TASACION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN CL DEL MESTRE MUNAR 24 - ESPORLES



Peticionario: Hermanos LLINAS FERRER

Fecha: 18/10/2023

INDICE DE CONTENIDOS

PORTADA
CERTIFICADO
CONTENIDO (este índice)
TEXTO DEL INFORME
SOLICITANTE
1. FINALIDAD
    1.1. Finalidad de la tasación
2. IDENTIFICACION
    2.1. Tipo de inmueble
    2.2. Municipio
    2.3. Ubicación
    2.4. Datos registrales
    2.5. Identificación Catastral
3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACION
    3.1. Comprobaciones
    3.2. Documentación
4. LOCALIDAD Y ENTORNO
    4.1. Tipo de núcleo
    4.2. Número de habitantes
    4.3. Crecimiento de la población
    4.4. Delimitación del entorno
    4.5. Actividad dominante
    4.6. Nivel de Renta
    4.7. Rasgos urbanos del entorno
        4.7.1. Significación
        4.7.2. Infraestructura
        4.7.3. Equipamiento
        4.7.4. Comunicaciones
    4.8. Consolidación
5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO
    5.1. Descripción y usos
    5.2. Tipología
    5.3. Características constructivas
        5.3.1. Estructura
        5.3.2. Cerramientos Exteriores y Cubierta
    5.4. Antigüedad del edificio
    5.5. Servicios individuales
    5.6. Situación actual
6. CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA
    6.1. Descripción
    6.2. Superficies
    6.3. Situación Actual
    6.4. Evaluación de los materiales empleados
7. SITUACION URBANISTICA
8. CALCULO DE LOS VALORES UNITARIOS
    8.1. Valor de Reemplazamiento Bruto (VRB)
    8.2. Valor de Reemplazamiento Neto (VRN)
9. INFORMACION DE MERCADO
    9.1. Análisis de mercado
    9.2. Inmuebles comparables utilizados
    9.3. Valor de Mercado (VM)
    9.4. Coeficiente de mercado (K)
10. VALOR DE TASACION
11. FECHA DE EMISION Y FIRMA
ANEXO - DOCUMENTACION GRAFICA
ANEXO - CALCULO HOMOGENEIZACION

CERTIFICADO DE TASACION

Que emite D. Miguel Oliver Vicens, N.I.F. 43074153Y. Colegiado API nº 566, con domicilio profesional en C/ Jesús, 38, 4º de Palma, Illes Balears España.

De este informe de tasación deberían deducirse en su caso aquellas cargas o limitaciones que puedan recaer sobre el bien no incluidas en la documentación utilizada o motivadas por vicios ocultos no detectados en la inspección visual realizada.

El objeto del presente informe es la valoración del bien a efectos de determinar su valor de mercado a fecha de valoración, con finalidad de compraventa. La valoración no se realiza para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la orden ministerial ECO 805/2003 del 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, no obstante se utilizan los criterios de valoración de las disposiciones que contiene.

CERTIFICA

Que el inmueble del tipo vivienda unifamiliar, inscrito en el tomo 5524, libro 96, folio 224, finca 1771, sito en CL DEL MESTRE MUNAR 24 de Esporles, tiene un valor de 606.121,46 € (SEISCIENTOS SEIS MIL CIENTO VEINTIUN EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO.)

Lo cual hago constar, sometiendo a criterio de mejor consideración, en Pama, a 18 de octubre de 2023.

OLIVER VICENS MIGUEL ZOURAB - 43074153Y

Firmado digitalmente por OLIVER VICENS MIGUEL ZOURAB - 43074153Y
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-43074153Y, givenName=MIGUEL ZOURAB, sn=OLIVER VICENS, cn=OLIVER VICENS MIGUEL ZOURAB - 43074153Y
Fecha: 2023.10.19 08:46:07 +02'00'

Fdo.: Miguel Oliver Vicens

INFORME DE TASACION

Que emite D. Miguel Oliver Vicens, N.I.F. 43074153Y. Colegiado API nº 566, con domicilio profesional en C/ Jesús, 38, 4º de Palma, Illes Balears España.

De este informe de tasación deberían deducirse en su caso aquellas cargas o limitaciones que puedan recaer sobre el bien no incluidas en la documentación utilizada o motivadas por vicios ocultos no detectados en la inspección visual realizada.

El objeto del presente informe es la valoración del bien a efectos de determinar su valor de mercado a fecha de valoración, con finalidad de compraventa. La valoración no se realiza para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la orden ministerial ECO 805/2003 del 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, no obstante se utilizan los criterios de valoración de las disposiciones que contiene.

SOLICITANTE:

Hermanos LLINAS FERRER

1. FINALIDAD:

1.1. Finalidad de la tasación:

Se realiza la misma para determinar la cuantía del patrimonio del interesado.

2. IDENTIFICACION:

2.1. Tipo de inmueble:

El objeto de tasación del presente informe es una vivienda unifamiliar.

2.2. Municipio:

Esporles (las Islas Baleares), código postal 07190.

2.3. Ubicación:

CL DEL MESTRE MUNAR 24.

2.4. Datos registrales:

Inscrita en el Registro Palma 8 tomo 5524, libro 96, folio 224, finca 1771.

2.5. Identificación Catastral:

Número de referencia catastral: 4010912DD6941S0001ZY y 4010918DD6941S0001YY.

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACION:

3.1. Comprobaciones:

Se han realizado las siguientes comprobaciones: identificación física in situ, estado de ocupación y uso, protección pública o patrimonio arquitectónico y adecuación al planeamiento vigente.

3.2. Documentación:

Se adjuntan identificación catastral y nota simple informativa.

4. LOCALIDAD Y ENTORNO:

4.1. Tipo de núcleo:

El inmueble se encuentra enclavado en un pequeño núcleo autónomo.

4.2. Número de habitantes:

La población de derecho se encuentra en torno a 4.684 habitantes, pero la población real o de hecho es de 5.134 habitantes.

4.3. Crecimiento de la población:

Atendiendo a la evolución del censo se constata que la tendencia actual es al crecimiento de la población.

4.4. Delimitación del entorno:

Por la posición que ocupa en la población, podemos decir que el inmueble se halla dentro del casco antíguo de la misma.

4.5. Actividad dominante:

La ocupación predominante de los residentes en esta población es el comercio.

4.6. 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.

4.7. Rasgos urbanos del entorno:

Dado que uno de los factores que condicionan el valor de un inmueble es el entorno próximo, entendiendo como tal el área que resulte homogénea con el emplazamiento del inmueble, hemos de establecer qué rasgos específicos tiene.

Centraremos la caracterización del entorno en tres aspectos: Significación o tipo de edificación predominante, infraestructura existente, y por último equipamiento y comunicaciones.

4.7.1. Significación:

El entorno próximo al inmueble es de carácter claramente residencial.

4.7.2. Infraestructura:

Las infraestructuras o servicios urbanísticos con los que cuenta son pavimentado de calzadas, encintado de aceras, alumbrado público, red de alcantarillado, red eléctrica de baja tensión, suministro de agua potable, tendido telefónico, red de fibra óptica, cobertura de telefonía móvil y canalización de gas.

