



Sahel E Aftab Co.



## commercial property in Calella

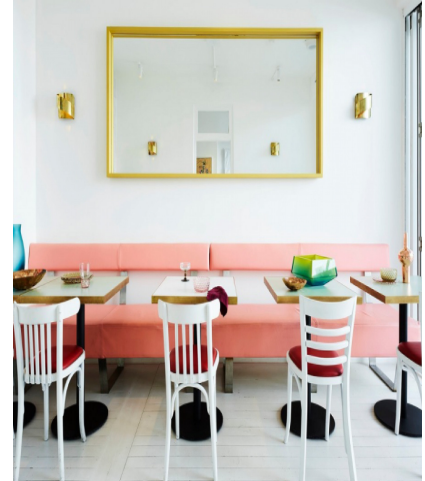
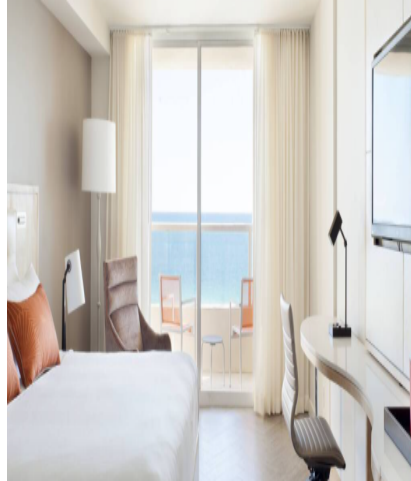
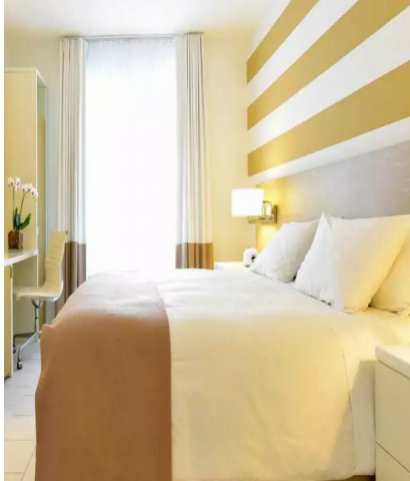
کد ملک:

72 اتاق خواب - 76 حمام و سرویس بهداشتی - 3000 sq m

خرید و فروش هتل در ساحل در Maresme Barcelona اماکن: 130 اتاق 72 M2 2770 مفید است هتل در ساحل شهر (Costa de Barcelona - Maresme) واقع شده است. از هتل می توانید از منظره بسیار خوبی از دریا لذت ببرید ، و ساحل فاصله بسیار کمی تنها 40 متر پیاده دارد. در ساحل می توانید تعداد زیادی فعالیت دریایی را تمرین کنید. این هتل 72 اتاق دارد که همگی کاملاً مجهز و دارای حمام های نوسازی شده هستند. اتاق های ساده دارای تلویزیون ماهواره

ای و Wi-Fi رایگان هستند ، در حالی که اتاق های برتر دارای بالکن هایی با چشم انداز دریا هستند. امکانات هتل شامل یک رستوران ساده بوفه و یک کافه بار است. همچنین یک اتاق تلویزیون و یک اتاق بازی با میز استخر وجود دارد. نزدیکترین فرودگاه ها □ Girona - فرودگاه Costa Brava 33.4 کیلومتر □ بارسلون - فرودگاه

## امکانات:



COSTES DE EJECUCIÓN MATERIAL		1.000 Euros / m <sup>2</sup>
TABLA METODO DEL COSTE		
Concepto	Valor Unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valores
Reperación del Solar	604,63 €/m <sup>2</sup>	1.678.090,10 €
Costes de construcción	1.000,00 €/m <sup>2</sup>	2.775.400,00 €
Gastos de construcción	180,00 €/m <sup>2</sup>	499.572,00 €
Depreciación física inmueble	118,00 €/m <sup>2</sup>	327.497,20 €
Depreciación física elemento	59,00 €/m <sup>2</sup>	163.748,60 €
<b>Total</b>	<b>1.607,63 €/m<sup>2</sup></b>	<b>4.461.816,30 €</b>
VALOR DEL SOLAR		1.678.090,10 €
VALOR DE REEMPLAZAMIENTO BRUTO DEL INMUEBLE		4.953.062,10 €
<b>VALOR DE REEMPLAZAMIENTO NETO DEL INMUEBLE</b>		<b>4.461.816,30 €</b>

### 9.1.3 METODO DE ACTUALIZACION

Artículo 24. Aplicabilidad del método de actualización.

