

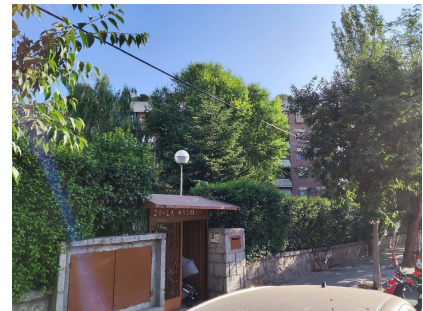
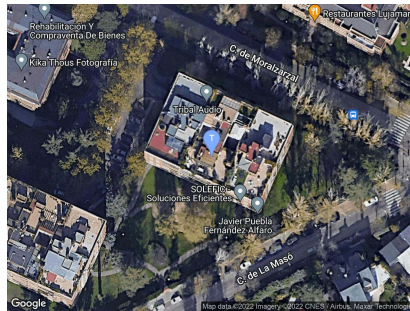
## CERTIFICADO DE TASACIÓN

Rafael Muñoz Gutiérrez, Arquitecto Técnico de la Mercantil **ARCO VALORACIONES S.A.**, inscrita en el Banco de España con el nº4416 y fecha 15 de Julio de 1992.

Certifico que la valoración del inmueble situado en Calle La Maso Nº 18, Planta Sexta, Puerta A, Madrid (Madrid) solicitada a nombre de **Diputación Foral de Gipuzkoa con CIF P2000000F**, para la finalidad de **ASESORAMIENTO PARA DETERMINAR EL VALOR DE MERCADO**, se ha realizado de acuerdo a la Orden del Ministerio de Economía ECO/805/2.003 de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, y tiene un valor de tasación actual, sin considerar cargas hipotecarias que pudieran afectarle, de: **UN MILLÓN SESENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS.**

**VALOR DEL INMUEBLE: 1.063.767,90 €**

Inmueble Valorado: Madrid  
MADRID



### IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

Registro de la Propiedad: MADRID 35,54,55, Nº de sección 35

Identificación	Plta.	Ubic.	Titular	Ref. Catastral	Finca	Tomo	Libro	Folio	C.R.U.(IDUFIR)	Est. Ocupación
Piso	6ª	A	BADIOLA MENEDEZ, IGNACIO	9729603VK3892H0036QL	10012	1629	138	219	28116000389574	Desconocido
Terraza	6ª	A	BADIOLA MENEDEZ, IGNACIO		10012	1629	138	219	28116000389574	Desconocido

### RESUMEN DE VALORES:

ELEMENTO VALORADO	PISO	TERRAZA
Superficie Adoptada	197,02 m <sup>2</sup>	190,21 m <sup>2</sup>
Número Finca	10012	10012
Valor Suelo	581.209,00 €	112.223,90 €
Valor Reemplazamiento Bruto	785.124,70 €	177.846,35 €
Valor Reemplazamiento Neto	703.558,42 €	151.597,37 €
Valor Comparación	912.170,53 €	-
Valor Comparación Ajustado	912.170,53 €	-
<b>Método Utilizado</b>	Comparación	Coste
<b>Estado Inmueble</b>	Terminado	Terminado
<b>VALOR DEL INMUEBLE</b>	<b>912.170,53 €</b>	<b>151.597,37 €</b>
Valor Mínimo Seguro de Daños Orden ECO/805/2003	203.915,70 €	65.622,45 €
Valor Seguro RD 716/2009 Actual	330.961,53 €	39.373,47 €
<b>VALORES CONJUNTOS</b>	<b>Finca 10012</b>	
Valor Mínimo Seguro de Daños Orden ECO/805/2003	269.538,15 €	
Valor Seguro RD 716/2009 Actual	370.335,00 €	
<b>Valor Tasación</b>	<b>1.063.767,90 €</b>	

### SUPERFICIES:

TIPO SUPERFICIE	PISO	TERRAZA
Registral Construida PP.ZZ.CC	197,02 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Catastral Construida	167,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Catastral Construida PP.ZZ.CC	197,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Adoptada Útil	109,35 m <sup>2</sup>	190,21 m <sup>2</sup>
Adoptada Construida	122,47 m <sup>2</sup>	190,21 m <sup>2</sup>
Adoptada Construida PP.ZZ.CC	197,02 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Tipo Sup. Adoptada Calculo	Const. PPZZCC	Construida

### LIMITACIÓN AL DOMINIO:

Finca Nº 10012: Las que se deriven de la documentación registral anexa.

**CONDICIONANTES:**

[CP2][C2] El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a que pueda realizarse **VISITA INTERIOR** del inmueble y, con ella, corroborarse la correspondencia entre los datos considerados en el presente informe (relativos a identificación, superficies, calidades, instalaciones, estado de conservación, servidumbres y estado de ocupación), y la realidad física del inmueble.

**ADVERTENCIAS GENERALES:**

Tasación emitida sin advertencias.

**OBSERVACIONES:**

El presente informe de valoración cumple con las disposiciones mínimas exigidas en la orden ECO/805/2003, siendo la finalidad del mismo Asesoramiento para determinar el valor de mercado. No obstante, en el caso de realizarlo con fines hipotecarios podría sufrir alteración de valor.

**FINALIDAD DE LA TASACIÓN:**

Asesoramiento para determinar el valor de mercado

\* \* \* \* \*

Fecha de la Visita: 27/07/2022

Fecha del Informe: 28/07/2022

Fecha de Caducidad: 28/01/2023

**POR LA SOCIEDAD**  
Arco Valoraciones S.A.

Antonio Amat Reyero

**Tasador**  
Arquitecto Técnico

Rafael Muñoz Gutiérrez

---

# PISO

---

## SOLICITANTE

---

**NOMBRE:** Diputación Foral de Gipuzkoa  
**DNI:** P2000000F  
**DIRECCIÓN:** Paseo Errotaburu 2  
**LOCALIDAD:** DONOSTIA-SAN SEBASTIAN  
**MUNICIPIO:** Donostia-San Sebastián  
**PROVINCIA:** Guipúzcoa  
**CÓDIGO POSTAL:** 20018

## OBJETO DE TASACIÓN

---

Piso que se ubica en Calle La Maso Nº 18, Planta Sexta, Puerta A - , municipio de Madrid, provincia de Madrid

## FINALIDAD DEL INFORME

---

Asesoramiento para determinar el valor de mercado.

