

OPERACIÓN COMPRA PARA ALQUILER HABITACIONES

Fecha: Septiembre de 2024

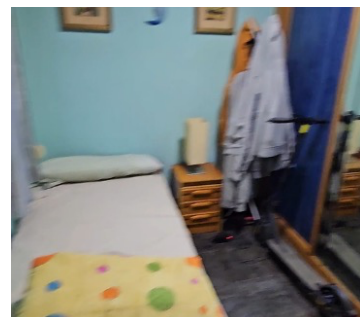
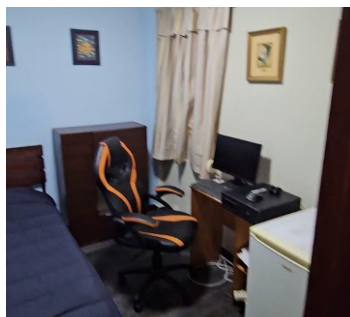
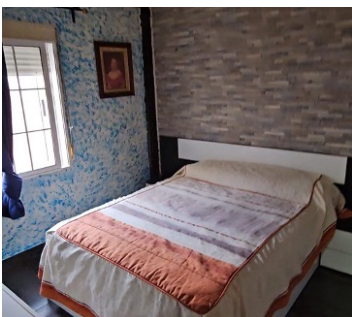
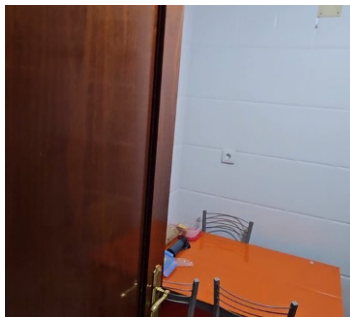
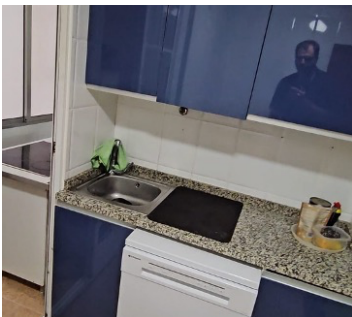
Características del piso: 2º con ascensor. Piso de 62 m2. Piso de 3 habitaciones y 1 baño. Interior

Ticket de Venta: 65.000 euros

Compra Final: 62.000 euros.

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

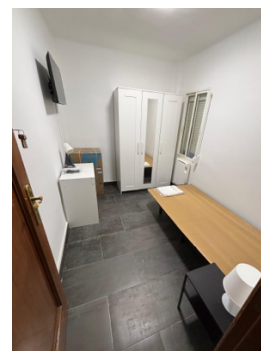
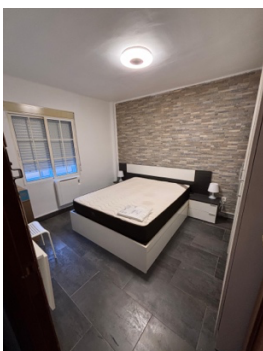
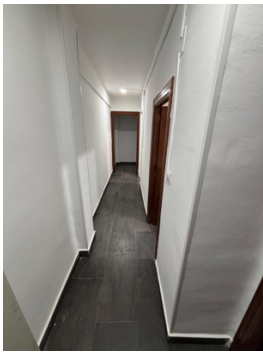
Fotos del piso de Origen



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

<u>Precio entrada total</u>		<u>Alquiler</u>		<u>Financiación</u>	
Vivienda	81.490 €	Renta mensual	1.050 €/mes	% financiado s/compra	97%
Compraventa	62.000 €	Renta Anual	12.600 €	Préstamo hipotecario	60.140 €
Comunidad Autónoma	Castilla León			Capital propio	22.050 €
ITP en Castilla León	8%	Estimación Gastos Anuales		Condiciones de hipoteca	Ver pestaña "Hipoteca"
ITP a pagar	4.960 €	Comunidad año	600 €	Cuota anual	2.814 €
Notaría (de la compraventa)	700 €	Seguros	350 €	<i>Parte Intereses</i>	1.428 €
Registro (de la compraventa)	350 €	Suministros	1.700 €	<i>Parte Devolución</i>	1.386 €
Reforma	9.850 €	Gestión	1.300 €		
Comisión Agencia	3.630 €	IBI	160 €		
		Intereses hipoteca (deducibles) Año 1	1.428 €		
Gastos Hipoteca	700 €	Total	5.538 €		
Gestoría	350 €	Beneficio (antes de impuestos)	7.062 €		
Tasación	350 €	Salario Bruto Anual	20.200€ -		
Comisión de apertura	Lo paga el banco	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%				