4.7.3. Equipamiento:

Distinguimos dos tipos de equipamientos: unos que denominaremos necesarios, por ser fundamentales para el desarrollo de una población, y otros no necesarios o lúdicos, que, aunque contribuyen a dicho desarrollo, no son

estrictamente imprescindibles.

En lo referente a los primeros, la zona cuenta con comercial necesario, sanitario, policía, educativo, administrativo, bomberos, farmacia, guardería, gasolinera y reparación automóviles.

Respecto a equipamientos secundarios se observa que los equipamientos lúdicos de que dispone son parque público, zonas deportivas, teatro, bares y restaurantes, biblioteca y centro comercial.

4.7.4. Comunicaciones:

En cuanto a comunicaciones urbanas dispone de autobuses urbanos, aparcamiento público y parada de taxis cercana. Respecto a las interurbanas, tan solo cuenta con carretera local o comarcal.

4.8. Consolidación:

El nivel de consolidación del entorno es del 95 %.

5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO:

5.1. Descripción y usos:

Se trata de un edificio de planta baja y una planta alta destinado a vivienda unifamiliar.

5.2. Tipología:

Edificación tipificada como vivienda unifamiliar entre medianeras.

5.3. Características constructivas:

5.3.1. Estructura:

La estructura del edificio es mediante muros de carga.

5.3.2. Cerramientos Exteriores y Cubierta:

Fachada aplacado de piedra y cubierta inclinada de teja.

5.4. Antigüedad del edificio:

Tiene ciento tres años.

5.5. Servicios individuales:

En cuanto a servicios de tipo individual, cuenta con aparcamiento propio y zona ajardinada.

5.6. Situación actual:

En el momento de realizar la presente tasación el edificio presenta síntomas evidentes de deterioro.

6. CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA:

6.1. Descripción:

Interiormente la vivienda se distribuye en cocina, lavadero, salón comedor, tres dormitorios, un baño, una terraza y una estancia destinada a almacén.

La carpintería interior es de madera de pino de oregón y la exterior de madera.

El mobiliario de cocina es de obra.

En cuanto al revestimiento de suelos, todo el pavimento es hidráulica.

En el apartado de instalaciones solo dispone de las imprescindibles: electricidad y canalización de agua.

Para terminar con los acabados interiores, sobre los paramentos verticales interiores se ha aplicado pintura lisa.

6.2. Superficies:

Distinguimos entre superficie útil y construida, incluyendo esta última, si procede, la parte proporcional de los elementos comunes del edificio.

Superficie útil: 293,04 m².

Superficie construida: 337,00 m².

Superficie Construida sin elementos comunes: 337,00 m².

Superficie Catastral: 337,00 m².

Superficie Comprobada: 327,60 m².

6.3. Situación Actual:

El inmueble se reformó hace actualmente cincuenta años.

Una reforma actualiza la antigüedad del inmueble, pero no del todo, ya que hay elementos estructurales, de cerramiento, cimentación y cubierta que permanecerán con la edad original. Además como en este caso la reforma no afectó a la totalidad del inmueble, sino solo al 70 % del mismo hay una parte que sigue teniendo la antigüedad original.

En este caso la antigüedad ponderada que se ha estimado para el cálculo de la depreciación es de setenta y cinco con ciento setenta y cinco años.

6.4. Evaluación de los materiales empleados:

Como conclusión obtenida tras el estudio de los diferentes elementos constructivos del inmueble, puede afirmarse que los materiales empleados son de baja calidad.

7. SITUACION URBANISTICA:

La edificación se encuentra en suelo urbano y se adecúa totalmente al planeamiento urbanístico de Esporles.

8. CALCULO DE LOS VALORES UNITARIOS:

8.1. Valor de Reemplazamiento Bruto (VRB):

VRB = S + Cc + G .

Siendo:

S : Repercusión de suelo urbanizado por m² construido.

Cálculo de la repercusión del solar.

S = Valor de mercado del solar / Sup. Const. sobre rasante.

Valor solar = (883,00 m² x 403,00 €) = 355.849,00 €

S = 355.849,00 € / 337,00 m²

S = 1.060,00 €/m²

Cc : Coste de construcción, considerado como el necesario para realizar la edificación expresado en €/m² construido.

Desglose del Coste de Construcción (Cc).

Cc = Ce + Cg + Cb

Siendo:

Ce : Coste de Ejecución Material.

Cg : Coste de los Gastos Generales (13%).

Cb : Beneficio Industrial. (6%)

Valores:

Ce = 1.300,00 €/m²

Cg = 169,00 €/m²

Cb = 78,00 €/m²

Cc = 1.300,00 €/m² + 169,00 €/m² + 78,00 €/m²

Cc = 1.547,00 €/m²

G : Gastos necesarios para la construcción del inmueble (impuestos, honorarios técnicos, etc...).

Desglose de Gastos (G).

G = Gi + Gh + Gt + Gs + Gl + Ga + Ge

Siendo:

Gi : Impuestos.

Gh : Honorarios Técnicos.

Gl : Licencias y Tasas.

Gs : Seguros e inspecciones.

Ga : Gastos de administración del promotor.

Ge : Estudios necesarios.

Valores:

Gi = 26,00 €/m²

Gh = 26,00 €/m²

Gl = 65,00 €/m²

Gs = 65,00 €/m²

Ga = 26,00 €/m²

Ge = 13,00 €/m²

G = 26,00 €/m² + 26,00 €/m² + 65,00 €/m² + 65,00 €/m² + 26,00 €/m² + 13,00 €/m²

G = 221,00 €/m²

VRB = 1.060,00 €/m² + 1.547,00 €/m² + 221,00 €/m²

VRB = 2.828,00 €/m²

8.2. Valor de Reemplazamiento Neto (VRN):

VRN = VRB - Da - Df .

Siendo:

VRB: Valor de Reemplazamiento Bruto.

Da : Depreciación por antigüedad.

El cálculo puede hacerse en base a la vida útil del inmueble o estimando los gastos necesarios para su rehabilitación. En este caso hemos elegido la primera opción, también conocida como

depreciación lineal:

Da = CcA x D .

CcA : Coste de construcción actualizado. Es el Valor de Reemplazamiento Bruto, pero sin la parte correspondiente al solar, ya que el suelo no se deprecia por antigüedad.

D : Coeficiente de depreciación lineal por uso y antigüedad. Será el cociente resultante de dividir la edad actual del inmueble entre su vida útil total, que para viviendas se estima de 100 años.

D = edad / vida útil .

D = 75,18 años / 100 años.

Da = 1.768,00 €/m² x 0,75.

Da = 1.329,18 €/m².

Df : Depreciación funcional.

Df = 0,00 €/m².

VRN = 2.828,00 €/m² - 1.329,18 €/m² - 0,00 €/m²

VRN = 1.498,82 €/m²

9. INFORMACION DE MERCADO:

9.1. Análisis de mercado:

Las edificaciones del entorno son de características y calidades similares al inmueble tasado.

El intervalo de precios en la zona para este tipo de inmueble se encuentra en el rango comprendido entre 1.837,59 €/m² y 3.544,23 €/m².

