



Tasador: **Antonia Camino Sánchez**
Informe: **Vivienda unifamiliar en Zaragoza**

Tasación de una vivienda unifamiliar en calle Volcán Estrómboli, 24, Zaragoza



Cliente: **Juan Diego López Miñón**
Fecha : **24/01/2022**



INDICE DE CONTENIDOS

PORTADA

CERTIFICADO

CONTENIDO (este índice)

TEXTO DEL INFORME

SOLICITANTE

1. FINALIDAD

1.1. Finalidad de la tasación

2. IDENTIFICACION

2.1. Tipo de inmueble

2.2. Municipio

2.3. Ubicación

2.4. Datos registrales

2.4. Identificación Catastral

2.5. Identificación Catastral

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACION

3.1. Comprobaciones

3.2. Documentación

4. LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1. Tipo de núcleo

4.2. Número de habitantes

4.3. Crecimiento de la población

4.4. Delimitación del entorno

4.5. Actividad dominante

4.6. Nivel de Renta

4.7. Rasgos urbanos del entorno

4.8. Consolidación

5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO

5.1. Descripción y usos

5.2. Tipología

5.3. Antigüedad del edificio

5.4. Servicios comunes

5.5. Servicios individuales

5.6. Situación actual

6. CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA

6.1. Descripción

6.2. Superficies



6.3. Situación Actual

6.4. Evaluación de los materiales empleados

7. SITUACION URBANISTICA

8. CALCULO DE LOS VALORES UNITARIOS

8.1. Valor de Reemplazamiento Bruto (VRB)

8.2. Valor de Reemplazamiento Neto (VRN)

9. INFORMACION DE MERCADO

9.1. Análisis de mercado

9.2. Inmuebles comparables utilizados

9.3. Valor de Mercado (VM)

9.4. Coeficiente de mercado (K)

10. VALOR DE TASACION

11. FECHA DE EMISION Y FIRMA

ANEXO - DOCUMENTACION GRAFICA

ANEXO - CALCULO HOMOGENEIZACION



Tasador: **Antonia Camino Sánchez**
Informe: **Vivienda unifamiliar en Zaragoza**

CERTIFICADO DE TASACION

Antonia Camino Sánchez Arquitecto Técnico con N.I.F. 12345678H , facultado como técnico y que ha realizado el informe de tasación adjunto cuya redacción se ajusta a la normativa vigente sobre valoración de bienes inmuebles.

CERTIFICA

Que el inmueble del tipo vivienda unifamiliar, inscrito en el tomo 31, libro 40, folio 12, finca 26890, inscripción 2ª, anotación C, sito en Calle Volcán Estrómboli, 28 de Zaragoza tiene un valor de **503.865,60 € (QUINIENTOS TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS DE EURO.)**

Lo cual hago constar, sometiendo a criterio de mejor consideración, en Zaragoza, a 24 de enero de 2022.

Arquitecto Técnico.

Fdo.: Antonia Camino Sánchez Pg. 1 de 1



Tasador: Antonia Camino Sánchez
Informe: Vivienda unifamiliar en Zaragoza

INFORME DE TASACION

Que emite Antonia Camino Sánchez, ARQUITECTO TÉCNICO con domicilio fiscal en Calle Max Rokotanski, 24, código postal 50025 de Zaragoza (Zaragoza) y cuyo N.I.F. es el 12345678H. Dicho informe viene respaldado por PERITACIONES JUDICIALES S.A. con número de inscripción como Sociedad de Tasación en fecha lunes, 1 de enero de 1900, C.I.F. número B12345678.

SOLICITANTE:

Juan Diego López Miñón, con domicilio en Calle Volcán Estrómboli, 28, código postal 50002 de Zaragoza (ZARAGOZA) y con N.I.F. 43525677Z.

1. FINALIDAD:

1.1. Finalidad de la tasación:

Se realiza la misma para ser presentada ante la Agencia Tributaria.

2. IDENTIFICACION:

2.1. Tipo de inmueble:

El objeto de tasación del presente informe es una vivienda unifamiliar.

2.2. Municipio:

Zaragoza (Zaragoza), código postal 50012.

