
ENTIDAD: CAIXABANK
EXPEDIENTE: 550220251969350
SOLICITANTE: GONZALEZ COSTA, DANIEL ANTONIO
VALORACIÓN DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA
C/ CANUDA, nº 17 PI 3º Pu 2A
8002 BARCELONA
BARCELONA
FECHA DE TASACIÓN: 23/09/2025



Firmado por: ROSELL GARCÍA, DANIEL.
Fecha: 23/09/2025 19:31:08

INDICE

INDICE	2
HOJA RESUMEN	3
SOLICITANTE Y FINALIDAD	4
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	4
COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN	5
LOCALIDAD Y ENTORNO	5
TERRENOS, EDIFICIOS Y ELEMENTOS	6
SUPERFICIES	12
REGIMÉN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN	12
ANÁLISIS DE MERCADO	12
CÁLCULOS DE VALORES TÉCNICOS	13
VALOR DE TASACIÓN	16
CONDICIONANTES	16
ADVERTENCIAS	16
OBSERVACIONES FINALES	16
JUICIO CRÍTICO	16
FECHAS, CADUCIDAD Y FIRMAS	16
COMPROBACIONES, CRITERIOS Y GLOSARIO	17
ANEXO. ESTUDIO DE MERCADO	18

HOJA RESUMEN

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble:	VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA (WPT)
Situación:	C/ CANUDA, nº 17 PI 3º Pu 2A
Municipio:	8002 BARCELONA
Provincia:	BARCELONA
Situación actual:	Inmueble en EDIFICIO RESIDENCIAL TERMINADO
Uso:	Residencial
Clasificación urbanística:	URBANO CONSOLIDADO

DATOS DE LA PROPIEDAD

Propietario:	EITAN PERETZ
Estado de ocupación:	No ocupado

DATOS DE LA TASACIÓN

Entidad mandataria (encargante):	CAIXABANK
Solicitante:	GONZALEZ COSTA, DANIEL ANTONIO
Finalidad:	La finalidad de la tasación es determinar el valor hipotecario del bien inmueble que ha de servir de garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades de crédito con sujeción a lo dispuesto en el Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, entre otras disposiciones. El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado. La finalidad de la presente tasación está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003. La tasación se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la misma. Criterio de valoración: La valoración se realizará de acuerdo con los principios y metodología de la Orden Ministerial ECO 805/2003 de 27 de Marzo, modificada en la EHA/3011/2007 del 4 de Octubre, en la EHA/564/2008 del 28 de Febrero y en la Orden ECM/599/2025 de 10 de junio. Cualificación profesional: Gloval Valuation, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), así como regulada por RICS con el número de registro 043086, y está cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción. Fecha de instrucción (encargo): 19/09/2025 Fecha de visita e inspección: 22/09/2025 Fecha de valoración: 23/09/2025 Fecha emisión informe: 23/09/2025 Fecha de caducidad: 23/03/2026 Limitación al uso del informe: Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe. Consideraciones: La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación. Conflicto de interés: La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para Gloval Valuation, S.A.U. Independencia: Gloval Valuation, S.A.U., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe. Cargas: La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas y gravámenes que pudieran afectar al valor. Aspectos medioambientales: No ha sido facilitado por la propiedad ningún estudio o informe de auditoría medioambiental sobre algún posible tipo de contaminación del inmueble. Por lo tanto, el alcance de nuestro informe no contempla ningún coste por este concepto, que en caso de interés, requerirá el encargo de un informe específico sobre ello. Confidencialidad: El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de Gloval Valuation, S.A.U.

RESUMEN DE VALORES

De acuerdo con las hipótesis de cálculo establecidas para el desarrollo de la operación inmobiliaria y por la aplicación del método consignado en el capítulo de valoración, se obtienen los siguientes datos:

CUADRO VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA I

Ref	Agru	Tipo	Ubicación	Finca	Sup. Adopta (m2)	V. Comparación (€)		V. Actualización de la renta (€)			V. Max Legal (€)	Otros (€)	Venta rápida (€)
						Comp	Ajustado	Arrendam	Merc Alqu	Explotación			
1	1	VPT	Bl:0 Pl:3 Pu:2A	3155	132,06	848.573,98	848.573,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	1	TRZ	Bl:0 Pl:3 Pu:2A	3155	5,85	18.795,11	18.795,11	0,00	0,00	0,00	0,00	20.194,55	0,00
Subtotal:						867.369,09	867.369,09	0,00	0,00	0,00	0,00	20.194,55	0,00
TOTALES					137,91	867.369,09	867.369,09	0,00	0,00	0,00	0,00	20.194,55	0,00

CUADRO VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA II

Ref	Agru	Tipo	Ubicación	Finca	Sup. Adopta (m2)	V. Suelo (€)	V.Reposicion (€)		V.Seguro (€)		V. Tasación (€)	Método
							Bruto	Neto	*Reconst	RD 716/2009		
1	1	VPT	Bl:0 Pl:3 Pu:2A	3155	132,06	508.898,49	679.751,12	661.298,37	170.852,63	339.675,49	848.573,98	Comparación
2	1	TRZ	Bl:0 Pl:3 Pu:2A	3155	5,85	11.271,60	15.055,85	14.382,23	3.784,25	8.922,95	20.194,55	Otros métodos
Subtotal:						520.170,09	694.806,97	675.680,60	174.636,88	348.598,44	868.768,53	
TOTALES					137,91	520.170,09	694.806,97	675.680,60	174.636,88	348.598,44	868.768,53	

LIMITACIONES AL VALOR

CONDICIONANTES:

No proceden.

ADVERTENCIAS:

ODC9A1 No se ha aportado el CEE junto con la solicitud de inscripción en el registro o en su caso, debidamente registrado. Se ADVIERTE que, para la elaboración del presente informe, no se ha dispuesto del certificado de eficiencia energética de la finca 3155 junto con la solicitud de inscripción en el registro o en su caso, debidamente registrado.

DIF1A1 Existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción registral y/o catastral que no inducen a dudar sobre su identificación o características, y que no influyen previsiblemente sobre los valores calculados. Se ADVIERTE que existe discrepancias entre la superficie registral y la catastral, sin que haya dudas de concordancia, se inscribe la referencia catastral en registro. Se adopta como superficie de cálculo, la construida comprobada aplicándole parte proporcional de zonas comunes, valorándose el balcón como anejo. Se ADVIERTE que consta inscrito en registro un trastero vinculado en planta azotea con el número 8, sin que se describa ni superficie ni lindes que lo identifiquen. Dicho trastero no se valora, puesto que no se mostró en el momento de la visita.

URB1A2 El inmueble no cumple la normativa urbanística vigente, no se prevé su expropiación forzosa y se realizó con licencia conforme a normativa anterior. Se ADVIERTE que el edificio con una afectación de vial en todo su frente a la calle Canuda y sólo en caso de nueva construcción se deberá ceder y urbanizar. Se considera un volumen disconforme que se realizó con licencia conforme a normativa anterior, por lo que se considera consolidado dada su antigüedad permitiéndose su uso a lo largo de su vida útil.

SOLICITANTE Y FINALIDAD

Encargante:

CAIXABANK

Solicitante:

GONZALEZ COSTA, DANIEL ANTONIO

Sociedad:

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España.

Finalidad:

La finalidad de la tasación es determinar el valor hipotecario del bien inmueble que ha de servir de garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades de crédito con sujeción a lo dispuesto en el real decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la unión europea en las materias de bonos garantizados, entre otras disposiciones.

el uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.

Método de valoración:

El valor de mercado por comparación, se basa en el principio de sustitución, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél, correspondiéndose con el precio al que podría venderse el inmueble mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación 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. Para su determinación debe existir un mercado representativo de inmuebles comparables, con suficientes datos sobre transacciones u ofertas que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado, y que permitan identificar parámetros adecuados para su homogeneización. Se asignará un valor al inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogenizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquel y que no hayan sido tenidas en cuenta.

Normativa:

La valoración se realizará de acuerdo con los principios y metodología de la Orden Ministerial ECO 805/2003 de 27 de Marzo, modificada en la EHA/3011/2007 del 4 de Octubre, en la EHA/564/2008 del 28 de Febrero y en la Orden ECM/599/2025 de 10 de junio.

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Valoración de: VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA (WPT)
Provincia: BARCELONA
Municipio: BARCELONA
Dirección: C/ CANUDA, nº 17 Planta 3º Puerta 2A
Latitud: 41.3848832
Código Postal: 8002
Localidad: BARCELONA
Longitud: 2.1718771

IDENTIFICACIÓN REGISTRAL:

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REGISTRALES									DATOS CATASTRALES		
ELEM	TITULAR	REG. PROP.	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SEC	IDUFIR/CRU	CUOTA	REFERENCIA	CUOTA
VPT	EITAN PERETZ	BARCELONA Nº 1	2812	88	33	3155	4	08054000095711	5.38	0820811DF3802B1202QM	5.38

COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

Comprobaciones:

Identificación física mediante inspección ocular: si
Estado de Ocupación y uso: si
Régimen de protección: si
Adecuación al planeamiento: si
Cumplimiento Protección Arquitectónica: si
Realizada Verificación Registral: si

Documentación:

Doc. Catastral

Pdf OVC

Doc. registral

Nota simple

Información Urb.

Normas

Planeamiento

Plano

LOCALIDAD Y ENTORNO

Localidad y Comunicaciones:

Capital Provincia con 1655956 habitantes según padrón del 2024, habiendo experimentado un incremento del 0.0% respecto al año 2023. Barcelona es la capital, tanto de su comarca como de su provincia, y se sitúa en la comunidad autónoma de Catalunya. Barcelona está distribuida territorialmente en diez distritos, que permiten una administración de la ciudad más descentralizada y próxima a la ciudadanía. Al mismo tiempo, cada distrito está formado por diversos barrios que tienen una marcada personalidad y una tradición histórica. El nivel de comunicaciones se considera muy alto: Cuenta con una red completa de autobuses y ferrocarriles que cubren la ciudad y el área metropolitana. Es, asimismo, el centro de una red muy densa de comunicaciones a nivel nacional e internacional.

Entorno:

Entorno urbano consolidado y completamente urbanizado. El área donde se ubica el edificio objeto de valoración se encuentra en el núcleo urbano central de Barcelona. Los edificios tienen una antigüedad entre los 10 y los 75 años siendo de calidad arquitectónica media en general, con una altura entre 1 y 9 plantas, en una zona consolidada totalmente en cuanto al tejido edificado. El nivel de comunicaciones se considera bueno.

Aparcamientos públicos:	Medios	Qué Tal Se Aparca:	Regular	Entorno Comercial:	Medio
Entorno terciario(Oficinas):	Medio	Entorno Industrial:	Fuera De Pol. I	Dotaciones/Equipamientos:	Medios
Tipo Núcleo:	Capital Provincia	Laboral:	Multiple	Nivel desempleo:	Medio
Tipo:	Urbano Central	Carácter:	1ª Vivienda	Nivel renta:	Medio
Calidad Edificios Entorno:	Medio	Coste Transportes:	Medio	Consolidación entorno:	Medio
Antigüedad entorno:	Medio	Renovación entorno:	Medio	Pavimentación:	Bien
Iluminación:	Bien	Metro:	Bien	Autobuses:	Bien
Ferrocarril:	Bien	Transporte Público:	Medios	Jardines:	Bien
Restaurantes:	Bien	Comercial:	Bien	Escolar:	Bien
Sanitario:	Bien	Deportivo:	Bien		
Expectativas:	Neutra. No prevé revaluación/devaluación del 10%			Evolución:	Estable
Tipo de localización:	Capital de comunidad autónoma				

Inversiones pendientes

Agua (%)	0	Alumbrado (%)	0
Pavimentación (%)	0	Saneamiento (%)	0



TERRENO SOLAR

14795708

Identificación:
SOLAR 1

Referencia: 1
Superficie adoptada: 584 m2

Descripción:

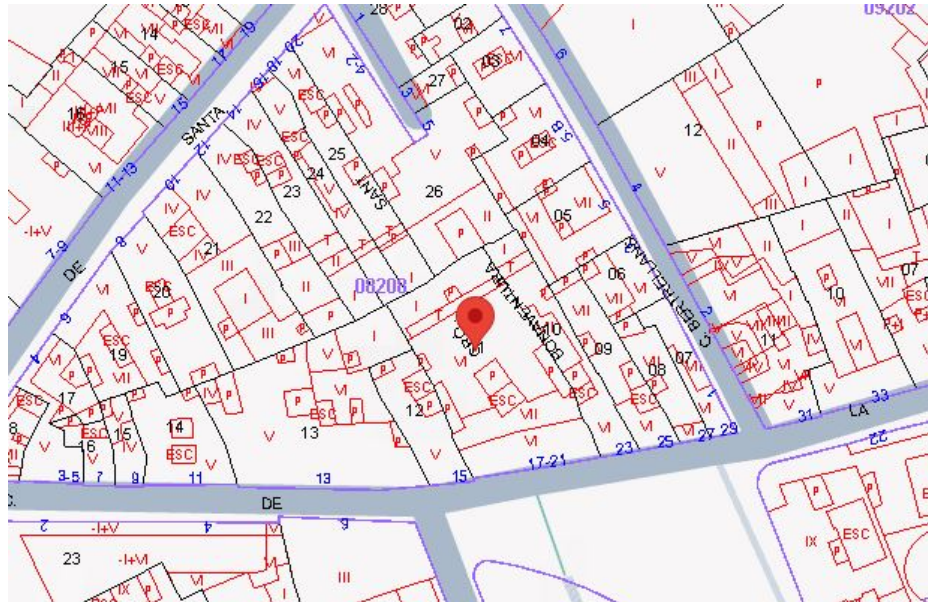
DESCRIPCIÓN DEL TERRENO: No procede por tratarse de un elemento de edificio.

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

Datos registrales:

Finca registral: 3155
Sup. registral: 584 m2

Ref. catastral: 0820811DF3802B1202QM
Sup. catastral: 584 m2





Infraestructuras:

Electricidad: Si Seguridad: No

Contaminación aparente:

Terreno: No Construcción: No Acustica: No
Ambiental: No Otros: No

Situación urbanística individualizada:

Suelo: 1 - SOLAR 1		Sist Gestión: Licencia
Clasificación: URBANO CONSOLIDADO		Fase Gestión: Parcelas resultantes inscritas
Calificación: RESIDENCIAL		Estado Urb. (%): 100.00
Nivel Suelo: I (Según ECO)		Paraliz Urb.: No
Producto Desarr.: Viviendas de primera residencia libre		Fch Fin Gest Urb.:
Desarr. Planea.: Urbanización finalizada		Ambito valorado: 100 %
Prox Nucleo Urb.: Suelo Urbano		
V.P.O.: No		

PLANEAMIENTO VIGENTE:- Plan General Metropolitano PGM-76 aprobado definitivamente del 14-07-1976

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA: Suelo urbano consolidado.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Clave 12b: Zona de casco antiguo de conservación del centro histórico. Clave Vial: Red viaria.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS: altura reguladora máxima: media de las edificaciones en el tramo de vial. Fachada mínima: 6,50 m.

USO CARACTERÍSTICO ZONAL: Usos permitidos: Vivienda, Residencial, Comercial, Sanitario, Recreativo, Deportivo, Oficinas, Religioso, Cultura, Industrial y aparcamiento.

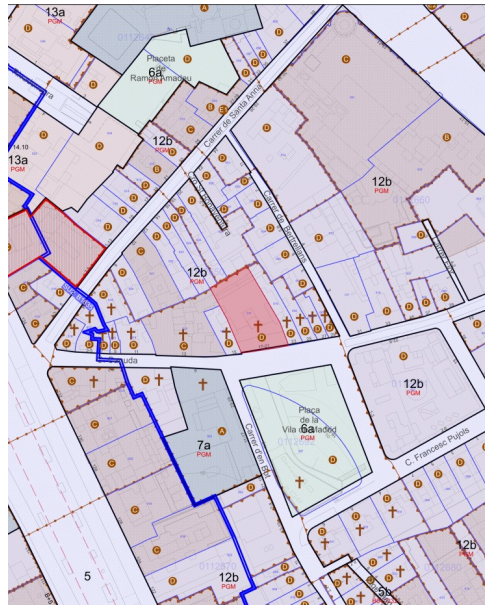
AFECCIONES URBANÍSTICAS: Edificio con una afectación de vial en todo su frente a la calle Canuda y sólo en caso de nueva construcción se deberá ceder y urbanizar. Se considera un volumen disconforme que se realizó con licencia conforme a normativa anterior, por lo que se considera consolidado dada su antigüedad permitiéndose su uso a lo largo de su vida útil.

PROTECCIÓN PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO: El inmueble pertenece al catálogo de patrimonio de la ciudad de Barcelona. Identificador 1121, nivel A (Bienes culturales de interés nacional).

OBSERVACIONES: Se aporta, anexo al presente informe, plano de calificación y normativa urbanística.

Hipótesis de trabajo:

Conforme a la Sección Quinta de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, Art. 34 Aplicabilidad del método residual, b) Procedimiento de análisis de inversiones con valores actuales (Procedimiento de cálculo estático) 3. El método residual sólo se podrá aplicar mediante el procedimiento estático, a los solares e inmuebles en rehabilitación en los que se pueda comenzar la edificación o rehabilitación en un plazo no superior a un año, así como a los solares edificados. Artículo 40. Procedimiento de cálculo estático 1. Para el cálculo del valor residual por el procedimiento estático se seguirán los siguientes pasos: a) Se estimarán los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de la presente Orden, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. En el caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto. b) Se estimará el valor en venta del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación. Dicho valor será el obtenido por alguno de los métodos establecidos en los artículos precedentes. c) Se Fijará el margen de beneficio del promotor. d) Se Aplicará la fórmula de cálculo: $F = VM \times (1-b) - \&\#8721; Ci$ "



La valoración se realiza conforme a la edificabilidad existente.

