

Hôtel

Novigrad, Istrie

PHOTO SITE



EXISTING CONSTRAINTS



Ref	A-P-10
Type de propriété	Hôtel
Région	Istrie > Novigrad
Emplacement	Novigrad
Front de mer	Non
Vue Mer	Oui
Distance à la mer	50 m
Surface	26929 sqm
Terrain	12503 sqm
Prix	€ 7 000 000

OFFRE UNIQUE !

Un projet très attractif à Novigrad près de la vieille ville et de la vieille marina de Novigrad !
Emplacement exclusif au centre! Le port de plaisance de la ville est à proximité, le nouveau port de plaisance de luxe de Novigrad est à 100 mètres !

La propriété est destinée à une rénovation complète. La situation au cœur de la ville fait de cette propriété un pôle touristique structurant urbain unique.

À l'heure actuelle, le centre de Novigrad ne dispose pas d'hôtels 4 ou 5 étoiles, contrairement à Porec et à d'autres villes.

Terrain avec de nombreux bâtiments anciens et ruines (superficie du terrain de 12503 m²), où, selon le plan urbain local, des bâtiments de 26929 m² de surface brute sont possibles à construire.

La construction d'un hôtel, d'un casino, d'une salle de mariage et d'un restaurant est prévue + des appartements résidentiels.

Appartements résidentiels qui seraient parfaitement loués.

Le terrain lui-même se compose de plusieurs parties : 3000 m² (développement résidentiel jusqu'à 30 appartements ou villas), 3000 m² (jusqu'à 30 appartements ou villas) et 6546 m² (40 chambres sous hôtel, spa, casino, salle de mariage).

Il est possible de changer de concept.

La propriété se trouve sur le bilan d'une société croate qui est en procédure de faillite. L'achat doit être convenu à la fois avec le propriétaire de l'entreprise et avec la banque qui détient l'obligation de crédit impayée pour CCA. 4 millions d'euros. Le coût du projet peut augmenter à mesure que le % bancaire sur le crédit s'accumule chaque jour.

On suppose que TOUS les bâtiments existants seront démolis.

Une nouvelle construction coûtera environ 100 000 \$. 1500 euros le m² (matériaux+travaux) + projet + taxe communale.

La réalisation du projet nécessitera du CCA. 40 à 42 millions d'euros.

La procédure d'achat nécessitera le règlement des problèmes de crédit impayés avec la banque.

REMARQUE : Dans un premier temps, une présentation détaillée de l'ACHETEUR et de son profil d'investissement est requise.

La commission d'agence pour cet achat de projet particulier sera de 6 % du côté de l'acheteur.

Quelques aperçus touristiques pour début 2024

Vous trouverez ci-dessous un résumé des statistiques officielles du tourisme croate pour le début de 2024. C'est très important pour les investisseurs qui envisagent d'investir dans le tourisme croate. Nous surveillons régulièrement les statistiques du tourisme et pouvons vous recommander des sources d'analyse assez fiables.

Au premier trimestre 2024, il y a eu 1,1 million d'arrivées touristiques en Croatie et 2,6 millions de nuitées touristiques réalisées dans des établissements d'hébergement commerciaux, soit 16,7% d'arrivées et 17,2% de nuitées en plus par rapport à la même période de 2023.

Le tourisme est en croissance constante en Croatie.

Les touristes nationaux d'origine croate ont réalisé 422 mille arrivées et 885 mille nuitées au premier trimestre 2024, soit une augmentation de 6,9% des arrivées touristiques et de 8,6% des nuitées touristiques.

Au cours de la même période, les touristes étrangers en provenance d'autres pays ont réalisé 658 mille arrivées et 1,7 million de nuits, soit 24,0% d'arrivées en plus et 22,1% de nuits en plus par rapport à la même période de 2023.

Les touristes allemands ont réalisé le plus grand nombre de nuitées étrangères (267 000 nuitées, ce qui représente 15,4% du total des nuitées touristiques étrangères réalisées). Ils étaient suivis par les touristes de Slovénie (15,3%), d'Autriche (13,8%), d'Italie (6,9%) et de Bosnie-Herzégovine (5,0%). Tous les pays susmentionnés ont enregistré une augmentation des nuitées touristiques au premier trimestre 2024 par rapport à la même période de 2023.

Le plus grand nombre de nuitées touristiques en mars 2024 a été réalisé dans le comté d'Istrie, avec 409 mille nuits, soit 30,9% du nombre total de nuitées touristiques réalisées en Croatie. Par rapport à mars 2023, il y a eu 77,0 % de nuitées touristiques en plus dans le comté d'Istrie. Sur le nombre total de nuitées réalisées dans le département d'Istrie, les touristes nationaux ont réalisé 63 mille nuits et les touristes étrangers 346 mille nuits. Les nuitées touristiques les plus étrangères dans le département d'Istrie ont été réalisées par des touristes d'Allemagne (25,6%), d'Autriche (22,9%), de Slovénie (20,7%), d'Italie (9,4%) et de République tchèque (3,8%).

Le comté d'Istrie était suivi par le comté de Primorje-Gorski kotar avec 236 mille nuitées touristiques réalisées et par la ville de Zagreb avec 167 mille nuitées touristiques réalisées.

Le plus grand nombre de nuitées touristiques en avril 2024 a encore été réalisé dans le comté d'Istrie, avec 766 000 nuitées, soit 27,6% du nombre total de nuitées touristiques réalisées en Croatie. Les touristes nationaux ont réalisé 115 mille nuits en avril 2024, soit 7,9% de nuits de moins qu'en avril 2023. Les touristes étrangers ont réalisé 651 mille nuits en avril 2024, soit 27,9% de nuits de moins qu'en avril 2023.

Viennent ensuite le comté de Dubrovnik-Neretva, avec 432 mille nuitées touristiques, soit 15,6% du total des nuitées touristiques réalisées en Croatie, ainsi que le comté de Split-Dalmatie, avec 424 mille nuitées, soit 15,3% du total des nuitées touristiques réalisées en Croatie. total de nuitées touristiques réalisées en Croatie. En avril 2024, par rapport à avril 2023, dans le comté de Dubrovnik-Neretva, le nombre de nuitées des touristes nationaux et étrangers a augmenté de 5,2% et 18,9% respectivement. Dans le comté de Split-

Hôtel

Novigrad, Istrie



Dalmatie, en avril 2024 par rapport à avril 2023, les touristes étrangers ont réalisé une augmentation du nombre de nuits de 2,4%, tandis que les touristes nationaux ont réalisé une diminution du nombre de nuits de 7,3%.

Nous attendons les statistiques de mai 2024 mais ces données ci-dessus nous montrent déjà une forte tendance.

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.

Prix par m²:
260 €

Prix moyen/m² de ce type
dans cette région:
260 €

Prix médian/m² de ce type
dans cette région:
260 €

Prix moyen/m² de ce type en
Croatie:
2023 €

Prix médian/m² de ce type en
Croatie:
1567 €

Hôtel

Novigrad, Istrie



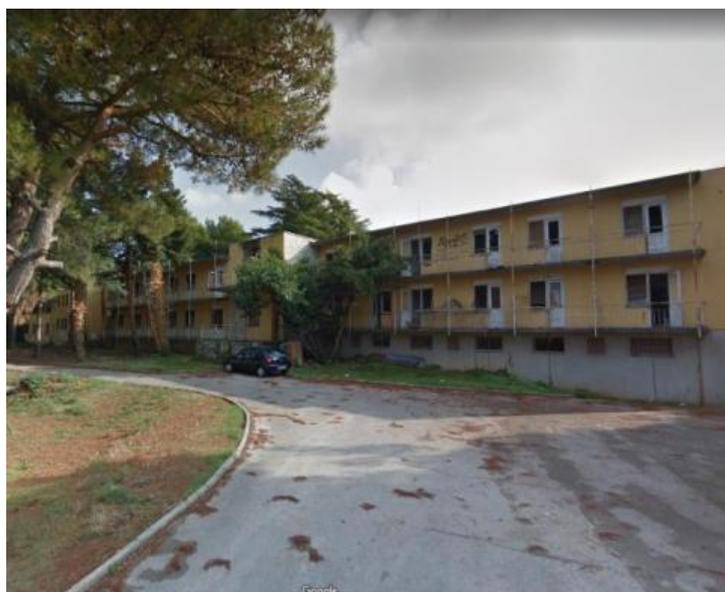
Hôtel

Novigrad, Istrie



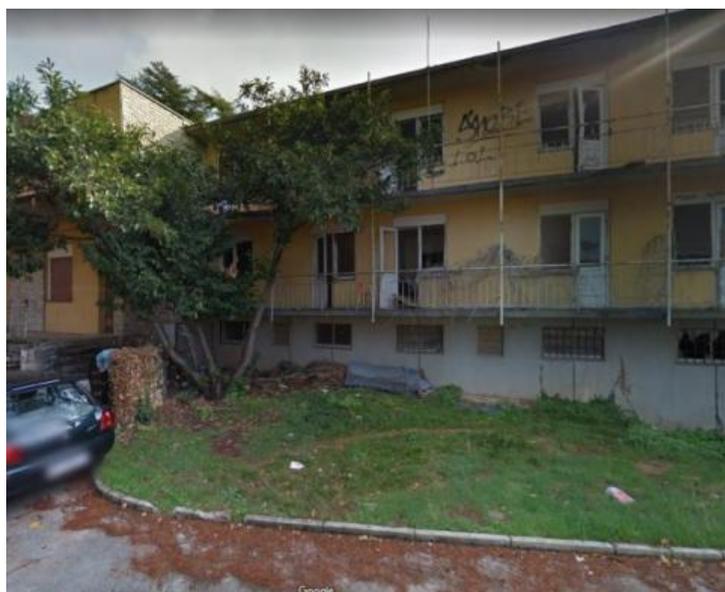
Hôtel

Novigrad, Istrie



Hôtel

Novigrad, Istrie



Hôtel

Novigrad, Istrie



Hôtel

Novigrad, Istrie



RESUME

TOTAL PLOT AREA 12,548sqm > 1,200sqm
 FOOTPRINT 3878sqm
 KG (footprint/plot area) 30% < 30%
 MAXIMUM HEIGHT 12m
 MAX FLOORS 3
 GE max (GEA/plot area) 3.0
 GE max allowed 33.0sqm

CENTRAL BUILDING

GEA GROUND FLOOR 1798 sqm
 1ST FLOOR 1473 sqm
 2ND FLOOR 1413 sqm
 3RD FLOOR 417 sqm

APARTHOTEL DEPENDANCE

GEA GROUND FLOOR 420 sqm
 1ST FLOOR 490 sqm
 2ND FLOOR 582 sqm
 3RD FLOOR 490 sqm

CASINO HOUSE

GEA GROUND FLOOR 432 sqm
 1ST FLOOR 432 sqm
 2ND FLOOR 432 sqm

CLUB HOUSE/DECKING

GEA GROUND FLOOR 3281 sqm
 1ST FLOOR 862 sqm
 2ND FLOOR 862 sqm
 3RD FLOOR 298 sqm

TOTAL (above ground) 18109sqm
POSSIBLE (below ground) 28825sqm
 1. for swimming, kitchen, saunas, decks etc

