

# Informe-Tasación

Método de valoración: Método combinado

Inmueble	
Localización del inmueble:	Avda. Europa, 15, 4 30007, Murcia
Autor del informe:	Juan López Iniesta
Solicitante del informe:	Mariano Pérez Gómez
Fecha de realización del informe:	18 de Noviembre del 2021



## Valoración

**Objeto de la valoración:** Para determinar el valor de mercado de la propiedad para su puesta en venta.

**INFORME-TASACIÓN** que practica Juan López Iniesta con domicilio profesional en calle Río Ter, 2, 30001 Murcia (Murcia), provisto de Documento de Identidad número 40222444N. Inscrito en COAPI Murcia con el número 101.

Se trata de obtener el precio de mercado de la propiedad que se detallará más adelante, junto a su situación.

Esta valoración se efectúa como perito a solicitud de Mariano Pérez Gómez, con domicilio en Rambla 45, 30100 Murcia (Murcia), provisto de Documento de Identidad número 16776895G.

## Situación de la finca

<b>Provincia:</b>	Murcia
<b>Población:</b>	30007, Murcia
<b>Situación:</b>	Avda. Europa, 15, 4
<b>Referencia catastral:</b>	4345703DF3844E0092FZ

## Descripción de la finca

Se trata de:

Una vivienda plurifamiliar con las siguientes características:

<b>Número de dormitorios:</b>	3
<b>Número de baños y aseos:</b>	2
<b>Superficie de vivienda:</b>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Superficie de terrazas:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Con una calidad constructiva de tipo:</b>	Medio
<b>Con una calificación energética de tipo:</b>	E

## Situación urbanística

Cumple con la normativa urbanística vigente en el municipio

## Situación legal

No se ha efectuado ninguna verificación registral de la propiedad ya que este perito no ha sido requerido para ello.

## Entorno

<b>Tipo de construcción del entorno:</b>	Urbano.
<b>Consolidación urbanística:</b>	Consolidado al 100 %
<b>Uso principal:</b>	Primera residencia, comercial, oficinas, garajes o aparcamientos.
<b>Ordenación:</b>	Urbano residencial unifamiliar, zona de edificios plurifamiliares con viviendas, locales comerciales, parkings y trasteros
<b>Altura sobre rasante:</b>	Planta baja más ocho plantas elevadas
<b>Calidad de la construcción:</b>	Medio Alta

## Localidad

<b>Tipo de núcleo:</b>	Autónomo
<b>Comunicaciones:</b>	Muy buenas
<b>Número de habitantes:</b>	443.243
<b>Tendencia de la población:</b>	En aumento
<b>Actividad económica dominante:</b>	Comercial, servicios, turismo.

## Infraestructuras de la zona

<b>Pavimentación:</b>	Correcto
<b>Alcantarillado:</b>	Red general
<b>Alumbrado público:</b>	Suficiente
<b>Suministro de agua:</b>	Red pública
<b>Suministro eléctrico:</b>	Red pública
<b>Suministro de gas:</b>	Red pública
<b>Servicio telefónico:</b>	Red pública de telefonía, Buena cobertura para telefonía móvil.
<b>Zonas verdes:</b>	Insuficientes

## Equipamiento y comunicaciones en la zona

<b>Comercial:</b>	Suficiente
<b>Escolar:</b>	Suficiente
<b>Plazas de aparcamiento:</b>	Insuficiente
<b>Comunicaciones:</b>	Suficiente
<b>Asistencia médico/sanitaria:</b>	Suficiente

## Carácter socioeconómico de la zona

<b>Nivel de renta de la población:</b>	Medio
<b>Tendencia del valor de las viviendas:</b>	A apreciarse
<b>Oferta de viviendas:</b>	Suficiente
<b>Demanda de viviendas:</b>	Media

## Método de valoración

Se adoptan los criterios del Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio (B.O.E. de 22 de Julio de 1993) por el que se aprobaron las normas técnicas de valoración y el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo aprobada por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio y según las instrucciones de la Orden ECO/805/2003 de 17 de marzo.

El criterio seguido para determinar el valor del bien inmueble ha sido obtener el valor de mercado, combinando los métodos de comparación en cuanto al suelo y reposición en su estado actual, en cuanto a la construcción.

A partir de los testigos obtenidos en la zona donde está ubicada la finca, se obtiene el valor de repercusión del suelo por m<sup>2</sup> construido como elemento que utilizamos para la comparación y se aplican coeficientes correctores para adaptar el valor a sus circunstancias.

Para la construcción se aplica el método de reposición en nuevo, atendiendo a la tipología de construcción y se aplican coeficientes correctores para adaptar el valor a su estado actual.

A la suma de los valores del valor de repercusión del solar por m<sup>2</sup> construido más el valor de reposición de la construcción en su estado actual se le aplican coeficientes correctores, obteniéndose así el valor de mercado de la propiedad.

## Testigos del valor del suelo

Con relación al precio de repercusión del suelo por metro cuadrado construido, este Tasador ha podido obtener lo siguientes testigos a partir de operaciones de compraventa realizadas recientemente en la zona donde se halla ubicada la finca objeto de tasación:

### Testigo 1

Apartamento - Príncipe de Asturias con un precio de repercusión del suelo por metro cuadrado construido de 1.078,69 €.

### Testigo 2

Europa 20, 30007 Murcia con un precio de repercusión del suelo por metro cuadrado construido de 1.270,58 €.

### Testigo 3

Europa 24, 30007 Murcia con un precio de repercusión del suelo por metro cuadrado construido de 1.131,69 €.

### Testigo 4

Avda. de Europa, 19, 30007 Murcia (Murcia) con un precio de repercusión del suelo por metro cuadrado construido de 1.098,23 €.

### Testigo 5

Avda. de Europa, 25, 30008 Murcia (Murcia) con un precio de repercusión del suelo por metro cuadrado

construido de 1.071,97 €.

### Testigo 6

Avda. Príncipe de Asturias, s/n, 30007 Murcia (Murcia) con un precio de repercusión del suelo por metro cuadrado construido de 1.187,55 €.

## Elementos que determinan la aplicación de coeficientes correctores

### La construcción tiene las siguientes características:

El año de construcción fue el 1997, no habiéndose realizado ninguna reforma, por lo que se aplica el coeficiente corrector de 0,60

Su estado de conservación es Normal, por lo que se le aplica un coeficiente corrector de 1,00

La calidad constructiva de la vivienda es del tipo Medio

Tiene una calificación energética de tipo 'E', por lo que se le aplica un coeficiente corrector de 0,95

### Otros elementos a considerar:

Se aplica el coeficiente corrector de mercado 1,20

En relación a su altura, se le aplica un coeficiente corrector de 1,07

Las vistas desde el bien inmueble son buenas, por lo que se aplica el coeficiente 1,0300

El edificio dispone de trasteros comunitarios para guardar bicicletas, sillas de rueda, cochecitos de bebé, por lo que se aplica el coeficiente 1,0150

### Tiene los siguientes elementos comunitarios:

Ascensor comunitario, por lo que se le aplica un coeficiente corrector de 1,02

## Valoración

### Datos previos:

El valor de mercado de repercusión del solar por m<sup>2</sup> construido en la zona donde está ubicada la propiedad objeto de valoración es de 1.139,79 €

### El valor de reposición por m<sup>2</sup> de nuevo de la construcción

- La vivienda: 1.261,15 €
- Las terrazas: 131,12 €
- El garaje: 468,93 €

### El valor de repercusión del suelo

$$1.139,79 \text{ €/m}^2 \times 106,00 \text{ m}^2 = 120.817,74 \text{ €}$$

Valor de repercusión del suelo: **120.817,74 €**

### El valor de la construcción

Valor de reposición en nuevo de la construcción:

- La vivienda:  $1.261,15 \text{ €/m}^2 \times 106,00 \text{ m}^2 = 133.681,90 \text{ €}$
- Las terrazas:  $131,12 \text{ €/m}^2 \times 8,00 \text{ m}^2 = 1.048,96 \text{ €}$
- El garaje:  $468,93 \text{ €/m}^2 \times 15,00 \text{ m}^2 = 7.033,95 \text{ €}$

Total: **141.764,81 €**

### Valor de reposición de nuevo de la construcción aplicando los coeficientes correctores

$$141.764,81\text{€} \times 0,60 \times 1,00 \times 0,95 = 80.805,94 \text{ €}$$

Valor de la construcción en su estado actual = **80.805,94 €**

### Suma del suelo más la construcción

Suelo:	120.817,74 €
Construcción:	80.805,94 €
Total:	201.623,68 €

### Aplicación de coeficientes correctores al suelo más la construcción

$$201.623,68 \text{ €} \times 1,07 \times 1,20 \times 1,030 \times 1,015 = 269.386,40 \text{ €}$$

El valor de mercado de la propiedad objeto de la presente valoración, sin tener en cuenta la situación registral es, según mi leal y honesto entender:

**269.386,40 €**

Y para que conste, se firma en Murcia a 18 de Noviembre del 2021.