

VIP VRÁTNA - INVESTIČNÁ PRÍLEŽITOSŤ

Projekt Vip Apartmány - 51 apartmánov, alebo 4* hotel.

Výborná investičná príležitosť do zariadenia cestovného ruchu v žiadanej lokalite

Národný park Malá Fatra - Vrátna dolina, Slovensko.

Toto informačné memorandum obsahuje základné informácie o nehnuteľnosti, lokalite a obchodné informácie o investícii. Záujemcom radi sprostredkujeme obhliadku nehnuteľnosti a poskytneme im podrobnejšie informácie, ktoré nie sú obsiahnuté v tomto memorande.

VIP VRÁTNA - INVESTMENT OPPORTUNITY

Project Vip Apartments - 51 apartments or 4*hotel in desired location

National park Malá Fatra - Vrátna valley, Slovakia

This Information Memorandum contains basic information about the property, locations and business information about the investment. We will gladly provide detailed information not contained in this Memorandum and arrange inspection of the property.

ИНФОРМАЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ

Проект Vip-апартаменты - 51 апартамент или четырехзвездочный отель.

Прекрасная возможность инвестиций в объекты туризма в желанном месте.

Национальный парк Малая Фатра - Вратна Долина, Словакия.

Настоящий Информационный меморандум содержит основную информацию о недвижимости, месторасположении и коммерческую информацию об инвестициях. Для заинтересованных лиц мы с удовольствием организуем осмотр недвижимости и предоставим им более подробную информацию, которая не приведена в данном меморандуме.

Obsah / Content / Содержание

#1 Úvod / Introduction / Введение	3
#2 Ekonomika / Economy / Экономика	5
#3 Klúčové ukazovatele / Key factors / Ключевые показатели	5
#4 Vrátna dolina / Vrátna valley / Вратна Долина	8
#5 VIP Vrátna / VIP Vratna / VIP Вратна	11
#6 Štruktúra budovy / Concept of the building / Конструкция здания	14
#7 Konkurencia / Competition / Конкуренция	15



#1 Úvod

VIP Apartmány Vrátna sa začali budovať s cieľom zabezpečiť komunitu lyžiarov a turistov luxusné ubytovanie v národnom parku s panoramatickým výhľadom na pohorie Malá Fatra a na jedno z najobľúbenejších lyžiarskych stredísk na Slovensku.

Súčasná preinvestovaná náklady predstavujú 2,3 mil. € vrátane DPH.

Majiteľ ponúka odstúpenie nehnuteľnosti pre investora, ktorý bude nehnuteľnosť prevádzkovať ako hotelové zariadenie alebo sa rozhodne pre výstavbu a následný predaj apartmánov.

Toto informačné memorandum predstavuje súčasný a historický stav turizmu na Slovensku, informácie o lokalite Vrátna, finančný model dostavby a predaja apartmánového domu vo forme dovolenkových apartmánov.

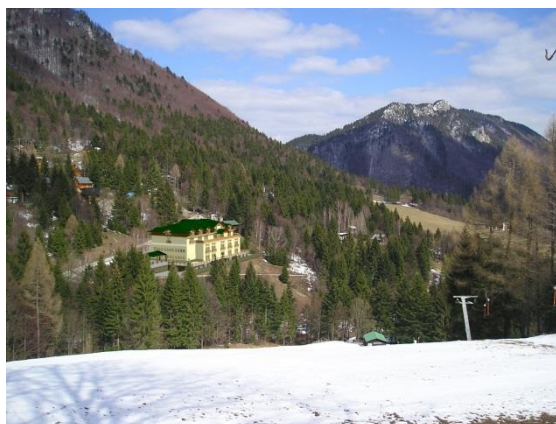


#1 Introduction

The owner of VIP Apartments Vratna started to build apartments with main goal: to assure high end luxury accommodation for tourists. The panoramic views from majority of the apartments are overlooking mountains of Mala Fatra, where one of the most popular ski centers is located.

Invested costs currently amount to about 2,3 million € including VAT. The owner offers the property for an investor who will manage it as a hotel or develop an apartment building with holiday apartments.

This memorandum summarizes current and historical development of tourism in Slovakia, information on territory of Vratna valley and financial model of development in form of holiday apartments.



#1 Введение

VIP-апартаменты Вратна начали строиться с целью обеспечить сообществу лыжников и туристов роскошное проживание в национальном парке с видом на панораму горного хребта Малая Фатра и на один из самых популярных лыжных центров Словакии.

Профинансированные расходы в настоящее время представляют собой сумму 2,3 миллиона евро, включая НДС.

Собственник предлагает уступить недвижимость инвестору, который будет эту недвижимость эксплуатировать в качестве гостиничного объекта или примет решение о продолжении строительства с последующей продажей апартаментов.

Настоящий Информационный меморандум представляет современное и историческое состояние туризма в Словакии, информирует о территории Вратна, финансовой модели достройки и продажи здания с апартаментами в форме апартаментов для отдыха.



Vrátna dolina

36 km² zážitkov

Vratna valley

36 km² of excitement

Вратна Долина

36 квадратных километра
впечатлений

#2 Ekonomika

Príjmy cestovného ruchu dosahovali v roku 2017 objem 1,72 mld. €. Na Slovensku je v súčasnosti približne 3 600 ubytovacích zariadení.

Hrubý ročný obrat v Národnom Parku Malá Fatra dosiahol úroveň 21 246 620 €, z toho ubytovacie zariadenia tvorili 3 280 000 € a reštauračné zariadenia 2 207 000 €, vedľajšie príjmy ubytovacích zariadení predstavovali 657 500 € (zdroj - Ministerstvo Životného prostredia)

Predpokladáme, že samotná Vrátna dolina má na vyššie uvedenom obrate najväčší podiel, vzhľadom na fakt, že patrí k najväčšiemu stredisku zimnej a letnej turistiky v Malej Fatre.



#2 Economy

The total incomes from tourism in Slovakia achieved 1,42 bill. €. in 2012.

At the moment, there are 3 600 accommodation facilities in Slovakia.

Gross income in National Park Malá Fatra achieved 21 246 620 €. Out of this, 3 280 000 € was achieved by accommodation facilities, while 2 207 000 € was achieved in restaurant facilities. Other incomes of accommodation facilities were in total of 657 500 € (source - Ministry of Environment). We assume that Vrátna valley has the largest share on the above mentioned incomes, due to fact that it is the most visited tourist center of Malá Fatra.

#2 Экономика

Доходы от туризма в 2012 году достигали объема 1,42 миллиарда евро. В Словакии в настоящее время имеется приблизительно 3 600 учреждений гостиничного типа.

Валовой годовой оборот в Национальном парке Малая Фатра достиг уровня 21 246 620 евро, из которых на долю гостиниц приходится 3 280 000 евро и на долю учреждений

питания 2 207 000 евро, сопутствующие доходы гостиниц составили 657 500 евро (источник - Министерство охраны окружающей среды).

Предполагаем, что непосредственно Вратна Долина в указанном обороте имеет наибольшую долю, учитывая тот факт, что она принадлежит к самым крупным центрам зимнего и летнего туризма в Малой Фатре



#3 Klíčové ukazovatele

V roku 2017 celkový počet návštevníkov na Slovensku dosiahol 4 374 062 osôb. Tak ako v minulých rokoch, najväčší podiel cestujúcich predstavujú domáci so 60 % podielom spomedzi všetkých cestujúcich. Susedné štáty - Česká republika, Rakúsko, Poľsko, Ukrajina a Maďarsko tvoria podiel návštevnosti 22 % cestujúcich.

Počas rokov 2007 až 2012 prenocovania domácich a zahraničných návštevníkov permanentne prekračujú 10 mil. prenocovaní ročne. Ročný nárast v roku 2012 predstavoval nárast o 3,57 %, t.z. 383 462 prenocovaní na konečný počet 10 908 200.

#3 Key factors

The total number of travelers in 2012 achieved 3 774 062 tourists. The largest shares among nationalities have Slovak tourists (60 %). All neighbors of Slovakia - Czechs, Austrians, Poles, Hungarians and Ukrainians count for another 22 %.

In years from 2007 until 2012 number of stay over nights permanently

crossed 10 million yearly. During the last year, an increase of 3,57%, which is app. 383 462 stay-over nights was noticed. The total number of stay over nights was 10 908 200.

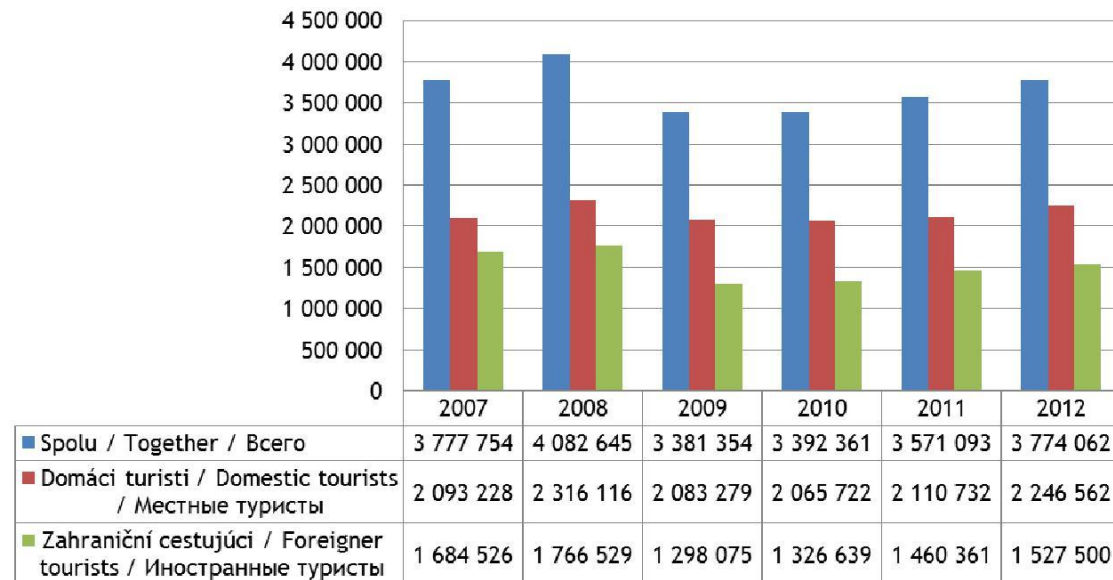
#3 Ключевые показатели

Общее количество туристов, посетивших Словакию в 2012 году, достигло 3 774 062 человек. Как и в

прошлые годы, большую часть составляют местные туристы - 60 % от общего числа всех туристов. Соседние государства - Чешская Республика, Австрия, Польша, Украина и Венгрия дают 22 % всех туристов.

В период с 2007 по 2012 год количество ночлегов местных и иностранных посетителей постоянно превосходит 10 миллионов ежегодно. Годовой рост в 2012 году составил 3,57 %, т.е. 383 462 ночлегов, что дало общее количество 10 908 200 ночлегов.

Počet turistov / Nr. of tourists / Количество посетителей





Vrátna Ski & Snow
740 m.n.m. - 1490 m.n.m.

14

Vrátna
SKI & SNOW

Vrátna Ski & Snow
740 m.n.m. - 1490 m.n.m.

Vrátna
SKI & SNOW

#4 Vrátna dolina

Vrátna dolina je súčasťou Národného parku Malá Fatra, v rámci ktorého je najväčším strediskom letnej aj zimnej turistiky a so svojím okolím patrí k turisticky najpríťažlivejším lokalitám na Slovensku.

