

**Valor total: 153.154,07 €**
**Vivienda: 153.154,07 € | 2.120,66 €/m<sup>2</sup>**
**✓ SOLICITANTE Y FINALIDAD**

Nombre **JOSE DAVID RODRIGUEZ PATIÑO**  
 N.I.F. **49894621-P**  
 Domicilio **(AV) CORTS CATALANES**  
 Finalidad **La finalidad del informe es determinar el VALOR DE MER**

**✓ VIVIENDA EN EDIFICIO**

Superficie computable **72,22 m<sup>2</sup> (Szc)**  
 Dormitorios **2**  
 Baños/Aseos **1/0**  
 Antigüedad (años) **56**  
 Ascensor **SÍ**  
 V.P.O. **NO**  
 Garaje **NO**  
 Trastero **NO**  
 Piscina **NO**  
 Terraza **SÍ**

**✓ IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN**

Comunidad Autónoma **CATALUÑA**  
 Provincia **BARCELONA**  
 Municipio **SANT ADRIA DE BESOS**  
 Localidad **SANT ADRIA DE BESOS -->SANT ADRIA DE BESOS**  
 Barrio **--**  
 Edificio/Urbanización **--**  
 Dirección **AVINGUDA (AV) CORTS CATALANES, 13 - PL08 3ª**  
 Código Postal **08930**  
 GPS **2.212211, 41.423049**

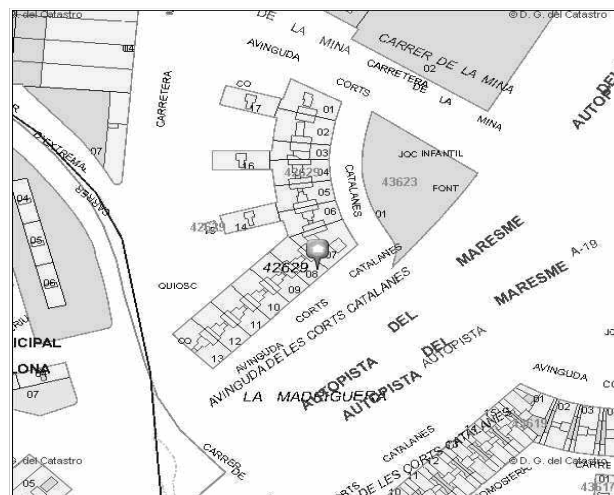
**✓ DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES**

Registro propiedad **, 1**  
 Referencia **Vivienda**  
 Finca N° **0**  
 Tomo **0**  
 Libro **0**  
 Folio **0**  
 Inscripción

Referencia catastral

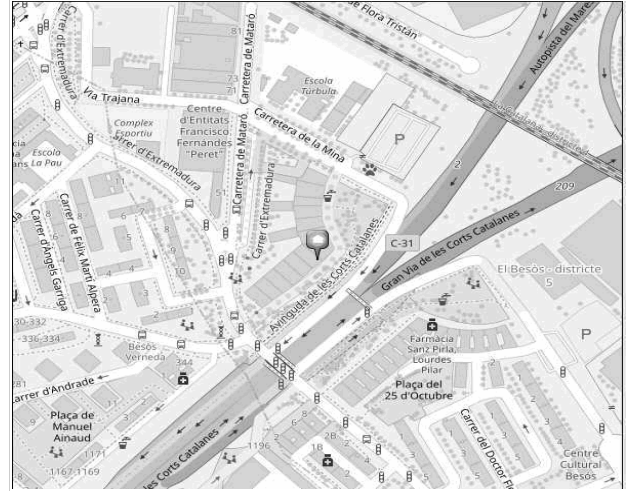
Vivienda

4262908DF3846A0037QT



## LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de núcleo	<b>AUTÓNOMO</b>
Nº hab. según censo	<b>37.097</b>
Crecimiento	<b>ESTABLE</b>
Entorno	<b>URBANO - 1ª RESIDENCIA</b>
Nivel edificatorio %	<b>100,00</b>
Actividad dominante	<b>MÚLTIPLE</b>
Desarrollo	<b>COMPLETO</b>
Infraestructuras	<b>COMPLETA</b>
Socio-economía	<b>MEDIO</b>
Emplazamiento	<b>NORMAL</b>
<b>CALIFIC. ENTORNO</b>	<b>MEDIO</b>