---

**Fecha: 28 de julio de 2022**

## 1 OBJETO DE TASACIÓN

### 1.01 IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO TASADO

**Descripción** ..... **Piso**  
 Calle / Plaza ..... Calle La Maso Nº 18, Planta Sexta, A  
**Descripción** ..... **Terraza**  
 Calle / Plaza ..... Calle La Maso Nº 18, Portal 1, Planta Sexta, A  
 Localidad ..... Madrid  
 Municipio ..... Madrid  
 Provincia ..... Madrid  
 Código Postal ..... 28034  
 Coordenadas GPS X ..... -3,710948  
 Coordenadas GPS Y ..... 40,4987268

## 2 IDENTIFICACIÓN REGISTRAL - CATASTRAL

### 2.01 DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

Registro de la Propiedad: MADRID 35,54,55, Nº de sección 35

Identificación	Pta.	Ubic.	Titular	Ref. Catastral	Finca	Tomo	Libro	Folio	C.R.U.(IDUFIR)	Est. Ocupación
Piso	6ª	A	BADIOLA MENENDEZ, IGNACIO	9729603VK3892H0036QL	10012	1629	138	219	28116000389574	Desconocido
Terraza	6ª	A	BADIOLA MENENDEZ, IGNACIO		10012	1629	138	219	28116000389574	Desconocido

Cuota de participación de Piso 2,87%; Terraza 2,87%.

### 2.02 COMPROBACIÓN DE LINDEROS.

Finca Nº 10012: No se ha tenido acceso al inmueble para verificar linderos.

### 2.03 IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE. LOCALIZACIÓN.

Finca Nº 10012: Mediante visita técnica interior al inmueble, documentación catastral y registral

### 2.04 LIMITACIÓN AL DOMINIO.

Finca Nº 10012: Las que se deriven de la documentación registral anexa.

### 2.05 OBSERVACIONES

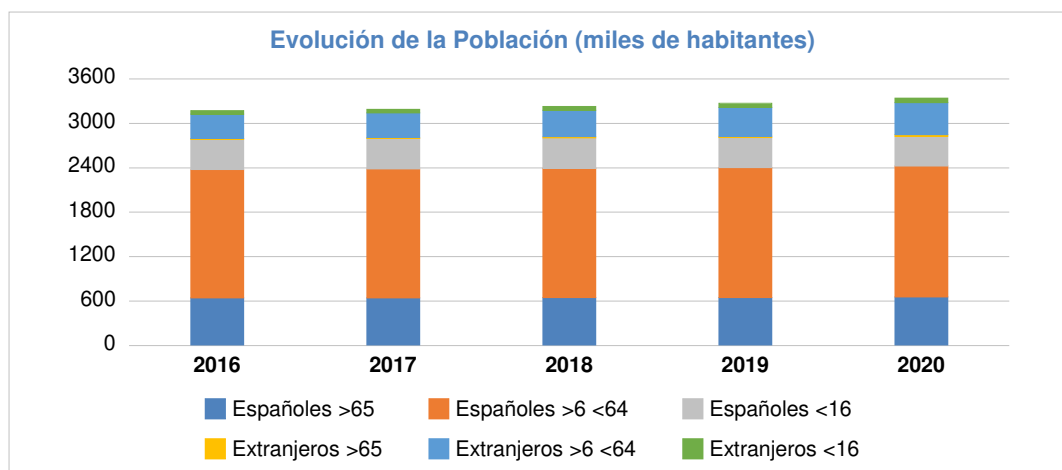
## 3 LOCALIDAD Y ENTORNO

### 3.01 UBICACIÓN

Ubicación Relativa al Municipio ..... Por encima del nivel medio  
 Ubicación Relativa en el Barrio o Zona .. Nivel medio  
 Ubicación Relativa al Inmueble ..... Nivel medio

### 3.02 POBLACIÓN

Tipo de Núcleo ..... Capital de Provincia  
 Número de Habitantes ..... 3.305.408  
 Crecimiento de la Población ..... Estable  
 Actividad Dominante ..... multiple  
 Nivel de Renta en la Zona ..... Alta



Fuente de los datos: Instituto Nacional de Estadística (INE)

### 3.03 ENTORNO

Rasgos Urbanos de Entorno ..... Entorno residencial para primera vivienda, todos los servicios e infraestructuras que definen el suelo como urbano están realizados en aceptable estado de conservación, el aparcamiento en superficie es difícil. Bien comunicado mediante, Metro, Bus, Taxi y vehículo privado.

Caracterización del Entorno ..... El inmueble está ubicado en la colonia de Mirasierra, perteneciente al distrito de Fuencarral-El Pardo, situado en la zona norte de la capital.

Antigüedad Media de los Edificios del Entorno ... 30

### 3.04 SIGNIFICACIÓN DE ENTORNO

Tipo de Entorno ..... Urbano	Consolidación ..... Alta
Grado de Desarrollo ..... Alto	Renovación ..... Medio
Uso Predominante Principal ..... Residencial	Uso Predominante Secundario ... Comercial

### 3.05 INFRAESTRUCTURA EN EL ENTORNO

Luz ..... Suficiente	Agua ..... Suficiente
Electricidad ..... Suficiente	Saneamiento ..... Suficiente
Asfaltado de calles ..... Suficiente	Encintado de Aceras ..... Suficiente

### 3.06 EQUIPAMIENTOS EN EL ENTORNO

Comercial ..... Suficiente	Lúdico ..... Suficiente
Religioso ..... Suficiente	Asistencial ..... Suficiente
Deportivo ..... Suficiente	Zonas Verdes ..... Suficiente
Escolar ..... Suficiente	
Comunicaciones ..... Buenas a todos los niveles mediante, Metro, Bus, Taxi y vehículo privado.	
Aparcamientos ..... Difícil en superficie	

