

INFORME DE LA TASACIÓN

Informe emitido por Jaime Gana, Técnico Superior en Valoraciones y Tasaciones Inmobiliarias, perteneciente al Colegio Oficial de , con domicilio fiscal en Avenida los Principes, s/n, C.C. lBellavista, local 35 , código postal 21122, de Bellavista - Aljaraque (Huelva) y cuyo N.I.F. es 29789422Y. Dicho informe viene avalado por DeGama Gestión Valoraciones & Tasaciones, C.I.F. número 29789422 Y.

SOLICITANTE:

Juan Carlos Perez Gracia, con domicilio en Avenida de las Fuerza Armadas, 15, código postal 21007 de Huelva (Huelva) y con N.I.F. 12345678 X.

1. IDENTIFICACIÓN

Tipo de inmueble:

El objeto de tasación del presente informe es una vivienda individual en colectivo.

Municipio:

- La Redeondela- Isla Cristina (Huelva)

Ubicación:

Calle Iglesia.

2. FINALIDAD DE LA TASACIÓN

Ha sido realizado de acuerdo con lo establecido en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda 805/2003 del 27 de Marzo de 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de Abril de 2003.

El valor de la tasación se ha obtenido como resultado de aplicar el método de Coste y Comparación.

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

COMPROBACIONES REALIZADAS:

Si. Localización física del inmueble
Si.. Estado de Conservación
Si. Uso
Si: Comprobación de superficies,

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA:

4. LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de núcleo:

El inmueble se encuentra enclavado en un pequeño núcleo autónomo.

Delimitación del entorno:

Por la posición que ocupa en la población, podemos decir que el inmueble se halla en: .

Rasgos urbanos del entorno:

Uno de los factores que condicionan el valor de un inmueble es el entorno próximo, entendiéndose como tal el área que resulte homogénea con el emplazamiento del inmueble, hemos de establecer qué rasgos específicos tiene.

Significación:

El entorno próximo al inmueble es de .

Infraestructuras:

Las infraestructuras o servicios urbanísticos con los que cuenta son: encintado de aceras, pavimento calzada, red de agua potable, red de alcantarillado, red de energía eléctrica, alumbrado público, tendido telefónico.

Comunicaciones:

Sobre las comunicaciones, dispone de: carretera nacional, línea de autobús.

Equipamiento básico:

La zona cuenta con los siguiente equipamientos: comerciales, educativos, sanitarios, administrativos, policía.

Equipamiento lúdico:

La zona cuenta con los siguiente equipamientos: parque público, zonas deportivas, bares y restaurantes.

Consolidación:

El nivel de consolidación del entorno es del 100%.

5. CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

Descripción:

Antigüedad del edificio: 8 años

Nº de plantas altas (sin incluir la baja): 1

Nº de viviendas por planta: 3

Tipología y usos:

Tipología: Entre medianeras

Uso de la planta baja: Comercial

Características constructivas:

Calidad del edificio: Buena

Tipo de estructura: Hormigón

Tipo de cubierta: Plana pisable

Material fachada: Enfoscado mortero

Accesos comunes:

Descripción del portal o zaguán: Amplio

Nivel de acabados del zaguán: Bien acabado

Descripción de la escalera: Amplia

Nivel de acabados de la escalera: Bien acabada

Estado de conservación:

Situación actual: En buen estado.

Situación urbanística:

Cumple con toda la normativa urbanística vigente.

6. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

Composición de la vivienda:

Distribución: cocina, galería, salón comedor, sala de estar, 3 dormitorios, 2 baños, 1 terraza

Superficie:

Superficie útil: 107,75 m².

Superficie construida: 119,73 m².

Evaluación de los materiales empleados:

Pavimentos: granito o mármol

Carpintería interior: madera de roble

Carpintería exterior: alumnio

Mobiliario cocina: tablero lacado

Acabado interior en paredes: pintura lisa

Calidad general:

Calidad: buena

Conservación:

Estado de conservación: en buen estado

Descripción urbanística:

Inmueble situado en área urbana consolidada aparentemente conforme al planeamiento urbanístico vigente y no afectado por protección del patrimonio arquitectónico.

7. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

Actualmente la vivienda se encuentra deshabitada

8. ANÁLISIS DE MERCADO

Relación existente entre la oferta y la demanda desequilibrada en la actualidad, con mayor oferta que demanda. Importante descenso de precios respecto de períodos anteriores.

Dada la situación actual de la economía y en particular, la del sector inmobiliario, con amplia oferta y escasez de operaciones, la tendencia de precios de venta es claramente a la baja. La tendencia del precio medio del entorno es de descenso.

9. TESTIGOS

Situación	C. Postal	Antigüedad	Ascensor	Dormitorios	Sup. útil	Sup. const.	Valor
Calle Esperanza	21430	9	<input type="checkbox"/>	3	100,00	115,00	150.300,00
Calle Reducto	21430	7	<input type="checkbox"/>	3	111,00	129,00	178.500,00
Calle Espezranza	21430	9	<input type="checkbox"/>	2	54,12	60,14	90.000,00
Calle Trebol	21410	6	<input type="checkbox"/>	3	8.705,00	96,88	127.550,00
Calle Real	21430	9	<input checked="" type="checkbox"/>	1	53,80	61,01	63.900,00
Call Miguel de Cervantes	21430	5	<input type="checkbox"/>	2	48,00	60,00	79.112,00

10. CÁLCULO DE VALORES**MÉTODO DE COSTE:**

Valor del suelo = 42.027,00

Coste de construcción = 83.811,00

Gastos necesarios = 16.722,20

Antigüedad = 7

Valor de reemplazamiento bruto = Valor del suelo + Coste de construcción + Gastos necesarios

Valor de reemplazamiento bruto = 42.027,00 + 83.811,00 + 16.722,20

Valor de reemplazamiento bruto = 142.560,20

Depreciación = (Coste de construcción + Gastos necesarios) * Antigüedad %

Depreciación = (83.811,00 + 16.722,20) * 7%

Depreciación = 7.037,32

Valor de reemplazamiento neto = Valor de reemplazamiento bruto - Depreciación

Valor de reemplazamiento neto = 142.560,20 - 7.037,32

Valor de reemplazamiento neto = 135.523

MÉTODO DE COMPARACIÓN:

Situación - C.P.	Valor Unitario	Coef. Homog.	V. unitario Homo.	Precio
Calle Esperanza	1.306,96	1,06	1.391,91	150.300
Calle Reducto	1.383,72	1,06	1.466,74	178.500
Calle Espezzanza	1.496,51	1,06	1.595,28	90.000
Calle Trebol	1.316,58	1,06	1.395,57	127.550
Calle Real	1.047,37	1,06	1.112,31	63.900
Call Miguel de Cervantes	1.318,53	1,05	1.384,46	79.112

Valor unitario por m2: 1.381,71

Valor método comparación: 165.432

11. VALORES DE TASACIÓN

En función de las características de los inmuebles objeto de la tasación deberá considerarse como valor el calculado por el método de Coste y Comparación

VALOR DE TASACIÓN: 165.432

El valor de tasación manifestado en este informe se ha establecido bajo el supuesto de inexistencia de ocultos, cargas financieras y/o hipotecarias y gravámenes cuya comprobación no sea exigible por la legal aplicable a esta valoración.

Borrador

12. DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

se adjuntaría plano a escala en fichero anexo

Borrador

ANEXO: PLANOS Y FOTOS







