



QUERKUS

CAPITAL

Calle Zabalza 7 — Simancas, Madrid

Oportunidad NPL · Cesión de Remate

Oportunidad de inversión inmobiliaria

Operación:

Cesión de Remate



Ubicación:

Simancas, Madrid



Tipo de activo:

Piso 1 habitación, 52 m²



Resumen de la oportunidad

Visión general de la inversión

APTO PARA PRESENTAR A INVERSORES

Tipo de operación: Cesión de Remate (NPL)

Precio de compra: 110.000 €

Valor de mercado: 228.200 €

Inversión total: **143.762 €**

ROI anualizado: **58,71%**

Superficie: 52 m²



Descripción del activo



Características generales del inmueble

Piso en Calle Zabalza 7, Simancas

Vivienda compacta con potencial de reforma parcial en Madrid capital

- 1 habitación, distribución funcional en **52 m² construidos**
- Año de construcción: **1961** (estructura consolidada)
- Sin ascensor; acceso por escaleras
- Referencia catastral disponible en nota simple
- Ubicación estratégica próxima a servicios y transporte público en Simancas



Tasación de **mercado**

Precio de venta y de alquiler estimados a partir de comparables reales del mercado

VENTA

246.703 €

4744 €/m²

Rango estimado: 202.296 € – 291.110 €

ALQUILER

1184 €/mes

23 €/m²/mes

Rango estimado: 971 € – 1397 €

VALOR DE VENTA SEGÚN ESTADO

Obra nueva

273.840 €

Buen estado

246.703 €

Reforma parcial

228.200 €

Reforma integral

209.698 €

Estimación AVM (modelo €/m² mediano de la muestra). El alquiler es orientativo.

Tendencia de revalorización

Evolución del precio de la vivienda en el último año



12 sem

Tiempo medio de venta

6.0%

Margen de negociación

5.4%

Rentabilidad bruta alquiler

Indicadores de zona orientativos (referencia de mercado).

Estado legal

Situación jurídica y cargas



Propietario actual: Cesionario en proceso de adjudicación (QUERKUS tras formalización).

Procedimiento: Subasta judicial celebrada; decreto de adjudicación en trámite inminente.

Deuda asociada: **0,00 €** (actualizada).

Situación posesoria: **Ocupado por deudor**; requiere procedimiento de entrega de posesión.

Cargas posteriores al rango de la hipoteca ejecutada serán canceladas automáticamente en inscripción registral.



Condiciones de adquisición

Garantías y requisitos de la operación



Adjudicación juzgado

Decreto de adjudicación dictado o en trámite inmediato; baja incertidumbre procesal.



Margen de seguridad

Descuento compra-mercado del 51,82% ofrece colchón importante ante variaciones de tasación.



Recuperación de posesión

Riesgo moderado; coste estimado de recuperación incluido en análisis (5.000 €).



Inversión inicial

Costes asociados a la operación

Precio de compra: 110.000 €

Gastos de gestión CDR: 11.000 €

ITP (Madrid, 6%): 13.692 €

Honorarios, notaría, registro: 1.650 €

Abogado + recuperación posesión: 7.420 €

Inversión total: 143.762 €



Tasación del activo

Estimación financiera

- Valor de mercado (reforma parcial): **228.200 €**
- Precio por m²: **4.388 €/m²**
- Beneficio neto: **84.438 €**
- ROI (12 meses): **58,71%**
- Descuento compra-mercado: **51,82%**





QUERKUS

CAPITAL

Analista: Felipe Herrera

Es información detallada y analizada, pero **nada de lo que aparece en el dossier es garantizado.**