NOTIFICADO
12 MAY. 2021
Procurador
Sr. PAEZ NAVARRO

JOSÉ LUIS MESEGUER MARTINEZ
PERITO JUDICIAL INMOBILIARIO
Nº P.J.I. 0517
654 755 825
jlmeseguer.pji@gmail.com

C/ VALLE DEL GUADALENTÍN, 1, 2ª OF. -14 EDIF. "CNN"
30180 BULLAS (MURCIA)

INFORME DE TASACION
VALORACION DE PISO Y GARAJE
EN MURCIA

D. JOSE LUIS MESEGUER MARTÍNEZ, a petición del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Murcia, como Perito Judicial Inmobiliario para emitir informe de valoración de las fincas registral sita en la localidad de MURCIA provincia de Murcia, que consta de una VIVIENDA + PLAZA DE GARAJE, sito en la localidad de Murcia, que se describen en el presente dictamen, dando aceptación al informe de valoración el pasado día 29 de enero de 2021.

Declara:

No ser cónyuge o pariente por consanguinidad o afinidad dentro del cuarto grado civil de una de las partes o sus Abogados o Procuradores.

No tener interés directo o indirecto en el asunto u otro semejante.

No estar o haber estado en situación de dependencia, o de comunidad o contraposición de intereses con alguna de las partes o con sus representantes.

No tener amistad íntima o enemistad con cualquiera de las partes o con sus representantes legales.

No creer que exista ninguna otra circunstancia que le haga desmerecer en el concepto profesional.

Código Seguro de Verificación E04799402-MI:AHA7-vef8-WAyD-aaTb-Y Puede verificar este documento en https://www.administracionde justicia.gob.es

CERTIFICADO DE VALORACION

Valoración del inmueble que se describe más adelante, y que con fecha de 29 de enero de 2.021 he visitado, y así poder ejecutar una posible venta según el precio actual del mercado en la zona donde se ubica el inmueble, y siguiendo el método especificado para calcular su valor. Siempre con la mayor objetividad posible.

CERTIFICA

El inmueble descrito en el informe tiene los siguientes datos descriptivos:

TIPO DE INMUEBLE	PISO + Garaje
ESTADO DEL INMUEBLE	HABITABLE
ESTADO DE OCUPACION	OCUPADO PROPIETARIO
SITUACION	Calle Almirante Malaspina, 7, escalera-2, bajo-4, puerta-4
MUNICIPIO	30007 MURCIA
FINANLIDAD DEL MISMO	SUBASTA
Ref. CATASTRAL	4972708XH6047S0069KO (Piso) 4972708XH6047S0008ZS (garaje)
ANTIGÜEDAD	27 años (1.994)
METODO DE VALORACION UTILIZADO	Método de coste
SUPERFICIE ADOPTADA	103 m2 (piso) 32 m2 (garaje)

SUP. CONSTRUIDA	SUP. ÚTIL	SUP. ESCRITURADA
103 m2	89 m2	103 m2

SOLICITANTE:

Organismo	Mº DE JUSTICIA	**Juzgado**	Primera Instancia nº 3 de Murcia.

Nº Refª	----------	**Nº Auto**	EFM 96/2015

DATOS REGISTRALES:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD	MURCIA-8
Nº DE FINCA	27129
TOMO	3143
LIBRO	340
FOLIO	80
SECCION	6
CARGAS	

DESCRIPCIÓN DE LA CARGA/S.-

- Hipoteca a favor de BANKIA, S.A. por valor de //130.000.-€// autorizada por la notaria de Murcia, Dña. Mª del Pilar Berral Casas, nº protocolo 1977 con fecha del 07/02/2012.
- Embargo a favor de Dña. Francisca Abellón Cánovas, por mandamiento del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de los de Murcia, procedimiento 96/2015 de fecha 16/08/2016. Por importe de //26.357,98€// de principal.

VALOR DE TASACION

178.953.-Euros (piso)
Ciento Setenta y Ocho Mil Novecientos Cincuenta y Tres, euros
1.734,40.-€/m2 (piso)

Para que conste y surta los efectos oportunos allá donde fuere preciso, extiendo y firmo el presente certificado en el lugar y fecha indicados a continuación.

En la población de MURCIA, a 29 de enero de 2.021

JOSE LUIS MESEGUER MARTINEZ
PERITO JUDICIAL
INMOBILIARIO
P.J.I. Nº 0517

Fdo.: D. José Luis Meseguer Martínez

JOSÉ LUIS MESEGUER MARTINEZ

PERITO JUDICIAL INMOBILIARIO

TASACION

INDICE

CAPÍTULOS	PÁGINA
1.- SOLICITANTE.	5
2.- IDENTIFICACION Y LOCALIZACION DEL INMUEBLE.	5
3.- DOCUMENTACION Y COMPROBACIONES.	5
4.- LOCALIDAD, ENTORNO E INFRAESTRUCTURAS.	6
5.- DESCRIPCION Y SUPERFICIE DEL INMUEBLE.	6 a 7
6.- CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE.	7 a 9
7.- CALCULO DE LOS VALORES.	9 a 10
8.- FIRMA Y VISADOS.	11
9.- FOTOGRAFÍA, PLANOS DEL INMUEBLE Y OTROS.	11 y ss.
10.- OTROS.	---------

1.- SOLICITANTE. –

NOMBRE	JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 3 MURCIA		
AUTO / PROCEDIMIENTO	EFM 96/2015	**TELF.**	968-856427
DOMICILIO	Av. Ciudad de la Justicia, s/n 2ª planta		
Población	MURCIA	**C.P.**	30011

2.- IDENTIFICACION Y LOCALIZACION DEL INMUEBLE. -

TIPO DE INMUEBLE: PISO

ESTADO DEL INMUEBLE: HABITABLE

DIRECCIÓN: Calle Almirante Malaspina, 7, escalera-2, bajo-4, puerta-4

POBLACIÓN: MURCIA PROVINCIA: MURCIA

C.P.: 30007 REGISTRO DE LA PROPIEDAD: MURCIA-8

DOCUMENTACIÓN REGISTRAL APORTADA:

TITULAR REGISTRAL: JOAQUIN ESTEBAN RUIZ

CARÁCTER:

Nº DE FINCA: 27129 // TOMO: 3143 // LIBRO: 340 // FOLIO: 80

SECCIÓN: 6 // INSCRIPCION:

REF. CATASTRAL: 4972708XH6047S0069KO (Piso)
4972708XH6047S0008ZS (garaje)

3.- DOCUMENTACION Y COMPROBACIONES. -

COMPROBACIONES	SI / NO	DOCUMENTACIÓN	SI / NO
Visita al inmueble	**NO**	Nota Simple	**SI**
Descripción del mismo	**SI**	Información catastral	**SI**
Características físicas	**SI**	Plano de situación	**SI**
Estado y conservación	**SI**	Fotografías	**SI**
Uso ó explotación	**SI**	----------	**----**

RAZONES QUE HAN IMPEDIDO LA VISITA FISICA AL INTERIOR DE LA VIVIENDA:
La propiedad no se hallaba en las dos veces que se ha intentado visitar la vivienda o no ha permitido el acceso.

4.- LOCALIDAD, ENTORNO E INFRAESTRUCTURAS. -

LOCALIDAD	ENTORNO
Tipo de núcleo: **URBANO** Habitantes censados:**459.403** (CREM) **8.137 barrio La Flota** Evolución de la población: **Creciente (INE)** Delimitación del entorno: **Centro**	Tipo: **Urbano** Carácter: **Residencial** Nivel de renta: **27.314.-€ (AEAT)**
INFRAESTRUCTURAS	**EQUIPAMIENTO**
Vías públicas: **Calzadas asfaltadas, aceras pavimentadas.** Alumbrado público: **Suficiente** Alcantarillado: **Suficiente** Suministro eléctrico: **Suficiente** Red telefonía: **Suficiente** Internet: **Suficiente** Calidad: **Media-Alta** Estado conservación: **Buen estado.**	Comercial: **Abundante** Religioso: **Suficiente** Deportivo: **Abundante y bien equipados** Escolar: **Suficiente** Lúdico: **Abundante** Asistencial: **Suficiente** Zonas verdes: **Abundantes** Aparcamientos: **Suficientes**

5.- DESCRIPCION Y SUPERFICIE DEL INMUEBLE. -

DESCRIPCION DEL INMUEBLE
Núm. de fachadas: **Tres fachadas** Núm. de plantas: **Seis** sobre rasante Ancho de fachada: **41,76 m.(edificio)** Acabado de fachada: **Monocapa** Longitud media de fondo:**18,24 m**.(edificio) Superficie construida:**103 m2 la vivienda** Superficie de suelo:**1.627 m2 el edificio** Sup. Construida sobre rasante: **1.627 m2 edificio** Conservación: **Buena** Reformas: **Sí** Antigüedad: **27 años la edificación**. Instalaciones deportivas: **Suficientes** Jardines: **Abundantes** Calidad zona exterior: **Excelente** Calidad del edificio: **Buena** Ascensor: **Sí**

SUPERFICIES

Construida: 103 m2
Útil: 89 m2
Superficie de espacios: ----------
Superficie de terrazas: ----------
Superficie de tendederos: ----------
Superficie escriturada:
Superficie en catastro: 103 m2

6.- CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE

USO Y TIPOLOGIA DEL DERECHO

VIVIENDA OCUPADA POR LA PROPIEDAD.

PARAMETROS DE EDIFICACION

Cerramientos exteriores (materiales): Ladrillo y monocapa

Carpintería exterior: Madera en ventanas y acceso a terraza.

SUPERFICIE EDIFICABLE

Ya existente

INSTALACIONES

Teléfono: Sí
Aire acondicionado: Sí
Sanitarios: Sí
Portero automático: Sí
Calefacción: Sí
Gas natural: Sí
Placas solares: No
Placas fotovoltaicas: No
Agua caliente: Sí
Antena parabólica: Sí

CUBIERTA

Cubierta cerámica

CERRAMIENTOS INTERNOS

Aluminio termolacado y madera.

