UFFICIO PRIVATO

LANDMASS

LONDON



INTRODUZIONE

Dato che il mercato è diventato più turbolento, i clienti dispongono di elevati patrimoni netti (HNWI) sono sempre più esigenti e cauti.

Per fornire supporto ai clienti nel trarre vantaggio dalle condizioni di mercato di oggi e garantire un valore aggiunto alla loro beni patrimoniali, Landmass ha creato il cosiddetto "Private Office" per soddisfare le esigenze delle proprietà dei soggetti che dispongono di elevati patrimoni netti (HNWI).

"Private Office" di Landmass fornisce un approccio personalizzato attraverso un unico contatto e offre supporto ai privati in tre modi.

ARCHITETTURA E PROGETTAZIONE D'INTERNI

Ammodernamento delle abitazioni esistenti attraverso una migliore pianificazione degli spazi e la massimizzazione della luce

ACQUISTO DI RESIDENZE SU MISURA

Garanzia, riservata ai clienti privati, di un risparmio in termini di tempo e denaro sull'acquisto delle nuove abitazioni e progettazione in base ai guasti specifici

TUTELA DEL CAPITALE

Contributo alla tutela delle risorse dei clienti privati realizzando un portafoglio immobiliare intelligente, tenendo conto della salvaguardia del capitale

DETTAGLI DEI SERVIZI AZIENDALI



ARCHITETTURA E PROGETTAZIONE D'INTERNI

I clienti desiderano la perfezione come la percepiscono. Landmass, architettura e progettazione d'interni, è in grado di raggiungere questo obiettivo.

L'azienda è impegnata nella realizzazione di un design intramontabile.

Le soluzioni progettuali valorizzano il loro contesto e l'identità dell'utente finale creando proprietà uniche. Il team addetto alla progettazione gode di una reputazione di gran fama per essere in grado di trasformare gli aspetti negativi in positivi. La cosiddetta "progettazione dei volumi" massimizza lo spazio e la luce attraverso la pianificazione più appropriata degli ambienti.

ACQUISTO DI RESIDENZE SU MISURA

I clienti richiedono flessibilità e un rapporto qualità-prezzo vantaggioso.
Il servizio "Bespoke Residence Sourcing" di Landmass rintraccia solo gli immobili residenziali degradati garantendone un valore aggiunto.

Grazie all'integrazione del prezzo d'acquisto più basso con i risparmi sulla tassa di proprietà e lo sfruttamento del pluripremiato servizio di progettazione e costruzione per residenze, i clienti possono risparmiare complessivamente tra il 10%-20% rispetto all'acquisto sul mercato della stessa proprietà di un prodotto finito. Landmass rappresenta l'unica società immobiliare multidisciplinare che offre un servizio esclusivo di approvvigionamento di proprietà non sottoposte a ristrutturazioni.





DETTAGLI DEI SERVIZI AZIENDALI

TUTELA DEL CAPITALE

Il settore immobiliare garantisce un meccanismo di trasmissione della ricchezza intergenerazionale.
Landmass è in grado di realizzare un portafoglio redditizio di investimenti in locazione in posizioni privilegiate.

Londra offre da sempre, e continua a farlo, un porto economico e politico sicuro per gli acquirenti internazionali, in netto contrasto con molte città del mondo.

Landmass garantisce alle risorse che conseguono risultati insufficienti un potenziale di sviluppo per la conversione degli appartamenti residenziali in soluzioni di altissimo livello in base ai passaggi riportati di seguito.

- Meccanismo ideale per la conservazione del valore con un'eccezionale opportunità di rivalutazione del capitale nel lungo termine
- Rivalutazione del capitale prevista al 40% a distanza di 10 anni con rendimenti da locazione superiori al 2,5%
- Possibilità di destinare una o più unità ad uso familiare
- Proprietà di "trophy asset" delle condizioni generali





