

**PERE DOMENECH BERNAT** Colegiado número 7606  
Arquitecto Técnico e Ingeniero de Edificación

VALORACIÓN REDUCIDA MÉTODO COMPARACIÓN

### **INFORME DE VALORACIÓN REDUCIDO**

EXPEDIENTE: 23/00000Vreducida  
SITUADO:  
POBLACIÓN: BARCELONA-08024  
PROVINCIA: BARCELONA  
SOLICITANTE:

Situación: Calle, 08024 Barcelona

Superficie:

Finca			Superficie	Superficie	Superficie	Patio	Terraza	Superficie	Superficie
Registral	Tipo	Descripción	Registral	Catastral	Útil	Interior	exterior	Construida	Adoptada
			100%	100%		100%	100%		
	Vivienda		58,00	72,00	56,42	12,00	70,00	65,00	72,00
			58,00	72,00	56,42		70,00	65,00	72,00

Estado de conservación: de la finca en normal estado de conservación con calidades tipo medias-bajas sin ascensor. Vivienda en regular estado de conservación con calidades de origen para reformar y adecuar totalmente.

Calificación urbanística 13b dentro de ordenación, aunque disconformidad con normativa actual por el número de plantas edificado.

### Obtención valor de mercado por comparación

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 5-10%, en la franja inferior si es una venta directa y en superior si es mediante un Agente de la Propiedad Inmobiliaria. Para el caso de obra nueva, la rebaja por negociación es inferior, entorno al 2-3% por ser directamente con promotor.

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

VALORACIÓN REDUCIDA MÉTODO COMPARACIÓN

Comparables de viviendas

	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6
Emplazamiento	Avd. Can Baro 33	Josep Serrano	Tenerife 33	Alexandre Torrelles	Bismarck	Baró de Sant Lluís
Tipo	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Transacción	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Precio transacción	243.000,00 €	185.000,00 €	150.000,00 €	239.000,00 €	250.000,00 €	217.000,00 €
Calidad Zona	Media baja	Media baja	Media baja	Media baja	Media baja	Media baja
Ubicación en la Zona	No singular	No singular	No singular	No singular	No singular	No singular
Antigüedad aproximada	48	53	63	15	53	58
Calidad Edificación	Media baja	Media	Media baja	Media	Media	Media baja
Planta	1	1	1	1	4	2
Ascensor	No	Si	No	Si	Si	No
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	Media	Media baja	Media	Media baja	Media alta
Conservación Interior	A estrenar	Normal	Normal	Buena	Normal	Buena
Nº de Niveles	1	1	1	1	1	1
Dormitorios	3	3	3	3	4	3
Baños	1	1	1	2	1	1
Vistas	Normales	Normales	Normales	Normales	Normales	Normales
% descuento negociación-comisión	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Trastero	No	No	No	No	No	No
Garaje	No	No	No	No	No	No
Terrazas	No	No	No	No	No	No
Sc adoptada	85,00	69,00	57,00	96,00	88,00	69,00
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	225.990,00 €	172.050,00 €	139.500,00 €	222.270,00 €	232.500,00 €	201.810,00 €
Precio Final €/m²	2.658,71 €	2.493,48 €	2.447,37 €	2.315,31 €	2.642,05 €	2.924,78 €

Homogeneización comparables de viviendas

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	0,95	0,90	0,95	0,90	0,90	1,00
Calidad Construcción	0,85	0,95	1,00	0,85	1,00	0,85
Estado	0,95	0,95	0,95	1,00	0,95	0,95
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	1,03	0,99	0,97	1,05	1,04	0,99
Global	0,78	0,79	0,87	0,80	0,89	0,79
Valor Homogeneización	2.073,79 €	1.969,85 €	2.129,21 €	1.852,25 €	2.351,42 €	2.310,58 €
Ponderación	18,00%	16,00%	18,00%	16,00%	14,00%	18,00%
<b>Media Resultante ponderación</b>	<b>2.113,18 €</b>					

## Valor de mercado del inmueble

Finca	Superficie	V. Mercado	Patio Interior	Terraza	Factor	V. Mercado	V. Vuelo	K
Registral	Adoptada	Entidades	100%	exterior 100%	corrector	corregido		
Vivienda	72,00	152.148,87 €	10.143,26 €	36.980,63 €	1,0000	199.272,76 €	85.926,76 €	1,11
	72,00	152.148,87 €	10.143,26 €	36.980,63 €		199.272,76 €	85.926,76 €	

Finca	Superficie	V. Mercado	Valor de tasación
Registral	Adoptada	libre	Entidades
Vivienda	72,00	199.272,76 €	199.272,76 €
Valor de la finca		199.272,76 €	199.272,76 €

### Condicionantes:

No existen condicionantes

### Advertencias:

Las superficies se han obtenido de la visita realizada.

La vivienda se encuentra con alguna reforma en zonas húmedas. Calidades medias-bajas en regular estado de conservación con vivienda mantenida. Dispone de calefacción a gas.

El edificio NO dispone de ascensor.

La instalación eléctrica está anticuada.

A nivel catastral la parcela del inmueble no incluye la parte de terraza que ocupa la vivienda, aunque a nivel de Registro de la Propiedad figura como la entidad dispone de esta terraza como propiedad (85m<sup>2</sup>). Posiblemente sea un error de catastro en la alineación posterior de esta finca ya que las otras disponen de la alineación correcta y solapando alineaciones de Google maps y catastro se ve claramente como un error en la asignación del tamaño de parcela.

La superficie medida como útil de la terraza son 70m<sup>2</sup> y el patio interior 12m<sup>2</sup>

En caso de ponerse a la venta se recomienda aumentar el valor entre un 5-10% para poder realizar rebajas en una negociación y sufragar los gastos de un intermediario (API).

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 //2023

Pere Domènech Bernat colegiado n° 7606  
Arquitecto Técnico e Ingeniero de Edificación

## **DOCUMENTACIÓN UTILIZADA EN EL INFORME E INDICACIONES**

### ***DOCUMENTACIÓN***

Documentación Catastral  
Documentación Registral

### ***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 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, 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 facilitado, se han tenido en cuenta las circunstancias actuales de mercado inmobiliario y sus precios de venta al 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 facilitados.

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 facilitado 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.