

Informe inmobiliario profesional

Vivienda residencial de muestra - inversión

Valencia

DOCUMENTO	LC-PRO-MUESTRA-WEB-2026-0814
FECHA	14/8/2026
ALCANCE	Informe profesional completo generado por el mismo motor PDF utilizado por la plataforma
MOTOR	LC-2026.08.14

LECTURA Y LIMITES

AVANZAR CON CONDICIONES. La operación presenta una rentabilidad neta estimada del 3,79% y una cobertura DSCR de 1,05x. Deben verificarse registro, posesión, comunidad, mercado, financiación y estado técnico antes de comprometer fondos. Datos íntegramente ficticios.

RESUMEN EJECUTIVO

Resultados principales

PRECIO ANALIZADO

245.000 EUR

Precio indicado en el ejemplo. No equivale a una tasación ni acredita el valor de mercado.

COSTE DE ADQUISICIÓN

278.790 EUR

Precio, impuesto supuesto, otros gastos de compra, reforma y contingencia.

EFECTIVO INICIAL

84.120 EUR

Entrada, tributos, gastos, reforma, contingencia y costes iniciales de financiación.

CUOTA COMPLETA

871,95 EUR/mes

Cuota hipotecaria estimada más los productos vinculados declarados.

RENTABILIDAD BRUTA

6,12%

Renta anual potencial dividida entre el precio de compra.

RENTABILIDAD NETA

3,79%

NOI anual dividido entre el coste completo de adquisición.

FLUJO DE CAJA

7,96 EUR/mes

Resultado después de gastos operativos, hipoteca y vinculaciones; antes de fiscalidad personal.

COBERTURA DSCR

1,05x

Veces que el NOI estimado cubre las cuotas hipotecarias anuales.

CONTENIDO INCLUIDO

Alcance completo del informe

El informe profesional incorpora el núcleo completo del análisis y todos los módulos avanzados disponibles. No recibe menos información que un informe particular o de inversión equivalente.

- 01 Resumen ejecutivo
- 02 Registro de datos de partida
- 03 Adquisición e impuestos
- 04 Financiación y comparación de ofertas
- 05 Explotación y rentabilidad
- 06 Escenarios y sensibilidad
- 07 Mercado de venta y alquiler
- 08 Reforma y creación de valor
- 09 Proyección patrimonial a 15 años
- 10 Retorno y salida
- 11 Riesgos y comprobaciones
- 12 Plan de actuación
- 13 Memoria detallada de cálculos

DATOS DE PARTIDA

Registro de datos utilizados

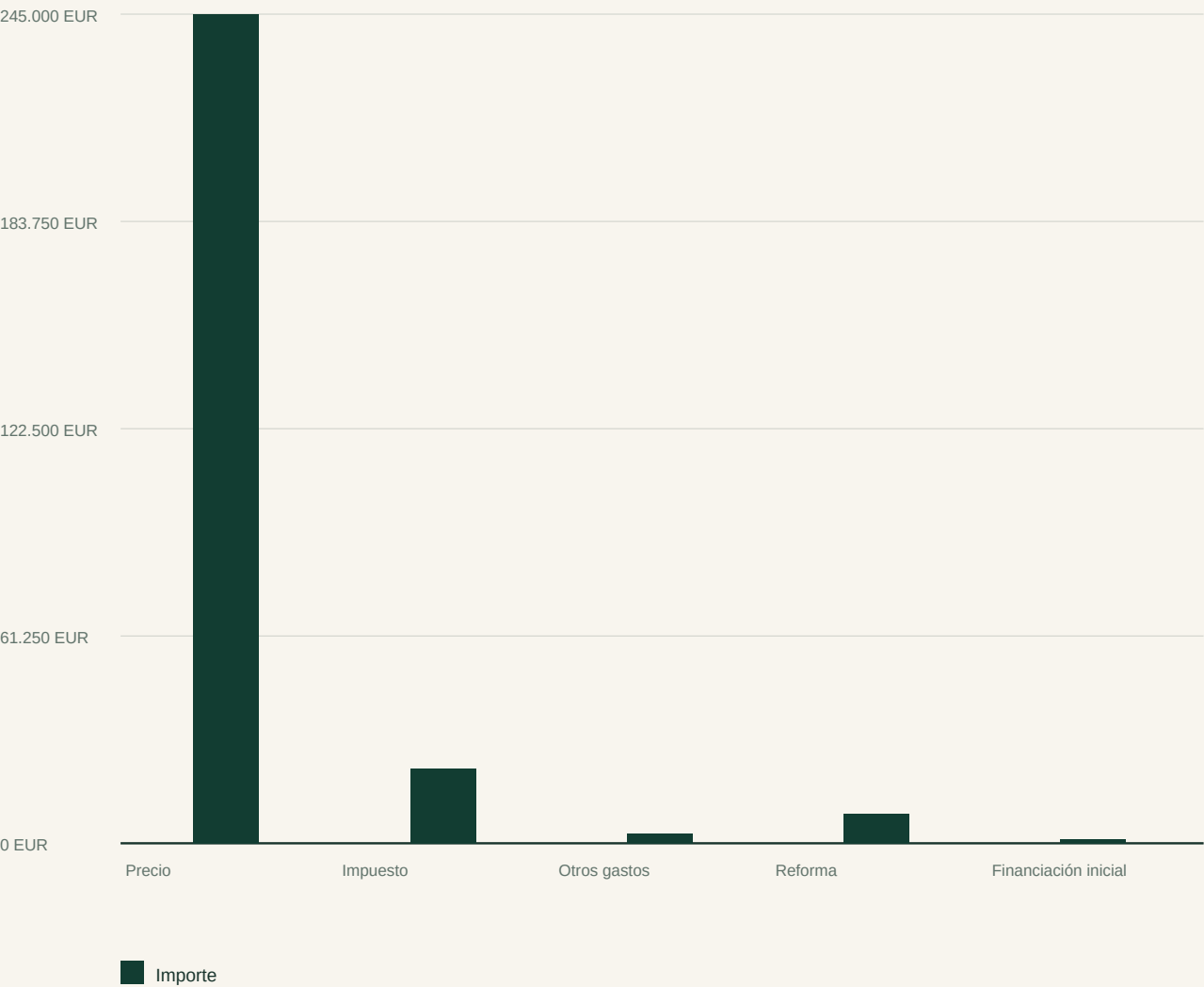
Este registro permite identificar qué dato se ha empleado y de dónde procede. Los datos declarados por el usuario no se consideran verificados salvo indicación expresa.

Precio	245.000 EUR	Dato ficticio de demostración
Superficie	90 m2	Dato ficticio de demostración
Impuesto aplicado	9,00%	Supuesto fiscal de muestra; debe verificarse según territorio y operación
Financiación	80% · 3,10% · 30 años	Oferta ficticia pendiente de contraste con FEIN
Alquiler esperado	1250 EUR/mes	Hipótesis ficticia; no verificada frente al mercado
Vacancia	8%	Hipótesis del escenario base
Gastos operativos	3241 EUR	Suma de gastos ficticios declarados
Revalorización	1,50% anual	Hipótesis constante; no es predicción
Coste de venta	4,00%	Reserva orientativa; no incluye fiscalidad personal
Comparables	3 de venta y 3 de alquiler	Referencias ficticias y no verificadas

GRÁFICOS Y ESCENARIOS

Composición del coste de adquisición

Desglose de las partidas incluidas en el ejemplo.

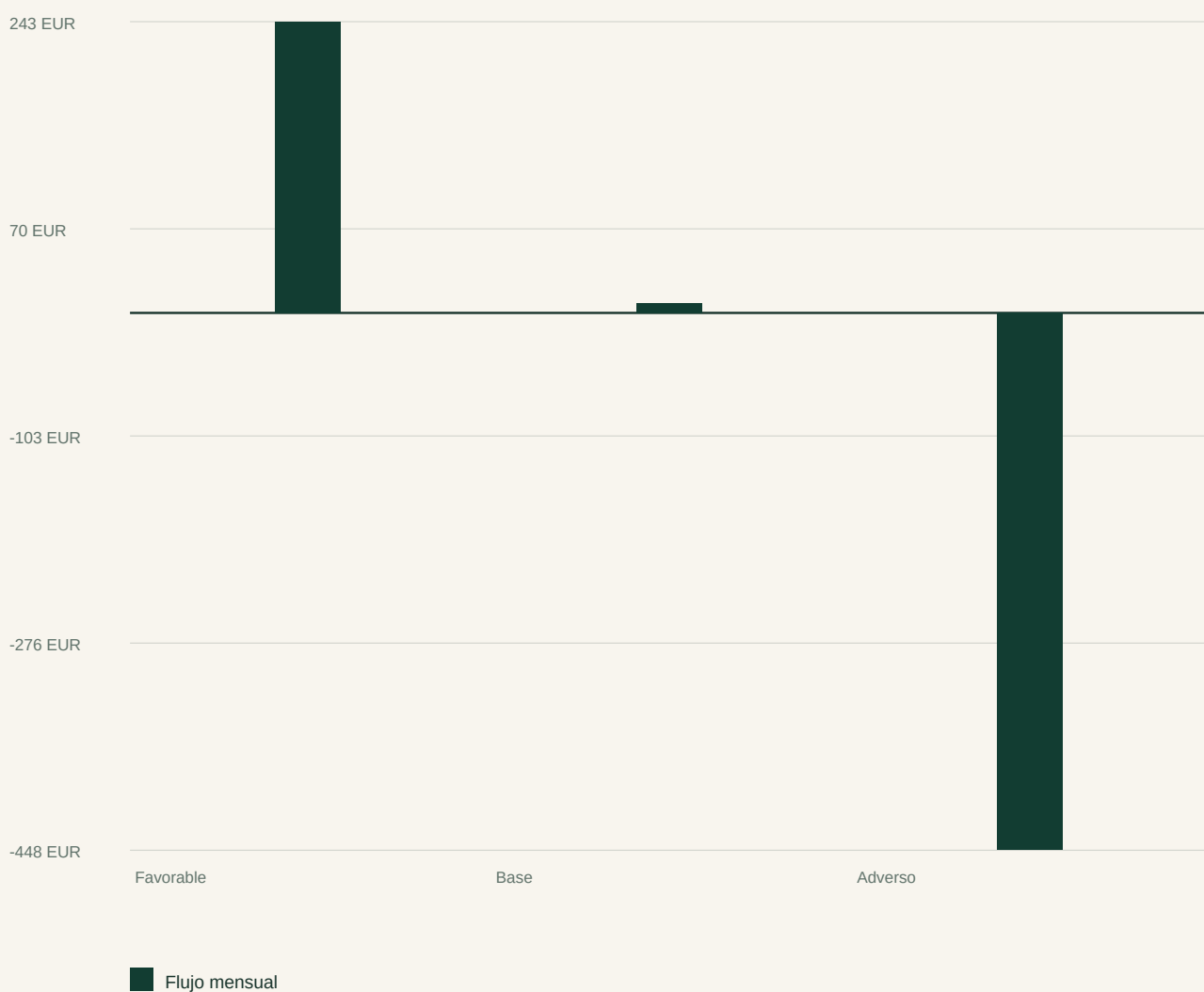


Representación gráfica de los mismos valores utilizados en la memoria de cálculo. No añade datos externos ni convierte las estimaciones en predicciones.

GRÁFICOS Y ESCENARIOS

Flujo de caja por escenario

Resultado mensual después de gastos, deuda y vinculaciones.

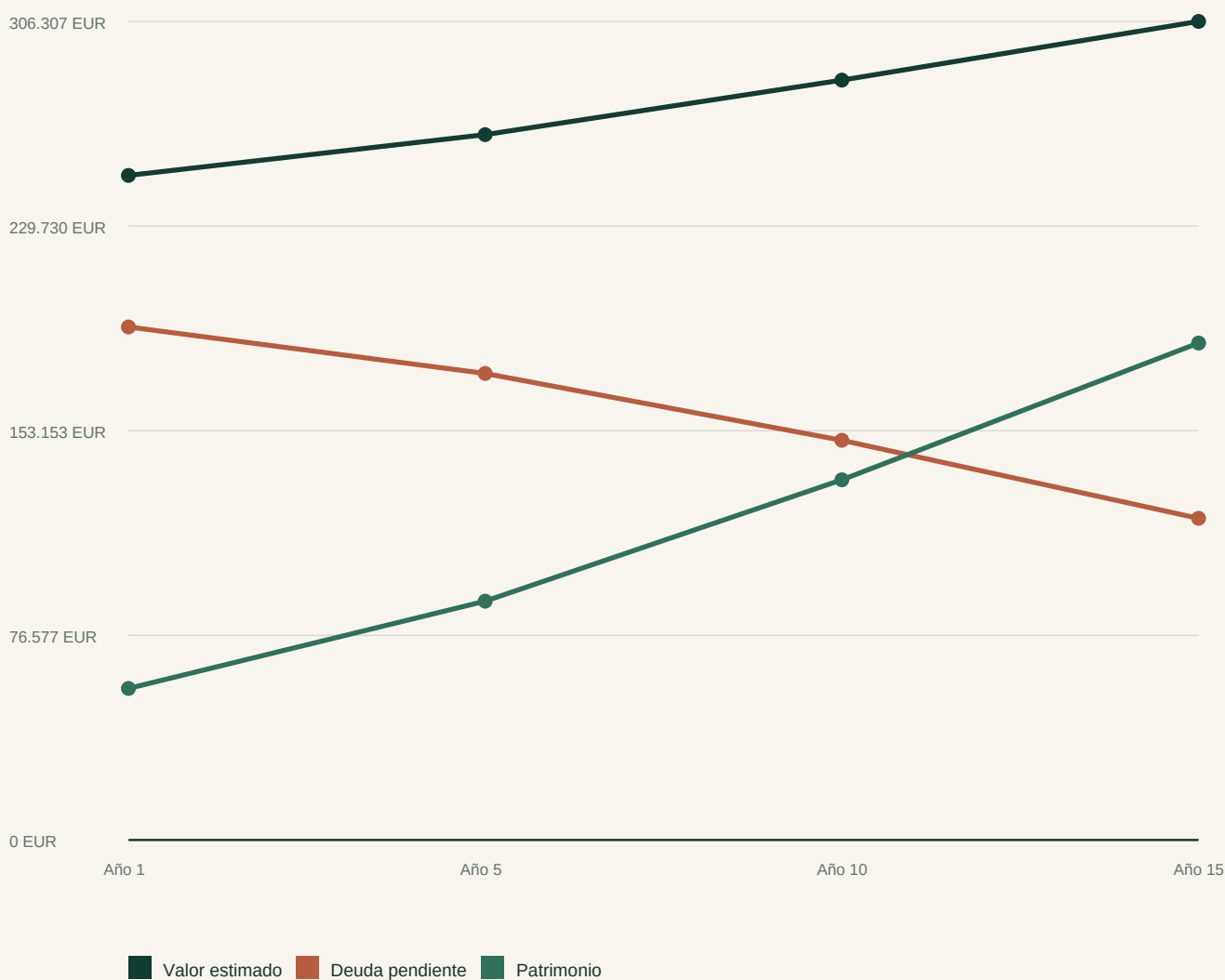


Representación gráfica de los mismos valores utilizados en la memoria de cálculo. No añade datos externos ni convierte las estimaciones en predicciones.

GRÁFICOS Y ESCENARIOS

Evolución patrimonial a 15 años

Valor estimado, deuda pendiente y patrimonio nominal.

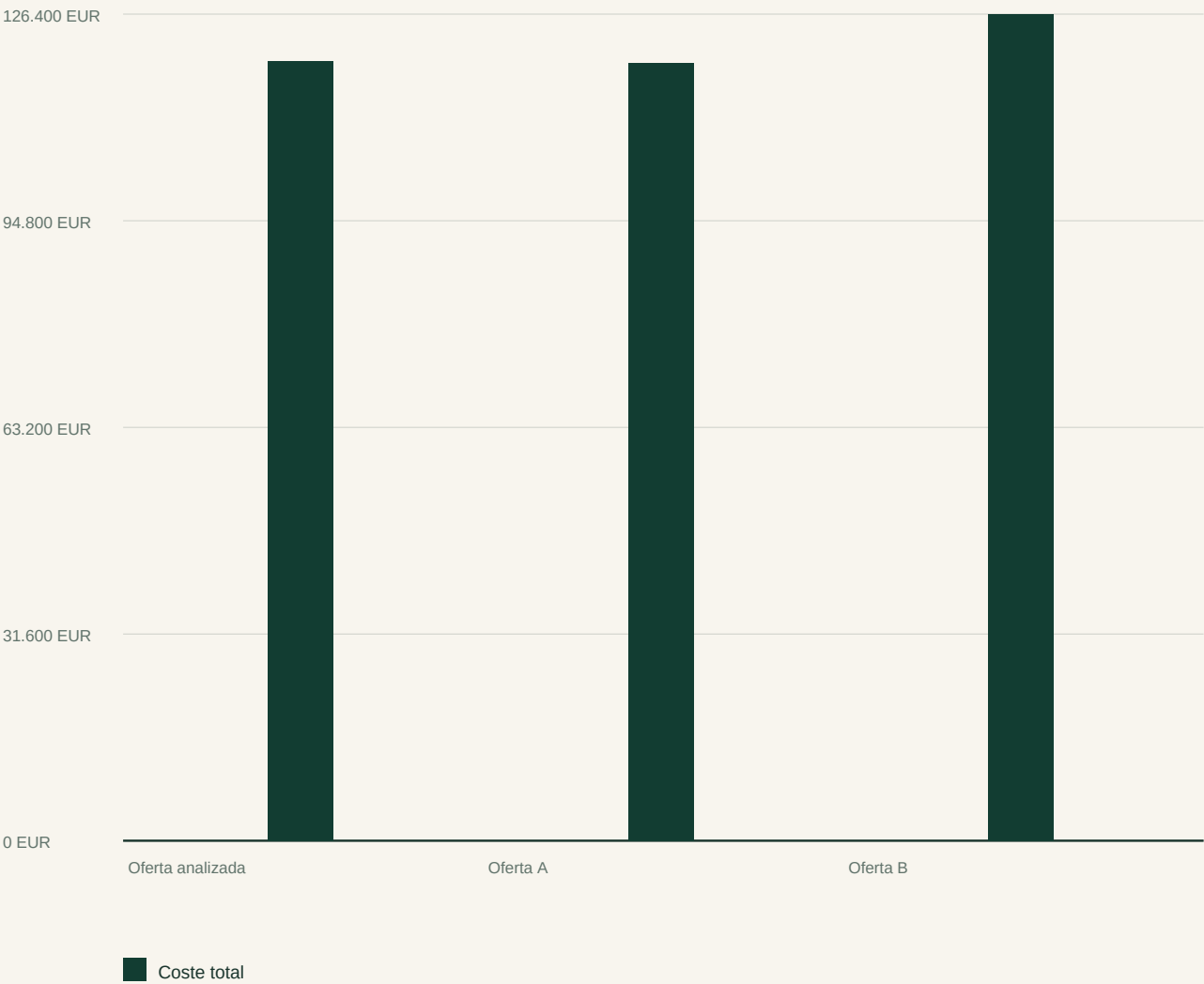


Representación gráfica de los mismos valores utilizados en la memoria de cálculo. No añada datos externos ni convierta las estimaciones en predicciones.

GRÁFICOS Y ESCENARIOS

Comparación de financiación

Ejemplo de coste total estimado para tres alternativas sobre el mismo capital.



Representación gráfica de los mismos valores utilizados en la memoria de cálculo. No añade datos externos ni convierte las estimaciones en predicciones.

TABLAS DE CONTRASTE

Escenarios de inversión

Escenarios simultáneos sin probabilidad asignada.

Escenario	Renta	Vacancia	TIN	NOI	Caja mensual
Favorable	1350 EUR/mes	4%	2,60%	12.752 EUR	243,00 EUR/mes
Base	1250 EUR/mes	8%	3,10%	10.559 EUR	7,96 EUR/mes
Adverso	1125 EUR/mes	14%	5,10%	7810 EUR	-448,35 EUR/mes

TABLAS DE CONTRASTE

Comparables de venta aportados

Muestra ficticia; los anuncios no acreditan precio de cierre.

Referencia	Precio	Superficie	Precio/m2	Fecha	Calidad
Ref. Valencia 01	238.000 EUR	88 m2	2.704,55 EUR	20/07/2026	82/100
Ref. Valencia 02	249.000 EUR	94 m2	2.648,94 EUR	04/07/2026	86/100
Ref. Valencia 03	232.000 EUR	87 m2	2.666,67 EUR	18/06/2026	78/100

TABLAS DE CONTRASTE

Comparables de alquiler aportados

Muestra ficticia; debe homogeneizarse por condiciones y regulación aplicable.

Referencia	Renta	Superficie	Renta/m2	Fecha	Calidad
Alquiler 01	1.180 EUR	89 m2	13,26 EUR	22/07/2026	84/100
Alquiler 02	1.250 EUR	94 m2	13,30 EUR	10/07/2026	88/100
Alquiler 03	1.140 EUR	87 m2	13,10 EUR	02/07/2026	80/100

TABLAS DE CONTRASTE

Proyección patrimonial

Importes nominales bajo una revalorización constante del 1,50%.

Año	Valor estimado	Deuda	Patrimonio	Revalorización	Alcance
1	248.675 EUR	191.976 EUR	56.699 EUR	1,50% anual	Estimación
5	263.935 EUR	174.573 EUR	89.362 EUR	1,50% anual	Estimación
10	284.333 EUR	149.558 EUR	134.774 EUR	1,50% anual	Estimación
15	306.307 EUR	120.355 EUR	185.952 EUR	1,50% anual	Estimación

TABLAS DE CONTRASTE

Ofertas hipotecarias comparadas

Ejemplo ficticio. La decisión real requiere revisar FEIN, FiAE, TAE, bonificaciones y cláusulas.

Oferta	TIN	Cuota	Vinculaciones	Coste inicial	Coste total
Oferta analizada	3,10%	836,95 EUR/mes	35 EUR/mes	1.330 EUR	119.233 EUR
Oferta A	2,85%	811,40 EUR/mes	54 EUR/mes	980 EUR	118.900 EUR
Oferta B	3,00%	826,30 EUR/mes	20 EUR/mes	1.750 EUR	126.400 EUR

PLAN DE COMPROBACIONES

Comprobaciones antes de comprometer fondos

El plan ordena tareas de contraste. No acredita que se hayan realizado ni sustituye la intervención del profesional competente.

A · Antes de reservar · BLOQUEANTE**Contrastar precio y titularidad**

Comprador / profesional · Evidencia: Comparables homogéneos y nota simple vigente

B · Antes de arras · PENDIENTE**Revisar comunidad, cargas, ocupación y estado técnico**

Abogacía / administración / técnico · Evidencia: Certificados, actas, contrato e inspección

C · Antes de hipoteca · PENDIENTE**Comparar coste y condiciones de las ofertas**

Comprador / asesor · Evidencia: FEIN, FiAE y anexos

D · Antes de notaría · PENDIENTE**Revalidar documentos, fondos y escritura**

Notaría / abogacía / banco · Evidencia: Documentos vigentes y borrador final

RIESGOS Y COMPROBACIONES

Qué debe verificarse antes de decidir

La prioridad ordena el trabajo pendiente. No demuestra por sí sola que exista un defecto ni sustituye la revisión registral, técnica, fiscal o jurídica.

Registro - prioridad alto

La nota simple actualizada no ha sido revisada. Evidencia pendiente: titularidad, cargas, limitaciones y descripción registral.

Accion: Solicitar nota simple vigente y encargar la revisión de su contenido antes de reservar o entregar fondos.

Posesión - prioridad alto

La entrega libre de ocupantes y arrendamientos no está acreditada.

Accion: Documentar ocupación, contratos, llaves, fecha de entrega y consecuencias del incumplimiento.

Comunidad - prioridad alto

No constan certificado de deuda, últimas actas ni derramas aprobadas o previstas.

Accion: Solicitar certificado, estatutos y actas antes de fijar el coste definitivo.

Mercado - prioridad medio

El precio y la renta se comparan con referencias ficticias no verificadas.

Accion: Sustituirlas por comparables recientes, homogéneos y con fuente identificada.

Financiación - prioridad medio

La cobertura base es ajustada y la oferta hipotecaria no se ha contrastado mediante FEIN.

Accion: Comparar TAE, cuota, vinculaciones, comisiones y escenario de tensión.

Técnico - prioridad medio

No se han revisado ITE/IEE, eficiencia energética, instalaciones ni posibles patologías ocultas.

Accion: Recabar documentación e inspección técnica cuando el estado o la operación lo aconsejen.

MEMORIA DE CÁLCULO

De dónde sale cada cifra

Cada cálculo identifica el término, explica qué significa, muestra la fórmula, sustituye los datos utilizados y señala su procedencia. Los redondeos se aplican únicamente al presentar el resultado.

01 Compra · Precio por m2

QUÉ ES	Precio unitario que permite comparar viviendas de distinta superficie.
FÓRMULA	Precio / superficie
SUSTITUCIÓN	245.000 EUR / 90 m2
RESULTADO	2722,22 EUR/m2
ORIGEN Y ALCANCE	Precio y superficie introducidos por el usuario; no es una valoración homologada.

02 Compra · Impuesto de transmisión

QUÉ ES	Tributo supuesto para una compraventa de vivienda usada en el ejemplo.
FÓRMULA	Precio x tipo fiscal
SUSTITUCIÓN	245.000 EUR x 9,00%
RESULTADO	22.050 EUR
ORIGEN Y ALCANCE	Tipo fiscal de demostración. Deben comprobarse base, valor de referencia, beneficios y normativa vigente.

03 Compra · Otros gastos de compra

QUÉ ES	Estimación de notaría, registro, gestoría y otros costes de formalización.
FÓRMULA	Precio x porcentaje de otros gastos
SUSTITUCIÓN	245.000 EUR x 1,20%
RESULTADO	2940 EUR
ORIGEN Y ALCANCE	Porcentaje orientativo introducido; se sustituye por presupuestos o facturas en un caso real.

04 Compra · Contingencia de reforma

QUÉ ES	Reserva para desviaciones del presupuesto de obra.
FÓRMULA	Presupuesto de reforma x contingencia
SUSTITUCIÓN	8000 EUR x 10,00%
RESULTADO	800 EUR
ORIGEN Y ALCANCE	Supuesto del usuario; no es presupuesto técnico.

MEMORIA DE CÁLCULO

05 Compra · Coste de adquisición

QUÉ ES	Coste económico total de adquirir y preparar la vivienda antes de financiarla.
FÓRMULA	Precio + impuesto + otros gastos + reforma + contingencia
SUSTITUCIÓN	245.000 EUR + 22.050 EUR + 2940 EUR + 8000 EUR + 800 EUR
RESULTADO	278.790 EUR
ORIGEN Y ALCANCE	Suma determinista de las partidas incluidas en el ejemplo.

06 Financiación · Capital financiado

QUÉ ES	Parte del precio cubierta mediante la hipoteca.
FÓRMULA	Precio x porcentaje financiado
SUSTITUCIÓN	245.000 EUR x 80%
RESULTADO	196.000 EUR
ORIGEN Y ALCANCE	Precio y financiación declarados; no implica concesión bancaria.

07 Financiación · Entrada

QUÉ ES	Parte del precio que se paga con recursos propios.
FÓRMULA	Precio - capital financiado
SUSTITUCIÓN	245.000 EUR - 196.000 EUR
RESULTADO	49.000 EUR
ORIGEN Y ALCANCE	Cálculo sobre el precio y el principal supuesto.

08 Financiación · Cuota hipotecaria

QUÉ ES	Pago mensual constante de capital e intereses según el sistema francés.
FÓRMULA	$P \times r \times (1+r)^n / ((1+r)^n - 1)$
SUSTITUCIÓN	P=196.000 EUR; r=3,10%/12; n=360
RESULTADO	836,95 EUR/mes
ORIGEN Y ALCANCE	Estimación con TIN constante; el contrato y la FEIN determinan las condiciones reales.

09 Financiación · Total de cuotas

QUÉ ES	Suma de los pagos mensuales durante toda la vida teórica del préstamo.
FÓRMULA	Cuota x número de meses
SUSTITUCIÓN	836,95 EUR x 360
RESULTADO	301.302,77 EUR
ORIGEN Y ALCANCE	Mantiene tipo, plazo y cuota constantes; no incluye cambios ni amortizaciones.

MEMORIA DE CÁLCULO

10 Financiación · Intereses totales

QUÉ ES	Coste financiero por encima del capital recibido.
FÓRMULA	Total de cuotas - principal
SUSTITUCIÓN	301.302,77 EUR - 196.000 EUR
RESULTADO	105.302,77 EUR
ORIGEN Y ALCANCE	Estimación nominal sin modificaciones contractuales.

11 Financiación · Cuota estresada

QUÉ ES	Cuota simulada con dos puntos más de interés para medir resistencia.
FÓRMULA	Fórmula de cuota con TIN 5,10%
SUSTITUCIÓN	P=196.000 EUR; r=5,10%/12; n=360
RESULTADO	1064,18 EUR/mes
ORIGEN Y ALCANCE	Escenario de tensión, no predicción del tipo futuro.

12 Financiación · Dinero inicial

QUÉ ES	Recursos propios necesarios para completar la operación y sus costes iniciales.
FÓRMULA	Entrada + impuesto + gastos + obra + costes bancarios
SUSTITUCIÓN	49.000 EUR + 22.050 EUR + 2940 EUR + 8800 EUR + 980 EUR + 350 EUR
RESULTADO	84.120 EUR
ORIGEN Y ALCANCE	Incluye todas las partidas identificadas; no incluye costes que aún no se hayan informado.

13 Alquiler · Renta anual potencial

QUÉ ES	Alquiler anual si se cobraran los doce meses completos.
FÓRMULA	Renta mensual x 12
SUSTITUCIÓN	1250 EUR x 12
RESULTADO	15.000 EUR
ORIGEN Y ALCANCE	Renta mensual introducida; debe contrastarse con el mercado y la normativa aplicable.

14 Alquiler · Renta anual cobrada

QUÉ ES	Ingreso esperado después de descontar la vacancia.
FÓRMULA	Renta potencial x (1 - vacancia)
SUSTITUCIÓN	15.000 EUR x (1 - 8%)
RESULTADO	13.800 EUR
ORIGEN Y ALCANCE	Estimación dependiente de ocupación, cobro y rotación.

MEMORIA DE CÁLCULO

15 Alquiler · Gastos operativos

QUÉ ES	Costes recurrentes del inmueble antes de deuda e impuestos personales.
FÓRMULA	Comunidad + IBI + seguro + mantenimiento + gestión
SUSTITUCIÓN	900 EUR + 650 EUR + 301 EUR + 700 EUR + 690 EUR
RESULTADO	3241 EUR
ORIGEN Y ALCANCE	Datos y supuestos aportados; no incluye derramas ni incidencias no presupuestadas.

16 Alquiler · NOI

QUÉ ES	Beneficio operativo neto del inmueble antes de financiación e impuestos personales.
FÓRMULA	Renta cobrada - gastos operativos
SUSTITUCIÓN	13.800 EUR - 3241 EUR
RESULTADO	10.559 EUR
ORIGEN Y ALCANCE	Estimación basada en renta, vacancia y gastos declarados.

17 Rentabilidad · Rentabilidad bruta

QUÉ ES	Relación rápida entre renta anual potencial y precio.
FÓRMULA	Renta potencial / precio
SUSTITUCIÓN	15.000 EUR / 245.000 EUR
RESULTADO	6,12%
ORIGEN Y ALCANCE	No descuenta gastos, vacancia, financiación ni tributación.

18 Rentabilidad · Rentabilidad neta

QUÉ ES	Retorno operativo del inmueble sobre el coste total de adquisición.
FÓRMULA	NOI / coste de adquisición
SUSTITUCIÓN	10.559 EUR / 278.790 EUR
RESULTADO	3,79%
ORIGEN Y ALCANCE	Indicador estimado antes de financiación y fiscalidad personal.

19 Rentabilidad · Servicio anual de deuda

QUÉ ES	Suma de las cuotas hipotecarias del año.
FÓRMULA	Cuota mensual x 12
SUSTITUCIÓN	836,95 EUR x 12
RESULTADO	10.043,43 EUR
ORIGEN Y ALCANCE	Cuota estimada con TIN y plazo constantes.

MEMORIA DE CÁLCULO

20 Rentabilidad · DSCR

QUÉ ES	Veces que el NOI cubre las cuotas hipotecarias anuales.
FÓRMULA	NOI / servicio anual de deuda
SUSTITUCIÓN	10.559 EUR / 10.043,43 EUR
RESULTADO	1,05x
ORIGEN Y ALCANCE	Indicador de cobertura; no sustituye el análisis de solvencia del comprador.

21 Rentabilidad · Flujo de caja antes de vinculaciones

QUÉ ES	Efectivo anual restante tras gastos operativos y cuotas.
FÓRMULA	NOI - servicio anual de deuda
SUSTITUCIÓN	10.559 EUR - 10.043,43 EUR
RESULTADO	515,57 EUR
ORIGEN Y ALCANCE	Antes de productos vinculados, fiscalidad personal y extraordinarios.

22 Rentabilidad · Flujo de caja final

QUÉ ES	Efectivo restante tras hipoteca y vinculaciones mensuales.
FÓRMULA	NOI - deuda - vinculaciones
SUSTITUCIÓN	10.559 EUR - 10.043,43 EUR - (35 EUR x 12)
RESULTADO	95,57 EUR/año
ORIGEN Y ALCANCE	Estimación antes de impuestos personales y gastos no informados.

23 Rentabilidad · Cash-on-cash

QUÉ ES	Caja anual sobre el dinero propio desembolsado al inicio.
FÓRMULA	Flujo de caja final / dinero inicial
SUSTITUCIÓN	95,57 EUR / 84.120 EUR
RESULTADO	0,11%
ORIGEN Y ALCANCE	Puede ser negativo o muy reducido aunque el inmueble amortice deuda.

24 Rentabilidad · Ocupación de equilibrio

QUÉ ES	Ocupación mínima aproximada para cubrir gastos y financiación.
FÓRMULA	(Gastos + deuda + vinculaciones) / renta potencial
SUSTITUCIÓN	(3241 EUR + 10.043,43 EUR + 420 EUR) / 15.000 EUR
RESULTADO	91,36%
ORIGEN Y ALCANCE	Estimación con gastos y cuota constantes.

MEMORIA DE CÁLCULO

25 Escenarios · Caja favorable

QUÉ ES	Flujo anual bajo el escenario favorable.
FÓRMULA	NOI del escenario - cuotas del escenario - vinculaciones
SUSTITUCIÓN	Renta 1350 EUR/mes; vacancia 4%; TIN 2,60%; gastos 2800 EUR
RESULTADO	243,00 EUR/mes
ORIGEN Y ALCANCE	Escenario simultáneo para medir sensibilidad; no tiene probabilidad asignada.

26 Escenarios · Caja base

QUÉ ES	Flujo anual bajo el escenario base.
FÓRMULA	NOI del escenario - cuotas del escenario - vinculaciones
SUSTITUCIÓN	Renta 1250 EUR/mes; vacancia 8%; TIN 3,10%; gastos 3241 EUR
RESULTADO	7,96 EUR/mes
ORIGEN Y ALCANCE	Escenario simultáneo para medir sensibilidad; no tiene probabilidad asignada.

27 Escenarios · Caja adverso

QUÉ ES	Flujo anual bajo el escenario adverso.
FÓRMULA	NOI del escenario - cuotas del escenario - vinculaciones
SUSTITUCIÓN	Renta 1125 EUR/mes; vacancia 14%; TIN 5,10%; gastos 3800 EUR
RESULTADO	-448,35 EUR/mes
ORIGEN Y ALCANCE	Escenario simultáneo para medir sensibilidad; no tiene probabilidad asignada.

28 Mercado · Desviación del precio

QUÉ ES	Diferencia del precio unitario frente a la mediana de comparables.
FÓRMULA	$(\text{Precio}/\text{m}^2 - \text{mediana}) / \text{mediana}$
SUSTITUCIÓN	$(2722,22 - 2660,00) / 2660,00$
RESULTADO	2,34%
ORIGEN Y ALCANCE	Tres referencias ficticias. Los anuncios no acreditan precios de cierre.

29 Mercado · Desviación del alquiler

QUÉ ES	Diferencia de la renta unitaria frente a la mediana comparable.
FÓRMULA	$(\text{Renta}/\text{m}^2 - \text{mediana}) / \text{mediana}$
SUSTITUCIÓN	$(13,89 - 13,21) / 13,21$
RESULTADO	5,14%
ORIGEN Y ALCANCE	Comparables ficticios; deben homogeneizarse por fecha, estado, altura, mobiliario y condiciones.

MEMORIA DE CÁLCULO

30 Proyección a 15 años · Patrimonio estimado en año 1

QUÉ ES	Valor nominal estimado del inmueble menos la deuda hipotecaria pendiente.
FÓRMULA	$\text{Precio} \times (1 + \text{revalorización})^{\text{año}} - \text{saldo hipotecario}$
SUSTITUCIÓN	245.000 EUR x 1,015^1 - 191.976 EUR
RESULTADO	56.699 EUR
ORIGEN Y ALCANCE	Estimación nominal con revalorización del 1,50% y tipo constante; no es una predicción.

31 Proyección a 15 años · Patrimonio estimado en año 5

QUÉ ES	Valor nominal estimado del inmueble menos la deuda hipotecaria pendiente.
FÓRMULA	$\text{Precio} \times (1 + \text{revalorización})^{\text{año}} - \text{saldo hipotecario}$
SUSTITUCIÓN	245.000 EUR x 1,015^5 - 174.573 EUR
RESULTADO	89.362 EUR
ORIGEN Y ALCANCE	Estimación nominal con revalorización del 1,50% y tipo constante; no es una predicción.

32 Proyección a 15 años · Patrimonio estimado en año 10

QUÉ ES	Valor nominal estimado del inmueble menos la deuda hipotecaria pendiente.
FÓRMULA	$\text{Precio} \times (1 + \text{revalorización})^{\text{año}} - \text{saldo hipotecario}$
SUSTITUCIÓN	245.000 EUR x 1,015^10 - 149.558 EUR
RESULTADO	134.774 EUR
ORIGEN Y ALCANCE	Estimación nominal con revalorización del 1,50% y tipo constante; no es una predicción.

33 Proyección a 15 años · Patrimonio estimado en año 15

QUÉ ES	Valor nominal estimado del inmueble menos la deuda hipotecaria pendiente.
FÓRMULA	$\text{Precio} \times (1 + \text{revalorización})^{\text{año}} - \text{saldo hipotecario}$
SUSTITUCIÓN	245.000 EUR x 1,015^15 - 120.355 EUR
RESULTADO	185.952 EUR
ORIGEN Y ALCANCE	Estimación nominal con revalorización del 1,50% y tipo constante; no es una predicción.

34 Retorno total · Valor estimado de salida

QUÉ ES	Valor nominal supuesto del inmueble al final del año 15.
FÓRMULA	$\text{Precio} \times (1 + \text{revalorización})^{15}$
SUSTITUCIÓN	245.000 EUR x 1,015^15
RESULTADO	306.307 EUR
ORIGEN Y ALCANCE	Estimación dependiente del mercado; no equivale a precio de venta ni tasación.

MEMORIA DE CÁLCULO

35 Retorno total · Costes estimados de venta

QUÉ ES	Reserva para intermediación y otros costes de salida.
FÓRMULA	Valor de salida x 4,00%
SUSTITUCIÓN	306.307 EUR x 4,00%
RESULTADO	12.252 EUR
ORIGEN Y ALCANCE	Supuesto orientativo; no incluye fiscalidad de la ganancia ni plusvalía municipal.

36 Retorno total · Efectivo neto de venta

QUÉ ES	Importe estimado después de costes de venta y cancelación de deuda.
FÓRMULA	Valor de salida - costes - deuda pendiente
SUSTITUCIÓN	306.307 EUR - 12.252 EUR - 120.355 EUR
RESULTADO	173.699 EUR
ORIGEN Y ALCANCE	Estimación nominal antes de impuestos personales y gastos no informados.

37 Reforma · Coste total reservado

QUÉ ES	Presupuesto de obra más contingencia para desviaciones.
FÓRMULA	Reforma + contingencia
SUSTITUCIÓN	8000 EUR + 800 EUR
RESULTADO	8800 EUR
ORIGEN Y ALCANCE	No sustituye mediciones, licencias, honorarios, IVA ni presupuesto técnico.

38 Reforma · Valor creado

QUÉ ES	Incremento de valor supuesto después de descontar el coste reservado de obra.
FÓRMULA	Valor tras reforma - precio - coste total de obra
SUSTITUCIÓN	260.000 EUR - 245.000 EUR - 8800 EUR
RESULTADO	6200 EUR
ORIGEN Y ALCANCE	Valor tras reforma introducido por el usuario; no es tasación.

39 Reforma · Recuperación simple

QUÉ ES	Años aproximados para recuperar la obra mediante el aumento de renta.
FÓRMULA	Coste total de obra / aumento anual de renta
SUSTITUCIÓN	8800 EUR / (100 EUR x 12)
RESULTADO	7,33 años
ORIGEN Y ALCANCE	No descuenta vacancia, impuestos, financiación ni valor temporal del dinero.

ALCANCE PROFESIONAL

Cómo utilizar este informe

Este documento organiza cálculos y comprobaciones a partir de la información facilitada. No acredita el valor de mercado, la titularidad, la ausencia de cargas, el estado físico, la legalidad urbanística, la renta alcanzable, la aprobación de financiación ni la fiscalidad personal.

Antes de asumir obligaciones o entregar fondos deben contrastarse los datos con documentación vigente y, cuando corresponda, con notaría, abogacía, asesoría fiscal, arquitectura, administración de fincas, entidad financiera o sociedad de tasación homologada.

Trazabilidad del documento

Identificador LC-PRO-MUESTRA-WEB-2026-0814. Motor LC-2026.08.14. Generado el 14/8/2026, 8:00:00. El contenido debe conservarse junto con los datos y documentos que sirvieron de base al análisis.