

INFORME DE TASACION

Que emite Marco Bianchi, , con domicilio fiscal en c/Mossen Jacinto Verdaguer 141 A, código postal 08830 de Sant Boi de Llobregat (Barcelona) y cuyo N.I.F. es el X3100372H. Dicho informe viene avalado por Marco Bianchi C.I.F. número X3100372H.

SOLICITANTE:

Carlos de (Barcelona).

1. IDENTIFICACION:

1.1. Tipo de inmueble:

Piso o vivienda en edificio plurifamiliar.

1.2. Municipio:

Barcelona, código postal 08005.

1.3. Ubicación:

c/Llull 96 2º 2ª.

1.4. Datos registrales:

Inscrita en el Registro 21 tomo 2292, libro 299, folio 199, finca 27795

2. FINALIDAD:

2.1. Finalidad de la tasación:

Se realiza la misma para determinar la cuantía del patrimonio del interesado.

3. LOCALIDAD Y ENTORNO:

3.1. Tipo de núcleo:

Se trata de la capital de la provincia.

3.2. Crecimiento de la población:

En líneas generales no se producen alteraciones significativas en el número de habitantes.

3.3. Actividad dominante:

La ocupación más característica de los residentes en esta población es el comercio.

3.4. Nivel de Renta:

Dado que para la realización de este informe hemos estudiado los precios de inmuebles en la zona, ello nos ha permitido conocer también el nivel de renta de los habitantes de dicho entorno, que puede calificarse como muy alto.

3.5. Rasgos urbanos del entorno:

Dado que 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 edificio, hemos de establecer qué rasgos específicos tiene.

Centraremos la caracterización del entorno en tres aspectos: Significación o tipo de edificación predominante, infraestructura existente, y por último equipamiento y comunicaciones.

3.5.1. Infraestructura:

Las infraestructuras o servicios urbanísticos con los que cuenta son pavimentado de calzadas, encintado de aceras, alumbrado público, red de alcantarillado, tendido eléctrico de baja tensión, suministro de agua potable y tendido telefónico.

3.5.2. Equipamiento:

Distinguimos dos tipos de equipamientos: unos que denominaremos necesarios, por ser fundamentales para el desarrollo de una población, y otros no necesarios o lúdicos, que aunque contribuyen a dicho desarrollo, no son estrictamente imprescindibles.

En cuanto a equipamientos necesarios, la zona cuenta con equipamientos comerciales, servicios sanitarios, dotación policial, centros de enseñanza y servicios administrativos.

Respecto a equipamientos secundarios se observa que cuenta con parques o jardines públicos, instalaciones deportivas, salas de cine, teatro y locales destinados a bar o restaurant.

3.5.3. Comunicaciones:

Sobre sus comunicaciones, diremos que dispone de paso de autovía, carretera local o comarcal, parada de autobuses cercana, estación de pasajeros de línea ferroviaria y metro.

4. CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO:

4.1. Descripción y usos:

Se trata de un edificio compuesto de planta baja destinada a uso de comercial y cinco plantas altas con dos viviendas por planta. Además hay otras dos plantas bajo rasante, destinadas a garaje.

Solo cuenta con un ascensor.

El zaguán de entrada puede ser calificado como amplio y con buenos acabados.

La escalera de acceso a las viviendas es amplia y con materiales actuales de buena calidad.

4.2. Tipología:

Se trata de una edificación entre medianeras.

4.3. Características constructivas:

4.3.1. Estructura:

La estructura del edificio es mixta, combinando muros de carga y pilares.

4.3.2. Cerramientos Exteriores y Cubierta:

Fachada de piedra natural, con aspecto exterior de mampostería y cubierta plana, transitable, tipo azotea.

4.4. Antigüedad del edificio:

Tiene diecisiete años.

4.5. Servicios comunes:

Dispone de piscina privada, zona de pistas deportivas, aparcamiento para uso exclusivo de la comunidad, zona ajardinada y área de juegos infantiles y columpios.

4.6. Situación actual:

En el momento de realizar la presente tasación el edificio se encuentra en buen estado de conservación.

5. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA:

5.1. Tipología de la vivienda:

Interiormente la vivienda se distribuye en cocina, galería, comedor, tres dormitorios, dos baños y una terraza.

La carpintería interior es de madera de roble y la exterior de P.V.C..

El mobiliario de cocina es de madera natural.

En cuanto al revestimiento de suelos, todo el pavimento es de madera.

Para terminar con los acabados interiores, sobre los paramentos verticales interiores se ha aplicado pintura lisa.

5.2. Superficies:

Distinguimos entre superficie útil y construida, incluyendo esta última, si procede, la parte proporcional de los elementos comunes del edificio.

Superficie útil: 84,00 m²

Superficie construida: 90,00 m²

5.3. Situación Actual:

En la actualidad el inmueble se encuentra en buen estado de conservación.

5.4. Evaluación de los materiales empleados:

Como conclusión obtenida tras el estudio de los diferentes elementos constructivos del inmueble, puede afirmarse que los materiales empleados son de buena calidad.

6. SITUACION URBANISTICA:

Cumple toda la normativa urbanística existente en Barcelona.

7. DOCUMENTACION:

Se adjunta escritura pública de propiedad.

8. CALCULO DE LOS VALORES UNITARIOS:

8.1. Coste de reposición (CR):

$$CR = [RS + (Cc * (1 - D))] * R$$

Siendo:

RS : Repercusión de suelo urbanizado por m² construido

Cc : Coste de construcción, considerado como el necesario para realizar la edificación expresado en €/m² construido.

D : Coeficiente de depreciación lineal por uso y antigüedad. Será el cociente resultante de dividir la edad actual del inmueble entre su vida útil total, que para viviendas se estima de 100 años.

R : Cociente resultante de dividir la superficie construida entre la superficie útil.

RS = Valor de mercado del solar / Sup.Construida sobre rasante

$$\text{Valor del solar} = (172,00 * 32.737,02) = 5.630.767,44 \text{ €}$$

$$RS = 5.630.767,44 / 1.032,00$$

$$RS = 5.456,17 \text{ €/m}^2$$

$$Cc = 0,00 \text{ €/m}^2$$

$$D = 0,17$$

$$R = 90,00 / 84,00$$

$$R = 1,07$$

$$CR = [5.456,17 \text{ €/m}^2 + (0,00 \text{ €/m}^2 * (1 - 0,17))] * 1,07$$

$$CR = 5.838,10 \text{ €/m}^2$$

8.2. Coeficiente de mercado (K):

Como resultado del estudio de las ventas en el entorno de inmuebles de similares características al que se tasa, es posible hallar diferencias entre el valor de coste y el valor de venta.

La media de dicha variación es lo que nosotros denominamos coeficiente K o de mercado, que en este caso tendrá un valor de 1,00.

A continuación incluimos un resumen de las operaciones utilizadas en la comparativa.

Testigo Nº 1

Fecha Operación: 02/09/2009

Situación: C/Ramon Turrò 17

Antigüedad: 27 años

Superficie: 85

Valoración: 400.000,00

Testigo Nº 2

Fecha Operación: 02/09/2009

Situación: c/Sardenya 56

Antigüedad: 10 años

Superficie: 85

Valoración: 395.000,00

Testigo Nº 3

Fecha Operación: 02/09/2009

Situación: C/Lull 16

Antigüedad: 44 años

Superficie: 75

Valoración: 387.000,00

Testigo Nº 4

Fecha Operación: 02/09/2009

Situación: c/Pamplona 45

Antigüedad: 17 años

Superficie: 70

Valoración: 450.000,00

Testigo Nº 5

Fecha Operación: 02/09/2009

Situación: c/Pujades

Antigüedad: 30 años

Superficie: 75

Valoración: 490.000,00

Testigo Nº 6

Fecha Operación: 02/09/2009

Situación: Ramon Turró

Antigüedad: 10 años

Superficie: 60

Valoración: 330.000,00

8.3. Valor de realización (Vr):

$$Vr = CR * K$$

$$Vr = 5.838,10 \text{ €/m}^2 * 1,00$$

$$Vr = 5.838,10 \text{ €/m}^2$$

9. VALOR DE TASACION:

$$Vt = \text{Superficie útil} * Vr$$

$$Vt = 84,00 \text{ m}^2 * 5.838,10 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Valor del inmueble (Vt)} = 490.400,10 \text{ €}$$

IMPORTE TOTAL DE TASACION: 490.400,10 €

Asciende el importe de la presente tasación a la expresada cantidad de CUATROCIENTOS NOVENTA MIL CUATROCIENTOS CON DIEZ Euros.

Sant Boi de Llobregat, miércoles, 02 de septiembre de 2009.
El ,

Fdo.: Marco Bianchi