

## RESUMEN DE TASACIÓN

Nombre del Solicitante:

N.I.F./C.I.F.nº:

Domicilio del Solicitante:

Tipo de Inmueble: VIVIENDA INDIVIDUAL Abierta Bloque de 22 plantas sobre rasante y 3 sótanos bajo rasante

Situación inmueble:

Tasador:

Entidad Financiera:



FOTOGRAFÍA

### MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR HIPOTECARIO

- MÉTODO DE COMPARACIÓN

#### VALOR DE TASACIÓN

**318.000,00 Euros**

#### VALOR HIPOTECARIO

**318.000,00 Euros**

El Valor Hipotecario corresponde al Valor de Mercado calculado por el método de comparación

Visita interior del inmueble: Si

### ADVERTENCIAS:

Para las fincas : 00 existen discrepancias entre la superficie comprobada del inmueble y la registral y/o catastral.

El mercado local de inmuebles comparables al tasado ha experimentado caídas duraderas y significativas en los últimos diez años. Esta situación afecta al uso: Vivienda

### DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

#### Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de alguna de las fincas de fecha 13-11-2015.

Todas las Fincas Registrales tienen acceso.

**Registro de la propiedad:**

**Sección:**

NºFinca: 0

**Superficies de la Unidad Registral:**

En doc. Cat. En Docum.Reg. Comprobada Adoptada Forma de comprobar

**Construida**

**Construida sin P.P.Z.C.**

**Útil**

Corresponde a la vivienda 16º A. Ver observaciones sobre superficies. Tiene como anejo el trastero nº 31 en planta sótano primero, finca registral 96.619.

Referencia Catastral 1: 0

NºFinca: 0

**Superficies de la Unidad Registral:**

En doc. Cat. En Docum.Reg. Comprobada Adoptada Forma de comprobar

**Construida**

**Útil**

Corresponde a la plaza de garaje número 163 en planta sótano tercero. Ver observaciones sobre superficies.

Referencia Catastral 1: 0

B - Las superficies se han comprobado sobre plano aportado por la propiedad CON medidas puntuales de comprobación 'in situ'.

H1 - Proporcional a la superficie útil medida

A - Las superficies se han comprobado mediante croquis levantado por el tasador tras la medición del inmueble.

H2 - Proporcional a la superficie útil medida

**Situación de Ocupación:** Sin ocupante

**Situación legal:** Libre

**Comprobaciones:** - Consulta a la documentación del Planeamiento

**Resultado Comprobaciones Urbanísticas** Cumple Normativa

**Tipología:** Abierta Bloque de 22 plantas sobre rasante y 3 sótanos bajo rasante

**Tipo Vivienda:** Exterior **Número de Dormitorios:** 2 **Número de Baños o Aseos:** 2

**Estado de Conservación:** Bueno

**Estado del Inmueble:** TERMINADO

**Antigüedad:** 6 años

	Sup. m <sup>2</sup>	Rep.(Suelo) Euros/m <sup>2</sup>	C.Const. Euros/m <sup>2</sup> Const.	Dep. %	CRN.U. Euros/m <sup>2</sup> Const.	VM. Unitario Euros/m <sup>2</sup> Const.	VM.Total Euros
<b>VIVIENDAS</b>							
<b>GARAJES BAJO RASANTE</b>							

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO  
C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO  
Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

CRN.U. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO  
VM. Unitario -> VALOR DE MERCADO UNITARIO  
VM.Total -> VALOR DE MERCADO TOTAL

**VALOR DE MERCADO TOTAL 318.000,00 Euros**

**OTROS GASTOS NECESARIOS:** 20,00 % **COEF. DE CORRECCIÓN PARA EL C.C:** 1,0000

NO INCLUYE GASTOS FINANCIEROS NI DE COMERCIALIZACIÓN

**VALOR DEL SOLAR 155.500,00 Euros**

**OTROS VALORES:**

**Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:(Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003)** 95.400,00 Euros

**Valor a efectos de asegurar la pérdida de valor que se produciría en caso de destrucción total del inmueble: (Según Art 10 del RD 716/2009)** 162.500,00 Euros

**ANÁLISIS DEL PRODUCTO: VIVIENDAS**

**Tamaño:** Adecuado

**Situación:** Adecuada

**Distribución:** Adecuada

**Relación superficie construida/superficie útil:** Superior a la habitual

La superficie construida con zonas comunes que figura en la documentación aportada no guarda una relación lógica con la útil medida, por lo que para valorar se ha adoptado una superficie construida con parte proporcional de zonas comunes, obtenida a partir de la útil medida por aplicación de un coeficiente de proporcionalidad.

**EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME**
**RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO**
**Vivienda (Venta)**

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)	Coef. Homog.
1	Calle Dulce Chacón, 23	BA Dic-2015	CCC	102,59	327.430,00	8,00	301.235,60	0,00	2.936,31	1,02
2	Calle Dulce Chacón, 33	BA Dic-2015	CCC	123,00	423.000,00	8,00	389.160,00	0,00	3.163,90	0,95
3	Calle Dulce Chacón, 33	BA Dic-2015	CCC	108,00	375.000,00	5,00	356.250,00	0,00	3.298,61	0,91
4	Calle Dulce Chacón, 45	BA Oct-2015	CCC	90,00	313.000,00	5,00	297.350,00	0,00	3.303,89	0,91
5	Calle Dulce Chacón, 45	BA Nov-2015	CCC	97,00	373.000,00	8,00	343.160,00	0,00	3.537,73	0,85
6	Calle Dulce Chacón, 45	BA Ago-2015	CCC	90,00	337.000,00	5,00	320.150,00	0,00	3.557,22	0,84

BA. VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.

CCC. Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes

**Aparcamiento (Venta)**

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)	Coef. Homog.
7	Avenida Manóteras, 30	PG Nov-2015	ÚTIL	18,00	18.000,00	5,00	17.100,00	0,00	950,00	1,69
8	Calle Dulce Chacón, 35	PG Nov-2015	ÚTIL	12,00	18.000,00	5,00	17.100,00	0,00	1.425,00	1,13
9	Calle Dulce Chacón, 35	PG Oct-2015	ÚTIL	12,00	19.000,00	5,00	18.050,00	0,00	1.504,17	1,07
10	Avenida Manóteras, 10	PG Oct-2015	ÚTIL	12,00	19.000,00	5,00	18.050,00	0,00	1.504,17	1,07
11	Avenida Manóteras, 38	PG May-2015	ÚTIL	15,00	18.000,00	5,00	17.100,00	0,00	1.140,00	1,41
12	Avenida Manóteras, 30	PG Abr-2015	ÚTIL	12,00	15.500,00	8,00	14.260,00	0,00	1.188,33	1,35

**Aparcamiento (Renta)**

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Precio oferta (Euros/mes)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros/mes)	Precio contrato (Euros/mes)	Valor unitario (Euros/m²/mes)
7	Avenida Manóteras, 30	PG Nov-2015	ÚTIL	18,00	65,00	5,00	61,75	0,00	3,43
8	Calle Dulce Chacón, 35	PG Nov-2015	ÚTIL	12,00	70,00	5,00	66,50	0,00	5,54
12	Avenida Manóteras, 30	PG Abr-2015	ÚTIL	12,00	60,00	6,00	56,40	0,00	4,70

PG. PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje.

ÚTIL. Superficie útil

**Observaciones a los testigos:**

Los comparables aportados se ubican en el entorno de la vivienda valorada y suponen alternativa a la misma.

# CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Javier Anaya Mohino, en calidad de Director de Red de Negocio de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número:   
 fecha realizada por   
 tras visita del inmueble el día 24-09-2015. Fecha de Caducidad:

## CERTIFICA:

La vivienda (con plaza de garaje ) descrita en el informe, situada en

**Estado del Inmueble:** TERMINADO

**Situación de Ocupación:** Sin ocupante

**Entidad Financiera:**

**Nombre del Solicitante:**

**N.I.F./C.I.F.nº:**

**Domicilio del Solicitante:**

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es la garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009 de 24 de abril.

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, modificada por la orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008 de 28 de Febrero.

### MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR HIPOTECARIO

- MÉTODO DE COMPARACIÓN

### VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Coste de Reposición Bruto	<b>250.900,00 Euros</b>
Coste de Reposición Neto	<b>245.176,00 Euros</b>
Valor por comparación	<b>318.000,00 Euros</b>

### VALOR DE TASACIÓN

**318.000,00 Euros**

### VALOR HIPOTECARIO

**318.000,00 Euros**

El Valor Hipotecario corresponde al Valor de Mercado calculado por el método de comparación

**Valor del Suelo:** 155.500,00 Euros

**Valor del Vuelo:** 162.500,00 Euros

### ADVERTENCIAS:

Para las fincas : 0 existen discrepancias entre la superficie comprobada del inmueble y la registral y/o catastral.

El mercado local de inmuebles comparables al tasado ha experimentado caídas duraderas y significativas en los últimos diez años. Esta situación afecta al uso: Vivienda

El inmueble aparentemente no estaba ocupado.

# CERTIFICADO DE TASACIÓN

## DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Registro de la propiedad:

Sección:

Nº Finca	C.L.	S.R.		Superficies Valoradas			
				Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
0	L.	A.	Útil	0,00	73,85	73,85	B
			Construida	116,50	100,00	100,00	H2
			Construida sin P.P.Z.C.	0,00	87,00	87,00	B
Referencia Catastral 1: 0							
0	L.	A.	Útil	0,00	11,19	11,19	A
			Construida	29,68	25,00	25,00	H4
Referencia Catastral 1: 0							

C.L.- Comprobación de linderos.

L.- Los linderos descritos en la Documentación registral coinciden con los comprobados.

S.R.- Superficie Registral

A.- Alguna de las superf.de los datos registrales no coincide con la comprobada

F.D.C.-Forma De Comprobar

B - Las superficies se han comprobado sobre plano aportado por la propiedad CON medidas puntuales de comprobación 'in situ'.

H1 - Proporcional a la superficie útil medida

H2 - Proporcional a la superficie útil medida

A - Las superficies se han comprobado mediante croquis levantado por el tasador tras la medición del inmueble.

H3 - Proporcional a la superficie útil medida

H4 - Proporcional a la superficie útil medida

## DESGLOSE POR UNIDADES REGISTRALES

Finca	Uso	V.Hipotecario (Euros)	Valor Seguro (1) (Euros)	Valor Seguro (2) (Euros)
Finca 00000	Vivienda	300.000,00	86.400,00	150.000,00
Finca 00000	Garaje bajo rasante	18.000,00	9.000,00	12.500,00
		<b>318.000,00</b>	<b>95.400,00</b>	<b>162.500,00</b>

Valor Seguro (1) es el valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo.

Valor Seguro (2) es el valor a efectos de asegurar la pérdida de valor en caso de destrucción total del inmueble. (Según Art 10 del RD 716/2009)

Superficie utilizada para valorar: Construida

	Sup. m <sup>2</sup>	V.Hipotecario Euros
VIVIENDAS	100,00	300.000,00
GARAJES BAJO RASANTE	25,00	18.000,00

Superficie utilizada para valorar: Construida

	SUPERFICIE ÚTIL (m <sup>2</sup> )	SUP. CONS. sin zonas comunes (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
VIVIENDAS	73,85	87,00	100,00
GARAJES BAJO RASANTE	11,19	12,00	25,00

Superficie total: 85,04 m<sup>2</sup> 99,00 m<sup>2</sup> 125,00 m<sup>2</sup>

## CERTIFICADO DE TASACIÓN

TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 13 de Noviembre de 2015.

# tinsa

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.

## VIVIENDA INDIVIDUAL

**Abierta Bloque de 22 plantas sobre rasante y 3 sótanos bajo rasante**

### 1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. inscrita en el registro del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985.

**Nombre del Solicitante:**

**N.I.F./C.I.F.nº:**

**Domicilio del Solicitante:**

**Entidad Financiera:**

#### FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es la garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009 de 24 de abril.

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, modificada por la orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008 de 28 de Febrero.

### 2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

**Dirección del inmueble:**

#### DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

**Documentos utilizados:**

- Nota Simple del Registro de alguna de las fincas de fecha 13-11-2015.

Todas las Fincas Registrales tienen acceso.