1. El método de actualización de rentas será aplicable, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo siguiente, a la valoración de toda clase de inmuebles susceptibles de producir rentas y a la de los derechos reales señalados en el artículo 52.2 (Aplicación), salvo las opciones de compra.

2. Mediante este método se calculará un valor técnico que se denominará valor por actualización, que permite determinar tanto el valor de mercado de un determinado bien como su valor hipotecario.

Artículo 25. Requisitos para la utilización del método de actualización.

1. Para la utilización del método de actualización a efectos de esta Orden será necesario que se cumpla al menos uno de los siguientes requisitos:

a) La existencia de un mercado de alquiler representativo de los comparables. Para prescribir tal existencia, será necesario disponer, como mínimo, de seis datos de rentas de alquiler sobre comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de este mercado y disponer de suficientes datos sobre transacciones en alquiler u ofertas que permitan identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de rentas en comparables.

b) La existencia de un contrato de arrendamiento sobre el inmueble objeto de valoración.

c) Que el inmueble valorado esté produciendo o pueda producir ingresos como inmueble ligado a una actividad económica y que además existan suficientes datos contables de la

### 9.3 VALOR DE TASACION

El valor de tasación adoptado para el cálculo será el coincidente con el menor valor de los calculados, a tenor de lo dispuesto en la O.M. ECO 805/2.003 y atendiendo al principio de prudencia, según el cual, ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación.

Así pues, el valor de tasación del inmueble será coincidente con el valor obtenido por el método de reemplazamiento.

**VALOR DE TASACION 4.461.816,30 €**

### 10 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

CONDICIONANTES No existen para el caso concreto de este informe.

#### ADVERTENCIAS GENERALES

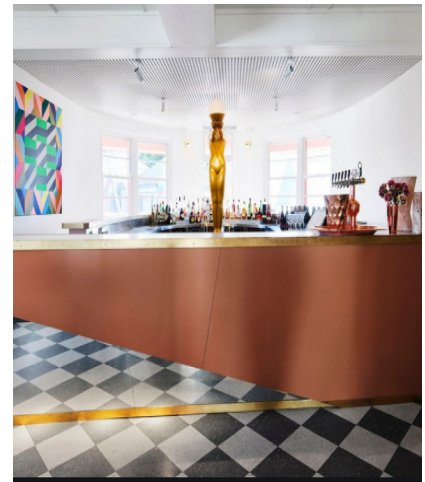
La información urbanística obtenida tiene carácter exclusivamente informativo y se ha extraído de los portales oficiales publicados por las administraciones pertinentes, en este caso, del Registro de Planeamiento Urbanístico de la Generalitat de Catalunya y de documentación aportada. Para la ratificación del contenido expresado, sería precisa la OBTENCIÓN DEL CERTIFICADO DE CALIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO emitido por Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de la localidad.

Existen ligeras discrepancias entre la superficie que se detalla registralmente y la comprobada por el profesional en el momento de la visita, adoptándose esta última a efectos del cálculo.

El presente informe se ha realizado de acuerdo con los contenidos, criterios y métodos contemplados en la O.M. ECO 805/2.003 y a sus posteriores modificaciones Orden EHA/3011/2.007 y Orden EHA/564/2.008.

### 11 FECHA DE EMISION / FIRMAS

El inmueble ha sido visitado el 4 de Junio de 2.016 y consta de 42 páginas. A tenor de lo detallado en el Artículo 62, apartado 4 de la O.M. ECO 805 / 2.003, se establece que los informes y certificados caducarán, necesariamente, a los seis meses contados desde la fecha en que haya sido emitido el informe, por lo que la validez de este informe se establece hasta el 9 de Diciembre de 2.016.



## دفتر تهران:

نشانی: ایران- تهران- خیابان ولیعصر- بالاتر از میدان ونک- برج نگار- طبقه 17- واحد 9 و 11

تلفن: 00982188641720 □ 00982188656892

تلفکس: ( داخلی 200 )

ایمیل: info@sahelaftab.co

ساعات کاری:

روزهای عادی: 00: 9 الی 17:30

پنج شنبه ها: 00: 9 الی 13:00

## **Our Office in Spain :**

- **Málaga Office**

Telephone number: 0034951551956

Email: marbella@sahelaftab.com

Address:

CNC Centro de Negocios , oficina no 10, C.C. La  
Colonia, San Pedro Alc ntara (Málaga), 29679

- **Barcelona Office**

Telephone number:0034 937 63 58 67

Address:

Via Augusta N.13, oficina no 102, Barcelona, España .