



Risc Valor

Solicitante: OLGA CABALLE TEIXIDÓ

Dirección: Sant Andreu, 2-4
Tarragona (Tarragona)

Expediente: Tasación Val - 1771/2016

Referencia: RISC 236/16

INFORME DE VALORACIÓN**Sant Andreu, 2-4****43004 - Tarragona - Tarragona - Catalunya****EXPEDIENTE Val - 1771/2016****REFERENCIA RISC 236/16****INDICE GENERAL DEL INFORME**

1. IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA
2. SOLICITANTE Y FINALIDAD DE LA TASACIÓN
3. LOCALIDAD Y ENTORNO
4. TERRENO
5. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO
7. DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO TASADO
8. CUADRO DE SUPERFICIES
9. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN
10. ANÁLISIS DE MERCADO
11. CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS
12. VALOR DE TASACIÓN
13. CONDICIONANTES, ADVERTENCIAS Y OBSERVACIONES
14. COMPROBACIONES REALIZADAS Y DOCUMENTACIÓN
15. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMA
16. ANEXOS

Risc Valor, S.A., Sociedad de Tasación, con domicilio social en Barcelona, Avda. Josep Tarradellas, 123-127, 5º B, fue inscrita el 25 de mayo de 1994, con el nº 4456 en el Registro de Entidades Especializadas en Tasación a cargo del Banco de España. (Homologada según Real Decreto 775/97) y número de identificación fiscal A-60509650.

1. IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA

Municipio:	Tarragona
Provincia:	Tarragona
Comunidad autónoma:	Catalunya
Barrio/Distrito:	Barrio de San Pedro,
Dirección:	Sant Andreu
Número:	2-4
Código postal:	43004

IDENTIFICACIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL

Piso 3º 7ª

Registro de la propiedad:	Tarragona 1
Finca nº:	12848
Tomo:	1731
Libro:	877
Folio:	41
Inscripción:	3
Titular registral:	Olga Caballé Teixidó y Marc Caballé Teixidó
Observaciones:	La información registral prestada para la tasación no dispone de núm. Idufir.
Idufir	---
Referencia catastral:	2427701CF5522E0025JZ
Observaciones:	Datos obtenidos de la Oficina Virtual del Catastro.

2. SOLICITANTE Y FINALIDAD DE LA TASACIÓN

Persona solicitante:	OLGA CABALLE TEIXIDÓ		
Dirección:	C/.TREVOL 6	Población:	Tarragona
NIF:	39690193V	C.P.:	43007

FINALIDAD LEGAL DE LA TASACIÓN:

Valoración patrimonial de activos inmobiliarios, siendo válido única y exclusivamente para la finalidad expresada anteriormente, no siendo susceptible de uso distinto sin autorización expresa de RISC VALOR, S.A.

OBSERVACIONES AL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE VALORACIÓN:

Por no ser de aplicación la valoración no se ha realizado conforme a las exigencias de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo (BOE 09.04.2003), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (revisada por la EHA/3011/2007 de 4 de octubre y la EHA/564/2008 de 28 de febrero), aunque si se han utilizado los procedimientos en ella descritos.

MÉTODOS DE VALORACIÓN EMPLEADOS:

Método de comparación, Método del valor de reposición, Método de actualización de rentas.

3. LOCALIDAD Y ENTORNO

La localidad, como primer factor influyente en la determinación del valor, se caracteriza por los siguientes rasgos fundamentales.

Tipo de núcleo:	Capital de Provincia.
Número de habitantes:	133954 habitantes, según el censo del 2012
Crecimiento de la población:	Estable.
Dependencia de otros núcleos:	No existe.
Actividad dominante:	Múltiple.
Delimitación del entorno:	Urbano residencial y terciario de alta densidad.

SIGNIFICACIÓN

Ordenación :	Viviendas unifamiliares entre medianeras en manzana cerrada.
Grado de consolidación:	Completo, no existen solares disponibles.
Nivel de desarrollo:	Alto.
Nivel de renta:	Alto.

INFRAESTRUCTURA

Pavimentación:	Asfaltado de viales y pavimentación de aceras.
Abastecimiento de agua potable:	Red general de abastecimiento de agua.
Suministro eléctrico:	Red general de suministro eléctrico.
Saneamiento:	Red General de alcantarillado.
Gas ciudad / natural:	Existe.
Conservación:	Bueno.

