Inmueble Arroyo de Sto. Domingo

C/ Arroyo de Santo Domingo 19, 37008, Salamanca.

COAL Colegio Oficial de Arquitectos de León

Oferta Compra: 1.320.000 €

Terreno y bienes: 600.000 €
Construcción: 2.800.000 €
Total: 3.400.000 €

ARREGLOS URGENTES:

Ejecutados y encargados: 32.500 €
Ascensor + Enfriadora + Centralita S.R. + Sellado cristales

Presupuestados: > 75.000 € / 143.000 €
Impermeabilización + arreglo fuga + climatización gas / aerotermia

107.500 € / 175.500 € *
*en función del sistema de climatización elegido

4.272.000 € · 1.878.000 € · 2.770.000 € · 2.261.000 €

2009 2010 2013 2014 2016 2018 2020 2024 2025 2026 2039

Préstamo Construcción
Importe : 2.500.000 €
[900.000 € capital propio]
258 meses
mensualidad 10.000€
18 meses carencia

Declaración obra nueva

Novación hipoteca
+ 18 meses carencia
[sin modificar vencimiento]

Novación hipoteca
+ 12 meses carencia
[sin modificar vencimiento]

Nueva hipoteca CaixaBank
Importe Préstamo: 1.340.000 € + intereses
(incl. hipotecas de Conde Luna y Dr. Villalobos)
180 meses y mensualidad 8.900€

Capital imputable Arroyo: 956.800 €
Capital imputable Achivo Zamora: 68.900 €
Capital imputable Conde Luna: 285.500 €

COSTE TOTAL HIPOTECAS:
capital propio: 900.000 €
hipoteca 2009-2024: 1.950.000 €
hipoteca 2024-2039: 1.610.000 =
= **4.460.000 €**

GASTOS HIPOTECA:

sólo liquidados intereses carencia 71.900 €

CUOTA VARIABLE

CUOTA: 13.650 €

última CUOTA: 15.150 €

CUOTA FIJA: 8.900 € / MES (CaixaBank)

PAGADO : 2.120.000 €
(intereses + capital)

PENDIENTE: 1.440.000 €
(intereses + capital)

EXPLOTACIÓN MEDIANTE ALQUILER:

2016 2020 2026

Alquiler JML 3800 €/mes, impuestos excluidos

Importe: 4230 €/mes, impuestos excluidos

Oferta alquiler con opción a compra JML
1.600.000€
Sujeta a cambio de uso.

+ 75.000€ prima

Extinción opción a compra
No ejecutado por no obtención de cambio de uso

Devolución 75.000€ prima

PAGADO: 353.000 €
Incl. 39.300 € IBI + 8.900 € Basuras

Proyección a 2039 (excl. IPC):
681.030 € alquiler

● **Tasación externa** valor tasación

Balance mensual: Explotación alquiler - gastos hipoteca = **- 4.670 € / mes**
Pérdidas a fecha 2039 (fin hipoteca) = **~ 760.000 € + gastos de mantenimiento**