### 3.07 COMENTARIOS SOBRE EL ENTORNO

Los ya comentados

## 4 CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

### 4.01 DESCRIPCIÓN Y USOS

Plantas Sobre Rasantes ..... 7	Uso Plantas Sobre Rasante ..... Residencial
Plantas Bajo Rasantes ..... 2	Uso Plantas Bajo Rasante ..... Garaje
Tipo de Fachada ..... No protegida	Conservación ..... Buena
Nº de ascensores ..... 2	

### 4.02 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación ..... Desconocida	Estructura ..... Pórticos de Hormigón
Cubierta ..... Inclínada de Teja	Fachada ..... Ladrillo Visto

Grado de Conservación ..... No Procede  
Carpintería exterior ..... Metálica

Cerramientos Exteriores ..... Fábrica de Ladrillo

#### 4.03 ACABADOS COMUNES

Zona	Pavimentos	Paredes	Techos
portal	Se desconoce	Se desconoce	Se desconoce
No Procede	No Procede	No Procede	No Procede
No Procede	No Procede	No Procede	No Procede

#### 4.04 INSTALACIONES COMUNITARIAS

Piscina ..... Si  
Baloncesto ..... No  
Campo de Golf ..... No  
Pista de Tenis ..... No  
Nivel de Calidad ..... No Procede  
Vigilancia (Conserje/Portero/Seguridad Privada) ..... Si

Zona Verde ..... No  
Gimnasio ..... No  
Pista Padel ..... Si  
Pista de Squash ..... No  
Vallado Perimetral ..... No Procede

#### 4.05 CONTAMINACIÓN

- En el presente informe no se han realizado procedimientos técnicos para el estudio de la posible existencia de contaminación en el inmueble ya que no es el objeto de éste, ni está redactado por un especialista en la materia. No obstante lo anterior, según las comprobaciones visuales realizadas y el conocimiento del entorno del que se dispone, se ha de informar lo siguiente:

Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte al terreno ..... No  
Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte a la construcción ..... No  
Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte a acústica ..... No  
Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte al ambiente ..... No  
Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte a otras áreas distintas de las anteriores ..... No

## 5 CARACTERÍSTICAS POR TIPO DE INMUEBLE

INMUEBLE	PISO	TERRAZA
Fecha Construcción*	01/01/1981	01/01/1981
Fecha Rehabilitación Integral*	-	-
Fecha Reforma Parcial	-	-
Nivel de Reforma		
Vida Útil	100	100
Uso Polivalente	No	No
Inmueble Singular***	No	No
Licencia	Con cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación	Con cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación
Categorización	Buen estado	No Procede
Tipo de Reparación****	-	-
Inversión Mínima****	0,00 €	0,00 €
Estado Actual	Terminado	Terminado
<b>Distribución Funcional del Inmueble</b>		
Nº Habitaciones	0	0
Nº Baños	0	0
Calidad de Construcción	Alta	Media
Estado Conservación	Bueno	Bueno

Armarios Empotrados	No	No
Terraza Tendedero	No	No
Sup. Terraza Descubierta	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Sup. Terraza Cubierta	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
El Inmueble da al Exterior	No	No
Orientación	No influye en el valor	No influye en el valor
Tipo Uso Terraza	-	-

#### Instalaciones Específicas

Puerta de Seguridad	No	No
Sistema de Alarma	No	No
Circuito Cerrado de Seg.	No	No
Aire Acondicionado	No	No
Cocina Equipada	No	No
Agua Caliente	No	No
Combustible Agua Caliente	No Procede	No Procede
Tipo Calefacción	No disponible	No disponible

\* Para inmuebles terminados, fecha en que se terminó de construir. Para inmuebles en construcción, fecha de inicio de las obras.

\*\* Para inmuebles terminados, fecha en que se terminó la rehabilitación integral. Para inmuebles en rehabilitación integral, fecha en que se iniciaron las obras.

\*\*\* Indica si el inmueble está catalogado como bien de interés cultural o está sujeto a protección integral dentro de un plan especial.

\*\*\*\* Se indica el tipo de reparaciones que son necesarias en el inmueble y el importe mínimo de las mismas.

## 6 EQUIPAMIENTOS DEL INMUEBLE

### 6.01 CARPINTERÍA

Carpintería exterior ..... No Procede  
 Nivel de Calidad ..... No Procede  
 Estado de Conservación . No Procede

### 6.02 INSTALACIONES

Nivel de Calidad ..... No Procede

### 6.03 ANEXOS A LA VIVIENDA

Trasteros .....  
 Plazas de Garaje .....  
 Otros ..... No Procede

- La distribución, acabados, calidades y mantenimiento del inmueble se desconocen ya que el análisis se ha realizado desde la descripción registral del inmueble y la visita exterior efectuada, al no haberse facilitado el acceso al mismo. En el presente informe se adoptan calidades medias de la zona de situación y mantenimiento estimado según antigüedad y apariencia exterior del mencionado inmueble.

## 7 RESUMEN DE SUPERFICIES

### 7.01 SUPERFICIES

TIPO SUPERFICIE	PISO	TERRAZA
Registral Construida PP.ZZ.CC	197,02 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Catastral Construida	167,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Catastral Construida PP.ZZ.CC	197,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Adoptada Útil	109,35 m <sup>2</sup>	190,21 m <sup>2</sup>
Adoptada Construida	122,47 m <sup>2</sup>	190,21 m <sup>2</sup>
Adoptada Construida PP.ZZ.CC	197,02 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Tipo Sup. Adoptada Calculo	Const. PPZZCC	Construida

Justificación de la superficie adoptada del elemento PISO: Se adopta la superficie registral.

Justificación de la superficie adoptada del elemento TERRAZA: Se adopta la superficie registral.