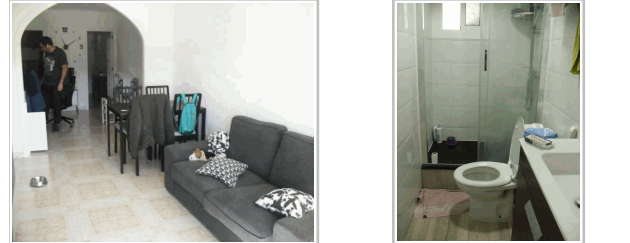


## CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

*Vivienda reformada, materiales de tipo medio, muy buena conservación.*

*Solicitante aporta documentación de informe de patologías realizadas en la finca. El informe dictamina que las terrazas tanto fachada principal como posterior están formadas con vigas de cemento aluminoso que requieren actuaciones algunas de carácter inmediato.*

Acabados	<b>NORMAL</b>
Instalaciones	<b>NORMAL</b>
Reforma	<b>REFORMA TOTAL (AÑO 2.013)</b>
Conservación	<b>BUENA</b>
Ubicación en edificio	<b>BUENA</b>
Soleamiento	<b>BUENO</b>
Calidad de vistas	<b>EXTERIOR Y BUENAS VISTAS</b>
Contaminación (ruido)	<b>ÁREA LEVEMENTE RUIDOSA</b>
Calidad inmueble	<b>NORMAL</b>
<b>SUPERFICIES (m²)</b>	<b>Vivienda</b>
Útil	<b>59,69</b>
Construida	<b>65,65</b>
Construida con ppzc	<b>72,22</b>
Adoptada	<b>72,22 (Szc)</b>



## CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

Tipología	<b>EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS</b>
Antigüedad	<b>56 AÑOS (VIVIENDA EN EDIFICIO)</b>
Nº plantas S/R	<b>12</b>
Nº plantas B/R	<b>0</b>
Nº plantas viviendas	<b>22</b>
Ascensores/Escaleras	<b>1</b>

### ZONAS COMUNES

Piscina	<b>NO</b>
Inst. Deportivas	<b>NO</b>
Zonas ajardinadas	<b>NO</b>
Zonas recreo infantil	<b>NO</b>
Garaje comunitario	<b>NO</b>
Conservación	<b>MEDIA</b>
Calidad edificio	<b>MEDIA</b>



## ▼ HOMOGENEIZACIÓN TESTIGOS DE VIVIENDAS

FECHA	C.P.	EMPLAZAMIENTO	Distancia (m)	Fuente inf.	Superficie (m²)	Euros/m²
11/10/2022	08930	AV CORTS CATALANES,22-SANT ADRIÀ DE BESÒS/BARCELONA	116	AI	78,00	1.766,02
03/10/2022	08930	AV CORTS CATALANES,3-SANT ADRIÀ DE BESÒS/BARCELONA	948	AI	81,29	2.162,01
11/10/2022	08930	C ARGENTINA,2-SANT ADRIÀ DE BESÒS/BARCELONA	186	AI	78,00	1.680,77
11/10/2022	08930	AV CORTS CATALANES,11-SANT ADRIÀ DE BESÒS/BARCELONA	--	AI	70,00	1.749,36
14/02/2023	08020	C ANDRADE,285-BARCELONA/BARCELONA	223	AI	73,00	2.329,45
13/02/2023	08020	C EXTREMADURA,9-BARCELONA/BARCELONA	205	AI	68,00	2.500,73

