



Informe de Valoración



Expediente: **00001/2011**

Su Ref.: **No aportada**

TASACIÓN MUESTRA DE VIVIENDA EN EDIFICIO CON GARAJE

Cliente: **TASACIÓN MUESTRA**

Fecha: **01/01/2011**

Ubicación: **NUÑEZ DE BALBOA, 1**

Población: **MADRID**

Provincia: **MADRID**

C.P.: **28001**



www.euroval.com



CERTIFICADO DE TASACIÓN

Página 1 de 2

Xxxx Xxxxxxxx Xxxxx Xxxxxxxx en calidad de Director General y actuando en nombre y representación de EUROVALORACIONES, S.A. Sociedad de Tasación homologada por el Banco de España el 21/11/1990 con el código 4388, certifica que de acuerdo a la finalidad, los parámetros, métodos y criterios establecidos en el informe correspondiente al expediente **00001/2011**, realizado por nuestros Servicios Técnicos en fecha **01/01/2011**, el VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN del inmueble descrito a continuación, asciende a la cantidad de **1.206.231** Euros (UN MILLÓN DOSCIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN EUROS), equivalente a 200.699.946 Pesetas.

VIVIENDA EN EDIFICIO Terminada

SOLICITANTE Y FINALIDAD

TASACIÓN MUESTRA	N.I.F.	00000000-T
Finalidad	Garantía Hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades de crédito a las que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009 de 24 de abril (BOE de 2 de mayo), por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981 de 25 de marzo (BOE de 15 de abril), de regulación del mercado hipotecario, modificada por la Ley 41/2007 de 7 de diciembre (BOE de 8 de diciembre), no teniendo validez para ninguna otra.	
Tasador principal	TASADOR DE PRUEBA SAT	

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Municipio	MADRID	C.P.	28001
Provincia	MADRID	C. Autónoma	MADRID
Dirección	NUÑEZ DE BALBOA, 1		
Registro de la propiedad	1, MADRID		
Titular registral	TITULAR REGISTRAL Y OTROS TITULARES REGISTRALES		

Referencia	Finca Nº	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral
Vivienda	1	1	1	1	1	VK4725F0033PT
Garaje	2	2	2	2	2	VK4725A0036AO

VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN

Método empleado	Vivienda	Garaje
	Comp.Ajustado	Comp.Ajustado
Superficie adoptada (m ²)	119,89	25,00
Superficie útil (m ²)	86,95	12,00
Valor unitario (€/m ²)	9.477,28	2.800,00
VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN (€)	1.136.231,00	70.000,00

VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN: 1.206.231 €

OTROS VALORES TÉCNICOS

Valores redondeados	Vivienda	Garaje
Coste reposición bruto (€)	853.497,00	56.950,00
Coste reposición neto (€)	838.251,00	55.655,00
Coef. mercado resultante (k)	1,36	1,26
Valor por comparación (€)	1.136.231,00	70.000,00
Coefficiente ajuste (Ka)	1,000	1,000
Valor comparación ajustado (€)	1.136.231,00	70.000,00
Valor de mercado (€)	1.136.231,00	70.000,00
VALOR HIPOTECARIO (€)	1.136.231,00	70.000,00
Valor de seguro (€)	437.992,00	25.650,00
Valor del suelo (€)	698.239,00	44.350,00
Valor del vuelo (€)	437.992,00	25.650,00

Métodos de Valoración utilizados	Coste--Comparación
Situación y ocupación	Vivienda ocupa propietario

Continúa ➤

➤ Continúa



CERTIFICADO DE TASACIÓN

Página 2 de 2

CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

Condicionantes

Esta tasación no queda condicionada.

Advertencias

Específicas:

Se informa expresa y motivadamente que los precios nominales del mercado local al que pertenece el inmueble tasado, no han experimentado caídas significativas y duraderas en los últimos diez años.

Se informa que, en base al Modelo Interno de Estimación del comportamiento del Mercado Local al que pertenece el inmueble tasado, no es razonablemente probable que el valor de tasación de dicho inmueble experimente una reducción significativa en términos nominales en los próximos tres años.

Generales:

De acuerdo con el Art. 66.2 de la OM 805/2003 de 27 de marzo, se advierte que antes de la formalización de la garantía hipotecaria de créditos o préstamos, deberá indicarse en este informe la entidad que ha sido mandataria para el encargo.

Tasación realizada de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, (BOE de 9 de abril), 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 (BOE de 17 de octubre) y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero (BOE de 5 de marzo).

Fecha visita al inmueble **01/01/2011**

Este certificado consta de 2 páginas y tiene una validez de 6 meses.

Fecha límite de validez **01/07/2011.**

Y para que conste a los efectos oportunos, expido y firmo el presente certificado.

En ALICANTE a 1 de enero de 2011

Firma tasador



EUROVALORACIONES, S.A. -Inscrita en el Registro de Entidades especializadas en Tasación del Banco de España el 21-11-90 con el código 4388 - C.I.F.: A-03525508

Los valores del presente certificado recogen aquellas cargas, gravámenes y limitaciones registrales que constan en la documentación manejada y que como tal se cita en el informe. En la visita al inmueble no se han apreciado signos externos que denoten mal estado del mismo. Sin embargo y dada la finalidad del informe, no podemos responsabilizarnos de los vicios ocultos o defectos constructivos que el inmueble pueda poseer en la fecha de la inspección ocular.

1.- SOLICITANTE Y FINALIDAD

Nombre **TASACIÓN MUESTRA** N.I.F. **00000000-T**
Domicilio **DATO NO APORTADO - ALICANTE** Teléfono **DATO NO APORTADO**
Finalidad **Garantía Hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades de crédito a las que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009 de 24 de abril (BOE de 2 de mayo), por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981 de 25 de marzo (BOE de 15 de abril), de regulación del mercado hipotecario, modificada por la Ley 41/2007 de 7 de diciembre (BOE de 8 de diciembre), no teniendo validez para ninguna otra.**
Prescriptor **PARTICULARES Y ORGANIZACIONES PRIVADAS**

Tasación realizada de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, (BOE de 9 de abril), 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 (BOE de 17 de octubre) y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero (BOE de 5 de marzo).

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble **VIVIENDA EN EDIFICIO**
Municipio **MADRID** Estado constructivo **TERMINADO**
Provincia **MADRID** Comunidad Autónoma **MADRID**
Dirección **NUÑEZ DE BALBOA, 1**
Código postal **28001** Nivel situación C.P. **MEDIO**
Barrio
G.P.S.(Longitud/Latitud) **SE DESCONOCE**

Datos registrales

Registro de la Propiedad **1, MADRID**
Titular registral **TITULAR REGISTRAL Y OTROS TITULARES REGISTRALES**

Referencia	Finca Nº	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral
Vivienda	1	1	1	1	1	VK4725F0033PT
Garaje	2	2	2	2	2	VK4725A0036AO

Linderos **Según documentación registral adjunta.**

Los datos descritos en la nota simple, sí coinciden con la realidad

Fecha nota simple **28/11/2010**

Observaciones registrales **No tiene**

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

Comprobaciones realizadas

- Identificación física del inmueble mediante su localización e inspección ocular
- Comprobación de su descripción
- Comprobación de su superficie (medición)
- Comprobación de sus servidumbres
- Comprobación de su estado de construcción o conservación aparente
- Comprobación de su estado de ocupación y uso o explotación
- Comprobación régimen de protección pública
- Comprobación adecuación al planeamiento urbanístico
- Comprobación régimen de protección del patrimonio arquitectónico
- Comprobación de la existencia de elementos especulativos
- Comprobación de la situación coyuntural del mercado local

Otras comprobaciones

Información catastral.
Normativa urbanística.

Documentación utilizada

- Información registral o fotocopia de la escritura
- Documentación catastral

Documentación gráfica anexa al informe

- 5 Plano/s del emplazamiento
- 1 Plano/s del inmueble
- 7 Fotografía/s
- 4 Nota/s Registral/es
- 0 Escritura/s
- 2 Otras

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de núcleo	CAPITAL DE ESTADO	Nº hab. según censo	2.881.506	Crecimiento	POSITIVO
----------------	--------------------------	---------------------	------------------	-------------	-----------------

4.2.- ENTORNO

Definición del entorno	URBANO	Uso dominante	1ª RESIDENCIA	Desarrollo	COMPLETO
Nivel edificatorio %	100,00	Actividad dominante	MÚLTIPLE		
Antigüedad característica	ENTRE 25 Y 50 AÑOS	Renovación reciente	BAJA		
Homog. arquitectónica	EXISTEN				

Infraestructuras y grado de conservación

Abastecimiento de agua	RED GENERAL	Alcantarillado	RED GENERAL
Suministro eléctrico	RED GENERAL	Pavimentación	ASFALTADO
Alumbrado público	SOBRE BÁCULO	Red telefónica	SUBTERRÁNEA
Grado de conservación	MEDIO		

Nivel de equipamientos

Asistencial	SUFICIENTE	Lúdico deportivo	SUFICIENTE
Comercial	ABUNDANTE	Religioso	SUFICIENTE
Escolar	PRIMARIA Y SECUNDARIA	Zonas verdes	SUFICIENTE
Aparcamiento	VIAL INSUFICIENTE		

Comunicaciones

Líneas de transporte	URBANAS E INTERURBANAS	Distancia aeropuerto Km	15
Distancia estación tren Km	2	Próxima a boca de metro	SÍ
Nivel de infraestructuras	Atendiendo al nivel de servicios, equipamientos y comunicaciones dentro del entorno, se considera completa		
Calidad de barrio	Atendiendo al nivel socio-económico, se considera alta		
Calidad de emplazamiento	Atendiendo al nivel de situación dentro del entorno, se considera excepcional		
Nivel de renta del entorno	ALTO		
Sociología del entorno	FAVORECIDA		
CALIFICACIÓN ENTORNO	Atendiendo al nivel de infraestructuras y calidad de emplazamiento, se considera optimo		

5.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

Características generales

Antigüedad documental	15 AÑOS	Conservación	MUY BUENA
Vida útil estimada	90 AÑOS		
Tipología	EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS/ESQUINA		
Usos principales	RESIDENCIAL		
Nº plantas de viviendas	7	Nº de viviendas	26
Nº plantas de oficinas	1	Nº de oficinas	3
Nº plantas bajo rasante	1	Nº plantas sobre rasante	8
Nº ascensores	1		
Tipo rehabilitación/reforma	REFORMA TOTAL	Año rehab./reforma	2.005

Descripción de la rehabilitación/reforma

Reforma total del edificio realizada en el año 2.005, destinada a mejorar las condiciones de habitabilidad del mismo, consistente en la sustitución, restauración o modernización de sus diferentes elementos constructivos e instalaciones, de: fachada, patio interior.

