

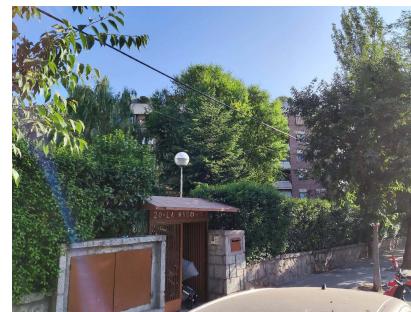
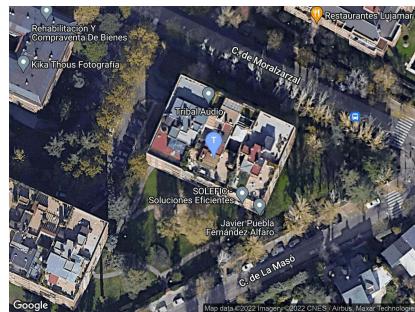
CERTIFICADO DE TASACIÓN

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

RESUMEN DE VALORES:

ELEMENTO VALORADO	PISO	TERRAZA
Superficie Adoptada	197,02 m ²	190,21 m ²
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 €	-
Método Utilizado	Comparación	Coste
Estado Inmueble	Terminado	Terminado
VALOR DEL INMUEBLE	912.170,53 €	151.597,37 €
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 €
VALORES CONJUNTOS	Finca 10012	
Valor Mínimo Seguro de Daños Orden ECO/805/2003	269.538,15 €	
Valor Seguro RD 716/2009 Actual	370.335,00 €	
Valor Tasación	1.063.767,90 €	

SUPERFICIES:

TIPO SUPERFICIE	PISO	TERRAZA
Registral Construida PP.ZZ.CC	197,02 m ²	0,00 m ²
Catastral Construida	167,00 m ²	0,00 m ²
Catastral Construida PP.ZZ.CC	197,00 m ²	0,00 m ²
Adoptada Útil	109,35 m ²	190,21 m ²
Adoptada Construida	122,47 m ²	190,21 m ²
Adoptada Construida PP.ZZ.CC	197,02 m ²	0,00 m ²
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 Errrotaburu 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	6 ^a	A	BADIOLA MENENDEZ, IGNACIO	9729603VK3892H0036QL	10012	1629	138	219	28116000389574	Desconocido
Terraza	6 ^a	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

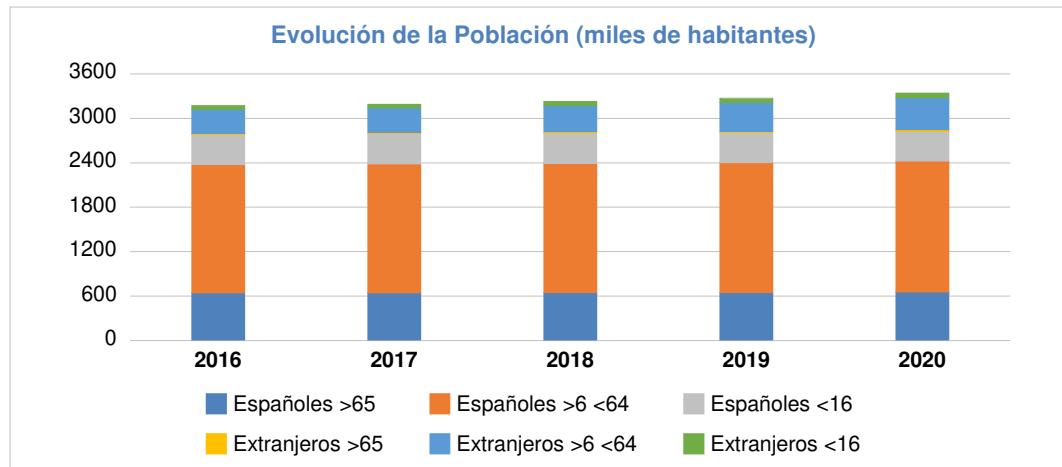
3 LOCALIDAD Y ENTORNO

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 Rasante 7 | Uso Plantas Sobre Rasante Residencial |
| Plantas Bajo Rasante 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 Inclinada 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	Zona Verde	No
Baloncesto	No	Gimnasio	No
Campo de Golf	No	Pista Padel	Si
Pista de Tenis	No	Pista de Squash	No
Nivel de Calidad	No Procede	Vallado Perimetral	No Procede
Vigilancia (Conserje/Portero/Seguridad Privada)			Si

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
Distribución Funcional del Inmueble		
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 ²	0,00 m ²
Sup. Terraza Cubierta	0,00 m ²	0,00 m ²
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
Aqua 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 ²	0,00 m ²
Catastral Construida	167,00 m ²	0,00 m ²
Catastral Construida PP.ZZ.CC	197,00 m ²	0,00 m ²
Adoptada Útil	109,35 m ²	190,21 m ²
Adoptada Construida	122,47 m ²	190,21 m ²
Adoptada Construida PP.ZZ.CC	197,02 m ²	0,00 m ²
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 URBANISTICA

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

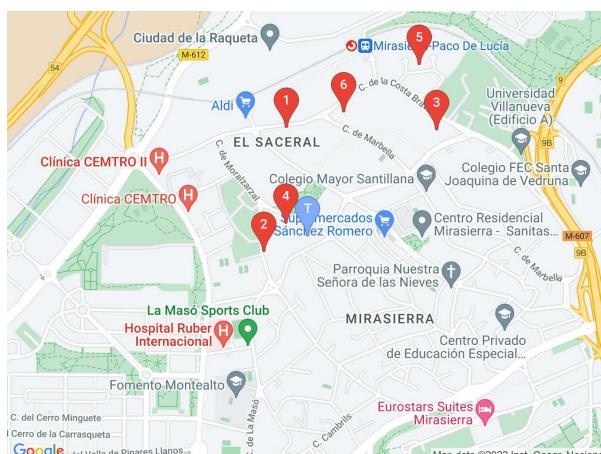
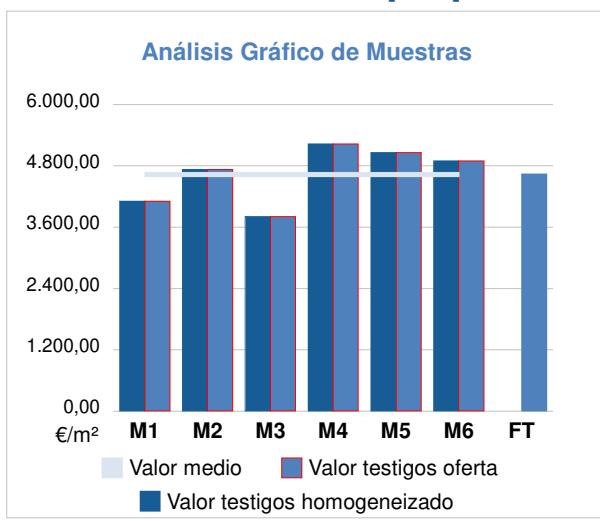
Datos registrales y catastrales.

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]



Finca Tasada

Muestras

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 Moralzarzal 61	Calle Valle de la Fuenfría 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

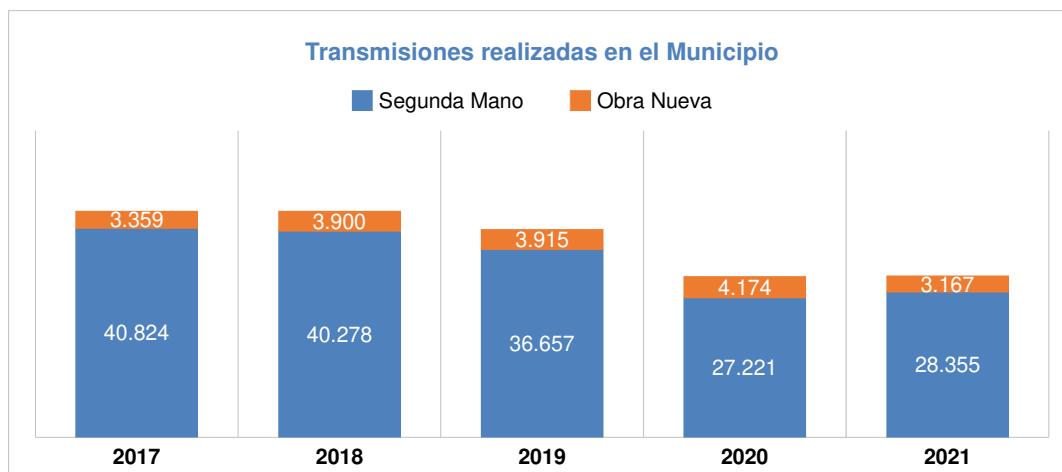
Tendencia de Ventas Creciente

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 ²
Repercusión Suelo*:	2.950,0000 €/m ²
Gastos Generales del Suelo (0,00%):	581.209,00 € 0,0000 €/m ² 0,00 €

Coste de Construcción:	900,0000 €/m ²	177.318,00 €
Gastos Generales Construcción (15,00%):	135,0000 €/m ²	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%
Valor de Reemplazamiento Bruto:	3.985,0000 €/m²	785.124,70 €
Depreciación del Edificio (20,00%):	207,0000 €/m ²	40.783,14 €
Depreciación del Elemento (20,00%):	207,0000 €/m ²	40.783,14 €
Depreciación Elem. Recuperables (0,00%):	0,0000 €/m ²	0,00 €
Depreciación Funcional (0,00%):	0,0000 €/m ²	0,00 €
Valor de Reemplazamiento Neto:	3.571,0000 €/m²	703.558,42 €
Coeficiente de Mercado (K):		1,2965099970
Valor de Comparación:	4.629,8372 €/m²	912.170,53 €
Valor Medio de Mercado a Nuevo:	5.000,0000 €/m ²	
Coste de Construcción a Nuevo:	1.000,0000 €/m ²	

11.2 VALORES DE TERRAZA (MÉTODO COSTE)

Superficie Adoptada para el cálculo. Construida:	190,21 m²	
Repercusión Suelo:	590,0000 €/m ²	112.223,90 €
Gastos Generales del Suelo (0,00%):	0,0000 €/m ²	0,00 €
Coste de Construcción:	300,0000 €/m ²	57.063,00 €
Gastos Generales Construcción (15,00%):	45,0000 €/m ²	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%
Valor de Reemplazamiento Bruto:	935,0000 €/m²	177.846,35 €
Depreciación del Edificio (20,00%):	69,0000 €/m ²	13.124,49 €
Depreciación del Elemento (20,00%):	69,0000 €/m ²	13.124,49 €
Depreciación Elem. Recuperables (0,00%):	0,0000 €/m ²	0,00 €
Depreciación Funcional (0,00%):	0,0000 €/m ²	0,00 €
Valor de Reemplazamiento Neto:	797,0000 €/m²	151.597,37 €

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 €/m² sobre superficie construida.

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

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

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

(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.



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

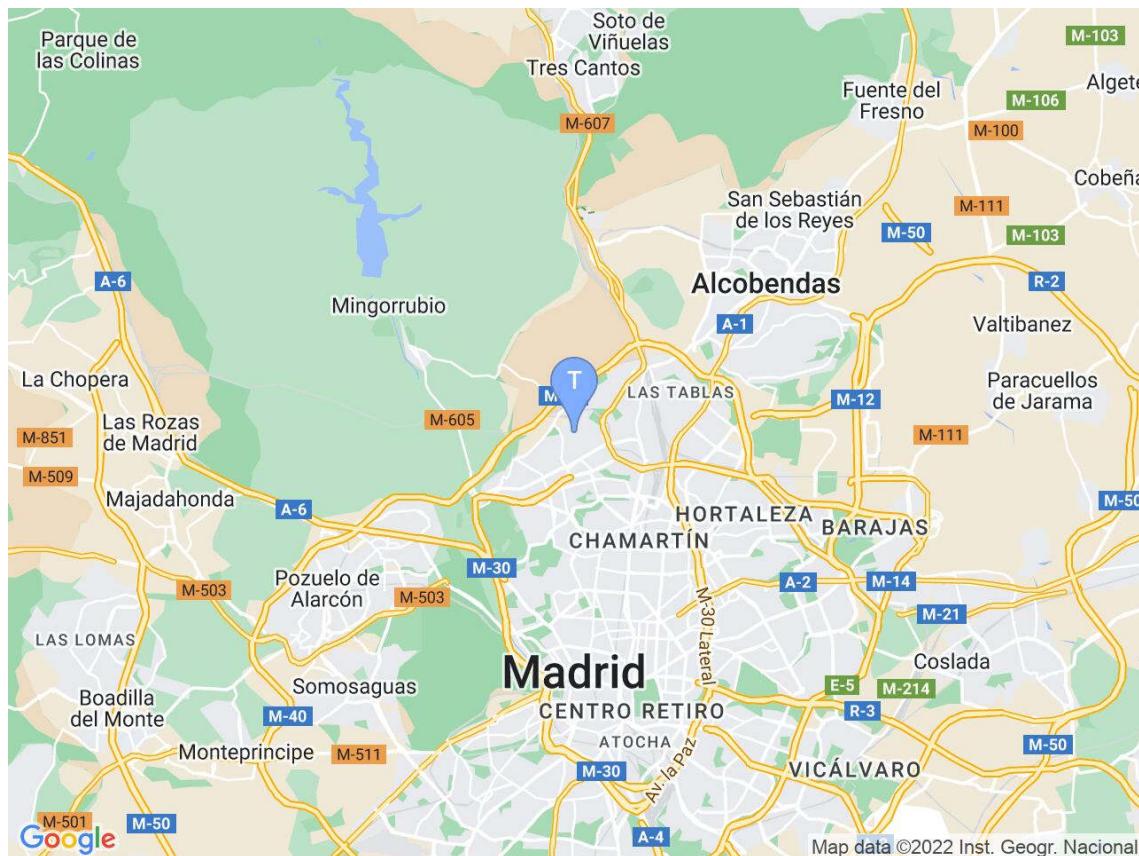
Ana Barea Rodríguez

Tasador
Arquitecto Técnico

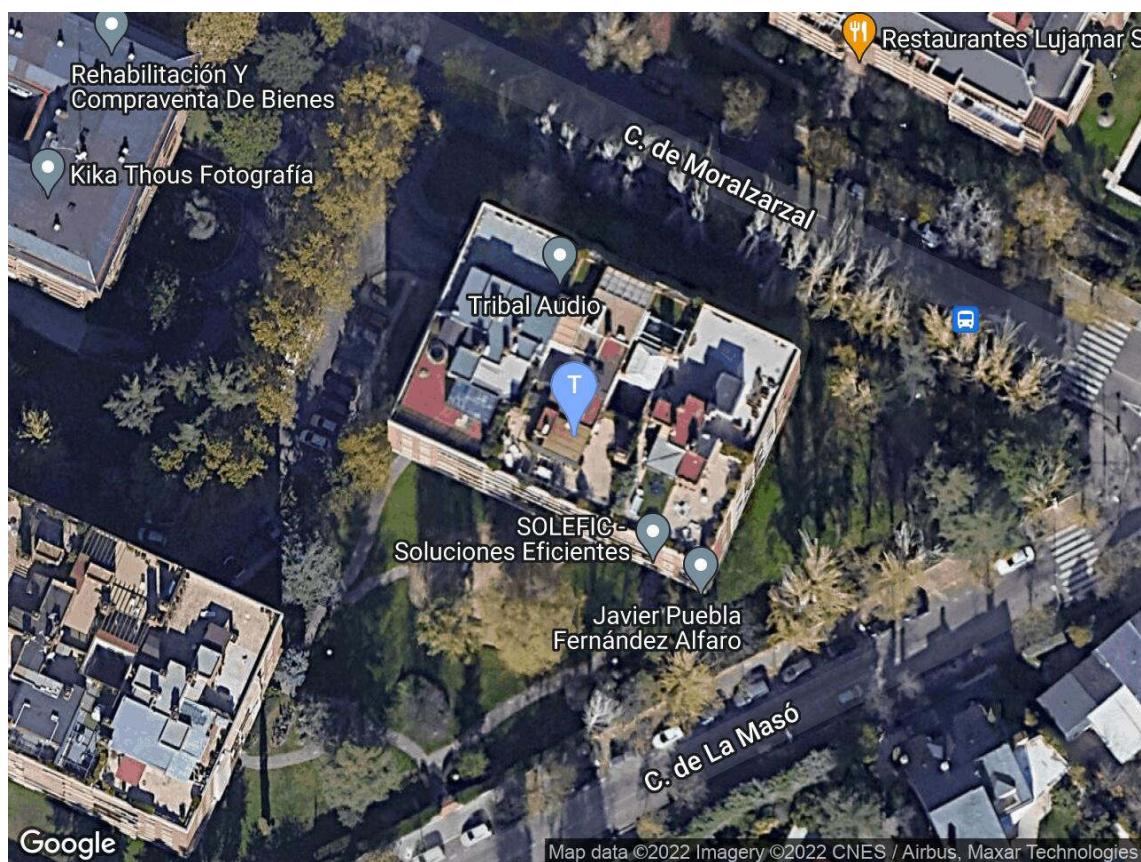
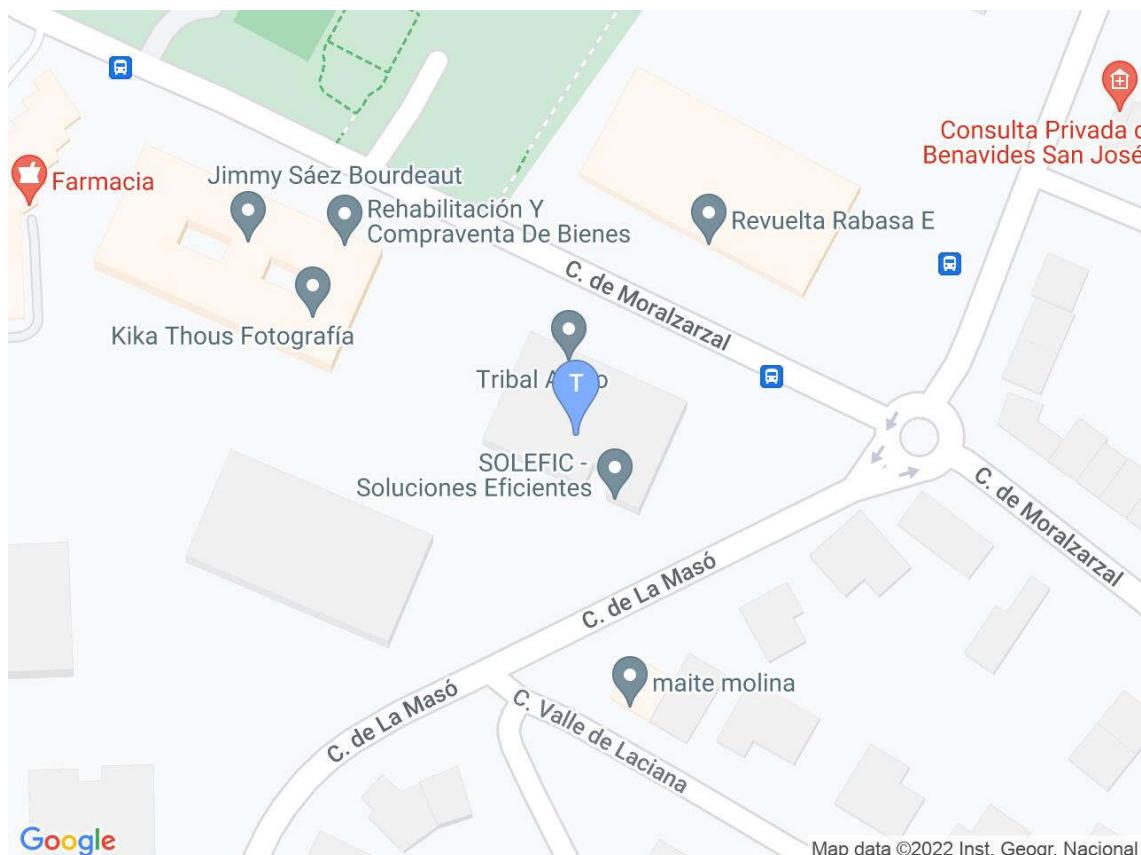
Rafael Muñoz Gutiérrez

28 de Julio de 2022

ANEXO-1.1
PLANO DE SITUACIÓN



ANEXO-1.2
PLANO DE SITUACIÓN



ANEXO-2.1
INFORMACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL MASO 18 Es:3 Pl:06 Pt:A 0000
28034 MADRID [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 197 m²

Año construcción: 1981

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	3/06/A	150
VIVIENDA	3/07/A	17
Elementos comunes		30

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 9729603VK3892H0036QL

PARCELA

Superficie gráfica: 1.168 m²

Participación del inmueble: 2,8700 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 27 de Julio de 2022

**ANEXO-3.1
FOTOGRAFÍAS**



ANEXO-3.2
FOTOGRAFÍAS