ARCHITETTURA E PROGETTAZIONE D'INTERNI

LADBROKE GROVE

INDIRIZZO	76 LADBROKE GROVE W11 2HE
SUPERFICIE	3.280 PIEDI QUADRATI
COMPOSIZIONE	3 PIANI FUORI TERRA + 2 PIANI INTERRATI
CAMERE DA LETTO	5
SPESE DI RISTRUTTURAZIONE	1,9 MILIONI DI STERLINE
CLIENTE	LANDMASS DEVELOPMENT
AMBITO DEI SERVIZI	SOLUZIONE CHIAVI IN MANO COMPLETA

SOMMARIO

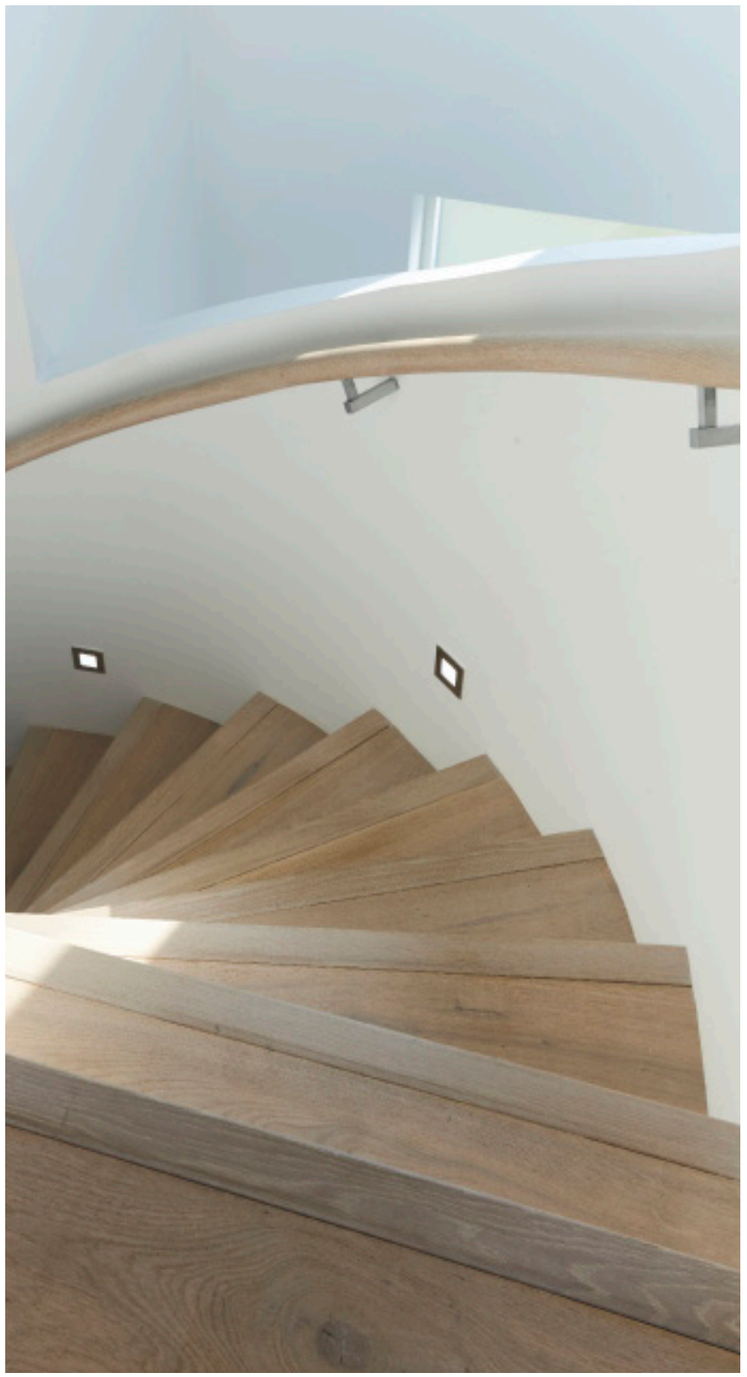
Uno dei progetti più ambiziosi di Landmass fino ad oggi ha previsto la trasformazione di un piccolo edificio in rovina in questa abitazione favolosamente moderna.

Come sempre, la luce e lo spazio si sono trovati al centro di questo progetto dotato di un doppio interrato caratterizzato dall'impiego creativo del vetro e delle configurazioni della pavimentazione.

