



COLECTIVO ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Sociedad de Arquitectos y Arquitectos Técnicos
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

INFORME DE TASACIÓN

Nº TASACIÓN: 105-A18547

EXPEDIENTE: 6799/2018

INMUEBLE TASADO: VIVIENDA EN EDIFICIO
TIPOLOGÍA: EDIFICIO PLURIFAMILIAR TERMINADO

SOLICITANTE: PROPCROWD, S.L.
NIF: B-67.246.314

FINALIDAD DE LA TASACIÓN: *Informativa de mercado*

Este informe se ha realizado de acuerdo con los requisitos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, número 7253, y sus modificaciones EHA/3011/2007, de 4 de octubre y EHA/564/2008, de 28 de febrero, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (publicado en el BOE nº85, página 13678, del miércoles 9 de abril de 2003).

ENCARGO: Particular

IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA:

Municipio: Barcelona **Provincia:** BARCELONA
Dirección: Calle Reina Cristina, 1, Entresuelo, 5ª. en la nota simple consta como entresuelo 1ª **C. Postal:** 08003
Barrio: La Ribera

DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES:

Unidad: Urb nº 6 **Idufir:** 08119000151956 **Referencia Catastral:** 1716705DF3811F0006OM
Registro: Barcelona nº 24 **Sección:** 1ª **Tomo:** 3943 **Libro:** 335 **Folio:** 137 **Finca:** 4923 **Inscripción:** 3ª

DOCUMENTOS UTILIZADOS

- Documentación catastral (1)
- Plano de calificación urbanística (1)
- Nota simple informativa (4)

COMPROBACIONES REALIZADAS

- Inspección ocular
- Descripción registral
- Régimen de ocupación
- Superficies
- Situación urbanística
- Descripción catastral



COLECTIVO ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Sociedad de Arquitectos y Arquitectos Técnicos
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

LOCALIDAD Y ENTORNO

TIPO DE NÚCLEO	Cap. Autonómica
NÚMERO DE HABITANTES	1.608.746 De derecho
EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN	Actualmente la evolución del número de habitantes es creciente
SIGNIFICADO DEL ENTORNO	El entorno es de carácter urbano
ACTIVIDAD Y USOS DOMINANTES	Industrial, residencial, comercial, pesquera, turística y terciaria.
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta de la zona es medio
DESARROLLO	El desarrollo está finalizado
CONSOLIDACIÓN	El grado de consolidación del entorno se considera de más del 75%
ANTIGÜEDAD DEL ENTORNO	100 años aproximadamente
INFRAESTRUCTURA	
Pavimentación	Se considera suficiente
Alcantarillado	Red general de alcantarillado
Suministro de agua	Red general de distribución
Suministro de luz	Sí
Gas canalizado	Sí
Servicio telefónico	Sí
Alumbrado público	Suficiente
Zonas verdes	La dotación de zonas verdes es normal
Conservación infraestructura	Las infraestructuras están bien conservadas
COMUNICACIONES	Autopistas, autovía, carreteras, autobuses, aeropuerto, ferrocarril, metro y Tram/ FGC/ port.
EQUIPAMIENTO	
Comercial	Normal
Escolar	Normal
Deportivo	Normal
Asistencial	Normal
Lúdico	Normal
Aparcamiento	Normal

UBICACIÓN DE LA FINCA DENTRO DE LA POBLACIÓN

Situada entre Paseo de Isabel II y C/. Pas de La Muralla, en la zona de la Ribera, al límite de la Barceloneta, distrito de Ciutat Vella en Barcelona.



COLECTIVO ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Sociedad de Arquitectos y Arquitectos Técnicos
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

Infraestructuras: Urbanización sin infraestructuras pendientes.

DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIES DE LA EDIFICACIÓN

Tipología Testera terminado con 22 viviendas y 5 locales

Número de plantas Sobre rasante: Bajo rasante:

Servicios comunitarios No hay

Descripción del inmueble:

Edificio plurifamiliar en testera compuesto de planta baja con cinco locales comerciales , planta principal y entresuelo con cinco viviendas por planta , planta primera , segunda, tercera y quinta con dos viviendas por planta y , planta cuarta con cuatro viviendas. El estado de conservación de la edificación es bueno en general y dispone de ascensor . El año de edificación es aproximado.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS

Estructura:	Muros de carga
Cubierta:	Plana transitable
Fachada:	Pintada
Vestíbulo:	Pintado
Escalera:	Terrazo
Carpintería exterior:	Madera Pintada

Ascensor El inmueble dispone de un ascensor

Portero automático Dispone de portero automático

Estado de conservación Parcialmente reformado

Año de edificación 1918

Uso dominante Primera residencia

DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIES DE LA UNIDAD

Vivienda individual en estado de origen compuesta de recibidor y pasillo con acceso a cuarto no ventilado, dormitorio, patio, cuarto de ducha y baño, se accede a un distribuidor que comunica con la cocina, baño, comedor - estar y dos dormitorios.

