

EXPEDIENTE:**Informe de Valoración de LOCAL COMERCIAL Y GARAJES**



Situación: C/ Diderot n.º 19, locales A y B , planta baja
plazas de garaje n.º 3 y n.º 22 , sótano -2,
Las Palmas G.C.

Solicitante:

Fecha: 16 de SEPTIEMBRE 2021

Arquitecto: Carlos Manuel Quintana Galván.
..Colegiado nº 1614 COAGC.

CERTIFICADO – RESUMEN DE TASACIÓN

DATOS DE LA VISITA Y DEL SOLICITANTE

Fecha del informe: 16-09-2021

Fecha del certificado: 16-09-2021

Fecha visita inmuebles: 16-09-2021

Situación inmueble: C/ C/ Diderot n.º 19, locales A y B , planta baja
plazas de garaje n.º 3 y n.º 22 , sótano -2,
Las Palmas G.C.

Solicitante

CIF:

Domicilio: C/ Diderot n.º 19, locales A y B , planta baja
plazas de garaje 22 -3, sótano -2 Las Palmas G. C.

DATOS DE VALORACIÓN

Tasador: Carlos M. Quintana Galván – Arquitecto Colegiado N° 1614

Finalidad de la Tasación: Asesoramiento en compraventa.

Situación de Ocupación: Ocupado por el propietario.

Documentación Registral: Escritura registrada

Método Utilizado: Método de comparación.

Valores y costes calculados: Valor de Mercado

Carlos M. Quintana Galván, arquitecto colegiado número 1614, certifica que el valor de tasación del inmueble referenciado en este informe tiene un **VALOR DE MERCADO** que asciende a **257.716,70 euros** y para que conste y a petición del interesado, firmo el presente informe en Las Palmas de Gran Canaria a 16 de Septiembre del 2021.



Fdo.: Carlos M. Quintana Galván

1.- IDENTIFICACIÓN

Documentación aportada: Escritura registrada 1

A- REGISTRO DE LA PROPIEDAD: LAS PALMAS -Nº2

Tomo: 1.701 **Libro:** 179 **Folio :** 28 **Finca:**

Finca: Local comercial A

Superficie construida	Superficie útil	Scppzc
53,48 m ²	m ²	m ²

Documentación aportada: Escritura registrada 1

B- REGISTRO DE LA PROPIEDAD: LAS PALMAS -Nº2

Tomo: 1.701 **Libro:** 179 **Folio :** 30 **Finca:**

Finca: Local comercial B

Superficie construida	Superficie útil	Scppzc
70,37 m ²	m ²	m ²

Documentación aportada: Escritura registrada

C- REGISTRO DE LA PROPIEDAD: LAS PALMAS -Nº2

Tomo: 1.701 **Libro:** 179 **Folio :** 26 **Finca:**

Finca: Plaza de garaje n.º 22, sótano -2

Superficie construida	Superficie útil	Scppzc
m ²	9,70 m ²	m ²

* Se corresponde con la finca matriz de todo el sótano -2, teniendo derecho a la 1/24 parte indivisa del total, identificada como plaza de garaje n.º 22

Documentación aportada: Escritura registrada

D- REGISTRO DE LA PROPIEDAD: LAS PALMAS -Nº2

Tomo: 1.701 **Libro:** 179 **Folio :** 26 **Finca:**

Finca: Plaza de garaje n.º 3, sótano -2

Superficie construida	Superficie útil	Scppzc
m ²	9,36 m ²	m ²

* Se corresponde con la finca matriz de todo el sótano -2, teniendo derecho a la 1/24 parte indivisa del total, identificada como plaza de garaje n.º 3.

