

data: 20/11/15

progetto ID: C001

tipologia: Commerciale/residenziale

DESCRIZIONE

Ex deposito.

Area lorda 1,146 sqm.

Possibilità di conversione a residenziale soggetta a relativi consensi delle autorità locali.

Location

Zona altamente residenziale a pochi minuti dalla stazione (Victoria line) ed ottime scuole e centri ricreativi. Nord est Londra in zona 3. Zona residenziale molto richiesta.

La zona è a 20 minuti di metropolitana da Oxford Circus.

Specifiche

La proprietà si sviluppa su piano terra, primo piano ed attico su lotto situato all'incrocio di due strade terziarie.

L'unità e' caratterizzata da notevoli altezza utili ed open space.

Consensi edilizi

La proprietà potrebbe essere convertita in appartamenti indipendenti soggetta a relativi consensi.

FR Properties ha condotto estensive ricerche per capire quali siano le possibilità di conversione e sviluppo edilizio della proprietà. Dalle ricerche emerge che tre pianificazioni edilizie furono presentate alle autorità locali nei scorsi 3 anni. Le prime due furono rifiutate. Le cause principali risultano essere dovute ad una proposta con eccessivo cambio di volumetria e mancanza di posto auto in una zona attualmente già molto densa con problemi di posti auto pubblici.

Affitto attuale

Sfitto

Fides Srl

Sede legale Viale Giulio Cesare, 95 – 00192 Roma – P.IVA 00894410570 - **Sede Amministrativa ed Operativa** Largo Spadoni Snc, C/O Centro

Commerciale Perseo Torre C 4° Piano 02100 Rieti - Tel. +39 0746 218517 Fax +39 0746 295872

E mail: info@brdconsulting.it PEC : amministrazione@pec.businessretaildevelopment.com Web: www.brdconsulting.it

Proposta di progetto

Tenendo presente ciò che e' emerso dalle ricerche effettuate, la proposta di progetto consiste nello sviluppare la proprietà limitando i cambiamenti esterni e massimizzando gli spazi interni includendo posto auto privato al piano terra.

Tempistiche : 24 months

Prezzo base all'asta: -£1,200,000

Prezzo stabilito: -£2,368,000 (inclusa IVA)

Commissione: 0.5% -£11,840

Spese notarili: -£5,000

Costi associati alla progettazione: -£85,000

Costo costruzione: costruzione -£850,000

tassa CIL -70 £/sqm -£80,220

Vendita - appartamenti:	piano terra	4 x £400,000	trilocale	£1,600,000
	primo/secondo	5 x £400,000	trilocale	£2,000,000
		3 x £320,000	bilocale	£960,000

totale: 12 appartamenti £4,560,000 vendita

Tassa di proprietà -£100,000

Vendita tramite agenzia 0.5% -£22,800

Capitale necessario -£3,522,860

Profitto **£1,037,140**

Redditività del capitale **29.4%**

Tempistiche **24 months**

Fides Srl

Sede legale Viale Giulio Cesare, 95 – 00192 Roma – P.IVA 00894410570 - **Sede Amministrativa ed Operativa** Largo Spadoni Snc, C/O Centro

Commerciale Perseo Torre C 4° Piano 02100 Rieti - Tel. +39 0746 218517 Fax +39 0746 295872

E mail: info@brdconsulting.it PEC : amministrazione@pec.businessretaildevelopment.com Web: www.brdconsulting.it



Fides Srl

Sede legale Viale Giulio Cesare, 95 – 00192 Roma – P.IVA 00894410570 - **Sede Amministrativa ed Operativa** Largo Spadoni Snc, C/O Centro

Commerciale Perseo Torre C 4° Piano 02100 Rieti - Tel. +39 0746 218517 Fax +39 0746 295872

E mail: info@brdconsulting.it PEC : amministrazione@pec.businessretaildevelopment.com Web: www.brdconsulting.it