



SEGIS A
Sociedad Estatal de Gestión
Inmobiliaria de Patrimonio, S. A.

PASEO de la HABANA **75** MADRID

Indice Contents

- 01. **Resumen ejecutivo**
Executive summary
- 02. **Localización y Entorno**
Location and surroundings
- 03. **Descripción del inmueble**
Property description
- 04. **Volumetría del inmueble**
Property size
- 05. **Situación urbanística**
Town planning situation
- 06. **Reportaje fotográfico**
Photo gallery
- 07. **Mercado**
Market

01. Resumen ejecutivo Executive summary

La parcela se encuentra en una zona privilegiada de Madrid, cerca del intercambiador de Nuevos Ministerios, donde confluyen varias líneas de cercanías, líneas de metro, entre ellas la línea del aeropuerto, y paradas de autobuses que comunican con el centro de la ciudad.

Es destacable el carácter residencial de alto nivel que rodea al inmueble, siendo el Paseo de la Habana y las calles que confluyen una de las mejores zonas de la ciudad de Madrid.

"Una gran inversión con múltiples posibilidades"

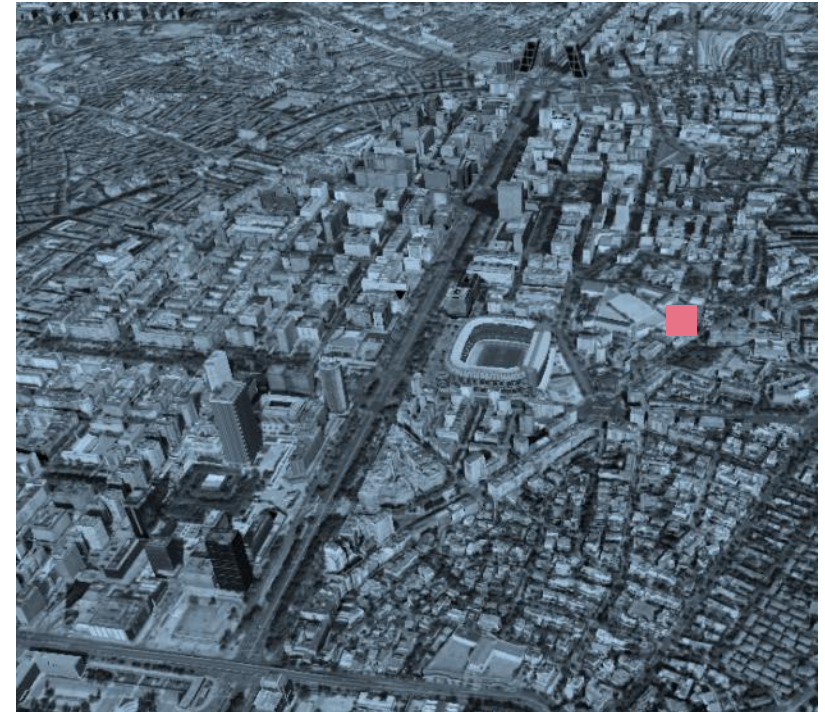
El suelo sobre el que se asienta el inmueble tiene una superficie de 1.471,54 m² y está clasificado como suelo urbano consolidado de uso residencial.

The property is located in a privileged area of Madrid, near the Nuevos Ministerios interchange station, where several commuter lines, subway lines (including the airport line), and bus stops that connect with the city centre.

It is worth pointing out the high level residential area that surrounds the property - Paseo de la Habana and its surrounding streets make it one of the best areas in Madrid.

"A great investment with multiple possibilities"

The property sits upon an area of 1.471,54m² and is classified as consolidated urban land for residential use.



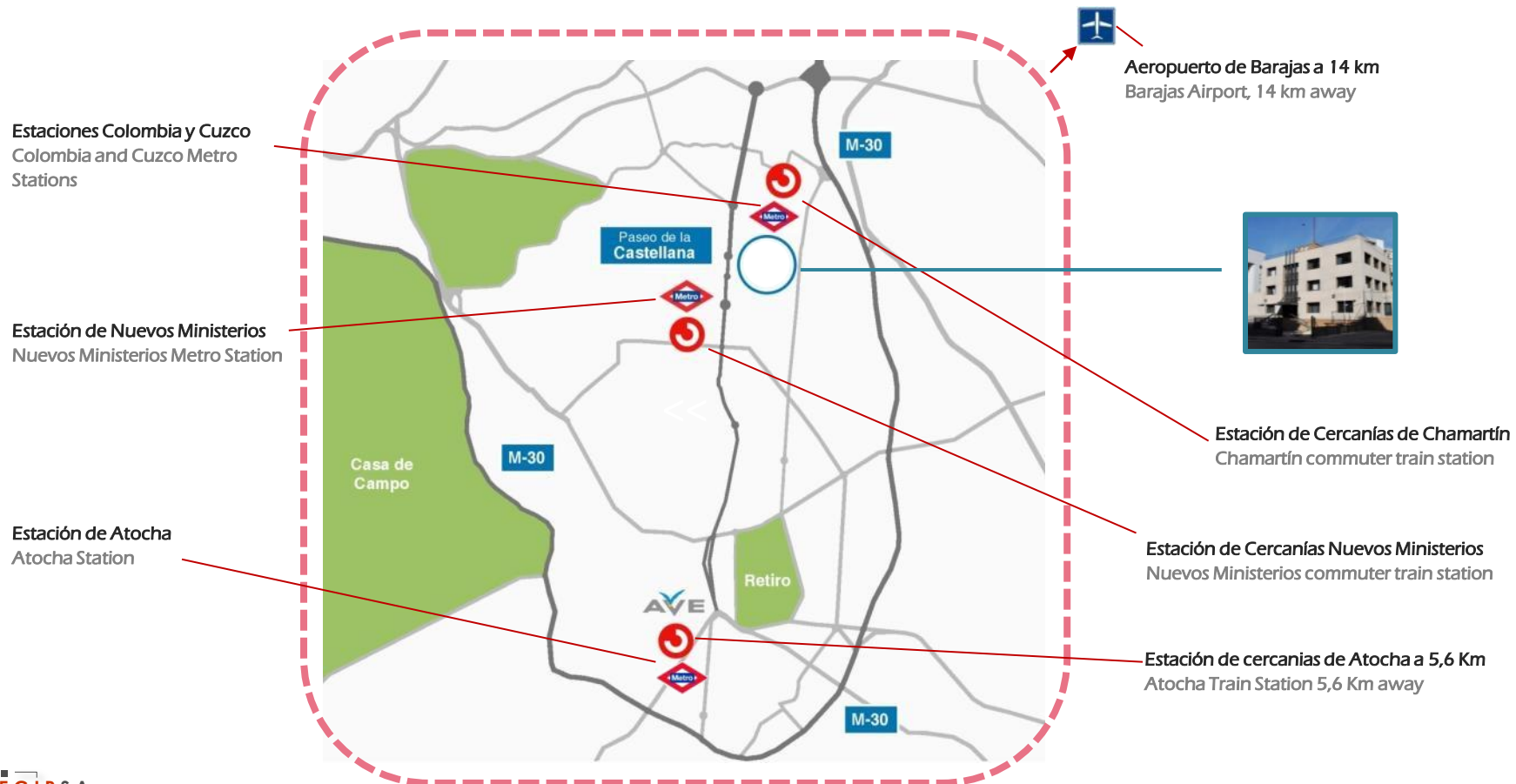
02. Localización y entorno Location and surroundings

Excelentes comunicaciones que hacen de la zona un centro neurálgico de Madrid

El inmueble se encuentra enclavado junto al eje del Paseo de la Castellana, muy cerca de Nuevos Ministerios, intercambiador que engloba tanto red de cercanías y largo recorrido de Renfe como red de metro; se trata de una de las zonas mejor comunicadas de Madrid.

Excellent transport connections make the area a hub in Madrid .

The property is located along the Paseo de la Castellana axis, near Nuevos Ministerios, a transport interchange station encompassing both commuter and the long-haul Renfe trains, and metro lines; it is one of the best connected areas of Madrid.



Una calle dotada de todos los servicios en uno de los mejores barrios de la ciudad

El inmueble se encuentra ubicado en el barrio de Hispanoamérica, en el distrito de Chamartín.

