

**INFORME DE TASACION DE VIVIENDA EN  
EDIFICIO  
EN C/ VILLAVICIOSA Nº 3-1ºC,  
MADRID-28024**

## **1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN**

### **Solicitante:**

NOMBRE:

NIF:

DIRECCION:

### **Tasador:**

NOMBRE:

NIF:

DIRECCION:

### **Finalidad:**

Determinar su valor de mercado.

La tasación, no está acogida a los requisitos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el BOE del 17 de octubre de 2007.

## **2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN**

- Estado:** Terminado.
- Tipo de inmueble:** VIVIENDA EN EDIFICIO
- Fecha visita:** 16-10-2010.
- Dirección:** Calle Villaviciosa nº 3, 1º C
- Municipio** 28024 MADRID
- Provincia** MADRID

La dirección registrada es Camino de Villaviciosa nº 3, 1º izquierda.

La dirección comprobada coincide con la catastral, es la que figura en el informe. Se aporta recibo de la contribución.

### **2.1.- DATOS REGISTRALES**

Registro de la Propiedad de Madrid nº 9.

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Residencial Piso	21.192	-	1.886	28	5

### **2.2.- DATOS CATASTRALES**

Unidad	Número	Finca	Referencia catastral
Residencial Piso	1ºC	21.192	5024111VK3752C0007IW

### **3.- LOCALIDAD Y ENTORNO**

#### **3.1.- TIPO DE NÚCLEO**

Capital del estado.

#### **3.2.- OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA**

Ocupación laboral múltiple: Servicios, industrial, sector terciario.

Nivel de renta medio.

#### **3.3.- POBLACIÓN**

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2.009: 3.255.944 habitantes de derecho.

La tendencia, respecto al padrón de 2.008, es: Creciente

#### **3.4.- EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN**

Evolución con tendencia creciente.

La densidad de población en el entorno es media- alta.

#### **3.5.- DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS**

Ubicación al suroeste del municipio, en entorno delimitado por la autopista A-5 y las carreteras de Boadilla del Monte y de Carabanchel, en el distrito de Latina, barrio de Campamento. Área de carácter predominantemente residencial. Se trata de una zona con edificaciones de viviendas plurifamiliares en bloque abierto. El grado de consolidación es alto y el nivel de desarrollo es completo. Las edificaciones del entorno tienen una antigüedad media de 50 años. Se producen renovaciones puntuales por rehabilitación.

#### **3.6.- CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA**

Cuenta con asfaltado de viales, pavimentado de aceras, con red general de abastecimiento de agua, red general de suministro eléctrico, red de telefonía, suministro de gas natural y su estado de conservación es bueno.

### **3.7.- EQUIPAMIENTO**

Existen ambulatorios de la seguridad social, hospitales. El equipamiento comercial es suficiente, con predominio de pequeñas superficies en el entorno. Cuenta con equipamiento deportivo suficiente. Existen centros de enseñanza infantil, primaria, secundaria y universidades. El equipamiento lúdico es suficiente. Cuenta con suficientes zonas verdes. El aparcamiento en el entorno es algo insuficiente a nivel de superficie.

### **3.8.- COMUNICACIONES**

Existen autobuses urbanos de línea regular. En el entorno próximo se encuentra la estación de metro de Colonia Jardín. El aeropuerto Internacional de Madrid ( Barajas ) se encuentra a unos 32 km. La red viaria la constituye principalmente la autopista A-5.

## **4.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN**

### **4.1.- DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO**

Edificio residencial en bloque abierto. El edificio consta de cinco plantas sobre rasante (baja + 4) destinadas a uso comercial en planta baja y residencial en el resto.

### **4.2.- DISTRIBUCIÓN**

RESIDENCIAL PISO. Planta 1<sup>a</sup>. La vivienda es exterior, con fachada a la calle Villaviciosa. Dispone de un recibidor que comunica con una sala, la cocina (con baño) y el salón (que dispone de terraza). Desde el salón se accede a tres dormitorios y un baño.

### **4.3.- SUPERFICIES (M<sup>2</sup>)**

INFORME DE TASACION DE VIVIENDA EN EDIFICIO  
C/ Villaviciosa nº 3, 1º C

USO	Util Registr.	Const Registr.	CCC Registr.	Const Catastr.	Util Compr.	Const Compr.	CCC Compr.	Adoptada.
Residencial Piso								
Piso 1ºC	---	94,14	--	100,0	74,51	84,76	93,13	94,14

La superficie registral no resulta claramente definida, constando que “ocupa” una superficie de 94,14 m<sup>2</sup>.

