

**data:** 30/11/15

**progetto ID:** C002

**tipologia:** Commerciale/residenziale

## DESCRIZIONE

Zona altamente residenziale a pochi minuti dalla stazione Pub al pian terreno con unità residenziali ai piani superiori Area lorda 416.9 sqm.

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

**Piani residenziali attualmente in affitto: £24,000 per anno**

## Location

Sud est Londra in zona emergente.

Località nevralgica 'London Bridge' a 13 minuti di treno.

## Specifiche

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

I piani superiori costituiscono una singola unità residenziale comprendente 6 camere da letto con bagno indipendente, 2 cucine e due bagni.

## 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 sono state rifiutate precedentemente dalle autorità locali negli ultimi due anni. Le cause principali risultano essere dovute ad una proposta con eccessivo cambio di volumetria.

## Affitto attuale

| Floor                             | Present Lessee                     | Accommodation        | Base Terms                      | Current Rent<br>£ p.a.    | Next Review/<br>Reversion |
|-----------------------------------|------------------------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ground and Basement               | Vacant                             | Basement             | 112.55 sq m (1,211 sq ft)       |                           |                           |
|                                   |                                    | Ground Floor         | 164.15 sq m (1,767 sq ft)       |                           |                           |
|                                   |                                    | <b>Total</b>         | <b>276.7 sq m (2,978 sq ft)</b> |                           |                           |
| Upper Floors                      | Foundation Property Management Ltd | First Floor          | 101.05 sq m (1,087 sq ft)       | £24,000 p.a.              | Reversion 2016            |
|                                   |                                    | Second Floor         | 39.15 sq m (421 sq ft)          |                           |                           |
| NB. Areas provided by the Seller. |                                    | <b>Overall Total</b> | <b>416.9 sq m (4,486 sq ft)</b> | <b>Total £24,000 p.a.</b> |                           |

### 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](mailto:info@brdconsulting.it) PEC : [amministrazione@pec.businessretaildevelopment.com](mailto:amministrazione@pec.businessretaildevelopment.com) Web: [www.brdconsulting.it](http://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.

**Tempistiche :** 16 months

**Prezzo base all'asta:** -£500,000

**Prezzo stabilito:** -£750,000 (inclusa IVA)

**Commissione:** 1% -£7,500

**Spese notarili:** -£5,000

**Costi associati alla progettazione:** -£20,000

**Costo costruzione:** costruzione -£200,000

tassa CIL -416.9 £/sqm -£41,690

|                                |               |     |          |           |          |
|--------------------------------|---------------|-----|----------|-----------|----------|
| <b>Vendita - appartamenti:</b> | interrato     | 1 x | £300,000 | trilocale | £300,000 |
|                                | Piano terra   | 1 x | £300,000 | trilocale | £300,000 |
|                                |               | 1 x | £200,000 | bilocale  | £200,000 |
|                                | primo/secondo | 1 x | £300,000 | trilocale | £300,000 |
|                                |               | 1 x | £200,000 | bilocale  | £200,000 |

**totale: 5 appartamenti £1,300,000 vendita**

**Tassa di proprietà** -£30,000

**Vendita tramite agenzia** 1.5% -£19,500

**Capitale necessario** -£1,073,690

**Profitto** £226,310

**Redditività del capitale** 21.1%

**Tempistiche** 16 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](mailto:info@brdconsulting.it) PEC : [amministrazione@pec.businessretaildevelopment.com](mailto:amministrazione@pec.businessretaildevelopment.com) Web: [www.brdconsulting.it](http://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](mailto:info@brdconsulting.it) PEC : [amministrazione@pec.businessretaildevelopment.com](mailto:amministrazione@pec.businessretaildevelopment.com) Web: [www.brdconsulting.it](http://www.brdconsulting.it)