The page features a decorative graphic on the right side consisting of three overlapping blue circles of varying sizes, arranged vertically. Two thin blue lines intersect at the top left and extend diagonally across the page, framing the circles. The largest circle is at the top, a smaller one in the middle, and a very large one at the bottom right, partially cut off by the edge of the page.

**V.DE MERCADO
DE LOCAL COMERCIAL
C/DUQUE DE ALBA
Nº13-MADRID**

SOLICITANTE:
ASOCIACIÓN CULTURAL DE FABRICANTES DE
SUEÑOS

Arquitecto Rafael Rodríguez Escario
Tasador BCE

CONTENIDO DEL INFORME

- 1-OBJETO DE VALORACION.
- 2-ACTIVO.
- 3-METODOLOGIA APLICADA EN LA VALORACIÓN
- 4-ANALISIS DEL ACTIVO.
- 5-ANALISIS DE MERCADO ALQUILERES.
- 6-CALCULOS Y CONCLUSIONES DE VALOR.
- 7-ANEXOS.

1-OBJETO DE VALORACION

Asesorar al actual Arrendatario sobre el valor del local con el objeto de poder realizar una oferta actual a la propiedad como **OFERTA DE COMPRAVENTA** .
Para la obtención del valor de mercado se aplican normas de valoración y criterios generalmente admitidos por normativas de valoración más habituales, a partir de la **RENTA** actual del local y su relación con el estudio de mercado de alquileres de la zona donde se encuentra el local a valorar, estimando para la Valoración la renta aplicable ,justificada en su caso.

2-ACTIVO:

Se valora la unidad funcional LOCAL compuesto por 2 fincas registrales de las que se aportan los datos del registro con la titularidad actual, donde figura su cuota de propiedad respecto al total del inmueble, así como la medición comprobada, y los datos obtenidos de la Oficina del Catastro virtual, para a partir de estos datos ADOPTAR la superficie que se ha de considerar para la valoración.

Las fincas están situadas en la planta baja y primera de la edificación y estando actualmente unidas por escalera interior que comunica ambas plantas.

La finca de planta baja tiene acceso al patio interior del edificio, así como a una edificación existente al fondo del citado patio, y que no consta inscrita en el Registro y en la Oficina del Catastro virtual

Las descripciones registrales de las 2 fincas que componen la unidad funcional son las siguientes:

Naturaleza de la finca: Urbana: Local comercial derecha.

Vía Pública: Calle Duque de Alba Número:13 Planta:0 Puerta 1

Superficie Construida: 188,49 m²

División Horizontal: Cuota: treinta y tres enteros, treinta y tres centésimas por ciento.

Linderos:

Frente, La Calle Duque de Alba a la que tiene 3 huecos.

Derecha, Casa nº15 de la misma Calle

Izquierda :Portal de entrada y pasillo y patio de la casa.

Fondo, Casa nº20 de la Calle Juanelo

Le corresponde un porcentaje en los elementos comunes del inmueble de 33,33%.

Naturaleza de la Finca: Urbana Piso 1º o totalidad de la Planta. Primera de la casa en Madrid, calle del Duque de Alba nº13 modernos y uno antiguo, sección segunda de este Registro.

Ocupa una superficie de 237,25m² y se compone de siete habitaciones y cocina.

Linda: Al frente, la calle del Duque de Alba, a la que tiene cuatro huecos;

derecha, entrando la casa número quince de la misma calle, propiedad del Banco Hispano

Americano; espalda, patio de la casa y la casa número veinte de la calle de Juanelo, propiedad

de Don Rafael Martínez Ariza, e izquierda, con la casa número once de la calle de Duque de

Alba, y patio de la casa.

Le corresponde un porcentaje en los elementos comunes del inmueble de 33,33%.

TOTAL, REGISTRAL 425,74M2

3-METODOLOGÍA DE VALORACIÓN.

3.1.-CRITERIOS APLICADOS PARA OBTENER EL VALOR-JUSTIFICACIÓN.

-Valor del inmueble: Se trata de obtener un valor del inmueble aplicando el criterio más seguro para llegar al valor de oferta.

Este método requiere una metodología para la obtención de su valor-

Método es el Valor por Actualización de Rentas del mercado de alquileres y así obtener el Valor de Mercado o VAN de rentas esperadas.

1º-Al estar el inmueble alquilado, actualmente con una renta mensual de 3.000,00€ aproximados se ha realizado un estudio del mercado actual en la zona de la Oferta de locales de similares características en la zona próxima al que se valora en la fecha de valoración.

Estimando si la renta actual es acorde al mercado., por si resultara una renta especulativa en mas o en menos a la renta media estimada.

2º-Una vez considerada la Renta a aplicar para el cálculo , o la Renta de Alquiler actual, o La renta de Mercado ponderada se aplicará la fórmula de cálculo que figura en el Real Decreto estimando su duración hasta el fin de la vida útil del inmueble a partir de la fecha con los incrementos y según parámetros aplicables del IPC, Prima de riesgo, y aplicar la formula

Artículo 33. Fórmula de cálculo del valor por actualización del
Real Decreto que figura en la ECO/805/2003

3.2.VALOR POR ACTUALIZACIÓN DE RENTAS

Se obtiene el Valor de Tasación del método de actualización de rentas de mercado de alquileres, al detectarse un mercado suficiente de comparables.