9.2. Inmuebles comparables utilizados:

A continuación, incluimos un resumen de las operaciones utilizadas en la comparativa.

Testigo Nº 1:

Fecha Operación: 21/09/2023;

Superficie Útil: 243,48 m²;

Superficie Construida: 280,00 m²;

Antigüedad: 103 años;

Situación: C/ Mayor;

C. Postal y Población: 07190 - Esporles;

Procedencia: Idealista.com;

URL: https://www.idealista.com/inmueble/99155816/;

Referencia y datos adicionales: Tel. 871 24 03 94 Ref. 1-114943-D;

Valor de comparación: 655.500,00 €

Testigo Nº 2:

Fecha Operación: 21/09/2023;

Superficie Útil: 216,52 m²;

Superficie Construida: 249,00 m²;

Antigüedad: 20 años;

Situación: Esporles;

C. Postal y Población: 07190 - Esporles;

Procedencia: Idealista.com;

URL: https://www.idealista.com/inmueble/102539763/;

Referencia y datos adicionales: Tel. 871 24 49 83 Ref. TH0051;

Valor de comparación: 845.500,00 €

Testigo Nº 3:

Fecha Operación: 21/09/2023;

Superficie Útil: 203,48 m²;

Superficie Construida: 234,00 m²;

Antigüedad: 43 años;

Situación: Esporles;

C. Postal y Población: 07190 - Esporles;

Procedencia: Idealista.com;

URL: https://www.idealista.com/inmueble/99360006/;

Referencia y datos adicionales: Tel. 871 24 01 71 Ref. ES 22 374 3979;

Valor de comparación: 829.350,00 €

Testigo Nº 4:

Fecha Operación: 21/09/2023;

Superficie Útil: 220,87 m²;

Superficie Construida: 254,00 m²;

Antigüedad: 63 años;

Situación: Esporles;

C. Postal y Población: 07190 - Esporles;

Procedencia: Habitaclia;

URL: https://www.habitaclia.com/comprar-casa-a_reformar_en-esporles-i44241000000017.htm?m2=250&ordenar=precio_m2_mas_bajo&st=3,6,8,10,12,15&f=&geo=p&from=list&lo=55;

Referencia y datos adicionales: Tel. 971 725 782 Ref. JG0016;

Valor de comparación: 712.500,00 €

Testigo Nº 5:

Fecha Operación: 21/09/2023;

Superficie Útil: 357,39 m²;

Superficie Construida: 411,00 m²;

Antigüedad: 33 años;

Situación: Esporles;

C. Postal y Población: 07190 - Esporles;

Procedencia: Idealista.com;

URL: https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/esporles/calefaccion-parking-jardin-terraza-trastero-piscina/178086689/d?from=list;

Referencia y datos adicionales: Tel. 971 926 352 Ref. P0OI91;

Valor de comparación: 755.250,00 €

Testigo Nº 6:

Fecha Operación: 21/09/2023;

Superficie Útil: 229,57 m²;

Superficie Construida: 264,00 m²;

Antigüedad: 33 años;

Situación: Esporles;

C. Postal y Población: 07190 - Esporles;

Procedencia: Idealista.com;

URL: https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/esporles/calefaccion-parking-terraza-internet/163118334/d?from=list;

Referencia y datos adicionales: Tel. 971 084 625 Ref. MMESPORLES1;

Valor de comparación: 550.050,00 €

9.3. Valor de Mercado (VM):

VUH: Valor Medio de Mercado Homogeneizado

VUM: Es el valor medio por m² resultante del estudio de mercado realizado. Como las distintas muestras y el inmueble a tasar difieren entre sí se han homogeneizado para obtener un Valor Homogeneizado, que es el que usaremos como Valor Unitario de Mercado. Los coeficientes de cálculo utilizados se detallan en un cuadro al final del informe (en el último anexo).

VUH = 1.798,58 €/m²

VUM = VUH

VUM = 1.798,58 €/m²

VM = Superficie construida * VUM.

VM = 337,00 m² * 1.798,58 €/m²

VM = 606.121,46 €

9.4. Coeficiente de mercado (K):

Los valores de coste y de venta normalmente difieren. Al resultado de dividir el valor de mercado (VM) entre el Valor de Reemplazamiento Neto (VRN) lo denominaremos coeficiente K, siendo el indicador de qué parte importante del valor de mercado está compuesta por el coste de promoción y construcción del inmueble. Para este caso concreto K tiene un valor de 1,20.

K = VUM / VRN .

K = 1.798,58 €/m² / 1.498,82 €/m²

K = 1,20 .

10. VALOR DE TASACION:

Basamos nuestra valoración en su valor de mercado, respaldando el mismo con el cálculo del reemplazamiento neto o coste, que representa la mayor parte de dicho valor.

VT = Superficie construida * Vr

VT = 337,00 m² * 1.798,58 €/m²

VT = 606.121,46 €

IMPORTE TOTAL DE TASACION: 606.121,46 €

Asciende el importe de la presente tasación a la expresada cantidad de SEISCIENTOS SEIS MIL CIENTO VEINTIUN EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO.

11. FECHA DE EMISION Y FIRMA:

Este informe se ha emitido en Palma, a fecha 18 de octubre de 2023.

Fdo.: Miguel Oliver Vicens

El inmueble fue visitado el día 24/08/2023 y este informe tiene validez hasta el día 20/03/2024.

FOTOS E IMAGENES



Fachada



Entrada



Alrededores

FOTOS E IMAGENES



Salón



Cocina



Cocina

FOTOS E IMAGENES



Almacén



Habitación



Habitación

FOTOS E IMAGENES



Habitación



Baño



Deficiencias

FOTOS E IMAGENES



Habitación



Habitación



Habitación

FOTOS E IMAGENES



Almacén



Deficiencias



Deficiencias

FOTOS E IMAGENES



Deficiencias



Patio



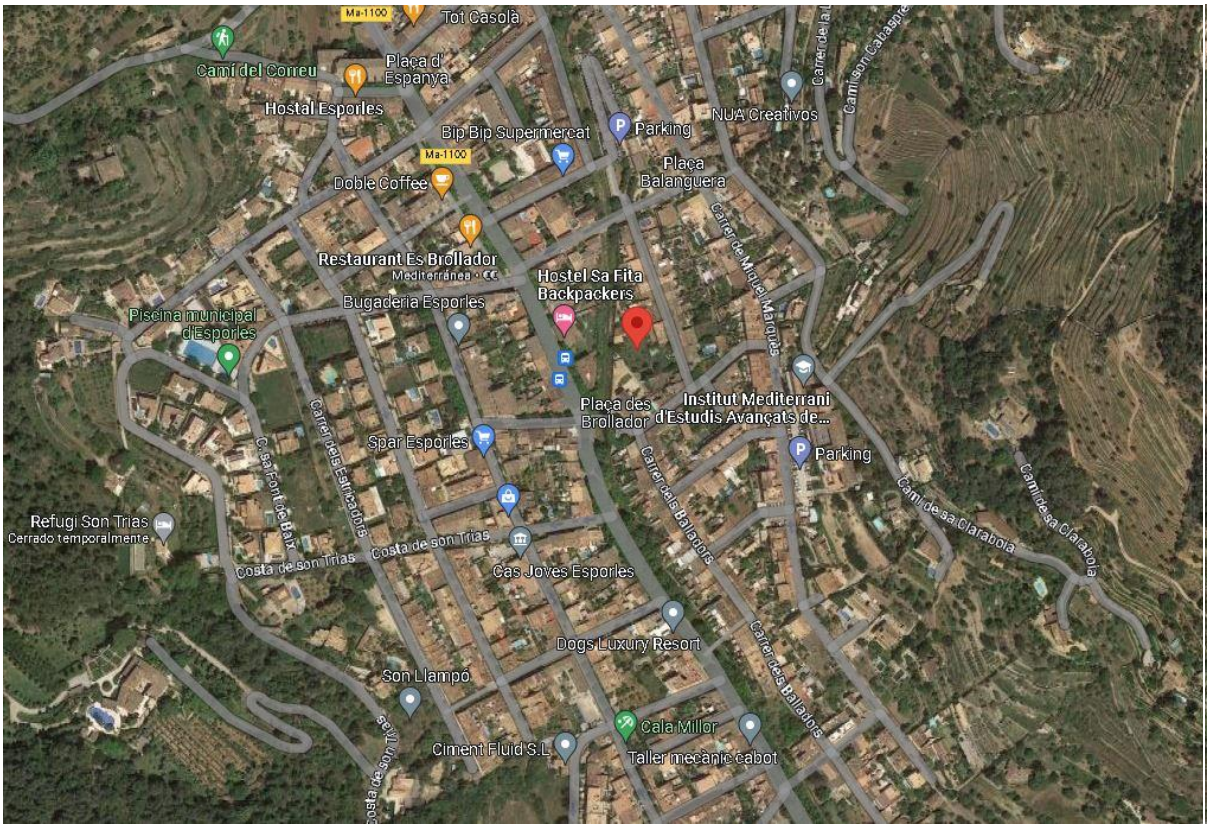
Patio

FOTOS E IMAGENES



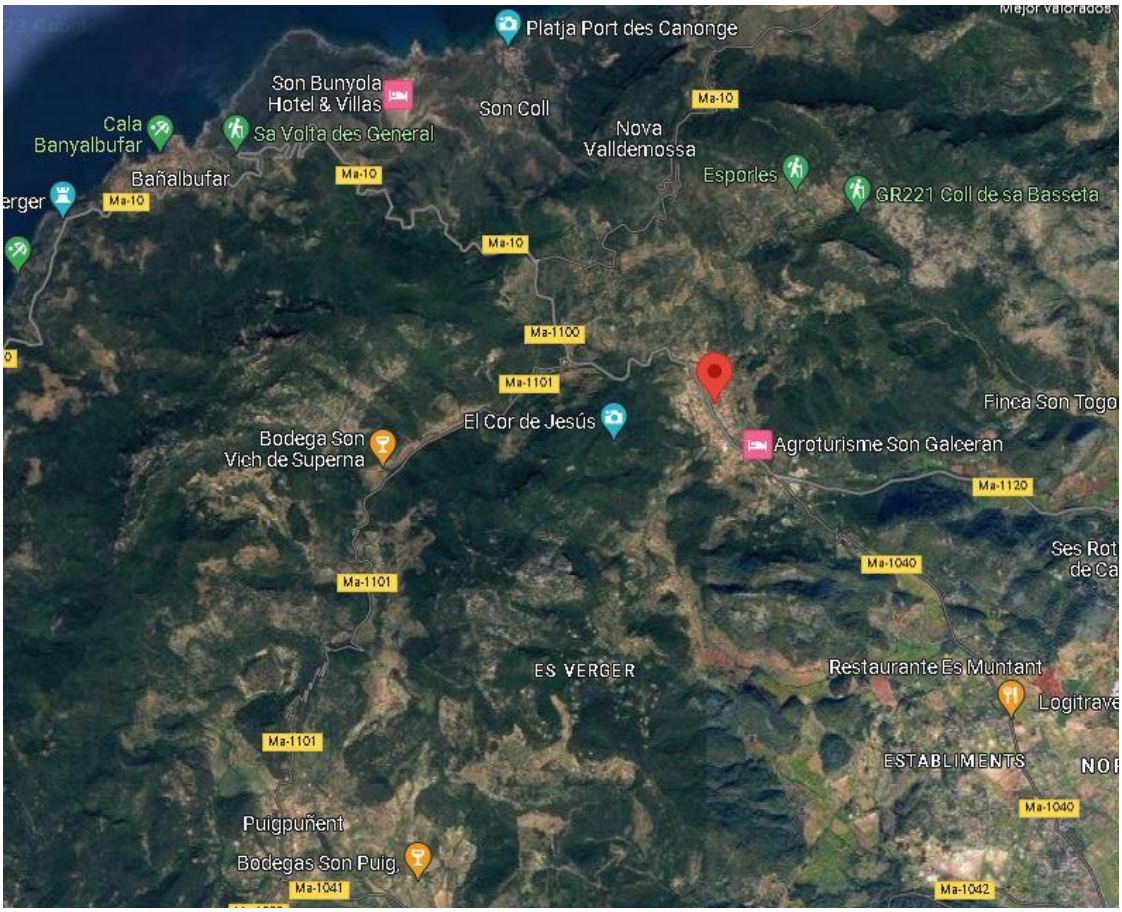
Fachada

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



Local

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

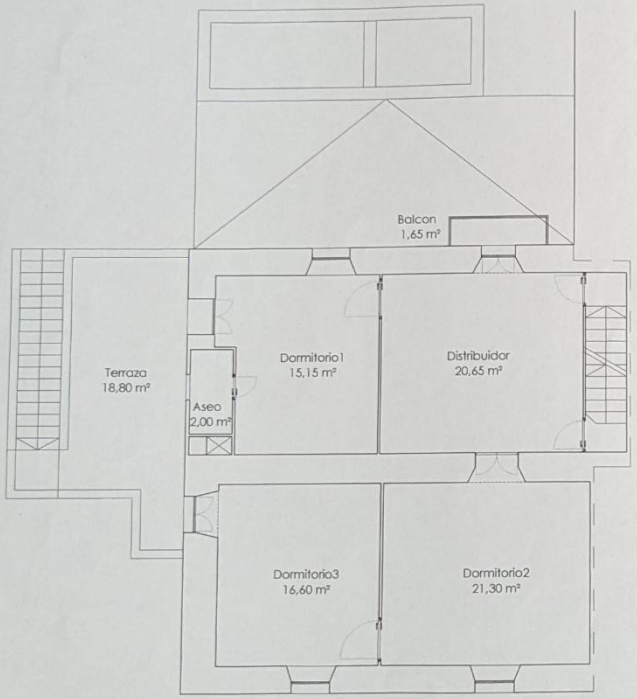


Municipio

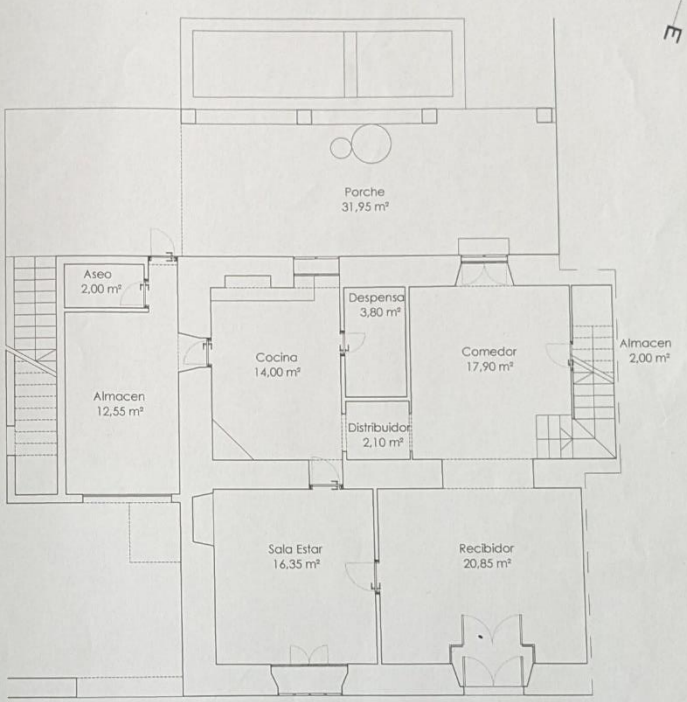
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



Provincia



planta 1°
sup. cerrada....104,60m²



planta baja
sup. cerrada....121,70m²
sup. porche.....31,95m²
sup. total cerrada.....327,60m²

c/ mestre munar,24
esporles

alejandro
arozarena

blas segarra
arquitecto
telf. 971 739915
fax. 971 739916
c/guillermo costa 2a palma 07014
email. blassegarra.damiatomas@gmail.com

Estado Actual
baja-1°

escala:	expediente:	fecha:
1:100	0416	10-2016

01

Documento: Croquis

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: 4010912DD6941S0001ZY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DEL MESTRE MUNAR 24
07190 ESPORLES [ILLES BALEARS]

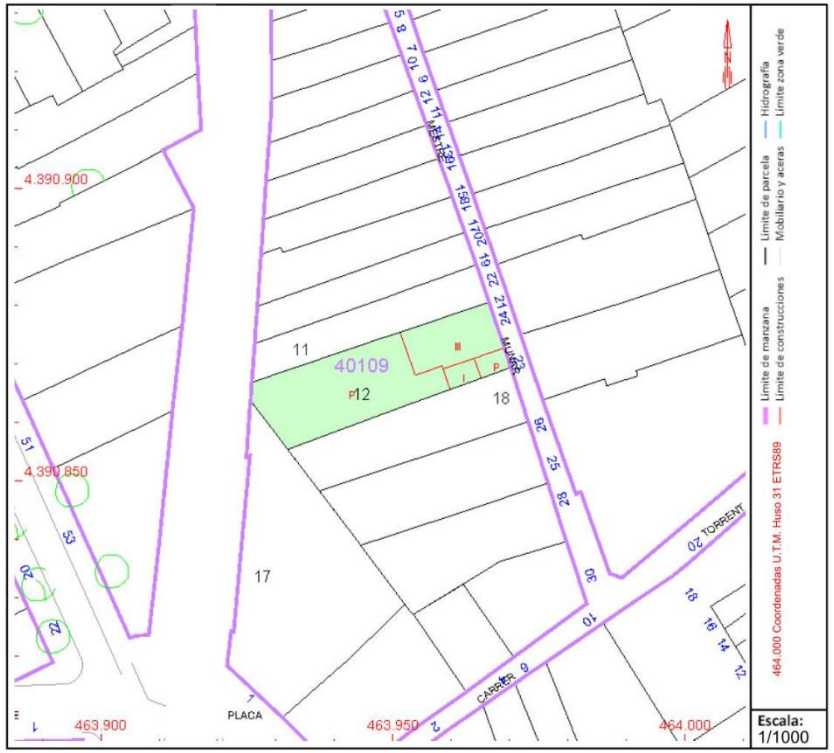
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 337 m2
Año construcción: 1920

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
ALMACEN	/BJ/01	19
VIVIENDA	/BJ/02	134
VIVIENDA	/01/	92
ALMACEN	/02/	92

PARCELA

Superficie gráfica: 523 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Miércoles , 20 de Septiembre de 2023

Documento: 4010912dd6941s0001zy_page_1

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: 4010918DD6941S0001YY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

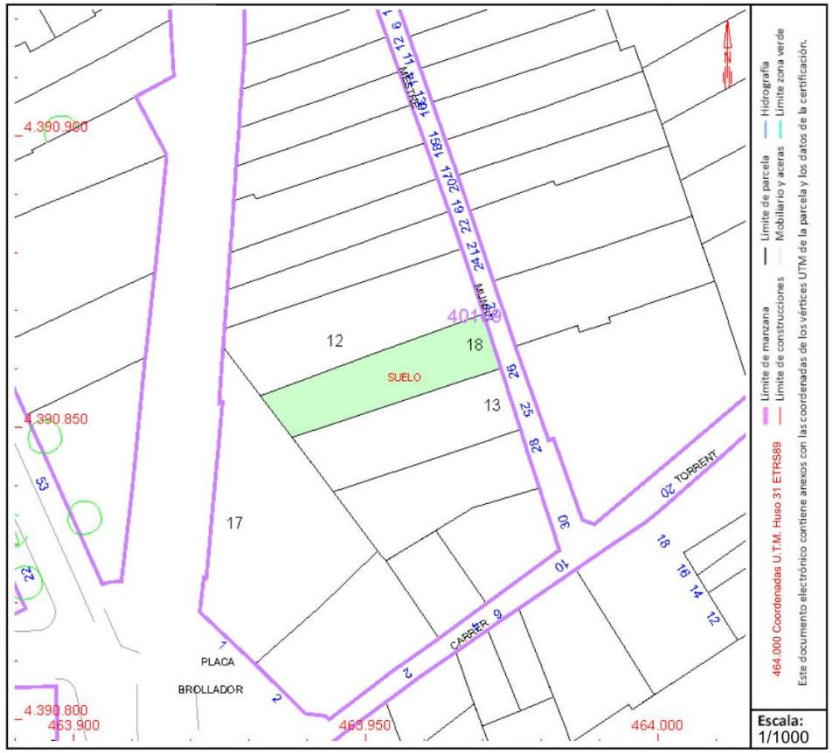
Localización:

CL DEL MESTRE MUNAR 24[D] Suelo
07190 ESPORLES [ILLES BALEARS]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 360 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"

Miércoles , 20 de Septiembre de 2023

Documento: 4010918dd6941s0001yy_page_1

Nota Esporlas Finca 1771 (Pg.1)

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

ANTONIO COLL ORVAY

Registrador de la Propiedad de PALMA DE MALLORCA 8

Del Caputxins, 3 1º A - PALMA DE MALLORCA

tlfno: 0034 971 723274

correspondiente a la solicitud formulada por

ANTONIO GARAU MULET

con DNI/CIF: 41318113Q

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

Identificador de la solicitud: Z19CC30H

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211700091900302
Huella: c5c3488a-3529f5be-efbd20cc-755612ca-654b9ecf-341a208c-059be164-9bd24cbb

Página

Fecha 23/3/2017

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PALMA Nº 8

C/ Dels Caputxins, número 3-1º-A

Edificio Europa, 07002-Palma de Mallorca

www.r-registropalma8.org

(Sección II de Palma, El Puerto y sus Concesiones Admtvas., Banyalbufar, Bunyola, Deià, Esporles, Fornalutx, Sóller y Valldemossa)

Finca: 1771 de Esporles

Identificador Único de Fincas Registrales -IDUFIR-: 07028000306178

DATOS REGISTRALES

Esporles. Nº Finca: 1771, Tomo 5524 del Archivo, Libro 96 Folio 224.

