

INFORME DE ESTIMACIÓN DE VALOR

Fecha de visita exterior al inmueble	20.07.2018	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	6-Palos De Moguer / 2-Arganzuela	Ubicación	Paseo Delicias 10 , Plta. 1 A
Superficie adoptada edificación (m2)	43	Superficie adoptada parcela (m2)	--
Estado constructivo	Terminado y acondicionado	Estado de ocupación	Se desconoce
Antigüedad / depreciación	108 años / 40%	Conservación	Normal
V. de mercado (€/m2)	4.162,23	V. de mercado (€)	178.975,89
% minoración	--		
Valor estimado			178.975,89 euros

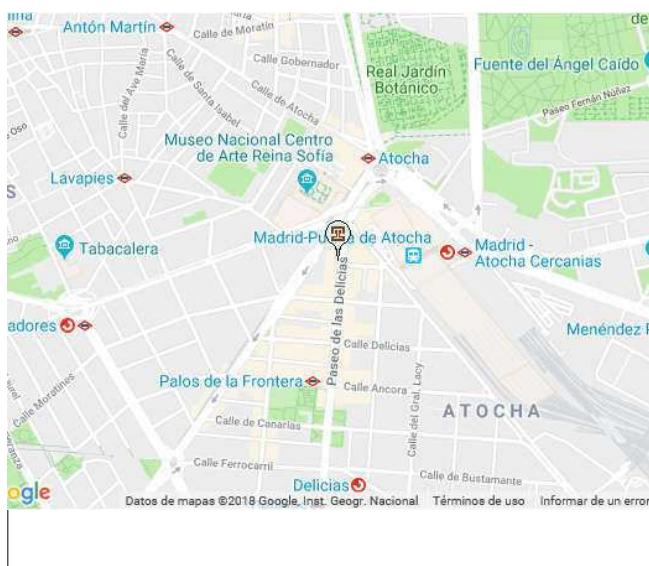
ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO

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: 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
20 de julio de 2018

Profesional que realiza el informe

Sociedad de Tasación S.A., p.p:

Firma manuscrita del:

Profesional Representante ST

Arquitecto

Apoderado

Fecha de emisión

Fecha límite de validez



IDENTIFICACIÓN REGISTRALRegistro de la propiedad **MADRID 43**

Identificación Finca reg-inscr

Libro Tomo Folio CRU / IDUFIR Referencia Catastral

Vivienda **2403**-- -- -- -- **1232205VK4713A0004IJ**ANÁLISIS DEL MERCADO RESIDENCIAL COMPARABLE:

Oferta	Precios actuales	Demandas, ventas, tendencias
Producción.....	Media Intervalo..... 3608,7-4572,58 €/m ²	Nivel demanda..... Medio
Stock actual.....	Medio Evolución..... En torno al ipc	Velocidad ventas..... Plazos normales
Tendencia.....	Mantenimiento Expectativas Mer	Mantenimiento-neutra Relación dem-Equilibrio entre dem. y ofert..

HOMOGENEIZACIÓN DE COMPARABLES

DATOS Y PRECIOS	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6	Inmueble tasado
Dirección	General Lacy,12	Palos De La Frontera,7	General Lacy,8	Caceres,17	Rafael De Riego,18	Caceres,11	Delicias,10
Municipio	Madrid	Madrid	Madrid	Madrid	Madrid	Madrid	Madrid
Código Postal	28045	28012	28045	28045	28045	28045	28045
Fecha Información	20/06/2018	07/05/2018	12/03/2018	26/06/2018	20/06/2018	26/06/2018	20/07/2018
Fuente del Dato	Particular	Otros	Api	Particular	Api	Particular	--
Modalidad de vivienda	En edificio	En edificio	En edificio	En edificio	En edificio	En edificio	En edificio
Cal. Edif.	Media	Media	Media	Media	Media	Media	Media
Superficie m ² c	62	55	36	40	48	40	43
Vida Útil rest. años	70	55	70	61	60	61	60
Altura	7	5	1	5	3	2	1
Acc. Vertical	--	--	Media	--	Medio alta	Media	Media
Programa	Media	Medio baja	Medio alta	Medio baja	Medio alta	Medio alta	Media
Cal. Ambiental	Media	Media	Media	Media	Media	Media	Media
Calefacción	Ind. a gas;bomba	Ind. a gas;bomba	Ind. a gas;bomba	Ind. electrica	Ind. a gas;bomba	Ind. electrica	No tiene
Aire Acond.	Individual	Individual	No tiene	No tiene	Individual	No tiene	No tiene
Precio unitario (€/m ²)	4.572,58	4.181,82	4.111,11	4.000,00	3.839,58	4.125,00	
Coeficiente homogen.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Val.unit.homog.(€/m ²)	4.572,58	4.181,82	4.111,11	4.000,00	3.839,58	4.125,00	4.162,23
Ponderación	20 %	20 %	15 %	15 %	15 %	15 %	

