

INFORME DE ESTIMACIÓN DE VALOR

Fecha de visita exterior al inmueble	08.08.2018	Cliente	Housers Global Properties Pfp, S.L
Finalidad	Estimación de valor	Método valoración	Los de la orden ministerial
Tipo Inmueble	Vivienda en edificio	Localidad	Madrid (28045-Madrid)
Barrio / Distrito	5-Delicias / 2-Arganzuela	Ubicación	Paseo Delicias 125 , Plta. 3º E
Superficie adoptada edificación (m2)	52	Superficie adoptada parcela (m2)	--
Estado constructivo	Terminado y acondicionado	Estado de ocupación	Se desconoce
Antigüedad / depreciación	93 años / 60%	Conservación	Normal
V. de mercado (€/m2)	3.167,95	V. de mercado (€)	164.733,40
% minoración	--		
Valor estimado	164.733,40 euros		

ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO

De acuerdo con la finalidad expresada, este informe tiene por objeto determinar el valor del inmueble a que se refiere el mismo, a los únicos efectos de servir como orientación de mercado, por lo que no puede considerarse como una recomendación de compra o venta, o de confirmación de una decisión de esta naturaleza.

El inmueble NO se ha visitado interiormente. Las calidades constructivas y estado de conservación se han estimado en base a la situación general exterior del inmueble considerada en base a la información obtenida en la visita exterior realizada al inmueble. En consecuencia el valor propuesto es una estimación que podría variar si la superficie y características internas fuesen diferentes de las hipótesis consideradas.

Tampoco se han realizado las siguientes comprobaciones: identificación registral, existencia de servidumbres, estado de ocupación del inmueble ni uso o explotación al que pudiera estar destinado, régimen de protección pública al que pudiera estar sujeto, régimen de protección del patrimonio arquitectónico, adecuación del inmueble al planeamiento urbanístico vigente (y en su caso, existencia del derecho al aprovechamiento urbanístico que se valore).

El presente informe NO se ha realizado de acuerdo con las disposiciones contenidas en la ORDEN ECO 805/2003 de 27 de Marzo y legislación concordante, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el Boletín Oficial del Estado el 9 de abril de 2003.



Plano de Ubicación / Entorno



Fotografía del inmueble

.....Continua en la página siguiente.....

Sociedad de Tasación S.A. y el técnico que realiza la presente valoración, mantienen una posición de independencia y cumplen el régimen de obligaciones e incompatibilidades previsto en el RD 775/1997 para las sociedades de tasación y los profesionales que ejercen actividades de valoración para las mismas.

Fecha de visita	Profesional que realiza el informe	Sociedad de Tasación S.A., p.p:	Firma manuscrita del:
08 de agosto de 2018	Arquitecto	Apoderado	<input type="checkbox"/> Profesional <input type="checkbox"/> Representante ST
Fecha de emisión			
Fecha límite de validez			

OBSERVACIONES

- Valor de mercado en hipótesis de estado reformado según plano y estándares aportados = 300.000 euros.
- Horquilla de renta estimada para estado reformado = 1.050-1.100 euros/mes (amueblado).

Nota: El valor de mercado estimado no contempla los muebles y equipamiento. El valor se incrementaría por este concepto en caso de dirigirse a un mercado que así lo demande.

- La variación de anual de precios de vivienda (Jul 2016 - Jul 2017) estimada en el Código Postal 28045 es de 4,8%.
-

<u>INDICE</u>	CAPÍTULOS DEL INFORME	Pàg.
	Alcance del trabajo realizado	1
	Observaciones	2
	Indice	3
	Documentación Complementaria	



DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA APORTADA

Para la elaboración de este informe de valoración nos han aportado documentos en texto digitalizados (PDFs). A continuación se insertan las páginas de dichos documentos ensamblando los PDFs aportados en origen al resto de páginas del expediente.

Los pdfs incluidos en el informe son:

- IDENTIFICACIÓN REGISTRAL
- DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA
- DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID N°13
Calle Alcalá n° 540
28.027 Madrid



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: MADRID

Finca: 4418 DE MADRID

CODIGO REGISTRAL UNICO: 28037000470027

Naturaleza de la Finca: URBANA: Vivienda

Dirección: PASEO DELICIAS, Número : 125 , Planta: 3 , Puerta: E

, Cuota: 1,69%

Superficie Construida: cuarenta y nueve metros, cincuenta decímetros cuadrados

El solar al que pertenece esta finca no está coordinado gráficamente con el catastro.

TITULARIDADES

MARGARITA GARCIA LUCIO, con N.I.F. 2074900R, titular con **CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio** del 100,000000% de esta finca por título de Compraventa, según la Inscripción 8ª, del tomo 1.151, libro 876, folio 202 con fecha 18 de Mayo de 1992.

Así resulta de escritura autorizada el 21 de Febrero de 1992 por el Notario don Jose Villaescusa Sanz

CARGAS

Por Procedencia:

NO hay cargas registradas

Propias:

Una HIPOTECA a favor de PRAGA SCH SA para responder de DIEZ MIL DOSCIENTOS DIECISIETE EUROS CON VEINTIUN CÉNTIMOS; PLAZO: Hasta el día 30 de noviembre de 1998 ; fijando para COSTAS Y GASTOS la cantidad de TRES MIL CINCO EUROS CON SEIS CÉNTIMOS. Así resulta de la escritura autorizada por el Notario de MADRID don ANTONIO FERNANDEZ GOLFIN APARICIO el 07/11/1991. Así consta en la inscripción nº 6 de 15/01/1992.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Madrid a 13 de Febrero de 2018, antes de la apertura del diario.

NOTA: Conforme Instrucción de la Dirección General de los Registros y del

Notariado de fecha 17 de Febrero de 1998, se prohíbe la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales contemplados en el mismo han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica 15/1999 de 14 de diciembre pudiendo ejercitarlo dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



ANA FERNANDEZ TRESGUERRES GARCIA
Notario
Calle Maldonado, nº 19, entreplanta
28006- MADRID
Tel 91 431 1666/91 431 8007 Fax 91 5784335

ES COPIA SIMPLE

«CARTA DE PAGO Y CANCELACIÓN DE HIPOTECA»

NÚMERO SETECIENTOS SESENTA Y TRES -----

En Madrid, a catorce de marzo de dos mil dieciocho. -----

Ante mí, ANA FERNÁNDEZ-TRESGUERRES GARCÍA,
Notario de Madrid y de su Ilustre Colegio, -----

----- COMPARECE: -----

DON JOSE LUIS RODRÍGUEZ ORTEGA, mayor de edad,
casado, Economista, con domicilio a estos efectos
en Madrid, paseo de la Infanta Isabel, número 17,
piso 1º, escalera derecha, y con D.N.I. número
70.504.929-Q. -----

INTERVIENE en nombre y representación de la
Sociedad "PRAGA REAL ESTATE, S.A.", domiciliada en
Madrid, en el paseo de la Infanta Isabel, número
17, piso 1º, escalera derecha. Fue constituida por
tiempo indefinido con la denominación de "PRAGA,
SOCIEDAD DE CRÉDITO HIPOTECARIO, S.A." en escritura
que autorizó el Notario de Madrid Don Antonio
Fernández-Golfín Aparicio el 17 de Diciembre de

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

Este documento no sustituye a la Cédula Urbanística contemplada en la Ley del Suelo ya que solamente resume, a efectos informáticos y sin carácter vinculante, las disposiciones que sobre la finca de referencia establece el nuevo P.G.O.U.M., obtenidas de la documentación aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 17 de diciembre de 1996. Son obligatorias las condiciones específicas de planeamiento y las especiales de catalogación, conforme a lo regulado en los artículos 4.3.3. y 4.3.18 de las normas Urbanísticas.

IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA

Nombre: --
Dirección Principal: PASEO DELICIAS 125

Nº de Catálogo: 30093
Nº de Manzana: 0205057



Escala 1:2000

Hoja Plan General: 082/3 (559/4-6/3)

Hoja-Cuarto Plano Parcelario: 106C

CONDICIONES DE CATALOGACIÓN

Catalogación: Sin Catalogar

Protecciones en otros Catálogos:

Conjunto Homogéneo:

Establecimientos comerciales:

Elementos singulares:

Parques y Jardines:

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Los datos que se facilitan a continuación han sido obtenidos mediante procesos automatizados de cálculo sobre la base del Parcelario Municipal, por lo que pueden contener errores con respecto a la superficie real de las propiedades u otros datos análogos.

NORMATIVA

Normativa: NZ 1 Grado 3º

Nivel: Nivel A

Superficie Estimada de la Parcela: 570,98 m²

Área de reparto: AUC 02-2/1

Aprovechamiento Tipo: 4,15 m² c.u.c./m² s

Uso y Tipología Característica: Residencial Norma Zonal 1

Constante de Asunción de Cargas: 0,98

CONDICIONES DE VOLUMEN

Coefficiente Z: 0 / 6 / 7

Coefficiente C: 0,90

Ocupación Máxima: S= 438,70 m², según Condiciones de Fondo Máximo Edificable dadas en el Plano de Condiciones de la Edificación

APROVECHAMIENTOS

	Total	Coefficiente
Aprovechamiento real. Superficie Máx. Edificable:	2.438,06 m ²	4,27 m ² /m ²
Aprovechamiento Patrimonizable:	2.386,68 m ²	-

Observaciones



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

1117624VK4711E0044JQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

PS DELICIAS 125 Es:1 Pl:03 Pt:E

28045 MADRID [MADRID]

USO PRINCIPAL

Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1925

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

1,490000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

52

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

PS DELICIAS 125

MADRID [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

2.361

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

588

TIPO DE FINCA

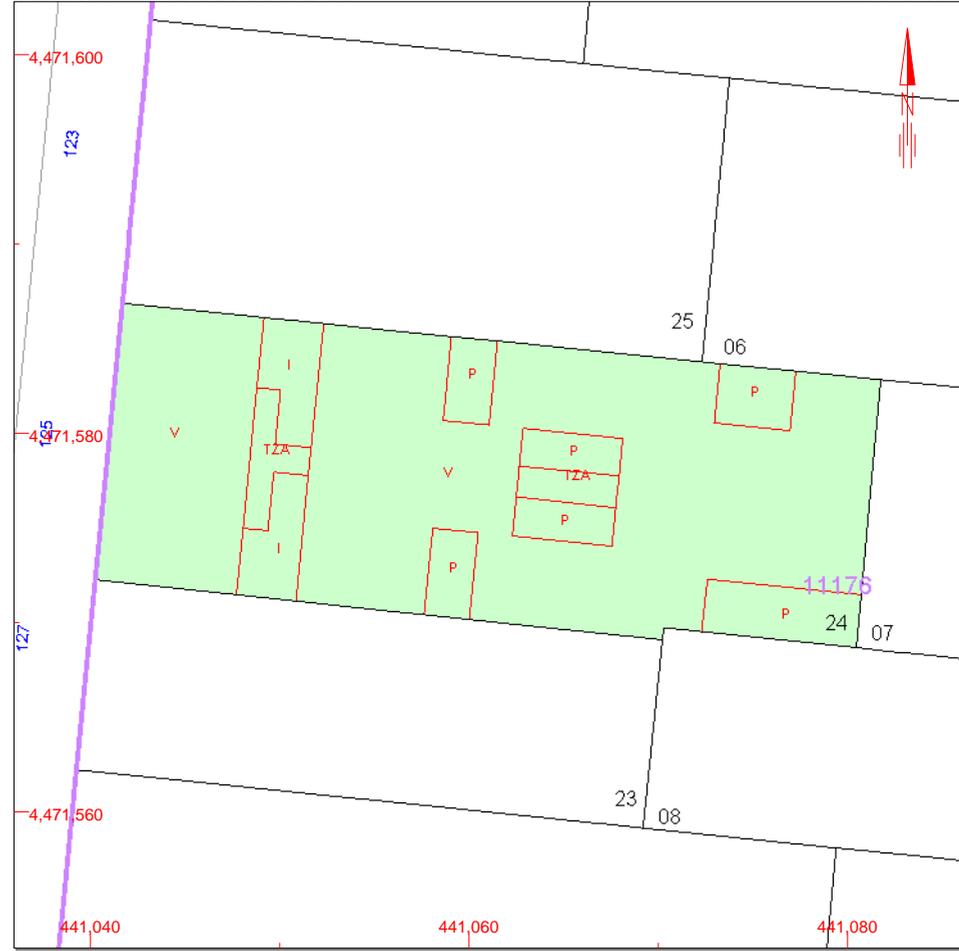
[division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	03	E	50
ELEMENTOS COMUNES				2

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/400



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 441,080 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes , 31 de Julio de 2018