

Pozemek

Opatija, Kvarner



Ref	RE-AB-I-8-U-11093
Typ	Pozemek
Region	Kvarner › Opatija
Město	Opatija
NÁBŘEŽÍ	Ne
Výhled na moře	Ano
Vzdálenost od moře	500 m
Pozemek	11182 sqm
Cena	€ 2 500 000

Výjimečný pozemek s úchvatným výhledem na moře v Opatiji!

Celková plocha je 11 182 m² (přes 1 hektar pozemku).

1/

V současné době je vydáno a zapláceno stavební povolení na 12 vil (na pozemek 4035 m²), ale existuje návrh postavit pouze 6 superluxusních vil, aby byl projekt úspěšnější.

Cena zahrnuje zaplácené komunální poplatky za stavební povolení ve výši 240 000 eur. Stavba může být zahájena již dnes.

Tento region je velmi oblíbený pro pronájem luxusních rekreačních domů u Rakušanů i u Němců.

Průměrná doba obsazenosti je 40 týdnů v roce.

Průměrná cena pronájmu za týden je 4.500,00 EUR.

Průměrný čistý příjem za rok 100 tisíc eur.

Průměrná návratnost investice za 5 let.

Nový návrh celé zástavby 6 vil, stavební dozor při vývoji a projektový management = 400 tis. euro

Výstavba „na klíč“ pro 6 luxusních 5* vil s veškerým vybavením a nábytkem v ceně; každá vila bude mít cca 370 m² a vlastní bazén, vnitřní vířivku, obrovskou terasu s výhledem na moře atd. = cca 2,8 MM euro

Celková investice nutná pro celý projekt je cca. 4,8-4,9 milionu eur.

2/

Dalším návrhem je postavit pouze 2 luxusní vily a rozdělit ostatní budovy na 30 bytů (celkem 12 budov).

Každá z 12 budov bude mít plochu 300 m².

Celková GDA - 3800 m². Roky do ukončení - 2.

Celková čistá prodejní hodnota - 3494 m².

Plochy zeleně - 6617 m².

Stavební náklady na vily - 1500 eur za m². (450 000 eur za vilu)

Stavební náklady na byty - 1400 eur za m². (420 000 eur na budovu)

Celkové náklady projektu (TPC) - 8 830 000 eur

Požadovaný kapitál je 3 miliony eur

Pronájem projektu - cca. 11-12 %.

Možnost zahájení stavby 1.10.2020.

Možnost dokončit projekt v červnu 2021.

Tento koncept nabízí byty a vily o celkové ploše každého pozemku 850 m² a celkové hrubé ploše 300 m² pro každý objekt a počítá s deseti bytovými domy a dvěma vilami vybavenými nadstandardními materiály.

Exteriérový design je navržen s kompletním vybavením všemi prvky zahradnictví a vysoce hodnotnými

autochtonními středomořskými rostlinami a různými kompozicemi květin a trav.

Ostatní koncepty kupujícího jsou vítány k implementaci.

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;
- náklady na úřední ověřený překlad.

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

Výhody nemovitosti:

Bazén
Stavební povolení

Pozemek

Opatija, Kvarner



Cena za m²:
224 €

Průměrná cena/m² tohoto
typu v této oblasti:
358 €

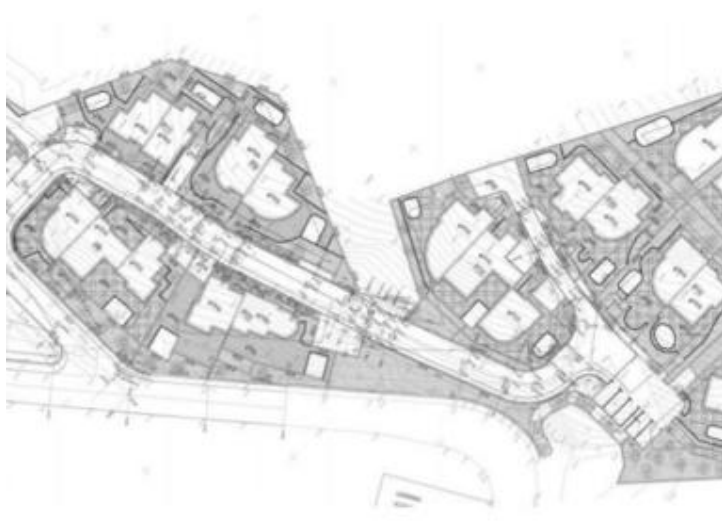
Mediánová cena/m² tohoto
typu v této oblasti:
250 €

Průměrná cena/m² tohoto
typu v Chorvatsku:
267 €

Mediánová cena/m² tohoto
typu v Chorvatsku:
187 €

Pozemek

Opatija, Kvarner



Pozemek

Opatija, Kvarner



Pozemek

Opatija, Kvarner



Pozemek

Opatija, Kvarner

