

OPERACIÓN COMPRA PARA ALQUILER TRADICIONAL

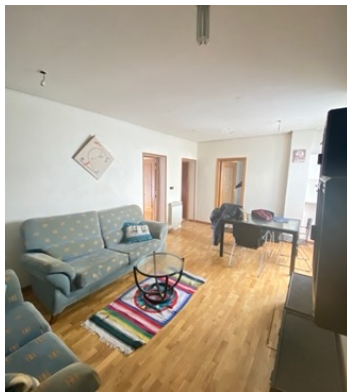
Fecha: Enero de 2024

Características del piso: 3º sin ascensor. Piso de 55 m2. Piso de 2 habitaciones que de origen eran 3. Buena orientación este y balcón hacia un parque.

Ticket de Venta: 52.000 euros

Compra Final: 45.000 euros. Se compró sin financiación.

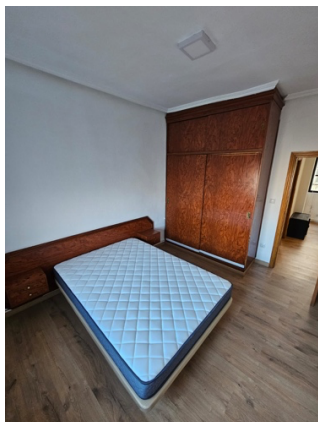
Fotos del piso de Origen



Reforma: Reforma del cableado eléctrico. Cambio del plato de ducha. Cambio del suelo y mobiliario de la cocina e instalación de suelo laminado en el piso. Pintura de toda la casa. Cambio de la mayor parte del mobiliario. Coste total reforma 11.200 euros

Alquiler: 550 euros/mes.

Fotos del piso listo para alquilar:



LOS NUMEROS DE LA OPERACIÓN

Inversion total 63.439 €

Vivienda 63.439 €

Compraventa	45.000 €
Comunidad Autónoma	Castilla León
ITP en Castilla León	8%
ITP a pagar	3.600 €
Notaría (de la compraventa)	700 €
Registro (de la compraventa)	350 €
Reforma	10.159 €
Comisión Agencia	3.630 €

Gastos Hipoteca 0 €

Gestoría	Lo paga el banco
Tasación	Lo paga el banco
Comisión de apertura	Lo paga el banco

Alquiler

Renta mensual 550 €/mes

Renta Anual 6.600 €

Estimación Gastos Anuales

Comunidad año	360 €
Seguro Hogar	130 €
Seguro Vida Hipoteca	150 €
Seguro Impago	264 €
IBI	160 €
Intereses hipoteca (deducibles) Año 1	- €

Total 1.064 €

Beneficio (antes de impuestos) 5.536 €

Salario Bruto Anual 20.200€ -

Tramo IRPF 30%

Amortización anual 832 €

Impuestos (Aprox) 564 €

Beneficio (después de impuestos) 4.972 €

Rentabilidades y Ratios

Rentabilidad Bruta 10,4%

Rentabilidad Neta 7,8%

ROCE (Return on Capital Employed) 7,8%

Cashflow (después de Pago Deuda) 4.972 €

Cashflow mensual 414 €/mes