

INFORME TASACION

LOCAL en PLANTA 1ª de edificio

C/ CUESTA ESTACIÓN, nº 9, 1ª planta.
31500 TUDELA (Navarra)

J. IGNACIO LOPEZ BURGALETA. ARQUITECTO TÉCNICO

Diciembre 2023

1. SOLICITANTE DE LA TASACION Y FINALIDAD

SOLICITANTE

Fundación Bancaria Caja Navarra.

FINALIDAD

Determinar su valor de mercado.

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Local en planta primera de edificio de viviendas, con acceso independiente desde portal en planta baja, de edificio de viviendas colectivo entre-medianeras, sito en calle Cuesta de la Estación, nº 9, 1º, de Tudela (Navarra).

Su último uso fue el de Club de Jubilados de Caja Navarra, pero su uso más probable es el de vivienda colectiva o apartamentos turísticos.

DATOS CATASTRALES

Polígono 2, parcela 119, sub-área 1, unidad 5.

Superficie construida catastral 329,45 m²., uso como Sociedad (Club Jubilados de Caja Navarra)

ESTADO INMUEBLE

Local en planta primera de edificio de viviendas, con acceso directo a través de portal independiente en planta baja mediante escalera; además de acceso a través de escalera y ascensor comunitario.

En normal estado para su anterior uso de Centro de día de personas jubiladas, con antigüedad del edificio de 53 años.

DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad de Tudela 1,

Finca: 17560, Tomo: 1636, Libro: 306, Folio: 42

Superficie construida registral de 325,75 m².

Propiedad: Caja de Ahorros de Navarra.

3. LOCALIZACIÓN Y ENTORNO

LOCALIDAD

TIPO DE NUCLEO

Localidad de tamaño medio, capital de la Ribera de Navarra, situada a 90 km. de capitales como Pamplona, Zaragoza, Logroño y Soria.

OCUPACION LABORAL Y NIVEL DE RENTA

Ocupación entorno a la media nacional.

Nivel de renta medio.

La actividad principal de la localidad es múltiple, servicios, industrial y agrícola y sus derivados.

POBLACION

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística, de 2020, tiene unos 37.042 habitantes de derecho.

La tendencia, respecto al padrón anterior es Estable.

EVOLUCION Y DENSIDAD DE POBLACION

La población, tanto de hecho como de derecho, permanece estable a lo largo del año.

ENTORNO

DELIMITACION Y RASGOS URBANOS

Casco urbano residencial de la localidad, en zona Ensanche de la ciudad, cerca de la Estación del Ferrocarril y Autobuses, ordenación por manzana cerrada, en calles ortogonales.

CONSERVACION DE LA INFRAESTRUCTURA

Mantenimiento a cargo de la administración.

EQUIPAMIENTO

Equipamiento básico completo en la localidad, dependiente de cabecera comarcal de Tudela, para servicios de Educación, Hospitalario, Comercial y Ocio.

COMUNICACIONES

Buenas comunicaciones por carretera, autopista AP-15, de Tudela a Pamplona, une con la A-68.

Aparcamiento en la zona escaso.

4. DESCRIPCION Y SUPERFICIE TERRENO

INFRAESTRUCTURAS

Suelo urbano con todos los servicios, con alumbrado, alcantarillado, suministro de agua, energía, telefonía y pavimentación.

5. DESCRIPCION Y SUPERFICIE EDIFICADA

DESCRIPCION EDIFICIO

Edificio de viviendas colectivas, entre-medianeras, en esquina con fachada a calle de su situación y a calle Camino Caritat, y trasera a patio manzana interior, compuesto de planta baja, primera local objeto de tasación, y plantas 2ª a 8ª, con 2 viviendas en cada planta, y planta 9ª con vivienda en ático.

DISTRIBUCION

El local al que se puede acceder tanto directamente mediante portal y escalera independiente desde vía pública a su planta primera, como a través de escalera y ascensor común de la comunidad de vecinos, cuenta con amplio salón a toda la fachada del edificio, sala pequeña, aseos hombres y mujeres, despacho y trastero.

