

**INFORME DE TASACION DE VIVIENDA Y
PARTICIPACION INDIVISA DE LOCAL
TRASTERO-APARCAMIENTO EN EDIFICIO
PLURIFAMILIAR
C/ GENERAL SERRADOR GB
CANTALEJO-40320**



**TASITE
TALLER DE ARQUITECTURA**

INFORME DE TASACIÓN DE EDIFICIOS Y/O SUS ELEMENTOS

MANDATARIO: PARTICULAR

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

1.1.- SOLICITANTE

1.2.- NORMATIVA

-

1.3.- FINALIDAD

Determinar el valor de mercado

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Estado: Terminado

Tipo de inmueble: VIVIENDA EN EDIFICIO Y PARTICIPACION EN TRASTERO-APARCAMIENTO (COMO CUERPO CIERTO)

Fecha visita: 29-06-2015

Calle GENERAL SERRADOR, N° SN

Se valora un piso y una participación indivisa de 1/5 del local destinado a trastero-aparcamiento en planta semisótano.

En la visita se observa que el piso no cuenta con letra, ubicándose a mano derecha según se sube por la escalera. Los linderos de la escritura se corresponden con lo comprobado.

Municipio 40320 CANTALEJO**Provincia**

Segovia

Coordenadas UTM

Huso: 30. Zona: T.

Coordenada X: X

Coordenada Y: Y

2.1.- DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad nº 1 de SEPULVEDA

Unidad	Nº D.H.				
Piso 2º Derecha	5				
Trastero	1				

2.2.- IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

Identificación	Referencia Catastral
Piso	X
Trastero	X

No se aportan escrituras registradas, por lo que se valora como cuerpo cierto.

El piso es la entidad nº 5 y el local-trastero es la entidad nº 1 de la escritura de división horizontal aportada.

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN**3.1.- COMPROBACIONES REALIZADAS**

Correspondencia con finca registral

Régimen protección pública

Comprobación Planeamiento Urbanístico

Servidumbres visibles

Estado de ocupación, uso y explotación

Estado de conservación aparente

Régimen Protección Patrimonio Arquitect.

Correspondencia con finca catastral

No procedimiento de expropiación

No Plan o Proyecto de expropiación

No Resolución Admini que implique exprop

No incoado exped. que implique expropiac

3.2.- DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Plano de situación
Croquis del inmueble
Reportaje fotográfico
Nota Simple
Documentación catastral
Fotocopia Escritura Propiedad

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- TIPO DE NÚCLEO

Cantalejo es un municipio de España, en la provincia de Segovia, comunidad autónoma de Castilla y León.

Tiene una superficie de 79,43 km²

4.2.- OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

Ocupación laboral múltiple: Servicios, agropecuario
Nivel de renta medio.

4.3.- POBLACIÓN

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2009: 3.997 habitantes de derecho.

La tendencia, respecto al padrón de 2005, es: Creciente

4.4.- EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

Evolución con tendencia decreciente.

La densidad de población en el entorno es media.

4.5.- DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

Se ubica en pleno casco urbano del municipio, es una zona mayoritariamente residencial. Es una zona consolidada, el nivel de desarrollo es completo, la tipología es de edificación plurifamiliar en manzana cerrada.

4.6.- CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

La zona dispone de todos los servicios urbanos: abastecimiento de agua, energía eléctrica, alcantarillado, pavimentación de calzadas y aceras, red de voz y datos, y alumbrado público. Todas ellas se encuentran en estado de conservación normal.

4.7.- EQUIPAMIENTO

Cantalejo cuenta con equipamientos sanitario, comercial básico, deportivo, colegio y zonas verdes

4.8.- COMUNICACIONES

Cuenta con autobuses interurbanos.

Las carreteras son la SG-205 y la CL-603.

El terreno en que se ubica el edificio es urbano consolidado, sin infraestructuras pendientes de ejecución.

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN**5.1.- DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO**

Calle GENERAL SERRADOR, N° SN.

Se valora un piso y una participación indivisa de 1/5 del local destinado a trastero-aparcamiento.