## 8 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

### 8.01 ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO

Cumple la Normativa ..... El inmueble cumple con la normativa

### 8.02 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL

Tipología de Planeamiento General ..... Plan General de Ordenación Urbana  
 Nombre del Planeamiento General ..... PGOUM  
 Fase de aprobación en que se encuentra ..... En vigor  
 Fecha de aprobación ..... 19/04/1997

### 8.03 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Clasificación del suelo ..... Urbano consolidado  
 Descripción: urbano  
 Calificación del suelo ..... Uso residencial  
 Descripción: residencial

## 9 TENENCIA Y OCUPACIÓN

### 9.01 DOCUMENTACIÓN LEGAL

Los Datos de la Escritura ..... No coinciden con los observados en el inmueble  
 Diferencias ..... No se ha podido verificar.  
 Vivienda Protegida ..... No

#### 9.01.1 COMPROBACIONES: ESTADO DE OCUPACIÓN Y TENENCIA, VPO, ARRENDAMIENTO Y DATOS REGISTRALES. OBSERVACIONES

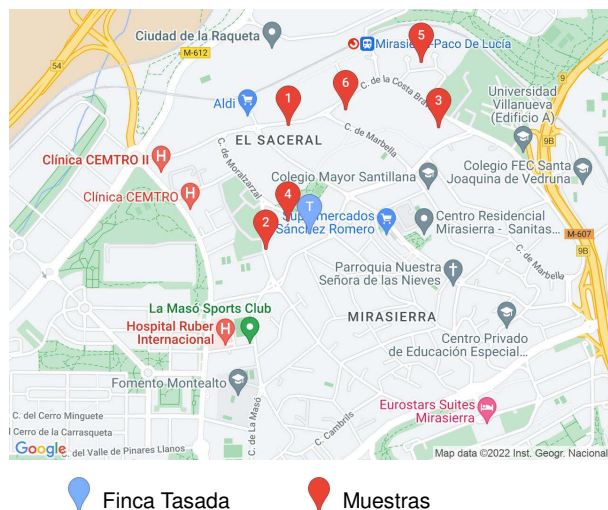
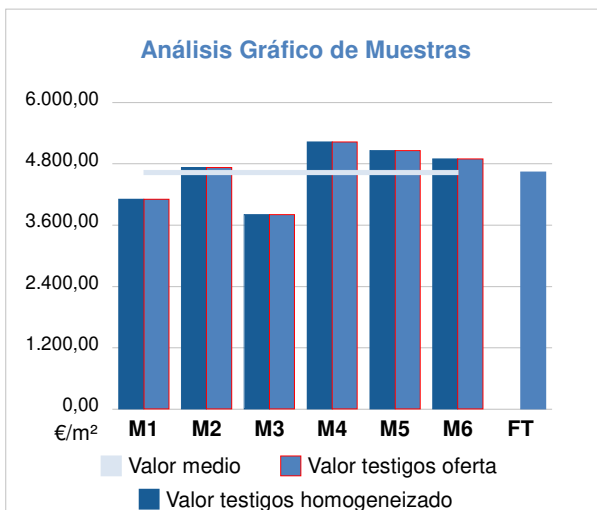
Datos registrales y catastrales.

### 9.02 ESTADO DE OCUPACIÓN

Inmueble	Estado Ocupación	Ocupante	Título de Ocupación
Piso	Desconocido		Desconocido
Terraza	Desconocido		Desconocido

## 10 INFORMACIÓN DE MERCADO

### 10.01 INFORMACIÓN DE MERCADO [PISO]



Datos	Muestra-1	Muestra-2	Muestra-3	Muestra-4	Muestra-5	Muestra-6	Inmueble Tasado
-------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------------



Dirección	Calle Costa Brava 51, 1º	Calle Cerro del Castañar 72, 1º	Calle Costa Brava 31, 3º	Calle Moralarzal 61	Calle Valle de la Fuenfria 10	Calle Marbella 68	Calle La Maso Nº 18, Planta Sexta, Puerta A
Población	Madrid	Madrid	Madrid	Madrid	Madrid	Madrid	Madrid
Código Postal	28034	28034	28034	28034	28034	28034	28034
Fecha Sondeo	24/06/2022	24/06/2022	24/06/2022	01/06/2022	01/06/2022	01/06/2022	27/07/2022
Origen de datos	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	-
Fuente de la Muestra	Internet	Internet	Internet	Internet	Internet	Internet	-
Estado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	-
Tipo	Piso	Piso	Piso	Piso	Piso	Piso	-
Año Const. [Aprox.]	1989	2013	1976	2022	1994	1980	1981
Año Reha. [Aprox.]							-
Planta	1	1	1	1	1	1	-
Nivel Económico	Medio	Medio	Medio	Medio	Medio	Medio	Medio
Ubicación	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra
Calidad Edif.	Media	Media	Media	Media	Media	Media	Media
Sup. Parcela (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Const. PP.ZZ.CC (m²)	209,00	236,00	231,00	165,00	172,00	158,00	197,02
Precio Unitario de Oferta(€/m²)	4.097,37	4.719,28	3.801,43	5.220,00	5.053,60	4.887,34	-

Cálculo	Muestra-1	Muestra-2	Muestra-3	Muestra-4	Muestra-5	Muestra-6	Inmueble Tasado
Ubicación de la Edif.	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	-
Acabados	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	-
Zona - Entorno	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	-
Antigüedad	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	-
Precio Venta (€)	856.350,00	1.113.750,00	878.130,00	861.300,00	869.220,00	772.200,00	-
Coef. Homog.	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	-
Peso Muestra (%)	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67	-
Valor Unitario (€/m²)	4.097,3684	4.719,2797	3.801,4286	5.220,0000	5.053,6047	4.887,3418	-
V. Unit. Homog. (€/m²)	4.097,3684	4.719,2797	3.801,4286	5.220,0000	5.053,6047	4.887,3418	-
Valor en Peso	682,89	786,55	633,57	870,00	842,27	814,56	-

**Porcentaje de Gastos Comerciales:**

**1,00 %**

**Valor Unitario Homogeneizado por Comparación Adoptado: 4.629,84 €/m²**

## 10.02 ANÁLISIS DEL MERCADO Y DEL INMUEBLE

### 10.02.01 OFERTA Y DEMANDA DE INMUEBLES SIMILARES EN LA ZONA

#### Piso:

La oferta de inmuebles nuevos o en construcción en venta en la zona es baja; siendo la oferta de inmuebles en venta de segunda mano baja.