Se adopta como superficie de tasación la superficie construida registral ya que se corresponde con la superficie con partes proporcionales de elementos comunes calculada a partir de la superficie comprobada “in situ”.

Existen ligeras discrepancias entre la superficie catastral, registral y comprobada.

#### 4.4.- ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN

Se estiman zapatas de hormigón armado en la cimentación. Se estima una estructura portante mediante pórticos de hormigón armado. Cerramiento exterior de ladrillo cerámico visto. Cubierta inclinada de teja.

#### 4.5.- TERMINACIONES

PLANTA 1 <sup>a</sup>	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Residencial Piso			
Salón-comedor	Parquet	Papel pintado	Pintura
Sala	Parquet	Pvc machiembrado	Pintura
Cocina	Gres	Alicatado	Pintura
Dormitorio principal	Parquet	Papel pintado	Pintura
Dormitorios	Parquet	Pintura	Pintura
Baño y aseo	Gres	Alicatado	Pintura

#### 4.6.- CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería exterior de aluminio anodizado color natural, vidrería sencilla, persianas sistema manual.

#### 4.7.- CARPINTERÍA INTERIOR

Carpintería interior de madera pintada en blanco.

#### 4.8.- INSTALACIONES ESPECÍFICAS

Seguridad	No dispone.
Sanitarios	Calidades medias, algo anticuados.
Aire acondicionado	No dispone.
Portero automático	Sí dispone
Teléfono	Sí dispone.
Ascensor	Dispone de un ascensor.
Calefacción	Dispone de caldera eléctrica, los radiadores son de fundición.
Agua caliente	Dispone de caldera eléctrica y termo eléctrico.

#### 4.9.- SITUACIÓN ACTUAL

El estado de conservación del piso es normal, acorde a su antigüedad, los acabados están anticuados aunque en buen estado de conservación.

El estado de conservación del edificio es normal, el mantenimiento es adecuado.

#### 4.10.- ANTIGÜEDAD

- 51 Años, aproximadamente.

- Índice de depreciación física: 51 %.

- La comprobación física del inmueble se ha realizado en base a una inspección ocular (O.M. 27-03-2003), no habiéndose efectuado ningún tipo de prueba ni análisis que permita averiguar los defectos o vicios ocultos que pudieran existir.

Para el cálculo de la depreciación funcional se ha estimado una vida útil de 100 años, correspondiente al uso principal del edificio.

### 5.- URBANISMO

#### 5.1.- SITUACION URBANISTICA

- Planeamiento vigente: Plan General de Ordenación urbana de Madrid de 1997.

- Clasificación del suelo: Suelo urbano.

- Protección patrimonio arquitectónico: El inmueble no se encuentra catalogado.

- Observaciones: El solar sobre el que se asienta el inmueble no se encuentra afectado por otras determinaciones urbanísticas.
- Ordenanza: Recinto ZON 3.1.A Volumetría Específica.
- Uso característico: Residencial.

## **6.- REGIMEN DE PROTECCION, TENENCIA Y OCUPACION**

### **6.1.- TENENCIA Y OCUPACION**

PROPIETARIO (PLENO DOMINIO)	PROPIETARIO
OCUPANTE	Propietario
TITULO DE OCUPACION	Propietario

### **6.2.- DERECHOS REALES**

OBSERVACIONES. No figuran en la documentación aportada otros Derechos Reales que puedan afectar al valor de tasación.

SERVIDUMBRES. Tras la visita realizada y la documentación aportada no se observan servidumbres que puedan afectar al valor de tasación.

## **7.- ANALISIS DE MERCADO**

### **7.1.- OFERTA**

El volumen de la oferta de inmuebles comparables en la zona es medio.

### **7.2.- DEMANDA**

La intensidad de la demanda es media-baja, inferior a la oferta.

### **7.3.- INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O ALQUILER**

El intervalo de variación, en valores unitarios, de pisos de similares características ubicadas en el entorno próximo al piso que se valora oscila entre 1.900 y 2.350 euros/m<sup>2</sup>.

La tendencia de evolución de dichos valores de mercado presenta una tendencia a la baja.

### **7.4.- EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACION**

La posible Revalorización del Inmueble que se valora a corto plazo presenta una tendencia con correcciones del valor a la baja.

Los tiempos medios de comercialización se están viendo incrementados.

## **8.- METODO DE COMPARACION**

### **8.1.- COMPARABLES METODO DE COMPARACION**

	DIRECCION	ANTIGÜEDAD	SUP.	VALOR V.	UNIT.	K
1	Mirlo nº 1, 4º	33	91 m2	235.000 €	2.582,4 €/m2	0,84
	Reforma general piso media, ascensor, 3d+1b.					
2	Pº de Extremadura 306, 3º	51	96 m2	200.000 €	2.083,3 €/m2	0,88
	Reforma ventanas, ascensor, 4d+2b.					
3	Pº de Extremadura 306, 1º	51	98 m2	210.000 €	2.142,9 €/m2	0,90
	Reforma general piso media, ascensor, 3d+2b.					
4	Pº de Extremadura 324, 1º	45	115 m2	197.132 €	1.714,2 €/m2	1,05
	Ascensor, 3d+1b.					
5	Plaza de Cartaya 2, 3º	51	97 m2	245.000 €	2.525,8 €/m2	0,88
	Reforma general piso leve hace unos 20 años, ascensor, 4d+2b.					
6	Carracedo nº 23, 3º	46	85 m2	180.000 €	2.117,6 €/m2	0,93
	Reforma general piso media, no ascensor, 3d+1b.					

Los datos de los inmuebles han sido homogeneizados (K) en relación al inmueble valorado, atendiendo a las diferencias existentes en cada caso según los siguientes parámetros: superficies, situación, nº de planta, orientación, vistas, equipamiento del edificio, antigüedad y estado de conservación.

HOMOGENEIZACION						
	NEGOCIACION	SUPERFICIE	ANTIGÜEDAD	ASCENSOR	REFORMAS	ALTURA PLANTA
T1	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,93
T2	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,93
T3	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00
T4	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
T5	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,93
T6	0,95	0,90	1,00	1,10	0,90	1,10

No se han detectado elementos especulativos según se definen en el artículo 4 de la Orden ECO/805/2003.

## 8.2.- CALCULO DEL VALOR DE MERCADO (METODO DE COMPARACION)

Piso	94,14 m2	1.987,54 €/m2	187.107,02 €
Total Valor comparación	94,14 m2	1.987,54 €/m2	187.107,02 €

## 8.3.- VALOR DEL SUELO METODO RESIDUAL ESTATICO ABREVIADO

USO	V. M. (A Nuevo) (€/m2)	COSTES CONST (€/m2)	GASTOS CONST (€/m2)	GASTOS FINAN (€/m2)	GASTOS COMER (€/m2)	BENEF. PROMO %	REPERC. SUELO (€/m2)
Residencial							
Piso	2.683,18	600,00	120,00	80,50	80,50	18,00	1.319,22

Valor de Reposición Neto (VRN)	
Suelo	1.319,22 (€/m2)
C. Constr.	600,00 (€/m2)
G. Constr.	120,00 (€/m2)
Deprec. Antig.	51%
VRN(€/m2)	1.607,22 (€/m2)
VRN(€)	151.303,32 (€/m2)

## 9.- VALOR DE TASACIÓN

TOTAL VALOR TASACION			187.107,02 €
----------------------	--	--	--------------

Asciende el valor de la tasación del piso a la expresada cantidad de CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL CIENTO SIETE EUROS CON DOS CENTIMOS.

## 10.- EVALUACION DEL INMUEBLE

### 10.1.- EVOLUCION DEL ENTORNO

La posible evolución del entorno se puede considerar estable con respecto a la situación actual dado que el entorno está prácticamente consolidado, no existen, en un plazo medio, proyectos urbanísticos que mejoren o empeoren la calidad de la zona, las infraestructuras, equipamientos, servicios, etc. están consolidados, no es de prever en un futuro próximo la implantación de edificios o instalaciones o usos en edificios existentes, que perjudiquen la calidad de la zona.

### 10.2.- MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE

El mantenimiento del inmueble es adecuado a su edad pues tanto el edificio como el

inmueble presentan prácticamente sus acabados y calidades de origen. Los acabados del piso están algo anticuados, pero en buen estado de conservación.

### **10.3.- EXPECTATIVAS DE VENTA**

Por todo lo dicho anteriormente sus expectativas de venta, en el momento actual y de cara a su posible comercialización futura, son de tipo medio-bajo, pudiéndose realizar su venta en un tiempo algo dilatado.

## **11.- CONSIDERACIONES Y ANALISIS FINAL**

El inmueble objeto de valoración, presenta una serie de aspectos a destacar en la actualidad y de cara a su posible comercialización futura, que se han tenido en cuenta en los valores dados.

Dichos aspectos más importantes son:

- Su ubicación en calle secundaria del entorno.
- El estado general del edificio es el adecuado a su edad dado que aunque presenta las calidades y acabados de origen, estas tienen buena conservación.
- El estado del inmueble es el correspondiente a su edad, conserva los acabados de origen, algo anticuados, pero en estado de conservación bueno.
- El piso cuenta con buena luz natural, poco asoleo y vistas neutras.
- El inmueble está ubicado en un entorno próximo a la autopista A-5, no cuenta con fachada a la autopista, pero se percibe cierta contaminación acústica.

## **12.- CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS**

### **12.1.- CONDICIONANTES**

- No existen condicionantes.

### **12.2.- ADVERTENCIAS GENERALES**

- Se advierte de que se han detectado discrepancias a nivel de dirección entre lo comprobado y lo que consta en la documentación registral y catastral, sin que en principio y a fecha de tasación se generen dudas evidentes sobre la identificación del inmueble ni afecten al valor de los inmuebles.
- Se advierte que la presente tasación no se encuentra acogida ni a la Orden ECO/805/2003, ni a la Orden EHA/3011/2007, que modifica parcialmente a la primera, aunque se realiza considerando dichas normativas como referencia. Por lo tanto no será admitida para las finalidades de garantía hipotecaria, cobertura de provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva y determinación del patrimonio inmobiliario de los fondos de pensiones.

### **13.- FECHA DE EMISION DEL INFORME**

El presente informe consta de 26 páginas.

FECHA DEL INFORME	23-10-2010
FECHA LIMITE VALIDEZ	23-01-2011
TASADOR VISITANTE	TASITE
TASADOR INFORMANTE	TASITE
TITULACION	Arquitecto

#### **LIMITACIONES Y SALVEDADES DE LA PRESENTE TASACION**

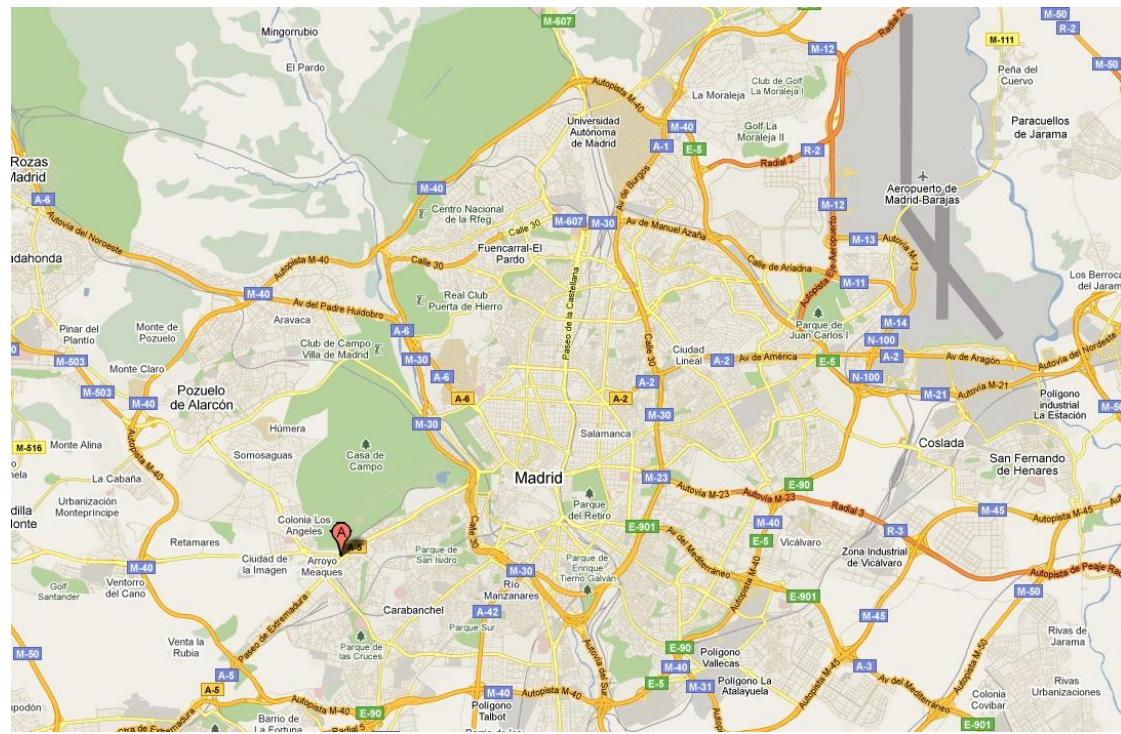
- El tasador no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación, dado que la comprobación física de los inmuebles de la presente tasación, se ha realizado en base a una inspección ocular, sin realizar ensayos específicos para determinar el estado de conservación de la estructura, elementos ocultos o instalaciones.
- El presente informe y, en su caso, el correspondiente, no supone un pronunciamiento expreso en los referente a situaciones o características que no sean evidentes.
- Cualquier utilización para otros fines distintos de los establecidos en la presente Tasación, eximirá al tasador de cualquier responsabilidad.
- El tasador no se hace responsable de las cargas de las que no haya sido informado fehacientemente en la correspondiente documentación aportada.
- La aportación por parte del solicitante de la tasación o de sus representantes, de cualquier tipo de documentación incompleta o no fidedigna, eximirá al tasador de las consecuencias que se pudieran producir.
- La ocupación, estado, uso y posible destino del inmueble es el indicado en el informe, a la fecha en que se ha realizado la visita al mismo.
- Los valores que se dan en la tasación están referidos a su conjunto, no siendo válidos a partes independientes del mismo.
- La comprobación de las superficies de terrenos o inmuebles se hace en base a los planos aportados, y en ausencia de los mismos, mediante croquis realizado en el momento de la visita al inmueble, no realizándose levantamiento topográfico alguno. No serán válidas las superficies no verificables mediante inspección ocular.
- Las tarifas aplicadas a la presente tasación corresponden a la finalidad mencionada en el informe. La utilización de la tasación para cualquier otra finalidad, judicial o extrajudicial, devengará los honorarios o derechos específicos de la misma.