AI Agencia Inmobiliaria

PAR Particular

P Promotora

EF Entidad financiera

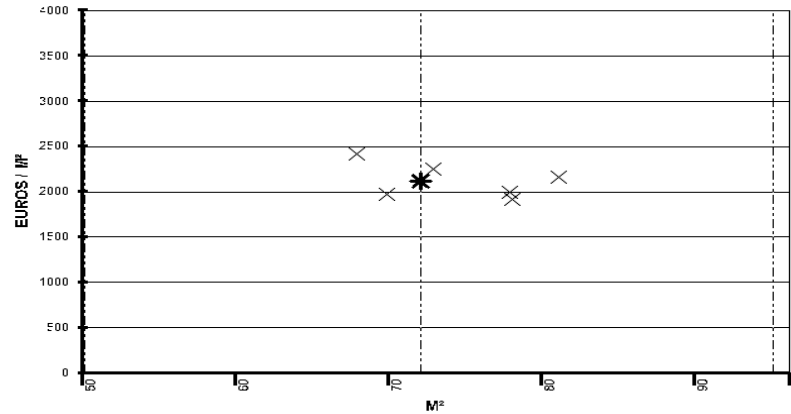
### > 2.120,66 euros/m²

El valor homogeneizado de 2.120,66 Euros/m², se ha obtenido mediante ajuste de la muestra de testigos a una distribución normal, con una desviación típica de 177,64 € sobre el valor medio. En los testigos elegidos se ha contemplado fecha, ubicación, superficie, antigüedad y calidad constructiva.

La muestra obtenida indica que la población de viviendas en este mercado local se distribuye normalmente por lo que se puede afirmar que el 90% de las viviendas en este mercado tienen sus valores comprendidos entre un 1.893,28 €/m² y 2.348,04 €/m².

El valor asignado de 2.120,66 Euros/m² se ha obtenido mediante un ajuste técnico del anterior valor homogeneizado, resultando un factor corrector de 1,00.

× Valores testigos utilizados corregidos en función de sus características  
\* Valor inmueble a valorar



## ▼ VALORACIÓN DEL INMUEBLE

Vivienda	
Método empleado	Comparación
Valor unitario asignado (€/m²)	2.120,66
Superficie (m²)	72,22
<b>Valoración (€)</b>	<b>153.154,07</b>
OTROS VALORES TÉCNICOS Vivienda	
Repercusión suelo (€/m²)	1.241,00
Valor de construcción (€/m²)	1.088,00
Depreciación (%)	56%
Coste de reposición (€/m²)	1.719,72
Coefficiente de mercado resultante	1,23
Valor por comparación (€)	153.154,00
Valor de mercado (€)	153.154,00
Valor de seguro a nuevo (€)	78.575,36

\*Continúe en la próxima página

Observaciones y consideraciones finales.





## ✓ OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES FINALES

*El volumen de la oferta de inmuebles comparables en la zona es medio*

*La intensidad de la demanda es media*

*Existe un mercado con estabilidad de oferta y demanda.*

*Vivienda reformada , materiales de tipo medio , muy buena conservación.*

*Solicitante aporta documentación de informe de patologías realizadas en la finca.El informe dictamina que las terrazas tanto de fachada principal como posterior estan formadas con vigas de cemento aluminoso que requieren actuaciones algunas de caracter inmediato.El técnico aconseja ,en el informe , hacer catas interiores en zona húmedas de cocina y baños para comprobar la existencia de viguetas de acemento aluminoso ,la posible degradación de estas viguetas para proceder a una reforma adecuada .No se han considerado una depreciación del valor de la vivienda ,no se disponen de datos económicos.*

## ✓ LÍMITES Y CONDICIONES DE ESTE INFORME

- En cumplimiento del artículo 61.1, apartado b) de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles, se hace constar que el presente Informe de Tasación no se ajusta formalmente a dicha normativa, por ser su finalidad distinta al objeto de aplicación de la misma.

- La valoración se ha elaborado sobre la información documental aportada y la obtenida de la visita de inspección. No se incluyen, por tanto, los posibles vicios ocultos que pudiera presentar el inmueble, así como las igualmente posibles cargas, gravámenes y limitaciones que no constan en la documentación facilitada.

- Toda la documentación e información utilizada para la realización de este informe, suministrada por el solicitante o terceros, se considera fidedigna, por lo que no se asume responsabilidad sobre su veracidad y las consecuencias dimanantes de la misma.

- Todos los datos, características, etc., se indican sólo para tener una mejor visión de la propiedad. Los valores calculados que se indican en el informe, se refieren al inmueble en su conjunto, y no a partes aisladas del mismo, salvo que se indique expresamente.