.B- DATOS CATASTRALES:

1- REF. CATASTRAL : 7422815DS5172S0084JY

local A : Uso: Comercial.
Planta Baja

Superficie construida: 57 m² con zonas comunes

Año construcción: 1997

2- REF. CATASTRAL : 7422815DS5172S0085KU

local B : Uso: Comercial.
Planta Baja

Superficie construida: 78 m² con zonas comunes

Año construcción: 1997

3- REF. CATASTRAL : 7422815DS5172S0079GR

Plaza de garaje n.º 22 : Uso: garaje
Planta sótano -2

Superficie construida: 29 m² con zonas comunes

Año construcción: 1997

4- REF. CATASTRAL : 7422815DS5172S0060XA

Plaza de garaje n.º 3: Uso: garaje
Planta sótano -2

Superficie construida: 29 m² con zonas comunes

Año construcción: 1997

C- SUPERFICIES REALES.

Medidas in situ el día 16 de SEPTIEMBRE de 2021.

1-Uso: Los locales comerciales A Y B se encuentran al día de la visita. unidos en una única unidad funcional y así se valorará.

Superficie construida registral local A planta baja: 53,48 m².

Superficie construida registral local B planta baja: 70,37 m².

Por tanto la sumas de la superficie registrales de ambos locales es de 128,46 m².

Superficie construida comprobada local planta baja: 129,65 m².

La medición, dio un ancho útil a la calle Diderot de 10,45 metros lineales y una fondo, fachada a pasaje intermedio , de 11,65 metros lineales, incluyendo los muros de fachada y medianeras, **la superficie construida aproximadamente es de 129,65 metros cuadrados.**

2-Uso: Plazas de garaje n.º 22 y n.º 3 en planta sótano -2

Las superficies registrales se corresponden con la superficie útil de las plazas de garaje.

Superficie registral plaza n.º 22 : 9,70 m².

Superficie registral plaza n.º 3 : 9,36 m².

IMPORTANTE: Los accesos a dichas plazas se ven afectados por la ubicación de los pilares estructurales, disminuyendo el ancho de entrada hasta 1,67 metros lineales en la plaza n.º 3 y en 1,69 metros lineales en la plaza n.º 22 , limitando severamente el uso que se le da , ya que impide prácticamente que entre un vehículo. El resto de las dimensiones de ancho y fondo cumplen, pero el acceso "no".

2.- FINALIDAD DE LA TASACIÓN

La finalidad de la presente tasación es asesoramiento en compra ventas utilizándose como criterio de valoración el valor de Mercado.

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Escritura registral.
Ordenanza/ Ficha Catastral / Documentación Catastro.

4.-RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular Servidumbres visibles
Régimen de Protección del Patrimonio
Linderos
Descripción
Superficies
Situación de Ocupación del inmueble.
Situación Urbanística

5.- LOCALIDAD Y ENTORNO

5.1 LOCALIDAD

Tipo de Núcleo:	Municipio de Gran Importancia
Actividad Dominante:	Residencial y comercial
Población de Derecho:	Aprox . 400.000 Habitantes
Evolución Población:	Creciente

5.2 ENTORNO

Grado Consolidación del Entorno:	100%
Antigüedad Media de los Edificios del Entorno:	30-50

Rasgos Urbanos. Tipificación
Entorno de Zona comercial de Mesa y López , marcado por la presencia del Corte Ingles y otras firmas de relevancia comercial. Recientemente la

peatonalización de la vía de Mesa y López , ha mejorado la densidad peatonal desde el punto de vista comercial , habiendo regenerado la actividad. El local comercial en cuestión se ubica en entorno inmediato , cerca de La Plaza de España , recién remodelada con un uso lúdico y de esparcimiento , siendo anteriormente una rotonda de tráfico rodado solamente. Existen dos polos de atracción en el entorno, uno es la propia zona comercial de Mesa y López y otra la playa de Las Canteras, entre ellas dos se sitúa una trama urbana de calles perpendiculares entre ambas, donde se encuentra el local en cuestión , que recogen parte de la densidad peatonal de la zona y por tanto su repercusión comercial.

