

## 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, entendiéndolo 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 m<sup>2</sup>.

Superficie construida: 119,73 m<sup>2</sup>.

**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**







