



INFORME DE TASACION DE VIVIENDA EN EL GRUPO JOSE MARIA LAKOIZKETA Nº 4, 3ºC DE NARBARTE (NAVARRA)

FECHA DE TASACION: 16 de DICIEMBRE de 2017

TASADOR: CARLOS REBOLLO ARBIZU, ARQUITECTO



Carlos Rebollo Arbizu - Arquitecto



ertificado de Tasación

A petición del Ayuntamiento de Bertizarana, se emite el presente CERTIFICADO DE TASACION, para la finalidad de Asesoramiento sobre valor de mercado y Cálculo del valor de inversión.

El Informe de Tasación que se resume en este certificado, se ha realizado de acuerdo con los criterios, métodos y procedimientos reconocidos y contenidos en la Orden ECO 805/2003 y otra legislación concordante.

Tipo de inmueble tasado: VIVIENDA EN EDIFICIO RESIDENCIAL COLECTIVO
Estado de Ocupación: VACIO (AMUEBLADO)
Situación: GRUPO JOSE MARIA LAKOIZKETA N° 4, 3ºCENTRO DE NARBARTE 31793 (NAVARRA)
Registro de la propiedad N° 5 DE PAMPLONA IRUAÑA

Identificación	Finca Registral	Tomo	Libro	Folio	Referencia Catastral
Vivienda	1379	3395	40	157	310000000001726991KD

Valor de Tasación del inmueble a 16 de diciembre de 2019	91.150,26€
---	-------------------

Inmueble valorado: Vivienda en edificio residencial colectivo
Superficie construida registral:
Superficie construida catastral: 100,00m2
Superficie construida comprobada: 100,00m2
Superficie construida adoptada: 100,00m2
Superficie útil comprobada: 84,45m2

La presente Tasación no tiene advertencias ni condicionantes.

Firma Arquitecto que realiza el informe de Tasación

Fecha de emisión del informe: 16 de diciembre de 2019

Fecha de validez: 16 de junio de 2019

INFORME DE TASACION

ELEMENTO RESIDENCIAL TERMINADO

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

Se realiza el presente informe, a petición del Ayuntamiento de Bertizarana, con domicilio en Plaza del Frontón 11 de NARBARTE y C.I.F P3105400J, con el objeto de conocer el valor de venta del inmueble descrito más adelante.

Ha sido realizado de acuerdo con lo establecido en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda 805/2003, del 27 de Marzo de 2003, 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 y publicada en el B.O.E. del 17 de Octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de Febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008.

El valor de la tasación se ha obtenido como resultado de aplicar el método de Coste y Comparación.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: VIVIENDA O PISO EN BLOQUE DE VIVIENDAS COLECTIVO