SUPERFICIES

Cuenta con una superficie construida, en total de 329,45 m2. entre planta baja y primera, considerando una útil de 250 m2. de la primera planta.

CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

Edificio con cimentación por zapatas de hormigón armado, de estructura de pórticos de hormigón armado, vigas y pilares, forjados unidireccionales de viguetas y bovedillas de cerámica u hormigón prefabricado.

Fachadas de ladrillo cara-vista blanco, con doble hoja ladrillo y cámara de aire.

Cubierta inclinada de teja cerámica curva.

Portal y escaleras de suelos de terrazo, tiene ascensor.

TERMINACIONES

Suelos de terrazo en salón principal, salón pequeño y aseos, y de parquet en despacho.

Paredes con lucido de yeso y pintura gotelet.

Alicatado cerámico en paredes de aseos.

Techos de escayola en zonas de paso, salones y aseos, con pintura plástica.

CARPINTERIAS

Carpintería exterior de madera con vidrio sencillo, y contraventanas correderas de aluminio anodizado, con vidrio simple.

Carpintería interior madera pintada.

Puerta entrada madera pintada.

INSTALACIONES

Calefacción individual de gas natural, con ACS, caldera estanca, radiadores de hierro fundido.

Portero automático.

Sanitarios de porcelana blanca, grifería monomando, calidad media.

Instalación fontanería y saneamiento estándar, tuberías polietileno, y PVC.

Mecanismos electricidad gama media.

ESTADO ACTUAL

Locales de anterior uso de Club de Jubilados de Caja Navarra, en edificio de unos 53 años de antigüedad, en normal estado, sin reformas de importancia en zonas comunes del edificio, y pocas en el local objeto de tasación, en buen estado con acabados básicos.

6. DESCRIPCION URBANISTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE

Plan General de Ordenación Urbana de Tudela, aprobado definitivamente 31-05-1991.

OBSERVACIONES GENERALES

Suelo urbano consolidado, de uso Residencial, incluida en la Unidad Integrada 7.

USOS COMPATIBLES

Residencial, (permanente o eventual), equipamiento y compatibles.

7. REGIMEN PROTECCION, TENENCIA Y OCUPACION

TENENCIA Y LIMITACIONES

Propiedad de Caja de Ahorros de Navarra.

8. ANÁLISIS DE MERCADO

Se asimila para el estudio de mercado al uso de vivienda colectiva, ya que se considera su uso más probable, teniendo en cuenta que requiere para ello la ejecución de obras, previa tramitación de licencia con informe de habitabilidad.

OFERTA

Oferta media en mercado de inmuebles similares a la venta.

DEMANDA

La demanda de vivienda colectiva es media.

Nivel de renta de comprador es medio.

EXPECTATIVAS DE REVALORIZACION

La relación entre la oferta y la demanda, está equilibrada.

En base a esto, consideramos que las expectativas de revalorización a corto y medio plazo, son medias.

9. DATOS Y CALCULO DE LOS VALORES TECNICOS

CALCULO DEL VR €/m2. (Valor Repercusión)

METODO COSTE

Residencial piso.....Repercusión suelo.....300 €/m2
Coste construcción.....600 €/m2.
Gastos necesarios.....120 €/m2.
Depreciación (40%).....-288 €/m2.

VRB/VRN.....732 €/m2.

ANALISIS DE MERCADO - METODO COMPARACION

Del estudio realizado de inmuebles comparables en la zona, de viviendas en edificios colectivos y oficinas en planta primera de las características similares al objeto de tasación, se obtienen los siguientes:

COMPARABLES VIVIENDAS COLECTIVAS								
DIRECCION	LOCALIDAD	C.P.	FUENTE	SUPERFICIE	PRECIO	€/m2	COEF. K	€/m2.
C/ Camino Caritat,4	TUDELA	31500	Inmobiliaria	150	100.000	666	0,70	466
Avda. ZARAGOZA,44, 1º	TUDELA	31500	Inmobiliaria	200	60.000	300	1,15	345
AV. ZARAGOZA, 66	TUDELA	31500	Inmobiliaria	100	70.000	700	0,70	490
C/ CONCARERA. 2º	TUDELA	31500	Inmobiliaria	90	50.000	555	0,80	444
C/ CAMINO CARITAT, 1º	TUDELA	31500	Inmobiliaria	115	65.000	565	0,75	424
C/ J.A. FDEZ. 1º	TUDELA	31500	Inmobiliaria	142	80.000	563	0,80	450