PAVIMENTOS

Salón: Tarima flotante
Dormitorios: tarima flotante
Pasillos: Tarima flotante
Baños: Plaqueta
Cocina: Plaqueta

PAREDES

Salón: Pintura plástica gotelé
Dormitorios: Pintura plástica gotelé
Pasillos: Pintura plástica gotelé
Baños: Azulejos
Cocina: Azulejos

TECHOS

Salón: Pintura plástica lisa
Dormitorios: Pintura plástica lisa
Pasillos: Pintura plástica lisa
Baños: Pintura plástica lisa
Cocina: Pintura plástica lisa

RESUMEN DE CALIDADES

Solados: Buena
Cuartos de baño: Buena
Carpintería interior: Buena
Cocina: Buena
Grado de electrificación: Buena
Fachada: Buena
Zonas exteriores: Buena y cuidada.

OTRAS INSTALACIONES

- Puerta blindada: Sí
- Alarma: No
- Armarios empotrados: Sí
- Terrazas cerradas con acristalamiento y estructura de madera: Sí

ACABADOS

Estado del inmueble: terminado.
La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura ó los vicios ocultos.

NIVEL DE CONSERVACIÓN

Estado de conservación medio-alto, con mantenimiento y conservación medio-alto.

CRITERIOS DE VALORACIÓN

Método de coste.

ANALISIS DEL VALOR

Valoración por coste.

7.- CALCULO DE LOS VALORES. -

CALCULO DEL COSTE

El Coste de Reposición Bruto (CRB) se determina sumando Valor Mercado Solar (VMS) + Coste Construcción por Contrata (CCC) + Gastos de Promoción (GP); aproximadamente 1,19%.

GP son todos los gastos necesarios de promoción.
CCC es la suma de Coste Ejecución de Material (CEM), más los COEFICIENTES del módulo básico, corrector geográfico, corrector de edificación, corrector acabados y corrector uso edificación; más el Margen Constructor (MC).

No se le incluyen los gastos financieros ni beneficios de promotor, ni gastos de comercialización, oficina y otros gastos.

El Coste de Reposición Neto (CRN) es la diferencia entre CRB y los coeficientes correctores de d´, d´´. d´ es el coeficiente de estado del inmueble, y d´´ es el coeficiente de antigüedad.

He aplicado la fórmula según **Orden EHA 3011-2007 del 04 de octubre**.

CALCULO DEL VALOR DEL SUELO

Calculado por Método Residual, que es: **Valor del Suelo (VS) = VM/K – CCC**

VS: Valor del Suelo. VM: Valor de Mercado. CCC: Coste Construcción por Contrata. K: Calidades. Aplicamos calidad alta: K = 1,40

VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO DE LA VIVIENDA MÉTODO DE COSTE

Valor en Venta del Inmueble (VV): 1.734,40 €/m2 + 562 €/m2 Garaje.
Margen de beneficio del promotor: 20%.
Coste de ejecución material (CEM): 650 €/m2.
Gastos del promotor (GP): 286 €/m2.
Beneficios del promotor (BP): 20%.
Coste de Construcción por Contrata (CCC): 464 €/m2.
Aranceles de notaría y registro propiedad: 0,40% y 2,00%.

COSTE REEMPLAZAMIENTO NETO (CRN)

Valor suelo por método residual: 60.235,00 €

CRN (Coste de Reposición Medio).

Vida útil del inmueble: 100 años.
Coeficiente de depreciación por antigüedad: 20%.
Coste de Reemplazamiento Medio (CRN): 178.000,00 €/totales.

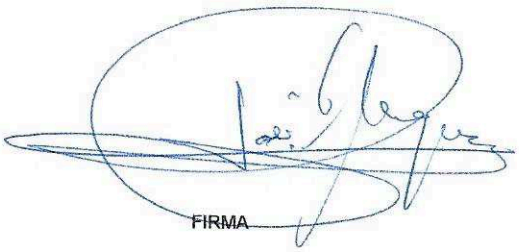
8.- FIRMA Y VISADO. -

El Perito Judicial que suscribe declara bajo promesa de decir verdad, que ha actuado y actuará con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio y que conoce las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliese su deber como perito.

El presente visado certifica que el desarrollo matemático de la fórmula en referencia a los coeficientes correctores designados por el Perito Judicial Inmobiliario son los correctos.

Y para que así conste a los efectos de oportunos, extiendo el presente Dictamen Pericial emitido según mi leal saber y entender firmándolo y rubricándolo en el lugar y fecha indicados abajo.

D. José Luis Meseguer Martínez Nº P.J.I. 0517





FECHA: a 29 de enero de 2.021.-

9.- FOTOGRAFÍAS, PLANOS, FICHA CATASTRAL Y NOTA SIMPLE DEL INMUEBLE.