

**INFORME DE VALORACIÓN**

EXPEDIENTE: 16/V00000  
SITUADO:  
POBLACIÓN: BARCELONA  
PROVINCIA: BARCELONA-08024  
SOLICITANTE:

## ÍNDICES DEL PRESENTE INFORME

1	IDENTIFICACIÓN, SOLICITANTE, FINALIDAD.....	3
2	VISITA, ESTADO, DOCUMENTACIÓN Y DATOS FINCA .....	4
3	DOCUMENTACIÓN Y COMPROBACIONES .....	5
4	LOCALIDAD Y ENTORNO .....	6
5	TERRENO .....	7
6	DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN .....	7
7	SUPERFICIES .....	9
8	SITUACIÓN URBANÍSTICA .....	9
9	RÉGIMEN DE TENENCIA Y OCUPACIÓN .....	9
10	ANÁLISIS DE MERCADO .....	10
11	DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS.....	11
12	CERTIFICADO VALOR DE TASACIÓN, CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS ..	17
13	DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME E INDICACIONES .....	18

## 1 IDENTIFICACIÓN, SOLICITANTE, FINALIDAD

El presente documento ha sido realizado por Pere Domènech Bernat, arquitecto técnico colegiado nº 7606 del Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de la Edificación de Barcelona.

### 1.1 IDENTIFICACIÓN

Situación:  
Localidad: BARCELONA  
Provincia: BARCELONA-08024

### 1.2 SOLICITANTE

Nombre:  
DNI/CIF:

### 1.3 FINALIDAD Y METODOLOGÍA

La finalidad del presente informe es la valoración del bien a efectos de determinar su valor de mercado a fecha de visita, según indicaciones del solicitante.

La valoración no se realiza para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la orden ministerial ECO 805/2003 del 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, si bien se utilizan parte de los criterios de valoración de las disposiciones que contiene.

### 1.4 LIMITACIONES AL DOMINIO

No se han considerado limitaciones al dominio de la finca distintas de las señaladas en el informe, por lo que, en el caso de existir alguna, deberá de estudiarse su incidencia en el valor de la misma.

## 2 VISITA, ESTADO, DOCUMENTACIÓN Y DATOS FINCA

### 2.1 VISITA AL INMUEBLE

La visita al inmueble fue realizada el 25/04/2016.

El presente documento ha sido realizado por el mismo técnico que realizó la visita al inmueble.

Ha sido posible la localización. Se adjunta plano con ubicación y documentación fotográfica.

### 2.2 ESTADO DEL INMUEBLE

El inmueble se encuentra terminado.

### 2.3 FINCA REGISTRAL y REFERENCIA CATASTRAL

Finca registral	Tipo	Uso	Registro de la Propiedad	Tomo	Libro	Folio	Inscripción	Referencia Catastral
		Vivienda						
		Garaje						

La referencia catastral se ha obtenido de la consulta en la sede electrónica del catastro inmobiliario.

La plaza de aparcamiento está situada en edificio frente a la vivienda a valorar, con acceso por el número de la misma calle.

Actualmente y según documentación facilitada el inmueble es propiedad de:

### 3 **DOCUMENTACIÓN Y COMPROBACIONES**

#### 3.1 **DOCUMENTACIÓN ANALIZADA**

El técnico que redacta el informe ha dispuesto de la siguiente documentación:

Documentación registral  
Documentación catastral en consulta a la oficina virtual del catastro  
Adecuación al planeamiento urbanístico vigente  
Planos del inmueble

#### 3.2 **COMPROBACIONES REALIZADAS**

Localización del inmueble e inspección ocular desde el exterior e interior.  
Régimen de protección pública.  
Protección del patrimonio arquitectónico.  
Adecuación al planeamiento urbanístico vigente.  
Estado de ocupación  
Estado de conservación  
Calidades exteriores del inmueble  
Consulta en página virtual de la oficina del Catastro.

## **4 LOCALIDAD Y ENTORNO**

### **4.1 TIPO DE NÚCLEO Y POBLACIÓN**

Se trata de la capital de la comunidad autónoma.

