

# INFORME DE VALORACIÓN DE PISO

Calle Goya ..... 28001Madrid

Finca registral nº ..... Referencia catastral .....

91m2 construidos + 13m2 elementos comunes : 104 m2ccc

Piso en planta 2ª de edificio plurifamiliar PB+VI con ascensor. Con reformas en el tiempo: se derribó y ejecutó en su totalidad una nueva distribución, y se renovaron las instalaciones y revestimientos. Carece de plaza de aparcamiento.



## ESTUDIO DE MERCADO (Idealista):

Testigos homogéneos de **venta**: <https://tinyurl.com/ycwz88a5> - Precio medio 5.579€/m2c;

Testigos homogéneos de **alquiler**: <https://tinyurl.com/y758peoq> - Precio medio 18,71€/m2c;

*Rentabilidad bruta: 4%*

► **COMENTARIOS:** Tanto en venta como en alquiler, muestras cercanas dentro del casco urbano, descontamos un 10% por exceso de visitas de los testigos, otro 5% por exceso de oferta.

| DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE   |  | PARCELA CATASTRAL  |  |                               |
|---|--|--|--|-------------------------------|
| Referencia catastral  | 2653704VK4725D0005UF   |  | Parcela con varios inmuebles (division horizontal) |                               |
| Localización  | CL GOYA 66 Es:1 Pl:02 Pt:DR 0000<br>28001 MADRID (MADRID)  |  | Localización                                       | CL GOYA 66<br>MADRID (MADRID) |
| Clase   | Urbano   |  | Superficie gráfica                                 | 285 m²                        |
| Uso principal   | Residencial  |  | Participación del inmueble                         | 6,770000 %                    |
| Superficie construida  | 104 m²   |  |  |                               |
| Año construcción  | 1915   |  |  |                               |
| CONSTRUCCIÓN  |  |  |  |                               |
| Uso principal   | Escalera   | Planta   | Puerta   | Superficie m²                 |
| VIVIENDA  | 1  | 02   | DR   | 91                            |
| ELEMENTOS COMUNES   |  |  |  | 13                            |

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID NUMERO UNO  
CALLE ALCALA 540, EDIFICIO A, PLANTA 2ª  
28027 MADRID  
Teléfono: 911774801 Fax: 917436251



Solicitada por: FRANPER SL C.I.F.: B81551582

#### DATOS DE LA FINCA

Municipio: MADRID FINCA N°: ..... Idufir: 28086.....  
Naturaleza de la finca: URBANA  
Calle GOYA N° ..... Piso 2 .....

URBANA: PISO SEGUNDO DERECHA en la planta tercera de la casa en Madrid y su calle de GOYA número ..... Ocupa una superficie aproximada de CIENTO SIETE METROS CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS divididos en varias habitaciones y servicios. Linda: al frente, conforme se entra al mismo, con rellano de la escalera y con piso izquierda de igual planta; por la derecha, con la calle ..... , a la que tiene cuatro huecos; por la izquierda, con el citado piso izquierda y con el patio del inmueble al que tiene dos huecos; y por el fondo, medianería con la casa número .....



#### ► CONCLUSIÓN:

Ponderando todo lo indicado, estimamos como valor justo de este piso, recomendable para un cierre efectivo de compraventa en un plazo no dilatado de tiempo: **496.085 €.**