Nº Expediente
Rf:
Fecha:
Ref.Tasador:

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.

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

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. m²	Rep.(Suelo) Euros/m²	C.Const. Euros/m² Const.	Dep. %	CRN.U. Euros/m² Const.	VM. Unitario Euros/m² Const.	VM.Total Euros
VIVIENDAS							
GARAJES BAJO RASANTE							

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

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

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 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 (m²)	Precio oferta (Euros/mes)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros/mes)	Precio contrato (Euros/mes)	Valor unitario (Euros/m²/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

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Observaciones a los testigos:

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

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

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

Nº Expediente
Rf:
Fecha:
Ref.Tasador:

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Javier Anaya Mohíno, 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 núm
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	**250.900,00 Euros**
Coste de Reposición Neto	**245.176,00 Euros**
Valor por comparación	**318.000,00 Euros**

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.

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

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
		318.000,00	**95.400,00**	**162.500,00**

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. m²	V.Hipotecario Euros
VIVIENDAS	100,00	300.000,00
GARAJES BAJO RASANTE	25,00	18.000,00

Superficie utilizada para valorar: Construida

	SUPERFICIE ÚTIL (m²)	SUP. CONS. sin zonas comunes (m²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
VIVIENDAS	73,85	87,00	100,00
GARAJES BAJO RASANTE	11,19	12,00	25,00
Superficie total:	85,04 m²	99,00 m²	125,00 m²

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

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.

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

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
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

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

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

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

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

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 m² 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

NºFinca:	0

Superficies de la Unidad Registral:

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Comprobada	Adoptada	Forma de comprobar
Construida	126,00 m²	116,50 m²	100,00 m²	100,00 m²	H1
Construida sin P.P.Z.C.	87,00 m²	0,00 m²	87,00 m²	87,00 m²	B
Útil	0,00 m²	0,00 m²	73,85 m²	73,85 m²	B

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

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 m² 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

NºFinca:	0

Superficies de la Unidad Registral:

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Comprobada	Adoptada	Forma de comprobar
Construida	126,00 m²	116,50 m²	100,00 m²	100,00 m²	H1
Construida sin P.P.Z.C.	87,00 m²	0,00 m²	87,00 m²	87,00 m²	B
Útil	0,00 m²	0,00 m²	73,85 m²	73,85 m²	B

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

6.2.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES

NºFinca:	0

Superficies de la Unidad Registral:

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Comprobada	Adoptada	Forma de comprobar
Construida	22,00 m²	29,68 m²	25,00 m²	25,00 m²	H2
Útil	0,00 m²	0,00 m²	11,19 m²	11,19 m²	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 (m²)	SUP. CONS. sin zonas comunes (m²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
VIVIENDAS			
GARAJES BAJO RASANTE			

Superficie total:

6.3.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

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 (m²)	Terraza / tendedero	Superficie terraza/ tendedero (m²)	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:

Terreno:	No
Construcción:	No
Acústica:	No
Ambiental:	No
Otras:	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

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

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.

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

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.

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/m²)
327.430,00	5,00	3,00	301.235,60	0,00	2.936,31

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes
Vivienda: 102,59 m² **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 discapacitados: 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 €.

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

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/m²)
423.000,00	5,00	3,00	389.160,00	0,00	3.163,90

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes
Vivienda: 123,00 m² **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 discapacitados: 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/m²)
375.000,00	5,00	0,00	356.250,00	0,00	3.298,61

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes
Vivienda: 108,00 m² **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 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 dos plazas de garaje y trastero 415.000 €.

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

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/m²)
313.000,00	5,00	0,00	297.350,00	0,00	3.303,89

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes
Vivienda: 90,00 m² **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 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 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/m²)
373.000,00	5,00	3,00	343.160,00	0,00	3.537,73

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes
Vivienda: 97,00 m² **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 discapacitados: 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 €.

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

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/m²)
337.000,00	5,00	0,00	320.150,00	0,00	3.557,22

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes
Vivienda: 90,00 m² **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 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/m²)
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/m²/mes)
65,00	5,00	0,00	61,75	0,00	3,43

Superficie adoptada: Útil
Garaje: 18,00 m² **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 **Posesión:** 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

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

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/m²)
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/m²/mes)**
70,00	5,00	0,00	66,50	0,00	5,54

Superficie adoptada: Útil
Garaje: 12,00 m² **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 **Posesión:** 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/m²)
19.000,00	5,00	0,00	18.050,00	0,00	1.504,17

Superficie adoptada: Útil
Garaje: 12,00 m² **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 **Posesión:** 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/m²)
19.000,00	5,00	0,00	18.050,00	0,00	1.504,17

Superficie adoptada: Útil
Garaje: 12,00 m² **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 **Posesión:** 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

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

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/m²)
18.000,00	5,00	0,00	17.100,00	0,00	1.140,00

Superficie adoptada: Útil
Garaje: 15,00 m² **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 **Posesión:** 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/m²)
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/m²/mes)
60,00	5,00	1,00	56,40	0,00	4,70

Superficie adoptada: Útil
Garaje: 12,00 m² **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 **Posesión:** 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

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

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 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 (m²)	Precio oferta (Euros/mes)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros/mes)	Precio contrato (Euros/mes)	Valor unitario (Euros/m²/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/m²)	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.

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

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

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

CÁLCULO DE LOS COSTES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NETOS:

Superficie utilizada para valorar: Construida

	SUPERFICIE ÚTIL (m²)	SUP. CONS. sin zonas comunes (m²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
VIVIENDAS	73,85	87,00	100,00
GARAJES BAJO RASANTE	11,19	12,00	25,00
Superficie total:	85,04 m²	99,00 m²	125,00 m²

	Sup. m²	Rep.(Suelo) Euros/m²	C.Const. Euros/m² Const.	Dep. %	CRN.U. Euros/m² Const.	VM. Unitario Euros/m² 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
COSTE DE REPOSICIÓN	**250.900,00 Euros**
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

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

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

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

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.

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.	
Ver Observaciones	Tasador: Titulación: Fecha Visita al inmueble: Fecha Emisión del informe:

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

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 n° 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 regitral 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.

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE:
SITUACION:

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

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

FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE:
SITUACION:

PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE:
SITUACION:

PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE:
SITUACION:

DOCUMENTACION

SOLICITANTE:
SITUACION: