

Investiční projekt

Ugljan, Dalmácie



Ref	RE-AB-KIN
Typ	Investiční projekt
Region	Dalmácie › Zadar
Město	Ugljan
NÁBŘEŽÍ	Ano
Výhled na moře	Ano
Vzdálenost od moře	0 m
Pozemek	72648 sqm
Cena	€ 12 060 000

Investiční projekt

Ugljan, Dalmácie



Projekt 5***** resortu a 100 jachtařských kotvišť marina na ostrově Ugljan u Zadaru!

Fascinující výhled na moře, panenská příroda, skvělé vyhlídky v souvislosti s plánem postavit most na Pašman-Ugljan z pevniny.

Tento stavební pozemek se nachází na ostrově Ugljan a je součástí označené turistické zóny T2 / T3 o celkové ploše 170 000 m².

Prodávající je právnickou osobou, která zadala renomované architektonické kanceláři ze Zadaru zpracování územního plánu této turistické zóny. Cílem je vytvořit modely prostorového plánování a také koncepční urbanistická architektonická řešení pro zónu T2 / T3 na ostrově Ugljan.

Hlavní plán byl představen v prosinci 2022 a nyní je k dispozici.

V další fázi budou modely územního programu a urbanisticko-architektonická koncepční řešení sloužit jako podklad pro plán rozvoje města (UPU). Architekti a investoři budou spolupracovat s magistrátem na vypracování plánů UPU. Po revizi a schválení UPU (předpokládaná doba trvání tohoto procesu je cca 9 až 12 měsíců) může začít podrobné plánování a realizace projektu.

Magistrát probíhajícími diskusemi ukázal, že má velký zájem o rozvoj této turistické zóny.

Paralelně s procesem prodeje byla zadána objednávka na přípravu UPU.

Plánování samostatných stavebních ploch umístěných mimo sídla, určených pro gastronomické a turistické účely, je přísně regulováno zákonem o územním plánování. Tyto regulace musí být realizovány prostřednictvím územních plánů na všech úrovních.

Vstupní parametry jsou dle zákona o územním plánování upřesněny takto: Využití území, maximální kapacity, poměr území a koeficienty využití, výška, počet podlaží a pod.

Parametrem majícím největší vliv na prostorové členění přímořských turistických zón je požadavek, aby ubytovací budovy byly umístěny minimálně sto metrů od pobřeží.

Zóna je rozdělena na tři samostatné zóny:

A. Zemědělství – začíná 100 metrů od pobřeží, kde se nacházejí vily a apartmány;

B. Zahradnictví - jako střední zóna, kde se nachází hotel a centrální funkce sídla a také Geopark; a

C. Pobřeží – jehož součástí je pobřežní promenáda, pláž a přístaviště pro lodě s přilehlým jachtařským klubem.

Podle územního plánu budou vily postaveny na pozemcích určených pro vily. Všechny vily jsou založeny na stejném základním modelu. Cílem je vytvořit středomořskou atmosféru bydlení s hlubokým, zastíněným venkovním prostorem, poskytujícím intimitu a soukromí od sousedů a správně přecházející z venkovních otevřených do vnitřních uzavřených prostor při zachování nerušeného výhledu. Hlavní prostory prvního a druhého patra jsou u všech modelů obráceny k moři s širokým výhledem. V závislosti na zvoleném počtu pokojů (dva, tři, čtyři nebo pět pokojů) bude základní model dále rozvíjen.

Město Zadar se svým souostrovím (skupinou ostrovů) má na malé ploše přes sto ostrovů.

Ideální pro výlety lodí a „island hopping“, výchozím bodem je krásný ostrov Ugljan. Je zde možnost vybudovat a provozovat marínu s cca. 100 kotvišť na špičkovém místě.

Všeobecné údaje:

Ostrov Ugljan se nachází v souostroví u Zadaru, severozápadně od ostrova Pašman. Od pevniny je oddělen Zadarským průlivem. Ostrov má celkem 50 km² (délka 22 km, šířka až 3,8 km) a má asi 6 200 obyvatel (sčítání

Investiční projekt

Ugljan, Dalmácie



lidu v roce 2001). Most přes úžinu Zdrelac spojuje ostrov Ugljan s ostrovem Pašman.

Největší osady na Ugljanu se nacházejí podél severovýchodního pobřeží. Severozápadní břeh, kde se nachází naše nemovitost, získá v příštích letech na významu.

Mezi Zadarem a Ugljanem jezdí každou hodinu trajekt pro auta a jeho přejezd trvá asi 20 minut. Nemovitost se nachází na severozápadní straně ostrova Ugljan. Od července 2021 je přístup z hlavní silnice DC 110 k nemovitosti po malé silnici, ale obec plánuje vybudování nové příjezdové komunikace s moderní infrastrukturou.

Malá zátoka s přímým přístupem k moři a potenciálem pro vybudování vlastního přístavu jachet je jedním z posledních nezastavěných pozemků v turistické zóně T2 / T3 v tomto regionu. Po takových idylických místech je velká a stále rostoucí poptávka.

Odhad nákladů:

Odhadované náklady na rozvoj infrastruktury, náklady na výstavbu vil a marketing jsou cca. 50 milionů eur. Na rozdíl od toho jsou potenciální výnosy z prodeje přibližně 70 milionů eur. Při zohlednění rezerv je hrubý zisk cca. Očekává se 20 milionů eur před zdaněním. To odpovídá marži 40 %.

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.

Investiční projekt

Ugljan, Dalmácie



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

Investiční projekt

Ugljan, Dalmácie



Investiční projekt

Ugljan, Dalmácie

