



# BALMES 2

Sant Just Desvern, Barcelona

*Proyecto de Obra nueva de dos viviendas  
Construcción y venta*



*Se vende El proyecto + Solar Listo a ejecución*

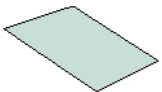


# Datos básicos

## Información



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	3221413DF2832A0001ZO  
Localización	CL BALMES 2 Suelo 08960 SANT JUST DESVERN (BARCELONA)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL	
	Localización CL BALMES 2 SANT JUST DESVERN (BARCELONA)
Superficie gráfica	333 m <sup>2</sup>

Se Vende un proyecto de obra nueva listo a ejecución, un Solar + un proyecto ejecutivo , construcción de dos casas adosadas en centro del Sant Just desvern.

El Solar es de 325M2, se construirá dos casas adosadas, de 3 plantas, con patio solárium pequeño jardín y vistas espectaculares

**Precio: 520,000€ , incluye la compra del solar y el proyecto completo, y algunos avances de proyecto,**

**Pendiente inversión total : 600,000€ aprox. (obra , restante arquitecto, registros , ITP, etc)**

Se prevé la venta del las casas por un total de 1.5M.

Se vende por dificultades financieros del promotor.



# El proyecto

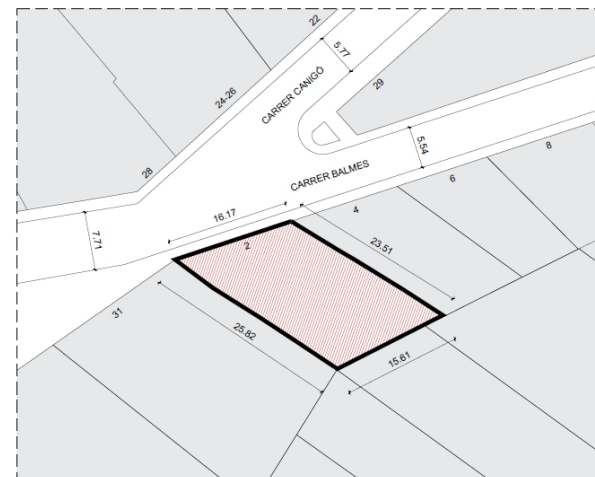
## Ubicación



Sant Just Desvern es uno de los municipios más valorados del área metropolitana de Barcelona, es el 8º municipio con renta per cápita más alta de toda España y el 3º de toda Cataluña.

Es un pequeño pueblo con un centro completamente desarrollado, donde se encuentra nuestra parcela y proyecto. Nuestra parcela y el proyecto son únicos y prácticamente el último en encontrarse en el centro de Sant Just con vistas al mar y al delta del río Llobregat, en una localidad fronteriza con Barcelona, muy bien comunicada por tranvía, tren, autobuses y metro:

- 10 minutos de Camp Nou
- 17 minutos de Plaza España
- 23 minutos de Plaza Catalunya



# El proyecto

## Descripción



El proyecto es de obra nueva de dos casas adosadas idénticas, un producto de alta gama dirigido a un comprador de clase social y económica alta.

El proyecto está acorde a la nueva normativa sostenible, ecológico y es respetuoso con el medio ambiente.



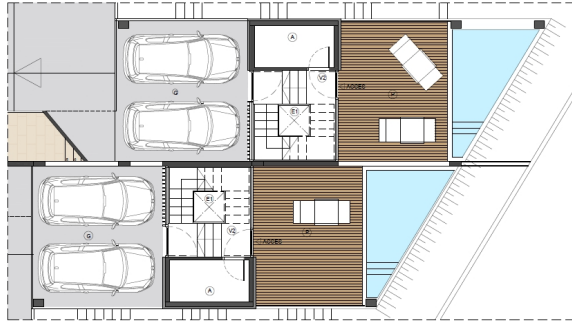
El proyecto básico ya ha sido presentado al ayuntamiento en junio de 2020 y se espera obtener la licencia para diciembre de 2020 / enero de 2021.

La construcción comenzará de inmediato y tendrá una duración de 10 a 12 meses.



# El proyecto

## Descripción



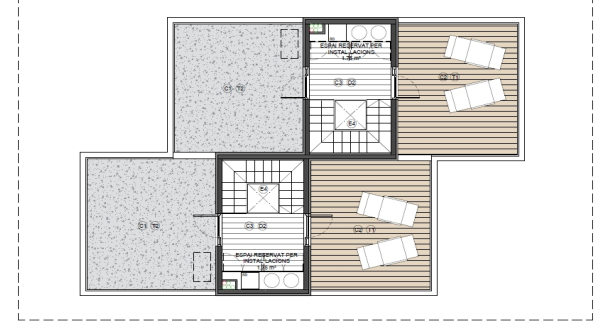
PLANTA BAJA



PRIMERA PLANTA

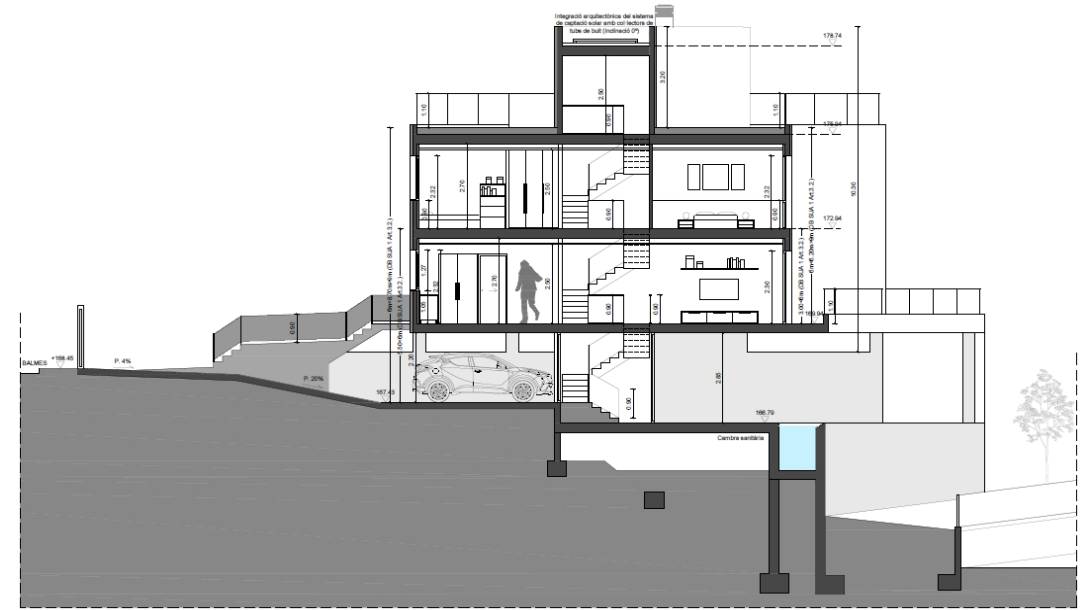


SEGUNDA PLANTA



TERRAZA

- Cada casa cuenta con 180M2
- Distribuida en tres plantas
- Con estacionamiento para 2 coches
- Patio
- un pequeño jardín con una piscina pequeña
- Terraza en la azotea con solárium con vistas al mar y al Delta del Llobregat



# Claves comerciales

<b>PRECIO TOTAL PROYECTO</b>	1,100,000€ (parcela + construcción)
<b>FINACIAMIENTO BANCARIO</b>	630.000€ (precio de proyecto)
<b>CAPITAL REQUERIDO</b>	520,000€
<b>PRECIO DE VENTA</b>	1,500,000€
<b>TIR COSTE TOTAL</b>	55 % por el proyecto 47 % anual
<b>TIEMPO DEL PROYECTO</b>	14 meses

*Operación rápida de 14 meses máximo,  
inversión moderada sin riesgos*

# Claves del proyecto



# Comparativas de mercado



**Centro de Sant Just**  
Para reformar

Area: 168m2

Precio: 750,000€

Precio por m2: 4464.30€

Link:  
<https://www.indomio.es/anuncios/80032909/>



**Miranda**  
Proyecto de obra nueva

Area: 300m2

Precio: 1,090,000€

Precio por m2: 3633.40€

Link:  
<https://www.indomio.es/anuncios/78728757/>



**Centro**  
Proyecto de obra nueva

Area: 229m2

Precio: 995,000€

Precio por m2: 4345€

Link:  
<https://www.indomio.es/anuncios/81071506/>



**Paseo Mas Ilui 6**  
Proyecto de obra nueva

Area: 86m2

Precio: 420,000€

Precio por m2: 4883.75€

Link:  
<https://www.idealista.com/obra-nueva/33694335/inmueble/87342742/>



**Paseo Mas Ilui 6**  
Proyecto de obra nueva

Area: 68m2

Precio: 344,500€

Precio por m2: 5066.20€

Link:  
<https://www.idealista.com/obra-nueva/81564985/inmueble/89031526/>



# Comparativas de mercado Vs nuestro proyecto

	OTROS PROYECTOS EN SANT JUST	NUESTRO PROYECTO, BALMES 12, SANT JUST
TIPO DE PROYECTO	Los proyectos de obra nueva solo ofrecen pisos ( 80 a 90m2) Lo de mas son casas grandes a reformer, de segunda mano	Proyecto de obra nueva, casa de 170 m2 + zonas exteriores.
UBICACION	Los proyectos de obra nueva están en las vías de acceso No hay mas parcelas en el centro de la ciudad	En el centro de Sant Just
PRECIO PROMEDIO	Mas de 1 000 000 €	600, 000 €
GARANTIAS	Los proyectos en el centro de la ciudad son de reformas de casas existentes, no existen proyectos de obra nueva con garantías en nuestra área de proyecto	Proyecto de obra nueva con 10 años de garantía
CARACTERISTICAS	Apartamentos en edificios con muchos vecinos Grandes casas particulares con jardín, muy costoso	Producto único por ser una solución intermedia Casas de 170m2 con jardín y piscina a un precio justo
MERCADO OBJETIVO		Parejas jóvenes Pequeñas familias jóvenes de clase alta

# Informacion de contacto



Avenida Mistral 2, entresuelo 2, CP 08015, Barcelona



+34 93 186 73 56 (ext 2)



Yuval Kovesh +34 62 760 86 68  
Asaf Kirmayer +34 64 601 74 22



inmo@ak-bcn.com



[www.ak-bcn.com](http://www.ak-bcn.com)