**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE GRANADA**

## EXPEDIENTE SICTA 66/22

El Ilustre Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Granada acusa recibo de la presentación valoración de mercado: PISO.

**IDENTIFICACIÓN:**
-Piso, en término municipal de Armilla, señalada con la letra C, de la planta primera de la edificación , da a dos calles , entrada por Muñoz Seca nº2.

**FINCA REGISTRAL:**
- Urbana,número 8. Finca de Armilla número 5971, del Registro de la propiedad de Armilla.

**REFERENCIA CATASTRAL:**
- 4614347VG4141D0007WR

**SOLICITANTE:**
- Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción número 1 de Granada r.-

**PROCEDIMIENTO:**
- Ejecución de títulos judiciales 178/2021.-

Dicha tasación ha sido presentada a este Colegio, por D. Antonio Hernández-Carrillo Pineda con nº 243.

El número de registro de la tasación es el 66/22 archivándose copia de la misma en este Colegio e incorporándola a la base de datos de valores inmobiliarios que, a efectos de estudios de mercado y servicio al colegiado, Entidades Públicas, Juzgados y otros, este Colegio mantiene.

En Granada 17/10/22.

NOTA: Este documento (copia) se incorporará a la tasación como prueba de intervención colegial; si bien, ante cualquier eventualidad que pueda surgir, se archivará en el colegio su original, firmado por el Secretario del Colegio junto con la copia de la tasación presentada a los efectos de poder certificar su contenido, frente a cualquiera que acredite interés legitimo, con excepción de datos de carácter personal, salvo que se trate de uno de los supuestos del art. 11.2 de la L.O. 15/1.999 de 13 de diciembre sobre protección de datos de carácter personal.




| Código: | OSEQR7DHZAGVAZ9CEBS8S2M87A5LJS | Fecha | 10/10/2024 |
|---|---|---|---|
| Firmado Por | SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 1/9 |

INFORME PERICIAL

D. Antonio Hernández-Carrillo Pineda con DNI 29080407N , Agente de la propiedad inmobiliaria nº 243 del Colegio de Granada, vecino de esta ciudad en c/ Alta nº 26, de Padul, en Granada.

MANIFIESTO

Que designado en el procedimiento, Ejecución de títulos judiciales 178/2021.- seguidos ante el Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción número 1 de Granada y aceptado el mismo por mi, procedo, conforme lo solicitado, al avalúo pericial conforme a mi objetividad en la presente actuación.

17 de octubre de 2022

proc:Ej.tít.judiciales 178/2021

Valoración de las finca registral:

1. Finca Urbana,número 8. Finca de Armilla número 5971, del Registro de la propiedad de Armilla.

**Finca urbana:**

**1. Identificación**

**1.1 Municipio**: Armilla **1.2 Provincia**: Granada

1.3 **Código postal**: 18100 **1.4 Urbanización**: Residensial

**1.5. Dirección**:calle Muñoz Seca nº2- 1ºC

1.6 **Ampliación de dirección , linderos**:

Piso, en termino municipal de Armilla, señalada con la letra C, de la planta primera de la edificación , da a dos calles , entrada por Muñoz Seca nº2.

Titular Registral:

Salvador Castillo Ruiz. con NIF: 24218407M

2. LOCALIDAD Y ENTORNO

2.1 Tipo de núcleo:

Tipo núcleo: municipio autónomo perteneciente al partido judicial de Granada

Actividad principal: la actividad principal es el sector servicios y comercios en el casco urbano de la Armilla.

2.2 Ocupación laboral y nivel de renta:

Nivel de renta: nivel medio.

Ocupación laboral: la población se ocupa mayoritariamente en las labores propias de la actividad del núcleo, siendo esta zona demandada como lugar especialmente residencial y cercanía al ayuntamiento de Armilla

2.3 Población:

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2018, la población es de 29.368 habitantes.