40320 - CANTALEJO

SEGOVIA

5.1.1.- DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

Se trata de una vivienda exterior, ubicada en la planta segunda de un edificio de viviendas plurifamiliar en manzana cerrada. El edificio consta de tres plantas sobre rasante destinadas a uso residencial (baja + 2), de calidades constructivas medias y una planta bajo rasante (semisótano) destinada a aparcamiento-trastero. El uso predominante es residencial.

ESTADO ACTUAL	CATEGORIA CALLE	CALIDAD EDIFICIO	PORTERIA
De origen	Principal	Media	No

ZONAS COMUNES	AÑO CONSTRUCCION	AÑO REHABILITACION	PLANTA BAJO RASANTE
No	1980	0	1

ANTIGÜEDAD	ASCENSORES	COORDENADAS UTM	PLANTA SOBRE RASANTE
De 30 a 50 años	0	x: y:	3

5.1.2.- ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN

La cimentación se estima mediante zapatas de hormigón armado. La estructura se estima es de pilares y vigas de hormigón armado y forjados unidireccionales de viguetas y bovedillas.

El acabado exterior de los cerramientos es de ladrillo visto. La cubierta es inclinada de teja.

5.1.3.- RELACIÓN DE UNIDADES PERTENECIENTES AL EDIFICIO

FINCA	DENOMINACIÓN	CEDULA HABITABILIDAD	FECHA FIN CEDULA
5	Piso 2º Derecha	Se desconoce	-
1	Trastero	Se desconoce	-

5.2.- DISTRIBUCIÓN

RESIDENCIAL PISO. Planta Segunda. Salón comedor, cocina, cuatro dormitorios y dos baños y terraza cubierta.

ANEXO TRASTERO. Planta Semisótano. local.

5.3.- SUPERFICIES (M²)

USO CONSIDERADO	Util Registral	Constru Registral	Util Comprob.	Constru Comprob.	CCC Comprob.	R Comprob.	Constru Catastral	CCC Catastral
Piso 2º Derecha	96,97	109,35	93,18	106,11	116,47	1,25	106,00	115,00
Trastero	- - -	118,25	108,11	118,25	118,25	1,09	121,00	131,00

USO CONSIDERADO	Adoptada
Piso 2º Derecha	116,47
Trastero	118,25

Existen ligeras discrepancias entre la superficie del piso que figura en la documentación registral aportada y la comprobada debido a que probablemente se ha computado en la superficie de escrituras la superficie de las terrazas cubiertas al 100%. A efectos de tasación dicha superficie debe computarse al 50%.

5.4.- TERMINACIONES**RESIDENCIAL PISO**

PLANTA SEGUNDA	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
SALÓN COMEDOR	TERRAZO	PINTURA	PINTURA
COCINA	GRES	ALICATADO	PINTURA
DORMITORIOS	TERRAZO	PINTURA	PINTURA
BAÑOS	GRES	ALICATADO	PINTURA

ANEXO TRASTERO

PLANTA SEMISÓTANO	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
LOCAL	HORMIGON PULIDO	PINTURA	PINTURA

5.5.- CARPINTERÍA EXTERIOR

RESIDENCIAL PISO.Carpintería exterior de aluminio anodizado color natural.

Vidrería sencilla.

Persianas de pvc, sistema manual.

ANEXO TRASTERO.Carpintería exterior de aluminio anodizado color natural.

Vidrería sencilla.

5.6.- CARPINTERÍA INTERIOR

RESIDENCIAL PISO.Puertas de paso de madera barnizada.

ANEXO TRASTERO.Puertas de chapa de acero lacada.

5.7.- INSTALACIONES ESPECÍFICAS

Fontanería y Aparatos Sanitarios	Calidades medias.
Calefacción	Dispone de caldera de gas, radiadores de aluminio.
Climatización	Dispone de split individual en el salón.
Teléfono	Sí dispone.
Portero Automático	Sí dispone.
Agua caliente	Dispone de caldera de gas.

