Sitges: что изменилось между покупкой и продажей участка

DNPI купила участок, подготовила архитектурный проект и получила лицензию. Через два года покупателю передали землю вместе с проектом и лицензией. Строительство дома в опубликованный результат не входит.



Участок в Сиджесе и его окружение. Аэрофотосъёмка из архива проекта.

Из чего складывается разница

Цена продажи	760 000 €
Цена покупки участка	− 509 250 €
Разрешения и лицензии	− 20 000 €
Разница до прочих расходов	**230 750 €**

Источник: данные DNPI Capital. Налоги, расходы на оформление, владение, финансирование и продажу, а также фактический гонорар не раскрыты полностью. По этой разнице нельзя установить чистую прибыль или годовую доходность инвестора.

Открыть полный кейс и галерею

Что проверить в похожей сделке

Это вопросы для новой сделки. Кейс Sitges не устанавливает срок получения лицензии или цену продажи другого участка.

01 До покупки

Что именно можно построить? Сопоставьте градостроительные условия со схемой участка, рельефом и геотехническими данными. До сделки определите, при каких ограничениях вы откажетесь от покупки.

02 Пока идёт согласование

На какой стадии проект и что ещё должен согласовать муниципалитет? Сверьте поданные материалы, запросы на уточнение и резерв расходов на случай задержки.

03 Перед выходом

За что платит следующий покупатель? Проверьте, что именно разрешено, условия и срок действия лицензии, документы, которые перейдут покупателю, и цены сопоставимых участков с лицензией.

С чего начать разговор с DNPI

Для разбора другого участка подготовьте адрес или кадастровый номер, имеющиеся сведения о разрешениях и дату, к которой нужно принять решение.

Обсудить похожий проект