- Este informe es confidencial y su utilización debe enmarcarse sólo dentro del ámbito y finalidad indicada en su primera página no siendo válido para otras finalidades. -Queda absolutamente prohibida su reproducción total o parcial, o cualquier referencia al mismo- sin la autorización expresa de EUROVALORACIONES, S.A.

- Información sobre Protección de Datos de Carácter Personal

En cumplimiento del Reglamento Europeo 2016/679 (RGPD) y de la Ley Orgánica 3/2018 de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales le mostramos la información básica sobre el tratamiento que Eurovaloraciones, S.A. realizará con los datos personales que nos ha facilitado:

- Información básica sobre protección de datos

**Responsable:** Eurovaloraciones, S.A. **Finalidad:** Prestación del servicio de tasación solicitado.

**Legitimación:** Ejecución de un contrato o consentimiento expreso del interesado en base al prescriptor del servicio solicitado. **Destinatarios:** Los datos podrán ser cedidos a las empresas del grupo, así como a tasadores y/o empresas colaboradoras para prestación del servicio (Encargados de Tratamiento) sin que exista ningún otro tipo de cesión de datos a terceros, salvo obligación legal. **Derechos:** Tiene derecho a acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, como se explica en la información adicional. **Información adicional:** Puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de Datos en el siguiente enlace: <https://euroval.com/politica-de-privacidad>.

## ✓ VISADO Y FIRMA



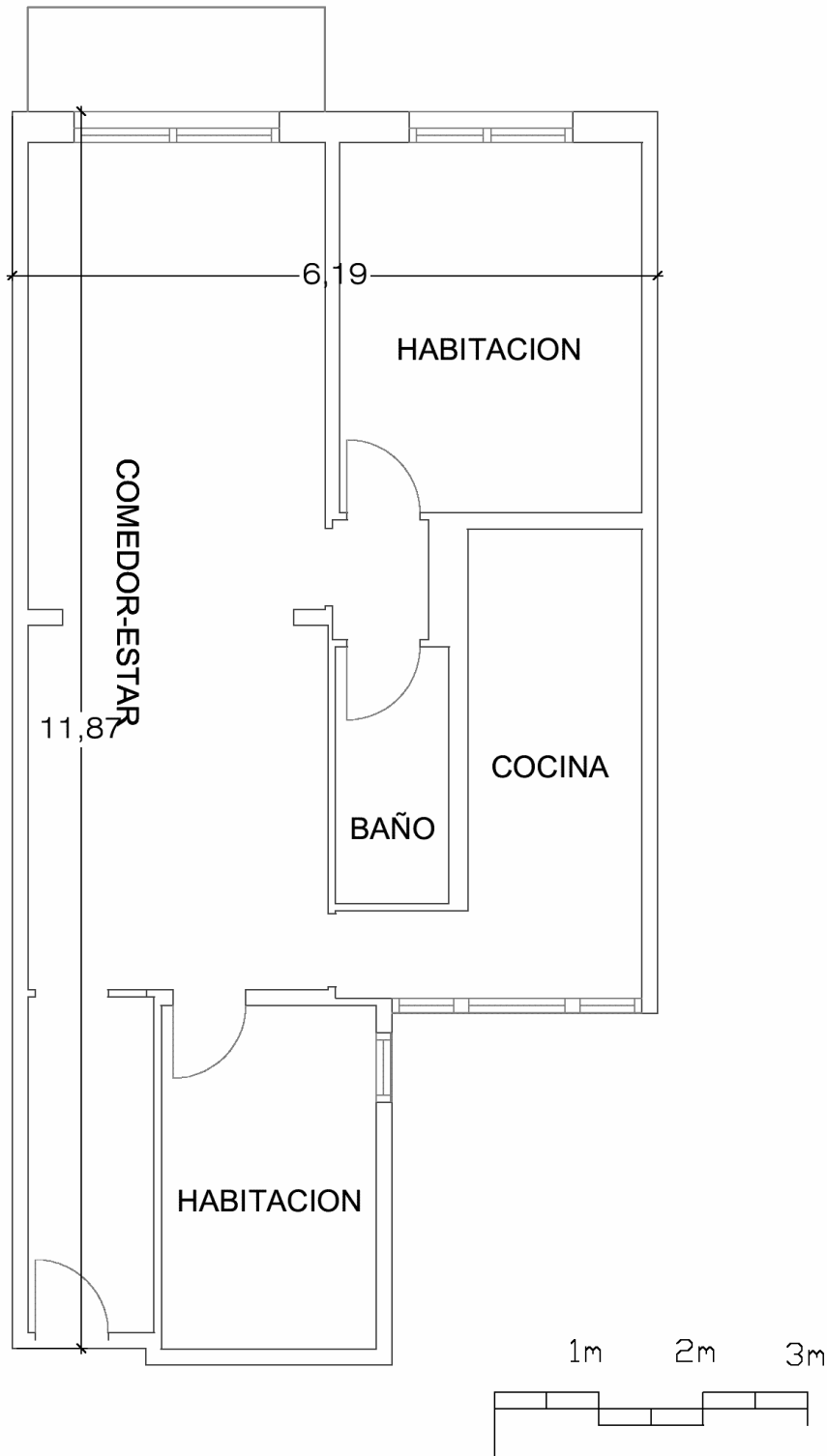
**Fecha**

14/03/2022

**Tasador**

FLORINDA ALEGRI GUITART

# Croquis de distribución 1



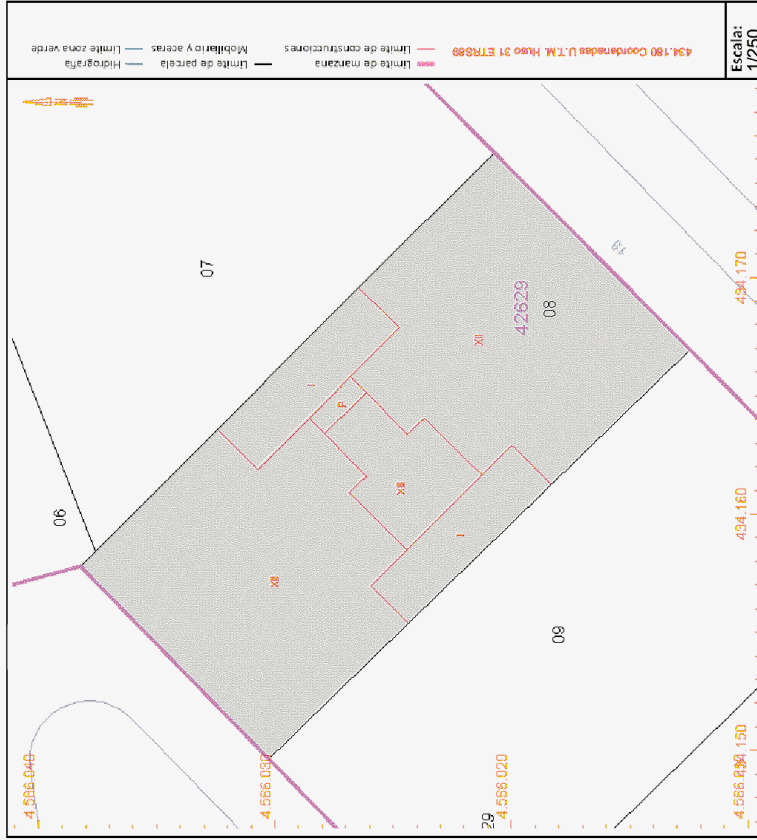
# 4262908DF3846A0037QT

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4262908DF3846A0037QT

### PARCELA

Superficie gráfica: 282 m2  
Participación del inmueble: 2,0800 %  
Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]



### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
AV CORTS CATALANES 13 Es:1 Pt:08 Pt:03  
08930 SANT ADRIA DE BESOS [BARCELONA]

Clase: URBANO  
Uso principal: Residencial  
Superficie construida: 64 m2  
Año construcción: 1987

Construcción  
Destino: VIVIENDA  
Elementos comunes: Escalera / Planta / Puerta  
1/08/03  
Superficie m²: 56, 8

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"

Martes , 14 de Marzo de 2023