EQUIPAMIENTOS EXISTENTES EN EL ENTORNO PRÓXIMO

Comercial:	Suficiente, existe equipamiento básico de todo tipo.
Asistencial:	Suficiente, existen ambulatorios en el entorno próximo.
Deportivo / Lúdico:	Suficiente, existen equipamientos deportivos básicos, tanto de gestión pública como privada.
Escolar:	Suficiente, existen escuelas tanto de primaria como de secundaria en el entorno próximo.
Zonas verdes:	Suficiente, existen suficientes parques y jardines en relación a la población existente.
Aparcamiento:	Suficiente, existen suficientes plazas de aparcamiento, entre garajes y viales, para el nivel de vehículos existente.

COMUNICACIONES

Metropolitano:	No existe.
Autobuses:	Líneas regulares de autobuses interurbanos.
Ferrocarril:	Ferrocarriles de pequeño y largo recorrido.
Aeropuerto:	Dispone de aeropuerto.
Carreteras de acceso:	AP-7, N-240, N-340, N-420, C-31, C-14 y carreteras locales.

4. TERRENO

La superficie del terreno no se describe en esta tasación al tratarse de un elemento de un edificio

INFRAESTRUCTURAS DEL ENTORNO:

Infraestructuras existentes y pendientes de realizar:

Porcentaje de urbanización realizada:	100 %
Inversión pendiente:	0 %

5. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

El inmueble tasado se encuentra dentro del	POUM Tarragona, como:
Calificación urbanística:	Clave 13a5, suelo urbano consolidado.
Clasificación urbanística:	Urbano.
Uso característico:	Residencial. Urbano tradicional.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Sup. mínima solar	80 m ²
Altura máxima	14,25 m
Profundidad máxima edificable	12 m

OBSERVACIONES:

Cumple con las normativas urbanísticas vigentes.

6. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

Tipología:	Edificio plurifamiliar entre medianeras.
Nº plantas:	
Sobre rasante:	5
Bajo rasante:	0
Uso predominante:	Primera residencia.
Estado del edificio:	Terminado

6.1. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación:	Zapata corrida de hormigón armado.
Estructura:	Pórticos y forjados de hormigón armado.
Cerramientos exteriores:	Fábrica de ladrillo enfoscado.
Carpintería exterior:	Aluminio anodizado en su color.
Acristalamiento:	Vidrio simple.
Cubierta:	Cubierta plana no transitable.

6.2. INSTALACIONES Y EQUIPAMIENTOS COMUNES:

Portero automático:	Existe portero automático.
Ascensores nº:	No existe ascensor.
Montacargas:	No existe montacargas.
Antena t.v.:	Parabólica colectiva.
Equipamiento lúdico:	Inexistente.

6.3. ANTIGÜEDAD DEL EDIFICIO:

Antigüedad aproximada:	50
Edad efectiva:	45
Vida útil total:	100
Vida útil residual:	55

6.4. ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO:

Estado de conservación:	Deficiente.
-------------------------	-------------

7. DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO TASADO

Piso 3º 7ª

Dicho elemento está compuesto por: Vivienda piso distribuida en vestíbulo de entrada/pasillo distribuidor, baño, cocina, 3 dormitorios y una sala de estar/comedor.

Cuadro de superficies:

Superficie útil (medida in situ):	52,52 m ²
Superficie terrazas:	0,00 m ²
Superficie construida:	57,77 m ²
Superficie construida con partes comunes:	63,54 m ²
Superficie escriturada:	65,05 m ²
Superficie catastral:	67,00 m ²
Superficie de tasación:	63,54 m²

Observaciones acerca de la superficie:

La superficie escriturada hace referencia a la superficie construida.

Se adopta la superficie construida con zonas comunes a partir de las mediciones 'in situ'.

Los acabados de la finca objeto de tasación se desglosan por dependencias como sigue:

* **Estar - comedor.**

Suelo:	Baldosa de gres.
Paredes:	Plaqueta de gres.
Techo:	Falso techo escayola.
Carpintería:	De madera barnizada.

* **Habitaciones.**

Suelo:	Baldosa de gres.
Paredes:	Plaqueta de gres.
Techo:	Falso techo escayola.
Carpintería:	De madera barnizada.

* **Cocina.**

Suelo:	Baldosa de gres.
Paredes:	Plaqueta de gres.
Techo:	Falso techo escayola.
Carpintería:	De madera barnizada.

* **Cuartos de aseo.**

Suelo:	Baldosa de gres.
Paredes:	Plaqueta de gres.
Techo:	Falso techo escayola.
Carpintería:	De madera barnizada.

Instalaciones:

Electrificación:	Suministro en baja tensión con un grado de electrificación básico acorde con las normativas (> 5.750 W).
Fontanería:	Sanitarios de cerámica vitrificada y griferías cromadas de calidad estándar.
Agua Caliente:	No existe instalación de agua caliente.
Calefacción:	No existe instalación de calefacción.
Aire Acondicionado:	No existe instalación de aire acondicionado.
Armarios empotrados:	No existen.

El tasador considera que la calidad de la finca objeto de tasación es de una calidad media, y su estado de conservación es medio.

Observaciones del tasador:

No procede.

8. CUADRO DE SUPERFICIES

Elemento	Útil	Construida con partes comunes	Escriturada	Catastral	Tasación
Piso 3º 7ª	52,52	63,54	65,05	67,00	63,54
Total Superficies	52,52	63,54	65,05	67,00	63,54

9. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

Piso 3º 7ª

ESTADO DE OCUPACIÓN:

Ocupado, alquilado, con vigencia de contrato hasta el 31/03/2017.

Duración del contrato: 3

SERVIDUMBRE:

No se aprecia ninguna servidumbre durante la visita ni en la documentación aportada.

10. ANÁLISIS DE MERCADO

Análisis de la oferta:	Existe una amplia oferta de viviendas colectivas, tanto en el mercado primario como especialmente en el mercado secundario.
Evolución de la oferta:	La oferta de viviendas colectivas en el entorno próximo ha experimentado una tendencia creciente en los dos últimos años.
Análisis de la demanda:	La demanda de viviendas colectivas en la actualidad está retraída y/o estancada, posiblemente a la espera de mayores bajadas en las actuales ofertas, por lo que los periodos de comercialización se están alargando ostensiblemente.
Expectativa de mercado:	La tendencia actual hace prever todavía un aumento de la importante oferta ya existente. Las expectativas del mercado no son especialmente positivas, dado aún se prevé un mayor ajuste de precios, salvo que se produjeran cambios importantes en la accesibilidad al mercado financiero-inmobiliario.
Grado de renovación zonal:	Se han producido renovaciones puntuales, rehabilitaciones y sustitución de edificaciones por nuevas promociones.
Desarrollo urbanístico previsto:	Se trata de suelo urbano consolidado. No se prevén actuaciones no contempladas en el planeamiento vigente que alteren la oferta actualmente existente.

- Mejoras en infraestructuras: No se prevén mejoras substanciales en las infraestructuras existentes, dado el buen estado de las mismas.
- Afecciones socioeconómicas: No se ha observado ni se prevé a medio plazo degradación del entorno por causas sociológicas o circunstancias extrínsecas al inmueble que puedan afectar al valor de tasación adoptado en el informe.
- Competitividad del inmueble: Los inmuebles tasados presentan un comportamiento homogéneo con las características medias de su entorno.

El valor de mercado para las fincas de la tipología descrita está entre los 500 y los 800 €/m². No existiendo diferencias entre el valor de mercado y el hipotecario. Habiéndose empleado los siguientes datos de muestreo:

Piso

Identificación	Fuente	Antigüedad (Años)	Superficie (m ²)	Valor de Venta (€)	Valor Unitario (€/m ²)
1. Callao 2	Mercado secundario	40	70,00	50.000,00	714,29
2. Espinach 2	Mercado secundario	30	74,00	40.000,00	540,54
3. Sant Andreu 2	Mercado secundario	45	75,00	35.000,00	466,67
4. Salou 10	Mercado secundario	40	65,00	50.500,00	776,92
5. León 9	Mercado secundario	40	68,00	50.000,00	735,29
6. Mar 41	Mercado secundario	35	65,00	50.400,00	775,38

11. CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

La Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo (BOE 09.04.2003), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (revisada por la EHA/3011/2007 de 4 de octubre y la EHA/564/2008 de 28 de febrero) contempla los métodos de valoración que se deben aplicar para la determinación del valor de tasación de un inmueble dentro del ámbito de aplicación de la citada Norma.

A continuación se efectúa la valoración particularizada del inmueble objeto de estudio, al efecto de determinar su valor actual de tasación, mediante la aplicación de los métodos pertinentes.

11.1. VALOR DE REPOSICIÓN

El método del valor de reposición permite calcular el valor de reemplazamiento - reposición bruto o neto de toda clase de edificios y elementos de edificios, en proyecto, en construcción o rehabilitación, o terminados. Incluso para las hipótesis de terminación del edificio.

VALOR DE REPOSICIÓN BRUTO (V.R.B):

$$V.R.B = \text{Suelo} + \text{Construcción} + \text{Gastos Necesarios} = S + C + G_n$$

El V.R.B de un inmueble se determinará sumando al valor de mercado del terreno en el que está edificado, el de cada uno de los gastos necesarios para edificar, en dicha fecha un inmueble de dichas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero en el que se utilice tecnología y materiales de construcción actuales.

VALOR DE REPOSICIÓN NETO (V.R.N):

$$V.R.N = \text{Suelo} + \text{Construcción} + \text{Gastos Necesarios} - \text{Depreciación} = S + C_{cc} + G_n - D$$

El V.R.N es aplicable exclusivamente a los edificios o a los elementos de un edificio terminado. Su determinación se realizará deduciendo del V.R.B, calculado de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, la depreciación física y funcional de la edificación.

Piso 3º 7ª	VALOR UNITARIO (€/m²)	VALOR TOTAL (€)
A) Valor de repercusión del suelo:	97,25	6.179,10
B) Valor de la construcción:	742,53	47.180,27
I. Coste ejecución material:	608,63	38.672,35
II. Beneficio industrial:	133,90	8.507,92
C) Gastos necesarios (Gn=I+II+III+IV):	95,37	6.059,78
I. Honorarios facultativos:	60,46	3.841,71
II. Impuestos no recuperables y aranceles:	11,48	729,55
III. Licencias, tasas y otros gastos:	23,43	1.488,51
VALOR DE REPOSICIÓN BRUTO:	935,15	59.419,14

Elemento	Suelo (€/m²)	Coste Construcción (€/m²)	Deprec. (€/m²)	V.R.N. unit. (€/m²)	Superficie (m²)	V.R.N (€)
Piso 3º 7ª	97,25	837,90	377,05	558,09	63,54	35.461
Total valorado						35.461

11.2. VALOR DE MERCADO

CONCEPTO DE VALOR DE MERCADO: "Es el valor justo de transacción entre un libre comprador y un libre vendedor, teniendo ambos conocimiento de todos los actos pertinentes y sin actuar, en ningún caso, bajo presión indebida.

11.2.1. Método de comparación

Este método está basado en el principio de sustitución y permite determinar el valor de mercado de toda clase de inmuebles. Su aplicación requiere:

- 1º Establecer las cualidades y características propias del inmueble tasado que influyan en su valor. En el caso de edificios de carácter histórico o artístico se tendrá en cuenta, además, el valor particular de los elementos de la edificación que le confiere ese carácter.
- 2º Analizar el segmento del mercado inmobiliario relativo a los inmuebles comparables, por localización, uso y tipología, al que se valora y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales u ofertas firmes (apropiadamente corregidas en su caso), obtener precios de compraventa al contado de dichos inmuebles en la fecha de la tasación.
- 3º Seleccionar de la información obtenida una muestra representativa de los precios de los inmuebles comparables al que se valora (corrigiendo o desechando las desviaciones producidas por los precios anormales o datos no comparables), y homogeneizar los precios unitarios de los elementos de la muestra con el inmueble objeto de tasación, atendiendo a la fecha de los datos seleccionados y a las diferencias o analogías observadas entre las características (superficie, tipología y antigüedad de la edificación, entorno, condiciones de pago o cualesquiera otras relevantes) de aquellos inmuebles y las del inmueble a tasar.
- 4º Asignar el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de esos precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquél y que no hayan sido tenidas en cuenta en los pasos precedentes.

Piso 3º7ª

Nº	Valor unitario Muestra (€/ m²)	Antigüedad (1,15-0,85)	Variantes cualitativas (1,15 - 0,85)	Adecuación funcional (1,15-0,85)	Estado Conservación (1,15-0,85)	Afección Económica (1,15- 0,85)	Valor homogeneizado (€/ m²)
1	714,29	1,00	0,98	1,00	1,02	1,00	714,00
2	540,54	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	540,54
3	466,67	1,00	1,02	1,00	1,03	1,00	490,28
4	776,92	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	761,46
5	735,29	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	750,00
6	775,38	0,98	0,99	1,00	1,01	1,00	759,80
Media	668,18						Valor medio homogeneizado 669,35

Comentario: Datos de mercado obtenidos en el entorno del inmueble valorado.

Elemento	V.R.N. (€/m ²)	Coefficiente de mercado (K)	Valor de comparación (€/m ²)	Superficie (m ²)	Valor por comparación (€)
Piso 3º 7ª	558,09	1,20	669,35	63,54	42.530
Total valorado					42.530

11.2.2. Método de actualización de rentas

Está basado en el principio de anticipación: "Es el precio que un inversor estaría dispuesto a pagar al contado por la adquisición del inmueble en función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro."

Elemento	Duración contrato (Años)	Ingresos Netos (€/Año)	Tipo de actualización	Valor de reversión (€)	Valor de rentas (€)	Valor de Actualización (€)
Piso piso 3º 7ª	2,37	3.024,00	4,54	38.554,03	6.653,32	45.207,35

12. VALOR DE TASACIÓN

Que el resultado de la valoración en euros, teniendo en cuenta que se han redondeado por defecto a la cantidad más próxima (con un intervalo de 100 Euros), es el siguiente:

ELEMENTO	SUPERFICIE TASACIÓN (m ²)	VALOR DEL SUELO (Euros)	VALOR SEGURO (Euros)	CUOTA DE AMORTIZACIÓN ANUAL (Euros)	V.R.N. (Euros)	VALOR COMPARACIÓN (Euros)	VALOR ACTUALIZACIÓN (Euros)	VALOR TASACIÓN (Euros)
Piso 3º 7ª	63,54	6.200	36.400	532	35.500	42.500	45.200	42.500
TOTAL	63,54	6.200	36.400	532	35.500	42.500	45.200	42.500

13. CONDICIONANTES, ADVERTENCIAS Y OBSERVACIONES

Reconocimiento explícito de la compatibilidad.

Los Técnicos abajo firmantes reconocen estar informados sobre el régimen de incompatibilidades establecidas en el Real Decreto 775/1997, no habiéndose incumplido en la presente tasación.

Juicio Crítico: Piso en barrio del Serrallo, Tarragona, funcional y de dimensiones óptimas, bien mantenido, situado en edificio plurifamiliar con deficiencias en el mantenimiento general de este.

Observaciones: Siguiendo las indicaciones del Real Decreto 716/2009 de 24 de abril se modifican algunos aspectos de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo, en concreto los aspectos siguientes:

- El valor del seguro, atendiendo al artículo 10 apartado 1, es la diferencia entre el valor de tasación del bien asegurado y el valor de los bienes no asegurables, en particular el valor del suelo. Para los casos en que esta resta sea negativa por motivo especiales del valor de tasación (actualización de rentas antiguas, contratos fuera de mercado, ...) , esta Sociedad adoptará como valor del seguro la diferencia entre el coste de reposición bruto y el valor del suelo.

Advertencias: Se advierte que en la presente tasación no se ha dispuesto de la documentación legal completa exigida en la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo (BOE 09.04.2003), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (revisada por la EHA/3011/2007 de 4 de octubre y la EHA/564/2008 de 28 de febrero).

Se advierte que existen discrepancias superiores al 10 % entre la superficie medida y la registral de la finca.

Condicionantes: No procede.

14. COMPROBACIONES REALIZADAS Y DOCUMENTACIÓN

Comprobaciones realizadas:

- Se han visitado y examinado todas y cada una de las fincas registrales o funcionales del inmueble.
- Se han comprobado las superficies de las fincas registrales o funcionales del inmueble
- Realizando un levantamiento completo de las mismas.
- Se han comprobado los estados de ocupación de las fincas registrales.
- Se ha comprobado el régimen de protección oficial de las fincas registrales.
- Se ha comprobado la situación urbanística de las fincas registrales.
- Se ha comprobado el estado de conservación exterior e interior de las fincas registrales.

Documentos utilizados:

- Fotocopia de la Nota Simple Informativa sin vigencia o sin fecha de expedición.
- Fotocopia del contrato de arrendamiento.
- Se ha dispuesto de la documentación catastral.
- Plano y normativa urbanística.

15. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMA

TÉCNICO RESPONSABLE DEL INFORME

NOMBRE: Álvaro Batlle Caravaca
PROFESIÓN: Arquitecto
COLEGIADO: 10693-3

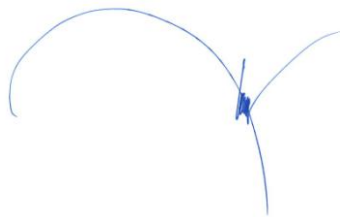
TÉCNICO QUE HA VISITADO EL INMUEBLE

NOMBRE: Álvaro Batlle Caravaca
PROFESIÓN: Arquitecto
COLEGIADO: 10693-3

FECHA DE LA ÚLTIMA VISITA AL INMUEBLE: 15/11/2016
FECHA DE EMISIÓN DEL INFORME: 17/11/2016
FECHA DE CADUCIDAD DEL INFORME: 17/05/2017

FIRMA DEL TÉCNICO RESPONSABLE
DE LA EMISIÓN DEL INFORME

FIRMA DEL REPRESENTANTE
DE RISC VALOR, S.A.



Álvaro Batlle Caravaca
Arquitecto

Representante de Risc Valor, S.A.

