



INFORME DE TASACIÓN

APARTADO PREVIO

Estado del Inmueble: ACABADO

SOLICITANTE:

DOMICILIO:

POBLACIÓN:

VALORACIÓN EDIFICIO

1.- IDENTIFICACIÓN

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: Edificio de planta subterráneo, P.B, más 2 pisos
SITUACIÓN:

DOCUMENTACIÓN REGISTRAL:

Documentos utilizados:

- No se ha aportado escritura.

Superficies

P. Subterránea 309 m2.

P. Baja 305 m2.

P. Primera 265 m2

P. Buhardilla 265 m2.

Total 1.144 m2.

Perímetro valla calle 140 ml.

Perímetro valla media 120 ml.

Superficie parcela 2.600 m2

2.- FINALIDAD DE LA TASACIÓN

La finalidad de la tasación es la de dar su precio. Esta valoración no podrá servir para la emisión de títulos en el Mercado Hipotecario, si no está registrada por una entidad tasadora y reconocida, o bien registrada por el colegio correspondiente.

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 30 de Noviembre de 1994 sobre normas de valoración de bienes inmuebles por determinadas entidades financieras y no se podrá utilizar pasados seis meses desde la fecha de emisión.

3.- LOCALIDAD Y ENTORNO



3.1. LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Núcleo autónomo de pequeño tamaño.
Población de Derecho: 10.100 habitantes.
Evolución Población: Creciente

La actividad dominante es Residencial e Industrial.

3.2. ENTORNO

Rasgos urbanos. Tipificación:
Edificación modernista del arquitecto, situado en la denominada es una población comunicada por ferrocarril y autobús. También existen balnearios con aguas termanes.

Tipificación Urbana: urbano
Grado de Consolidación: 90 %
Antigüedad media de los edificios del entorno: Entre 40 y 60 años.
Año de Construcción: 1912

4. EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

| Infraestructuras | | Calidad: | Conservación: |
|------------------|-------|----------|---------------|
| Iluminado: | Tiene | Buena | Buena |
| Cloacas: | Tiene | Buena | Buena |
| Abastecimiento: | Tiene | Buena | Buena |
| Vías Públicas: | Tiene | Buena | Buena |

Los equipamientos COMERCIAL, RELIGIOSO, DEPORTIVO, APARCAMIENTO, ESCOLAR, LÚDICO, ASISTENCIAL Y ZONAS VERDES se consideran suficientes.

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población se pueden considerar buenas.

Las comunicaciones interurbanas se pueden considerar buenas.

Medio Ambiente y Polución del Suelo

No hace falta en esta valoración el estudio de la existencia de polución en el inmueble. La identificación de este posible problema y la valoración de sus efectos debe ser objeto, en todo caso, de un estudio realizado por un especialista en la materia.

No conocemos la existencia de polución en los terrenos vecinos.

5. EDIFICACIÓN

La comprobación del estado del inmueble ha estado limitada a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado del edificio o los vicios ocultos.



5.1. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

Tipología del edificio:

Edificación aislada con tres plantas sobre rasante y semisubterráneo.

5.2. INSTALACIONES Y ACABADOS

Estructura: Paredes de carga > 25 cm.
Cubierta: Tejado cerámica
Cierres: Tocho macizo de 30 cm. y mampostería
Carpintería: Barnizada y esmaltada.
Cimientos: Rasa continua
Aislamiento: No tiene
Vidrios: Sencillos y “emplomados”.

Estado de Conservación: Bueno.

6. SITUACIÓN URBANÍSTICA

Documentos Utilizados: Información verbal.

Comprobaciones:

- Consulta verbal al Técnico Municipal.

Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, no se han encontrado indicios de incumplimiento de la normativa urbanística.

Usos Permitidos: Residenciales.

Usos Prohibidos: Industriales.

7. CÁLCULO DEL VALOR DE TASACIÓN

| | Sup. Const. | Rep. Suelo | Coste Const. | Coef. Dep. | Val. Mdo. |
|--|-------------|------------------|--------------|------------|------------------|
| P. Semisubterráneo: | 309 m2. | | 384,65 euros | 20 % | 50.197,30 euros |
| Vivienda p, pisos: | 835 m2. | 192,32 euros/m2. | 745,26 euros | 20 % | 738.073,60 euros |
| Anexos de vallas en fachada principal y a medianas de 260 ml.: | | | | | 66.111,33 euros |

VALOR DE TASACIÓN:

854.382,23 EUROS

(Ochocientos Cincuenta y Cuatro Mil Trescientos Ochenta y Dos Euros con Veintitrés Céntimos)

OBSERVACIONES:



El que suscribe, realiza esta valoración con los criterios constructivos actuales, es decir; se considera una vivienda “de alto standing” con un solar urbanístico “estándar 2” (considero que este standing puede ser el valor más alto dentro de los terrenos residenciales).

La tasación se ha realizado siguiendo el criterio que dicha edificación, en el momento actual, se construiría aplicando los materiales que, hoy día, se emplean en edificaciones “de alto standing”, es por esto, que he utilizado el Método de Reposición, según marca la Normativa vigente del Mercado Hipotecario.

Firmado:

Tasador:

Titulación: Arquitecto Técnico
 Perito Tasador
 Máster Valoraciones

Fecha de Emisión del Informe: