

INFORME VALORACIÓN

Localización inmueble:

[CALLE MARTIN ARREDONDO 3,2 B, BADAJOZ, BADAJOZ](#)

Valor de Mercado: [161.938,62 €](#)

Fecha de Valoración: [27 de Noviembre de 2024](#)

Fecha de Visita: [2024-11-25](#)

Nº de finca: [50246, 50234.0/P4 y 50234.0/T3](#)

Registro de la propiedad: Nº 3 BADAJOZ

Método de valoración: [Comparativo](#)

Peticionario: [JUZGADO 1ª INSTANCIA Nº 5 BADAJOZ](#)

[Jesús Alonso Hernández Berrocal](#)

Nº Colegiado: [131](#)

Teléfono de Contacto: [630980636](#)

Correo Electrónico: jeshernandez@iberrocal.com

COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE BADAJOZ

INDICE DE CONTENIDOS

- 1.- Datos objeto de valoración
- 2.- Petición que se hace al informante
- 3.- Capacidad y competencia profesional
- 4.- Compatibilidad
- 5.- Criterios de valoración
- 6.- Manifestación a efectos judiciales
- 7.- Definiciones
- 8.- Principios de la tasación
- 9.- Selección y ponderación de testigos
- 10.- Descripción
- 11.- Plano catastral
- 12.- Cuadro de testigos de inmuebles
- 13.- Valoración de mercado
- 14.- Información de mercado y zona
- 15.- Fotografías
- 16.- Ficha catastral

COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE BADAJOZ

1.- DATOS OBJETO DE VALORACIÓN

Referencia catastral: 6246609PD7064E0007XE

Tipo de inmueble: VIVIENDA CON GARAJE Y TRASTERO

Altura: 2

Superficie construida con PPZC: 97.00m²

Nº Baños y Aseos: 2

Año construcción/reforma: 2003

Antigüedad a efectos de cálculo: 21

Calidad de la construcción: BUENA

Ascensor: Si

Reforma: NO

Intensidad reforma:

COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE BADAJOZ

2.- PETICIÓN QUE SE HACE AL INFORMANTE

Se solicita de este perito, que previa la recogida de datos que estime oportuna y con visita al bien objeto de esta pericia, se determine el valor de mercado que le corresponde.

3.- CAPACIDAD Y COMPETENCIA PROFESIONAL

El profesional que suscribe este Dictamen, se encuentra capacitado para ello en virtud de su facultad expresamente reconocida por el Real Decreto 1294/2007, de 28 de septiembre; y reúne los requisitos en cuanto a experto en materia de su competencia inmobiliaria a los que, en su caso se refiere el art. 29 de la Ley 16/12/1.954 de Expropiación Forzosa, art. 135 de la Ley 58/2003 de 17 de diciembre, General Tributaria, y el art. 340 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil 7/1/2.000.

Referencia complementaria: Sentencia del Tribunal Económico administrativo de la Rioja de fecha 31/1/1.995. Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 4 de noviembre de 1.996 (Sala Tercera), Referencia 270.2 Tercero ".....Dado el objeto de su profesión, los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria están en

COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE BADAJOZ

condiciones adecuadas para emitir un parecer fundado sobre el precio de mercado de los bienes inmobiliarios....”.

4.- COMPATIBILIDAD

Por este perito se declara que no existe incompatibilidad alguna en razón de interés o dependencia con los titulares afectados por los servicios que se propone a llevar a cabo, y que actuará con la mayor objetividad posible, tomando en consideración, tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes.

5.- CRITERIOS DE VALORACIÓN

Los criterios para el desarrollo del presente Dictamen se fundamentan, básicamente, en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales; Ley de 16 de diciembre de 1.954 y reglamento de 26 de abril de 1.957 de Expropiación Forzosa; orden Eco y el contenido de las normas urbanísticas, la consideración a los usos y costumbres o leyes del mercado que fueran de aplicación.

COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE BADAJOZ

6.- MANIFESTACION A EFECTOS JUDICIALES

Conforme a lo previsto en el ART. 335 N° 2 de la Ley 1/2000, de 8 de enero del 2000, de Enjuiciamiento Civil, el perito dictaminador manifiesta, bajo juramento o promesa de decir la verdad, que ha actuado y, en su caso actuará con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pudiera favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y que conoce las sanciones penales en la que pudiera incurrir, si incumpliere su deber como perito.

7.- DEFINICIONES

Valor de mercado es el precio al que podría venderse el inmueble, entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la valoración, en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta, considerando:

a) Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación

COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE BADAJOZ

previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajena a la causa del contrato.

b) Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.

c) Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de la tasación.

d) Que ni los impuestos ni los gastos de comercialización están incluidos en el precio.

Para el cálculo del valor de mercado se multiplicara la superficie computable por el valor unitario de mercado resultante, entendiendo:

a) Que la superficie computable, es la superficie construida con partes comunes, definida como la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del

COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE BADAJOZ

edificio.

b) Que el valor de mercado unitario resultante se obtiene a través de comparables, que son inmuebles considerados similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin.

La homogeneización de precios de inmuebles comparables es un procedimiento por el cual, se analizan las características del inmueble que se valora en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa unitario homogeneizada para aquél.

La Vida útil de un inmueble es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral y será residual si se calcula desde la fecha de la valoración.

8.- PRINCIPIOS DE LA TASACIÓN

COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE BADAJOZ

La presente tasación se fundamentará en los siguientes principios:

a) Principio de anticipación, según el cual el valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica en función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.

b) Principio de finalidad según el cual la finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir. Los criterios y métodos de valoración utilizados serán coherentes con la finalidad de la valoración.

c) Principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.

d) Principio de probabilidad, según el cual ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables.

COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE BADAJOZ

e) Principio de proporcionalidad, según el cual los informes de tasación se elaborarán con la amplitud adecuada teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de valoración, así como su singularidad en el mercado.

f) Principio de prudencia, según el cual, ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación. Este principio será de aplicación obligatoria cuando el valor de tasación se utilice para alguna de las finalidades señaladas en el artículo 2.a), b) y d) de esta Orden.

g) Principio de sustitución, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél.

h) Principio de temporalidad, según el cual el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.

i) Principio de transparencia, según el cual el informe de valoración de un inmueble deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar las hipótesis y documentación utilizadas.

COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE BADAJOZ

j) Principio del valor residual, según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.

9.- SELECCIÓN Y PONDERACIÓN DE TESTIGOS

Sobre la base de las variables analizadas anteriormente, se plantea la ponderación de los precios unitarios por metros cuadrado de los testigos propuestos, tomando como índice "1" para la finca a valorar. Un índice de ponderación inferior supone que la finca a valorar es inferior, en cuanto a su valor, al testigo utilizado y a la inversa.

En los testigos seleccionados, no se ha constatado la altura de los mismos por hacer cumplir la Ley de Protección de Datos.

10.- DESCRIPCIÓN:

Se trata de un inmueble en división horizontal ubicado en edificio entre medianeras, de planta baja más cuatro plantas altas y un sótano para aparcamientos y trasteros. Concretamente es el piso puerta B de la 2ª planta, con plaza de garaje nº 4 y trastero nº 3. Dispone de ascensor.

COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE BADAJOZ

Se compone de holl de entrada, pasillo de distribución, salón comedor, tres dormitorios, cocina-lavadero, baño y aseo. Su orientación es Oeste-Este. El salón-comedor y uno de los dormitorios tienen luz a la fachada principal; baño en dormitorio principal y aseo son interiores; el resto de dependencias recibe buena luz del amplio patio interior orientado al Este.

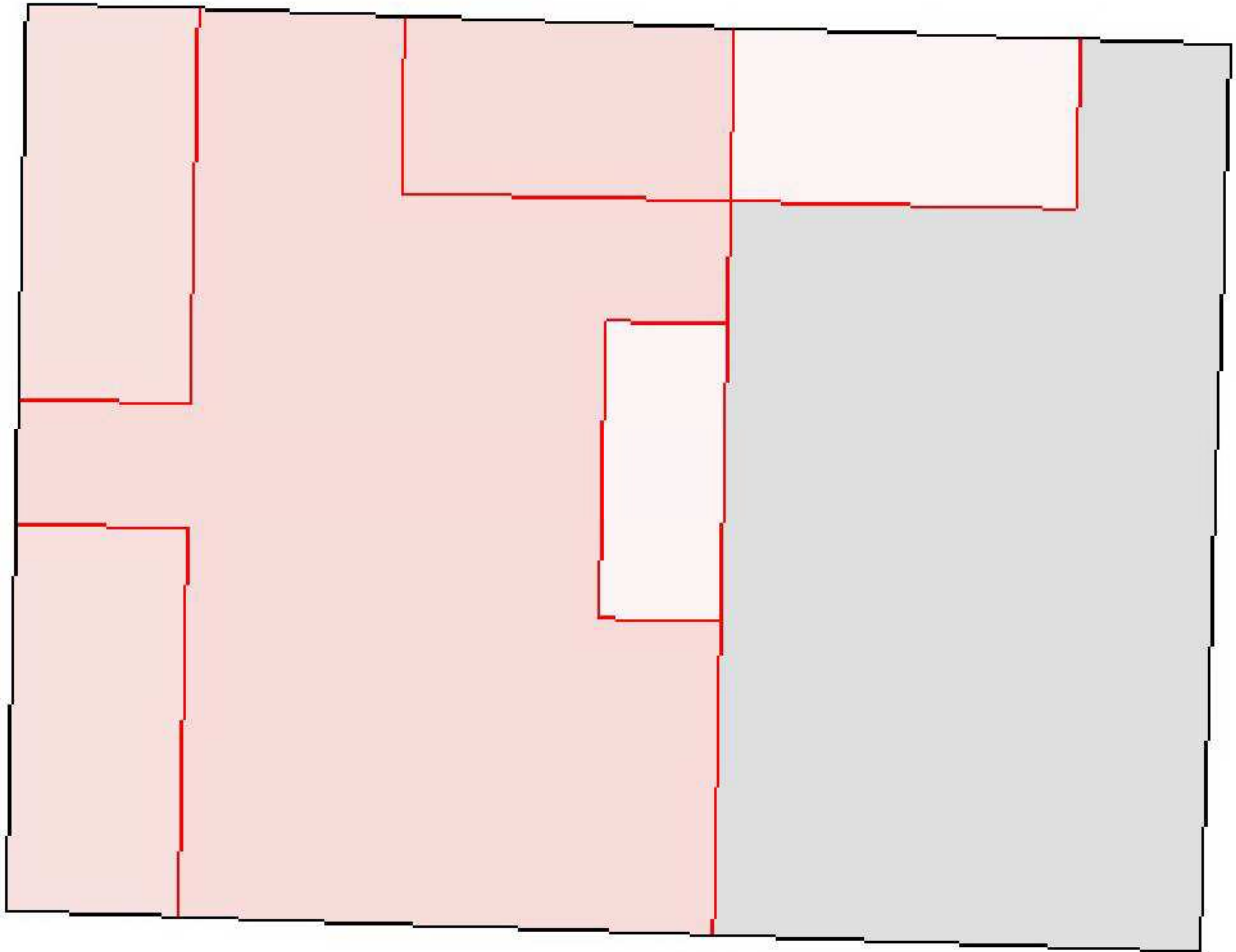
Calidades:

- .-Portería de madera tipo roble con acristalamiento en las de salón y cocina.
- .-Ventanas perfil de aluminio blanco correderas con acristalamiento tipo climalit.
- .-Suelos gres zonas húmedas y resto marmol.
- .-Paramentos verticales alicatados en zonas húmedas y resto lisos pintados.
- .-Paramentos horizontales lisos pintados.
- .-Dispone de aparato centralizado de climatización frío/bomba de calor en funcionamiento.

Se situa en calle peatonal con acceso restringido a vehículos usuarios de plazas de garajes.

COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE BADAJOZ

11.- PLANO CATASTRAL



COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE BADAJOZ

12.- CUADRO DE TESTIGOS DE INMUEBLES:

Referencia	Precio/m ²	Coeficiente	Precio unitario Homogen.
MUSEO 9	1.346,15	1.1	1.475,82
ZARAGOZA 4	1.527,84	1.08	1.655,98
ZARAGOZA 1	1.312,31	1.13	1.478,79
MUSEO 9	1.535,84	1.04	1.593,55
FERNANDO SANCHEZ SAMPEDRO 4	1.528,78	0.98	1.496,21
FERNANDO CALZADILLA 16	1.354,33	1.04	1.403,18
MUSEO 9	1.383,92	1.05	1.453,90
MONTERIA 2	1.346,66	1.02	1.377,32
FERNANDO SANCHEZ SAMPEDRO 4	1.528,78	0.98	1.496,21
FERNANDO CALZADILLA 27	1.340,27	1.25	1.675,26

En aplicación de la LOPD se ha obviado la altura de las viviendas usadas de testigo.