ESTADO DEL INMUEBLE: TERMINADO

DIRECCIÓN: PLAZA LAKOIZKETA, Nº 4, 3º CENTRO

LOCALIDAD: NARBARTE

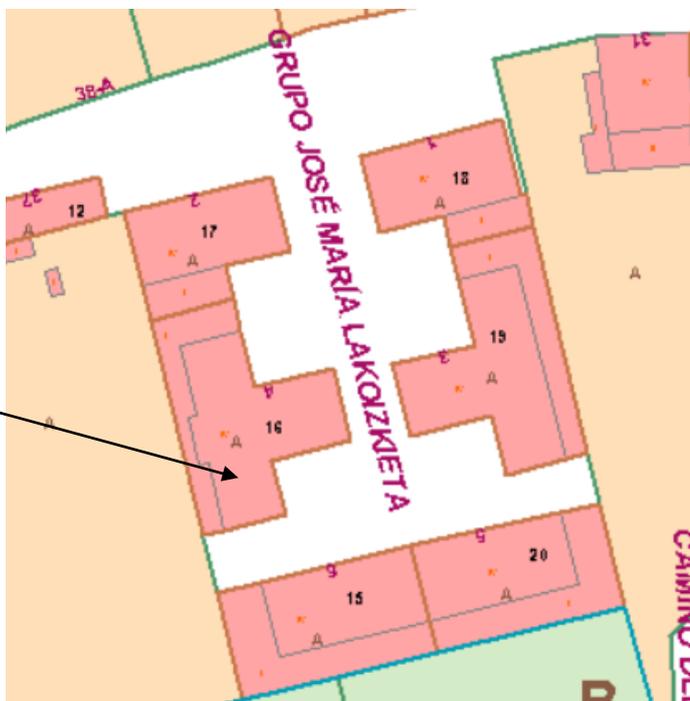
MUNICIPIO: 31793, BERTIZARANA

PROVINCIA: NAVARRA

COORDENADAS: Latitud 43º 07'59.76"N - Longitud 1º 37'42,74"O

DATOS REGISTRALES					
Registro	Finca Registral	Código Registral Único	Tomo	Libro	Folio
NUMERO CINCO PAMPLONA/IRUÑA	1379		3395	40	157
IDENTIFICACIÓN CATASTRAL					
Identificación			Referencia Catastral		
GRUPO JOSE MARIA LAKOIZKETA Nº 4, 3C NARBARTE (NAVARRA) Residencial 84,45m2			PARCELA CATASTRAL 310000000001726991KD		

SITUACIÓN



3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

COMPROBACIONES REALIZADAS:

CORRESPONDENCIA CON FINCA REGISTRAL
COMPROBACIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
SERVIDUMBRES VISIBLES
ESTADO DE OCUPACIÓN, USO Y EXPLOTACIÓN
ESTADO DE CONSERVACIÓN APARENTE
CORRESPONDENCIA CON FINCA CATASTRAL
RÉGIMEN PROTECCIÓN PÚBLICA

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA:

PLANO DE SITUACIÓN
CROQUIS DEL INMUEBLE
NOTA SIMPLE
DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

TIPO DE NÚCLEO

TIPO DE NÚCLEO: Narbarte, pertenece al Ayuntamiento de Bertizarana, municipio de la Comunidad Foral de Navarra. Se engloba dentro de la comarca del Bidasoa, zona caracterizada por ser un valle fluvial, con orografía accidentada y clima húmedo atlántico.

OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

OCUPACIÓN LABORAL: Múltiple variado

TASA DE DESEMPLEO: 7,33% (Octubre 2019), muy por debajo de la media del país.

NIVEL DE RENTA: El nivel de renta es considerablemente superior a la media del país.

POBLACIÓN

POBLACIÓN: Según el padrón de 2016: 676 habitantes de derecho.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN: La tendencia es levemente decreciente.

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

DELIMITACIÓN DEL ENTORNO: Centro urbano, residencial de baja densidad.

ORDENACIÓN: Vivienda colectivas en manzana, rodeada de viviendas unifamiliares con calles amplias.

GRADO DE CONSOLIDACIÓN: Consolidado en su totalidad.

NIVEL DE DESARROLLO: La zona está consolidada, pero presenta posibilidades de mayor desarrollo.

RENOVACIÓN: No se aprecian trabajos de rehabilitación integrales. Se observan rehabilitaciones puntuales esporádicas.

ANTIGÜEDAD CARACTERÍSTICA: La antigüedad del edificio es de 44 años. El entorno urbano en su configuración actual, es de más de 50 años.

CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

ABASTECIMIENTO DE AGUA: Red general de abastecimiento de agua.

PAVIMENTACIÓN: Asfaltado de viales y pavimentado de aceras con baldosa hormigón.

SANEAMIENTO: Red general de alcantarillado

SUMINISTRO DE GAS: Red general de gas

SUMINISTRO ELÉCTRICO: Red general de suministro eléctrico.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno.

EQUIPAMIENTO

ASISTENCIAL: Equipamiento asistencial suficiente.

COMERCIAL: Mínimo, con algún comercio de proximidad.

DEPORTIVO: Medio.

ESCOLAR/EDUCATIVO: Elevado.