MÉTODO DE COMPARACIÓN:Valor homogeneizado 43,00 m² x 4162,23 €/m²..... **178.975,89**

Constr. auxiliares.....--.

V.Homog.(+Cost.Aux/Acab.recup).....--

Acabados recuperables.....--

VALOR POR COMPARACIÓN(€)..... **178.975,89**VALOR ESTIMADOValor por comparación(€) **178.975,89**Valor estimado(€) **178.975,89 eu**OBSERVACIONES

- Valor de mercado en hipótesis de estado reformado según plano y estándares aportados = 240.000 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%.

INDICE CAPÍTULOS DEL INFORME

Pàg.

Alcance del trabajo realizado	1
Identificación registral	1
Analisis del mercado comparable	2
Valor estimado	2
Observaciones	2
Homogeneización de comparables	2 y 3
Método de comparación	2 y 3
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



Información Registral expedida por

IRENE MONTOLIO JUAREZ

Registrador de la Propiedad de MADRID 43

Alcalá, 540 - Edif. A - planta 3^a - MADRID

tlfno: 0034 91 1774843

correspondiente a la solicitud formulada por

HOUSERS GLOBAL PROPERTIES SL

con DNI/CIF: B87269999



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad



Identificador de la solicitud: F01PM89M2

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

NOTA SIMPLE

=====

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID CUARENTA Y TRES

FECHA DE EMISION: Madrid a 18 de Julio de 2018

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE MADRID 43 Nº: 2403 IDUFIR: 28167000709923

URBANA: NUMERO CUATRO.- PISO PRIMERO IZQUIERDA, de la casa sita en Madrid, PASEO DE LAS DELICIAS, NUMERO DIEZ, situado en la planta primera, sin contar la baja, parte anterior derecha de la casa. Se compone de varias habitaciones y servicios. Ocupa una superficie aproximada de treinta y ocho metros catorce decímetros cuadrados. Linda: al frente, rellano y caja de escalera, piso derecha de su planta y patio al que tiene dos huecos; izquierda, entrando testero; derecha, piso centro izquierda de igual planta y patio al que tiene tres huecos; y fondo, medianería. CUOTA: TRES ENTEROS CUARENTA Y OCHO CENTESIMAS POR CIENTO.

No coordinada con catastro en los términos establecidos en la ley 13/2015.

TITULARIDADES

TITULAR N.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

MORENO MAREQUE, ELENA 46.842.936-D 2415 39 121 3

100% del pleno dominio con carácter privativo, por título de COMPRAVENTA, en virtud de Escritura Pública autorizada por el notario DON FERNANDO PÉREZ ALCALÁ DEL OLMO en MADRID, el día 15/06/10, bajo el número 1.705 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN: 3^a TOMO: 2.415 LIBRO: 39 FOLIO: 121 FECHA: 19/08/2010

CARGAS

- **AFECCIÓN:** Esta finca queda afecta por plazo de 5 años, al pago de la liquidación o liquidaciones que puedan girarse por el impuesto correspondiente.

POR TRASLADO DE LA FINCA Nº: 2/30360, Asiento de Inscripción 3 con Fecha 10/10/2005, TOMO: 2222, LIBRO: 2103, FOLIO: 179, Titulo AFECCION FISCAL Asiento 2902 y Diario 64 ANGEL GABRIEL GODOY ENCINAS 1897/2005, Fecha de Documento 08/09/2005

- **AFECCIÓN:** Esta finca queda afecta por plazo de 5 años, al pago de la liquidación o liquidaciones que puedan girarse por el impuesto correspondiente.

