



VALORACION DE PISO ÁTICO PUERTA PRIMERA, DE LA ESCALERA A, SITUADO EN LA PLANTA CUARTA, EN SU PARTE DERECHA, ANTERIOR DE LA CASA SITA EN BARCELONA, CALLE CASALS CUBERÓ NÚMEROS 187-195, HACIENDO CHAFLÁN A LA CALLE FONT D'EN CANYELLES NÚMEROS 95-99

Nº Referencia : 116	Fecha : 29/07/2.020	Clave : 314
------------------------	------------------------	----------------

VALOR DE TASACIÓN

134.931,39 € (Ciento treinta y cuatro mil novecientos treinta y un euros con treinta y nueve céntimos)



A 29 de julio de 2.020.
Fdo. Juan Ramón Puchades Perpiña.
*Agente de la propiedad
Inmobiliaria n ° 1.314*

Valoración de piso ático puerta primera, de la Escalera A, situado en la planta cuarta, en su parte derecha, anterior de la casa sita en Barcelona, calle Casals Cuberó números 187-195, haciendo chaflán a la calle Font D'en Canyelles Nº 95-99

INFORME DE TASACIÓN

EXPEDIENTE:	116/2020
TIPO DE INMUEBLE	VIVIENDA EN EDIFICIO PLURIFAMILIAR
EMPLAZAMIENTO	PISO ÁTICO PUERTA PRIMERA, DE LA ESCALERA A, SITUADO EN LA PLANTA CUARTA, EN SU PARTE DERECHA, ANTERIOR DE LA CASA SITA EN BARCELONA, CALLE CASALS CUBERÓ NÚMEROS 187- 195, HACIENDO CHAFLÁN A LA CALLE FONT D'EN CANYELLES NÚMEROS 95-99
FECHA DE TASACIÓN	29/07/2020

Valoración de piso ático puerta primera, de la Escalera A, situado en la planta cuarta, en su parte derecha, anterior de la casa sita en Barcelona, calle Casals Cuberó números 187-195, haciendo chaflán a la calle Font D'en Canyelles N° 95-99

VALORACION DE PISO ÁTICO PUERTA PRIMERA, DE LA ESCALERA A, SITUADO EN LA PLANTA CUARTA, EN SU PARTE DERECHA, ANTERIOR DE LA CASA SITA EN BARCELONA, CALLE CASALS CUBERÓ NÚMEROS 187-195, HACIENDO CHAFLÁN A LA CALLE FONT D'EN CANYELLES NÚMEROS 95-99

Nº Referencia : 116	Fecha : 29/07/2.020	Clave : 314
-------------------------------	-------------------------------	-----------------------

1) JUZGADO, PROCEDIMIENTO, DEMANDANTE, DEMANDADO Y FINALIDAD

Juzgado: Primera Instancia N° 29 de Barcelona
Procedimiento: Ejecución de títulos judiciales 582/2016-E1
Demandante: Comunidad de Propietarios Casals I Cuberó 187
Demandado: Ignorados herederos de D. Jorge Bernardo Faydella
Finalidad de la tasación: Conocer el valor de mercado del inmueble

2) IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble: Vivienda en edificio plurifamiliar

Ubicación: Piso ático puerta primera, de la Escalera A, situado en la planta cuarta, en su parte derecha, anterior de la casa sita en Barcelona, calle Casals Cuberó números 187-195, haciendo chaflán a la calle Font D'en Canyelles N° 95-99.

Datos registrales:

Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca
Registro de la Propiedad N° 13 de Barcelona	3.125	1081	169	47065 Sección 1ª, antes finca 46.907

Valoración de piso ático puerta primera, de la Escalera A, situado en la planta cuarta, en su parte derecha, anterior de la casa sita en Barcelona, calle Casals Cuberó números 187-195, haciendo chaflán a la calle Font D'en Canyelles Nº 95-99

3) TITULARIDAD SEGÚN NOTA REGISTRAL APORTADA

Jorge Bernardo Faydella titular del 100 % del pleno dominio con carácter privativo.

4) LOCALIDAD Y ENTORNO:

Vivienda ubicada en Barcelona capital en el distrito de Nou Barris

Tipo de núcleo:	Autónomo
Nº habitantes según censo:	1.636.762 (INE 2.019)
Definición de entorno:	Urbano
Caracterización:	1ª Residencia
Desarrollo:	Rápido
Consolidación:	Alta
Actividad dominante barrio:	Servicios

5) CALIDADES Y EXPECIFICACIONES:

Calidad del emplazamiento:	Atendiendo al nivel de situación dentro del entorno, se considera Medio.
Nivel de Renta del entorno:	Medio
Sociología del entorno:	Normal

Nivel de equipamientos e instalaciones del entorno:

Asistencial:	Suficiente
Comercial:	Suficiente
Escolar:	Suficiente
Aparcamiento:	Escaso para dar servicio a sus habitantes
Lúdico deportivo:	Suficiente
Religioso:	Suficiente

Valoración de piso ático puerta primera, de la Escalera A, situado en la planta cuarta, en su parte derecha, anterior de la casa sita en Barcelona, calle Casals Cuberó números 187-195, haciendo chaflán a la calle Font D'en Canyelles N° 95-99

Zonas verdes:	Suficiente
Nivel de infraestructuras:	Atendiendo al nivel de servicios, equipamientos y comunicaciones dentro del entorno, se considera suficiente.
Calidad del barrio:	Atendiendo al nivel socio-económico, se considera Medio.

Infraestructuras:

Abastecimiento de agua:	Red General
Suministro eléctrico:	Red general
Alumbrado público:	Mural (sodio)
Grado de conservación:	Medio
Alcantarillado:	Red de alcantarillado urbana
Pavimentación:	Urbana
Red telefónica:	Área

6) DETALLE DEL INMUEBLE A TASAR

Piso ático puerta primera, de la Escalera A, situado en la planta cuarta, en su parte derecha, anterior de la casa sita en Barcelona, calle Casals Cuberó números 187-195, haciendo chaflán a la calle Fuente Canyelles N° 95-99.

El edificio en el que se ubica la vivienda data del año 1.963, las calidades constructivas son medias, el edificio parece encontrarse en buen estado de conservación exteriormente y acorde a su edad salvo vicios ocultos.

Los usos del edificio son comercial en planta baja y residencial en plantas altas.

Lindes registrales:

Frente, con calle Casals y Cuberó y chafán de la calle de Font D'en Canyelles;

Derecha, la calle Fon D'en Canyelles y su chaflán;

Izquierda, pasillo de la escalera A, patio de luces y piso ático tercero de la escalera A;

Fondo, piso ático segunda escalera A y pasillo de misma escalera;

Arriba, planta sobreático segunda escalera A y pasillo de la misma escalera;

Según descripción registral se encuentra o encontraba distribuido en comedor, tres dormitorios, cocina, aseo, lavadero y terraza descubierta, no se ha tenido acceso al interior del inmueble, por tanto, desconocemos si su distribución actual es la que consta en nota registral, el estado en que se encuentra actualmente la vivienda, posibles mejoras o reformas que se la hayan ido haciendo con el paso de los años así como sus calidades interiores.

7) SUPERFICIE Y COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

Superficie y cuota de participación registral

Superficie	49,45 m2
Coeficiente de participación	2,550 %

Debido a que no se ha podido entrar al interior del inmueble para comprobar su medición, se tomará la superficie registral del mismo, pues de ella sería conocedor su titular en el momento de la adquisición del mismo.

Valoración de piso ático puerta primera, de la Escalera A, situado en la planta cuarta, en su parte derecha, anterior de la casa sita en Barcelona, calle Casals Cuberó números 187-195, haciendo chafalán a la calle Font D'en Canyelles Nº 95-99

8) TESTIGOS E INFORMACIÓN DE MERCADO

MERCADO	ANÁLISIS DEL MERCADO RESIDENCIAL COMPARABLE							
	Oferta		Demandas, ventas, tendencias		Precios actuales		Análisis, estimaciones y ajustes de valor	
	Producción	Media	Nivel de	Medio	Intervalos	2119 €/m2-	Volatilidad	-
			demanda			2953 €/m2		
	Stocks actual	-	Velocidad de	Medio	Exclusión	-	Coyuntura	-
	Tendencia	Creciente	ventas				del mercado	
Tendencias			demanda-	Expectativas	Crecimiento	Probabilidad	-	
		oferta	En ajuste			de reducción	valores	
						comparados		
				AJUSTES DEL VALOR DE COMPARACIÓN				-
TESTIGOS Y CÁLCULO DEL VALOR								
	DATOS Y PRECIOS							
		Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6	
	Dirección	Calle Casals i	Calle Casals i	Calle Casals i	Calle			
		Cuberó	Cuberó	Cuberó	D'Almansa	Via Julia	Calle Ponce de	
							León	
	Municipio	Barcelona	Barcelona	Barcelona	Barcelona	Barcelona	Barcelona	
	Provincia	Barcelona	Barcelona	Barcelona	Barcelona	Barcelona	Barcelona	
	Fecha información	29/07/2020	29/07/2020	29/07/2020	29/07/2020	29/07/2020	29/07/2020	
	Fuente del dato	Inmobiliaria	Inmobiliaria	Particular	Particular	Inmobiliaria	Inmobiliaria	
	Calidad barrio	Medio	Medio	Medio	Medio	Medio	Medio	
	Calidad ubicación	Media	Media	Media	Media	Media	Media	
	Calidad edificación	Media	Media	Media	Media	Media	Media	
	Calidad vivienda	Media	Media	Media	Media	Media	Media	
	Estado conserv.	A actualizar	Reformado	Reformado	Reformado	Reformado	Reformado	
	Valor unitario (€/m2)	2.113	2.653	2.750	2.600	2.953	2.769	
	Antigüedad	1963	1969	1963	1956	1968	1970	
	Habitaciones	3	3	2	2	3	3	
	Baños/Aseo	1	1	1	1	1	1	
	Superficie (m2)	80	60	60	50	64	65	
	Trastero	No	No	No	No	No	Si	
	Garage	No	No	No	No	No	No	
	Planta	3º Ático	2ª	1ª	2ª	2ª	2ª	
Ascensor	No	Si	No	Si	Si	Si		
Calefacción/A.A.	Si	Si	Si	Si	Si	Si		
Exterior	Si	No	Si	Si	Si	Si		
VALOR		169.000,00 €	159.200,00 €	165.000,00 €	130.000,00 €	189.000,00 €	180.000,00 €	

D. JUAN R PUCHADES PERPIÑA Agente de la Propiedad Inmobiliaria con el nº 1.314 y miembro de la Asociación Valenciana de peritos Judiciales

Oferta

El volumen de la oferta residencial en la zona es media.

