

ул. Юрас 34, Юрмала
ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ

LOKK A



СОДЕРЖАНИЕ



■ ПРОЕКТ

■ СОДЕРЖАНИЕ

■ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ

■ РАЗМЕЩЕНИЕ

■ ИДЕЯ ПРОЕКТА

■ ВИЗУАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТА

■ ИНФОРМАЦИОННЫЕ ДАННЫЕ

■ БИЗНЕС ЭКСПРЕСС – ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РАСЧЁТ (ЗАТРАТЫ)

■ БИЗНЕС ЭКСПРЕСС – ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РАСЧЁТ (ДОХОДЫ)

■ АПАРТАМЕНТЫ ПРОЕКТА 1 ЭТАЖ

■ АПАРТАМЕНТЫ ПРОЕКТА 2 ЭТАЖ

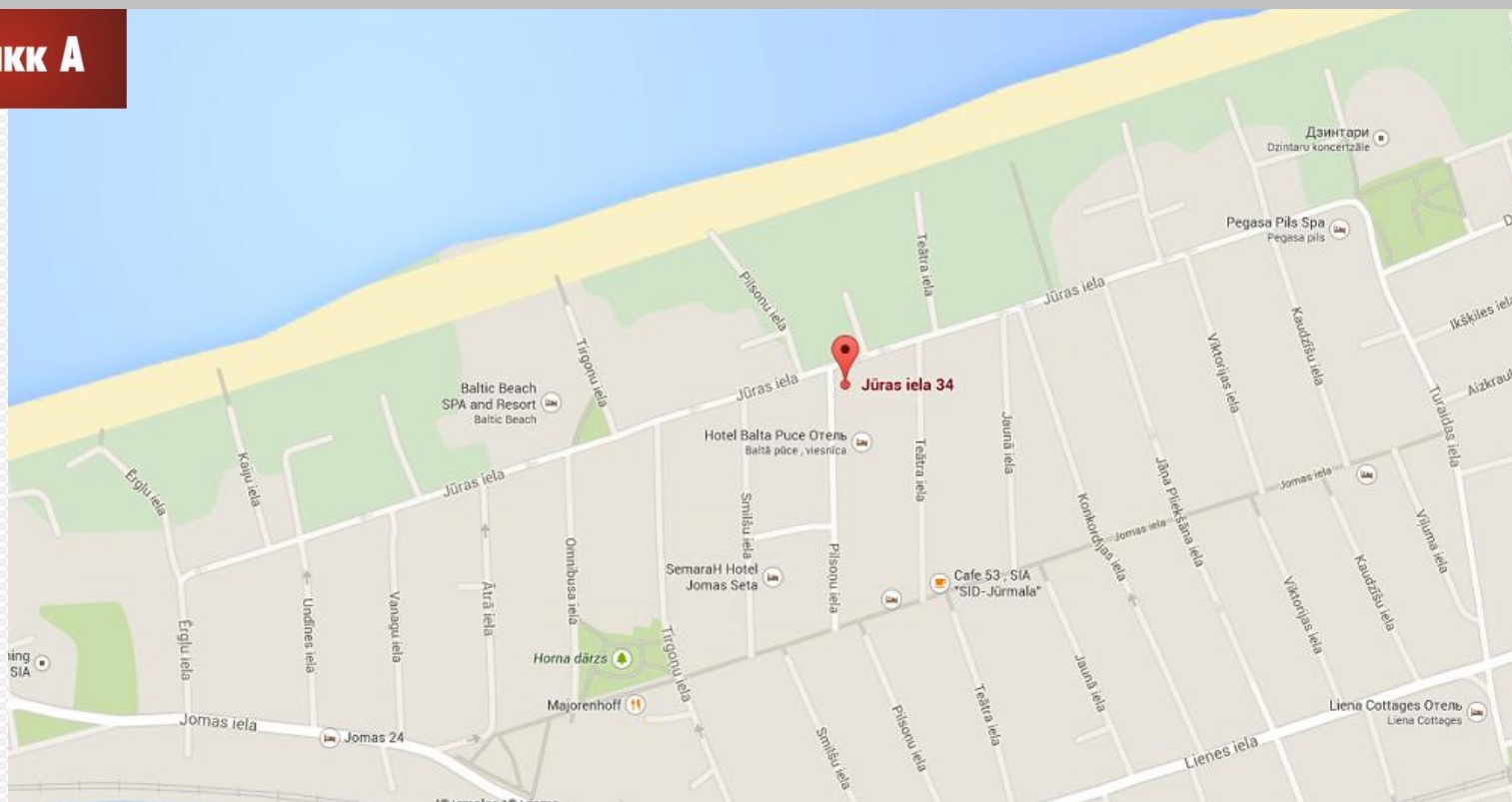
■ АПАРТАМЕНТЫ ПРОЕКТА 3 ЭТАЖ

■ АПАРТАМЕНТЫ ПРОЕКТА ПОДЗЕМНАЯ ПАРКОВКА

■ АПАРТАМЕНТЫ ПРОЕКТА ЦЕНЫ

■ ПАРТНЁРСТВО

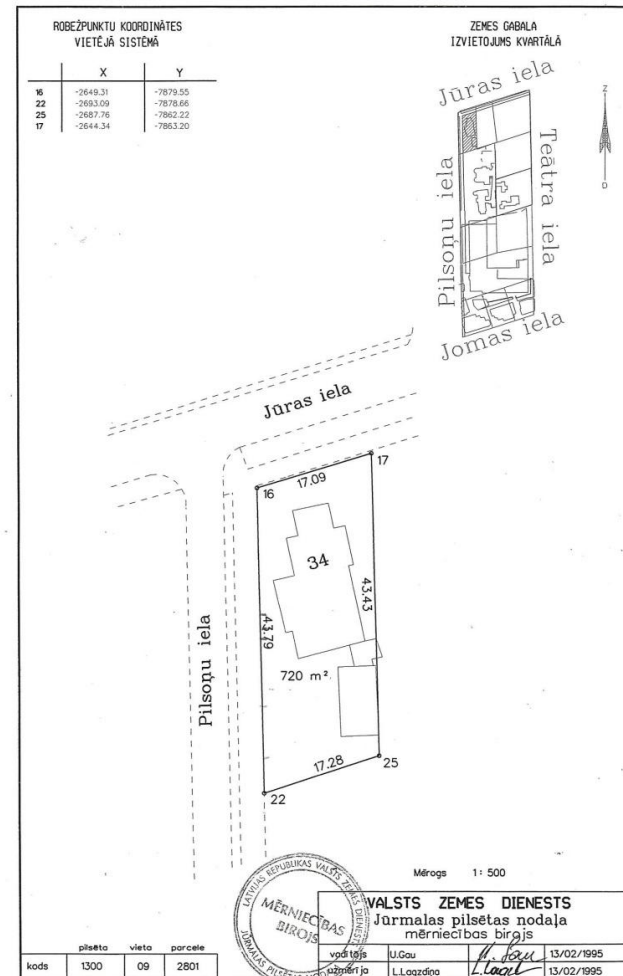
МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ



Данный земельный участок расположен на углу улиц Юрас и Пилсоню, в самом центре Юрмалы – Майори. От участка до берега моря всего 50 метров, а с противоположной стороны, примерно в такой же близости располагается знаменитая улица Йомас. Рядом находятся комплекс „Baltic Spa Beach Hotel” и „JurmalaSpa”, а до концертного зала «Dzintari» идти не более пяти минут.

РАЗМЕЩЕНИЕ

LOIKK A



ИДЕЯ ПРОЕКТА

LOKK A



Идея проекта – постройка жилого дома, состоящего из апартаментов, где здание образуется из двух объемов- исторического памятника архитектуры и нового стилизованного объема.

Плюсы:

- улица Юрас – самая эксклюзивная в Юрмале
- в непосредственной близости находится море и улица Йомас
- рядом находится вся инфраструктура

ВИЗУАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТА

LOKK A



LOIKK A

БИЗНЕС ЭКСПРЕСС – ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РАСЧЁТ

ЗАТРАТЫ

Look A

Покупка земли – 820 000 EUR
Разработка проекта – 75 000 EUR
Маркетинг – 10 000 EUR
Посреднические услуги с продаж - 60 000 EUR
Накладные расходы по управлению фирмы – 20000 EUR

Затраты на строительство рассматриваем:

