

---

**INFORME DE TASACIÓN**

VIVIENDA EN EDIFICIO, PLAZA DE  
APARCAMIENTO Y TRASTERO

Exp. nº 000028 - 15 - 00 - 01 Z-0

---

Emplazamiento  
Calle BUENAVISTA, Nº 41

Término Municipal  
45005 - TOLEDO

Provincia : 'Hc`YXc

**INFORME DE TASACIÓN DE EDIFICIOS Y/O SUS ELEMENTOS  
VIVIENDA EN EDIFICIO, PLAZA DE APARCAMIENTO Y****Nº DE EXPEDIENTE** 000028 - 15 - 00 - 01**REFERENCIA****1 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD****SOLICITANTE**

XXX

NIF: XXX

**FINALIDAD**

Determinar su valor de mercado

**2 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN****DESCRIPCION DEL INMUEBLE**

VIVIENDA EN EDIFICIO, PLAZA DE APARCAMIENTO Y TRASTERO

**ESTADO DEL INMUEBLE**

Terminado

**DIRECCIÓN**

Calle BUENAVISTA, Nº 41

Se valora también la plaza de garaje 1 y el trastero 1 del bloque 1.

Se aporta recibo de la contribución.

El edificio tiene fachada a las calles Sierra Nevada y Ordesa. Al bloque 1 se accede desde c/ Sierra Nevada 2 y al bloque 2 se accede desde c/ Ordesa 1.

Los linderos registrales y comprobados son coincidentes.

No existen dudas en la identificación del inmueble.

**MUNICIPIO**

45005 TOLEDO

PROVINCIA Toledo

**DATOS REGISTRALES**

Registro de la Propiedad nº 2 de TOLEDO

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Residencial Piso					
Piso	1	-	-	-	-
Trastero	1	-	-	-	-
Garaje	1	-	-	-	-

Identificación Catastral General:

### 3 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

#### COMPROBACIONES REALIZADAS

- Correspondencia con finca registral
- Régimen protección pública
- Comprobación Planeamiento Urbanístico
- Servidumbres visibles
- Estado de ocupación, uso y explotación
- Estado de conservación aparente
- Régimen Protección Patrimonio Arquitectónico
- Correspondencia con finca catastral
- No existe procedimiento de expropiación
- No existe Plan o Proyecto de expropiación
- No existe Resolución Administrativa que pueda dar lugar a Expropiación
- No hay incoado Expediente que pueda dar lugar a Expropiación

#### DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

- Plano de situación
- Croquis del inmueble
- Reportaje fotográfico
- Fotocopia Escritura Propiedad
- Documentación catastral

### 4 LOCALIDAD Y ENTORNO

#### LOCALIDAD

##### TIPO DE NÚCLEO

Capital de provincia.

#### OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

Ocupación laboral múltiple: servicios, industrial y terciario.  
Nivel de renta medio.

#### POBLACIÓN

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2009: 83.039 habitantes de derecho.  
La tendencia, respecto al padrón de 2005, es: Creciente

#### EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

Evolución con tendencia creciente.  
La densidad de población en el entorno es media.

#### ENTORNO

##### DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

El inmueble se ubica al este del municipio. Se trata de una zona de reciente creación con edificaciones de viviendas plurifamiliares en bloque abierto. El grado de consolidación es medio y el nivel de desarrollo es completo. Las edificaciones del entorno tienen una antigüedad media inferior a 15 años, por lo que no da lugar a renovaciones.

**CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA**

Cuenta con asfaltado de viales y pavimentado de aceras con baldosa/loseta hidráulica, con red general de abastecimiento de agua, red general de suministro eléctrico, red general de alcantarillado, y su estado de conservación es bueno.

**EQUIPAMIENTO**

Existen hospitales y ambulatorios de la Seguridad Social.

El equipamiento comercial es abundante, con superficies pequeñas, medias y grandes. Cuenta con equipamiento deportivo suficiente. Existen centros de enseñanza primaria y secundaria y universidad. El equipamiento lúdico es suficiente. Cuenta con suficientes zonas verdes. El aparcamiento en el entorno es suficiente a nivel de superficie.

**COMUNICACIONES**

Existen autobuses urbanos de línea regular. No existe metropolitano. Cuenta con estación de tren. No dispone de aeropuerto.