Demanda

La intensidad de la demanda media.

9) METODOS DE VALORACION :

Método del coste de reemplazamiento o reposición.

Dicho método consiste en determinar el coste total estimado de reemplazar el inmueble a tasar por otro de iguales características (capacidad, uso calidad, estado de conservación, etc.) realizado con materiales y tecnologías actuales.

Se basa en el principio de valor residual y permite calcular el coste de todos los inmuebles o elementos de un inmueble.

Equivale a la suma de valor de mercado del suelo, del coste de ejecución por contrata de la edificación a nuevo y de los gastos generales imprescindibles para realizarlo, calculados todos ellos a precios actuales.

El valor de Reemplazamiento Bruto o a Nuevo (VRB) de un inmueble se calculara sumando:

- + F: El valor de mercado del suelo.
- + IN: Los impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la adquisición del terreno, o del edificio a rehabilitar, y en su caso, para la declaración de obra nueva del inmueble.
- + H: Honorarios técnicos por proyectos y direcciones de obras.
- + L+T: Costes de licencias y tasas de la construcción.

Valoración de piso ático puerta primera, de la Escalera A, situado en la planta cuarta, en su parte derecha, anterior de la casa sita en Barcelona, calle Casals Cuberó números 187-195, haciendo chaflán a la calle Font D'en Canyelles N° 95-99

+ C_C : Coste de la construcción por contrata, considerándose como tal, la suma del coste de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor.

+ G_p^A : Gastos de administración del promotor.

Calculados todos ellos a precios a la fecha de la valoración.

* No se consideran como gastos necesarios:

B_p : El beneficio del promotor.

G_F : Los gastos financieros de cualquier clase.

G_C : Los gastos de comercialización de la unidades funcionales que componen el inmueble.

Es decir en la formula:

$$V_M = \frac{F + C_C + I_N + H + L + T + G_p^A + G_F + G_C + B_p}{\text{V.R.B.}}$$

Método del Valor Residual Estático o Dinámico

Consisten en determinar el valor de mercado del suelo, o edificio destinado a la rehabilitación, a partir del valor del producto inmobiliario final, deduciendo de el todos los gastos e inversiones necesarias para ello; incluyendo los gastos financiero, comerciales y el margen bruto o beneficio que presumiblemente un promotor de tipo medio consideraría.

Se basan en el principio del valor residual y en el principio del mayor y mejor uso y sirven para determinar el valor de mercado de suelos (urbanos o

urbanizables) o inmuebles destinados a la rehabilitación. En la normativa de valoraciones de garantía, se definen y desarrollan estos métodos y se establecen en la sección quinta de la norma, artículos 34 al 42, dos posibilidades para el tasador, dándole en algunos casos la opción de valorar, según su criterio, por el método dinámico o el estático..

METODO RESIDUAL DINAMICO O ANALISIS DE INVERSIONES CON VALORES ESPERADOS

El cálculo se hará teniendo en cuenta el tiempo en el que razonablemente se concluirá el proceso constructivo-inmobiliario hasta llegar a la realización en el mercado del producto final y periodificando cada uno de los ingresos y cada uno de los gastos e inversiones, imputándolos en su periodo temporal correspondiente y actualizando los flujos de caja así establecidos a la tasa que en el mercado, en ese momento, para ese producto y esa zona, sea de mas probable utilización por un inversor (promotor) de tipo medio.

Su formulación matemática es la siguiente:

$$F = \sum_{tj} \frac{Ej}{(1+i)^{tj}} - \sum_{tk} \frac{Sk}{(1+i)^{tk}}$$

Siendo

F: Valor del terreno (o inmueble a rehabilitar)

Ej: Importe de los ingresos en cada momento **j**

Sk: Importe de los pagos en cada momento **k**

tj: Número de periodos de tiempo previsto desde la fecha de tasación hasta que se produce cada ingreso

tk: Número de periodos de tiempo previsto desde la fecha de tasación hasta que se produce cada pago

i: Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados

Algunos de los datos y parámetros necesarios para aplicar este método pueden resultar, en algunos casos, complicados de obtener, debiendo recurrirse al mas sencillo método residual estático, que permite obtener el valor unitario de repercusión de suelo a partir de valor de mercado del producto inmobiliario terminado mediante la aplicación de una formula mas simple, aunque menos precisa.

METODO RESIDUAL ESTATICO: ANALISIS DE INVERSIONES CON VALORES ACTUALES

El cálculo se hace sin tener en cuenta el factor tiempo, pero si todos los componentes que inciden en el valor del producto inmobiliario ya mencionados con la siguiente formula:

$$F = VM * (1-b) - Ci$$

Siendo:

F: Valor de mercado del suelo

VM: Valor de mercado del inmueble

b: Margen de beneficio del promotor en tanto por uso atendiendo a los *ratios* medios del mercado, en ese momento y para ese producto.

