

Hotel

Novigrad, Istrie

SITE PHOTOS



EXISTING CONSTRAINTS



Ref	A-P-10
Typ	Hotel
Region	Istrie > Novigrad
Město	Novigrad
NÁBŘEŽÍ	Ne
Výhled na moře	Ano
Vzdálenost od moře	50 m
Plocha	26929 sqm
Pozemek	12503 sqm
Cena	€ 7 000 000

JEDINEČNÁ NABÍDKA!

Velmi atraktivní projekt v Novigradu nedaleko Starého Města a Starého přístavu Novigrad!
Exkluzivní lokalita v centru! Městský přístav je nedaleko, nový luxusní přístav Novigrad je 100 metrů daleko!

Nemovitost je určena ke kompletní rekonstrukci. Poloha v centru města dělá z této nemovitosti jedinečné město-strukturující turistické centrum.

V současné době v centru Novigradu chybí 4-5hvězdičkový hotel na rozdíl od Poreče a jiných měst.

Pozemek s řadou starých budov a zřícenin (plocha pozemku 12503 m²), kde je dle územního plánu možné postavit budovy o ploše 26929 m² brutto.

Předpokládá se výstavba hotelu, kasina, svatebního sálu a restaurace + rezidenční byty.

Rezidenční byty, které by se perfektně pronajímaly.

Samotný pozemek se skládá z několika částí: 3000 m² (rezidenční zástavba do 30 apartmánů nebo vil), 3000 m² (až 30 apartmánů nebo vil) a 6546 m² (40 pokojů pod hotelem, lázně, kasino, svatební síň).

Je možné změnit koncept.

Nemovitost je na zůstatku chorvatské společnosti, která je v konkurzním řízení. Nákup by měl být dohodnut jak s majitelem společnosti, tak s bankou, která drží nesplacený úvěrový závazek po dobu cca. 4 miliony eur. Náklady na projekt se mohou zvýšit, protože se každý den načítají procenta bankovních úvěrů.

Předpokládá se demolice VŠECH stávajících budov.

Nová výstavba bude stát cca. 1500 eur za m². (materiál+práce) + projekt + komunální daň.

Realizace projektu si vyžádá cca. 40-42 milionů eur.

Proces nákupu bude vyžadovat vypořádání nesplacených úvěrových problémů s bankou.

POZNÁMKA: V první fázi je vyžadována podrobná prezentace KUPUJÍCÍHO a jeho investičního profilu.

Provize agentury za tento konkrétní nákup projektu bude činit 6 % ze strany kupujícího.

Nějaký turistický přehled pro začátek roku 2024

Níže je uveden výtah z oficiálních chorvatských turistických statistik pro začátek roku 2024. Je to docela důležité pro ty investory, kteří zvažují investice do chorvatského cestovního ruchu.

Statistiky cestovního ruchu pravidelně sledujeme a můžeme vám doporučit poměrně spolehlivé zdroje k analýze.

V prvním čtvrtletí roku 2024 bylo v Chorvatsku realizováno 1,1 milionu turistických příjezdů a 2,6 milionu turistických nocí realizovaných v komerčních ubytovacích zařízeních, což bylo o 16,7 % více příjezdů a o 17,2 %

více nocí ve srovnání se stejným obdobím roku 2023.

Cestovní ruch v Chorvatsku neustále stoupá.

Domácí turisté chorvatského původu realizovali v prvním čtvrtletí roku 2024 422 tisíc příjezdů a 885 tisíc nocí, což byl nárůst o 6,9 % u turistických příjezdů a o 8,6 % u turistických nocí.

Zahraniční turisté z jiných zemí ve stejném období realizovali 658 tisíc příjezdů a 1,7 milionu nocí, což bylo o 24,0 % více příjezdů a o 22,1 % více nocí ve srovnání se stejným obdobím roku 2023.

Nejvíce zahraničních nocí realizovali turisté z Německa (267 tisíc nocí, což tvořilo 15,4 % z celkových realizovaných zahraničních turistických nocí). Následovali je turisté ze Slovinska (15,3 %), Rakouska (13,8 %), Itálie (6,9 %) a Bosny a Hercegoviny (5,0 %). Všechny výše uvedené země zaznamenaly nárůst turistických nocí v prvním čtvrtletí roku 2024 ve srovnání se stejným obdobím roku 2023.

Nejvíce turistických nocí bylo v březnu 2024 realizováno v kraji Istrie, a to 409 tisíc nocí, což bylo 30,9 % z celkového počtu turistických nocí realizovaných v Chorvatsku. Ve srovnání s březnem 2023 bylo v hrabství Istrie o 77,0 % více turistických nocí. Z celkového počtu nocí realizovaných v kraji Istrie realizovali domácí turisté 63 tisíc nocí a zahraniční turisté 346 tisíc nocí. Nejvíce zahraničních turistických nocí v kraji Istrie realizovali turisté z Německa (25,6 %), Rakouska (22,9 %), Slovinska (20,7 %), Itálie (9,4 %) a České republiky (3,8 %).

Po hrabství Istrie následovalo hrabství Primorje-Gorski kotar s 236 tisíci realizovaných turistických nocí a město Záhřeb se 167 tisíci realizovaných turistických nocí.

Nejvíce turistických nocí bylo v dubnu 2024 opět realizováno v kraji Istrie, a to 766 tisíc, což bylo 27,6 % z celkového počtu turistických nocí realizovaných v Chorvatsku. Tuzemští turisté realizovali v dubnu 2024 115 tisíc nocí, což bylo o 7,9 % méně nocí než v dubnu 2023. Zahraniční turisté realizovali v dubnu 2024 651 tisíc nocí, což bylo o 27,9 % nocí méně než v dubnu 2023.

Následovala Dubrovnicko-neretvská župa s 432 tisíci turistickými nocemi, což představovalo 15,6 % z celkových realizovaných turistických nocí v Chorvatsku, a dále Splitsko-dalmatská župa s 424 tisíci nocí, což představovalo 15,3 % celkem realizovaných turistických nocí v Chorvatsku. V dubnu 2024 byl ve srovnání s dubnem 2023 v župě Dubrovnik-Neretva zaznamenán nárůst počtu nocí domácích i zahraničních turistů o 5,2 % a 18,9 %. V župě Split-Dalmatia zaznamenali zahraniční turisté v dubnu 2024 oproti dubnu 2023 nárůst počtu nocí o 2,4 %, zatímco domácí turisté zaznamenali pokles počtu nocí o 7,3 %.

Čekáme na statistiky za květen 2024, ale tato výše uvedená data nám již ukázala silnou tendenci.

Celkové dodatečné náklady, které nese kupující nemovitosti v Chorvatsku, jsou přibližně 7 % celkových nákladů na nemovitost, které zahrnují:

- daň z převodu nemovitosti (3 % z hodnoty nemovitosti);
- zprostředkovatelská/zprostředkovatelská provize (3%+DPH z provize);
- odměna za advokáta (cca 1%);
- notářský poplatek;
- soudní registrační poplatek;
- náklady na úřední ověřený překlad.

Smlouva o zastoupení/zprostředkovatelská smlouva se podepisuje před návštěvou nemovitostí.

