

*Investiciona prilika
Prodaja imovine na najlepšem delu crnogorske obale*



Hotel i spa centar Vrmac Prčanj, Crna Gora



Kratka prezentacija



Decembar 2009

VRMAC

SEECAP je imenovan od strane Agencije za privatizaciju Republike Srbije za privatizacionog savetnika u postupku prodaje Hotela i banjskog odmarališta Vrmac, Prčanj, u Crnoj Gori („Vrmac“). Na prodaju će biti ponuđena imovina Vrmca, koji predstavlja funkcionalnu celinu i koja odmah nakon prodaje može da bude stavljena u funkciju privređivanja i prihodovanja za kupce/nove vlasnike. Potencijalnom kupcu (ili konzorcijumu većeg broja kupaca) će biti ponuđena na prodaju kompletna imovina Vrmca, koja se, između ostalog uključuje:

Opis imovine	Površina (u m ²)	Godina izgradnje
Hotel sa 179 soba i 510 ležaja, barom, 2 restorana, terasom za obedovanje sa pogledom na more, većina soba ima terasu i pogled na more	7.000	1987
Zdravstveni i banjski centar sa direktnim pristupom na plažu, zatvorenim bazenom sa morskom vodom i grejanjem, objektima za masažu i objektima za druge vrste banjskih tretmana, teretanom, terasama sa pogledom na more namenjenih vežbanju joge i pilatesa, medicinskim kapacitetima; Hotel i Zdravstveni centar su povezani podzemnim prolazom	3.000	1969
Bungalovi za smeštaj gostiju , od kojih se 7 nalaze na obali mora, dok je 76 locirano iza Hotela; Ovaj deo ima potencijal da se rekonstruiše u novo krilo hotela, odnosno u moderne smeštajne kapacitete od 16-20.000 m ²	3.000	1969/1987
Otvoreni sportski tereni – 3 sportska terena koji se nalaze nasuprot plaže bi mogli biti rekonstruisani i pretvoreni u otkriveni bazen		
Privatna plaža , najduža u Boka Kotorskoj	315m	
Ruska kuća – Stari Vrmac (prizemlje + I + II) – Kuća izgrađena 1920-te godine na obali mora u neoklasičnom stilu iz prošlih vremena, odvojena od ostatka sveta botaničkom baštom i visokim kamenim zidom; Neophodna je rekonstrukcija, potencijal za luksuzni smeštaj	1455	
Letnja vila Njegovog kraljevskog veličanstva P. P. Njegoša , kralja Crne Gore - Prelepa kamena kuća na obali mora sa sopstvenom plažom, parkingom	424	

i marinom		
2 pomoćne zgrade za smeštaj osoblja	1541	
Ukupna površina zgrada	16 493	
Ukupna površina zemljišta	30.870	

Hotel Vrmac je organizacioni deo Instituta za rehabilitaciju Beograd od 1989. godine i nalazi se u Boki Kotorskoj, najlepšem zalivu južnog Jadrana. Prčanj je udaljen 5 km od starog grada Kotor koji je pod zaštitom UNESCO-a i oko 6 km od međunarodnog aerodroma Tivat.



Vrmac je deo Instituta za rehabilitaciju Beograd od 1989. godine. Epitet prirodnog lečilišta Prčanj dobija 1920. godine kada je odlukom kraljevske vlade proglašen za prirodno klimatsko lečilište. Vlasnik Vrmca, Institut za rehabilitaciju je takođe vlasnik i druga dva zdravstvena centra u Srbiji. Buduća strategija razvoja Instituta za rehabilitaciju je usmerena isključivo na razvoj i upravljanje tim centrima. Iz tog razloga postoji potreba da se izvrši prodaja Vrmca, kako bi svi postojeći resursi mogli da budu preusmereni na razvoj zdravstvenih centara Instituta lociranih u Srbiji.

HOTEL VRMAC

Ukupni smeštajni kapaciteti iznose 179 soba sa 510 kreveta. Vrmac zapošljava 72 ljudi, od kojih 24 spada u medicinsko osoblje. Hotel je opremljen centralnim grejanjem i sistemom za hlađenje.



Vrmac ima sopstvenu peščanu plažu, dugu oko 1,000 metara i ona predstavlja jednu od najdužih plaža na crnogorskom primorju.





Tu su još sportski tereni za košarku i fudbal, zatvoreni bazen sa morskom vodom, sale za rekreaciju, 2 klimatizovana restorana kapaciteta 460 gostiju, organizovani poštanski saobraćaj i prodavnice koje ovom jedinstvenom objektu daju niz sadržaja i mogućnosti za individualne aktivnosti.

Većina hotelskih soba je opremljena terasom sa pogledom na more. Sve terase su izgrađene sa mermernim podovima i staklenom ogradom, idealnom za maksimalno izlaganje suncu. Sobe imaju dobar odnos veličine prostorije i veličine prozora, a prozori su napravljeni od dvoslojnog, toniziranog stakla. Postoji mogućnost da se rušenjem pojedinih pregradnih zidova dodatno dobije na prostoru i na taj način naprave veliki, luksuzni apartmani veličine oko 35 - 40 m².

Gostima hotela na raspolaganju stoje dva lifta, kao i dobro očuvano i održavano mermerno stepenište.

Za razliku od ostalih sličnih odmarališta na crnogorskom primorju, Vrmac nema problem sa snabdevanjem vodom u kritičnim mesecima u Julu i Avgustu. Hotel ima 2 sopstvena izvora za snabdevanje tehničkom vodom, dok se snabdevanje pijaćom vodom vrši putem dva nezavisna sistema vodosnabdevanja. Zatvoreni bazen (na slici dole) van sezone koristi filtriranu morsku vodu.



Hotel



Pogled sa terase



Prilaz hotelu



Hotelska plaža



Bungalovi locirani iza hotela i na obali mora



Banjski i zdravstveni centar



Banjski i zdravstveni centar se sastoji iz dve etaže:

- U prizemlju se nalaze prostorije za obavljanje medicinskih pregleda, laboratorije i zatvoreni bazen, koji je opremljen sistemom grejanja i kabinama za presvlačenje. Bazen koristi morsku vodu i ima staklene zidove sa vratima koja vode na osunčanu terasu i dalje direktno na plažu,
- Gornji sprat se sastoji od prostorija za fizikalnu terapiju i vežbe.

Banjski i zdravstveni centar raspolažu velikim razvojnim potencijalom:

Prizemlje – Medicinski deo bi trebalo da ostane u prizemlju zajedno sa bazenom, laboratorijama i lekarskim ordinacijama. Bar koji se nalazi na strani prema plaži trebalo bi da bude rekonstruisan i stavljen u upotrebu.

Prvi sprat – Potrebno je izvršiti rekonstrukciju i unapređenje prostorija za wellness, terase, kao i prostorija za vežbanje koje su idealne da se pretvore u prostor za pružanje usluga masaže i drugih tretmana (joga i sl.) ili u restoran sa pogledom na more, voćni bar na terasi u kome bi se služila zdrava hrana itd .

Dogradnja trećeg sprata sa apartmanima sa pogledom na more.

Ruska kuća – Stari Vrmac



LOKACIJA

Vrmac se nalazi na najlepšem delu Bokokotorskog zaliva. Sastoji se iz pet delova, od kojih se tri nalaze na samoj obali mora, dok su druge dve locirane samo 2 km dalje, u samom centru grada Prčanj (Ruska kuća – Stari Vrmac i Odmaralište)

- u 15- 20 minuta vožnje udaljen od aerodroma u Tivtu, oko jedan sat od Dubrovnika i dva sata od Podgorice
- u Usamljeno i povučeno mesto idealno za miran odmor
- u Lociran u predgrađu Prčnja, u velikoj, prividno ravnoj i tokom celog dana osunčanoj oblasti
- u Najveća peščana plaža u Boka Kotorskoj

- u 20 minuta udaljen od živopisnog i slikovitog grada Kotora sa bogatom arhitekturom, velikim brojem restorana, kao i mesta za šoping i izlazak
- u 40 minuta vožnje od pozornice u Budvi na kojoj su nastupale zvezde poput Madone, Lenny Kravitz, Rolling Stonesa, Stinga itd.
- u Mnogi drugi sadržaji takođe su lako dostupni



MEDICINSKA I ISCELITELJSKA SVOJSTVA OBLASTI OKO VRMCA

Medicinska ispitivanja i studije su pokazale da je klima ovog dela Bokokotorskog zaliva specifična jer je to duboki fjord u koji se okomito spuštaju planinski masivi Lovćena i Orjena sa nadmorskim visinama od preko 2.000 metara. Vazдушna strujanja iznad zaliva utiču na biljni svet i vode, obogaćujući vazduh jonima, pre svega halogenim i drugim hemijskim supstancama koje sadrži morska voda. Isparenja eteričnih materija pomešana sa isparenjima morske vode obogaćuju atmosferu mineralima i jonima čije je pozitivno dejstvo na respiratorni sistem medicinski potvrđeno.

