



SOKOBANJA

SRBIJA / SERBIA



## Lokacija / Location

Opština Sokobanja se nalazi 240 km od Beograda i 60 km od Niša. Smeštena je na 30 km od Koridora 10, okosnice domaće saobraćajne infrastrukture koji povezuje srednju i jugoistočnu Evropu. Opština Sokobanja obuhvata grad i 25 naselja. Pripada Zaječarskom okrugu.

The municipality of Sokobanja is situated se 240 km from Belgrade and 60 km from Niš. It is 30 km from Corridor 10, the backbone of our traffic infrastructure which connects Central and Southeast Europe. The municipality of Sokobanja encompasses the city and 25 settlements. It belongs to the Zaječar District.

## Površina / Area

525 km<sup>2</sup>, obradivo zemljište je 30,357 ha (57,8%), zemljište pod šumom 17,074 ha ili 32,5%, dok je ostalo zemljište 5,069 ha ili 9,7%. Poljoprivredno zemljište je 99% u privatnom vlasništvu.

## Area

525 km<sup>2</sup>, 30,357 ha (57.8%) is arable land, 17,074 ha or 32.5% of forest, while the rest amounts to 5,069 ha or 9.7%. Agricultural land is 99% private ownership.

## Saobraćajna infrastruktura / Traffic infrastructure

**Putni saobraćaj:** blizina međunarodnog autoputa E-75 (Koridor 10), početak međunarodnog puta E-761 za Bugarsku.

## Traffic infrastructure

**Roads:** the vicinity of the international E-75 motorway (Corridor 10), the beginning of the international E-761 road to Bulgaria.

**Železnički saobraćaj:** blizina železničke stanice Žitkovac (30 km)

**Railways:** the vicinity of the railway station Žitkovac (30 km)

**Vazdušni saobraćaj:** Aerodrom „Konstanin Veliki“ u Nišu udaljen 60 km

**Airport:** "Konstanin Veliki" in Niš is 60 km away.

## MOGUĆNOSTI ULAGANJA

## INVESTMENT OPPORTUNITIES

- |   |   |
|---|---|
| Izgradnja sportsko-turističkog kompleksa "Podina"   | 1. Construction of the sports-tourist facility "Podina"     |
| Izgradnja novog spa ahotela 4*                      | 2. Construction of a new spa hotel 4*                       |
| Izgradnja Oriental spa centra                       | 3. Construction of an Oriental spa Centre                   |
| Izgradnja akvaparka                                 | 4. Construction of a water park                             |
| Izgradnja hotelsko-rekreacionog centra "Podinarija" | 5. Construction of the hotel-recreation centre "Podinarija" |
| Izgradnja hotelsko-rekreacionog kompleksa "Jabukar" | 6. Construction of the hotel-recreation facility "Jabukar"  |
| Izgradnja "Golf resorta"                            | 7. Construction of a "Golf resort"                          |
| Izgradnja kondotela "Slemen"                        | 8. Construction of a condotel "Slemen"                      |

## MOGUĆNOSTI ULAGANJA INVESTMENT OPPORTUNITIES

### PROJEKAT 1

<b>Naziv projekta</b>	IZGRADNJA SPORTSKO-TURISTIČKOG KOMPLEKSA "PODINA"
<b>Cilj projekta</b>	Podizanje kvaliteta i kapaciteta turističke ponude opštine Sokobanja, povećanja broja gostiju i poboljšanja kvaliteta života građana
<b>Mesto realizacije projekta</b>	Opština Sokobanja
<b>Potrebno vreme za realizaciju</b>	24 meseca
<b>Okvirni budžet projekta</b>	3.500.000 EUR
<b>Nosilac projekta</b>	Opština Sokobanja
<b>Kratak opis projekta</b>	<p>Projekat predviđa izgradnju:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• fudbalskog terena, četiri teniska terena i četiri igrališta za košarku, smeštajne kapacitete, restorane, bazen</li> <li>• Površina: 20 ha</li> <li>• VLASNIČKA STRUKTURA: javno zemljište (mogućnost izdavanja u zakup na 99 godina)</li> <li>• Procenjeni period vraćanja: 7 godina</li> </ul>