EDIFICIO

14795709

Tipo edificio:	Residencial	nº total elementos edificio:	17
Uso edificio:	Mixto	nº elementos en la valoración:	2
Tipo uso:	Edificio Residencial	Conservación edificio:	Alta
Tipología:	Edificio Residencial	Cimentación:	Desconocido
Año construcción:	1870	Estructura:	Muraria
Grado antigüedad:	Más De 50 Años	Forjado:	Unidireccional con bovedillas
Año máximo vida Útil:	2100	Cubierta:	Plana tipo terrado
Estado actual:	Rehabilitación Parcial	Fachada:	Enfoscado
Año rehabilitación:	2000	Nº fachadas edificio:	1
Situación calle:	Secundaria	Fachada Protegida:	Si
Ancho calle (m):	6	División Horizontal	Inscrita
Zonas comunes:	No		
Cumplimiento accesibilidad:	Si		
Nº portales:	1		
Portería:	No		
Plantas sobre rasante	7		
nº ascensores	1		
Plantas bajo rasante	0		
Edificio completo	No		
Ubicación relativa en el municipio	Nivel Medio		
Ubicación relativa en el barrio o zona	Nivel Medio		
Instalaciones piscina	No		
Instalaciones Tenis o pádel	No		
Otras instalaciones deportivas	No		
Superficie zona verde	0.00		
Ligado Explotación económica	No		
Puertas por planta	2		
Calidad edificio:	Media		
ITE:	No dispuesta		



Edificio de carácter residencial plurifamiliar formado por 7 plantas sobre rasante. La totalidad del edificio se destina a uso residencial a excepción de la planta baja que se ubican locales comerciales. La promoción se ajusta a la media del entorno en lo que se refiere a acabados exteriores y a tipología.

Construcción autorizada por la normativa urbanística vigente:	No
Uso autorizado por la normativa urbanística vigente:	Si

Estado Actual:

Estado Actual:

Según la información catastral, la construcción del edificio data de 1870. El aspecto exterior de conservación en general es bueno y aparentemente no presenta patologías.

Valoración de espacios independientes en función de sus características constructivas y funcionales.

La valoración de terrazas, patios y espacios exteriores se realiza atendiendo a sus características específicas, tales como su tamaño, posición, accesibilidad, funcionalidad y relevancia dentro del producto inmobiliario valorado. Constituyen en sí mismos espacios cuya naturaleza constructiva y uso difieren del interior edificado y el mercado inmobiliario reconoce para ellos un valor distinto.

Su valor y su aportación al conjunto de la vivienda no son equivalentes a los de la superficie construida cerrada por lo que resulta necesario valorarlos de forma independiente de forma que su incidencia en el valor total del inmueble sea proporcional a su relevancia real.

Esta diferenciación aplica también en la metodología de cálculo de sus valores analizando las características anteriormente mencionadas y destacando aquellas más influyentes en su valoración.

Se responde así a la necesidad de reflejar adecuadamente el valor que estos espacios aportan al conjunto del inmueble y asegurando, por lo tanto la coherencia con el análisis de mercado.

ELEMENTO

14795710

Identificación:

Referencia: 1

Nombre: VIVIENDA 1

Dirección:

C/ CANUDA, nº 17, nº 17, Planta: 3, Puerta: 2A, Bloque: 0

Ampliación: 0

Localidad: BARCELONA

Municipio: BARCELONA

Latitud: 41.3848832

Longitud: 2.1718771

Descripción: VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA (VPT)

La vivienda se localiza en la cuarta planta sobre rasante. Señalado como tercero segunda B.

Tipo inmueble:

VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA (VPT)

Uso registral:

Residencial

Uso tasado:

Residencial

Tipología unidad tasada:

Vivienda División Horizontal

Ubicación:

Ubicación relativa en el municipio:

Nivel Medio

Ubicación relativa en el inmueble:

Nivel Medio

Plantas sobre rasante:

07

Posición en Edificio:

Exterior

Orientación:

No influye en el valor

Norte:

No

Este:

No

Accesibilidad:

Ascensor:

Bien

Montacargas:

Si

Montacargas:

Características Morfológicas:

Inmueble Polivalente:

No

Factor de Forma:

Regular

Divisibilidad del elemento:

Media

Antigüedad y Conservación:

Año construcción:

1870

Año última reforma:

2020

Intensidad de la reforma:

Integral

Necesita Reforma:

No

Vida Útil total:

100

Tipo Mantenimiento/Reparación:

Ocupación:

Ocupación antes:

Si

Protección:

Tipo de Protección:

Autorizaciones:

Construcción autorizada:

No

Cedula Habitabilidad:

Cedula habitabilidad

Otros Aspectos:

Gastos de Comunidad(€/año):

0

Programa y características funcionales:

Nº Dormitorios:

3

Cocina equipada:

Si

Lavadero:

No

Destino:

1ª Residencia

Localización Elemento:

Núcleo Urbano

Ubicación relativa barrio o zona:

Nivel Medio

Altura piso sobre rasante:

04

Plantas bajo rasante:

0

Ocupación en planta m2:

0

Sur:

Si

Oeste:

No

Altura Libre:

Nº Ascensores:

01

Uso Polivalente:

Sí

Distribución interior:

Bien

Conservación Elemento:

Alta

Antigüedad Elemento:

155

Última Rehabilitación:

10

Estado actual:

Reformado

Es habitable Elemento:

Si

Vida Residual:

90

Inversión mínima Mant/Rep:

Arrendado:

No

Estado ocupación visita:

Vacía

V.P.O.:

No

Nº Exp. protección:

Uso autorizado:

Si

Fin Cédula Habitabilidad:

Inmueble con caract. singulares:

No

Nº Baños:

2

Armarios empotrados:

1

Tendedero:

No

Apartamento turístico:

No

Nº terrazas:		Uso terraza:	
Nº Balcones:			
Calidades constructivas:	Media	Calidad Global:	Alta
Acabados:			
Carpinterías y cerramientos:			
Carpintería interior:	Madera	Puerta de Seguridad:	Si
Puerta de acceso:	Acorazada	Carpintería exterior:	Madera
Persianas:	No dispone	Rejas:	No
		Contraventanas:	Madera
Instalaciones y servicios:			
Agua caliente sanitaria:	Eléctrico	A.C.S comunitaria:	No
Calefacción:	Eléctrico	Calefacción comunitaria:	No
Aire Acondicionado:	Individual	Conserje/portero/seguridad privada:	No
Círculo de seguridad:	Si	Sistema de alarma:	Si
Instalaciones deportivas:		Instalación Golf:	No
Instalaciones Piscina:	No	Instalación Gimnasio:	No
Instalación Tenis o Pádel:	No	Instalación Squash:	No
Instalación Baloncesto:	No	Otras instalaciones deportivas:	No
Aspectos medioambientales:	Buenos	Contaminación aparente Terreno:	No
Contaminación aparente Acústica:	No	Contaminación aparente Ambiental:	No
Contaminación aparente Constr.:	No	Contaminación aparente Otros:	No
Difícil Comercialización:	No	Visita al interior de inmueble:	Si

Vivienda compuesta de distribuidor, cocina - salón - comedor, dos baños, lavadero, tres dormitorios y dos balcones.

Acabados:			
Zona	Suelos	Paramentos	Techos
Distribuidores	B. Ceramica	Pintura	Pintura
EMC	B. Ceramica	Pintura	Estructura vista
Dormitorios	B. Ceramica	Pintura	Pintura
Baño	B. Ceramica	Alicatado	Pintura

Superficies:

Útil - 112,66 m2
Construida - 120,06 m2

Balcones - 5,85 m2

Observaciones sobre la superficie adoptada en la valoración.

La aplicación de los métodos de comparación, coste y actualización en el ámbito de la tasación inmobiliaria requiere, para su correcta implementación, el uso de fuentes de información públicas y privadas que proporcionen datos estructurados, homogéneos y verificables. Entre estas fuentes se encuentran, de manera esencial, la información catastral, los registros de inmuebles comparables y los sistemas de precios unitarios de construcción.

Actualmente, dichas bases de datos no ofrecen información en términos de superficie útil, sino que expresan de forma generalizada las superficies en términos de superficie construida con zonas comunes repercutidas, lo que las convierte en la única referencia técnica disponible y compartida por todos los operadores del mercado inmobiliario.

El uso de la superficie útil como superficie adoptada exigiría, por tanto, la aplicación sistemática de factores de conversión entre distintas naturalezas de superficie en todos los elementos de referencia empleados en los cálculos. Este procedimiento introduciría un componente adicional de estimación que afectaría negativamente a la coherencia, trazabilidad y homogeneidad de los resultados obtenidos mediante los métodos anteriormente citados, comprometiendo la comparabilidad entre datos y restando solidez técnica al proceso valorativo.

En consecuencia, y mientras no exista una disponibilidad suficiente, estructurada y fiable de información en términos de superficie útil, se mantiene como criterio técnico la adopción de la superficie construida con zonas comunes repercutidas como base para los cálculos en los informes de tasación

ELEMENTO

14800814

Identificación:

Referencia: 2 Nombre: BALCÓN

Dirección:

C/ CANUDA, nº 17, nº 17, Planta: 3, Puerta: 2A, Bloque: 0

Ampliación: 0

Localidad: BARCELONA

Latitud: 41.3848832

Municipio: BARCELONA

Longitud: 2.1718771

Descripción: TERRAZA (TRZ)

La vivienda se localiza en la cuarta planta sobre rasante. Señalado como tercero segunda B.

Tipo inmueble: TERRAZA (TRZ)
Uso registral: Anexo
Uso tasado: Anexo
Tipología unidad tasada: Terrazas

Ubicación:
Ubicación relativa en el municipio: Nivel Medio
Ubicación relativa en el inmueble: Nivel Medio
Plantas sobre rasante: 07
Posición en Edificio: Exterior
Orientación: No influye en el valor
Norte: No
Este: No

Accesibilidad: Bien
Ascensor: Si
Montacargas:

Características Morfológicas:

Inmueble Polivalente: No
Factor de Forma: Bien
Divisibilidad del elemento: Media

Antigüedad y Conservación:

Año construcción: 1870
Año última reforma: 2020
Intensidad de la reforma: Integral
Necesita Reforma: No
Vida Útil total: 50

Tipo Mantenimiento/Reparación:

Ocupación:
Ocupación antes: Si

Protección:
Tipo de Protección:

Autorizaciones:

Construcción autorizada: No
Licencia de funcionamiento: No

Otros Aspectos:

Gastos de Comunidad: 0

Programa y características funcionales:

Tipo de Terraza: Cubierta

Calidades constructivas: Media

Acabados:

Carpinterías y cerramientos:

Carpintería interior: Madera
Puerta de acceso: Acorazada
Persianas: No dispone

Instalaciones y servicios:

Agua caliente sanitaria: Eléctrico
Calefacción: Eléctrico
Aire Acondicionado: Individual
Circuito de seguridad: Si

Instalaciones deportivas:

Instalaciones Piscina: No
Instalación Tenis o Pádel: No
Instalación Baloncesto: No

Aspectos medioambientales: Buenos

Contaminación aparente Acustica: No
Contaminación aparente Constr.: No

Difícil Comercialización: No

Localización Elemento: Núcleo Urbano
Ubicación relativa barrio o zona: Nivel Medio
Altura piso sobre rasante: 04
Plantas bajo rasante: 0
Ocupación en planta m2: 0

Sur: Si
Oeste: No
Altura Libre:
Nº Ascensores: 01

Uso Polivalente: Sí
Distribución interior: Bien

Conservación Elemento: Alta
Antigüedad Elemento: 155
Última Rehabilitación: 10
Estado actual: Reformado
Es habitable Elemento: No
Vida Residual: 40

Inversión mínima Mant/Rep:
Arrendado: No
Estado ocupación visita: Vacía
Acogido a protección: No
Nº Exp. protección:

Uso autorizado: Si

Inmueble con caract. singulares: No

Tipo Uso de Terraza: Privativo
Calidad Global: Alta

Puerta de Seguridad: Si
Carpintería exterior: Madera
Rejas: No
Contraventanas: Madera

A.C.S comunitaria: No
Calefacción comunitaria: No
Conserje/portero/seguridad privada: No
Sistema de alarma: Si
Instalación Golf: No

Instalación Gimnasio: No
Instalación Squash: No
Otras instalaciones deportivas: No
Contaminación aparente Terreno: No
Contaminación aparente Ambiental: No
Contaminación aparente Otros: No

Visita al interior de inmueble: Si

Vivienda compuesta de distribuidor, cocina - salón - comedor, dos baños, lavadero, tres dormitorios y dos balcones.

Acabados:
Zona Suelos Paramentos Techos
Distribuidores B. Ceramica Pintura Pintura
EMC B. Ceramica Pintura Estructura vista
Dormitorios B. Ceramica Pintura Pintura
Baño B. Ceramica Alicatado Pintura

Superficies:

Útil - 112,66 m2
Construida - 120,06 m2

Balcones - 5,85 m2

Observaciones sobre la superficie adoptada en la valoración.

La aplicación de los métodos de comparación, coste y actualización en el ámbito de la tasación inmobiliaria requiere, para su correcta implementación, el uso de fuentes de información públicas y privadas que proporcionen datos estructurados, homogéneos y verificables. Entre estas fuentes se encuentran, de manera esencial, la información catastral, los registros de inmuebles comparables y los sistemas de precios unitarios de construcción.

Actualmente, dichas bases de datos no ofrecen información en términos de superficie útil, sino que expresan de forma generalizada las superficies en términos de superficie construida con zonas comunes repercutidas, lo que las convierte en la única referencia técnica disponible y compartida por todos los operadores del mercado inmobiliario.

El uso de la superficie útil como superficie adoptada exigiría, por tanto, la aplicación sistemática de factores de conversión entre distintas naturalezas de superficie en todos los elementos de referencia empleados en los cálculos. Este procedimiento introduciría un componente adicional de estimación que afectaría negativamente a la coherencia, trazabilidad y homogeneidad de los resultados obtenidos mediante los métodos anteriormente citados, comprometiendo la comparabilidad entre datos y restando solidez técnica al proceso valorativo.

En consecuencia, y mientras no exista una disponibilidad suficiente, estructurada y fiable de información en términos de superficie útil, se mantiene como criterio técnico la adopción de la superficie construida con zonas comunes repercutidas como base para los cálculos en los informes de tasación

SUPERFICIES

DESGLOSE SUPERFICIES

Ref	Tipo	Ubicación	Finca	Registral (m2)			Catastral (m2)		Calificada (m2)	Comprobada (m2)					Adoptada (m2)
				Útil/SinDe	Const.	Const. cc	Útil/Cons	Const.		Parcela	Útil	Constr.	Terraza	Const. cc	
1	VPT	Bl:0 Pl:3 Pu:2A	3155	108,97	151,37	0,00	122,00	135,00	0,00	0,00	112,66	120,06	0,00	132,06	132,06
2	TRZ	Bl:0 Pl:3 Pu:2A	3155	0,00	0,00	0,00	122,00	135,00	0,00	0,00	5,80	5,85	0,00	5,85	5,85
TOTALES:				Escriturado: 151.37					0,00		118,46		0,00	137,91	137,91

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Renta:

Ref	Agru	Tipo	Ubicación	Finca	Ocupado antes	Estado ocupación visita	Sup. Arrendada (m2)	Fecha Inicio contrato	Fecha Fin contrato	Renta M Actual (€/m2)	Renta Óptima (€/m2)
1	1	VPT	Bl:0 Pl:3 Pu:2A	3155	Si	Vacía					
2	1	TRZ	Bl:0 Pl:3 Pu:2A	3155	Si	Vacía					

Protección:

No consta afección a régimen de protección.

ANÁLISIS DE MERCADO

Tal y como se puede apreciar del estudio de mercado realizado (Anexo Estudio de Mercado), existe cierta homogeneidad entre los datos obtenidos atendiendo fundamentalmente a su ubicación, acabados constructivos, conservación, superficies y antigüedad. Para homogeneizar se establecerán coeficientes entre 0.90 y 1.10 en función de si el comparable analizado presenta mejores o peores condiciones que el inmueble valorado, en función de los coeficientes establecidos para cada uso.

Se ha realizado un análisis de mercado relativo al segmento de inmuebles comparables con el bien analizado, por localización, tipología y uso, destinado a obtener ofertas firmes o precios de compraventa que, debidamente homogeneizados, permitan identificar el valor unitario medio de mercado a considerar en la conclusión del informe.

HOMOGENEIZACIÓN VPT

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Ce	Cu	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
13.78	I	95	4	0.988	0.961	1.017	1	1.02	757.188,02	7.970,40	0.985	7847.68
12.21	I	106	10	1	0.975	1	0.98	1.02	705.097,05	6.651,86	0.975	6486.24
12.3	I	83	10	1	0.941	1.017	1	1.02	631.289,32	7.605,90	0.976	7421.78
10.17	I	125	20	1.02	0.994	1.017	1	1.02	555.000,00	4.440,00	1.052	4670.07
9.71	I	138	20	1.02	1.004	1.017	1	1.02	650.000,00	4.710,14	1.062	5003.62
21.13	I	100	15	1.01	0.968	1	1	1.02	655.000,00	6.550,00	0.997	6531.88
11.9	I	90	10	1	0.953	1	1	1.02	625.000,00	6.944,44	0.972	6752.35
8.81	I	170	25	1.03	1.022	1.017	1	1.02	880.000,00	5.176,47	1.092	5652.12

Valor obtenido (€/m2)	6.425,67	Gastos Comercialización (%)	2,50
-----------------------	----------	-----------------------------	------

Tras ponderar las muestras con los coeficientes de homogeneización 'C' referidos a Superficie (Cs), Antigüedad (Ca) y Calidades de entorno (Ce), ubicación (Cu), y calidad constructiva (Cc), se obtiene un coeficiente global (C). Teniendo en cuenta dicho coeficiente y el Peso considerado según el grado de similitud de cada comparable respecto al inmueble objeto de estudio, se ha obtenido el valor de mercado medio.

CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

Criterio de valoración

El informe se realiza sobre la hipótesis de Valor de Mercado, definido según la EVS, como la cuantía estimada por la cual podría intercambiarse el bien en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.

En el artículo 45 (Valoración para edificios y elementos de edificios para el mercado hipotecario) en su punto c) se establecen los criterios de valoración para inmuebles destinados a uso propio o vacío y no ligados a una explotación. Según este artículo, "el valor de tasación será el valor por comparación, en su caso ajustado; cuando su cálculo no fuera posible se tomará el valor por actualización teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 28, y si el cálculo de éste tampoco fuera posible, el valor de tasación será, como máximo, el valor de reemplazamiento neto."

Valor de Reemplazamiento Bruto:

El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB) de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales. Para calcular el valor de reemplazamiento bruto se sumará al valor del terreno, la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor. Salvo que el inmueble esté ligado a una explotación económica, no se incluirán los costes de los acabados e instalaciones no polivalentes. Además se tendrán en cuenta los gastos correspondientes a impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva, los honorarios técnicos por proyectos y dirección de obras, los costes de licencias y tasas de construcción, las primas de seguros obligatorios de la edificación incluidos los honorarios de la inspección y los gastos de administración del promotor. No se considerarán como gastos el beneficio del promotor, los gastos financieros y los de comercialización. Se ponderará el valor particular de los elementos de la edificación que le confieran, en su caso, el carácter histórico artístico. En la determinación del valor se atenderá a la situación de la obra ejecutada en la fecha de la valoración, sin incluir acopios ni mobiliario. Para la hipótesis de edificio terminado, los precios de las unidades de obra existentes en el momento de la tasación podrán corregirse, en su caso, con la evolución del mercado, la modificación del valor del suelo no podrá realizarse hasta que la obra esté terminada.

De este modo se obtiene que:

1 - SOLAR 1

Valor residual estático

El valor residual de un suelo o de un inmueble a rehabilitar, corresponde con el valor equitativo de utilidad que en un proceso inmobiliario en el que el resultado final rentable es la construcción que sobre él se realiza (en función de su aprovechamiento y del rendimiento de dicho aprovechamiento), un comprador abonaría en condiciones de usarlo con el mejor provecho posible disponiendo de los medios necesarios, deduciendo de los ingresos en su rendimiento óptimo, el coste de las construcciones necesarias para conseguirlo, así como los gastos que ocasionan estas y el beneficio propio de la promoción. El procedimiento de análisis de inversiones con valores actuales (procedimiento de cálculo estático) se podrá aplicar a la valoración de los solares e inmuebles en rehabilitación en los que se pueda comenzar la edificación o rehabilitación en un plazo no superior a un año, así como a los solares edificados. Se estimarán los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor, los correspondientes a impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva, los honorarios técnicos por proyectos y dirección de obras, los costes de licencias y tasas de construcción, las primas de seguros obligatorios de la edificación incluidos los honorarios de la inspección y los gastos de administración del promotor, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. El valor del terreno o inmueble a rehabilitar se obtendrá a partir del producto del valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado por la diferencia entre la unidad y el margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno. Del producto así obtenido se detraerán los gastos considerados.

Mercado primario para cálculo del valor del suelo HOMOGENEIZACIÓN 14795710 - VIVIENDA 1

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Ce	Cu	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
6.04		70	4	1.008	0.914	1	1	1	461.084,46	6.586,92	0.922	6070.58
28.05	I	110	1	1.002	0.982	1.017	1	1	593.217,17	5.392,88	1	5393.96
23.93		112	0	1	0.984	1.017	1	1	769.772,20	6.872,97	1	6875.25
9.47	I	95	4	1.008	0.963	1.017	1	1	757.188,02	7.970,40	0.987	7866.74
8.2	I	106	10	1.02	0.977	1	0.98	1	705.097,05	6.651,86	0.977	6498.79
8.32	I	83	10	1.02	0.943	1.017	1	1	631.289,32	7.605,90	0.978	7440.78
10.55	I	116	2	1.004	0.988	1.017	1	1	1.168.978,88	10.077,40	1.008	10161.79
5.45		56	10	1.02	0.868	1.017	0.98	1	313.014,31	5.589,54	0.882	4930.2

Valor obtenido (€/m2)	6.712,08	Gastos Comercialización (%)	2,44
------------------------------	-----------------	------------------------------------	-------------

Uso	Sup. (m2) edificable	Ejec. mat €/m2	B.I. (%)	€/m2	Contrata €/m2	G.N. (%)	€/m2	Venta €/m2	G.C. (%)	€/m2	B.P. (%)	€/m2	Repercusión €/m2
Residencial (Vivienda libre primera)	130,06	1.050,00	20,00	210,00	1.260,00	18,00	189,00	6.712,08	3,00	201,36	18,00	1.208,17	3.853,54
Total	130,06												
VALOR RESIDUAL DEL SUELO 1												617.002,13 €	

B.I. = Beneficio Industrial, G.N. = Gastos Necesario, G.C. = Gastos Comercialización, B.P. = Beneficio Promotor

VALOR TOTAL DE SUELO:

520.170,09 €

Valor de Reemplazamiento Neto:

Para calcular el Valor de Reemplazamiento Neto se restará del valor de reemplazamiento bruto la depreciación física y funcional del edificio terminado. La depreciación física de la edificación considerará el uso desarrollado, la antigüedad del inmueble y su destino. Respecto a la

depreciación funcional, se tendrán en cuenta los costes y gastos necesarios para adaptar el inmueble a los usos que se destina o para corregir errores de diseño u obsolescencia.

1 - VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA - VIVIENDA 1			% obra realizada:	100%
UNITARIOS			%	FINAL (€/m2)
Repercusión (€/m2)				3.853,54
Ejecución material				937,50
	Beneficio industrial + gastos generales	20,00		
Contrata				1.125,00
	Honorarios	6,00		56,25
	Licencia	2,50		23,44
	Gastos	5,50		51,56
	Dirección	4,00		37,50
Coste de construcción Bruto				1.293,75
Reemplazamiento Bruto				5.147,29
	Por no ser a estrenar	-2,00		-25,88
	Por antigüedad y conservación	-5,80		-75,04
	Por distribución	0,00		0,00
	Por adaptación	-3,00		-38,81
Reemplazamiento Neto (€/m2)				5.007,56
TOTALES				
Superficie (m2)				132,06
Valor Suelo (Euros)				508.898,49
Valor construcción (Euros)				148.567,50
Valor Reposición Bruto (Euros)				679.751,12
Valor Reposición Neto (Euros)				661.298,37

2 - TERRAZA - BALCÓN			% obra realizada:	100%
UNITARIOS			%	FINAL (€/m2)
Repercusión (€/m2)				1.926,77
Ejecución material				468,75
	Beneficio industrial + gastos generales	20,00		
Contrata				562,50
	Honorarios	6,00		28,13
	Licencia	2,50		11,72
	Gastos	5,50		25,78
	Dirección	4,00		18,75
Coste de construcción Bruto				646,88
Reemplazamiento Bruto				2.573,65
	Por no ser a estrenar	-2,00		-12,94
	Por antigüedad y conservación	-15,80		-102,21
	Por distribución	0,00		0,00
	Por adaptación	0,00		0,00
Reemplazamiento Neto (€/m2)				2.458,50
TOTALES				
Superficie (m2)				5,85
Valor Suelo (Euros)				11.271,60
Valor construcción (Euros)				3.290,63
Valor Reposición Bruto (Euros)				15.055,85
Valor Reposición Neto (Euros)				14.382,23

VALOR TOTAL DE REPOSICIÓN NETO:

675.680,60 €

CUADRO VALOR REEMPLAZAMIENTO (TOTALES)

Ref	Agru	Tipo	Ubicación	Finca	Sup. Adopt (m2)	V. Suelo (€)		Coste Construcción (€)	Gastos Necesarios (€)	V. Reposición (€)	
						Actual	Ajustado			Bruto	Neto
1	1	VPT	Bl:0 Pl:3 Pu:2A	3155	132,06	508.898,49	508.898,49	148.567,50	22.285,13	679.751,12	661.298,37
2	1	TRZ	Bl:0 Pl:3 Pu:2A	3155	5,85	11.271,60	11.271,60	3.290,63	493,62	15.055,85	14.382,23
TOTALES					137,91	520.170,09	520.170,09	151.858,13	22.778,75	694.806,97	675.680,60

Valor de mercado en venta por comparación:

El valor de mercado por comparación, se basa en el principio de sustitución, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél, correspondiéndose con el precio al que podría venderse el inmueble mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieran 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. Para su determinación debe existir un mercado representativo de inmuebles comparables, con suficientes datos sobre transacciones u ofertas que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado, y que permitan identificar parámetros adecuados para su homogeneización. Se asignará un valor al inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogenizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquel y que no hayan sido tenidas en cuenta.

CUADRO VALORACIÓN POR COMPARACIÓN												
Ref	Agru	Tipo	Ubicación	Finca	Sup. Adopt (m2)	V. Unitario (€)			V. Comparación (€)			V. Vuelo (€)
						Actual	Final	Ajustado	Actual	Final	Ajustado	
1	1	VPT	Bl:0 Pl:3 Pu:2A	3155	132,06	6.425,67	6.425,67	6.425,67	848.573,98	848.573,98	848.573,98	339.675,49
2	1	TRZ	Bl:0 Pl:3 Pu:2A	3155	5,85	3.212,84	3.212,84	3.212,84	18.795,11	18.795,11	18.795,11	8.922,95
TOTALES									867.369,09	867.369,09	867.369,09	348.598,44

Resumen de valores:

CUADRO VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA I													
Ref	Agru	Tipo	Ubicación	Finca	Sup. Adopta (m2)	V. Comparación (€)		V. Actualización de la renta (€)			V. Max Legal (€)	Otros (€)	Venta rápida (€)
						Comp	Ajustado	Arrendam	Merc Alqu	Explotación			
1	1	VPT	Bl:0 Pl:3 Pu:2A	3155	132,06	848.573,98	848.573,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	1	TRZ	Bl:0 Pl:3 Pu:2A	3155	5,85	18.795,11	18.795,11	0,00	0,00	0,00	0,00	20.194,55	0,00
					Subtotal:	867.369,09	867.369,09	0,00	0,00	0,00	0,00	20.194,55	0,00
TOTALES					137,91	867.369,09	867.369,09	0,00	0,00	0,00	0,00	20.194,55	0,00

CUADRO VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA II												
Ref	Agru	Tipo	Ubicación	Finca	Sup. Adopta (m2)	V. Suelo (€)	V.Reposicion (€)		V.Seguro (€)		V. Tasación (€)	Método
							Bruto	Neto	*Reconst	RD 716/2009		
1	1	VPT	Bl:0 Pl:3 Pu:2A	3155	132,06	508.898,49	679.751,12	661.298,37	170.852,63	339.675,49	848.573,98	Comparación
2	1	TRZ	Bl:0 Pl:3 Pu:2A	3155	5,85	11.271,60	15.055,85	14.382,23	3.784,25	8.922,95	20.194,55	Otros métodos
Subtotal:						520.170,09	694.806,97	675.680,60	174.636,88	348.598,44	868.768,53	
TOTALES					137,91	520.170,09	694.806,97	675.680,60	174.636,88	348.598,44	868.768,53	

CUADRO AGRUPACIONES										
ID Agrupa	Ref Elemento Principal	Nº Elementos	Detalle Elemento Principal	Finca Registral		Valor Suelo Final (€)	VRB Final (€)	Valor Seguro Reconstrucción	Valor Tasación Actual (€)	Valor Tasación Final (€)
1	1	2	VIVIENDA 1		3155	520.170,09	694.806,97	174.636,88	868.768,53	868.768,53

Valoración de Derechos:

Titular	Finca	Derecho	%	Valor Actual (€)
EITAN PERETZ	3155	Pleno Dominio	100,00	868.768,53

VALOR DE TASACIÓN

El valor de tasación obtenido por valor de mercado por comparación y otros para los inmuebles valorados asciende a OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS.

VALOR TOTAL DE TASACIÓN (ADOPTADO):

868.768,53 €

ADVERTENCIAS

ODC9A1 No se ha aportado el CEE junto con la solicitud de inscripción en el registro o en su caso, debidamente registrado. Se ADVIERTE que, para la elaboración del presente informe, no se ha dispuesto del certificado de eficiencia energética de la finca 3155 junto con la solicitud de inscripción en el registro o en su caso, debidamente registrado.

DIF1A1 Existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción registral y/o catastral que no inducen a dudar sobre su identificación o características, y que no influyen previsiblemente sobre los valores calculados. Se ADVIERTE que existe discrepancias entre la superficie registral y la catastral, sin que haya dudas de concordancia, se inscribe la referencia catastral en registro. Se adopta como superficie de cálculo, la construida comprobada aplicándole parte proporcional de zonas comunes, valorándose el balcón como anejo. Se ADVIERTE que consta inscrito en registro un trastero vinculado en planta azotea con el número 8, sin que se describa ni superficie ni lindes que lo identifiquen. Dicho trastero no se valora, puesto que no se mostró en el momento de la visita.

URB1A2 El inmueble no cumple la normativa urbanística vigente, no se prevé su expropiación forzosa y se realizó con licencia conforme a normativa anterior. Se ADVIERTE que el edificio con una afectación de vial en todo su frente a la calle Canuda y sólo en caso de nueva construcción se deberá ceder y urbanizar. Se considera un volumen disconforme que se realizó con licencia conforme a normativa anterior, por lo que se considera consolidado dada su antigüedad permitiéndose su uso a lo largo de su vida útil.

OBSERVACIONES FINALES

Inmueble situado en una zona de edificios entre medianeras con frente a la calle de acceso, Canuda. Vivienda desocupada a día de visita. No se ha aportado certificado de eficiencia energética.

La vivienda dispone de ascensor, la finca valorada presenta un buen estado de conservación acorde a la reforma interior que se observa.

JUICIO CRÍTICO

CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO La situación de la oferta y la demanda relativa al tipo de inmueble valorado se encuentra equilibrada.

OFERTA: es media para viviendas de las mismas dimensiones y características en el entorno inmediato.

DEMANDA: es también media, siendo la tipología de vivienda más demandada en el entorno próximo.

INTERVALOS DE PRECIOS: En el presente informe, para la obtención del Valor de Tasación por Comparación, se han considerado testigos comparables, que debido a la proximidad de la fecha de su publicación, y contactos de negociación realizados, representan razonablemente la situación actual del mercado zonal, cuyo intervalo de precios se mueve entre 6600 y 8000 euros/m².

PUNTOS FUERTES: El inmueble objeto de valoración dispone de ascensor, buena iluminación, se encuentra reformada y tiene vistas despejadas pese a encontrarse en el casco histórico de la ciudad.

PUNTOS DÉBILES: El inmueble no cuenta con zonas comunes ni con piscina, dificultad de aparcamiento en superficie.

FECHAS, CADUCIDAD Y FIRMAS

Elaborada por:  ROSELL GARCÍA, DANIEL ARQUITECTO	Supervisada por:  COSTOSO GONZÁLEZ, JULIÁN ARQUITECTO TÉCNICO	Visitada el: 22/09/2025 	Emitida el: 23/09/2025 GLOVAL VALUATION POR LA SOCIEDAD:  FIRMA: MANUEL ALZÓRRIZ MOLINA
---	--	---	---

El presente informe carece de validez sin el sello de la sociedad y no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados, de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales y de los posibles vicios o defectos ocultos de la edificación.

La validez del informe expira el día: 23/03/2026

CRITERIOS Y GLOSARIO

Criterios de valoración

1.- Valor de mercado (VM): Es el importe neto que razonablemente podría esperar recibir un vendedor por la venta de una propiedad en la fecha de la valoración, mediante una comercialización adecuada y suponiendo que existe al menos un comprador potencial correctamente informado de las características del inmueble, y que ambos comprador y vendedor, actúan libremente y sin interés particular en la operación.

2.- Coste de reemplazamiento-reposición (CR):

2.1.- Bruto o a nuevo (CRB): Es la suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, un inmueble por otro nuevo de sus mismas características.

2.2.- Neto o actual (CRN): Es el resultado de deducir del CRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

3.- Valor máximo legal (VML): Es el precio máximo de venta de una vivienda sujeta a protección pública establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

Glosario

Antigüedad: Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o la de la última rehabilitación integral del mismo, y la fecha de valoración.

Comparables. Son inmuebles que se consideran 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.

Depreciación física. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes.

Depreciación funcional. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina. Comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, etc.

Edificio. Es cualquier tipo de construcción, sólida, durable y apta para albergar uno o varios espacios destinados al desarrollo de cualquier actividad.

Edificio destinado a uso determinado (residencial, de oficinas, etcétera). Es todo edificio en el que la superficie sobre rasante destinada a un uso determinado es igual o superior a dos tercios de la superficie total sobre rasante del mismo.

Elementos comunes de un edificio. Son todos aquellos espacios que, no siendo de uso privativo, deban ser tenidos en cuenta a efectos de cómputo de superficie.

Elemento de un edificio. Es toda unidad física, funcional o registral, que forme parte de un edificio compuesto por más unidades destinadas al mismo u otros usos y que sea susceptible de venta individualizada.

Entorno. Es el espacio de adecuada amplitud y con características homogéneas tanto físicas como estructurales en el cual se ubica el inmueble objeto de valoración.

Homogeneización de precios de inmuebles comparables. Es un procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada para aquél.

Localidad. Es el núcleo urbano en el que se encuentra el inmueble objeto de valoración.

Mercado local. El inmobiliario del entorno urbano o rural homogéneo (barrio, pedanía, localidad, comarca) donde se encuentre el inmueble (edificio, elemento de edificio, finca rústica o terreno), o, cuando su uso o características no permitan disponer de comparables en dicha área, el mercado inmobiliario sectorial (oficinas, centros comerciales, hoteles, explotación agraria del cultivo dominantes correspondiente) siempre que resulte representativo para su comparación dentro del territorio nacional.

Superficie construida: Es la superficie útil definida en el número precedente, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 por 100 ó al 50 por 100, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio, y, en el caso de elementos de un edificio, la parte proporcional que les corresponda según su cuota en la superficie de elementos comunes del edificio.

Superficie construida con partes comunes. Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio.

Superficie útil: Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo (tales como terrazas, balcones y tendedores), y excluyendo la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos.

Valor de mercado o venal de un inmueble (VM). Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación 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.

