



U11-003, Najlepsza działka z ruinami w Risan, Zatoka Boka

€ 3 000 000



Rodzaj:	Działka	Widok na morze:	Tak
Lokalizacja:	Kotor-Bay, Risan		
Operacja:	Wyprzedaż		
Powierzchnia działki:	2 500 m ²		

Ta nieruchomość oferuje niezwykłą okazję inwestycyjną, zwłaszcza biorąc pod uwagę jej doskonałą lokalizację nad Zatoką Risan i potencjał rozwojowy. Poniżej znajduje się zestawienie szczegółów i możliwości rozwoju na podstawie podanych informacji:

Kluczowe informacje o nieruchomości
Powierzchnia działki: 2500 m²

Powierzchnia istniejącego pałacu: 2000 m² (wartość historyczna może wymagać uwzględnienia)
Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,3, a wskaźnik maksymalnego obłożenia wynosi 0,9

Obecna powierzchnia zabudowy: 358 m²
Dozwolona zabudowa: Parter + 3 piętra
Wysokość całkowita: Do 4 pięter.
Potencjał inwestycyjny
Zaleta lokalizacji:

Położenie w pierwszym rzędzie do morza, zapewniające niczym niezakłócony widok na Zatokę Risan.
Zatoka Risan to rozwijająca się okolica, ciesząca się rosnącą popularnością wśród inwestorów.
Możliwości rozwoju:

Kompleks mieszkaniowy: Dzięki wskaźnikowi zabudowy możesz zabudować do 750 m² całkowitej powierzchni użytkowej na czterech kondygnacjach, co nadaje się pod luksusowe apartamenty lub wille.
Zabudowa komercyjno-hotelowa: Bliskość morza sprawia, że ta nieruchomość idealnie nadaje się na hotel butikowy, łącząc zabytkowy pałac z nowoczesnymi udogodnieniami.
Projekt wielofunkcyjny: Połączenie przestrzeni mieszkalnej, komercyjnej i rekreacyjnej w celu maksymalizacji użyteczności i rentowności.
Konserwacja i renowacja:

Stary pałac można odrestaurować i zintegrować z inwestycją, co potencjalnie zwiększy jego atrakcyjność rynkową, szczególnie w przypadku projektów luksusowych.

Kontekst rynkowy:

Zatoka Risan staje się atrakcyjnym miejscem dla turystów i inwestycji w nieruchomości ze względu na swój nadmorski urok i strategiczne położenie w Czarnogórze.

Ograniczenia dotyczące rozwoju

Przepisy dotyczące konserwacji:

Jeśli stary pałac zostanie wpisany na listę dziedzictwa kulturowego, budowa i renowacja mogą wymagać zezwoleń lokalnych władz ds. dziedzictwa.

Ograniczenia dotyczące wskaźnika zabudowy:

Wskaźniki zabudowy i użytkowania ograniczają całkowitą powierzchnię użytkową i powierzchnię zabudowy, dlatego kluczowe znaczenie ma efektywne planowanie architektoniczne.

Zaangażuj architektów i urbanistów, aby zaprojektowali koncepcję maksymalizującą dopuszczalną powierzchnię zabudowy przy jednoczesnym zachowaniu starego pałacu.

Zbadaj wartość historyczną istniejącej konstrukcji, ponieważ jej renowacja mogłaby znacząco zwiększyć jej wartość.

Rozważ współpracę z lokalnymi deweloperami lub operatorami turystycznymi w celu stworzenia projektu z wyższej półki.

Ta nieruchomość ma duży potencjał wysokich zysków, szczególnie na rozwijającym się rynku nieruchomości nadmorskich w Czarnogórze.