*вариант А с подземной парковкой,
вариант В без подземной парковки*

Строительство 1-3 этажи (затраты входят в вариант А,В)–
535,2 м² x 1080 EUR = 0,57813 млн. EUR

Строительство подвала (затраты входят в вариант А) –
241 м² x 880 EUR = 0,2120 млн. EUR

Всего Затраты под серую отделку:

(вариант А) – 1,775млн. EUR

(вариант В)-1,563 млн . EUR

БИЗНЕС ЭКСПРЕСС – ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РАСЧЁТ

ДОХОДЫ



От продажи апартаментов:

(вариант А) - $4500 \text{ EUR} \times 487 \text{ м}^2 = 2,192 \text{ млн. EUR}$

(вариант В) - $4350 \text{ EUR} \times 487 \text{ м}^2 = 2,118 \text{ млн. EUR}$

От продажи парковки:

$20\,000 \text{ EUR} \times 6 = 0,120 \text{ млн. EUR}$

От продажи камер хранения:

$2000 \text{ EUR} \times 30 \text{ м}^2 = 0,06 \text{ млн. EUR}$

Всего:

вариант А - 2,372 млн. EUR

вариант В - 2,081 млн. EUR

вариант А

$= 2,372 \text{ млн. EUR} - 1,775 \text{ млн. EUR} = 0,597 \text{ млн. EUR}$ до уплаты налогов

вариант В

$= 2,118 \text{ млн. EUR} - 1,563 \text{ млн. EUR} = 0,555 \text{ млн. EUR}$ до уплаты налогов

2% подоходный налог от продажи апартаментов

Вариант А (474 00 EUR) = 549 600 EUR

Вариант В (41600 EUR) = 513400 EUR

Рентабельность

Вариант А – $549600 \text{ EUR} / 1775\,000 \text{ EUR} = 31\%$

Вариант В - $513400 / 1563000 = 33\%$

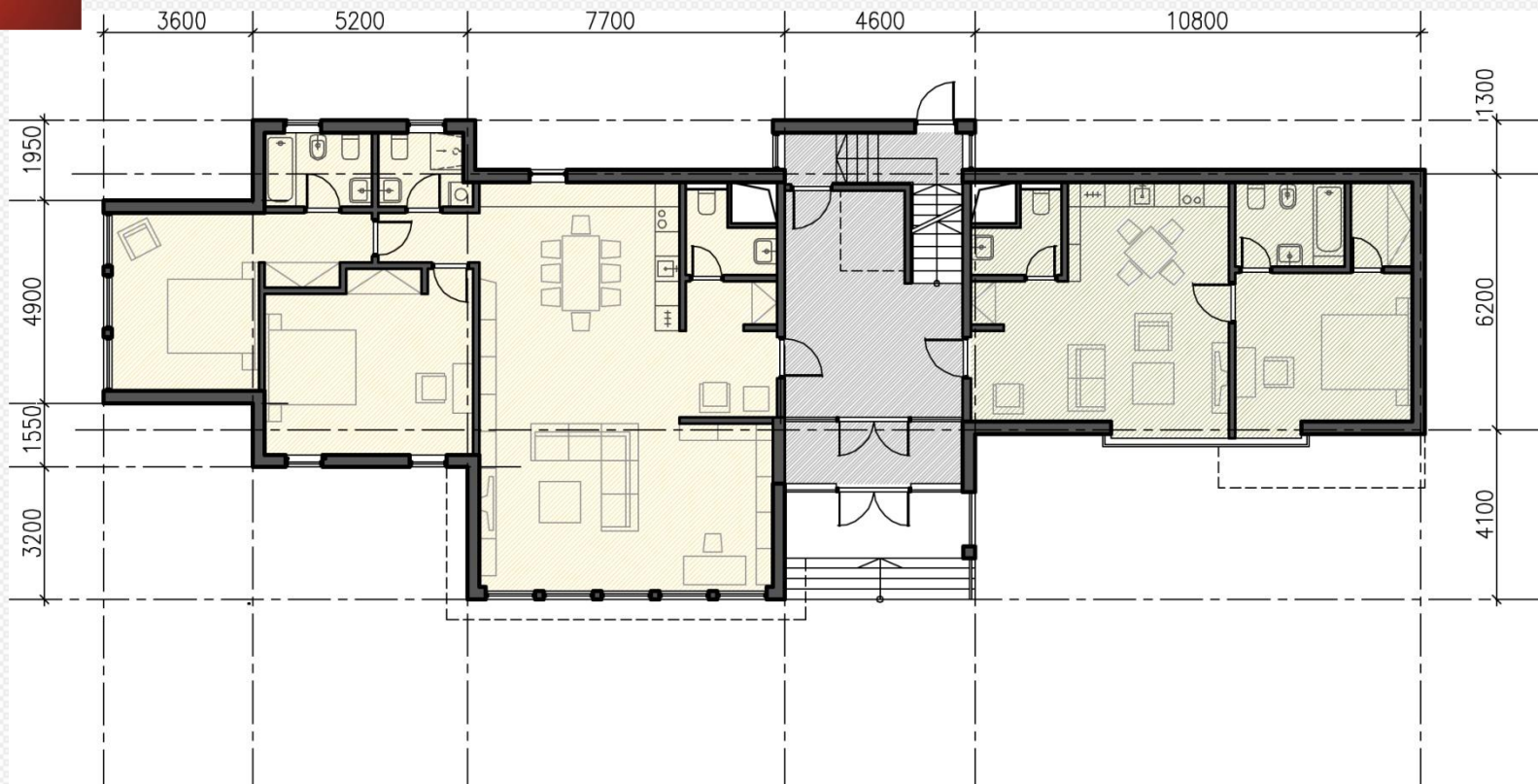
При сдаче квартир в аренду, можно получить прибыль от **25 000 – 35 000 Евро** в год. В основном за период с мая по сентябрь и на время новогодних каникул.

