



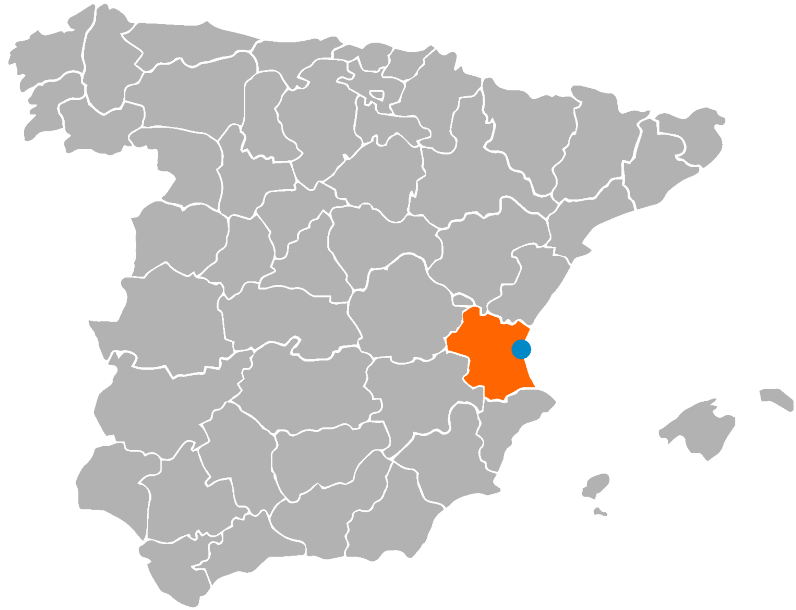
Appartamenti Turistici
Olivereta 3
VALENCIA



RIO TURIA
investments

3	PERCHÉ VALENCIA?
4	POSIZIONE
5	PROGETTO
11	BUSINNESS PLAN

PERCHÉ VALENCIA?



Valencia

Il suo clima eccellente, la sua posizione di fronte al mare, i suoi luoghi storici e culturali hanno reso la città una destinazione ideale per vivere e soprattutto per essere visitata. Capitale della Comunità Valenciana, Valencia è conosciuta per la sua ampia offerta turistica in grado di soddisfare ogni tipo di interesse: svago, cultura, sport, natura, gastronomia e molto altro.

/ita

Valencia

Its excellent climate, its position facing the sea, its historical and cultural places, have made the city an ideal destination to live and especially to be visited. Capital of the Valencian community, Valencia is known by its wide tourist offer capable of satisfying all kinds of interests: leisure, culture, sports, nature, gastronomy and much more.

/eng

+5 

mln. di turisti
mln. of tourist

300 

Giorni di sole all'anno
sunny days per year

500 

ha di Parchi
ha of parks

1° 

Città più salutare
Healthier city to live

Turismo

Grazie a questi fattori, si è verificato un notevole aumento del numero di turisti che visitano la città ogni anno.

/ita

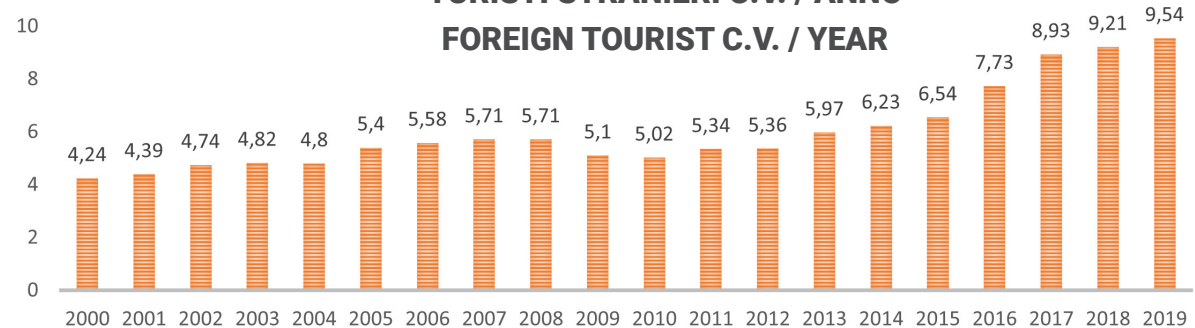
Turism

Due to these factors, there has been a remarkable increase of the number of tourists visiting the city every year.