Definición reforma total: cuando las obras de reforma afecten a elementos fundamentales de la construcción, con un coste superior al 50% e inferior al 75% de la cantidad que supondría realizar esta misma obra de nueva planta.

Características constructivas

Cimentación	NO VISIBLE	Fachada	ENFOSCADO-PINTADO
Estructura	HORMIGÓN ARMADO	Cerramiento exterior	DOBLE FCA+C+A
Cubierta	PLANA TRANSITABLE	Carpintería exterior	ALUMINIO SUPERIOR
Prevención incendios	NO		
Equipamientos y servicios	El edificio posee los siguientes equipamientos y servicios: servicio de portería, instalación recogida desechos (basuras).		
Comunicaciones verticales	Atendiendo al número de plantas de viviendas y/o oficinas, componentes y ascensores , se consideran insuficientes		
Calidad del edificio	Atendiendo al nivel de su construcción, se considera superior a la media		
CALIFICACIÓN EDIFICIO	Atendiendo al nivel de comunicaciones verticales y al nivel de calidad del edificio, se considera superior a la media		

6.- CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

Descripción

Vivienda en edificio distribuida en vestíbulo, paso, salón-comedor, 2 dormitorios, 2 baños, cocina.

Estado de conservación muy buena.

La vivienda tiene orientación este.

Rehabilitación integral del inmueble realizada en el año 2005, destinada a mejorar las condiciones de habitabilidad del mismo, consistente en la sustitución, restauración o modernización de sus diferentes elementos constructivos e instalaciones, de: carpinterías, distribución interior, fontanería y sanitarios, instalaciones especiales, mobiliario cocina, revestimientos horizontales/verticales cocina, revestimientos horizontales/verticales baño/s, saneamientos.

Anejos:

Existe un garaje vinculado identificado con el número xx en la planta -1.

Estado de conservación	MUY BUENA						
Nº de dormitorios	2	Nº de baños	2	Nº de aseos	--	Nº de terrazas	--
Línea de fondo (ml.)	15,60	Línea de fachada (ml.)	8,25	Orientación	ESTE	Sup. Habitable	73,22

PERFIL CUALITATIVO DE LA VIVIENDA SOBRE EL MERCADO

Se entiende por habitabilidad aquel concepto que tiene en cuenta la relación entre el número de dormitorios y baños o aseos del inmueble, y la superficie total. Considerando además, la proporción entre superficie útil y superficie habitable (superficie útil sin considerar pasillos, distribuidores, galerías y terrazas), ponderando también la relación fachada-fondo del inmueble objeto de análisis, dentro de unos mínimos preestablecidos.

Atendiendo a las características físicas del inmueble, se considera que la habitabilidad se encuentra ajustado a la banda normal del estándar de mercado

Acabados

	Pavimentos	Paredes	Techos	Carpintería Interior
Vestíbulos/Pasillos	TARIMA	PLÁSTICA LISA	PLÁSTICA LISA	LACADO BLANCO
Estar/Comedor	TARIMA	PLÁSTICA LISA	PLÁSTICA LISA	LACADO BLANCO
Dormitorios	TARIMA	PLÁSTICA LISA	PLÁSTICA LISA	LACADO BLANCO
Baños y aseos	GRES SUPERIOR	PLÁSTICA LISA	PLÁSTICA LISA	VIDRIO
Cocina	GRES SUPERIOR	ACERO INOXIDABLE	PLÁSTICA LISA	LACADO BLANCO
Calidad sanitarios	1ª CALIDAD		Calidad mobiliario cocina	1ª CALIDAD

Instalaciones

Agua caliente	INDIVIDUAL. CALDERA GAS CIUDAD	Gas centralizado	NO EXISTE
Calefacción	INDIVIDUAL. RADIADORES	Aire acondicionado	BOMBA DE CALOR
Armarios empotrados	4	Sist. de seguridad	PUERTA BLINDADA
Fontanería	EMPOTRADA	Teléfonos	SÍ
Electrificación	MEDIA	Portero automático	SI TIENE
Chimenea	SÍ		

Otras instalaciones
CLIMATIZACIÓN.
ANTENA TV: INDIVIDUAL O COLECTIVA PARABÓLICA.
DOMÓTICA.
ALARMA.
CONSERJE- PORTERO FÍSICO.
CARPINTERÍA EXTERIOR TIPO CLIMALIT.

