

## **Informe-Tasación**

Localización del inmueble:

c/ María de Molina, 55, 4º A  
28006, Madrid

Autor del informe:

Juan Tasador Rápido

Solicitante del informe:

Mario Quierounatasación Loantesposible

Fecha de realización del informe:

14-08-2012

## Valoración

**INFORME-TASACIÓN** que practica Juan Tasador Rápido con domicilio profesional en c/ del Correo, 5º A, 28012 Madrid (Madrid), provisto de Documento de Identidad número 45859551B. Inscrito en Asociación de Peritos Inmobiliarios de Madrid con el número 12545.

Se trata de obtener el precio de mercado de la propiedad que se detallará más adelante, junto a su situación.

Esta valoración se efectúa como perito a solicitud de Mario Quierounatasación Loantesposable, con domicilio en c/ del Arenal, 4; 3ºH, 28013 Madrid (Madrid), provisto de Documento de Identidad número 56856921S.

### Situación de la finca

**Provincia:** Madrid  
**Población:** 28006, Madrid  
**Situación:** c/ María de Molina, 55, 4º A

### Descripción de la finca

Se trata de:

Una vivienda plurifamiliar con las siguientes características:

Superficie de vivienda: 256,00 m<sup>2</sup>

Superficie de terrazas: 8,00 m<sup>2</sup>

Con una calidad constructiva de tipo: Medio Alto

### Situación urbanística

Zona 3  
Edificios plurifamiliares  
Ocupación: 100%  
Edificabilidad: 10 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de solar  
Usos: residencial, comercial, oficinas aparcamiento.

### Situación legal

Es la finca registral número 53258, inscrita en el Registro de la Propiedad 3 de Madrid.  
Está gravada con una hipoteca a favor de Banco Pococrédito por un principal de 112.000,00 € y con fecha de vencimiento 30-11-2025.

### Entorno

**Tipo de construcción del entorno:** Urbano, comercial, oficinas, garajes o aparcamientos.

**Consolidación urbanística:** Consolidado al 100 %.

**Uso principal:** Primera residencia, comercial, oficinas, garajes o aparcamientos.

**Ordenación:** Edificios plurifamiliares

**Altura sobre rasante:** 35 metros sobre rasante

**Calidad de la construcción:** Medio Alta

## Localidad

**Tipo de núcleo:** Autónomo

**Comunicaciones:** Buenas

**Número de habitantes:** : 3.215.897

**Tendencia de la población:** Estable

**Actividad económica dominante:** Comercial, servicios.

## Infraestructuras de la zona

**Pavimentación:** Correcto

**Alcantarillado:** Red general

**Alumbrado público:** Suficiente

**Suministro de agua:** Red pública

**Subministro eléctrico:** Red pública

**Suministro de gas:** Red pública

**Servicio telefónico:** Red pública de telefonía, buena cobertura para telefonía móvil.

**Zonas verdes:** Insuficientes

## Equipamiento y comunicaciones en la zona

**Comercial:** Suficiente

**Escolar:** Suficiente

**Plazas de aparcamiento:** Insuficiente

**Comunicaciones:** Suficiente

**Asistencia médico/sanitaria:** Suficiente

## **Carácter socioeconómico de la zona**

**Nivel de renta de la población:** Medio Alto

**Tendencia del valor de las viviendas:** A permanecer estable

**Oferta de viviendas:** Suficiente

**Demanda de viviendas:** Media

## **Método de valoración**

Se adoptan los criterios del Real Decreto 1020/1993 de 25 de Junio (B.O.E. de 22 de Julio de 1993) por el que se aprobaron las normas técnicas de valoración y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo aprobada por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio.

A partir de los testimonios obtenidos en la zona donde está ubicada la finca, se obtiene el valor de repercusión del suelo por m<sup>2</sup> de construcción.

Para la construcción se aplica el método de reposición en nuevo, atendiendo a la tipología de construcción y se aplican coeficientes correctores para adaptar el valor a su situación actual.

A la suma de los valores de repercusión del suelo por m<sup>2</sup> más el valor de reposición de la construcción en su estado actual se le aplican coeficientes correctores, obteniéndose así el valor de mercado de la propiedad.

## **Testigos del valor del suelo**

Con relación al precio de repercusión del suelo por metro cuadrado construido, este Tasador ha podido obtener lo siguientes testigos a partir de operaciones de compraventa realizadas recientemente en la zona donde se halla ubicada la finca objeto de tasación:

### **Testigo 1**

Calle General Oraa, 49. madrid con un precio de repercusión del suelo por metro cuadrado construido de 3.627,83 €.

### **Testigo 2**

Calle Castelló; Madrid con un precio de repercusión del suelo por metro cuadrado construido de 2.682,19 €.

### **Testigo 3**

Calle de María de Molina, 34; Madrid con un precio de repercusión del suelo por metro cuadrado construido de 2.396,50 €.

### **Testigo 4**

Calle príncipe de vergara, 87; Madrid con un precio de repercusión del suelo por metro cuadrado construido de 2.529,80 €.

### **Testigo 5**

Calle María de Molina; Madrid con un precio de repercusión del suelo por metro cuadrado construido de 2.753,03 €.

#### **Testigo 6**

Paseo de la Castellana, 86, 28046 Madrid, España con un precio de repercusión del suelo por metro cuadrado construido de 3.150,55 €.

#### **Testigo 7**

Calle diego de león; Madrid con un precio de repercusión del suelo por metro cuadrado construido de 2.344,88 €.

## **Elementos que determinan la aplicación de coeficientes correctores**

### **La construcción tiene las siguientes características:**

El año de construcción o de última reforma en profundidad fue el 1993, por lo que se le aplica un coeficiente corrector de 0,70

Su estado de conservación es Normal, por lo que se le aplica un coeficiente corrector de 1,00

La calidad constructiva de la vivienda es del tipo Medio Alto

### **Otros elementos a considerar:**

Se aplica el coeficiente corrector de mercado 1,2

Tiene ascensor comunitario, por lo que, en relación a su altura, se le aplica un coeficiente corrector de 1,05

### **Tiene los siguientes elementos comunitarios:**

Piscina comunitaria, por lo que se le aplica un coeficiente corrector de 1,05

Zona ajardinada comunitaria, por lo que se le aplica un coeficiente corrector de 1,05

## **Valoración**

### **Datos previos:**

El valor de mercado de repercusión del solar por m<sup>2</sup> construido en la zona donde está ubicada la propiedad objeto de valoración es de 2.783,54 €

### **El valor de reposición por m<sup>2</sup> de nuevo de la construcción**

- La vivienda: 950,00 €
- Las terrazas: 107,10 €

### **El valor de repercusión del suelo**

$$2.783,54 \text{ €/m}^2 \times 256,00 \text{ m}^2 = 712.586,24 \text{ €}$$

Valor de repercusión del suelo: **712.586,24 €**

### **El valor de la construcción**

Valor de reposición en nuevo de la construcción:

- La vivienda:  $950,00 \text{ €/m}^2 \times 256,00 \text{ m}^2 = 243.200,00 \text{ €}$
- Las terrazas:  $107,10 \text{ €/m}^2 \times 8,00 \text{ m}^2 = 856,80 \text{ €}$

Total: **244.056,80 €**

### **Valor de reposición de nuevo de la construcción aplicando los coeficientes correctores**

$244.056,80 \text{ €} \times 0,70 \times 1,00 = 170.839,76 \text{ €}$

Valor de la construcción en su estado actual = **170.839,76 €**

### **Suma del suelo más la construcción**

Suelo:	712.586,24 €
Construcción:	170.839,76 €
Total:	883.426,00 €

### **Aplicación de coeficientes correctores al suelo más la construcción**

$883.426,00 \text{ €} \times 1,2 = 1.291.493,72 \text{ €}$

El valor de mercado de la propiedad objeto de la presente valoración, sin tener en cuenta la situación registral es, según mi leal y honesto entender:

**1.291.493,72 €**

Y para que conste, se firma en Madrid a 14-08-2012.