/eng

TURISTI STRANIERI C.V. / ANNO

FOREIGN TOURIST C.V. / YEAR



POSIZIONE

APT. TURÍSTICOS OLIVERETA 3



POSIZIONE

/ita

Gli appartamenti Olivereta si trovano nel quartiere di L'Olivereta, vicino alle linee della metropolitana 3 e 5, che collegano il centro della città con l'aeroporto e molti altri punti di interesse della città. Sono a pochi minuti dal centro storico, dal Parco Turia, dal Parco Cabecera e dal Bioparc.

POSITION

/eng

The Olivereta apartments are located in the neighborhood of L'Olivereta, next to the metro lines 3 and 5, which connect the city center with the airport and many other points of interest of the city. They are just a few minutes away from the old town, the Turia Park, the Cabecera Park and the Bioparc.

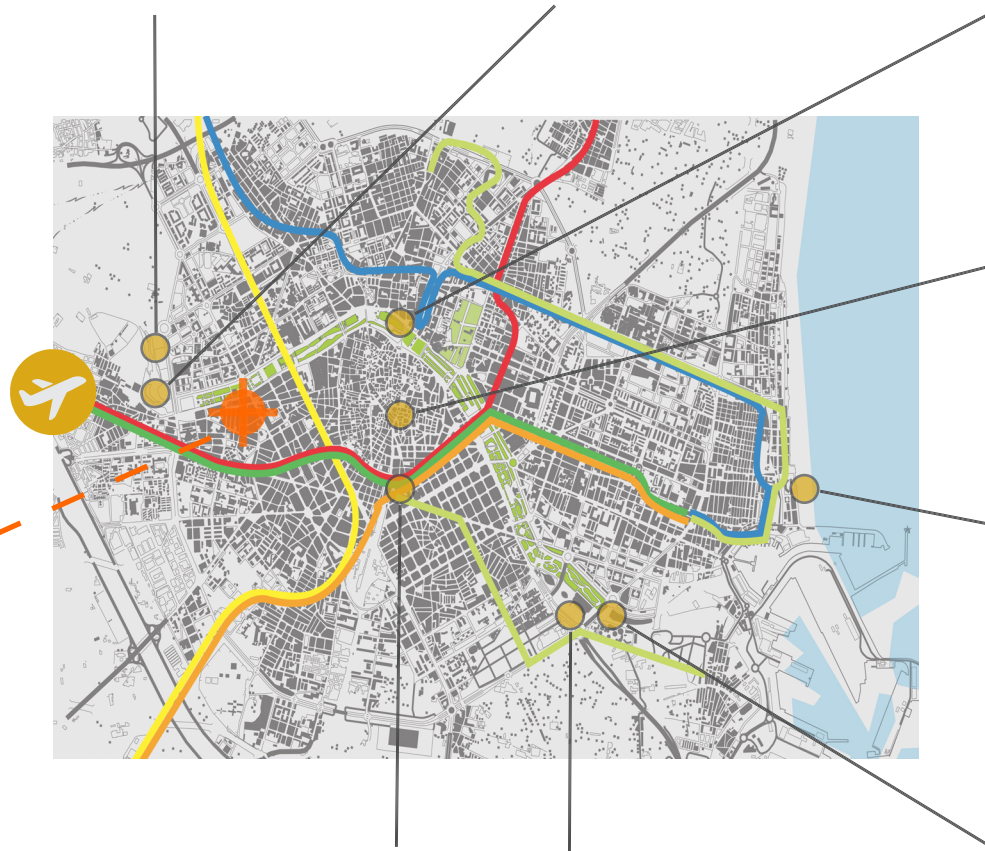
BIOPARC



PARQUE DE CABECERA



JARDINES DEL TURIA



CASCO ANTIGUO



PLAYA MALVARROSA



ESTACIÓN DEL NORTE

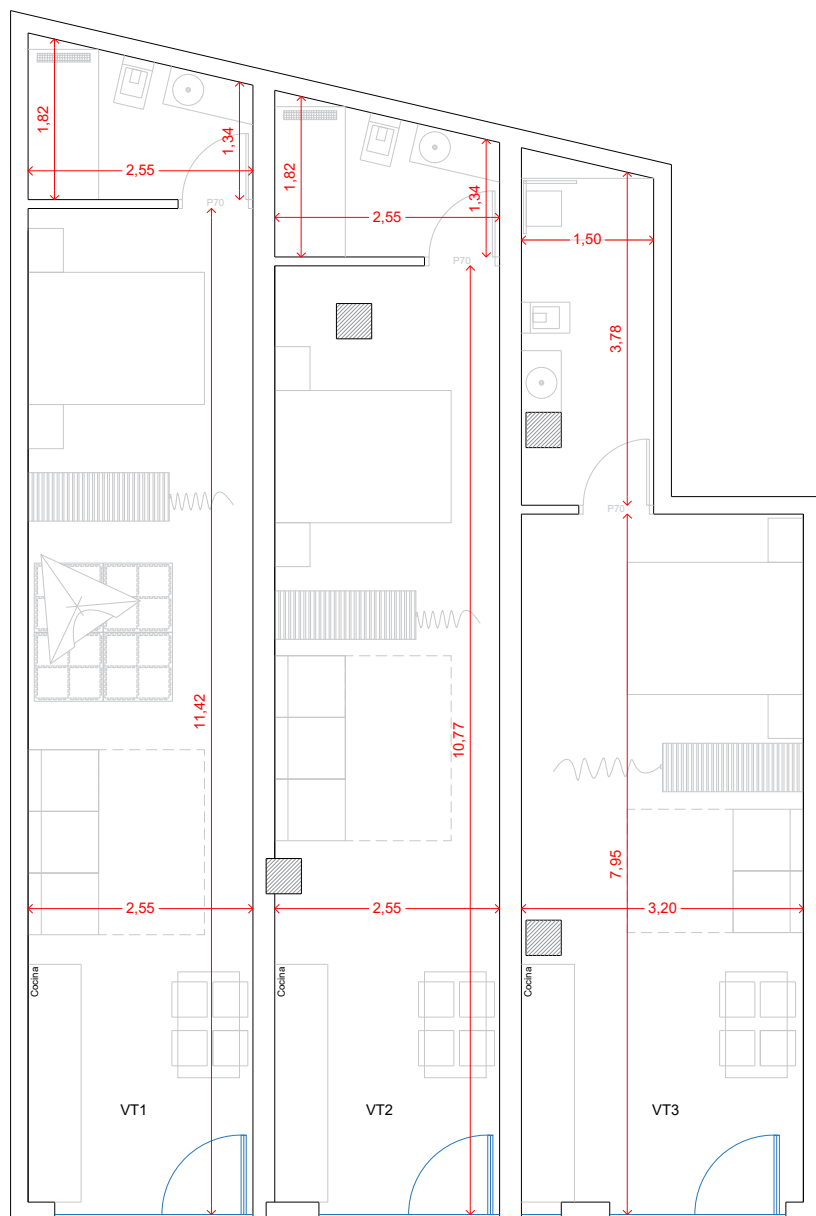


CIUDAD DE LAS ARTES



OCEANOGRÁFICO

PROGETTO



Il piano potrà subire delle modifiche. Drawing subject to modifications.

Il Progetto

/deu

Il progetto consiste nella trasformazione di uno locale commerciale in 3 appartamenti turistici situati al piano terra con accesso indipendente. Ogni appartamento avrà circa 30m² per ospitare da 2 a 4 ospiti ciascuno.

Ogni monolocale include:

- Cucina completamente attrezzata con forno a vetroceramica e microonde, frigorifero, lavatrice e lavastoviglie.
- Bagno arredato con doccia e sanitari in ceramica.

L'intero progetto è progettato in conformità alle normative vigenti per ottenere la licenza di appartamento turistico.

The project

/eng

The project consists in the transformation of a commercial space into 3 vacation apartments located on the ground floor with independent access. Each apartment will have around 30m² to accommodate between 2 and 4 guests each.

Each studio includes:

- Fully equipped kitchen with vitro oven and microwave, fridge, washing machine and dishwasher.
- Furnished bathroom with shower and ceramic sanitary ware.