Este barrio, fundamentalmente residencial con pequeño comercio, está dotado de todos los servicios básicos y amplias zonas verdes.

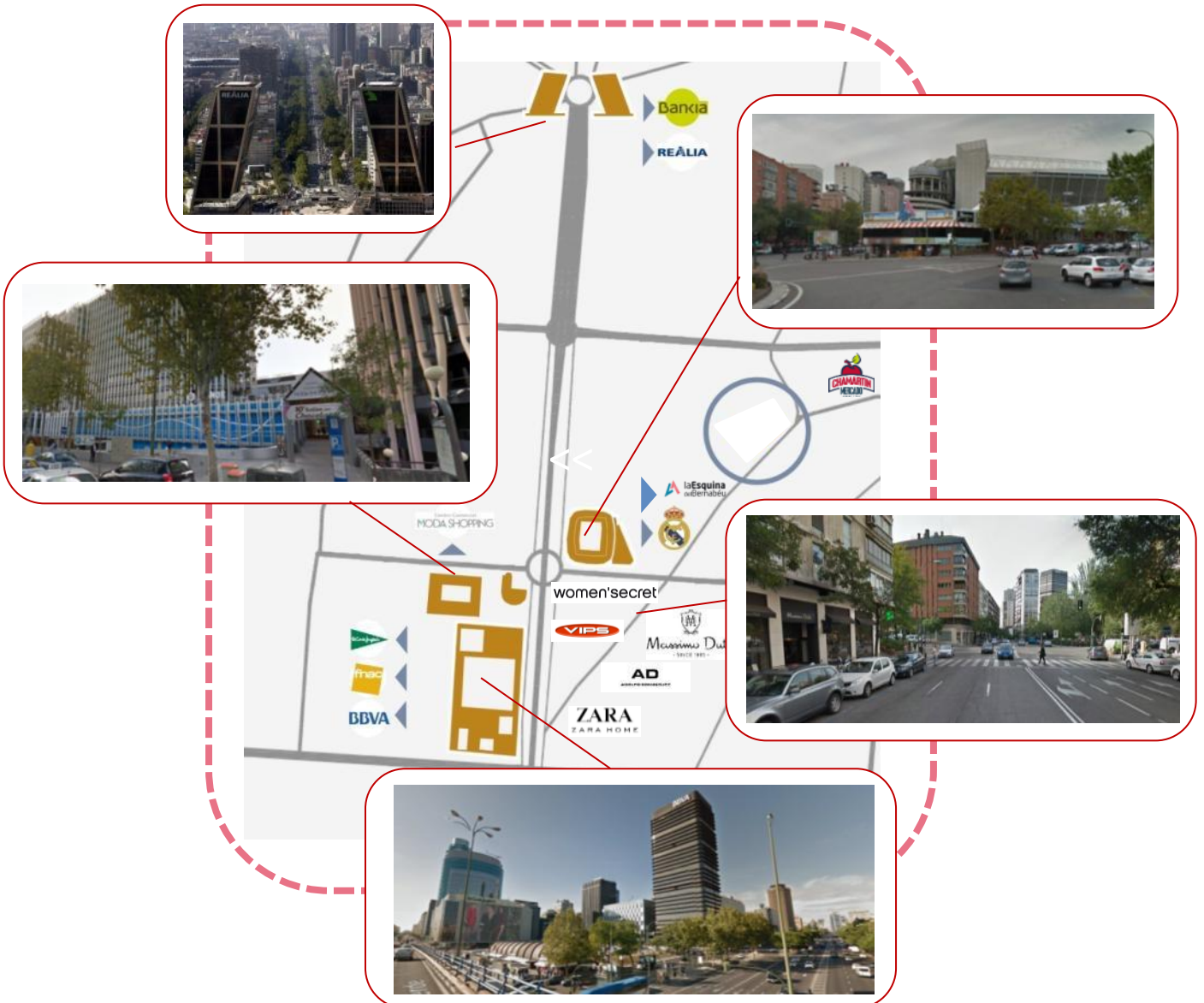
Esto, sumado a la cercanía del centro neurálgico, comercial y terciario de Azca y del estadio Santiago Bernabéu, hacen de él una zona privilegiada.

