INFORME-VALORACION DE DOS VIVIENDAS, SITUADAS EN LA PLANTA PRIMERA (1º) LETRA D, Y PLANTA TERCERA (3º) LETRA D, ESCALERA ÚNICA DEL EDIFICIO DE LA CALLE COVADONGA Nº 15, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE OVIEDO, PROVINCIA DE ASTURIAS.

VALORACIÓN:

1.- OBJETO DE LA VALORACIÓN

El objeto de la presente valoración es determinar el valor real **de los inmuebles** mencionados en el encabezado.

Criterio de valoración: Valor de mercado

2.- IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES

2.1.- Dirección del inmueble:

Calle: Covadonga, nº 15- Oviedo, Provincia Asturias;

2.2.- Datos registrales:

Las fincas objeto de la pericia están inscritas en el REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE OVIEDO nº 4, el 1º derecha con el número de finca 14.133 Tomo 3460 Libro 2282 Folio 57, y el 3º derecha con el número de finca 14.139 Tomo 3460 Libro 2282 Folio 175.

2.3.- Tipo de inmueble: (IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES)

Viviendas interiores con todas las ventanas a patios de parcela o de manzana, compuestas de 4 dormitorios, salón, cocina, baño, aseo, despensa, pasillo distribuidor y vestíbulo de entrada.

Las dos viviendas tienen la misma superficie, si bien la planta primera al haber sido utilizada por una "asociación de caza" realizó aperturas de huecos en diferentes tabiques para comunicar unas dependencias con otras. La superficie útil es de 99,88 m^2 y la superficie construida de 111,86 m^2.

SUPERFICIES ÚTILES					
VESTÍBULO	PASILLO	COCINA	DORMITORIO	DORMITORIO	DORMITORIO
7,22	**11,11**	**10,71**	**12,26**	**10,35**	**9,05**
DESPENSA	SALÓN	ASEO	DORMITORIO	BAÑO	**TOTAL**
2,08	**14,91**	**2,36**	**16,02**	**3,81**	**99,88 m^2**

3.- LOCALIDAD Y ENTORNO

3.1.- Población: LOCALIDAD Y ENTORNO

El tipo es ciudad la Provincia de Asturias y del Estado español, con actividad dominante múltiple, con un ligero descenso de la población, así como de actividad comercial. La vivienda está localizada en el barrio de San Pedro de Los Arcos.

LOCALIDAD

Tipo de núcleo: Capital de Comunidad Autónoma uniprovincial, con una población de 220.020 habitantes (INE 2018).

Ocupación laboral y nivel de renta: en la ocupación laboral predominan los sectores comercial, administrativo ("funcionariado" y "personal laboral") y de servicios. El nivel de renta es medio.

ENTORNO

Urbano céntrico, con edificaciones plurifamiliares entre medianeras conformando manzanas cerradas, con alternancia de tres tipos de edificaciones: recientes (menos de 10 años), años 70 y antiguas años 50.

Grado de consolidación: totalmente consolidado con desarrollo edificatorio terminado. La renovación de las edificaciones es baja.

Conservación e infraestructura: la vía pública dispone de aceras con bordillos separando la calzada asfaltada, dispone de alumbrado público, saneamiento, abastecimientos de agua, gas y telefonía, existen zonas peatonales próximas. La calidad de las infraestructuras es alta.

3.2.- Rasgos urbanos del entorno: EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

Comercial: abundante

Deportivo: insuficiente

Escolar: suficiente

Asistencial: buena

Religioso: suficiente

Zonas verdes: suficiente

Aparcamiento: en superficie prácticamente inexistente, existen aparcamientos de pago cercanos.

Las comunicaciones urbanas son suficientes. Las comunicaciones interurbanas son muy buenas: autovías y redes ferroviarias abundantes.

Aeropuerto a 40 minutos.

4.- EL EDIFICIO Y/O ELEMENTOS DEL EDIFICIO

Edificio plurifamiliar entre medianeras con fachada a calle y patio interior de manzana. No tiene planta sótano, planta baja de uso comercial y cinco plantas de uso vivienda.

4.1.- Características constructivas EIDIFIO:

Cimentación: desconocida

Estructura: hormigón armado con vigas de cuelgue

Cubierta: inclinada con cobertura de teja

Carpintería exterior: de madera con cristal sencillo

Portero automático: si tiene

Carpintería exterior: de madera con cristal sencillo, no tienen persianas.

Carpintería interior: de madera en mal estado.

Electricidad: sin cuadro general de protección, anticuada, por superficie en su mayoría. **NO CUMPLE NORMATIVA PARA PONERSE EN SERVICIO DE NUEVO**

Calefacción: radiadores de fundición por gravedad con caldera de carbón.