LÚDICO: Suficiente.

ZONAS VERDES: Entorno rural , alto nivel de zonas de esparcimiento.

APARCAMIENTO: Suficiente a nivel de superficie.

COMUNICACIONES

TRANSPORTE PUBLICO: Autobuses de línea.

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL INMUEBLE

SUPERFICIES

SUPERFICIES				
Medida	Catastral	Registral(Util)	Medida	Adoptada
	100,00 m ²		84,45m ²	84,45 m ²

DESCRIPCIÓN

MORFOLOGÍA: Piso vivienda con forma aproximadamente rectangular.

TOPOGRAFÍA: Horizontal

INFRAESTRUCTURAS

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES: Se trata de un terreno urbanizado sin infraestructuras pendientes de ejecución.

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

TIPOLOGÍA: Se trata de un bloque de viviendas colectivas en altura. Se desarrolla en Bajo, Primera, Segunda y Tercera, con uso residencial y bajos con uso comercial o garaje.

Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE: 3

Nº DE PLANTAS BAJO RASANTE: 0

USO PREDOMINANTE: Residencial.

CALIDAD CONSTRUCTIVA GENERAL: Media.

DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA

Entrada-Recibidor, Cocina con Despensa y Terraza, Cuarto de Estar, Baño completo y tres Dormitorios, todo con luz exterior.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

CARPINTERÍA EXTERIOR: Puerta de entrada en carpintería de madera con cerradura de seguridad.

CERRAMIENTO EXTERIOR: Fábrica de ladrillo con cámara acabado mortero pintado.

ESTRUCTURA: Forjados, Vigas y Pilares de Hormigón Armado.

CUBIERTA: No interviene.

CLIMATIZACION: No

AGUA CALIENTE: Calentador individual

SUPERFICIES (M²)

USO	Útil	Constru.	Útil	Constru.	
CONSIDERADO	Registral	Registral I	Comprob.	Comprob.	Adoptada
AISLADA			84,45	100,00	84,45

Se adoptan las superficies comprobadas, por haber sido obtenido mediante medición realizada in situ..

TERMINACIONES

LOCAL COMERCIAL			
	MATERIAL	ESTADO	CAPACIDAD
PAVIMENTO	PARQUET FLOTANTE DE MADERA	ADECUADO	ADECUADA
	CERAMICA EN CUARTOS HUMEDOS	ADECUADO	ADECUADA
PAREDES	LADRILLO /LUCIDO MORTERO	ADECUADO	ADECUADA
	CERAMICA EN CUARTOS HUMEDOS	ADECUADO	ADECUADO
TECHO	LUCIDO YESO	ADECUADO	ADECUADO
INSTALACION ELECTRICA		CORRECTO	EN FUNCIONAMIENTO
INSTALACION AGUA		CORRECTO	EN FUNCIONAMIENTO
INSTALACION SANEAMIENTO		CORRECTO	EN FUNCIONAMIENTO
CLIMATIZACION		NO HAY	

CARPINTERÍA

CARPINTERÍA INTERIOR: Madera barnizada.

PUERTA DE ENTRADA: carpintería de madera, con cerradura de seguridad.

INSTALACIONES ESPECÍFICAS

FONTANERÍA: Fontanería estándar.

APARATOS SANITARIOS: Aparatos sanitarios de porcelana blanca de origen, calidad alta. Grifería normal.

AGUA CALIENTE: No tiene

CALEFACCIÓN: No tiene

CLIMATIZACIÓN: No tiene

TELÉFONO: Si.

ASCENSOR: No tiene.

SITUACIÓN ACTUAL

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno.

REFORMAS EFECTUADAS: No se aprecian reformas.

ANTIGÜEDAD

USO CONSIDERADO	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REHABILITACIÓN	USO PRAL. / VIDA ÚTIL
Vivienda	1,975		Residencial / 50 años

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

TIPOLOGÍA DE PLANEAMIENTO: Plan General Municipal de Bertizarana, aprobado definitivamente el 8/7/2016 y publicado en el BOP el 19/8/2016.