A street full of services in one of the best areas in the city.

The property is located in the neighbourhood known as Hispanoamérica, in the Chamartin district.

This neighbourhood is mostly residential with small shops and is equipped with all basic services and green areas.

This fact, coupled with the proximity of the Azca business and shopping area and the Bernabeu stadium, make it a privileged area.



03. Descripción inmueble Property description

Edificio propiedad de la Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio S.A. ligado a la historia de RTVE desde los años 50.

Su actividad se inicia como sede social albergando posteriormente el Centro Territorial TVE de Madrid. En el año 2007 fue cedido a la Dirección General del Patrimonio del Estado.

El inmueble según consta en su ficha urbanística, cuenta con una superficie edificada de 2.258,18 m² dividida en 3 plantas sobre rasante y una planta semisótano.

Aunque el inmueble tiene un claro carácter dotacional, el suelo se encuentra clasificado como suelo urbano consolidado de uso residencial.

Un suelo de uso residencial en un entorno inmejorable.



The building is owned by the State Society of Real Estate Asset Management SA with its history linked to RTVE (the Spanish State Broadcaster) from the 50s.

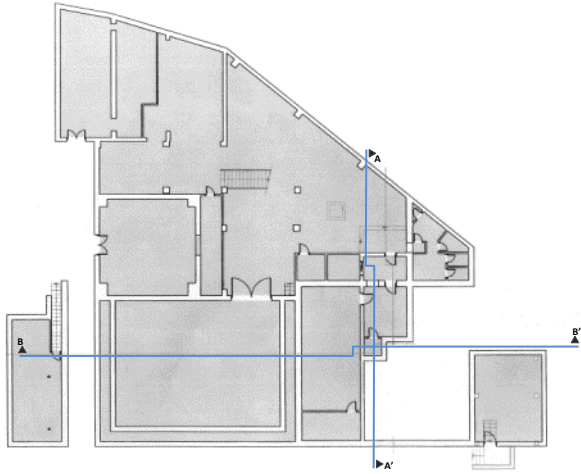
It started out as its headquarters and later housed the Territorial Centre of TVE Madrid. In 2007 it was transferred to the Directorate General of State Property .

The property as stated in town planning records, has a surface area of 2.258,18 m² divided into 3 floors above ground and one basement floor.

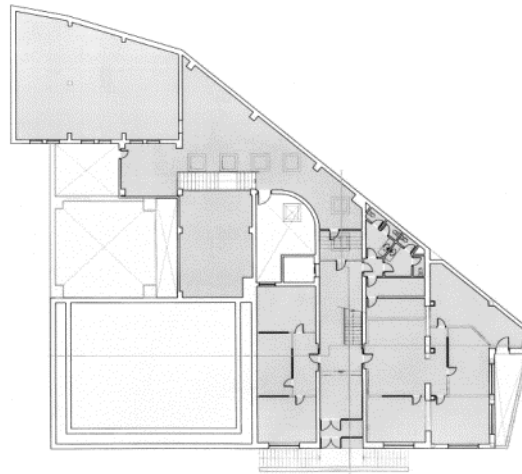
Although the property has a clear public character, the land is classified as consolidated urban land for residential use.

Zoned for residential use in unbeatable surroundings.

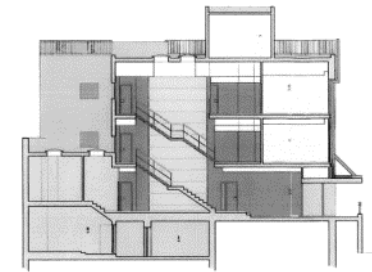
04. Volumetría del inmueble Building size