Nivel de renta:	Media- Alta
Renovación:	Media
Desarrollo:	Terminado
Uso Predominante Principal:	Residencial
Significación del Entorno:	Urbano
Uso Predominante Secundario:	Comercial

5.3 EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

A- INFRAESTRUCTURAS

	Tiene	Calidad	Conservación
Alumbrado	SI	Buena	Buena
Alcantarillado	SI	Buena	Buena
Abastecimiento	SI	Buena	Buena
Vías Públicas	SI	Buena	Buena

B- EQUIPAMIENTOS

Comercial	Muy abundante
Religioso	Suficiente

Deportivo	Suficiente
Aparcamiento	Escaso
Escolar	Suficiente
Lúdico	Abundante
Asistencial	Suficiente
Zonas Verdes	Abundantes

-Las comunicaciones del entorno con el resto de la población pueden considerarse muy buenas.

-Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse muy buenas.

4.- TERRENO

.No procede.

6.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

Edificio entre medianeras , de 5 plantas sobre rasante situado en la calle Diderot . Uso comercial en planta baja y viviendas tipo "piso" en planta altas. Se ordena en forma de " U" , teniendo por tanto el local en cuestión dos fachadas comerciales , la de la propia calle y la que da al espacio intermedio, mejorando las condiciones de exposición a la calle y por tanto su valor comercial.

6.1 CARACTERÍSTICAS DEL LOCAL TERMINADO

El local es una sola unidad funcional , Se encuentra interiormente terminado , disponiendo de sala general de trabajo, cuarto de servicios, almacén y 2 baños. Dispone acceso desde calle y desde pasaje intermedio del edificio.

La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos.

Uso del Local: Oficina de Agencia de Aduanas.

Estado de Conservación: Medio.

Fondo del Local: : 11,95 mts.

Longitud de fachada calle Secundaria: 11,95 mts.

Longitud de fachada calle Principal: 10,85 metros

Relación fachada/fondo: 0,90

Forma del local: Fácilmente Aprovechable. Relación fachada frente al fondo muy buena.

Condiciones físicas:

El inmueble tiene carácter de polivalente de acuerdo con lo establecido en el apartado 7.c. del Anejo IX de la Circular 4/2004 del Banco de España.

6.2.- DESCRIPCIÓN

Jardines:	No
Aparcamientos al aire libre:	Insuficientes
Instalaciones Deportivas de la comunidad de Propietarios:	No
Piscina de la Comunidad de Propietarios:	No
Juicio sobre la ubicación del inmueble dentro del código postal:	7

Nº de portales:	2
Tipo de Edificio:	Edificio entre medianeras.
Nº de escaleras:	2
N.º de ascensores por escalera:	2

6.3.- CUADRO DE SUPERFICIE TOTAL

Planta	Usos	Superficies construidas
BAJA	comercial	129,65 m ²

6.3.1 SUPERFICIES PARA LA VALORACIÓN.

Superficie utilizada para valorar: Superficie construida privativa para local comercial, sin partes comunes.

Superficie construida de local comercial a valorar: 129,65 m².

Uso	Planta	Superficies construidas sin P.P.Z.C
LOCAL	Baja	129,65 m2

* Las superficies utilizadas para valorar en las plazas de garaje serán las registrales , que son de 9,70 metros cuadrados (plaza nº22) y 9,36 metros cuadrados (plaza n.º 3), si bien su uso como plaza de garaje está limitado, dada sus dimensiones en ancho de acceso en la cabecera de dichas plazas.

.6.4.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

- **Cimentación:** Desconocida
 - **Estructura:** Pórticos de hormigón armado
 - **Sobrecarga:** Normal
 - **Cubierta:** Plana
 - **Cerramientos Exteriores:** BH 20cms
 - **Espesor de cerramientos Ext.:** 20cms
 - **Aislamiento:** No tiene
 - **Carpintería Exterior:** Aluminio
 - **Revestimientos Ext. 1:** Gresite
 - **Revestimientos Ext.2:** Piedra
 - **Acristalamiento:** Vidrios sencillo
 - **Persianas:** metálicas
 - **NIVEL DE ACABADOS INTERIORES:** Medio
 - **ACABADOS:**
 - **LOCAL COMERCIAL**
- | Estancia | Techos | Pavimentos | Paredes |
|----------|-------------|------------|--------------|
| Local. | Falso techo | Terrazo | yeso pintado |
| Baño | Falso techo | Terrazo | alicatado |

- RESUMEN DE CALIDADES:
- Solados: Medio
- Carpintería Interior: Medio
- Cocina: No existe
- Cuartos de Baño: Medio
- Fachadas: Media-alta
- Escalera: No existe
- Grado de Electrificación: Medio. alto
- Falso techo practicable, iluminación , contra- incendios, etc.

6.5.- SITUACIÓN ACTUAL

- Estado del inmueble: Terminado
- 6.6.- ANTIGÜEDAD
- Antigüedad aproximada: 24 años.
- Estado: Medio acorde a su antigüedad.

7.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

Documentos utilizados: Plan General de ordenación urbana de Las Palmas GC. PGOU LAS PALMAS .

CARACTERÍSTICAS-

Suelo urbano consolidado.

Usos vivienda colectiva y local comercial en planta baja.

Ordenanza M5

Parcela mínima No procede

Frente mínimo: No procede

Ocupación: No procede

Edificabilidad: No procede

5 plantas sobre rasante según ordenanza vigente.

La ordenanza NO permite la existencia de entreplantas.

Usos Permitidos: Locales, oficinas.

El local en principio cumple la normativa contra incendios

Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, no se han encontrado indicios de incumplimiento de la normativa

Licencia de Apertura: ¿Es necesaria la licencia de apertura? Si Aportada

¿Dispone el edificio de Certificado de Eficiencia Energética?

No disponible

¿Ha superado la Inspección Técnica de Edificios?

No procede por antigüedad

¿Es susceptible el inmueble de uso polivalente, sin grandes transformaciones o cambios, al no incorporar características o elementos constructivos o normativos que limiten o dificulten su uso para diferentes actividades? Si

- **Comprobaciones: Cumple normativa**

8- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

- Se encuentra ocupado por el propietario todo el inmueble a valorar.
- RÉGIMEN DE OCUPACIÓN: El inmueble está ocupado por el propietario.
- ¿Existen Estatutos de la Comunidad de Propietarios? Si
- No se ha aportado documentación alguna relacionada con los estatutos de la Comunidad de Propietarios.
- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO El inmueble no está protegido arquitectónicamente.

9.- INFORMACIÓN DE MERCADO

ANÁLISIS DEL PRODUCTO:

Situación: Media dentro del código postal.

Distribución: Normal

Relación superficie construida/ superficie útil: Normal

Relación SCCPPZC/ superficie construida: Normal

COMENTARIO SOBRE LA SITUACIÓN DEL MERCADO:

- El mercado se ha encontrado influenciado por la pandemia existente y que ha hecho que muchos negocios hayan tenido que cerrar. Actualmente se está normalizando la situación, lo que está conllevando a abrirse otra vez nuevos negocios, también alentados por la peatonalización del entorno de la Avenida de Mesa y López.

DATOS DE BASE PARA LA COMPARACIÓN:

- Los comparables ofertados por inmobiliarias (API) se le ha restado un 3% del valor de oferta para obtener el valor del unitario antes de homogeneizar.

Se ha considerado la base de testigos de ofertas, obtenida dicha información de mercado como máximo tres meses de la fecha del presente informe.

10.-COMPARABLES DE LOCALES COMERCIALES

Los comparables se han elegido en el área del entorno próximo al local valorado y dentro del mismo código postal, en un intervalo de fechas de oferta, de menos de 6 meses de la visita.