Vrátna dolina sa nachádza 230 km od hlavného mesta SR Bratislavy, 25 km od mesta Žilina a 3 km od obce Terchová v Národnom parku Malá Fatra - je výborne dostupná z hlavného ťahu Bratislava - Žilina - Tatry a má dobré spojenie s okolitými mestami.

Územie Vrátnej ohraničuje veniec vrcholov - Boboty, Veľký Rozsutec, Stoh, Poludňový grúň, Chleb, Veľký Kriváň, Kraviarske, Baraniarky a Sokolie.

Vďaka svojej polohe je Vrátna dolina zaujímavá destinácia pre lokálnych a medzinárodných turistov.

Lyžiarske stredisko Vrátna Free Time Zone disponuje 14 km zjazdoviek s najvyššou nadmorskou výškou 1709 metrov

V lete je možné vybrať si z hustej siete značkových turistických chodníkov niekoľkých obtiažností s možnosťou využitia lanoviek.

Vrátna dolina taktiež ponúka ideálne podmienky na cykloturistiku.

Klimatické pomery sú ovplyvnené pomerne veľkými relatívnymi a absolútnymi výškami. Celoročný priemer je +6 °C, najteplejší mesiac je júl s priemernou teplotou +15 °C, najchladnejší január -4 °C. Ročné zrážky dosahujú 1045 mm. Súvislá snehová pokrývka trvá vo výške 620 m.n.m. 112 dní a vo výške 1500 m.n.m. 187 dní.

#4 Vrátna valley

Vrátna valley is part of National park Malá Fatra, in which it is the largest center for summer and winter tourism. Thanks to its nature, Mala Fatra belongs to the most attractive locations for domestic and foreign tourists in Slovakia.

Vrátna Valley is located 230 km from the capital city of Bratislava, 25 km from Žilina and 3 km from the village Terchová in Mala Fatra National Park - is perfectly accessible from the main road Bratislava - Žilina - Tatry and has good connections with surrounding towns.

Vrátna valley borders with mountains Boboty, Veľký Rozsutec, Stoh,

Poludňový grúň, Chleb, Veľký Kriváň, Kraviarske, Baraniarky a Sokolie. Ski center Vratna Free Time Zone has 14 kilometers of ski slopes. Altitude achieves 1709 meters.

In summer one can choose from a dense network of marked trails with a number of difficulties with the possibility of using cableways.

Vratna also offers ideal conditions for cycling.

Climatic conditions are influenced by the rather large relative and absolute heights. Annual average is +6 °C, the warmest month is July with an average temperature of +15 °C, the coldest is January -4 °C. Annual rainfall is 1045 mm. Continuous snow cover lasts 112 days in 620 masl. and 187 days at 1500 masl.



#4 Вратна Долина

Вратна Долина является частью Национального парка Малая Фатра, в рамках которого является самым большим центром летнего и зимнего туристического отдыха, и вместе со своим окружением принадлежит к самым привлекательным туристическим объектам Словакии.

Вратна Долина расположена в 230 километрах от столицы Словацкой Республики - Братиславы, в 25 километрах от города Жилина и в 3 километрах от населенного пункта Терхова в Национальном парке Малая Фатра. Она имеет прекрасный доступ с главного направления Братислава - Жилина - Татры и имеет хорошее сообщение с близлежащими городами.

Территорию Вратной Долины окружает венец горных вершин - Боботы, Большой Розсуец, Стог, Полудневы Грунь, Хлеб, Большой Кривань, Кравиарске, Бараниарки и Соколие.

Благодаря своему расположению Вратна Долина является интересным местом для местных и иностранных туристов.

Лыжный центр Вратна Free Time Zone располагает 14 километрами лыжных трасс с наибольшей высотой 1709 метров над уровнем моря.

Летом из густой сети туристических троп можно выбрать для себя одну или несколько обозначенных троп нескольких групп сложности с возможностью использования канатных дорог.

Вратна Долина также предоставляет идеальные условия для велотуризма.