ANÁLISIS DE VALOR DE MERCADO

Para obtener el valor de mercado la metodología para la obtención del valor de mercado según normativa ECO/805/2003 es la siguiente.

- Observaciones método actualización rentas con mercado de alquileres.

* Se emplea este método, al estar el inmueble a valorar arrendado o vacío siendo su destino el alquiler y detectarse un mercado de alquileres representativo de los comparables. También se emplea, si no ha sido posible la valoración por método de comparación en venta del inmueble de uso propio o vacío y no ligado a explotación.

* El valor de actualización del inmueble, es el valor actual neto (VAN) de las rentas esperadas (ingresos-gastos) a lo largo de su vida útil y del valor de reversión esperado para el tipo de actualización adoptado en € constantes.

-Rentas: ingresos se obtienen en función de los cobros normales de inmuebles comparables, por comparación con el mercado de alquileres, a partir de los testigos comparables seleccionados, libres de elementos especulativos y de elementos vinculados ajenos (mobiliario, trastero, etc.), procediendo de igual manera que en el método de comparación, homogeneizando la muestra de comparables seleccionada y un inmueble tipo de características medias y antigüedad nula del uso considerado, mediante los índices de cada concepto expresados en el cuadro de homogeneización, aplicados en su caso, al componente de suelo y/o vuelo de cada comparable, obteniéndose los coeficientes cuyos inversos aplicados a los precios unitarios/mes, dan como resultado los valores unitarios homogeneizados/mes de cada comparable, cuya media aritmética o ponderada, proporciona el valor unitario homogeneizado/mes expresado, por método de comparación del mercado de alquileres, del inmueble tipo.

Posteriormente, se considera las diferencias entre dicho inmueble tipo y el bien inmueble a valorar, además de los derechos reales, elementos recuperables y depreciación funcional considerados en su caso, a través de los coeficientes de homogeneización y singular a continuación expresados, obteniéndose el valor de mercado unitario y total de la renta/mes esperado, por método de comparación del mercado de alquileres, del inmueble a valorar.

Dicho valor de mercado, es el precio al que podría arrendarse el inmueble, mediante contrato privado entre un arrendador voluntario y un arrendatario independiente, en la fecha de la tasación, en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se

dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble para negociar el arrendamiento, reflejando por tanto, el precio más probable que se obtendría en las condiciones del mercado existente.

-Dichas rentas unitaria y total mensuales expresadas, quedan afectas en su caso, por el coeficiente K_e que se emplea, en su caso, para la ponderación relativa interna adicional entre inmuebles comparables, en caso de valoración de varios de ellos, y por el coeficiente K_m que tiene en cuenta la ocupación actual, probabilidad de ocupación futura, la morosidad actual ó previsible y, en su caso, la evolución previsible del mercado (sólo computable en garantía hipotecaria si es sostenible a medio y largo plazo).

-Como gastos medios mensuales esperados expresados (€/mes) del alquiler, se han tenido en cuenta, en su caso, los fijos como impuestos y seguros (ibi , seguros, administración de la finca), variables como salarios empleados, servicios (agua, luz ...),mantenimiento, conservación, servicios públicos (basuras) y otros, asignando un **5,00% de la renta bruta**

-La renta neta anual de mercado esperada expresada (€/año), se obtiene multiplicando por doce meses la diferencia entre la renta total mensual y los gastos medios mensuales expresados.

Dicha renta neta anual de mercado se sustituye, en su caso, en los flujos de caja por las rentas netas del contrato de arrendamiento, durante la vigencia de este, salvo si estas son superiores a aquella y no se prevé asegurada su obtención y si son atribuibles a elementos especulativos en garantía hipotecaria. Se aporta como anexo detalle de los flujos de caja.

-El valor de reversión, es el valor previsible del terreno al final de la vida útil del inmueble, siendo este último obtenido a partir del valor libre de mercado actual del terreno, al que se le aplica, en su caso, la plusvalía o minusvalía razonable previsible expresada (% año) en función de la localización, uso y evolución del mercado de inmuebles comparables.

-La fecha fin de vida útil expresada del inmueble, está en función de la vida total del uso del edificio donde se ubica y de su depreciación física (según su antigüedad y conservación) y/o funcional, en su caso.

-El tipo de actualización adoptado expresado **3,97%** (% año), se ha calculado corrigiendo la rentabilidad media anual de la Deuda del Estado con **vencimiento superior a 2 años o igual o superior a 6 años** si la finalidad no es garantía hipotecaria, con el IPC : **3,00%** esperado durante la vida útil residual del inmueble, obteniendo la rentabilidad de la Deuda en tipo constante, al que se le suma el diferencial real de prima de riesgo expresado en función del riesgo del proyecto de inversión según su volumen y grado de liquidez, tipología, características y ubicación, tipo de contrato actual o previsto, riesgo de obtención de rentas y lo habitual en la zona.

Dichos coeficientes se basan en lo expuesto en la Orden ECO/805/2003 modificada por la EHA/3011/2007.