**В расчёте учитывались цены до и во время строительства.*

***Расчёт производился исходя из того, что в проекте задействованы денежные средства покупателей, в случае, если задействованы свои средства, то рентабельность увеличивается до 45-50 %*

АПАРТАМЕНТЫ ПРОЕКТА I ЭТАЖ

ЛОКК А

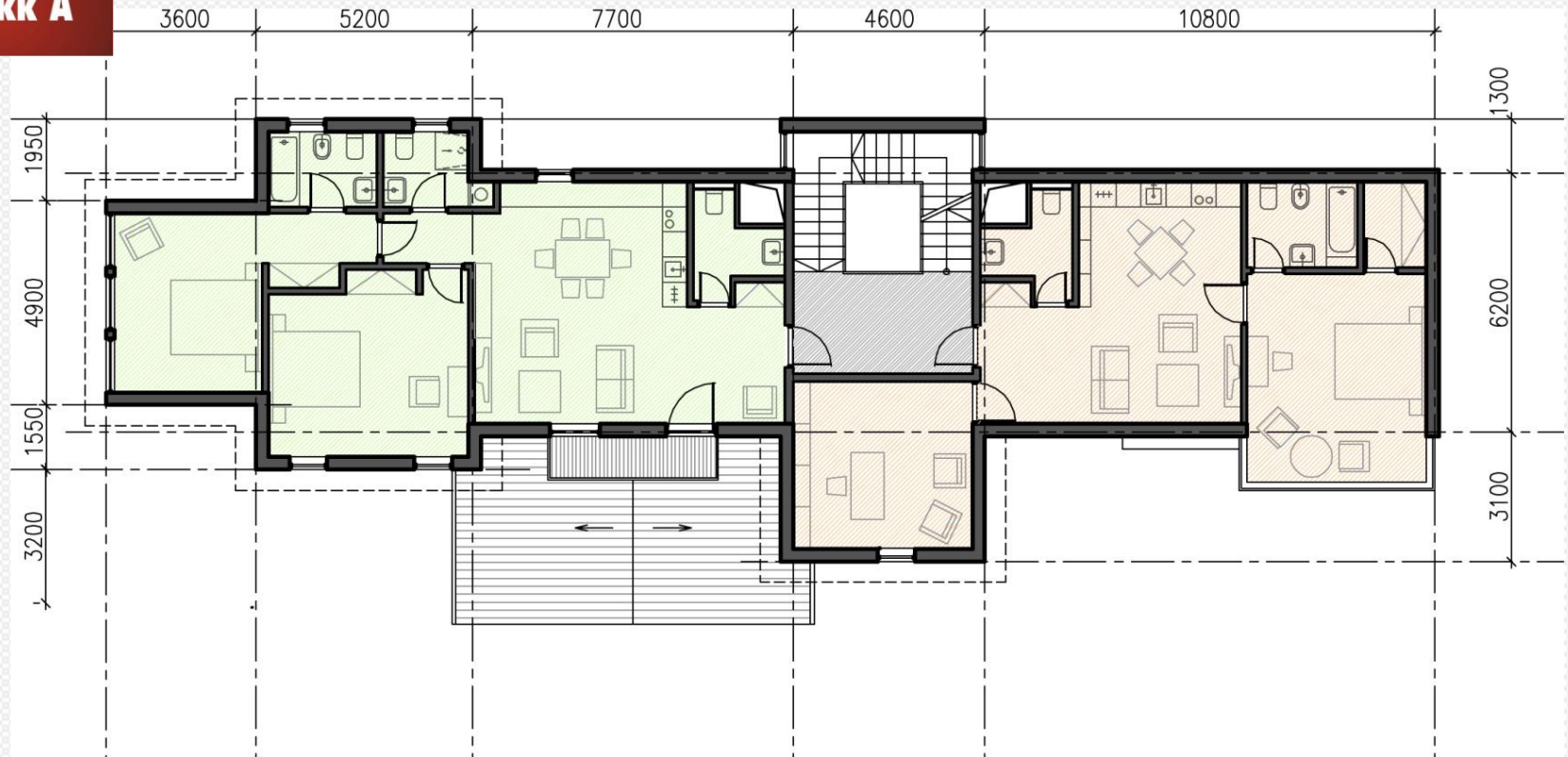


Апартаменты № 1
площадь = 120,58 м²

Апартаменты № 2
площадь = 57,93 м²

АПАРТАМЕНТЫ ПРОЕКТА 2 ЭТАЖ

ЛОКК А



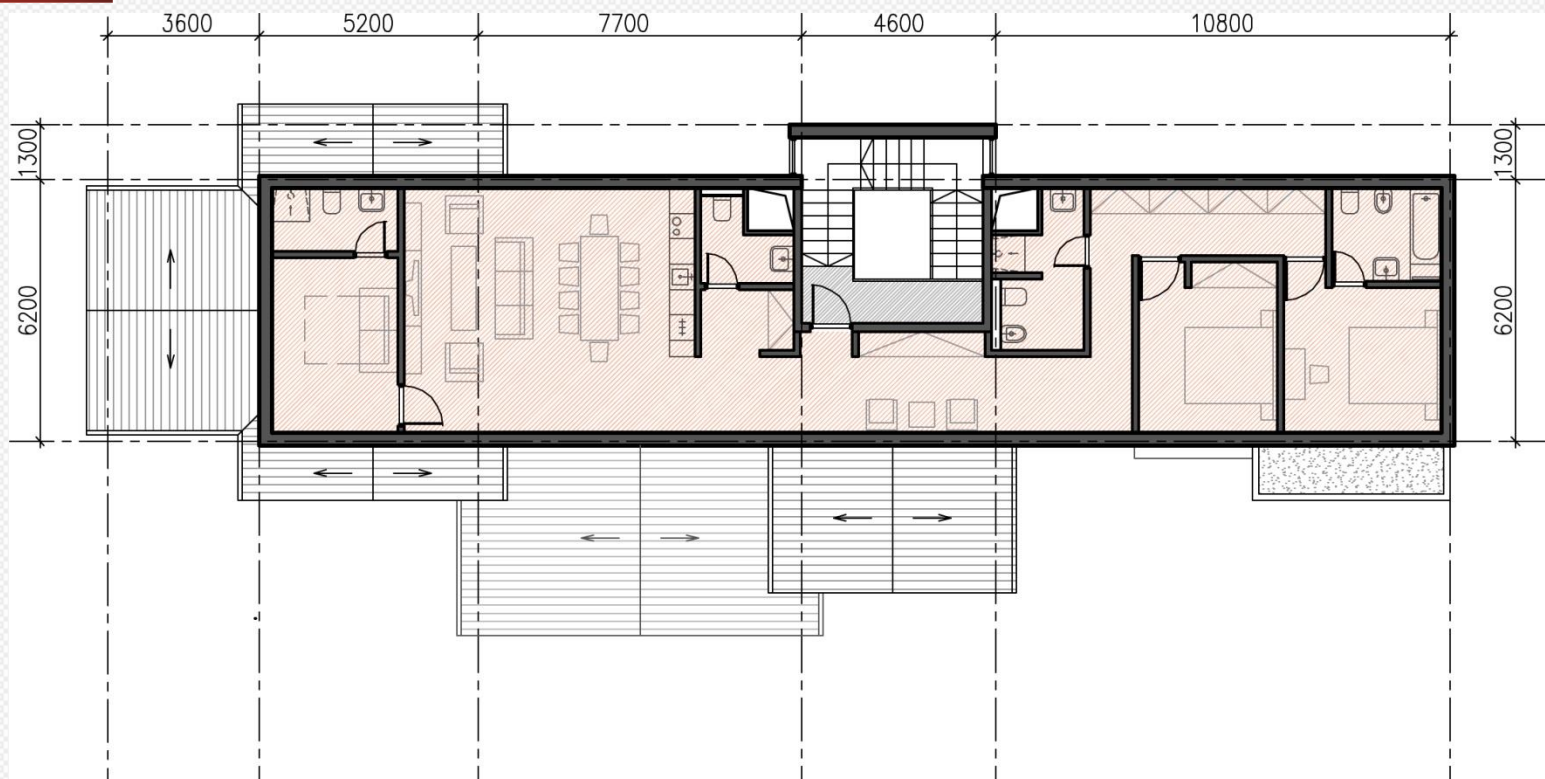
Апартаменты №3
площадь = 91.8 м²

Апартаменты № 4
площадь = 81.13 м²

тут возможно объединение двух апартаментов, тогда общая площадь может быть 172,9 м²

АПАРТАМЕНТЫ ПРОЕКТА 3 ЭТАЖ

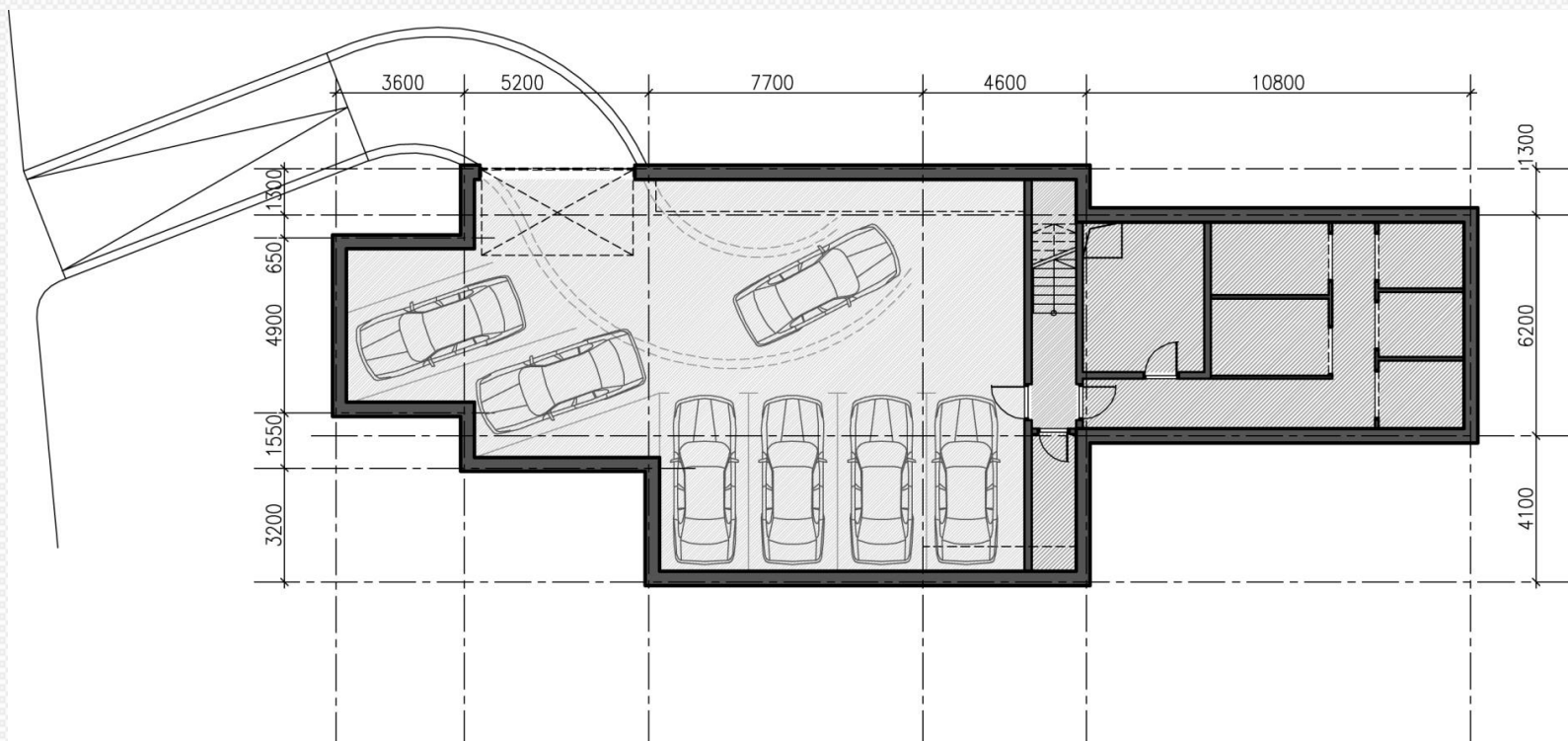
ЛОКК А



Апартаменты №5
площадь = 136 м²

АПАРТАМЕНТЫ ПРОЕКТА ПОДЗЕМНАЯ ПАРКОВКА

ЛОКК А



АПАРТАМЕНТЫ ПРОЕКТА

ЦЕНЫ



Дифферентация и инвестиционная привлекательность цен на разных этапах развития и при разной форме оплаты

Этаж	№ квартиры	До начала строительства		Во время строительства		После окончания строительства
		Аванс 100%	Аванс 15%	Аванс 100%	Аванс 15%	
1	№1; S=120,58	4000 € * 120,58 = 482 320 €	4350 € * 120,58 = 524 523 €	4350 € * 120,58 = 524 523 €	4600 € * 120,58 = 554 668 €	4700 € * 120,58 = 566 726 €
1	№2; S=57,93	4000 € * 57,93 = 231 720 €	4350 € * 57,93 = 251 995,5 €	4350 € * 57,93 = 251 995,5 €	4600 € * 57,93 = 266 478 €	4700 € * 57,93 = 272 271 €
2	№3; S=91,80	4000 € * 91,8 = 367 200 €	4350 € * 91,8 = 399 330 €	4350 € * 91,8 = 399 330 €	4600 € * 91,8 = 422 280 €	4700 € * 91,8 = 431 460 €
2	№4; S=81,10	4000 € * 81,1 = 324 400 €	4350 € * 81,1 = 352 785 €	4350 € * 81,1 = 352 785 €	4600 € * 81,1 = 373 060 €	4700 € * 81,1 = 381 170 €
3	№5; S=136	4100 € * 136 = 557 600 €	4450 € * 136 = 605 200 €	4450 € * 136 = 605 200 €	4700 € * 136 = 639 200 €	4800 € * 136 = 652 800 €

По горизонтали весь 2 этаж (квартира №3 и №4) – общая площадь 172,9 м²

По вертикали 1 и 2 этаж (квартира №1 и №3) – общая площадь 212,38 м²

По вертикали 1 и 2 этаж (квартира №2 и №4) – общая площадь 139,03 м²

ПАРТНЁРСТВО



Компания Loikk A - опытный девелопер, мы успешно реализовали такие проекты, как:

VIVA LUX <http://www.vivalux.lv/>

DAS HAUS <http://www.dashaus.lv/> ,

а так же проекты в старой Риге и Межапарке.

Мы готовы рассмотреть возможность партнёрских отношений для инвесторов, в развитии и реализации проекта.

Условия сотрудничества рассматриваются индивидуально.

Контактные данные:

SIA Loikk A

Genadijs Kirilovs

Тел.: +371 29521173

Эл. почта: direktors@loikka.lv

Skype: direktors23