13.- VALORACIÓN DE MERCADO

Valor Unitario anejos por m²: 906,37 €/m²

Superficie Construida anejos: 17.00 m²

Valor de los anejos: 15.408,29 €

Valor Unitario por m²: 1.510,62€/m²

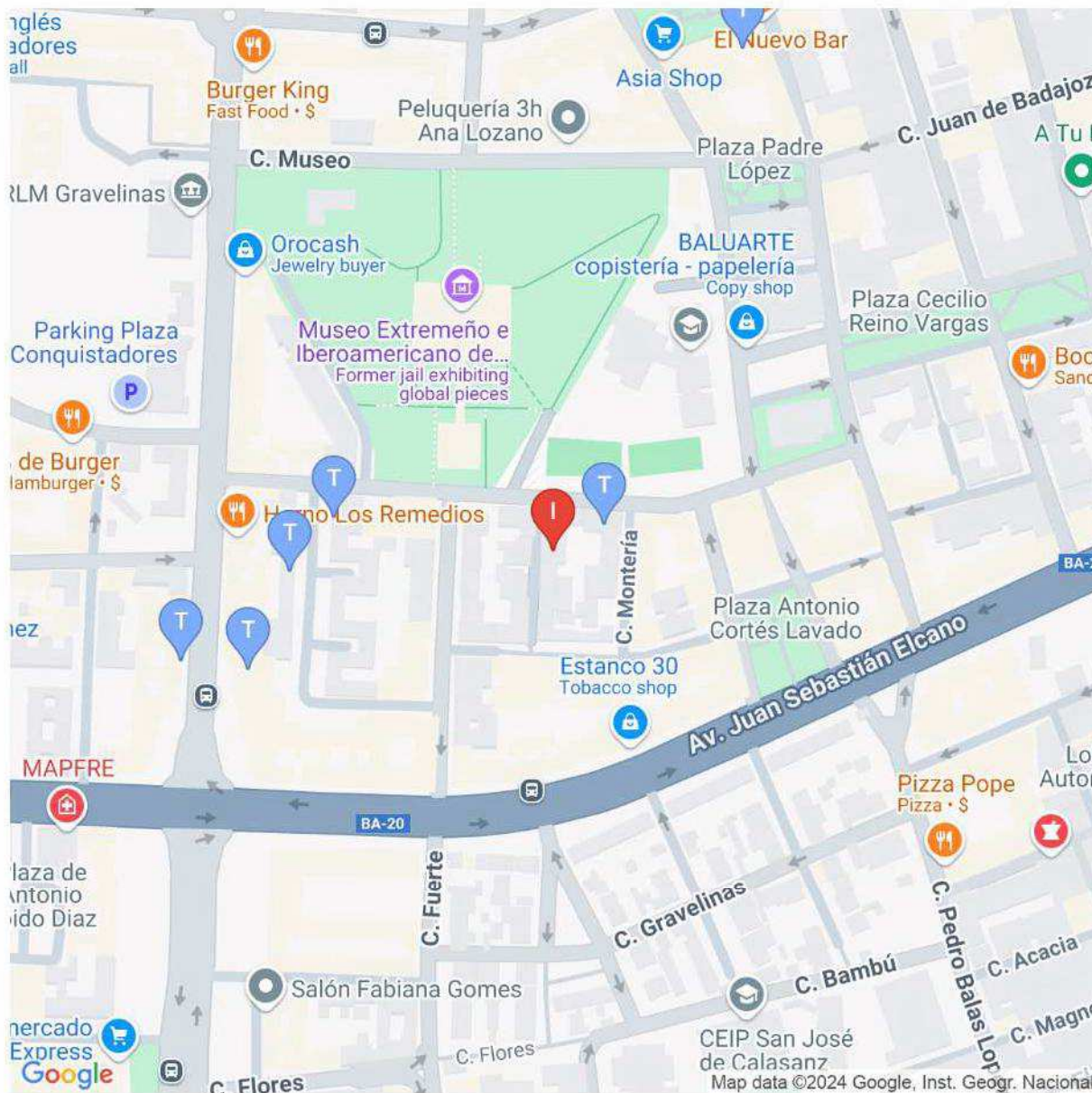
Superficie Construida con PPZC: 97.00m²

Valor del inmueble: 146.530,33€

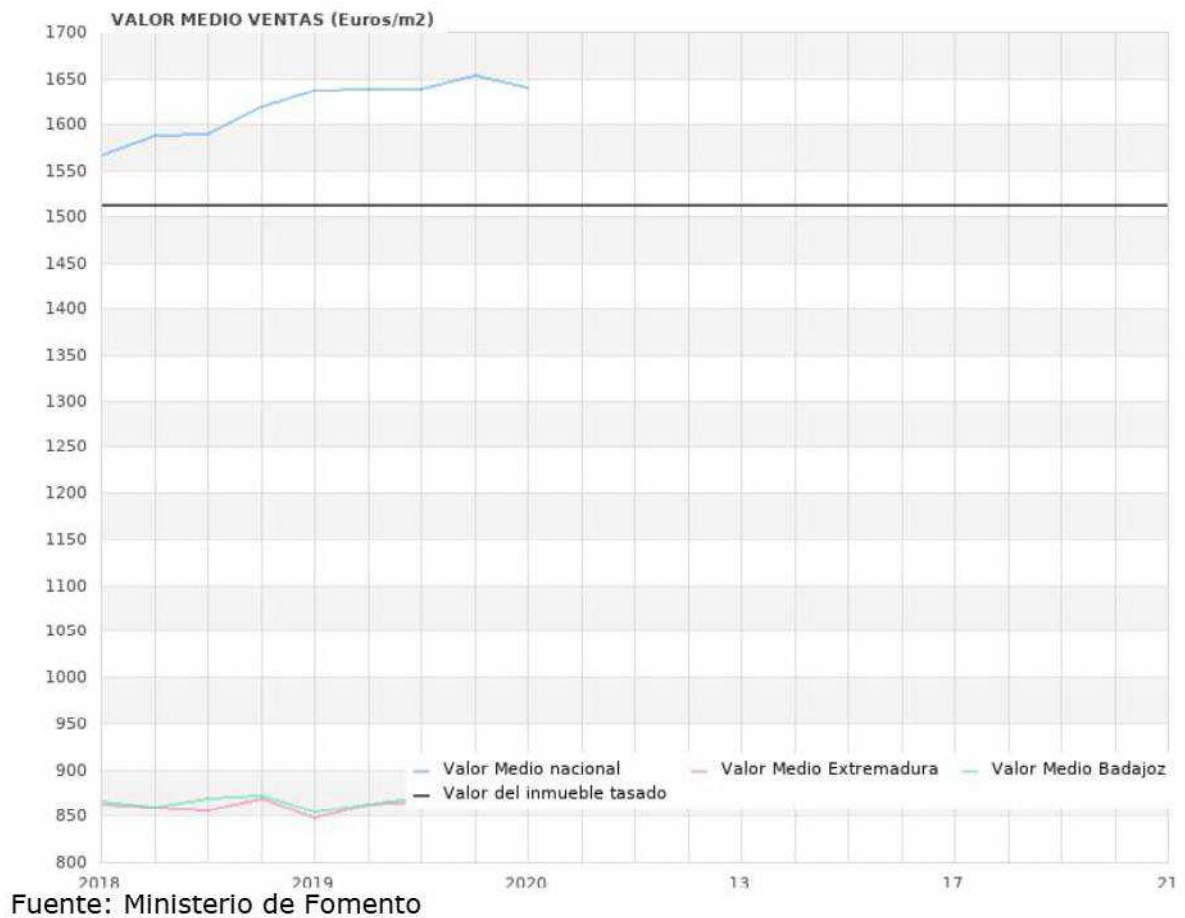
Valor total con anejos: 161.938,62 €

COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE BADAJOZ

14.- INFORMACIÓN DE MERCADO Y ZONA

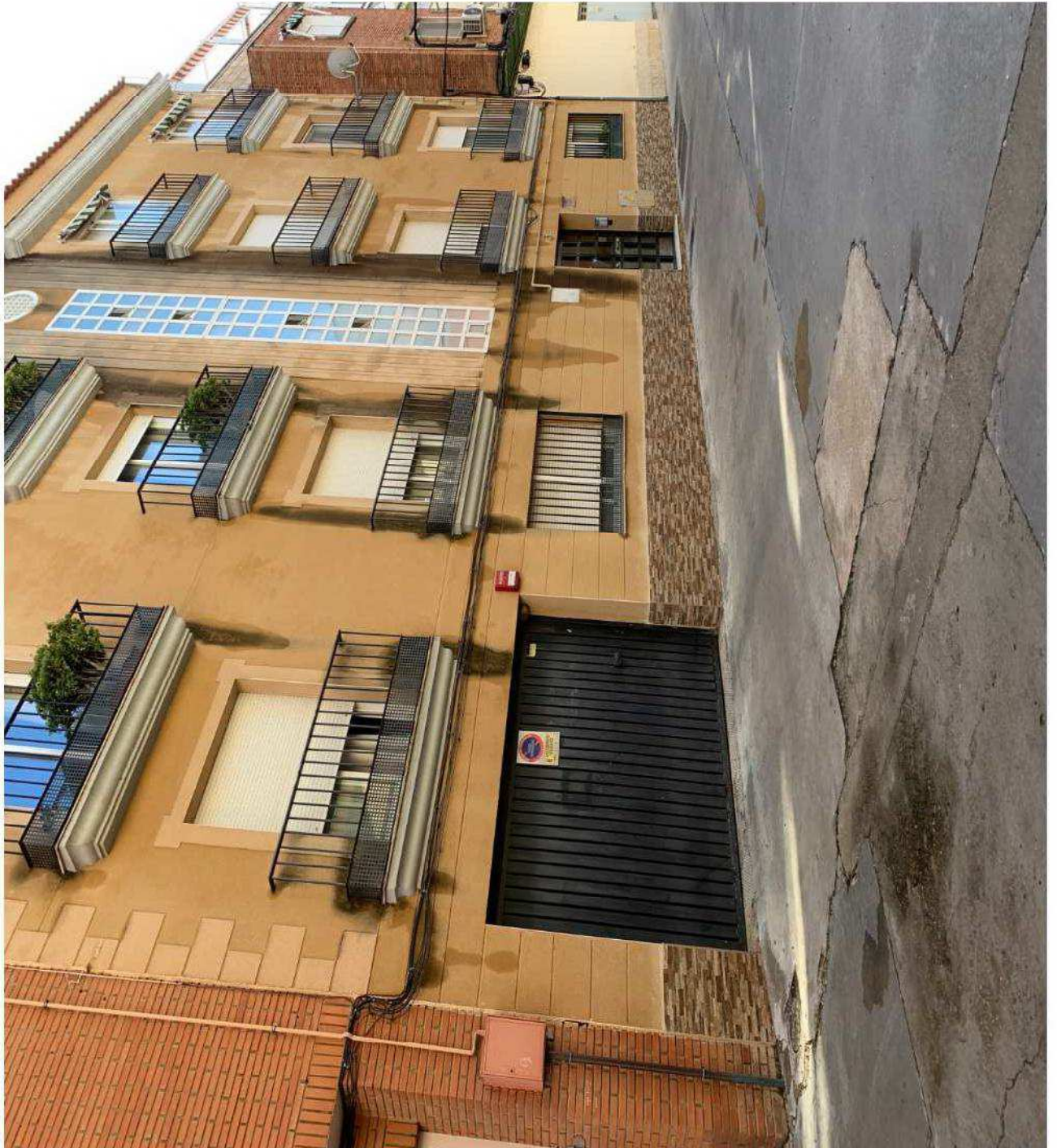


COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BADAJOZ



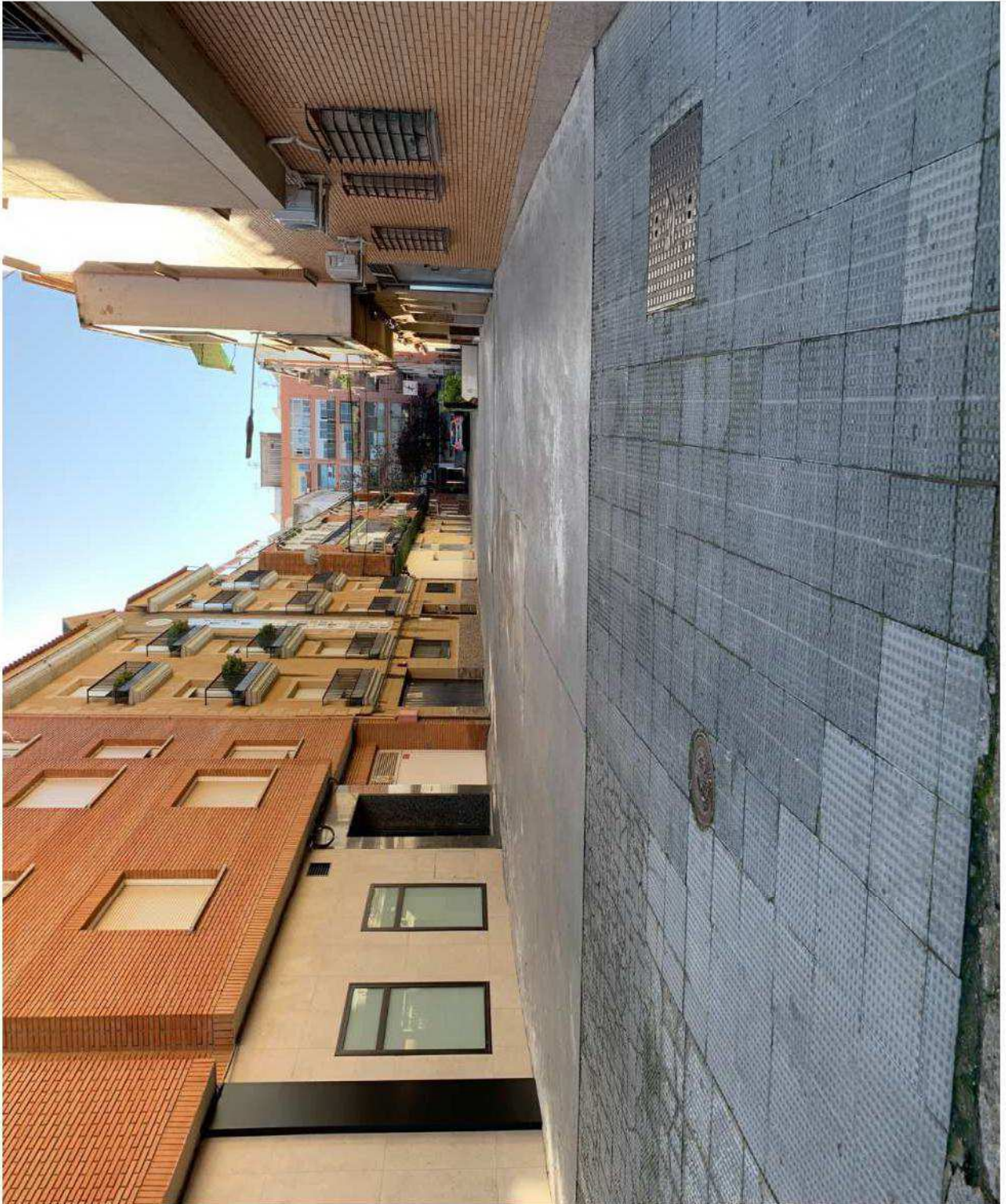
COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE BADAJOZ

15.- FOTOGRAFIAS



FACHADA PRINCIPAL

COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE BADAJOZ



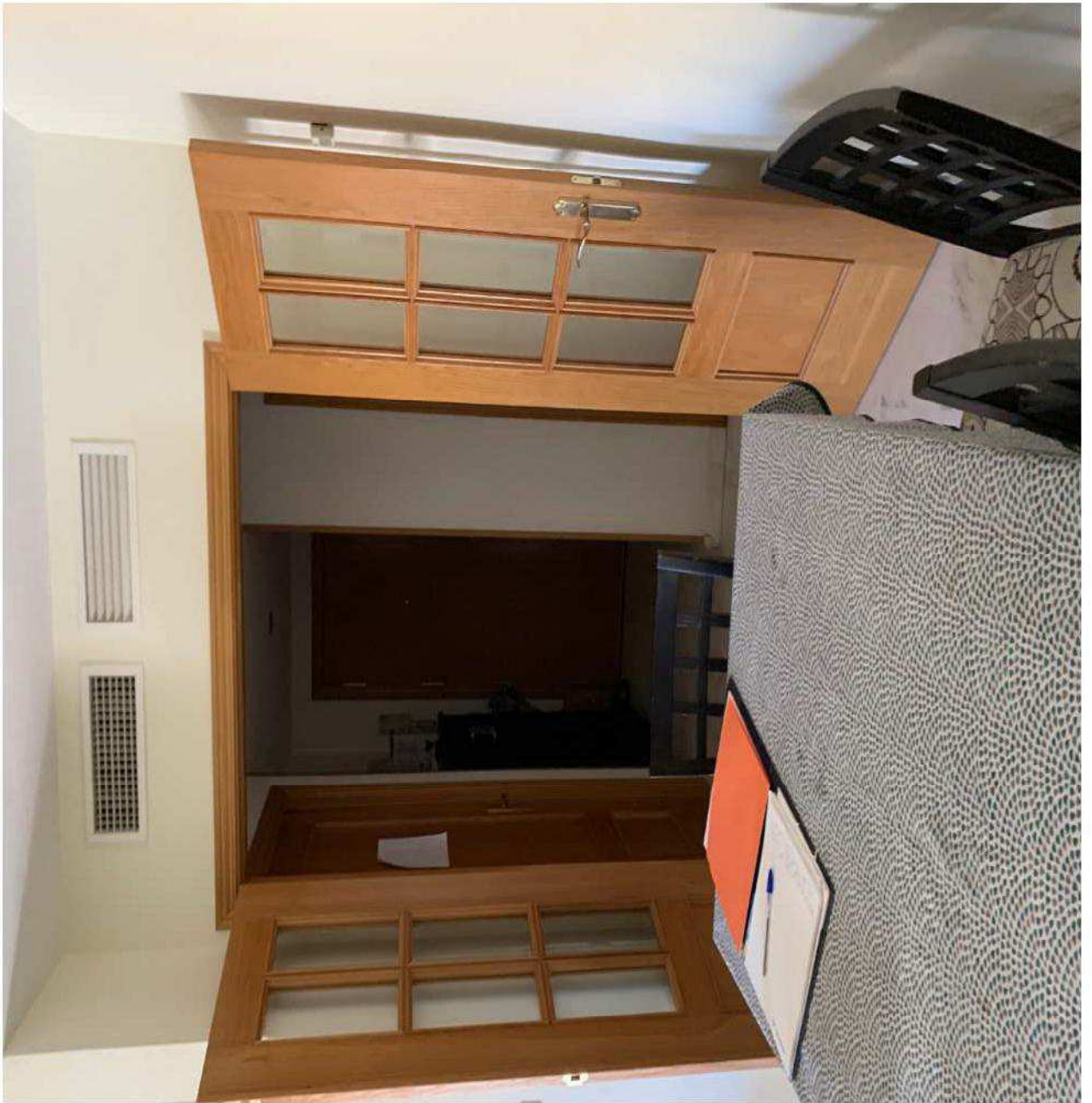
CALLE DE SITUACIÓN

COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE BADAJOZ



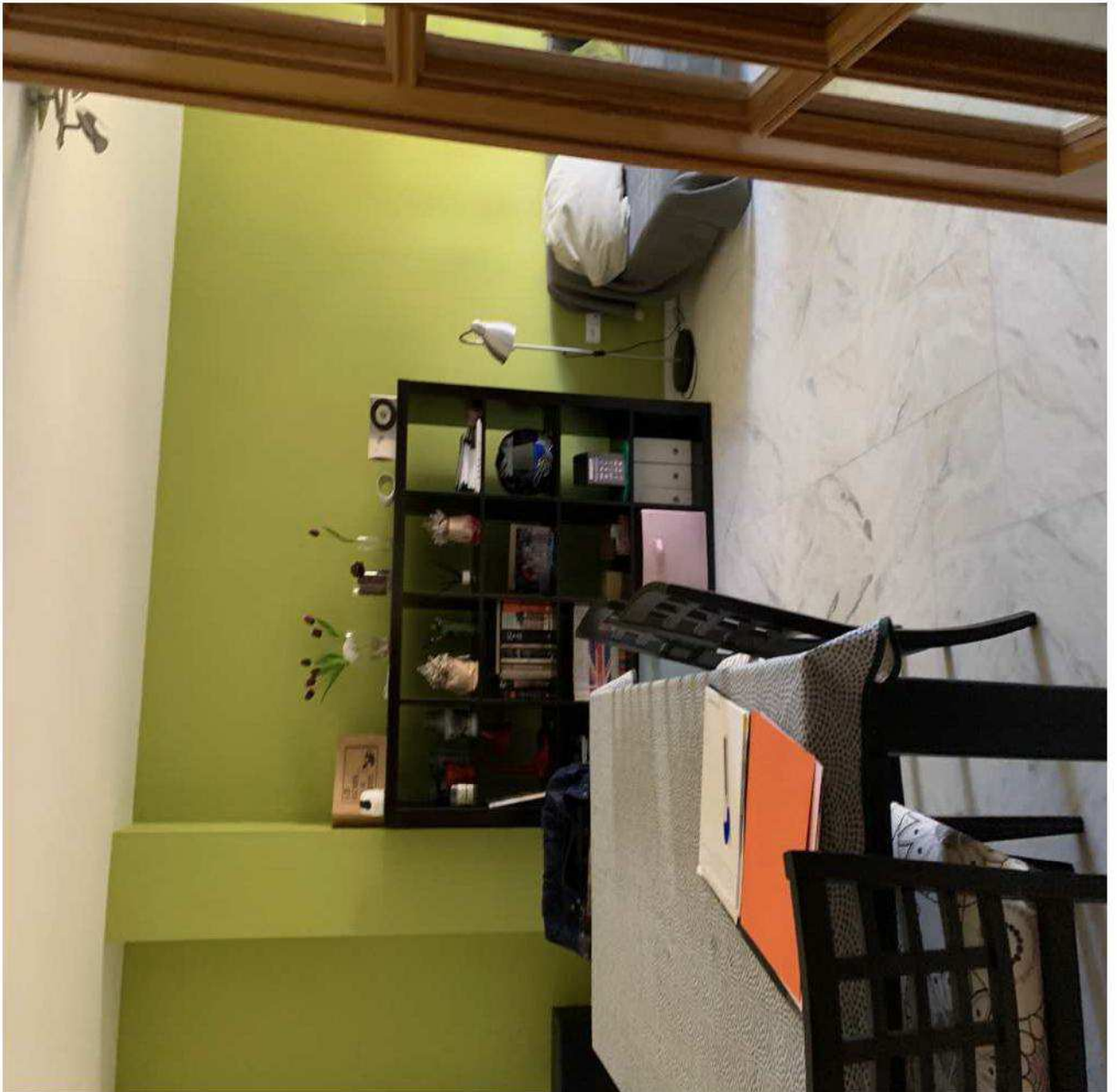
PORTAL DE ENTRADA

COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE BADAJOZ



DETALLE CARPINTERÍA MADERA Y A/A CENTRALIZADO

COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE BADAJOZ



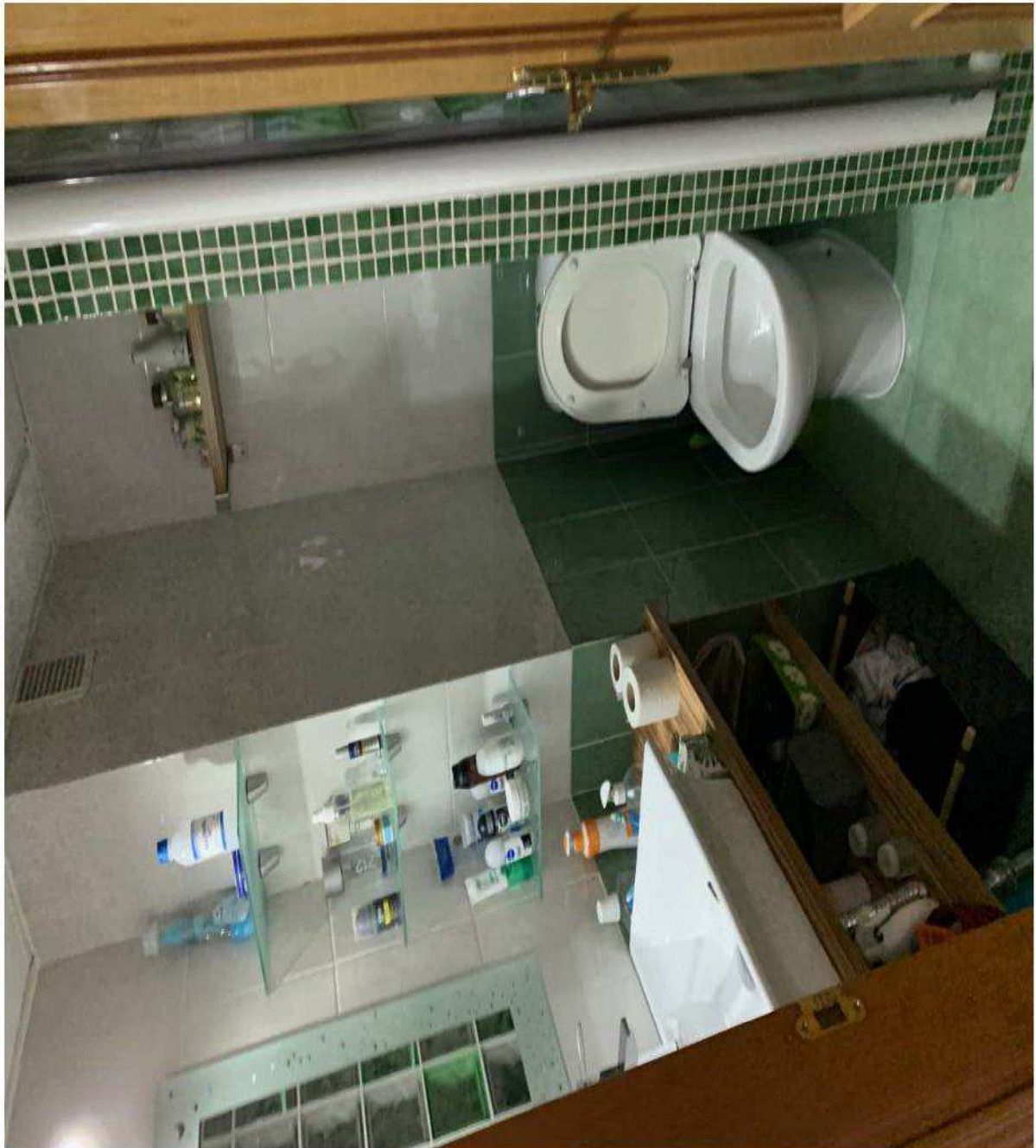
DETALLE SUELO Y PARAMENTOS (SALÓN)

COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE BADAJOZ



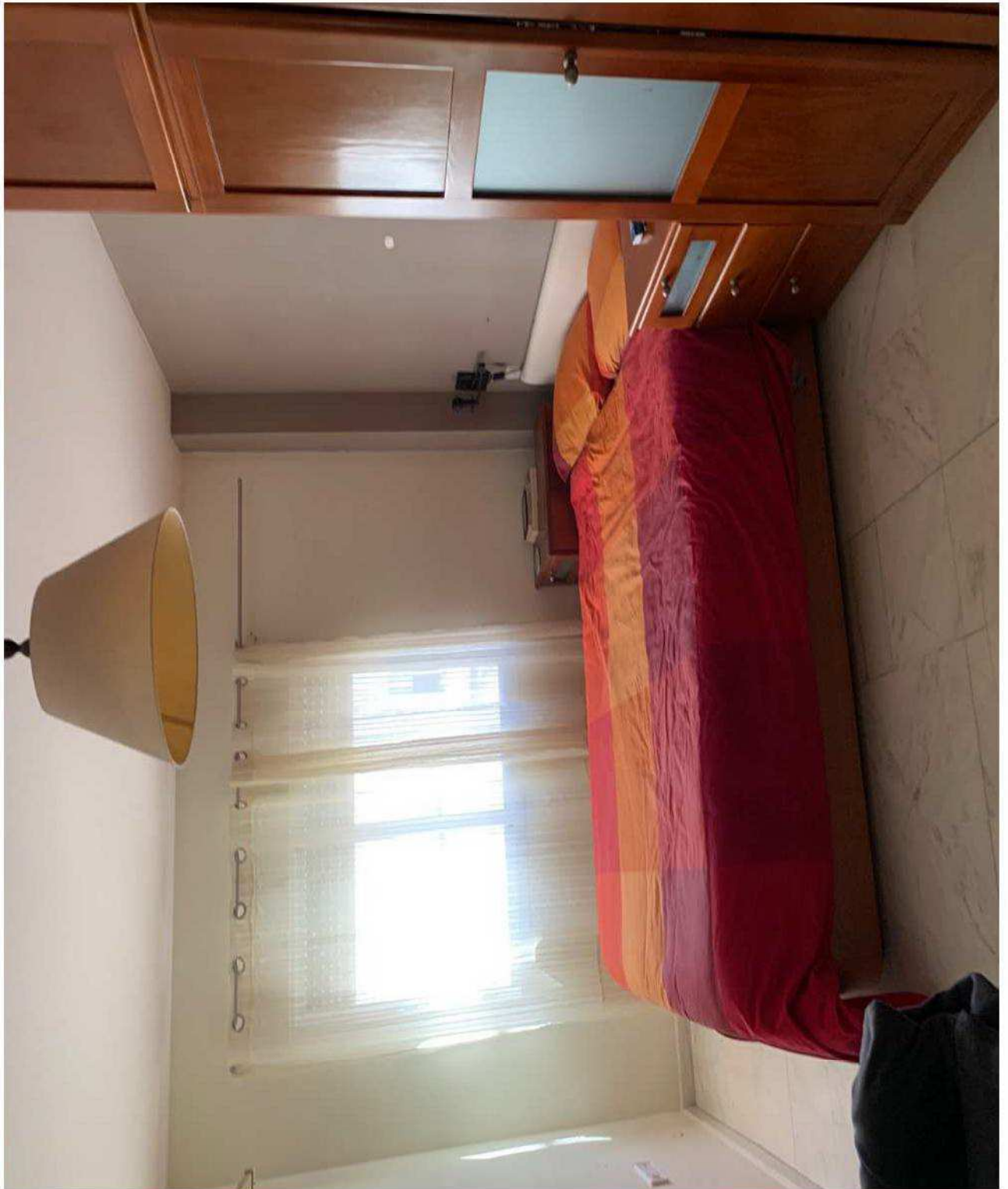
DETALLE SUELOS Y ALICATADOS COCINA Y TERRAZA LAVADERO

COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE BADAJOZ



DETALLE SUELO Y ALICATADOS CUARTO DE ASEO

**COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE BADAJOZ**



DETALLE CUARTO DORMITORIO PRINCIPAL

COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE BADAJOZ



DETALLE CUARTO DE BAÑO INCORPORADO AL DORMITORIO PRINCIPAL

**COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE BADAJOZ**



DETALLE HOLL DE ENTRADA AL EDIFICIO

COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE BADAJOZ



DETALLE PUERTA ENTRADA AL EDIFICIO

COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE BADAJOZ



PATIO INTERIOR EDIFICIO

COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE BADAJOZ

16.- FICHA CATASTRAL DE LA VIVIENDA

Dirección: **CL MARTIN ARREDONDO 3 Es:1 Pl:02 Pt:B 06003**
BADAJOZ (BADAJOZ)

Clase: **Urbano**

Uso: **Residencial**

Superficie construida con PPZC: **97.00m²**

Coefficiente de participación: **7,770000**

Antigüedad: **2003**

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	02	B	86
ELEMENTOS COMUNES	No	No	No	11
PLAZA APARCAMIENTO 4	1	-1	04	11
TRASTERO/ALMACÉN	1	-1	03	06

**COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE BADAJOZ**

Consulta y certificación de Bien Inmueble

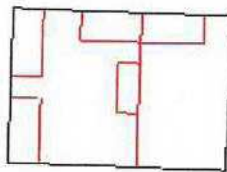
FECHA Y HORA

Fecha
18/11/2024
Hora
12:36:14

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
6246609PD7064E0007XE
Localización
CL MARTIN ARREDONDO 3 Es:1 Pl:02 Pt:B
06003 BADAJOZ (BADAJOZ)
Clase
Urbano
Uso principal
Residencial
Superficie construida(*)
97 m²
Año construcción
2003

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización
CL MARTIN ARREDONDO 3
BADAJOZ (BADAJOZ)
Superficie gráfica
332 m²
Participación del inmueble
7,770000 %

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	02	B	86
ELEMENTOS COMUNES				11

**COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE BADAJOZ**

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
6246609PD7064E0001HB

Localización
CL MARTIN ARREDONDO 3 Es:1 Pl:-1 Pt:01
06003 BADAJOZ (BADAJOZ)

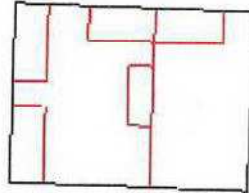
Clase
Urbano

Uso principal
AlmEst.UsoRESID

Superficie construida(*)
293 m²

Año construcción
2003

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización
CL MARTIN ARREDONDO 3
BADAJOZ (BADAJOZ)

Superficie gráfica
332 m²

Participación del inmueble
30,290000 %

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
APARCAMIENTO	1	-1	01	11
APARCAMIENTO	1	-1	03	11

COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
 DE BADAJOZ

APARCAMIENTO	1	-1	04	11
APARCAMIENTO	1	-1	05	12
APARCAMIENTO	1	-1	07	14
APARCAMIENTO	1	-1	08	14
ALMACEN	1	-1	01	5
ALMACEN	1	-1	02	6
ALMACEN	1	-1	03	6
ALMACEN	1	-1	04	6
ALMACEN	1	-1	05	5
ALMACEN	1	-1	06	5
ELEMENTOS COMUNES				187

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6246609PD7064E0001HB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 CL MARTIN ARREDONDO 3 Es:1 Pl:-1 Pt:01
 06003 BADAJOZ (BADAJOZ)

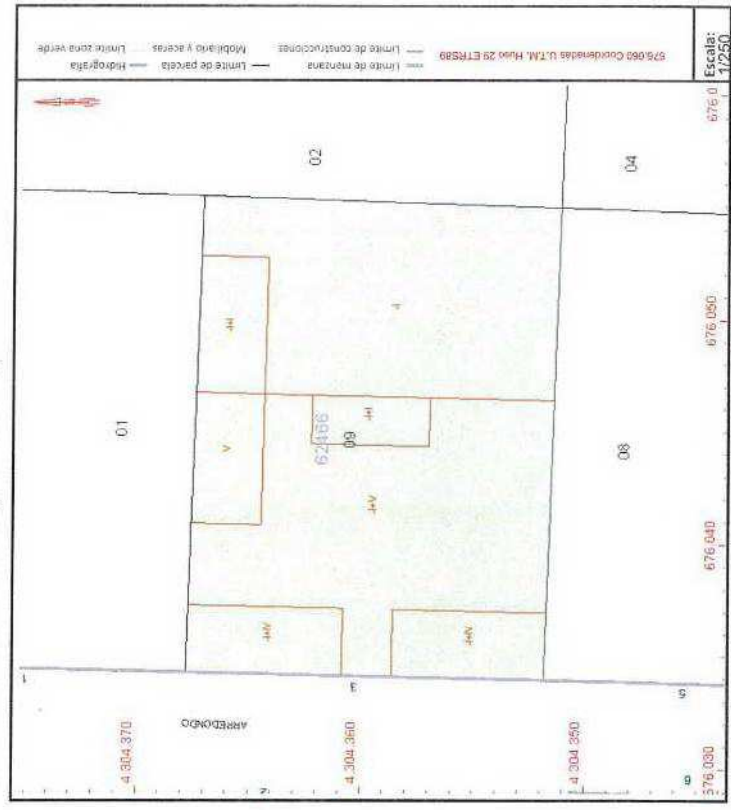
Clase: URBANO
Uso principal: AlmEst.UsorRESID
Superficie construida: 293 m2
Año construcción: 2003

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalero/Planta/Puerta	Superficie m ²
APARCAMIENTO	1/-1/01	11
APARCAMIENTO	1/-1/03	11
APARCAMIENTO	1/-1/04	11
APARCAMIENTO	1/-1/05	12
APARCAMIENTO	1/-1/07	14
APARCAMIENTO	1/-1/08	14
ALMACEN	1/-1/01	5
ALMACEN	1/-1/02	6
ALMACEN	1/-1/03	6
ALMACEN	1/-1/04	6
ALMACEN	1/-1/05	5
ALMACEN	1/-1/06	5
Elementos comunes		187

PARCELA

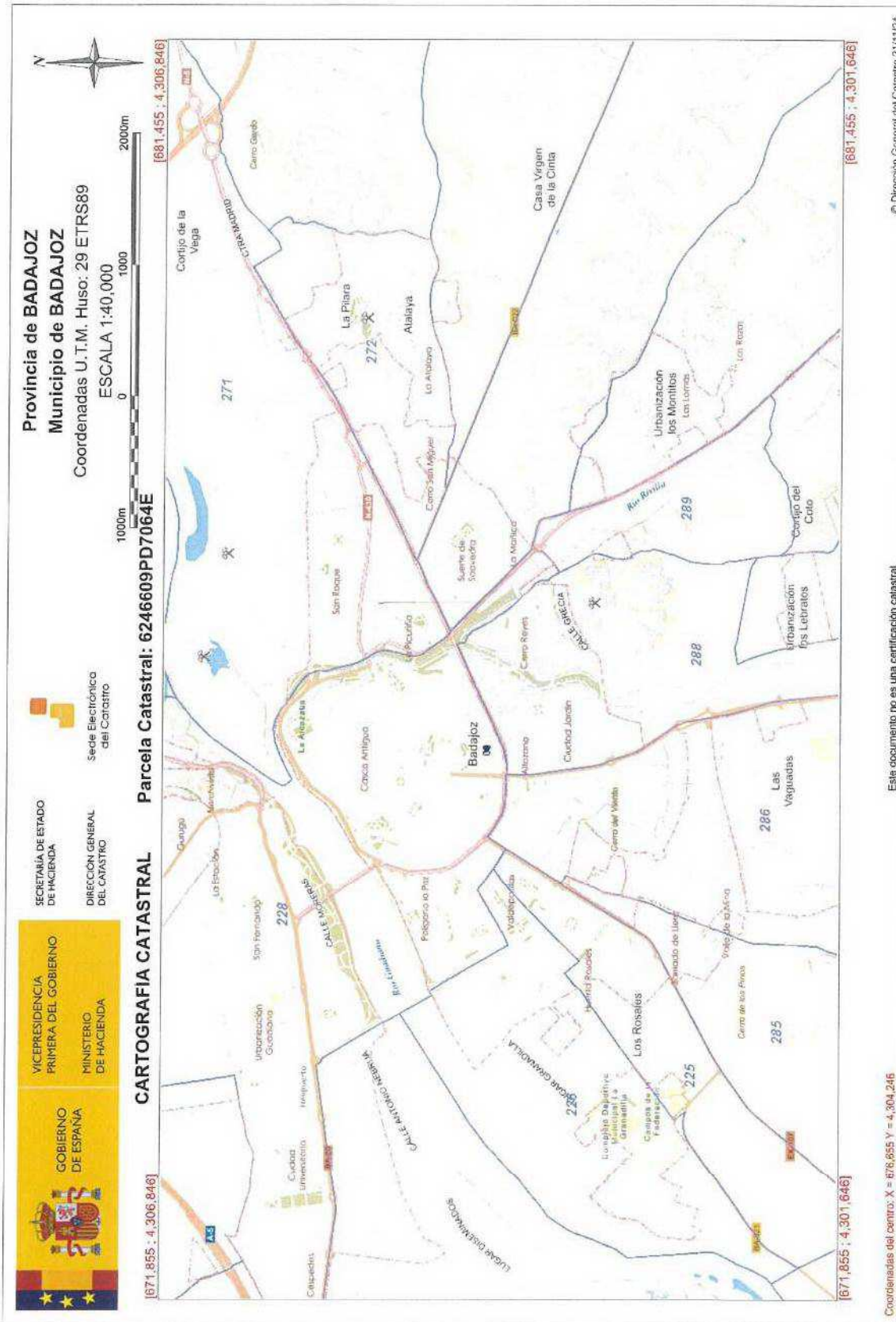
Superficie gráfica: 332 m2
Participación del inmueble: 30,2900 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]



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"

Jueves, 21 de Noviembre de 2024

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BADAJOZ



COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE BADAJOZ

Este es el informe que el Perito Judicial emite según su leal saber y entender, y lo firma en el lugar y fecha arriba indicados.

HERNANDEZ
Z
BERROCAL
JESUS
ALONSO -
08790623T

Firmado digitalmente por
HERNANDEZ
BERROCAL
JESUS ALONSO -
08790623T.
Fecha: 28/11/2024
20:52:06

Fdo: **Jesús Alonso Hernández Berrocal**
Agente de la Propiedad Inmobiliaria

Nº Colegiado Badajoz: **131**

HERNANDEZ
Z
BERROCAL
JESUS
ALONSO -
08790623T

Firmado digitalmente por
HERNANDEZ
BERROCAL
JESUS ALONSO -
08790623T.
Fecha: 29/11/2024
10:41:52