

# Projet d'investissement

## Ugljan, Dalmatie



<b>Ref</b>	RE-AB-KIN
<b>Type de propriété</b>	Projet d'investissement
<b>Région</b>	Dalmatie > Zadar
<b>Emplacement</b>	Ugljan
<b>Front de mer</b>	Oui
<b>Vue Mer</b>	Oui
<b>Distance à la mer</b>	0 m
<b>Terrain</b>	72648 sqm
<b>Prix</b>	€ 12 060 000

# Projet d'investissement

## Ugljan, Dalmatie



Projet de resort 5\*\*\*\*\* et port de plaisance de 100 places d'amarrage sur l'île d'Ugljan près de Zadar !  
Vues fascinantes sur la mer, nature vierge, grandes perspectives dans le cadre du projet de construction d'un pont vers Pasman-Ugljan depuis le continent.

Ce terrain à bâtir est situé sur l'île d'Ugljan et fait partie de la zone touristique désignée T2/T3 d'une superficie totale de 170'000 m<sup>2</sup>.

Le vendeur est une personne morale qui a mandaté un bureau d'architecture renommé de Zadar pour préparer un plan directeur pour cette zone touristique. L'objectif étant d'établir des modèles d'aménagement de l'espace ainsi que des solutions conceptuelles d'urbanisme architectural pour la zone T2/T3 sur l'île d'Ugljan.

Le plan directeur a été présenté en décembre 2022 et est maintenant disponible.

Dans la phase suivante, les modèles de programmes spatiaux et les solutions conceptuelles d'urbanisme et d'architecture serviront de base au plan de développement urbain (UPU). Des architectes et des investisseurs collaboreront avec la municipalité pour élaborer les plans de l'UPU. Une fois l'UPU révisée et approuvée (la durée prévue de ce processus est d'environ 9 à 12 mois), la planification détaillée et la mise en œuvre du projet peuvent commencer.

La municipalité a montré, à travers les discussions en cours, qu'elle est très intéressée par le développement de cette zone touristique.

Parallèlement au processus de vente, la commande de préparation de l'UPU a été passée.

L'aménagement de zones de construction séparées situées à l'extérieur des agglomérations à des fins gastronomiques et touristiques est strictement réglementé par la loi sur l'aménagement du territoire. Ces réglementations doivent être mises en œuvre à travers des plans d'aménagement du territoire à tous les niveaux.

Conformément à la loi sur l'aménagement du territoire, les paramètres d'entrée sont spécifiés comme suit : utilisation du sol, capacités maximales, taux de sol et coefficients d'utilisation, hauteur, nombre d'étages, etc.

Le paramètre ayant le plus d'impact sur le découpage spatial des zones touristiques balnéaires est l'exigence que les bâtiments d'hébergement soient situés à au moins cent mètres du littoral.

La zone est divisée en trois zones distinctes :

- A. Agriculture - à partir de 100 mètres de la côte, où se trouvent des villas et des appartements ;
- B. Horticulture - en tant que zone intermédiaire, où se trouvent l'hôtel et les fonctions centrales de la colonie, ainsi que le géoparc; et
- C. La côte - qui comprend une promenade côtière, une plage et un quai pour les bateaux avec un yacht club adjacent.

Selon le plan directeur, les villas seront construites sur des terrains affectés aux villas. Toutes les villas sont basées sur le même modèle de base. Le but étant de créer une atmosphère de vie méditerranéenne avec un espace extérieur profond et ombragé, offrant intimité et intimité vis-à-vis des voisins, et passant correctement des espaces extérieurs ouverts aux espaces intérieurs fermés, tout en maintenant une vue dégagée. Les zones principales des premier et deuxième étages de tous les modèles font face à la mer avec de larges vues. Selon le nombre de pièces choisies (deux, trois, quatre ou cinq pièces), le modèle de base sera développé plus avant. La ville de Zadar avec son archipel (groupe d'îles) compte plus d'une centaine d'îles dans une petite zone.

# Projet d'investissement

## Ugljan, Dalmatie



Idéal pour les excursions en bateau et les "îles en île", le point de départ étant la belle île d'Ugljan. Il y a une possibilité de construire et d'exploiter une marina avec env. 100 mouillages dans un emplacement privilégié.

### Données GENERALES:

L'île d'Ugljan est située dans l'archipel au large de Zadar, au nord-ouest de l'île de Pašman. Elle est séparée du continent par le canal de Zadar. L'île fait 50 km<sup>2</sup> au total (longueur 22 km, largeur jusqu'à 3,8 km) et compte environ 6 200 habitants (recensement 2001). Un pont sur le détroit de Zdrelac relie l'île d'Ugljan à l'île de Pašman.

Les plus grandes colonies d'Ugljan sont situées le long de la rive nord-est. La rive nord-ouest, où se situe notre propriété, prendra de l'importance dans les années à venir.

Il y a un car-ferry qui relie Zadar et Ugljan toutes les heures et prend environ 20 minutes pour traverser. La propriété est située sur le côté nord-ouest de l'île d'Ugljan. Depuis juillet 2021, l'accès depuis la route principale DC 110 à la propriété se fait par une petite route, mais la municipalité prévoit de construire une nouvelle route d'accès avec des infrastructures modernes.

La petite baie avec un accès direct à la mer et un potentiel pour construire son propre port de plaisance, est l'une des dernières parcelles non développées de la zone touristique T2 / T3 de cette région. Il y a une demande importante et croissante pour ces lieux idylliques.

### Estimation des coûts :

**Les dépenses estimées pour le développement de l'infrastructure, les coûts de construction des villas et la commercialisation sont d'env. 50 millions d'euros. En revanche, un produit de vente potentiel d' environ 70 millions d'euros. Compte tenu des réserves, un bénéfice brut d'env. 20 millions d'euros, avant impôts, sont attendus. Cela correspond à une marge de 40 %.**

Les frais supplémentaires à payer par l'Acheteur d'un bien immobilier en Croatie sont d'environ 7% du coût total de la propriété:

- taxe de transfert de titre de propriété (3 % de la valeur de la propriété) ;
- commission d'agence immobilière (3% + TVA sur commission);
- frais d'avocat (cca 1%);
- frais de notaire;
- frais d'enregistrement;
- frais de traduction officielle certifiée.

Le contrat de l'agence immobilière doit être signé avant la visite des propriétés.

# Projet d'investissement

## Ugljan, Dalmatie



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

# Projet d'investissement

## Ugljan, Dalmatie



# Projet d'investissement

## Ugljan, Dalmatie

