

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 objektu

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 m² 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, dopravno-kapacitné posúdenie). Kompletná projektová dokumentácia potrebná na definitívnu zmenu Územného rozhodnutia pre celé územie.

Realizácia po 1. investičnom kole!

- Vyňatie územia z pôdoplošného hospodárskeho 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, električka, plyn) **Realizácia po 1. investičnom kole!**

B.3

Realizácia cestnej komunikácie + inžiniering 1. etapy.

- Cestná komunikácia, napojenie inžinierskych sietí (voda, plyn, električka, kanál) a príprava parciel pre jednotlivé zástavby v plánovanej 1. etape. Odhadovaná náklady. 650.000 EUR. **Realizácia po 1. investičnom kole!**

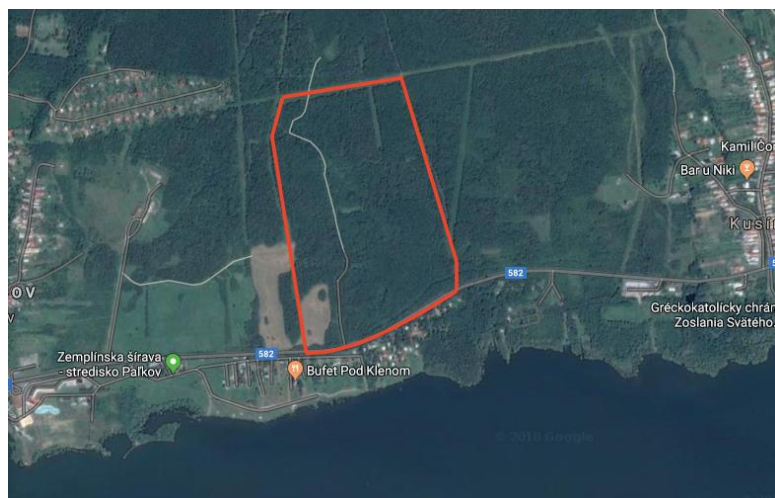


- Príprava projektu čističky vôd pre plánovanú výstavbu územia (predpokladaná kapacita ubytovaných 1620 ľudí) a následná realizácia, stavebná činnosť čističky vôd aj s ústredňou jednotlivých pripojení pre všetky siete (voda, plyn, električka). **Realizácia po 1. investičnom kole!**
- Predpokladaný náklad 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



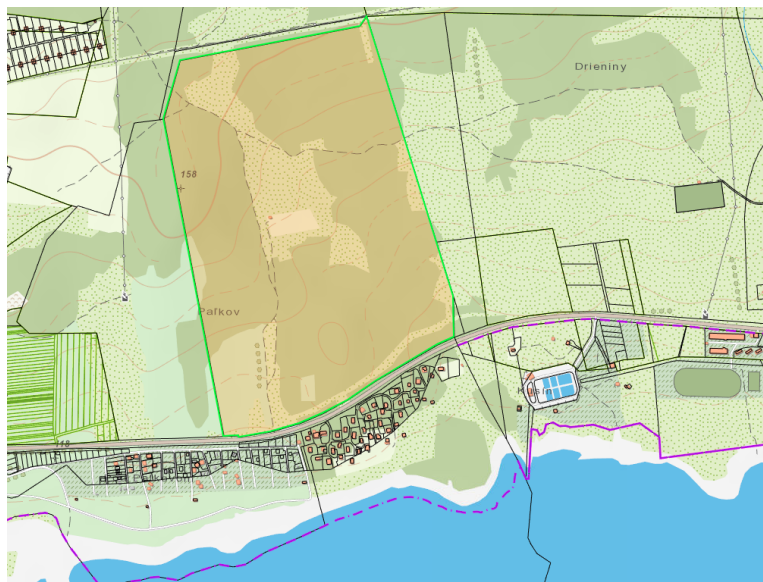
B.4

Rozloha riešeného územia v m²:
366.224 m²

B.5

Identifikačné údaje:

<https://reurl.cc/e8n0M>



B.6

Katastrálne územie a číslo parcely:
536/1, Obec Klokočov - Zemplínska
Šírava.

<https://reurl.cc/ygX1E>

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 (viď. B1.1): **350.000 EUR**

D.4 : Z toho investícia do realizácie cestnej komunikácie + inžiniering 1. etapy (viď. B1.2): **650.000 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

<https://www.cee-realestate.com/member/sirava/master-plan>

E.2

Schématické dispozičné riešenie s výpočtom plôch

<https://www.cee-realestate.com/member/sirava/master-plan>

E.3

Farebné 3D vizualizácie

<https://www.cee-realestate.com/member/sirava/master-plan>

E.4

Animácia + video

<https://www.cee-realestate.com/member>

F. Prílohy a dokumenty

F.1

Súčasný list vlastníctva nehnuteľnosti <https://reurl.cc/ygX1E>

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. - **na vyžiadanie**

F.3

Vzor notárskej zápisnice o úschové peňazí Investora na blokovanom účte notára Slovenskej republiky - **na vyžiadanie**

F.4

Tlačivo na plnomocenstvo v SK/EN jazyku - **na vyžiadanie**

F.5

Záväzné stanovisko obce a zápisnica z rokovania o navrhovanom riešení zmeny územného plánu - **na vyžiadanie**

F.6

Znalecký posudok nehnuteľnosti – **na vyžiadanie**