* Así, como suma del valor actual neto de las rentas esperadas de mercado y del valor actual neto de reversión expresado (€), para el tipo de actualización expresado, resulta el valor de actualización del inmueble expresado (VAN) en €.

Justificación de datos adoptados:

Supuesto aplicación de las **RENTAS DE ALQUILER ACTUAL DEL INMUEBLE.**

-Consideraremos por lo tanto la RENTA que actualmente percibe el titular registral por parte del ARRENDATARIO para a partir de la renta que tiene actual obtener el VALOR DE MERCADO que tendrá el inmueble en la situación actual.

Debido a la situación actual del inmueble se han estimado, después de obtener el valor de Mercado obtenido por el método indicado, los gastos imputables al inmueble en base a las Obras de la ITE DESFAVORABLE, que se requieren para la subsanación de las OBRAS de Rehabilitación pendientes, en base a la aplicación del porcentaje que le corresponderá en base a su cuota de propiedad con respecto al total del edificio al que pertenece.

Una vez subsanados los desperfectos y vicios ocultos, el VALOR DE MERCADO del inmueble y consecuentemente la RENTA aplicable variaría y sería más elevada que la que actualmente tiene el inmueble valorado y se asemejarían a la media del mercado en la zona, subsanadas las obras de la ITE que han requerido la realización de un Proyecto de Rehabilitación que está pendiente del inicio de las obras.

Para obtener el valor del inmueble **ACTUAL** se ha considerado la renta aplicable de CONTRATO del inmueble ya que las rentas de mercado según el estudio efectuado son superiores a la renta del alquiler, esta circunstancia es debida a la situación de la ITE desfavorable, así como la existencia de humedades y vicios estructurales que son las circunstancias que explican la diferencia entre la renta de mercado, y la que tiene actualmente el inmueble.

-Rentas de Contrato aplicables: **7,046-€/m2/mes** según estudio de mercado hasta el fin de la vida útil.

-Km (ocupación, morosidad, evolución mercado): Se adopta un **1,00%** al estar alquilado con contrato en vigor y considerando un riesgo bajo dadas sus características y acorde a las actuales condiciones y su evolución previsible.

-Gastos: se adopta un **5,00%** sobre el valor de la renta bruta.

-Fin vida útil: **30,años** en base a la situación de deterioro actual, desde la fecha actual **15-11-2023 hasta 15-11-2053** en función de la antigüedad corregida del inmueble.

-Plusvalía/minusvalía del suelo:**1,00%**: consideran plusvalías al estimarlo suficientemente asegurado.

-IPC previsto: Según tasa de evolución previsible de IPC publicado medio previsto según evolución del **3,00%** por considerarlo un índice sostenible en el tiempo.

-Diferencial prima riesgo:-**3,23-%**riesgo medio considerado teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario, características físicas, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, volumen de la inversión necesaria, riesgo de obtención de rentas y tipo de contrato de arrendamiento.

-Tipo actualización: **3,97%** acorde con la situación del mercado y expectativas a medio plazo, se adopta tipo de actualización superior al mínimo sugerido por Banco España y superior a la rentabilidad de mercado según comparables de la zona para dicho uso.

Nota: se aportan en anexos tablas justificativas de valores adoptados para la aplicación de los parámetros que se han expresado.

4. ANALISIS DEL ACTIVO

CALLE: Duque de Alba nº13

POBLACION. Madrid, Código postal 28012

PROVINCIA: Madrid

4.1.-DATOS REGISTRALES-

Se aportan las dos notas simples que componen las 2 fincas registrales que componen el total del local valorado, en las mismas figuran las cuotas de propiedad sobre el total del inmueble. Las citadas cuotas de propiedad son las siguientes

Local comercial en planta baja FR 18490 Superficie =188,49m2 cuota de propiedad 33,33%

Vivienda (Registralmente) actual uso Local en planta 1ª FR 18492 Superficie =237,25m2 cuota de propiedad 33,33%

El uso actual de ambas fincas registrales es Comercial, sin aportarse la licencia de apertura y actividad del uso comercial de las 2 fincas unidas, de local en planta baja y primera.

Existe un volumen adosado al lindero trasero del patio, que no figura inscrito registralmente, y que supone un exceso de cabida respecto a su situación urbanística

TOTAL, SUMA CUOTAS DE PLANTA BAJA +PLANTA 1ª= 33,33%+ 33,33%=66,66%

4.2.DATOS CATASTRALES

Se aportan las dos referencias catastrales, que no están coordinadas con las fincas registrales notas simples que componen las 2 fincas registrales que componen el total del local valorado, en las mismas figuran las cuotas de propiedad sobre el total del inmueble.

Las citadas cuotas de propiedad son las siguientes

Planta baja :Local comercial en planta baja Referencia catastral -0238303VK4703G0001IK0

Superficie = 206,00 m2 + 41,00m2 comunes Local 2 derecha cuota de propiedad 16,6699%

Planta primera -Vivienda (Registral y Catastralmente)

Referencia catastral- 20238303VK4703G0002OLactual uso Local en planta 1ª Superficie catastral Superficie =247,00m2 +167,00m2 comunes -cuota de propiedad 66,60%

Planta segunda-Vivienda Referencia catastral -0238303VK4703G0003PB de uso Vivienda en planta segunda

Superficie =244,00m2 +41,00m2 comunes -cuota de propiedad 16,6699%.

TOTAL, SUMA CUOTAS DE PLANTA BAJA +PLANTA 1ª= 16,6699% + 66,60% = 83,27%

Existe un volumen adosado al lindero trasero que no consta inscrito registralmente por lo que no consta en el porcentaje de la cuota de propiedad, ni Registral ni Catastral y que supone un exceso de cabida respecto a su situación urbanística pendiente de su legalización. Aunque se encuentra ocupado, por el solicitante de la Valoración.

Por prudencia valorativa, y al ser la cuota de propiedad la proveniente de la División Horizontal se ha considerado que la discrepancia entre la cuota Registral y la Catastral presenta una disparidad, siendo mas coherente adoptar la cuota registral del 66,66% frente a la cuota del 83,27% del catastro., estimando esta última como errónea por la descompensación de los comunes aplicables a la planta primera.

4.3.-SUPERFICIE VALORADA.

SUPERFICIES COMPROBADAS:SE REFIEREN A SUPERFICIES UTILES

TRAFICANTES DE SUEÑOS				285.05
	LIBRERÍA			119.6
	Sala entrada	41.5		
	Sala infantil	21.1		
	Sala arriba	49		
	Escaleras, almacén, etc	8		
	DISTRIBUIDORA			33.2
	Oficina	15.7		
	Almacén fondo	11.9		
	Almacén escalera	5.6		
	EDITORIAL			21.4
	Oficina	13		
	Almacén	8.4		
	SALON DE ACTOS			56
	Estrado	14.7		
	Sillas	41.3		
	BAÑO			1.85
	COMEDOR			19.5
	OFICINAS			33.5
	Xsto	14		
	Fondo	19.5		
SENDA DE CUIDADOS				78
	Sala lateral 1	18.5		
	Sala lateral 2	20.1		
	Baño	6.2		
	Sala del fondo	33.2		
TOTAL				363.05

SUPERFICIE ADOPTADA

**SE ADOPTA LA SUPERFICIE REGISTRAL INSCRITA DE LAS 2 FINCAS REGISTRALES
SUPERFICIE ALQUILABLE= 425,74m2 construidos
(363,05 m2 Superficies estimadas Útiles)
(Planta baja + planta primera ,sin incluir la superficie del inmueble en patio)**

4.4.- DETERMINACIÓN DEL VALOR DE MERCADO

El objeto de la valoración es asesorar sobre el valor de mercado.

4.5.- LOCALIDAD Y ENTORNO

DESCRIPCIÓN : El inmueble objeto de la presente valoración se ubica en la ciudad de Madrid, capital de España y de la Comunidad Autónoma del mismo nombre.

Es el centro económico del país, donde residen las centrales de las principales entidades financieras del mismo, así como las Cortes y el Gobierno central de la nación.

ACTIVIDAD PRINCIPAL : La actividad principal es el comercio y los servicios en general.

4.6.- TIPO DE NUCLEO:

Madrid, capital de estado español.

4.7.- RASGOS URBANOS DEL ENTORNO

Área céntrica. El local se ubica en la C/ Duque de Alba nº13 de Madrid, en calle en zona de barrio siendo una zona con elevado tránsito de peatones .

Distrito de Centro próximo a Latina y Plaza de Tirso de Molina, en buena ubicación.

Zona de buena atracción comercial por su ubicación al ser calle en conexión con la Plaza de Tirso de Molina, y Plaza de La Latina, centro neurálgico de Madrid.

La tipología edificatoria dominante la constituyen edificaciones de uso residencial conformando la trama urbana, desarrolladas en alturas variables entre tres, cinco y más plantas, destinadas mayoritariamente a viviendas, con una antigüedad media de más 50-70años o más de 100 años y un grado de renovación medio a medio bajo, debido en general a su antigüedad, al estar en su mayoría los edificios ya consolidados, la mayoría con la obligación de conservación y mantenimientos por sus propietarios, como es el caso del edificio donde se ubica el inmueble valorado.

Las plantas bajas de estas edificaciones están destinadas en su mayoría a locales comerciales y oficinas. en menor medida

Se trata de un entorno de características urbanas, con un grado de consolidación que podríamos estimar en un 100 %.

4.8. LOCAL

Se trata de un local entre medianeras a calle de su nombre y a patio de luces interior al que tiene acceso desde la planta baja.

Buena ubicación al ser zona de conexión con la Plaza de Tirso de Molina y Plaza de la Latina.

Destinado a taller de lectura y venta de libros, y salas de reunión, oficinas etc...

Con escasa eficiencia energética y se desarrolla en planta baja y primera, junto con otro local adosado al fondo del patio entreplanta.

Se compone de zona al público de exposición y venta, en ambas plantas y sala de reuniones en planta primera, con dependencias auxiliares de oficinas y despachos, almacenes y aseos de público y privados, con escalera que comunica ambas plantas.

4.9 ESTADO ACTUAL

Local, pendiente de obras de Rehabilitación, con vicios constructivos, en cubiertas, canalones, fachadas y estructuras que requieren su intervención al afectar a la estructura del edificio, y que se han tenido en cuenta en la Valoración, tanto en la Renta aplicable, la de Contrato que es inferior a la del Mercado, y que se descuentan del Valor de mercado, para el caso de que el actual inquilino y Solicitante de la valoración sea el futuro comprador y por lo tanto tenga que sufragar las obras en base a su cuota titularidad en el total del inmueble.

5. ANALISIS DE MERCADO ALQUILERES

5.1. ANALISIS DEL MERCADO, OFERTA, DEMANDA, INTERVALOS VALORES

Análisis de la Zona donde se encuentra ubicado el local valorado:

Calle de Duque de Alba nº13, en el tramo entre la Plaza de Tirso de Molina y Plaza de la Latina.

-Es una zona de barrio con elevada actividad comercial, fundamentalmente con establecimientos de todo tipo de usos, comercios, tiendas de venta de artículos de primera necesidad, servicios, modas, etc...

-La Oferta de los locales en la propia calle es escasa, existiendo un mercado de alquiler de locales en buenas ubicaciones en zonas próximas de calle Toledo, Atocha y calles del barrio de Lavapiés, y en menor medida de locales en venta .siendo más elevada en calles con menor atractivo comercial , y de menor tránsito de vehículos y personas.

Aunque en ambas situaciones se observan locales vacíos, y desalquilados en base a la situación actual de la tipología comercial que esta más susceptible a situaciones de desocupación por los costes de implantación de nuevas actividades en el momento actual del ciclo inmobiliario.

ANALISIS DE MERCADO:

Oferta:

Existe un mercado de Oferta de Inmuebles de similares características suficiente de locales en renta en el último año, y en los últimos seis meses.

Se trata de inmuebles donde el mercado no es homogéneo ya que actualmente hay poca frecuencia de transacciones.

En definitiva, existe una suficiente oferta y que se está incrementando en los últimos meses.

Demanda:

Locales comerciales.

La Demanda de Inmuebles de estas características está basada en negocios y comercios de Pymes o empresas de autónomos, y actividades de servicios, siendo una demanda media baja, aunque en base a las mejores ubicaciones, en proximidad a Tirso de Molina, o Latina la demanda es algo más elevada dentro de la baja demanda de locales en general.

Expectativa de Oferta y Demanda:

Existen y se pueden prever expectativas de escasa revalorización para locales en similar ubicación al valorado y además se estima en general que en el corto-medio plazo y como consecuencia de la actual coyuntura económica e inmobiliaria, los signos de bajada de los precios de mercado de alquiler de locales son generalizados, excepto en otras zonas de Madrid de mayor actividad comercial.

TESTIGOS DE valor en VENTA DE MERCADO (a nivel orientativo)

VENTA

1 <https://www.idealista.com/inmueble/102545211/>

Local en venta en calle del Amparo-Lavapiés-Embajadores, Madrid

725.000 €-310 m²

2.339 €/m²

2 <https://www.idealista.com/inmueble/96153508/>

Local en venta en Ribera de curtidores, 26-Lavapiés-Embajadores, Madrid

1.300.000 €- 662 m²

1.964 €/m²

3. <https://www.idealista.com/inmueble/103026601/>

Local en venta en calle del Duque de Alba

Lavapiés-Embajadores, Madrid -1.500.000 €-563 m²

2.664 €/m

4. <https://www.idealista.com/inmueble/90950071/>

Local en venta en calle de la Ribera de Curtidores, 37

Lavapiés-Embajadores, Madrid 580.000 €-243 m²

2.387 €/m²

5. <https://www.idealista.com/inmueble/101776719/>
Local en venta en calle de la Ribera de Curtidores, 2
Lavapiés-Embajadores, Madrid -570.000 €-170 m²-3.353 €/m²

6. <https://www.idealista.com/inmueble/100297611/>
Local en venta en calle de Lavapiés, 25
Lavapiés-Embajadores, Madrid -535.000 €-177 m²
3.023 €/m²

**Media ponderada en función de superficie, ubicaciones oscilan entre 2000/ 3.300€/m2
De mayor a menor superficie, ubicaciones , acabados etc.
RENTA MEDIA 2.500/ 2.600€/M2**

TESTIGOS DE valor en RENTA DE MERCADO (a nivel orientativo)

1 <https://www.idealista.com/inmueble/98983604/>
Alquiler de Local en calle de Toledo, 77
Lavapiés-Embajadores, Madrid 8.000 €/mes-670 m²
11,94 €/m²

2. <https://www.idealista.com/inmueble/103048535/>
Alquiler de Local en calle del Doctor Fourquet, 20
Lavapiés-Embajadores, Madrid -2.800 €/mes-316 m²
8,86 €/m²

3. <https://www.idealista.com/inmueble/102963762/>
Alquiler de Local en calle de Toledo, 89
Lavapiés-Embajadores, Madrid -4.500 €/mes-313 m²
14,38 €/m²

4- <https://www.idealista.com/inmueble/102025226/>
Alquiler de Local en calle del Duque de Alba, 7
Lavapiés-Embajadores, Madrid-4.805 €/mes-288 m²
16,68 €/m²