**Registro de la propiedad:**

**Sección:**

**NºFinca:** 0

**Superficies de la Unidad Registral:**

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Comprobada	Adoptada	Forma de comprobar
<b>Construida</b>					
<b>Construida sin P.P.Z.C.</b>					
<b>Útil</b>					

Corresponde a la vivienda 16º A. Ver observaciones sobre superficies. Tiene como anejo el trastero nº 31 en planta sótano primero, finca registral 96.619.

Referencia Catastral 1: 0

Nº Finca: 0

**Superficies de la Unidad Registral:**

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Comprobada	Adoptada	Forma de comprobar
--	--------------	---------------	------------	----------	--------------------

**Construida**

**Útil**

Corresponde a la plaza de garaje número 163 en planta sótano tercero. Ver observaciones sobre superficies.

Referencia Catastral 1: 0

- B - Las superficies se han comprobado sobre plano aportado por la propiedad CON medidas puntuales de comprobación 'in situ'.
- H1 - Proporcional a la superficie útil medida
- A - Las superficies se han comprobado mediante croquis levantado por el tasador tras la medición del inmueble.
- H2 - Proporcional a la superficie útil medida

### 3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

**RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:**

Nota Simple del Registro  
 Ficha Catastral / Documentación Catastro

**RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:**

Inspección ocular  
 Servidumbres visibles  
 Régimen de Protección del Patrimonio  
 Linderos  
 Descripción  
 Superficies  
 Régimen de Protección Pública  
 Situación Urbanística

### 4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

**4.1.- LOCALIDAD**

Tipo de Núcleo: Capital del Estado  
 Actividad Dominante: Múltiple  
 Población de Derecho: 3.273.049 Habitantes      Evolución Población: Estable

**4.2.- ENTORNO**

Grado Consolidación del Entorno: 60 %      Antigüedad Media de los Edificios del Entorno: 10 años

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Zona de nueva creación entre los barrios Pinar de Chamartín y P.A.U. de Sanchinarro, desarrollada mediante edificaciones en bloque abierto de diversas alturas, destinándose la plantas bajas y altas a viviendas.

Nivel de Renta:	Media Alta	Significación del Entorno:	Urbano
Desarrollo:	Medio	Uso Predominante Principal:	Residencial
Renovación:	No ha comenzado	Uso Predominante Secundario:	Industrial

Entorno Industrial: En la ciudad

Ubicación relativa del barrio o zona dentro del municipio: Por encima del nivel medio

Ubicación relativa de inmueble dentro del barrio o zona: Por encima del nivel medio

**EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO**

Infraestructuras		Calidad:	Estado Conservación:
Alumbrado:	Tiene	Media	Medio
Alcantarillado:	Tiene	Media	Medio
Abastecimiento:	Tiene	Media	Medio
Vías Públicas:	Completamente terminadas	Media	Medio

**Equipamientos**

Comercial:	Escaso	Religioso:	Suficiente
Deportivo:	Escaso	Aparcamiento:	Suficiente
Escolar:	Escaso	Lúdico:	Suficiente
Asistencial:	Suficiente	Zonas Verdes:	Escaso

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población pueden considerarse buenas.

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse buenas.

## 5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

(DATOS NO NECESARIOS)

## 6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

### 6.1.- DESCRIPCIÓN

**Abierta Bloque de 22 plantas sobre rasante y 3 sótanos bajo rasante**

Jardines: Si 4.000,00 m<sup>2</sup> de zona verde

Conserje/portero/seguridad privada: Si

Tenis/pádel: Si

Otras instalaciones deportivas: No

Instalaciones Deportivas de la Comunidad de Propietarios: Suficientes

Piscina de la Comunidad de Propietarios: Si

Aparcamientos en edificio: Si

La vivienda tasada se utiliza como: 1ª Residencia

% del ENTORNO próximo destinado a 2ª residencia: 0,00 %

Las vistas aumentan el valor del inmueble.

Nº de Portales: 1 Tipo Vivienda: Exterior

Nº de Escaleras: 2 Número de Dormitorios: 2

Nº de Ascensores por Escalera: 5 Número de Baños o Aseos: 2

Planta en la que se encuentra la vivienda: 16

### 6.2.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES

Nº Finca:	0
-----------	---

**Superficies de la Unidad Registral:**

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar		
			Comprobada	Adoptada	
<b>Construida</b>	126,00 m <sup>2</sup>	116,50 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>	H1
<b>Construida sin P.P.Z.C.</b>	87,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	87,00 m <sup>2</sup>	87,00 m <sup>2</sup>	B
<b>Útil</b>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	73,85 m <sup>2</sup>	73,85 m <sup>2</sup>	B

## 6.2.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES

Nº Finca:	0
-----------	---

### Superficies de la Unidad Registral:

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Comprobada	Adoptada	Forma de comprobar
<b>Construida</b>	22,00 m <sup>2</sup>	29,68 m <sup>2</sup>	25,00 m <sup>2</sup>	25,00 m <sup>2</sup>	H2
<b>Útil</b>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	11,19 m <sup>2</sup>	11,19 m <sup>2</sup>	A

B - Las superficies se han comprobado sobre plano aportado por la propiedad CON medidas puntuales de comprobación 'in situ'.

H1 - Proporcional a la superficie útil medida

A - Las superficies se han comprobado mediante croquis levantado por el tasador tras la medición del inmueble.