На климатические условия оказывают влияние сравнительно большие относительные и абсолютные высоты. Среднегодовая средняя температура составляет +6°C, самый теплый месяц - июль со средней температурой +15°C, самый холодный - январь со средней температурой -4°C. Годовое количество осадков составляет 1045 мм. Устойчивое снеговое покрытие на высоте 620 метров над уровнем моря держится 112 дней в году, а на высоте 1500 метров над уровнем моря 187 дней.



Mesto / City / Место	Vzdialenosť / Distance / Расстояние	Obyvatelia / Citizens / жители
Žilina	30	81 515
Bánska		79 775
Bystrica	107	
Ostrava	121	297 421
Poprad	134	52 729
Katowice	176	308 549
Krakow	177	755 546
Bratislava	231	462 603
Brno	237	378 327
Košice	246	240 668
Viedeň	300	1 713 957
		4 371 090





Vrátna®

FREE TIME ZONE

600 m n.m. - 1 709 m n.m.



VIP Apartmány
VIP Apartments
VIP-апартаменты



#5 VIP Vrátna

Projekt 51 apartmánov resp. 4* HOTEL je situovaný 100 metrov od lyžiarskeho vleku Príslop a 900 metrov od lyžiarskeho centra Vrátna Free Time Zone. Nehnutelnosť (v súčasnosti v stavebnom štádiu ukončená hrubá stavba) je členená funkčne do troch samostatných celkov - prízemie je určené pre reštauračnú a relaxačnú zónu, druhé až štvrté poschodie pre apartmány. Pozemok je prenajatý od spoločenstva Cingelov a Ondrušov /nájom vo výške 866 € ročne/ K apartmánom/hotelu je možnosť dobudovať až 75 parkovacích miest. Súdoznamecký posudok na hodnotu projektu bol vypracovaný v Júli 2013, celková hodnota je vyčíslená na 1,32 mil. €. Budova môže byť dostavaná ako



víkendové apartmány, ale taktiež spĺňa funkcie 4-hviezdičkového hotela, ktorý v danej lokalite - Terchová, Zázrivá a Párnica nepochybne absentuje.

#5 VIP Vratna

Project of 51 apartments, respectively 4*HOTEL, is located 100 meters from ski lift Príslop and 900 meters from ski center Vrátna Free Time Zone.

The property (currently in the frame stage of the construction) is divided into three separate parts. Restaurant and relax zone is located on the ground floor, apartments are located from the second up to fourth floor. The land below the building is rented from the communities of Cigels and Ondrus (rent is 866 € yearly).

There is a possibility to build up to 75 parking spaces. Construction expert opinion was prepared in July 2013, the total value of the project is 1,32 mil. €. The project will also suit needs of a 4 stars hotel. Such facility is absent in location of Terchová, Zázrivá and Párnica.