Vrmac je polivalentna ustanova zdravstveno-turističkog tipa. Klimatski uslovi pogoduju pacijentima sa nespecifičnim plućnim i alergijskim oboljenjima i astmom. Medicinski program, dijagnostiku i terapiju sprovodi tim stručnjaka lekara specijalista, terapeuta i sestara uz primenu savremenih metoda i tehnologija po najvišim evropskim standardima. Ovde postoje specifični prirodni faktori i dugogodišnje iskustvo u rehabilitaciji pre svega respiratornih, kardioloških i lokomotornih oboljenja.

U lečilištu se sprovodi kompletna hidro, sono, foto, elektro, peloido, termo i kineziterapija kako u rehabilitacione tako i u rekreativne svrhe.

Banjsko-zdravstveni centar poseduje potencijal za eksploataciju kapaciteta tokom sva četiri godišnja doba i za ostvarivanje profita od prodaje zdravstvenih i spa usluga tokom cele godine.

Vrmac je multidisciplinarna institucija koja kombinuje pružanje terapijskih usluga i odmorišni turizam. Klima je pogodna za tretman obolelih od nespecifičnih plućnih bolesti, alergijskih bolesti i astme.





Vrmac kao i grad Prčanj vrlo su pogodni za porodični turizam.

Morska voda u zalivu je svrstana u I i II kategoriju čistoće. Srednja godišnja temperatura vazduha u Prčnju iznosi 15,2°C dok je najtopliji mesec juli sa prosečnom temperaturom iznad 26°C a najhladniji januar koji u proseku ima oko 8°C. Prčanj godišnje ima oko 260 sunčanih dana.





Nedaleko od Prčanja nalazi se Kotor koji ima bogatu kulturno-istorijsku tradiciju kao grad-muzej i zajedno sa ostalim manjim pomorskim naseljima u okruženju čini skup modernih mondenskih letovališta i izletišta.



Danas Prčanj predstavlja riznicu kulturno-istorijskih spomenika koji izazivaju divljenje posetilaca svojim arhitektonskim dizajnom i kulturnom baštinom.

Stara Župna crkva predstavlja najznačajniji spomenik kulture u Prčnju i nalazi se na padini Vrmice. Posvećena je rođenju device Marije i najveća je crkva u Boka Kotorskoj. Izgrađena je na uskoj steni prema projektu venecijanskog arhitekta Bernardina Macaruccija 1779. godine. Danas, uz samu crkvu nalaze se i spomenici kulture izrađenih u obliku poprsja Njegoša, Andrije Zmajevića, Josipa Juraja Štrosmajera, Andrije Kačića-Miošića, Francisca Uccelinija i Joze Đurovića, kapetana i vođe nacionalnog preporoda u Boki, kao i poznatog moreplovca Ive Višina koji je plovio oko sveta.

Pored antičkog šarma, Prčanj danas pleni i atraktivnim mediteranskim ambijentom i prekrasnim plažama. Kulturno nasleđe je takođe bogato i vredno posete.



ZAPOSLENI

Na dan 17/12/2009 u Vrmcu je bilo zaposleno 72 ljudi.



O SEECAP-u i IMAP-u

SEECAP www.seecap.com/english.html je prva investiciona banka osnovana u Srbiji nakon političkih promena u oktobru 2000. godine. Sa sedištem u Beogradu, uglavnom pokriva tržišta Srbije, Crne Gore, Bosne i Hercegovine i Makedonije. Oslonac delatnosti su znanje i iskustvo rukovodećeg tima u investicionom bankarstvu, pravu i računovodstvu, kombinacija međunarodne ekspertize i lokalnog prisustva u jugoistočnoj Evropi. SEECAP pruža jedinstvene i specijalizovane savete Vladama, multinacionalnim kompanijama i domaćim preduzećima.

SEECAP je član IMAP-a www.imap.com ekskluzivne globalne asocijacije konsultantskih kuća koja obuhvata zemlje zapadne Evrope, Severne i Južne Amerike, Australije i Azije, sa preko 100 kancelarija lociranih u 34 zemlje sveta. U 2008. godini IMAP je uspešno zaključio 252 transakcije ukupne vrednosti od US\$ 13 milijardi.

Za više informacija obratiti se:

Zoran Mitić

SEECAP d.o.o
Palata „Jadran“
Nemanjina 4
11000 Beograd
Srbija

Tel: (+381 11) 3635 935

Fax: (+381 11) 3635 924

zoran.mitic@seecap.com