The entire project is designed in compliance with current regulations for obtaining the vacation apartment license.



RENDER

Simulazione interno appartamenti

*Immagine d'esempio, può differire dalla realtà.

/ita

RENDER

Apartment Simulation

*Sample image, could be different from the reality

/eng



RENDER

Simulazione interno appartamenti

*Immagine d'esempio, può differire dalla realtà.

/ita

RENDER

Apartment Simulation

*Sample image, could be different from the reality

/eng



RENDER

Simulazione interno appartamenti

*Immagine d'esempio, può differire dalla realtà.

/ita

RENDER

Apartment Simulation

*Sample image, could be different from the reality

/eng



PROGETTO PRECEDENTE

Foto referencia del progetto precedente

/ita

PREVIOUS PROJECT

Photo from the last project.

/eng



PROGETTO PRECEDNTE
Foto referencia del progetto precedente

/ita



PREVIOUS PROJECT
Photo from the last project.

/eng

BUSINNESS PLAN

ACQUISTO/PURCHASE

Investimento totale/Total investment

	1 appartamento
PREZZO D'ACQUISTO* PURCHASE PRICE	149.000€
IMPOSTE** + COSTI DI ACQUISTO TAX+PURCHASE COST	16.000€
PREZZO TOT. D' ACQUISTO TOTAL PURCHASE PRICE	165.000€

*I prezzi possono cambiare. **Consideriamo ITP (imposta trasferimento patrimoniale) al 10%.
*The prices may change. **We consider ITP (taxes) at 10%.

REDDITIVITÀ/PROFITABILITY

Riassunto di redditività/Profitability resume

		Annuale	Redditività
A	REDDITO FISSO AFFITTO MENSUALE FISSO Fixed mensual rent	11.500€	7,0%
B	REDDITO VARIABILE GESTIONE DI TERZI Third party managment	18.466€	11,2%
C	REDDITO VARIABILE GESTIONE DEL PROPRIETARIO Managed by the owner	23.974€	14,5%

CRONOPROGRAMMA

CASHFLOW



BUSINNESS PLAN

BUDGET/BUDGET

Studio di redditività/Profitability studio

OPZIONE A

REDDITO FISSO - Affitto mensile fisso
Senza rischio commerciale

RICAVI/REVENUE	
AFFITTO MENSUALE MONTHLY FIXED RENT	1000€
AFFITTO ANNUALE ANNUAL FIXED RENT	12.000€

COSTI/COSTS	
ASSICURAZIONE + IMU INSUR.+REAL EST. TAX	500€

RIS. AFFITTO MENSILE FISSO RES. FIXED RENT	11.500€
--	---------

Redditività
Return on equity



OPZIONE B

REDDITO VARIABILE - Gestione di terzi
Rischio commerciale suddiviso

RICAVI/REVENUE	
OCCUPAZIONE MEDIA AV. OCCUPATION	85%
PREZZO PER NOTTE MEDIO AV. PRICE PER NIGHT	90€
RICAVI TOTALI TOTAL REVENUE	27.540€

COSTI/COSTS	
COSTI TOTALI TOTAL COSTS	3.566€
COMMISSIONE GESTIONE 20% MANAGMENT FEE 20%	5.508€

RIS. GESTIONE DI TERZI RESULT THIRD PARTY MANAGMENT	18.466€
---	---------

Redditività
Return on equity



OPZIONE C

REDDITO VARIABILE - Gestione in proprio
Assumendo il rischio commerciale

RICAVI/REVENUE	
OCCUPAZIONE MEDIA AV. OCCUPATION	85%
PREZZO PER NOTTE MEDIO AV. PRICE PER NIGHT	90€
RICAVI TOTALI TOTAL REVENUE	27.540€

COSTI/COSTS	
COSTI TOTALI TOTAL COSTS	3.566€

RIS. GESTIONE IN PROPRIO RESULT SELF MANAGMENT	23.974€
--	---------

Redditività
Return on equity



Le stime si basano su dati provenienti da progetti precedenti. I responsabili del progetto non assumono alcuna responsabilità per le simulazioni previste.
The estimates are based on data from previous projects. The promoters are not responsible for the simulations presented.



RIO TURIA
investments

info@rioturia.es