Ci: Cada uno de los costes y gastos de la promoción considerados

La metodología permite una amplia variabilidad de los márgenes brutos de la promoción, admitiendo, como así es realmente en el mercado, que las tasas de rentabilidad son variables en el tiempo y en el espacio.

Método de Actualización de Rentas

Consiste en calcular el precio más probable que un inversor, de tipo medio, estaría dispuesto a pagar, al contado, por la adquisición de un bien capaz de producir rentas.

Se basa en el principio de anticipación, y permite determinar el valor presente de las rentas netas futuras de todo tipo de inmuebles susceptibles de producir.

$$F = \sum_{tj} \frac{Ej}{(1+i)^{tj}} - \sum_{tk} \frac{Sk}{(1+i)^{tk}} + \frac{\text{Valor de reversión}}{(1+i)^n}$$

En donde:

VA = Valor actual

Ej = Importe de los cobros imputables al inmueble en el momento J.

Sk = Importe de los pagos previstos en el momento K.

tj = Número de periodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Sk.

i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados.

En nuestro caso vamos a utilizar para el cálculo del valor de repercusión del suelo el método residual estático.

n = Número de periodos de tiempo desde la tasación hasta el final del periodo de estimación de los ingresos esperados.

Los periodos transcurridos (tiempo), y el tipo de actualización a utilizar, se expresaran en las unidades correspondientes a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados.

Método de comparación de precios de inmuebles similares en la zona.

Aplicabilidad del método de comparación.

El Método de comparación será aplicable a la valoración de toda clase de inmuebles siempre que se cumplan los requisitos que se establecen en el artículo siguiente.

En los términos previstos en los artículos 53 (Valoración de inmuebles sobre los que existe derecho de superficie) y 54 (Valoración de concesiones administrativas) de esta Orden podrá ser aplicado igualmente a la valoración del derecho de superficie y de las concesiones administrativas.

Mediante este método se determinan dos valores técnicos que se denominarán valor por comparación, que permite determinar el valor de mercado de un determinado bien, y valor por comparación ajustado, que permite determinar su valor hipotecario.

Requisitos para la utilización del método de comparación.

1. Para la utilización del Método de comparación 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 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.

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 aquél 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.

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 por 100 en todo caso, y del 15 por 100 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.

La valoración esta realizada bajo los principios 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 modificada por la ORDEN EHA/3011/2007, de 4 de octubre sobre normas de valoración de

bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, recogido en Título I, Disposiciones Generales, artículo 3 y la EHA/564/2008, de 28 de febrero. Los métodos técnicos de valoración utilizables a efectos de esta Orden son los expuestos en los apartados anteriores, es decir, método del coste, método de comparación, método de actualización de rentas y método residual. En la aplicación de dichos métodos se eliminarán los elementos especulativos.

La presente Orden será de aplicación siempre que el valor de tasación se utilice para alguna de las finalidades siguientes:

- a) Garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.
- b) Cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras exigida en el Real Decreto 2486/1998, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.
- c) Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias reguladas en el Real Decreto 1393/1990, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva.

Advertencias: La valoración está calculada en su valor sin tener en cuenta las cargas, derechos y limitaciones de dominio pudiesen tener, por ello se presupone libre de inquilinos, usufructuarios, hipotecas u otras cargas.

Para la realización del presente informe va a ser utilizado el método de reposición o reemplazamiento a través del cálculo del valor del solar por el método residual estático, así como el método comparativo.

Valoración de piso ático puerta primera, de la Escalera A, situado en la planta cuarta, en su parte derecha, anterior de la casa sita en Barcelona, calle Casals Cuberó números 187-195, haciendo chaflán a la calle Font D'en Canyelles N° 95-99

DESGLOSE DE LA METODOLOGÍA APLICADA

COSTE DE REEMPLAZAMIENTO (€/M2)

Vida útil del inmueble (años)	100
Año de construcción	1963
Antigüedad	57
Factor Antigüedad	0,60

VALORACIÓN DEL SUELO POR EL METODO RESIDUAL ESTÁTICO (Urbano)

Fecha: 29/07/2020

Sup. Comp. :	49,45
--------------	-------

INTRODUCCIÓN DE DATOS

	% sobre SOLAR	% sobre CONSTRUCCIÓN	TOTALES
Beneficio de Promoción	20,00%	20,00%	
Resultado por m2	480,93 €	108,00 €	588,93 €
Gastos Financieros	10,00%	10,00%	
Resultado por m2	240,46 €	54,00 €	294,46 €
Gastos Generales	10,00%	10,00%	
Resultado por m2	240,46 €	54,00 €	294,46 €

	% sobre Precio de VENTA	
Gastos Comercialización	3,00%	
Resultado por m2	127,50 €	127,50 €

SUMA TOTAL RESULTADOS POR m2	1.305,36 €
-------------------------------------	-------------------

Factor de Localización 1,00
COSTO MEDIO CONSTRUCCIÓN: 540,00 €

RESULTADOS

VALOR RESIDUAL SUELO:	56,58%	2.404,64 €
	Cambio Obra	
VALOR SOLAR:		118.909,59 €

D. JUAN R PUCHADES PERPIÑA Agente de la Propiedad Inmobiliaria con el nº 1.314 y miembro de la Asociación Valenciana de peritos Judiciales

