VALORACION DE UN INMUEBLE EN BUENACHE DE ALARCON
SITUACION: CALLE HOSPITAL 39 - BUENACHE DE ALARCON (CUENCA)
INTERESADO: JUZGADO PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 2 DE CUENCA
EJECUCION TITULOS NO JUDICIALES 0018/2021 (SERVICIO COMUN DE EJECUCION)
ARQUITECTO TECNICO: MIGUEL RUIPEREZ CEBRIAN

Código Seguro de Verificación E04799402-MI:DQca-5uPG-Y5Uj-J84v-X Puede verificar este documento en https://www.administraciondejusticia.gob.es

VALORACION DE UN INMUEBLE EN BUENACHE DE ALARCON (CUENCA)

SOLICITANTE:

JUZGADO PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 2 DE CUENCA
EJECUCION TITULOS NO JUDICIALES 0018/2021 (SERVICIO COMUN DE EJECUCION)

TASADOR:

MIGUEL RUIPEREZ CEBRIAN
ARQUITECTO TECNICO nº 0373 Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos de Cuenca
D.N.I.: 44.386.093 A

1. IDENTIFICACION:

Se realiza visita al inmueble en fecha 8 de marzo de 2022.

1.1. Tipo de inmueble:
Un solar y cobertizo anexo.

1.2. Ubicación:
CALLE HOSPITAL 39. Buenache de Alarcón.

1.3. Identificación Catastral:
Número de referencia catastral: 2101055WJ8920S0001HP

2. FINALIDAD:

2.1. Finalidad de la tasación:

Conocimiento del valor del inmueble.

3. LOCALIDAD Y ENTORNO:

3.1. Tipo de núcleo:
El inmueble se encuentra enclavado en un municipio de la provincia de Cuenca.

3.2. Número de habitantes:
La población de derecho de Buenache de Alarcón se encuentra en torno a 450 habitantes, pero la población real es algo mayor.

3.3. Crecimiento de la población:
En líneas generales no se producen alteraciones significativas en el número de habitantes.

3.4. Delimitación del entorno:
Por la posición que ocupa en la población, podemos decir que el inmueble es se encuentra en Suelo Urbano Consolidado.

3.5. Actividad dominante:
La ocupación predominante de los residentes en esta población son los servicios y las actividades vinculadas al sector primario.

3.6. Nivel de Renta:

Dado que para la realización de este informe hemos estudiado los precios de inmuebles en la zona, ello nos ha permitido conocer también el nivel de renta de los habitantes de dicho entorno, que puede calificarse como medio.

3.7. Consolidación:

El nivel de consolidación del entorno es aproximadamente del 100%, estando las construcciones próximas destinadas a almacenes y vivienda unifamiliares.

4. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO:

4.1. Descripción y usos:

Se trata de un solar con un pequeño cobertizo metálico.

4.2. Características constructivas:

4.2.1. Estructura:

La estructura metálica y cubierta de chapa prelacada.

5. CARACTERISTICAS DEL LOCAL:

5.1. Superficies:

Superficie construida consideradas: USO ALMACEN: COBERTIZO 35 m2

6. DOCUMENTACION:

Se adjuntan fotografías y Consulta gráfica y descriptiva del bien inmueble.

7. VALORACION:

Se valora de forma independiente el suelo (método comparación) y la construcción (Normas de Valoración del Presupuesto de Ejecución Material del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha para el año 2021 + coeficiente correspondiente por la antigüedad de la edificación).

7.1. CALCULO VALOR DEL SUELO

Valor unitario homogeneizado: 68,00 €/m^2

Por tanto, utilizando el método de comparación y utilizando valores de fincas análogas a las fincas a valorar, un vez aplicados los coeficientes de homogeneización considerados resulta un **valor real de suelo para la parcela objeto de valoración de 68.00 €/m2**.

VALOR TOTAL SUELO = 112,00 m2 x 68,00 €/m2 = **7.616,00 €**

7.2. CALCULO VALOR CONSTRUCCIONES

Fecha de devengo: Actualidad.
Se realiza la valoración de las construcciones existentes en la parcela según las Normas de Valoración del Presupuesto de Ejecución Material del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha.

FORMULA DE APLICACIÓN:
Valoración Construcción = Superf. Construida x M x Cm x Cc x

VALORACION NAVE ALMACEN:
Superficie construida = 35,00 m2
M: Modulo vigente = 380 €/m2
Cm: Coeficiente Municipio. Cm: 0,90
Cu: Coeficiente Uso. Cu: Grupo Almacenes en planta baja: 0,50
Cc: Coeficiente de calidad. Cc: 0,50- Construcción de coste reducido por los acabados y simplicidad constructiva.
Valor unitario (m2) = M x Cm x Cc x Cant = 380 €/m2 x 0,90 x 0,50 x 0,50 = 85,50 €/m2

Valoración Construcción cobertizo = 35,00 m2 x 85,50 €/m2 = **2.992,50 €**

8. RESUMEN VALORACION

Según lo indicado anteriormente el valor de referencia de los bienes objeto de valoración es el siguiente:

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE = VALOR DEL SUELO + VALOR DE LA CONSTRUCCION

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE = 7.616,00 €+ 2.992,50 € = 10.608,50 €

Según la valoración del presente informe, el valor total de la construcción, asciende a la expresada cantidad de DIEZ MIL SEISCIENTOS OCHO EUROS CON CINCUENTA CENTIMOS DE EURO (10.608,50 €).