5. <https://www.idealista.com/inmueble/101025481/>
Alquiler de Local en calle de la Magdalena, 31
Lavapiés-Embajadores, Madrid-3.900 €/mes-240 m²
16,25 €/m²

6. <https://www.idealista.com/inmueble/102663564/>
Alquiler de Local en calle del Mesón de Paredes
Lavapiés-Embajadores, Madrid -2.200 €/mes-207 m²
10,63 €/m²

**Media ponderada en función de superficies ubicaciones oscilan entre 8,86/ 16,68€/m2/mes
De mayor a menor superficie y ubicaciones, acabados etc...
RENTA MEDIA MERCADO 13-14,00€/M2/MES**

VALOR ALQUILER ADOPTADO SE ESTIMA UNA RENTA DE 3.000€/MES / 7,046M2/MES

Justificación de valores adoptados:

**La renta APLICADA PARA EL CALCULO ES LA RENTA DEL CONTRATO
RENTA APLICADA = 3.000,00€/MES / 425,74M2 REGISTRALES = 7,046€/M2**

Al tratarse de un local en Alquiler y pendiente de Rehabilitación la renta es inferior a la renta media del mercado.

Ya que el local está pendiente de una Rehabilitación Importante del Edificio, como ya se ha expresado en el estado ACTUAL del inmueble.

Además, en nuestro caso una vez obtenido el VAN del inmueble habría que descontar de la Oferta de Compraventa los Gastos de las Obras pendientes de la ITE , según el Informe o Proyecto de Rehabilitación y los costes que le corresponderían en el caso de pasar a ser el titular del Inmueble, que es el objeto de ASESORAMIENTO DE OFERTA DE COMPRAVENTA a realizar a la propiedad Registral de las fincas valoradas.

6.- CALCULOS Y CONCLUSIONES DE VALOR.

Aplicamos la fórmula del Real Decreto:

1. El valor de actualización del inmueble objeto de valoración será el valor actual (VA) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para el tipo de actualización elegido². El VA a que se refiere el apartado anterior se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula matemática:

$$VA = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}} + \frac{\text{Valor de reversión}}{(1+i)^n}$$

En donde: VA = Valor actual.

E_j = Importe de los cobros imputables al inmueble en el momento J.

S_k = Importe de los pagos previstos en el momento K.

t_j = Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente E_j.

t_k = Número de períodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente S_k.

i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.

n = Número de períodos de tiempo desde la tasación hasta el final del período de estimación de los ingresos esperados.

3. Los períodos transcurridos (tiempo), y el tipo de actualización a utilizar, se expresarán en las unidades correspondientes a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.

(se aporta en anejos justificante valor de las rentas esperadas o VAN del inmueble)

Estimamos el caso de que se desee Obtener el Valor del Inmueble aplicando los parámetros que se han explicado en el apartado Metodología de Valoración y la renta media estimada del mercado obtenida según el estudio efectuado.

* El valor de actualización del inmueble, es el valor actual neto (VAN) de las rentas esperadas (ingresos-gastos) a lo largo de su vida útil y del valor de reversión esperado para el tipo de actualización adoptado en € constantes.

Valor de Actualización: 592.398,78-€

Valor de reversión : 437.923,42€

VAN=Actualización Rentas 592.398,78€ + Valor de Reversión 437.923,42€

VALOR DE MERCADO =1.030.322,20€ (Sin Obras de Rehabilitación)

VALOR DE OFERTA DE COMPRA

Se deben descontar el % de la cuota de propiedad de las 2 fincas registrales

Que según la documentación Registral suponen el 66,66% de la cuota de propiedad del total de Edificio (Según división horizontal inscrita aportada)

CONCLUSIONES:

EL VALOR DE OFERTA DE COMPRAVENTA SE OBTIENE A PARTIR DE LA RENTA DEL CONTRATO ACTUAL- EL COSTE DE LAS OBRAS APLICANDO EL 66,66% DE LA ESTIMACION DE COSTES QUE FIGURA EN EL PROYECTO DE REHABILITACIÓN:

VALOR DE MERCADO POR RENTAS 1.030.322,20€

VALOR DEL 66,66% DE CUOTA DE PROPIEDAD

Presupuesto de Contrata = 200.000,60€ x 66,66% =133.320,40€

VALOR COMPRAVENTA = 1.030.322,20€ - 133.320,40€ = 897.001,80€

LA OFERTA POR REALIZAR por el ARRENDATARIO como posible COMPRADOR.

EL VALOR DEL INMUEBLE EN LA SITUACIÓN ACTUAL Y CON LAS CONDICIONES ESTIMADAS EXPRESADAS EN LOS APARTADOS ANTERIORES TIENE UN VALOR DE MERCADO DE, (OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL, UN MIL EUROS Y OCHENTA CENTIMOS DE EUROS).

7.- ANEXOS AL INFORME

NOTA: COMO ANEXOS AL INFORME DE TASACION SE INCLUYE LA SIGUIENTE DOCUMENTACION GRAFICA:

- PLANO DE EMPLAZAMIENTO
- FICHA CATASTRAL.
- PRESUPUESTO DE REHABILITACION
- FOTOGRAFIAS
- FLUJOS DE CAJA VAN

AMBITOS Y ARQUITECTURA S.L.

