

CERTIFICADO DE TASACIÓN

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Valoración de:	LOCAL COMERCIAL TERMINADO (WCT)		
Provincia:	MADRID	Código Postal:	28012
Municipio:	MADRID	Localidad:	MADRID
Dirección:	C/ DUQUE DE ALBA, nº 13		

FECHAS

Fecha de instrucción (encargo):	02/11/2023	Fecha emisión:	15/11/2023
Fecha de visita e inspección:	06/11/2023	Fecha de certificación:	15/11/2023
Fecha de valoración:	15/11/2023	Fecha de caducidad:	15/05/2024

SOLICITANTE Y FINALIDAD

Entidad mandataria (encargante):	PARTICULAR
Solicitante:	ASOCIACION CULTURAL TRAFICANTE DE SUEÑOS
Finalidad:	determinar como valor de tasación, el valor de mercado del inmueble Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, [excepto en lo relativo a las comprobaciones derivadas de la visita al interior del inmueble, en caso de no haberse realizado]. La finalidad no se encuentra entre las definidas en el artículo 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

IDENTIFICACIÓN REGISTRAL

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REGISTRALES								DATOS CATASTRALES			
ELEM	TITULAR	REG. PROP.	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SEC	IDUFIR/CRU	CUOTA	REFERENCIA	CUOTA
OFT	INSTITUTO DE LAS HERMANAS MERCEDARIAS DE LA CARIDAD	MADRID Nº 37	1783	358	89	3/18492		28118000352282	33.33	0238303VK4703G0002OL	66.66
LCT	INSTITUTO DE LAS HERMANAS MERCEDARIAS DE LA C	MADRID Nº 37	1783	358	86	3/18490		28118000337043	33.33	0238303VK4703G0001IK	16.66

COMPROBACIONES

Identificación física mediante inspección ocular:	si	Adecuación al planeamiento:	si
Estado de Ocupación y uso:	si	Cumplimiento Protección Arquitectónica:	si
Régimen de protección:	si	Verificación Registral:	si

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Renta:

Ref	Agru	Tipo	Ubicación	Finca	Ocupado antes	Estado ocupación visita	Sup. Arrendada (m2)	Fecha Inicio contrato	Fecha Fin contrato	Renta M Actual (€/m2)	Renta Óptima (€/m2)
	1	LCT	Bl:0 Pl:00 Pu:DCH	3/18490	Si	Por El Arrendatario					
	2	OFT	Bl:0 Pl:01	3/18492	Si	Por El Arrendatario					

Protección:

No consta afección a régimen de protección.

CUADRO DE VALORACIÓN

De acuerdo con las hipótesis de cálculo establecidas para el desarrollo de la operación inmobiliaria y por la aplicación del método consignado en el capítulo de valoración, se obtienen los siguientes datos:

CUADRO VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA I

Ref	Agru	Tipo	Ubicación	Finca	Sup. Adopta (m2)	V. Comparación (€)		V. Actualización de la renta (€)			V. Max Legal (€)	Otros (€)	Venta rápida (€)
						Comp	Ajustado	Arrendam	Merc Alqu	Explotación			
	1	LCT	Bl:0 Pl:00 Pu:DCH	3/18490	188,49	465.019,91	465.019,91	0,00	420.464,64	0,00	0,00	0,00	0,00
					Subtotal:	465.019,91	465.019,91	0,00	420.464,64	0,00	0,00	0,00	0,00
	2	OFT	Bl:0 Pl:01	3/18492	246,90	664.205,44	664.205,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
					Subtotal:	664.205,44	664.205,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALES					435,39	1.129.225,35	1.129.225,35	0,00	420.464,64	0,00	0,00	0,00	0,00

CUADRO VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA II

Ref	Agru	Tipo	Ubicación	Finca	Sup. Adopta (m2)	V. Suelo (€)	V.Reposicion (€)		V.Seguro (€)		V. Tasación (€)	Método
							Bruto	Neto	*Reconst	RD 716/2009		
	1	LCT	Bl:0 Pl:00 Pu:DCH	3/18490	188,49	342.512,72	491.269,03	437.419,32	148.756,31	77.951,92	420.464,64	Act. Mercado Alq.
					Subtotal:	342.512,72	491.269,03	437.419,32	148.756,31	77.951,92	420.464,64	
	2	OFT	Bl:0 Pl:01	3/18492	246,90	307.879,36	684.829,00	537.066,76	376.949,64	356.326,08	664.205,44	Comparación
					Subtotal:	307.879,36	684.829,00	537.066,76	376.949,64	356.326,08	664.205,44	
TOTALES					435,39	650.392,08	1.176.098,03	974.486,08	525.705,95	434.278,00	1.084.670,08	

CUADRO AGRUPACIONES

ID Agrupa	Ref Elemento Principal	Nº Elementos	Detalle Elemento Principal	Finca Registral	Valor Suelo Final (€)	VRB Final (€)	Valor Seguro Reconstrucción	Valor Tasación Actual (€)	Valor Tasación Final (€)
1		1	LOCAL	3/18490	342.512,72	491.269,03	148.756,31	420.464,64	420.464,64

CUADRO AGRUPACIONES

ID Agrupa	Ref Elemento Principal	Nº Elementos	Detalle Elemento Principal	Finca Registral	Valor Suelo Final (€)	VRB Final (€)	Valor Seguro Reconstrucción	Valor Tasación Actual (€)	Valor Tasación Final (€)
2		1	OFICINA	3/18492	307.879,36	684.829,00	376.949,64	664.205,44	664.205,44

VALOR DE TASACIÓN

El valor de tasación obtenido por comparación y actualización de rentas por mercado de alquileres para los inmuebles valorados asciende a UN MILLÓN OCHENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA EUROS CON OCHO CÉNTIMOS.

VALOR TOTAL DE TASACIÓN (ADOPTADO):

1.084.670,08 €

LIMITACIONES AL VALOR

Condicionantes:

No proceden.

Advertencias:

En locales y elementos diferentes de viviendas y plazas de garaje en régimen de división horizontal, no se ha dispuesto de Estatutos de la Comunidad o Certificación del Administrador donde se fijen las limitaciones de uso que pudieran afectar al valor. Se advierte que no se ha dispuesto de la Licencia de Apertura/Actividad y funcionamiento ni de la oficina ni del local.

Se advierte que las fincas se encuentran unidas física y funcionalmente en la actualidad. El valor de tasación adoptado pondera los costes necesarios para su independización y acondicionamiento.

Las fincas valoradas se encuentran ocupadas por la Asociación Cultural Traficantes de Sueños y por su subarrendatario, Asociación Secuida (Senda de Cuidados), según contrato de arrendamiento aportado. El valor de tasación se refiere al pleno dominio de las fincas, libres de ocupantes.

Se ha visitado una zona destinada a oficina situada en planta baja, unida también funcionalmente a la finca registral tasada, sin que aparezca en documentos registrales y/o catastrales, estimando que forma parte de las zonas comunes del edificio. Dicha zona no ha sido considerada a efectos valorativos.

Existen discrepancias entre la documentación registral y catastral respecto a las superficies y cuotas correspondientes a cada finca, siendo recomendable su corrección.

Limitación al uso del informe:

Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.

Consideraciones:

La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.

Cargas:

La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas y gravámenes que pudieran afectar al valor.

OBSERVACIONES FINALES

Se valora en el presente informe dos fincas registrales situadas en la calle Duque de Alba nº13, correspondiéndose la planta baja con un local comercial y la planta primera con uso comercial y de oficina; ambas fincas se hayan unidas física y funcionalmente mediante escalera interior, disponiendo además de accesos a través de las zonas comunes y, en el caso del local comercial, con acceso directo desde la calle de situación. Se sitúan en un edificio de aproximadamente 123 años, emplazados en el barrio de Embajadores, distrito Centro, bien comunicado de Madrid, con nivel de renta medio. Las fincas presentan un estado de conservación medio, con reformas importantes entorno al año 2014. Actualmente se encuentran ocupadas por los arrendatarios y subarrendatarios. Cuenta con todas las dotaciones necesarias. Con buenas comunicaciones dada su proximidad a la calle Toledo así como por su céntrica situación.

Se ha visitado una oficina situada en planta baja, unida también funcionalmente, sin que esta aparezca en documentos registrales y/o catastrales, estimando que forma parte de las zonas comunes del edificio. Por lo tanto, en base a la finalidad hipotecaria del informe, no es posible incluirlo en la valoración.