La red viaria la constituye la autopista A-42, TO-20, CM-40, N-400, entre otras.

## 5 DATOS DEL EDIFICIO

**DIRECCIÓN DEL EDIFICIO**

Calle BUENAVISTA, Nº 41

Se valora también la plaza de garaje 1 y el trastero 1 del bloque 1.

Se aporta recibo de la contribución.

El edificio tiene fachada a las calles Sierra Nevada y Ordesa. Al bloque 1 se accede desde c/ Sierra Nevada 2 y al bloque 2 se accede desde c/ Ordesa 1.

Los linderos registrales y comprobados son coincidentes.

No existen dudas en la identificación del inmueble.

45005 - TOLEDO

TOLEDO

**CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO**

ESTADO ACTUAL	CATEGORIA CALLE	CALIDAD EDIFICIO	PORTERIA
De Origen	Principal	Media	No
ZONAS COMUNES	AÑO CONSTRUCCION	AÑO REHABILITACION	PLANTA BAJO RASANTE
No	2004	0	1
ANTIGÜEDAD	ASCENSORES	COORDENADAS UTM	PLAN. SOBRE RASANTE
DE 10 A 20 AÑOS	1	x: 487560.76712091465 y: 4498916.388001099	5

## 6 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

**CONJUNTO****DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO**

Se trata de una vivienda exterior, ubicada en la primera planta de un edificio de viviendas plurifamiliar en bloque abierto, con fachada a zona comunitaria. El edificio consta de cinco plantas sobre rasante destinadas a uso residencial, de calidades constructivas medias y una planta bajo rasante destinada a aparcamiento. El uso predominante es residencial.

La plaza de garaje y el trastero tienen un tamaño medio.

No disponen de zonas comunitarias.

**DISTRIBUCIÓN**  
RESIDENCIAL VIVIENDA

Planta 1 Salón-comedor, cocina, cuatro dormitorios, dos baños, terraza y tendedero.

**ANEXO TRASTERO**

Planta Sótano trastero.  
Planta Sótano garaje.

**SUPERFICIES (m<sup>2</sup>)**

USO CONSIDERADO	Util	CCC	Util	Constru	CCC	R	Constru	Adoptada
	Registral	Registral	Comprob.	Comprob.	Comprob.	Comprob.	Catastral	
<b>Residencial Piso</b>								
Piso	104,75	129,80	104,75	117,99	129,80	1,24	117,00	129,80
Anexo Garaje								
Garaje	10,80	21,25	12,40	12,40	31,00	2,50	11,00	31,00
Anexo Trastero								
Trastero	4,25	8,45	4,36	4,79	6,54	1,50	5,00	6,54

Se ha computado en la superficie del piso la terraza y el tendedero cubiertos al 50%.

La superficie registral del piso se corresponde con lo comprobado.

Existen discrepancias a nivel de superficie del trastero y de la plaza de garaje, entre lo comprobado y lo que figura en la documentación registral y catastral. se adoptan las superficies comprobadas.

**CARACT. CONSTRUCTIVAS**

**ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN**

La cimentación se estima mediante zapatas de hormigón armado. La estructura se estima es de pórticos de hormigón armado y forjados unidireccionales de viguetas y bovedillas.

El acabado exterior de los cerramientos es de ladrillo visto. La cubierta es plana.

**TERMINACIONES**

**RESIDENCIAL VIVIENDA**

PLANTA 1	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Salón-comedor	GRES	GOTELET	GOTELET
Cocina	GRES	ALICATADO	PINTURA
Dormitorios	GRES	GOTELET	GOTELET
Baños	GRES	ALICATADO	PINTURA

**ANEXO TRASTERO**

PLANTA SÓTANO	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Trastero	CEMENTO	PINTURA	PINTURA

**ANEXO GARAJE**

<u>PLANTA SÓTANO</u>	<u>PAVIMENTOS</u>	<u>PAREDES</u>	<u>TECHOS</u>
Garaje	PAVIMENTO ASFALTICO	PINTURA	PINTURA

**CARPINTERÍA EXTERIOR****RESIDENCIAL VIVIENDA**

Carpintería exterior de aluminio lacado, vidrería doble.

Persianas de pvc, sistema manual.

**ANEXO TRASTERO**

No existe.

**ANEXO GARAJE**

Puerta de chapa de acero lacada motorizada.

**CARPINTERÍA INTERIOR****RESIDENCIAL VIVIENDA**

Puerta de acceso blindada.

Puertas de paso de madera de roble barnizada.

**ANEXO TRASTERO**

Puerta de chapa de acero lacada rf.

**ANEXO GARAJE**

Puerta de chapa de acero lacada rf.

**INSTALACIONES ESPECÍFICAS**

TELÉFONO. Sí dispone.

FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS. Calidades medias.

CALEFACCIÓN. Dispone de caldera de gas, radiadores de aluminio.

CLIMATIZACIÓN. Dispone de split individual en el salón.

PORTERO AUTOMÁTICO. Sí dispone.

AGUA CALIENTE. Dispone de caldera de gas.

SEGURIDAD. Dispone de puerta blindada y alarma.

**ESTADO ACTUAL****SITUACIÓN ACTUAL**

Mantimiento continuado de sus acabados e instalaciones. Mantiene sus terminaciones de origen con un buen estado de conservación en general.

**ANTIGÜEDAD**

<u>USO CONSIDERADO</u>	<u>AÑO CONSTRUCCIÓN</u>	<u>AÑO REHABILITACIÓN</u>	<u>Uso Ppal./Vida útil</u>
Residencial Piso			
Piso	2.004	---	Residencial/100
Trastero	2.004	---	Residencial/100
Garaje	2.004	---	Residencial/100

## 7 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE. Plan General de Ordenación Urbana de Toledo.

Aprobación definitiva del Plan General de 2 de marzo de 2012.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. Suelo urbano consolidado.

CALIFICACIÓN DEL SUELO. Uso residencial.

OBSERVACIONES GENERALES. La consulta de la normativa se ha efectuado a través de publicación en web de la Administración.

El terreno sobre el que se asienta el inmueble no se encuentra afectado por otras determinaciones urbanísticas.

## 8 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

### TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) : XXXX

Ocupado: No

Destino previsto : Desconocido

### DERECHOS REALES

OBSERVACIONES. No figuran en la documentación aportada otros Derechos Reales que puedan afectar al valor de tasación.

SERVIDUMBRES. Tras la visita realizada y la documentación aportada no se observan servidumbres que puedan afectar al valor de tasación.

CARGAS. En su caso, las que consten en documentación aportada.

## 9 ANÁLISIS DE MERCADO

### OFERTA

EXISTENCIA DE OFERTA Se ha detectado que existe oferta de propiedades similares en el entorno próximo.

VOLUMEN OFERTA (VENTA): El volumen de dicha oferta para operaciones de venta se considera medio.

### DEMANDA

La intensidad de la demanda es baja, inferior a la oferta.

### INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

CONSIDERACIONES PREVIAS: En estos momentos se están aceptando márgenes que varían entre el 5% y el 15% sobre el precio oficial de salida, al que habría que descontar la comisión de la inmobiliaria si interviene como intermediaria.

INTERVALO DE VARIACION: El intervalo de variación zonal de viviendas similares a la tasada oscila entre 1.133 y 1.255 €/m<sup>2</sup>.

El intervalo de variación de plazas de garaje similares oscila entre 133 y 242 €/m<sup>2</sup>.

### EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

La posible Revalorización del Inmueble que se valora a corto plazo presenta una tendencia estable.

Los tiempos medios de comercialización se han visto incrementados.

## 10 DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

### CALCULO DE REPERCUSION €/m<sup>2</sup>

CALCULO DE REPERCUSION DEL SUELO POR METODO RESIDUAL ESTATICO ABREVIADO  
NORMATIVA

USO CONSIDERADO	VALOR MERCADO	COSTE CONSTRUC.	GASTOS NECESARI.	GASTOS FINANC.	GASTOS PROMO.	BENEFICIO PROMOTOR	REPERC.
Residencial Piso							
Piso	1.308,45	590,00	141,60	52,34	39,25	18	249,74
Anexo Garaje							
Garaje	211,18	135,00	32,40	8,45	6,34	20	---
Anexo Trastero							
Trastero	---	---	---	---	---	---	---

### CALCULO DEL VR €/m<sup>2</sup>

#### MÉTODO DEL COSTE

USO CONSIDERADO	REPERC(1)	C.CONST.	G.NECES.	E.RECUP.	%Df+fu	%D ER	VRBf/VRN
Residencial Piso							
Piso	249,74	590,00	141,60	---	11,0	---	900,86
Anexo Garaje							
Garaje	---	135,00	32,40	---	11,0	---	148,98
Anexo Trastero							
Trastero	---	200,00	48,00	---	11,0	---	220,72

(1) Repercusión del suelo obtenida a través del método Residual Estático abreviado normativa.

Valor de Construcción en €/m<sup>2</sup>. Obtenido de la referencia de costes de construcción de la Agenda de la Construcción eme-dos corregido en función de las particularidades del inmueble estudiado.

Desglose de gastos necesarios de construcción:

- Coste de Construcción: PEC
- Impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble: 1,50% PEC
- Honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios: 9% PEC
- Coste de licencias y tasas de la construcción: 4% PEC
- Importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas: 0,5% PEC
- Gastos de administración del promotor: 7% PEC
- Gastos debidos a otros estudios necesarios: 2% PEC
- Total de gastos de construcción: 24% PEC

**MÉTODO DE COMPARACIÓN**
**COMPARABLES(€/m<sup>2</sup>)**

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m <sup>2</sup>	V.VENTA	COEF.
T01 4641215000343	LAGUNA CHICA, Nº 9, TOLEDO	45000	Piso	O	116	1.235,78	0,990
T02 4641215000347	HERMANOS FERNANDEZ GALI, Nº 11, TOLEDO	45004	Piso	O	100	1.172,00	0,990
T03 4641215000443	FRANCIA, Nº 4, TOLEDO	45000	Piso	O	159	1.175,47	0,990
T04 4641215000444	BURGOS, AVENIDA, Nº 7, TOLEDO	45005	Piso	O	110	1.170,00	0,970
T05 4641215000446	ANTONIO BUERO VALLEJO, Nº 1, TOLEDO	45000	Piso	O	107	1.133,18	0,990
T06 4641215000447	FELIPE SOLANO ANTELO, Nº 11, TOLEDO	45002	Piso	O	118	1.255,93	1,010

Precio homogeneizado por m<sup>2</sup>, Residencial Piso . . . . . **1.178,78 €**
**CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN**

CONCEPTO	T01	T02	T03	T04	T05	T06
Caract.Constr.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Calidades del Inmueble	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Antigüedad / conservación	1,02	1,04	0,95	1,00	1,02	1,04
Situación	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Superficie	0,97	0,95	1,04	0,97	0,97	0,97
Relación Fachada/fondo	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m <sup>2</sup>	V.VENTA	COEF.
T01 4641215000448	RUFINO BLANCO, Nº 18, TOLEDO	45002	Garaje	O	25	174,60	1,020
T02 4641215000451	MERCEDES GALBROIS, Nº 2, TOLEDO	45000	Garaje	O	32	206,13	0,950
T03 4641215000450	SATURNINO CALLEJA, Nº 2, TOLEDO	45000	Garaje	O	28	174,49	1,030
T04 4641215000452	CLARA CAMPOAMOR, Nº S/N, TOLEDO	45000	Garaje	O	35	202,31	0,970
T05 4641215000449	MARTIRES CARMELITAS, Nº 1, TOLEDO	45001	Garaje	O	25	186,24	1,020
T06 4641215000453	CARDENAL GONZALEZ DE MM, Nº 8, TOLEDO	45000	Garaje	O	35	207,86	0,970

Precio homogeneizado por m<sup>2</sup>, Anexo Garaje . . . . . **190,25 €**
**CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN**

**Ref. 000028 - 15 - 00 - 01**
**pag 9**

CONCEPTO	T01	T02	T03	T04	T05	T06
Caract.Constr.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Calidades del Inmueble	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Antigüedad / conservación	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Situación	1,05	0,95	1,05	0,95	1,05	0,95
Superficie	0,97	1,00	0,98	1,02	0,97	1,02
Relación Fachada/fondo	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

**VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN (€/m<sup>2</sup>)**
USO CONSIDERADO V.HOMOG. D.REALES E.RECUP. D.FUNCI. K V.MERCADO
**Residencial Piso**

Piso	1.178,78	---	---	---	1,309	1.178,78
Anexo Garaje						
Garaje	190,25	---	---	---	1,277	190,25
Anexo Trastero						
Trastero	---	---	---	---	0,968	213,60

**OTROS MÉTODOS**
USO METODO m2 SUELO VUELO TOTAL

Piso	VENTA RAPIDA	129,80	---	---	137.705,08
------	--------------	--------	-----	-----	------------

Se aplica en concepto de negociación en compraventa-venta rápida un coeficiente de minoración del 10%.

USO METODO m2 SUELO VUELO TOTAL

Garaje	VENTA RAPIDA	31,00	---	---	5.307,98
--------	--------------	-------	-----	-----	----------

Se aplica en concepto de negociación en compraventa-venta rápida un coeficiente de minoración del 10%.

USO METODO m2 SUELO VUELO TOTAL

Trastero	VENTA RAPIDA	6,54	---	---	1.257,25
----------	--------------	------	-----	-----	----------

Se aplica en concepto de negociación en compraventa-venta rápida un coeficiente de minoración del 10%.

**RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)**

FINCA	USO CONSIDERADO	COSTE	COMPARACIÓN	OTRO MÉTODO	SUELO
Residencial Piso					
1	Piso	116.931,63	153.005,64	137.705,08	32.416,25
1	Trastero	1.443,51	1.396,94	1.257,25	
1	Garaje	4.618,38	5.897,75	5.307,98	

## 11 VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	M	SUPERF.	V.ADOPTADO	V.UNIDAD	V.AGRUPACIÓN
		(m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€)	(€)
<b>Residencial Piso</b>					
Piso	OM	129,80	1.060,90	137.705,08	144.270,31
Trastero	OM	6,54	192,24	1.257,25	
Garaje	OM	31,00	171,23	5.307,98	
<b>TOTAL</b>					<b>144.270,31 €</b>

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de **CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA EUROS CON TREINTA Y UN CENT.**

## 12 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

### CONDICIONANTES

No existen para el caso concreto de este informe

### ADVERTENCIAS GENERALES

Otras advertencias. Se advierte de que se han detectado discrepancias a nivel de dirección entre el inmueble visitado (que coincide con la documentación registral) y lo reflejado en la documentación catastral, sin que, en principio y a fecha de tasación, se generen dudas evidentes, sobre la identificación del inmueble ni se prevea afecten a los valores adoptados.

Se advierte de que se han detectado discrepancias a nivel de superficie entre el inmueble visitado y lo reflejado en la documentación registral y catastral, sin que, en principio y a fecha de tasación, se generen dudas evidentes, sobre la identificación de los inmuebles ni se prevea afecten a los valores adoptados.

## 13 OBSERVACIONES

### OBSERVACIONES

Observaciones: Se trata de una vivienda de precio tasado, según consulta verbal realizada al Ayuntamiento, según Convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento, acogida al Decreto 3/2004 de 20 de enero, según dicho decreto le corresponde un período de protección de 10 años, y según información facilitada por la propietaria el préstamo no es cualificado, por lo que actualmente es libre de venta y renta.

## 14 FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

El presente informe consta de 11 páginas

Fecha límite de validez: 16 de Junio de 2016

El inmueble ha sido visitado por última vez el 13-12-2015

TASADOR FACULTATIVO

MADRID, 16-12-2015

ARQUITECTO, Nº de Colegiado: 13.529

## 15 DOCUMENTACION ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.

## UBICACION



## SITUACION

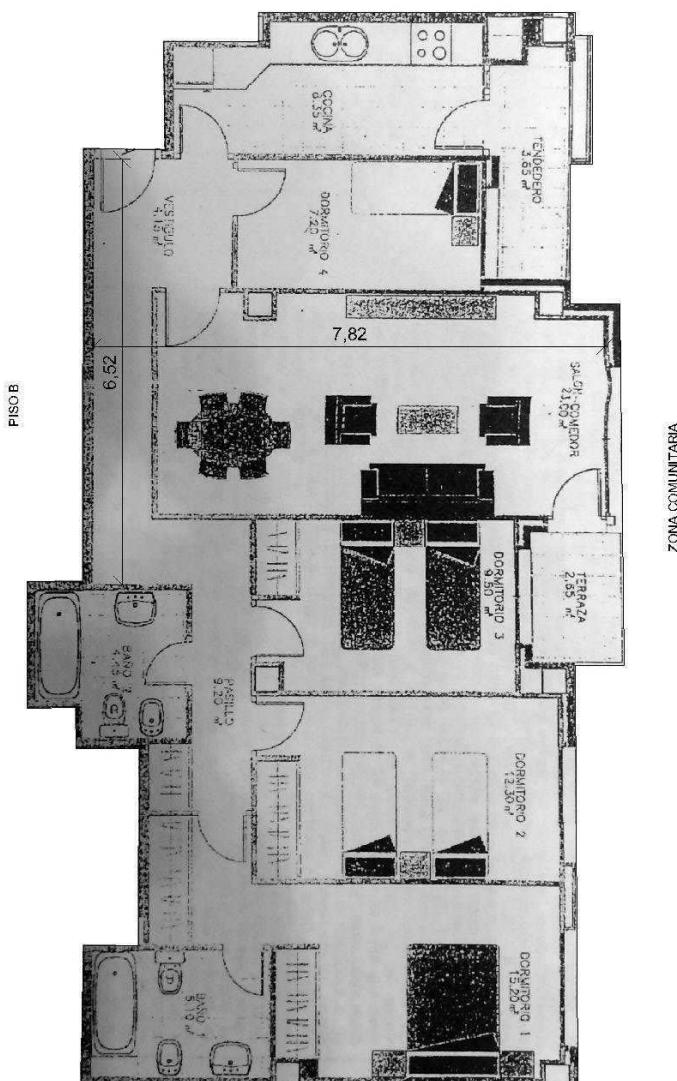


ENTORNO



## CROQUIS

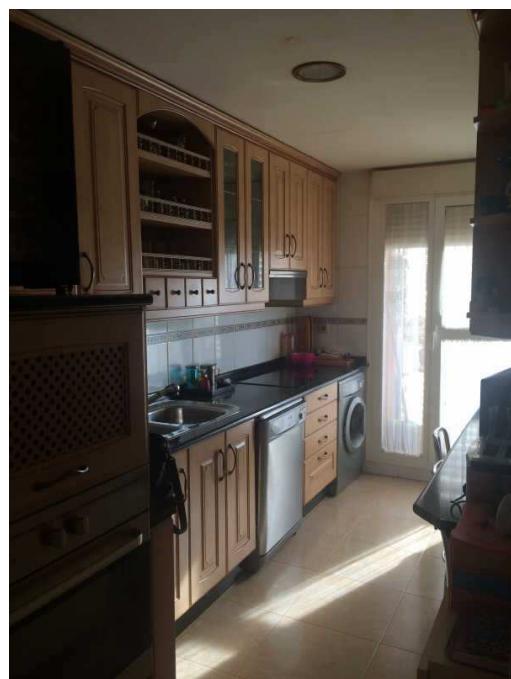
## ESCALERA Y ASCENSOR

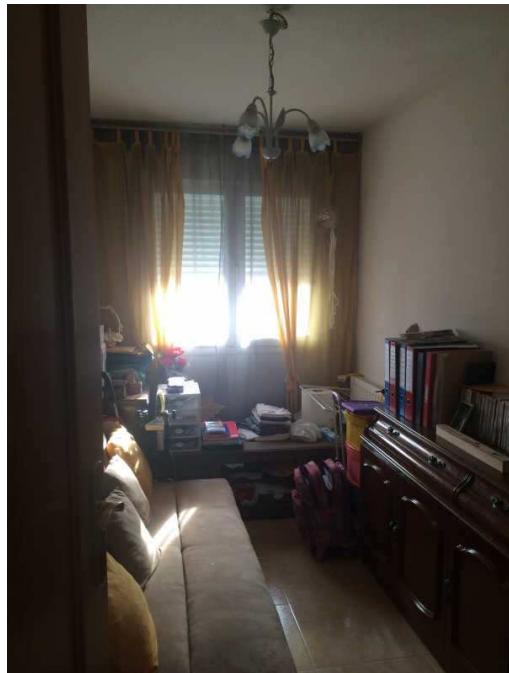
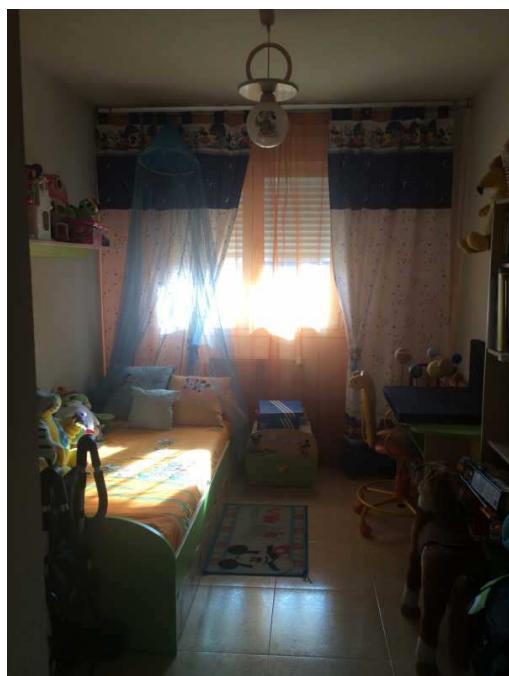


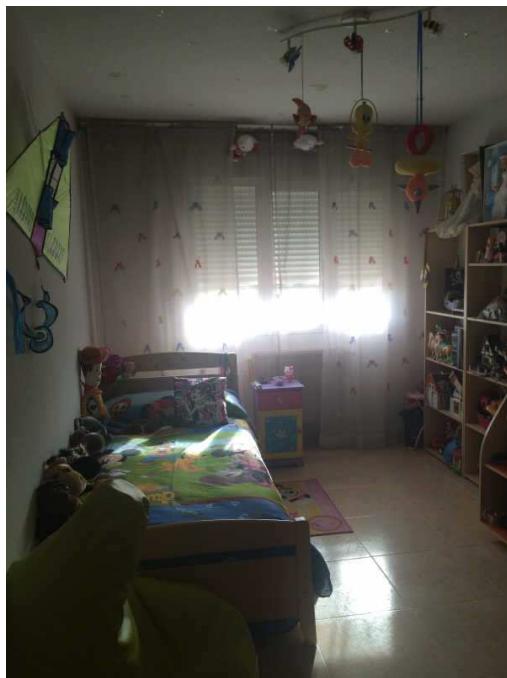
### PISO COLINDANTE



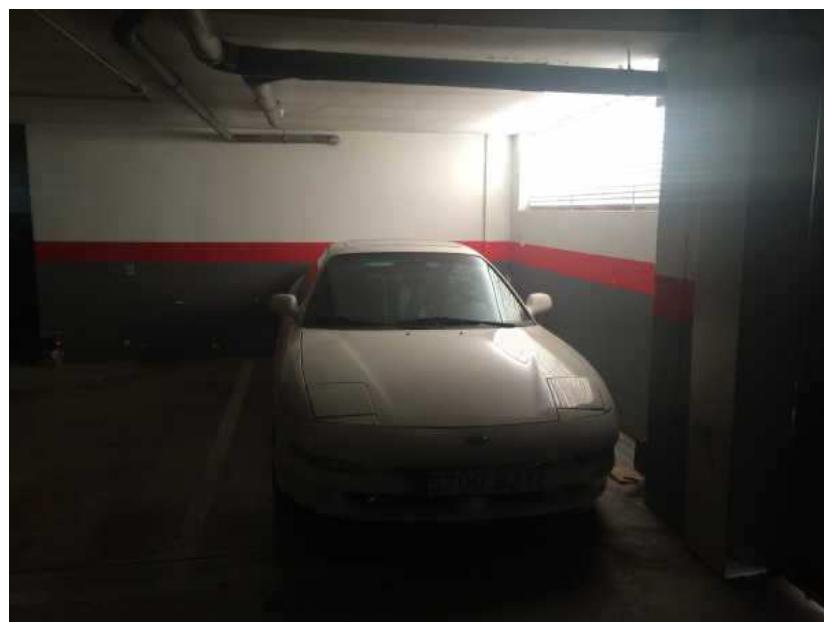
**VISTA EXTERIOR****VISTA EXTERIOR**

**VISTA INTERIOR****VISTA INTERIOR**

**VISTA INTERIOR****VISTA INTERIOR**

**VISTA INTERIOR****VISTA INTERIOR**

**VISTA INTERIOR****VISTA INTERIOR**

**TRASTERO****GARAJE**