16 – SEPTIEMBRE – 2021

LOCALES

-

LOCAL 1 Situada en calle Juan m. Durán Gonzales 47-C.P.: 35010**Vistas Favorables:** no**Uso:** comercial**Planta:** planta baja**Tipología:** Manzana cerrada**Superficie otros usos:** -**Estado del Inmueble:** Bueno**Calidad Constructiva:** Media**Visita al testigo:** No**OFERTA:** 288.650 €.**Observaciones:** Local de poca fachada en relación al fondo.**OTROS:** Estado medio**Ubicación:** Mejor**Factores Ambientales Negativos:** No**valor zona comercial:** 8**Acondicionado:** si**Superficie Construida:** 100 m²**Edad aparente:** 40 años**Fachada:** 5 metros**Fuente consultada:** API (-3%)**V. Unitario:** 2.886,50 €/m²**Estado:** Peor**Configuración física:** Peor**LOCAL 2** Situada en calle Fernando Guanarteme 63 C.P.: 35010**Vistas Favorables:** no**Uso:** comercial**Planta:** planta baja**Tipología:** Manzana cerrada**Superficie otros usos:** -**Estado del Inmueble:** Medio**Calidad Constructiva:** Media**Visita al testigo:** No**OFERTA:** 195.000 €.**Observaciones:** Zona de Fernando Guanarteme de densidad peatonal**OTROS:** Poca fachada en relación al fondo.**Ubicación:** Mejor**Estado:** Peor**Configuración física::** peor**Factores Ambientales Negativos:** No**valor zona comercial:** 7**Acondicionado:** si**Superficie Construida:** 110 m²**Edad aparente:** 40 años**Fachada:** 6 metros**Fuente consultada:** API (-3%)**V. Unitario:** 1.773 €/m²**LOCAL 3** Situada en calle Diderot 15 C.P.: 35007**Vistas Favorables:** no**Uso:** comercial**Planta:** planta baja**Tipología:** Manzana cerrada**Superficie otros usos:** -**Estado del Inmueble:** Medio**Calidad Constructiva:** Media**Visita al testigo:** No**OFERTA:** 135.000 €.**Factores Ambientales Negativos:** No**valor zona comercial:** 7**Acondicionado:** si**Superficie Construida:** 108 m²**Edad aparente:** 30 años**Fachada:** 4 metros**Fuente consultada:** API (-3%)**V. Unitario:** 1.250 €/m²

Observaciones: Local con poca fachada en relación al fondo . Ubicado justo al lado de lo valorado

OTROS:

Ubicación: Igual

Estado: Peor

Configuración física: Peor

LOCAL 4 Situada en calle Fernando Guanarteme 22 C.P.: 35110

Vistas Favorables: no

Factores Ambientales Negativos: No

Uso: comercial

valor zona comercial: 8

Planta: planta baja

Acondicionado: si

Tipología: Manzana cerrada

Superficie Construida: 220 m²

Superficie otros usos: -

Edad aparente: 30 años

Estado del Inmueble: Media-bajo

Fachada: 3 metros

Calidad Constructiva: Media

Fuente consultada: API (-3%)

Visita al testigo: No

OFERTA: 320.000 €.

V. Unitario: 1.454 €/m²

Observaciones: Poca fachada y mucho fondo y con desarrollo irregular en su interior

OTROS: Ubicado entre Plazoleta Farray y Plazoleta de los Betancores.

Ubicación: Mejor

Estado: Peor

Configuración física: Peor

LOCAL 5 Situada en calle Montevideo 60 C.P.: 35007

Vistas Favorables: no

Factores Ambientales Negativos: No

Uso: comercial

valor zona comercial: 7

Planta: planta baja

Acondicionado: si

Tipología: Manzana cerrada

Superficie Construida: 120 m²

Superficie otros usos: -

Edad aparente: 10 años

Estado del Inmueble: Media

Fachada: 6 y 9 metros

Calidad Constructiva: Media

Fuente consultada: API (-3%)

Visita al testigo: No

OFERTA: 200.000 €.