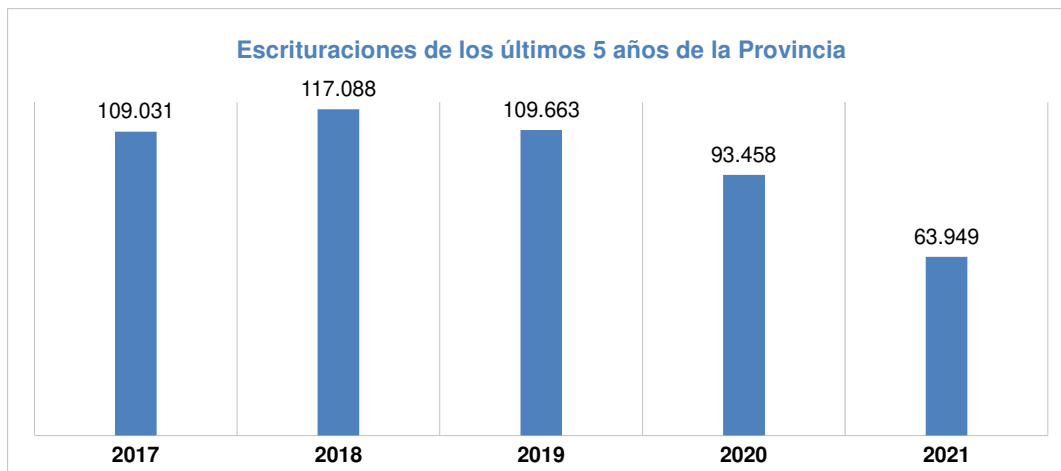
La demanda de inmuebles nuevos o en construcción en la zona es alta; siendo la demanda de inmuebles en venta de segunda mano alta.

Stock Actual Inmuebles: ..... Bajo

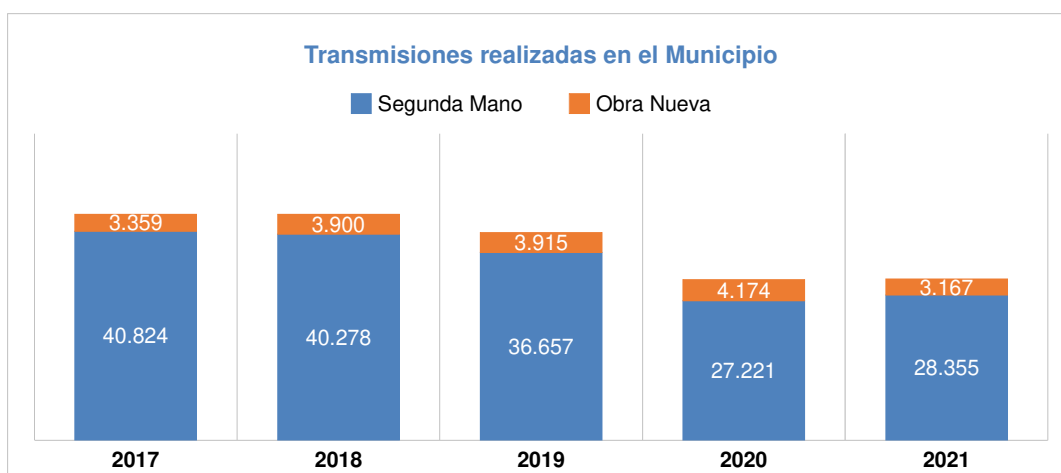
Tendencia de Ventas ..... Creciente

Facilidad o dificultad en la Velocidad de Venta ..... Medio

GRÁFICAS:



Fuente de los datos: Notarios de España



Fuente de los datos: Ministerio de Fomento

10.02.02 ANÁLISIS DEL INMUEBLE TASADO

**Piso:**

El tamaño de inmueble es adecuado, siendo su distribución adecuado para el uso al que está destinado. La situación del mismo es buena y no se observan factores ambientales negativos.

Calificación del inmueble: Buena

10.02.03 COMENTARIOS SOBRE EL ENTORNO Y SUS TESTIGOS

**Piso:**

Entorno residencial para primera vivienda, todos los servicios e infraestructuras que definen el suelo como urbano están realizados en aceptable estado de conservación, el aparcamiento en superficie es difícil. Bien comunicado mediante, Metro, Bus, Taxi y vehículo privado.

10.02.04 OBSERVACIONES

**Piso:**

La homogeneización de testigos se ha realizado con comparables de similares características y ubicación.

## 11 CÁLCULO DEL VALOR DE REPOSICIÓN Y MERCADO

### 11.1 VALORES DE PISO (MÉTODO COMPARACIÓN)

Superficie Adoptada para el cálculo. Const. PPZZCC:	197,02 m <sup>2</sup>	
Repercusión Suelo*:	2.950,0000 €/m <sup>2</sup>	581.209,00 €
Gastos Generales del Suelo (0,00%):	0,0000 €/m <sup>2</sup>	0,00 €

Coste de Construcción:	900,0000 €/m <sup>2</sup>	177.318,00 €
Gastos Generales Construcción (15,00%):	135,0000 €/m <sup>2</sup>	26.597,70 €
- Impuestos no recuperables y aranceles necesarios:		1,00%
- Honorarios técnicos por proyectos y dirección de obra:		5,50%
- Costes de licencias y tasas de la construcción:		3,50%
- Prima de seguros:		2,00%
- Gastos de administración del promotor:		2,00%
- Otros gastos:		1,00%
<b>Valor de Reemplazamiento Bruto:</b>	<b>3.985,0000 €/m<sup>2</sup></b>	<b>785.124,70 €</b>
Depreciación del Edificio (20,00%):	207,0000 €/m <sup>2</sup>	40.783,14 €
Depreciación del Elemento (20,00%):	207,0000 €/m <sup>2</sup>	40.783,14 €
Depreciación Elem. Recuperables (0,00%):	0,0000 €/m <sup>2</sup>	0,00 €
Depreciación Funcional (0,00%):	0,0000 €/m <sup>2</sup>	0,00 €
<b>Valor de Reemplazamiento Neto:</b>	<b>3.571,0000 €/m<sup>2</sup></b>	<b>703.558,42 €</b>
Coefficiente de Mercado (K):		1,2965099970
<b>Valor de Comparación:</b>	<b>4.629,8372 €/m<sup>2</sup></b>	<b>912.170,53 €</b>
Valor Medio de Mercado a Nuevo:	5.000,0000 €/m <sup>2</sup>	
Coste de Construcción a Nuevo:	1.000,0000 €/m <sup>2</sup>	