CALIDAD VIVIENDA **Atendiendo a la calidad de acabados e instalaciones especiales, se considera alta**

SUPERFICIES, Cuadro Resumen (Basados en los contenidos del estándar ATASA de medición de superficies de inmuebles)

Superficie	Altura (m)	Catastral (m ²)	Documental (m ²)	Medición (m ²)	R1	Construida (m ²)	R2	Computable (m ²)	R3
Vivienda	2,50	113,00 (Szc)	119,89 (Szc)	86,95 (Su)	1,15	100,00 (Sc)	1,20	119,89 (Szc)	1,38
Garaje	--	21,00 (Szc)	12,00 (--)	12,00 (Su)	1,17	14,00 (Sc)	1,79	25,00 (Szc)	2,08

(Sc) : Construida
(Szc): Construida (con ppzc)
(Su) : Útil
(--): No definida

Coefficientes de transformación
R1: Sc/Su
R2: Computable/Sc
R3: Computable/Su

Justificación de superficies

No procede

7.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

Tipo de planeamiento **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**
Fase de aprobación **DEFINITIVO**
Clasificación **SUELO URBANO**
Uso urbanístico **RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR**

Comprobada la situación urbanística, **SI**

¿La edificación cumple con la normativa urbanística vigente? **SI**

¿La edificación está sujeta a algún tipo de protección urbanística o histórica individualizada? **NO**

¿El inmueble se encuentra fuera de ordenación? **NO**

8.- PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

Régimen/Expediente --- Fecha de calificación
Propietario **EL TITULAR REGISTRAL**
Titular registral **TITULAR REGISTRAL Y OTROS TITULARES REGISTRABLES**
Servidumbres visibles **NO SE OBSERVAN.**
Derechos Reales **NO EXISTEN**
Situación y ocupación **OCUPA PROPIETARIO**

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

Se informa expresa y motivadamente que los precios nominales del mercado local al que pertenece el inmueble tasado, no han experimentado caídas significativas y duraderas en los últimos diez años.

No se observan elementos especulativos.

El volumen de la oferta de inmuebles comparables en la zona es medio con tendencia estable

La intensidad de la demanda es baja con tendencia estable

En opinión del equipo técnico actuante, dadas las características del entorno y del propio inmueble, así como la situación del mercado y de acuerdo con la oferta y demanda previsibles, se considera que las expectativas de revalorización del inmueble son favorables y se estima una recolocabilidad baja del mismo en un ciclo inmobiliario adverso.

No existen en el entorno promociones en curso en grado relevante.

SONDEO DE MERCADO

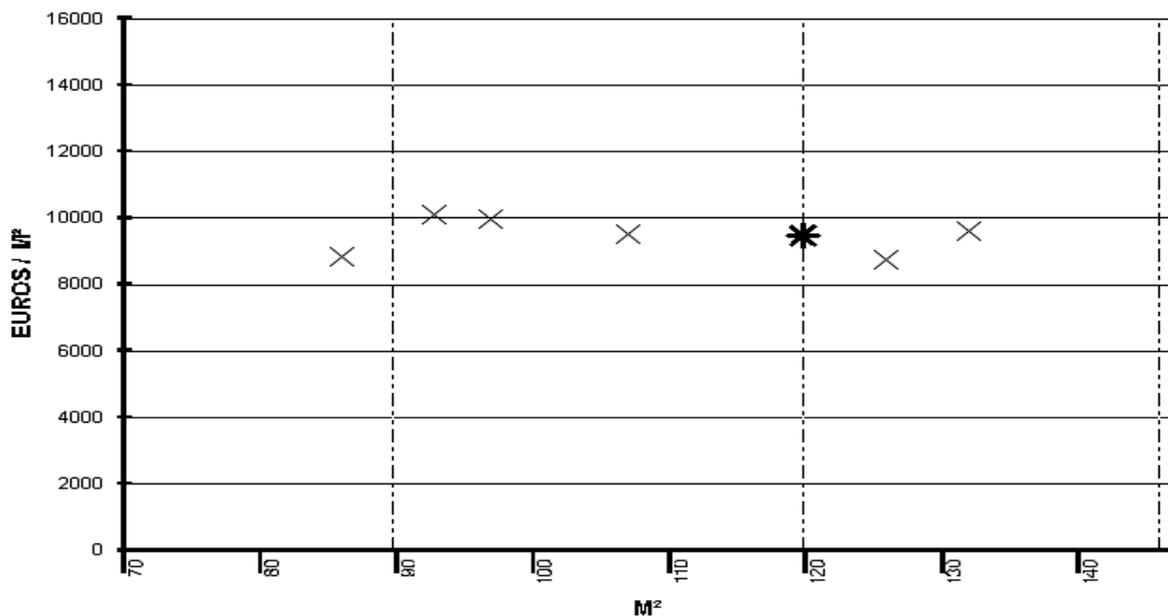
DATOS DE TESTIGOS DE VIVIENDAS

Fecha	C.P.	Emplazamiento	Superficie (m ²)	Euros/m ²
19/12/2010	28001	CALLE CLAUDIO COELLO,73-MADRID/MADRID	126,00	8.690,48
19/12/2010	28001	CALLE NUÑEZ DE BALBOA,11-MADRID/MADRID	132,00	10.340,91
20/12/2010	28004	PASEO RECOLETOS,30-MADRID/MADRID	107,00	11.261,68
20/12/2010	28001	CALLE CLAUDIO COELLO,73-MADRID/MADRID	97,00	11.237,11
20/12/2010	28001	CALLE CLAUDIO COELLO,73-MADRID/MADRID	86,00	9.941,86
20/12/2010	28001	CALLE CLAUDIO COELLO,53-MADRID/MADRID	92,97	10.648,60

El valor homogeneizado de 9.477,28 Euros/m², se ha obtenido mediante ajuste de la muestra de testigos a una distribución normal, con una desviación típica de 526,89 € sobre el valor medio.