La población de derecho, según su último censo conocido, es de 1.604.555 habitantes, siendo su población de hecho sensiblemente similar a la de derecho.

La tendencia de la población durante los últimos años ha sido estable y en la actualidad está estabilizada.

La actividad dominante de la población es múltiple.

El núcleo urbano no depende laboralmente de otros.

### **4.2 DELIMITACIÓN ENTORNO**

Entorno delimitado por el barrio de Horta - Guinardó, junto a la Avd. Verge Montserrat. Barrio residencial de creación de los años 60-70.

### **4.3 SIGNIFICACIÓN DEL ENTORNO**

Entorno urbano con un grado de consolidación saturado y un desarrollo completo con un carácter residencial.

Ordenación en edificaciones en bloque exento, con una densidad alta.

La calidad de la construcción es de nivel tipo confortables en edificaciones actuales y tipo medias - bajas en edificaciones de superiores a 50 años de antigüedad. Se encuentra renovado menos de un 25%. Las nuevas construcciones representan, aproximadamente, menos del 10% del total.

El nivel socio-económico predominante de los habitantes del entorno es medio.

El uso dominante del entorno es de viviendas para primera residencia en edificios con un número de plantas, más frecuente, entre diez y quince alturas para bloques plurifamiliares.

### **4.4 INFRAESTRUCTURAS DEL ENTORNO**

Dispone de infraestructuras con un grado de desarrollo completo en un aparente buen estado de conservación.

Evacuación de aguas por red general. Abastecimiento de aguas por red general. Existe suministro eléctrico. El alumbrado público es suficiente. Las vías de acceso están pavimentadas.

### **4.5 EQUIPAMIENTO BÁSICO Y COMUNICACIONES**

El equipamiento escolar es suficiente y cercano; los centros sanitarios cubren las necesidades de la población: con suficientes instalaciones lúdicas.

Las comunicaciones son buenas con medios transportes públicos, siendo muy difícil el aparcamiento en superficie.

## **5 TERRENO**

### **5.1 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS**

El terreno está ocupado por la edificación, no siendo relevante su descripción a los efectos de la valoración del inmueble.

### **5.2 INFRAESTRUCTURA INTERIOR**

Dotado de todos los servicios urbanos básicos.

### **5.3 MEDIO AMBIENTE, CONTAMINACIÓN DEL SUELO Y OTROS FACTORES**

No se ha dispuesto de información que indique la existencia de contaminación en el inmueble valorado ni en su entorno y, al no ser objeto del presente informe su análisis, la valoración se realiza sin considerar el efecto económico que dicha existencia de contaminación, o que otros factores negativos medioambientales de los que no se tenga información podría producir.

## **6 DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

### **6.1 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS**

Se trata de un edificio entre medianeras que se desarrolla en 12 plantas sobre rasante.

La distribución por uso y plantas es la siguiente:

Planta baja destinada a locales y once plantas destinadas a viviendas.

El garaje está situado en un edificio para garaje de cuatro plantas.

### **6.2 EQUIPAMIENTO Y ELEMENTOS COMUNES**

Se han considerado espacios comunes acordes con la tipología y calidad del inmueble. El edificio cuenta con equipamiento estándar.

### 6.3 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

#### Elementos fundamentales:

Fachada: Reboque y pintado  
Cubierta: Plana

#### Instalaciones:

Electricidad: Instalación estándar  
Ascensores: si

### 6.4 ESTADO ACTUAL

El bloque es de construcción de 1.971 y se encuentra en normal estado de conservación con calidades de origen mantenido.

### 6.5 TERMINACIONES Y ACABADOS

Agua caliente: Si  
Calefacción: Si  
Climatización: Si  
Carpintería interior: Madera de primera calidad  
Pavimento principal: Parquet  
Carpintería exterior: Aluminio lacado  
Cocina equipada: Si  
Calidades interiores: Medias - confortables  
Estado conservación: bueno  
Reformas realizadas: no



## 7 SUPERFICIES

Finca registral	Tipo	Uso	Registral	Catastral	Útil	Construida	Adoptada
		Vivienda			69,68	78,00	87,48
		Garaje			11,04	25,00	30,00

La superficie adoptada es la construida con elementos comunes siguiendo el mismo criterio empleado para la comparación.

