

1. План участков

Расположение: Torviscas Este, Роке дель Конде

Муниципалитет, провинция: Adeje (SANTA CRUZ DE TENERIFE)



2. Цены и описание

Номер участка	Общая площадь участка (м ²)	Максимально возможная застройка (не считая гаража и террас), м ²	Стоимость в евро	Описание
30	1050	378	173.000	Верхний участок, полный обзор, фронтальный вид. Есть существующие постройки на участке справа, впереди и слева – участки под застройку. Частично вырыт котлован.
29	718	258	120.000	Нижний участок, но естественный перепад высот обеспечивает хороший вид, так как участок впереди не загораживает обзор. Частично вырыт котлован.
6	506	182	95.000	Верхний участок. Справа и слева застроенные участки, внизу строений нет, но даже когда они появятся, обзора это не испортит. Участок практически ровный, но есть необходимость немного подсыпать.
37	1510	564	198.000	Участок, направленный снизу вверх, только 2 соседа (справа и слева). Последняя линия (выше - живописная гора), впереди и намного ниже - земля под строительство малоэтажного комплекса люкс, который не испортит вид и находится в достаточном отдалении, чтобы не мешать.
38	1529	550	198.000	
39	1551	558	198.000	
40	1527	550	185.000	
41	1509	543	185.000	
42	1529	550	185.000	Улица тупиковая, вид на океан. Справа - полный обзор, слева – гора. Участок на склоне, никакие работы не проводились. Есть возможность сделать два въезда (внизу и вверху), то есть потенциально спроектировать дом на 2 семьи – площади это позволяют.

3. Описание района

Район Роке Дель Конде: Район полностью обжитой. Расположен в 5 мин. езды от Лас Америкас и пляжей, торгового центра Гран Сур (супермаркет Меркадона, кинотеатр, кафе, магазины, рестораны). Один из наиболее престижных жилых районов благодаря своей близости ко всем достопримечательностям. Ценится своими превосходными видами, особенно его верхняя часть, отведенная исключительно под виллы. На данный момент застроено чуть больше половины. Виллы здесь пользуются популярностью как у местных жителей с достатком выше среднего, так и у приезжающих в качестве места для отдыха и временного проживания.

Характеристики сектора:

Минимальная площадь участка: 500 м², минимальная ширина: 20 м., максимальная высота — 2 этажа. Отступ: 4 м по краям. Максимальная длина фасада: 16 м., макс глубина: 12 м., макс застройка: 25% (на одном уровне, то есть первый этаж не должен превышать 25% от общей площади участка). Плотность: 1 дом на 1 участке. Основное использование: жилое на одну семью. Разрешенное использование: домашняя мастерская, профкабинет (приемная адвоката, врача...)

4. Рыночная стоимость

На данный момент стоимость участков на рынке: от 250 до 408 евро за 1 м².

Есть банковская оценка на эти участки двухгодичной давности (в самый разгар кризиса) - по 260 евро за 1 м².

Наше предложение – от 120 евро за 1 м²!

Средний ценник на участки 500 м² – 120.000-160.000 евро, 1.000 м² – 300.000 евро.

Участков по 1.500 м², кроме предлагаемых, в продаже нет. Эту улицу оставляли для себя разработчики генплана Роке Дель Конде и основные застройщики данного района, поскольку она тупиковая, вверху никого нет, но в то же время находится не так высоко, как последняя улица этого поселка.

Стоимость уже готовых вилл: на участках 500-600 м² – от 700.000 евро, на участках 700-800 м² – от 1.200.000 евро, на 1000 м² – от 1.500.000 евро, виллы на двойных участках (1400 м²-2000м²) – от 2.000.000-2.400.000 евро.

5. Примерный расчет для инвестиционного проекта:

Стоимость строительства 800-1200 евро за 1 м², приведение участка в порядок (террасы, сады) – 400-600 евро за 1 м²
Таким образом (предварительный расчет):

Площадь участка (м ²)	Стоимость участка+ строительство	Перепродажа	Прибыль
500	95.000 +270.000= 365.000	700.000	Примерно 300.000 (за вычетом налогов)
1050	173.000+450.000=630.000	1.300.000	Примерно 600.000
1500	185.000+ 850.000=1.035.000	2.000.000	880.000

Таким образом, прибыль оценивается на уровне 80-100%. Проект окупается примерно через 1,5-2 года, если начинать строительство безотлагательно. Само строительство можно профинансировать через банк (до 50%-60%).

6. Возможности проекта при покупке участка

Вариант	Прибыль	Вложения (евро)
1. Перепродать участок по рыночной стоимости	прибыль 150-250 евро за 1 м ² , то есть от 50.000 до 350.000 евро	От 95.000
2. Построить и продать готовую виллу под ключ	От 80% от общего вложения, то есть порядка 40-50% годовых.	От 360.000
3. Построить виллу «под себя» за полцены	Море удовольствия и гордости за удачно сделанное вложение	От 360.000

7. Схема оформления

- Выбрать и зарезервировать понравившийся участок (10% от стоимости в течение 1-2 недель).
- Внести 30% от стоимости до 10 декабря 2011 года.
- Перевести оставшуюся сумму – 60% плюс расходы на переоформление (около 7% от декларируемой стоимости) в январе-феврале при нотариальном оформлении.
- Начать работать над проектом можно уже при бронировании участка (разработка проекта архитектором занимает около 3-4 месяцев).
- При необходимости можно заказать строительство «под ключ» (организация процесса и координация между архитектором, прорабом, подрядчиком, получение муниципальной лицензии, закупка материалов и т.д.).