

Beruházási projekt

Ugljan, Dalmácia



ID Kód

RE-AB-KIN

Típus

Beruházási projekt

Régió

Dalmácia > Zadar

Helység

Ugljan

Első vonal a tenger felé

Igen

Kilátás a tengerre

Igen

Tenger közelsége

0 m

Telekterület

72648 sqm

Ár

€ 12 060 000

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

Beruházási projekt

Ugljan, Dalmácia



5***** üdülőhely és 100 vitorláskikötőhely kikötő projektje a Zadar melletti Ugljan szigeten!
Lenyűgöző kilátás a tengerre, szűz természet, remek kilátások a szárazföldről Pasman-Ugljan felé vezető hídépítési terv kapcsán.

Ez az építési telek az Ugljan szigeten található, és a kijelölt T2 / T3 turisztikai övezet része, összesen 170 000 m² területtel.

Az eladó egy jogi személy, amely egy neves zadari építészeti irodát bízott meg a turisztikai övezet főtervének elkészítésével. A cél az Ugljan-szigeti T2 / T3 zóna területrendezési modelljei, valamint koncepcionális városépítészeti tervezési megoldásai.

A főterv 2022 decemberében került bemutatásra, és már elérhető.

A következő ütemben a területi programmodellek és a városrendezési-építészeti koncepció-megoldások szolgálnak majd a városfejlesztési terv (UPU) alapjául. Az építészek és a befektetők az önkormányzattal közösen készítik el az UPU terveit. Az UPU felülvizsgálata és jóváhagyása után (a folyamat várható időtartama kb. 9-12 hónap) megkezdődhet a projekt részletes tervezése és megvalósítása.

Az önkormányzat a folyamatban lévő megbeszéléseken megmutatta, hogy nagyon érdeklődik a turisztikai övezet fejlesztése iránt.

Az értékesítési folyamattal párhuzamosan megtörtént a megrendelés az UPU elkészítésére.

A településeken kívül elhelyezkedő, gasztronómiai és turisztikai célú külön beépítési területek tervezését a Területrendezési törvény szigorúan szabályozza. Ezeket az előírásokat minden szinten területi tervekkel kell végrehajtani.

A Területrendezési törvény szerint a bemeneti paraméterek az alábbiak szerint kerülnek meghatározásra: Területhasználat, maximális kapacitások, területarány és hasznosítási együtthatók, magasság, emeletek száma stb.

A tengerparti turisztikai övezetek térbeli felosztására a legnagyobb hatással az a követelmény, hogy a szálláshelyek a partvonaltól legalább száz méterre helyezkedjenek el.

A zóna három különálló zónára oszlik:

A. Mezőgazdaság – 100 méterre a parttól, ahol villák és apartmanok találhatóak;

B. Kertészet - mint középzóna, ahol a szálloda és a település központi funkciói találhatóak, valamint a Geopark; és

C. A tengerpart – amely magában foglal egy parti sétányt, egy strandot és egy hajókikötőt a szomszédos jachtklubbal.

A főterv szerint villák épülnek a villák számára kijelölt telkeken. Minden villa ugyanarra az alapmodellre épül. Ennek célja egy mediterrán életkörülmény megteremtése mély, árnyékolt külső térrel, amely intimitást és magánéletet biztosít a szomszédok számára, megfelelően áttér a külső nyitott terekből a belső zárt terekbe, miközben a kilátás zavartalan. Az első és második emelet fő területei minden modellben a tengerre néznek, ahonnan széles kilátás nyílik. A kiválasztott szobák számától függően (két, három, négy vagy öt szoba) az alapmodellt továbbfejlesztik.

Zadar város szigetvilágával (szigetcsoport) több mint száz szigettel rendelkezik egy kis területen.

Ideális hajókiránduláshoz és "szigetugráshoz", a kiindulópont Ugljan gyönyörű szigete. Kikötő építésére és

Beruházási projekt

Ugljan, Dalmácia



üzemeltetésére van lehetőség kb. 100 kikötőhely kiváló helyen.

Általános adatok:

Ugljan sziget a Zadar melletti szigetcsoportban, Pašman-szigettől északnyugatra található. A szárazföldről a Zadari-csatorna választja el. A sziget összterülete 50 km² (hossza 22 km, szélessége legfeljebb 3,8 km), lakosainak száma pedig körülbelül 6200 (2001-es népszámlálás). A Zdrilac-szoroson átívelő híd köti össze Ugljan-szigetet Pašman-szigettel.

Ugljan legnagyobb települései az északkeleti part mentén találhatók. Az északnyugati part, ahol ingatlanunk található, az elkövetkező években felértékelődik.

Zadar és Ugljan között óránként közlekedik autókomp, amely körülbelül 20 percet vesz igénybe. Az ingatlan Ugljan sziget északnyugati oldalán található. 2021 júliusa óta a DC 110-es főútról kis úton lehet megközelíteni az ingatlant, de az önkormányzat új bekötőút építését tervezi, modern infrastruktúrával.

A kis öböl közvetlen hozzáféréssel a tengerhez és saját kikötői jachtkikötő építésére, az egyik utolsó beépítetlen telkek a T2 / T3 turisztikai övezetben ebben a régióban. Nagy és egyre növekvő kereslet van az ilyen idilli helyekre.

Költségbecslés:

Az infrastruktúra fejlesztésének, a villák építési költségeinek és a marketingnek becsült kiadásai kb. 50 millió euró. Ezzel szemben mintegy 70 millió eurós potenciális eladási bevétel. A tartalékokat figyelembe véve bruttó nyereség kb. 20 millió euró adózás előtti összeg várható. Ez 40%-os árrésnek felel meg.

Összességében a horvátországi ingatlanvásárlót terhelő többletköltség az ingatlan összköltségének körülbelül 7%-a, amely magában foglalja:

- vagyonátruházási illeték (az ingatlan értékének 3%-a);
- ügynöki/közvetítői jutalék (3%+ÁFA jutalék);
- ügyvédi díj (kb. 1%);
- közjegyzői díj;
- bírósági bejegyzési díj;
- hivatalos hiteles fordítási költségek.

Ügynökségi/közvetítői szerződés aláírása az ingatlanlátogatás előtt történik.

Beruházási projekt

Ugljan, Dalmácia



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

Beruházási projekt

Ugljan, Dalmácia



Beruházási projekt

Ugljan, Dalmácia

