

## Informe orientativo de valoración inmobiliaria

Informe orientativo siguiendo la metodología de la Orden ECO/805/2003. NO constituye tasación oficial homologada por el Banco de España (que solo puede emitir una sociedad de tasación regulada por el RD 775/1997).

### VALORACION ORIENTATIVA - METODO DE COMPARACION (Orden ECO 805/2003)

| MINIMO    | ESPERADO  | MAXIMO    |
|-----------|-----------|-----------|
| 285.000 € | 302.000 € | 320.000 € |

Valor unitario medio (testigos homogeneizados): 3553 €/m²

Precio orientativo por m² (sobre el esperado): 3553 €/m²

### IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

|                        |                                      |
|------------------------|--------------------------------------|
| Tipo                   | Vivienda colectiva (piso)            |
| Direccion              | Calle Mayor 23, 3º A, 28013 Madrid   |
| Ref. catastral         | 9872023VK4797B0001AB                 |
| Superficie construida  | 85 m² m²                             |
| Superficie util        | 72 m² m²                             |
| Habitaciones           | 3                                    |
| Banos                  | 2                                    |
| Año construccion       | Año 1965 (reforma integral 2018)     |
| Estado de conservacion | Bueno (reformado integralmente 2018) |

### DATOS CATASTRALES VERIFICADOS

|                      |                                      |
|----------------------|--------------------------------------|
| Direccion catastral  | CL MAYOR 23 PI:03 Pt:A, 28013 MADRID |
| Uso principal        | Residencial                          |
| Superficie catastral | 85 m²                                |
| Año construccion     | 1965                                 |

Fuente: Sede electrónica del Catastro (datos descriptivos públicos)

### VALOR DE REFERENCIA CATASTRAL OFICIAL

#### VALOR DE REFERENCIA CATASTRAL OFICIAL

**287.500 €**

Fecha de valor: 01/04/2026

CSV: EJEMPLO-CSV-NO-REAL

Valor utilizado por la AEAT como base imponible por defecto en ITP/AJD/ISD desde 2022 (Ley 11/2021).

### METODO DE VALORACION APLICADO

## Metodo de comparacion

Orden ECO/805/2003, art. 21-25

## RESUMEN EJECUTIVO

Vivienda situada en la calle Mayor 23, 3º A (Madrid). Piso reformado integralmente en 2018, 85 m² construidos en planta intermedia de finca con ascensor.

Rango estimado de mercado: entre \*\*285.000 €\*\* y \*\*320.000 €\*\*, con un valor esperado de \*\*302.000 €\*\* (3.553 €/m²).

La zona presenta una demanda alta y estable, con precios sostenidos en los últimos 18 meses. El estado de conservación y la planta intermedia con ascensor son factores favorables.

## METODOLOGIA APLICADA

Se ha aplicado el \*\*método de comparación\*\* (Orden ECO/805/2003, arts. 21-25), promediando precios por m² homogeneizados de testigos en el mismo entorno residencial.

La homogeneización aplica coeficientes correctores por antigüedad (Ca), estado (Cs), superficie (Csu), calidades (Cc), localización (Cl) y otros (Co) para llevar cada testigo a las características del inmueble objeto.

Resultado del análisis: valor unitario medio homogeneizado de \*\*3.553 €/m²\*\*, sobre 5 testigos seleccionados en un radio de 400 m.

## CONTEXTO DE LA ZONA

Madrid Centro · Distrito Centro · Barrio Sol. Zona consolidada con alta demanda residencial y comercial; absorción rápida del producto correctamente posicionado.

Servicios próximos: 4 estaciones de metro a <300 m (Sol, Ópera, Tirso de Molina, Callao), múltiples líneas de bus, comercio diario, restauración y cultura.

Tendencia de precios 2024-2025: estable en zona prime, con pequeño repunte en producto reformado (+2,5 % YoY). Sin variaciones bruscas previstas a corto plazo.

## TESTIGOS DE MERCADO HOMOGENEIZADOS

### Testigo 1

**Piso 82 m², 3 hab., 2 baños, reformado 2019, planta 2ª con ascensor - Calle Postas**

295.000 € · 82 m² · 3598 €/m² sin homogeneizar -> 3540 €/m² homogeneizado

Coeficientes: Ca 1.00 · Cs 0.99 · Csu 1.00

Características muy similares. Coeficiente Cs <1 porque el objeto está mejor reformado.

Fuente: Idealista (testigo estimado)

### Testigo 2

**Piso 90 m², 3 hab., 2 baños, a reformar, planta 4ª con ascensor - Calle Esparteros**

268.000 € · 90 m² · 2978 €/m² sin homogeneizar -> 3450 €/m² homogeneizado

Coeficientes: Cs 1.16 · Csu 1.02 · Co 0.99

Coeficiente Cs alto porque el objeto está reformado y el testigo no.

Fuente: Fotocasa (testigo estimado)

### Testigo 3

#### Piso 78 m², 2 hab., 1 baño, reformado 2020, planta 3ª con ascensor - Calle Carretas

285.000 € · 78 m² · 3654 €/m² sin homogeneizar -> 3580 €/m² homogeneizado

Coefficientes: Csu 0.97 · Cc 1.02

Habitaciones menos que el objeto; coeficiente Csu <1 para penalizar.

Fuente: Idealista (testigo estimado)

### Testigo 4

#### Piso 88 m², 3 hab., 2 baños, reformado 2017, planta 5ª con ascensor - Plaza Mayor

320.000 € · 88 m² · 3636 €/m² sin homogeneizar -> 3620 €/m² homogeneizado

Coefficientes: Ci 1.00 · Co 1.01

Plaza Mayor singular (singularidad turística +). Coef. Co ligeramente <1.

Fuente: Engel & Völkers (testigo estimado)

### Testigo 5

#### Piso 85 m², 3 hab., 2 baños, reformado 2018, planta 1ª con ascensor - Calle Mayor

305.000 € · 85 m² · 3588 €/m² sin homogeneizar -> 3575 €/m² homogeneizado

Coefficientes: Co 1.00

Testigo casi idéntico al objeto. Mínima corrección por planta (1ª vs 3ª).

Fuente: Idealista (testigo estimado)

### CALCULO DEL VALOR DE COMPARACION

$$3553 \text{ €/m}^2 \times 85 \text{ m}^2 = 302.005 \text{ €}$$

Valor unitario medio = media de los precios homogeneizados de los testigos (art. 22 ECO 805).

## FACTORES APLICADOS AL INMUEBLE OBJETO

+0 %

#### Estado de conservación

Reformado integral 2018. Equivalente a la media de los testigos homogeneizados (ya integrado en el coeficiente Cs).

+0 %

#### Planta intermedia con ascensor

Configuración favorable estándar. Ya recogido en los coeficientes Co de los testigos.

?2 %

#### Orientación interior

Vivienda interior. Penalización media en zona centro respecto a viviendas exteriores.

?1 %

#### Antigüedad estructura

Estructura de 1965. La reforma 2018 mitiga gran parte del impacto pero queda residual.

## CONCLUSION

El valor orientativo de mercado del inmueble se sitúa entre \*\*285.000 €\*\* y \*\*320.000 €\*\*, con un valor esperado de \*\*302.000 €\*\* (3.553 €/m² sobre 85 m²).

Para una salida a mercado con venta en plazo medio (3-6 meses), recomendamos posicionar el precio anuncio entre \*\*309.000 €\*\* y \*\*315.000 €\*\* - dejando margen razonable de negociación sobre el valor esperado.

Este informe NO sustituye a una tasación oficial homologada por el Banco de España (Orden ECO/805/2003), que solo emiten sociedades de tasación reguladas (RD 775/1997) y es la que necesitarías para concesión hipotecaria o ejecución judicial.

## ALERTAS Y LIMITES DEL INFORME

- Informe ORIENTATIVO. No tiene carácter de tasación oficial.
- La estimación se basa en testigos de mercado público y no incorpora visita física al inmueble.
- Los coeficientes correctores aplican criterio profesional sobre los datos declarados por el cliente.
- Cualquier carga o defecto registral (servidumbres, embargos, ocupación) puede alterar significativamente el valor real. Se recomienda complementar con una nota simple del Registro de la Propiedad.
- Vigencia recomendada del informe: 6 meses desde la fecha de emisión.

*Este informe ha sido elaborado por Zertidox combinando datos aportados por el cliente, datos publicos de la sede del Catastro (cuando estan disponibles) y razonamiento de un modelo de inteligencia artificial entrenado en el mercado inmobiliario espanol, siguiendo la metodologia de la Orden ECO/805/2003. Es un instrumento orientativo profesional. Para operaciones que requieran tasacion homologada (concesion de hipoteca, ejecucion judicial, transmisiones gravadas, valoracion judicial), debes acudir a una sociedad de tasacion regulada por el Banco de Espana conforme al Real Decreto 775/1997 — solo ellas estan habilitadas para emitir tasaciones oficiales.*

## **ANEXO I - CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

---

Documento oficial de la sede electrónica del Catastro ([sede.catastro.gob.es](https://sede.catastro.gob.es)) con la ficha completa del inmueble: datos descriptivos, parcela y localización.

## SEDE ELECTRÓNICA DEL CATASTRO

### Consulta descriptiva y gráfica de inmueble

Referencia catastral: 9872023VK4797B0001AB

Localización: CL MAYOR 23 Pl:03 Pt:A 28013 MADRID

Clase: Urbano · Uso principal: Residencial

Superficie construida: 85 m<sup>2</sup> · Año construcción: 1965

Coeficiente de participación: 4,12 %

Coordenadas (ETRS89): X=441.123 Y=4.474.567

#### **NOTA — Documento de ejemplo**

En el informe real este anexo es la Consulta Descriptiva y Gráfica oficial descargada de [sede.catastro.gob.es](https://sede.catastro.gob.es) para tu referencia catastral concreta, con sello oficial del Catastro y CSV de verificación.

## ANEXO II - VALOR DE REFERENCIA NO DISPONIBLE

---

Este inmueble no tiene un valor de referencia catastral asignado por la Dirección General del Catastro a la fecha de emisión de este informe. La AEAT publica valor de referencia únicamente para inmuebles concretos con uso residencial y división horizontal vigente. Quedan fuera de esa publicación:

- Parcelas construidas sin división horizontal (edificios completos / fincas verticales).
- Inmuebles cuyo uso principal no es residencial (locales comerciales, oficinas, naves, suelos).
- Suelos urbanos sin construcción terminada o solares.
- Inmuebles rústicos.
- Inmuebles de obra nueva no incorporados aún a la Base de Datos del Catastro.

Para este inmueble no se ha encontrado valor de referencia publicado. La valoración orientativa de este informe se ha anclado en el precio mediano del mercado de la zona y testigos comparables reales obtenidos de portales inmobiliarios.

*Si el cliente sospecha que su inmueble SÍ debería tener valor de referencia publicado, puede verificarlo directamente en [sede.catastro.gob.es](https://sede.catastro.gob.es) (sección "Consulta y certificación del valor de referencia") accediendo con certificado digital o Cl@ve PIN.*