Valoración de piso ático puerta primera, de la Escalera A, situado en la planta cuarta, en su parte derecha, anterior de la casa sita en Barcelona, calle Casals Cuberó números 187-195, haciendo chafalán a la calle Font D'en Canyelles N° 95-99

Coste de Reemplazamiento Bruto (CRB)	2.944,64 €
---	------------

coste de Reemplazamiento Neto (CRN)	2.728,64 €
--	------------

CUADRO RESUMEN DE COSTES DE REEMPLAZAMIENTO

Denominación	Sup. Adopt (m2)	V. Suelo (€)	C. Const. (€)	V.R.B. (€)	V.R.N. (€)
Vivienda	49,45	118.909,59 €	26.703,00 €	145.612,59 €	134.931,39 €
Otros	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Totales	49,45	118.909,59 €	26.703,00 €	145.612,59 €	134.931,39 €
----------------	-------	--------------	-------------	--------------	---------------------

Valores unitarios €/m2

Tipo	Unitario Vc	Edad	Estado	Tipología	Resultado
Vivienda	540,00 €	0,600	1,00	1,00	324,00 €

VALORACIÓN EDIFICACIÓN

Elemento	Superficie	Unitario	Valor €
Vivienda	49,45	324,00 €	16.021,80 €
TOTALES	49,45		
		Total	16.021,80 €

VALORACIÓN SUELO

Elemento	Superficie	Unitario	Valor €
Solar . Sup Edificable	49,45	2.404,64 €	118.909,59 €
TOTALES	49,45		
		Total	118.909,59 €

VALOR TOTAL INMUEBLE	Valor €
Valoración EDIFICACIÓN	16.021,80 €
Valoración SOLAR	118.909,59 €
SUMA TOTAL	134.931,39 €

Valoración de piso ático puerta primera, de la Escalera A, situado en la planta cuarta, en su parte derecha, anterior de la casa sita en Barcelona, calle Casals Cuberó números 187-195, haciendo chaflán a la calle Font D'en Canyelles N° 95-99

TESTIGOS A HOMOGENEIZAR METODO COMPARATIVO

UBICACIÓN	SUPERFICIE	Nº HABITACIONES	Nº BAÑOS	ASCENSOR	PLANTA	TIPOLOGÍA
Calle Casals i Cuberó	80	3	1	No	3º Ático	Viv. Edif. Plurif.
Calle Casals i Cuberó	60	3	1	Si	2ª	Viv. Edif. Plurif.
Calle Casals i Cuberó	60	2	1	No	1ª	Viv. Edif. Plurif.
Calle D'Almansa	50	2	1	Si	2ª	Viv. Edif. Plurif.
Vía Julia	64	3	1	Si	2ª	Viv. Edif. Plurif.
Calle Ponce de León	65	3	1	Si	2ª	Viv. Edif. Plurif.

UBICACIÓN	EXTERIOR	ESTADO	TRASTERO	PRECIO	PRECIO/M2	ANTIGÜEDAD
Calle Casals i Cuberó	Si	A actualizar	No	169.000,00 €	2.112,50 €	1963
Calle Casals i Cuberó	No	Reformado	No	159.200,00 €	2.653,33 €	1969
Calle Casals i Cuberó	Si	Reformado	No	165.000,00 €	2.750,00 €	1963
Calle D'Almansa	Si	Reformado	No	130.000,00 €	2.600,00 €	1956
Vía Julia	Si	Reformado	No	189.000,00 €	2.953,13 €	1968
Calle Ponce de León	Si	Reformado	Si	180.000,00 €	2.769,23 €	1970

HOMOGENEIZACIÓN PROPORCIONAL DE MUESTRAS

Testigo N°	M2	Precio	Unitario	Coef.	Val Homog
Testigo 1	80	169.000,00 €	2.112,50 €	1,30177515	220.000,00
Testigo 2	60	159.200,00 €	2.653,33 €	1,03643216	165.000,00
Testigo 3	60	165.000,00 €	2.750,00 €	1,00000000	165.000,00
Testigo 4	50	130.000,00 €	2.600,00 €	1,05769231	137.500,00
Testigo 5	64	189.000,00 €	2.953,13 €	0,93121693	176.000,00
Testigo 6	65	180.000,00 €	2.769,23 €	0,99305556	178.750,00
Tipo Medio			2.617,94 €		
Tipo homogeneizado					2.750,00

Inmueble	Sup. Comp.	€/M2 Homog	Valor
Vivienda	49,45	2750	135.987,50 €

D. JUAN R PUCHADES PERPIÑA Agente de la Propiedad Inmobiliaria con el nº 1.314 y miembro de la Asociación Valenciana de peritos Judiciales

10) VALOR DE TASACIÓN:

En función de las características del inmueble objeto de la tasación y teniendo en cuenta el principio de prudencia por el cual un inmueble valorado a través de dos métodos diferentes, se tomará como valor el de menor importe, deberá de considerarse como valor de tasación para la vivienda con anejo inseparable trastero la cantidad de **134.931,39 € (Ciento treinta y cuatro mil novecientos treinta y un euros con treinta y nueve céntimos).**

11) INFORMACION ADICIONAL Y OBSERVACIONES :

COMPROBACIONES REALIZADAS

Identificación física del inmueble mediante inspección ocular solo del exterior del edificio ya que no se ha podido acceder al interior de la vivienda.

