
ANDRATX RESIDENCE

by VALTIERRA HOMES

PROJECT PRESENTATION

MARCH, 26





INTRODUCCIÓN

Nacemos con la misión de convertir el sector inmobiliario en una oportunidad real de crecimiento para nuestros inversores. Gracias a nuestra experiencia en la compra y reforma de viviendas, desarrollamos proyectos pensados para sacar el máximo partido al capital invertido, de forma segura y profesional.



PUNTOS CLAVE

OPORTUNIDAD

Convertimos el sector inmobiliario en una oportunidad real de crecimiento para nuestros inversores.

DESARROLLO

Desarrollamos proyectos de compra y renovación de viviendas con una visión estratégica, orientada a crear valor

RETORNO

Maximizamos el retorno del capital invertido mediante una gestión segura, profesional y eficiente

DESCRIPCIÓN

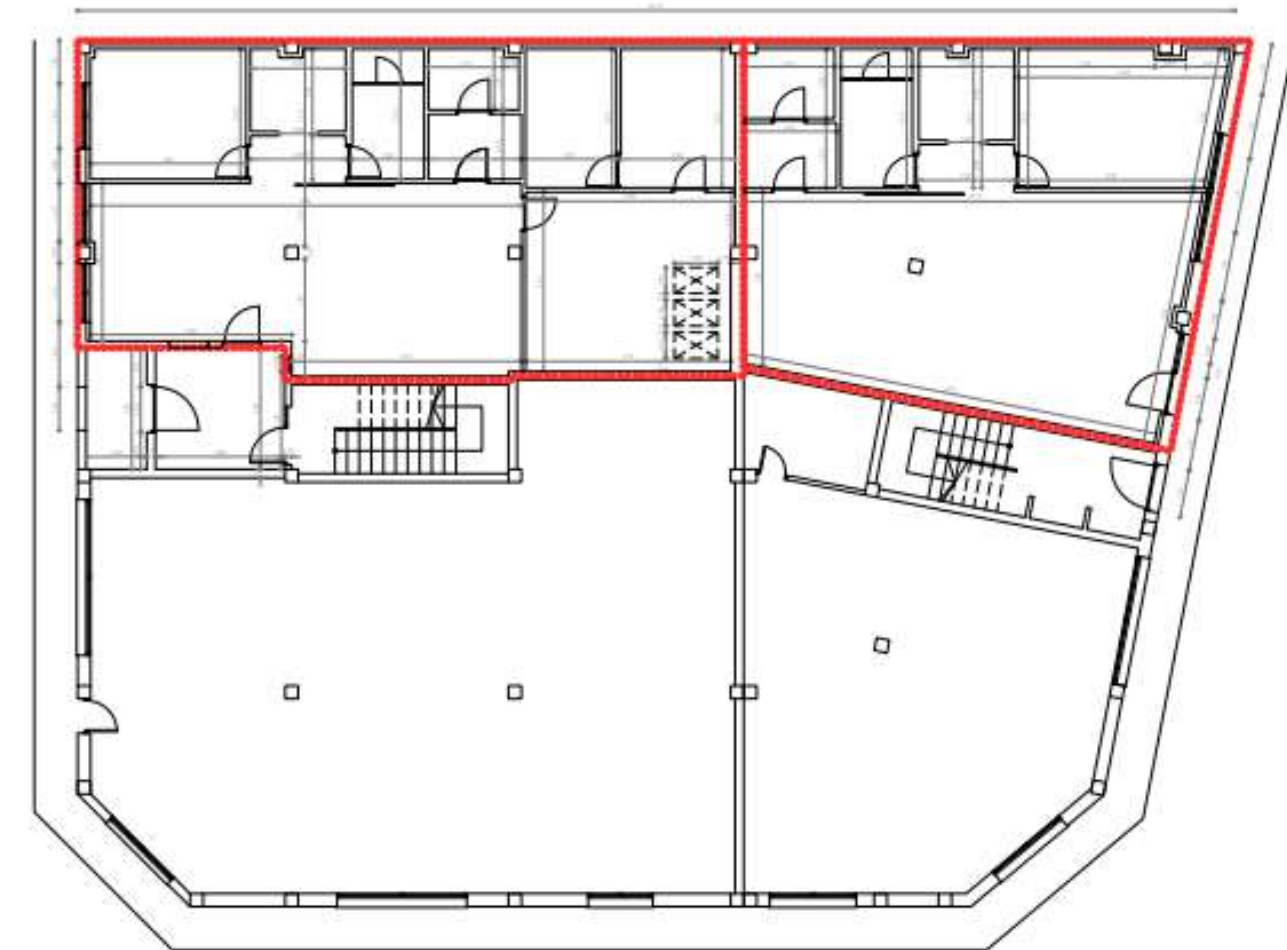
2 viviendas situadas en el pueblo de Andratx, zona de alta demanda.

Se trata de 2 locales en planta baja con proyecto para cambio de uso a 2 viviendas. Situados en un edificio residencial.

El edificio cuenta de planta baja y primer piso garantizando tranquilidad a las viviendas.

Las propiedades cuentan con 97,37 m² y 116,79 m² respectivamente.

Ambas requieren reforma integral.