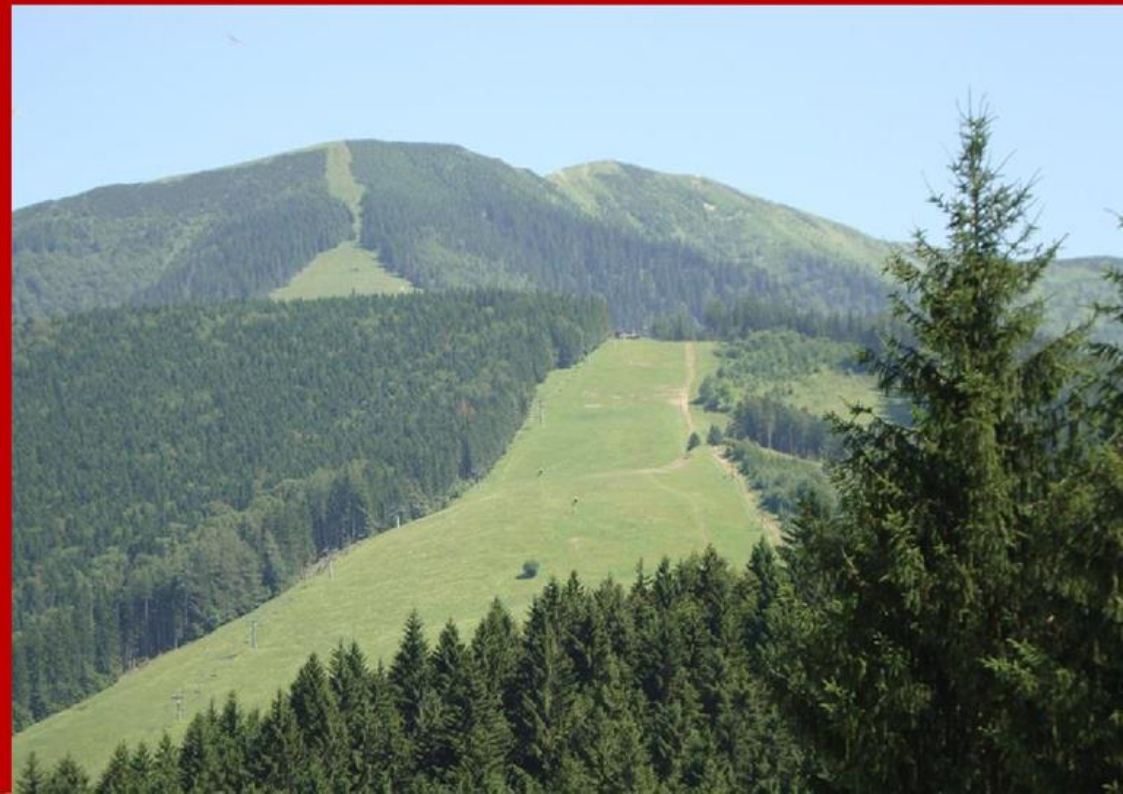
#5 VIP Вратна

Проект 51 апартаментов или 4* отель расположен в 100 метрах от лыжного подъемника Прислоп и в 900 метрах от лыжного центра Вратна Free Time Zone.

Недвижимость (в настоящее время в строительной стадии окончания находится коробка здания) функционально разделена на три самостоятельные части - первый этаж предназначен для ресторана и зоны отдыха, со второго по четвертый этажи - для апартаментов. Земельный участок взят в аренду у сообщества «Цингелов и Ондрушов» (Cingelov a Ondrušov) (годовая арендная плата составляет 866 евро).

К апартаментам (отелю) имеется возможность пристроить автостоянку на 75 парковочных мест. Судебно-экспертное заключение стоимости проекта было разработано в июле 2013 года, общая стоимость определена на 1,32 миллиона евро. Здание может быть достроено как апартаменты для воскресного отдыха, но также может выполнять и функции четырехзвездочного отеля, который в данном регионе - Терхова, Зазрива и Парница - несомненно отсутствует





#6 Štruktúra budovy

Zámerom bolo vytvorenie väčšieho počtu jednoizbových jednotiek v konzervatívnych výmerách 20,66 - 38,98 m², ktoré budú cenovo dostupné väčšiemu množstvu potenciálnych kupujúcich

Apartmány / Apartments Апартаменты	počet jednotiek / nr. of units / количество	výmera v m ² / size in m ² / площадь в м ²
garzonka / mini studio / СТУДИЯ	6	13,38 - 23,00
1 izbové / studio / 1 комнатные	34	20,66 - 38,98
2 izbové / 1 bedroom / 2 комнат	6	44,19 - 44,72
3 izbové / 2 bedroom / 3 комнат	1	67,33
4 izbové / 3 bedroom / 4 комнат	4	74,23-95,15
	51	
Terasy / Terraces / терраса	5	23,06
Reštaurácia, Fitness / Restaurant, Fitness / ресторан, ресторан	1	849,41
Terasy / Terraces / терраса	1	236,13

a budú môcť slúžiť ako alternatívne bývanie pre dôchodcov z krajských miest. Vďaka flexibilitě priestoru je možné spojiť viaceré množstvo buniek a tým pádom zvýšiť počet väčších apartmánov.

