TASACION DE PISO EN CL JOAN ALCOVER 24 PL:02 PT:01 - PALMA



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. 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 deaplicación 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 piso, inscrito en el tomo 3711, libro 280, folio 9, finca 18256, inscripción 1, sito en CL JOAN ALCOVER 24 Pl:02 Pt:01 de Palma, tiene un valor de 489.922,60 € (CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTIDÓS EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS DE EURO.)

Lo cual hago constar, sometiendo a criterio de mejor consideración, en Palma, 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 08:35:08 +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:

Piso o vivienda en edificio plurifamiliar.

2.2. Municipio:

Palma (las Islas Baleares), código postal 07006.

2.3. Ubicación:

CL JOAN ALCOVER 24 Pl:02 Pt:01 (en la zona de Foners).

2.4. Datos registrales:

Inscrita en el Registro Palma 3 tomo 3711, libro 280, folio 9, finca 18256, inscripción 1.

2.5. Identificación Catastral:

Número de referencia catastral: 0802604DD7800B0014JS.

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:

Se trata de la capital de la provincia.

4.2. Número de habitantes:

La población de derecho se encuentra en torno a 372.525 habitantes, pero la población real o de hecho es de 419.366 habitantes.

4.3. Crecimiento de la población:

En líneas generales no se producen alteraciones significativas en el número de habitantes.

4.4. Delimitación del entorno:

Por la posición que ocupa en la población, podemos decir que el inmueble se halla dentro del casco urbano 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, cine, teatro, bares y restaurantes, biblioteca y centro comercial.

4.7.4. Comunicaciones:

En cuanto a comunicaciones urbanas dispone de autobuses urbanos, tren subterráneo o metro, aparcamiento público, parada de taxis cercana y carril bici. Respecto a las interurbanas, cuenta con paso de autovía, carretera local o comarcal y estación de tren.

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 compuesto de planta baja destinada a uso de comercial y cuatro plantas altas con dos viviendas por planta.

Solo cuenta con un ascensor.

El zaguán de entrada puede ser calificado como amplio y con acabados de calidades sencillas.

La escalera de acceso a las viviendas es estrecha y acabada con materiales de calidad sencilla.

5.2. Tipología:

Se trata de una edificación 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 con enfoscado de mortero de cemento y cubierta inclinada de teja.

5.4. Antigüedad del edificio:

Tiene sesenta y siete años.

5.5. Situación actual:

En el momento de realizar la presente tasación el edificio se encuentra en un estado aceptable para su antigüedad, sin grandes síntomas de deterioro.

6. CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA:

6.1. Descripción:

Interiormente la vivienda se distribuye en cocina, salón comedor, cinco dormitorios y dos baños.

La carpintería interior es de madera de embero y la exterior de madera.

El mobiliario de cocina es de laminado plástico.

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

En el apartado de instalaciones dispone de portero automático y gas ciudad.

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: 165,22 m².

Superficie construida: 190,00 m².

Superficie Construida sin elementos comunes: 203,00 m².

Superficie Registral: 183,00 m².

Superficie Catastral: 190,00 m².

Superficie Comprobada: 180,00 m².

6.3. Situación Actual:

En la actualidad el inmueble se encuentra habitable y en un estado aceptable.

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 calidades sencillas.

7. SITUACION URBANISTICA:

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

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 = (1.716,00 m² x 7.369,00 €) = 12.645.204,00 €

S = 12.645.204,00 € / 6.602,00 m²

S = 1.920,00 €/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 = 1.920,00 €/m² + 1.547,00 €/m² + 221,00 €/m²

VRB = 3.688,00 €/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 = 67 años / 100 años.

Da = 1.768,00 €/m² x 0,67.

Da = 1.184,56 €/m².

Df : Depreciación funcional.

Df = 0,00 €/m².

VRN = 3.688,00 €/m² - 1.184,56 €/m² - 0,00 €/m²

VRN = 2.503,44 €/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 2.250,00 €/m² y 4.037,50 €/m².

Existen operaciones de compraventa en el entorno pero la oferta y la demanda están equilibradas, por lo que no se prevén variaciones significativas de valor.