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA: Suelo urbano consolidado.

USO CARACTERÍSTICO / CUALIFICADO: Residencial

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO: No se aprecian circunstancias que afecten o limiten el valor de tasación.

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

TENENCIA Y LIMITACIONES

PROPIETARIOS: (Pleno dominio): Compraventa

DESTINO PREVISTO: Venta

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

OFERTA

ANÁLISIS DE LA OFERTA: Existe una oferta de viviendas en el entorno cercano, pero en grado moderado, comprobándose que el entorno no presenta un alto grado de renovación, al menos de momento.

No existe una oferta consolidada de esta tipología de vivienda, ya que la mayor parte del entorno son viviendas unifamiliares aisladas o formando pequeñas manzanas, propias del entorno rural en que se encuentran.

En cuanto a este tipo de vivienda, existen ejemplos en venta de vivienda en altura, generalmente exterior, de una superficie entre 85 y 100m²., en Narbarte y en Legasa, Oronoz Mugaire y Doneztebe, que son localidades situadas en un entorno de menos de 10km.

Se trata, en todos los casos, de ejemplos perfectamente comparables, ya que son, en esencia, el mismo producto, es decir, pisos en altura de bloques con bajos comerciales o de garajes y de tres o cuatro alturas, situadas en lugares similares respecto al centro urbano.

EVOLUCIÓN DE LA OFERTA: La oferta en venta no parece tener un gran dinamismo, existiendo dificultades para encontrar comprador, debido, principalmente, a la actual situación económica general y del sector inmobiliario en particular. Esta situación, parecía mejorar paulatinamente, aunque en los últimos meses se observan síntomas de nueva ralentización. No obstante, la sensación en el mercado es la de haber tocado fondo, por lo que es muy posible que se produzca una situación que puede incidir positivamente en la oferta.

TIPOLOGÍA DE LA OFERTA: La oferta de viviendas actualmente existente en el mercado no es muy amplia y aunque en general, se adecua a la tipología permitida por el planeamiento para el solar valorado, siendo bastante coincidente en superficie.

VALORES OFERTADOS: Los valores ofertados oscilan en función de la superficie construida y de la parcela, ubicación, antigüedad, estado de conservación y calidad de los inmuebles.

DEMANDA

ANÁLISIS DE LA DEMANDA: Hasta hace unas semanas, se apreciaba una ligera mejoría de la demanda que parecía ser progresiva. Esta situación parece haberse detenido y si bien todavía es pronto para constatar una ralentización del mercado, la sensación no resulta ser excesivamente positiva, no esperándose una mejora real y mantenida del sector a corto plazo. Esta situación motiva una pequeña ampliación de los plazos de comercialización que hasta ahora se venían dando, con lo que no es esperable que se puedan producir incrementos de precios superiores a los registrados en los últimos meses.

EXPECTATIVAS DE OFERTA – DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

EXPECTATIVA DE MERCADO: La tendencia actual hace prever un mercado mantenido, sin alzas del precio. Tampoco parece razonable esperar bajadas de precio, siempre que las actuales circunstancias (especialmente políticas) no cambien llevando a los mercados a un escenario distinto de mayor incertidumbre.

RENOVACIÓN: Zona de renovación, dada la edad del parque inmobiliario. La actual legislación fomenta la paulatina renovación del parque de viviendas, especialmente en aquellas acciones que aumentan la eficiencia energética de los edificios. Por tanto, es coherente pensar que el edificio que contiene la vivienda pueda tener una renovación en un futuro relativamente cercano.

AFECCIONES SOCIO – ECONÓMICAS: No se ha observado ni se prevé a medio plazo degradación del entorno por causas sociológicas o circunstancias extrínsecas al inmueble, que puedan afectar al valor de tasación adoptado en el informe.

COMPETITIVIDAD DEL INMUEBLE: El inmueble tasado presenta un comportamiento negativo con las características medias de su entorno.

DIFERENCIAS ENTRE EL VALOR DE MERCADO Y EL VALOR HIPOTECARIO

En el análisis del Valor de Mercado y la posible existencia de un ajuste de valor o Valor Hipotecario, se ha tenido en cuenta los requisitos exigidos en el artículo 21 de Eco 805 / 2003.

- 1º.- Se ha comprobado la existencia de un mercado representativo.
- 2º.- Se ha dispuesto de suficientes datos sobre ofertas comparables.
- 3º.- Se ha dispuesto de información sobre 6 ejemplos reales comparables que reflejan la situación actual del mercado en la zona y tipo de inmueble, en cuanto a oferta.
- 4º.- Adicionalmente y basándonos en estudios estadísticos de evolución de precio propios y otras publicaciones y de las variables que determinan los valores, se ha comprobado lo siguiente:

ANÁLISIS HISTÓRICO DEL MERCADO: El mercado de este tipo de inmuebles ha experimentado en los años atrás caídas significativas y duraderas de precios, que pudieran hacer pensar en un ciclo repetitivo ante nuevas coyunturas económicas desfavorables. Por otro lado, es conocido que hasta ahora, a todo periodo económico bajo, le ha sucedido otro periodo de recuperación del mercado, es decir, el mercado se comporta o se suele comportar de una manera cíclica. Por otro lado, salvo depresiones endógenas debidas a características singulares del mercado, las recuperaciones suelen ser más sólidas después de un número largo de años con depresión.

EVOLUCIÓN DEL MERCADO: Basándonos en las previsiones de la coyuntura económica actual recogidas en publicaciones especializadas y de la experiencia propia de los tasadores, se prevé un periodo de mantenimiento de precios y que esta fase ofrezca cierta estabilidad en el tiempo, al menos los próximos meses e incluso varios años.

Este tipo de inmueble puede experimentar aumentos de precio suaves pero sostenidos. Por tanto, es posible que las expectativas mejoren en los años venideros, si bien no parece que lo vayan a hacer en una gran magnitud.

DETECCIÓN DE ELEMENTOS ESPECULATIVOS: En la valoración del presente inmueble se ha tenido en cuenta la detección de elementos especulativos que pudieran haber afectado temporalmente su valor.

Se ha empleado para ello sistemas estadísticos y medias para la zona y tipo de inmueble. No se detecta en la zona presión especulativa.

10.- DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

MÉTODO DE COMPARACIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

1-Vivienda, Grupo Iturraldea Legasa 93,00m2 99.000€ 1.064,50€/m2

Vivienda de 93m2 en planta tercera, con 3 habitaciones, baños. Exterior.

2- Vivienda, Grupo Lakoizketa, Narbarte 90,00m2 77.000€ 855,56€/m2

Vivienda de 90m2 en planta tercera, con 3 habitaciones, 1 baño. Exterior.

3- Vivienda, Bereteberri, Narbarte 94,00m2 90.000€ 1.071,43€/m2

Vivienda de 94m2, con 3 habitaciones, 1 baño. 2ª exterior.

4- Vivienda, Calle Santa Catalina, Legasa 100,00m2 99.500€ 955,00€/m2

Vivienda de 100m2, con 3 habitaciones, 1 baño. Exterior.

5-Vivienda, Calle Parroquia 22 Doneztebe 75,00m2 90.000€ 1.200,00€/m2

Vivienda de 75m2, con 3 habitaciones, 1 baños. Exterior.

6-Vivienda en Calle Santa María Oronoz Mugaire 54,00m2 94.000€ 1.740,71€/m2

Vivienda de 54m2, con 2 habitaciones, 1 baño. Exterior.