La superficie escriturada corresponde a la construida con elementos comunes. La superficie catastral de la vivienda es inferior a la medida, mientras que la del garaje se corresponde con la totalidad de la superficie construida no estando realizada la división para cada entidad de garaje.

La superficie adoptada de la plaza de aparcamiento corresponde a su superficie útil multiplicada por un coeficiente de 2,5 a 3,00 típica para asignar superficies de paso y acceso a la plaza de aparcamiento.

## 8 SITUACIÓN URBANÍSTICA

El inmueble se encuentra dentro de ordenación en zona calificada como 18.

## 9 RÉGIMEN DE TENENCIA Y OCUPACIÓN

### 9.1 SITUACIÓN ACTUAL

De acuerdo con la documentación utilizada se considera el siguiente estado del inmueble:

- Situación de Ocupación: inmueble arrendado, a petición del solicitante no se realiza la capitalización del contrato, considerándose a efectos de valoración libre de arrendamiento y ocupantes.

- Situación de Protección: libre de venta y renta.

## 10 ANÁLISIS DE MERCADO

### 10.1 CARACTERIZACIÓN

Entorno con oferta baja en el mercado primario por la zona, siendo activo el mercado secundario.

El nivel de renta de los demandantes potenciales es adecuado a la oferta actual, existiendo desequilibrio entre ambas debido al proceso de recesión económica. En fecha de valoración el mercado ya se ha estabilizado aunque sigue la dificultad económica por la recesión sufrida.

Los precios practicados, más habituales, se encuentran entre 3.100,00 a 3.800,00 €/m<sup>2</sup> para la obra nueva, y entre 1.800 a 3.200 €/m<sup>2</sup>, para segunda mano y superficies similares, para superficies inferiores el valor €/m<sup>2</sup> se eleva.

La tendencia de los precios se ha estabilizado en los últimos 12 meses con tendencia alcista con tiempos de venta estimados superiores al año.

### 10.2 TENDENCIAS Y EXPECTATIVAS

Revalorización:

La revalorización es moderada saliendo de un proceso de recesión ya superado.

### 10.3 CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE EN EL MERCADO

Adaptación de la tipología valorada a la demanda: Media

Facilidad global del inmueble para la reventa: Media

### 10.4 OBSERVACIONES GENERALES DEL MERCADO

Capacidad de revalorización del inmueble: Favorable

Capacidad de revalorización del entorno: No significativa

Capacidad de revalorización del mercado: No significativa

## 11 DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

Métodos de valoración utilizados:

### 11.1 COSTE DE REEMPLAZAMIENTO (€/m<sup>2</sup>)

El método del coste de reemplazamiento calcula un valor técnico, CRNeto, que se obtiene descontando del valor de reemplazamiento CRBruto la depreciación física - por antigüedad y conservación - y funcional del edificio terminado.

El coste de reemplazamiento CRBruto, es el sumatorio de las inversiones a nuevo de: valor del terreno en el que se encuentra el inmueble, el coste medio por contrata de la edificación o rehabilitación, y los gastos medios del mercado según las características del inmueble necesarios para realizar el reemplazamiento.

El coste de reemplazamiento CRNeto es el resultante del producto de la superficie adoptada del inmueble (construida más parte proporcional de comunes, si le corresponden, en m<sup>2</sup>) y del coste unitario de coste de reemplazamiento depreciado (en €/m<sup>2</sup>)

El desglose global de los gastos necesarios considerado, de acuerdo con los artículos 18.3 y 18.4 de la Orden ECO es el siguiente:

Honorarios Proyecto de edificación	3,25%	Pec
Honorarios Dirección Obra de Edificación	3,00%	Pec
Licencia Municipal Obras de Edificación	3,00%	Pec
Seguridad y Salud	1,50%	Pec
Imprevistos	0,50%	Pec
Gastos fiscales de escrituración	1,00%	Venta
Comercialización y publicidad	3,00%	Venta
Gastos de administración del promotor	2,00%	Venta
Seguros	1,50%	Pec

INFORME VALORACIÓN

<b>COSTE DE REEMPLAZAMIENTO (€/M²)</b>		
Vida útil del inmueble (años)	100	
Año de construcción (estimado o comprobado)	1971	
Año de rehabilitación (estimado o comprobado)	1971	
Antigüedad (años)	45	
Factor de antigüedad	0,55	
<i><b>El valor de repercusión de suelo se calcula por el método residual estático, de acuerdo con los artículos 40,41 y 42 de la Orden ECO de 27-03-2003.</b></i>		
<b>USO VIVIENDA</b>		
<b>Cálculo del valor del suelo por el método residual estático</b>		
Valor de mercado primario:		3.700,00
Margen "b" del beneficio del promotor (%):	18,00%	
Coste de construcción por contrata a nuevo:		1.000,00
Total gastos de la promoción sobre Pec %	12,75%	
Total gastos de la promoción sobre Ventas %	6,00%	
Gastos necesarios para la construcción (%):	34,95%	349,50
Valor de repercusión de suelo:		1.684,50

<b>Repercusión de suelo obtenido en R.E.:</b>		<b>1.684,50</b>
Coste de construcción por contrata:		700,00
Gastos necesarios para CRB en función Pec	12,75%	
Gastos necesarios para CRB en función Ventas	3,00%	
Total coeficiente de gastos para el CRB (%):	28,61%	
Gastos necesarios para el CRB:		200,25
<b>Coste de Reemplazamiento Bruto CRB:</b>		<b>2.584,75</b>
Depreciación por amortización lineal:	405,11	
Depreciación física real:	175,00	
Depreciación funcional:	0,00	
<b>Depreciación acumulada:</b>		<b>175,00</b>
<b>Coste de Reemplazamiento Neto CRN:</b>		<b>2.409,75</b>
Coste de construcción depreciado y gastos:	725,25	

INFORME VALORACIÓN

<b>USO GARAJE</b>		
<b>Cálculo del valor del suelo por el método residual estático</b>		
Valor de mercado primario:		1.100,00
Margen "b" del beneficio del promotor (%):	20,00%	
Coste de construcción por contrata a nuevo:		300,00
Total gastos de la promoción sobre Pec %	12,75%	
Total gastos de la promoción sobre Ventas %	6,00%	
Gastos necesarios para la construcción (%):	34,75%	104,25
Valor de repercusión de suelo:		475,75

<b>Repercusión de suelo obtenido en R.E.:</b>		<b>475,75</b>
Coste de construcción por contrata:		300,00
Gastos necesarios para CRB en función Pec	12,75%	
Gastos necesarios para CRB en función Ventas	3,00%	
Total coeficiente de gastos para el CRB (%):	23,75%	
Gastos necesarios para el CRB:		71,25
<b>Coste de Reemplazamiento Bruto CRB:</b>		<b>847,00</b>
Depreciación por amortización lineal:	167,06	
Depreciación física real:	167,06	
Depreciación funcional:	0,00	
<b>Depreciación acumulada:</b>		<b>167,06</b>
<b>Coste de Reemplazamiento Neto CRN:</b>		<b>679,94</b>
Coste de construcción depreciado y gastos:	204,19	

## 11.2 CUADRO RESUMEN DE COSTES DE REEMPLAZAMIENTO (€)

Finca Registral	Tipo	Descripción	Superficie Adoptada	V. Suelo	Coste construcción	Gastos	CRB	CRN
	Vivienda		87,48	147.360,06 €	61.236,00 €	17.517,87 €	226.113,93 €	210.804,93 €
	Garaje		30,00	14.272,50 €	9.000,00 €	2.137,50 €	25.410,00 €	20.398,20 €
				161.632,56 €	70.236,00 €	19.655,37 €	251.523,93 €	231.203,13 €

## 11.3 COMPARACIÓN VALORES DE VENTAS (€/m<sup>2</sup>)

El método de comparación permite mediante el procedimiento de homogeneización de precios de inmuebles comparables (para transacciones u ofertas en el mercado), analizar las características del inmueble que se valora en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o de renta homogeneizado para aquél.

Se muestra a continuación los datos de inmuebles comparables utilizados, el proceso de homogeneización realizado a partir de su importe total en € o unitario en €/m<sup>2</sup> y el valor de mercado por comparación resultante.

Los precios de las comparables llevan descontado el margen de negociación y comercialización habitual sobre la oferta directa situado entre un 5-15%.

Los datos de inmuebles comparables al valorado, con objeto de determinar su valor de mercado, son los siguientes:

INFORME VALORACIÓN

COMPARABLES VIVIENDAS

	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6
Emplazamiento	Francesc Alegre nº 17	Tenerife	Francesc Alegre	Mare Deu de Montserrat 23	Francesc Alegre nº 33	Ronda Guinardó
Tipo	Piso	Piso	Piso	Piso	Piso	Piso
Transacción	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Precio transacción	210.000,00 €	350.000,00 €	198.000,00 €	189.000,00 €	200.000,00 €	245.000,00 €
Calidad Zona	Media	Media	Media	Media	Media	Media
Ubicación en la Zona	No singular	No singular	No singular	No singular	No singular	No singular
Antigüedad aproximada	40	40	44	0	40	40
Calidad Edificación	Media	Media	Media	Media alta	Media	Media
Planta	10	6	2	3	4	3
Ascensor	Si	Si	Si	Si	Si	Si
Exterior/Interior	Exterior	Exterior	Exterior	Exterior	Exterior	Exterior
Piscina	No	No	No	No	No	No
Zona Deportiva	No	No	No	No	No	No
Zona Verde	No	No	No	No	No	No
Acabado Interior	Media baja	Media alta	Media	Media alta	Media	Media baja
Conservación Interior	Normal	Buena	Buena	A estrenar	Buena	Normal
Nº de Niveles	1	1	1	1	1	1
Dormitorios	4	4	3	2	3	4
Baños	2	2	1	1	1	2
Vistas	Buenas	Buenas	Buenas	Normales	Normales	Normales
% descuento negociación-comisión	7,50%	7,50%	7,50%	3,00%	7,50%	7,50%
Trastero	No	No	No	No	No	No
Garaje	No	No	No	No	No	No
Terrazas	No	No	No	No	No	No
Sc adoptada	77,00	86,00	79,00	71,00	84,00	100,00
Descuento Trastero	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Descuento Garaje	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Descuento Terrazas	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Precio Final	194.250,00 €	323.750,00 €	183.150,00 €	183.330,00 €	185.000,00 €	226.625,00 €
Precio Final €/m²	2.522,73 €	3.764,53 €	2.318,35 €	2.582,11 €	2.202,38 €	2.266,25 €

Se realiza la homogeneización de los comparables aplicando coeficientes reductores o mayoradores a cada comparable en función de la localización, ubicación en edificio, calidad de construcción, estado de la construcción, funcionalidad del inmueble, equipamientos y superficie, obtenidos los valores homogeneizados se aplica ponderación de peso de cada comparable respecto del inmueble a valorar.

HOMOGENEIZACIÓN	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6
Localización	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95
Ubicación en Edificio	0,95	1,05	1,15	1,12	1,10	1,12
Calidad Construcción	1,15	0,90	1,00	0,85	1,00	1,07
Estado	1,05	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00
Funcionalidad	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Equipamiento	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Superficie	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00
Global	1,15	0,95	1,15	0,92	1,10	1,14
Valor Homogeneización	2.901,14 €	3.576,31 €	2.666,11 €	2.375,54 €	2.422,62 €	2.583,53 €
Ponderación	17,00%	16,00%	17,00%	17,00%	17,00%	16,00%
<b>Media Resultante ponderación</b>	<b>2.747,69 €</b>					

