



INFORME DE VALORACIÓN



***Calle Fernando el Católico nº XX-2º XX
MADRID***

1. IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

La presente valoración se realiza de acuerdo con los requisitos de la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de abril de 2003, **modificando** las anteriores prescripciones contenidas en la Orden Ministerio de Economía y Hacienda de 30 de Noviembre de 1994, sobre normas de valoración de bienes inmuebles (BOE nº 297 13 de diciembre de 1994).

1.-Comprobaciones realizadas.

ZONA	SI
VISUAL	SI
CATASTRO	SI
GRADO DE PROTECCION	SI
DOCUMENTAL	SI
MUNICIPAL	SI

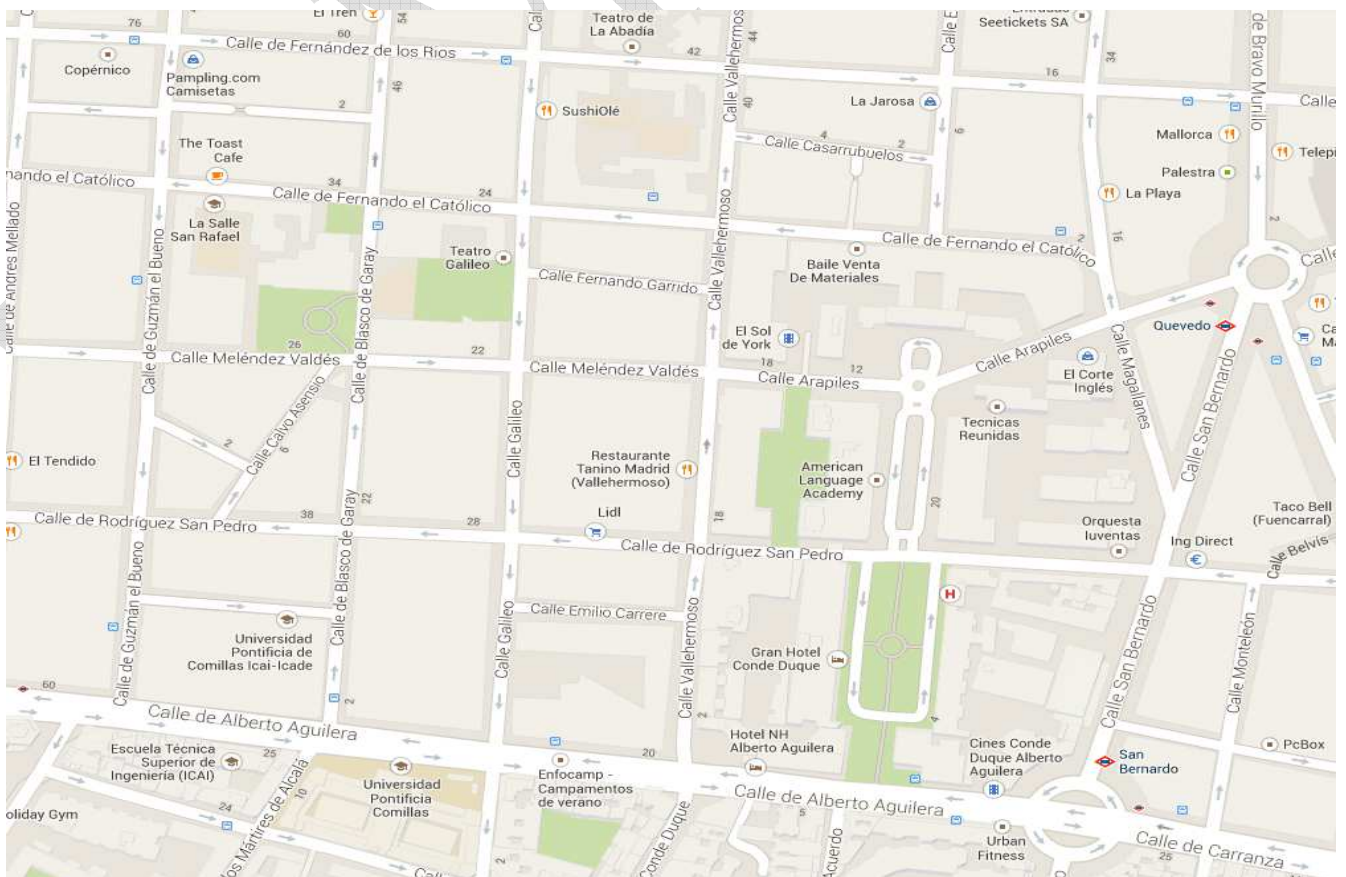
2.-Documentación utilizada.

Plano de situación	Si
Plano del inmueble	Si

3.-Advertencias.

SUPERFICIE: Se advierte que para la realización del presente informe se ha adoptado la superficie útil y construida, se ha podido comparar con la registral. Aun así, no existe duda sobre la identificación del inmueble.

2. ENTORNO



2.1. Equipamiento del entorno.

Comercial	MUY BUENO	Asistencial	BUENO
Administrativo	BUENO	Médico	BUENO.
Escolar	BUENO	Servicios existentes	DE TODO TIPO.
Deportivo	BUENO		

Equipamientos positivos	BARRIO CONSOLIDADO
Equipamientos negativos	POCO APARCAMIENTO DE SUPERFICIE

2.2. Comunicaciones, Transporte y Aparcamiento.

Comunicaciones	BUENA
Accesibilidad	BUENA
Transporte público	BUENA
Aparcamiento privado	BAJO

3. EDIFICACIÓN

Descripción.

El inmueble que se valora en el presente informe es un edificio compuesta por seis plantas, con cuatro viviendas por planta.

Elementos fundamentales.

El inmueble que se valora según no es necesario que pase la ite hasta el año 20XX, la anterior inspección fue del 20XX y siendo desfavorable.

Datos del Expediente	
Nº de Expediente :	711/xxxx / xxxxxxxx
Asunto :	INSP. TÉCNICA DE EDIFICIOS
Nº de Registro :	2011XXXXXXXX
Fecha Registro :	23/12/2011
Sección Actual :	UNIDAD TECNICA DE REGISTRO - DEPARTAMENTO DE I.T.E. ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO Y VIVIENDA
Emplazamiento (acceso principal) :	CALLE FERNANDO EL CATOLICO XX
Otros Accesos :	- CALLE VALLEHERMOSO XX
Situación Administrativa :	TRÁMITE GENERAL

Datos de I.T.E.	
Resultado de la ITE :	DESFAVORABLE
Causa/s ITE Desfavorable :	- ESTADO GENERAL DE FACHADAS, EXTERIORES Y MEDIANERAS

Equipamiento

Aparcamiento	NO	Conserjería	SI
Jardines privados	NO	Pistas deportivas	NO
Piscina	NO	Ascensor	SI
Trastero	NO	Parking Exterior	NO

Características de la vivienda.

El inmueble está situado en la segunda planta y está configurado para uso de vivienda, con la siguiente distribución cuatro dormitorios y baño y aseo, recibidor, salón comedor, cocina y terraza.

Situación actual: libre.

Condiciones de habitabilidad

ORIENTACIÓN	ESTE Y NORTE	Iluminación	ALTA
Vistas	A LA CALLE	Ventilación	ALTA
Nivel de ruidos	BAJO		

Acabados del inmueble

Zonas de estancia	Suelos	Paredes
Zonas de estancia	PARQUE	GOTELE
Cocina	GRES	GRES
Baño	GRES	GRES

Instalaciones del inmueble

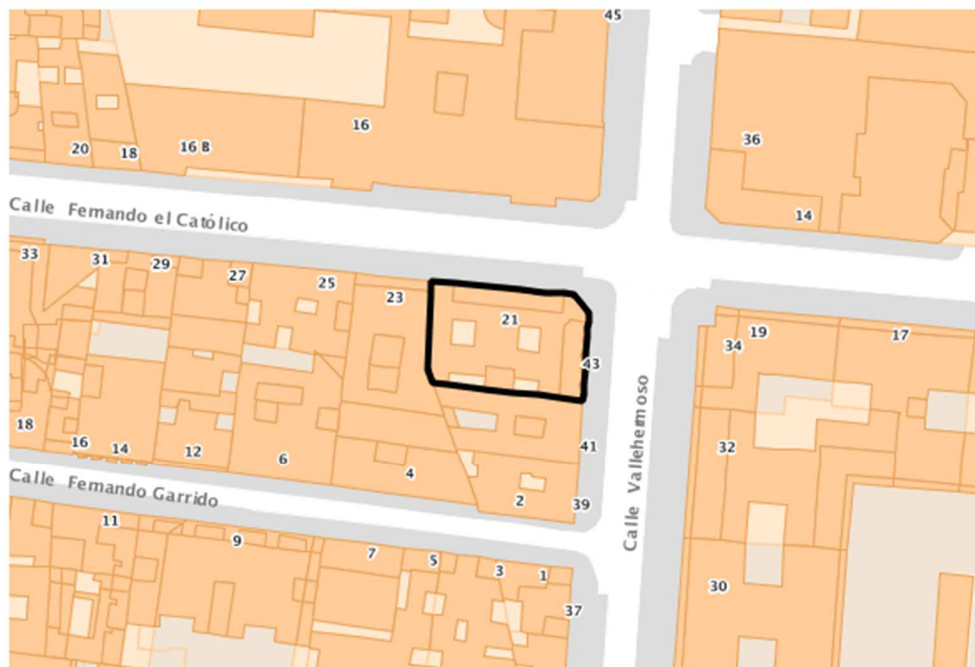
Fontanería	A REFORMAR	Alarma	NO DISPONE
Calefacción	CENTRAL	Parabólica	EDIFICIO
Electricidad	A REFORMAR	Teléfono	SÍ
Aire Acondicionado	DISPONE	Bomba de Calor	DISPONE
G/N	SI	Videoportero	NO DISPONE

4. SISTEMA DE VALORACIÓN

4.1.-Valoración Comunidad de Madrid. Valor base zona.

Datos del Bien Inmueble

Referencia Catastral 99639XXXXD0010IE
Localización CALLE FERNANDO EL CATOLICO XX- Planta: 2, Puerta: DR - 28015
Municipio Madrid
Clase Urbana
Uso Residencial
Año Construcción 1939
Tipo Elem. Princ. Vivienda Colectiva



Características del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Valor Base de Zona	Corrector antigüedad	Corrector situación	Corrector superficie	Sup. construida / Unidades	Valor de Referencia
Vivienda Colectiva		2	DR	2.650	0,60			109	173.310,00
Elemento Común de Residencial				2.650	0,60	0,70		10	14.946,00
Total Valor Mínimo de Referencia en Euros:									188.256,00

1.-Como cuestiones generales apuntar que el valor de la comunidad de Madrid corrige el valor teniendo en cuenta:

a.- Factor corrector superficie (menor valor cuanto más grande)

b.- Factor corrector antigüedad

No tiene en cuenta

a.- Estado de la vivienda si esta reformada o no (se supone que una vivienda a reformar su valor o importe es inferior)

b.- Derramas o gastos de la finca. Es importante determinar el estado de la finca, el valor variará en función de los gastos de la conservación y de las necesidades de financiación de la comunidad.

4.2- Criterio Valoración: Método de Comparación/ Valor del m²/ Análisis de Calidades del inmueble

GABOC trabaja una **zona muy específica** de cada ciudad, con el fin de conocer con detalle el mercado inmobiliario de dicha zona, con todo lo que ello implica.

GABOC se basa en los siguientes puntos a la hora de valorar un inmueble:

1. **Precios de venta de inmuebles (inmuebles vendidos o alquilados por **GABOC**, por particulares o por otras agencias)**
2. **Estado actual de la economía** en el que se encuentre el **mercado inmobiliario** (adelantándonos a las oscilaciones (posibles subidas o bajadas de precios).
3. **Tasaciones Hipotecarias de sociedades independientes** que trabajan para entidades financieras.
4. **Metros útiles y construidos** de los inmuebles.
5. **Calidades de la finca** en la que se encuentra el inmueble.
6. **Estado de conservación y características del inmueble.**
7. **Entorno** donde está encuadrada la finca (el precio cambia de una calle a otra).
8. En el **Presupuesto de la demanda** a través de los clientes que están ingresados en la amplia **especializada Base de Datos de **GABOC****, que actualmente buscan inmuebles **exclusivamente en nuestra zona.**

ESTUDIO Y ANALISIS DE LA OFERTA DE VENTA DE LA ZONA DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Información de Mercado

1.1.- Dentro de CHAMBERI ZONA ARAPILES

TOTAL DE VIVIENDAS EN VENTA 330 PRECIO MEDIO DE VENTA 3.587 €/M2

Estudiando las viviendas con un tamaño similar al de la propiedad, con una superficie SUPERIOR a 80 metros, y cuatro habitaciones o más, obtenemos una muestra de 19 viviendas.

1.2.- MUESTRA 19 VIVIENDAS SUPERFICIE SUPERIOR A 80 METROS, HASTA 120 METROS, SIN LIMITE DE PRECIO, Y CUATRO DORMITORIOS O MAS.

TOTAL DE VIVIENDAS EN VENTA 19 EL 5,76 % PRECIO MEDIO VENTA 3.031 €.

Basándonos en todos estos datos nuestra valoración es totalmente objetiva, sin ningún afán de especular con los inmuebles, solamente con el propósito de buscar el auténtico valor de venta que nos viene dado por el mercado.

EVOLUCION DE PRECIOS

Los precios en la zona de CHAMBERI - ARAPILES
De dic del 2010 que estaban a 4.790 €/m2
A dic del 2012 que estan a 4.034 €/m2
esto es una bajada del 15,78% anual
A dic del 2013 que estan a 3.694 €/m2
esto es una bajada del 8,43% anual

TESTIGOS DE

Viviendas en venta.

<u>Calle / Paseo</u>	<u>Altura</u>	<u>Ascensor</u>	<u>Sit.</u>	<u>Estado</u>	<u>Dorm.</u>	<u>m2</u>	<u>Precio</u>	<u>Precio/m2</u>
BRAVO MURILLO	2	S	EXT	BIEN	4	115	328.000 €	2.852 €
DONOSO CORTES	5	S	EXT	BIEN	4	95	242.000 €	2.547 €
MAGALLANES	1	S	INT	ACT	4	116	210.000 €	1.810 €
ZONA ARAPILES	3	S	INT	BIEN	4	110	310.000 €	2.818 €

Viviendas vendidas.

<u>Calle / Paseo</u>	<u>Altura</u>	<u>Ascensor</u>	<u>Sit.</u>	<u>Estado</u>	<u>Dorm.</u>	<u>m2</u>	<u>Precio</u>	<u>Precio/m2</u>
BLASCO DE GARAY, 29	2	S	EXT	BIEN	4	150	385.000 €	2.566 €
JOAQUIN M ^a LOPEZ, 23	3	S	EXT	ACT	4	150	242.000 €	2.200 €

Precio medio de inmuebles similares en venta 2.506,75 €/m2

Precio medio de inmuebles similares vendidos 2.383 €/m2

VALORACION MERCADO GABOC S.L.

Inmobiliaria:

- Superficie **109 / 98 m²**
- Valor mercado en venta, en Euros / m²: **2.506,75 €**
- **TOTAL VALOR VIVIENDA: 260.000 €**
- **TOTAL de INICIO DE GESTION: 275.000 €**

La aplicación de este método se basa en la homogeneización de los precios de inmuebles semejantes. Para la homogeneización de estos precios se han tenido en cuenta los siguientes parámetros:

- Ubicación: Municipio, barrio, polígono, calle, nº. planta
- Antigüedad: año de construcción ponderado por la conservación y reformas
- Categoría: grado de calidad relativo al inmueble

Valoración del inmueble al 02/7/14

4.3 - Criterio Valoración: Método de actualización de rentas.

Se trata de determinar el valor de la vivienda tomando como referencia el valor del alquiler de la vivienda en el mercado y la media para viviendas similares. La referencia tomada es un máximo en el mercado 1.500 € renta mensual.

INVERION INICIAL

PISO	260.000€
GASTOS ESCRITURACION	26.000 €
REFORMA:	60.000 €
TOTAL:	346.000€

GASTOS ANUALES

I.B.I	650 €
SEGURO	400 €
COMUNIDAD:	3.000 €
TOTAL:	4.050 €

INGRESOS ALQUILER ANUAL 18.000 € MENOS GASTOS DA UN BENEF. DE 13.950 €

LO QUE DARIA UNA RENTABILIDAD ANUAL DEL 4%

4.3 - Criterio Valoración: Método de financiación:

Cuál es el perfil de nuestro comprador, familias con hijos.

Como sería la hipoteca que hoy les podría dar un banco:

Para un compraventa de 260.000 €, el banco solo les financiaría el 80% es decir 208.800 €

Con euribor + 1,9% la cuota a 30 años, seria 880€ al mes

Los compradores tendrían que demostrar que tienen un trabajo estable y que ganan más de 3.000€ al mes sin préstamos y aportar para la compra 52.000 € MAS UNA REFORMA DE UNOS 60.000€ UN TOTAL DE 112.000€

5. SERVICIOS Y RECURSOS DISPONIBLES

1. Punto de Venta en la Zona de promoción del inmueble:

2. Departamento Jurídico formado por profesionales expertos, **SÓLO especializados en derecho inmobiliario**, al servicio de nuestros clientes que se encargan de verificar la situación de idoneidad del inmueble para poder garantizar la escritura de (herencias, cancelación registral de cargas, embargos, asesoramiento urbanístico etc.). **Trasmitiendo seguridad y confianza a los compradores.**

3. Banco de Datos Exclusivo: Base de datos de Clientes **compradores** que buscan exclusivamente inmuebles en la zona de ubicación

4. Red de Agentes y Agencias colaboradoras: Nos permite promocionar el inmueble en el mayor nº de puntos geográficos a nivel local y nacional ampliando la red comercial y agilizando de este modo la venta del inmueble gracias a los acuerdos firmados con verdaderos profesionales.

5. Publicidad sin coste alguno por su parte en prensa y revistas especializadas.

6. Portal-Web Inmobiliario propio www.gaboc.es

7. Promoción en las principales Portales inmobiliarios del mercado.

8. Atención personalizada.

Agente Inmobiliario Especializado en la Zona con amplia experiencia acreditada. Que le asesorara y mantendrá informado en todo momento con el objetivo de obtener los resultados requeridos.

Información periódica (Análisis) de la gestión del inmueble: visitas y comentarios.

9. Departamento financiero Empresa asociada que estudia la fórmula de financiación más adecuada para el cliente comprador gracias a su propio poder contractual con las principales entidades bancarias, consiguiendo condiciones ventajosas en todos los sentidos (valor de tasación, tipos de interés, revisiones, cancelaciones, etc.), proporcionando **facilidades y agilidad en la toma de decisión de los compradores.**

10. Gestoría: Empresa asociada gestora encargada de realizar cualquier trámite necesario para la ejecución de la compraventa.

6. SERVICIOS Y SISTEMAS DE GESTIÓN INTEGRAL DE VENTA

1	Estudio de Mercado Inmobiliario Especializado en Zona (Valoración) de la vivienda
2	Informe del Estudio de Mercado
3	Reportaje fotográfico
4	Memoria de calidades
5	Plano Actual
6	Proyecto y presupuesto de Reforma (Facilidades para la toma de decisión posibles compradores)
7	Inventario
8	Publicidad
	8.1 VIVIENDA(Cartel)
	8.2 PUBLICIDAD ZONAL
	8.3 WEB GABOC.ES
	8.4 PORTALES INMOBILIARIOS
	8.5 REVISTA OFERTAS INMOBILIARIAS
9	RED GABOC Agentes Profesionales Inmobiliarios
10	Recepción e información de la demanda (posibles compradores)
11	Asesoramiento Financiero (Facilidades financiación)
12	Realización de visitas
13	Análisis de la venta
14	Informe periódico de la venta
15	Reuniones Propietarios
16	Recepción y formalización ofertas
17	Asistencia negociación ofertas
18	Formalización cierre operación (GARANTIAS)
19	Gestión de la firma (Bancos, tasadores, notarias, etc.)
20	Asistencia y ejecución de la firma
21	Gestión plusvalía municipal
22	GARANTIA COMPRASEGURA 20 AÑOS (Seguridad y tranquilidad comprador)

Coste del Servicio Gestión Integral de Venta: X % (IVA no incluido)

DOCUMENTACION NECESARIA PARA LA GESTION DE LA VENTA

- ☐ Fotocopia de Título de propiedad (escritura de compraventa, adjudicación herencia, etc.).
- ☐ Fotocopia de DNI/NIE/CIF/Escritura de sociedad propietarios.
- ☐ Autorización de la propiedad para la formalización de la nota de encargo y DNI del autorizado.
- ☐ Poder notarial y DNI del/los apoderado/s en caso de representación legal.
- ☐ 3 Ultimas actas de la Junta de la Comunidad de Propietarios.
- ☐ Ultimo recibo del IBI.
- ☐ Ultimo recibo de la comunidad
- ☐ Fotocopia de contratos de suministros (luz, gas, agua, teléfono, etc.), y los últimos recibos.
- ☐ Teléfono y dirección del Administrador o persona encargada de la administración de la Finca.
- ☐ Inventario (borrador) detallado del mobiliario a dejar.

Dicha documentación debemos disponerla a efectos de información al consumidor según normativa de consumo en cumplimiento del Real Decreto 515/1989 de 21 de abril sobre protección de los consumidores.

Si Ud. cree que este primer contacto ha sido útil y le servirá para realizar cualquier tramitación inmobiliaria con eficacia, profesionalidad, y máximas garantías, quedamos a su entera disposición para cualquier consulta posterior. Sin más, quiero agradecerle la confianza y amabilidad demostrada por Ud. al permitirnos visitar su casa.

Aprovecho la ocasión para saludarle:

AGENTE INMOBILIARIO