	Cantidad	Techos	Paredes	Pavimentos	Carpintería interior
Sala de estar	1	Enyesado	Enyesado	Mosaico	Pintada
Dormitorios	3	Enyesado	Enyesado	Mosaico	Pintada
Espacios comunes	1	Enyesado	Enyesado	Mosaico	Pintada
Cocina	1	Enyesado	Alicatado	Mosaico	Pintada
Baños	2	Enyesado	Alicatado	Mosaico	Pintada

DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA UNIDAD (Continuación)

CALIDADES

Carpintería interior _____	Calidad baja
Aparatos sanitarios _____	Calidad baja
Material eléctrico _____	Calidad baja
Mobiliario de cocina _____	Se desconoce

INSTALACIONES

Agua caliente _____	Instalación individual
Calefacción _____	No hay
Aire acondicionado _____	No hay
Gas canalizado _____	No hay
Teléfono _____	No hay

Estado de conservación: A reformar obligatoriamente **Reformas:**

Observaciones a las calidades e instalaciones: La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular sin haber realizado ningún ensayo específico que tenga como finalidad determinar el estado de la estructura o los vicios ocultos.

Las calidades (carpintería interior , sanitarios) así y como las instalaciones son de origen. La vivienda no dispone ni de calefacción ni de aire acondicionado. La cocina no está amueblada ni equipada. La vivienda necesita una rehabilitación integral para ser habitable. Se valora en su estado actual.

SUPERFICIES EN M²

	VIVIENDA			
ESCRITURAS	89,93			
ÚTILES	89,16			
CONSTRUIDOS	99,42			
CONSTR. CON PARTE PROPORCIONAL DE ELEMENTOS COMUNES	109,36			

Las superficies adoptadas corresponden a las construidas con elementos comunes.

Observaciones a las superficies y el terreno: Las superficies se han calculado a partir del croquis levantado insitu, con comprobaciones puntuales. Los resultados pueden no ser exactos, pero tienen un grado de aproximación suficiente para realizar la tasación.

DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Inmueble adecuado a la normativa urbanística vigente.

Inmueble no sujeto a ningún tipo de protección urbanística e histórica individualizada

Observaciones: Calificación Urbanística - Clave 15: conservación de la estructura urbana y edificatoria.

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

Estado de ocupación _____ Inmueble aparentemente desocupado



COLECTIVO ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Sociedad de Arquitectos y Arquitectos Técnicos
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

ANÁLISIS DE MERCADO (Detalle muestras)

VIVIENDA EN EDIFICIO (OFERTA)

Localización: 41,382° 2,189°

Municipio: Barcelona	Barrio: Barceloneta	CP: 08003
Dirección: Calle Ginebra, s/n	Provincia: Barcelona	
M ² Solar:	Año edificación: 1944	Ascensores: 0
M ² construidos + comunes: 73,00	Conservación: A reformar obligatoriamente	Nº Baños: 1
Valor m ² unitario: 2.993		Dormitorios: 3
Valor m ² homogeneizado: 2.963		Fecha muestra: 19/10/2018
Fuente: Idealista.com	Tipo: Empresa especializada (No Banco)	Canal: Portal Internet

VIVIENDA EN EDIFICIO (OFERTA)

Localización: 41,383° 2,191°

Municipio: Barcelona	Barrio:	CP: 08003
Dirección: Calle Balboa, 38	Provincia: Barcelona	
M ² Solar:	Año edificación: 1960	Ascensores: 1
M ² construidos + comunes: 96,00	Conservación: De origen sin reformar	Nº Baños: 1
Valor m ² unitario: 1.760		Dormitorios: 1
Valor m ² homogeneizado: 1.760		Fecha muestra: 19/10/2018
Fuente: Idealista.com	Tipo: Empresa especializada (No Banco)	Canal: Portal Internet

VIVIENDA EN EDIFICIO (OFERTA)

Localización: 41,380° 2,187°

Municipio: Barcelona	Barrio:	CP: 08003
Dirección: Calle de La Maquinista	Provincia: Barcelona	
M ² Solar:	Año edificación: 1960	Ascensores: 1
M ² construidos + comunes: 88,00	Conservación: De origen sin reformar	Nº Baños: 1
Valor m ² unitario: 3.077		Dormitorios: 2
Valor m ² homogeneizado: 3.046		Fecha muestra: 19/10/2018
Fuente: Idealista.com	Tipo: Empresa especializada (No Banco)	Canal: Portal Internet

VIVIENDA EN EDIFICIO (OFERTA)

Localización: 41,381° 2,179°

Municipio: Barcelona	Barrio:	CP: 08003
Dirección: Calle Regomir, 6	Provincia: Barcelona	
M ² Solar:	Año edificación: 1940	Ascensores: 1
M ² construidos + comunes: 105,00	Conservación: De origen sin reformar	Nº Baños: 1
Valor m ² unitario: 2.058		Dormitorios: 3
Valor m ² homogeneizado: 2.037		Fecha muestra: 19/10/2018
Fuente: Fotocasa.com	Tipo: Empresa especializada (No Banco)	Canal: Portal Internet

VIVIENDA EN EDIFICIO (OFERTA)

Localización: 41,381° 2,180°

Municipio: Barcelona	Barrio: Gòtic	CP: 08003
Dirección: Calle Gignàs, 10	Provincia: Barcelona	
M ² Solar:	Año edificación: 1850	Ascensores: 0
M ² construidos + comunes: 99,00	Conservación: A reformar obligatoriamente	Nº Baños: 2
Valor m ² unitario: 2.759		Dormitorios: 5
Valor m ² homogeneizado: 2.731		Fecha muestra: 19/10/2018
Fuente: Idealista.com	Tipo: Empresa especializada (No Banco)	Canal: En persona



COLECTIVO ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Sociedad de Arquitectos y Arquitectos Técnicos
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

VIVIENDA EN EDIFICIO (OFERTA)

Localización: 41,380° 2,189°

Municipio: Barcelona	Barrio: Barceloneta	CP: 08003
Dirección: Calle Poeta Boscà	Provincia: Barcelona	
M ² Solar:	Año edificación: 1948	Ascensores: 1
M ² construidos + comunes: 92,00	Conservación: Parcialmente reformado	Nº Baños: 1
Valor m ² unitario: 3.511		Dormitorios: 3
Valor m ² homogeneizado: 3.441		Fecha muestra: 19/10/2018
Fuente: Habitacalia.com	Tipo: Empresa especializada (No Banco)	Canal: Portal Internet

ANÁLISIS DE MERCADO (Características y homogeneización)

ESTADO ACTUAL	
DEMANDA _____ Baja	OFERTA _____ Media
EXPECTATIVAS	
DEMANDA _____ Baja	OFERTA _____ Media
REVALORIZACIÓN _____	El entorno no está en proceso de revalorización.

Parámetros de homogeneización

La homogeneización de la información de mercado por comparación se ha realizado atendiendo a las diferencias entre las muestras seleccionadas. Se ha tenido en cuenta la localización, calidades, superficie, antigüedad, posibles entornos discontinuos y fecha de obtención de la información.

Homogeneización de muestras de comparación:

VIVIENDAS

Tipo	Población	Dirección	c.p.	m ²	Valor m ²	Coef.	Peso %
OFERTA	Barcelona	Balboa	08003	96,00	1.760	1,00	17,24
OFERTA	Barcelona	de La Maquinista	08003	88,00	3.077	0,99	17,24
OFERTA	Barcelona	Gignàs	08003	99,00	2.759	0,99	17,24
OFERTA	Barcelona	Ginebra	08003	73,00	2.993	0,99	17,24
OFERTA	Barcelona	Poeta Boscà	08003	92,00	3.511	0,98	13,79
OFERTA	Barcelona	Regomir	08003	105,00	2.058	0,99	17,24

Ofertas de precios reales unitarios por m²: **Máximo:** 3.511 E **Mínimo:** 1.760 E

Valor homogeneizado por m²: **2.636 E**



COLECTIVO ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Sociedad de Arquitectos y Arquitectos Técnicos
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

Tiempo estimado en años para terminar las obras (T): _____

		VIVIENDA			
MÉTODO DE COSTE					
REPERCUSIÓN SOLAR EN €/m ² CONSTRUIDOS	(F)	2.200,00			
COSTE CONSTRUCCIÓN EN €/m ² CONSTRUIDOS	(Cc)	650,00			
OTROS GASTOS NECESARIOS EN €/m ² CONSTRUIDOS	(Ogn)	117,00			
COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN EN %	(d)	48,00			
IPC ESTIMADO AÑO EN CURSO EN %	(Var IPC)				
COSTE DE REEMPLAZAMIENTO EN €	(Cr)	2.598,84			
M ² CONSTRUIDOS	(m ²)	109,36			
		VALOR DEL SUELO	240.592,00	Euros	
		VALOR DE LA EDIFICACIÓN	43.617,14	Euros	
		COSTE DE REEMPLAZAMIENTO (CR)	284.209,14	Euros	

Fórmulas: $Cc = Cem + Bc + Gg$ $Cr = F + ((Cc+Ogn) \times (1 - d))$
Valor de repercusión unitario del solar obtenido por el método residual.

MÉTODO DE COMPARACIÓN					
VALOR POR COMPARACIÓN €/m ² CONSTRUIDOS	(Vm)	2.636,00			
VALOR POR COMPARACIÓN EN € (Valor de mercado)	(VM)	288.272,96			
		VALOR TOTAL DE COMPARACIÓN (VM)	288.272,96	Euros	

Comentario a la obtención de valores:

Las calidades (carpintería interior, sanitarios) así y como las instalaciones son de origen o muy antiguas. La vivienda no dispone ni de calefacción ni de aire acondicionado. La cocina no está amueblada ni equipada. La vivienda necesita una rehabilitación integral para ser habitable. Se valora en su estado actual.

SEGUROS	VALOR A EFECTOS DE SEGURO	47.680,96	Euros		
----------------	----------------------------------	------------------	-------	--	--

Análisis final:

- Vivienda plurifamiliar de origen con ascensor situada en la zona de la Barceloneta, distrito de Ciutat Vella en Barcelona, una área bien comunicada con el resto de la ciudad y municipios colindantes. Se considera un entorno consolidado con predominio de edificaciones entre medianeras.

VALORES DE TASACIÓN, CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

VALOR TOTAL

EL VALOR TOTAL DE TASACIÓN ES DE :

288.272,96

Euros

Son: DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y SEIS CENTIMOS

Observaciones al Valor de Tasación:

Las calidades de las carpinterías, tanto interior como exterior, los sanitarios, así como las instalaciones, son de origen o muy antiguas. La vivienda no dispone ni de calefacción ni de aire acondicionado. La cocina no está amueblada ni equipada. La vivienda necesita una rehabilitación integral para ser habitable. Se valora en su estado actual.

- Para el cálculo del valor de tasación se utiliza el método de comparación de muestras de mercado, aportando testigos de viviendas antiguas de origen o que necesitan rehabilitarse totalmente.

Advertencias generales:

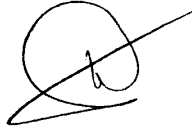
- Tasación informativa de valor de mercado.
- En la documentación registral y catastral consta como número de puerta de la vivienda el uno, mientras que físicamente consta el cinco. No existen dudas de identificación.
- Existen discrepancias entre la superficie registral y la adoptada en el informe.
- Existen discrepancias entre la superficie catastral y la adoptada en el informe.

FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

El técnico abajo firmante asegura que este informe se ha realizado cumpliendo los requisitos de incompatibilidad y secreto establecidos en el R.D.775/1997.

JORDI CUNILL I CRESPIERA

(ARQUITECTE TÈCNIC, nº: 5702)



FIRMA

EXPEDIENTE DE TASACIÓN Nº:

6799/2018

FECHA ÚLTIMA VISITA AL INMUEBLE:

19/10/2018

FECHA EMISIÓN DEL INFORME:

23/10/2018

FECHA CADUCIDAD DEL INFORME:

22/04/2019

REFERENCIA Nº:

PART/07880/18



Agustín Roig Aran

FIRMA Y SELLO DE LA SOCIEDAD DE TASACIÓN

Información sobre protección de datos en: <https://www.catsa.com/aviso-legal>

Este informe no tendrá validez si no va acompañado del Certificado de Tasación y/o le falta el sello de CATSA, la firma del técnico tasador o la firma del representante de CATSA, una de las cuales ha de ser autógrafa.



COLECTIVO ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Sociedad de Arquitectos y Arquitectos Técnicos
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTACIÓN ADJUNTA

- Fotografías (7 Fotos)
- Planos/Croquis (1 Hoja)
- Plano de situación de la finca (1 Hoja)
- Plano de emplazamiento de la finca (1 Hoja)
- Documentación catastral (1 Hoja)
- Nota simple informativa (4 Hojas)
- Plano de calificación urbanística (1 Hoja)