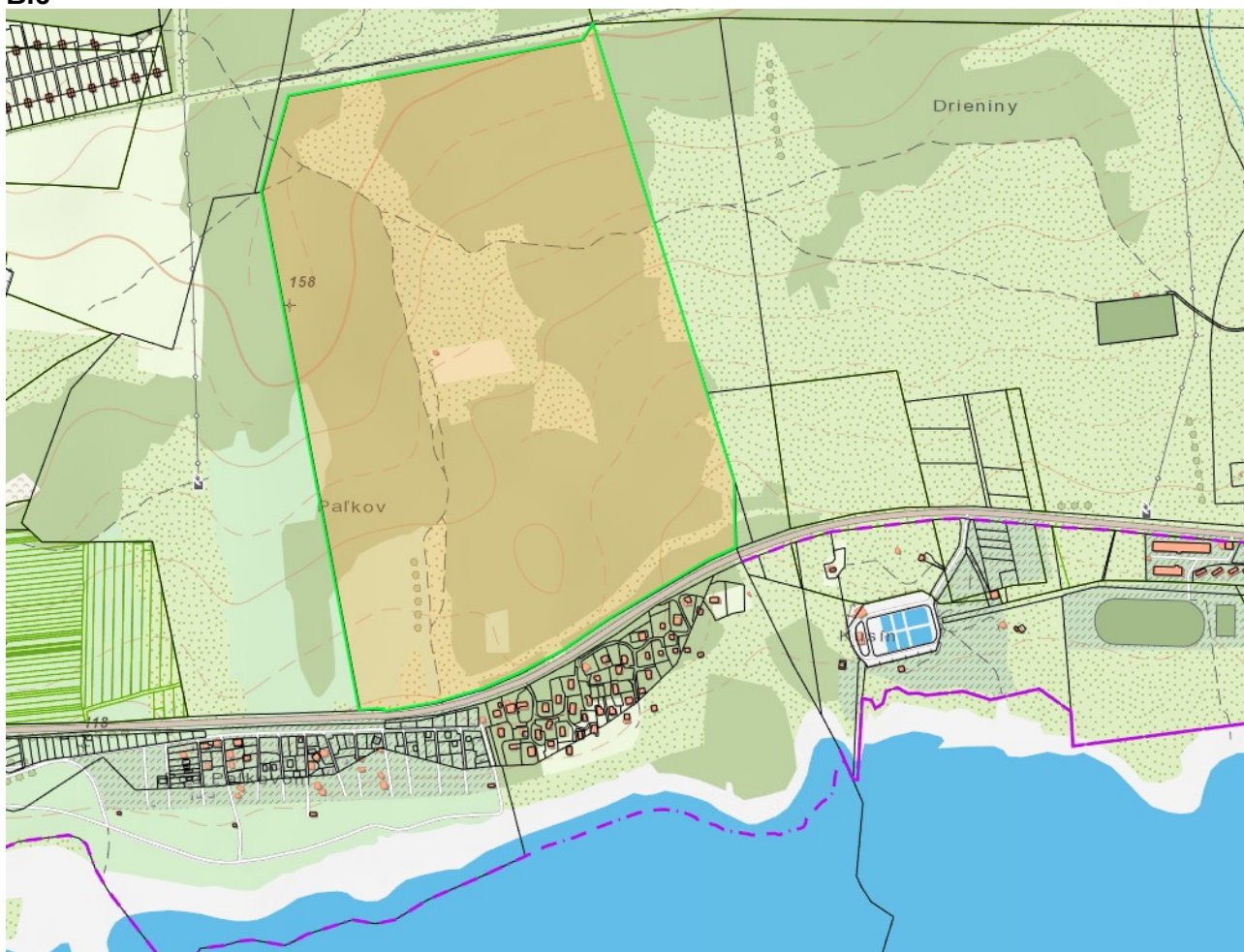
Rozloha riešeného územia v m2: 366.224 m2



#### B.5

Identifikačné údaje. [Odkaz na Google Maps](#)

#### B.6



Katastrálne územie a číslo parcely: 536/1, Obec Klokočov - Zemplínska Šírava.  
[Odkaz na katastrálnu mapu Slovenskej Republiky.](#)

## C. Ponuka pre Investora

### C.1

Šírava Park (Wellness & Living) predáva svoj 25% podiel spoločnosti CEE Real Estate Group s.r.o.

### C.2

Šírava Park (Wellness & Living) ponúka **75% podiel Investorom**.

### C.3

Hodnota 1% podielu v spoločnosti Šírava Development s.r.o. = 40.000 EUR

### C.4

Investori sa budú podieľať na **75% zisku** projektu: Šírava Park (Wellness & Living). Každý podľa výšky investície a vzorca 40.000 EUR = 1% podiel v spoločnosti Šírava Development s.r.o.

## D. Finančné vyhodnotenie pre Investora v 1. investičnom kole

### D.1

Investícia spolu do projektu Šírava Park (Wellness & Living) **SPOLU : 3.000.000 EUR**

### D.2

Z toho investícia do pozemku: **2.000.000 EUR**

### D.3

Z toho investícia do projektov a povolení od obcí, miest a správcov sietí (vid'. B1.1): **350.000 EUR**

### D.4

Z toho investícia do realizácie cestnej komunikácie + inžiniering 1. etapy (vid'. B1.2): **750.000 EUR**

### D.5

Predpokladaný predaj **SPOLU: 6.5M - 7M EUR**

### D.6

**Zisk, časový predpoklad a návratnosť investície:**

- Návratnosť investície pre investora z predaja v 1. investičnom kole: **35% - 65% ROI**
- Časový predpoklad návratnosti investície do: **12/2021**

## E. Architektonické riešenie

Architektonické riešenie je spracované formou architektonickej štúdie. Odprezentované je v tlačenej podobe (formáty A3, po dohode A4) a v PDF súboroch.

### E.1

Urbanistický návrh a situačný výkres

### E.2

Schématické dispozičné riešenie s výpočtom plôch

### E.3

Farebné 3D vizualizácie

**E.4**

Animácia + video

**E.5**

Textová správa

**F. Prílohy a dokumenty****F.1**

Súčasný list vlastníctva nehnuteľnosti

**F.2**

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve, ktorá hovorí o nevyhnutnom predaji nehnuteľnosti spoločnosti Šírava Development, s.r.o. spoločnosťou EUROPEAN PROPERTY GROUP SK, s.r.o.

**F.3**

Vzor notárskej zápisnice o úschové peňazí Investora na blokovanom účte notára Slovenskej republiky.

**F.4**

Tlačivo na plnomocenstvo v SK/EN jazyku.

**F.5**

Záväzné stanovisko obce a zápisnica z rokovania o navrhovanom riešení zmeny územného plánu.

**F.6**

Znalecký posudok nehnuteľnosti.