

فرصة لتطوير مشروع سكني

منطقة بورتا رومانا - ميلانو

عقار فاخر مع حديقة خاصة بمحاذاة الأسوار الإسبانية

ملف تعريفى سري للمستثمرين تطوير سكني جاهز للتسليم

ملخص الفرصة

أصل نادر ومنتج مرتفع الطلب

نحو 4.6 مليون يورو

إيرادات محتملة من بيع 3 شقق

نحو 481 م²

حديقة خاصة عند الأسوار الإسبانية

نحو 514 م²

مساحة تجارية

موقع ممتاز

بورتا رومانا في فيجيتينا، بمحاذاة الأسوار الإسبانية وقرب بوكوني: طلب سكني قوي ومستقر.

المنتج

تغيير الاستخدام إلى سكني وإنشاء ثلاث شقق: شقة رئيسية بحديقة ووحدة أصغر.

العملية

شراء حصص الشركة البسيطة المالكة للعقار، مع ملكية كاملة وسند واضح.

العقار

ما الذي يتم الاستحواذ عليه

عقار تجاري من الفئة 1 بمساحة مبنية تقارب 488 م² موزعة على ثلاثة مستويات: الأرضي والأول والقبو، إضافة إلى شرفة زجاجية مغطاة تطل على الفناء. وتكتمل الملكية بحديقة خاصة تبلغ نحو 481 م²، وهي ميزة نادرة جداً في وسط ميلانو. ملكية كاملة وسند منتظم.

المنطقة	بورتا رومانا فيجيينتينا، ميلانو
الفئة الحالية	1 م ² محل تجاري
المساحة المبنية	نحو 488 م ² على 3 مستويات
الحديقة الخاصة	نحو 481 م ² عند الأسوار الإسبانية
الاستخدام المستقبلي	سكني - 3 شقق

الموقع والحديقة

المحرك الحقيقي للقيمة

نحو 481 م² من الحديقة الخاصة الحصرية

مساحة خضراء فريدة

حديقة بهذا الحجم في قلب المدينة وعند الأسوار الإسبانية منتج فريد يمنحه السوق السكني علاوة استثنائية.

منطقة شديدة الطلب

تعد بورتا رومانا ومنطقة بوكوني من أكثر الأسواق السكنية رسوخاً وسيولة في ميلانو.

الحديقة تعني علاوة سعرية

الشقة الرئيسية المطلة على الحديقة والمتمتعة باستخدامها الحصري هي المنتج القادر على تحقيق أعلى القيم.

سياق تاريخي راقٍ

تمنح الأسوار الإسبانية المشروع هوية مميزة وواضحة.

المشروع

ثلاث شقق بعد تغيير الاستخدام

1 الشقة الرئيسية بحديقة خاصة

القطعة الأهم: الطابق الأرضي مع الاستخدام الحصري لنحو 481 م² من المساحات الخضراء.

2 الشقة الثانية - وحدة أصغر

في الطابق الأول، بتقسيم يلائم الطلب السكني القوي في منطقة بوكوني □ بورتا رومانا.

3 الشقة الثالثة - وحدة أصغر

تستكمل المزيج، مع استثمار القبو كمساحة ملحقة.

إجمالي المساحة التجارية نحو 514 م² - منتج جاهز للتسليم بعد تغيير الاستخدام والتجديد.

دراسة الجدوى

الإيرادات والتكاليف وهامش المطور

إيرادات بيع 3 شقق	نحو 4.6 مليون يورو
شراء العقار بحالته الراهنة - قيمة إرشادية	- 2.5 مليون يورو
رسوم تغيير الاستخدام	- 0.17 مليون يورو
تجديد فاخر	- 0.95 مليون يورو
التصميم والفنيون والتكاليف المالية	- 0.30 مليون يورو

هامش المطور: نحو 15% من قيمة المبيعات - قرابة 0.7 مليون يورو

قيم إرشادية. أسعار البيع المتوقعة 8,500-10,000 يورو/م² على نحو 514 م². سعر الاستحواذ إرشادي وقابل للتفاوض؛ ويتغير الهامش بحسب السعر المتفق عليه.

هيكل العملية

شراء مبسط من خلال شركة بسيطة

صفقة حصص

يتم شراء حصص شركة بسيطة مالكة للعقار في خطوة واحدة، من دون نقل مباشر للعقار.

التحول جارٍ

ستتحول الشركة البائعة قريباً من شركة محدودة المسؤولية إلى شركة بسيطة؛ وعند البيع سيكون العقار مملوكاً للشركة البسيطة.

أساس ضريبي مناسب

يدخل العقار الشركة البسيطة كأساس ضريبي معادل للقيمة المساحية، نحو 523,500 يورو، وهو نقطة انطلاق ملائمة للمشتري.

تكاليف إتمام محدودة

ضريبة تسجيل نقل الحصص ثابتة، مقابل نحو 9 € عند شراء العقار مباشرة.

الخطوات التالية

الفحوص ومسار تقديم العرض

فحوص مطلوبة

1. التأكد من جواز تغيير الاستخدام وفق مخطط □□□
2. تحديد الوضع التخطيطي للشرفة الزجاجية، نحو 74 م²، والمساحة الفعلية
3. حساب الرسوم بدقة بواسطة فني متخصص
4. قياس المساحات القابلة للاستخدام بدقة

المسار

اتفاقية سرية ودخول غرفة البيانات

1

المعاينة والفحوص الفنية

2

العرض وهيكلية العملية

3

نقل حصص الشركة البسيطة

4

وثيقة سرية لأغراض المعلومات فقط. البيانات إرشادية ولا تشكل عرضاً تعاقدياً.