CIF B87155529

GRAN VIA 36 BAJO

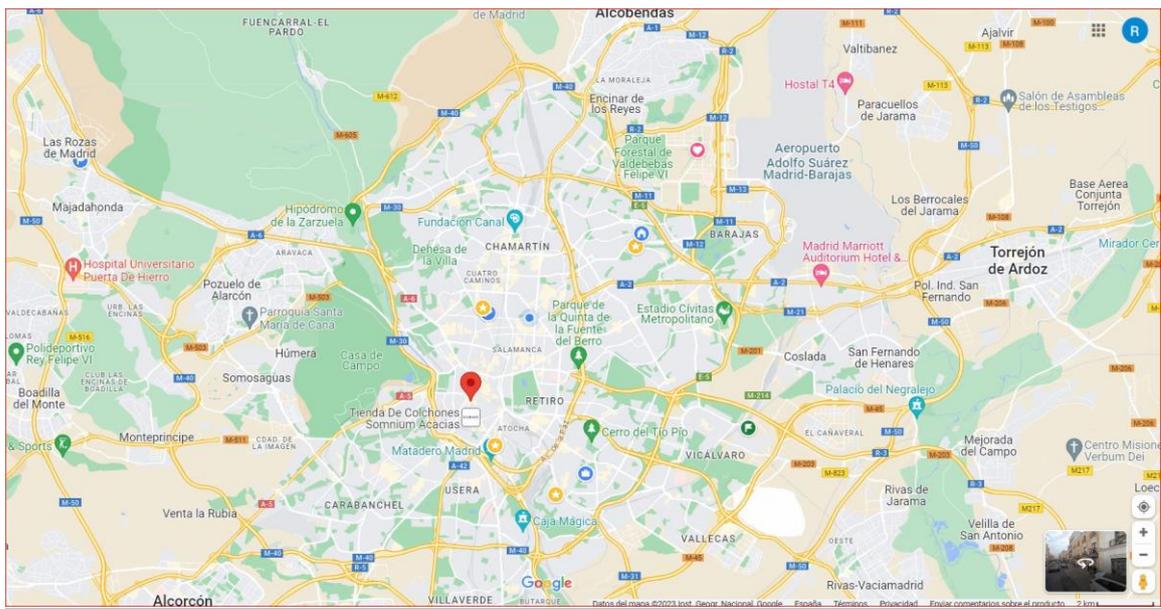
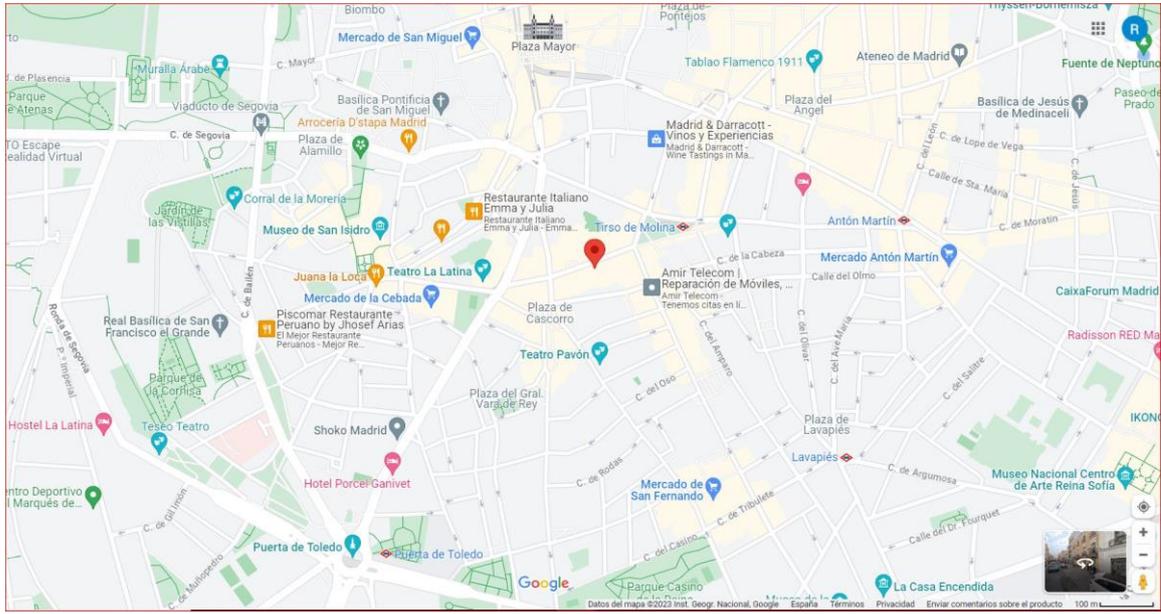
MADRID 28013

ARQUITECTO:TASADOR

RAFAEL RODRIGUEZ ESCARIO

RRR
Ambitos s.l

PLANO EMPLAZAMIENTO



FICHAS CATASTRALES



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0238303VK4703G0001K

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DUQUE DE ALBA 13 Pt:00 Pt:IZ
28012 MADRID [MADRID]

