



Expediente nº LC8615

INFORME DE LA TASACIÓN

Informe emitido por Jaime Gana, Técnico Superior en Valoraciones y Tasaciones Inmobiliarias, perteneciente al Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Huelva, colegiado en ejercicio número 20,279 / 130, con domicilio fiscal en Avenida los Principes, s/n, C.C. IBellavista, 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 S.

SOLICITANTE:

xxxxxxxxxxxxxxxx, con domicilio en Pozuelo de Zarzon, código postal 28005 de Madrid (Madrid) y con N.I.F. xx
xxxxxxxxxxxx.

1. IDENTIFICACIÓN

Tipo de inmueble:

El objeto de tasación del presente informe es un local.

Municipio:

28005 - Madrid (Madrid)

Ubicación:

Calle Pzuelo de Zarzon.

2. FINALIDAD DE LA TASACIÓN

La Tasación no se 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, pero se apoya en sus disposiciones que contiene en cuanto a criterios de valoración y metodología, pues es práctica habitual en la peritación de Inmuebles. El valor de la tasación se ha obtenido como resultado de aplicar el método de Comparación.

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

COMPROBACIONES REALIZADAS:

No se han realizado Comprobaciones. Toda la Información ha sido suministrada por el solicitante,

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA:**4. LOCALIDAD Y ENTORNO****Tipo de núcleo:**

Se trata de la capital de provincia.

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, entendiendo 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.

Tipificación comercial:

Se encuentra en una zona de tradición comercial, dentro de una gran área comercial, en una zona con elevada densidad de población, dentro de unas galerías comerciales.

Consolidación:

El nivel de consolidación del entorno es del 100%.

5. CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO**Descripción:**

Nº de plantas altas (sin incluir la baja): 3

Nº de plantas sótano o semisótano: 0

Características constructivas:

Calidad del edificio: Buena

Tipo de estructura: Hormigón

Tipo de cubierta: Plana pisable

Material fachada: Ladrillo caravista

Dotaciones y sistemas:

La nave consta de los siguientes servicios individuales: aire acondicionado, alarma antirrobo, zona de carga y descarga, aparcamiento

Local:

Tipo de local: actividad comercial, .

Plantas del local:

Plantas sobre rasante: 2

Estado de conservación:

Situación actual: En buen estado.

Situación urbanística:

Cumple con toda la normativa urbanística vigente.

6. CARACTERÍSTICAS DEL LOCAL

Composición del local:

Distribución: zona de clientes, escaparate, sala de espera, 1 despacho, 1 aseo, zona de almacen

Superficie:

Superficie útil: 120 m2.

Superficie construida: 150 m2.

Evaluación de los materiales empleados:

Pavimentos: cerámico

Carpintería interior: madera de roble

Carpintería exterior: alumnio

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

Tenencia y Ocupación: No se ha realizado la comprobación de la ocupación.

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 mercado inmobiliario, con amplia oferta y escasez de operaciones, la tendencia de precios es claramente a la baja. La Tendencia del precio medio del entorno es de descenso

9. TESTIGOS

Situación	C.P.	Años antig.	Sup. útil m2	Sup. const. m2	Valor €
Calle Martin de Vargas	28005		207,00	230,00	225.000,00
Calle Las Naves	28005		90,00	100,00	252.000,00
Calle Baños de Montemayor	28005		106,00	118,00	270.000,00
Calle Peñuelas	28005		175,00	190,00	490.500,00
Paseo Acacias	28005		47,70	53,00	176.400,00
Calle Baños de Montemayor	28005		133,00	148,00	236.117,00

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

Valor del suelo = 0,00 €

Coste de construcción = 0,00 €

Gastos necesarios = 0,00 €

Antigüedad = 0

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

Valor de reemplazamiento bruto = 0,00 + 0,00 + 0,00

Valor de reemplazamiento bruto = 0,00 €

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

Depreciación = (0,00 + 0,00) * 0%

Depreciación = 0,00 €

Valor de reemplazamiento neto = Valor de reemplazamiento bruto - Depreciación

Valor de reemplazamiento neto = 0,00 - 0,00

Valor de reemplazamiento neto = 0 €

MÉTODO DE COMPARACIÓN

Situación - C.P.	Valor m2	Coficiente Homog.	Valor Homog. m2	Precio €
Calle Martin de Vargas	978,26	1,03	1.011,52	225.000
Calle Las Naves	2.520,00	1,03	2.595,60	252.000
Calle Baños de Montemayor	2.288,14	1,02	2.339,62	270.000
Calle Peñuelas	2.581,58	1,03	2.674,52	490.500
Paseo Acacias	3.328,30	1,03	3.428,15	176.400
Calle Baños de Montemayor	1.595,39	1,02	1.631,29	236.117

Valor unitario por m2: 2.040,44

Valor método comparación: 306.066,00

11. VALORES DE TASACIÓN

Valor por Método de Coste: 0 €

Valor por Método de Comparación: 306.066 €

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: 306.066 €

TRESCIENTOS SEIS MIL SESENTA Y SEIS EUROS.

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.

12. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

+ Estado de conservación no se ha comprobado + Uso: No se ha comprobado + Correspondencia de la finca registral con la tasada, descripción registral y linderos: no se ha comprobado.

El Informe de Tasación se ha realizado en la Hipótesis de libre de Cargas

13. OBSERVACIONES

No se ha accedido al interior del inmueble. La valoración se realiza en base a las indicaciones realizadas en el informe considerando el local en normal estado de conservación.