PLANOS



RESUMEN EJECUTIVO



UBICACIÓN

ANDRATX, MALLORCA



PLAZOS

12 MESES

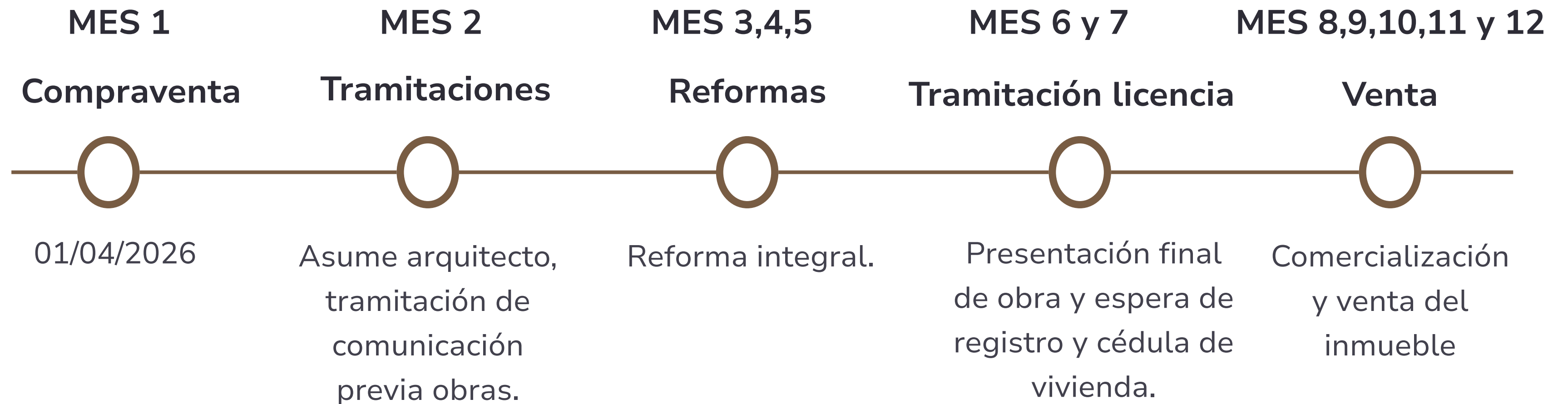


INVERSIÓN

609.000€



TIMELINE



ANÁLISIS DE VIABILIDAD

ANÁLISIS COMPRAR-REFORMAR-VENDER

Actualizado

* Todas las rentabilidades calculadas son brutas (antes de impuestos sobre beneficios)

Gastos específicos CRV

Minimizar fórmula exigencia

		Mínimo	Medio	Máximo
VENTA	Comisión venta	28.314 €	29.040 €	29.766 €
	Otros gastos venta	1.000 €		

Análisis

		Mínimo	Medio	Máximo
PRECIOS	Estimación precio / m²			
	Estimación venta	780.000 €	800.000 €	820.000 €
	Beneficio bruto venta	141.092 €	160.366 €	179.640 €
RENTABILIDAD VENTA	Rentabilidad estimación venta	23,1%	26,3%	29,5%
	Rentabilidad mínima exigida	25,0%	25,0%	25,0%
	Precio máximo a pasar oferta	280.092 €	296.092 €	312.092 €

Resultado operación

		Mínimo	Medio	Máximo
FINANCIACIÓN	Operación financiación elegida:	OPCIÓN 2: Devolución		
	OP1: Devolución préstamo (1 año)			
	OP2: Rentabilidad para inversor h	98.764 €	112.256 €	125.748 €
RESULTADOS	Beneficio bruto (antes financiación)	141.092 €	160.366 €	179.640 €
	ROI	23,15%	26,31%	29,47%
	Beneficio después financ. (antes imp)	42.328 €	48.110 €	53.892 €
	ROE (cash flow anual / capital propio)	-60478464,41%	-68740175,52%	-77881886,64%

Gastos generales compra inmueble

		Importe	Importe / m²	% gastos compra
COMPRA	Precio compra	295.000 €		48%
	Notario y registro	2.800 €		0%
	Impuestos: IVA / ITP	23.600 €		4%
	licencias + tasas municipales	9.978 €		3%
	imprevistos reforma	10.288 €		2%
	Equipo interno captación	10.709 €		2%
	Arquitecto	21.228 €		3%
TOMA POSESIÓN Y OBRAS	Aparejador	7.430 €		2%
	Coste total reforma	227.601 €		2%
ANUAL	IBI + Tasas Municipales	380 €		0%
	Seguro	180 €		0%
		0 €		0%
	Comunidad de vecinos	480 €		0%

RESUMEN COMPRA	Precio que pide la propiedad	295.000 €
	Inversión total compra (sin gastos anuales)	608.634 €



ROI ESTIMADO

MÍNIMA 16,17%
MÁXIMA: 20,65%

RENTABILIDAD
GARANTIZADA

MÍNIMO: 4.800€
MÁXIMA: 6.200€

POR CADA TICKET
DE 30.000€

609.000€

INVERSIÓN
TOTAL



EMPRESA CONSTRUCTORA

Claudio Olmedo Construcciones y Servicios es una empresa de construcción y reformas con una sólida trayectoria, y garantiza una plena capacidad de desarrollo de la fase técnica de este proyecto.

Su experiencia abarca desde obra nueva y reformas integrales hasta trabajos especializados de alto valor.

Cuenta con más de 20 años de experiencia en el sector de la construcción en Mallorca, garantizando por lo tanto un desarrollo eficiente y profesional.

ANDRATX RESIDENCE

by VALTIERRA HOMES

PROJECT PRESENTATION

MARCH, 26