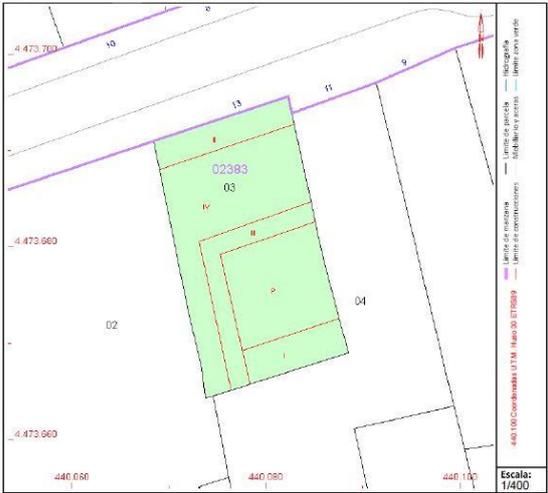
Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 266 m2
Año construcción: 1900

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
COMERCIO	/00/IZ	19
COMERCIO	/00/DR	206
Elementos comunes		41

PARCELA

Superficie gráfica: 404 m2
Participación del inmueble: 16,669900 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



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"

Lunes, 13 de Noviembre de 2023



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0238303VK4703G0002OL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DUQUE DE ALBA 13 Pt:01 Pt:01
28012 MADRID [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 414 m2
Año construcción: 1900

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	/01/01	247
Elementos comunes		167

PARCELA

Superficie gráfica: 404 m2
Participación del inmueble: 66,66000 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



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"

Lunes, 13 de Noviembre de 2023

PRESUPUESTO PROYECTO REHABILITACIÓN

RESUMEN DE PRESUPUESTO			
Rehabilitación Edificio Duque de Alba 13			
CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
1	MEDIOS AUXILIARES.....	12.487,82	8,99
2	ACTUACIONES PREVIAS.....	18.283,46	13,16
3	MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	470,20	0,34
4	CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA.....	14.728,57	10,60
5	ALBANILERÍA Y FALSOS TECHOS.....	874,48	0,63
6	ACABADOS EXTERIORES.....	11.216,06	8,07
7	CUBIERTAS.....	63.618,11	45,80
8	AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACIONES.....	3.862,05	2,78
9	CARPINTERÍAS EXTERIORES.....	1.125,94	0,81
10	ACABADOS INTERIORES.....	4.052,94	2,92
11	FONTANERÍA, SANEAMIENTO Y PLUVIALES.....	4.526,95	3,26
12	CONTROL DE CALIDAD.....	1.137,99	0,82
13	GESTIÓN DE RESIDUOS.....	1.473,67	1,06
14	SEGURIDAD Y SALUD.....	1.040,71	0,75
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		138.898,95	
	13,00 % Gastos generales.....	18.056,86	
	6,00 % Beneficio industrial.....	8.333,94	
SUMA DE G.G. y B.I.		26.390,80	
	21,00 % I.V.A.....	34.710,85	
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA		200.000,60	

FOTOGRAFIAS



FACHADA DE ACCESO AL LOCAL



ENTORNO CALLE DUQUE DE ALBA 13



LOCAL PLANTA BAJA PUBLICO



VISITA INTERIOR DEL LOCAL



ESCALERA DE ACCESO A PLTA 1ª



LOCAL EN PLANTA PATIO SIN INSCRIBIR



VISTA DESDE PATIO



PLANTA 1ª



PLANTA 1ª



SALA ACTOS PLAT 1ª



OFICINAS



LOCAL PLANTA BAJA OFICINAS



FLUJOS DE CAJA ACTUALIZACION DE MERCADO DE ALQUILERES

Ref: 30-2023-102575-30 / 1000032456_00017201125354_111122_2022 Mar
 Dirección: Calle DUQUE DE ALBA, N° 13, Planta BAJO, Puerta 2

pag 1

LOCAL

PERIODO	RENTA NETA	RENTA NETA ACTUALIZADA
11-2023	34.197,24	32.887,94
11-2024	34.197,24	31.632,15
11-2025	34.197,24	30.424,30
11-2026	34.197,24	29.262,58
11-2027	34.197,24	28.142,21
11-2028	34.197,24	27.067,62
11-2029	34.197,24	26.034,07
11-2030	34.197,24	25.039,98
11-2031	34.197,24	24.081,29
11-2032	34.197,24	23.161,76
11-2033	34.197,24	22.277,35
11-2034	34.197,24	21.426,71
11-2035	34.197,24	20.606,36
11-2036	34.197,24	19.819,52
11-2037	34.197,24	19.062,73
11-2038	34.197,24	18.334,84
11-2039	34.197,24	17.632,86
11-2040	34.197,24	16.959,56
11-2041	34.197,24	16.311,98
11-2042	34.197,24	15.689,12
11-2043	34.197,24	15.088,43
11-2044	34.197,24	14.512,30
11-2045	34.197,24	13.958,16
11-2046	34.197,24	13.425,18
11-2047	34.197,24	12.911,17
11-2048	34.197,24	12.418,17
11-2049	34.197,24	11.943,99
11-2050	34.197,24	11.487,92
11-2051	34.197,24	11.048,09
11-2052	31.378,79	9.750,44
TOTAL	1.023.098,75	592.398,78