Comprobación de la descripción de la finca solo registral ya que no se ha podido acceder al interior de la vivienda.

Comprobación de su superficie solo registral ya que no se ha podido acceder al interior de la vivienda.

Comprobación de su estado de conservación. No se ha podido comprobar debido a que no se ha podido acceder al interior de la vivienda.

Comprobación de las calidades constructivas, solo las exteriores de la edificación.

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Documentación registral

El perito firmante manifiesta a los efectos previstos en el artículo 335 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que promete decir la verdad, que ha actuado con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que pueda causar perjuicio a cualquiera de las partes, y conoce las sanciones penales en la que podría incurrir si incumpliera su deber como perito.

Valoración de piso ático puerta primera, de la Escalera A, situado en la planta cuarta, en su parte derecha, anterior de la casa sita en Barcelona, calle Casals Cuberó números 187-195, haciendo chaflán a la calle Font D'en Canyelles Nº 95-99



CERTIFICADO DE TASACION

D. JUAN R PUCHADES PERPIÑA Agente de la Propiedad Inmobiliaria de Valencia con el nº 1.314 y miembro de la Asociación Valenciana de peritos Judiciales.

CERTIFICA.

Que de la vivienda piso ático puerta primera, de la Escalera A, situado en la planta cuarta, en su parte derecha, anterior de la casa sita en Barcelona, calle Casals Cuberó números 187-195, haciendo chaflán a la calle Font D'en Canyelles Nº 95-99, se ha obtenido el siguiente valor de tasación:

134.931,39 € (Ciento treinta y cuatro mil novecientos treinta y un euros con treinta y nueve céntimos)



A 29 de julio de 2.020.

Fdo. Juan Ramón Puchades Perpiña.

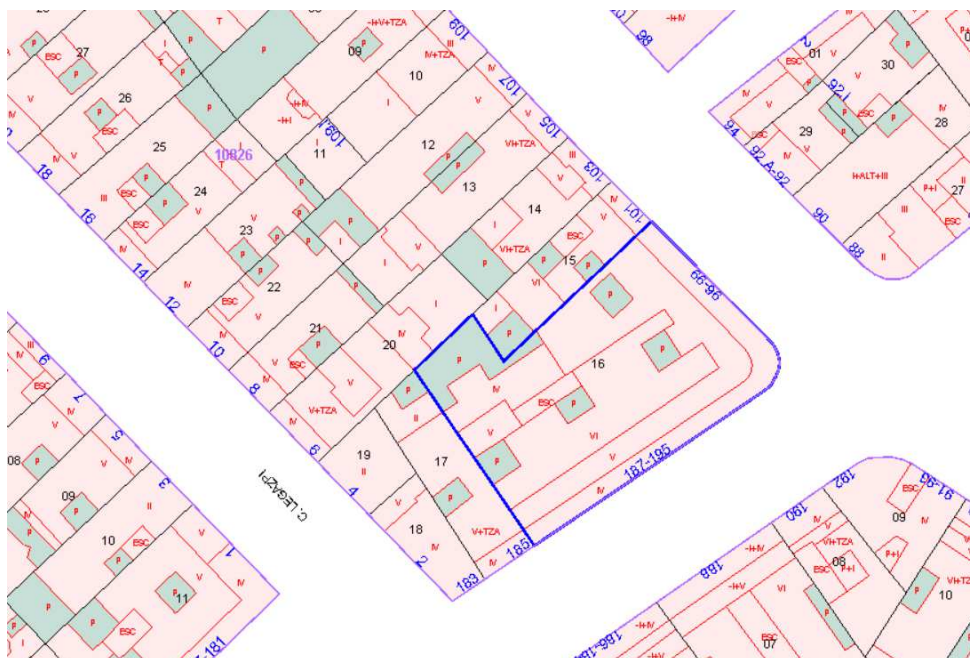
Agente de la propiedad

Inmobiliaria n º 1.314-

D. JUAN R PUCHADES PERPIÑA Agente de la Propiedad Inmobiliaria con el nº 1.314 y miembro de la Asociación Valenciana de peritos Judiciales

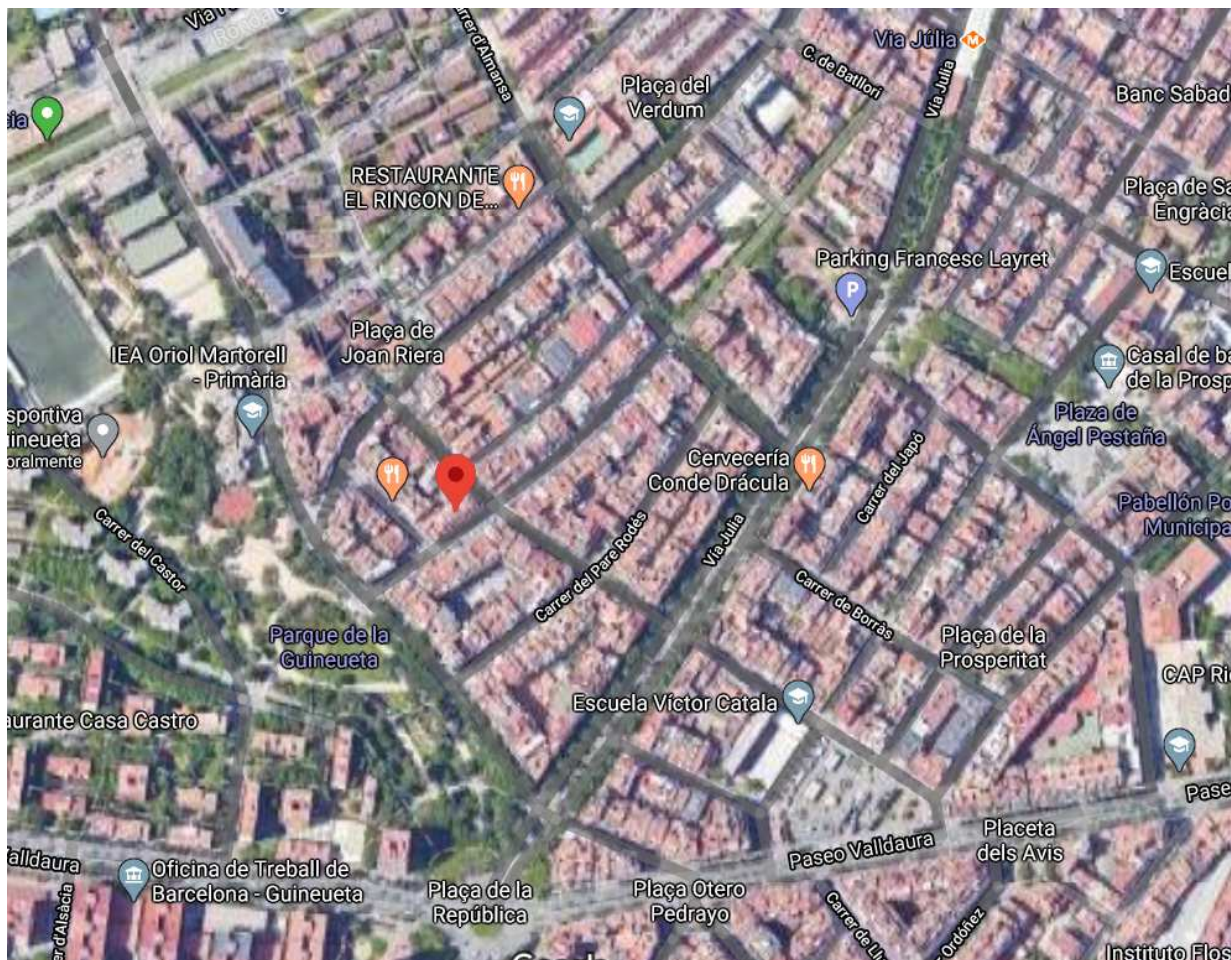
Valoración de piso ático puerta primera, de la Escalera A, situado en la planta cuarta, en su parte derecha, anterior de la casa sita en Barcelona, calle Casals Cuberó números 187-195, haciendo chaflán a la calle Font D'en Canyelles N° 95-99

PLANOS CATASTRALES Y DE EMPLAZAMIENTO



D. JUAN R PUCHADES PERPIÑA Agente de la Propiedad Inmobiliaria con el nº 1.314 y miembro de la Asociación Valenciana de peritos Judiciales

Valoración de piso ático puerta primera, de la Escalera A, situado en la planta cuarta, en su parte derecha, anterior de la casa sita en Barcelona, calle Casals Cuberó números 187-195, haciendo chaflán a la calle Font D'en Canyelles N° 95-99



D. JUAN R PUCHADES PERPIÑA Agente de la Propiedad Inmobiliaria con el nº 1.314 y miembro de la Asociación Valenciana de peritos Judiciales

Valoración de piso ático puerta primera, de la Escalera A, situado en la planta cuarta, en su parte derecha, anterior de la casa sita en Barcelona, calle Casals Cuberó números 187-195, haciendo chaflán a la calle Font D'en Canyelles N° 95-99

NOTA REGISTRAL APORTADA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO TRECE DE BARCELONA
C/ Joan Miró, 19-21, 4art pis
Tel.- 932219762

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

DATOS REGISTRALES

LOCALIZACION REGISTRAL

FINCA DE SECCIÓN 1ª A N°: 47065, FOLIO 169, TOMO 3125, LIBRO 1081
antes finca 46907
CODIGO REGISTRAL UNICO: 08064000911645

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: Número diecisiete: piso ático puerta primera, de la escalera A, situado en la planta cuarta, en su parte derecha, anterior de la casa sita en esta ciudad, calle Casals Cuberó números ciento ochenta y siete al ciento noventa y cinco, haciendo chaflán a la calle Fuente Cañellas números noventa y cinco al noventa y nueve. Se compone de comedor, tres dormitorios, cocina, aseo, lavadero y terraza descubierta. Tiene una superficie de cuarenta y nueve metros cuarenta y cinco decímetros cuadrados. Linda, por su frente, con calle Casals y Cuberó y chaflán de la calle de Fuente Cañellas; derecha, calle Fuente Cañellas y su chaflán; izquierda, pasillo de la escalera A, patio de luces; y piso ático tercero de la escalera A; fondo piso ático segunda escalera A y pasillo de la misma escalera; arriba, planta sobreatico del edificio y abajo planta tercera. Corresponde a esta finca un valor en relación al del total edificio de dos enteros quinientas cincuenta milésimas por ciento.