Cena za m²:
260 €

Průměrná cena/m² tohoto
typu v této oblasti:
260 €

Mediánová cena/m² tohoto
typu v této oblasti:
260 €

Průměrná cena/m² tohoto
typu v Chorvatsku:
2023 €

Mediánová cena/m² tohoto
typu v Chorvatsku:
1567 €

Hotel

Novigrad, Istrie



Hotel

Novigrad, Istrie



Hotel

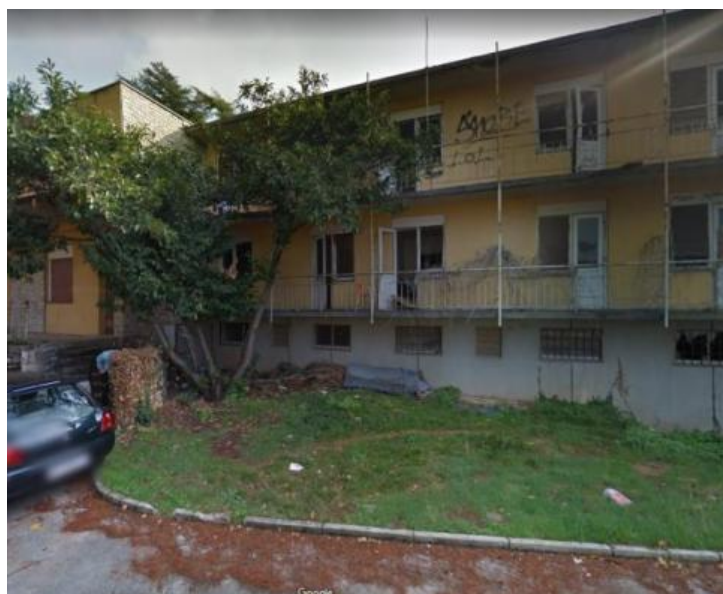
Novigrad, Istrie



Tel: +385 91 357 3071 Viber, Whatsapp
info@adrionika.com
www.adrionika.com

Hotel

Novigrad, Istrie



Hotel

Novigrad, Istrie

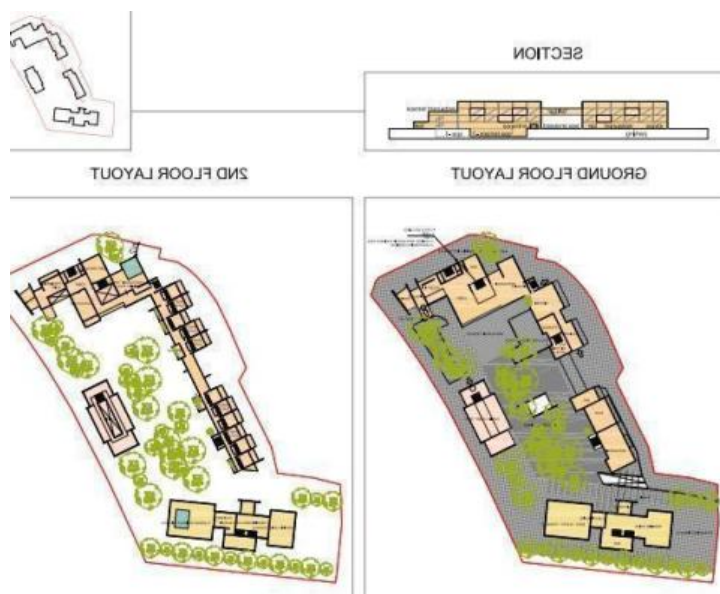
Real Estate in Croatia



Hotel Novigrad, Istrie



RESUME	
TOTAL PLOT AREA	12.248adm > 1.200adm
FOOTPRINT	2879adm
Kg (footprint/area)	23.7% < 30%
Kg max (footprint/area)	30%
MAXIMUM HEIGHT	12m
MAX FLOORS	3.0
Kg max (GEA/area)	37.08adm
GEA max allowed	37.08adm
CENTRAL BUILDING	
GEA GROUND FLOOR	1739 adm
1ST FLOOR	1473 adm
2ND FLOOR	1419 adm
3RD FLOOR	419 adm
APARTHOTEL DEPENDANCE	
GEA GROUND FLOOR	420 adm
1ST FLOOR	490 adm
2ND FLOOR	505 adm
3RD FLOOR	490 adm
CASINO HOUSE	
GEA GROUND FLOOR	437 adm
1ST FLOOR	437 adm
2ND FLOOR	437 adm
CLUB HOUSE WEDDING	
GEA GROUND FLOOR	865 adm
1ST FLOOR	865 adm
2ND FLOOR	865 adm
3RD FLOOR	865 adm
TOTAL (above ground)	18109adm
POSSIBLE (below ground)	28029adm
1. plan, landscape, kitchen, service, design etc	



Novigrad, Istrie

