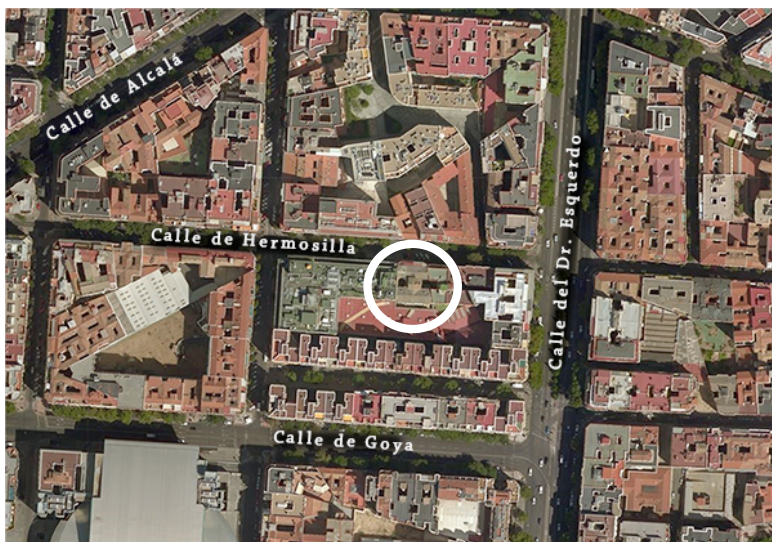


Informe de inversión inmobiliaria

Promoción en la calle Hermosilla 114

Introducción



La vivienda se ubica en la calle Hermosilla 114, 3º B entre las calles de Doctor Esquerdo y Fuente del Berro en pleno barrio de Goya distrito de Salamanca.

El edificio donde se ubica la vivienda dispone de dos ascensores, servicio de portería y es exterior a calle, la vivienda dispone de terraza y tendedero.

El piso actualmente se distribuye en salón-comedor, 3 dormitorios, un baño y cocina. Tiene una superficie real de 122.00m², registral de 121.28m² y catastral de 114m².

La distribución que se propone es salón-comedor, cocina, 3 dormitorios, uno de ellos en suite y 2 baños.

La reforma de la vivienda será integral al igual que se ha hecho en viviendas anteriores. Se cambia la carpintería exterior, se amuebla la cocina y se pone aire acondicionado tipo Split en el salón y los dormitorios.

La vivienda se encuentra a 300 metros de la vivienda de Don Ramón de la Cruz 92 que actualmente se está reformando y a 150 metros de la vivienda de Povedilla 13 que se completó con éxito en mayo de este año.

Viabilidad

El negocio se plantea sin apalancamiento y buscando una rentabilidad a la inversión de un mínimo del 16% anual en un periodo que no supere los 180 días.

El precio de compra inicial es de 390.000€ y no se aceptaban negociaciones por lo que se ha cerrado la compra en ese precio, con unos gastos de escrituración aproximados de 10.000€.

Al realizarse la venta final a particulares, el IVA de los gastos de rehabilitación y de profesionales se tiene que contemplar como un mayor coste, lo que incrementa los costes de la operación.

Desglose de la inversión

Compraventa	390.000,00 €
Gastos de compra	9.800,00 €
Rehabilitación	95.000,00 €
Gastos varios y de mantenimiento	5.200,00 €
Total inversión	500.000,00 €

Estudio de Mercado

Estudio de Mercado										
REF		DIRECCIÓN	PVP	SUP	DESC	GAR	ZON	EDIF	VIV	UNIT
1	34358477	B GOYA	€ 860.000	130	-5%	1	0%	0%	0%	€ 5.992
2	34496510	B GOYA	€ 695.000	147	-5%	0	0%	0%	2%	€ 4.586
3	34557820	Naciones, 9	€ 430.000	97	-5%	1	0%	0%	13%	€ 4.342
4	34435422	Fuente del Berro , 14	€ 540.000	143	-5%	0	0%	0%	17%	€ 4.229
5	34451995	B LISTA	€ 499.000	126	-5%	0	0%	0%	15%	€ 4.356
6	34270627	Duque de Sesto	€ 890.000	160	-5%	0	0%	0%	4%	€ 5.507
PVP GARAJE:		40.000 €	MEDIA BRUTA							€ 4.836
MEDIA NETA										€ 4.698
PRECIO ELEGIDO										€ 4.700

El precio de venta unitario adoptado sobre una superficie de la vivienda de 122m² es de 4.700€/m², por lo que resulta un precio de la vivienda de 575.000€

Según el estudio de mercado realizado el precio medio de venta de viviendas similares es de 4.698€/m², por tanto, la vivienda está en el precio de mercado. Como, objetivamente, la vivienda tiene una distribución mejor, es totalmente nueva y con mejores calidades, etc. provocara que la comercialización sea más fácil y rápida.

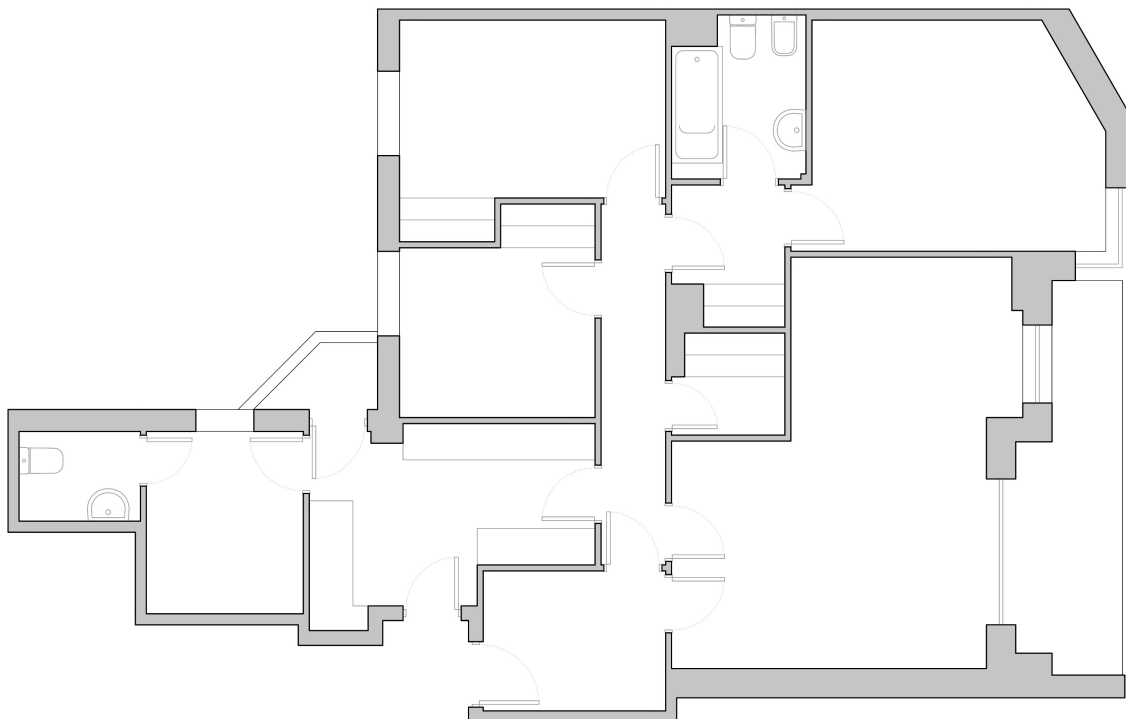
Los costes de comercialización son el 1% del precio de venta, 5.750€

El inversor obtendrá una rentabilidad bruta anual (antes de impuestos y libre de comisiones) del 16,338% lo cual supone 81,65€ de beneficio bruto por cada 1.000€ invertidos.

Madrid, octubre 2016

Planos

Estado actual



Estado reformado