V. Unitario: 1.667 €/m²

Observaciones: Edificio de cierta calidad. Local en esquina,

OTROS: En esquina y con aire acondicionado.

Ubicación: Peor

Estado: Igual

Configuración física : Igual

LOCAL 6 Situada en calle Doctor Grau Bassas 34 C.P.: 35110

Vistas Favorables: no

Uso: comercial

Planta: planta baja

Tipología: Manzana cerrada

Superficie otros usos: -

Estado del Inmueble: Media

Calidad Constructiva: Media

Visita al testigo: No

Factores Ambientales Negativos: No

valor zona comercial: 8

Acondicionado: si

Superficie Construida: 167 m²

Edad aparente: 20 años

Fachada: 8 metros

Fuente consultada: vendedor

OFERTA: 340.000 €.

V. Unitario: 2.036 €/m²

Observaciones: Buena fachada.

OTROS: Montado como oficinas.

Ubicación: Mejor

Estado: Igual

Configuración física: Peor

10.-1.- HOMOGENEIZACIÓN

TESTIGO	VALOR TESTIGO			SUPERF.
	VALOR VENTA	COMISIÓN	NETO	CONST.
1	288.650 €	8.660 €	279.990 €	100,00
2	195.000 €	5.850 €	189.150 €	110,00
3	135.000 €	4.050 €	130.950 €	108,00
4	320.000 €	9.600 €	310.400 €	220,00
5	200.000 €	6.000 €	194.000 €	120,00
6	340.000 €	0,00€	340.000 €	167,00
MEDIAS				137,50 m²

VALOR UNITARIO €/M ²	HOMOGENIZACIÓN COMPARABLES					VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO
	UBICACIÓN	ESTADO	ACOND.	FACHADA	COEF.	
2.799,90 €	0,85	1,05	1,00	1,10	0,98	2.743,90 €
1.719,54€	0,85	1,05	1,00	1,10	0,98	1.685,14 €
1.212,50 €	1,00	1,10	1,00	1,15	1,26	1.527,75 €
1.410,90 €	0,85	1,05	1,00	1,10	0,98	1.382,68 €
1.316,66 €	1,10	0,95	1,00	1,00	1,04	1.369,32 €
2.035,92 €	0,90	1,05	1,00	1,10	1,04	2.117,35 €
						1.804,35 €

Media
1.749,23

10.-2. HOMOGENEIZACIÓN LOCALES COMERCIALES

- **Ubicación:** Todos los testigos se sitúan en el entorno comparable.
- **Estado:** Estado del inmueble en función si ha sufrido reformas para homogeneizar con el inmueble valorado. Las antigüedad es aparentes son comparables al inmueble a valorar por lo que la ponderación se ha realizado en función de sus reformas y calidad de las mismas.
- **Acondicionado:** En función de si está acondicionado.
- **Fachada:** En función de los metros de fachada.
- **Vendedor:** En las ofertas de los comparables aportados ya se le ha restado la comisión del 3% a los que se ofertan por inmobiliarias.

La media de los comparables antes de la homogenización es de 1.749,23 euros/ metro cuadrado y después de homogeneizar los comparables bases de la comparación en función de su antigüedad-conservación, ubicación en el entorno, fachada y tipo de vendedor nos da un unitario medio de local de **1.805 €/m²** para un local medio de unos **137,50 m²** de superficie media.

Por tanto el valor unitario de valoración del local adoptado será de **1.805 euros/ metro cuadrado.**

Estudio de mercado de inmuebles comparables.

Para la homogeneización de los comparables aportados se ha seguido el siguiente proceso:

1. Corrección del valor unitario de cada uno de ellos en función de los porcentajes de negociación y/o comercialización habituales para la coyuntura actual de mercado en su zona.
2. Ponderación de los comparables en función de la ubicación, estado de conservación y características físicas de cada uno con respecto al inmueble valorado.
3. Cálculo del valor medio ponderado.
4. Determinación de banda de valores para fijación de valor de mercado por comparación.

11.-COMPARABLES DE TRASTEROS

Los comparables se han elegido en el área del entorno próximo al local valorado y dentro del mismo código postal, en un intervalo de fechas de oferta, de menos de 6 meses de la visita.

Se calculará el valor unitario de mercado medio para el uso de trastero y después se le aplicará la depreciación física de tenerlo que habilitar como tal, ya que está abierta totalmente como garaje, y para dicho uso, no funciona ya que no entra un vehículo prácticamente.

16 – SEPTIEMBRE – 2021

TRASTEROS

TRASTERO 1 Situada en calle Tomás Miller 63 -C.P.: 35007

Tipología: Manzana cerrada

Superficie Construida: 22 m²

Superficie otros usos: -

Edad aparente: 20 años

Estado del Inmueble: Media

Planta : Sótano

Calidad Constructiva: Media

Fuente consultada: API (-5 %)

Visita al testigo: No

OFERTA: 24.280 €.

V. Unitario: 1.104 €/m²

Observaciones:

Ubicación: igual

Estado: Mejor

Configuración física : Igual

TRASTERO 2 Situada en calle Martínez de Escobar 61 -C.P.: 35007

Tipología: Manzana cerrada
 Superficie otros usos: -
 Estado del Inmueble: Media
 Calidad Constructiva: Media
 Visita al testigo: No

Superficie Construida: 11 m²
 Edad aparente: 30 años
 Planta : Semi-Sótano
 Fuente consultada: API (-5 %)

OFERTA: 12.500 €.
 Observaciones:

V. Unitario: 1.136 €/m²

Ubicación: igual Estado: Mejor Configuración física : Igual

TRASTERO 3 Situada en calle Miguel Rosas -C.P.: 35007

Tipología: Manzana cerrada
 Superficie otros usos: -
 Estado del Inmueble: Media
 Calidad Constructiva: Media
 Visita al testigo: No

Superficie Construida: 8 m²
 Edad aparente: 30 años
 Planta : Semi-Sótano
 Fuente consultada: API (-5 %)

OFERTA: 21.500 €.
 Observaciones:

V. Unitario: 2.687,50 €/m²

Ubicación: igual Estado: Mejor Configuración física : Igual

TRASTERO 4 Situada en calle Martínez de Escobar 61 -C.P.: 35007

Tipología: Manzana cerrada
 Superficie otros usos: -
 Estado del Inmueble: Media
 Calidad Constructiva: Media
 Visita al testigo: No

Superficie Construida: 5,30 m²
 Edad aparente: 30 años
 Planta : Semi-Sótano
 Fuente consultada: API (-5 %)

OFERTA: 11.999 €.
 Observaciones:

V. Unitario: 2.263,96 €/m²

Ubicación: igual Estado: Mejor Configuración física : Igual

TRASTERO 5 Situada en calle Nicolás Estévanez -C.P.: 35007

Tipología: Manzana cerrada
 Superficie otros usos: -

Superficie Construida: 5,00 m²
 Edad aparente: 10 años

Estado del Inmueble: Media
 Calidad Constructiva: Media
 Visita al testigo: No

Planta : Semi-Sótano
 Fuente consultada: API (-5 %)

OFERTA: 10.500 €.
 Observaciones:

V. Unitario: 2..100 €/m2

Ubicación: igual Estado: Mejor Configuración física : Igual

TRASTERO 6 Situada en calle Martinez de Escobar -C.P.: 35007

Tipología: Manzana cerrada
 Superficie otros usos: -
 Estado del Inmueble: Media
 Calidad Constructiva: Media
 Visita al testigo: No

Superficie Construida: 2,00 m²
 Edad aparente: 30 años
 Planta : Semi-Sótano
 Fuente consultada: API (-5 %)

OFERTA: 1.700 €.
 Observaciones:

V. Unitario: 850 €/m2

Ubicación: igual Estado: Mejor Configuración física : Peor

TESTIGO	VALOR TESTIGO			SUPERF.
	VALOR VENTA	COMISIÓN	NETO	CONST.
1	24.280 €	1.214 €	23.066 €	22,00
2	12.000 €	600 €	11.400 €	11,00
3	21.500 €	1.075 €	20.425 €	8,00
4	11.999 €	600 €	11.399 €	5,30
5	10.500 €	525 €	9.975 €	5,00
6	1.700 €	0,00€	1.700 €	2,00
MEDIAS				8,89 m²

Los valores unitarios serían :

1- $23.066/22 = 1.048,45$ euros/ metro cuadrado.

2- $11.400/11 = 1.036,36$ euros/ metro cuadrado.

3- $20.425/8 = 2.553,12$ euros/ metro cuadrado.

4- $11.399/5,30 = 2.150,75$ euros/ metro cuadrado.

5- $9.975/5 = 1.995,00$ euros/ metro cuadrado.

6- $1.700/2 = 850,00$ euros/ metro cuadrado.

La media aritmética de los valores unitarios es de **1.605,61 euros/ metro cuadrado de superficie construida.**

Se considera que todos los comparables aportados son homogéneos en cuanto ubicación, estado y configuración física.

Dado que las plazas de garaje no son aptas para su uso y se ha establecido que su mejor uso es el de trastero, habrá que calcular el coste de construcción así como otros gastos necesarios para convertir las plazas de garaje en trastero (dicha consideración debería de tener autorización de la comunidad de propietarios etc.)

El precio unitario de construcción de trastero se establece en 450 euros/ metro cuadrado, considerando que la estructura es el 30% y que ya está realizada, el coste de construcción sería:

Coste de construcción= $450 \times 0,70 = 315$ euros/ metro cuadrado.

Los otros gastos para dicha reconversión se considera un 15% del coste de construcción, o sea :

$$315 \times 1,15 = 362,25 \text{ euros/ metro cuadrado}$$

Por tanto si consideramos la media obtenida anteriormente de 1.605,61 euros/ metro cuadrado como valor unitarios de venta , habrá que restarle el coste de reconversión en trastero :

$$1.605,61 - 362,25 = 1.243,36 \text{ euros/ metro cuadrado}$$

12- VALORES TOTALES DE MERCADO

LOCAL COMERCIAL A Y B

Superficie construida: 129,65 M2

Valor unitario homogeneizado : 1.805,00 €/m²

VALOR TOTAL:129,65 x 1.805,00.= 234.018,25 €

PLAZA DE GARAJE N°22

Superficie construida: 9,70 M2

Valor unitario homogeneizado : 1.243,36 €/m²

VALOR TOTAL:9,70 x 1.243,36 = 12.060,60 €

PLAZA DE GARAJE N°3

Superficie construida: 9,36 M2

Valor unitario homogeneizado : 1.243,36 €/m²

VALOR TOTAL:9,36 x 1.243,36 = 11.637,85 €

13-.VALORES TOTALES

234.018,25 + 12.060,60 +11.637,85 = **257.716,70 euros**

VALOR DE TASACIÓN TOTAL **257.716,70 €**

14.- VALOR DE TASACIÓN

En base a todo lo expuesto el valor de tasación del inmueble se sitúa en **257.716,70 €**.

15.- OBSERVACIONES

- La finalidad de la valoración es conocer el valor de mercado en la fecha del informe con finalidad asesoramiento en compra ventas.

- **DOCUMENTACIÓN APORTADA**
 - Plano de situación

 - Documentación catastral

 - Documentación registral

 - Planos del inmueble

 - Fotografías del inmueble

 - Documentación urbanística

Este informe consta de 23 páginas, numeradas de la 1 a la 23

Tasador: Carlos Manuel Quintana Galván

Titulación: Arquitecto .Colegiado 1614.

Fecha Visita al inmueble: 16/09/2021

Fecha Emisión del informe: 16/09/2021



Fdo: Carlos Manuel Quintana Galván