

PROMOCIÓ HPO GARROFERS

	Superfície construïda	Rati	Superfície útil	Unitats
Habitatges	1.206,00	70%	844,20	17
Aparcaments	603,00	70%	422,10	17
Urbanització	757,85			
	2.566,85		1.266,30	

Lloguer habitatge preu concertat 2024

10,36 €/m²/mes

Lloguer aparcament

4,14 €/m²/mes

Lloguer règim general Zona A2	Superfície útil	€/mes	Ingressos anuals
17 Habitatges	844,20	10,36	104.950,94
17 aparcaments	422,10	4,14	20.990,19
TOTAL INGRÉS ANUAL			125.941,13

RESUM COSTOS

Solar	0,00
Urbanització	395.970,71
Construcció habitatges	2.381.388,83
Construcció Aparcament	783.216,92
TOTAL COST OBRA	3.560.576,46

FIANÇAMENT

Préstec hipotecari habitatge	2.848.461,17
Recursos propis	712.115,29
TOTAL FINANÇAMENT	3.560.576,46

Finançament bancari

Habitatges	80%	2.848.461,17
Total Finançament		
		Quota
Termini habitatge lloguer	30	11.553,29
Quota mensual		11.553,29
Tipus interès	2,70%	

COSTOS HPO GARROFERS

Urbanització	Superfície total	€/m2 COAC	Ppost Executiu	Costos indirectes	TOTAL
Urbanització	757,85	442,79	335.568,40	60.402,31	395.970,71
			335.568,40	60.402,31	395.970,71

Costos indirectes 18%
IVA no deduïble 10%

Costos construcció	Superfície construïda	€/m2 COAC	Projecte Executiu	Costos indirectes 18%	IVA no deduïbles	TOTAL
Habitatges	1.206,00	1.542,67	1.860.460,02	334.882,80	186.046,00	2.381.388,83
Aparcament	603,00	1.014,74	611.888,22	110.139,88	61.188,82	783.216,92
	1.809,00		2.472.348,24	445.022,68	247.234,82	3.164.605,75

COMPTE PÈRDUES I GUANYS HPO GARROFERS

Any	Ingressos anuals	interessos préstec	Manteniment	Gestió	Desocupació	EBIDAT	Amortització	Resultat explotació	Impostos	Cash-flow explotació
0										-3.560.576,46
1	125.941,13	76.138,77	13.901,44	7.556,47	629,71	27.714,75	71.211,53	-43.496,78	0,00	27.714,75
2	128.963,72	74.430,21	13.901,44	7.737,82	644,82	32.249,43	71.211,53	-38.962,10	0,00	32.249,43
3	132.058,85	72.674,95	13.901,44	7.923,53	660,29	36.898,64	71.211,53	-34.312,89	0,00	36.898,64
4	135.228,26	70.871,70	13.901,44	8.113,70	676,14	41.665,29	71.211,53	-29.546,24	0,00	41.665,29
5	138.473,74	69.019,15	13.901,44	8.308,42	692,37	46.552,35	71.211,53	-24.659,18	0,00	46.552,35
6	141.797,11	67.115,97	22.802,88	8.507,83	708,99	42.661,45	71.211,53	-28.550,08	0,00	42.661,45
7	145.200,24	65.160,75	22.802,88	8.712,01	726,00	47.798,59	71.211,53	-23.412,94	0,00	47.798,59
8	148.685,05	63.152,09	22.802,88	8.921,10	743,43	53.065,55	71.211,53	-18.145,98	0,00	53.065,55
9	152.253,49	61.088,52	22.802,88	9.135,21	761,27	58.465,61	71.211,53	-12.745,92	0,00	58.465,61
10	155.907,57	58.968,54	22.802,88	9.354,45	779,54	64.002,16	71.211,53	-7.209,37	0,00	64.002,16
11	159.649,35	56.790,60	22.802,88	9.578,96	798,25	69.678,66	71.211,53	-1.532,87	0,00	69.678,66
12	163.480,94	54.553,12	22.802,88	9.808,86	817,40	75.498,67	71.211,53	4.287,14	1.071,78	74.426,88
13	167.404,48	52.254,49	22.802,88	10.044,27	837,02	81.465,82	71.211,53	10.254,29	2.563,57	78.902,25
14	171.422,19	49.893,01	22.802,88	10.285,33	857,11	87.583,85	71.211,53	16.372,32	4.093,08	83.490,77
15	175.536,32	47.466,98	22.802,88	10.532,18	877,68	93.856,60	71.211,53	22.645,07	5.661,27	88.195,33
16	179.749,19	44.974,63	40.605,76	10.784,95	898,75	82.485,10	71.211,53	11.273,57	2.818,39	79.666,71
17	184.063,17	42.414,15	40.605,76	11.043,79	920,32	89.079,16	71.211,53	17.867,63	4.466,91	84.612,25
18	188.480,69	39.783,67	40.605,76	11.308,84	942,40	95.840,01	71.211,53	24.628,48	6.157,12	89.682,89
19	193.004,22	37.081,28	40.605,76	11.580,25	965,02	102.771,90	71.211,53	31.560,37	7.890,09	94.881,81
20	197.636,33	34.305,02	40.605,76	11.858,18	988,18	109.879,18	71.211,53	38.667,65	9.666,91	100.212,27
21	202.379,60	31.452,87	40.605,76	12.142,78	1.011,90	117.166,29	71.211,53	45.954,76	11.488,69	105.677,60
22	207.236,71	28.522,74	40.605,76	12.434,20	1.036,18	124.637,81	71.211,53	53.426,28	13.356,57	111.281,24
23	212.210,39	22.420,01	40.605,76	12.732,62	1.061,05	135.390,94	71.211,53	64.179,41	16.044,85	119.346,09
24	217.303,44	25.512,52	40.605,76	13.038,21	1.086,52	137.060,43	71.211,53	65.848,90	16.462,22	120.598,20
25	222.518,72	19.242,96	40.605,76	13.351,12	1.112,59	148.206,28	71.211,53	76.994,75	19.248,69	128.957,59
26	227.859,17	15.979,06	40.605,76	13.671,55	1.139,30	156.463,50	71.211,53	85.251,97	21.312,99	135.150,51
27	233.327,79	12.625,94	40.605,76	13.999,67	1.166,64	164.929,78	71.211,53	93.718,26	23.429,56	141.500,22
28	238.927,66	9.181,15	40.605,76	14.335,66	1.194,64	173.610,45	71.211,53	102.398,92	25.599,73	148.010,72
29	244.661,92	5.642,19	40.605,76	14.679,72	1.223,31	182.510,94	71.211,53	111.299,41	27.824,85	154.686,09
30	250.533,81	2.006,49	40.605,76	15.032,03	1.252,67	191.636,85	71.211,53	120.425,32	30.106,33	161.530,52
31	256.546,62	0,00	58.408,65	15.392,80	1.282,73	181.462,44	71.211,53	110.250,91	27.562,73	153.899,71
32	262.703,74	0,00	58.408,65	15.762,22	1.313,52	187.219,35	71.211,53	116.007,82	29.001,95	158.217,39
33	269.008,63	0,00	58.408,65	16.140,52	1.345,04	193.114,42	71.211,53	121.902,89	30.475,72	162.638,70
34	275.464,83	0,00	58.408,65	16.527,89	1.377,32	199.150,97	71.211,53	127.939,44	31.984,86	167.166,11
35	282.075,99	0,00	58.408,65	16.924,56	1.410,38	205.332,40	71.211,53	134.120,87	33.530,22	171.802,19
36	288.845,81	0,00	58.408,65	17.330,75	1.444,23	211.662,19	71.211,53	140.450,66	35.112,66	176.549,52
37	295.778,11	0,00	58.408,65	17.746,69	1.478,89	218.143,89	71.211,53	146.932,36	36.733,09	181.410,80
38	302.876,79	0,00	58.408,65	18.172,61	1.514,38	224.781,15	71.211,53	153.569,62	38.392,41	186.388,74
39	310.145,83	0,00	58.408,65	18.608,75	1.550,73	231.577,71	71.211,53	160.366,18	40.091,54	191.486,16

40	317.589,33	0,00	58.408,65	19.055,36	1.587,95	238.537,38	71.211,53	167.325,85	41.831,46	196.705,92
41	325.211,47	0,00	58.408,65	19.512,69	1.626,06	245.664,08	71.211,53	174.452,55	43.613,14	202.050,94
42	333.016,55	0,00	58.408,65	19.980,99	1.665,08	252.961,83	71.211,53	181.750,30	45.437,57	207.524,25
43	341.008,95	0,00	58.408,65	20.460,54	1.705,04	260.434,72	71.211,53	189.223,19	47.305,80	213.128,92
44	349.193,16	0,00	58.408,65	20.951,59	1.745,97	268.086,96	71.211,53	196.875,43	49.218,86	218.868,10
45	357.573,80	0,00	58.408,65	21.454,43	1.787,87	275.922,85	71.211,53	204.711,33	51.177,83	224.745,02
46	366.155,57	0,00	58.408,65	21.969,33	1.830,78	283.946,81	71.211,53	212.735,28	53.183,82	230.762,99
47	374.943,30	0,00	58.408,65	22.496,60	1.874,72	292.163,34	71.211,53	220.951,81	55.237,95	236.925,39
48	383.941,94	0,00	58.408,65	23.036,52	1.919,71	300.577,07	71.211,53	229.365,54	57.341,38	243.235,68
49	393.156,55	0,00	58.408,65	23.589,39	1.965,78	309.192,73	71.211,53	237.981,20	59.495,30	249.697,43
50	402.592,31	0,00	58.408,65	24.155,54	2.012,96	318.015,16	71.211,53	246.803,63	61.700,91	256.314,25
51	412.254,52	0,00	58.408,65	24.735,27	2.061,27	327.049,33	71.211,53	255.837,80	63.959,45	263.089,88
52	422.148,63	0,00	58.408,65	25.328,92	2.110,74	336.300,32	71.211,53	265.088,79	66.272,20	270.028,12
53	432.280,20	0,00	58.408,65	25.936,81	2.161,40	345.773,34	71.211,53	274.561,81	68.640,45	277.132,89
54	442.654,92	0,00	58.408,65	26.559,30	2.213,27	355.473,70	71.211,53	284.262,18	71.065,54	284.408,16
55	453.278,64	0,00	58.408,65	27.196,72	2.266,39	365.406,88	71.211,53	294.195,35	73.548,84	291.858,04
56	464.157,33	0,00	58.408,65	27.849,44	2.320,79	375.578,45	71.211,53	304.366,92	76.091,73	299.486,72
57	475.297,10	0,00	58.408,65	28.517,83	2.376,49	385.994,14	71.211,53	314.782,62	78.695,65	307.298,49
58	486.704,23	0,00	58.408,65	29.202,25	2.433,52	396.659,81	71.211,53	325.448,28	81.362,07	315.297,74
59	498.385,13	0,00	58.408,65	29.903,11	2.491,93	407.581,45	71.211,53	336.369,93	84.092,48	323.488,97
60	510.346,38	0,00	58.408,65	30.620,78	2.551,73	418.765,22	71.211,53	347.553,69	86.888,42	331.876,79
61	522.594,69	0,00	58.408,65	31.355,68	2.612,97	430.217,39	71.211,53	359.005,86	89.751,47	340.465,92
62	535.136,96	0,00	58.408,65	32.108,22	2.675,68	441.944,41	71.211,53	370.732,89	92.683,22	349.261,19
63	547.980,25	0,00	58.408,65	32.878,82	2.739,90	453.952,89	71.211,53	382.741,36	95.685,34	358.267,55
64	561.131,78	0,00	58.408,65	33.667,91	2.805,66	466.249,56	71.211,53	395.038,04	98.759,51	367.490,06
65	574.598,94	0,00	58.408,65	34.475,94	2.872,99	478.841,36	71.211,53	407.629,83	101.907,46	376.933,90
66	588.389,31	0,00	58.408,65	35.303,36	2.941,95	491.735,36	71.211,53	420.523,83	105.130,96	386.604,40
67	602.510,66	0,00	58.408,65	36.150,64	3.012,55	504.938,82	71.211,53	433.727,29	108.431,82	396.507,00
68	616.970,91	0,00	58.408,65	37.018,25	3.084,85	518.459,16	71.211,53	447.247,63	111.811,91	406.647,25
69	631.778,22	0,00	58.408,65	37.906,69	3.158,89	532.303,98	71.211,53	461.092,46	115.273,11	417.030,87
70	646.940,89	0,00	58.408,65	38.816,45	3.234,70	546.481,09	71.211,53	475.269,56	118.817,39	427.663,70
71	662.467,47	0,00	58.408,65	39.748,05	3.312,34	560.998,44	71.211,53	489.786,91	122.446,73	438.551,71
72	678.366,69	0,00	58.408,65	40.702,00	3.391,83	575.864,21	71.211,53	504.652,68	126.163,17	449.701,04
73	694.647,49	0,00	58.408,65	41.678,85	3.473,24	591.086,76	71.211,53	519.875,23	129.968,81	461.117,95
74	711.319,03	0,00	58.408,65	42.679,14	3.556,60	606.674,65	71.211,53	535.463,12	133.865,78	472.808,87
75	728.390,69	0,00	58.408,65	43.703,44	3.641,95	622.636,65	71.211,53	551.425,12	137.856,28	484.780,37

COMPTE PÈRDUES I GUANY HPO GARROFERS

PARÀMETRES EXPLOTACIÓ

1	Valor edifici	3.560.576,46	
3	Increment IRAV	2,4% S/ INGRESSOS	
4	Manteniment Preventiu, Normatiu, Serveis, Neteges, Assegurances...		
	Despeses de comunitat	5.000 €	
	Adequacions i Manteniment Correctiu		
	any 1 a 5	0,25% S/VE	8.901,44
	any 6 a 15	0,50% S/VE	17.802,88
	any 16 a 30	1,00% S/VE	35.605,76
	any 31 a 75	2% S/VE	53.408,65
5	Gestió	6% S/ INGRESSOS	
6	Desocupació	0,5% S/ INGRESSOS	
7	Amortització edifici	2,00% (Pla comptable)	
8	Préstec	30 anys	
	Tipus	2,70%	
	Capital	2.848.461,17	
	Fons propis	712.115,29	
9	Impostos	25%	

VAN (2%) -1.746.495,35
TIR 30 anys -1,54%

VAN (2%) 40.492,66
TIR 50 anys 2,04%

VAN (2%) 427.391,23
TIR 75 anys 3,39%

