

JOAN DE PEGUERA, 43 08026 BARCELONA

**DADES GENERALS:**

Tipus d'immoble:	EDIFICI plurifamiliar format per 5 habitatges -sense divisió horitzontal registrada-
Situació immoble:	Carrer JOAN DE PEGUERA, 43 08026 BARCELONA
Estat del immoble:	Tipus mig
Situació d'ocupació:	es contempla alguna entitat amb ocupació il·legal -sense documentació acreditativa-
Antiguitat :	73 anys aprox. -s'estima reforma interior d'uns 15 / 20anys-
Ascensor:	No
Qualificació urbanística:	Clau: 12 - Zona de casc antic de substitució de la edificació antiga .
Finalitat :	ASSESSORAMENT de VALOR

Aquesta valoració no s'ha realitzat seguint les disposicions contingudes a la ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de bens immobles, modificada per la ordre EHA/3011/2007 de 4 d'Octubre i EHA/564/2008 de 28 de Febrer i pel Real Decret 1060/2015, del 20 de novembre.

ESTIMACIÓ DE VALOR ACTUAL PER A POSSIBLE VENTA

a data: 30/05/2021

645.000,00 euros

el present valor, s'ha determinat, després d'analitzar la situació d'ocupació actual de l'edificació i de fer un estudi de mercat d'immobles semblants per determinar el valor de mercat, amb la posterior deducció de les estimacions dels costos que serien necessaris portar a terme per a que la finca a valorar sigui realment comparable als testimonis aportats.

(veure estudis de mercat adjunts i explicacions corresponents)

Banda de Valor estimada

645.000 – 709.500

Desglossament a mode informatiu:

banda valors estimada			
		valor inferior	valor superior
pb	94,00	150.000	165.000
p1	84,00	135.000	148.500
p2	84,00	135.000	148.500
p3	84,00	135.000	148.500
p4	55,00	90.000	99.000
edifici	m2	645.000	709.500

ADVERTENCIES:

- El valor del present informe no canviarà en tant siguin correctes les suposicions aquí estimades.

- El present informe s'emet sota l'afecció de circumstàncies excepcionals, derivades de la crisi originada per la pandèmia global de la COVID-19, les quals comporten una incertesa significativa sobre quin pugui ser l'evolució futura de la valor de mercat dels immobles valorats. Aquesta evolució dependrà de la magnitud de l'impacte que la pandèmia exerceixi sobre el conjunt de l'economia i sobre les variables que són rellevants per a la formació de preus.

Davant aquesta manca de normalitat en el mercat, s'han adoptat una sèrie de mesures addicionals en els mètodes de valoració, que ajuden a obtenir valors que reflecteixin raonablement la situació actual de mercat i que s'indiquen en l'informe.

OBSERVACIONS GENERALS:

En el present informe es valora una Finca Registral ubicada al districte del Camp de l'Arpa del Clot, al districte de Sant Martí de la ciutat de Barcelona.

La finca consta d' una edificació plurifamiliar, sense ascensor, amb un habitatge per planta.

Encara que a priori, la finca valorada no hauria de presentar problemes per a la seva comercialització, si que hi ha alguns aspectes que la poder dificultar seriosament i que han influït negativament en el seu valor. Essent:

- 1) Val a destacar que, a l'actualitat, la Finca es troba inscrita com a finca única. **El fet de no disposar de divisió horitzontal, implica que la seva comercialització ha de ser conjunta, i aquest és un aspecte que redueix significativament el mercat de possibles compradors.**
- 2) Això és suma al fet de que hi ha **alguna de les entitats amb ocupació no documentada**, i que per tant, **això implicaria un important impediment per a la sol·licitud d'una garantia hipotecaria, ja que el certificat sortiria amb un condicionant que bloquejaria la sol·licitud d'un crèdit.**

Aquests aspectes comentats anteriorment, impliquen que, pel criteri de prudència, l'assessorament de valor de la finca que ens ocupa s'hagi de decantar cap a la banda baixa de la forquilla.

Així mateix, i tant sols a mode informatiu, val a dir que si s'aconseguissin solucionar els impediments comentats, el valor del immoble podria augmentar en una estimació d'un 20% aproximadament, (És a dir, en el cas hipotètic en que es poguessin vendre les entitats per separat –fent la divisió horitzontal de l'edifici -i s'aconseguís buidar el pisos ocupats.)

Tots els aspectes comentats anteriorment, s'han tingut en compte a la present valoració.

Veure documentació annexa.

DOCUMENTACIÓ REGISTRAL:

Per a la redacció del present informe, s'ha disposat d'una **Nota Simple Registral**, amb data 17/02/2021.

-veure documentació annexa-

De la mateixa, es detalla la **Finca Registral nº: 17278**, com a edifici plurifamiliar de planta baixa i 4 plantes altes, ubicat en un solar de 97,12m2.

La seva ubicació es detalla al carrer Don Juan de Peguera nº43 de Barcelona, sense dubtes en la seva identificació.

La propietat de la finca consta inscrita en plena propietat a nom de l'Ajuntament de Sallent (NIF:P0819000A).