DESCRIPCION

URBANA: Casa de planta baja, piso y corral, sita en Esporles, distrito els Balladors, calle de las Escuelas, en la que está señalada con el número cinco. Tiene una cabida de setecientos nueve metros cuadrados; lindante por la derecha, entrando, con la casa y corral de su hermana doña Juana Llinás Camps; por la izquierda, con la porción de terreno o solar, también de su hermana Juana Llinás; y por fondo, con tierra de Lorenzo Sabater y Torrente de San Pedro.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : doña LUISA FERRER ALCOVER

DNI. 41171811V

Título .....: HERENCIA

Naturaleza Derecho : Usufructo

Participación .....: Usufructo vitalicio

Fecha del Título ..: 18-06-1993

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211700091900302
Huella: c5c3488a-3529f5be-efbd20cc-755612ca-654b9ecf-341a208c-059be164-9bd24cbb

Autoridad .....: Don/a Mateo Oliver Verd

Sede Autoridad ....: Palma

Inscripción .....: 3ª

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : doña BRIGIDA LLINAS FERRER

NIF. 42966316Q

Título .....: HERENCIA

Naturaleza Derecho : Nuda propiedad

Participación .....: Una cuarta parte indivisa de la Nuda Propiedad.

Fecha del Título ..: 18-06-1993

Autoridad .....: Don/a Mateo Oliver Verd

Sede Autoridad ....: Palma

Inscripción .....: 3ª

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : doña CATALINA LLINAS FERRER

NIF. 42951370C

Título .....: HERENCIA

Naturaleza Derecho : Nuda propiedad

Participación .....: Una cuarta parte indivisa de la Nuda Propiedad.

Fecha del Título ..: 18-06-1993

Autoridad .....: Don/a Mateo Oliver Verd

Sede Autoridad ....: Palma

Inscripción .....: 3ª

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : doña MARIA LUISA LLINAS FERRER

NIF. 43001072L

Título .....: HERENCIA

Naturaleza Derecho : Nuda propiedad

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211700091900302
Huella: c5c3488a-3529f5be-efbd20cc-755612ca-654b9ecf-341a208c-059be164-9bd24cbb

Participación .....: Una cuarta parte indivisa de la Nuda Propiedad.

Fecha del Título ..: 18-06-1993

Autoridad .....: Don/a Mateo Oliver Verd

Sede Autoridad ....: Palma

Inscripción .....: 3ª

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : don MIGUEL LLINAS FERRER

NIF. 42944042Y

Título .....: HERENCIA

Naturaleza Derecho : Nuda propiedad

Participación .....: Una cuarta parte indivisa de la Nuda Propiedad.

Fecha del Título ..: 18-06-1993

Autoridad .....: Don/a Mateo Oliver Verd

Sede Autoridad ....: Palma

Inscripción .....: 3ª

CARGAS

Usufructo

El usufructo vitalicio de esta finca, consta inscrito a favor de doña Luisa Ferrer Alcover, según la inscripción 3.

SIN ASIENTOS PENDIENTES

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Artº. 332 del Reglamento Hipotecario.

ADVERTENCIAS: Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998).

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211700091900302
Huella: c5c3488a-3529f5be-efbd20cc-755612ca-654b9ecf-341a208c-059be164-9bd24cbb

Los datos suministrados se refieren a la fecha indicada antes de la apertura del Diario.

********** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA **********

www.r-registropalma8.org

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (articulo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informaticas 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. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211700091900302
Huella: c5c3488a-3529f5be-efbd20cc-755612ca-654b9ecf-341a208c-059be164-9bd24cbb

Fitxa Resum D'informació Urbanística (Pg.1)

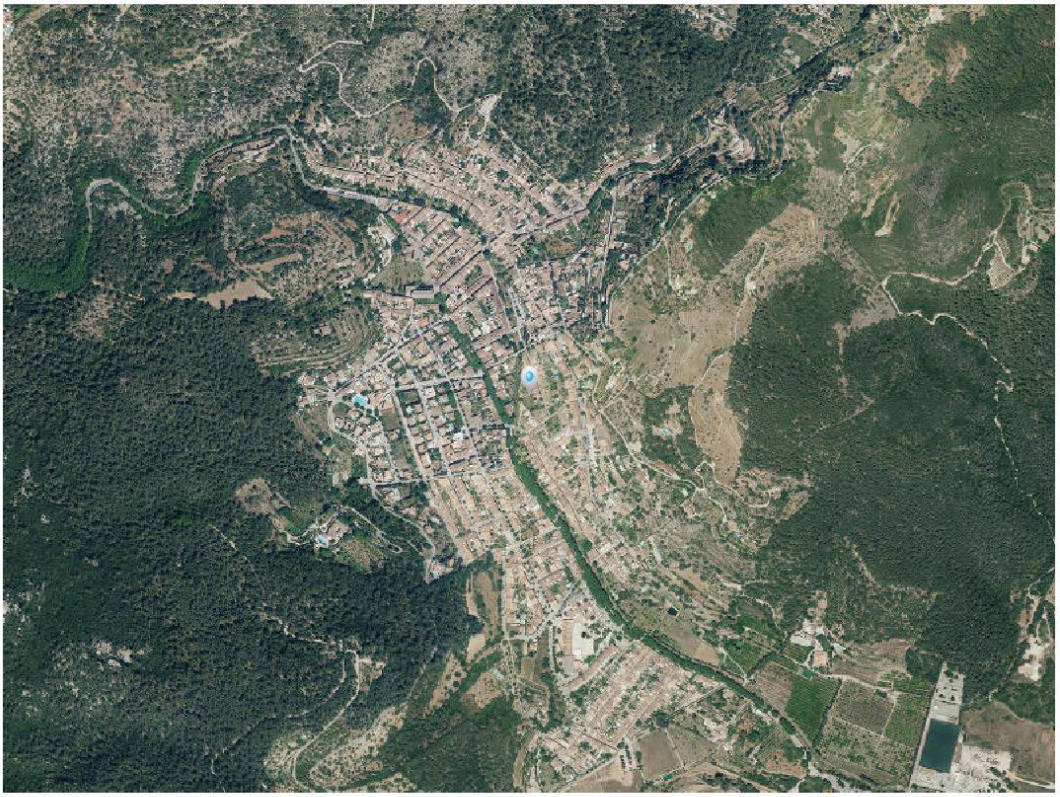
GOVERN ILLES BALEARS
CONSELLERIA MEDI AMBIENT I TERRITORI
DIRECCIÓ GENERAL ORDENACIÓ TERRITORI

MUIB
mapa urbanístic de les Illes Balears

SERVEI INFORMACIÓ TERRITORIAL ILLES BALEARS

FITXA RESUM D'INFORMACIÓ URBANÍSTICA

Aquesta fitxa té caràcter informatiu. No supleix la necessitat de consultar l'aprovada i publicada per l'organisme competent.



Dades de situació

X: 463944
Y: 4390866
Municipi: Esporles
Referència cadastral:

Qualificació en sòl urbà o urbanitzable

Nucli antic
Codi MUIB: RE_NA_NA
Codi Ajuntament: NA
Nom Ajuntament: Nucli Antic

	Denominació MUIB	Valor	Unitats	Règim específic
PARAMETRE DE PARCEL·LA	PM: Parcel·la mínima	150	m2	Sense règims específics
	AM: Amplada mínima de façana de parcel·la	7	m	Sense règims

Fitxa Resum D'informació Urbanística (Pg.2)

				específics
PARAMETRE D'EDIFICACIÓ	RM: Reculada a mitgera	2	m	Sense règims específics
	PE: Profunditat edificable	14	m	Un règim específic: - En Planta Baixa: En planta baixa, la profunditat edificable pot ésser superada sempre que es compleixin les condicions recollides en aquest apartat: - Ocupació màxima en planta baixa (a partir de la profunditat edificable): 15 % de l'espai lliure de parcel·la. - Edificabilitat màxima total planta baixa: 120 % de la superficie de planta baixa construïda dins la profunditat edificable. La planta baixa no té obligació a recular-se de les mitgeres a partir de la profunditat edificable. La coberta dels cossos d'edificació en planta baixa haurà de ser inclinada i amb teula àrab, excepte en la franja de solar compresa entre el límit interior de la fondària edificable i una línia paral·lela situada a 4,00 m més enllà del dit límit en la qual podrà

Fitxa Resum D'informació Urbanística (Pg.3)

				ser coberta plana. Excepte en aquesta franja, l'altura total d'aquests cossos d'edificació no serà superior a 3,00 m amidada sobre cada punt del terreny de la aprcel·la confinant.
	NP: Nombre de plantes	2	plantes	Sense règims específics
	HR: Altura reguladora	6.50	m	Sense règims específics
	HT: Altura total	8	m	Sense règims específics
	IRP: Índex d'intensitat d'ús	60	m2/habitatge	Sense règims específics
	E: Coeficient d'edificabilitat neta	2.20	m2 superf. edificable/m2 superf. del solar	Sense règims específics
	T: Tipus d'ordenació	EM: Alineada o retranquejada a a espai, entre mitgeres		Sense règims específics
ÚS RESIDENCIAL	RE-UN: Residencial Unifamiliar	Compatible		Sense règims específics
	RE-PL: Residencial Plurifamiliar	Predominant		Sense règims específics
	RE-CO: Residencial comunitari	Compatible		Sense règims específics
ÚS TURÍSTIC	TU-AT: Allotjament turístic	Compatible		Sense règims específics
ÚS TERCIARI	TE-CO: Comercial	Compatible		Sense règims específics
	TE-AP: Administratiu privat	Compatible		Sense règims específics
	TE-RE: Recreatiu	Compatible		Sense règims específics
ÚS INDUSTRIAL	IN-IG: Productiu	Prohibit		Sense règims específics
ÚS DOTACIONAL COMUNICACIONS	CO-VI: Xarxa viària	Prohibit		Sense règims específics
	CO-AP: Aparcament de vehicles	Compatible		Sense règims específics
ÚS DOTACIONAL INFRAESTRUCTURES O SERVEIS URBANS	IS-IN: Instal·lacions i serveis	Prohibit		Sense règims específics
	IS-CT: Comunicacions i telecomunicacions	Compatible		Sense règims específics

	IS-CE: Cementeri	Prohibit		Sense règims específics
ÚS ESPAI LLIURE	EL-EL: Espai lliure	Compatible		Sense règims específics
ÚS EQUIPAMENTS	EQ-DO: Docent	Compatible		Sense règims específics
	EQ-CU: Cultural	Compatible		Sense règims específics
	EQ-ES: Esportiu	Compatible		Sense règims específics
	EQ-RL: Religiós	Compatible		Sense règims específics
	EQ-AI: Administratiu-institucional	Compatible		Sense règims específics
	EQ-SA: Sanitari	Compatible		Sense règims específics

ALTRES PARÀMETRES NO NORMALITZATS

Denominació municipal	Valor	Règim específic
Benzineres		Sense règims específics
Fosses sèptiques		Sense règims específics
Instal·lacions d'estabulació d'animals		Sense règims específics
Magatzems		Sense règims específics
Rural		Sense règims específics

