



U11-003, Vrhunski plac prvi red sa ruševinom u Risnu, Bokokotorski zaliv

€ 3 000 000



Tip:	Plac	Pogled na more:	Da
Lokacija:	Kotor-Bay, Risan		
Oper:	Prodaja		
Površina zemljišta:	2 500 m ²		

Ova nekretnina nudi izvanrednu priliku za ulaganje, posebno imajući u vidu njen vrhunski položaj u Risanskom zaljevu i njegov razvojni potencijal. U nastavku je pregled pojedinosti i mogućnosti razvoja na temelju dostavljenih informacija:

Ključni detalji nekretnine

Površina zemljišta: 2.500 m²

Površina postojeće palače: 2.000 m² (možda će biti potrebno razmotriti povijesnu vrijednost)

Maksimalni indeks izgrađenosti: 0,3 dok je maksimalni indeks zaposlenosti 0,9

Trenutni tlocrtni otisak zgrade: 358 m²

Dozvoljena gradnja: Prizemlje + 3 kata

Ukupna visina: do 4 kata.

Investicijski potencijal

Prednost lokacije:

Smješten u prvom redu do mora, pruža neometan pogled na Risanski zaliv.

Risanski zaljev je područje u usponu sa sve većom popularnošću među investitorima.

Mogućnosti razvoja:

Stambeni kompleks: S indeksom izgrađenosti možete razviti do 750 m² ukupne stambene površine na četiri razine, pogodne za luksuzne stanove ili vile.

Poslovni/hotelski razvoj: Blizina mora čini ovu nekretninu idealnom za boutique hotel, kombinirajući povijesnu palaču s modernim sadržajima.

Projekt mješovite namjene: Kombinirajte stambene, komercijalne i rekreacijske prostore kako biste povećali iskoristivost i profitabilnost.

Očuvanje i obnova:

Stara se palača može obnoviti i integrirati u razvoj, potencijalno povećavajući njezinu tržišnu privlačnost, posebno za vrhunske projekte.

Tržišni kontekst:

Risanski zaljev postaje vruća točka za turizam i ulaganja u nekretnine zbog svog obalnog šarma i strateškog položaja u Crnoj Gori.

Ograničenja razvoja

Propisi o očuvanju:

Ako je stara palača navedena kao mjesto kulturne baštine, za izgradnju i renoviranje mogu biti potrebna odobrenja lokalnih tijela za zaštitu baštine.

Ograničenja indeksa:

Indeksi izgrađenosti i zauzetosti ograničavaju ukupnu površinu i tlocrtni otisak, stoga je učinkovito arhitektonsko planiranje ključno.

Angažirajte arhitekte i urbaniste da osmisle koncept maksimiziranja dopuštene građevinske površine uz očuvanje stare palače.

Istražite povijesnu vrijednost postojeće strukture, jer bi njezina obnova mogla dodati značajnu vrijednost. Istražite partnerstva s lokalnim programerima ili turističkim operaterima kako biste razvili vrhunski projekt.

Ova nekretnina ima snažan potencijal za visoke povrate, osobito na rastućem crnogorskom obalnom tržištu nekretnina.