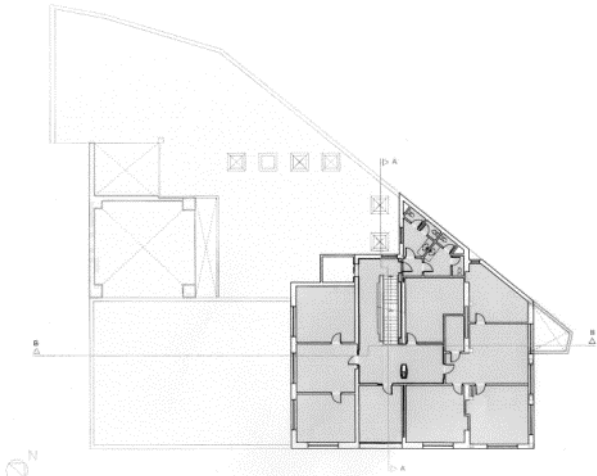
Planta semisótano / Ground floor



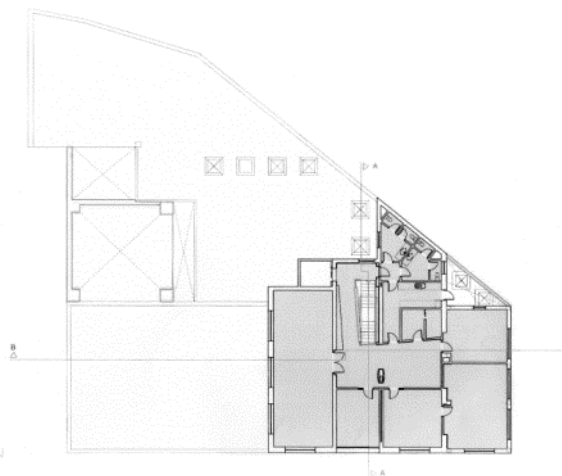
Planta baja / Ground floor



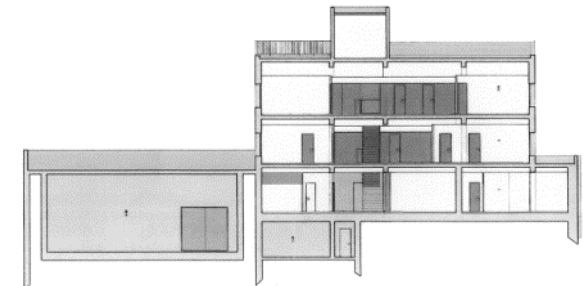
Sección A-A' / Section A-A'



Planta primera / Ground floor



Planta segunda / Ground floor



Sección B-B' / Section B-B'

05. Situación urbanística Town planning situation

Suelo urbano consolidado, incluido en la Zona 3: Volumetría Específica, grado 1º, nivel a, del PGOU de Madrid de 1997, actualmente en revisión en su fase de Avance, aprobado.

Afectado por el Plan Especial de regulación del volumen y mejora de la ordenación pormenorizada del edificio situado en el Pº de la Habana, 75 (PE.05.336). Aprobación definitiva: 27/01/2011; BOCM de 26/04/2011.

El uso cualificado de la parcela es el uso residencial.

En el régimen de usos compatibles se considera el uso terciario de oficinas en edificio exclusivo como uso alternativo, por ser el existente, junto con el de hospedaje y el dotacional en esa misma situación. En otras situaciones del edificio son compatibles, además del terciario de oficinas, el hospedaje y dotacional, el comercial, recreativo y otros servicios terciarios. Como uso autorizable se establece el recreativo y otros servicios terciarios en edificio exclusivo.

Obras de nueva edificación admisibles: Se admiten estas obras cuando la nueva edificación se destine al uso cualificado establecido para la norma zonal y a cualquiera de los usos compatibles admitidos en el nivel de aplicación.

Obras de sustitución. La nueva edificación se ha de destinar al uso cualificado y a cualquiera de los usos compatibles admitidos en el nivel de aplicación.

Consolidated urban land, included in Zone 3: Volumetric specified, level 1, level, Madrid PGOU 1997, currently under review in its advance phase approved.

Affected by the Special Plan for volume control and improvement of detailed planning of the building on the Paseo de la Habana, 75 (PE.05.336). Final adoption: 27/01/2011; BOCM of 26/04/2011.

The land is zoned for residential use.

In the regime of compatible uses the use of tertiary offices in exclusive building as an alternative use is considered, along with lodging and public services in that same situation. In other parts of the building, in addition to public offices, accommodation and public use, commercial, recreational and other tertiary services are compatible. Recreational and other tertiary services are allowed in exclusive use.

Eligible new building works: These works are admitted when the new building is intended for use as zoned established for standard and any of the supported applications admitted to the application level.

Replacement works. The new building has to be used as zoned and as any of the supported and permitted uses in the level of application.



Condiciones para la sustitución de edificios. Superficie edificada total.

La nueva edificación debe inscribirse dentro de la envolvente exterior del edificio existente, respetando la superficie total edificada del mismo.

El Plan Especial PE.05.336, propone la sustitución del edificio actual por otro conservando la envolvente actual, aunque simplificándola, regularizándola y ordenándola, conservando el mismo uso -terciario de oficinas-, considerando entre otras determinaciones:

Superficie existente edificada 2.258,18 m².

Obras de ampliación, la construcción bajo rasante de un aparcamiento como dotación de la edificación

Tramitación urbanística.

En el ámbito de la Norma Zonal 3 y en este caso, para obras de sustitución que propusieran una alteración de la ordenación establecida en el Plan Especial, se requerirá su modificación puntual manteniendo en todo caso la superficie total edificada, y debiendo ajustarse a lo previsto en la Norma Zonal 5 grado 2º en cuanto a posición de la edificación, ocupación y altura, y a que han de tenerse en cuenta las características del entorno, tipologías edificatorias y demás circunstancias que lo caracterizan.

Conditions for replacing buildings. Total surface area.

The new building must occur within the outer shell of the existing building, respecting the current size. Special Plan PE.05.336 proposes replacing the current building for another while preserving the current shell, although simplifying, regularising and ordering it, keeping the same use - public offices -use, considering among other findings:

Existing built area of 2.258,18 m².

Extension works, construction of a below ground public parking area.

Town planning proceedings.

In the context of Zonal Standard 3 and in this case, for replacement works to propose a change in planning established in the Special Plan, the specific amendment will be required to maintain in any case the total built area and must comply with the provisions Zonal Rule 5 in 2nd grade in position of the building, occupation and height, and environmental characteristics, building types and other circumstances that characterise it must be taken into consideration.



06. Situación jurídica Legal situation

El inmueble, objeto de enajenación, se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad nº 29 de Madrid, con el nº de finca: 19.611. Consta de un edificio, con una superficie registral total construida de 2.104 m², levantado sobre un solar, con una superficie registral de 1.471,54 m². Referencia catastral: 2287305VK4728G0001GL.

Se encuentra libre de cargas, arrendatarios y ocupantes.

En cuanto a los DATOS DE PROPIEDAD de dicho inmueble:

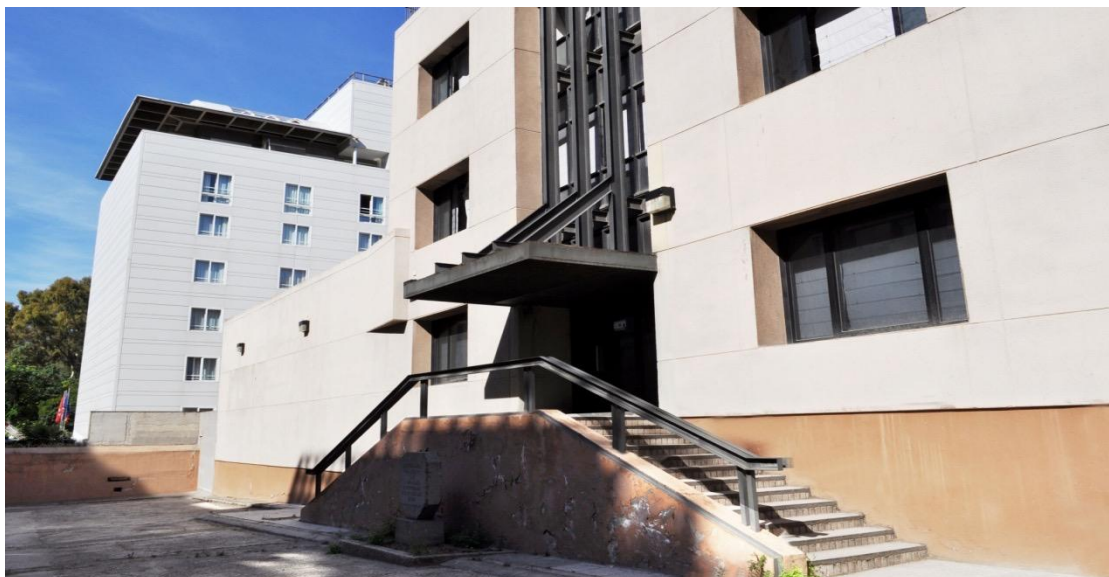
Mediante ESCRITURA DE AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL, otorgada por "Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio S.A." ("SEGIPSA"), de 22 de abril de 2015, el citado inmueble, que pertenecía al Estado Español, Administración General del Estado, Dirección General del Patrimonio del Estado, es incorporado en el Patrimonio de la SOCIEDAD ESTATAL DE GESTIÓN INMOBILIARIA DE PATRIMONIO, S.A.

