

ENUNCIADO DEL TERCER EJERCICIO

SUPUESTO DE VALORACION ADMINISTRATIVA

La Dependencia Regional de Inspección de la Delegación Especial de Madrid solicita, el día 20 de marzo de 2015, al Gabinete Técnico de Valoraciones de la Delegación Especial de Madrid, la valoración del inmueble que se describe a continuación, con la finalidad de realizar actuaciones de comprobación de valores de acuerdo a lo contemplado en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

1 DATOS DEL INMUEBLE

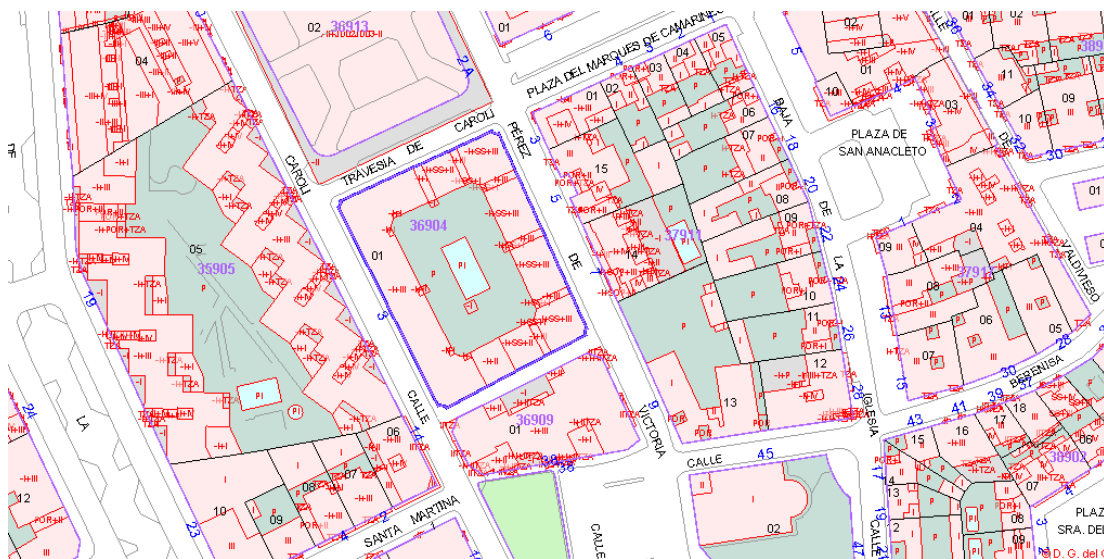
Descripción física:

Vivienda de **87 m²** construidos situada en planta baja, con trastero como anejo inseparable. La vivienda consta de dos dormitorios, cuarto de baño y aseo. Las calidades constructivas de la vivienda son de tipo medio, no se han realizado reformas y se encuentra en buen estado de conservación.

El edificio en el que se ubica está situado en un barrio de la zona norte de la capital, tiene planta sótano destinada a garaje, semisótano con trasteros y tres plantas sobre rasante de uso de vivienda. Se construyó en 1987 y está ubicado en una zona de tipología edificatoria de bloque en manzana cerrada. En el centro de la manzana se ubica una zona común de jardín y piscina.

Se adjunta cartografía catastral (entorno), fotografía de fachada y datos catastrales.

Cartografía catastral



Fotografía de fachada



Datos catastrales

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral 3690401VK3739B0044KF



Uso Residencial

Año construcción local principal 1987

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)
ALMACEN		SM	16	10
VIVIENDA	8	01	DR	78
ELEMENTOS COMUNES				9

2 DATOS DE MERCADO

Se adjuntan un conjunto de muestras de mercado obtenidas en el entorno del inmueble objeto de valoración.

MUESTRA	FUENTE	FECHA	TIPOLOGÍA	UBICACIÓN	ENTORNO	SUPERFICIE (M2 construidos)	ANTIGUEDAD /REFORMA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CALIDAD	ZONAS COMUNES	GARAJE /TRASTERO
1	Transacción real	24-mar-15	manzana cerrada	próxima	bueno	75	1987	bueno	media	jardin/piscina	trastero
2	Portal Inmobiliario	24-mar-15	bloque abierto	alejada	bueno	156	2007	bueno	alta	jardin/piscina	garaje
3	Portal Inmobiliario	26-mar-15	manzana cerrada	próxima	medio	89	1969/ reforma 2014	bueno	media	no	no
4	Portal Inmobiliario	24-mar-15	manzana cerrada	próxima	bueno	88	1968/reforma 2013	bueno	media	jardin	garaje
5	Portal Inmobiliario	28-mar-15	bloque abierto	alejada	bueno	114	2007	bueno	alta	jardin/piscina	garaje/trastero
6	Portal Inmobiliario	01-abr-15	bloque abierto	alejada	muy bueno	175	2001	bueno	alta	jardin/piscina	garaje/trastero
7	Transacción real	01-abr-15	manzana cerrada	próxima	bueno	96	2005	bueno	media	jardin/piscina	garaje
8	Portal Inmobiliario	01-abr-15	manzana cerrada	próxima	medio	89	1969	bueno	media	no	no
9	Portal Inmobiliario	01-abr-15	manzana cerrada	próxima	medio	97	1992	bueno	media	no	garaje/trastero
10	Portal Inmobiliario	03-abr-15	manzana cerrada	próxima	medio	55	1968/reforma total 1990	bueno	media	no	no

MUESTRA	SUPERFICIE (M2 construidos)	VALOR EN VENTA (€)
1	75	210.000
2	156	460.000
3	89	260.000
4	88	310.000
5	114	380.000
6	175	675.000
7	96	320.000
8	89	210.000
9	97	300.000
10	55	200.000

SE PIDE:

- 1 Método de valoración utilizado. Criterio de elección.
- 2 Selección y depuración de muestras. Criterios utilizados.
- 3 Homogeneización de muestras. Criterios utilizados.
- 4 Valor de mercado resultante homogeneizado (€/M2) para cada muestra seleccionada.
- 5 Valor medio (€/M2) que se estima para la valoración del inmueble. Criterio de determinación.
- 6 Valor del inmueble

FICHA DE RESULTADOS

1 MÉTODO DE VALORACIÓN UTILIZADO	
2 SELECCIÓN Y DEPURACIÓN DE MUESTRAS. CRITERIOS UTILIZADOS	
3 HOMOGENEIZACIÓN DE MUESTRAS. CRITERIOS UTILIZADOS	
4 VALOR DE MERCADO RESULTANTE HOMOGENEIZADO (€/M2) PARA CADA MUESTRA SELECCIONADA.	
5 VALOR MEDIO (€/M2). CRITERIO DE DETERMINACIÓN	
6 VALOR DEL INMUEBLE (€)	