Návštevníci resp. vlastníci VIP Apartmánov budú mať k dispozícii reštauráciu s barom a fitness, ktoré sa nachádzajú na prízemí budovy.

#6 Structure of the building

The plan of the owner was to develop conservative sizes of apartments varying from 20,66 sq m up to 38,98 sq m, which are affordable for more potential clients. There is also possibility that apartments may be used as alternative flats for Slovaks pensioners. Due to

flexibility of the space, there is possibility to connect units and increase number of large apartments.

Clients of the VIP apartments will have restaurant, bar and fitness available, located directly on the ground floor.

#6 Конструкция здания

В замысле было создание большего количества однокомнатных номеров с консервативной площадью 20,66 - 38,98 м², которые будут доступны по цене большему количеству потенциальных покупателей и смогут служить как альтернативное проживание для пенсионеров из больших городов. Благодаря приспособляемости помещения можно объединить несколько ячеек и тем самым увеличить количество более просторных апартаментов.

Посетители или собственники VIP-апартаментов будут иметь в своем распоряжении ресторан с баром и фитнес, которые находятся на первом этаже здания.



#7 Konkurencia / Competitors / Конкуренция

V rámci analýzy konkurenčného prostredia sme vybrali nasledujúce nehnuteľnosti ako porovnávaciu bázu pre potenciálnych kupujúcich VIP Apartánov Vrátna.

For competition analyses we choose following properties as base for potential purchasers of VIP Apartments Vratna.

В рамках анализа конкурентной среды мы выбрали следующие объекты недвижимости как базу для сравнения для потенциальных покупателей VIP-апартаментов Вратна.



Názov projektu / Project name / Название проекта	Apartmány Hrabovo
Miesto realizácie / Location / Место реализации	Hrabovo
Vzdialenosť od VIP Vrátna / Distance from VIP Vratna/ Удаленность от VIP Вратна	50 km
Kolaudácia / Completion / Завершение строительства	2008
Celkový počet apartmánov / Total Nr. of apartments / Общее количество апартаментов	139
Počet voľných apartmánov / Nr. of available apartments / Количество свободных апартаментов	19
Priemerná cena € / m ² voľných apartánov bez DPH / Average price € / m ² of available apartments excl. VAT/ Средняя цена евро/м ² свободных апартаментов без НДС	1 715



Názov projektu / Project name / Название проекта	Apartmány Demänovská Dolina
Miesto realizácie / Location / Место реализации	Demänovská Dolina
Vzdialenosť od VIP Vrátna / Distance from VIP Vratna/ Удаленность от VIP Вратна	88 km / km
Kolaudácia / Completion / Завершение строительства	2013
Celkový počet apartmánov / Total Nr. of apartments / Общее количество апартаментов	22
Počet voľných apartmánov / Nr. of available apartments / Количество свободных апартаментов	13
Priemerná cena € / m ² voľných apartánov bez DPH / Average price € / m ² of available apartments excl. VAT/ Средняя цена евро/м ² свободных апартаментов без НДС	1 746





Názov projektu / Project name / Название проекта
 Miesto realizácie / Location / Место реализации
 Vzdialenosť od VIP Vrátna / Distance from VIP Vratna/ Удаленность от VIP Вратна
 Kolaudácia / Completion / Завершение строительства
 Celkový počet apartmánov / Total Nr. of apartments / Общее количество
 апартаментов
 Počet voľných apartmánov / Nr. of available apartments / Количество свободных
 апартаментов
 Priemerná cena € / m² voľných apartánov bez DPH / Average price € / m² of
 available apartments excl. VAT/ Средняя цена евро/м² свободных апартаментов
 без НДС

Apartmány Nezábudka
 Tatranská Štrba
 112 km / km
 2011
 41
 3
 1 545



Kontakt

Contact

Контакт

UBC, a.s.

Kukuričná 17
831 03 Bratislava

IČO: 35 823 666

IČ DPH: SK2021605806

mail:

properties@ubc.sk