## 11.2 VALORES DE TERRAZA (MÉTODO COSTE)

<b>Superficie Adoptada para el cálculo. Construida:</b>		<b>190,21 m<sup>2</sup></b>
Repercusión Suelo:	590,0000 €/m <sup>2</sup>	112.223,90 €
Gastos Generales del Suelo (0,00%):	0,0000 €/m <sup>2</sup>	0,00 €
Coste de Construcción:	300,0000 €/m <sup>2</sup>	57.063,00 €
Gastos Generales Construcción (15,00%):	45,0000 €/m <sup>2</sup>	8.559,45 €
- Impuestos no recuperables y aranceles necesarios:		1,00%
- Honorarios técnicos por proyectos y dirección de obra:		5,50%
- Costes de licencias y tasas de la construcción:		3,50%
- Prima de seguros:		2,00%
- Gastos de administración del promotor:		2,00%
- Otros gastos:		1,00%
<b>Valor de Reemplazamiento Bruto:</b>	<b>935,0000 €/m<sup>2</sup></b>	<b>177.846,35 €</b>
Depreciación del Edificio (20,00%):	69,0000 €/m <sup>2</sup>	13.124,49 €
Depreciación del Elemento (20,00%):	69,0000 €/m <sup>2</sup>	13.124,49 €
Depreciación Elem. Recuperables (0,00%):	0,0000 €/m <sup>2</sup>	0,00 €
Depreciación Funcional (0,00%):	0,0000 €/m <sup>2</sup>	0,00 €
<b>Valor de Reemplazamiento Neto:</b>	<b>797,0000 €/m<sup>2</sup></b>	<b>151.597,37 €</b>

Para el cálculo del coste de construcción, de la misma forma que en el punto anterior de cálculo de repercusión del suelo, se han utilizado los valores estándares de ejecución material orientativos del Colegio Oficial de Arquitectos, las estimaciones de publicaciones especializadas y la percepción personal del técnico, a los que además, se han sumado los Gastos Generales del mercado.

\* Cálculo del valor del suelo hallado mediante el método residual estático. El resultado se expresa en €/m<sup>2</sup> sobre superficie construida.

$$F = VM(1 - b) - \sum Ci$$

**F = Valor del Terreno.**

**VM = Valor de Mercado del Inmueble (Valor Medio de Mercado a Nuevo).**

**b = Margen de Beneficios del Promotor: (1.5 \* (PR + TLR)) o mínimo normativa ECO.**

**Ci = Costes Necesarios Considerados (Coste de Construcción a Nuevo + Gastos Generales Construcción).**

**TLR = Tasa Libre de Riesgo.**

PR = Prima de Riesgo.

## 12 VALORES TOTALES

<b>VALOR DE REPOSICIÓN Y MERCADO</b>	<b>1.063.767,90 €</b>
- Valor Piso (C)	912.170,53 €
- Valor Terraza (R)	151.597,37 €
<b>VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN</b>	<b>234.381,00 €</b>
- Valor Piso	177.318,00 €
- Valor Terraza	57.063,00 €
<b>GASTOS DE LA CONSTRUCCIÓN</b>	<b>35.157,15 €</b>
- Valor Piso	26.597,70 €
- Valor Terraza	8.559,45 €
<b>VALOR DE SEGURO DAÑOS MÍNIMOS (Orden ECO/805/2003)</b>	<b>269.538,15 €</b>
- Valor Piso	203.915,70 €
- Valor Terraza	65.622,45 €
<b>VALOR DE SEGURO (Real Decreto 716/2009 artículo 10)</b>	<b>370.335,00 €</b>
- Valor Piso	330.961,53 €
- Valor Terraza	39.373,47 €
<b>VALOR DEL SUELO</b>	<b>693.432,90 €</b>
<b>Valor de Reemplazamiento Bruto (VRB)</b>	<b>962.971,05 €</b>
<b>Valor de Reemplazamiento Neto (VRN)</b>	<b>855.155,79 €</b>

(C) = Se aplico el método de Comparación para calcular su valor.

(R) = Se aplico el método de Coste para calcular su valor.

Resumen de valores y métodos técnicos utilizados:

	Nº de Finca	Método Utilizado	Valor (€)
Piso	10012	Método de Comparación	912.170,53
Terraza	10012	Método de Coste	151.597,37

## 13 RESUMEN DE LA TASACIÓN

### 13.01 VALOR DEL INMUEBLE

**UN MILLÓN SESENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS  
 CON NOVENTA CÉNTIMOS (1.063.767,90 €)**

Nº Finca	Bienes	Valor Actual (€)
10012	Piso, Terraza	1.063.767,90

### 13.02 CONDICIONANTES

[CP2][C2] El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a que pueda realizarse **VISITA INTERIOR** del inmueble y,



con ella, corroborarse la correspondencia entre los datos considerados en el presente informe (relativos a identificación, superficies, calidades, instalaciones, estado de conservación, servidumbres y estado de ocupación), y la realidad física del inmueble.

13.03 ADVERTENCIAS GENERALES

Tasación emitida sin advertencias.

13.04 OBSERVACIONES

El presente informe de valoración cumple con las disposiciones mínimas exigidas en la orden ECO/805/2003, siendo la finalidad del mismo Asesoramiento para determinar el valor de mercado. No obstante, en el caso de realizarlo con fines hipotecarios podría sufrir alteración de valor.

13.05 JUICIO CRÍTICO

MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE:

No se ha podido verificar.

EXPECTATIVAS DE VENTA:

Las expectativas de venta son positivas a corto plazo.

CONSIDERACIONES RESPECTO DEL INMUEBLE:

Como aspecto positivo, su ubicación en un entorno consolidado de la capital.

Estimación de tiempo de venta de inmuebles de similares características en la misma zona: 9 meses.

Table with 6 columns and 20 rows of asterisks representing data points.

## 14 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN FACILITADA

### 14.01 COMPROBACIONES REALIZADAS

Inspección Ocular Interior del Inmueble .....	No	Descripción Registral .....	Si
Superficie .....	No	Estado de Conservación .....	No
Estado de Ocupación y Tenencia .....	No	Régimen de Protección .....	No
Adecuación Urbanística .....	Si	Consulta a la Documentación de Planeamiento .....	No
Disponibilidad de la Certificación de Eficiencia Energética .....	Se desconoce		

### 14.02 DOCUMENTACIÓN FACILITADA

Proyecto Visado .....	No	Licencia de Obra .....	No
Cédula Urbanística .....	No	Calificación Provisional .....	No
Calificación Definitiva .....	No	Contrato de Arrendamiento .....	No
Escritura .....	No	Nota Simple .....	Si
Estatuto de la Comunidad .....	No	Recibo última Renta .....	No
Certificado Catastral .....	No	Certificado del régimen de ocupación y tenencia .....	No
Certificado del Registro de la Propiedad .....	No	Certificado de las reformas realizadas en el inmueble	No
Derechos de Riego .....	No	Certificado Final de Obra .....	No
Otros .....	Si	Cédula de habitabilidad o similar .....	Se desconoce

## 15 FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

Fecha de la Visita: 27/07/2022

Fecha de caducidad del informe: 28/01/2023

**POR LA SOCIEDAD**  
Arco Valoraciones S.A.

Antonio Amat Reyero

**Departamento de Control**  
Arquitecto Técnico

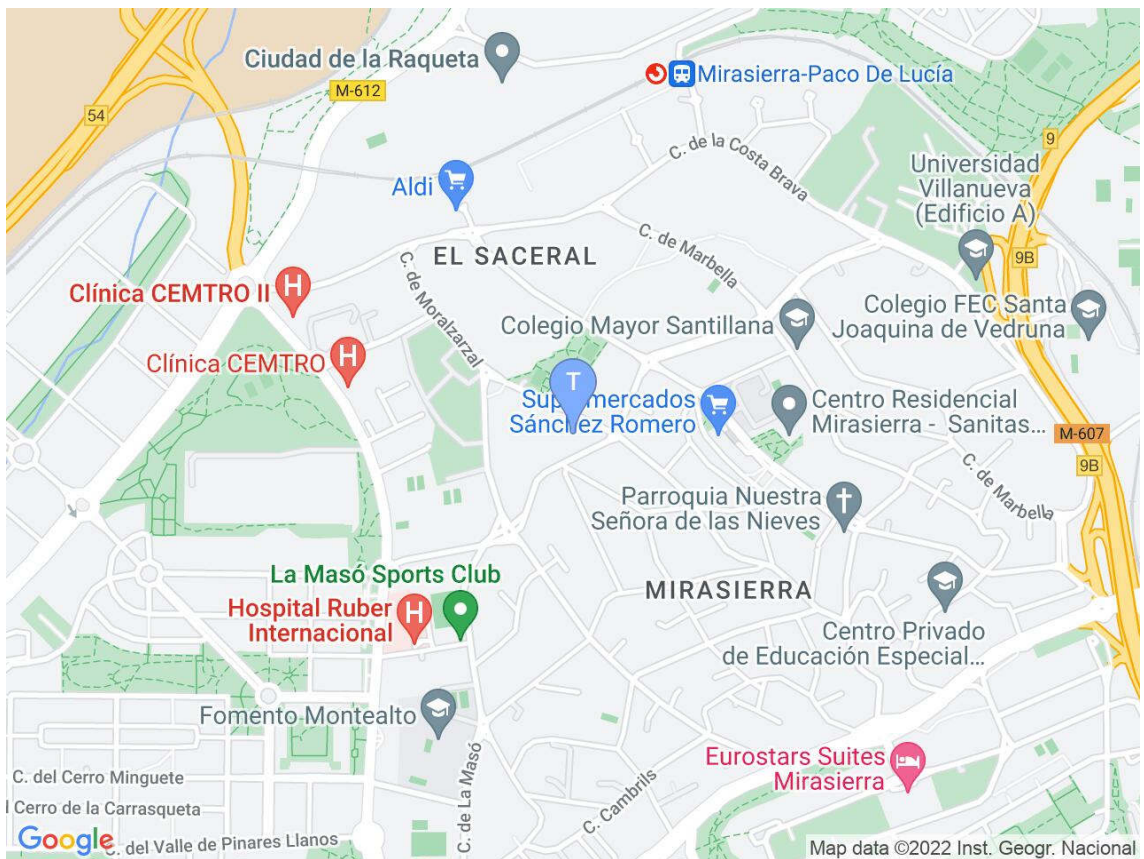
Ana Barea Rodríguez

**Tasador**  
Arquitecto Técnico

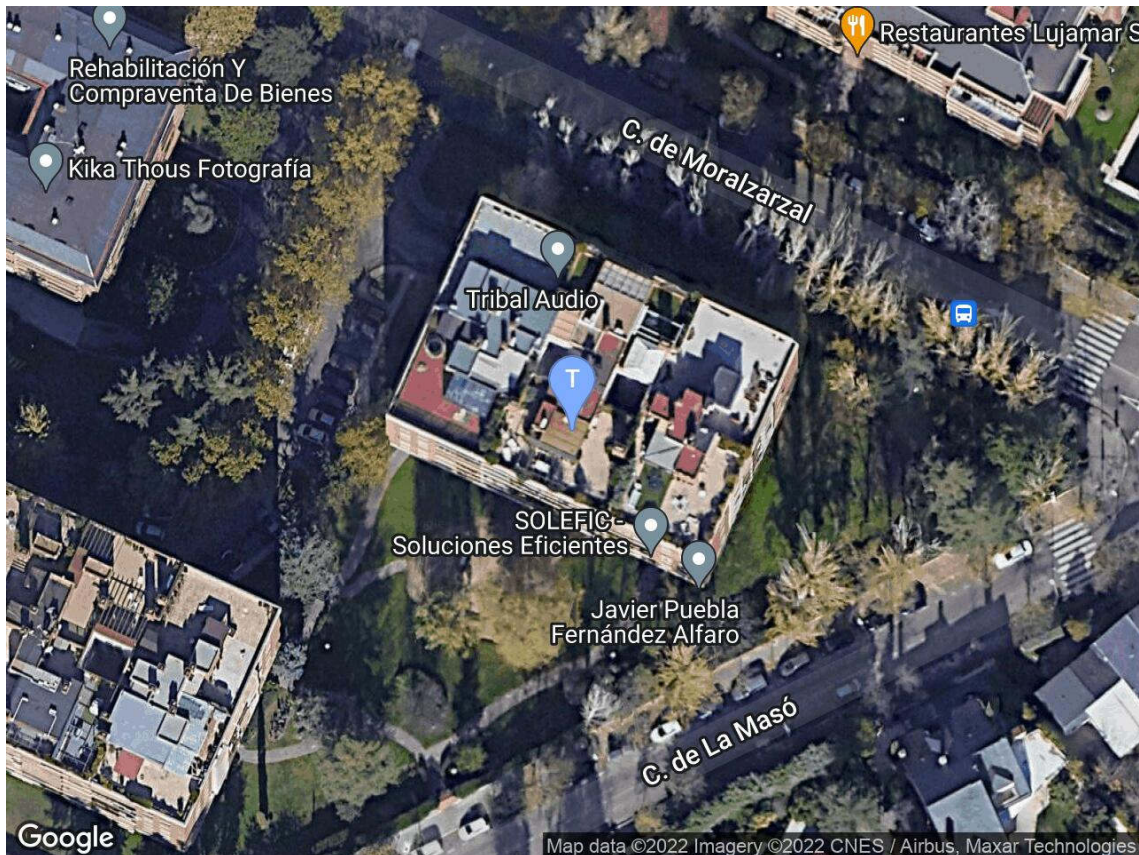
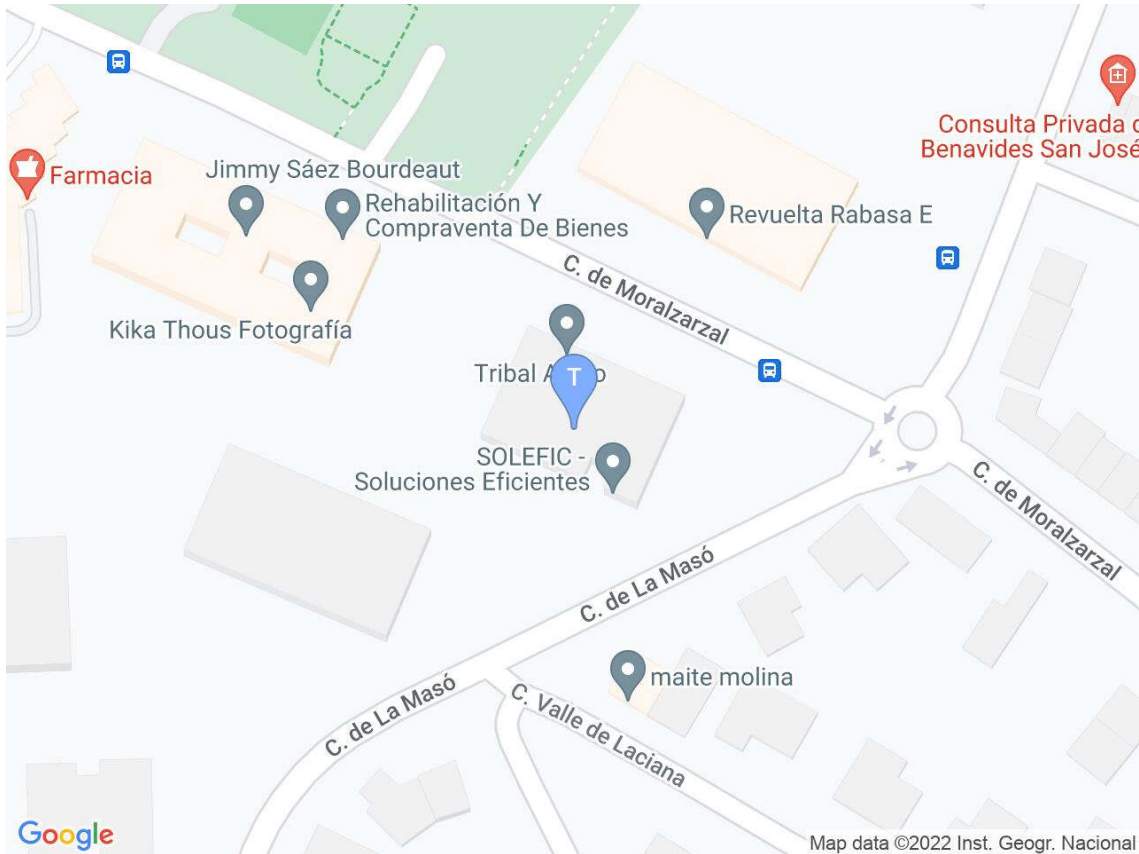
Rafael Muñoz Gutiérrez

28 de Julio de 2022

ANEXO-1.1  
PLANO DE SITUACIÓN



ANEXO-1.2  
PLANO DE SITUACIÓN







ANEXO-3.1  
FOTOGRAFÍAS



ANEXO-3.2  
FOTOGRAFÍAS