### PROJECT 1

<b>Project Name</b>	CONSTRUCTION OF THE SPORTS-TOURIST FACILITY "PODINA"
<b>Project Aim</b>	Increasing the quality and capacities of the tourist offer of the municipality of Sokobanja, increasing the number of tourists and enhancing the quality of life among the citizens
<b>Project Location</b>	Municipality of Sokobanja
<b>Time Needed</b>	24 months
<b>Estimated Project Budget</b>	3,500,000 EUR
<b>Project Owner</b>	Municipality of Sokobanja
<b>Brief Description of Project</b>	<p>The project envisages the construction of:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• a football pitch, four tennis courts and four basketball courts, accommodation, restaurants, a swimming pool</li> <li>• Area: 20 ha</li> <li>• OWNERSHIP STRUCTURE: public allotment (leasing possibility up to 99 years)</li> <li>• Estimated ROI: 7 years</li> <li>• Share of private capital: 51%</li> </ul>

### PROJEKAT 2

<b>Naziv projekta</b>	IZGRADNJA NOVOG SPA HOTELA
<b>Cilj projekta</b>	Podizanje kvaliteta i kapaciteta turističke ponude opštine Sokobanja, povećanje broja gostiju i poboljšanje kvaliteta života građana
<b>Mesto realizacije projekta</b>	Opština Sokobanja
<b>Potrebno vreme za realizaciju</b>	36 meseci
<b>Okvirni budžet projekta</b>	5.500.000 EUR
<b>Nosilac projekta</b>	Privatna inicijativa
<b>Kratak opis projekta</b>	<p>Projekat predviđa male kapacitete i niske zgrade (50-60 soba i restoran sa 100 mesta), sa svim funkcionalnim i tehnološkim programima potrebnim za kategoriju ****, sa sopstvenim spa i rekreativnim (wellness) kapacitetima</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Površina: 0,9 ha</li> <li>• VLASNIČKA STRUKTURA: privatno zemljište</li> <li>• Procenjeni period vraćanja: 7 godina</li> <li>• Učešće privatnog kapitala: 100%</li> </ul>

### PROJECT 2

<b>Project Name</b>	CONSTRUCTION OF A NEW SPA HOTEL
<b>Project Aim</b>	Increasing the quality and capacities of the tourist offer of the municipality of Sokobanja, increasing the number of tourists and enhancing the quality of life among the citizens
<b>Location</b>	Municipality of Sokobanja
<b>Time Needed</b>	36 months
<b>Estimated Project Budget</b>	5.500.000 EUR
<b>Project Owner</b>	Private initiative
<b>Brief Description of Project</b>	<p>The project envisages small capacities and low buildings (50-60 rooms and a restaurant with 100 seats), with all functional and technological programmes necessary for 4 star category, with its own spa and recreational (wellness) facilities.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Area: 0.9 ha</li> <li>• OWNERSHIP STRUCTURE: private allotment</li> <li>• Estimated ROI: 7 years</li> <li>• Share of private capital: 100%</li> </ul>

## MOGUĆNOSTI ULAGANJA INVESTMENT OPPORTUNITIES

### PROJEKAT 3

<b>Naziv projekta</b>	IZGRADNJA ORIJENTAL SPA CENTRA
<b>Cilj projekta</b>	Podizanje kvaliteta i kapaciteta turističke ponude Opštine Sokobanja, povećanje broja gostiju i poboljšanje kvaliteta života građana
<b>Mesto realizacije projekta</b>	Opština Sokobanja
<b>Potrebno vreme za realizaciju</b>	24 meseca
<b>Okvirni budžet projekta</b>	2.300.000 EUR
<b>Nosilac projekta</b>	Privatna inicijativa
<b>Kratak opis projekta</b>	<p>Projekat predviđa izgradnju restorana "a la carte", "chill-out" čajnog i voćnog bara, salona lepote, saune sa termomineralnom vodom</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Površina: 1,5 ha</li> <li>• VLASNIČKA STRUKTURA: privatno zemljište</li> <li>• Procenjeni period vraćanja: 10 godina</li> <li>• Učešće privatnog kapitala: 100%</li> </ul>

### PROJECT 3

<b>Project Name</b>	CONSTRUCTION OF AN ORIENTAL SPA CENTRE
<b>Project Aim</b>	Increasing the quality and capacities of the tourist offer of the municipality of Sokobanja, increasing the number of tourists and enhancing the quality of life among the citizens
<b>Location</b>	Municipality of Sokobanja
<b>Time Needed</b>	24 months
<b>Estimated Project Budget</b>	2,300,000 EUR
<b>Project Owner</b>	Private initiative
<b>Brief Description of Project</b>	<p>The project envisages the construction of a restaurant "a la carte", "chill-out" tea and fruit bar, a beauty parlour, sauna with thermal mineral water</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Area: 1.5 ha</li> <li>• OWNERSHIP STRUCTURE: private allotment</li> <li>• Estimated ROI: 10 years</li> <li>• Share of private capital: 100%</li> </ul>

### PROJEKAT 4

<b>Naziv projekta</b>	IZGRADNJA AKVAPARKA
<b>Cilj projekta</b>	Podizanje kvaliteta i kapaciteta turističke ponude Opštine Sokobanja, povećanja broja gostiju i poboljšanja kvaliteta života građana
<b>Mesto realizacije projekta</b>	Opština Sokobanja
<b>Potrebno vreme za realizaciju</b>	42 meseca
<b>Okvirni budžet projekta</b>	9.800.000 EUR
<b>Nosilac projekta</b>	Privatna inicijativa
<b>Kratak opis projekta</b>	<p>Projekat predviđa otvorene i zatvorene bazene (za odrasle i za decu), bazen sa toboganima, "sporu reku", skakalice, pomoćne zgrade: svlačionice, ambulantu, administrativne zgrade, restoran, prodavnice, sportske terene i sl.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prvi termalni akvapark u Srbiji</li> <li>• Površina: 6.300 m<sup>2</sup></li> <li>• VLASNIČKA STRUKTURA: privatno zemljište</li> <li>• Slobodno zemljište - bez izgrađenih objekata</li> <li>• Procenjeni period vraćanja: 15 godina</li> <li>• Učešće privatnog kapitala: 100%</li> </ul>

### PROJECT 4

<b>Project Name</b>	CONSTRUCTION OF A WATER PARK
<b>Project Aim</b>	Increasing the quality and capacities of the tourist offer of the municipality of Sokobanja, increasing the number of tourists and enhancing the quality of life among the citizens
<b>Location</b>	Municipality of Sokobanja
<b>Time Needed</b>	42 months
<b>Estimated Project Budget</b>	9,800,000 EUR
<b>Project Owner</b>	Private initiative
<b>Brief Description of Project</b>	<p>The project envisages outdoor and indoor swimming pools (for adults and children), a pool with slides, a lazy river, diving boards, servicing buildings: changing rooms, ambulance, administrative buildings, restaurant, shops, sports courts, etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Area: 6,300 m<sup>2</sup></li> <li>• OWNERSHIP STRUCTURE: private allotment</li> <li>• Vacant allotment – without constructed facilities</li> <li>• Estimated ROI: 15 years</li> <li>• Share of private capital: 100%</li> </ul>

## MOGUĆNOSTI ULAGANJA INVESTMENT OPPORTUNITIES

### PROJEKAT 5

<b>Naziv projekta</b>	IZGRADNJA HOTELSKO-REKREACIONOG CENTRA "PODINARIJA"
<b>Cilj projekta</b>	Podizanje kvaliteta i kapaciteta turističke ponude Opštine Sokobanja, povećanje broja gostiju i poboljšanje kvaliteta života građana
<b>Mesto realizacije projekta</b>	Opština Sokobanja
<b>Potrebno vreme za realizaciju</b>	36 meseca
<b>Okvirni budžet projekta</b>	5.500.000 EUR
<b>Nosilac projekta</b>	Privatna inicijativa
<b>Kratak opis projekta</b>	<p>Projekat predviđa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hotel kategorije ****, restoran sa 200 mesta, salu za konferencije, sadržaje za rekreaciju</li> <li>• Površina: 3,2 ha</li> <li>• VLASNIČKA STRUKTURA: javno zemljište (mogućnost zakupa na 99 godina)</li> <li>• Procenjeni period vraćanja: 10 godina</li> <li>• Učešće privatnog kapitala: 100 %</li> </ul>

### PROJECT 5

<b>Project Name</b>	CONSTRUCTION OF THE HOTEL-RECREATION CENTRE "PODINARIJA"
<b>Project Aim</b>	Increasing the quality and capacities of the tourist offer of the municipality of Sokobanja, increasing the number of tourists and enhancing the quality of life among the citizens
<b>Location</b>	Municipality of Sokobanja
<b>Time Needed</b>	36 months
<b>Estimated Project Budget</b>	5,500,000 EUR
<b>Project Owner</b>	Private initiative
<b>Brief Description of Project</b>	<p>The project envisages a 4 star hotel, a restaurant with 200 seats, a conference hall, recreation facilities</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Area: 3.2 ha</li> <li>• OWNERSHIP STRUCTURE: public allotment (leasing possibility up to 99 years)</li> <li>• Estimated ROI: 10 years</li> <li>• Share of private capital: 100%</li> </ul>

### PROJEKAT 6

<b>Naziv projekta</b>	IZGRADNJA HOTELSKO-REKREACIONOG KOMPLEKSA „JABUKAR“
<b>Cilj projekta</b>	Podizanje kvaliteta i kapaciteta turističke ponude Opštine Sokobanja, povećanje broja gostiju i poboljšanje kvaliteta života građana
<b>Mesto realizacije projekta</b>	Opština Sokobanja
<b>Potrebno vreme za realizaciju</b>	60 meseci
<b>Okvirni budžet projekta</b>	8.000.000 EUR
<b>Nosilac projekta</b>	Privatna inicijativa
<b>Kratak opis projekta</b>	<p>Projekat predviđa luksuzni apartmanski kompleks, otvorene terene za rekreaciju i male sportove, biznis sadržaje: kancelarije, klubove, restorane, prostore za zabavu, prodavnice, servisne usluge i sl.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Površina: 4,5 ha (u centru Sokobanje)</li> <li>• VLASNIČKA STRUKTURA: javno zemljište s postojećim objektima bez građevinske dozvole (potencijalni investitor bi morao da izmesti objekte)</li> <li>• Procenjeni period vraćanja: 12 godina</li> <li>• Učešće privatnog kapitala: 100 %</li> </ul>

### PROJECT 6

<b>Project Name</b>	CONSTRUCTION OF THE HOTEL-RECREATION FACILITY "JABUKAR"
<b>Project Aim</b>	Increasing the quality and capacities of the tourist offer of the municipality of Sokobanja, increasing the number of tourists and enhancing the quality of life among the citizens
<b>Location</b>	Municipality of Sokobanja
<b>Time Needed</b>	60 months
<b>Estimated Project Budget</b>	8,000,000 EUR
<b>Project Owner</b>	Private initiative
<b>Brief Description of Project</b>	<p>The project envisages luxurious apartments, outdoor recreation and sports facilities, business facilities: offices, clubs, restaurants, entertainment area, shops, services etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Area: 4.5 ha</li> <li>• OWNERSHIP STRUCTURE: public allotment with existing constructions without construction permits (the potential investor would have to move the existing buildings)</li> <li>• Estimated ROI: 12 years</li> <li>• Share of private capital: 100%</li> </ul>