En los testigos elegidos se ha contemplado fecha, ubicación, superficie, antigüedad y calidad constructiva.

La muestra obtenida indica que la población de viviendas en este mercado local se distribuye normalmente por lo que se puede afirmar que el 90% de las viviendas en este mercado tienen sus valores comprendidos entre un 8.802,86 €/m² y 10.151,70 €/m².



- × Valores testigos utilizados corregidos en función de sus características
- * Valor vivienda a valorar

DATOS DE TESTIGOS DE GARAJES

Fecha	C.P.	Emplazamiento	Superficie (m ²)	Euros/m ²
20/12/2010	28001	CALLE CASTELLO 57 MADRID MADRID	25,00	3.298,00
20/12/2010	28001	CALLE HERMOSILLA 13 MADRID MADRID	25,00	3.298,00
20/12/2010	28001	CALLE LAGASCA 67 MADRID MADRID	25,00	3.492,00
20/12/2010	28009	CALLE MENORCA 14 MADRID MADRID	25,00	3.492,00
11/10/2010	28001	CALLE CLAUDIO COELLO 74 MADRID MADRID	30,00	1.920,00
24/05/2010	28001	CALLE AYALA 90 MADRID MADRID	34,00	1.645,72
25/10/2010	28001	CALLE DON RAMON DE LA CRUZ 15 MADRID MADRID	33,00	2.385,46

El valor unitario asignado en Euros/m² es el resultado de homogeneizar los valores testigo, corrigiendo el valor homogéneo medio de 2.790,17 Euros/m², mediante un factor corrector, que contempla el garaje a valorar en el mercado actual.

Valores asignados en (Euros/m²)

Referencia	Valor homogéneo medio (Euros/m ²)	Factor corrector	Valor asignado (Euros/m ²)
GARAJE	2.790,17	1,00	2.800,00

10.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

A.1) Cálculo del valor del suelo

La repercusión del suelo se ha calculado de acuerdo a la siguiente fórmula: $F=VM(1-b) - \sum Ci$, en donde:

- VM = Valor de mercado a nuevo de la zona.
 b = Margen de beneficio del promotor.
 Ci = Costes de construcción y otros gastos necesarios considerados.

	Vivienda	Garaje			
Valor mercado a nuevo (Euros/m ²)	10.000,00	3.000,00			
Margen beneficio promotor (%)	28,57	23,66			
Costes de construcción (Euros/m ²)	1.334,53	520,66			
VALOR DEL SUELO (Euros)	698.239,36	44.350,00			

Total : 742.589,36 Euros equivalente a 123.556.469 Pesetas

A.2) Cálculo del Coste de Reposición Bruto (CRB)

	Vivienda	Garaje			
Repercusión del suelo (Euros/m ²)	5.824,00	1.774,00			
Valor construcción S/G (Euros/m ²)	902,78	376,16			
Valor Otros Gastos (Euros/m ²)	392,22	127,84			
Valor de la construcción (Euros/m ²)	1.295,00	504,00			
C.Unit.Reposición Bruto (Euros/m ²)	7.119,00	2.278,00			
Superficie computable (m ²)	119,89	25,00			
COSTE REPOSICIÓN BRUTO (Euros)	853.496,91	56.950,00			

Total : 910.446,91 Euros equivalente a 151.485.616 Pesetas

A.3) Cálculo del Coste de Reposición Neto (CRN)

	Vivienda	Garaje			
Repercusión del suelo (Euros/m ²)	5.824,00	1.774,00			
Valor construcción S/G (Euros/m ²)	902,78	376,16			
Valor Otros Gastos (Euros/m ²)	392,22	127,84			
Valor de la construcción (Euros/m ²)	1.295,00	504,00			
Depreciación física (%)	9,82%	10,28%			
Depreciación funcional (%)	--	--			
C.Unit.Reposición Neto (Euros/m ²)	6.991,83	2.226,19			
Superficie computable (m ²)	119,89	25,00			
COSTE REPOSICIÓN NETO (Euros)	838.250,50	55.654,75			

Total : 893.905,25 Euros equivalente a 148.733.315 Pesetas

Repercusión de suelo (€/m²) es referida a la superficie sobre rasante de la vivienda

B) Valor por aplicación del Método de Comparación

	Vivienda	Garaje			
Valor unitario asignado(Euros/m ²)	9.477,28	2.800,00			
Superficie computable (m ²)	119,89	25,00			
VALOR ASIGNADO (Euros)	1.136.231,10	70.000,00			

Total : 1.206.231,10 Euros equivalente a 200.699.963 Pesetas

Coficiente mercado resultante (K)

	1,36	1,26			
--	-------------	-------------	--	--	--

C) Valor por aplicación del Método de Comparación ajustado

Coficiente de ajuste (Ka)	1,000	1,000			
VALOR ASIGNADO (Euros)	1.136.231,10	70.000,00			

Total : 1.206.231,10 Euros equivalente a 200.699.963 Pesetas

D) Valor por aplicación del Método de Actualización de rentas

No procede.

