

OPERACIÓN COMPRA PARA ALQUILER HABITACIONES

Fecha: Septiembre de 2024

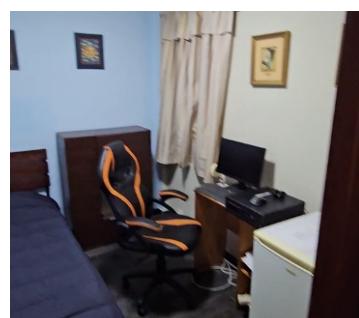
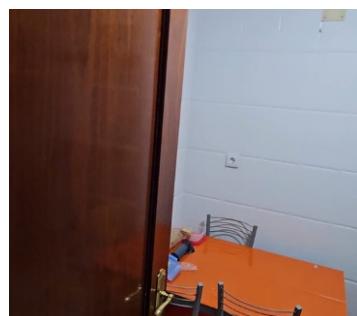
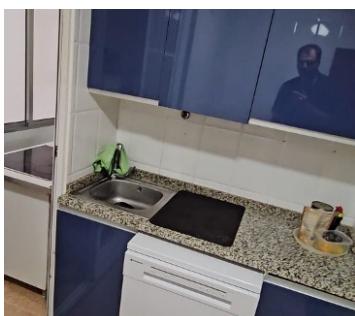
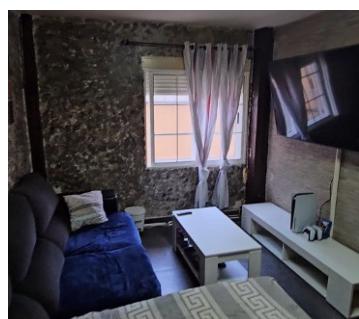
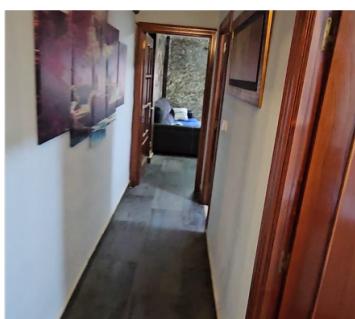
Características del piso: 2º con ascensor. Piso de 62 m2. Piso de 3 habitaciones y 1 baño. Interior

Ticket de Venta: 65.000 euros

Compra Final: 62.000 euros.

Financiación: Se compró con un 80% sobre tasación (tasación salió en 76.000)

Fotos del piso de Origen



Reforma: Reforma del cableado eléctrico de toda la casa. Cambio de mampara e inodoro. Instalación de tabique de pladur para independizar el salón. Pintura de toda la casa. Cambio de la mayor parte del mobiliario. Coste total reforma euros

Alquiler: euros/mes.

Fotos del piso listo para alquilar:



LOS NUMEROS DE LA OPERACIÓN

Precio entrada total	82.190 €	Alquiler	Financiación
Vivienda	81.490 €		
Compraventa	62.000 €	Renta mensual	1.050 €/mes
Comunidad Autónoma	Castilla León	Renta Anual	12.600 €
ITP en Castilla León	8%		
ITP a pagar	4.960 €		
Notaría (de la compraventa)	700 €	Estimación Gastos Anuales	
Registro (de la compraventa)	350 €	Comunidad año	600 €
Reforma	9.850 €	Seguros	350 €
Comisión Agencia	3.630 €	Suministros	1.700 €
		Gestión	1.300 €
		IBI	160 €
		Intereses hipoteca (deductibles) Año 1	1.428 €
Gastos Hipoteca	700 €	Total	5.538 €
Gestoría	350 €		
Tasación	350 €	Beneficio (antes de impuestos)	7.062 €
Comisión de apertura	Lo paga el banco	Salario Bruto Anual	20.200€ -
		Tramo IRPF	30%
		Amortización anual	1.005 €
		Impuestos (Aprox)	727 €
		Beneficio (después de impuestos)	6.335 €
Rentabilidades y Ratios			
Rentabilidad Bruta	15,3%	Cashflow (después de Pago Deuda)	4.949 €
Rentabilidad Neta	7,7%	Cashflow mensual	412 €/mes
ROCE (<i>Return on Capital Employed</i>)	22,4%		