5.8.- SITUACIÓN ACTUAL**5.9.- ANTIGÜEDAD**

ELEMENTO	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REHABILITACIÓN (EDIFICIO)	AÑO REFORMA (ELEMENTO)	DEPRECIACIÓN FISICA FINAL
Piso 2º Derecha	1.980	---	---	35,0 %
Trastero	1.980	---	---	35,0 %

La comprobación física del inmueble se ha realizado en base a una inspección ocular (O.M. 27-03-2003), no habiéndose efectuado ningún tipo de prueba ni análisis que permita averiguar los defectos o vicios ocultos que pudieran existir.

6.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE. Normas subsidiarias de Cantalejo.

Fecha de publicación 24-03-1997.

Ordenanza 1.

CALIFICACIÓN DEL SUELO. Uso residencial.

OBSERVACIONES GENERALES. La consulta de la normativa se ha efectuado a través de publicación en web de la Administración.

El terreno sobre el que se asienta el inmueble no se encuentra afectado por otras determinaciones urbanísticas.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. Suelo urbano consolidado.

7.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN**7.1.- TENENCIA Y LIMITACIONES**

Propietario (Pleno Dominio) :	X
Destino previsto :	Desconocido

La titularidad se ha obtenido según escritura de división horizontal que no está registrada.

7.2.- LIMITACIONES AL DOMINIO

OBSERVACIONES. No figuran en la documentación aportada otros Derechos Reales que puedan afectar al valor de tasación.

SERVIDUMBRES. Figura registrada por razón de la finca matriz, una servidumbre de paso en planta baja, siendo los predios dominantes las fincas registrales 8.766, 8.767 y 8.764.

8.- ANÁLISIS DE MERCADO

8.1.- OFERTA

EXISTENCIA DE OFERTA Se ha detectado que existe oferta de propiedades similares en el entorno próximo.

VOLUMEN OFERTA (VENTA): El volumen de dicha oferta para operaciones de venta se considera medio-bajo.

8.2.- DEMANDA

La intensidad de la demanda es baja, inferior a la oferta.

8.3.- INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

CONSIDERACIONES PREVIAS: Nos encontramos inmersos en una situación de ajuste significativo en el mercado inmobiliario que aún no ha tocado fondo y que ha afectado a todo tipo de tipologías y usos. En esta época de negociaciones generalizadas, los precios ofertados difieren en gran medida del precio final de la operación que se cierre entre comprador y vendedor. Se observa una flexibilidad creciente los márgenes de negociación: en estos momentos se están aceptando márgenes que varían entre el 5% y el 15% sobre el precio oficial de salida, al que habría que descontar la comisión de la inmobiliaria si interviene como intermediaria.

INTERVALO DE VARIACION: El intervalo de variación zonal de viviendas similares a la tasada oscila entre 531 y 637 €/m². Las plazas de garaje oscilan entre 136 y 186 €/m².

8.4.- EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

La posible Revalorización del Inmueble que se valora a corto plazo presenta una tendencia con correcciones del valor a la baja.

Los tiempos medios de comercialización se están viendo incrementados.

9.- DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

9.1.- MÉTODO DEL COSTE

9.1.1.- CALCULO DE LA REPERCUSIÓN DEL SUELO POR EL METODO RESIDUAL ESTÁTICO

9.1.1.1.- PROMOCIÓN INMOBILIARIA MAS PROBABLE

Dado que no existen comparables de trasteros, se han empleado como comparables para el cálculo del valor del suelo, testigos de garajes, cuya repercusión es similar a la de los trasteros.

COMPARABLES RESIDUAL ESTÁTICO

GRUPO GENERAL - TRASTERO (€/m²)

REFERENCIA	DIRECCIÓN	TIPOLOGÍA	O/T	m ²	V.VENTA	COEF.
4640615000302	REAL, Nº SN, FRESNEDA DE CUELLAR	Garaje	O	62,5	136,80	1,150
4640615000303	SANTA CLARA, Nº SN, CUELLAR	Garaje	O	31	178,23	0,950
4640615000304	CARRETERA SORIA, Nº 17, TORRECABALLEROS	Garaje	O	31	147,10	0,900
4640615000305	CARRETERA SORIA, Nº 17, TORRECABALLEROS	Garaje	O	50	146,48	0,950
4640615000306	TRES CASAS, CARRETERA, Nº 23, SEGOVIA	Garaje	O	31	163,42	0,850
4640615000307	ALAMBIQUE, Nº SN, ESPINAR, EL, ESPINAR (EL)	Garaje	O	31	186,77	0,800