POR TRASLADO DE LA FINCA Nº: 2/30360, Asiento de Inscripción 4 con Fecha 16/02/2006, TOMO:

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

2222, LIBRO: 2103, FOLIO: 179, Titulo AFECCION FISCAL Asiento 3603 y Diario 65 ALBERTO MARTIN GANCEDO 88/2006, Fecha de Documento 05/01/2006

- AFECCIÓN: Esta finca queda afecta por plazo de 5 años, al pago de la liquidación o liquidaciones que puedan girarse por el impuesto correspondiente.

POR TRASLADO DE LA FINCA Nº: 2/30360, Asiento de Inscripción 5 con Fecha 20/02/2006, TOMO: 2222, LIBRO: 2103, FOLIO: 179, Titulo AFECCION FISCAL Asiento 3604 y Diario 65 ALBERTO MARTÍN GANCEDO 89/2006, Fecha de Documento 05/01/2006

- AFECCIÓN: Esta finca queda afecta por plazo de 5 años contados a partir del 9 de Abril de 2010, al pago de la liquidación o liquidaciones que puedan girarse por el impuesto correspondiente.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 1 TOMO: 2.415 LIBRO: 39 FOLIO: 121 FECHA: 09/04/2010

- AFECCIÓN: Esta finca queda afecta por plazo de 5 años contados a partir del 23 de Abril de 2010, al pago de la liquidación o liquidaciones que puedan girarse por el impuesto correspondiente.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 2 TOMO: 2.415 LIBRO: 39 FOLIO: 121 FECHA: 23/04/2010

- AFECCIÓN: Esta finca queda afecta por plazo de 5 años contados a partir del 19 de Agosto de 2010, al pago de la liquidación o liquidaciones que puedan girarse por el impuesto correspondiente.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 3 TOMO: 2.415 LIBRO: 39 FOLIO: 121 FECHA: 19/08/2010

- HIPOTECA.

A favor de: CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA

Participación: 100%(1/1)

Capital Principal: 144.837 EUROS

Int. Ordinar.: 6 meses al 5,725%

Inter.Demora: 18 meses al 11,725%

Costas / Gastos: 15.388,59 EUROS

Valor de Subasta: 131.670 EUROS

Vencimiento: 1 de Julio de 2.040

OBSERVACIONES:

Formalizada en escritura con fecha 15/06/10, autorizada en MADRID, por DON FERNANDO PÉREZ

ALCALA DEL OLMO, nº de protocolo 1.706

INSCRIPCIÓN: 4^a TOMO: 2.415 LIBRO: 39 FOLIO: 122 FECHA: 19/08/2010

- AFECCIÓN: Esta finca queda afecta por plazo de 5 años contados a partir del 19 de Agosto de 2010, al pago de la liquidación o liquidaciones que puedan girarse por el impuesto correspondiente.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 4 TOMO: 2.415 LIBRO: 39 FOLIO: 122 FECHA: 19/08/2010

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de la fecha de emisión, antes de la apertura del Diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

Se advierte que por imponerlo así los artículos 332.5 y 354.a.2^a del Reglamento Hipotecario, esta nota simple informativa no excluye que puedan existir otras cargas o limitaciones, sobre esta finca, no comprendidas en la presente nota, por hallarse caducadas, pero pendientes de realizarse su asiento registral de cancelación, el cual sólo podrá practicarse cuando lo soliciten las personas legalmente legitimadas para ello o se realice algún asiento o certificación de cargas sobre esta finca (como establecen entre otros, los artículos 6, 82 y 86 LH y 175, 177 y 353.3 de su Reglamento)

