



ID Код: **3514**
Город/район: **Рига / Шампетерис-Плескодале / Яунпилс**
Тип объекта: **Коммерческие объекты**
Тип здания: **Новый проект**
Этаж: **-/4**
Площадь: **2469.00 m²**
Площадь земли: **2515.00 m²**
Канализация: **городская**
Вода: **городская**
Интернет: **Да**
Телевидение: **Да**
Парковка: **Да**
Сигнализация: **Да**
Сигнализация: **Да**
Домофон: **Да**
Цена: Продадут: 2 500 000 EUR



Описание

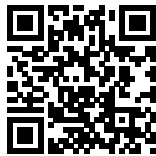
На 4-х этажах здания предусмотрены офисные помещения, конференц-залы, санузлы; на верхнем, мансардном этаже здания – планируется кафе. Полезная площадь предлагаемого здания составляет 1750 м2. Планируемая площадь офисных помещений: от 20 м2 до 83 м2. Есть возможность откорректировать площади под конкретные нужды и пожелания клиентов. Высота потолков – 3м. Все помещения будут оборудованы современной системой кондиционирования, во всех офисах будет подключение телефона, интернета и ТВ. Из панорамных окон будет открываться чудесный вид на зелёный пейзаж Пардаугавы. На подземном уровне здания будут размещены 25 парковочных мест для офисных работников и клиентов.

Дополнительно инвестируя в этот проект десятую часть от стоимости здания, а именно, 10% (250 000 евро), возможно увеличить полезную площадь здания до 2500 м2, согласно требованиям и желаниям клиента. В этом случае расходы на строительство, включая покупку земли, составят 2 750 000 евро. Воспользовавшись максимальными возможностями увеличения полезной площади здания до 2500 м2, прогнозируемая стоимость офисного здания после завершения строительства составит примерно 5 000 000 евро. Расчёты были сделаны на основе сравнительных методов и расчётов компаний по недвижимости, учитывая тенденции изменения цен на недвижимость в ближайшие годы. Равноценные объекты по площади помещений и земли, которые были восстановлены на основе старых зданий такого типа, стоят порядка 2 700 000 – 3 800 000 евро. Формула расчёта: 100% стоимость нового объекта, проекты и здания старого типа 50% - 70% от стоимости нового проекта.

Стадия проекта:

Технический проект здания (генплан, архитектурные решения и строительные конструкции) - акцептирован в 2007 году городской стройуправой. Это означает, что строительство нового проекта можно начинать уже сейчас, предварительно получив разрешение на строительство сроком на 12 месяцев.

- площадь земли - 2515 м2;
- общая площадь здания - 2469 м2;
- полезная площадь (без лестничных клеток, вестибюлей, и т.д. Возможно увеличение этой площади до 2500 м2) - 1750 м2;
- количество парковочных мест - 25;
- прогнозируемая арендная плата помещений за 1 м2 в месяц – от 10 до 14 евро;
- прогнозируемые доходы от сдачи в аренду помещений и парковочных мест в месяц (~ 24 500, евро);
- прогнозируемая стоимость офисного здания после окончания строительства ~ 5 000 000 евро;
- расходы на строительство здания с учётом приобретения земли ~ 2 500 000 евро;



- срок строительства - 12 месяцев.

Земельный участок для смешанной застройки на ул. Яунпилс, в Риге, с новым офисным зданием категории B1 - „Spāres biroju centrs”.

Офисное здание Spāres Biroju Centrs - это новый бизнес центр класса B1, который будет находится в одной из самых перспективных районов города Риги - Пардаугаве. Благодаря своему выгодному расположению из центра Риги до объекта можно будет добраться за несколько минут, минуя пробки. 2 элитных офисных здания A класса Z-Towers находятся на расстоянии 3 мин. езды. Многоэтажный эксклюзивный жилой комплекс Panorāma Plaza - 3 мин. ходьбы, один из крупнейших магазинов строительных и хозяйственных товаров Dero - 10 мин. ходьбы. До центра Риги можно доехать на машине за 5 мин (расстояние 4 км.). Международный аэропорт Рига - 5 мин. езды на машине (расстояние 3.5 км.). Известный морской курорт Юрмала находится в 15 мин. езды от собственности.

Разрешено строительство до 4-х этажей включительно. Проведены все городские коммуникации: вода, газ, электричество и т.д. Существует 2 главных возможности использования офисного здания: 1.

Инвестиционный объект, приносящий постоянный доход в течение многих лет от аренды офисных помещений; 2. Офис компании, которая свою деятельность ведёт на территории Риги, Латвии, Балтийского региона. Техническое описание: в строительстве здания использовались железобетонные несущие конструкции и стеклянные элементы в дизайне фасада. Для внутренней отделки были использованы следующие материалы: регипсовые перегородки, покрашенные в выбранный цвет, либо стеклянные перегородки; подвесные потолки; полы - как базовый вариант - мягкое напольное покрытие; обеспечено подключение интернета, телефона, ТВ и т.д

Земельный участок с утверждённым проектом офисного здания (без учёта расходов на строительство) стоит 295 000 евро. Земля для смешанной застройки, которую возможно использовать, как для строительства частного дома, так и для коммерческих целей.

Юлия Барсукова

Эксперт по продажам и инвестициям

GSM: +37129128323,

E-mail: julia@mggroup.lv