Media de valores homogenizados m², Anexo

147,75 €

9.1.1.2.- VALOR DE MERCADO PARA LA HIPOTESIS DE EDIFICIO TERMINADO DE LA PROMOCION INMOBILIARIA MAS PROBABLE

USO CONSIDERADO	EDIFICABILIDAD (m ²)	VALOR UNITARIO (€/m ²)	VALOR TOTAL (€)
Anexo Trastero	118,25	147,75	17.471,44
TOTAL			17.471,44

9.1.1.3.- COSTES Y GASTOS

CONCEPTO	VALOR UNITARIO (€/m ²)	VALOR TOTAL (€)	
Costes construcción(ATrastero)	70,00	8.277,50	
Gastos construcción	14,00	1.655,50	
Costes de comercialización	4,43	524,14	
Costes financieros	7,39	873,57	
TOTAL	95,82	11.330,71	

9.1.1.4.- BENEFICIO DEL PROMOTOR Y VALOR DE MERCADO

SUELO	Bº PROMOTOR (%)	REPERCUSION (€/m ²)	TOTAL RESIDUAL (€)
TERRENO	19,50 %	23,12	2.733,94

9.1.2.- CÁLCULO DE REPERCUSIÓN DEL SUELO POR MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

USO CONSIDERADO	VALOR MERCADO	COSTE CONSTR.	GASTOS NECESAR.	GASTOS FINANC.	GASTOS COMERC.	OTROS GASTOS	BENEFICI. PROMOT	REPERC.
Piso 2º Derecha	772,89	400,00	80,00	23,19	15,46	- - -	18	115,12

9.1.3.- CÁLCULO DEL VALOR DE REEMPLAZAMIENTO NETO

Uso : Residencial (Piso) - Piso 2º Derecha

Repercusión del solar por m ² construido	115,12 €/m ²
Coste de construcción por m ² construido	400,00 €/m ²
Gastos necesarios construcción	80,00 €/m ²
Depreciación por antigüedad	35,0%
Total valor de reposición por m ²	427,12 €/m ²
Total valor de reposición	49.746,67 €

Uso : Anexo (Trastero) - Trastero	
Repercusión del solar por m ² construido	23,12 €/m ²
Coste de construcción por m ² construido	125,00 €/m ²
Gastos necesarios construcción	25,00 €/m ²
Depreciación por antigüedad	35,0%
Total valor de reposición por m ²	120,62 €/m ²
Total valor de reposición	14.263,32 €

9.2.- MÉTODO DE COMPARACIÓN

9.2.1.- COMPARABLES METODO DE COMPARACIÓN (€/M²)

REFERENCIA	DIRECCIÓN C.P.	TIPOLOGÍA FUENTE	O/T	m ²	V.VENTA	COEF.
4640615000296	TEODORO DE DIEGO, Nº 1, CANTALEJO	Piso Particular	O	129	561,05 72.375,00	0,910
4640615000297	GENERAL FRANCO, Nº 3, CANTALEJO	Piso Agente De La Propiedad Inmobiliaria	O	206	531,46 109.480,76	1,040
4640615000298	PINAR, Nº 8, CANTALEJO	Piso Particular	O	80	591,06 47.285,00	0,910
4640615000299	JOSE ANTONIO, Nº 29, CANTALEJO	Piso Particular	O	120	562,50 67.500,00	0,920
4640615000300	SEÑOR FRANCISQUILLO, Nº 6, CANTALEJO	Piso Particular	O	100	585,00 58.500,00	0,930
4640615000301	CARRETERA SEGOVIA, Nº 28, CANTALEJO	Piso Particular	O	200	637,50 127.500,00	0,840

Media de valores homogenizados por m², Residencial Piso

533,03 €

Los datos de los inmuebles comparables han sido homogeneizados en relación al inmueble valorado, atendiendo a las diferencias existentes en cada caso según los siguientes parámetros: superficies, tipología, situación, orientación, características constructivas, programa, antigüedad y estado de conservación.

Se ha tenido en cuenta la negociación en compraventa.

9.2.2.- CÁLCULO DEL VALOR DE MERCADO (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

USO CONSIDERADO (€/m ²)	V.HOMOG. (1)	D.REALES	E.RECUP.	D.FUNCI.	K	V.HOMOG. (2)
Piso Á	533,03	--	---	--	1,24	533,03

(1) Valor de mercado obtenido por el método de comparación antes de depreciaciones.

(2) Valor de mercado obtenido por el método de comparación después de depreciaciones.

9.3.- OTROS MÉTODOS

USO CONSIDERADO	METODO	m2	SUELO	VUELO	TOTAL
Trastero	PARTICIPACION 1/5 PLENO DOMINIO	118,25	---	---	2.852,66

El valor de tasación es una participación indivisa de 1/5 del pleno dominio: $14.263,22 \times 0,2 = 2.852,66$ euros.

9.4.- RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

Dado que no existen comparables similares al local valorado, se valora por el método del coste.

Nº D.H.	USO CONSIDERADO	VALOR SUELO	COSTE	COMPARACIÓN	PARTICIPACION 1/5 PLENO DOMINIO	VALOR TASACION
5	Piso Á	13.408,00	149.746,6	62.082,€		62.082,0
1	Trastero	2.733,94	14.263,32		2.852,66	2.852,66
TOTAL		16.141,97	64.009,99	62.082,00	2.852,66	64.934,66

10.- VALOR DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m ²)	V.ADOPTADO (€/m ²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Piso Á	M	116,47	533,03	62.082,00	62.082,00
Trastero	OM	118,25	24,12	2.852,66	2.852,66

TOTAL**64.934,66 €**

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de SESENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON SESENTA Y SEIS CENT.

11.- CONSIDERACIONES Y ANALISIS FINAL

El inmueble objeto de valoración, presenta una serie de aspectos a destacar en la actualidad y de cara a su posible comercialización futura, que se han tenido en cuenta en los valores dados.

Dichos aspectos más importantes son:

- * Su ubicación en calle secundaria del entorno.
- * El estado general del edificio es algo deficiente, pues a lo largo de su vida no ha tenido ningún tipo de rehabilitación o las que ha tenido han sido puntuales y de esto hace ya bastantes años.
- * El estado del inmueble es el adecuado a su edad dado que aunque presenta las calidades y acabados de origen, estas tienen buena conservación.
- * El inmueble posee buena luz natural, buen asoleo y vistas neutras.
- * El inmueble no posee ascensor no existiendo la posibilidad física de su ubicación.
- * El inmueble está ubicado en un entorno en el que no se percibe contaminación acústica.

12.- CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

12.1.- CONDICIONANTES

No existen para el caso concreto de este informe

12.2.- ADVERTENCIAS GENERALES

Se advierte de que se han detectado discrepancias a nivel de dirección entre el piso visitado y lo reflejado en la documentación registral y catastral, sin que, en principio y a fecha de tasación, se generen dudas evidentes, sobre la identificación del inmueble ni se prevea afecten a los valores adoptados.

Se advierte de que se han detectado discrepancias a nivel de superficie entre el inmueble visitado y lo reflejado en la documentación registral catastral, sin que, en principio y a fecha de tasación, se generen dudas evidentes, sobre la identificación del inmueble ni se prevea afecten a los valores adoptados.

Se advierte que los datos registrales incorporados corresponden a escritura de división horizontal aportada que no está registrada, se condiciona la tasación a la inscripción

registral.

Se advierte que la tasación se realiza como cuerpo cierto dado que no se dispuestó de escrituras registradas.

Se advierte que se valora una participación indivisa de un 1/5 del local denominado 1 destinado a trastero-garaje.

El presente informe consta de 15 páginas

Fecha del informe: 30 de Junio de 2015 Fecha límite de validez: 30 de Diciembre de 2015 Tasador informante: Titulación: ARQUITECTO	Firma Tasador Informante
---	--------------------------

Sello de la Sociedad

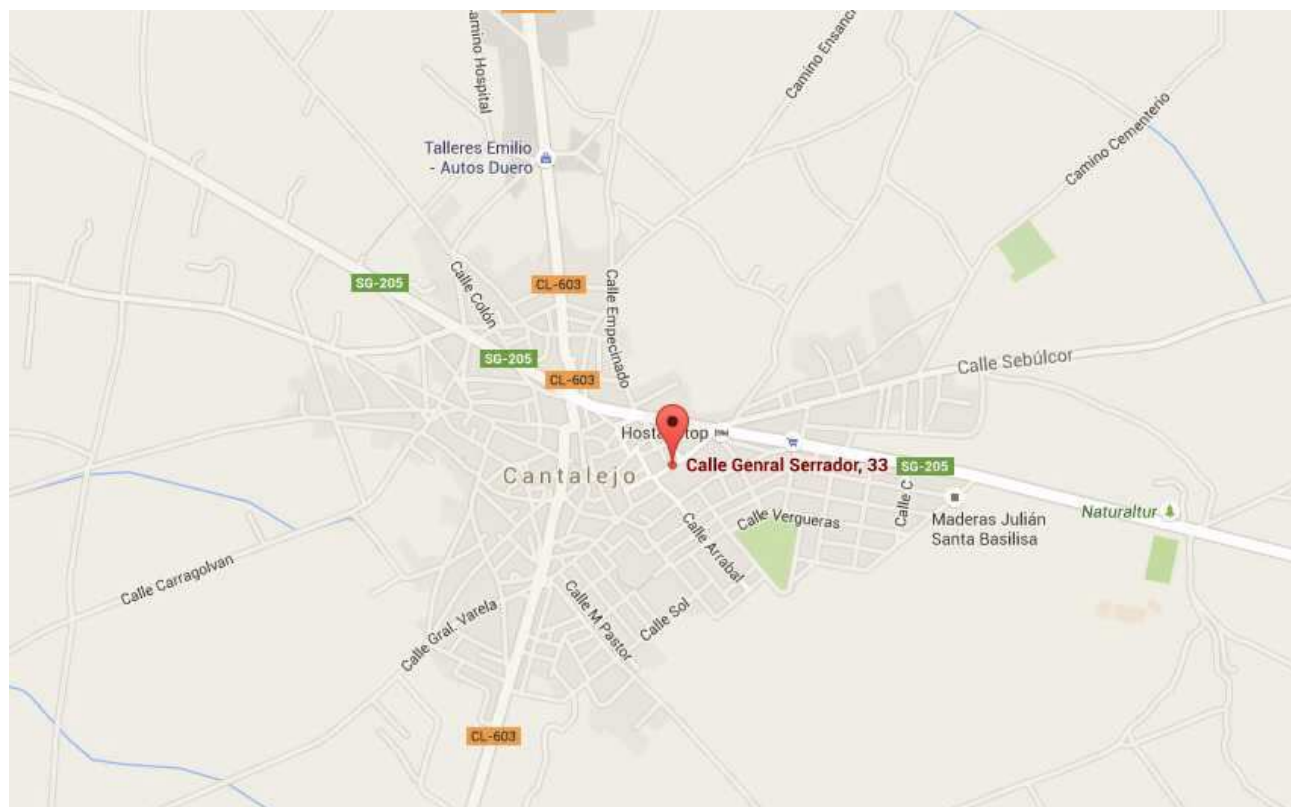
LIMITACIONES Y SALVEDADES DE LA PRESENTE TASACION

- El tasador no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación, dado que la comprobación física de los inmuebles de la presente tasación, se ha realizado en base a una inspección ocular, sin realizar ensayos específicos para determinar el estado de conservación de la estructura, elementos ocultos o instalaciones.
- El presente informe y, en su caso, el correspondiente, no supone un pronunciamiento expreso en los referente a situaciones o características que no sean evidentes.
- Cualquier utilización para otros fines distintos de los establecidos en la presente Tasación, eximirá al tasador de cualquier responsabilidad.
- El tasador no se hace responsable de las cargas de las que no haya sido informado fehacientemente en la correspondiente documentación aportada.
- La aportación por parte del solicitante de la tasación o de sus representantes, de cualquier tipo de documentación incompleta o no fidedigna, eximirá al tasador de las consecuencias que se pudieran producir.
- La ocupación, estado, uso y posible destino del inmueble es el indicado en el informe, a la fecha en que se ha realizado la visita al mismo.
- Los valores que se dan en la tasación están referidos a su conjunto, no siendo válidos a partes independientes del mismo.
- La comprobación de las superficies de terrenos o inmuebles se hace en base a los planos aportados, y en ausencia de los mismos, mediante croquis realizado en el momento de la visita al inmueble, no realizándose levantamiento topográfico alguno. No serán válidas las superficies no verificables mediante inspección ocular.
- Las tarifas aplicadas a la presente tasación corresponden a la finalidad mencionada en el informe. La utilización de la tasación para cualquier otra finalidad, judicial o extrajudicial, devengará los honorarios o derechos específicos de la misma.