9.2. Inmuebles comparables utilizados:

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

Testigo Nº 1:

Fecha Operación: 18/09/2023;

Superficie Útil: 146,09 m²;

Superficie Construida: 168,00 m²;

Antigüedad: 48 años;

Situación: Gabriel Alomar;

C. Postal y Población: 07006 - Palma;

Procedencia: Idealista.com;

URL: https://www.idealista.com/inmueble/99264445/;

Referencia y datos adicionales: Tel. 871 24 07 94 Ref. 1036;

Valor de comparación: 489.250,00 €

Testigo Nº 2:

Fecha Operación: 18/09/2023;

Superficie Útil: 145,22 m²;

Superficie Construida: 167,00 m²;

Antigüedad: 48 años;

Situación: Tomàs Forteza, 63;

C. Postal y Población: 07006 - Palma;

Procedencia: Idealista.com;

URL: https://www.idealista.com/inmueble/101438373/;

Referencia y datos adicionales: Tel. 654 79 52 13 Ref. 101438373;

Valor de comparación: 604.200,00 €

Testigo Nº 3:

Fecha Operación: 18/09/2023;

Superficie Útil: 152,17 m²;

Superficie Construida: 175,00 m²;

Antigüedad: 59 años;

Situación: Joan Alcover;

C. Postal y Población: 07006 - Palma;

Procedencia: Idealista.com;

URL: https://www.idealista.com/inmueble/101591093/;

Referencia y datos adicionales: Tel. 871 24 08 04 Ref. F2451;

Valor de comparación: 664.050,00 €

Testigo Nº 4:

Fecha Operación: 18/09/2023;

Superficie Útil: 173,91 m²;

Superficie Construida: 200,00 m²;

Antigüedad: 53 años;

Situación: Joan Alcover, 59;

C. Postal y Población: 07006 - Palma;

Procedencia: Idealista.com;

URL: https://www.idealista.com/inmueble/100713217/;

Referencia y datos adicionales: Tel. 623 19 85 98 Ref. 100713217;

Valor de comparación: 807.500,00 €

Testigo Nº 5:

Fecha Operación: 18/09/2023;

Superficie Útil: 165,22 m²;

Superficie Construida: 190,00 m²;

Antigüedad: 58 años;

Situación: Gabriel Alomar Villalonga, 11;

C. Postal y Población: 07006 - Palma;

Procedencia: Idealista.com;

URL: https://www.idealista.com/inmueble/97051626/;

Referencia y datos adicionales: Tel. 871 24 08 58 Ref. 97051626;

Valor de comparación: 427.500,00 €

Testigo Nº 6:

Fecha Operación: 18/09/2023;

Superficie Útil: 158,26 m²;

Superficie Construida: 182,00 m²;

Antigüedad: 47 años;

Situación: Gabriel Alomar;

C. Postal y Población: 07006 - Palma;

Procedencia: Idealista.com;

URL: https://www.idealista.com/inmueble/101448620/;

Referencia y datos adicionales: Tel. 871 24 02 02 Ref. MCP1035;

Valor de comparación: 503.500,00 €

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 = 2.578,54 €/m²

VUM = VUH

VUM = 2.578,54 €/m²

VM = Superficie construida * VUM.

VM = 190,00 m² * 2.578,54 €/m²

VM = 489.922,60 €

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 1,03.

K = VUM / VRN .

K = 2.578,54 €/m² / 2.503,44 €/m²

K = 1,03 .

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 = 190,00 m² * 2.578,54 €/m²

VT = 489.922,60 €

IMPORTE TOTAL DE TASACION: 489.922,60 €

Asciende el importe de la presente tasación a la expresada cantidad de CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTIDÓS EUROS CON SESENTA 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 18/03/2024.