La tendencia, respecto al padrón de 2016, es: creciente

2.4 Evolución y densidad de la población:





| Código: | OSEQR7DHZAGVAZ9CEBS8S2M87A5LJS | Fecha | 10/10/2024 |
|---|---|---|---|
| Firmado Por | SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 3/9 |

La población de hecho experimenta un pequeño crecimiento. La densidad del entorno es alta y bastante consolidada

2.5 Delimitación y rasgos urbanos:

Entorno: el entorno donde se sitúa el inmueble corresponde a una situación residencial, y turístico.

Antigüedad: la antigüedad del entorno próximo está entre quince y veinte años, y está muy consolidado la edificación.

Consolidación: el grado de consolidación del entorno próximo se estima en un noventa por ciento.

Homogeneidad o nivel de desarrollo: medio

Infraestructura: las propias de suelo urbano; pavimentación, acerado y alumbrado público, redes de saneamiento y de distribución de agua potable, energía eléctrica en baja tensión y telefonía.

Usos dominantes: Residencial,

2.6 Conservación de la infraestructura.

Agua potable: buena

Alcantarillado: bueno

Alumbrado público: bueno

Electricidad: bueno

Pavimentación: buena

Red de saneamiento: buena

Red teléfonica: buena

Zonas ajardinadas: buenas

2.7 Equipamiento

Suficientes; posee centros asistenciales públicos y centros deportivos.

1.8 Comunicaciones

Buenas comunicaciones por carretera, tanto por la red interurbana (autobuses) y por la red de carretera.

1.9 Otras características del entorno.

centros educativos cercanos, y centros deportivos municipales,etc.todo ello en Armilla

2. EL TERRENO



PERITO JUDICIAL ★ TASADOR OFICIAL ★ INMOBILIARIA ★ INSCRITO EN EL REGISTRO GENERAL DEL CONSEJO DE COLEGIOS DE ESPAÑA API COLEGIADO Nº 2222



| Código: | OSEQR7DHZAGVAZ9CEBS8S2M87A5LJS | Fecha | 10/10/2024 |
|---|---|---|---|
| Firmado Por | SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 4/9 |

3.1 Infraestructuras existentes: El terreno dispone de todas las infraestructuras propias del suelo urbano, siendo bueno el estado de conservación de las infraestructuras.

3. EL EDIFICIO Y/ O SUS ELEMENTOS.

4.1 Descripción del conjunto o edificio

Edificio plurifamiliar de viviendas uso habitual .No posee ascensor y no presenta reformas.

4.2 Superficies.

1.Finca: piso

Superficie construida:75 m².

4.3 Situación actual.

1.El estado de conservación del piso es medio, para reforma.

4.4 Antigüedad.

1.La finca es de 1978 . Estado de conservación bajo.

4. SITUACIÓN URBANÍSTICA

Adecuación al planeamiento; en la visita realizada a la finca, no se ha observado ningún indicio que indique irregularidad en la situación urbanística del inmueble.

5. INFORMACIÓN DE MERCADO.

6.1 Oferta

La oferta de pisos es media .

6.2 Demanda

Características: pisos de 90 m² útiles y con ascensor

Intensidad:

La demanda de fincas a la venta de esta tipología es media.

Nivel de renta. Medio

6.3 Precios actuales de venta paralizados, dados la actualidad económica

6.4 Revalorización

La relación oferta/ demanda en el entorno se encuentra equilibrada.

17 de octubre de 2022

proc:Ej.tít.judiciales 178/2021

Se adjunta certificación catastral:

Piso. Ref.: 4614347VG4141D0007WR

Método empleado para fijar su valor:

Método de comparación: visita personal al lugar donde está ubicada la finca, aplicando por comparación de otras fincas del lugar de similares características y ubicadas en la zona de referencia, atendiendo a las variables de localización, servicios y demanda de inmuebles de las tipologías estudiadas, y a mi mejor entender, estimo que el valor de mercado de la finca peritada es y teniendo en cuenta su especial situación de uso:

## Valor de la finca, en su totalidad :

Finca :74.000 euros (setenta y cuatro mil euros).

Adjunto: .fotografias y consulta catastral

Puerta inmuble



17 de octubre de 2022

proc:Ej.tít.judiciales 178/2021

Fachada del edificio




PERITO JUDICIAL
TASADOR DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
INSCRITO EN EL REGISTRO GENERAL DEL CONSEJO DE COLEGIOS DE ESPAÑA
APJ COLEGIADO Nº 545

17 de octubre de 2022

proc:Ej.tft.judiciales 178/2021

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

**Referencia catastral:** 4614347VG4141D0007WR

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:** CL MUÑOZ SECA 2 Es:1 Pl:01 Pt:C 18100 ARMILLA [GRANADA]

**Clase:** Urbano
**Uso principal:** Residencial
**Superficie construida:** 58 m2 **Año construcción:** 1979

| Valor catastral [2022 ]: | 16.873,23 € |
|---|---|
| Valor catastral suelo: | 6.242,57 € |
| Valor catastral construcción: | 10.630,66 € |

### Titularidad

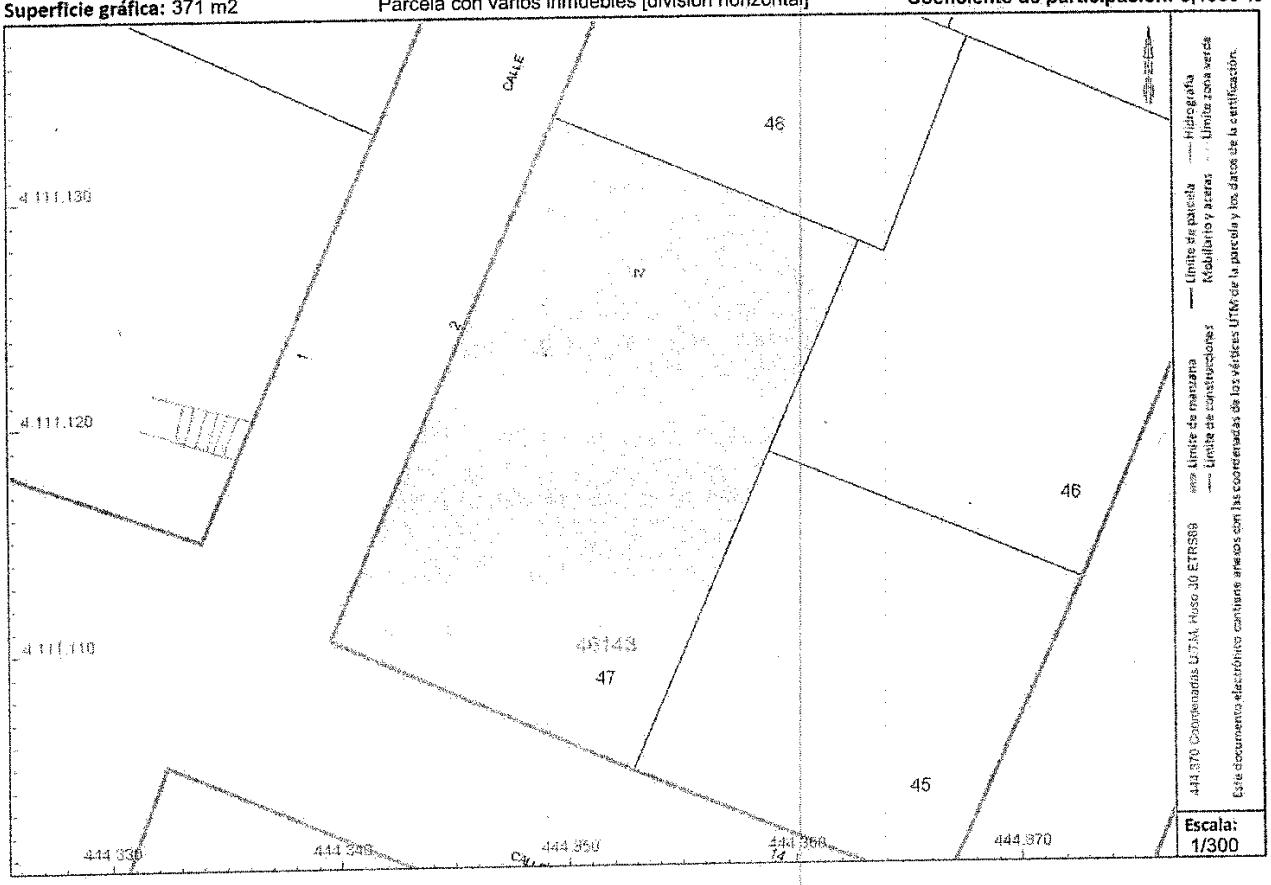
| Apellidos Nombre / Razón social | NIF/NIE | Derecho | Domicilio fiscal |
|---|---|---|---|
| CASTILLO ORTIZ SALVADOR | 24218407M | 100,00% de propiedad | CL MUÑOZ SECA 2 Es:1 Pl:01 Pt:C 18100 ARMILLA [GRANADA] |