Observacions: Sense observacions

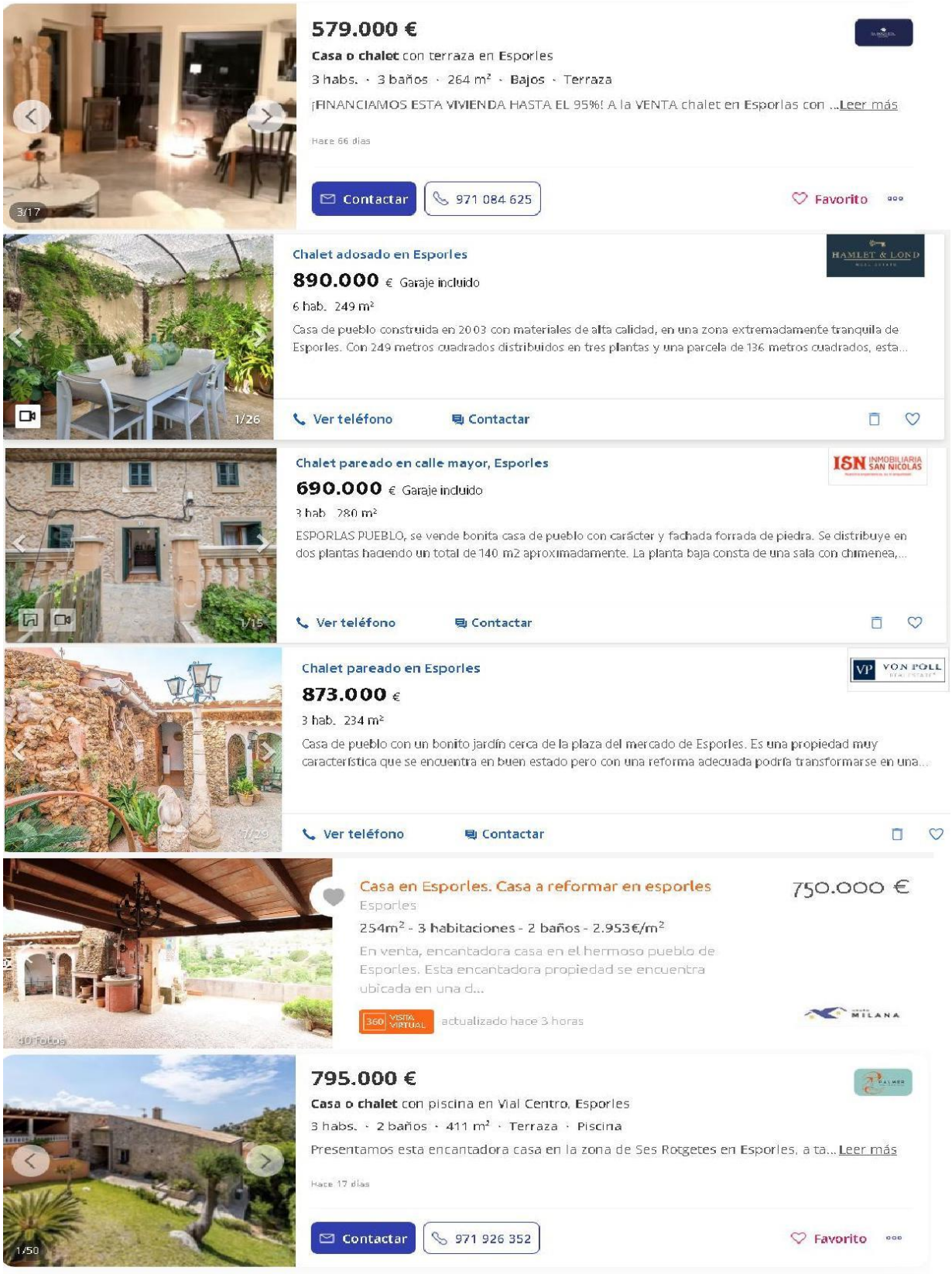
Categoria en sòl rústic

Error recuperant les dades de la base de dades null

NOTA: Aquesta fitxa només mostra la informació de que disposa el MUIB, i pot no incloure altres informacions que poden ser rellevants com, per exemple, si està sobre un espai natural protegit, un LIC o ZEPA, etc.

.

Testigos (Pg.1)



579.000 €

Casa o chalet con terraza en Esporles

3 habs. · 3 baños · 264 m² · Bajos · Terraza

¡FINANCIAMOS ESTA VIVIENDA HASTA EL 95%! A la VENTA chalet en Esporlas con ...Leer más

Hace 66 días

Contactar | 971 084 625 | Favorito

3/17

Chalet adosado en Esporles

HAMLET & LOND

890.000 € Garaje incluido

6 hab. 249 m²

Casa de pueblo construida en 2003 con materiales de alta calidad, en una zona extremadamente tranquila de Esporles. Con 249 metros cuadrados distribuidos en tres plantas y una parcela de 136 metros cuadrados, esta...

1/26

Ver teléfono | Contactar

Chalet pareado en calle mayor, Esporles

ISN INMOBILIARIA SAN NICOLAS

690.000 € Garaje incluido

3 hab. 280 m²

ESPORLAS PUEBLO, se vende bonita casa de pueblo con carácter y fachada forrada de piedra. Se distribuye en dos plantas haciendo un total de 140 m2 aproximadamente. La planta baja consta de una sala con chimenea,...

1/15

Ver teléfono | Contactar

Chalet pareado en Esporles

VP VON POLL

873.000 €

3 hab. 234 m²

Casa de pueblo con un bonito jardín cerca de la plaza del mercado de Esporles. Es una propiedad muy característica que se encuentra en buen estado pero con una reforma adecuada podría transformarse en una...

1/29

Ver teléfono | Contactar

Casa en Esporles. Casa a reformar en esporles — 750.000 €

Esporles

254m² - 3 habitaciones - 2 baños - 2.953€/m²

En venta, encantadora casa en el hermoso pueblo de Esporles. Esta encantadora propiedad se encuentra ubicada en una d...

360 VISITA VIRTUAL | actualizado hace 3 horas

MILANA

40 fotos

795.000 €

Casa o chalet con piscina en Vial Centro, Esporles

3 habs. · 2 baños · 411 m² · Terraza · Piscina

Presentamos esta encantadora casa en la zona de Ses Rotgetes en Esporles, a ta... Leer más

Hace 17 días

Contactar | 971 926 352 | Favorito

1/50

RELACION DE TESTIGOS - CALCULO HOMOGENEIZACION

Muestra	Dirección	Valor Total	Precio Unitario	Coef.	Homogen.
Principal	CL DEL MESTRE MUNAR 24	604.224,15	1.792,95	1,0000	1.792,95
1	C/ Mayor	655.500,00	2.341,07	1,1280	2.640,70
2	Esporles	845.500,00	3.395,58	0,3371	1.144,74
3	Esporles	829.350,00	3.544,23	0,6327	2.242,28
4	Esporles	712.500,00	2.805,12	0,8266	2.318,72
5	Esporles	755.250,00	1.837,59	0,7238	1.330,10
6	Esporles	550.050,00	2.083,52	0,5189	1.081,13

COMPARACION POR CRITERIOS En cada línea anotamos arriba el valor y debajo el coeficiente a aplicar.

Muestra	Sup.	Hab.	Bñ.	As.	Ref.	Cal.	Ant.	Ubic.	Jar.	Pis.	Park.
Principal	337,00	3	1	0	NO	Igual	1948	Igual	SI	NO	SI
1 Valor	280,00	3	2	0	NO	Igual	1920	Igual	NO	NO	SI
Coef	0,866	1	0,96	1	1	1	1,28	1	1,06	1	1
2 Valor	249,00	6	3	0	NO	Igual	2003	Peor	NO	NO	SI
Coef	0,804	0,91	0,92	1	1	1	0,45	1,05	1,06	1	1
3 Valor	234,00	3	1	0	NO	Igual	1980	Peor	NO	NO	NO
Coef	0,774	1	1	1	1	1	0,68	1,05	1,06	1	1,08
4 Valor	254,00	3	2	0	NO	Igual	1960	Peor	NO	NO	NO
Coef	0,814	1	0,96	1	1	1	0,88	1,05	1,06	1	1,08
5 Valor	411,00	3	2	0	NO	Igual	1990	Peor	NO	NO	SI
Coef	1,168	1	0,96	1	1	1	0,58	1,05	1,06	1	1
6 Valor	264,00	3	3	0	NO	Igual	1990	Mucho Peor	NO	NO	SI
Coef	0,834	1	0,92	1	1	1	0,58	1,1	1,06	1	1

ACLARACIONES SOBRE EL CALCULO

Hemos multiplicado el precio unitario de cada testigo por los coeficientes de cada criterio, hasta obtener su precio unitario homogeneizado. La suma de todos los precios homogeneizados dividida entre el número de testigos nos dan el precio medio homogeneizado que hemos aplicado al Principal.

Puede darse una pequeña diferencia entre este precio medio calculado y el precio unitario utilizado en la valoración. De existir dicha variación será debida a que en la valoración el precio unitario se obtiene a partir de otras operaciones cuyos redondeos pueden suponer una pequeña desviación.