Precio medio.....558 €/m2. Sup.construida

Precio Homogeneizado.....436€/m2. Sup.construida

10. VALORES DE TASACION

436 €/m2.x 329,45 m2. = 143.640 €.

TOTAL.....143.640 €. (CIENTO CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA €.)

Teniendo en cuenta el valor obtenido de tasación, se considera que el valor de mercado del inmueble, para su venta, se sitúa en un rango de entre los 135.000 €. a los 145.000 €.

11. COMPROBACIONES

- Identificación física del inmueble.
- Estado de ocupación.
- Comprobación planeamiento urbanístico vigente.
- Datos catastrales del inmueble.

12. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

CONDICIONANTES

No existen condicionantes.

ADVERTENCIAS

No hay advertencias.

13. OBSERVACIONES

No existen para el caso concreto de este informe.

14. FECHA DE EMISION Y FIRMAS

El informe se emite con fecha 5 de diciembre de 2023.

EL TASADOR FACULTATIVO

J. IGNACIO LOPEZ BURGALETA
Arquitecto Técnico, Colegiado N° 779

CERTIFICADO DE TASACION

CERTIFICA

Que con fecha 5 de diciembre de 2023, se ha emitido informe de tasación realizado por José Ignacio López Burgaleta, Arquitecto Técnico, colegiado nº 779, del COAAT de Navarra, como técnico facultativo.

La tasación se ajusta a Orden ECO/805/2003, del 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de abril de 2003. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007.

El valor de tasación del inmueble Local en planta primera, en edificio colectivo, situada en calle Cuesta de la Estación, nº 9, 1º, de Tudela (Navarra), ha sido obtenido como resultado de aplicar el método de Comparación establecido en dicha normativa.

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

Local en planta primera en edificio colectivo, que corresponde a la unidad urbana 5, sub-área 1, de la parcela 119, del polígono 2, según datos del catastro de Tudela (Navarra).

El inmueble tiene en total una superficie construida de 329,45 m2. y una superficie útil comprobada de 300 m2.

Visitado el inmueble por José Ignacio López Burgaleta, Arquitecto Técnico, con fecha 4 de diciembre de 2023, que a la fecha que se indica en el informe tiene un VALOR DE TASACION que asciende a la cantidad de:

143.640 €. (CIENTO CUARENTA MIL SEISCIENTOS CUARENTA EUROS).

OBSERVACIONES GENERALES

Se adjunta información Catastral al presente informe.

ADVERTENCIAS GENERALES

Se advierte que la superficie adoptada para la realización de la presente valoración se corresponde con la superficie construida comprobada, registral y catastral, no existiendo discrepancias morfológicas entre la descripción registral y la realidad física, no existiendo dudas sobre la correcta identificación del inmueble o sobre sus características, y no habiendo observado incumplimientos aparentes con la normativa urbanística aplicable, en cumplimiento con las especificaciones establecidas en la Orden ECO 805/2003, y su modificación puntual mediante la EHA/3011/2007.

Se **ADVIERTE** que **teniendo en cuenta el valor obtenido de tasación, se considera que el valor de mercado del inmueble, para su venta, se sitúa en un rango de entre los 135.000 €. a los 145.000 €.**

Se **ADVIERTE** que el inmueble no se encuentra ocupado en el momento de la visita.

Se **ADVIERTE** que la referencia catastral del inmueble valorado así como información registral descriptiva y gráfica del mismo se ha obtenido de la Sede Electrónica del Catastro por la dirección del inmueble.

En TUDELA, a 5 de diciembre de 2023

EI TASADOR

Fdo. J. Ignacio López Burgaleta. ARQUITECTO TECNICO.