H2 - Proporcional a la superficie útil medida

Superficie utilizada para valorar: Construida

	SUPERFICIE ÚTIL (m <sup>2</sup> )	SUP. CONS. sin zonas comunes (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
VIVIENDAS			
GARAJES BAJO RASANTE			

Superficie total:

## 6.3.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

<b>Cimentación:</b>	Desconocida
<b>Estructura:</b>	Desconocida
<b>Sobrecarga:</b>	Normal
<b>Cubierta:</b>	Plana Transitible
<b>Cerramientos Exteriores:</b>	Ladrillo Macizo
<b>Espesor de Cerramientos Ext:</b>	0 cm.
<b>Aislamiento:</b>	Aislante en Cámara
<b>Carpintería Exterior:</b>	Aluminio
<b>Revestimientos Ext.1:</b>	Enfoscado
<b>Revestimientos Ext.2:</b>	Ninguno
<b>Acristalamiento:</b>	Con Cámara
<b>Persianas:</b>	Metálicas

### ACABADOS INTERIORES:

	Pavimentos	Paredes	Techos
Estar (V)	Tarima	Yeso Pintado	Yeso Pintado
Dormitorio (V)	Tarima	Yeso Pintado	Yeso Pintado
Esp.Circul. (V)	Tarima	Yeso Pintado	Escayola
Baños (V)	Gres	Gres	Escayola
Cocina (V)	Gres	Gres	Escayola
Portal (Z)	Cerámico	Paneles	Artesonado (Madera)
Escaleras (Z)	Terrazo	Yeso Pintado	Yeso Pintado

**RESUMEN DE CALIDADES:**

Solados:	Media Alta	Cuartos de Baño:	Media
Carpintería Interior:	Media	Fachadas:	Media
Cocina:	Media	Zonas comunes, portal y escalera:	Media Alta
Grado de Electrificación:	Bajo		
Calidad de la construcción:	Media		

**INSTALACIONES:**

- Calefacción Individual con Radiadores sin depósito de combustible
- Aire Acondicionado
- Teléfono
- Gas Ciudad
- Agua Caliente

Terraza	Superficie de terraza (m <sup>2</sup> )	Terraza / tendedero	Superficie terraza/ tendedero (m <sup>2</sup> )	Cocina equipada	Armarios empotrados	Nº armarios empotrados	Puerta de seguridad	Sistema de alarma	Circuito cerrado de seguridad	Combustible del agua caliente	Tipo de calefacción
No	0,00	Si	1,69	Si	Si	2	Si	No	Si	Individual: gas	Individual: gas

**6.4.- SITUACIÓN ACTUAL:**

Estado del Inmueble: TERMINADO

La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos.

**6.5.- ANTIGÜEDAD**

Antigüedad aproximada: 6 años

Estado de Conservación: Bueno

**OTROS DATOS**
**Contaminación aparente:**

<b>Terreno:</b>	No
<b>Construcción:</b>	No
<b>Acústica:</b>	No
<b>Ambiental:</b>	No
<b>Otras:</b>	No

Los datos sobre contaminación incluidos en este informe se han obtenido tras la inspección ocular del inmueble durante la visita efectuada al mismo, sin haber realizado estudios técnicos que pudieran detectar la existencia de vicios ocultos u otras patologías, ni comprobado circunstancias susceptibles de cambios temporales; situaciones que requerirían estudios más detallados que no son objeto del presente informe.

Nº Finca Reg.	Código activo	Tipo	Ubicación relativa en el inmueble	Calidad construcción	Estado de conservación
00000		VIV	Por encima del nivel medio	Media	Bueno
00000		GBR	Nivel medio	Media	Bueno

**7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA**
**Comprobaciones:**

- Consulta a la documentación del Planeamiento

Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, no se han encontrado indicios de incumplimiento de la normativa urbanística.

**¿Dispone el edificio de Certificado de Eficiencia Energética?**

No procede

**¿Ha superado la Inspección Técnica de Edificios?**

No procede por antigüedad

**¿Es susceptible el inmueble de uso polivalente, sin grandes transformaciones o cambios, al no incorporar características o elementos constructivos o normativos que limiten o dificulten su uso para diferentes actividades?** No

## 8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

### RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

El inmueble aparentemente no estaba ocupado.

#### Comprobaciones realizadas:

- No ha sido posible realizar comprobación alguna

### RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

El inmueble no está protegido arquitectónicamente.

## 9.- ANÁLISIS DE MERCADO

### ANÁLISIS DEL PRODUCTO: VIVIENDAS

<b>Tamaño:</b>	Adecuado
<b>Situación:</b>	Adecuada
<b>Distribución:</b>	Adecuada
<b>Relación superficie construida/superficie útil:</b>	Superior a la habitual

La superficie construida con zonas comunes que figura en la documentación aportada no guarda una relación lógica con la útil medida, por lo que para valorar se ha adoptado una superficie construida con parte proporcional de zonas comunes, obtenida a partir de la útil medida por aplicación de un coeficiente de proporcionalidad.

### Comentario sobre la situación del mercado

Los años de crisis inmobiliaria han supuesto el estancamiento del mercado inmobiliario, lo que ha propiciado un incremento en los plazos de venta de los inmuebles y consecuentemente la revisión a la baja de los precios iniciales de oferta, con descensos de hasta un 40% sobre los precios máximos alcanzados en la zona, tanto por parte de promotores, como de reventa de particulares.

#### VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.

(Venta)

Calle, Dulce Chacón, Nº 23, Planta 18, MADRID (28050)(166)

Fecha 01-12-2015

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
327.430,00	5,00	3,00	301.235,60	0,00	2.936,31

**Superficie adoptada:** Construida con zonas comunes

**Vivienda:** 102,59 m<sup>2</sup>
**Terraza:** No disp.

**Parcela:** No disp.

**Carácter del entorno:** Urbano

**Calidad del entorno:** Medio Alta

**Calidad de ubicación:** Media

**Calidad edificio:** Medio Alta

**Ascensores:** Sí

**Nº plantas del edificio:** 23

**Destino:** 1ª residencia

**Aparcamiento en edificio:** No tiene

**Piscina:** Colectiva

**Instalaciones deportivas:** Sí tiene

**Calidad instalaciones deportivas:** Media

**Zona ajardinada:** Colectiva

**Trasteros o const. auxiliares:** Trastero bajo rasante o bajo cubierta

**Posesión:** En propiedad

**Calidad de vivienda:** Medio Alta

**Orientación:** No influye en el valor

**Situación en altura:** Planta normal

**Fact. amb. negativos:** No

**Vistas:** Sí

**Sit. especial en planta:** Normal

**Nº dormitorios:** 2

**Calefacción:** Individual

**Ubicación en planta:** Exterior a calle

**Nº de baños y aseos:** 2

**Aire acondic.:** Individual

**Accesibilidad a discapitados:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad (fecha aprox.):** 2009

**Estado conservación:** Adecuado a su edad

**Nivel última reforma:** Sin reformar

**Fuente:** API

**Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** No comprobado

#### Observaciones

Precio con trastero 331.430 €.

**VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.**

(Venta)

**Calle, Dulce Chacón, Nº 33, Planta 12, MADRID (28050)(166)** **Fecha 01-12-2015**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
423.000,00	5,00	3,00	389.160,00	0,00	3.163,90

**Superficie adoptada:** Construida con zonas comunes

**Vivienda:** 123,00 m<sup>2</sup>

**Terraza:** No disp.

**Parcela:** No disp.

**Carácter del entorno:** Urbano

**Calidad del entorno:** Medio Alta

**Calidad de ubicación:** Media

**Calidad edificio:** Medio Alta

**Ascensores:** Sí

**Nº plantas del edificio:** 23

**Destino:** 1ª residencia

**Aparcamiento en edificio:** Sí interior

**Plazas aparcamiento vinculadas:** 1 Uds.

**Piscina:** Colectiva

**Instalaciones deportivas:** Sí tiene

**Calidad instalaciones deportivas:** Alta

**Zona ajardinada:** Colectiva

**Trasteros o const. auxiliares:** Trastero bajo rasante o bajo cubierta

**Posesión:** En propiedad

**Calidad de vivienda:** Medio Alta

**Orientación:** No influye en el valor

**Situación en altura:** Planta normal

**Fact. amb. negativos:** No

**Vistas:** Sí

**Sit. especial en planta:** Normal

**Nº dormitorios:** 2

**Calefacción:** Individual

**Ubicación en planta:** Exterior a calle

**Nº de baños y aseos:** 2

**Aire acondic.:** Individual

**Accesibilidad a discapitados:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad (fecha aprox.):** 2006

**Estado conservación:** Adecuado a su edad

**Nivel última reforma:** Sin reformar

**Fuente:** API

**Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** No comprobado

**Observaciones**

Precio con garaje y trastero 445.000 €.

**VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.**

(Venta)

**Calle, Dulce Chacón, Nº 33, Planta 11, MADRID (28050)(166)** **Fecha 03-12-2015**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
375.000,00	5,00	0,00	356.250,00	0,00	3.298,61

**Superficie adoptada:** Construida con zonas comunes

**Vivienda:** 108,00 m<sup>2</sup>

**Terraza:** No disp.

**Parcela:** No disp.

**Carácter del entorno:** Urbano

**Calidad del entorno:** Medio Alta

**Calidad de ubicación:** Media

**Calidad edificio:** Medio Alta

**Ascensores:** Sí

**Nº plantas del edificio:** 23

**Destino:** 1ª residencia

**Aparcamiento en edificio:** Sí interior

**Plazas aparcamiento vinculadas:** 2 Uds.

**Piscina:** Colectiva

**Instalaciones deportivas:** Sí tiene

**Calidad instalaciones deportivas:** Alta

**Zona ajardinada:** Colectiva

**Trasteros o const. auxiliares:** Trastero bajo rasante o bajo cubierta

**Posesión:** En propiedad

**Calidad de vivienda:** Medio Alta

**Orientación:** No influye en el valor

**Situación en altura:** Planta normal

**Fact. amb. negativos:** No

**Vistas:** Sí

**Sit. especial en planta:** Normal

**Nº dormitorios:** 2

**Calefacción:** Individual

**Ubicación en planta:** Exterior a calle

**Nº de baños y aseos:** 2

**Aire acondic.:** Individual

**Accesibilidad a discapitados:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad (fecha aprox.):** 2006

**Estado conservación:** Adecuado a su edad

**Nivel última reforma:** Sin reformar

**Fuente:** Particular

**Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** No comprobado

**Observaciones**

Precio con dos plazas de garaje y trastero 415.000 €.

**VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.**
**(Venta)**
**Calle, Dulce Chacón, Nº 45, Planta 7, MADRID (28050)(166)**
**Fecha 10-10-2015**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
313.000,00	5,00	0,00	297.350,00	0,00	3.303,89

**Superficie adoptada:** Construida con zonas comunes

**Vivienda:** 90,00 m<sup>2</sup>
**Terraza:** No disp.

**Parcela:** No disp.

**Carácter del entorno:** Urbano

**Calidad del entorno:** Medio Alta

**Calidad de ubicación:** Media

**Calidad edificio:** Medio Alta

**Ascensores:** Sí

**Nº plantas del edificio:** 23

**Destino:** 1ª residencia

**Aparcamiento en edificio:** Sí interior

**Plazas aparcamiento vinculadas:** 1 Uds.

**Piscina:** Colectiva

**Instalaciones deportivas:** Sí tiene

**Calidad instalaciones deportivas:** Alta

**Zona ajardinada:** Colectiva

**Trasteros o const. auxiliares:** Trastero bajo rasante o bajo cubierta

**Posesión:** En propiedad

**Calidad de vivienda:** Medio Alta

**Orientación:** No influye en el valor

**Situación en altura:** Planta normal

**Fact. amb. negativos:** No

**Vistas:** Sí

**Sit. especial en planta:** Normal

**Nº dormitorios:** 2

**Calefacción:** Individual

**Ubicación en planta:** Exterior a calle

**Nº de baños y aseos:** 2

**Aire acondic.:** Individual

**Accesibilidad a discapitados:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad (fecha aprox.):** 2006

**Estado conservación:** Adecuado a su edad

**Nivel última reforma:** Sin reformar

**Fuente:** Particular

**Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** No comprobado

**Observaciones**

Precio con garaje y trastero 335.000 €.

**VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.**
**(Venta)**
**Calle, Dulce Chacón, Nº 45, Planta 17, MADRID (28050)(166)**
**Fecha 18-11-2015**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
373.000,00	5,00	3,00	343.160,00	0,00	3.537,73

**Superficie adoptada:** Construida con zonas comunes

**Vivienda:** 97,00 m<sup>2</sup>
**Terraza:** No disp.

**Parcela:** No disp.

**Carácter del entorno:** Urbano

**Calidad del entorno:** Medio Alta

**Calidad de ubicación:** Media

**Calidad edificio:** Medio Alta

**Ascensores:** Sí

**Nº plantas del edificio:** 23

**Destino:** 1ª residencia

**Aparcamiento en edificio:** Sí interior

**Plazas aparcamiento vinculadas:** 1 Uds.

**Piscina:** Colectiva

**Instalaciones deportivas:** Sí tiene

**Calidad instalaciones deportivas:** Alta

**Zona ajardinada:** Colectiva

**Trasteros o const. auxiliares:** Trastero bajo rasante o bajo cubierta

**Posesión:** En propiedad

**Calidad de vivienda:** Medio Alta

**Orientación:** No influye en el valor

**Situación en altura:** Planta normal

**Fact. amb. negativos:** No

**Vistas:** Sí

**Sit. especial en planta:** Normal

**Nº dormitorios:** 2

**Calefacción:** Individual

**Ubicación en planta:** Exterior a calle

**Nº de baños y aseos:** 2

**Aire acondic.:** Individual

**Accesibilidad a discapitados:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad (fecha aprox.):** 2006

**Estado conservación:** Adecuado a su edad

**Nivel última reforma:** Sin reformar

**Fuente:** API

**Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** No comprobado

**Observaciones**

Precio con garaje y trastero 395.000 €.

**VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.**
**(Venta)**
**Calle, Dulce Chacón, Nº 45, Planta 20, MADRID (28050)(166)**
**Fecha 29-08-2015**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
337.000,00	5,00	0,00	320.150,00	0,00	3.557,22

**Superficie adoptada:** Construida con zonas comunes

**Vivienda:** 90,00 m<sup>2</sup>
**Terraza:** No disp.

**Parcela:** No disp.

**Carácter del entorno:** Urbano

**Calidad del entorno:** Medio Alta

**Calidad de ubicación:** Media

**Calidad edificio:** Medio Alta

**Ascensores:** Sí

**Nº plantas del edificio:** 23

**Destino:** 1ª residencia

**Aparcamiento en edificio:** Sí interior

**Plazas aparcamiento vinculadas:** 1 Uds.

**Piscina:** Colectiva

**Instalaciones deportivas:** Sí tiene

**Calidad instalaciones deportivas:** Alta

**Zona ajardinada:** Colectiva

**Trasteros o const. auxiliares:** Trastero bajo rasante o bajo cubierta

**Poseción:** En propiedad

**Calidad de vivienda:** Medio Alta

**Orientación:** No influye en el valor

**Situación en altura:** Planta normal

**Fact. amb. negativos:** No

**Vistas:** Sí

**Sit. especial en planta:** Normal

**Nº dormitorios:** 2

**Calefacción:** Individual

**Ubicación en planta:** Exterior a calle

**Nº de baños y aseos:** 2

**Aire acondic.:** Individual

**Accesibilidad a discapacitados:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2006

**Estado conservación:** Adecuado a su edad

**Nivel última reforma:** Sin reformar

**Fuente:** Particular

**Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** No comprobado

**Observaciones**

Precio con garaje y trastero 359.000 €.

**PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje.**
**(Venta y alquiler)**
**Avenida, Manoteras, Nº 30, Planta sótano -1, MADRID (28050)(166)**
**Fecha 29-11-2015**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
18.000,00	5,00	0,00	17.100,00	0,00	950,00
P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m <sup>2</sup> /mes)
65,00	5,00	0,00	61,75	0,00	3,43

**Superficie adoptada:** Útil

**Garaje:** 18,00 m<sup>2</sup>
**Anejos:** No disp.

**Parcela:** No disp.

**Calidad del entorno:** Media

**Calidad de ubicación:** Media

**Aparcamiento exterior:** Escaso

**Nº plantas del edificio:** 5

**Nº total de plazas:** No disp.

**Acceso de vehículos:** A través de rampa

**Calidad edificio:** Media

**Poseción:** En propiedad

**Calidad del aparcamiento:** Media

**Maniobrabilidad:** Media

**Situación respecto rasante:** 1º nivel respec. acceso

**Cabida:** Moto y coche

**Frente:** 3,00 m.

**Fondo:** 6,00 m.

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2008

**Estado conservación:** Adecuado a su edad

**Fuente:** Particular

**Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** No comprobado

**PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Venta y alquiler)**
**Calle, Dulce Chacón, Nº 35, Planta sótano -1, MADRID (28050)(166) Fecha 01-11-2015**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
18.000,00	5,00	0,00	17.100,00	0,00	1.425,00
P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m <sup>2</sup> /mes)
70,00	5,00	0,00	66,50	0,00	5,54

**Superficie adoptada:** Útil

**Garaje:** 12,00 m<sup>2</sup>
**Anejos:** No disp.

**Parcela:** No disp.

**Calidad del entorno:** Media

**Calidad de ubicación:** Media

**Aparcamiento exterior:** Escaso

**Nº plantas del edificio:** 23

**Nº total de plazas:** No disp.

**Acceso de vehículos:** A través de rampa

**Calidad edificio:** Media

**Poseción:** En propiedad

**Calidad del aparcamiento:** Media

**Maniobrabilidad:** Media

**Situación respecto rasante:** 1º nivel respec. acceso

**Cabida:** Solo un coche

**Frente:** No disp.

**Fondo:** No disp.

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2006

**Estado conservación:** Adecuado a su edad

**Fuente:** Particular

**Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** No comprobado

**PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Venta)**
**Calle, Dulce Chacón, Nº 35, Planta sótano -1, MADRID (28050)(166) Fecha 19-10-2015**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
19.000,00	5,00	0,00	18.050,00	0,00	1.504,17

**Superficie adoptada:** Útil

**Garaje:** 12,00 m<sup>2</sup>
**Anejos:** No disp.

**Parcela:** No disp.

**Calidad del entorno:** Media

**Calidad de ubicación:** Media

**Aparcamiento exterior:** Escaso

**Nº plantas del edificio:** 23

**Nº total de plazas:** No disp.

**Acceso de vehículos:** A través de rampa

**Calidad edificio:** Media

**Poseción:** En propiedad

**Calidad del aparcamiento:** Media

**Maniobrabilidad:** Media

**Situación respecto rasante:** 1º nivel respec. acceso

**Cabida:** Solo un coche

**Frente:** No disp.

**Fondo:** No disp.

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2006

**Estado conservación:** Adecuado a su edad

**Fuente:** Particular

**Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** No comprobado

**PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Venta)**
**Avenida, Manoteras, Nº 10, Planta sótano -2, MADRID (28050)(166) Fecha 13-10-2015**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
19.000,00	5,00	0,00	18.050,00	0,00	1.504,17

