

4.- CUESTIONARIO DE EVALUACIÓN CONTINUA DEL CURSO:

CUESTIONARIO: CASO PRÁCTICO NÚMERO 1

PERITO JUDICIAL EXPERTO EN VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y PATRIMONIOS (2ª Edición)

Apellidos y Nombre: [REDACTED] DNI: [REDACTED]

Nota: / Email de contacto: [REDACTED]@ [REDACTED].com

Instrucciones:

Confeción de un informe pericial. Cuya entrega es **OBLIGATORIA** por parte del alumno. Con un valor de 0 a 10 puntos.

El informe deberá tener una extensión suficiente para poder ser valorado con criterio.

Para solventar dudas podrán contactar con el tutor del curso **Dº Miguel Rullán Barcelo**, a través del botón existente en el aula virtual (contactar con el profesor).

Para remitir el cuestionario una vez finalizado habrá que remitirlo a través del aula virtual, utilizando el botón (Subir trabajos). **Súbalo en formato WORD y un solo archivo.**

Enseguida que la tutora del curso haya evaluado al alumno, éste recibirá un **mensaje interno** informándole que puede consultar la nota, picando sobre el botón que reza "Consultar nota"

Fecha máxima para remitir el cuestionario: **01/04/2016**

La acción formativa denomina Perito Judicial Experto en Valoración de Bienes Inmuebles y Patrimonios tiene una carga lectiva de 300 horas.

EJERCICIO ÚNICO.- Realiza un informe pericial ficticio o transcribe uno real utilizando el METODO DE COMPARACION POR VALOR DE MERCADO

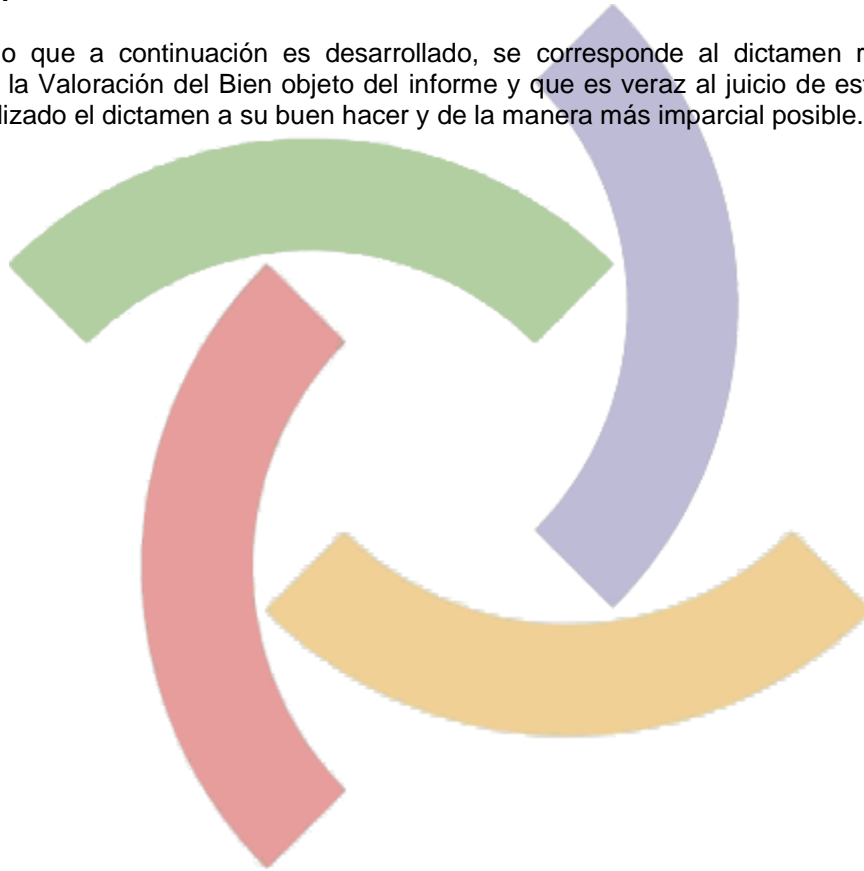
INFORME Y CERTIFICADO DE VALORACIÓN

D./Dña [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con DNI nº 00000000-X Titulado Profesional Inmobiliario, Miembro Numerario de la Asociación Nacional de Peritos Judiciales Colegiados – ANPEJUCI y en posesión del Carnet Profesional de esta Asociación con TIP nº [REDACTED], y con competencia profesional para la realización de la Valoración del Inmueble que es objeto de este certificado, según exigencia de Real Decreto 716/2009, de 24 de abril.

Reuniendo todos los requisitos exigidos en el apartado antes citado, es por lo que de pleno hecho y derecho es profesional competente para elevar este informe y en base a ello

CERTIFICA

Que todo lo que a continuación es desarrollado, se corresponde al dictamen realizado en el proceso de la Valoración del Bien objeto del informe y que es veraz al juicio de este valorador, el cual ha realizado el dictamen a su buen hacer y de la manera más imparcial posible.



Firma del Profesional Titulado

Perito Judicial - Valorador de Inmuebles

C.I.P.: ANPEJUCI. -

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Fecha del informe: 22 Marzo 2016
Fecha del certificado: 22 Marzo 2016
Fecha de visita al inmueble: 12 Marzo 2016

Situación inmueble: Ocupado por el propietario
Solicitante: xxxxx xxxx xxxx
N.I.F. nº: 00000000-X
Domicilio: C/Portillo de Balboa n16, 47010 Valladolid
Tasador: Elena Zamora Vázquez

FINALIDAD DE LA TASACIÓN:

La finalidad de esta tasación es la determinación del Valor de libre mercado del inmueble. A pesar de no ser de obligado cumplimiento, esta valoración se ha realizado en base a las directrices de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras y no podrá utilizarse transcurridos seis meses desde su fecha de emisión.

DATOS REGISTRALES:

Registro de la propiedad nº3 de Valladolid

Tipología	Sección	Finca	Tomo	Libro	Folio	Inscripción
Vivienda	-	14369	494	125	187	2ª

SUPERFICIES:

Uso Considerado	Comprobada			Registral				Catastral		Adoptada (m ²)
	Útil (m ²)	Construida (m ²)	Ccc (m ²)	Útil (m ²)	Construida (m ²)	Ccc (m ²)	S/Definir (m ²)	Construida (m ²)	Ccc (m ²)	
Vivienda	88.11	98.56	---	86.59	98.11	118.50	--	98 m ²	126	98.56

VALORES DE TASACIÓN:

Uso considerado	Método	Superficie (m ²)	Valor adoptado (€/m ²)	Valor Unidad (€)	Valor Tasación (€)
Vivienda	Comparación	98,56	1.690	193.177,6	193.175
TOTAL VALOR TASACIÓN					193.175 €

El Valor de Tasación corresponde al valor calculado por el método de comparación por valor de mercado.

EL TÉCNICO

LA SOCIEDAD

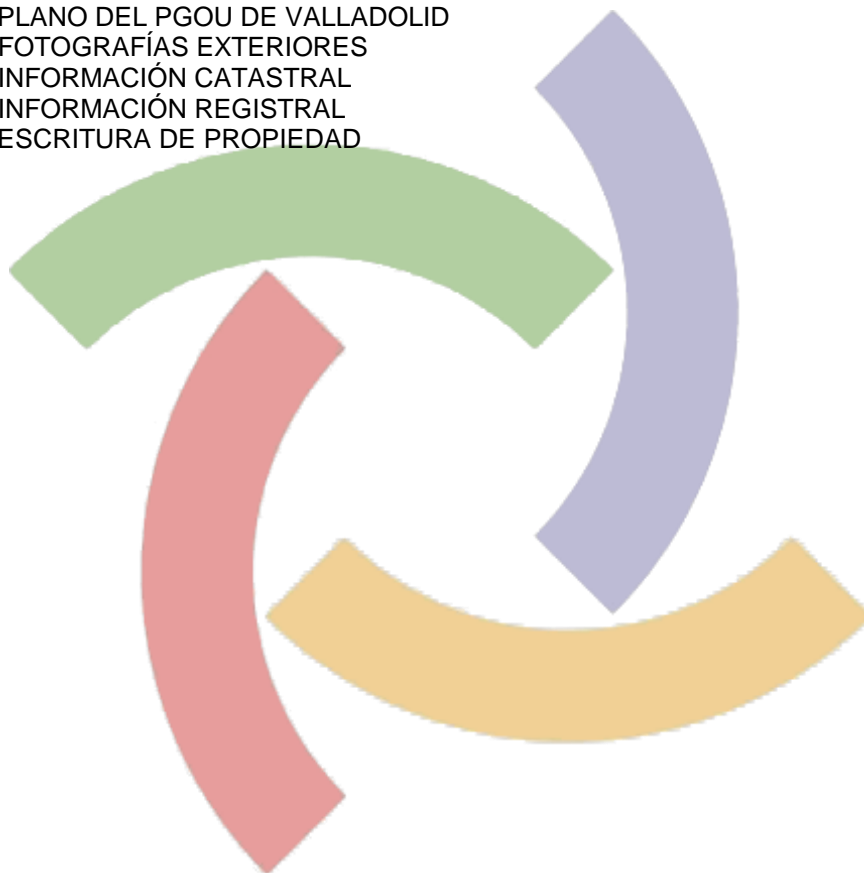
Fdo. 
 Arquitecta

Fdo. Xxxxx xxxxxx xxxxxx
 Apoderado

ÍNDICE

1. TASADOR, SOLICITANTE, FINALIDAD Y METODOLOGÍA	
1.1.- TASADOR	
1.2.- SOLICITANTE	
1.3.- FINALIDAD Y METODOLOGÍA	
1.4.- ADECUACIÓN A LA NORMATIVA	
2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	
2.1.- TIPO DE INMUEBLE	
2.2.- EMPLAZAMIENTO	
2.3.- CÓDIGO POSTAL	
2.4.- MUNICIPIO	
2.5.- DATOS REGISTRALES	
2.6.- IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE	
2.7.- IDENTIFICACION CATASTRAL DE LA PARCELA	
3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN	
3.1.- COMPROBACIONES REALIZADAS	
3.2.- DOCUMENTACIÓN UTILIZADA	
4. LOCALIDAD Y ENTORNO	
4.1.- TIPO DE NÚCLEO	
4.2.- OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA	
4.3.- POBLACIÓN, EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN	
4.4.- RASGOS DEL ENTORNO	
4.5.- CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA	
4.6.- EQUIPAMIENTO	
4.7.- COMUNICACIONES	
5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO	
5.1.- IDENTIFICACION CATASTRAL TERRENO	
5.2.- SUPERFICIES	
5.3.- INFRAESTRUCTURAS	
6. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN	
6.1.- DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO	
6.2.- DISTRIBUCIÓN	
6.3.- SUPERFICIES	
6.4.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN	
6.5.- ACABADOS INTERIORES	
6.6.- RESUMEN DE CALIDADES	
6.7.- INSTALACIONES ESPECÍFICAS	
6.8.- SITUACIÓN ACTUAL	
6.9.- ANTIGÜEDAD	
7. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA	
8. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN	
8.1.- PROPIEDAD Y OCUPACIÓN	
8.2.- DERECHOS REALES Y SERVIDUMBRES	
9. ANÁLISIS DE MERCADO	
9.1.- OFERTA	
9.2.- DEMANDA	
9.3.- ANÁLISIS DEL PRODUCTO	
9.4.- COMPARABLES DE VIVIENDAS. TESTIGOS CONSIDERADOS	
9.5.- INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA AL CONTADO O DE ALQUILER	
9.6.- EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN	

10. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS	
10.1.- MÉTODO DE COMPARACIÓN	
10.2.- CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN	
10.3.- COMPARABLES (€/m ²)	
11. VALORES DE TASACIÓN	
12. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS	
12.1.- CONDICIONANTES	
12.2.- ADVERTENCIAS GENERALES	
13. OBSERVACIONES	
13.1.- OBSERVACIONES	
14. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS	
15. ANEXOS	
15.1.- PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	
15.2.- PLANO DE LA VIVIENDA	
15.3.- PLANO DEL PGOU DE VALLADOLID	
15.4.- FOTOGRAFÍAS EXTERIORES	
15.5.- INFORMACIÓN CATASTRAL	
15.6.- INFORMACIÓN REGISTRAL	
15.7.- ESCRITURA DE PROPIEDAD	



1. TASADOR, SOLICITANTE, FINALIDAD Y METODOLOGÍA

1.1.- TASADOR:

El presente informe ha sido realizado por Elena Zamora Vázquez, Arquitecta, colegiada nº xxxx en el Colegio Oficial de Arquitectos de Valladolid, a petición del solicitante.

