

Miguel Angel Fonfria Lavín

Arquitecto Técnico

c/Brañaflor 6-1 B Santander

T: 636566591

INFORME PERICIAL

OBJETO: INFORME DE VALORACIÓN DE VIVIENDA

SITUACIÓN: C/ Camilo Alonso Vega 26-Esc.A-8-A

SANTANDER

REQUIRENTE: Doña Marta Gutierrez Gutierrez (abogada)

Miguel Angel Fonfria Lavín, Arquitecto Técnico, adscrito al Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Cantabria, con el número 348 de Colegiado:

INFORMA:

Que a requerimiento de la letrada Doña Marta Gutierrez Gutierrez, he girado visita a una vivienda denominada Octavo A, por la escalera A de un edificio señalado con el numero 26 de la Avenida Camilo Alonso Vega, en Santander capital.

Se adjunta a este Informe, el plano de situación del referido edificio, como Documento anexo 1 del mismo.

El objeto del presente requerimiento es, en función de la inspección ocular realizada, emitir Informe de Valoración de Mercado de la referida vivienda.

VALOR DE MERCADO (Vm).- E el valor que podría alcanzar la finca objeto de tasación, en la actualidad, en condiciones normales de mercado, supuesta libre de cargas y arriendos que graven o limiten el valor de la propiedad.

PREMISAS FUNDAMENTALES DE ESTA VALORACIÓN:

Para la elaboración de esta valoración se consideran las siguiente premisas fundamentales:

- Situación, emplazamiento, oreintación, Calificación urbanñística de los terrenos en el Planeamiento actualmente vigente...etc.
- Tipología constructiva, uso, estado de conservación, calidad de los materiales, antigüedad de la edificación...etc.
- Comparación con los valores en venta de fincas de similares características realizadas recientemente en la zona.

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA FINCA OBJETO DE TASACIÓN

URBANA: Vivienda situada en la octava planta alta del edificio sito en la Avenida Camilo Alonso Vega numero 26, Escalera A, accediendo por el portal orientado a dicha Avenida, o en la planta alta duodecima, si se accede por el portal del edificio orientado a la calle Profesor Jimenez Diaz, se denomina vivienda Octavo A.

Se adjunta a este Informe plano de situación y emplazamiento del edificio, ubicado en la intersección de la Avenida Camilo Alonso Vega con la calle Profesor Jimenez Diaz, como Documento anexo 1 del mismo.

El edificio tiene una antigüedad que data del año 1969, o sea tiene a día de hoy cincuenta años de edad, tiene servicio de ascensor y el estado de conservación de sus zonas comunes es normal.

La vivienda se distribuye en: Hall de entrada, pasillo, cocina, baño, dos dormitorios y salón comedor, disponiendo además, como accesorio a los vientos Sur y Oeste, del uso y disfrute de una terraza de unos 107 m², a la cual se accede a través de la cocina de la vivienda.

La vivienda objeto de tasación manifiesta un estado que indica, que no ha sido habitada en bastante tiempo, lo cual le hace necesitar una reforma en su interior, para poder ser habitada.

CUADRO DE SUPERFICIES (Según Base de datos catastral):

- Superficie construida: 59 m²
- Superficie total construida: 67 m² (Incluye p/p comunes)

REFERENCIA CATASTRAL: 3425101 VP3132E 0049 FP

DATOS REGISTRALES: Esta finca consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Santander 4, al tomo 2672, libro 1052, folio 173, finca 17.896.

CALCULO DE LA VALORACIÓN

Se han analizado diversas muestras de viviendas en venta, en la actualidad, de similares características a la que es objeto de tasación, en la zona de Camilo Alonso Vega, que es donde se ubica la vivienda objeto de este Informe.

La Homogeneización de los valores unitarios de las muestras o valores en venta de viviendas de similares características a la vivienda objeto de tasación, en la actualidad, corregidos en función de la antigüedad y singularidad de la vivienda objeto de tasación, presumiendo un estado de conservación normal de la misma, nos permitiría obtener un precio unitario de en torno a 1.760 euros/m² por la superficie total construida.

Sin embargo considerando así mismo la necesidad de ejecutar obras de reforma en la vivienda para poder ser habitada, aplicaremos un coeficiente reductor del 0,85 al precio unitario medio obtenido, debido al actual deficiente estado de conservación de la vivienda objeto de tasación., o sea **aplicamos un precio unitario de 1.496 euros/m² a la superficie total construida de la vivienda.**

VALOR POR COMPARACIÓN:

- Superficie total construida de vivienda: 67 m²
- Precio unitario de vivienda en la zona corregido en función de la singularidad de la vivienda objeto de tasación: $1.760 \times 0,85 = 1.496$

VALOR MERCADO VIVIENDA: $67\text{m}^2 \times 1.496\text{euros/m}^2 = 100.232 \text{ euros}$

Asciende el Valor de Mercado de la vivienda objeto de tasación a la expresada cantidad de **CIEN MIL DOSCIENTO TREINTA Y DOS EUROS (100.232 euros)**

DOCUMENTACIÓN QUE SE ADJUNTA.-

- 1.- Plano de situación y entorno del edificio
- 2.- Emplazamiento y esquema de reparto de la vivienda objeto de tasación
- 3.- Consulta catastral decriptiva y gráfica de la vivienda objeto de tasación

Es cuanto tengo el honor de informar según mi leal saber y entender, respetando un mejor criterio, en Santander a quince de julio del año dos mil diecinueve.

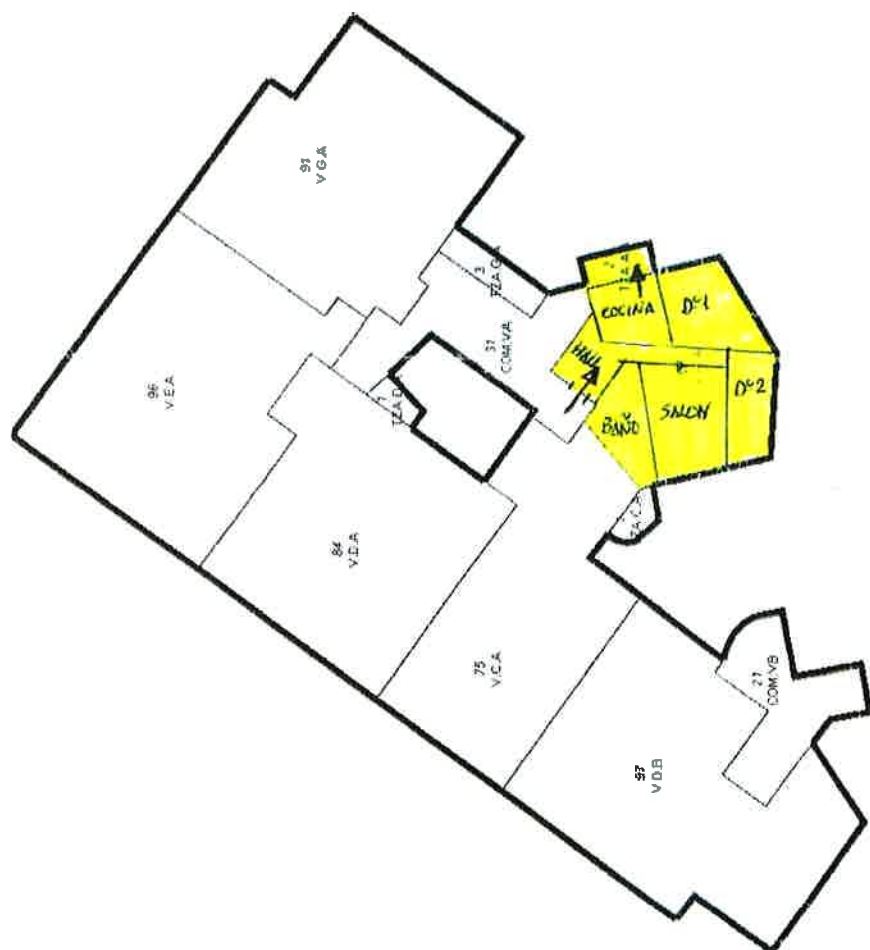


El Arquitecto Técnico

1.- SITUACIÓN y ENTORNO PROXIMO DEL EDIFICIO.



2.- EMPLAZAMIENTO Y ESQUEMA DE REPARTO DE LA VIVIENDA



EMPLAMIENTO Y ESQUEMA DE REPARTO
 VIVIENDA B°A-Esc.A
 Avda. CAMILO ALONSO VEGA

3.- INFORMACIÓN DESCRIPTIVA Y GRAFICA CATASTRAL DE LA VIVIENDA



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3425101VP3132E0049FP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:	
AV CAMILO ALONSO VEGA 26 Es:A Pt:08 Pt:0A	
39007 SANTANDER [CANTABRIA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1969
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]
--	67

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:		
AV CAMILO ALONSO VEGA 26		
SANTANDER [CANTABRIA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	TIPO DE FINCA
12.059	1.157	[division horizontal]

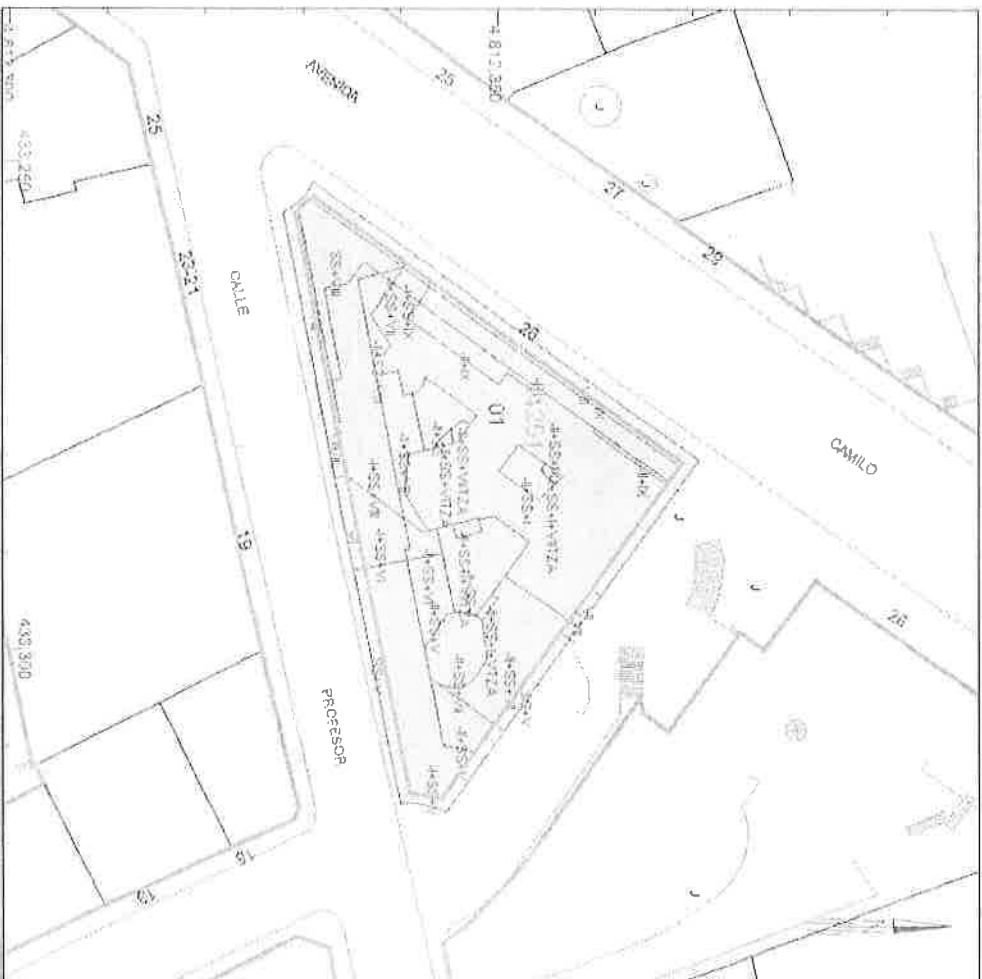
CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	A	08	A	59
ELEMENTOS COMUNES				8

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DEL INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/800



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.

433.300 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
433.300 Límite de Manzana
433.300 Límite de Parcela
433.300 Límite de Construcciones
433.300 Mobiliario y aceras
433.300 Límite zona verde
433.300 Hidrografía

Martes , 9 de Julio de 2019

