

data: 05/02/2016

progetto ID: R002

tipologia: Residenziale

DESCRIZIONE

Palazzina residenziale composta di 11 appartamenti

Location

Zona altamente residenziale a due passi dal centro familiare di Stoke Newington con ottime scuole e centri ricreativi.

Nord est Londra in zona 2. Zona residenziale molto richiesta.

La zona e' a 20 minuti dalla stazione di King's Cross, centro nevralgico di Londra.

Specifiche

La proprietà è disposta su 5 piani + semi-interrato, ed è situata in una via residenziale con ristoranti, bar e negozi.

Consensi edilizi

La proprietà potrebbe essere restaurata o convertita monolocali soggetta a relativi consensi.

Acquisto

Asta 3 Marzo.

Registrazione richiesta entro il 25 Febbraio.

Dati registrazione da includere: notaio/avvocato rappresentante l'investitore.

Gestione attuale

Hotel attualmente in gestione.

La proprietà può essere acquistata mantenendo l'attuale contratto di gestione dell'hotel (50000 £ mensili) oppure si può ottenere la cessazione dell'attività prima del passaggio di proprietà.

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

Le cifre delle entrate sono le seguenti:

numero unita	piano	Accomodation	affitto attuale - termini	affitto/mese
1	Primo	trilocale	12 mesi dal 29.11.2013	£1,300.00
1	Primo	trilocale	6 mesi dal 06.06.2012	£1,300.00
1	Secondo	trilocale	12 mesi dal 24.10.2008	£1,007.40
1	Secondo	trilocale	12 mesi dal 01.09.2014	£1,185.52
1	Terzo	trilocale	12 mesi dal 15.06.15	£1,150.00
1	Terzo	trilocale	12 mesi dal 11.11.2013	£1,300.00
1	Quarto	trilocale	12 mesi dal 01.08.2015	£1,100.00
1	Quarto	trilocale	12 mesi dal 11.12.2013	£1,300.00
1	semi-interrato	bilocale	12 mesi dal 23.11.2011	£940.00
1	semi-interrato	monolocale	12 mesi dal 10.11.2014	£1,019.20
1	semi-interrato	bilocale libero		
totale unita	11			£11,602.12

Proposte di investimento

- Opzione 1: affitto senza modifiche layout

dati basati su un incremento affitto attuale: 1%

unità	piano	Accomodation	affitto/mese	affitto/anno
1	Primo	trilocale	£1,313.00	
1	Primo	trilocale	£1,313.00	
1	secondo	trilocale	£1,017.47	
1	secondo	trilocale	£1,197.38	
1	terzo	trilocale	£1,161.50	
1	terzo	trilocale	£1,313.00	
1	quarto	trilocale	£1,111.00	
1	quarto	trilocale	£1,313.00	
1	semi-interrato	bilocale	£949.40	
1	semi-interrato	monolocale	£850.00	
1	semi-interrato	bilocale	£949.40	
totale unità11			£12,488.15	£149,857.79

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

Prezzo asta base:	-£2,900,000.00
Prezzo usato in questa brochure:	-£3,200,000.00
Stima costo decorazione:	-£55,000.00
Gestione cantiere:	-£5,000.00
Commissione:	-£12,000.00
Stima spese notarili:	-£5,000.00
Stima tassa di proprietà:	-£286,000.00
Stima affitto tramite agenzia: 10.0%	-£14,985.78
Capitale necessario:	-£3,577,986
Rendita lorda:	-£149,858
Yield	4.2%
Tempistiche	6 mesi dal passaggio di proprietà

- Opzione 2: affitto con modifiche layout: conversione a stanze studio

dati basati su un incremento affitto attuale: 1%

unità	piano	Accommodation	affitto/stanza	affitto/mese/unità	affitto/anno
2	Primo	stanza studio	£850.00	£1,700.00	
2	Primo	stanza studio	£850.00	£1,700.00	
2	Secondo	stanza studio	£850.00	£1,700.00	
2	Secondo	stanza studio	£850.00	£1,700.00	
2	Terzo	stanza studio	£850.00	£1,700.00	
2	Terzo	stanza studio	£850.00	£1,700.00	
2	Quarto	stanza studio	£850.00	£1,700.00	
2	Quarto	stanza studio	£850.00	£1,700.00	
1	semi-interrato	stanza studio	£850.00	£850.00	
1	semi-interrato	stanza studio	£850.00	£850.00	
1	semi-interrato	stanza studio	£949.40	£949.40	
totale unità	19				£194,992.80

Prezzo asta base:	-£2,900,000.00
Prezzo usato in questa brochure:	-£3,200,000.00

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

Stima costo conversione:	-£161,500.00
Progettazione:	-£12,920.00
Gestione cantiere:	-£7,500.00
Commissione:	-£12,000.00
Stima spese notarili:	-£5,000.00
Stima tassa di proprietà:	-£286,000.00
Stima affitto tramite agenzia: 10.0%	-£19,499.28
Capitale necessario:	-£3,704,419
Rendita lorda:	-£194,993
Yield	5.3%
Tempistiche:	12 mesi