## MOGUĆNOSTI ULAGANJA INVESTMENT OPPORTUNITIES

### PROJEKAT 7

<b>Naziv projekta</b>	IZGRADNJA „GOLF RESORTA“
<b>Cilj projekta</b>	Podizanje kvaliteta i kapaciteta turističke ponude Opštine Sokobanja, povećanje broja gostiju i poboljšanje kvaliteta života građana
<b>Mesto realizacije projekta</b>	Opština Sokobanja
<b>Potrebno vreme za realizaciju</b>	36 meseca
<b>Okvirni budžet projekta</b>	4.000.000 EUR
<b>Nosilac projekta</b>	Privatna inicijativa
<b>Kratak opis projekta</b>	<p>Projekat predviđa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• golf teren sa 18 rupa</li> <li>• zonu rezidencijalnih vila</li> <li>• objekat "Golf Club", s odgovarajućim sadržajima</li> <li>• terene za rekreaciju i male sportove</li> <li>• Površina: 875.000 m<sup>2</sup></li> <li>• VLASNIČKA STRUKTURA: privatno zemljište</li> <li>• Procenjeni period vraćanja: 6 godina</li> <li>• Učešće privatnog kapitala: 100%</li> </ul>

### PROJECT 7

<b>Project Name</b>	CONSTRUCTION OF A "GOLF RESORT"
<b>Project Aim</b>	Increasing the quality and capacities of the tourist offer of the municipality of Sokobanja, increasing the number of tourists and enhancing the quality of life among the citizens
<b>Location</b>	Municipality of Sokobanja
<b>Time Needed</b>	36 months
<b>Estimated Project Budget</b>	4,000,000 EUR
<b>Project Owner</b>	Private initiative
<b>Brief Description of Project</b>	<p>The project envisages:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• a golf course with 18 holes</li> <li>• zone of residential villas</li> <li>• a "Golf Club" building with adequate facilities</li> <li>• recreation and sports facilities</li> <li>• Area: 875,000 m<sup>2</sup></li> <li>• OWNERSHIP STRUCTURE: private allotment</li> <li>• Estimated ROI: 6 years</li> <li>• Share of private capital: 100%</li> </ul>

### PROJEKAT 8

<b>Naziv projekta</b>	IZGRADNJA KONDOTELA "SLEMEN"
<b>Cilj projekta</b>	Podizanje kvaliteta i kapaciteta turističke ponude Opštine Sokobanja, povećanje broja gostiju i poboljšanje kvaliteta života građana
<b>Mesto realizacije projekta</b>	Opština Sokobanja
<b>Potrebno vreme za realizaciju</b>	12 meseci
<b>Okvirni budžet projekta</b>	500.000 EUR
<b>Nosilac projekta</b>	Privatna inicijativa
<b>Kratak opis projekta</b>	<p>Projekat predviđa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• restoran</li> <li>• ekskluzivni smeštajni kompleks apartmanskog tipa,</li> <li>• prateće sadržaje (sauna, teretana, džakuzi)</li> <li>• Obezbeđena komunalna infrastruktura</li> </ul> <p>Površina zemljišta 57 ara          postojeći objekat 1.000 m<sup>2</sup>          VLASNIČKA STRUKTURA: privatno vlasništvo          Procenjeni period vraćanja: 7 godina          Zajedničko ulaganje</p>

### PROJECT 8

<b>Project Name</b>	CONSTRUCTION OF A CONDOTEL "SLEMEN"
<b>Project Aim</b>	Increasing the quality and capacities of the tourist offer of the municipality of Sokobanja, increasing the number of tourists and enhancing the quality of life among the citizens
<b>Location</b>	Municipality of Sokobanja
<b>Time Needed</b>	12 months
<b>Estimated Project Budget</b>	500,000 EUR
<b>Project Owner</b>	Private initiative
<b>Brief Description of Project</b>	<p>The project envisages:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• a restaurant</li> <li>• an exclusive accommodation facility with apartments,</li> <li>• supporting facilities (sauna, gym, Jacuzzi)</li> </ul> <p>Provided utility infrastructure          Area allotment 57 acres.          the existing building 1,000 m<sup>2</sup>          OWNERSHIP STRUCTURE: private property          Estimated ROI: 7 years          Joint venture</p>