Fontanería y ACS: agua caliente individual por calentador de gas, agua caliente en baño no en aseo. INSTALACIÓN OBSOLETA.

Solados: de hormigón con pavimento sintético superpuesto.

Techos: altos de mortero y yeso.

4.2.- Situación actual:

Estado de conservación: **las viviendas están en estado de abandono y son inhabitables.**

Las viviendas del PRIMERO y TERCERO DERECHA presentan **grandes humedades por el patio interior**, con saneamiento por fachada con fugas, que **afectan a la habitabilidad de los inmuebles.**

El edificio en general está mal conservado, y en 2009, se ha tenido que reformar el tejado y la centralización de contadores.

4.2.1.- Antigüedad:

Edificio de más de 60 años, del año 1948.

4.2.2.- Estado de conservación:

Muy malo

5.- INFORMACIÓN DE MERCADO

5.1.- OFERTA

El volumen de oferta de inmuebles es bajo, por la mala conservación de los inmuebles su puesta de venta en el mercado es prácticamente absurda.

5.2.- DEMANDA

La intensidad de demanda de viviendas en este estado es muy bajo o prácticamente nulo, todas las viviendas recopiladas por este técnico se encuentran considerablemente en mejor estado.

La evolución del precio de la vivienda en Oviedo ha experimentado una bajada de precios desde el mes de agosto de 2009 hasta la fecha actual considerable. **La bajada acumulada de precios desde agosto 2009 hasta la actualidad es superior al 20,23%**.

CUADRO RESUMEN DE VALORACIÓN DE INMUEBLES

VALOR DE MERCADO		
PRIMERO DERECHA	111.86 M^2	48.685,40 €
TERCERO DERECHA	111.86 M^2	48.685,40 €

6.- CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

Los inmuebles no reúnen las mínimas garantías de salubridad por lo que son inhabitables, si no se realizan reformas de consideración tanto en las viviendas como en las partes comunes del edificio (fachadas posteriores, vierteaguas, bajantes, desagües de patios, cubierta, instalación eléctrica; etc.).

Se adjunta hojas catastrales y fotografías del estado de conservación

7.- HOJAS CATASTRALES

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9254309TP6095S0003QU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL COVADONGA 15 Es:1 Pl:01 Pt:DR OF4
33002 OVIEDO [ASTURIAS]

USO PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1948
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 5,970000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 118

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL COVADONGA 15
OVIEDO [ASTURIAS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 2.051
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 389
TIPO DE FINCA: [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	01	DR	111
ELEMENTOS COMUNES				7

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/1000



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.

269,200 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Miércoles , 6 de Marzo de 2019

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

9254309TP6095S0009UD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL COVADONGA 15 Es:1 Pl:03 Pt:DR OF4

33002 OVIEDO [ASTURIAS]

USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1948

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
5,970000	118

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL COVADONGA 15

OVIEDO [ASTURIAS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
2.051	389	[division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	03	DR	111
ELEMENTOS COMUNES				7

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



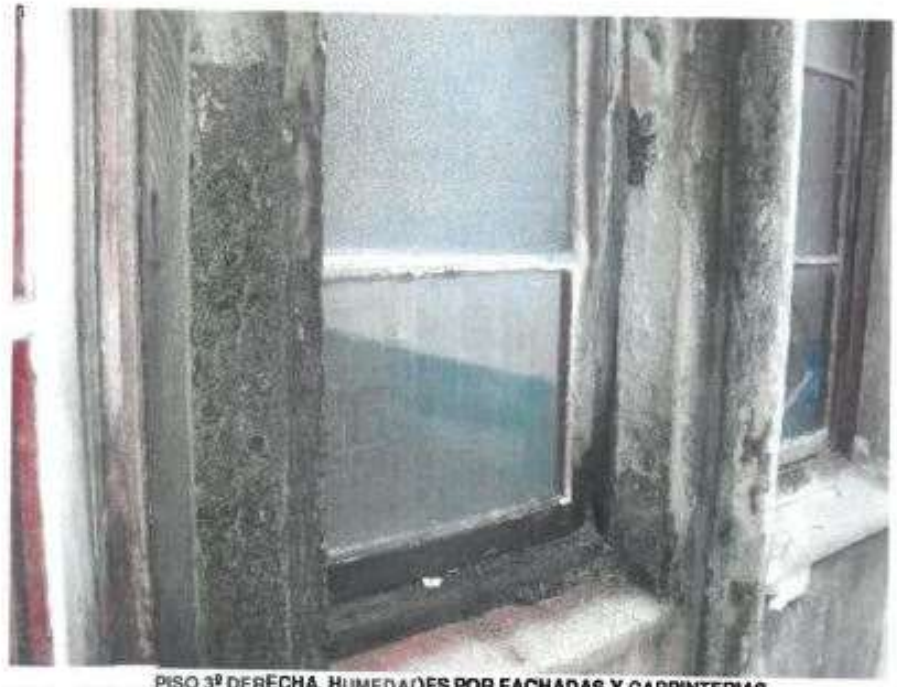
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

269,200 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

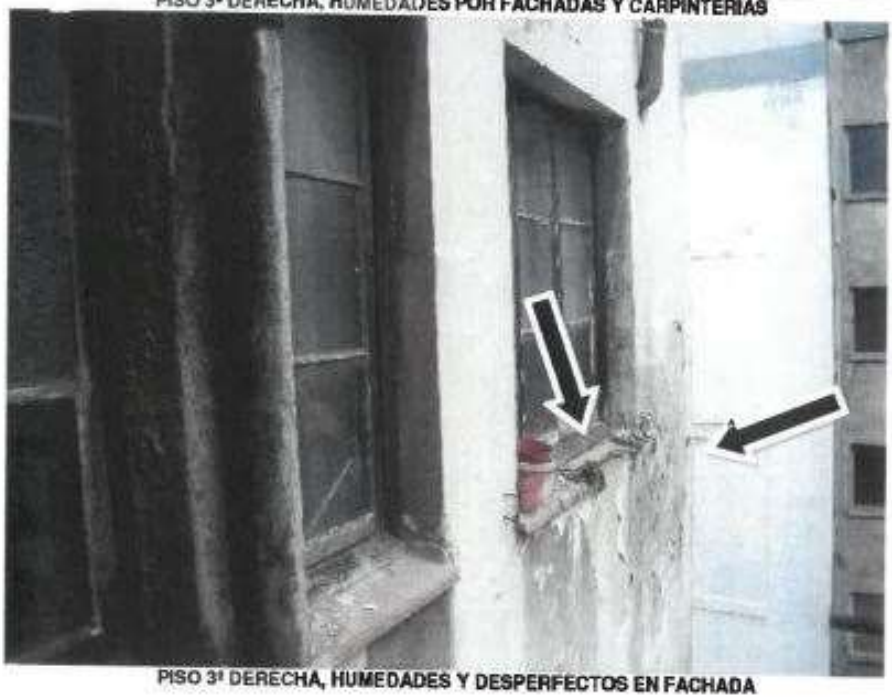
Miércoles , 6 de Marzo de 2019

8.- FOTOGRAFÍAS DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

TASACIÓN PERICIAL DE INMUEBLES EN C/ COVADONGA Nº 15 DE OVIEDO, ASTURIAS



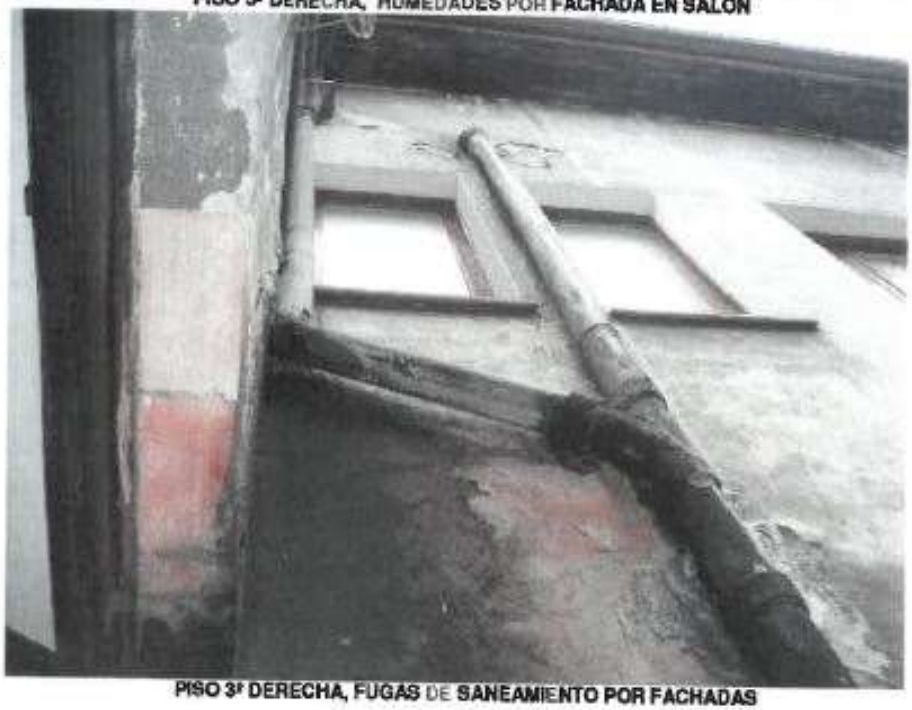
PISO 3º DERECHA, HUMEDADES POR FACHADAS Y CARPINTERIAS



PISO 3º DERECHA, HUMEDADES Y DESPERFECTOS EN FACHADA



PISO 3º DERECHA, HUMEDADES POR FACHADA EN SALÓN



PISO 3º DERECHA, FUGAS DE SANEAMIENTO POR FACHADAS



PISO 3º DERECHA, HUMEDADES EN BAÑO



PISO 3º DERECHA, VENTANA IMPRACTICABLE



PISO 3º DERECHA, HUMEDADES POR FACHADA EN SALÓN



PISO 3º DERECHA, ASEO CON HUMEDADES



PISO 3º DERECHA, CALENTADOR DE BOMBONA SOLO PARA AGUA



PISO 3º DERECHA, CALEFACCIÓN DE CARBÓN Y COCINA "ECONOMICA"



PISO 3º DERECHA, GRANDES GRIETAS EN TABIQUERÍA



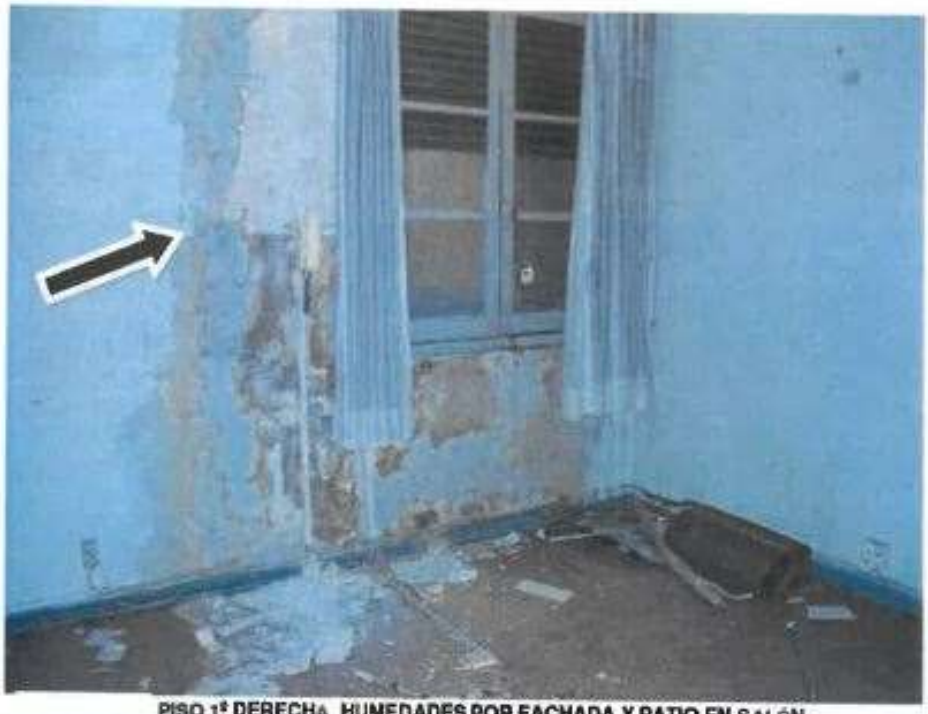
PISO 1º DERECHA, HUMEDADES EN ASEO



PISO 3º DERECHA, GRANDES GRIETAS EN TABIQUERÍA



PISO 1º DERECHA, HUMEDADES EN ASEO



PISO 1º DERECHA, HUMEDADES POR FACHADA Y PATIO EN SALÓN



PISO 1º DERECHA, HUMEDADES POR FACHADA Y PATIO EN SALÓN



PORTAL INACCESIBLE Y SIN ASCENSOR



OBRAS ACOMETIDA ELÉCTRICA NUEVA POSTERIOR A 2009

9.- FECHA Y FIRMA

Fecha: 18 de Marzo de 2019.

Fecha de la visita: 01 de Marzo de 2019.

Nombre de la persona que ha realizado la visita:



Angel Agustín Fernandez Martín-Caro

(Agente inmobiliario - Tasador judicial)

Firmado digitalmente por: SANCHEZ GUINEA IGNACIO FERNANDO - 10597726Q
Motivo: Procurador colegiado 374
Fecha y hora: 01.04.2019 19:22:10