

CUENTAS DE LA OPORTUNIDAD

	PREVISTO	REAL	DESVIACION	
INGRESOS	553.500	560.000	6.500	1,2%
COSTE TOTAL	501.565	510.998	9.433	1,9%

COSTES PROMOCIÓN

COSTE del PISO	1	362.120	79,9%	360.206	79,3%	-	1.913	-0,5%
Coste directo del piso	1.1	356.364	78,6%	355.030	78,1%	-	1.334	-0,4%
Precio del piso	1.1.1	340.000	74,99%	340.000	74,83%	-	-	
Impuestos transmisión	1.1.2	16.364	3,61%	15.030	3,31%	-	1.334	-8,15%
Otros gastos	1.2	5.756	1,3%	5.176	1,1%	-	580	-10,1%
Gastos escritura	1.2.1	5.248	1,16%	4.022	0,89%	-	1.226	-23,37%
Estudios y certificados	1.2.2	508	0,11%	1.155	0,25%	-	647	127,30%
Intermediación	1.2.3			-		-	-	

OBRA	2	85.196	18,8%	89.234	19,6%	-	147	-0,2%
Construcción	2.1	81.900	18,1%	83.846	18,5%	-	1.946	2,4%
Construcción	2.1.1	81.900	18,06%	83.846	18,45%	-	1.946	2,38%
Otros gastos obra	2.3	3.296	0,7%	5.388	1,2%	-	2.092	-63,5%

OTROS GASTOS	3	6.087	1,3%	4.938	1,1%	-	1.149	-18,9%
Gastos legales	3.1	4.397	1,0%	3.365	0,7%	-	1.032	-23,5%
Licencias y permisos	3.1.1	1.783	0,39%	1.210	0,27%	-	573	-32,15%
Impuestos y tasas	3.1.2	1.561	0,34%	885	0,19%	-	677	-43,34%
Otros gastos legales	3.1.3	1.052	0,23%	1.270	0,28%	-	218	20,72%
Honorarios facultativos	3.2	1.690	0,4%	1.573	0,3%	-	117	-6,9%
Arquitecto	3.2.1	1.690	0,37%	1.573	0,35%	-	117	-6,92%

COSTES PROMOCIÓN		453.402		454.378	88,9%	-	3.209	-0,7%
-------------------------	--	----------------	--	----------------	--------------	---	--------------	--------------

COSTES OPERATIVOS

Publicidad y promoción	4.1	2.739	9,7%	2.720	9,1%	-	19	-0,7%
Promoción	4.1.1	2.469	8,78%	2.471	8,28%		2	0,1%
Gastos generales	4.1.2	270	0,96%	249	0,83%	-	21	-7,91%
Honorarios gestión	5.1	23.668	84,2%	23.668	79,3%		0	0,0%
Comisión Gestión	5.1.1	23.668	84,16%	23.668	79,28%		0	0,00%
Administración	6.1	1.716	6,1%	3.466	11,6%		1.750	102,0%
Servicios profesionales	6.1.1	1.716	6,10%	3.466	11,61%		1.750	101,98%
COSTES OPERATIVOS		28.123	5,6%	29.854	5,8%		1.731	6,2%

COSTES FINANCIEROS

Gastos financieros	7.1	4.981	24,9%	4.245	15,9%		20.918	420,0%
Intereses y comisiones	7.1.1	4.981	24,86%	4.245	15,86%	-	736	-14,8%
Comisión prefinanciación	7.2	15.058	75,1%	22.521	84,1%		14.191	94,2%
Comisión prefinanciación	7.2.1	15.058	75,14%	22.521	84,14%		7.463	49,56%
COSTES FINANCIEROS		20.039	4,0%	26.766	5,2%		6.727	33,6%

RESUMEN DEL DESARROLLO DE LA OPORTUNIDAD

La oportunidad de Sepúlveda 41 ha sido una apuesta diferente en la compra ya que la edad del edificio en el que está el piso es de la década de los 70 y del conocido constructor de Barcelona Núñez y Navarro. Pero la apuesta salió redonda ya que el estilo Privalore en la reforma y la estupenda terraza y orientación sur hizo que el atractivo del piso fuera grande.

Esta característica fue clave para la mujer extranjera que visitó en diciembre y pudo estar sentada en la mesa de la terraza y disfrutar del buen tiempo de nuestra ciudad. El

hecho de que las 3 habitaciones fueran amplias y la posibilidad de tener chimenea fue otro de los factores de compra y también el poder optar por tener parking y trastero.

Las obras se desarrollaron con normalidad. Tuvimos una mínima desviación por incluir mejoras en la cocina e iluminación que creímos relevantes para acelerar su venta.

Tras cerrar la venta por 560.000€ en el plazo estimado de 7 meses, la rentabilidad anualizada es del 11,4%, muy próxima al 12% estimado, en un entorno político complejo. Una rentabilidad notoria en un mundo sin rentabilidad.

El piso a su vez ha obtenido su [certificado Clean CO2](#) neutralizando 18 toneladas de CO2 (el equivalente al CO2 que compensan 1800 árboles en un año) financiando un proyecto de reforestación y además hemos incidido positivamente en la salud de quienes lo habitarán.

¡¡¡Esto sí es rentabilidad con impacto positivo!!!

RESUMEN COMERCIAL

Periodo en comercialización hasta las arras: 2 meses

Estadísticas venta:

La compra la realizó un cliente extranjero, de nacionalidad Rusa, que valoró positivamente los acabados del piso, su diseño actual y distribución, y la terraza con sus inmejorables vistas y orientación.

Peticiones de información
29 contactos

Vistas de clientes
23 visitas



Atentamente,
Jorge Marques
CEO Privalore