

Участок

Razanj, Далмация



Код	RE-LB-BIL044
Тип	Участок
Регион	Далмация > Шибеник
Город	Razanj
Первая линия	Нет
Вид на море	Да
Расстояние до моря	25 м
Участок	1370 м2
Цена	€ 690 000

Продается первоклассный земельный участок на берегу моря - Ражан, рядом с Рогозницей (регион Шибеник-Сплит)!

Откройте для себя редкую возможность приобрести **привлекательный земельный участок всего в 25 метрах от кристально чистого Адриатического моря** в тихой и очаровательной прибрежной деревне Ражан, недалеко от Рогозницы.

Рогозница, идеально расположенная между Шибеником и Сплитом, известна как одно из **самых желанных морских направлений в Хорватии**, благодаря своей безопасной естественной гавани и престижной марине Фрапа. Это первоклассное местоположение предлагает идеальное сочетание **средиземноморского образа жизни, уединения и высокого инвестиционного потенциала**.

Ключевые характеристики:

- **Площадь участка:** 1,370 м²
- **Форма:** Регулярный прямоугольный участок – идеален для строительства
- **Расстояние до моря:** Всего 25 метров
- **Доступ:** Прямой подъезд к участку
- **Инфраструктура:** Электричество и вода доступны на месте

Этот объект предлагает **отличный потенциал для застройки** роскошной виллы, прибрежного дома для отдыха или прибыльной аренды, что делает его идеальным выбором как для частных покупателей, так и для инвесторов.

Почему стоит инвестировать в это место?

- Высокий спрос на **недвижимость на берегу моря в Хорватии**
- Близость к аэропорту Сплита и крупным городам Далмации
- Тихая, аутентичная средиземноморская обстановка
- Сильный потенциал для **туристического дохода и долгосрочного роста капитала**

Возможности, подобные этой, **крайне редки на рынке**. Обеспечьте себе место у моря в одной из самых красивых прибрежных зон Хорватии.

1. Исполнительное резюме и позиционирование актива

Ражан – это редкая "микро-локация", которая сохранила свой аутентичный рыбацкий шарм, предлагая современную инфраструктуру. Прямоугольная форма участка и его высота обеспечивают постоянный

вид на море, который не может быть закрыт. Близость к небольшой местной гавани добавляет критическую "Морскую Премию" к стоимости недвижимости, что делает ее очень привлекательной для владельцев, желающих держать судно в шаговой доступности.

В текущем климате 2026 года, недвижимость в поясе Рогозницы испытывает изменения: хотя объем немного замедлился, участки премиум-класса "под ключ", такие как этот, требуют повышенной цены, потому что они предлагают пространство, необходимое для больших частных удобств, которые меньшие участки не могут разместить.

2. Концепция застройки: Стратегия "Двойная роскошная вилла"

Учитывая большую площадь участка (1,370 м²), наиболее прибыльным подходом будет разделение земли и строительство **двух независимых роскошных вилл (примерно 220 м² каждая)**. Это максимизирует как доход от аренды, так и потенциальную ликвидность при перепродаже.

Архитектурное видение на 2027 год включает "Биофильный" дизайн — интеграцию местного далматинского камня с обширными стеклянными стенами. Каждая вилла будет иметь частный подогреваемый бесконечный бассейн площадью 40 м², летнюю кухню и специальные зоны для отдыха (сауна/тренажерный зал). Построив два отдельных блока, вы сможете удовлетворить высокий спрос на сегменты "много-поколенческой семьи" или "двух-инвесторов".

3. Комплексный инвестиционный прогноз (2026-2028)

Этот прогноз предполагает **приобретение в 2026 году**, 12-месячный этап получения разрешений и строительный период, охватывающий **2027 и 2028 годы**. Он учитывает прогнозируемую **инфляцию 5-8% в год** на материалы для строительства премиум-класса и специализированный труд.

Начальная стоимость приобретения, включая цену покупки **€690,000** и 7% транзакционных расходов (налог, агентские услуги, юридические услуги), составляет **€738,300**.

Этап подготовки к строительству в течение 2026 года — включая архитектурное проектирование, геодезические исследования и механическое проектирование — запланирован на сумму **€55,000**. **Коммунальный взнос (Komunalni doprinos)** за общий объем примерно 1,400 м² в премиум-зоне Рогозницы оценивается в **€35,000**, затем **€10,000** за подключения к коммунальным услугам.