El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB) de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

El valor de reemplazamiento neto o actual (VRN) es el resultado de deducir del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

Vida útil: Es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral del edificio en que se integra, y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación.

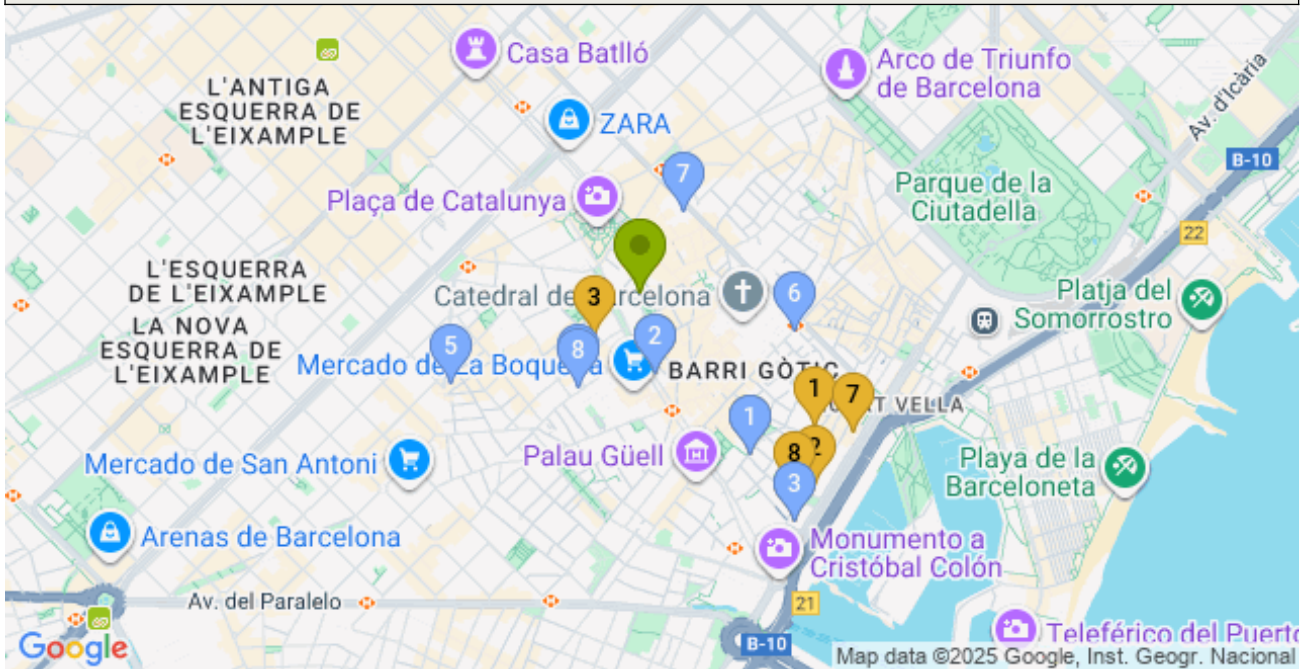
ANEXO. ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO

Dirección: C/ CANUDA 17, BARCELONA, BARCELONA

Fecha: 23/9/2025

MAPA DE MUESTRAS



ORDENACIÓN DE LAS MUESTRAS

1 VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA (VPT)

VENTA

Nº	Dirección	Planta	NºDorm	Nº Baños	Ascensor	Antigüeda	Total	Superfici	Unitario
1	C/ dels Escudellers 16	1	2	2	S	4	757.188	95	7.970
Este ático totalmente renovado está situado en el centro histórico de Barcelona, a diez minutos del mar y de las Ramblas. También está cerca de los lugares más emblemáticos de la ciudad y tiene una óptima comunicación por metro, tren y autobuses. El apartamento tiene una terraza de 81 m 2 desde donde se puede disfrutar de unas magníficas vistas. También tiene dos balcones y mucha luz natural en cada habitación, techos altos, ventanas insonorizadas, aire acondicionado aerotérmico ecológico y un as									
2	RBLA La Rambla 98	2	2	2	S	10	705.097	106	6.652
[exterior] REF: 5929726; Inmo Olaya le ofrece este Piso en Venta de alto standing con todo tipo de detalles, en el barrio de El Gòtic, en el distrito de Ciutat Vella. Cerca del Mercado de la Boquería y la Plaça Sant Jaume, la Basílica Santa María del Pi. Con acceso a través de la Estación de Liceu y diferentes líneas de autobuses El piso se encuentra en un finca con tan solo 4 vecinos, edificio rehabilitado íntegramente y reforma interior de todas las viviendas. Con ascensor nuevo; situado en l									
3	C/ del Parc 1	1	2	2	S	10	631.289	83	7.606
[exterior] ÁTICO EXCLUSIVO CON TERRAZA COMUNITARIA Y VISTAS AL MAR; Exclusivo ático en venta en prestigiosa zona junto al monumento a Colón. Una joya arquitectónica que te cautivará desde el primer instante. Disfruta con vistas panorámicas al mar y la montaña desde la espaciosa terraza, el escenario perfecto para relajarte y celebrar. ; Este luminoso y espacioso ático cuenta con un diseño interior moderno y funcional, donde destaca un salón-comedor de concepto abierto que se integra a la perfecc									
4	C/ del Doctor Dou 3	4	4	3	S	20	555.000	125	4.440
[exterior] Un tesoro escondido en el corazón del centro histórico de Barcelona, en la emblemática calle del Doctor Dou. Recientemente reformado, pero conservo aún gran parte de mis elementos originales, como mis techos altos y artesanales de escayola, mis puertas altas de doble hoja y mis preciosos suelos hidráulicos de mosaico. Prácticamente todo exterior, mis ventanas son como telescopios apuntando a los rayos del sol, iluminando cada rincón de mi hogar, llenándolo de vida y energía. En resumen									
5	RDA. Sant Antoni 60	3	3	2	S	20	650.000	138	4.710
[exterior] ¡Increíble oportunidad de adquirir este maravilloso piso en el barrio de Sant Antoni! Con una superficie de 132m2, este luminoso salón comedor exterior te brindará el espacio perfecto para compartir momentos inolvidables con familia y amigos. La moderna cocina con barra americana y equipada te permitirá disfrutar de deliciosas comidas sin preocupaciones. Además, cuenta con 3 habitaciones dobles y 2 baños completos, ideales para toda la familia. La calefacción a gas y el aire acondicio									
6	C/ de Jaume I 18	1	2	2	S	15	655.000	100	6.550
IBERDREAMS presenta un encantador apartamento en venta, situado en el corazón histórico de Barcelona, en un edificio singular del barrio gótico. Este hogar destaca por múltiples razones: su ubicación inmejorable, diseño único y materiales nobles que se integran armoniosamente con el entorno Características de la Propiedad:; - **Superficie: ** 91 m²; - **Comedor: ** 41 m² de espacio para disfrutar de momentos inolvidables; - **Habitaciones: ** 2 habitaciones dobles, incluyendo una suite con baño									
7	VIA Laietana 55	1	2	2	S	10	625.000	90	6.944

[exterior] EXCEPCIONAL PISO DE ALTO STANDING CON PARKING EN EL GÓTICO ¿ VIA LAIETANA, BARCELONA; Ubicado en una de las zonas más emblemáticas de Barcelona, sobre la histórica Via Laietana, este exclusivo piso de 80 m ² ya ha sido rehabilitado íntegramente para ofrecer un estilo de vida moderno y sofisticado, manteniendo la esencia clásica del barrio Gótico. Situado en una finca del año 1840 completamente restaurada, la propiedad presenta una cuidada reforma que combina a la perfección el lujo con									
8	C/ DEL CARME 42	1	2	2	S	25	880.000	170	5.176
[exterior] Presentamos una propiedad de época, totalmente exterior, en la última planta de la finca, para aquellos compradores que buscan la esencia del patrimonio inmobiliario y arquitectónico barcelonés. En finca regia anterior al año 1900 en el centro de la ciudad de Barcelona, con ascensor, les ofrecemos esta magnífica propiedad completamente reformada y equipada, con todo tipo de detalles de alta calidad y características propias de viviendas de la zona. La vivienda dispone de unos 157 m ² d									

2 VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA (14795710 - VIVIENDA 1)

VENTA

Nº	Dirección	Planta	NºDorm	Nº Baños	Ascensor	Antigüeda	Total	Superfici	Unitario
1	C/ de Milans 4	1	2	1	S	4	461.084	70	6.587
Este impresionante piso de nueva construcción de dos habitaciones está situado en el corazón del vibrante Barrio Gótico de Barcelona, a pocos pasos del mar y del Portal del Ángel. El piso combina lujo, comodidad y encanto histórico con acabados de primera calidad y comodidades modernas. La distribución cuidadosamente diseñada garantiza privacidad, comodidad y un flujo continuo, lo que lo convierte en un vivienda perfecto para quienes buscan una experiencia de vida excepcional. La salón es un esp									
2	C/ de la Mercè 4	1	2	2	S	1	593.217	110	5.393
[exterior] Espectacular y luminoso piso de diseño frente al Port; Fantástico piso en una de las mejores zonas de Barcelona, sobre el Passeig Colom y a pocos pasos del Soho house, esta fabulosa vivienda recién reformada, se encuentra en una majestuosa finca clásica en perfecto estado y con ascensor. La reforma actual y cálida a su vez, mezcla elementos contemporáneos con algunos originales de las fincas regias de Barcelona. Al entrar en ella nos encontramos con un pasillo central a modo de column									
3	C/ Xuclà 19	1	2	2	S	0	769.772	112	6.873
CIUTAT VELLA ¿ VIVIR EN UN LUGAR CON HISTORIA, EN EL CORAZÓN DE BARCELONA ; Bienvenido a Barcelona Ramblas, una promoción única situada en pleno centro de Barcelona, donde la historia y el diseño contemporáneo se encuentran para ofrecerte una experiencia de vida exclusiva. Este espectacular proyecto se ubica en lo que fue un antiguo convento, cuidadosamente rehabilitado para dar paso a un conjunto de viviendas modernas, acogedoras y llenas de carácter. ; UNA VIDA URBANA CON ESTILO PROPIO ; Barce									
4	C/ dels Escudellers 16	1	2	2	S	4	757.188	95	7.970
Este ático totalmente renovado está situado en el centro histórico de Barcelona, a diez minutos del mar y de las Ramblas. También está cerca de los lugares más emblemáticos de la ciudad y tiene una óptima comunicación por metro, tren y autobuses El apartamento tiene una terraza de 81 m 2 desde donde se puede disfrutar de unas magníficas vistas. También tiene dos balcones y mucha luz natural en cada habitación, techos altos, ventanas insonorizadas, aire acondicionado aerotérmico ecológico y un as									
5	RBLA La Rambla 98	2	2	2	S	10	705.097	106	6.652
[exterior] REF: 5929726; Inmo Olaya le ofrece este Piso en Venta de alto standing con todo tipo de detalles, en el barrio de El Gòtic, en el distrito de Ciutat Vella. Cerca del Mercado de la Boquería y la Plaça Sant Jaume, la Basílica Santa María del Pi. Con acceso a través de la Estación de Liceu y diferentes líneas de autobuses El piso se encuentra en un finca con tan solo 4 vecinos, edificio rehabilitado íntegramente y reforma interior de todas las viviendas. Con ascensor nuevo; situado en l									
6	C/ del Parc 1	1	2	2	S	10	631.289	83	7.606
[exterior] ÁTICO EXCLUSIVO CON TERRAZA COMUNITARIA Y VISTAS AL MAR; Exclusivo ático en venta en prestigiosa zona junto al monumento a Colón. Una joya arquitectónica que te cautivará desde el primer instante. Disfruta con vistas panorámicas al mar y la montaña desde la espaciosa terraza, el escenario perfecto para relajarte y celebrar. ; Este luminoso y espacioso ático cuenta con un diseño interior moderno y funcional, donde destaca un salón-comedor de concepto abierto que se integra a la perfecc									
7	C/ de Colom 7	3	2	2	S	2	1.168.979	116	10.077
[exterior] Precioso piso recién reformado, (en un tercero real) con espectaculares vistas al puerto y al skyline de la Barceloneta. Está situado en un edificio histórico que data del año 1850. El piso de 105 m2 ha sido completamente reformado. Cuenta con molduras espectaculares en el techo, luces indirectas y muebles de alta gama. Consta de dos habitaciones en suite con armarios empotrados. La cocina abierta, el comedor y el salón comprenden un espacio de más de 55 metros cuadrados. Está lleno de									
8	PL. del Duc de Medinaceli 1	2	1	1	S	10	313.014	56	5.590
Presentamos este apartamento muy cerca de paseo Colon, el edificio con vista al puerto, es uno de los mas lujosos con conserjería y con una plaza de parking en el mismo edificio, la finca consta de una terraza comunitaria con piscina con vista a la ciudad. el Apartamento tiene una distribución de salón; n comedor con una cocina americana y un baño y habitación doble.									

OBSERVACIONES

Se ha realizado un análisis de mercado relativo al segmento de inmuebles comparables con el bien analizado, por localización, tipología y uso, destinado a obtener ofertas firmes o precios de compraventa que, debidamente homogeneizados, permitan identificar el valor unitario medio de mercado a considerar en la conclusión del informe.

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA		Nº 1 - 15669695 VENTA
Ubicación: C/ dels Escudellers 16, Planta:1, C.P. 8002, BARCELONA, BARCELONA		Fecha: 09/09/2025
DATOS Superficie: 95 m² Dormitorios: 2 Baños: 2 Ascensor: SI Garaje: NO Trastero: NO Antigüedad edificio: 4 años Estado conservación: De origen con conservación Uso actual: Vivienda UBICACIÓN: NEUTRA	PLANO SITUACIÓN 	
k OTROS DATOS Vivienda- VPO: NO Parcela del edificio: - Vistas: EXTERIOR Piscina: NO Areas deportivas: NO Jardin: NO Superficie sótano: - Superficie Terraza-Ático: - Otras superficies: - Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja: - Superficie oficinas: - Sup. Z. Representativa: - Nº Plantas: 1	COMERCIALIZACIÓN En venta por: INMOBILIARIA Admite Negociación: SI Precio total: 757.188,02 Euros Precio unitario: 7.970,40 Euros/m² Precio garaje: - Euros Precio trastero: - Euros Comercialización: 2.5 % Negociación: 8.5 %	
OBSERVACIONES Este ático totalmente renovado está situado en el centro histórico de Barcelona, a diez minutos del mar y de las Ramblas. También está cerca de los lugares más emblemáticos de la ciudad y tiene una óptima comunicación por metro, tren y autobuses El apartamento tiene una terraza de 81 m 2 desde donde se puede disfrutar de unas magníficas vistas. También tiene dos balcones y mucha luz natural en cada habitación, techos altos, ventanas insonorizadas, aire acondicionado aerotérmico ecológico y un as		
IMÁGENES 		

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA		Nº 2 - 15669698 VENTA
Ubicación: RBLA La Rambla 98, Planta:2, C.P. 8002, BARCELONA, BARCELONA		Fecha: 09/09/2025
DATOS Superficie: 106 m ² Dormitorios: 2 Baños: 2 Ascensor: SI Garaje: NO Trastero: NO Antigüedad edificio: 10 años Estado conservación: De origen con conservación Uso actual: Vivienda UBICACIÓN: EXCEPCIONAL	PLANO SITUACIÓN 	
k OTROS DATOS Vivienda- VPO: NO Parcela del edificio: - Vistas: EXTERIOR Piscina: NO Areas deportivas: NO Jardin: NO Superficie sótano: - Superficie Terraza-Ático: - Otras superficies: - Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja: - Superficie oficinas: - Sup. Z. Representativa: - Nº Plantas: 1	COMERCIALIZACIÓN En venta por: INMOBILIARIA Admite Negociación: SI Precio total: 705.097,05 Euros Precio unitario: 6.651,86 Euros/m ² Precio garaje: - Euros Precio trastero: - Euros Comercialización: 2.5 % Negociación: 8.5 %	
OBSERVACIONES [exterior] REF: 5929726; Inmo Olaya le ofrece este Piso en Venta de alto standing con todo tipo de detalles, en el barrio de El Gòtic, en el distrito de Ciutat Vella. Cerca del Mercado de la Boquería y la Plaça Sant Jaume, la Basílica Santa María del Pi. Con acceso a través de la Estación de Liceu y diferentes líneas de autobuses El piso se encuentra en un finca con tan solo 4 vecinos, edificio rehabilitado íntegramente y reforma interior de todas las viviendas. Con ascensor nuevo; situado en l		
IMÁGENES 		

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA		Nº 3 - 15669699 VENTA
Ubicación: C/ del Parc 1, Planta:1, C.P. 8002, BARCELONA, BARCELONA		Fecha: 09/09/2025
DATOS Superficie: 83 m² Dormitorios: 2 Baños: 2 Ascensor: SI Garaje: NO Trastero: NO Antigüedad edificio: 10 años Estado conservación: De origen con conservación Uso actual: Vivienda UBICACIÓN: NEUTRA	PLANO SITUACIÓN 	
k OTROS DATOS Vivienda- VPO: NO Parcela del edificio: - Vistas: EXTERIOR Piscina: NO Areas deportivas: NO Jardin: NO Superficie sótano: - Superficie Terraza-Ático: - Otras superficies: - Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja: - Superficie oficinas: - Sup. Z. Representativa: - Nº Plantas: 1	COMERCIALIZACIÓN En venta por: INMOBILIARIA Admite Negociación: SI Precio total: 631.289,32 Euros Precio unitario: 7.605,90 Euros/m² Precio garaje: - Euros Precio trastero: - Euros Comercialización: 2.5 % Negociación: 8.5 %	
OBSERVACIONES [exterior] ÁTICO EXCLUSIVO CON TERRAZA COMUNITARIA Y VISTAS AL MAR; Exclusivo ático en venta en prestigiosa zona junto al monumento a Colón. Una joya arquitectónica que te cautivará desde el primer instante. Disfruta con vistas panorámicas al mar y la montaña desde la espaciosa terraza, el escenario perfecto para relajarte y celebrar. ; Este luminoso y espacioso ático cuenta con un diseño interior moderno y funcional, donde destaca un salón-comedor de concepto abierto que se integra a la perfecc		
IMÁGENES 		

