



Expediente nº PX1999

INFORME DE LA TASACIÓN

Informe emitido por Jaime Gana, Técnico Superior en Valoraciones y Tasaciones Inmobiliarias, perteneciente al Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Huelva, colegiado en ejercicio número 20,279 / 130, con domicilio fiscal en Avenida los Principes, s/n, C.C. IBellavista, local 35 , código postal 21122, de Bellavista - Aljaraque (Huelva) y cuyo N.I.F. es 29789422Y. Dicho informe viene avalado por DeGama Gestión Valoraciones & Tasaciones, C.I.F. número S.

SOLICITANTE:

xxxxxxxx, con domicilio en xxxxxxxxxxx, código postal 28043 de Madrid (Madrid) y con N.I.F. xxxxxxxxxxx.

1. IDENTIFICACIÓN

Tipo de inmueble:

El objeto de tasación del presente informe es una vivienda individual en colectivo.

Municipio:

28033 - Madrid (Madrid)

Ubicación:

Calle Caleruega.

2. FINALIDAD DE LA TASACIÓN

La Tasación no se ha realizado de acuerdo con lo establecido en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda 805/2003 del 27 de Marzo de 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de Abril de 2003, pero se apoya en sus disposiciones que contiene en cuanto a criterios de valoración y metodología, pues es práctica habitual en la peritación de Inmuebles.

El valor de la tasación se ha obtenido como resultado de aplicar el método de Comparación.

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

COMPROBACIONES REALIZADAS:

Comprobaciones: No se ha realizado ninguna comprobación. Este informe de Tasación se ha realizado con la información suministrada por el Solicitante.

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA:**4. LOCALIDAD Y ENTORNO****Tipo de núcleo:**

Se trata de la capital de provincia.

Delimitación del entorno:

Por la posición que ocupa en la población, podemos decir que el inmueble se halla en: Centro urbano.

Rasgos urbanos del entorno:

Uno de los factores que condicionan el valor de un inmueble es el entorno próximo, entendiendo como tal el área que resulte homogénea con el emplazamiento del inmueble, hemos de establecer qué rasgos específicos tiene.

Significación:

El entorno próximo al inmueble es de carácter claramente residencial.

Infraestructuras:

Las infraestructuras o servicios urbanísticos con los que cuenta son: encintado de aceras, pavimento calzada, red de agua potable, red de alcantarillado, red de energía eléctrica, alumbrado público, tendido telefónico.

Comunicaciones:

Sobre las comunicaciones, dispone de: carretera local, carretera nacional, línea de autobús, estación de tren, metro.

Equipamiento básico:

La zona cuenta con los siguiente equipamientos: comerciales, educativos, sanitarios, administrativos, policía.

Equipamiento lúdico:

La zona cuenta con los siguiente equipamientos: parque público, zonas deportivas, cine, teatro, bares y restaurantes.

Consolidación:

El nivel de consolidación del entorno es del 100%.

5. CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO**Descripción:**

Nº de plantas altas (sin incluir la baja): 11

Nº de plantas sótano o semisótano: 2

Nº de viviendas por planta: 4

Nº de ascensores: 2

Tipología y usos:

Tipología: Edificio aislado

Uso de la planta baja: Vivienda

Uso de los sótanos: Garaje

Características constructivas:

Calidad del edificio: Buena

Tipo de estructura: Hormigón

Tipo de cubierta: Plana pisable

Material fachada: Ladrillo caravista

Accesos comunes:

Descripción del portal o zaguán: Amplio

Nivel de acabados del zaguán: Bien acabado

Descripción de la escalera: Amplia

Nivel de acabados de la escalera: Bien acabada

Servicios comunes:

El inmueble consta de los siguientes servicios comunes: servicio de portería, zona ajardinada, zona deportiva, columpios infantiles, piscina

Estado de conservación:

Situación actual: En buen estado.

Situación urbanística:

Cumple con toda la normativa urbanística vigente.

6. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

Composición de la vivienda:

Altura: 3

Distribución: cocina, salón comedor, sala de estar, 3 dormitorios, 2 baños

Superficie:

Superficie útil: 74,62 m2.

Superficie construida: 90,96 m2.

Superficie construida con comunes: 0 m2.

Superficie adoptada: 90,96 m2.

Evaluación de los materiales empleados:

Pavimentos: cerámico, madera

Carpintería interior: madera de roble

Carpintería exterior: aluminio

Mobiliario cocina: tablero lacado

Acabado interior en paredes: pintura lisa

Calidad general:

Calidad: lujo

Conservación:

Estado de conservación: en buen estado

Descripción urbanística:

Inmueble situado en área urbana consolidada aparentemente conforme al planeamiento urbanístico vigente y no afectado por protección del patrimonio urbanístico.

7. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

Tenencia y Ocupación: No se ha realizado la comprobación de la ocupación. No se ha tenido acceso al interior del inmueble, se desconoce si esta habitada,

8. ANÁLISIS DE MERCADO

Relación existente entre la oferta y la demanda desequilibrada en la actualidad, con mayor oferta que demanda. Importante descenso de precios respecto de períodos anteriores. Dada la situación actual de la economía y en particular, la del mercado inmobiliario, con amplia oferta y escasez de operaciones, la tendencia de precios de venta es claramente a la baja. La tendencia del precio medio del entorno es de descenso.

9. TESTIGOS

Situación	C.P.	Años antig.	Ascensor	Dormitorios	Sup. útil m2	Sup. const. m2	Valor €
Calle Caleruega	28033		Sí	3	126,00	140,00	359.100,00
Calle Caleruega	28033		Sí	2	65,00	91,00	502.550,00
Calle Caleruega	28033		Sí	3	125,10	139,00	358.200,00
Calle Caleruega	28033		Sí	3	162,00	180,00	646.000,00
Calle Caleruega	28033		Sí	2	92,70	103,00	313.500,00
Calle Caleruega	28033		Sí	3	114,30	127,00	324.274,00

10. CÁLCULO DE VALORES

MÉTODO DE COSTE:

Valor del suelo = 0,00 €

Coste de construcción = 0,00 €

Gastos necesarios = 0,00 €

Antigüedad = 0 años

Valor de reemplazamiento bruto = Valor del suelo + Coste de construcción + Gastos necesarios

Valor de reemplazamiento bruto = 0,00 + 0,00 + 0,00

Valor de reemplazamiento bruto = 0,00 €

Depreciación = (Coste de construcción + Gastos necesarios) * Antigüedad %

Depreciación = (0,00 + 0,00) * 0%

Depreciación = 0,00 €

Valor de reemplazamiento neto = Valor de reemplazamiento bruto - Depreciación

Valor de reemplazamiento neto = 0,00 - 0,00

Valor de reemplazamiento neto = 0 €

MÉTODO DE COMPARACIÓN

Situación - C.P.	Valor m2	Coefficiente Homog.	Valor Homog. m2	Precio €
Calle Caleruega	2.565,00	1,05	2.708,64	359.100
Calle Caleruega	5.522,53	1,05	5.820,75	502.550
Calle Caleruega	2.576,98	1,05	2.705,83	358.200
Calle Caleruega	3.588,89	1,05	3.789,87	646.000
Calle Caleruega	3.043,69	1,04	3.189,79	313.500
Calle Caleruega	2.553,34	1,05	2.696,33	324.274

Valor unitario por m2: 3.740,22

Valor método comparación: 340.210,00

11. VALORES DE TASACIÓN

Valor por Método de Coste: 0 €

Valor por Método de Comparación: 340.210 €

En función de las características de los inmuebles objeto de la tasación deberá considerarse como valor el calculado por el método de Coste y Comparación.

VALOR DE TASACIÓN: 340.210 €

TRESCIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS DIEZ EUROS.

El valor de tasación manifestado en este informe se ha establecido bajo el supuesto de inexistencia de ocultos, cargas financieras y/o hipotecarias y gravámenes cuya comprobación no sea exigible por la legal aplicable a esta valoración.

12. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

+ Estado de conservación: no se ha comprobado. + Uso: no se ha comprobado. + Correspondencia de la finca registral con la tasada, descripción registral y linderos: no se ha comprobado.

13. OBSERVACIONES

La valoración se realiza en base a las indicaciones realizadas en el informe considerando a la vivienda en normal estado de conservación y en hipótesis de libre de cargas u otros gravámenes. No se ha utilizado en este informe de Tasación el Método de Coste, en base al criterio y al leal saber y entender del Técnico.