

Pozemek

Kostrena, Kvarner



Ref	RE-U-46556
Typ	Pozemek
Region	Kvarner > Rijeka
Město	Kostrena
NÁBŘEŽÍ	Ne
Výhled na moře	Ano
Vzdálenost od moře	700 m
Pozemek	1250 sqm
Cena	€ 205 000

Prémiový pozemek o rozloze 1 250 m² v Kostreně - panoramatické výhledy na moře a připravenost k výstavbě!

Využijte vzácnou příležitost investovat do **prémiové nemovitosti v Kostreně**, jedné z nejžádanějších rezidenčních oblastí na severním Jadranu. Tento **pozemek o rozloze 1 250 m²** nabízí ideální plátno pro luxusní vilu, sofistikovaný rodinný dům nebo projekt vysoce kvalitního turistického pronájmu.

Klíčové vlastnosti nemovitosti:

- **Připraveno k výstavbě:** Pozemek byl vyčištěn od vegetace a vyrovnán, což výrazně snižuje počáteční investiční náklady. Pozemek má stabilní, skalnaté podloží charakteristické pro pobřežní oblast.
- **Ideální rozměry:** Perfektně tvarovaný obdélníkový pozemek (**50 m x 25 m**) na vyvýšeném terénu, který zajišťuje neomezené **panoramatické výhledy na moře** a ostrovy Kvarneru.
- **Plná infrastruktura:** Vybaveno kompletními inženýrskými sítěmi včetně vodovodu, elektřiny a telefonních přípojek.
- **Skvělá lokalita:** Nachází se pouhých **700 metrů od moře**, pozemek je obklopen zelení, což zajišťuje naprosté soukromí a spektakulární západy slunce, přičemž zůstává blízko městských služeb.
- **Rodinné vybavení:** V pěší vzdálenosti nebo krátké jízdě od škol, mateřských škol, sportovních center, parků a veřejné dopravy.

Toto je výjimečná **investiční příležitost v Chorvatsku**, která spojuje klid přírody s prestižní adresou v Kostreně.

OBCHODNÍ ANALÝZA

Na základě aktuálních územních plánů pro oblast **Kraljevica (Šmrika)** a velikosti pozemku 1 250 m², zde je podrobná analýza maximálního stavebního potenciálu a obchodní plán pro dvě nejvýhodnější možnosti.

1. Stavební potenciál a analýza pozemku

- **Lokalita:** Šmrika (Kraljevica), strategický "vstupní bod" na pobřeží, blízko mostu Krk a Rijeka.
- **Územní plán (S - Rezidenční):** Standardní koeficienty v této obci pro rezidenční pozemky (S) umožňují:
 - **Koeficient výstavby (kig): 0.3** (Maximální zastavěná plocha).
 - **Koeficient využití (kis): 0.9** (Celková hrubá podlahová plocha na všech podlažích).
 - **Výška:** Až **9 metrů** (typicky **P+2** — Přízemí + 2 patra).
- **Maximální hrubá podlahová plocha (GBA):** * $1\,250\text{ m}^2 \times 0.9 = 1\,125\text{ m}^2$ **GBA**.
 - Zastavěná plocha: $1\,250\text{ m}^2 \times 0.3 = 375\text{ m}^2$ **na patro**.

2. Obchodní plán: Možnost A vs. Možnost B

Možnost A: Několik bytů (Vyšší ROI, Vyšší úsilí)

- **Koncept:** Moderní bytový dům se 6 až 9 jednotkami (přibližně 60–80 m² každá).
- **Prodejní čistá plocha:** ~850 m² (po odečtení schodišť a chodeb).
- **Cílový trh:** Rodiny střední třídy z Rijeky/Záhřebu nebo zahraniční investoři "koupit a pronajmout".
- **Tržní cena (2026):** Nové výstavby v Kraljevici/Šmrice se aktuálně prodávají za **3 800 - 4 200 € za m²**.

Možnost B: Jedna luxusní "mega-vila" (Nižší úsilí, prestižní hra)

- **Koncept:** Jedna ultra-luxusní vila (350–400 m²) se 100 m² bazénem, wellness a obrovskou zahradou.

- **Cílový trh:** Zahraniční kupci s vysokým čistým jměním nebo agentury pro luxusní pronájmy.
- **Tržní hodnota:** Vysoce kvalitní vily v této oblasti se prodávají za **1,2M - 1,6M €**.

4. Závěr: Jaká je nejlepší možnost?

Nejlepší možnost: NĚKOLIK BYTŮ (Rozděleno do dvou menších budov).

Proč?

1. **Nižší riziko:** Je snazší prodat 6-8 bytů za 400k € než jednu vilu za 1,5M €.
2. **Vyšší stavební hustota:** Luxusní vila by "plýtvala" více než polovinou povolené hrubé podlahové plochy 1 125 m² na tomto pozemku.
3. **Optimální strategie:** Postavit **dvě samostatné budovy** na tomto jednom pozemku (pokud obec povolí rozdělené využití, což je běžné pro pozemky o rozloze 1 200+ m²). Každá budova by měla 3 luxusní byty. To udržuje "prémiový" pocit a zároveň maximalizuje vaše prodejní metry čtvereční.

Souhrn doporučení:

- **Postavit:** Dvě moderní budovy se 3 byty každá.
- **Zvýraznit:** Výhledy na moře a blízkost k letišti/mostu Krk.
- **Potenciál pronájmu:** Pokud se rozhodnete pronajímat místo prodeje, jednotky se dvěma ložnicemi vygenerují přibližně 15k-18k € ročně, zatímco celý projekt by mohl generovat **7-8% roční výnos**.

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;

Pozemek

Kostrena, Kvarner



- náklady na úřední ověřený překlad.

Smlouva o zastoupení/zprostředkovatelská smlouva se podepisuje před návštěvou nemovitostí.

Výhody nemovitosti:

Lázně

Zahrada

Urbanizovaný

Moderní

Pozemek

Kostrena, Kvarner



Cena za m²:
164 €

Průměrná cena/m² tohoto
typu v této oblasti:
272 €

Mediánová cena/m² tohoto
typu v této oblasti:
142 €

Průměrná cena/m² tohoto
typu v Chorvatsku:
267 €

Mediánová cena/m² tohoto
typu v Chorvatsku:
187 €

Pozemek

Kostrena, Kvarner