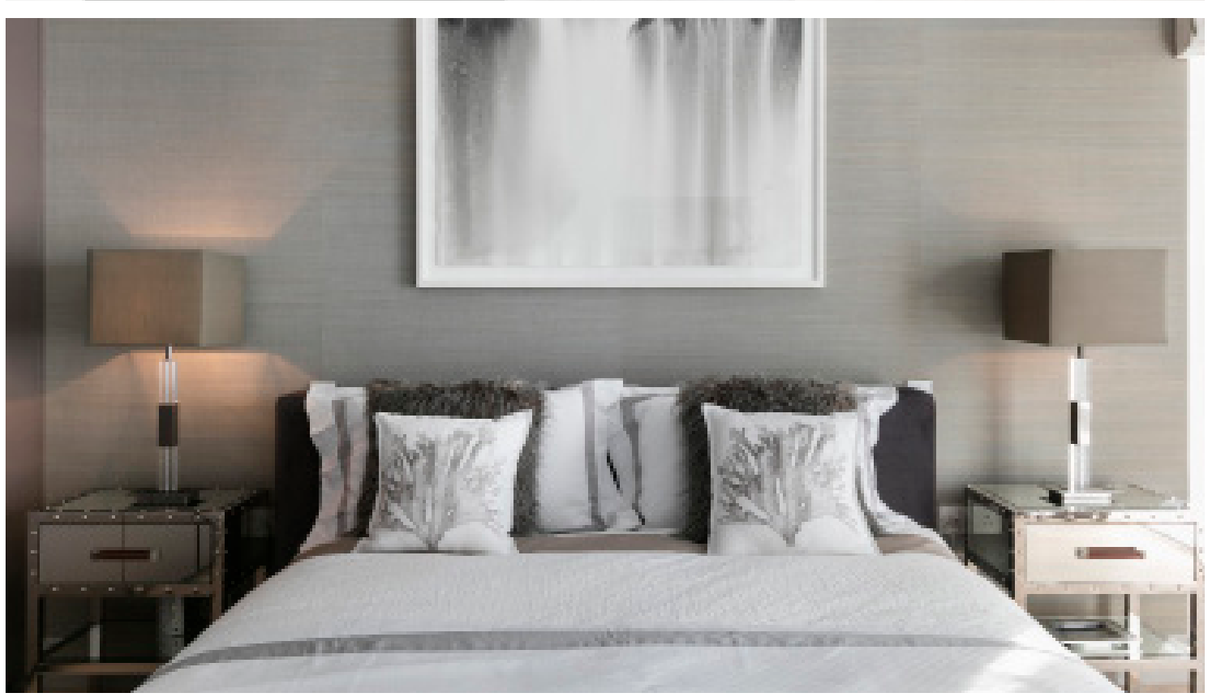
È stata realizzata una sala da pranzo all'aperto per sfumare i confini tra l'esterno e l'interno. Inoltre, una magnifica scala architettonica consente alla luce naturale di accedere a tutte le aree dell'immobile.

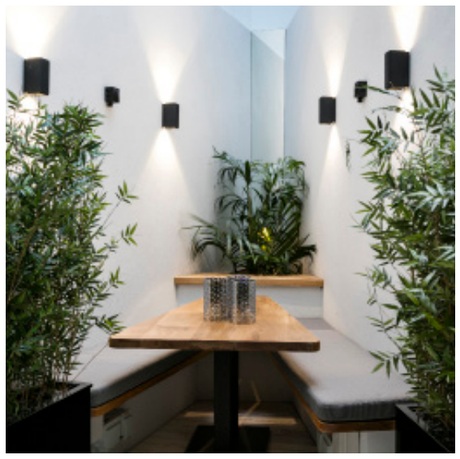












UPPER GROSVENOR STREET, MAYFAIR

PREZZO RICHIESTO	£ 5.500.000,00
PREZZO NEGOZIALE	£ 4.950.000,00
SCADENZA DEL PROGETTO	18 MESI
COSTI D'ACQUISTO	£ 272.250,00
COSTI TOTALI DI REALIZZAZIONE (INCL. TARIFFE)	£ 1.938.263,00 circa
COSTO DI VENDITA	£ 234.300,00
TOTALE	£ 7.394.813,00
PREZZO STIMATO POST-RISTRUTTURAZIONE (INCL. VENDITA MOBILI)	£ 8.935.000,00
VALORE AGGIUNTO	£ 1.540.187,00
% VALORE AGGIUNTO	20,83%