- Opzione 3: vendita appartamenti restaurati

dati basati su un incremento valore mercato attuale 3:%

unità	piano	Accommodation	vendita
1	Primo	trilocale	£465,000
1	Primo	trilocale	£465,000
1	secondo	trilocale	£465,000
1	secondo	trilocale	£465,000
1	terzo	trilocale	£465,000
1	terzo	trilocale	£465,000
1	quarto	trilocale	£465,000
1	quarto	trilocale	£465,000
1	semi-interrato	bilocale	£325,000
1	semi-interrato	monolocale	£250,000
1	semi-interrato	bilocale	£325,000
totale unità		11	£4,620,000.00

Prezzo asta base:	-£2,900,000.00
Prezzo usato in questa brochure:	-£3,200,000.00
Stima costo restauro:	-£385,000.00
Progettazione:	-£15,400.00

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

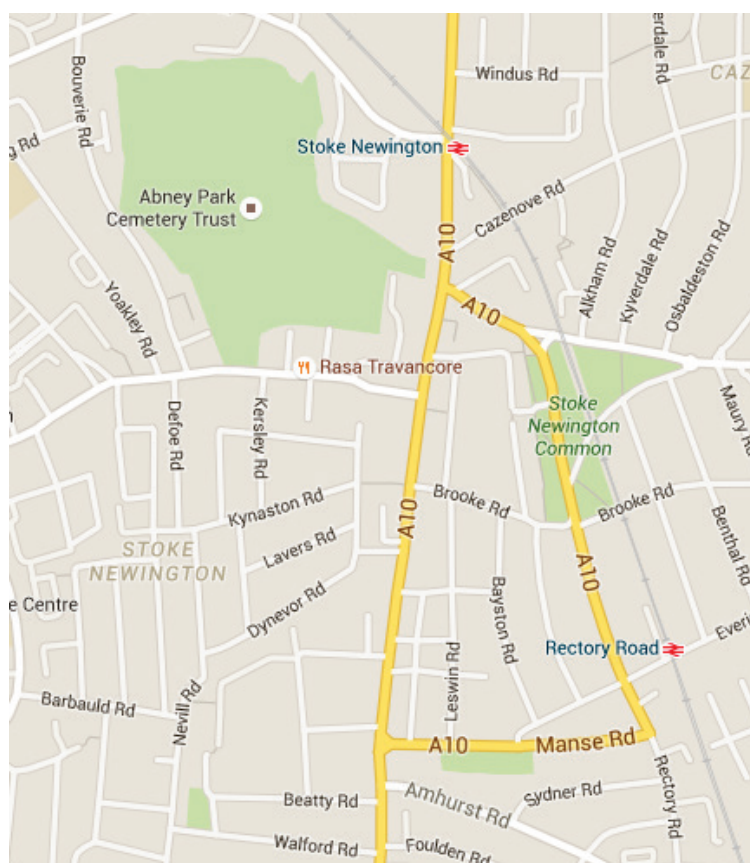
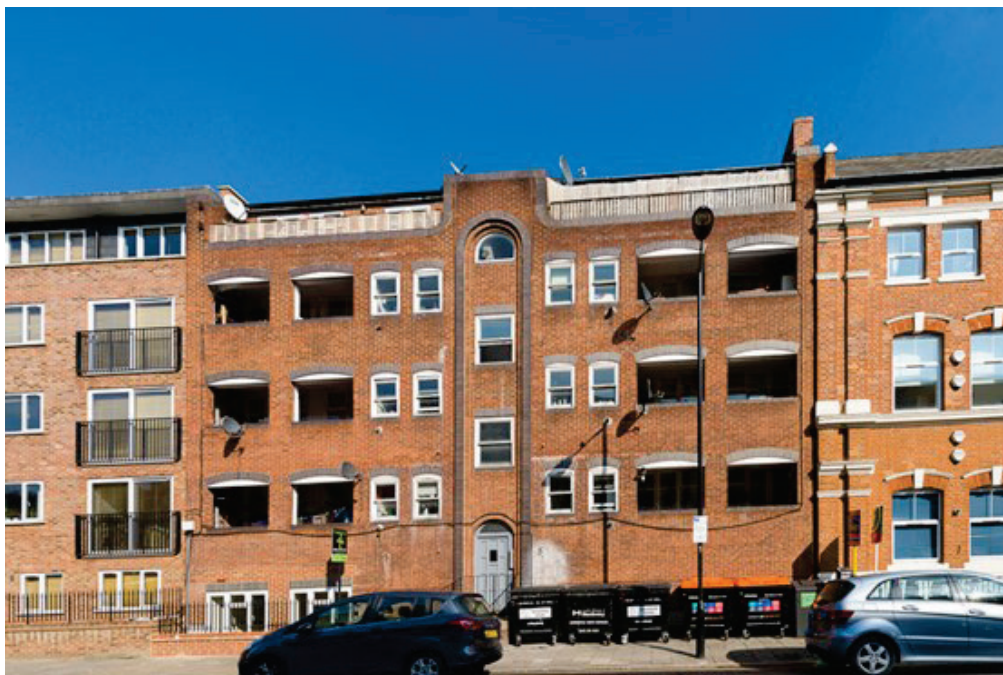
Gestione cantiere:	-£10,000.00
Commissione:	-£12,000.00
Stima spese notarili:	-£5,000.00
Stima tassa di proprietà:	-£286,000.00
Stima vendita tramite agenzia: 1.0%	-£46,200.00
Totale spesa (esclusa tassa capitale -£3,959.600)	
Tassa (capital gain)	-£165,100.00
Investimento totale	-£4,124,700
ROI	10.7%
Tempistiche	12 mesi

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