The property, subject to sale, is registered in the Madrid Property Register No. 29, with property number: 19 611. It is a building with a total registered surface area of 2,104 m², built on a plot with a registered area of 1471.54 m². Cadastral reference: 2287305VK4728G0001GL.

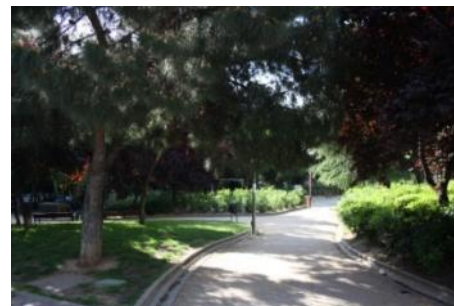
The property is free of charges, leaseholders and occupants.

As for the property data of the aforementioned property:

By PUBLIC DEED OF CAPITAL INCREASE, issued by "State Society of Real Estate Asset Management SA" (" SEGIPSA ") of April 22, 2015 , the aforementioned property, which belonged to the Spanish State General Administration, Directorate General State Assets, is incorporated into the patrimony of SOCIEDAD ESTATAL DE GESTIÓN INMOBILIARIA DE PATRIMONIO, S.A.



07. Reportaje fotográfico Photo gallery



08. Mercado Market

El inmueble se ubica en el distrito de Chamartín. El barrio es fundamentalmente residencial, predominando la vivienda plurifamiliar, en manzana abierta y bloque exento.

Se trata de una zona consolidada sin infraestructuras pendientes de ejecutar, tejido urbano con actividad residual, al haberse agotado prácticamente el suelo urbano disponible.

No se observa nueva construcción, salvo alguna promoción por sustitución de edificación antigua. Precios sin grandes descensos.

El precio de la vivienda de tipo medio en Madrid capital, se ha situado en el primer semestre de 2015 en 2.810 €/m² construido, mientras que en el distrito de Chamartín se encuentra en 3.740 €/m² construido de media.

Dentro del distrito de Chamartín, el inmueble ocupa un enclave privilegiado, encontrando testigos próximos en venta con unitarios superiores a 7.000 €/m².

El stock de la vivienda nueva continuará reduciéndose lentamente, a causa de la muy limitada aportación de obra nueva. Se observa la adquisición de algunos grandes paquetes de inmuebles por parte de grupos inversores extranjeros. Se podría acelerar la absorción del stock existente, lo que favorecería la reactivación de un mercado ralentizado en la actualidad.

The building is located in the Chamartin district. The neighbourhood is mostly residential, predominantly multi-family housing on an open and detached block.

It is an established area without infrastructures pending execution, urban fabric with residual activity, as available urban land has practically been exhausted.

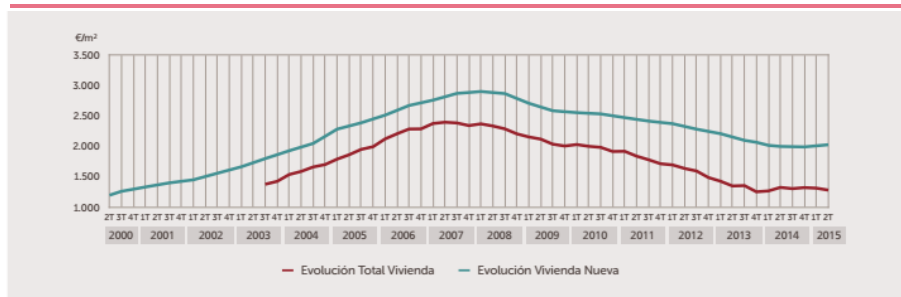
New constructions cannot be found, except some developments that are replacing old buildings. Prices without major declines.

The average price of housing in Madrid capital in the first half of 2015 is € 2.810/m², while in the Chamartin district average prices are € 3.740 / m².

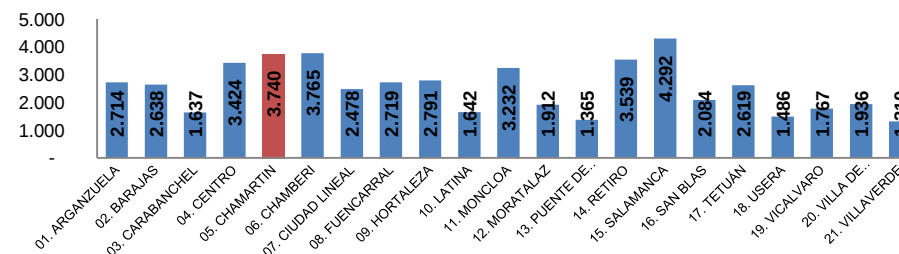
Within the Chamartin district, the property occupies a privileged enclave, with similar sites fetching on sale close to €7.000 / m².

The stock of new housing will continue to decline slowly, because of the very limited supply of new constructions. The acquisition of some large packages of properties by foreign investment groups can be observed. It could accelerate the absorption of existing stock, which would favour the reactivation of a nowadays slowing market.

Evolución del valor de la vivienda 3º trimestre 2015(€/m²). España/House price evolution 3rd quarter 2015 (€/m²). Spain



Precio unitario medio vivienda 1 er trimestre 2015 (€/m²) Madrid/Average house price 1st quarter 2015 (€/m²). Madrid



Contacto

Contact information



C/ José Abascal, 4
28003 - Madrid
T +34 91 532 10 15
F + 34 91 568 94 01
www.segipsa.es

Carlos Bailly - Bailliére González
cbailly@segipsa.es
DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE GESTIÓN Y
ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES
DIRECTOR OF THE DEPARTMENT OF BUILDING
MANAGEMENT AND ADMINISTRATION

El presente documento ha sido elaborado por Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, S.A. Contiene información sobre inmuebles que serán objeto de venta en subasta pública. Los licitadores interesados podrán consultar el Pliego de Bases publicado por esta sociedad estatal en su página web (www.segipsa.es).

El contenido del presente documento no podrá ser objeto de copia, reproducción o distribución, ni en su totalidad ni en parte, sin previo consentimiento de SEGIPSA.

Este documento ha sido elaborado con el fin de proporcionar información general acerca de los inmuebles objeto del mismo, sin perjuicio del análisis, verificación y actualización de la información que pudieran realizar los interesados, mediante las correspondientes consultas con los distintos registros y organismos públicos. El presente documento no tiene carácter contractual.

El activo inmobiliario referido en este documento, respecto del que los interesados habrán de realizar su propio análisis, se ofrece para su compra como cuerpo cierto.

Para la elaboración de este documento se han utilizado datos publicados por la Sociedad de Tasación, BNP Paribas Real Estate, así como diversas imágenes de Google Earth.

This document has been prepared by Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, S. A. (Ministry of Finance and Public Administrations). It contains information on properties that will be sold at public auction. Interested parties may consult the official conditions posted by this state society on their website (www.segipsa.es).

The contents of this document may not be copied, reproduced or distributed in whole or in part, without the prior consent of SEGIPSA.

This document has been prepared with the objective to provide general information about the properties stated in this document, without prejudice to the analysis, verification and updating of information that may be made by the interested parties, through appropriate consultations with the various records offices and public agencies. This document is not contractually binding.

The real estate asset referred to in this document is offered for purchase as is. Interested parties should carry out their own analysis of the asset."

Data from la Sociedad de Tasación, BNP Paribas Real Estate, and images from Google Earth have been used to compile this document.