FOTOS E IMAGENES



Fachada



Fachada



Portal

FOTOS E IMAGENES



Alrrededor

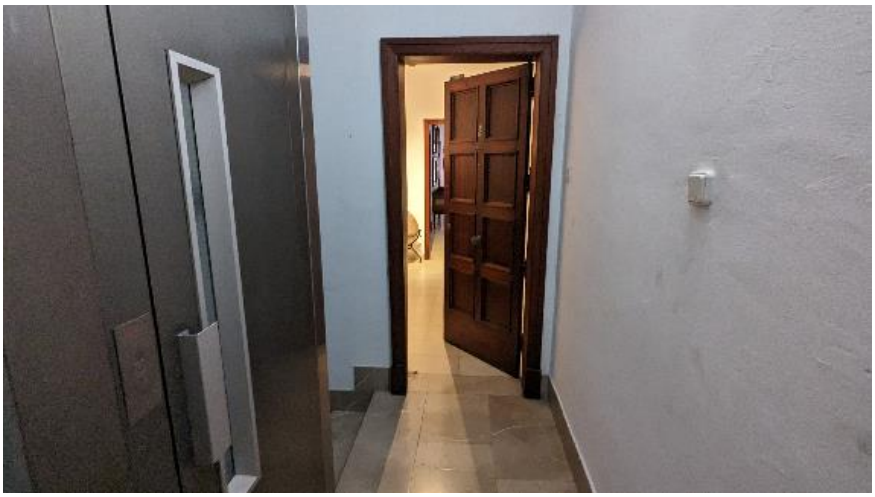


Alrrededor



Rellano

FOTOS E IMAGENES



Entrada



Distribuidor



Habitación

FOTOS E IMAGENES



Habitación



Distribuidor



Habitación

FOTOS E IMAGENES



Habitación



Salón Comedor



Salón Comedor

FOTOS E IMAGENES



Salón Comedor



Habitación



Baño

FOTOS E IMAGENES



Baño



Cocina



Despensa

FOTOS E IMAGENES

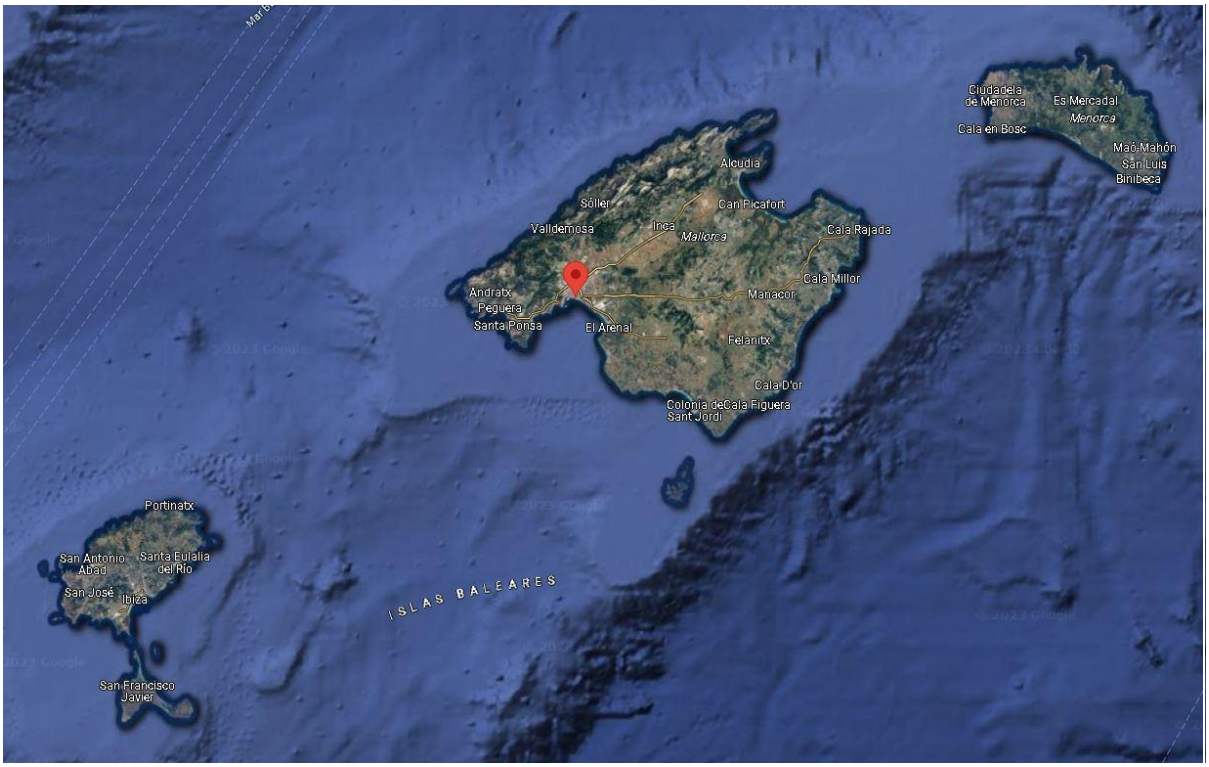


Coladuría



Coladuría

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



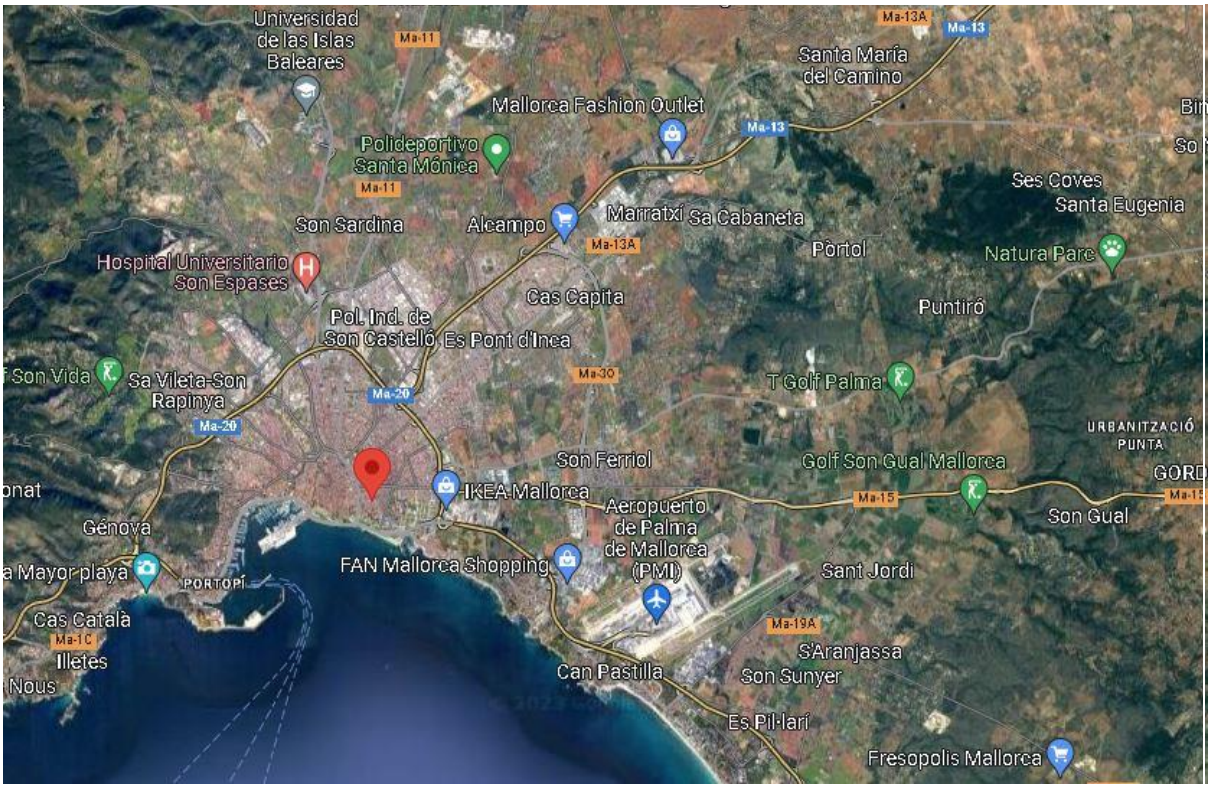
Provincia

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



Local

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



Municipio

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: 470826
Y: 4380018
Municipi: Palma
Referència cadastral: 0802604DD7800B

