VALTERRA
TASACIONES INMOBILIARIAS
VALOR REAL PARA TUS DECISIONES

INFORME DE VALORACIÓN

Excelencia en valoración

Valterra
Valterra

Dirección: Calle Modelo 24, 2º B - 28045 Madrid

Localidad: Madrid (Madrid)

VALOR DE TASACIÓN

573.413,36 €

Escenario ficticio: 23 de septiembre de 2026
Adaptación editorial: 4 de noviembre de 2026

DOCUMENTO DEMOSTRATIVO NO FIRMADO
Datos de ejemplo. No identifica un encargo real.
La marca mostrada forma parte de la configuración del ejemplo.

ÍNDICE

1. Datos del Encargo
2. Identificación del Inmueble
3. Localidad y Entorno
4. Descripción Física
5. Situación Urbanística
6. Valoración
7. Resultados y Conclusiones
8. Condicionantes y Observaciones
9. Reportaje Fotográfico
10. Anexos

Valterra / marca de demostración

1. DATOS DEL ENCARGO / 2. IDENTIFICACIÓN

Documento de demostración para mostrar estructura, cálculos y presentación. No identifica una operación real ni acredita titularidad, inspección o un valor de mercado.

Dato	Escenario ficticio
Solicitante	Cliente de demostración
Finalidad del escenario	Asesoramiento de compraventa
Inmueble	Vivienda y plaza de garaje de ejemplo
Dirección ficticia	Calle Modelo 24, 2 B, Madrid
Fecha del escenario	23 de septiembre de 2026
Expediente de ejemplo	EXP-0002/2026-V01

Identificadores y superficies de los documentos simulados

La ficha catastral y la nota simple de los anexos son documentos ficticios, no expedidos por Catastro o por un Registro. Sus códigos no deben consultarse o reutilizarse como identificadores válidos.

Fuente simulada	Superficie que figura
Nota simple de ejemplo	96,40 m² construidos; 82,15 m² útiles
Ficha catastral de ejemplo	96 m² construidos
Base del cálculo de esta demostración	82 m² adoptados como superficie útil del supuesto

La adopción de 82 m² pertenece solo a este escenario. No es una conversión general de superficie construida a útil ni una regla de prevalencia entre fuentes. En un encargo real debe justificarse el criterio y mantenerlo compatible con los comparables.

3. LOCALIDAD Y ENTORNO / 4. DESCRIPCIÓN FÍSICA

Entorno del ejemplo

El escenario utiliza una vivienda urbana en Madrid. La descripción de un informe real debe identificar servicios, comunicaciones, usos y mercado con fuentes y fecha. Esta copia no incorpora un estudio actual de demanda, rentabilidad o evolución de precios de la zona.

Descripción del supuesto

Superficie adoptada para el cálculo: 82 m² útiles en el escenario de demostración. La correspondencia con los datos de los documentos se debe comprobar y justificar en un expediente real.

Distribución de ejemplo: salón-comedor, cocina, tres dormitorios y otros espacios descritos en la documentación simulada. Las fotografías incluidas son material ilustrativo y no acreditan por sí solas todas las estancias o superficies.

Calidades y conservación

Estado adoptado en este supuesto: excelente. Es una hipótesis descriptiva de demostración, no un diagnóstico de inspección. Se elimina la advertencia anterior de estado deficiente porque describía un supuesto distinto.

En las imágenes se aprecian acabados claros, pavimentos de apariencia laminada y una cocina amueblada. La fotografía no acredita composición exacta, antigüedad de reformas, funcionamiento de instalaciones ni prestaciones de elementos ocultos.

Antes de utilizar una descripción asistida, el técnico debe revisar qué es visible, qué procede de documentos y qué permanece sin comprobar.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA / ANEJOS

El supuesto incorpora una plaza de garaje identificada en la documentación ficticia como número 18. Su aportación se muestra por separado a efectos del cálculo de demostración.

