valor y criterio

SERVICIO 01 / INFORME DE TASACIÓN

Tasación profesional.

Identificación, documentación y fotografías.
Descripción técnica, mercado, método y conclusión.

INMUEBLE	Vivienda y plaza de garaje
DIRECCIÓN	Calle Modelo 24, 2º B - Madrid
FINALIDAD	Asesoramiento de compraventa
FECHA DE VALORACIÓN	23 de septiembre de 2026
EXPEDIENTE	EXP-0002/2026-V01

Sobre esta muestra
Los datos del inmueble, los comparables, los importes, las fotografías y los documentos de esta muestra son ilustrativos. La emisión de un informe definitivo corresponde al profesional identificado y firmante.

Índice del informe.

El expediente identifica el inmueble, documenta sus características y desarrolla el análisis que conduce a la valoración.

Contenido	Página
01 / Encargo e identificación	03
02 / Entorno, descripción y calidad	04
03 / Anejos y elementos incluidos	05
04 / Estudio de mercado y testigos	06
05 / Homogeneización y cálculo	07
06 / Conclusión, apercibimientos y firma	08
07 / Reportaje fotográfico	09 - 11
08 / Relación de anexos	12
Anexo A / Ficha descriptiva	13
Anexo B / Información registral	14

Criterio de lectura

La descripción documental, la superficie adoptada, las referencias de mercado y el desglose de elementos se relacionan en el cálculo. La conclusión recoge el valor conjunto de vivienda y garaje.

Datos del encargo y del inmueble.

Dato	Identificación
Solicitante	A cumplimentar en el encargo
Finalidad	Asesoramiento de compraventa
Inmueble	Vivienda y plaza de garaje aneja
Dirección	Calle Modelo 24, 2º B, Madrid
Fecha de valoración	23 de septiembre de 2026
Expediente	EXP-0002/2026-V01

Documentación y superficies

Se relacionan las superficies descritas en los documentos del expediente. Para el método de comparación se adopta la misma base útil para el objeto y los testigos.

Fuente	Superficie indicada
Información registral	96,40 m² construidos; 82,15 m² útiles
Ficha descriptiva catastral	96 m² construidos
Superficie adoptada de vivienda	82 m² útiles, expresados sin decimales en el cálculo

Criterio adoptado

Se toma como base la superficie útil de vivienda. La diferencia entre 82,15 m² documentados y 82 m² adoptados corresponde al redondeo de presentación empleado en el expediente. No se obtiene la superficie útil mediante un porcentaje de conversión de la construida.

La plaza de garaje número 18 se identifica y valora separadamente. El reportaje fotográfico y la documentación descriptiva se incorporan en los anexos.

Descripción y calidad del inmueble.

Localidad y entorno

Vivienda en un edificio residencial colectivo de Madrid, en un entorno urbano consolidado. La selección de referencias se concentra en viviendas de la misma tipología y ámbito residencial, con ascensor y antigüedad próxima.

Configuración y superficies

Vivienda en segunda planta, puerta B. Distribución: vestíbulo, salón-comedor, cocina, tres dormitorios, dos baños y terraza. Superficie adoptada para el análisis: 82 m² útiles. El garaje se trata como elemento anejo.

Estado de conservación

Estado considerado: excelente. Se identifican acabados interiores claros, pavimentos de apariencia laminada, carpinterías interiores y cocina amueblada. Estas características se incorporan a la comparación con el estado y las calidades descritos en las fichas de los testigos.

Elementos relevantes para el valor

Aspecto	Tratamiento en la tasación
Uso y tipología	Vivienda colectiva residencial
Planta y acceso	Segunda planta; referencias con ascensor
Antigüedad	Año de construcción de referencia: 1998
Calidad y conservación	Contraste con el estado descrito en cada ficha
Anejos	Garaje número 18; valoración individualizada

La plaza de garaje.

Se considera la plaza de garaje número 18 como anejo incluido en el objeto del encargo. El valor de vivienda no incorpora esta partida, por lo que se añade al final del cálculo sin duplicar su contribución.