COMPARABLES (€ / m²) MÉTODO DE COMPARACIÓN

Uso considerado: RESIDENCIAL EN ALTURA

Dirección	Cod. Pos.	Precio	Superficie	Valor Unitar.	Coef.	Valor Unit. Homog.
G. ITURRLADEA LEGASA	31792	99.000,00	93,00	1.064,50	1	1.064,50€/m2
G. LKOIZKETA NARBARTE.	31793	77.000,00	90,00	855,56	1,25	1.069,45€/m2
BERETEBERRI NARBARTE.	31793	90.000,00	94,00	1.071,43	1,1	1.178,57€/m2
SANTA CATALINA LEGASA.	31792	99.500,00	100,00	955,00	1	955,00€/m2
C PASRROQUIA DONEZTEBE.,	31740	90.000,00	75,00	1.200,00	0,8	990,00€/m2
C SANTA MARIA ORONOS MUGAIRE	31720	94.000,00	54,00	1.740,71	0,7	1.218,50€/m2

PRECIO HOMOGENEIZADO POR M² CONSTRUIDO 1.079,34€

Los testigos se han homogeneizado en función de la tipología, superficie, antigüedad, calidad y conservación

11.- VALORES DE TASACIÓN

En función de las características de los inmuebles objeto de la tasación, deberá considerarse como valor, el calculado por el método de Coste y Comparación.

USO CONSIDERADO / MÉTODO	SUPERFICIE (m ²)	V. ADOPTADO (€/m ²)	VALOR UNIDAD (€)
Vivienda	84,45	1.079,34	91.150,26

Método M: Coste y Comparación.

VALOR DE TASACIÓN: 91.150,26 €

EL VALOR DE TASACIÓN ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:

NOVENTA Y UN MIL CIENTO CINCUENTA EUROS, CON VEINTISEIS CENTIMOS.

El valor de tasación manifestado en este informe, se ha establecido bajo el supuesto de inexistencia de vicios ocultos, cargas financieras y/o hipotecarias y gravámenes, cuya comprobación no sea exigible por la normativa legal aplicable a esta valoración.

12.- CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

CONDICIONANTES

NO SE APRECIAN CIRCUNSTANCIAS QUE CONDICIONES LA TASACIÓN.

ADVERTENCIAS

NO SE ADVIERTEN CIRCUNSTANCIAS SIGNIFICATIVAS A RESEÑAR

13.- OBSERVACIONES

En virtud de obtener el precio más ajustado a mercado basándonos en el principio de mayor y mejor uso, la vivienda por su diseño, tamaño y forma no es susceptible de división de forma que resulten otros locales o viviendas utilizables que pudieran cumplir otros criterios de mercado. Una posible división de la vivienda en dos o más unidades más pequeñas, no sería viable porque implicaría la habilitación de espacios de circulaciones y accesos de tal manera que el resultado no sería mejor de

lo que ahora existe, ni podría cumplirse la normativa aplicable. Por tanto el local se puede entender como indivisible.

14.- FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMA

Este informe consta de 15 páginas mas dos páginas de anexos, numeradas de la 1 a la 17, caduca a los seis meses y carece de validez si no va acompañado de la firma del tasador.

Fecha de emisión del informe: 16 de diciembre de 2019

TASADOR:

CARLOS REBOLLO ARBIZU

TITULACIÓN: ARQUITECTO

La utilización de esta valoración para fines distintos a los establecidos al realizar el encargo, eximirá a los tasadores de cualquier responsabilidad y obligación de actuaciones posteriores.



Fdo: Carlos Rebollo Arbizu
Arquitecto

15.- DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

- 1.- Cédula parcelaria----- 1 pag.
 2.- Croquis inmueble----- 1 pag.