Y para que conste a los efectos oportunos, firmo el presente la presente tasación pericial, en Quintanar del Rey, a 15 de marzo de 2022.

RUIPEREZ CEBRIAN MIGUEL - 44386093A

Firmado digitalmente por RUIPEREZ CEBRIAN MIGUEL - 44386093A
Nombre de reconocimiento (DN): cn=RUIPEREZ CEBRIAN MIGUEL - 44386093A, sn=RUIPEREZ CEBRIAN, givenName=MIGUEL, c=ES, serialNumber=IDCES-44386093A
Fecha: 2022.03.17 18:18:37 +01'00'

Fdo. Miguel Ruipérez Cebrián
Arquitecto Técnico 0373 Colegio Oficial Arquitectos Técnicos Cuenca

ANEXO 1
FOTOGRAFIAS



ANEXO 2
CONSULTA GRAFICA CATASTRO

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2101055WJ8920S0001HP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL HOSPITAL 39

16114 BUENACHE DE ALARCON [CUENCA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

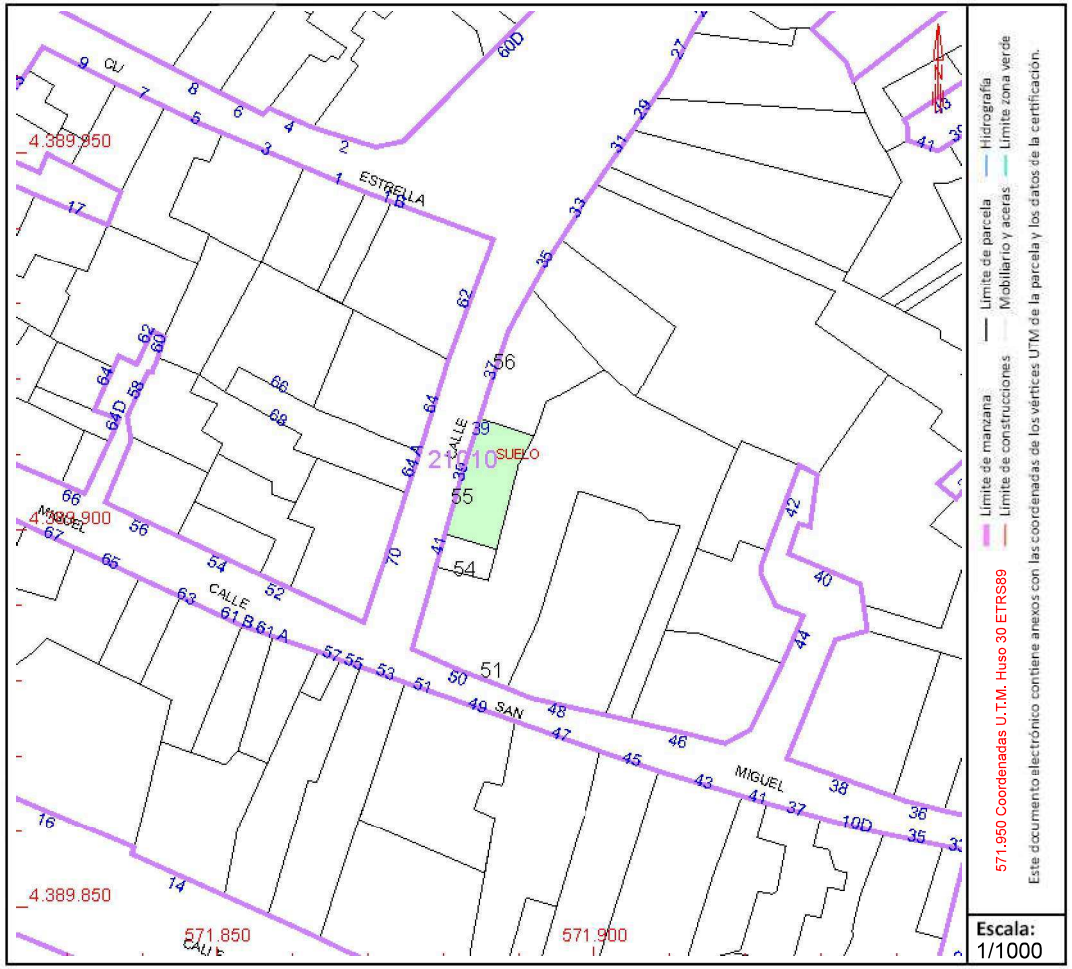
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 112 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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"

Lunes , 14 de Marzo de 2022