Elemento	Identificación y tratamiento
Vivienda	82 m² útiles; valoración por comparación
Garaje número 18	Plaza individual de 12,5 m² considerados; comparación específica
Otros elementos	Sin partidas adicionales desglosadas

Referencias de garaje

Ref.	Superficie	Precio €	Características
G01	12 m²	28.500,00	Plaza individual de acceso y configuración similares.
G02	12,5 m²	30.000,00	Plaza individual con maniobra y superficie similares.
G03	13 m²	31.500,00	Plaza individual de superficie ligeramente superior.

Las tres plazas se consideran de acceso y configuración equivalentes. Se adopta la media de sus importes, sin ajustes adicionales: **30.000,00 €**.

El tratamiento del anejo en el informe responde al elemento incluido en el encargo; el desglose de valor no altera su vinculación jurídica.

Selección de testigos.

Se seleccionan seis referencias de vivienda colectiva, con ascensor, antigüedad comprendida entre 1995 y 2004 y superficies útiles de 76 a 89 m², próximas a los 82 m² del inmueble. Los importes de vivienda no incluyen garaje.

Ref.	m² útiles	Oferta €	Descripción comparada	Procedencia
T01	76	505.000,00	2.ª planta, ascensor y conservación buena.	Ficha T01 23/09/2026
T02	79	535.000,00	2.ª planta, ascensor y estado similar al objeto.	Ficha T02 23/09/2026
T03	81	565.000,00	3.ª planta, ascensor y orientación más favorable.	Ficha T03 23/09/2026
T04	84	570.000,00	2.ª planta, ascensor y calidades similares.	Ficha T04 23/09/2026
T05	86	585.000,00	Vivienda de mayor superficie, ascensor y estado similar.	Ficha T05 23/09/2026
T06	89	595.000,00	2.ª planta, ascensor, mayor superficie y conservación buena.	Ficha T06 23/09/2026

Justificación de la selección

La proximidad de superficie reduce la necesidad de extrapolar precios entre tamaños muy diferentes. La tipología residencial, la presencia de ascensor y la antigüedad acotan el conjunto de comparación.

Las diferencias que permanecen se tratan en la homogeneización: negociación de la oferta, superficie, conservación y posición. La ficha de cada referencia permite seguir su precio y sus características.

De las ofertas al valor unitario.

A cada cociente de oferta por superficie se aplican los coeficientes que ajustan su relación con el objeto. El producto de los factores transforma cada referencia a condiciones equivalentes para la comparación.

Ref.	C. oferta	C. superf.	C. estado	C. posición	€/m² homog.
T01	0,98	1,00	1,02	1,00	6.642,08
T02	0,97	1,00	1,00	1,00	6.568,99
T03	0,97	1,00	1,00	0,98	6.630,73
T04	0,98	1,00	1,00	1,00	6.650,00
T05	0,98	1,01	1,00	1,00	6.732,94
T06	0,98	1,01	1,02	1,00	6.749,55

Criterios de ajuste

Oferta. Se considera una corrección del 2 % en T01, T04, T05 y T06, y del 3 % en T02 y T03, de acuerdo con el recorrido comercial recogido en sus fichas.
Superficie. T05 y T06 reciben un factor de 1,01 para su normalización al tamaño del objeto.
Estado. T01 y T06 reciben un factor de 1,02 por su conservación inferior a la del inmueble.
Posición. T03 recibe un factor de 0,98 por su orientación más favorable.

Síntesis del cálculo

Valor unitario medio homogeneizado, sin redondeos intermedios: **6.662,38 €/m²**.
Vivienda: media homogeneizada × 82 m² = **546.315,20 €**.
Garaje: media de las referencias específicas = **30.000,00 €**.

Los importes se presentan con dos decimales. Las operaciones utilizan los valores completos para evitar diferencias por redondeo acumulado.

Valoración del inmueble.

Componente	Valor adoptado
Vivienda: 82 m² útiles	546.315,20 €
Plaza de garaje número 18	30.000,00 €
Valor conjunto	576.315,20 €

Explicación de la tasación

Se ha adoptado el método de comparación para la vivienda, utilizando seis testigos de tipología y superficie próximas. Después de ajustar las ofertas por sus diferencias de mercado, tamaño, estado y posición, se obtiene un valor unitario medio homogéneo que se aplica a los 82 m² útiles del objeto.

El garaje se analiza por separado con tres referencias de plazas individuales. Su aportación de 30.000,00 € se añade a la vivienda, cuyo valor no incluía este anejo. La suma determina el valor conjunto indicado, referido al 23 de septiembre de 2026.

Apercibimientos

La valoración responde a la finalidad y fecha del encargo. La documentación identificativa se utiliza a efectos de la tasación; no sustituye la revisión jurídica de derechos y cargas ni las consultas específicas sobre planeamiento o coordinación gráfica. La descripción del estado se limita a los elementos considerados para valorar y no equivale a una inspección integral de instalaciones o elementos ocultos.

Tasador responsable

Nombre y apellidos: _____

Identificación profesional: _____

Firma del profesional

Salón-comedor.



Salón-comedor y relación con el espacio exterior.

Dormitorio.



Vista general del dormitorio y sus acabados.

Cocina.



Cocina amueblada y zona de trabajo.

Documentación incorporada.

Los anexos relacionan los datos descriptivos y registrales empleados en la identificación. Las superficies documentadas y la superficie adoptada se explican en el apartado correspondiente.

Anexo	Contenido	Página
A	Ficha descriptiva: identificación, superficies, participación y croquis	13
B	Información registral: descripción, titularidad y anotaciones	14

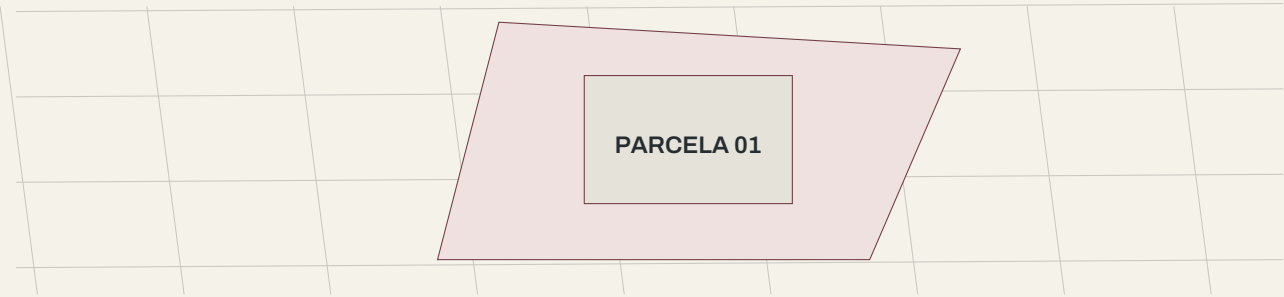
Trazabilidad del expediente

La identificación se mantiene con el expediente EXP-0002/2026-V01. Las referencias T01-T06 corresponden al análisis de vivienda y G01-G03 al de garaje. El reportaje fotográfico se presenta en las páginas 9 a 11.

Ficha descriptiva.

Dato	Descripción
Referencia catastral	8743201VK4784S0008QX
Localización	Calle Modelo 24, 2º B - 28045 Madrid
Clase / uso principal	Urbano / Residencial
Año de construcción	1998
Superficie construida	96 m²
Superficie gráfica de parcela	412 m²
Participación	8,750000 %

Croquis descriptivo



Croquis descriptivo. Sin escala.

Vértice	X	Y
1	441.286,44	4.475.912,08
2	441.329,17	4.475.918,33
3	441.337,62	4.475.875,91
4	441.294,85	4.475.869,74

Datos registrales.

Dato	Identificación
Registro	Distrito Centro - Unidad 04
Finca registral	48.731
CRU	28099000987431
Municipio / provincia	Madrid / Madrid
Referencia catastral	8743201VK4784S0008QX

Descripción de la finca

URBANA. Vivienda situada en planta segunda, puerta B, de un edificio residencial. Superficie: 96,40 m² construidos y 82,15 m² útiles. Distribución: vestíbulo, salón-comedor, cocina, tres dormitorios, dos baños y terraza. Anejo: plaza de garaje número 18.

Titularidad	Dato del expediente
Titular	A cumplimentar según documentación
Identificación	A cumplimentar según documentación
Participación	100,00 % - pleno dominio

Cargas y anotaciones

Hipoteca: anotación de cancelación económica pendiente de contraste registral.
Afección fiscal: según documentación.
Otras cargas: según documentación del expediente.

La valoración y el desglose del anejo se refieren a los elementos identificados en el encargo.