



Inmueble

Solicitante	Housers Global Properties, S.L.	Ciudad	MADRID
C.I.F	B87269999	Región	COMUNIDAD DE MADRID
Fecha de valoración	22/06/2017	Tipo de inmueble	RESIDENCIAL COLECTIVA
Referencia	2017-002805	Nº de plantas del inmueble	B+5
Dirección	C/ Pez, 11	Año de construcción/rehabilitación	1900
Código Postal	28004	Ref. Catastral Inmueble	0251903VK4705A0016PP
Distrito	Centro	Uso principal	RESIDENCIAL En uso Desconocido

Datos del municipio

Población	3.166.000
Renta media (C. de Madrid)	31.812
Viviendas desocupadas	153.101
Raño de vivienda desocupada	10,00%
Transacciones año 2016	37.296

Ubicación del Inmueble/Calidad de la zona

Tipo de localidad	CAPITAL DE PROVINCIA
En la localidad	ALTO
En tramo de calle	MEDIO
Transporte público	BUENO (Autobús, metro)
Grado comercial zona	ZONA POSITIVA

ENTORNO Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE Se trata de un piso en la tercera planta del bloque de vivienda. El bloque cuenta con baja y cuatro alturas en fachada exterior, más una altura retranqueada. La planta baja, en la fachada principal, está ocupada por dos locales comerciales. El edificio tiene un pequeño patio de luces. Cuenta con tres viviendas en la primera planta y dos viviendas por planta e las restantes, todas con blacón y con terraza la planta superior retranqueada. Tiene, presumiblemente, estructura de ladrillo y madera, con revestimiento exterior de reboco a la madrileña y cubierta a dos aguas de teja cerámica.

Se trata de un barrio muy consolidado, con todos los servicios cerca. Está en el Barrio de Malasaña, perteneciente al distrito Centro, barrio multicultural, con teatros y centros culturales. A 650 m de la Plaza de España 800 m del Teatro Real y 550 m de la Plaza de Callao. Tiene fácil acceso a la A-5 y M-30.

Objeto del trabajo: Estimación de valor del elemento descrito, con la finalidad de asesoramiento. Como base de valor se adopta el valor de mercado, asumiendo la definición del mismo recogida en el artículo 4 de la Orden ECO 805-2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras

Procedimiento: Se trata de una valoración denominada comúnmente como *desktop*, sin la realización de la correspondiente inspección (exterior e interior). A su vez, no se aplica el artículo 5 de la orden anteriormente citada, relativo a la medición y aplicación de superficies (ésta se asumen como dato) ni se aplican restrictivamente los artículos 8 a 14 relativos a documentación necesaria y la aplicación de condicionantes y advertencias vinculados a la elaboración de informes de valoración para Garantía Hipotecaria.

Alcance: Sí se aplica, por otro lado, lo referente a los métodos técnicos de valoración descritos en la citada orden, (capítulo I arts 15 a 42) así como lo referente a la tipología de elemento a valorar (capítulo II arts 43 a 56). Con ello, se entiende que el trabajo realizado cumple con la aplicación de la metodología descrita en la Orden ECO 805-2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, pero no incorpora todos los requisitos y comprobaciones necesarios que conllevaría su cumplimiento íntegro.

Método de valoración: Aplicación del método de mercado: Título II, Capítulo I Sección 3ª de la Orden 805-2003 de 27 de marzo.

CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

COMPARABLES DE MERCADO

Dirección	Características	Precio Oferta (*)	Coef. Homog.	Precio Homog.
C/ San Bernardo, 56	50 m ² , 3ª planta, interior, 2ª mano	5.100 €/m ² cc	0,91	4.646 €/m ² cc
C/ Montealeón, 7	44 m ² , 2ª planta, exterior, 2ª mano	4.133 €/m ² cc	1,07	4.422 €/m ² cc
C/ San Lorenzo, 18	40 m ² , 3ª planta, exterior, 2ª mano	4.156 €/m ² cc	1,08	4.488 €/m ² cc
C/ del Limón, 16	38 m ² , bajo, exterior, 2ª mano	4.079 €/m ² cc	1,10	4.483 €/m ² cc
C/ San Dimas, 3	37 m ² , 1ª planta, interior, 2ª mano	4.662 €/m ² cc	0,97	4.522 €/m ² cc
C/ Pelayo, 19	50 m ² , 4ª planta, interior, 2ª mano	4.580 €/m ² cc	0,98	4.487 €/m ² cc

Valoración

(*) Los precios de oferta están disminuidos entre un 5% y un 7% por ser lo habitual en la negociación.
 (*) Los precios de oferta en pisos interiores están aumentados en un 5% como homogeneización a piso exterior.

Mercado Actual	NORMAL MEDIA	Situación calle	BUENA		
Mercado Tendencia	MEJOR	Equipamiento Servicios de la Zona	BUENA		
Calidad Zona Actual	ALTA		Sup. Estimada	Valor unitario	Valor de mercado
Calidad Zona Tendencia	MEJOR	Valor método comparación	44,00 m ²	4.508,2 €/m ²	198.360,65 €
Calidad Edificio Actual	MEDIO	VALOR DE MERCADO			
Calidad Edificio Tendencia	ESTABLE				

COMENTARIOS: Se trata de un piso exterior en una sola altura, en la tercera planta del edificio. Localizado en un barrio residencial y de servicios, de renta media -alta. El piso se estima para reformar. No existen promociones de obra nueva en el distrito al no haber solares vacantes, y los edificios rehabilitados íntegramente ofertados en la actualidad son escasos y a suficiente distancia para no considerarse competencia. El volumen de oferta en el barrio de Malasaña, en pisos entre 40 m² y 50 m², alcanza los 30 anuncios en internet. La demanda de pisos en la ciudad a reformar para pasar al mercado de alquiler ha crecido, debido a la explosión de los servicios de alquiler vacacional de viviendas.

CONSIDERACIONES Y ADVERTENCIAS

* La opinión de valor estimada se encuentra condicionada a la veracidad de la información aportada. En este sentido, el objeto, procedimiento y alcance del trabajo, descritos en los apartados correspondientes, no permiten la realización de las comprobaciones de cumplimiento de la regulación urbanística, comprobaciones registrales ni la inspección el activo.

* El trabajo no se ha realizado de plena conformidad con la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de Abril de 2003. No obstante, sí se ha realizado de acuerdo a la metodología descrita en ella, pero no la cumple plenamente, en particular en lo referente a las comprobaciones mínimas necesarias establecidas en su Art. 7.

* El trabajo aquí expresado obedece a la base de valor de mercado, y no puede ser aplicado como valor hipotecario. No obstante, entendemos que la información y contenido expresado en el informe puede ser útil para un posterior trabajo de mayor alcance.

* El presente escrito es considerado como confidencial, por lo que sólo puede ser utilizado ante terceros con el consentimiento explícito y por escrito de VALTECSA.

El Técnico Tasador



Antonio Burgos
Consultor MRICS RV
Arquitecto Colegiado en el COAM nº 6372

Representante de la entidad



Enrique Gutiérrez
Director de operaciones