1.2.- SOLICITANTE:

El solicitante de la tasación es el propietario del inmueble, que actualmente no tiene la propiedad arrendada.

Nombre: xxx xxx xxx

DNI/CIF: xxxxxxxxx

1.3.- FINALIDAD Y METODOLOGÍA:

El objeto del presente informe es la valoración del inmueble a efectos de determinar su valor de mercado a fecha de valoración, con finalidad de compraventa.

Se procede en el presente informe a la determinación del valor de mercado mediante el método de comparación.

1.4.- ADECUACIÓN A LA NORMATIVA:

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, no obstante se utilizan los criterios de valoración de las disposiciones que contiene.

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. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

2.1.- TIPO DE INMUEBLE: Vivienda en bloque lineal

2.2.- EMPLAZAMIENTO: C/ Portillo de Balboa nº16 5ºB

2.3.- CÓDIGO POSTAL: 47010

2.4.- MUNICIPIO: Valladolid

2.5.- DATOS REGISTRALES:

Registro de la propiedad nº3 de Valladolid

Tipología	Sección	Finca	Tomo	Libro	Folio	Inscripción
Vivienda	-	14369	494	125	187	2ª

Descripción registral:

- Urbano: Cédula de calificación definitiva Vivienda
- Año de construcción: 1981.
- Superficie Registral: 86.59 m²

2.6.- IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE:

Identificación	Referencia Catastral
Vivienda	6836311UM5163F0034TP

Descripción catastral del inmueble:

- Uso principal: Residencial.
- Año de construcción 1981.
- Superficie Construida: 146 m² (Vivienda 98 m², Aparcamiento 20 m², Elementos comunes 28 m²)

2.7.- IDENTIFICACION CATASTRAL DE LA PARCELA:

Identificación	Referencia Catastral
Parcela con varios inmuebles (división horizontal)	6836311UM5163F

Descripción catastral de la parcela:

- Tipo de finca: División horizontal.
- Superficie Construida: 5.830 m²
- Superficie de suelo: 1.164 m²

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

3.1.- COMPROBACIONES REALIZADAS

- Visita al inmueble: La visita al inmueble se realizó el 12 de Marzo de 2016. El presente informe ha sido realizado por el mismo técnico que realizó la visita al inmueble. Se han realizado una serie de fotografías para comprobar el estado del inmueble que se adjuntan en la documentación final.
- Estado del inmueble: Durante la visita al mismo se comprueba que el inmueble se encuentra terminado, en uso y habitado por parte del propietario. Se trata de una vivienda de calidades media-alta, que ha ido reformándose a lo largo de los años y se encuentra en buen estado de conservación.
- Comprobación superficies:
Superficies en documentación registral: 86.59 m² / 98.11 m²
Superficies en documentación catastral: 98 m²
Superficie Comprobada: 98.56 m²
Forma Comprobación: Medición sobre los planos facilitados por el propietario y comprobación de alguna de las medidas durante la visita al inmueble.
- Localización del inmueble conforme a la documentación disponible
- Inspección ocular exterior de la finca.
- Inspección ocular del interior de la vivienda, calidades de la vivienda, conservación y ocupación.
- Régimen de protección pública.
- Protección del patrimonio arquitectónico.
- Adecuación al planeamiento urbanístico vigente.
- Consulta en página virtual de la oficina del Catastro.

3.2.- DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentación registral.
- Documentación catastral.
- Escritura de Propiedad.
- Recibo IBI.
- Recibo gastos de comunidad de propietarios.

4. LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- TIPO DE NÚCLEO

La localidad donde se encuentra el inmueble es Valladolid, en una zona que comúnmente se asocia al barrio de La Rondilla pero que en realidad pertenece al barrio Linares, en un núcleo urbano consolidado. Es una zona preminentemente residencial pero con mucha vida gracias al pequeño comercio y bares de barrio, regentados tanto por gente del barrio como trabajadores de otras zonas de la ciudad.

4.2.- OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

La ocupación laboral es múltiple y el nivel de renta medio. En sus orígenes, en los años 60 el barrio se construye como barrio obrero como consecuencia de la expansión industrial para dar alojamiento a toda la población que llegaban desde el medio rural a la ciudad para trabajar en las nuevas fábricas. Cabe destacar que este inmueble, así como el edificio colindante se construyen con posterioridad a este fenómeno, y que el barrio ha ido evolucionando desde entonces cambiando el tipo de ocupación laboral.

4.3.- POBLACIÓN, EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

El barrio tiene una densidad de población alta, aunque el censo muestra un descenso de la población en los últimos años, acorde con el descenso de población progresivo que está sufriendo la ciudad.

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

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

4.4.- RASGOS DEL ENTORNO

- Grado Consolidación del Entorno: Alto
- Antigüedad Media de los Edificios del Entorno: 40 años
- Rasgos Urbanos. Tipificación:
- Nivel de Renta: Medio
- Uso Predominante Principal: Residencial. Primera residencia
- Uso Predominante Secundario: Terciario. Pequeño comercio
- Significación del Entorno: Viviendas de bajas calidades, sin ascensor ni garaje, en bloques lineales repetitivos a lo largo de todo el barrio, en muchos de ellos con viviendas en los bajos sin locales comerciales. En las construcciones realizadas a partir de los años 80 calidades medias altas, en bloque lineal o manzana cerrada con garaje y ascensor en su mayoría y con bajos comerciales.

El nivel de ocupación del barrio es bastante alto como vivienda de primera residencia y también como alquiler para estudiantes universitarios por su proximidad a las facultades.

4.5.- CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

Dispone de unas buenas infraestructuras, en aparente buen estado de conservación. Algunas de ellas han sido renovadas hace unos 15 años tanto a nivel de pavimentación y ensanche de las aceras así como la introducción de la red de gas natural y de nuevas telecomunicaciones.

Infraestructura	Descripción	Calidad	Conservación
Alumbrado	Alumbrado abundante a través de farolas situadas en fachada	Buena	Buena
Alcantarillado	Evacuación de aguas por red general	Buena	Buena
Abastecimiento	Abastecimiento de agua y gas natural por red general	Buena	Buena
Telecomunicaciones	Disponibilidad de conexión a fibra óptica recientemente ejecutada	Buena	Muy Buena
Vía Pública	Pavimentación y ensanche de aceras realizada en los últimos 15.	Buena	Muy Buena

4.6.- EQUIPAMIENTOS

Dispone de equipamientos suficientes para las necesidades cotidianas.

Aunque el barrio en su origen fue construido como un barrio obrero con una gran densidad de población sin tener en cuenta las necesidades de equipamientos, con los años y la lucha social del barrio se consiguió poco a poco ir dotándolo de todos los equipamientos necesarios, la mayoría de ellos localizados en los únicos terrenos que quedaron sin construir en la orilla del Pisuerga, construyéndose un gran parque lineal a lo largo del cual se han dispuesto el resto de equipamientos que, por este motivo, son todos relativamente nuevos.

Equipamiento	Descripción
Comercial	Dispone de mucho comercio principalmente de barrio.
Religioso	Existen varios lugares de culto cercanos
Deportivo	Diversas instalaciones deportivas instaladas en el Parque Ribera de Castilla: Campos de fútbol, pistas de baloncesto, piscina cubierta y descubierta, zonas para correr, usar la bicicleta, etc
Aparcamiento	El aparcamiento es uno de los grandes problemas de la zona, a pesar de la construcción de una parking subterráneo en Av. Palencia con parte de las plazas disponibles para residentes.
Escolar	Guarderías, colegios e institutos. También se encuentra cerca de algunas de las facultades.
Lúdico	Existe poca oferta lúdica, al margen de las actividades organizadas por los centros cívicos, las relacionadas con actividades deportivas y la existencia de bares.
Asistencial	Centro de salud a menos de 10 minutos construido en 1993
Zonas Verdes	Parque Ribera de Castilla, gran pulmón verde de unas 12 hectáreas situado a 5 minutos del inmueble.

4.7.- COMUNICACIONES

Buenas comunicaciones tanto a pie como en transporte público y coche.

- A pie: Se encuentra a 5 minutos a pie de la plaza de San Pablo y de Cadenas de San Gregorio (punto neurálgico del tránsito a pie entre el barrio de la Rondilla y el Centro de la ciudad) y a 15 minutos de la Plaza Mayor.

- Transporte público: Muy bien comunicado, con varias paradas de autobús muy cercanas y tres líneas disponibles para ir al centro de la ciudad y para ir a las estaciones de tren y autobús.

- Transporte en coche: Accesibilidad normal. Problema de estacionamiento.

5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- IDENTIFICACION CATASTRAL TERRENO

Identificación	Referencia Catastral
Parcela con varios inmuebles (división horizontal)	6836311UM5163F

Descripción catastral de la parcela:

- Tipo de finca: División horizontal.

5.2.- SUPERFICIES

- Superficie Construida: 5.830 m²
- Superficie de suelo: 1.164 m²

5.3.- INFRAESTRUCTURAS

- Alumbrado público: Dispone.
- Alcantarillado: Red general.
- Suministro de agua: Red general.
- Pavimentación de viales: Sí dispone.
- Energía: Red general.

6. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

6.1.- DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

- Jardines: No dispone de jardines. El patio interior es un patio lineal que limita con una huerta de gran extensión que permite una continuidad visual sin otros edificios que se interpongan en la misma, así como una buena iluminación y ventilación cruzada, a la calle por un lado y al patio por otra.

La vivienda tasada se utiliza como: Vivienda habitual del propietario

- Tipo Vivienda: Vivienda en bloque lineal entre medianeras desarrollada en baja+6 con una planta de sótano. La planta sótano está destinada a garaje, la baja destinada a locales comerciales, y las plantas de viviendas se organizan en dos viviendas por planta por cada portal.

- Nº de Portales: 3
- Planta en la que se encuentra la vivienda: 5º planta
- Nº de Escaleras: 1 por portal
- Nº de Ascensores por Escalera: 1
- Número de Dormitorios: 3
- Número de Baños o Aseos: 2
- Superficie destinada a Baños: 7.06 m²

6.2.- DISTRIBUCIÓN

El inmueble consta de distribuidor, pasillo, cuarto de baño con bañera y cuarto de aseo, salón-comedor y una habitación que dan a la calle y cocina y dos habitaciones que dan al patio con vistas a la huerta. Además dispone de terraza y galería ambas cerradas. También dispone de plaza de aparcamiento.

6.3.- SUPERFICIES

Uso Cosniderado	Comprobada			Registral				Catastral		Adoptada (m ²)
	Útil (m ²)	Construida (m ²)	Ccc (m ²)	Útil (m ²)	Construida (m ²)	Ccc (m ²)	S/Definir (m ²)	Construida (m ²)	Ccc (m ²)	
Vivienda	88.11	98.56	---	86.59	98.11	118.50	--	98 m ²	126	98.56

*ccc; Superficie construida con zonas comunes.

6.4.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN

Según inspección visual:

- **Cimentación:** Cimentación formada por muro de contención perimetral en sótano -1 y zapatas aisladas en buen estado de conservación.
- **Estructura:** Estructura de pilares y vigas de hormigón armado y forjados de viguetas y bovedillas en buen estado de conservación. No se aprecian grietas en la vivienda debido a flechas, dilataciones o asentamientos de la estructura.
- **Sobrecarga:** Desconocida
- **Cubierta:** Cubierta plana transitable sólo para su mantenimiento en buen estado de conservación.
- **Cerramientos Exteriores:** Fachada de doble hoja de ladrillo perforado en la hoja exterior y ladrillo hueco doble en la interior, con acabado exterior de mortero monocapa beige y acabado interior de yeso sobre tabicón con gotelé. El acabado exterior se ha ejecutado en una obra de mantenimiento y mejora de la fachada realizada hace 6 años
- **Espesor de Cerramientos Ext.:** 30cm
- **Aislamiento:** Sí, aunque se desconoce su espesor y el material
- **Revestimientos Ext. 1:** Mortero monocapa beige de reciente ejecución
- **Carpintería Exterior:** Carpinterías correderas de aluminio sin rotura de puente térmico. Doble ventana. En buen estado de conservación.
- **Acristalamiento:** Doble.
- **Persianas:** Sí. Buen aislamiento de la caja de persiana. Estado de conservación bueno.

6.5.- ACABADOS INTERIORES

Habitación	Cat	Pavimentos	Paredes	Techos
Estar	V	Parqué	Yeso. Gotele	Escayola con moldura
Dormitorios	V	Parqué	Yeso. Gotele	Escayola con moldura
Esp. Circulación	V	Parqué	Yeso. Gotele	Escayola con moldura
Aseo	V	Baldosín pequeño	Azulejo pequeño	Escayola con moldura
Baño	V	Baldosa grande	Azulejo grande	Escayola con moldura
Cocina	V	Baldosín pequeño	Azulejo pequeño	Escayola con moldura
Portal	Z	Baldosa	Yeso. Gotele	Escayola
Escaleras	Z	Baldosa	Yeso. Gotele	Escayola
C. Servicio	Z	Baldosa	Yeso. Gotele	Escayola

6.6.- RESUMEN DE CALIDADES

- **Solados:** Suelos de parqué de calidad alta colocados hace 18 años, en buen estado de conservación.
Suelos de baldosín pequeño de calidad media, antiguos, estado de conservación medio.
Suelos baldosa grande de calidad alta, colocado hace 15 años, en buen estado de conservación.
- **Carpintería Interior:** Puertas de madera de 35 años de antigüedad, de calidad media en buen estado de conservación.
Puerta de entrada de calidad alta de 12 años de antigüedad en buen estado de conservación.

- **Cocina:** Cocina con baldosas y azulejos originales de calidad media, equipada con todo tipo de electrodomésticos y encimera de granito de calidad alta de 5 años de antigüedad.
- **Cuartos de Baño:** Cuarto de baño totalmente reformado hace 15 años con wc, bidé, lavabo, bañera, baldosas y azulejos de calidad alta en buen estado de conservación. Cuarto de aseo original de calidad media, en el que se ha renovado parcialmente algún sanitario, en buen estado de conservación.
- **Fachadas:** Fachadas recientemente reformadas aplicando una capa de mortero monocapa beige, en buen estado de conservación.
- **Zonas comunes, portal y escalera:** Las zonas comunes, portal y escalera han ido reformándose progresivamente con el paso de los años y se encuentran en buen estado de conservación.

6.7.- INSTALACIONES ESPECÍFICAS

- **Portero Automático:** Sí, sin videocámara
- **Grado electrificación:** Básico
- **Sistema calefacción:** Sistema de calefacción central de gas natural renovado recientemente. Buen estado de conservación.
- **Sistema agua caliente:** Sistema de agua caliente de gas natural, centralizada con lectura independiente por vivienda. Buen estado de conservación.
- **Ascensor:** Sí.
- **Telecomunicaciones:** Instalaciones de todo tipo de telecomunicaciones disponible en el edificio.

6.8.- SITUACIÓN ACTUAL

- **Estado del Inmueble:** En buena conservación general. Se han ido realizando pequeñas reformas a lo largo de los años: Doble ventana, baño reformado, sustitución solado original por parqueté.
- **Años desde la última reforma aproximadamente:** 15 años

Estado del edificio: En buena conservación general. Se han ido realizando las reformas necesarias a lo largo de los años: Adecuación portal, renovación de instalaciones, fachada exterior, etc.

- **Años desde la última reforma aproximadamente:** 5 años

6.9.- ANTIGÜEDAD

Construido en 1981, por lo que tiene una antigüedad de 35 años.

7. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Normativa vigente: Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid aprobado el 18/08/2003, (BOP Valladolid de 27/02/2004) y revisado en 2012.

El inmueble se encuentra dentro de ordenación, en Suelo Urbano Consolidado, como zona de ordenanzas específicas en la categoría PECH (Plan Especial Centro Histórico), y clasificado como residencial mixto, de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid.

8. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

8.1.- PROPIEDAD Y OCUPACIÓN

- Propiedad: En la escritura aportada consta que los titulares son Xxxx Xxxx y Xxxx Xxxx
- Situación de Ocupación: Ocupado por el propietario.

8.2.- DERECHOS REALES Y SERVIDUMBRES

- Derechos reales: De acuerdo con la escritura no recaen derechos reales sobre el inmueble
- Servidumbres: De acuerdo con la escritura el inmueble se encuentra libre de servidumbres.

9. ANÁLISIS DE MERCADO

9.1.- OFERTA

La oferta de inmuebles similares al tasado se sitúa en niveles medios. Existe una oferta amplia de inmuebles en la zona pero de superficie y calidades diferentes.

9.2.- DEMANDA

El nivel de renta de los demandantes potenciales es adecuado a la oferta actual, existiendo un desequilibrio entre oferta y demanda debido a la recesión económica. A la fecha de realización del informe, el mercado se encuentra en ligera recuperación después de la recesión, aunque aún está muy lejos de los valores de hace unos años.

9.3.- ANÁLISIS DEL PRODUCTO

- Tamaño: 98.56m²
- Relación superficie construida/superficie útil: 98.56m²/88.11 m²= 1.12
- Situación: C/Portillo de Balboa nº16 5ºB, 47010 Valladolid
- Distribución: El inmueble consta de distribuidor, pasillo, cuarto de baño con bañera y cuarto de aseo, salón-comedor y una habitación que dan a la calle y cocina y dos habitaciones que dan al patio con vistas a la huerta. Además dispone de terraza y galería ambas cerradas. También dispone de plaza de aparcamiento.
- Expectativas de venta: A pesar del mercado en recesión, es una casa con posibilidades de venta mayor que las de su entorno por su tamaño, situación, calidades y estado de conservación.

9.4.- COMPARABLES DE VIVIENDAS. TESTIGOS CONSIDERADOS

VIVIENDA Nº 1_ C/ Madre de Dios 13, Valladolid

Vistas Favorables: 6º exterior a una calle ancha por lo que es luminosa

Factores Ambientales Negativos: Calle con mucho tráfico por lo que hay mucho ruido, con carpinterías antiguas que tampoco ayudan a aislar ni térmica ni acústicamente.

Uso: Vivienda

Tipología: Vivienda en bloque entre medianeras

Ascensor: Sí

Planta: 6º exterior, norte

Dormitorios: 4

Baños/Aseos: 1

Superficie Construida: 76 m²

Superficie útil: 72 m²

Relación superficie construida/superficie útil: 1.05

Edad: 38

Estado del Inmueble: A reformar. Antiguo.

Calidad Constructiva: Media

Fuente Consultada: Idealista.com

Oferta: 180.000 €

V. UNITARIO: 2.368€/ m²

Visita al Testigo: No

VIVIENDA Nº 2_ C/Santa Clara 26, Valladolid

Vistas Favorables: 4º exterior muy luminoso con vista a la iglesia de Santa Clara.

Factores Ambientales Negativos: -

Uso: Vivienda

Ascensor: Sí, 2

Dormitorios: 3

Superficie Construida: 120 m²

Relación superficie construida/superficie útil: 1.2

Edad: 31

Calidad Constructiva: Media-Alta

Oferta: 195.000 €

Visita al Testigo: No

Tipología: Vivienda en bloque entre medianeras

Planta: 4º exterior, norte

Baños/Aseos: 2

Superficie útil: 100 m²

Estado del Inmueble: Buen estado conservación.

Fuente Consultada: Idealista.com

V. UNITARIO: 1.625 €/ m²

VIVIENDA Nº 3_ C/Madre de Dios, Valladolid

Vistas Favorables: 5º exterior muy luminoso con orientación sur-oeste.

Factores Ambientales Negativos: Calle con mucho tráfico por lo que hay mucho ruido, aunque se compensa un poco con las carpinterías renovadas tipo climalit.

Uso: Vivienda

Ascensor: Sí

Dormitorios: 2

Superficie Construida: 103 m²

Relación superficie construida/superficie útil: 1.25

Edad: 37

Calidad Constructiva: Media-Alta

Oferta: 146.000 €

Visita al Testigo: No

Tipología: Vivienda en bloque entre medianeras

Planta: 5º exterior

Baños/Aseos: 2

Superficie útil: 82 m²

Estado del Inmueble: Reformado. Muy buen estado.

Fuente Consultada: Idealista.com

V. UNITARIO: 1.417 €/ m²

VIVIENDA Nº 4_ C/Mirabel 46, Valladolid

Vistas Favorables: 5º exterior luminoso, con vistas a una gran zona verde.

Factores Ambientales Negativos: -

Uso: Vivienda

Ascensor: Sí

Dormitorios: 2

Superficie Construida: 74 m²

Relación superficie construida/superficie útil: 1.08

Edad: 42

Calidad Constructiva: Media

Oferta: 105.000 €

Visita al Testigo: No

Tipología: Vivienda en bloque entre medianeras

Planta: 5º exterior

Baños/Aseos: 1

Superficie útil: 68 m²

Estado del Inmueble: Reformado. Muy buen estado.

Fuente Consultada: Idealista.com

V. UNITARIO: 1.419 €/ m²

VIVIENDA Nº 5_ C/Soto 45, Valladolid

Vistas Favorables: 4º exterior.

Factores Ambientales Negativos: Las vistas son a una calle estrecha

Uso: Vivienda

Ascensor: Sí

Dormitorios: 3

Superficie Construida: 75 m²

Relación superficie construida/superficie útil: 1.10

Edad: 40

Calidad Constructiva: Media

Oferta: 160.000 €

Visita al Testigo: No

Tipología: Vivienda en bloque entre medianeras

Planta: 4º exterior

Baños/Aseos: 1

Superficie útil: 67 m²

Estado del Inmueble: Estado de conservación medio.

Fuente Consultada: Idealista.com

V. UNITARIO: 2.133 €/ m²

9.5.- INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA AL CONTADO O DE ALQUILER

N	Fecha	C.P.	Tipología	Situación	Sup cons. Inmueble (m ²)	P. Oferta (€)	P. Compra (€)	Valor Unitario (€/m ²)
1	1978	47010	Viv. bloque	Buena	76	180.000	-	2.368
2	1985	47010	Viv. bloque	M Buena	120	195.000	-	1.625
3	1979	47010	Viv. bloque	Buena	103	146.000	-	1.417
4	1974	47010	Viv. bloque	Regular	74	105.000	-	1.419
5	1976	47010	Viv. bloque	Regular	75	160.000	-	2.133

9.6.- EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

La tendencia de los precios es negativa, con bajadas significativas y con tiempos de venta estimados superiores al año.

La revalorización de la zona es también negativa debido a la recesión, pero cabe destacar que las calidades del inmueble están por encima de los de la zona, y que se encuentra en una ubicación muy buena dentro del barrio en el que se ubica, más próxima al centro que al interior del barrio.

No es previsible una revalorización del inmueble tasado en los plazos.

No es previsible que a corto y medio plazo la relación Oferta-Demanda experimente cambios.

10. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

Según las características del inmueble y uso, se seguirán los criterios establecidos en la ECO/805/2003 y sus posteriores modificaciones.

Para la determinación del valor de tasación se aplicará el Método de Comparación.

10.1.- MÉTODO DE COMPARACIÓN

Mediante este método se determinan dos valores técnicos que se denominan valor por comparación, que permite determinar el valor de mercado de un determinado bien.

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 €/m² 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 10-15%.

La Orden ECO/805/2003 determina lo siguiente para su aplicación (art.21 a 23):

Art. 21). *Requisitos para la utilización del método de comparación.*

1. *Para la utilización del Método de comparación a efectos de esta Orden será necesario que se cumplan los siguientes requisitos:*

- a. *La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.*
 - b. *Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.*
 - c. *Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.*
2. *Adicionalmente, para la utilización del método de comparación a efectos de lo previsto en el artículo 2.a (Ámbito de aplicación) de la presente Orden serán necesarios, los siguientes requisitos:*
- a. *Disponer de datos adecuados (transacciones, ofertas, etc.) para estimar la evolución de los precios de compraventa en el mercado local de comparables durante al menos los 2 años anteriores a la fecha de la valoración.*
 - b. *Disponer de información adecuada (datos propios, publicaciones oficiales o privadas, índices sobre evolución de precios, etc.) sobre el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de los precios del mercado inmobiliario de los inmuebles de usos análogos al que se valore y sobre el comportamiento de esos precios en el ciclo relevante al efecto y sobre el estado actual de la coyuntura inmobiliaria.*
 - c. *Contar con procedimientos adecuados que, a través de la detección de las ofertas o transacciones con datos anormales en el mercado local, posibiliten la identificación y eliminación de elementos especulativos.*

Art. 22). *Procedimiento de cálculo del valor por comparación.*

1. *Para calcular el valor por comparación se seguirán las siguientes reglas generales:*

- a. *Se establecerán las cualidades y características del inmueble tasado que influyan en su valor.*
En el caso de edificios de carácter histórico o artístico, para establecer dichas cualidades y características, se tendrá en cuenta, además, el valor particular de los elementos de la edificación que le confiere ese carácter.
- b. *Se analizará el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, se obtendrán precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.*
- c. *Se seleccionará entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en la letra anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, a la que se aplicará el procedimiento de homogeneización necesario.*
En la selección indicada se deberá, previamente, contrastar aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplan las condiciones exigidas en la definición de valor de mercado de los bienes afectados como, cuando se trate de una valoración para la finalidad prevista en el artículo 2.a de esta Orden, los que puedan incluir elementos especulativos.
- d. *Se realizará la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.*
- e. *Se asignará el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquel y que no hayan sido tenidas en cuenta en la aplicación de las reglas precedentes.*

2. *Además de las reglas generales señaladas en el apartado anterior, para determinar el valor a que se refiere dicho número se tendrán en cuenta, cuando proceda, las siguientes reglas especiales:*

- a. En el caso de edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, cuando se determine el valor por comparación para la hipótesis de edificio terminado, se utilizarán los precios existentes en el mercado en la fecha de la tasación para la venta de inmuebles terminados similares. Este valor se podrá corregir razonadamente de acuerdo con la tendencia del mercado para el plazo previsto de terminación de la obra.
- b. En el caso de valoración de fincas rústicas, al utilizar el método de comparación, la homogeneización prevista en el mismo se basará en los valores unitarios por hectárea existentes en el mercado para las distintas clases de tierra, o tipos de cultivos y/o aprovechamiento.

Art. 23). Ajuste del valor por comparación.

1. El valor por comparación obtenido de acuerdo con el artículo anterior será ajustado por la entidad tasadora para obtener un valor por comparación ajustado cuando concurren los requisitos para incluir la advertencia específica que se menciona en el apartado 3 del artículo 12.

2. Para corregir los efectos de la probabilidad a que se refiere dicho artículo 12.3, la entidad tasadora, en base a su capacidad técnica, aplicará al valor por comparación la reducción que considere necesaria.

Cuando los datos disponibles sobre el comportamiento del mercado no permitan, en opinión de la entidad tasadora, estimar la reducción indicada en el párrafo anterior, se aplicará un porcentaje de reducción del 10 % en todo caso, y del 15 % si aprecia una gran volatilidad en los precios considerados para determinar el valor por comparación.

3. Sin perjuicio de la información exigible en el cálculo del valor de tasación, la mención al ajuste realizado y su justificación se incluirán en la advertencia específica a que se refiere el artículo 12.3.

10.2.- CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

La homogeneización de la muestra testigo obtenida, consiste en el análisis de una serie de variables (cuantitativas, funcionales, estado de conservación, etc.) que tienen influencia sobre el valor unitario aplicable y que sirve como base para determinar el valor de mercado por comparación.

Concepto	1	2	3	4	5
Superficie	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Situación	0.90	1.10	0.90	0.75	0.80
Antigüedad del edificio	0.97	1.04	0.98	0.93	0.95
Estado del inmueble	0.85	1.00	1.10	1.10	0.90
Calidades	0.80	1.00	1.15	0.85	0.85
Aspectos ambientales	0.90	0.95	0.95	1.00	0.85
Valor homogeneización (k)	0.903	1.015	1.013	0.938	0.891

Se tiene en cuenta el peso de cada testigo, en función a su similitud al bien valorado.

10.3.- COMPARABLES (€/m²)

N	C.P.	Valor Global (€)	Sup Inmueble (m ²)	Valor unit. (€/m ²)	Coef. Homog (k)	Peso (%)	Valor Homog. (€/m ²)
1	47010	180.000 €	76 m ²	2.368 €/m ²	0.903	20	2.138 €/m ²
2	47010	195.000 €	120 m ²	1.625 €/m ²	1.015	20	1.650 €/m ²
3	47010	146.000 €	103 m ²	1.417 €/m ²	1.013	20	1.435 €/m ²
4	47010	105.000 €	74 m ²	1.419 €/m ²	0.938	20	1.331 €/m ²
5	47010	160.000 €	75 m ²	2.133 €/m ²	0.891	20	1.900 €/m ²
VALOR UNITARIO (V.U.) Vivienda en bloque							1.690 €/m²

11. VALORES DE TASACIÓN

Uso considerado	Método	Superficie (m ²)	Valor adoptado (€/m ²)	Valor Unidad (€)	Valor Tasación (€)
Vivienda	Comparación	98,56	1.690	193.177,6	193.175
TOTAL VALOR TASACIÓN					193.175 €

12. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

12.1.- CONDICIONANTES

No existen condicionantes.

12.2.- ADVERTENCIAS GENERALES

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, Elena Zamora no se responsabiliza de la utilización de este informe con finalidad distinta de aquella para la que se emitió.

En Valladolid, a 22 de Marzo de 2016

13. OBSERVACIONES

13.1.- OBSERVACIONES

El inmueble tiene opciones de ser vendido aunque no a corto plazo ya que posee unas calidades y condiciones ambientales bastante por encima de la media de la zona.

14. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

Fecha de la última visita al inmueble: 12 de Marzo de 2016
Fecha de emisión del informe: VALLADOLID a 22 de Marzo de 2016
El presente informe caduca a los 6 meses de la fecha de emisión.

EL TÉCNICO

LA SOCIEDAD

Fdo. [Redacted]
Arquitecta

Fdo. Xxxxx xxxxxx xxxxxx
Apoderado

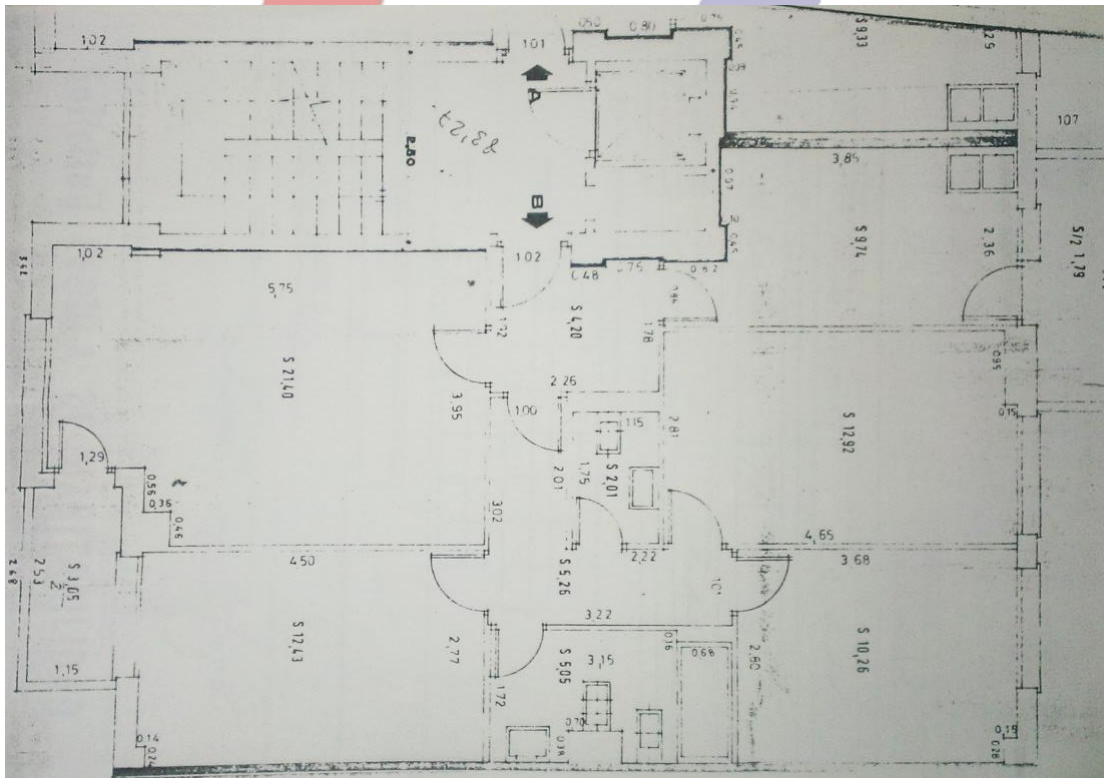


15. ANEXOS

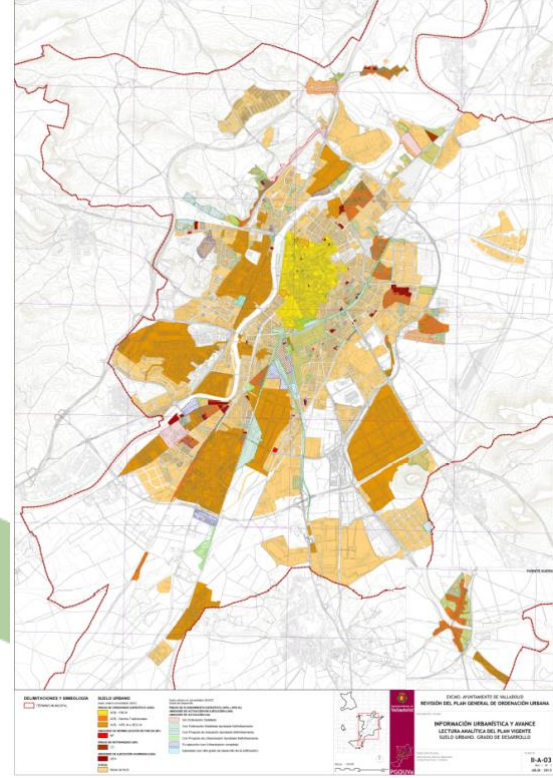
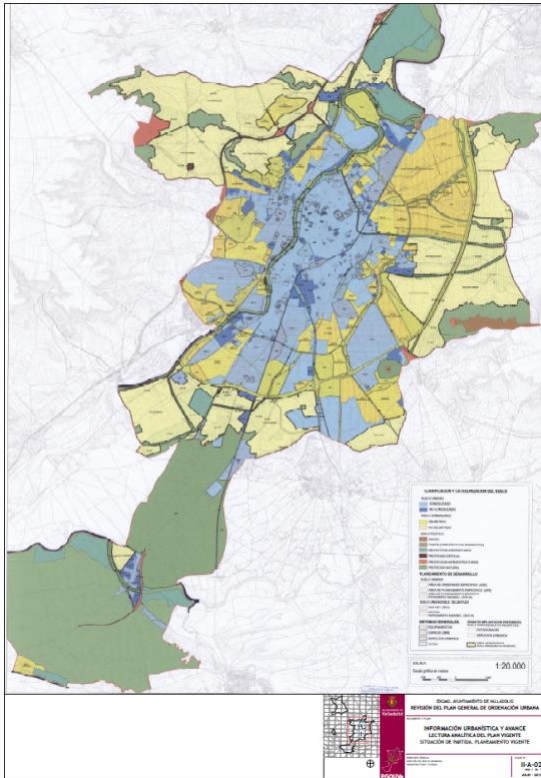
15.1.- PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO



15.2.- PLANO DE LA VIVIENDA



15.3.- PLANO DEL PGOU DE VALLADOLID



15.4.- FOTOGRAFÍAS EXTERIORES



15.5.- INFORMACIÓN CATASTRAL

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANCIERAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y ENFERMEDADES PROFESIONALES

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL CATASTRO

Sistema Informático del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de VALLADOLID Provincia de VALLADOLID

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6836311UM5163F0034TP

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL PORTILLO DE BALBOA 18 PI:05 PE:08
47010 VALLADOLID [VALLADOLID]

USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial **AÑO CONSTRUCCIÓN:** 1981

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 2,483000 **SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):** 146

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
CL PORTILLO DE BALBOA 14
VALLADOLID [VALLADOLID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 5.830 **SUPERFICIE SUELO (m²):** 1.164 **TIPO DE FINCA:** [division horizontal]

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Puerta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA		05	08	88
APARCAMIENTO		-1	34	20
ELEMENTOS COMUNES				28

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

356,720 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89 Miércoles , 23 de Marzo de 2016

15.6.- INFORMACIÓN REGISTRAL

15.7.- ESCRITURA DE PROPIEDAD