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios

normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.esmailto:dpo@corpme.es

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



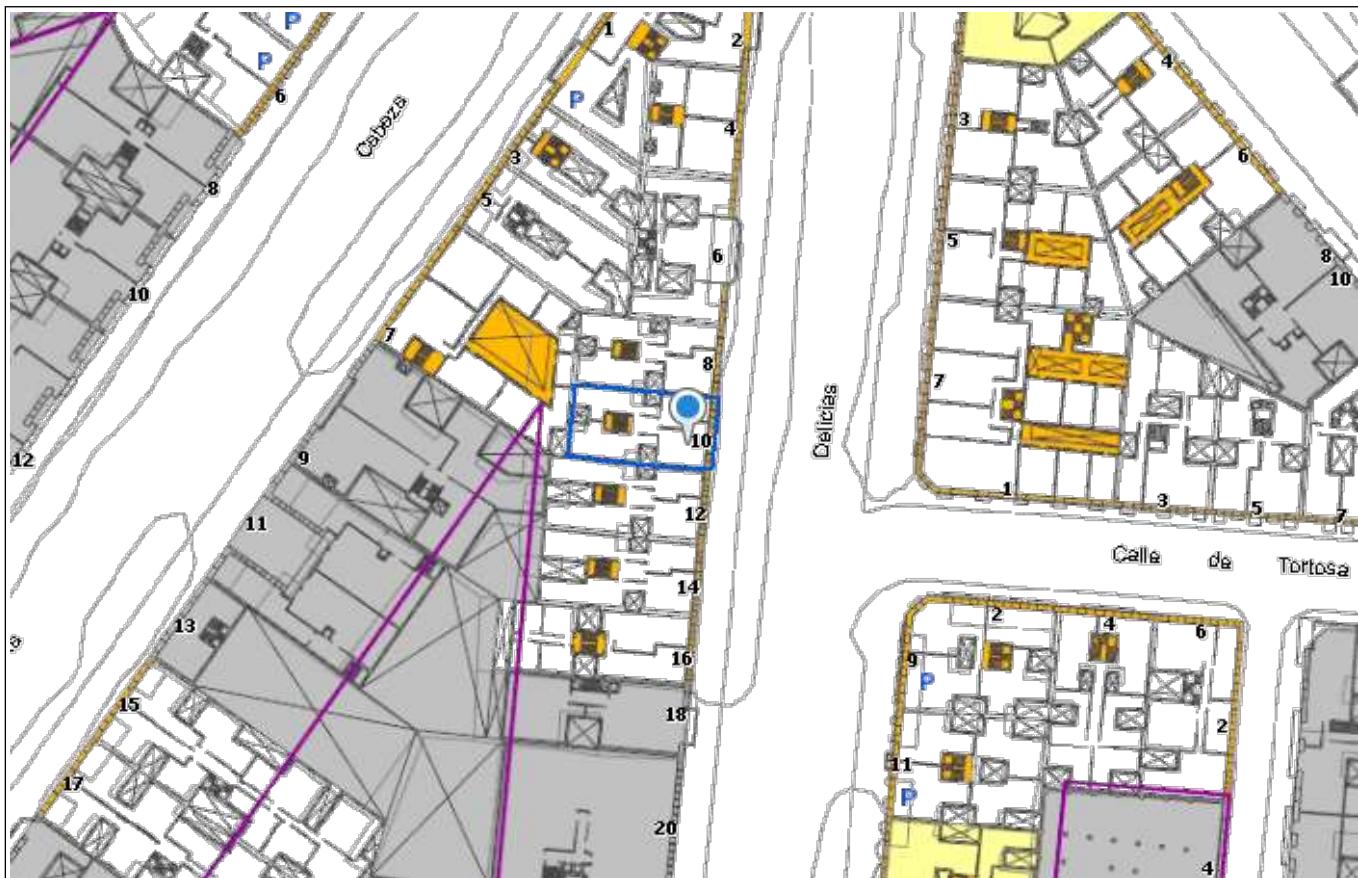
FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

Este documento no sustituye a la Cédula Urbanística contemplada en la Ley del Suelo ya que sólamente 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 10

Nº de Catálogo: 19601
Nº de Manzana: 0206017



Escala 1:1000

Hoja Plan General: 073/6 (559/4-5/6)

Hoja-Cuarto Plano Parcelario: 86C

CONDICIONES DE CATALOGACIÓN

Catalogación: Parcial

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

Superficie Estimada de la Parcela: 221,14 m²

Nivel: Nivel B

AUC 02-2/1

Área de reparto: 4,15 m² c.u.c./m² s

Aprovechamiento Tipo: Residencial Norma Zonal 1

Uso y Tipología Característica:

Constante de Asunción de Cargas: 0,98

CONDICIONES DE VOLUMEN

Coeficiente Z: 7

Coeficiente C: 0,90

Ocupación Máxima: S= 221,14 m², según Condiciones de Fondo MÁXIMO Edificable dadas en el Plano de Condiciones de la Edificación

APROVECHAMIENTOS

	Total	Coeficiente
<i>Aprovechamiento real. Superficie MÁX. Edificable:</i>	1.393,16 m ²	6,30 m ² /m ²
<i>Aprovechamiento Patrimonizable:</i>	1.364,41 m ²	-

Observaciones



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1232205VK4713A0004IJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	PS DELICIAS 10 PI:01 Pt:A 28045 MADRID [MADRID]
USO PRINCIPAL	Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN	1910
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	3,480000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	43

PARCELA CATASTRAL

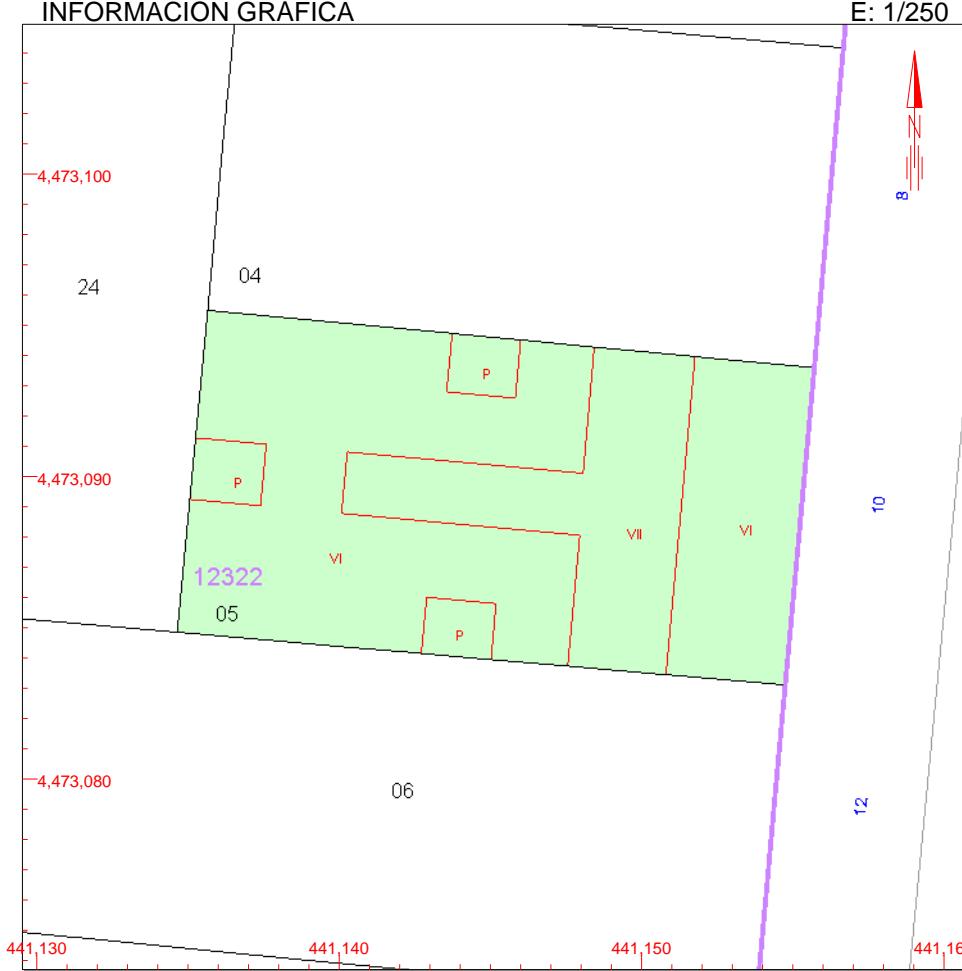
SITUACIÓN		
PS DELICIAS 10		
MADRID [MADRID]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²] TIPO DE FINCA	
1.245	214	[division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	01	A	40
ELEMENTOS COMUNES				3

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA



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.

- 441,160 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Lunes , 16 de Julio de 2018