



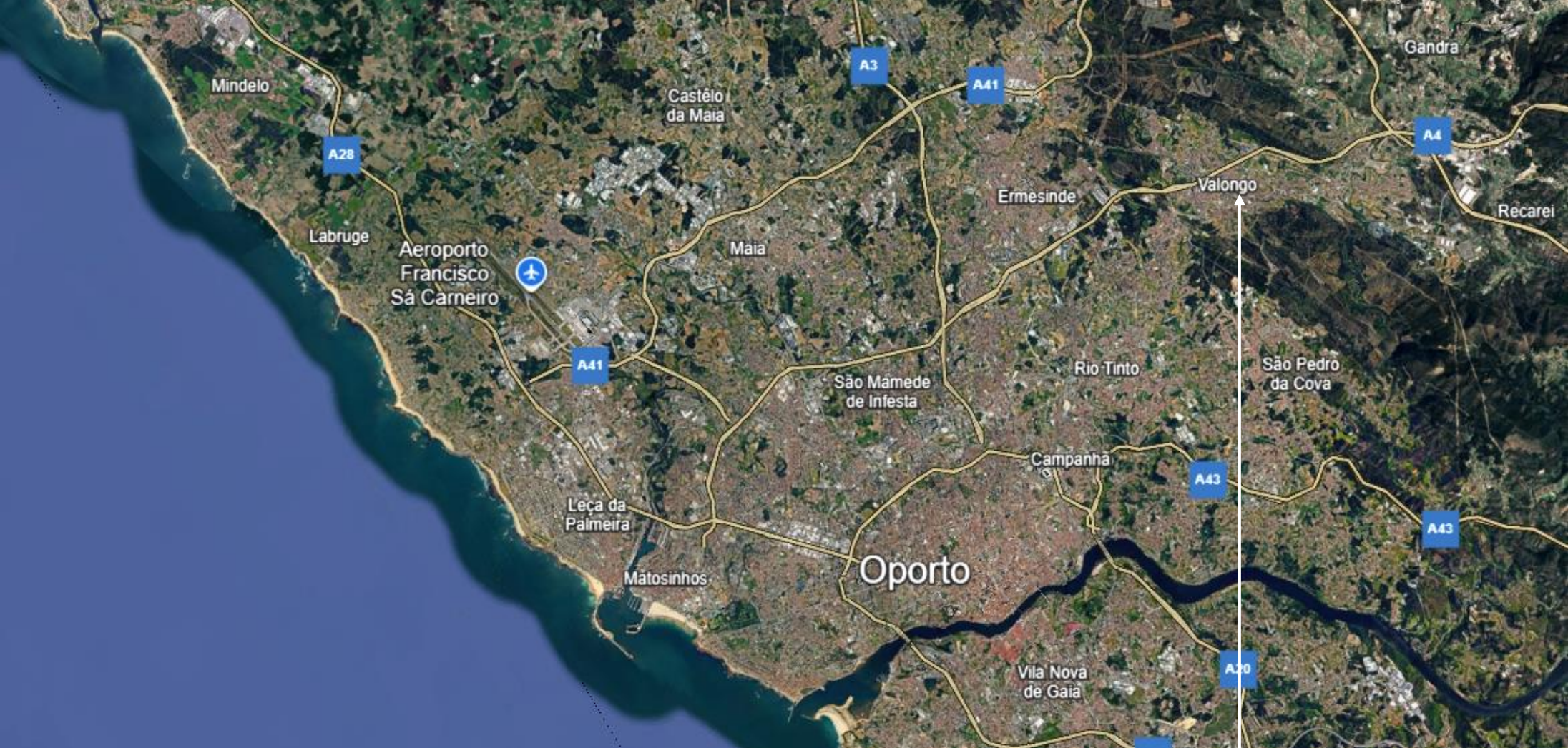
[info@goldmancapital.es](mailto:info@goldmancapital.es)

+34  631434350

# Goldmancapital

REAL ESTATE | ARCHITECTURE | ART | YACHTS

Promoción de Viviendas en Oporto



a 18 minutos del centro de Oporto



[info@goldmancapital.es](mailto:info@goldmancapital.es)

+34 631434350

**Goldmancapital**

REAL ESTATE | ARCHITECTURE | ART | YACHTS

Promoción de Viviendas en Oporto



# 1.- Localización

## Ubicación

Municipio/Provincia Valongo, Oporto  
Tipología Residencial

Valongo, ciudad portuguesa, primer municipio del área metropolitana de Oporto.  
Cuenta con 100.000 habitantes

## Descripción del activo

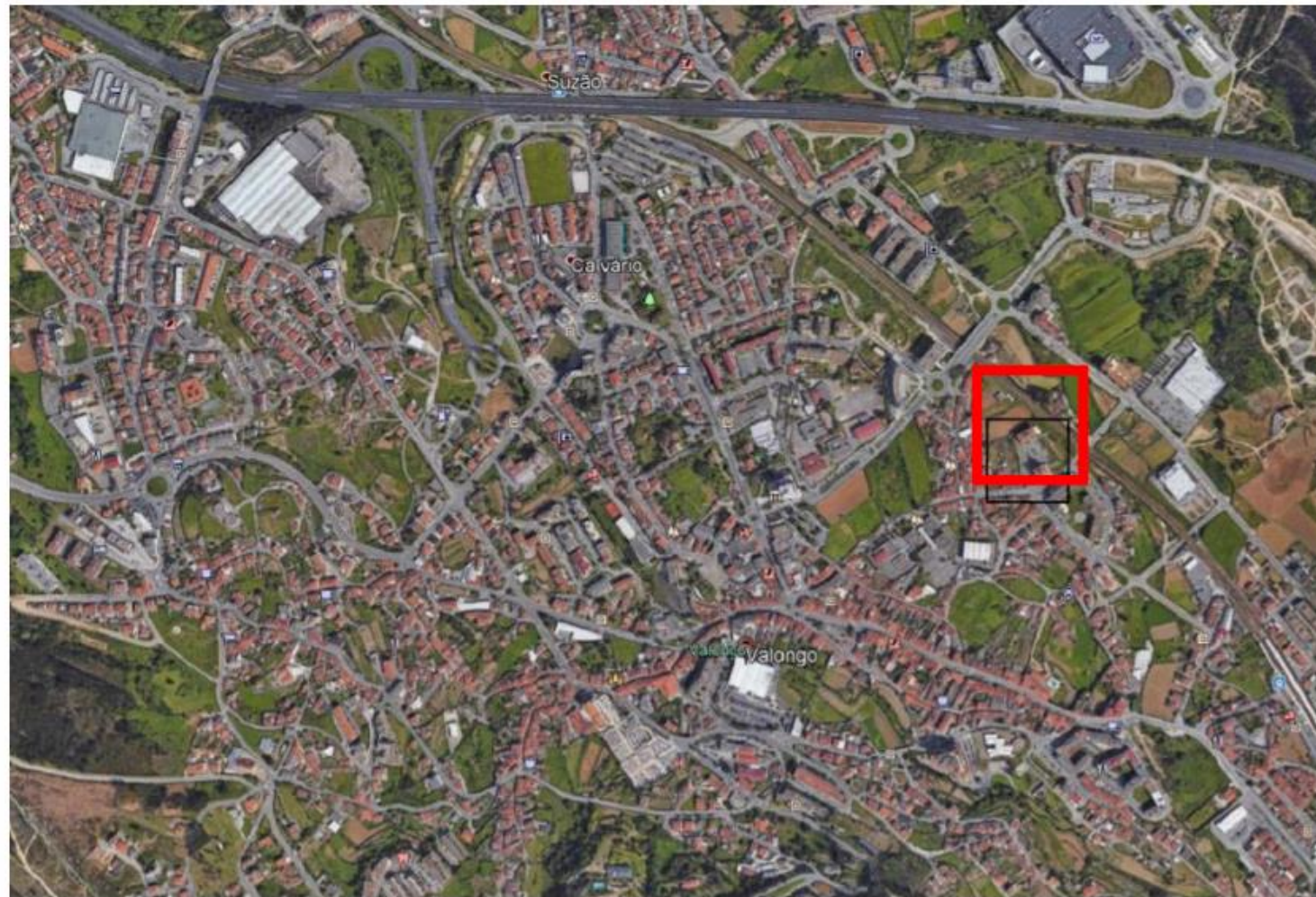
Catalogación	Ninguno
Grado de protección	Ninguno
Elementos protegidos	Ninguno
Condiciones de uso	Ninguno
Uso principal	Residencial

## Precio medio en la zona

Precio medio para vivienda de segunda mano de dos-tres dormitorios en la zona.  
1700 €/m<sup>2</sup>

## Promociones en venta en la zona

Zona muy demandada, carente de promociones activas



[info@goldmancapital.es](mailto:info@goldmancapital.es)

+34 631434350

# Goldmancapital

REAL ESTATE | ARCHITECTURE | ART | YACHTS

Promoción de Viviendas en Oporto



## 2.- Presentación del proyecto

### Superficies

La edificabilidad máxima bajo rasante es de 2.060 m<sup>2</sup>

La edificabilidad máxima sobre rasante es de 7.305 m<sup>2</sup>

#### Lote 1

Área del lote - 420 m<sup>2</sup>  
Número total de pisos - 4 (sótano, planta baja + 2 pisos superiores)  
Número total de viviendas previsto - 4  
Número de comercio previsto - 1  
Área de construcción (sótano) - 420 m<sup>2</sup>  
Área de construcción (sobre rasante) - 930 m<sup>2</sup>

#### Lote 2

Área del lote - 270 m<sup>2</sup>  
Número total de pisos - 4 (sótano, planta baja + 2 pisos superiores)  
Número total de viviendas previsto - 6  
Área de construcción (sótano) - 270 m<sup>2</sup>  
Área de construcción (sobre rasante) - 810 m<sup>2</sup>

#### Lote 3

Área del lote - 270 m<sup>2</sup>  
Número total de pisos - 4 (sótano, planta baja + 2 pisos superiores)  
Número total de viviendas previsto - 6  
Área de construcción (sótano) - 270 m<sup>2</sup>  
Área de construcción (sobre rasante) - 810 m<sup>2</sup>

#### Lote 4

Área del lote - 255 m<sup>2</sup>  
Número total de pisos - 4 (sótano, planta baja + 2 pisos superiores)  
Número total de viviendas previsto - 6  
Área de construcción (sótano) - 270 m<sup>2</sup>  
Área de construcción (sobre rasante) - 765 m<sup>2</sup>

#### Lote 4

Área del lote - 255 m<sup>2</sup>  
Número total de pisos - 4 (sótano, planta baja + 2 pisos superiores)  
Número total de viviendas previsto - 6  
Área de construcción (sótano) - 270 m<sup>2</sup>  
Área de construcción (sobre rasante) - 765 m<sup>2</sup>

#### Lote 6

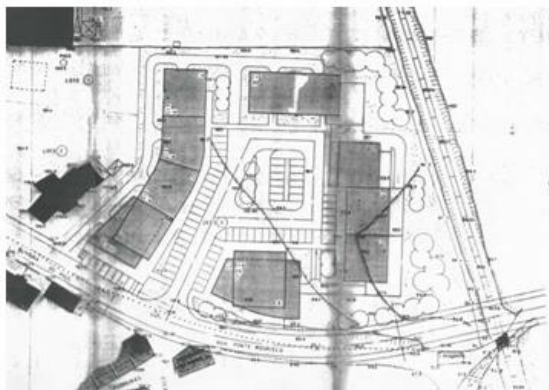
Área del lote - 290 m<sup>2</sup>  
Número total de pisos - 7 (sótano, planta baja + 5 pisos superiores)  
Número total de viviendas previsto - 18  
Área de construcción (sótano) - 290 m<sup>2</sup>  
Área de construcción (sobre rasante) - 1.440 m<sup>2</sup>

#### Lote 7

Área del lote - 340 m<sup>2</sup>  
Número total de pisos - 6 (sótano, planta baja + 5 pisos superiores)  
Número total de viviendas previsto - 10  
Área de construcción (sótano) - 340 m<sup>2</sup>  
Área de construcción (sobre rasante) - 1.275 m<sup>2</sup>

#### Lote 8

Área del lote - 400 m<sup>2</sup>  
Número total de pisos - 6 (sótano, planta baja + 5 pisos superiores)  
Número total de viviendas previsto - 10  
Área de construcción (sótano) - 400 m<sup>2</sup>  
Área de construcción (sobre rasante) - 1.275 m<sup>2</sup>



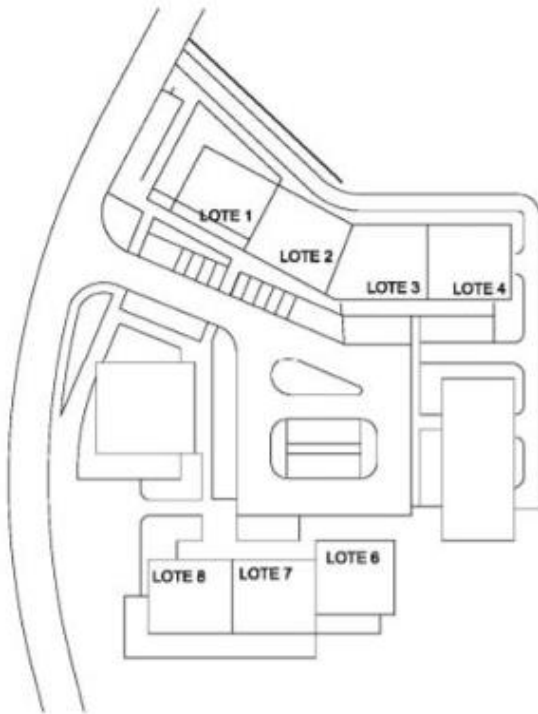
### 3.- Configuración de la manzana

**Nota importante:**

a) Los lotes 1, 2, 3 y 4 pueden ser anexados en un lote único de forma que se puedan construir más viviendas que las previstas en el sumatorio de los 4 lotes, utilizando las áreas mínimas previstas del cuadro superior.

b) Para los lotes 6, 7 y 8 se podrá adoptar el mismo criterio.

El número de plantas de cada lote se podrá modificar sin superar la edificabilidad total.



**Goldmancapital**

REAL ESTATE | ARCHITECTURE | ART | YACHTS

Promoción de Viviendas en Oporto

## 4.- Imágenes de propuesta de proyecto





## 5.- Estudio económico previo

### DATOS BASICOS

SUPERFICIE SUELO	2.300 M2
M2 EDIFICABLES SOBRE RASANTE	7.305 M2
M2 EDIFICABLES BAJO RASANTE	2.300 M2
M2 EDIFICABLES TOTALES	9.605 M2
NUMERO VIVIENDAS	75
NUMERO PLAZAS DE GARAJE	75
<b>PRECIO SUELO</b>	<b>4.300.000 €</b>

### ESTUDIO ECONOMICO

	M2 TECHO	€	TOTAL
COSTE DE SUELO	7.305 €	589 €	4.300.000 €
COSTE DE CONSTRUCCION	7.305 €	1.500 €	10.957.500 €
SOFT COSTS	7.305 €	220 €	1.607.100 €
<b>COSTE TOTAL</b>			16.864.600 €
<b>VENTAS</b>	7.305 €	3.000 €	<b>21.915.000 €</b>
<b>BENEFICIO</b>			<b>5.050.400 €</b>

Gracias por su atención, para cualquier sugerencia o duda, estamos a su disposición

Este documento se ha elaborado con autorización expresa de la propiedad, cualquier reproducción o utilización de su contenido será puesto en alerta judicialmente.



[info@goldmancapital.es](mailto:info@goldmancapital.es)

+34  631434350

# Goldmancapital

REAL ESTATE | ARCHITECTURE | ART | YACHTS

Promoción de Viviendas en Oporto