TITULARIDAD

BERNADO PAYDELLA, JORGE
100,000000% del pleno dominio con carácter privativo por título de propiedad horizontal.

POR TRASLADO DE LA FINCA N°: 46907 DE SANT ANDREU, ASIENTO DE INSCRIPCIÓN 1 CON FECHA 15/11/1968, TOMO: 792, LIBRO: 792, FOLIO: 120, TITULO PROPIEDAD HORIZONTAL, DEL NOTARIO ANTONIO CLAVERA ARMENTEROS, N° DE PROTOCOLO /1968, FECHA DE DOCUMENTO 22/03/1968

CARGAS VIGENTES

Por Traslado de la Finca N°: 19635 de Sant Andreu, Asiento de Inscripción 4 Con Fecha 15/11/1968, Tomo: 429, Libro: 429, Folio: 167

Obligaciones derivadas de la Ley de Propiedad Horizontal. Haciéndose constar a efectos meramente informativos, que sobre esta finca existe una constitución de servidumbre como predio dominante.

ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO

D. JUAN R PUCHADES PERPIÑA Agente de la Propiedad Inmobiliaria con el nº 1.314 y miembro de la Asociación Valenciana de peritos Judiciales

Valoración de piso ático puerta primera, de la Escalera A, situado en la planta cuarta, en su parte derecha, anterior de la casa sita en Barcelona, calle Casals Cuberó números 187-195, haciendo chaflán a la calle Font D'en Canyelles Nº 95-99

A favor de: COMUNIDAD PROP. C/ CASALS I CUBERO 187
Participación: TOTALIDAD
Deudor: IGNORADOS HEREDEROS DE JORGE BERNADO FAYDELLA
Principal: 1.196,98 EUROS
Costas: 359 EUROS
Total: 1.555,98 EUROS
Procedimiento de fecha 13/10/14, JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 29 DE BARCELONA nº de procedimiento 582/2016.
Anotación Letra: A Tomo: 3.125 Libro: 1.081 Folio: 169 Fecha: 28/02/2017

AFECCION: NOMBRE DEL IMPUESTO: ITP Y AJD PLAZO DE LA NOTA: 5 FECHA INICIO: 28/02/2017.

Al Margen de Insc/Anot: A Tomo: 3.125 Libro: 1.081 Folio: 169 Fecha: 28/02/2017

Se hace constar que únicamente se relacionan las cargas y afecciones vigentes, NO relacionándose las cargas y afecciones caducadas y pendientes de cancelación.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

LIBRO DE INCAPACITADOS

No constan limitaciones de la facultad de administrar ni de disponer que afecten a los citados titulares.

Fecha de Emisión: VEINTIOCHO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE

AVISO: Los datos contenidos en la presente nota se refieren al día de su expedición antes de la apertura del Diario de presentación.

ADVERTENCIAS

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en

Valoración de piso ático puerta primera, de la Escalera A, situado en la planta cuarta, en su parte derecha, anterior de la casa sita en Barcelona, calle Casals Cuberó números 187-195, haciendo chaflán a la calle Font D'en Canyelles N° 95-99

FOTOGRAFÍAS DE LA EDIFICACIÓN



IMG-20200729-WA0013.jpg



IMG-20200729-WA0014.jpg



IMG-20200729-WA0015.jpg



IMG-20200729-WA0016.jpg



IMG-20200729-WA0017.jpg



IMG-20200729-WA0018.jpg



IMG-20200729-WA0019.jpg



IMG-20200729-WA0020.jpg



IMG-20200729-WA0021.jpg



IMG-20200729-WA0022.jpg



IMG-20200729-WA0023.jpg



IMG-20200729-WA0024.jpg

D. JUAN R PUCHADES PERPIÑA Agente de la Propiedad Inmobiliaria con el nº 1.314 y miembro de la Asociación Valenciana de peritos Judiciales

Valoración de piso ático puerta primera, de la Escalera A, situado en la planta cuarta, en su parte derecha, anterior de la casa sita en Barcelona, calle Casals Cuberó números 187-195, haciendo chaflán a la calle Font D'en Canyelles N° 95-99



IMG-20200729-WA0025.jpg



IMG-20200729-WA0026.jpg



IMG-20200729-WA0027.jpg



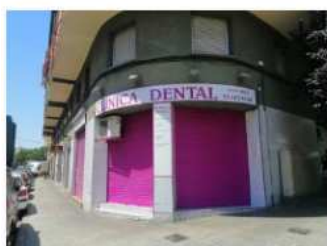
IMG-20200729-WA0028.jpg



IMG-20200729-WA0029.jpg



IMG-20200729-WA0030.jpg



IMG-20200729-WA0031.jpg



IMG-20200729-WA0032.jpg



IMG-20200729-WA0033.jpg



IMG-20200729-WA0034.jpg



IMG-20200729-WA0035.jpg

D. JUAN R PUCHADES PERPIÑA Agente de la Propiedad Inmobiliaria con el nº 1.314 y miembro de la Asociación Valenciana de peritos Judiciales