Elemento	Tratamiento del ejemplo
Vivienda	Base de 82 m²; resultado por comparación ilustrativa
Garaje número 18	Importe hipotético separado de 30.000,00 €
Vinculación jurídica	La nota simple simulada lo describe como anejo; esta copia no acredita que sea finca independiente.
Trastero u otros espacios	No se suma una partida adicional por falta de definición económica separada en este ejemplo.

Un desglose económico no demuestra que el garaje pueda venderse de forma separada. En un encargo real hay que comprobar el derecho, la vinculación y la identidad del elemento.

Se supone, únicamente para reproducir la suma, que la contribución de garaje no está incluida en el valor adoptado para la vivienda. Esta hipótesis exige evidencia en una valoración real: no se debe sumar dos veces el mismo componente.

5. SITUACIÓN URBANÍSTICA / 6. VALORACIÓN

No se acredita en esta demostración un planeamiento vigente, una situación de cargas o la legalidad de usos. Las comprobaciones urbanísticas y registrales necesitan fuentes oficiales y análisis del encargo. No se da por cancelada registralmente una hipoteca por una mención a cancelación económica.

Cálculo ilustrativo por comparación

Se transcriben seis ofertas y superficies del ejemplo original. El 5 % de negociación es una hipótesis de prueba, no un descuento recomendado. Los ajustes de homogeneización adicionales son 0 % en todos los testigos.

Testigo	m² del supuesto	Oferta €	Tras 5 % €	€/m² ajustado
A	42	275.000,00	261.250,00	6.220,24
B	39	255.000,00	242.250,00	6.211,54
C	38	255.000,00	242.250,00	6.375,00
D	36	250.000,00	237.500,00	6.597,22
E	36	255.000,00	242.250,00	6.729,17
F	33	265.000,00	251.750,00	7.628,79

Media aritmética sin redondeos intermedios: 6626.9922207422 €/m². A dos decimales: 6.626,99 €/m².

Vivienda: media sin redondear × 82 m² = 543.413,36 €. Los valores de las filas se muestran redondeados solo para facilitar la lectura.

Las superficies de testigos, entre 33 y 42 m², difieren de los 82 m² del objeto. Esta muestra no se declara técnicamente comparable ni suficiente para adoptar un valor real; no se han justificado ajustes por tamaño, ubicación, estado u otras características. Es una demostración de operaciones, no una validación del método para ese inmueble.

6. VALORACIÓN / DESGLOSE DEL SUPUESTO

Aportación del garaje

Se mantiene el importe hipotético de 30.000,00 € como entrada del escenario. No procede de una muestra de plazas contrastada ni se presenta como precio actual del edificio o de la zona.

Componente	Importe ilustrativo
Vivienda calculada sin redondeo intermedio	543.413,36 €
Garaje: hipótesis separada	30.000,00 €
Total del escenario	573.413,36 €

El total reproduce la suma del supuesto, siempre bajo la hipótesis de que el garaje no esté incorporado ya en el importe de vivienda. No acredita independencia registral del anejo ni su precio de mercado.

La diferencia de nueve céntimos respecto de la cifra anterior procede de recalcular los cocientes a partir de las ofertas y superficies sin redondear cada valor unitario antes de obtener la media.

7. RESULTADOS / 8. ALCANCE Y LIMITACIONES

Total ilustrativo: 573.413,36 €. Vivienda: 543.413,36 €; garaje: 30.000,00 €.

Explicación coherente con la tabla

Las seis ofertas se reducen un 5 % por la hipótesis de negociación del ejemplo. Después se divide cada importe entre su superficie y se calcula la media aritmética. No se han aplicado otros coeficientes de homogeneización: la tabla los mantiene al 0 %.

La media sin redondear se multiplica por 82 m². Se redondea el resultado de vivienda a céntimos y se suman los 30.000,00 € hipotéticos del garaje. No se utilizan 90 m² en ningún paso del escenario corregido.

Qué significa este resultado

Es una comprobación matemática de datos ficticios o utilizados con finalidad ilustrativa. No es una opinión profesional validada sobre un inmueble real. La selección de testigos y los ajustes requieren justificación que este documento no aporta.

Advertencias sobre la documentación

Las superficies registral, catastral y útil no son conceptos intercambiables. La elección de 82 m² no acredita una medición ni una inspección. El estado excelente es una hipótesis descriptiva del ejemplo y no se afirma simultáneamente un estado deficiente.

Las notas y fichas anexas son simulaciones. No prueban derechos, cargas, coordinación gráfica o legalidad urbanística. La aplicación de advertencias o condicionantes normativos dependería de un encargo real y de sus comprobaciones.

8. OBSERVACIONES Y CONTROL DEL DOCUMENTO

No se certifican actuaciones no realizadas

Esta copia no afirma una inspección personal del técnico, una verificación de instalaciones, una consulta actual de planeamiento ni la suficiencia legal de una documentación registral. Se han eliminado las cláusulas automáticas del ejemplo que daban esos hechos por acreditados.

Documento demostrativo no firmado

La copia es una adaptación editorial para mostrar el aspecto y la organización de un informe. Se han corregido contradicciones y operaciones, pero no se ha validado una tasación ni certificado el cumplimiento de normativa de valoración.

Control antes de emitir un informe real

1. Identificar objeto, derecho, finalidad y fecha. 2. Contrastar fuentes y superficies. 3. Justificar comparabilidad, negociación y ajustes. 4. Comprobar qué incluye cada componente. 5. Revisar que tablas, explicación y conclusión describan el mismo supuesto. 6. Firmar solo después de completar las comprobaciones exigibles.

Fotografías y anexos

Las páginas siguientes conservan las vistas de demostración y los documentos ficticios del ejemplo. Su inclusión no les otorga carácter oficial. La marca Valterra corresponde a la identidad configurada en el documento de muestra, no a una acreditación profesional añadida en esta revisión.

9. REPORTAJE FOTOGRÁFICO

comedor



habitacion



cocina



10. ANEXOS INCLUIDOS

Anexo 1: ficha_catastral_ejemplo_ficticia.pdf

(ficha_catastral_ejemplo_ficticia.pdf — páginas incluidas a continuación)

Anexo 2: nota_simple_ejemplo_ficticio.pdf

(nota_simple_ejemplo_ficticio.pdf — páginas incluidas a continuación)

Valterra / marca de demostración

CONTROL DE LA COPIA / SIN FIRMA PROFESIONAL

Documento de demostración. No se reproduce una firma manuscrita ni se atribuye a una persona la emisión de una tasación corregida.

El escenario original está fechado el 23 de septiembre de 2026. Esta adaptación editorial se prepara el 4 de noviembre de 2026 y no modifica retroactivamente una actuación profesional.

Dato de control	Versión demostrativa
Superficie del cálculo	82 m²
Conservación adoptada	Excelente, como hipótesis del escenario
Homogeneización adicional	0 %; no se afirman ajustes no aplicados
Vivienda	543.413,36 €
Garaje	30.000,00 € hipotéticos
Total	573.413,36 €
Estado	No firmado; sin validez técnica ni legal

No utilizar este archivo para compraventa, financiación, procedimientos judiciales o liquidación de impuestos. Su finalidad es mostrar estructura y presentación y explicar una operación reproducible.

VALTERRA TASACIONES

Valoración inmobiliaria independiente

FICHA CATASTRAL - EJEMPLO

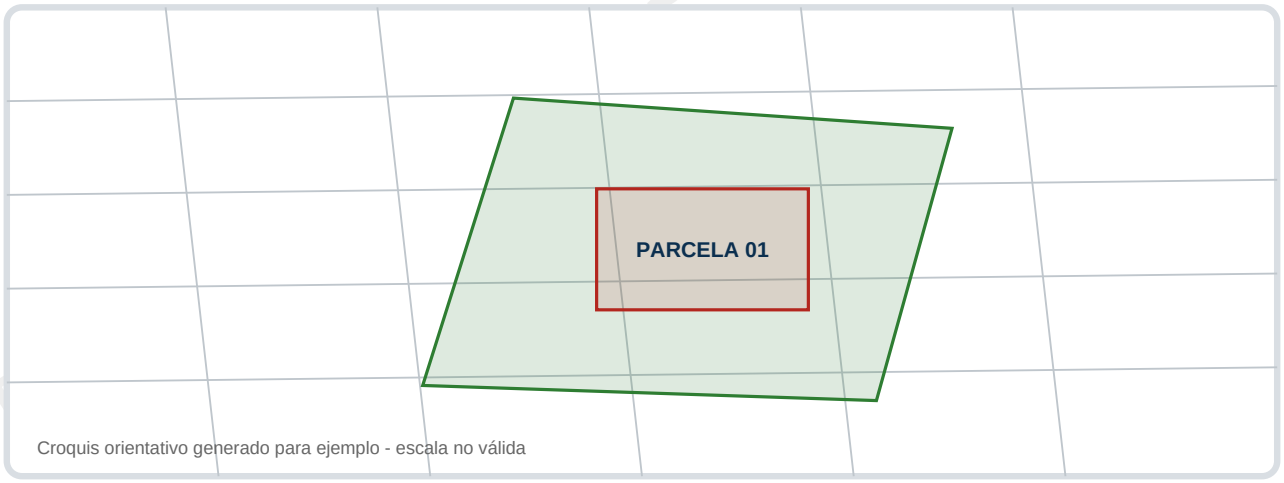
Ficha descriptiva y gráfica simulada para un expediente de tasación.

SIMULACIÓN - NO ES UNA CERTIFICACIÓN NI UNA CONSULTA CATASTRAL OFICIAL

DATOS DESCRIPTIVOS SIMULADOS

Referencia ficticia:	8743201VK4784S0008QX
Localización:	Calle Modelo 24, 2º B - 28045 Madrid
Clase:	Urbano
Uso principal:	Residencial
Año construcción:	1998
Superficie construida:	96 m²
Superficie gráfica parcela:	412 m²
Participación inmueble:	8,750000 %

CROQUIS DE PARCELA - NO GEORREFERENCIADO



Croquis orientativo generado para ejemplo - escala no válida

COORDENADAS DE EJEMPLO - ETRS89 / UTM 30N

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

VALTERRA TASACIONES

Valoración inmobiliaria independiente

NOTA SIMPLE INFORMATIVA - EJEMPLO

Simulación para maquetación y pruebas. No procede de ningún Registro de la Propiedad.

DOCUMENTO FICTICIO - NO ACREDITA TITULARIDAD, CARGAS NI DERECHOS REALES

DATOS REGISTRALES SIMULADOS

Registro demo:	Distrito Centro - Unidad 04
Finca registral:	48.731
CRU ficticio:	28099000987431
Municipio:	Madrid
Provincia:	Madrid
Referencia catastral ficticia:	8743201VK4784S0008QX

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA. Vivienda situada en planta segunda, puerta B, de un edificio residencial de carácter urbano. Superficie construida aproximada: 96,40 m², con 82,15 m² útiles. Distribución simulada: vestíbulo, salón-comedor, cocina, tres dormitorios, dos baños y terraza. Le corresponde como anejo ficticio una plaza de garaje señalada con el número 18.

TITULARIDAD FICTICIA

Titular:	Persona física de ejemplo
Documento:	ID DEMO 00000000T
Participación:	100,00 % - pleno dominio

CARGAS Y LIMITACIONES - SIMULACIÓN

Hipoteca:	Ejemplo cancelado económicamente - sin valor registral
Afección fiscal:	Texto de muestra sin efectos jurídicos
Embargos:	No constan en esta simulación

OBSERVACIONES

Todos los datos contenidos en esta página son inventados. El formato se ha creado únicamente para una demostración visual de un expediente de tasación. Para información registral válida debe solicitarse la correspondiente nota simple o certificación a través de los canales oficiales.

EJEMPLO FICTICIO SIN VALIDEZ LEGAL