



QUERKUS

CAPITAL

Piso Carabanchel-Vista Alegre — Madrid

Oportunidad NPL · Cesión de remate

Oportunidad de inversión inmobiliaria

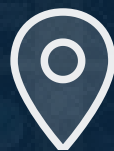
Operación:

Cesión de remate NPL



Ubicación:

C. Marina Lavandeira, 2 Madrid



Tipo de activo:

Piso 83 m² · 2 hab · 1 baño



Resumen de la oportunidad

Visión general de la inversión

APTO PARA PRESENTAR A INVERSORES

Tipo de operación: Cesión de crédito NPL

Precio de compra: 130.000 €

Valor de mercado: 263.733 €

Valor venta rápida: **243.953 €**

Descuento sobre mercado: 49,3%

Inversión total: 171.577 €



Descripción del activo



Características generales del inmueble

Piso en Madrid, Carabanchel-Vista Alegre

Vivienda residencial en estado ocupado. Oportunidad de adquisición a través de procedimiento NPL con margen significativo.

- **83 m²** contruidos, 2 habitaciones, 1 baño
- Situación posesoria: **ocupado por deudor**
- Descuento sobre mercado: **49,3%** respecto a valor buen estado
- Precio de venta estimado (6 meses): **243.953 €**
- Fase judicial: Solicitud edicto tasa (pre-subasta)



Tasación de **mercado**

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

VENTA

263.733 €

3178 €/m²

Rango estimado: 216.261 € – 311.205 €

ALQUILER

1266 €/mes

15 €/m²/mes

Rango estimado: 1038 € – 1494 €

VALOR DE VENTA SEGÚN ESTADO

Obra nueva

292.744 €

Buen estado

263.733 €

Reforma parcial

243.953 €

Reforma integral

224.173 €

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

Estructura jurídica y estado de la operación



Procedencia: **Crédito NPL en cascada**, cesión de derechos de remate judicial

Situación posesoria: **Ocupada por deudor** — sujeta a coste de lanzamiento estimado en 8.000 €

Carga: **Hipoteca original** (cancelable con fondos de venta)

Inscripción: Nota Simple disponible; ejecución en fase pre-subasta



Condiciones de adquisición

Requisitos y garantías de la operación



Capital requerido

Inversión total 171.577 € (precio 130.000 €
+ costes operación 41.577 € con IVA).



Posesión y entrega

Piso ocupado; lanzamiento incluido en
costes. Disponibilidad física tras
resolución judicial.



Riesgo principal

Saturación de juzgado con posibles
retrasos de 3-5 meses. Margen de
seguridad: +35,7% respecto a precio
máximo viable.



Inversión inicial

Costes asociados a la operación

Precio de compra (crédito NPL): 130.000,00 €

Abogado, procurador, notaría: 4.235,00 €

ITP (6% Madrid): 7.800,00 €

Registro y gestión: 13.260,00 €

Lanzamiento y reforma menor: 12.882,00 €

IVA total (21%): 5.817,00 €



Tasación del activo

Estimación financiera

- Valor de mercado (buen estado): **263.733 €**
- Valor venta rápida (6 meses): **243.953 €**
- Superficie: **83 m²**
- Precio/m² mercado: **3.177 €/m²**
- Beneficio neto estimado: **72.376 €**
- ROI: **42,14%**
- ROI anualizado: **42,14% (12 meses)**
- Precio máximo viable (ROI ≥20%): **176.376 €**







QUERKUS
CAPITAL



QUERKUS

CAPITAL

Analista: Miguel Imbroda

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