## **14.- DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME**

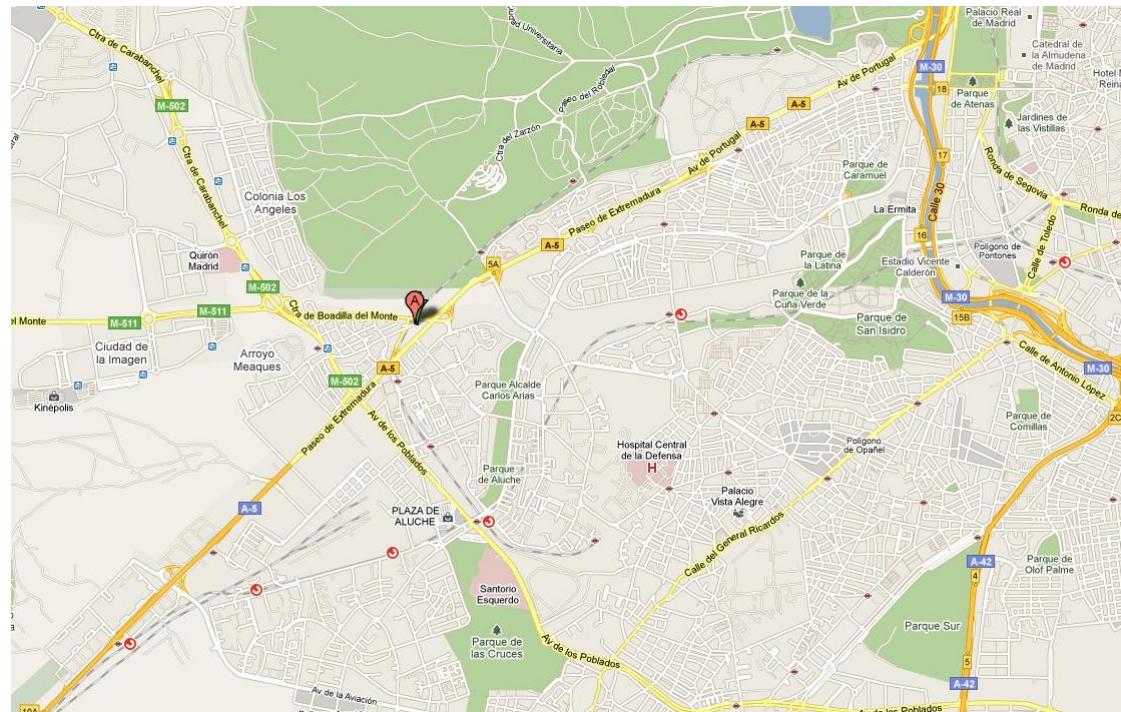
1. PLANOS DE SITUACION
2. CROQUIS DEL INMUEBLE
3. REPORTAJE FOTOGRAFICO
4. DOCUMENTACION REGISTRAL
5. RECIBO DE LA CONTRIBUCION
6. DOCUMENTACION CATASTRAL

INFORME DE TASACION DE VIVIENDA EN EDIFICIO  
C/ Villaviciosa nº 3, 1º C

## 1. PLANOS DE SITUACION



Plano de ubicación



Plano de situación

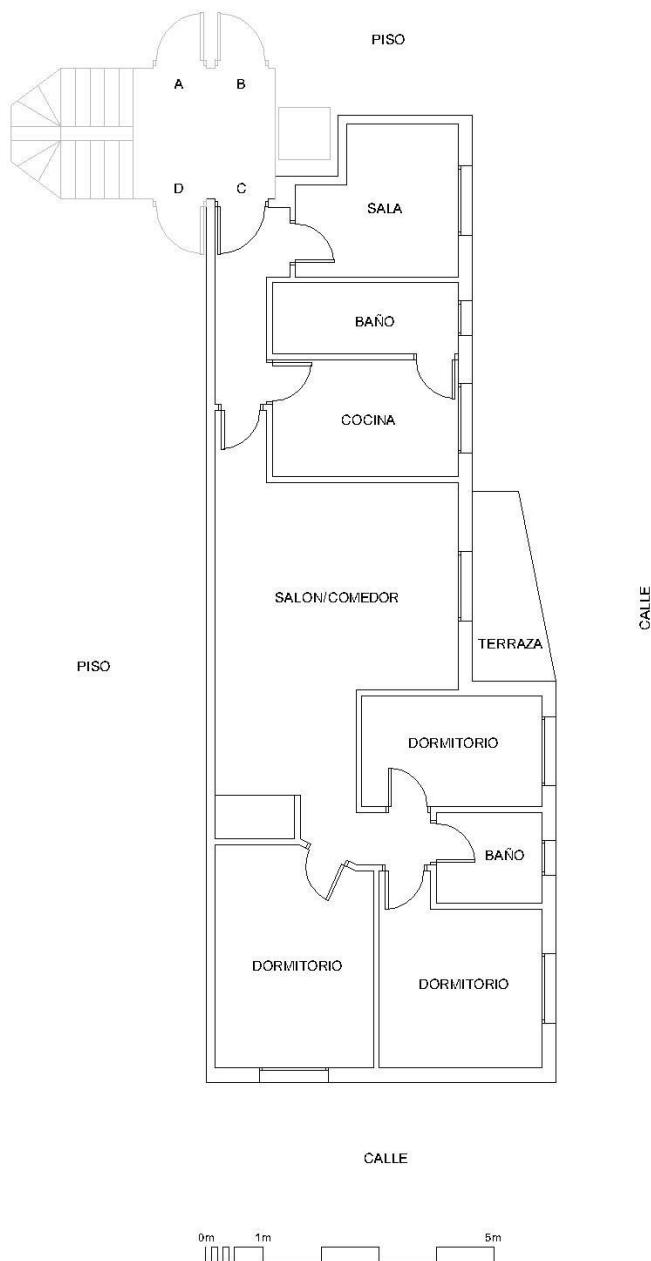
INFORME DE TASACION DE VIVIENDA EN EDIFICIO  
C/ Villaviciosa nº 3, 1º C



Plano de emplazamiento

INFORME DE TASACION DE VIVIENDA EN EDIFICIO  
C/ Villaviciosa nº 3, 1º C

2. CROQUIS DEL INMUEBLE



INFORME DE TASACION DE VIVIENDA EN EDIFICIO  
C/ Villaviciosa nº 3, 1º C

3. REPORTAJE FOTOGRAFICO



Vista exterior del entorno



Vista exterior del edificio

INFORME DE TASACION DE VIVIENDA EN EDIFICIO  
C/ Villaviciosa nº 3, 1º C



Vista interior del piso



Vista interior del piso

INFORME DE TASACION DE VIVIENDA EN EDIFICIO  
C/ Villaviciosa nº 3, 1º C



Vista interior del piso



Vista interior del piso

INFORME DE TASACION DE VIVIENDA EN EDIFICIO  
C/ Villaviciosa nº 3, 1º C



Vista interior del piso



Vista interior del piso

6. DOCUMENTACION CATASTRAL

# INFORME DE TASACION DE VIVIENDA EN EDIFICIO C/ Villaviciosa nº 3, 1º C