**Superficie adoptada:** Útil

**Garaje:** 12,00 m<sup>2</sup>
**Anejos:** No disp.

**Parcela:** No disp.

**Calidad del entorno:** Media

**Calidad de ubicación:** Media

**Aparcamiento exterior:** Escaso

**Nº plantas del edificio:** 6

**Nº total de plazas:** No disp.

**Acceso de vehículos:** A través de rampa

**Calidad edificio:** Media

**Poseción:** En propiedad

**Calidad del aparcamiento:** Media

**Maniobrabilidad:** Media

**Situación respecto rasante:** 2º nivel respec. acceso

**Cabida:** Solo un coche

**Frente:** No disp.

**Fondo:** No disp.

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2006

**Estado conservación:** Adecuado a su edad

**Fuente:** Promotor

**Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** No comprobado

**PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje.**
**(Venta)**
**Avenida, Manoteras, Nº 38, Planta sótano -1, MADRID (28050)(166)**
**Fecha 27-05-2015**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
18.000,00	5,00	0,00	17.100,00	0,00	1.140,00

**Superficie adoptada:** Útil

**Garaje:** 15,00 m<sup>2</sup>
**Anejos:** No disp.

**Parcela:** No disp.

**Calidad del entorno:** Media

**Calidad de ubicación:** Media

**Aparcamiento exterior:** Escaso

**Nº plantas del edificio:** 7

**Nº total de plazas:** No disp.

**Acceso de vehículos:** A través de rampa

**Calidad edificio:** Media

**Poseción:** En propiedad

**Calidad del aparcamiento:** Media

**Maniobrabilidad:** Media

**Situación respecto rasante:** 1º nivel respec. acceso

**Cabida:** Moto y coche

**Frente:** 3,00 m.

**Fondo:** 5,00 m.

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2007

**Estado conservación:** Adecuado a su edad

**Fuente:** Particular

**Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** No comprobado

**PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje.**
**(Venta y alquiler)**
**Avenida, Manoteras, Nº 30, Planta sótano -2, MADRID (28050)(166)**
**Fecha 07-04-2015**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
15.500,00	5,00	3,00	14.260,00	0,00	1.188,33

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m <sup>2</sup> /mes)
60,00	5,00	1,00	56,40	0,00	4,70

**Superficie adoptada:** Útil

**Garaje:** 12,00 m<sup>2</sup>
**Anejos:** No disp.

**Parcela:** No disp.

**Calidad del entorno:** Media

**Calidad de ubicación:** Media

**Aparcamiento exterior:** Escaso

**Nº plantas del edificio:** 5

**Nº total de plazas:** No disp.

**Acceso de vehículos:** A través de rampa

**Calidad edificio:** Media

**Poseción:** En propiedad

**Calidad del aparcamiento:** Media

**Maniobrabilidad:** Media

**Situación respecto rasante:** 2º nivel respec. acceso

**Cabida:** Moto y coche

**Frente:** No disp.

**Fondo:** No disp.

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2008

**Estado conservación:** Adecuado a su edad

**Fuente:** API

**Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** No comprobado

## RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

### Vivienda (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m <sup>2</sup> )	Coef. Homog.
1	Calle Dulce Chacón, 23									
	BA Dic-2015 CCC			102,59	327.430,00	8,00	301.235,60	0,00	2.936,31	1,02
2	Calle Dulce Chacón, 33									
	BA Dic-2015 CCC			123,00	423.000,00	8,00	389.160,00	0,00	3.163,90	0,95
3	Calle Dulce Chacón, 33									
	BA Dic-2015 CCC			108,00	375.000,00	5,00	356.250,00	0,00	3.298,61	0,91
4	Calle Dulce Chacón, 45									
	BA Oct-2015 CCC			90,00	313.000,00	5,00	297.350,00	0,00	3.303,89	0,91
5	Calle Dulce Chacón, 45									
	BA Nov-2015 CCC			97,00	373.000,00	8,00	343.160,00	0,00	3.537,73	0,85
6	Calle Dulce Chacón, 45									
	BA Ago-2015 CCC			90,00	337.000,00	5,00	320.150,00	0,00	3.557,22	0,84

BA. VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.

CCC. Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes

### Aparcamiento (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m <sup>2</sup> )	Coef. Homog.
7	Avenida Manoteras, 30									
	PG Nov-2015 ÚTIL			18,00	18.000,00	5,00	17.100,00	0,00	950,00	1,69
8	Calle Dulce Chacón, 35									
	PG Nov-2015 ÚTIL			12,00	18.000,00	5,00	17.100,00	0,00	1.425,00	1,13
9	Calle Dulce Chacón, 35									
	PG Oct-2015 ÚTIL			12,00	19.000,00	5,00	18.050,00	0,00	1.504,17	1,07
10	Avenida Manoteras, 10									
	PG Oct-2015 ÚTIL			12,00	19.000,00	5,00	18.050,00	0,00	1.504,17	1,07
11	Avenida Manoteras, 38									
	PG May-2015 ÚTIL			15,00	18.000,00	5,00	17.100,00	0,00	1.140,00	1,41
12	Avenida Manoteras, 30									
	PG Abr-2015 ÚTIL			12,00	15.500,00	8,00	14.260,00	0,00	1.188,33	1,35

### Aparcamiento (Renta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio oferta (Euros/mes)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros/mes)	Precio contrato (Euros/mes)	Valor unitario (Euros/m <sup>2</sup> /mes)
7	Avenida Manoteras, 30								
	PG Nov-2015 ÚTIL			18,00	65,00	5,00	61,75	0,00	3,43
8	Calle Dulce Chacón, 35								
	PG Nov-2015 ÚTIL			12,00	70,00	5,00	66,50	0,00	5,54
12	Avenida Manoteras, 30								
	PG Abr-2015 ÚTIL			12,00	60,00	6,00	56,40	0,00	4,70

PG. PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje.

ÚTIL. Superficie útil

## BANDA DE VALORES TRAS HOMOGENEIZACIÓN

Uso	Valor máximo venta	Valor mínimo venta	Valor medio venta	Valor máximo renta	Valor mínimo renta	Valor medio renta
Viviendas (Euros/m <sup>2</sup> )	3.557,22	2.971,63	3.305,63	0,00	0,00	0,00
Garajes (Euros)	18.050,00	14.854,02	16.891,84	66,50	56,40	61,41

### Observaciones a los testigos:

Los comparables aportados se ubican en el entorno de la vivienda valorada y suponen alternativa a la misma.

## **Comentario sobre la situación del mercado**

Los años de crisis inmobiliaria han supuesto el estancamiento del mercado inmobiliario, lo que ha propiciado un incremento en los plazos de venta de los inmuebles y consecuentemente la revisión a la baja de los precios iniciales de oferta, con descensos de hasta un 40% sobre los precios máximos alcanzados en la zona, tanto por parte de promotores, como de reventa de particulares.

## **OTROS**

Para la homogeneización de los comparables aportados se ha seguido el siguiente proceso:

1. Corrección del valor unitario de cada uno de ellos en función de los porcentajes de negociación y/o comercialización habituales para la coyuntura actual de mercado en su zona.
2. Ponderación de los comparables en función de la ubicación, estado de conservación y características físicas de cada uno con respecto al inmueble valorado.
3. Cálculo del valor medio ponderado.
4. Determinación de banda de valores para fijación de valor de mercado por comparación.

**EL VALOR DE MERCADO COINCIDE CON EL VALOR DE TASACIÓN. NO SE HAN DETECTADO ELEMENTOS ESPECULATIVOS TAL Y COMO SE DEFINEN EN EL ART. 4 DE LA ORDEN ECO/805/2003 DE 27 DE MARZO**

## 10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

### CÁLCULO DE LOS COSTES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NETOS:

Superficie utilizada para valorar: Construida

	SUPERFICIE ÚTIL (m <sup>2</sup> )	SUP. CONS. sin zonas comunes (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
VIVIENDAS	73,85	87,00	100,00
GARAJES BAJO RASANTE	11,19	12,00	25,00

Superficie total: 85,04 m<sup>2</sup> 99,00 m<sup>2</sup> 125,00 m<sup>2</sup>

	Sup. m <sup>2</sup>	Rep.(Suelo) Euros/m <sup>2</sup>	C.Const. Euros/m <sup>2</sup> Const.	Dep. %	CRN.U. Euros/m <sup>2</sup> Const.	VM. Unitario Euros/m <sup>2</sup> Const.	VM.Total Euros
VIVIENDAS	100,00	1.500,00	720,00	6,00	2.312,16	3.000,00	300.000,00
GARAJES BAJO RASANTE	25,00	220,00	300,00	6,00	558,40	720,00	18.000,00

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO  
 C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO  
 Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

CRN.U. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO  
 VM. Unitario -> VALOR DE MERCADO UNITARIO  
 VM.Total -> VALOR DE MERCADO TOTAL

**VALOR DE MERCADO TOTAL 318.000,00 Euros**

OTROS GASTOS NECESARIOS: 20,00 % COEF. DE CORRECCIÓN PARA EL C.C.: 1,0000

NO INCLUYE GASTOS FINANCIEROS NI DE COMERCIALIZACIÓN

### Costes y valores a nuevo

VALOR DEL SOLAR	155.500,00 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	79.500,00 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	15.900,00 Euros
<b>COSTE DE REPOSICIÓN</b>	<b>250.900,00 Euros</b>
<b>(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)</b>	

### OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:(Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003) 95.400,00 Euros

Valor a efectos de asegurar la pérdida de valor que se produciría en caso de destrucción total del inmueble: (Según Art 10 del RD 716/2009) 162.500,00 Euros

## 11.- VALOR DE TASACIÓN

### VALOR DE TASACIÓN

**318.000,00 Euros**

### VALOR HIPOTECARIO

**318.000,00 Euros**

El Valor Hipotecario corresponde al Valor de Mercado calculado por el método de comparación

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es la garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009 de 24 de abril.

El valor de tasación corresponde al valor hipotecario del inmueble conforme a procedimientos y requisitos establecidos 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

#### ADVERTENCIAS:

Para las fincas : 0 existen discrepancias entre la superficie comprobada del inmueble y la registral y/o catastral.

El mercado local de inmuebles comparables al tasado ha experimentado caídas duraderas y significativas en los últimos diez años. Esta situación afecta al uso: Vivienda

Este informe consta de 17 páginas numeradas de la 1 a la 17

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE TINSA.	
<b>Ver Observaciones</b>	Tasador: Titulación: Fecha Visita al inmueble: Fecha Emisión del informe:

## 12.- OBSERVACIONES

La vivienda tasada presenta un estado de conservación acorde al que le corresponde por su antigüedad y uso, lo que se ha reflejado en el coeficiente de depreciación adoptado.

La superficie construida con zonas comunes que figura en la documentación aportada no guarda una relación lógica con la útil medida, por lo que para valorar se ha adoptado una superficie construida con parte proporcional de zonas comunes, obtenida a partir de la útil medida por aplicación de un coeficiente de proporcionalidad.

La vivienda tiene como anejo el trastero nº 31 ubicado en planta sótano primero, finca registral 0, que no se ha tenido en cuenta en la valoración por no haber dispuesto de documentación registral del mismo.

La urbanización en la que se ubica el inmueble valorado dispone de zonas comunes con jardín, piscina y pista de padel, lo que se ha considerado, tanto en el coste de construcción, como en el valor de mercado.

El valor de tasación corresponde al inmueble libre de cargas, arrendamientos, servidumbres y vicios ocultos, que de existir deberían descontarse del mismo.

## FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE:  
SITUACION:





**TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.**  
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID  
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10  
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente:  
Ref.Ent.Fin.:  
Ref.Tasador:

## FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE:  
SITUACION:



**TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.**  
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID  
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10  
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente:  
Ref.Ent.Fin.:  
Ref.Tasador:

## PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE:  
SITUACION:



**TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.**  
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID  
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10  
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente:  
Ref.Ent.Fin.:  
Ref.Tasador:

## PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE:  
SITUACION:



**TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.**  
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID  
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10  
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente:  
Ref.Ent.Fin.:  
Ref.Tasador:

## DOCUMENTACION

SOLICITANTE:  
SITUACION: