נכס להשקעה ופיתוח –ווסיליקי פונטי ,לפקדה

הזדמנות נדירה בלב אזור מתפתח בלפקדה

מגרש רשום וחוקי בתוך תכנית מתאר מאושרת –מרחק כ 220-מ 'בלבד מהים ,עם בית קיים ומאושר וזכויות בנייה מהגבוהות באזור.

פרטי הנכס

- מיקום :O.T. 92 ,ווסיליקי–פונטי ,לפקדה
- שטח מגרש :304.86 מ"ר
- מבנה קיים :בית קרקע 54.68מ"ר ·פרגולות מאושרות 28.89 + 12.86מ"ר · מחסן
- סטטוס תכנוני :בתוך תכנית מתאר מאושרת (άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση)
- מחיר הנכס €400,000

זכויות בנייה —נתונים רשמיים טופוגרפי ,T1

- מקדם בנייה :0.8 (Σ.Δ.)למגורים
- זכויות בנייה –שטח עיקרי :243 מ"ר
- אחוז כיסוי :182.9 ← 60% מ"ר
- מספר קומות :עד 3גובה מותר :10.20 מ) 'כולל גג 1.20מ('
- שימושים מותרים :מגורים /תיירות



נוף קיים מהנכס למפרץ ווסיליקי

22%

בלבד מזכויות הבנייה מנוצלות כיום –פוטנציאל השבחה יוצא דופן

שלושה מסלולי פיתוח אפשריים

השוואת עלויות ,שווי לאחר בנייה ותשואה צפויה לפי קונספט



וילה יוקרתית

חוויית מגורים פרטית בלב הטבע

- תוספת בנייה :כ 60-מ"ר 120-125 ←מ"ר
- עלות בנייה כוללת 190,000-270,000€ :*
- שווי משוער לאחר בנייה 750,000-950,000€ :
- תשואה צפויה על ההון 30-40% :
- השכרה/650-860€ :לילה /60K-80K€ ·שנה
- תשואה כוללת)הון+שכירות :(כ40%-50-



בניין דירות

פתרון אידיאלי למכירה או השכרה

- תוספת בנייה 160-200 :מ"ר 200-240 ←מ"ר
- חלוקה 2 :דירות של 100מ"ר ,או 4 של 50-60מ"ר
- עלות בנייה משוערת 550,000-650,000€ :
- שווי משוער לאחר בנייה :1,000,000-1,200,000€
- תשואה צפויה: 30-60%
- השכרה קצרת-טווח /500-600€ליום



מיני-קומפלקס תיירותי

6-8סוויטות בוטיק

- תוספת בנייה 160-180 :מ"ר 220-240 ←מ"ר
- 6-8סוויטות ,בריכה משותפת ,גינות וקבלה
- עלות בנייה משוערת :480,000-580,000€
- הכנסה/250-380€ :לילה לסוויטה
- הכנסה שנתית :100,000-160,000€
- תשואה שנתית צפויה :20-35%

יתרונות אסטרטגיים

- מגרש חוקי בתוך תכנית מתאר –ללא ניצול מלא של הזכויות
- זכויות בנייה גבוהות במיוחד למגרש קטן
- מבנה קיים ומאושר –מקל משמעותית על תהליך הרישוי
- קרבה לים ולמרכז התיירותי של ווסיליקי
- ביקוש גבוה לוילות וליחידות תיירות באזור
- פוטנציאל תשואה גבוה בכל אחד ממסלולי הפיתוח

**המחירים ועלויות הבנייה מבוססים על הערכות ולפני מכרזי בנייה .נתוני הנכס מבוססים על רישומי הנכס ותוכנית העיר .הכנסות מפעילות תיירותית מבוססות על ביקוש בסביבת הנכס ועל נתוני הנכס הקיים .כלל התמחורים וההערכות אינם כוללים עלויות נלוות)אדריכל , מהנדסים ,ליווי פרויקט.*