Qualificació en sòl urbà o urbanitzable

Intensiva plurifamiliar
Codi MUIB: RE_IP_C6a
Codi Ajuntament: C6a
Nom Ajuntament: Plurifamiliar amb Alineació Façana - Comercial C6a

	Denominació MUIB	Valor	Unitats	Règim específic
PARAMETRE DE PARCEL·LA	PM: Parcel·la mínima	320	m2	Sense règims específics

Fitxa Resum D'informació Urbanística (Pg.2)

	AM: Amplada mínima de façana de parcel·la	14	m	Sense règims específics
PARAMETRE D'EDIFICACIÓ	NP: Nombre de plantes	6	plantes	Sense règims específics
	HR: Altura reguladora	19.5	m	Sense règims específics
	HT: Altura total	21.5	m	Sense règims específics
	O: Ocupació màxima	100	%	Sense règims específics
	IRP: Índex d'intensitat d'ús	18	m2/habitatge	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 DOTACIONAL COMUNICACIONS	CO-AP: Aparcament de vehicles	Compatible		Sense règims específics
ÚS DOTACIONAL INFRAESTRUCTURES O SERVEIS URBANS	IS-IN: Instal·lacions i serveis	Compatible		Sense règims específics
	IS-CT: Comunicacions i telecomunicacions	Compatible		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

Fitxa Resum D'informació Urbanística (Pg.3)