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA		Nº 4 - 15674672 VENTA
Ubicación:	C/ del Doctor Dou 3, Planta:4, C.P. 8001, BARCELONA, BARCELONA	Fecha: 11/09/2025
DATOS		PLANO SITUACIÓN
Superficie:	125 m ²	
Dormitorios:	4	
Baños:	3	
Ascensor:	SI	
Garaje:	NO	
Trastero:	NO	
Antigüedad edificio:	20 años	
Estado conservación:	De origen con conservación	
Uso actual:	Vivienda	
UBICACIÓN:	NEUTRA	
k OTROS DATOS		COMERCIALIZACIÓN
Vivienda- VPO:	NO	En venta por: INMOBILIARIA
Parcela del edificio:	-	Admite Negociación: SI
Vistas:	EXTERIOR	Precio total: 555.000,00 Euros
Piscina:	NO	Precio unitario: 4.440,00 Euros/m ²
Areas deportivas:	NO	Precio garaje: - Euros
Jardin:	NO	Precio trastero: - Euros
Superficie sótano:	-	Comercialización: 2.5 %
Superficie Terraza-Ático:	-	Negociación: 3.5 %
Otras superficies:	-	
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	-	
Superficie oficinas:	-	
Sup. Z. Representativa:	-	
Nº Plantas:	1	
OBSERVACIONES		
[exterior] Un tesoro escondido en el corazón del centro histórico de Barcelona, en la emblemática calle del Doctor Dou. Recientemente reformado, pero conservo aún gran parte de mis elementos originales, como mis techos altos y artesanales de escayola, mis puertas altas de doble hoja y mis preciosos suelos hidráulicos de mosaico. Prácticamente todo exterior, mis ventanas son como telescopios apuntando a los rayos del sol, iluminando cada rincón de mi hogar, llenándolo de vida y energía En resumen		
IMÁGENES		

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA		Nº 5 - 15674673 VENTA																																									
Ubicación: RDA. Sant Antoni 60, Planta:3, C.P. 8001, BARCELONA, BARCELONA		Fecha: 11/09/2025																																									
DATOS <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 30%;">Superficie:</td><td>138 m²</td></tr> <tr><td>Dormitorios:</td><td>3</td></tr> <tr><td>Baños:</td><td>2</td></tr> <tr><td>Ascensor:</td><td>SI</td></tr> <tr><td>Garaje:</td><td>NO</td></tr> <tr><td>Trastero:</td><td>NO</td></tr> <tr><td>Antigüedad edificio:</td><td>20 años</td></tr> <tr><td>Estado conservación:</td><td>De origen con conservación</td></tr> <tr><td>Uso actual:</td><td>Vivienda</td></tr> <tr><td>UBICACIÓN:</td><td>NEUTRA</td></tr> </table>	Superficie:	138 m ²	Dormitorios:	3	Baños:	2	Ascensor:	SI	Garaje:	NO	Trastero:	NO	Antigüedad edificio:	20 años	Estado conservación:	De origen con conservación	Uso actual:	Vivienda	UBICACIÓN:	NEUTRA	PLANO SITUACIÓN																						
Superficie:	138 m ²																																										
Dormitorios:	3																																										
Baños:	2																																										
Ascensor:	SI																																										
Garaje:	NO																																										
Trastero:	NO																																										
Antigüedad edificio:	20 años																																										
Estado conservación:	De origen con conservación																																										
Uso actual:	Vivienda																																										
UBICACIÓN:	NEUTRA																																										
k OTROS DATOS <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 30%;">Vivienda- VPO:</td><td>NO</td></tr> <tr><td>Parcela del edificio:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Vistas:</td><td>EXTERIOR</td></tr> <tr><td>Piscina:</td><td>NO</td></tr> <tr><td>Areas deportivas:</td><td>NO</td></tr> <tr><td>Jardin:</td><td>NO</td></tr> <tr><td>Superficie sótano:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Superficie Terraza-Ático:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Otras superficies:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Superficie oficinas:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Sup. Z. Representativa:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Nº Plantas:</td><td>1</td></tr> </table>	Vivienda- VPO:	NO	Parcela del edificio:	-	Vistas:	EXTERIOR	Piscina:	NO	Areas deportivas:	NO	Jardin:	NO	Superficie sótano:	-	Superficie Terraza-Ático:	-	Otras superficies:	-	Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	-	Superficie oficinas:	-	Sup. Z. Representativa:	-	Nº Plantas:	1	COMERCIALIZACIÓN <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 30%;">En venta por:</td><td>INMOBILIARIA</td></tr> <tr><td>Admite Negociación:</td><td>SI</td></tr> <tr><td>Precio total:</td><td>650.000,00 Euros</td></tr> <tr><td>Precio unitario:</td><td>4.710,14 Euros/m²</td></tr> <tr><td>Precio garaje:</td><td>- Euros</td></tr> <tr><td>Precio trastero:</td><td>- Euros</td></tr> <tr><td>Comercialización:</td><td>2.5 %</td></tr> <tr><td>Negociación:</td><td>3.5 %</td></tr> </table>	En venta por:	INMOBILIARIA	Admite Negociación:	SI	Precio total:	650.000,00 Euros	Precio unitario:	4.710,14 Euros/m ²	Precio garaje:	- Euros	Precio trastero:	- Euros	Comercialización:	2.5 %	Negociación:	3.5 %
Vivienda- VPO:	NO																																										
Parcela del edificio:	-																																										
Vistas:	EXTERIOR																																										
Piscina:	NO																																										
Areas deportivas:	NO																																										
Jardin:	NO																																										
Superficie sótano:	-																																										
Superficie Terraza-Ático:	-																																										
Otras superficies:	-																																										
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	-																																										
Superficie oficinas:	-																																										
Sup. Z. Representativa:	-																																										
Nº Plantas:	1																																										
En venta por:	INMOBILIARIA																																										
Admite Negociación:	SI																																										
Precio total:	650.000,00 Euros																																										
Precio unitario:	4.710,14 Euros/m ²																																										
Precio garaje:	- Euros																																										
Precio trastero:	- Euros																																										
Comercialización:	2.5 %																																										
Negociación:	3.5 %																																										
OBSERVACIONES [exterior] ¡Increíble oportunidad de adquirir este maravilloso piso en el barrio de Sant Antoni! Con una superficie de 132m2, este luminoso salón comedor exterior te brindará el espacio perfecto para compartir momentos inolvidables con familia y amigos. La moderna cocina con barra americana y equipada te permitirá disfrutar de deliciosas comidas sin preocupaciones. Además, cuenta con 3 habitaciones dobles y 2 baños completos, ideales para toda la familia. La calefacción a gas y el aire acondicionado																																											
IMÁGENES																																											

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA

Nº 6 - 15680370 VENTA

Ubicación: C/ de Jaume I 18, Planta:1, C.P. 8002, BARCELONA, BARCELONA

Fecha: 16/09/2025

DATOS

Superficie:	100 m²
Dormitorios:	2
Baños:	2
Ascensor:	SI
Garaje:	NO
Trastero:	NO
Antigüedad edificio:	15 años
Estado conservación:	De origen con conservación
Uso actual:	Vivienda
UBICACIÓN:	NEUTRA

PLANO SITUACIÓN

OTROS DATOS

Vivienda- VPO:	NO
Parcela del edificio:	-
Vistas:	EXTERIOR
Piscina:	NO
Areas deportivas:	NO
Jardin:	NO
Superficie sótano:	-
Superficie Terraza-Ático:	-
Otras superficies:	-
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	-
Superficie oficinas:	-
Sup. Z. Representativa:	-
Nº Plantas:	1

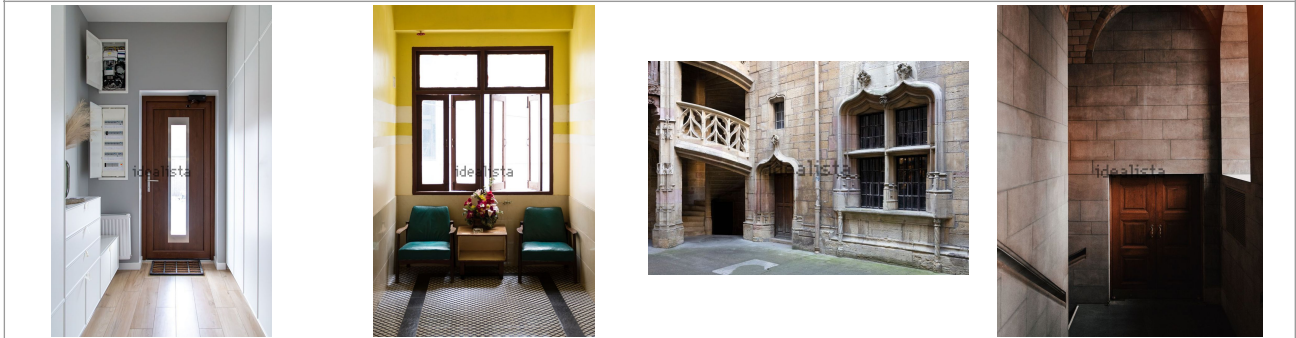
COMERCIALIZACIÓN

En venta por:	INMOBILIARIA
Admite Negociación:	SI
Precio total:	655.000,00 Euros
Precio unitario:	6.550,00 Euros/m²
Precio garaje:	- Euros
Precio trastero:	- Euros
Comercialización:	2.5 %
Negociación:	3.5 %

OBSERVACIONES

IBERDREAMS presenta un encantador apartamento en venta, situado en el corazón histórico de Barcelona, en un edificio singular del barrio gótico. Este hogar destaca por múltiples razones: su ubicación inmejorable, diseño único y materiales nobles que se integran armoniosamente con el entorno. Características de la Propiedad: - **Superficie: ** 91 m²; - **Comedor: ** 41 m² de espacio para disfrutar de momentos inolvidables; - **Habitaciones: ** 2 habitaciones dobles, incluyendo una suite con baño

IMÁGENES



ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA		Nº 7 - 15692716 VENTA
Ubicación: VIA Laietana 55, Planta:1, C.P. 8002, BARCELONA, BARCELONA		Fecha: 23/09/2025
DATOS Superficie: 90 m² Dormitorios: 2 Baños: 2 Ascensor: SI Garaje: SI Trastero: NO Antigüedad edificio: 10 años Estado conservación: REFORMADO Uso actual: Vivienda UBICACIÓN: NEUTRA		PLANO SITUACIÓN
k OTROS DATOS Vivienda- VPO: NO Parcela del edificio: - Vistas: EXTERIOR Piscina: NO Areas deportivas: NO Jardin: NO Superficie sótano: - Superficie Terraza-Ático: - Otras superficies: - Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja: - Superficie oficinas: - Sup. Z. Representativa: - Nº Plantas: 1		COMERCIALIZACIÓN En venta por: INMOBILIARIA Admite Negociación: SI Precio total: 625.000,00 Euros Precio unitario: 6.944,44 Euros/m² Precio garaje: 29017.0 Euros Precio trastero: - Euros Comercialización: 2.5 % Negociación: 2.5 %
OBSERVACIONES [exterior] EXCEPCIONAL PISO DE ALTO STANDING CON PARKING EN EL GÓTICO ¿ VIA LAIETANA, BARCELONA; Ubicado en una de las zonas más emblemáticas de Barcelona, sobre la histórica Via Laietana, este exclusivo piso de 80 m² ya ha sido rehabilitado íntegramente para ofrecer un estilo de vida moderno y sofisticado, manteniendo la esencia clásica del barrio Gótico. Situado en una finca del año 1840 completamente restaurada, la propiedad presenta una cuidada reforma que combina a la perfección el lujo con		
IMÁGENES 		

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA		Nº 8 - 15692767 VENTA
Ubicación: C/ DEL CARME 42, Planta:1, C.P. 8001, BARCELONA, BARCELONA		Fecha: 23/09/2025
DATOS Superficie: 170 m ² Dormitorios: 2 Baños: 2 Ascensor: SI Garaje: NO Trastero: NO Antigüedad edificio: 25 años Estado conservación: De origen con conservación Uso actual: Vivienda UBICACIÓN: NEUTRA	PLANO SITUACIÓN 	
k OTROS DATOS Vivienda- VPO: NO Parcela del edificio: - Vistas: EXTERIOR Piscina: NO Areas deportivas: NO Jardin: NO Superficie sótano: - Superficie Terraza-Ático: - Otras superficies: - Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja: - Superficie oficinas: - Sup. Z. Representativa: - Nº Plantas: 1	COMERCIALIZACIÓN En venta por: INMOBILIARIA Admite Negociación: SI Precio total: 880.000,00 Euros Precio unitario: 5.176,47 Euros/m ² Precio garaje: - Euros Precio trastero: - Euros Comercialización: 2.5 % Negociación: 4.5 %	
OBSERVACIONES [exterior] Presentamos una propiedad de época, totalmente exterior, en la última planta de la finca, para aquellos compradores que buscan la esencia del patrimonio inmobiliario y arquitectónico barcelonés. En finca regia anterior al año 1900 en el centro de la ciudad de Barcelona, con ascensor, les ofrecemos esta magnífica propiedad completamente reformada y equipada, con todo tipo de detalles de alta calidad y características propias de viviendas de la zona. La vivienda dispone de unos 157 m² d		
IMÁGENES 		

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA

Nº 1 - 15592869 VENTA

Ubicación: C/ de Milans 4, Planta:1, C.P. 8002, BARCELONA, BARCELONA

Fecha: 29/07/2025

DATOS

Superficie: 70 m²
Dormitorios: 2
Baños: 1
Ascensor: SI
Garaje: NO
Trastero: NO
Antigüedad edificio: 4 años
Estado conservación: PARA REFORMAR
Uso actual: Vivienda
UBICACIÓN: NEUTRA

PLANO SITUACIÓN

OTROS DATOS

Vivienda- VPO: NO
Parcela del edificio: -
Vistas: -
Piscina: NO
Áreas deportivas: NO
Jardín: NO
Superficie sótano: -
Superficie Terraza-Ático: -
Otras superficies: -
Sup. Patio/Jardín/Pl. Baja: -
Superficie oficinas: -
Sup. Z. Representativa: -
Nº Plantas: 1

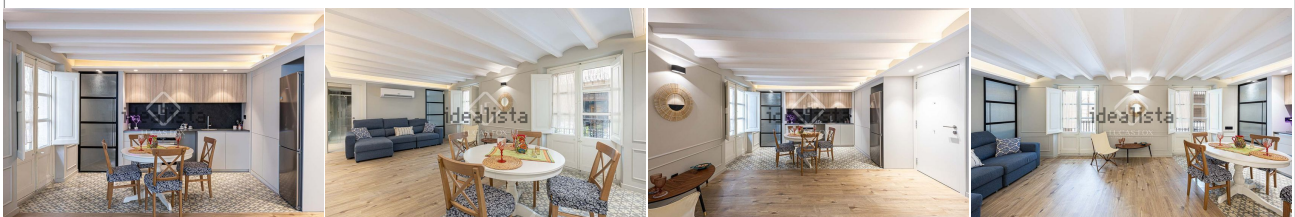
COMERCIALIZACIÓN

En venta por: INMOBILIARIA
Admite Negociación: SI
Precio total: 461.084,46 Euros
Precio unitario: 6.586,92 Euros/m²
Precio garaje: - Euros
Precio trastero: - Euros
Comercialización: 2.5 %
Negociación: 9.5 %

OBSERVACIONES

Este impresionante piso de nueva construcción de dos habitaciones está situado en el corazón del vibrante Barrio Gótico de Barcelona, a pocos pasos del mar y del Portal del Ángel. El piso combina lujo, comodidad y encanto histórico con acabados de primera calidad y comodidades modernas. La distribución cuidadosamente diseñada garantiza privacidad, comodidad y un flujo continuo, lo que lo convierte en un vivienda perfecto para quienes buscan una experiencia de vida excepcional. La salón es un esp

IMÁGENES



ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA		Nº 2 - 15612546 VENTA
Ubicación: C/ de la Mercè 4, Planta:1, C.P. 8002, BARCELONA, BARCELONA		Fecha: 06/08/2025
DATOS Superficie: 110 m ² Dormitorios: 2 Baños: 2 Ascensor: SI Garaje: NO Trastero: NO Antigüedad edificio: 1 años Estado conservación: De origen con conservación Uso actual: Vivienda UBICACIÓN: NEUTRA	PLANO SITUACIÓN 	
k OTROS DATOS Vivienda- VPO: NO Parcela del edificio: - Vistas: EXTERIOR Piscina: NO Areas deportivas: NO Jardin: NO Superficie sótano: - Superficie Terraza-Ático: - Otras superficies: - Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja: - Superficie oficinas: - Sup. Z. Representativa: - Nº Plantas: 1	COMERCIALIZACIÓN En venta por: INMOBILIARIA Admite Negociación: SI Precio total: 593.217,17 Euros Precio unitario: 5.392,88 Euros/m ² Precio garaje: - Euros Precio trastero: - Euros Comercialización: 2.5 % Negociación: 8.5 %	
OBSERVACIONES [exterior] Espectacular y luminoso piso de diseño frente al Port; Fantástico piso en una de las mejores zonas de Barcelona, sobre el Passeig Colom y a pocos pasos del Soho house, esta fabulosa vivienda recién reformada, se encuentra en una majestuosa finca clásica en perfecto estado y con ascensor. La reforma actual y cálida a su vez, mezcla elementos contemporaneos con algunos originales de las fincas regias de Barcelona. Al entrar en ella nos encontramos con un pasillo central a modo de columnn		
IMÁGENES 		

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA

Nº 3 - 15622114 VENTA

Ubicación: C/ Xuclà 19, Planta:1, C.P. 8001, BARCELONA, BARCELONA

Fecha: 11/08/2025

DATOS

Superficie: 112 m²
Dormitorios: 2
Baños: 2
Ascensor: SI
Garaje: NO
Trastero: NO
Antigüedad edificio: 0 años
Estado conservación: NUEVO
Uso actual: Vivienda
UBICACIÓN: NEUTRA

PLANO SITUACIÓN

OTROS DATOS

Vivienda- VPO: NO
Parcela del edificio: -
Vistas: -
Piscina: NO
Areas deportivas: NO
Jardin: NO
Superficie sótano: -
Superficie Terraza-Ático: -
Otras superficies: -
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja: -
Superficie oficinas: -
Sup. Z. Representativa: -
Nº Plantas: 1

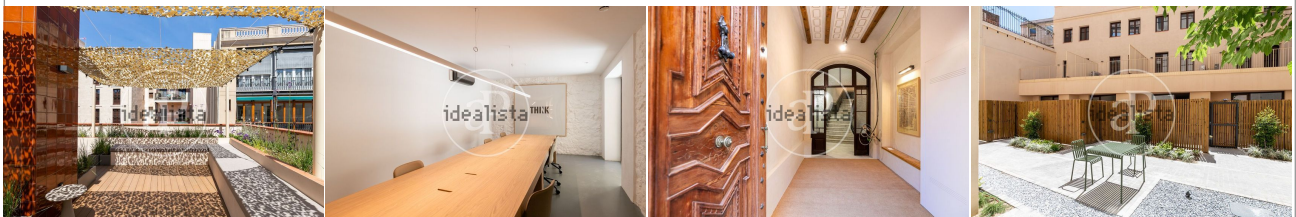
COMERCIALIZACIÓN

En venta por: INMOBILIARIA
Admite Negociación: SI
Precio total: 769.772,20 Euros
Precio unitario: 6.872,97 Euros/m²
Precio garaje: - Euros
Precio trastero: - Euros
Comercialización: 2 %
Negociación: 6 %

OBSERVACIONES

CIUTAT VELLA ¿ VIVIR EN UN LUGAR CON HISTORIA, EN EL CORAZÓN DE BARCELONA ; Bienvenido a Barcelona Ramblas, una promoción única situada en pleno centro de Barcelona, donde la historia y el diseño contemporáneo se encuentran para ofrecerte una experiencia de vida exclusiva. Este espectacular proyecto se ubica en lo que fue un antiguo convento, cuidadosamente rehabilitado para dar paso a un conjunto de viviendas modernas, acogedoras y llenas de carácter. ; UNA VIDA URBANA CON ESTILO PROPIO ; Barce

IMÁGENES



ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA		Nº 4 - 15669695 VENTA
Ubicación: C/ dels Escudellers 16, Planta:1, C.P. 8002, BARCELONA, BARCELONA		Fecha: 09/09/2025
DATOS Superficie: 95 m² Dormitorios: 2 Baños: 2 Ascensor: SI Garaje: NO Trastero: NO Antigüedad edificio: 4 años Estado conservación: De origen con conservación Uso actual: Vivienda UBICACIÓN: NEUTRA	PLANO SITUACIÓN 	
k OTROS DATOS Vivienda- VPO: NO Parcela del edificio: - Vistas: EXTERIOR Piscina: NO Areas deportivas: NO Jardin: NO Superficie sótano: - Superficie Terraza-Ático: - Otras superficies: - Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja: - Superficie oficinas: - Sup. Z. Representativa: - Nº Plantas: 1	COMERCIALIZACIÓN En venta por: INMOBILIARIA Admite Negociación: SI Precio total: 757.188,02 Euros Precio unitario: 7.970,40 Euros/m² Precio garaje: - Euros Precio trastero: - Euros Comercialización: 2.5 % Negociación: 8.5 %	
OBSERVACIONES Este ático totalmente renovado está situado en el centro histórico de Barcelona, a diez minutos del mar y de las Ramblas. También está cerca de los lugares más emblemáticos de la ciudad y tiene una óptima comunicación por metro, tren y autobuses El apartamento tiene una terraza de 81 m 2 desde donde se puede disfrutar de unas magníficas vistas. También tiene dos balcones y mucha luz natural en cada habitación, techos altos, ventanas insonorizadas, aire acondicionado aerotérmico ecológico y un as		
IMÁGENES 		

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA		Nº 5 - 15669698 VENTA
Ubicación: RBLA La Rambla 98, Planta:2, C.P. 8002, BARCELONA, BARCELONA		Fecha: 09/09/2025
DATOS Superficie: 106 m ² Dormitorios: 2 Baños: 2 Ascensor: SI Garaje: NO Trastero: NO Antigüedad edificio: 10 años Estado conservación: De origen con conservación Uso actual: Vivienda UBICACIÓN: EXCEPCIONAL	PLANO SITUACIÓN 	
k OTROS DATOS Vivienda- VPO: NO Parcela del edificio: - Vistas: EXTERIOR Piscina: NO Areas deportivas: NO Jardin: NO Superficie sótano: - Superficie Terraza-Ático: - Otras superficies: - Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja: - Superficie oficinas: - Sup. Z. Representativa: - Nº Plantas: 1	COMERCIALIZACIÓN En venta por: INMOBILIARIA Admite Negociación: SI Precio total: 705.097,05 Euros Precio unitario: 6.651,86 Euros/m ² Precio garaje: - Euros Precio trastero: - Euros Comercialización: 2.5 % Negociación: 8.5 %	
OBSERVACIONES [exterior] REF: 5929726; Inmo Olaya le ofrece este Piso en Venta de alto standing con todo tipo de detalles, en el barrio de El Gòtic, en el distrito de Ciutat Vella. Cerca del Mercado de la Boquería y la Plaça Sant Jaume, la Basílica Santa María del Pi. Con acceso a través de la Estación de Liceu y diferentes líneas de autobuses El piso se encuentra en un finca con tan solo 4 vecinos, edificio rehabilitado íntegramente y reforma interior de todas las viviendas. Con ascensor nuevo; situado en l		
IMÁGENES 		

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA		Nº 6 - 15669699 VENTA
Ubicación: C/ del Parc 1, Planta:1, C.P. 8002, BARCELONA, BARCELONA		Fecha: 09/09/2025
DATOS Superficie: 83 m² Dormitorios: 2 Baños: 2 Ascensor: SI Garaje: NO Trastero: NO Antigüedad edificio: 10 años Estado conservación: De origen con conservación Uso actual: Vivienda UBICACIÓN: NEUTRA	PLANO SITUACIÓN 	
k OTROS DATOS Vivienda- VPO: NO Parcela del edificio: - Vistas: EXTERIOR Piscina: NO Areas deportivas: NO Jardin: NO Superficie sótano: - Superficie Terraza-Ático: - Otras superficies: - Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja: - Superficie oficinas: - Sup. Z. Representativa: - Nº Plantas: 1	COMERCIALIZACIÓN En venta por: INMOBILIARIA Admite Negociación: SI Precio total: 631.289,32 Euros Precio unitario: 7.605,90 Euros/m² Precio garaje: - Euros Precio trastero: - Euros Comercialización: 2.5 % Negociación: 8.5 %	
OBSERVACIONES [exterior] ÁTICO EXCLUSIVO CON TERRAZA COMUNITARIA Y VISTAS AL MAR; Exclusivo ático en venta en prestigiosa zona junto al monumento a Colón. Una joya arquitectónica que te cautivará desde el primer instante. Disfruta con vistas panorámicas al mar y la montaña desde la espaciosa terraza, el escenario perfecto para relajarte y celebrar. ; Este luminoso y espacioso ático cuenta con un diseño interior moderno y funcional, donde destaca un salón-comedor de concepto abierto que se integra a la perfecc		
IMÁGENES 		

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA		Nº 7 - 15670743 VENTA
Ubicación: C/ de Colom 7, Planta:3, C.P. 8002, BARCELONA, BARCELONA		Fecha: 09/09/2025
DATOS Superficie: 116 m ² Dormitorios: 2 Baños: 2 Ascensor: SI Garaje: NO Trastero: NO Antigüedad edificio: 2 años Estado conservación: De origen con conservación Uso actual: Vivienda UBICACIÓN: NEUTRA	PLANO SITUACIÓN 	
k OTROS DATOS Vivienda- VPO: NO Parcela del edificio: - Vistas: EXTERIOR Piscina: NO Areas deportivas: NO Jardin: NO Superficie sótano: - Superficie Terraza-Ático: - Otras superficies: - Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja: - Superficie oficinas: - Sup. Z. Representativa: - Nº Plantas: 1	COMERCIALIZACIÓN En venta por: INMOBILIARIA Admite Negociación: SI Precio total: 1.168.978,88 Euros Precio unitario: 10.077,40 Euros/m ² Precio garaje: - Euros Precio trastero: - Euros Comercialización: 2 % Negociación: 8 %	
OBSERVACIONES [exterior] Precioso piso recién reformado, (en un tercero real) con espectaculares vistas al puerto y al skyline de la Barceloneta Está situado en un edificio histórico que data del año 1850. El piso de 105 m2 ha sido completamente reformado. Cuenta con molduras espectaculares en el techo, luces indirectas y muebles de alta gama. Consta de dos habitaciones en suite con armarios empotrados. La cocina abierta, el comedor y el salón comprenden un espacio de más de 55 metros cuadrados Está lleno de		
IMÁGENES 		

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA

Nº 8 - 15687402 VENTA

Ubicación: PL. del Duc de Medinaceli 1, Planta:2, C.P. 8002, BARCELONA, BARCELONA

Fecha: 19/09/2025

DATOS

Superficie: 56 m²
Dormitorios: 1
Baños: 1
Ascensor: SI
Garaje: SI
Trastero: NO
Antigüedad edificio: 10 años
Estado conservación: De origen con conservación
Uso actual: Vivienda
UBICACIÓN: EXCEPCIONAL

PLANO SITUACIÓN

OTROS DATOS

Vivienda- VPO: NO
Parcela del edificio: -
Vistas: -
Piscina: COMUNITARIA
Areas deportivas: NO
Jardin: NO
Superficie sótano: -
Superficie Terraza-Ático: -
Otras superficies: -
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja: -
Superficie oficinas: -
Sup. Z. Representativa: -
Nº Plantas: 1

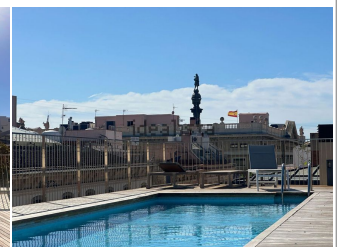
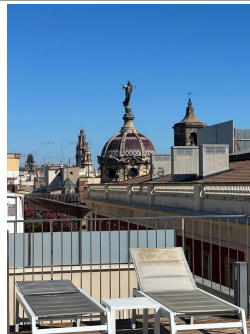
COMERCIALIZACIÓN

En venta por: INMOBILIARIA
Admite Negociación: SI
Precio total: 313.014,31 Euros
Precio unitario: 5.589,54 Euros/m²
Precio garaje: 21229.0 Euros
Precio trastero: - Euros
Comercialización: 3 %
Negociación: 9 %

OBSERVACIONES

Presentamos este apartamento muy cerca de paseo Colon, el edificio con vista al puerto, es uno de los mas lujosos con conserjería y con una plaza de parking en el mismo edificio, la finca consta de una terraza comunitaria con piscina con vista a la ciudad. el Apartamento tiene una distribución de salón; n comedor con una cocina americana y un baño y habitación doble.

IMÁGENES



Riesgos y eficiencia energética

[OCULTAR](#)

Riesgos físicos

	Incendio	Sin datos
	Desertificación	Sin datos
	Sísmico	Sin datos
	Inundación costera	Sin datos
	Inundación fluvial	Sin datos
	Volcánico	Sin datos
	Espacios Naturales	Sin datos
	D.P. Hidráulico	Sin datos
	D.P. Marítimo T.	Sin datos
	Vías Pecuarias	Sin datos
	Erosión	Sin datos
	Gas radón	Sin datos
	Movimiento de masas	Sin datos
	Arcillas expansivas	Sin datos

Contaminación acústica	LDEN	 LD	 LE	 LN
 Aeropuertos	-	-	-	-
 Aglomeraciones	-	-	-	-
 Carreteras	-	-	-	-
 Ferrocarril	-	-	-	-



Anexo - Información de Mercado

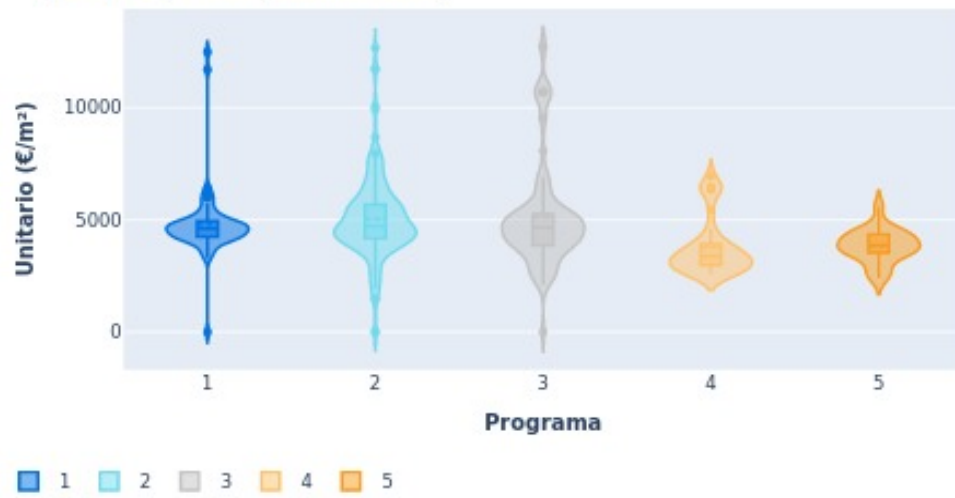
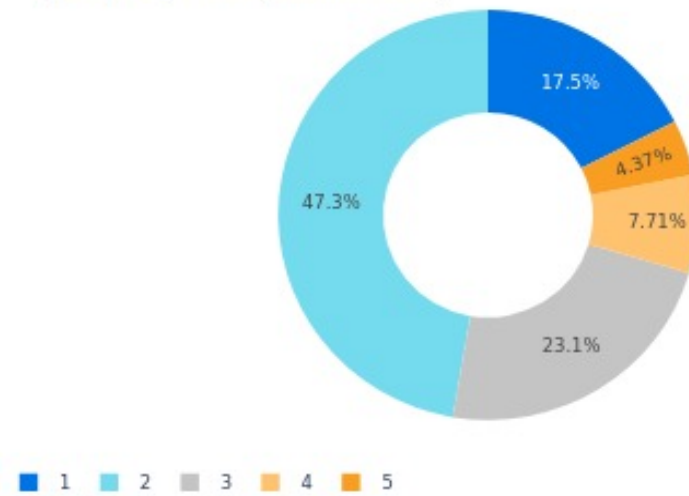
Resumen actualidad (últimos 6 meses)

Unitario medio y observaciones por dormitorios y ascensor

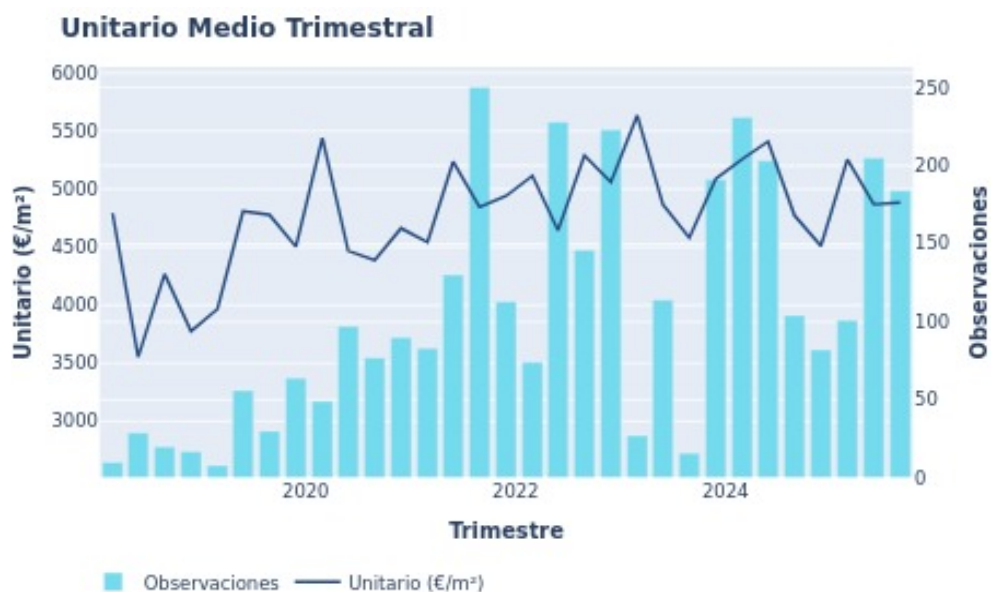
Valores	Con ascensor	Sin ascensor	Total
1 dormitorio	5.482,40 €/m ² (28)	4.336,00 €/m ² (42)	4.794,60 €/m ² (70)
2 dormitorios	5.409,00 €/m ² (125)	4.401,70 €/m ² (70)	5.047,40 €/m ² (195)
3 dormitorios	5.888,60 €/m ² (60)	4.024,00 €/m ² (40)	5.142,80 €/m ² (100)
4 dormitorios	3.705,60 €/m ² (15)	3.852,10 €/m ² (20)	3.789,30 €/m ² (35)
Más de 4 dormitorios	4.143,30 €/m ² (13)	3.267,50 €/m ² (7)	3.836,70 €/m ² (20)
Total	5.362,60 €/m ² (241)	4.196,10 €/m ² (179)	4.865,50 €/m ² (420)

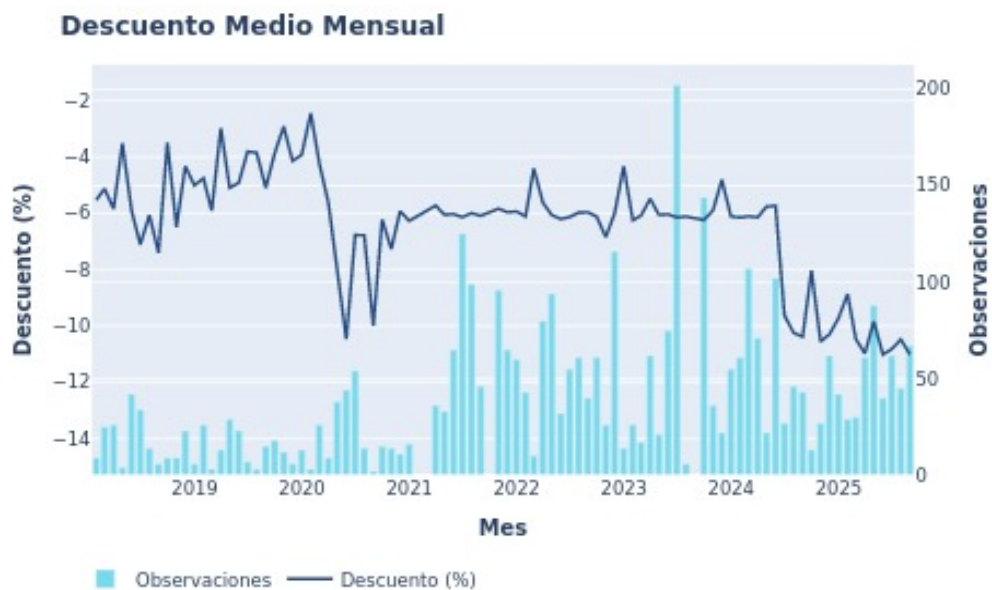
Unitario medio y observaciones por antigüedad y ascensor

Valores	Con ascensor	Sin ascensor	Total
Entre 20 y 40 años	5.137,70 €/m ² (12)	4.792,70 €/m ² (7)	5.010,60 €/m ² (19)
Menos de 20 años	6.252,90 €/m ² (47)	3.120,70 €/m ² (6)	5.898,30 €/m ² (53)
Más de 40 años	5.147,50 €/m ² (182)	4.209,80 €/m ² (166)	4.700,20 €/m ² (348)
Total	5.362,60 €/m ² (241)	4.196,10 €/m ² (179)	4.865,50 €/m ² (420)

**Distribución del unitario
por programa (dormitorios)****Estratificación de la oferta
por programa (dormitorios)**

Evolución de Mercado



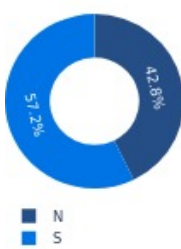


Detalle información de Mercado (últimos 6 meses)

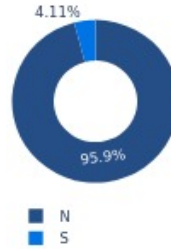
Calidad



Ascensor



Piscina

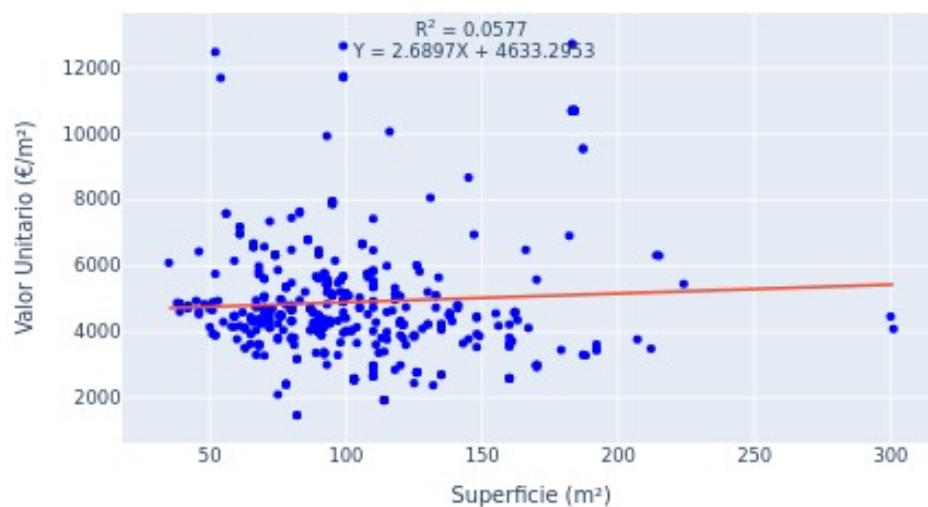


Garaje



Valor	Media	Desviación	Mínimo	Percentil 25	Mediana	Percentil 75	Máximo	Obs.
Superficie (m²)	102,70	38,61	35,00	76,00	95,00	120,00	301,00	414
Unitario (€/m²)	4.909,51	1.798,79	1.467,14	3.951,81	4.571,80	5.443,82	12.736,25	414
Valor total (€)	508.188,75	321.562,41	120.305,48	328.451,57	438.476,54	580.539,81	2.330.733,75	414

Valor Unitario frente a la Superficie





Entorno



Entorno



Fachada

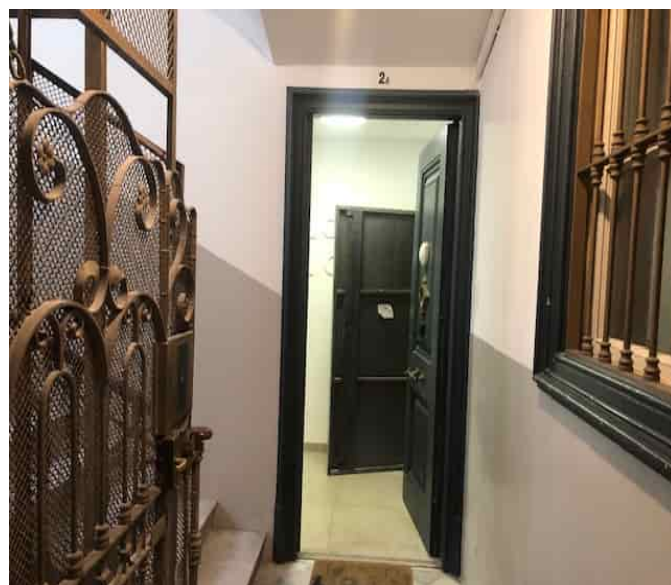


Fachada representativa

Reportaje fotográfico



Nº de planta



Nº de planta



Placa



Portal

Reportaje fotográfico



Vista representativa



Zonas comunes



Zonas comunes



Distribuidor

Reportaje fotográfico



Distribuidor



Puerta



Puerta



Salón

Reportaje fotográfico



Salón



Salón



Cocina



Dormitorio

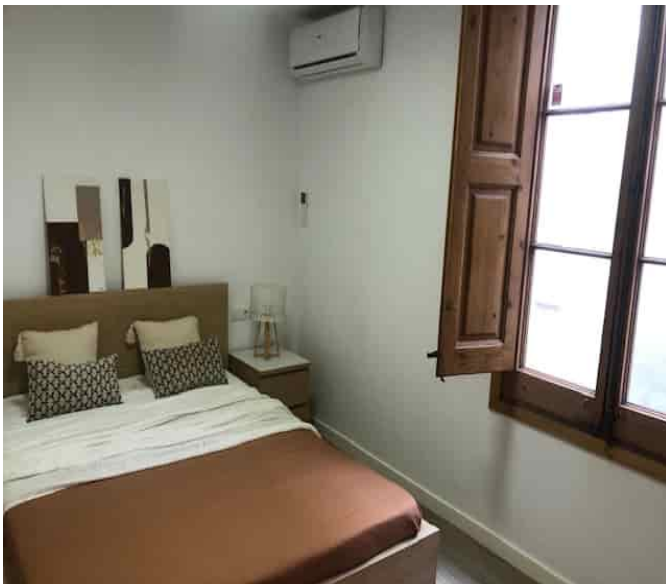
Reportaje fotográfico



Dormitorio



Dormitorio



Dormitorio



Dormitorio



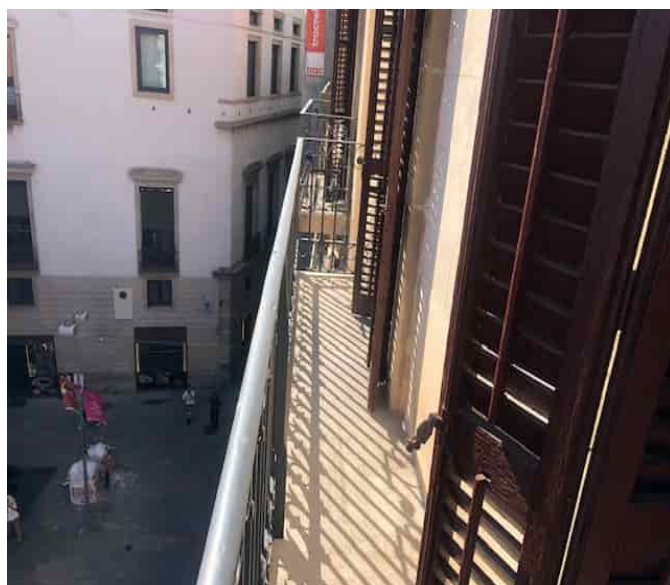
Dormitorio



Baño



Baño



Balcón

Reportaje fotográfico



Lavadero



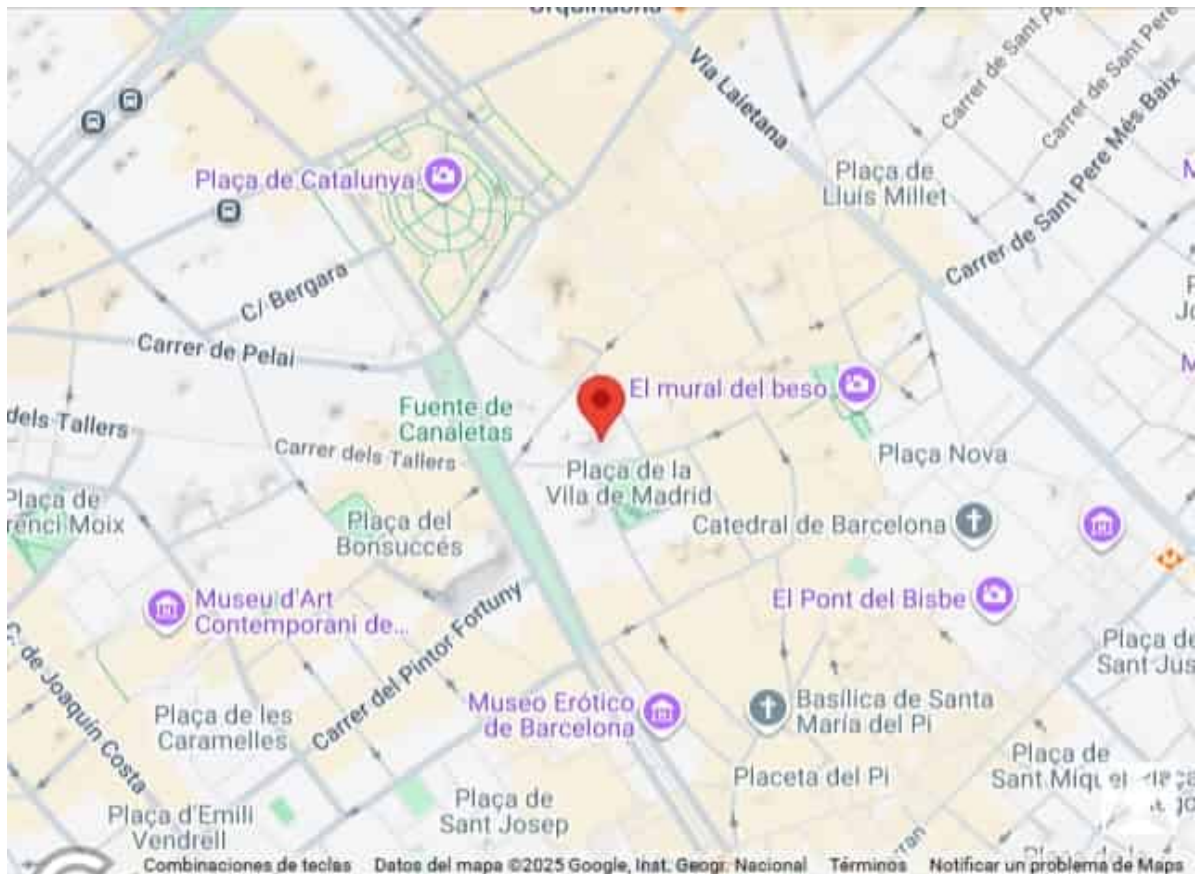
Vistas





Entorno y Situación

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de
Tasación del Banco de España



Entorno y Situación

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de
Tasación del Banco de España



Entorno y Situación

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de
Tasación del Banco de España



Entorno y Situación

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de
Tasación del Banco de España



Entorno y Situación

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de
Tasación del Banco de España

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Información Registral expedida por:

JUAN MARIA DIAZ FRAILE

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 DE BARCELONA

PASSEIG DE LA ZONA FRANCA, 109
08038 - BARCELONA (BCN)
Teléfono: 932250843
Fax: 932215941
Correo electrónico: barcelona1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

CAIXABANK SA.

con DNI/CIF: A08663619

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, contratación o interposición de acciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F58FC49Q3**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia: **13265665***



C.S.V.: 20805428779DB1E0

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 6

NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 1 DE BARCELONA
NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.

N° DE PETICIÓN: f58fc49q3.

FINCA NÚMERO 3155 DE SECCIÓN 4

CRU: 08054000095711

DESCRIPCION DE LA FINCA:

URBANA. DEPARTAMENTO ONCE. VIVIENDA PUERTA SEGUNDA "A" del PISO TERCERO en la cuarta planta alta de la casa sita en esta ciudad, calle Canuda números diecisiete, diecinueve y veintiuno, a la que se accede a través de un vestíbulo común de esta entidad y de la entidad once-bis, cuya superficie total es de tres metros cuarenta y nueve decímetros cuadrados, imputándose a esa vivienda la mitad de dicha superficie. Tiene una superficie construida de ciento cincuenta y un metros treinta y siete decímetros cuadrados y una superficie útil de ciento ocho metros noventa y siete decímetros cuadrados; consta de diversas dependencias, y LINDA: frente, según se accede a la vivienda, con vestíbulo común de esta vivienda y de la que se ha segregado, puerta segunda "B", rellano de escalera y vivienda puerta segunda "B" de la misma planta; fondo, con calle Canuda; izquierda, casa número veintitrés de la calle Canuda; derecha, caja de escalera, patio de luces y vivienda puerta primera de la misma planta. Se le asigna como anejo inseparable el trastero número ocho de la azotea o terrado. Tiene un coeficiente con respecto al del total inmueble de CINCO enteros TREINTA Y OCHO centésimas por ciento.

La finca de este número cuenta con Cédula de Habitabilidad número **CHB02050117001** de fecha 30 de mayo de 2017, con una vigencia de 15 años.

Referencia Catastral: 0820811DF3802B1202QM

TITULAR/ES:

Don EITAN PERETZ, con N.I.E. número Y3565063P, titular con sujeción al régimen económico matrimonial de su nacionalidad del pleno dominio de **la totalidad** de esta finca, según la inscripción 7ª, de fecha 06 de febrero de 2018, **al folio 33, del Libro 88, Tomo 2812 del Archivo**, y en virtud de la escritura de Segregación otorgada en Barcelona, ante Don ENRIQUE VIOLA TARRAGONA, el 19 de julio de 2017.

OBSERVACIONES: Don Eitan Peretz adquirió la finca número 3.155, por compra, con sujeción a su régimen matrimonial de conformidad con el artículo 92 del Reglamento Hipotecario, mediante escritura autorizada por el Notario de



C.S.V.: 20805428779DB1E0

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 6

NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

Barcelona, don Rubén Perán Sánchez, el 14 de enero de 2016, protocolo número 23, objeto de su inscripción 6ª, y en virtud de escritura autorizada por el Notario de Barcelona, don Enrique Viola Tarragona, el 19 de julio de 2017, protocolo número 2.155, segregó la finca número 8.324, quedando la finca número 3.155 como finca resto.

AUTORIZANTE: DON ENRIQUE VIOLA TARRAGONA, BARCELONA
Nº PROTOCOLO: 2155 **DE FECHA:** 19/07/2017
INSCRIPCION: 7ª **TOMO:** 2.812 **LIBRO:** 88 **FOLIO:** 33 **FECHA:** 06/02/2018

CARGAS:

Sujeta a las Normas de Comunidad del total inmueble de que procede dicha finca, a varias afecciones fiscales, y además a las siguientes CARGAS:

- AFECCIÓN: LIQUIDADADA EN SUCESIONES.

Afección liquidada en sucesiones con una cantidad liberada de 21.351,24 euros con un plazo igual a 5 años.

NOTA NÚMERO: 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** 5 **TOMO:** 2.812 **LIBRO:** 88 **FOLIO:** 32
FECHA: 13/05/2015

- AFECCIÓN: LIQUIDADADA EN SUCESIONES.

Afección liquidada en sucesiones con una cantidad liberada de 21.351,24 euros con un plazo igual a 5 años.

NOTA NÚMERO: 2 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** 5 **TOMO:** 2.812 **LIBRO:** 88 **FOLIO:** 32
FECHA: 13/05/2015

- AFECCIÓN: LIQUIDADADA EN SUCESIONES.

Afección liquidada en sucesiones con una cantidad liberada de 21.351,24 euros con un plazo igual a 5 años.

NOTA NÚMERO: 3 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** 5 **TOMO:** 2.812 **LIBRO:** 88 **FOLIO:** 32
FECHA: 13/05/2015

- AFECCIÓN: LIQUIDADADA EN SUCESIONES.

Afección liquidada en sucesiones con una cantidad liberada de 21.351,24 euros con un plazo igual a 5 años.

NOTA NÚMERO: 4 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** 5 **TOMO:** 2.812 **LIBRO:** 88 **FOLIO:** 32
FECHA: 13/05/2015

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.



C.S.V.: 20805428779DB1E0

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 6

NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

Afección autoliquidada de transmisiones con una cantidad liberada de 58.750,00 euros con un plazo igual a 5 años.

NOTA NÚMERO: 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** 6 **TOMO:** 2.812 **LIBRO:** 88 **FOLIO:** 32
FECHA: 17/02/2016

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afección autoliquidada de transmisiones con una cantidad liberada de 4.545,59 euros con un plazo igual a 5 años.

NOTA NÚMERO: 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** 7 **TOMO:** 2.812 **LIBRO:** 88 **FOLIO:** 33
FECHA: 06/02/2018

- HIPOTECA:

HIPOTECA A FAVOR DE: CAIXABANK S.A.

PARTICIPACION: TOTALIDAD

CAPITAL PRINCIPAL: 630.000 EUROS

INTERESES ORDINARIOS: 7.875 EUROS **TIPO:** 2,5% **MESES:** 6

INTERESES DE DEMORA: 85.050 EUROS **TIPO:** 9% **MESES:** 18

COSTAS / GASTOS: 31.500 EUROS

VALOR DE SUBASTA: 905.308,53 EUROS

PLAZO AMORTIZACION: 240 MESES **DESDE:** 01 de julio de 2018 **VENCIMIENTO:** 01 de junio de 2038

AUTORIZANTE: DON JUAN RÚBIES MALLOL, BARCELONA

Nº PROTOCOLO: 2.064 **DE FECHA:** 23/05/2018

INSCRIPCION: 8ª **TOMO:** 2.812 **LIBRO:** 88 **FOLIO:** 33 **FECHA:** 05/07/2018

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afección autoliquidada de transmisiones con una cantidad liberada de 25.812,11 euros con un plazo igual a 5 años.

NOTA NÚMERO: 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** 8 **TOMO:** 2.812 **LIBRO:** 88 **FOLIO:** 33
FECHA: 05/07/2018

ASIENTOS PENDIENTES:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día dos de septiembre del año dos mil veinticinco antes de la apertura del diario.



C.S.V.: 20805428779DB1E0

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 6

NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL



INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.



C.S.V.: 20805428779DB1E0

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 5 de 6

NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE BARCELONA 1 a día dos de septiembre del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 20805428779DB1E0

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 20805428779DB1E0

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 6 de 6

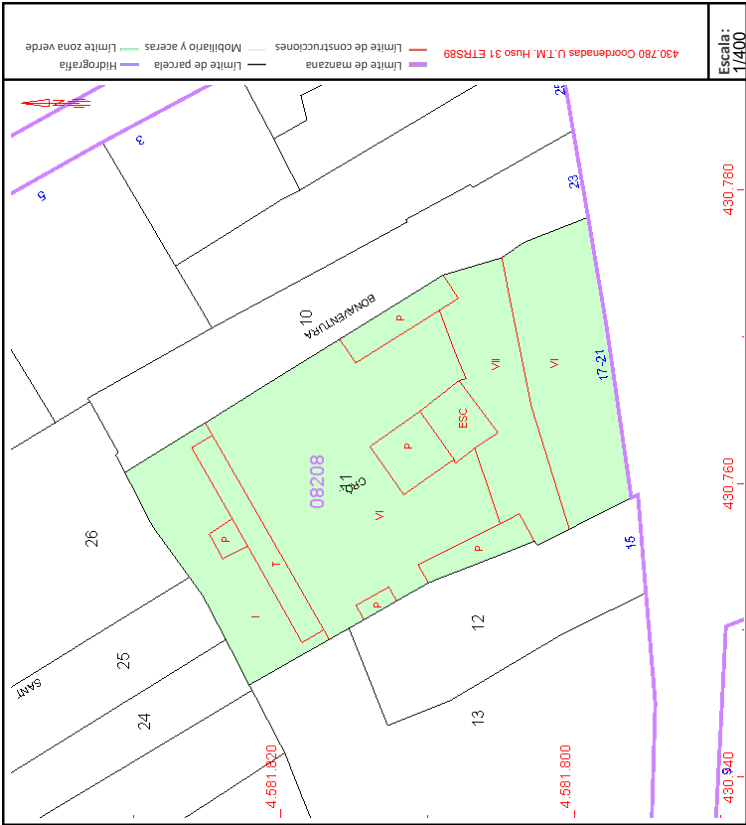
NOTA SIMPLE

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0820811DF3802B1202QM

PARCELA

Superficie gráfica: 584 m2
Participación del inmueble: 5,3800 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CANUDA 17 Pt:03 Pt:2A
08002 BARCELONA [BARCELONA]

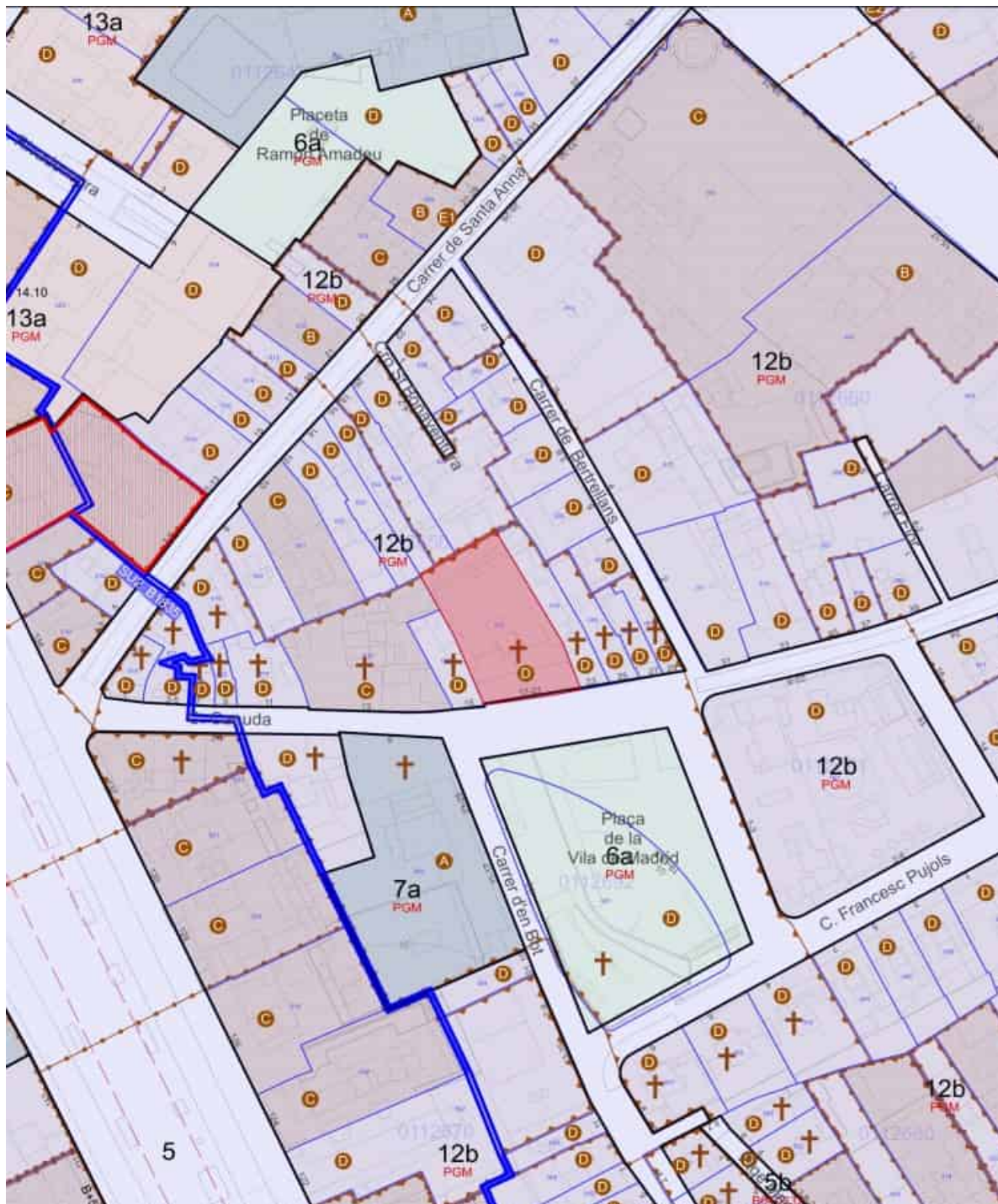
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 135 m2
Año construcción: 1870

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	/03/2A	122
Elementos comunes		13

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"

Viernes , 19 de Septiembre de 2025



CERTIFICADO DE TASACIÓN

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Valoración de:	VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA (WPT)	Código Postal:	8002
Provincia:	BARCELONA	Localidad:	BARCELONA
Municipio:	BARCELONA		
Dirección:	C/ CANUDA, nº 17 Planta 3ª Puerta 2A		

FECHAS

Fecha de instrucción (encargo):	19/09/2025	Fecha emisión:	23/09/2025
Fecha de visita e inspección:	22/09/2025	Fecha de certificación:	23/09/2025
Fecha de valoración:	23/09/2025	Fecha de caducidad:	23/03/2026

SOLICITANTE Y FINALIDAD

Entidad mandataria (encargante):	CAIXABANK
Solicitante:	GONZALEZ COSTA, DANIEL ANTONIO
Finalidad:	La finalidad de la tasación es determinar el valor hipotecario del bien inmueble que ha de servir de garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades de crédito con sujeción a lo dispuesto en el Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, entre otras disposiciones.

El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.

La finalidad de la presente tasación está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003. La tasación se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la misma.

IDENTIFICACIÓN REGISTRAL

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REGISTRALES								DATOS CATASTRALES		
ELEM	TITULAR	REG. PROP.	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SEC	IDUFIR/CRU	CUOTA	REFERENCIA
VPT	EITAN PERETZ	BARCELONA Nº 1	2812	88	33	3155	4	08054000095711	5.38	0820811DF3802B1202QM

COMPROBACIONES

Identificación física mediante inspección ocular:	si	Adecuación al planeamiento:	si
Estado de Ocupación y uso:	si	Cumplimiento Protección Arquitectónica:	si
Régimen de protección:	si	Verificación Registral:	si

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Renta:

Ref	Agru	Tipo	Ubicación	Finca	Ocupado antes	Estado ocupación visita	Sup. Arrendada (m2)	Fecha Inicio contrato	Fecha Fin contrato	Renta M Actual (€/m2)	Renta Óptima (€/m2)
1	1	VPT	Bl:0 Pl:3 Pu:2A	3155	Si	Vacía					
2	1	TRZ	Bl:0 Pl:3 Pu:2A	3155	Si	Vacía					

Protección:

No consta afección a régimen de protección.

CUADRO DE VALORACIÓN

De acuerdo con las hipótesis de cálculo establecidas para el desarrollo de la operación inmobiliaria y por la aplicación del método consignado en el capítulo de valoración, se obtienen los siguientes datos:

CUADRO VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA I

Ref	Agru	Tipo	Ubicación	Finca	Sup. Adopta (m2)	V. Comparación (€)		V. Actualización de la renta (€)			V. Max Legal (€)	Otros (€)	Venta rápida (€)
						Comp	Ajustado	Arrendam	Merc Alqu	Explotación			
1	1	VPT	Bl:0 Pl:3 Pu:2A	3155	132,06	848.573,98	848.573,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	1	TRZ	Bl:0 Pl:3 Pu:2A	3155	5,85	18.795,11	18.795,11	0,00	0,00	0,00	0,00	20.194,55	0,00
Subtotal:						867.369,09	867.369,09	0,00	0,00	0,00	0,00	20.194,55	0,00
TOTALES					137,91	867.369,09	867.369,09	0,00	0,00	0,00	0,00	20.194,55	0,00

CUADRO VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA II

Ref	Agru	Tipo	Ubicación	Finca	Sup. Adopta (m2)	V. Suelo (€)	V.Reposicion (€)		V.Seguro (€)		V. Tasación (€)	Método
							Bruto	Neto	*Reconst	RD 716/2009		
1	1	VPT	Bl:0 Pl:3 Pu:2A	3155	132,06	508.898,49	679.751,12	661.298,37	170.852,63	339.675,49	848.573,98	Comparación
2	1	TRZ	Bl:0 Pl:3 Pu:2A	3155	5,85	11.271,60	15.055,85	14.382,23	3.784,25	8.922,95	20.194,55	Otros métodos
Subtotal:						520.170,09	694.806,97	675.680,60	174.636,88	348.598,44	868.768,53	
TOTALES					137,91	520.170,09	694.806,97	675.680,60	174.636,88	348.598,44	868.768,53	

CUADRO AGRUPACIONES

ID Agrupa	Ref Elemento Principal	Nº Elementos	Detalle Elemento Principal	Finca Registral	Valor Suelo Final (€)	VRB Final (€)	Valor Seguro Reconstrucción	Valor Tasación Actual (€)	Valor Tasación Final (€)
1	1	2	VIVIENDA 1	3155	520.170,09	694.806,97	174.636,88	868.768,53	868.768,53

Valoración de Derechos:

Titular	Finca	Derecho	%	Valor Actual (€)
EITAN PERETZ	3155	Pleno Dominio	100,00	868.768,53

VALOR DE TASACIÓN

El valor de tasación obtenido por valor de mercado por comparación y otros para los inmuebles valorados asciende a OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS.

VALOR TOTAL DE TASACIÓN (ADOPTADO):

868.768,53 €

LIMITACIONES AL VALOR

Condicionantes:

No proceden.

Advertencias:

ODC9A1 No se ha aportado el CEE junto con la solicitud de inscripción en el registro o en su caso, debidamente registrado. Se ADVIERTE que, para la elaboración del presente informe, no se ha dispuesto del certificado de eficiencia energética de la finca 3155 junto con la solicitud de inscripción en el registro o en su caso, debidamente registrado.

DIF1A1 Existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción registral y/o catastral que no inducen a dudar sobre su identificación o características, y que no influyen previsiblemente sobre los valores calculados. Se ADVIERTE que existe discrepancias entre la superficie registral y la catastral, sin que haya dudas de concordancia, se inscribe la referencia catastral en registro. Se adopta como superficie de cálculo, la construida comprobada aplicándole parte proporcional de zonas comunes, valorándose el balcón como anejo. Se ADVIERTE que consta inscrito en registro un trastero vinculado en planta azotea con el número 8, sin que se describa ni superficie ni lindes que lo identifiquen. Dicho trastero no se valora, puesto que no se mostró en el momento de la visita.

URB1A2 El inmueble no cumple la normativa urbanística vigente, no se prevé su expropiación forzosa y se realizó con licencia conforme a normativa anterior. Se ADVIERTE que el edificio con una afectación de vial en todo su frente a la calle Canuda y sólo en caso de nueva construcción se deberá ceder y urbanizar. Se considera un volumen disconforme que se realizó con licencia conforme a normativa anterior, por lo que se considera consolidado dada su antigüedad permitiéndose su uso a lo largo de su vida útil.

Limitación al uso del informe: Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.

Consideraciones: La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.

Cargas: La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas y gravámenes que pudieran afectar al valor.

OBSERVACIONES FINALES

Inmueble situado en una zona de edificios entre medianeras con frente a la calle de acceso, Canuda. Vivienda desocupada a día de visita. No se ha aportado certificado de eficiencia energética.

La vivienda dispone de ascensor, la finca valorada presenta un buen estado de conservación acorde a la reforma interior que se observa.

JUICIO CRÍTICO

CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO La situación de la oferta y la demanda relativa al tipo de inmueble valorado se encuentra equilibrada.

OFERTA: es media para viviendas de las mismas dimensiones y características en el entorno inmediato.

DEMANDA: es también media, siendo la tipología de vivienda más demandada en el entorno próximo.

INTERVALOS DE PRECIOS: En el presente informe, para la obtención del Valor de Tasación por Comparación, se han considerado testigos comparables, que debido a la proximidad de la fecha de su publicación, y contactos de negociación realizados, representan razonablemente la situación actual del mercado zonal, cuyo intervalo de precios se mueve entre 6600 y 8000 euros/m2.

PUNTOS FUERTES: El inmueble objeto de valoración dispone de ascensor, buena iluminación, se encuentra reformada y tiene vistas despejadas pese a encontrarse en el casco histórico de la ciudad.

PUNTOS DÉBILES: El inmueble no cuenta con zonas comunes ni con piscina, dificultad de aparcamiento en superficie.

FIRMAS

Supervisada por:  COSTOSO GONZÁLEZ, JULIÁN ARQUITECTO TÉCNICO	GLOVAL VALUATION POR LA SOCIEDAD:  FIRMA: MANUEL ALZÓRRIZ MOLINA
--	---

El presente documento carece de validez sin el sello de la sociedad y no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados, de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales y de los posibles vicios o defectos ocultos de la edificación.

FACTURA

IDENTIFICACIÓN:

FACTURA FG.046954.25

Titular: GONZALEZ COSTA, DANIEL ANTONIO

Expediente 550220251969350

Fecha: 23-09-2025

Referencia: 00825-02-00063

NIF: 76934118S

DESTINO

Entidad: CAIXABANK

Dirección: PRINCESA, 44

Población: BARCELONA

Oficina: 0825

C. Postal: 8003

Provincia: BARCELONA

CONCEPTO:

Honorarios por la valoración realizada en el municipio de BARCELONA, provincia de BARCELONA, C/CANUDA 17, según el siguiente desglose:

Honorarios	644,43 €
Base imponible:	644,43 €
21%: I.V.A	135,33 €
TOTAL FACTURA:	779,76 €
Provisión de fondos:	459,53 €
Importe pendiente:	320,23 €

FORMA DE PAGO: C/C ES17 2100 2207 9202 0018 6921

En cumplimiento de lo establecido en la Ley Organica 15/99, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Caracter Personal, y en el Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 (RGPD) de aplicación obligatoria a partir del 25 de mayo de 2018, le informamos que los datos que figuran en el presente documento forman parte de un fichero propiedad de Gloval Valuation, S.A.U. para la correcta prestación de los servicios

Así mismo, le informamos que puede ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición ante el Responsable del Fichero en nuestras oficinas de Avda. de Manoteras 44, 4ª planta, 28050 MADRID (MADRID) o en la dirección de correo electrónico atencionalcliente@gloval.es, debiéndose identificar mediante DNI, Pasaporte o Tarjeta de Residencia.



FIRMA:
MANUEL ALZÓRRIZ MOLINA

Domicilio Social: Avda. de Manoteras 44 - 4ª planta 28050 MADRID C.I.F.: A-28903920

Gloval Valuation, S.A.U. Inscrita en el R.M. de Madrid, Tomo 339, General 318, Sección 3, Folio 1, Hoja 63123