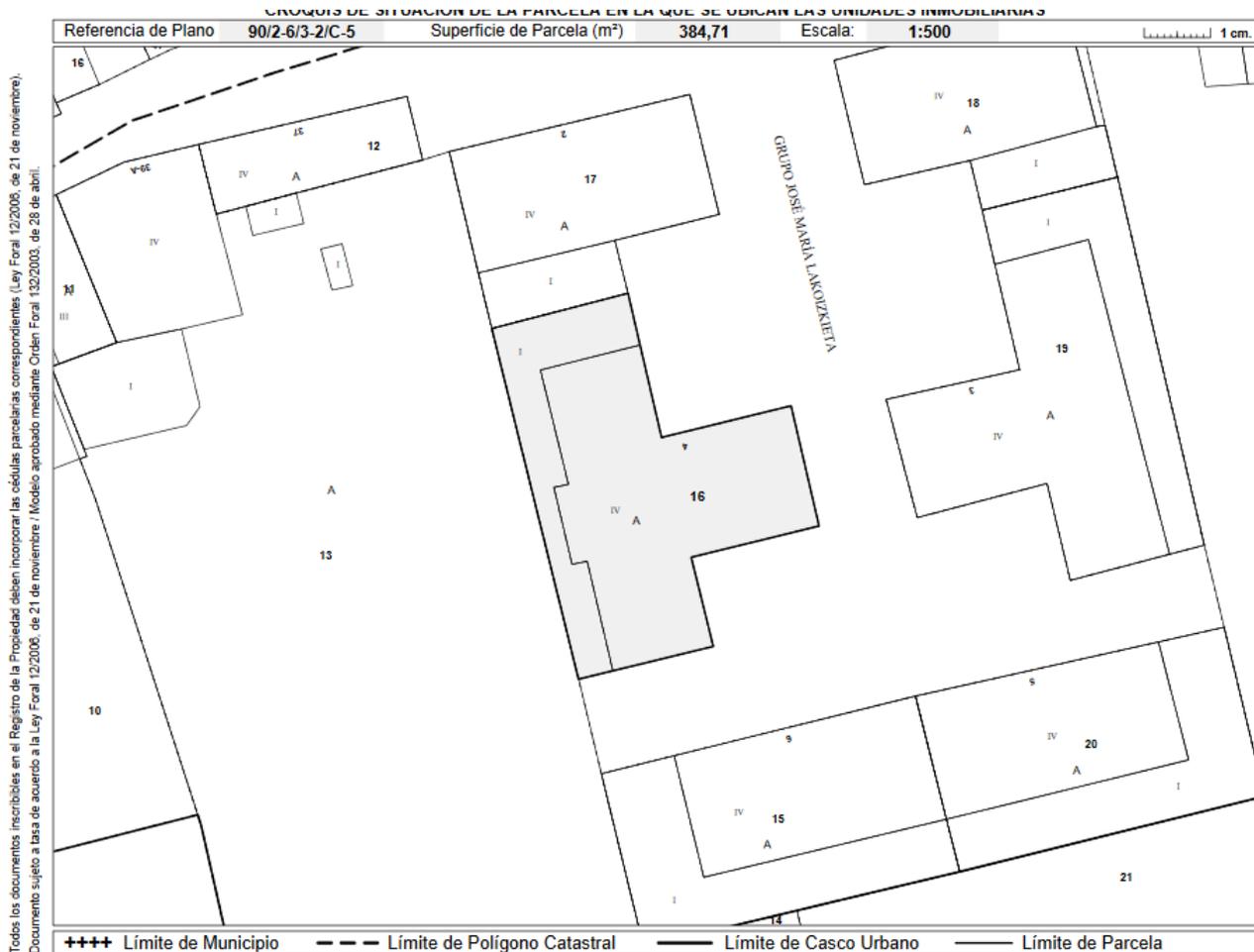


CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble 310000000001726991KD
 Municipio BERTIZARANA Entidad NARBARTE
 Expedida el 19 de diciembre de 2019 vía Internet <https://catastro.navarra.es> Código Seguridad: IVF36AJ0ZT8

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
2 16 1 11	GP JOSE MARIA LAKOIZKIETA, 4 5 03 C	100,00	7,04	VIVIENDA



Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos. Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

(*) Los códigos localizadores se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela y Unidad Urbana.
 (**) En la parcela hay otras unidades inmobiliarias con la misma o distinta titularidad.

CROQUIS INMUEBLE