	EQ-SA: Sanitari	Compatible		Sense règims específics

ALTRES PARÀMETRES NO NORMALITZATS

Denominació municipal	Valor	Règim específic
Sense paràmetres definits		

Observacions: Sense observacions

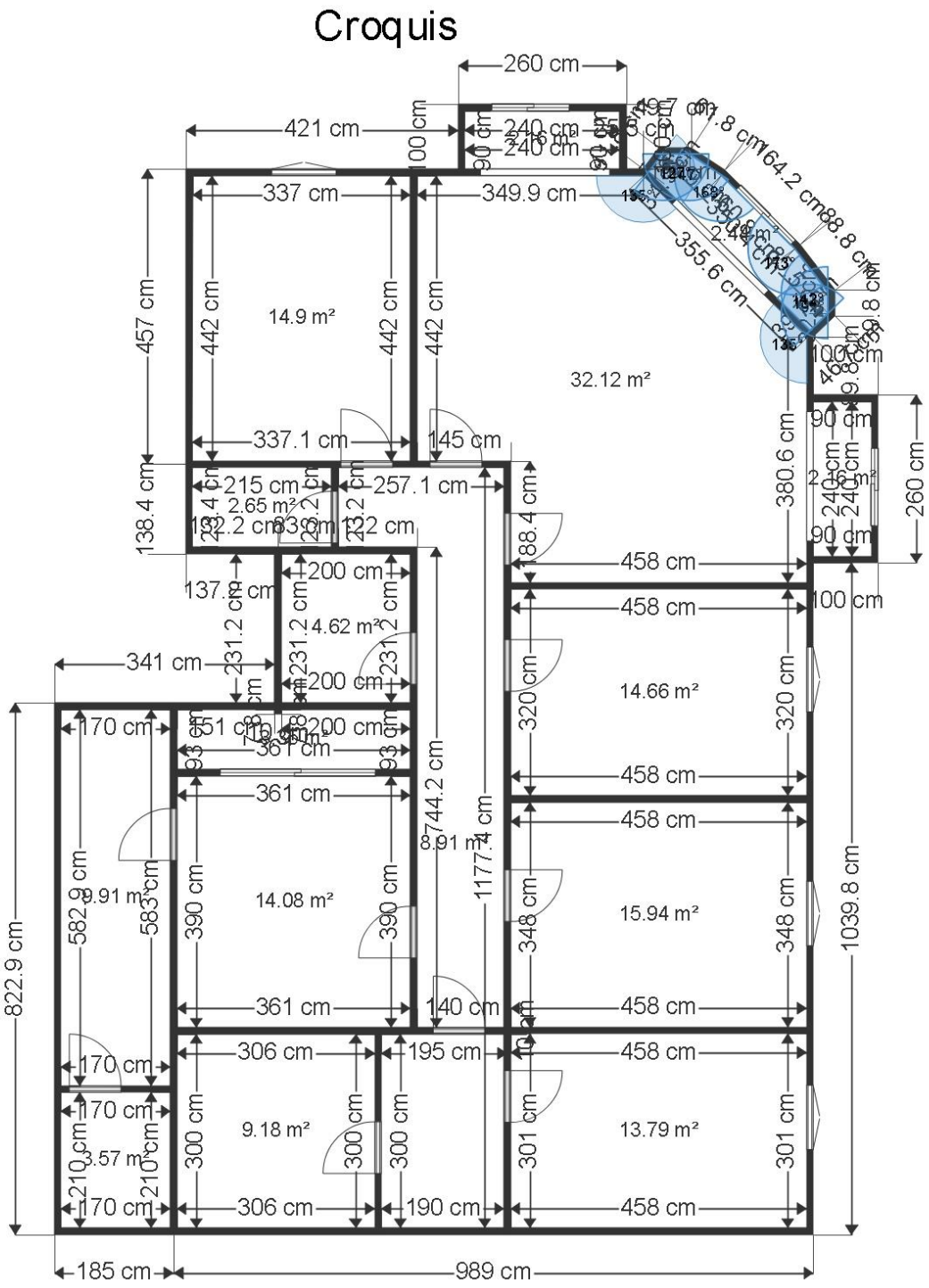
Categoria en sòl rústic

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.

.

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: 0802604DD7800B0014JS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL JOAN ALCOVER 24 Pl:02 Pt:01
07006 PALMA [ILLES BALEARS]

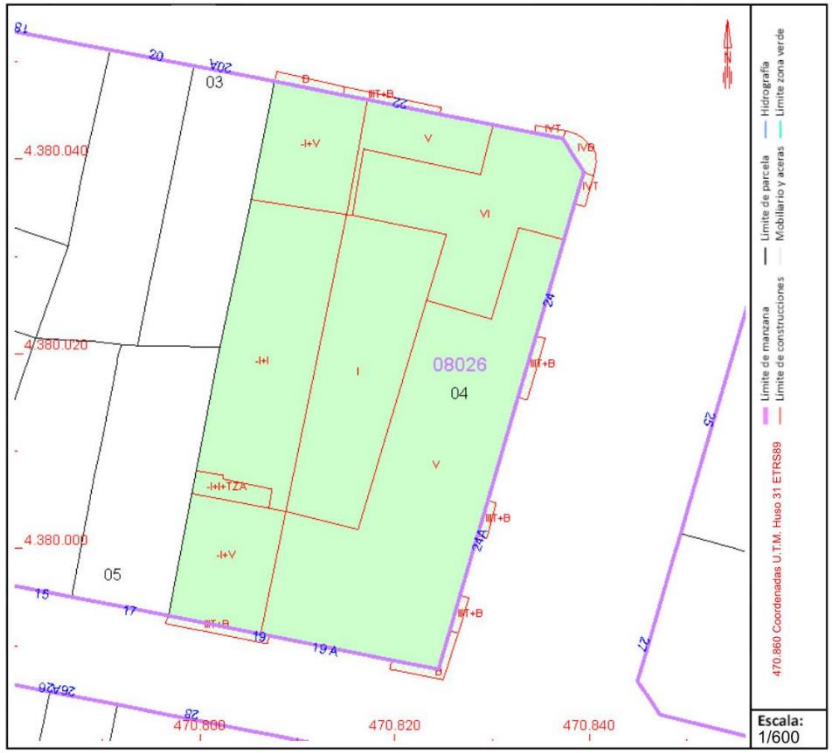
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 203 m2
Año construcción: 1956

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	/02/01	190
Elementos comunes		13

PARCELA

Superficie gráfica: 1.716 m2
Participación del inmueble: 2,9700 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division 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"

Jueves , 24 de Agosto de 2023

Documento: 0802604dd7800b0014js

Nota Juan Alcover (Pg.1)

Información Registral expedida por

JESUS SIEIRA GIL

Registrador de la Propiedad de PALMA DE MALLORCA 3

San Miguel, 65 2º - PALMA DE MALLORCA

tlfno: 0034 971 229006

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: Z19CC30F

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: 9211700091900301
Huella: d0158451-d3dbb110-83060482-cb0e369a-93916c07-550074d5-306f0231-eb60ca28

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 3 DE PALMA
Sant Miquel, 65, 2ª planta
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.

FINCA DE PALMA SEC.IV Nº: 18256
IDUFIR: 07042001175878
_____DESCRIPCION DE LA FINCA _____

URBANA: NUMERO TRECE DE ORDEN. Vivienda de la derecha de la planta segunda, que tiene su acceso directo por el número 70, de la calle Juan Alcover, de esta ciudad, mide CIENTO OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS y LINDA: al frente, con dicha calle; a la derecha, con la calle General Ricardo Ortega; a la izquierda, con la vivienda de la izquierda de la misma planta y el mismo acceso; por el fondo, con el espacio de la planta baja; por la parte superior, con la planta tercera; y por la inferior, con la primera. Le corresponde una cuota del 2,97 por ciento. No consta su referencia catastral
_____TITULARIDADES _____

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
FERRER ALCOVER, LUISA	41.171.811-V	3711	280	9	1

50,000000% del pleno dominio con carácter privativo.

TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON GERMAN CHACARTEGUI Y SAENZ DE TEJADA, el día 15/02/73

FERRER ALCOVER, LUISA	41.171.811-V	5635	1599	5	2

50,000000% del usufructo con carácter privativo.

TITULO: Adquirida por LEGADO en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a MATEO OLIVER VERD, en PALMA DE MALLORCA, el día 18/06/93

LLINAS FERRER, MIGUEL	42944042Y	5635	1599	5	2

12,500000% de la nuda propiedad con carácter privativo.

TITULO: Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a MATEO OLIVER VERD, en PALMA DE MALLORCA, el día 18/06/93

LLINAS FERRER, CATALINA	42951370C	5635	1599	5	2

12,500000% de la nuda propiedad con carácter privativo.

TITULO: Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a MATEO OLIVER VERD, en PALMA DE MALLORCA, el día 18/06/93

LLINAS FERRER, BRIGIDA	42966316Q	5635	1599	5	2

12,000000% de la nuda propiedad con carácter privativo.

TITULO: Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a MATEO OLIVER VERD, en PALMA DE MALLORCA, el día 18/06/93

LLINAS FERRER, MARIA LUISA	43001072L	5635	1599	5	2

12,500000% de la nuda propiedad con carácter privativo.

TITULO: Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a MATEO OLIVER VERD, en PALMA DE MALLORCA, el día 18/06/93
_____CARGAS _____

NO hay cargas registradas
_____
Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211700091900301
Huella: d0158451-d3dbb110-83060482-cb0e369a-93916c07-550074d5-306f0231-eb60ca28

presentacion, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedicion de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de VEINTITRÉS DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE, antes de la apertura del diario.

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 (Articulo 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 base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.
***[PIE_PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 07042001175878**
Pág: *[/PIE_PAGINA]*

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: 9211700091900301
Huella: d0158451-d3dbb110-83060482-cb0e369a-93916c07-550074d5-306f0231-eb60ca28

Testigos (Pg.1)



Piso en calle de Joan Alcover, 59, Foners, Palma de Mallorca

850.000 €

5 hab. 200 m² Planta 4ª exterior con ascensor

¿Te gustaría vivir entre el mar y el centro histórico de Palma con más de 200 m2 a tu disposición? Esta es tu oportunidad. Una vivienda exclusiva con vistas espectaculares a un paso de los puntos de interés de esta...

Ver teléfono Contactar



Piso en avenida de Gabriel Alomar, Foners, Palma de Mallorca

515.000 € Garaje incluido

4 hab. 168 m² Planta 5ª exterior con ascensor

¡TaylorBuilding ofrece esta increíble oportunidad de inversión! Consta de 168m2 construidos de vivienda en el centro de Palma, Avenidas. La vivienda esta distribuida en 4 habitaciones, 2 baños y un aseo, cocina...

Ver teléfono Contactar



Piso en calle de Tomàs Forteza, 63, Foners, Palma de Mallorca

636.000 € Garaje incluido

3 hab. 167 m² Planta 3ª exterior con ascensor

Piso con terraza situado en frente de la playa de Can Pere Antoni, a menos de 150m del mar y la bahía de Palma. Situado en un edificio de una comunidad muy cuidada y elegantes zonas comunes. Piso muy bien...

Vistas al mar

Ver teléfono Contactar



Piso en calle de Joan Alcover, Foners, Palma de Mallorca

699.000 €

5 hab. 175 m² Planta 4ª exterior con ascensor

Os presentamos una vivienda privilegiada, en un lugar en el que podráis construiros un verdadero hogar. Sí así es, un piso único en un lugar "único" con todas sus letras. Situado en una cuarta planta, con muchos metr...

Ver teléfono Contactar



Piso en Gabriel Alomar Villalonga, 11, Foners, Palma de Mallorca

450.000 €

5 hab. 190 m² Planta 4ª exterior con ascensor

Fantástico piso en venta en las Avenidas, enfrente de la Escuela Graduada, con todos los servicios a pie de calle. Muy luminoso. Son 185m2 distribuidos en 5 dormitorios, 2 baños, 1 aseo, salón comedor con balcón y...

Ver teléfono Contactar

Destacado



Piso en avenida de Gabriel Alomar, Foners, Palma de Mallorca

530.000 € Garaje incluido

4 hab. 182 m² Planta 7ª exterior con ascensor

Piso en venta al final de Avenida Gabriel Alomar, su privilegiada ubicación lo sitúa a pocos minutos a pie del Portixol y el centro de la ciudad, y disfruta de preciosas vistas despejadas al Mar y a nuestra preciosa...

Vistas al mar

Ver teléfono Contactar

RELACION DE TESTIGOS - CALCULO HOMOGENEIZACION

Muestra	Dirección	Valor Total	Precio Unitario	Coef.	Homogen.
Principal	CL JOAN ALCOVER 24 Pl:02 Pt:01	488.991,60	2.573,64	1,0000	2.573,64
1	Gabriel Alomar Villalonga, 11	427.500,00	2.250,00	0,8372	1.883,70
2	Gabriel Alomar	503.500,00	2.766,48	0,7338	2.030,10
3	Gabriel Alomar	489.250,00	2.912,20	0,7184	2.092,22
4	Tomàs Forteza, 63	604.200,00	3.617,96	0,7699	2.785,30
5	Joan Alcover	664.050,00	3.794,57	0,8390	3.183,80
6	Joan Alcover, 59	807.500,00	4.037,50	0,8586	3.466,69

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

Muestra	Sup.	Hab.	Bñ.	As.	Asc.	Ref.	Cal.	Ant.	Ubic.	Park.
Principal	190,00	5	2	0	SI	NO	Igual	1956	Igual	NO
1 Valor	190,00	5	3	0	SI	NO	Igual	1965	Igual	NO
Coef	1,000	1	0,92	1	1	1	1	0,91	1	1
2 Valor	182,00	4	3	0	SI	NO	Igual	1976	Igual	NO
Coef	0,968	1,03	0,92	1	1	1	1	0,8	1	1
3 Valor	168,00	4	3	0	SI	NO	Igual	1975	Igual	NO
Coef	0,936	1,03	0,92	1	1	1	1	0,81	1	1
4 Valor	167,00	3	2	0	SI	NO	Igual	1975	Igual	NO
Coef	0,934	1,06	0,96	1	1	1	1	0,81	1	1
5 Valor	175,00	5	2	0	SI	NO	Igual	1964	Igual	NO
Coef	0,950	1	0,96	1	1	1	1	0,92	1	1
6 Valor	200,00	5	2	0	SI	NO	Igual	1970	Igual	NO
Coef	1,040	1	0,96	1	1	1	1	0,86	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.