2.3. Ubicación:

Calle Volcán Estrómboli, 28.



2.4. Datos registrales:

Inscrita en el Registro Zaragoza-1 tomo 31, libro 40, folio 12, finca 26890, inscripción 2ª, anotación C.

2.5. Identificación Catastral:

Número de referencia catastral: 9278023 VH4686P 0001 WX.

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACION:

3.1. Comprobaciones:

Se han realizado las siguientes comprobaciones: identificación física in situ y adecuación al planeamiento vigente.

3.2. Documentación:

Se adjuntan escritura de propiedad y nota simple informativa.

4. LOCALIDAD Y ENTORNO:

4.1. Tipo de núcleo:

Se trata de la capital del estado.

4.2. Número de habitantes:

La población de derecho se encuentra en torno a 2.938.723 habitantes, pero la población real o de hecho es de 3.155.359 habitantes.



4.3. Crecimiento de la población:

Atendiendo a la evolución del censo se constata que la tendencia actual es al crecimiento de la población.

4.4. Delimitación del entorno:

Por la posición que ocupa en la población, podemos decir que el inmueble se halla en pleno centro urbano.

4.5. Actividad dominante:

La ocupación predominante de los residentes en esta población son empleos generados por la industria local.

4.6. Nivel de Renta:

Dado que para la realización de este informe hemos estudiado los precios de inmuebles en la zona, ello nos ha permitido conocer también el nivel de renta de los habitantes de dicho entorno, que puede calificarse como elevado.

4.7. Rasgos urbanos del entorno:

Dado que uno de los factores que condicionan el valor de un inmueble es el entorno próximo, entendiéndolo como tal el área que resulte homogénea con el emplazamiento del inmueble, hemos de establecer qué rasgos específicos tiene.

Centraremos la caracterización del entorno en tres aspectos: Significación o tipo de edificación predominante, infraestructura existente, y por último equipamiento y comunicaciones.

4.7.1. Significación:

El entorno próximo al inmueble es de carácter claramente residencial.



4.7.2. Infraestructura:

Las infraestructuras o servicios urbanísticos con los que cuenta son pavimentado de calzadas, encintado de aceras, alumbrado público, red de alcantarillado, red eléctrica de baja tensión, suministro de agua potable, tendido telefónico, red de fibra óptica, cobertura de telefonía móvil y canalización de gas.

4.7.3. Equipamiento:

Distinguimos dos tipos de equipamientos: unos que denominaremos necesarios, por ser fundamentales para el desarrollo de una población, y otros no necesarios o lúdicos, que aunque contribuyen a dicho desarrollo, no son estrictamente imprescindibles.

En lo referente a los primeros, la zona cuenta con comercial necesario, sanitario, policía, educativo, administrativo, bomberos, farmacia, guardería, gasolinera y reparación automóviles.

Respecto a equipamientos secundarios se observa que los equipamientos lúdicos de que dispone son parque público, zonas deportivas, cine, teatro, bares y restaurantes, biblioteca, centro comercial y parque de atracciones.

4.7.4. Comunicaciones:

En cuanto a comunicaciones urbanas dispone de autobuses urbanos, tren subterráneo o metro, aparcamiento público, tranvía, parada de taxis cercana y carril bici. Respecto a las interurbanas, cuenta con acceso a carretera nacional, paso de autovía, salida de autopista de peaje, carretera local o comarcal y estación de tren.

4.8. Consolidación:

El nivel de consolidación del entorno es del 100 %.



5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO:

5.1. Descripción y usos:

Se trata de un edificio de planta baja y una planta alta destinado a vivienda unifamiliar.

5.2. Tipología:

Se trata de una edificación vivienda unifamiliar aislada.

5.3. Antigüedad del edificio:

Tiene veinticinco años.

5.4. Servicios comunes:

No dispone de servicios comunes.

5.5. Servicios individuales:

En cuanto a servicios de tipo individual, cuenta con aparcamiento propio y zona ajardinada.

5.6. Situación actual:

En el momento de realizar la presente tasación el edificio se encuentra en buen estado de conservación.



6. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA:

6.1. Descripción:

Interiormente la vivienda ocupa dos plantas: La planta inferior se distribuye en cocina, lavadero, salón comedor, sala de estar, cinco dormitorios, dos baños y un aseo. La superior se compone de cuatro dormitorios y dos baños.

La carpintería interior es de madera de roble y la exterior de madera.

El mobiliario de cocina es de madera natural.

En cuanto al revestimiento de suelos, combina pavimentos cerámico y de madera.

En el apartado de instalaciones dispone de calefacción, aire acondicionado, portero automático, gas ciudad y red de fibra óptica.

Para terminar con los acabados interiores, sobre los paramentos verticales interiores se ha aplicado pintura lisa.

6.2. Superficies:

Distinguimos entre superficie útil y construida, incluyendo esta última, si procede, la parte proporcional de los elementos comunes del edificio.

Superficie útil: 240,00 m².

Superficie construida: 276,00 m².

6.3. Situación Actual:

En la actualidad el inmueble se encuentra en buen estado de conservación.

6.4. Evaluación de los materiales empleados:

Como conclusión obtenida tras el estudio de los diferentes elementos constructivos del inmueble, puede afirmarse que los materiales empleados son de calidad excelente o de lujo.



7. SITUACION URBANISTICA:

La edificación se encuentra en suelo urbano y se adecúa totalmente al planeamiento urbanístico de Zaragoza.

8. CALCULO DE LOS VALORES UNITARIOS:

8.1. Valor de Reemplazamiento Bruto (VRB):

$$\text{VRB} = S + Cc + G .$$

Siendo:

S : Repercusión de suelo urbanizado por m² construido.

Cálculo de la repercusión del solar.

S = Valor de mercado del solar / Sup. Const. sobre rasante.

$$\text{Valor solar} = (600,00 \text{ m}^2 \times 403,00 \text{ €}) = 241.800,00 \text{ €}$$

$$S = 241.800,00 \text{ €} / 276,00 \text{ m}^2$$

$$S = 880,00 \text{ €/m}^2$$

Cc : Coste de construcción, considerado como el necesario para realizar la edificación expresado en €/m² construido.

Valor:

$$Cc = 850,00 \text{ €/m}^2$$

G : Gastos necesarios para la construcción del inmueble (impuestos, honorarios técnicos, etc...).



Valor:

$$G = 150,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{VRB} = 880,00 \text{ €/m}^2 + 850,00 \text{ €/m}^2 + 150,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{VRB} = 1.880,00 \text{ €/m}^2$$

8.2. Valor de Reemplazamiento Neto (VRN):

$$\text{VRN} = \text{VRB} - \text{Da} - \text{Df} .$$

Siendo:

VRB: Valor de Reemplazamiento Bruto.

Da : Depreciación por antigüedad.

El cálculo puede hacerse en base a la vida útil del inmueble o estimando los gastos necesarios para su rehabilitación. En este caso hemos elegido la primera opción, también conocida como depreciación lineal:

$$\text{Da} = \text{CcA} \times \text{D} .$$

CcA : Coste de construcción actualizado. Es el Valor de Reemplazamiento Bruto pero sin la parte correspondiente al solar, ya que el suelo no se deprecia por antigüedad.

D : Coeficiente de depreciación lineal por uso y antigüedad. Será el cociente resultante de dividir la edad actual del inmueble entre su vida útil total, que para viviendas se estima de 100 años.

$$\text{D} = \text{edad} / \text{vida útil} .$$

$$\text{D} = 25 \text{ años} / 100 \text{ años} .$$

$$\text{Da} = 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times 0,25 .$$

$$\text{Da} = 250,00 \text{ €/m}^2 .$$



Df : Depreciación funcional.

$$Df = 0,00 \text{ €/m}^2.$$

$$VRN = 1.880,00 \text{ €/m}^2 - 250,00 \text{ €/m}^2 - 0,00 \text{ €/m}^2$$

$$VRN = 1.630,00 \text{ €/m}^2$$

9. INFORMACION DE MERCADO:

9.1. Análisis de mercado:

Las edificaciones del entorno son de características y calidades similares al inmueble tasado.

El intervalo de precios en la zona para este tipo de inmueble se encuentra en el rango comprendido entre 1.120,00 €/m² y 1.775,71 €/m².

Existen operaciones de compraventa en el entorno pero la oferta y la demanda están equilibradas, por lo que no se prevén variaciones significativas de valor.

9.2. Inmuebles comparables utilizados:

A continuación incluimos un resumen de las operaciones utilizadas en la comparativa.



Testigo Nº 1:

Fecha Operación: 01/11/2021;
Superficie Util: 280,00 m²;
Superficie Construida: 320,00 m²;
Antigüedad: 23 años;
Situación: Av ilustracion, 31;
C. Postal y Población: 50012 - Zaragoza;
Provincia: Zaragoza;
Procedencia: Testigos Internos;
Valor de comparación: 358.400,00 €

Testigo Nº 2:

Fecha Operación: 01/11/2021;
Superficie Util: 240,00 m²;
Superficie Construida: 270,00 m²;
Antigüedad: 21 años;
Situación: Av ilustracion, 35;
C. Postal y Población: 50012 - Zaragoza;
Provincia: Zaragoza;
Procedencia: Testigos Internos;
Valor de comparación: 447.999,55 €

Testigo Nº 3:

Fecha Operación: 03/11/2021;
Superficie Util: 380,00 m²;
Superficie Construida: 424,00 m²;
Antigüedad: 23 años;
Situación: Cl marcelino alvarez, 11;
C. Postal y Población: 50012 - Zaragoza;
Provincia: Zaragoza;



Procedencia: Testigos Internos;
Valor de comparación: 489.217,58 €

Testigo N° 4:

Fecha Operación: 03/11/2021;
Superficie Util: 260,00 m²;
Superficie Construida: 300,00 m²;
Antigüedad: 30 años;
Situación: Cl infantes de españa, 8;
C. Postal y Población: 50012 - Zaragoza;
Provincia: Zaragoza;
Procedencia: Testigos Internos;
Valor de comparación: 370.048,90 €

Testigo N° 5:

Fecha Operación: 01/11/2021;
Superficie Util: 250,00 m²;
Superficie Construida: 275,00 m²;
Antigüedad: 21 años;
Situación: Av ilustracion, s/n;
C. Postal y Población: 50012 - Zaragoza;
Provincia: Zaragoza;
Procedencia: Testigos Internos;
Valor de comparación: 488.319,28 €

Testigo N° 6:

Fecha Operación: 01/11/2021;
Superficie Util: 210,00 m²;
Superficie Construida: 220,00 m²;
Antigüedad: 21 años;



Situación: Cl martin diez de aux, 4;
C. Postal y Población: 50012 - Zaragoza;
Provincia: Zaragoza;
Procedencia: Testigos Internos;
Valor de comparación: 331.520,00 €

Testigo Nº 7:

Fecha Operación: 01/11/2021;
Superficie Util: 325,00 m²;
Superficie Construida: 350,00 m²;
Antigüedad: 21 años;
Situación: Cl ermesinda de aragon, 10;
C. Postal y Población: 50012 - Zaragoza;
Provincia: Zaragoza;
Procedencia: Testigos Internos;
Valor de comparación: 488.320,00 €

Testigo Nº 8:

Fecha Operación: 01/11/2021;
Superficie Util: 226,00 m²;
Superficie Construida: 270,00 m²;
Antigüedad: 16 años;
Situación: Cl ermesinda de aragon, 4;
C. Postal y Población: 50012 - Zaragoza;
Provincia: Zaragoza;
Procedencia: Testigos Internos;
Valor de comparación: 309.120,00 €



9.3. Valor de Mercado (VM):

VUH: Valor Medio de Mercado Homogeneizado

VUM: Es el valor medio por m² resultante del estudio de mercado realizado. Como las distintas muestras y el inmueble a tasar difieren entre sí se han homogeneizado para obtener un Valor Homogeneizado, que es el que usaremos como Valor Unitario de Mercado. Los coeficientes de cálculo utilizados se detallan en un cuadro al final del informe (en el último anexo).

$$VUH = 1.825,60 \text{ €/m}^2$$

$$VUM = VUH$$

$$VUM = 1.825,60 \text{ €/m}^2$$

$$VM = \text{Superficie construida} * VUM.$$

$$VM = 276,00 \text{ m}^2 * 1.825,60 \text{ €/m}^2$$

$$VM = 503.865,60 \text{ €}$$

9.4. Coeficiente de mercado (K):

Los valores de coste y de venta normalmente difieren. Al resultado de dividir el valor de mercado (VM) entre el Valor de Reemplazamiento Neto (VRN) lo denominaremos coeficiente K, siendo el indicador de qué parte importante del valor de mercado está compuesta por el coste de promoción y construcción del inmueble. Para este caso concreto K tiene un valor de 1,12.

$$K = VUM / VRN .$$

$$K = 1.825,60 \text{ €/m}^2 / 1.630,00 \text{ €/m}^2$$

$$K = 1,12 .$$



Tasador: **Antonia Camino Sánchez**
Informe: **Vivienda unifamiliar en Zaragoza**

10. VALOR DE TASACION:

Basamos nuestra valoración en su valor de mercado, respaldando el mismo con el cálculo del reemplazamiento neto o coste, que representa la mayor parte de dicho valor.

$$VT = \text{Superficie construida} * Vr$$

$$VT = 276,00 \text{ m}^2 * 1.825,60 \text{ €/m}^2$$

$$VT = 503.865,60 \text{ €}$$

IMPORTE TOTAL DE TASACION: 503.865,60 €

Asciende el importe de la presente tasación a la expresada cantidad de **QUINIENTOS TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS DE EURO.**

11. FECHA DE EMISION Y FIRMA:

Este informe se ha emitido en Zaragoza, a fecha 24 de enero de 2022.

Arquitecto Técnico.

Fdo.: Antonia Camino Sánchez

El inmueble fue visitado el día 26/10/2015 y este informe tiene validez hasta el día 24/07/2022.



FOTOS E IMAGENES



Plano De Situación



Aspecto De La Zona



FOTOS E IMAGENES



Fachada



Patio Trasero



FOTOS E IMAGENES



Salón



Cocina



Aseo



FOTOS E IMAGENES



Dormitorio



Baño



FOTOS E IMAGENES



Dormitorio 2



Dormitorio Chicas



Anexo Homogeneización de Testigos

El precio unitario de cada testigo se obtiene dividiendo su valor total entre su superficie. Pero ese precio no es homogéneo, sino que dependerá en cada caso de las características de ese inmueble concreto. Para poder hallar un precio medio aplicable a nuestra valoración hemos de ponderar esos valores unitarios en función de unos criterios de comparación con el inmueble a tasar.

Para cada criterio se aplica un coeficiente corrector que deprecia el testigo si por ese criterio tiene mayor valor unitario que el principal o lo revaloriza si lo tiene menor.

CRITERIOS DE COMPARACION

Superficie (Sup.)

El inmueble mayor tiene más valor total, pero menos precio por m².

Aplicamos un coeficiente corrector de 0,4% por m² de diferencia hasta una diferencia de 10 m². A partir de ahí aplicamos un coeficiente corrector de 0,2% por cada m² de diferencia.

Habitaciones (Hab.)

En diferencias de 1 a 4 aplicamos un 3% por cada dormitorio de más. Del 5 al 6 aplicamos un 2% que se suma al 12% de los primeros. Por encima de 6 el coeficiente corrector es un 1% que se suma al 12% de los 4 primeros y al 4% del 5º y el 6º.

Baños (Bñ.)

El coeficiente corrector será de un 4% por cada baño de diferencia.

Aseos (As.)

El coeficiente corrector será de un 2% por cada aseo de diferencia.

Reforma (Ref.)

La diferencia entre tener reforma y no tenerla supone un coeficiente corrector de un 6%. Cuando un inmueble tiene menos de 5 años consideramos que sí tiene reforma, ya que sus acabados estarán en buen uso.

Calidades (Cal.)

Una diferencia de calidades supone una corrección de un 5%.

Antigüedad (Ant.)

Por cada año de diferencia aplicamos un coeficiente corrector de un 1%.



Ubicación (Ubic.)

Una diferencia de ubicación supone una corrección de un 5%.

Huerto/Jardín (Jar.)

La diferencia entre tener o no jardín puede suponer un coeficiente corrector de un 6%.

Piscina (Pis.)

La piscina es un elemento diferenciador que puede incrementar el valor de una vivienda, por lo que aplicamos un coeficiente corrector del 5%.

Aparcamiento (Park.)

Disponibilidad de aparcamiento. Se diferencia un 8% entre un inmueble que disponga de aparcamiento y otro que no.



RELACION DE TESTIGOS - CALCULO HOMOGENEIZACION

Muestra	Dirección	Valor Total	Superficie	Precio Unitario	Homogen.
Principal	Calle Volcán Estrómboli, 28	502.695,36	276,00	1.821,36	1.821,36
1	Ci martin diez de aux, 4	331.520,00	220,00	1.506,91	1.669,94
2	Ci ermesinda de aragon, 4	309.120,00	270,00	1.144,89	1.356,45
3	Avilustracion, 31	358.400,00	320,00	1.120,00	1.435,68
4	Avilustracion, 35	447.999,55	270,00	1.659,28	1.930,31
5	Ci marcelino alvarez, 11	489.217,58	424,00	1.153,82	1.839,75
6	Ci infantes de españa, 8	370.048,90	300,00	1.233,50	1.983,83
7	Avilustracion, s/n	488.319,28	275,00	1.775,71	2.240,41
8	Ci ermesinda de aragon, 10	488.320,00	350,00	1.395,20	2.114,51

COMPARACION POR CRITERIOS

Anotamos valor y debajo coeficiente aplicado.

Muestra	Sup.	Hab.	Bñ.	As.	Ref.	Cal.	Ant.	Ubic.	Jar.	Pis.	
Principal	276,00										
1	Valor Coe	220,00 0,888	3 1,16	3 1,04	0 1,02	NO 1,06	Mejor 0,95	2000 0,9	Igual 1	NO 1,06	NO 1
2	Valor Coe	270,00 0,976	5 1,12	3 1,04	0 1,02	NO 1,06	Igual 1	2005 0,85	Peor 1,05	SI 1	NO 1
3	Valor Coe	320,00 1,108	6 1,09	3 1,04	0 1,02	NO 1,06	Igual 1	1998 0,92	Mejor 0,95	SI 1	NO 1
4	Valor Coe	270,00 0,976	4 1,14	3 1,04	0 1,02	NO 1,06	Mejor 0,95	2000 0,9	Mejor 0,95	NO 1,06	NO 1
5	Valor Coe	424,00 1,316	5 1,12	4 1	0 1,02	NO 1,06	Igual 1	1998 0,92	Igual 1	NO 1,06	SI 0,95
6	Valor Coe	300,00 1,068	5 1,12	4 1	0 1,02	NO 1,06	Mucho Peor 1,1	1991 0,99	Peor 1,05	NO 1,06	SI 0,95
7	Valor Coe	275,00 0,996	4 1,14	4 1	0 1,02	NO 1,06	Peor 1,05	2000 0,9	Mejor 0,95	NO 1,06	NO 1
8	Valor Coe	350,00 1,168	5 1,12	3 1,04	0 1,02	NO 1,06	Igual 1	2000 0,9	Igual 1	NO 1,06	NO 1

ACLARACIONES SOBRE EL CALCULO

Hemos multiplicado el precio unitario de cada testigo por los coeficientes de cada criterio, hasta obtener su precio unitario homogeneizado. La suma de todos los precios homogeneizados dividida entre el número de testigos nos dan el precio medio homogeneizado que hemos aplicado al Principal.

Puede darse una pequeña diferencia entre este precio medio calculado y el precio unitario utilizado en la valoración. De existir dicha variación será debida a que en la valoración el precio unitario se obtiene a partir de otras operaciones cuyos redondeos pueden suponer una pequeña desviación.