### Construcción

| Esc./Plta./Prta. | Destino | Superficie m² | Esc./Plta./Prta. | Destino | Superficie m² |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 /01 /C | VIVIENDA | 58 | | | |

## PARCELA CATASTRAL

**Superficie gráfica:** 371 m2 — Parcela con varios inmuebles [division horizontal] — **Coeficiente de participación:** 5,1900 %




*Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.*
**Solicitante:** 29080407N HERNANDEZ CARRILLO DE PINEDA ANTONIO
**Finalidad:** aportacion peritaje judicial
**Fecha de emisión:** 14/10/2022

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro



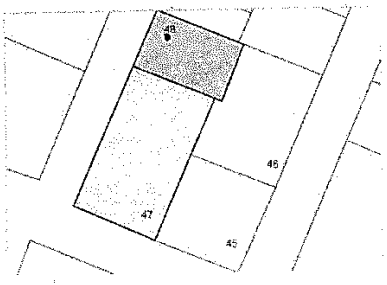


| Código: | OSEQR7DHZAGVAZ9CEBS8S2M87A5LJS | Fecha | 10/10/2024 |
|---|---|---|---|
| Firmado Por | SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 8/9 |

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

**Referencia catastral:** 4614347VG4141D0007WR

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES




**Referencia catastral:** 4614348VG4141D0001TZ
**Localización:** CL MUÑOZ SECA 4
ARMILLA [GRANADA]

**Titularidad principal**

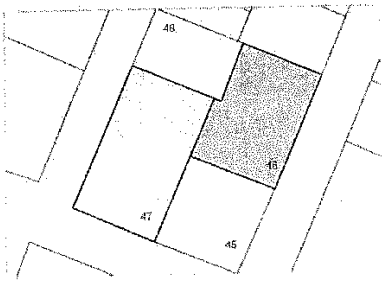
| Apellidos Nombre / Razón social | NIF | Domicilio fiscal |
|---|---|---|
| MARTIN GONZALEZ OSCAR | 44284039T | CL MUÑOZ SECA 4<br>18100 ARMILLA [GRANADA] |




**Referencia catastral:** 4614345VG4141D0001QZ
**Localización:** CL GANIVET 14
ARMILLA [GRANADA]

**Titularidad principal**

| Apellidos Nombre / Razón social | NIF | Domicilio fiscal |
|---|---|---|
| HITA CONTRERAS MANUEL | 23342744K | CL GANIVET 14<br>18100 ARMILLA [GRANADA] |




**Referencia catastral:** 4614346VG4141D0001PZ
**Localización:** CL CIUDAD REAL 1
ARMILLA [GRANADA]

**Titularidad principal**

| Apellidos Nombre / Razón social | NIF | Domicilio fiscal |
|---|---|---|
| MORENO BULLON MARIA FELISA | 27491466A | CL CIUDAD REAL 1<br>18100 ARMILLA [GRANADA] |



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
Copia auténtica verificable de documento CSV: OSEQR7DHZAGVAZ9CEBS8S2M87A5LJS