INFORME VALORACIÓN

COMPARABLES PLAZAS APARCAMIENTO

	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6
Emplazamiento	Francesc Alegre nº 2	Font Castellana nº 1	Francesc Alegre nº 2	Camelies nº 115	Pi i Margall nº 100	Mare Deu Montserrat nº 32
Tipo	Garaje	Garaje	Garaje	Garaje	Garaje	Garaje
Transacción	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Precio transacción	33.000,00 €	24.000,00 €	19.500,00 €	22.000,00 €	19.000,00 €	23.000,00 €
Calidad Zona	Media	Media	Media	Media	Media	Media
Ubicación en la Zona	No singular	No singular	No singular	No singular	No singular	No singular
Antigüedad aproximada	40	40	40	15	30	30
Calidad Edificación	Media	Media	Media	Media	Media	Media
Planta	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Ascensor	No	Si	No	Si	Si	Si
Exterior/Interior	Interior	Interior	Interior	Interior	Interior	Interior
Tipo de plaza	coche mediano	coche mediano	coche mediano	coche mediano	coche mediano	coche y moto
Dificultat aparcamiento superficie	Si	Si	Si	Si	Si	Si
Zona Verde/Azul	Si	Si	Si	Si	Si	Si
Acabado Interior	Media	Media alta	Media	Media alta	Media	Media
Conservación Interior	Normal	Buena	Normal	Buena	Buena	Normal
Maniobrabilidad	Normales	Normales	Normales	Normales	Normales	Normales
% descuento negociación-comisión	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Sc adoptada	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	35,00
Precio Final	29.700,00 €	22.800,00 €	18.525,00 €	20.900,00 €	18.050,00 €	21.850,00 €
Precio Final €/m²	990,00 €	760,00 €	617,50 €	696,67 €	601,67 €	624,29 €

Se realiza la homogeneización de los comparables aplicando coeficientes reductores o mayoradores a cada comparable en función de la localización, ubicación en edificio, calidad de construcción, estado de la construcción, funcionalidad del inmueble, equipamientos y superficie, obtenidos los valores homogeneizados se aplica ponderación de peso de cada comparable respecto del inmueble a valorar.

HOMOGENEIZACIÓN	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6
Localización	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Ubicación en Edificio	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Calidad Construcción	1,00	0,95	1,00	0,95	0,95	0,95
Estado	1,00	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00
Funcionalidad	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Equipamiento	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Superficie	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05
Global	1,00	0,90	1,00	0,90	0,95	1,00
Valor Homogeneización	990,00 €	684,00 €	617,50 €	627,00 €	571,58 €	624,29 €
Ponderación	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	16,00%	16,00%
<b>Media Resultante ponderación</b>	<b>687,48 €</b>					

11.4 CUADRO RESUMEN DE VALORES MERCADO (€)

Finca Registral	Tipo	Descripción	Superficie Adoptada	V. Mercado Entidades	Factor Corrector	V. Mercado corregido	V. Vuelo	K
	Vivienda		87,48	240.368,13 €	1,00	240.368,13 €	63.444,87 €	1,14
	Garaje		30,00	20.624,52 €	1,00	20.624,52 €	21.757,50 €	1,01
			117,48	260.992,66 €		260.992,66 €	85.202,37 €	



## 12 CERTIFICADO VALOR DE TASACIÓN, CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

La finalidad del presente informe es la valoración del bien a efectos de determinar su valor de mercado a fecha 25/04/2016.

Según el detalle indicado en el apartado 13.1, el valor total de la tasación de la(s) finca(s) descritas en este informe asciende a **260.992,66 euros**.

### 12.1 CUADRO DE VALORACIÓN

Finca Registral	Tipo	Descripción	Superficie Adoptada	V. Mercado libre
	Vivienda		87,48	240.368,13 €
	Garaje		30,00	20.624,52 €
Valor de la finca				260.992,66 €

### 12.2 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

#### Condicionantes:

No existen condicionantes.

#### Advertencias:

La superficie catastral que figura del garaje corresponde a la totalidad de la superficie construida.

El inmueble donde se sitúa la plaza de aparcamiento está situado frente al bloque de la vivienda a valorar en calle, bloque destinado en su totalidad a plazas de aparcamiento.

Vivienda actualmente arrendada a petición del solicitante no se ha realizado la capitalización del contrato, facilitándose el valor considerándolo libre de arrendamiento.

En aquellos casos en los que se han observado discrepancias entre la realidad y algunos documentos, o entre estos mismos, se han aceptado los datos que se han considerado más ajustados a la finalidad del informe, siempre que no ha sido posible conciliarlos entre sí.

El informe ha sido realizado con la finalidad de dar un valor de mercado del inmueble a tasar, Pedro Domènech Bernat no se responsabiliza de la utilización de este informe con finalidad distinta de aquella para la que se emitió.

En Barcelona, a 25/04/2016

Pere Domènech Bernat colegiado nº 7606  
Arquitecto Técnico e Ingeniero de Edificación

## 13 DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME E INDICACIONES

### 13.1 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Planos o croquis de situación y emplazamiento  
Croquis del inmueble  
Fotografías  
Documentación Registral  
Documentación Catastral

### 13.2 INDICACIONES

El presente informe no requiere de visado colegial obligatorio según establece el Real Decreto 1000/2010 de 5 de Agosto, si bien el cliente puede determinar que quiere la realización del visado colegial.

Pedro Domènech Bernat no se responsabiliza de la veracidad de la documentación aportada por el solicitante de la tasación o por terceros.

En aquellos casos en los que se han observado discrepancias entre la realidad y algunos documentos, o entre estos mismos, se han aceptado los datos que se han considerado más ajustados a la finalidad del informe, siempre que no ha sido posible conciliarlos entre sí.

El informe ha sido realizado con la finalidad concreta que se indica en el mismo. Pedro Domènech Bernat no se responsabiliza de la utilización de este informe con finalidad distinta de aquella para la que emitió.

En el estudio y toma de datos para emitir el informe de tasación, el tasador se ha limitado a la inspección ocular del inmueble, no habiéndose realizado ninguna comprobación sobre el estado y capacidad portante de la estructura del mismo, ni sobre el de las instalaciones, impermeabilizaciones o cualquier otro elemento oculto, por lo que el informe de valoración no constituye un informe pericial sobre estos aspectos. La posible existencia de defectos o vicios ocultos de estos elementos, o su aparición posterior, alteraría el valor de tasación expresado.

Las superficies de los terrenos aportados se comprueban en base a la información aportada (planos, documentación registral, catastral u otras). El croquis realizado durante la visita al inmueble no significa un levantamiento topográfico de los terrenos. Pedro Domènech Bernat no se responsabiliza de las variaciones de valor producidas por las diferencias que pudieran existir entre las superficies expresadas en el informe y las reales.

La valoración se realiza a partir de la superficie construida, incluyendo – en función del tipo de inmueble – la parte proporcional de elementos comunes.

La valoración se realiza bajo el supuesto que se dispone de, o se pueden obtener, cuantas autorizaciones licencias o certificaciones – de Organismos y Entidades Público o Privados – sean necesarias para cuántos usos han sido considerados en el presente informe.

En la determinación del valor de tasación, se han tenido en cuenta las circunstancias actuales de mercado inmobiliario y sus precios de venta la contado, especialmente las referentes a la financiación habitualmente obtenible por los adquirentes del inmueble que se valora. La alteración de estas circunstancias debe incidir en los equilibrios del mercado y en consecuencia, en los valores de tasación. El desglose del valor del inmueble en los componentes que lo integran (suelo, construcción y gastos necesarios) tiene un valor conjunto, no debiendo utilizarse parcialmente salvo autorización expresa.

La valoración se ha realizado considerando que el inmueble se encuentra libre de cargas, arrendamientos o cualesquiera otras limitaciones en su precio de venta distintas de las consideradas en el informe.

Del valor de tasación se deberán descontar todas las cargas y afecciones que no hayan sido reflejadas en el presente informe.

No se han considerado limitaciones al dominio de la finca distintas de las señaladas en el informe, por lo que, en caso de existir alguna, deberá estudiarse su incidencia en el valor de la misma.

Protección de datos de carácter personal: De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, sobre Protección de datos de carácter personal. (B.O.E.14.12.1999), los datos de carácter personal contenidos en el presente informe y su certificado, así como todos los almacenados en la base de datos de Pedro Domènech Bernat, se dedican única y exclusivamente al soporte y conservación de las tasaciones de acuerdo con su normativa vigente: ECO/805/2003 de 27 de Marzo. La Propiedad de dichos datos puede ejercitar la totalidad de sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición.