

INFORME DE TASACION

Que emite José Ángel Fernández García, provisto del N.I.F. 09.408.384-G, Perito Judicial miembro de Asociación Europea, con el número 556. Con domicilio profesional en Av/ Europa 17, Arriendas-Parres de Parres.

SOLICITANTE:

1a Inst. E Instrucción Nº1 De Valdes.

1. IDENTIFICACION:

1.1. Tipo de inmueble:

El objeto de tasación del presente informe es un solar.

1.2. Municipio:

Cudillero (Asturias).

1.3. Ubicación:

.

Bravuco, Castañeras, Cudillero.

2. FINALIDAD:

2.1. Finalidad de la tasación:

Se realiza la misma con motivo de su solicitud por el juzgado 1A Inst. E Instrucción Nº1 de Valdes..

3. LOCALIDAD Y ENTORNO:

3.2. Número de habitantes:

La población de derecho se encuentra en torno a 6.094 habitantes, pero la población real o de hecho es de 5.976 habitantes.

3.3. Crecimiento de la población:

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

3.4. Delimitación del entorno:

Por la posición que ocupa en la población, podemos decir que el inmueble se halla en un barrio periférico de la población.

3.5. Actividad dominante:

La ocupación predominante de los residentes en esta población es el trabajo relacionado con el turismo.

3.6. 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 bajo.

3.7. Rasgos urbanos del entorno:

Dado que uno de los factores que condicionan el valor de un inmueble es el entorno próximo, entendiendo como tal el área que resulte homogénea con el emplazamiento del edificio, 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.

3.7.1. Significación:

El entorno próximo al inmueble es de carácter claramente residencial.

3.7.2. Infraestructura:

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

3.7.3. 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, farmacia, gasolinera y reparación de automóviles.

Respecto a equipamientos secundarios se observa que solo dispone de zonas deportivas.

3.7.4. Comunicaciones:

Las comunicaciones urbanas son muy deficientes. Respecto a las interurbanas, tan solo cuenta con acceso a carretera nacional.

4. SITUACION URBANISTICA:

4.1. Clasificación urbanística:

El solar se encuentra en un suelo calificado como Urbano, y por tanto apto para edificar, en el Plan General de Ordenación Urbana.

4.2. Estado del planeamiento:

El planeamiento se encuentra terminado, no siendo necesario desarrollar ningún tipo de plan general o parcial para edificar.

5. CARACTERISTICAS URBANISTICAS:

5.1. Superficie:

Superficie Catastral: 1.298,00 m².

5.2. Calificación urbanística y edificabilidad:

El único uso autorizado es residencial aislado.

En cuanto a la edificabilidad, son dos las alturas permitidas.

6. INFORMACION DE MERCADO:

Hemos consultado operaciones de venta de solares próximos, habiendo obtenido un precio medio, después de efectuadas las obras de urbanización, en torno a 32,7427 €/m².

7. DOCUMENTACION:

Se adjunta nota registral.

8. METODO DE CALCULO POR COMPARACION O PRECIO DE MERCADO:

$V_t = \text{Superficie del solar} * \text{Valor de mercado por m}^2$

$V_t = 1.298,00 \text{ m}^2 * 32,74 \text{ €/m}^2 = 42.500,02 \text{ €}.$

9. VALOR DE TASACION:

Basamos nuestra valoración en su valor de mercado.

$V_t = 42.500,02$

IMPORTE TOTAL DE TASACION: 42.500,02

Asciende el importe de la presente tasación a la expresada cantidad de CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS CON DOS Euros.

Parres, 21/04/2023.