Строительство в 2027-2028 годах рассчитывается по повышенной ставке **€1,950 за м²**, чтобы обеспечить качество 5 звезд. Для двух вилл общей площадью 440 м² это составляет **€858,000**. Внешние работы — включая два подогреваемых бесконечных бассейна, каменные стены и средиземноморский ландшафт — добавляют **€160,000**. Завершение проекта с высококачественной внутренней отделкой и технологиями "умного дома" добавляет **€120,000**. Резерв в 5% **€62,000** включен для изменений в рабочей силе в 2028 году.

Общая сумма капитальных затрат на проект (CAPEX) прогнозируется в €2,038,300.

4. Прогноз доходов и доходность от аренды (с 2028 года)

К 2028 году нехватка новых земель для строительства в Ражане приведет к росту арендных ставок. Ожидается, что роскошные виллы с высокой вместимостью в этом районе будут работать следующим образом:

Для двух вилл в совокупности, **Пиковый сезон (12 недель)** при средней цене €6,000 за неделю генерирует **€144,000**. **Переходный сезон (10 недель)** при €2,800 за неделю добавляет **€56,000**. С целевым маркетингом в межсезонье для цифровых кочевников или небольших мероприятий ожидается дополнительный доход в **€15,000**.

Это приводит к **Валовым годовому доходу в €215,000**. После вычета 25% на профессиональное управление недвижимостью, обслуживание и налоги, **Чистый операционный доход составляет €161,250 в год**, что представляет собой надежную **доходность от аренды в 7.9% на общие инвестиции**.

5. Стратегия выхода: стоимость перепродажи и прирост капитала

Истинная "Альфа" этого проекта заключается в создании капитала. В 2028 году новая вилла с рейтингом энергии А++ на большом участке в Ражане, как ожидается, будет продана за **€1.55М до €1.7М**.

Общая рыночная стоимость обеих вилл прогнозируется на уровне **€3,100,000 до €3,400,000**. После учета общих инвестиций, прогнозируемая **Чистая прибыль от перепродажи составляет €1,061,700 до €1,361,700**, что представляет собой **Общую доходность проекта в 52% до 66%** за 30-месячный цикл разработки.

Окончательный вердикт

Этот участок является "Активом высокой безопасности". Построив в 2027/28 годах, вы создадите продукт, который соответствует новым стандартам устойчивого развития ЕС, что станет обязательным требованием для покупателей в 2028 году. Площадь 1,370 м² обеспечивает уровень эксклюзивности, который не может быть достигнут участками площадью 500 м², что гарантирует, что это останется "Трофейным активом" в любых рыночных условиях.

При покупке недвижимости в Хорватии покупатель несет дополнительные расходы около 7% от цены купли-продажи: налог на переход права собственности (3% от стоимости недвижимости), агентская комиссия (3% + НДС), гонорар адвоката (ок. 1%), нотариальная пошлина, судебная пошлина, оплата услуг сертифицированного переводчика. Подписание Агентского соглашения (на 3% комиссии + НДС)

Участок

Razanj, Далмация



предшествует показу объектов.

Преимущества:

Спа
Урбанизированный
Современный

Участок

Razanj, Далмация



Цена за м²:
504 €

Средняя цена/м² данного
типа в этом регионе:
319 €

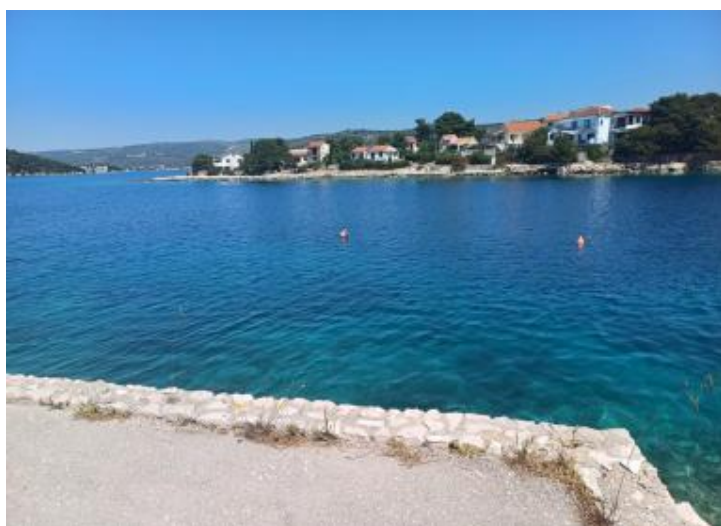
Медианная цена/м² данного
типа в этом регионе:
350 €

Средняя цена/м² данного
типа в Хорватии:
267 €

Медианная цена/м² данного
типа в Хорватии:
187 €

Участок

Razanj, Далмация



Участок

Razanј, Далмация

