

# Terrain

## Opatija, Kvarner



<b>Ref</b>	RE-AB-I-8-U-11093
<b>Type de propriété</b>	Terrain
<b>Région</b>	Kvarner > Opatija
<b>Emplacement</b>	Opatija
<b>Front de mer</b>	Non
<b>Vue Mer</b>	Oui
<b>Distance à la mer</b>	500 m
<b>Terrain</b>	11182 sqm
<b>Prix</b>	€ 2 500 000

# Terrain

## Opatija, Kvarner



Terrain exceptionnel avec vue imprenable sur la mer à Opatija !

La surface totale est de 11 182 m<sup>2</sup> (sur 1 hectare de terrain).

1/

À l'heure actuelle, le permis de construire a été délivré et payé pour 12 villas (pour un terrain de 4035 m<sup>2</sup>), mais il est suggéré de développer seulement 6 villas de luxe pour assurer un plus grand succès du projet. Le prix comprend les frais communaux payés pour le permis de construire d'un montant de 240 000 eur. La construction peut être commencée dès aujourd'hui.

Cette région est très prisée pour la location de maisons de vacances de luxe auprès des Autrichiens et des Allemands.

La durée moyenne d'occupation est de 40 semaines par an.

Le prix de location moyen par semaine est de 4.500,00 euros.

Revenu net moyen par an 100k euro.

Retour sur investissement moyen sur 5 ans.

Nouvelle conception pour le développement complet de 6 villas, supervision de la construction pendant le développement et la gestion du projet = 400K euro

Programme de construction "clé en main" pour 6 villas de luxe 5 \* avec tous les équipements et meubles inclus ; chaque villa aura environ 370 m<sup>2</sup> et sa propre piscine, bain à remous intérieur, immense terrasse avec vue sur la mer, etc. = cca 2,8 MM d'euros

L'investissement total nécessaire pour l'ensemble du projet est de cca. 4,8-4,9 millions d'euros.

2/

Une autre suggestion est de construire seulement 2 villas de luxe et de diviser les autres bâtiments en 30 appartements (12 bâtiments au total).

Chacun des 12 bâtiments aura une surface de 300 m<sup>2</sup>.

GDA totale - 3800 m<sup>2</sup>. Années pour sortir - 2.

Valeur totale des ventes nettes - 3494 m<sup>2</sup>

Espaces verts - 6617 m<sup>2</sup>

Coûts de construction pour les villas - 1500 eur par m<sup>2</sup>. (450 000 euros par villa)

Coûts de construction pour les appartements - 1400 eur par m<sup>2</sup>. (420 000 eur par bâtiment)

Coûts totaux du projet (TPC) - 8 830 000 eur

Les fonds propres requis sont de 3 millions d'euros

Rentabilité du projet - cca. 11-12 %.

Possibilité de commencer la construction le 1er octobre 2020.

Possibilité de finaliser le projet en juin 2021.

# Terrain

## Opatija, Kvarner



Ce concept propose des appartements et des villas d'une surface totale de chaque parcelle de 850 m<sup>2</sup> et la surface brute totale de 300 m<sup>2</sup> pour chaque bâtiment et envisage dix immeubles d'appartements et deux villas équipées de matériaux de haute qualité. Le design extérieur est prévu avec un ameublement complet de tous les éléments de l'horticulture et des plantes méditerranéennes autochtones de grande valeur et diverses compositions de fleurs et d'herbes.

D'autres concepts de l'acheteur sont les bienvenus pour être mis en œuvre.

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.

# Terrain

## Opatija, Kvarner



Prix par m<sup>2</sup>:  
224 €

Prix moyen/m<sup>2</sup> de ce type  
dans cette région:  
362 €

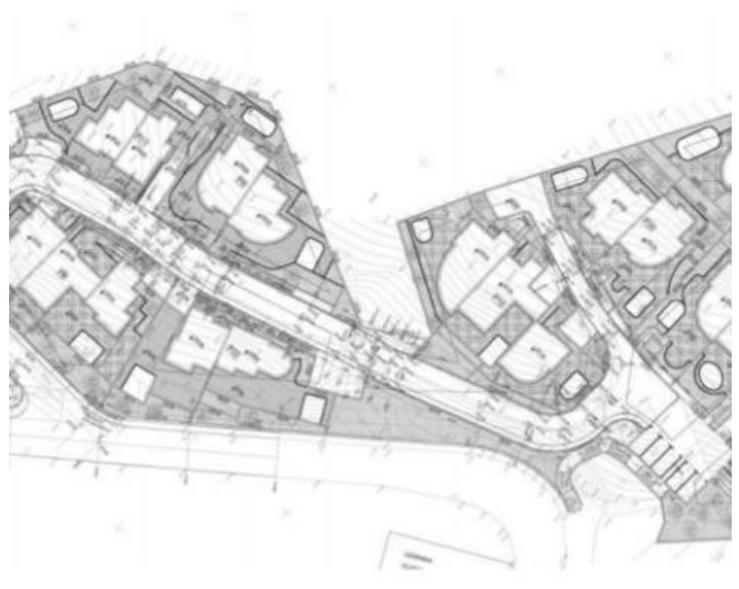
Prix médian/m<sup>2</sup> de ce type  
dans cette région:  
271 €

Prix moyen/m<sup>2</sup> de ce type en  
Croatie:  
269 €

Prix médian/m<sup>2</sup> de ce type en  
Croatie:  
182 €

# Terrain

Opatija, Kvarner



# Terrain

Opatija, Kvarner



# Terrain

Opatija, Kvarner



# Terrain

## Opatija, Kvarner