E) Valor de mercado

Método empleado
VALOR DE MERCADO (Euros)

Vivienda	Garaje			
Comparación 1.136.231,10	Comparación 70.000,00			

Total : 1.206.231,10 Euros equivalente a 200.699.963 Pesetas

F) Cálculo del Valor Máximo Legal

No procede.

G) Valor hipotecario

Método empleado
VALOR HIPOTECARIO (Euros)

Vivienda	Garaje			
Comp.Ajustado 1.136.231,00	Comp.Ajustado 70.000,00			

Total : 1.206.231,00 Euros equivalente a 200.699.946 Pesetas

H) Valor de venta forzosa

No procede.

11.- VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN

Métodos de Valoración utilizados **Coste--Comparación**

VALOR DE TASACIÓN (Euros)

Vivienda	Garaje			
1.136.231,00	70.000,00			

Total : 1.206.231 Euros equivalente a 200.699.946 Pesetas

12.- VALOR DE SEGURO

VALOR DE SEGURO (Euros)

Vivienda	Garaje			
437.991,74	25.650,00			

Total : 463.641,74 Euros equivalente a 77.143.493 Pesetas

13.- CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

Condicionantes

Esta tasación no queda condicionada.

Advertencias

Específicas:

Se informa expresa y motivadamente que los precios nominales del mercado local al que pertenece el inmueble tasado, no han experimentado caídas significativas y duraderas en los últimos diez años.

Se informa que, en base al Modelo Interno de Estimación del comportamiento del Mercado Local al que pertenece el inmueble tasado, no es razonablemente probable que el valor de tasación de dicho inmueble experimente una reducción significativa en términos nominales en los próximos tres años.

Generales:

De acuerdo con el Art. 66.2 de la OM 805/2003 de 27 de marzo, se advierte que antes de la formalización de la garantía hipotecaria de créditos o préstamos, deberá indicarse en este informe la entidad que ha sido mandataria para el encargo.

14.- OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES FINALES

Tasación realizada de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, (BOE de 9 de abril), 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 (BOE de 17 de octubre) y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero (BOE de 5 de marzo).

Vivienda en edificio, terminada, ubicada en un entorno urbano, con una dotación de infraestructuras completa, siendo el nivel socio-económico alto y una excepcional situación dentro del mismo. Teniendo en cuenta las circunstancias anteriormente descritas, la calificación del entorno es óptimo.

El inmueble del cual forma parte tiene una antigüedad documental de 15 años, posee 8 plantas sobre rasante y 1 ascensor/es, con tipología de edificio entre medianeras/esquina, estructura de hormigón armado y fachada de enfoscado-pintado, y un nivel de calidad de la construcción superior a la media, siendo superior a la media la calificación global del mismo.

Descripción de la vivienda:

Vivienda en edificio distribuida en vestíbulo, paso, salón-comedor, 2 dormitorios, 2 baños, cocina.

Estado de conservación muy buena.

La vivienda tiene orientación este.

Rehabilitación integral del inmueble realizada en el año 2005, destinada a mejorar las condiciones de habitabilidad del mismo, consistente en la sustitución, restauración o modernización de sus diferentes elementos constructivos e instalaciones, de: carpinterías, distribución interior, fontanería y sanitarios, instalaciones especiales, mobiliario cocina, revestimientos horizontales/verticales cocina, revestimientos horizontales/verticales baño/s, saneamientos.

Anejos:

Existe un garaje vinculado identificado con el número xx en la planta -1.

Estado de conservación Muy Buena

Superficie construida (con ppzc) documental de vivienda 119,89 m².

Superficie útil comprobada de vivienda 86,95 m².

Superficie construida (con ppzc) adoptada de vivienda 119,89 m².

Superficie construida (con ppzc) adoptada de garaje 25,00 m².

Teniendo en cuenta las características físicas de la vivienda, 8,25 ml de fachada y 15,6 ml de fondo, 73,22 m² útiles de superficie habitable y que consta de 2 dormitorios, 2 baños/aseos, el perfil cualitativo de la misma se encuentra ajustado a la banda normal del estándar de mercado. Presentando en términos generales una calidad alta de materiales y acabados.

Reforma total del edificio realizada en el año 2.005, destinada a mejorar las condiciones de habitabilidad del mismo, consistente en la sustitución, restauración o modernización de sus diferentes elementos constructivos e instalaciones, de: fachada, patio interior.

Definición reforma total: cuando las obras de reforma afecten a elementos fundamentales de la construcción, con un coste superior al 50% e inferior al 75% de la cantidad que supondría realizar esta misma obra de nueva planta.

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

La intensidad de la demanda es baja con tendencia estable.

Calificación del riesgo del inmueble:

Existe un mercado ralentizado con dificultades para ser absorbido por la potencial demanda.

La evolución previsible del entorno no supone ninguna ventaja o desventaja en su comercialización futura.

Las características internas del inmueble no suponen ninguna ventaja o desventaja en su comercialización futura.

En opinión del equipo técnico actuante, dadas las características del entorno y del propio inmueble, así como la situación del mercado y de acuerdo con la oferta y demanda previsibles, se considera que las expectativas de revalorización del inmueble son favorables y se estima una recolocabilidad baja del mismo en un ciclo inmobiliario adverso.

No existen en el entorno promociones en curso en grado relevante.

Los valores unitarios de los testigos de viviendas utilizados en la homogeneización se encuentran en la banda comprendida entre 8.690,48 € y 11.261,68 €

Los valores unitarios de los testigos de garajes utilizados en la homogeneización se encuentran en la banda comprendida entre 1.714,29 € y 3.600,00 €

Se ha homogeneizado con inmuebles de características similares, buscando entornos, calidades que fueran sensiblemente parecidas a las de inmueble objeto de valoración. Por lo tanto, los testigos utilizados poseen las mismas condiciones de demanda y oferta que se ha estimado para el inmueble que se valora, aunque presente distinto código postal, pertenecen a entornos totalmente homogeneizables.

Visado	Firmas	Visita inmueble
		Fecha 01/01/2011 Tasador TASADOR DE PRUEBA SAT ARQUITECTO TÉCNICO
		Emisión del informe Fecha 01/01/2011 Tasador TASADOR DE PRUEBA SAT ARQUITECTO TÉCNICO
		Caducidad del informe Fecha límite de validez 01/07/2011

LÍMITES Y CONDICIONES DE ESTE INFORME

- La valoración se ha elaborado sobre la información documental aportada y la obtenida de la visita de inspección. No se incluyen por tanto los posibles vicios ocultos que pudiera presentar el inmueble, así como las igualmente posibles cargas, gravámenes y limitaciones que no constan en la documentación facilitada.
- Toda la documentación e información utilizada para la realización de este informe, suministrada por el solicitante o terceros, y que se indica en el informe, se considera fidedigna, dado que se aportan en fotocopias no autenticadas -salvo las que expresamente se citan en el informe- por lo que no se asume responsabilidad sobre su veracidad y las consecuencias dimanantes de la misma.
- Todos los datos, características, instalaciones, calidades, etc., se indican sólo para que el lector pueda tener una mejor visión de la propiedad. Los valores calculados que se indican en el informe, se refieren al inmueble en su conjunto, y no a partes aisladas del mismo, salvo que se indique expresamente.
- Este informe es confidencial y su utilización debe enmarcarse sólo dentro del ámbito y finalidad para el que ha sido solicitado. Ello significa que este informe no es válido para finalidades distintas de la indicada en su primera página. Queda absolutamente prohibida su reproducción total o parcial, o cualquier referencia al mismo, en documentos, publicaciones, informes o circulares de cualquier tipo, sin la autorización expresa de EUROVALORACIONES, S.A.

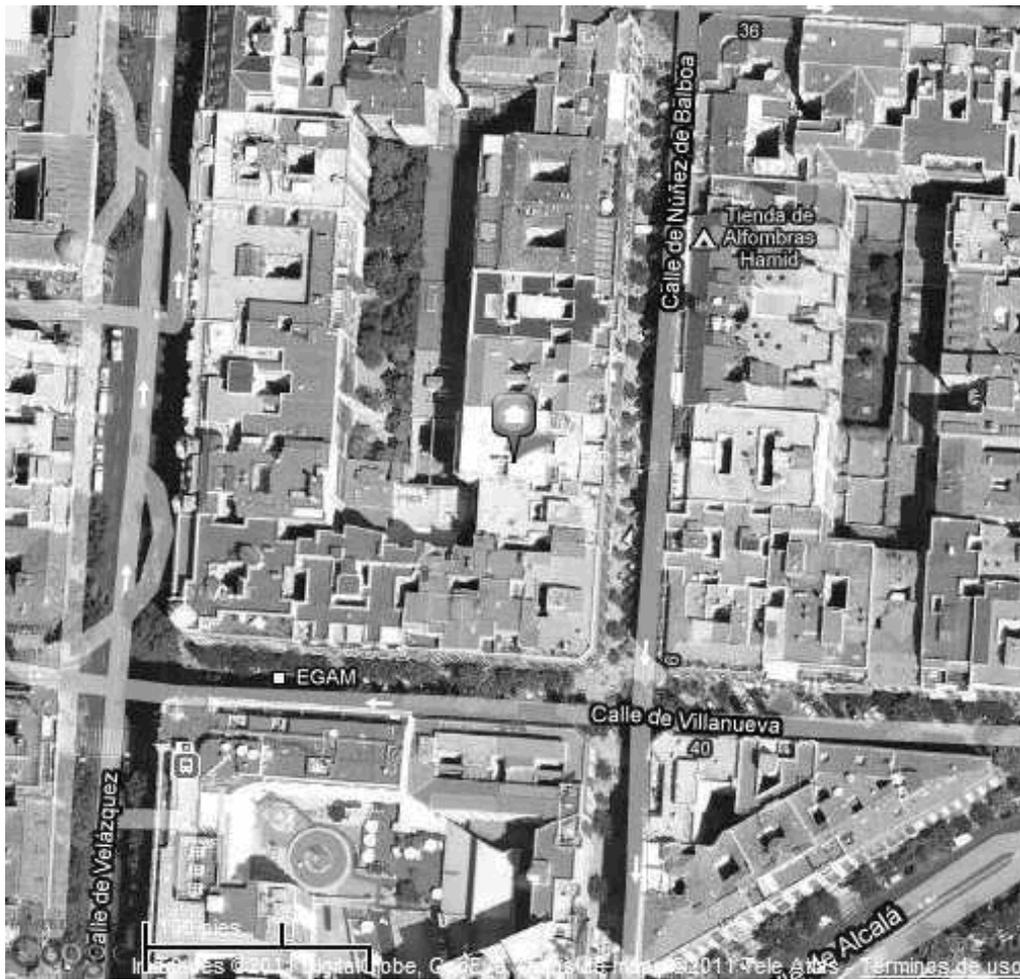
Situación del inmueble en el municipio



Situación detallada del inmueble



Plano de situación catastral



Plano de situación catastral



Vista del edificio en el cual se ubica el inmueble



Vista del acceso al edificio



Vista del Salón-Comedor



Vista de un dormitorio



Vista del baño



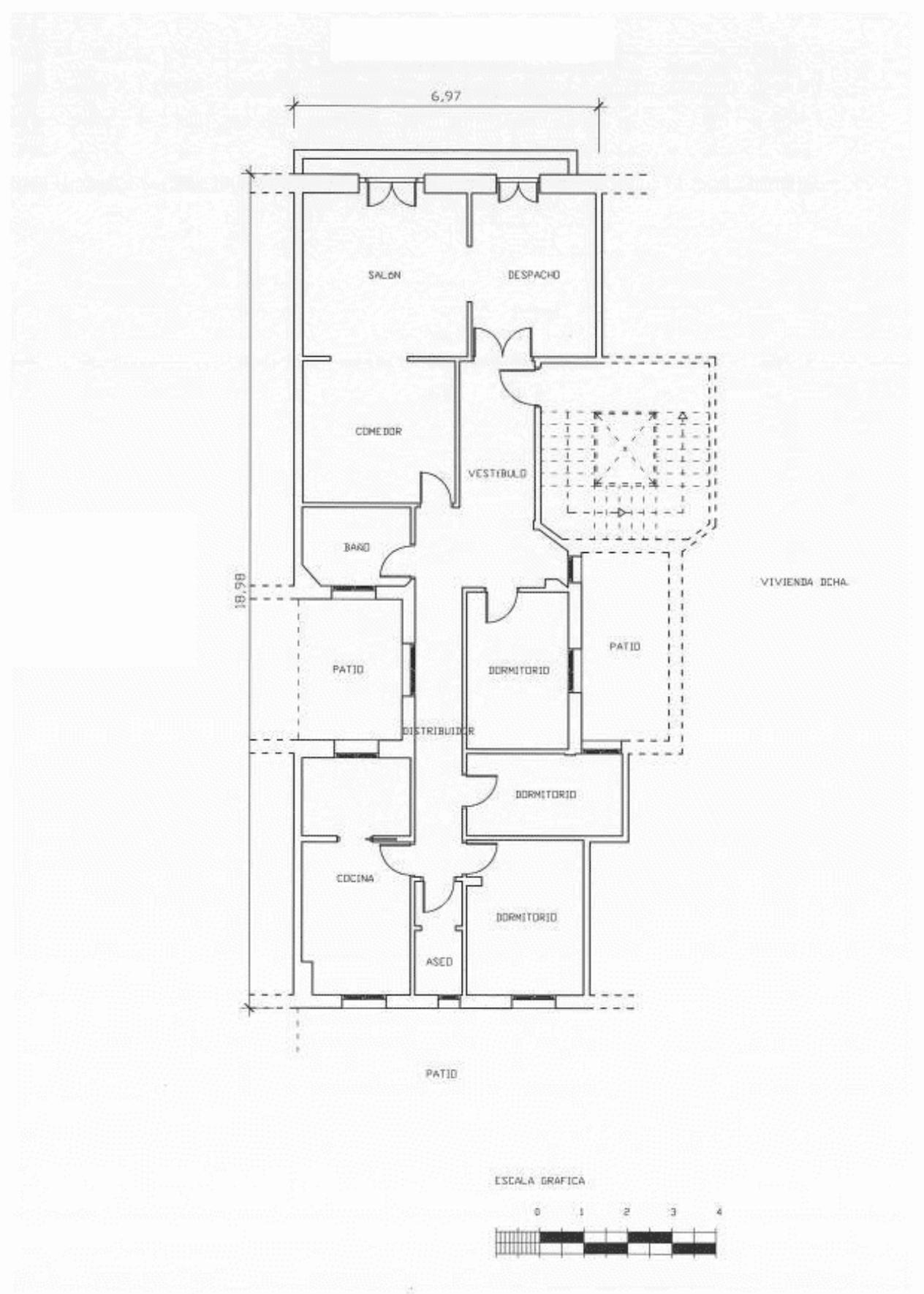
Vista de la cocina



Vista del baño



Croquis de distribución 2



Nota registral 1

<http://www.registradores.org>

Información Registral



Nota registral 2

<http://www.registradores.org>

Información Registral



Nota registral 4

<http://www.registradores.org>

Información Registral



Nota registral 5

<http://www.registradores.org>

Información Registral



Documentación catastral

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de MADRID Provincia de MADRID

E: 1/500

INFORMACIÓN GRÁFICA

 Sede Electrónica del Catastro

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

GOBIERNO DE ESPAÑA

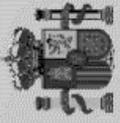
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

Documentación catastral

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de MADRID Provincia de MADRID

E: 1/500

INFORMACIÓN GRÁFICA



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE