

INFORME DE ESTIMACIÓN DE VALOR

Fecha de visita exterior al inmueble	11.06.2018	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 (28012-Madrid)
Barrio / Distrito	2-Acacias / 2-Arganzuela	Ubicación	Calle Embajadores 102 , Esc. 1, Plta. 2 2
Superficie adoptada edificación (m2)	47	Superficie adoptada parcela (m2)	--
Estado constructivo	Terminado y acondicionado	Estado de ocupación	Se desconoce
Antigüedad / depreciación	78 años / 40%	Conservación	Normal
V. de mercado (€/m2)	4.001,43	V. de mercado (€)	188.067,21
% minoración	--		
Valor estimado	188.067,21 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	Profesional que realiza el informe	Sociedad de Tasación S.A., p.p:	Firma manuscrita del:
11 de junio de 2018	Arquitecto	Apoderado	<input type="checkbox"/> Profesional <input type="checkbox"/> Representante ST
Fecha de emisión			
Fecha límite de validez			

IDENTIFICACIÓN REGISTRAL

 Registro de la propiedad **MADRID 43**

Identificación	Finca reg-inscr	Libro	Tomo	Folio	CRU / IDUFIR	Referencia Catastral
Vivienda	--	--	--	--	--	0627502VK4702H0012SK

ANÁLISIS DEL MERCADO RESIDENCIAL COMPARABLE:

Oferta	Precios actuales	Demandas, ventas, tendencias
Producción..... Media	Intervalo..... 3238,64-4181,82 €/m²	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	Peñuelas,5	Palos De La Frontera,7	Delicias,22	Delicias,37	Caceres,9	Tomas Borrás,10	Embajadores,102
Municipio	Madrid	Madrid	Madrid	Madrid	Madrid	Madrid	Madrid
Código Postal	28005	28012	28045	28045	28045	28045	28012
Fecha Información	01/03/2018	07/05/2018	16/02/2018	19/02/2018	01/03/2018	04/06/2018	11/06/2018
Fuente del Dato	Api	Otros	Api	Particular	Api	Api	--
Modalidad de vivienda	En edificio	En edificio	En edificio	En edificio	En edificio	En edificio	En edificio
Cal. Edif.	Media	Media	Medio alta	Media	Media	Media	Media
Superficie m ² c	25	55	65	67	43	60	47
Vida Útil rest. años	70	55	55	40	65	60	60
Altura	2	5	7	2	4	4	2
Acc. Vertical	Media	--	Media	Medio alta	--	Medio alta	Medio alta
Programa	Media	Medio baja	Alta	Media	Medio alta	Media	Media
Cal. Ambiental	Media	Media	Media	Media	Media	Medio alta	Media
Calefacción	Ind. a gas;bomba c	Ind. a gas;bomba c	Central	Ind. a gas;bomba c	Ind. a gas;bomba c	Ind. electrica	No tiene
Aire Acond.	Individual	Individual	Individual	No tiene	Individual	Individual	No tiene
Precio unitario (€/m ²)	4.680,00	4.181,82	3.661,54	3.791,04	3.651,16	3.756,67	
Coefficiente homogen.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Val.unit.homog.(€/m ²)	4.680,00	4.181,82	3.661,54	3.791,04	3.651,16	3.756,67	4.001,43
Ponderación	20 %	20 %	15 %	15 %	15 %	15 %	

MÉTODO DE COMPARACIÓN:

Constr. auxiliares.....--	Valor homogeneizado 47,00 m ² x 4001,43 €/m ²	188.067,21
Acabados recuperables.....--	V.Homog.(+Cost.Aux/Acab.recup).....	--
	VALOR POR COMPARACIÓN(€).....	188.067,21

VALOR ESTIMADO

Valor por comparación(€)	188.067,21
Valor estimado(€)	188.067,21 eu

OBSERVACIONES

Se adopta la superficie privativa del inmueble que consta en escrituras, según la información aportada por el solicitante del informe.

- Valor de mercado en hipótesis de estado reformado según plano y estándares aportados = 270.000 euros.
- Horquilla de renta estimada para estado reformado = 1.050-1.150 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 28012 es de 10,9%.

<u>INDICE</u>	CAPÍTULOS DEL INFORME	Pàg.
	Alcance del trabajo realizado	1
	Identificación registral	1
	Análisis del mercado comparable	2
	Valor estimado	2
	Observaciones	2
	Homogeneización de comparables	2 y 3
	Método de comparación	2 y 3
	Índice	4
	Documentación Complementaria	

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº 1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82



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:

- DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA
- DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

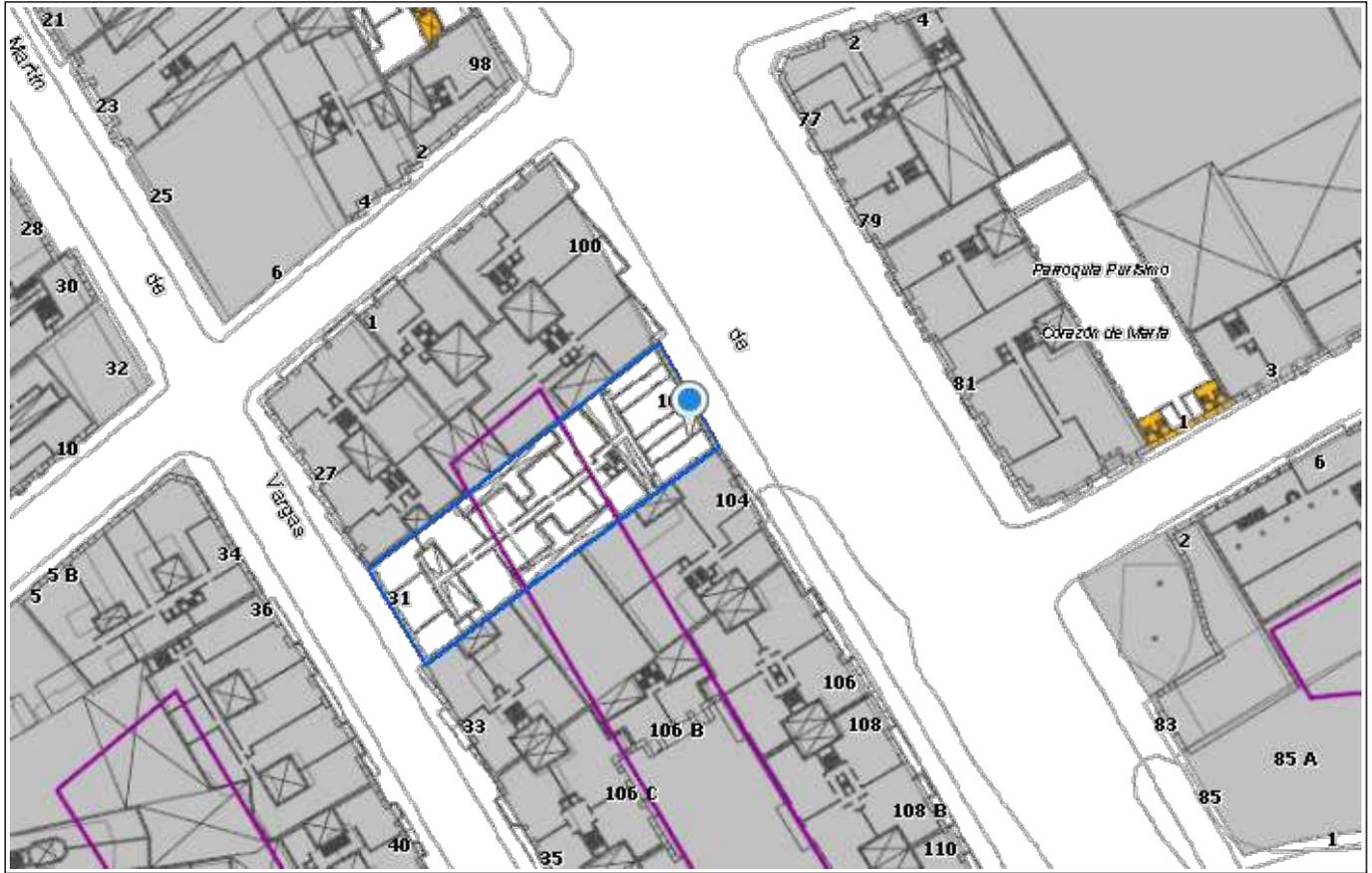
FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

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: CALLE EMBAJADORES 102

Nº de Catálogo: 20101
Nº de Manzana: 0202020



Escala 1:1000

Hoja Plan General: 073/9 (559/4-5/9)

Hoja-Cuarto Plano Parcelario: 96C

CONDICIONES DE CATALOGACIÓN

Catalogación: Parcial

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 C

Superficie Estimada de la Parcela: 866,75 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= 596,05 m², según Condiciones de Fondo Máximo Edificable dadas en el Plano de Condiciones de la Edificación

APROVECHAMIENTOS

	Total	Coefficiente
Aprovechamiento real. Superficie Máx. Edificable:	3.493,01 m ²	4,03 m ² /m ²
Aprovechamiento Patrimonizable:	3.423,67 m ²	-

Observaciones



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0627502VK4702H0012SK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL EMBAJADORES 102 Es:1 Pl:02 Pt:02	
28012 MADRID [MADRID]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1940
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]
7,070000	38

PARCELA CATASTRAL

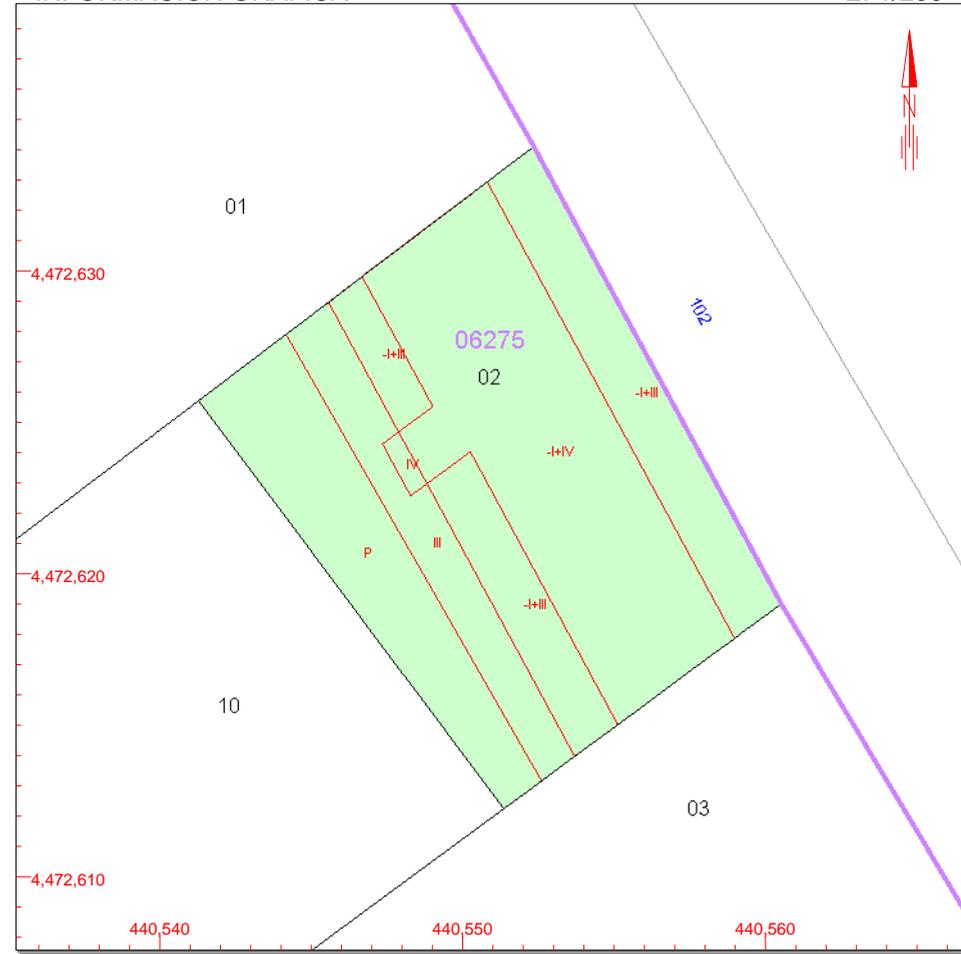
SITUACIÓN		
CL EMBAJADORES 102		
MADRID [MADRID]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	TIPO DE FINCA
721	213	[division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	01	02	02	34
ELEMENTOS COMUNES				4

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/250



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.

- 440,560 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes , 5 de Junio de 2018