VALORACION DEL LOCAL:

Se ha realizado estudio de mercado de locales comerciales, obteniendo un valor unitario homogeneizado medio (2997,58 /m²) y un coeficiente tabla-fondo medio (0,88) de la muestra, de cuyos valores se ha obtenido el valor de primera crujía de mercado (3415,99 /m²). Tras aplicar el coeficiente tabla fondo del local valorado (0,87) sobre el valor de primera crujía, se ha obtenido el valor unitario de cálculo del inmueble (2971,91 /m²).

Se ha realizado estudio de mercado de locales comerciales en arrendamiento, obteniendo un valor unitario homogeneizado medio (16,77 /m²) y un coeficiente tabla-fondo medio (0,79) de la muestra, de cuyos valores se ha obtenido el valor de primera crujía de mercado (21,23 /m²). Tras aplicar el coeficiente tabla fondo del local valorado (0,87) sobre el valor de primera crujía, se ha obtenido el valor unitario de cálculo del inmueble (18,47 /m²).

Para la obtención del valor de tasación se ha adoptado el Valor por Rentas de Mercado al que se le ha depreciado la parte correspondiente, según cuota registral, del presupuesto visado aportado para la rehabilitación del edificio ante los requerimientos exigidos en la última Inspección de Edificios. Conforme a esto, a la finca 3/18490, correspondiente al local comercial en planta baja, se le aplica una depreciación de 530,53 euros/m² sobre el valor unitario de 2.761,23 euros/m²

VALORACION DE LA OFICINA:

Para la obtención del valor de tasación se ha adoptado el Valor por Comparación al que se le ha depreciado la parte correspondiente, según cuota registral, del presupuesto visado aportado para la rehabilitación del edificio ante los requerimientos exigidos en la última Inspección de Edificios. Conforme a esto, a la finca 3/18492, correspondiente a la oficina en planta primera, se le aplica una depreciación de 405,02 euros/m² sobre el valor unitario de 3.095,2euros/m²

JUICIO CRÍTICO

Se valora en el presente informe dos fincas registrales correspondientes a un local en planta baja y a una oficina en planta primera, unidas

funcionalmente, situadas en un edificio residencial de 123 años de antigüedad según catastro, con un núcleo de comunicación vertical con escalera, disponiendo de ascensor, instalado posteriormente, ubicado en el patio interior. El edificio se encuentra en aparente estado medio-bajo de conservación; la comprobación del estado se ha limitado a una inspección ocular sin que se haya visitado la totalidad de este. Disponen de una única fachada exterior, a la calle de situación, siendo el resto de huecos interiores a patio de luces. Debido a sus características arquitectónicas, mercado del entorno, adaptación a la tipología de la demanda más frecuente y estado de conservación, la recolocabilidad se considera media.

CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO: La situación de la oferta y la demanda relativa al tipo de inmueble valorado se encuentra equilibrada.

OFERTA: Reducida para oficinas y locales de similares características en el entorno inmediato.

DEMANDA: Media-baja, siendo la tipología más demandada en el entorno la de locales de dimensiones medias con buen factor de forma y oficinas en entornos más terciarios.

INTERVALOS DE PRECIOS: En el presente informe, para la obtención del Valor de Tasación por Comparación, se han considerado testigos comparables, que debido a la proximidad de la fecha de su publicación, y contactos de negociación realizados, representan razonablemente la situación actual del mercado, cuyo intervalo de precios se mueve entre 2800 y 3800 euros/m² en venta y entre 14 y 22 euros/m²/mes en renta en locales y entre 3000 y 3900 euros/m² en venta de oficinas, sin que exista en el entorno testigos de características similares en renta.

PUNTOS FUERTES: Inmuebles con situación céntrica.

PUNTOS DÉBILES: Inmuebles con morfología irregular, condicionando su distribución, en edificio con baja conservación.

FIRMAS

<p>Supervisada por:</p>  <p>RUIZ BELDA, ADOLFO ARQUITECTO TÉCNICO</p>	<div style="text-align: center;">  </div> <p>POR LA SOCIEDAD:</p>  <p>FIRMA: ANTOLIN ARQUILLO AGUILERA</p>
--	--

El presente documento carece de validez sin el sello de la sociedad y no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados, de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales y de los posibles vicios o defectos ocultos de la edificación.