

VALORACIÓN INMOBILIARIA: El objeto de una valoración es determinar el valor de mercado de un inmueble para una finalidad concreta y en ese momento. Cuando la finalidad de la tasación es administrativa (finalidad financiera, expropiación, cálculo del valor para efectos fiscales, urbanísticos) está regulada por la orden ECO/805/2003 RD 1020/1993.

1.- CONTENIDO DEL INFORME

2.- ANTECEDENTES, SOLICITANTE Y FINALIDAD

- Antecedentes.
- Nombre del solicitante.
- NIF del solicitante.
- Domicilio del solicitante.
- Finalidad y metodología.

3.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

- Descripción del inmueble.
- Estado del inmueble.
- Dirección.
- Código Postal.
- Municipio.
- Registro de la Propiedad.
- Referencia.
- Finca N°.
- Referencia catastral.
- Superficie valorada en m2.
- Linderos.

4.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

4.1.- Comprobaciones realizadas

- Correspondencia con finca registral.
- Régimen protección pública.
- Comprobación Planeamiento Urbanístico.
- Servidumbres visibles.
- Estado de ocupación, uso y explotación.
- Estado de conservación.
- Régimen Protección Patrimonio Arquitectónico.

- Correspondencia con finca catastral.
- No procedimiento de expropiación.
- No incoado.
- Identificación física del inmueble.
- Comprobación de la superficie.
- Existencia derecho aprovechamiento urbanístico.

4.2.- Documentación utilizada

- Plano de situación.
- Reportaje fotográfico.
- Croquis del inmueble.
- Nota simple registral.
- Documentación catastral.

5.- LOCALIDAD Y ENTORNO

5.1.- Localidad

- Tipo de núcleo.
- Población.
- Evolución y densidad de la población.

5.2.- Entorno

- Delimitación y rasgos urbanos (tipología del entorno, usos dominantes, grado de desarrollo, grado de consolidación, antigüedad predominante, renovación de las edificaciones, homogeneidad arquitectónica, nivel de renta, ocupación laboral, sociología del entorno).
- Infraestructura y conservación
- (abastecimiento de agua, red de saneamiento, red de electricidad, alumbrado público, pavimentación, red telefónica, red de gas, grado de conservación estimado de las infraestructuras).
- Equipamiento (red asistencial, red comercial, equipamiento escolar, equipamiento lúdico, instalaciones deportivas, instalaciones religiosas, zonas verdes).
- Comunicaciones (accesibilidad, aparcamientos, red de autobús, ferrocarriles).

5.3.- Calificación general del entorno

6.- CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

6.1.- EDIFICIO

- Características del inmueble (tipología del edificio, uso característico, antigüedad según documentación catastral del edificio, nº de plantas de viviendas, nº de viviendas, nº de plantas bajo rasante, nº de plantas sobre rasante, nº de ascensores, elementos comunes, equipamientos y servicios).
- Antigüedad (uso considerado, año de construcción, año rehabilitación, uso principal, vida útil).
- Características constructivas (cimentación, estructura, cubierta, cerramiento exterior, acabado de fachada, comunicaciones verticales, grado de conservación).

6.2.- INMUEBLE

- Resumen distribución.
- Superficie (superficie según nota simple registral, superficie útil comprobada, superficie construida comprobada con zonas comunes, catastral).
- Terminaciones.
- Carpintería exterior.
- Carpintería interior.

6.3.- INSTALACIONES ESPECÍFICAS

7.- SITUACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

8.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA APLICABLE

- Planeamiento vigente.
- Clasificación urbanística.
- Calificación urbanística.
- Uso característico.
- Cumplimiento de normativa urbanística vigente.
- Protección urbanística o histórica.

9.- REGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

- Tenencia y limitaciones.
- Derechos Reales.

10.- ANÁLISIS DEL MERCADO

- Oferta.
- Demanda.
- Intervalos de precios actuales de venta y alquiler.
- Expectativas de oferta-demanda y de revaloración.
- Diferencias entre el valor de mercado y el valor hipotecario.

11.- MÉTODO VALORACIÓN APLICADO

12.- DATOS Y CÁLCULOS

13.- VALORES DE TASACIÓN

14.- CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

15.- OBSERVACIONES

16.- DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

- Plano de situación.
- Reportaje fotográfico.
- Croquis del inmueble.
- Documentación catastral.

17.- CERTIFICADO DE LA TASACIÓN

18.- FECHA DE EMISIÓN Y FIRMA