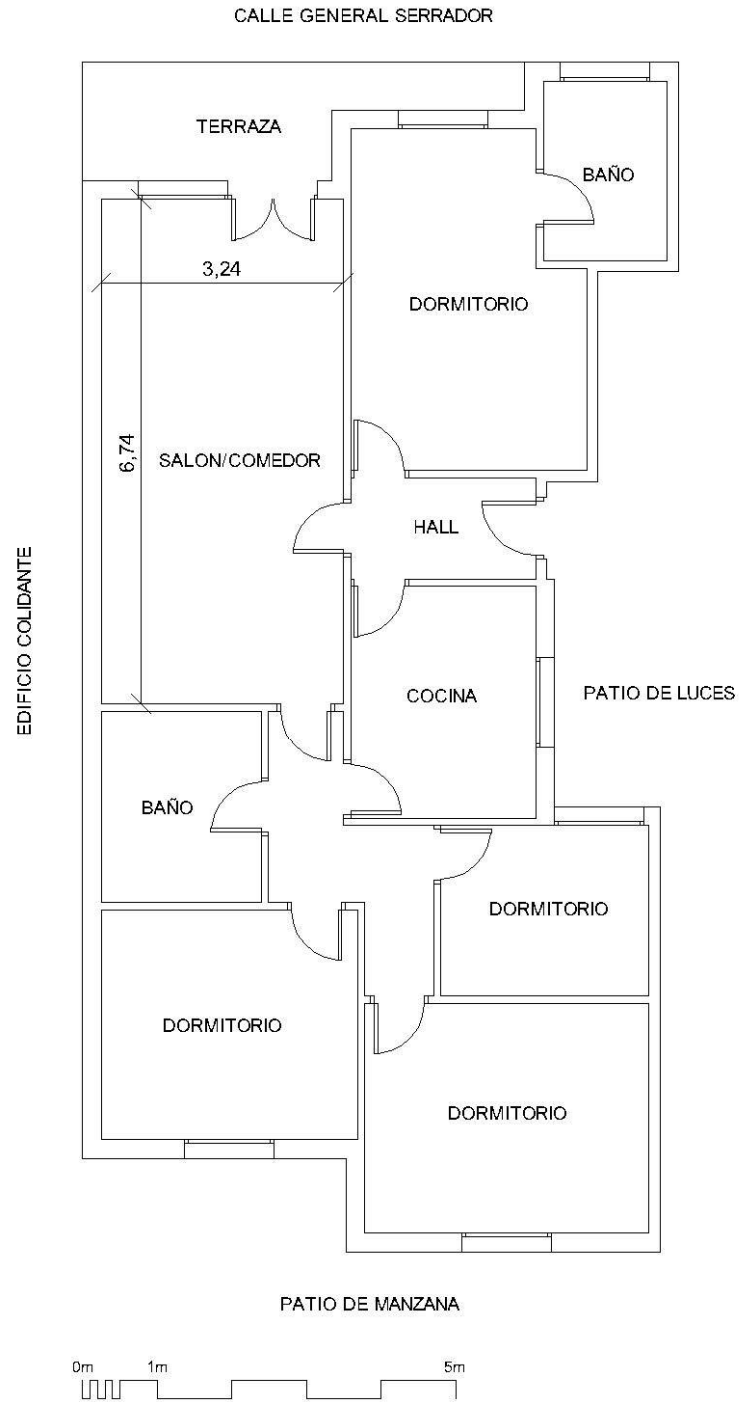
Plano de ubicación



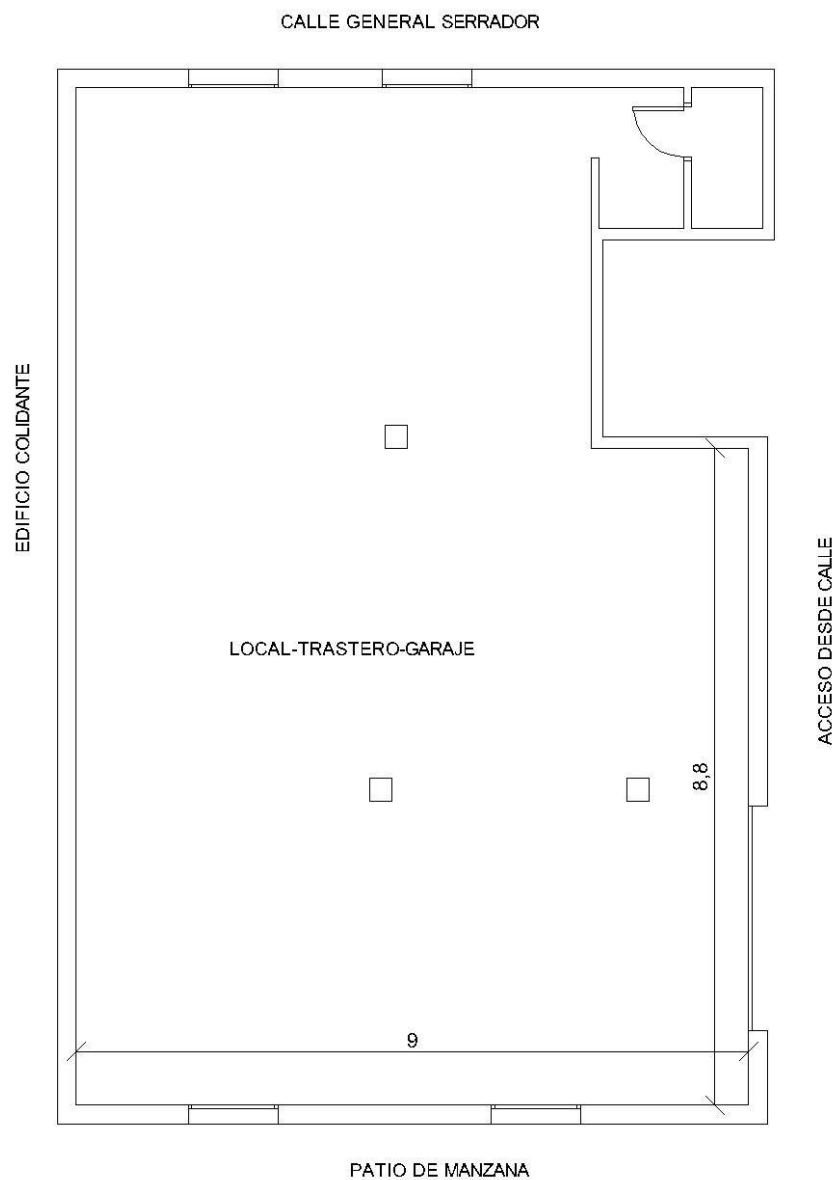
Plano de situación



Croquis vivienda



Croquis garaje-trastero



DOCUMENTACION GRÁFICA



Vista exterior



Vista exterior

DOCUMENTACION GRÁFICA



Vista exterior



Vista exterior

DOCUMENTACION GRÁFICA



Vista exterior



Vista exterior