SOMMARIO

PROPRIETÀ - L'appartamento con una superficie di 2.333 piedi quadrati non è stato sottoposto a interventi di ristrutturazione. Essendo dotato di tre camere da letto, si trova al quarto piano di Upper Grosvenor Street (Mayfair) ed è commercializzato a 5.500.000,00 sterline.

PREZZO D'ACQUISTO - L'analisi delle transazioni in quest'area per proprietà similari dimostra che è probabile raggiungere un prezzo scontato di £ 4.950.000,00.

SPESE DI RISTRUTTURAZIONE - Le spese di ristrutturazione dipendono dalle dimensioni dell'immobile, dall'ubicazione, dal tipo di opere richieste e dal livello del capitolato. Presupponendo un capitolato elevato per la ristrutturazione e la decorazione degli interni, la stima dei costi raggiunge £ 1.938.263,00 circa, compresi gli importi degli onorari professionali.

PREZZO DI VENDITA - L'analisi dei valori del capitale di questa zona dimostra che la vendita delle proprietà in buone condizioni si attestata tra 3.000,00 £/piede quadrato e 4.000,00 £/piede quadrato. Considerando che la proprietà sarà sottoposta ad un ulteriore intervento di ristrutturazione secondo un capitolato elevato, si stima un prezzo di vendita di 3.800,00 £/piede quadrato per un valore di realizzazione lordo di £ 8.935.000,00 (compresa la vendita dei mobili).

RISULTATI - Il progetto prevede la realizzazione di una nuova residenza su misura garantendo ai proprietari un risparmio del 20,83% rispetto all'acquisto di una residenza ultimata e già sottoposta a ristrutturazione.









17-18 THREE KINGS YARD, MAYFAIR

ACQUISTO E REALIZZAZIONE	
PREZZO RICHIESTO	£ 15.000.000,00
PREZZO NEGOZIALE	£ 13.000.000,00
RISPARMIO	£ 2.000.000,00
SCADENZA DEL PROGETTO	24 MESI
COSTI D'ACQUISTO	£ 532.000,00
TOT. COSTI DI REALIZZAZIONE (INCL. TARIFFE)	£ 9.088.100,00
TOTALE	£ 22.620.100,00
VALORE LORDO DELLA REALIZZAZIONE	£ 27.150.000,00
VALORE AGGIUNTO	£ 4.529.900,00
% AUMENTO	20,03%
AFFITTO	
TOT. COSTI DI AQUISIZIONE E REALIZZAZIONE	£ 22.620.100,00
VALORE AFFITTO STIMATO TOT. INIZIALE £/ANNO	£ 716.300,00
RENDITA INIZIALE	3,17%

SOMMARIO

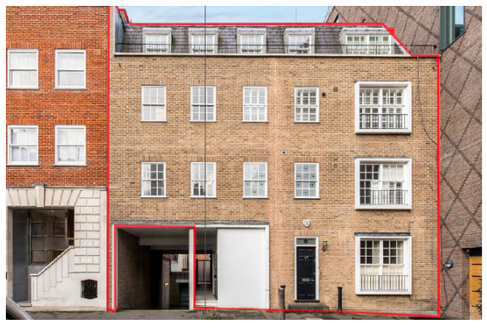
PROPRIETÀ - L'edificio non sottoposto ad interventi di ristrutturazione si trova a Mayfair ed è dotato di una superficie attuale di 6.118 piedi quadrati. È disponibile un permesso di demolizione e ricostruzione di 10 unità abitative per una superficie totale di 11.934 piedi quadrati.

PREZZO D'ACQUISTO - Le condizioni di mercato di oggi, l'analisi della risorsa e lo studio delle transazioni similari dimostrano la probabile accettazione di un'offerta di £ 13.000.000,00.

COSTI DI REALIZZAZIONE - Questo progetto comporta la demolizione e la costruzione e presuppone un capitolato elevato per la progettazione degli interni e le decorazioni. Di conseguenza la stima dei costi raggiunge £ 9.088.100,00 circa, compresi gli importi degli onorari professionali.

PREVISIONI DEL VALORE - I valori di domani dipendono in larga misura dall'esito dei negoziati della Brexit e le ricerche dimostrano che ci si aspetta un rimbalzo dei valori una volta appianata la situazione politica. I valori utilizzati in questo contesto sono ottenuti dalla media delle previsioni ottenute da tre importanti società di consulenza (JLL, Knight Frank, Savills). Landmass ipotizza un incremento del capitale e degli affitti a partire dal 2019 fino al 2022 ed una crescita costante in questi settori.

RISULTATI - È possibile assistere ad una crescita del valore della proprietà e del flusso di reddito percepito con il passare del tempo. Nel giro di dieci anni, il valore del capitale aumenterà fino a raggiungere 38.410.432 sterline (+41,47%) e il reddito da locazione fino a 910.802 sterline (+27,15%).









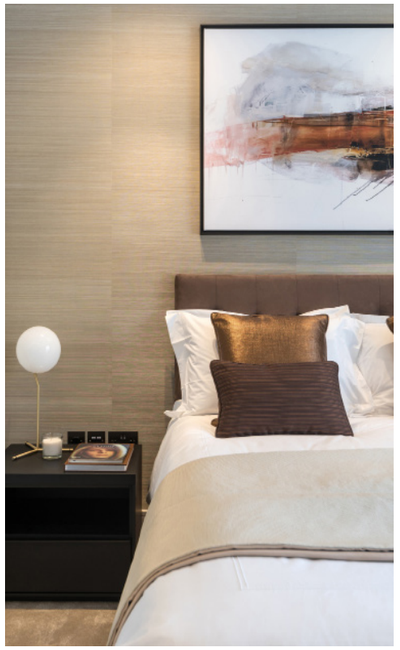
PREMI

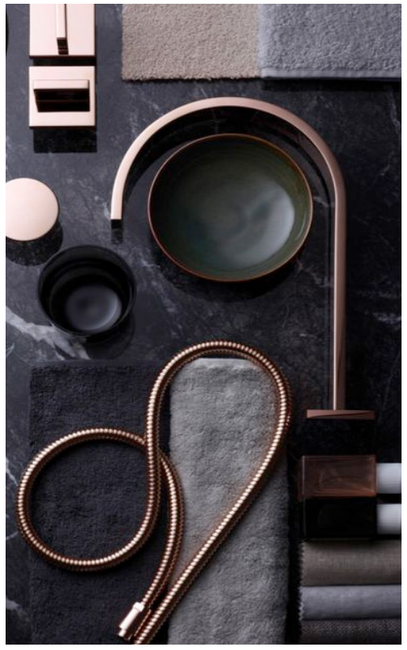
Landmass si è aggiudicata il premio "**Best Development in London**" e "**Best Interior Design in the United Kingdom**" in occasione della cerimonia inaugurale "*International Property Awards*" per uno dei suoi migliori progetti, 21 Grosvenor Place, "**Best Interior Design UK**" e "**Best Property Development in London**" in "*Daily Mail Awards*".

Landmass è anche stata inclusa nella rosa dei canditati del premio "**Best Residential Property**" per la realizzazione delle scuderie di Belgrave in *"Home Building and Renovating Awards" del Daily Telegraph.*









Per ulteriori informazioni, utilizzare i contatti aziendali
riportati di seguito.
privateoffice@landmass.co.uk
020 7439 8095

L A N D M A S S

L O N D O N

48 Beak Street, London - W1F 9RL

www.landmass.co.uk

020 7439 8095

Landmass London Copyright © 2018**. Tutti i diritti riservati.**

Il presente documento è di proprietà di Landmass London e non è consentita la sua riproduzione in alcuna forma senza previo consenso.

Liberatoria: le informazioni riportate nel presente documento si basano sulle stime disponibili all'atto dell'indagine, non costituiscono una valutazione formale e non ne è consentito l'impiego per finalità diverse dalla consulenza di marketing.