Val a destacar que a la mateixa documentació registral **no hi consta la divisió horitzontal registrada**, pel que seria necessari realitzar la corresponent tramitació de cara a una futura comercialització individual de les finques. Aquest aspecte s'ha tingut en compte en el present informe.

DOCUMENTACIÓ CATASTRAL:

Referencia cadastral: **1752131DF3815B0001MR** -veure fitxa annexa-

SUPERFÍCIES:

Per a la redacció del present informe, i pel s'adopten les superfícies inferiors i usos detallades a la fitxa cadastral del immoble,

-veure documentació annexa- essent:

-planta baixa:	habitatge de 94m2
-p1:	habitatge de 84m2
-p2:	habitatge de 84m2
-p3:	habitatge de 84m2
-p4:	habitatge de 55m2.

Les superfícies detallades son superfícies construïdes –sense zones comuns-, fet pel qual també s'adoptaran així els testimonis de l'estudi de mercat.

RESUM INFORMACIÓ DE MERCAT:

Observacions als testimonis:

De cara a la valoració de la finca, pel **principi del major i millor us**, s'ha fet un estudi de mercat d'**habitatges**, per a determinar el seu valor.

Així mateix, per a no incomplir el **principi de prudència**, s'ha ampliat la zona d'estudi amb ofertes més similars.

Cal tenir en compte que els testimonis aportats corresponen a ofertes en curs i no a valors reals de compraventa. Aquest aspecte s'ha tingut en compte en la homogeneització.

El mercat immobiliari passa actualment per un moment d'incertesa. Després d'uns anys de caigudes sostingudes en els preus, propiciades per un excés d'oferta i l'absència d'una demanda solvent, en l'últim any s'ha experimentat una moderació del ritme de caiguda, incloent certs alts i baixos en la seva trajectòria, propis dels períodes d'estabilització. El comportament futur dels preus dependrà de com evolucionin l'economia i l'ocupació, les dues palanques que determinen la demanda. També caldrà estar a l'expectativa de si es compleixen les previsions macroeconòmiques i millora el crèdit per tornar a aconseguir el punt d'equilibri en els preus abans de tornar a parlar de recuperació o creixement.

ESTUDI DE MERCAT D'HABITATGES EN EDIFICIS PLURIFAMILIARS EN VENDA

dades finca
a valorar:

localitat	c/.JoanPeguerà43	Ruiz de Padron / Camp de l'Arpa del Clot	Rambia Guipuzcoa / Sant Martí	Passaig Maragall / Camp de l'Arpa del Clot
codi postal	08026	08026	08020	08026
tipologia immoble	viv	viv	viv	viv
data	-	30/5/2021	30/5/2021	30/5/2021
planta	3	0	0	1
ascensor	no	no	no	si
any construcció	1948	1950	1965	1958
superfície construïda	84,00m2	85,00	76,00	71,00
dormitoris	4	1	2	3
bany	1	1	1	1
estat conservació	mig	mig	mig	mig
preu oferta	-	150.000,00	120.000,00	169.900,00
negociació estimada	-	5 %	5 %	5 %
valor unitari (eur/m2)	-	1.676,47	1.500,00	2.273,31
URL oferta	-	https://www.idealista.com/ca/immueble/93579359/	https://www.idealista.com/ca/immueble/94097422/	https://www.idealista.com/ca/immueble/94198407/

localitat	c/.JoanPeguerà43	Valencia / Camp de l'Arpa del Clot	Alfons el Magananim / Besos	Menorca, 128
codi postal	08026	08026	08019	08020
tipologia immoble	viv	viv	viv	viv
data	-	30/5/2021	30/5/2021	30/5/2021
planta	3	4	3	1
ascensor	no	si	no	si
any construcció	1948	1936	1960	1968
superfície construïda	84,00m2	55,00	56,00	95,00
dormitoris	4	3	2	3
bany	1	1	1	1
estat conservació	mig	mig	mig	mig
preu oferta	-	129.500,00	99.000,00	169.000,00
negociació estimada	-	5 %	5 %	5 %
valor unitari (eur/m2)	-	2.236,82	1.679,46	1.690,00
URL oferta	-	https://www.idealista.com/ca/immueble/92994293/	https://www.idealista.com/ca/immueble/94039541/	https://www.idealista.com/ca/immueble/94065113/

localitat	c/.JoanPeguerà43	Rambia Guipuzcoa, 176	Jaume Huguet / Besos	Sasner / Sant Martí
codi postal	08026	08020	08019	08019
tipologia immoble	viv	viv	viv	viv
data	-	30/5/2021	30/5/2021	30/5/2021
planta	3	5	1	1
ascensor	no	si	si	no
any construcció	1948	1963	1965	1961
superfície construïda	84,00m2	78,00	72,00	52,00
dormitoris	4	3	3	2
bany	1	1	1	1
estat conservació	mig	mig	mig	mig
preu oferta	-	145.000,00	139.000,00	95.000,00
negociació estimada	-	5 %	5 %	5 %
valor unitari (eur/m2)	-	1.766,03	1.834,03	1.735,58
URL oferta	-	https://www.idealista.com/ca/immueble/94215378/	https://www.idealista.com/ca/immueble/92903560/	https://www.idealista.com/ca/immueble/89688080/

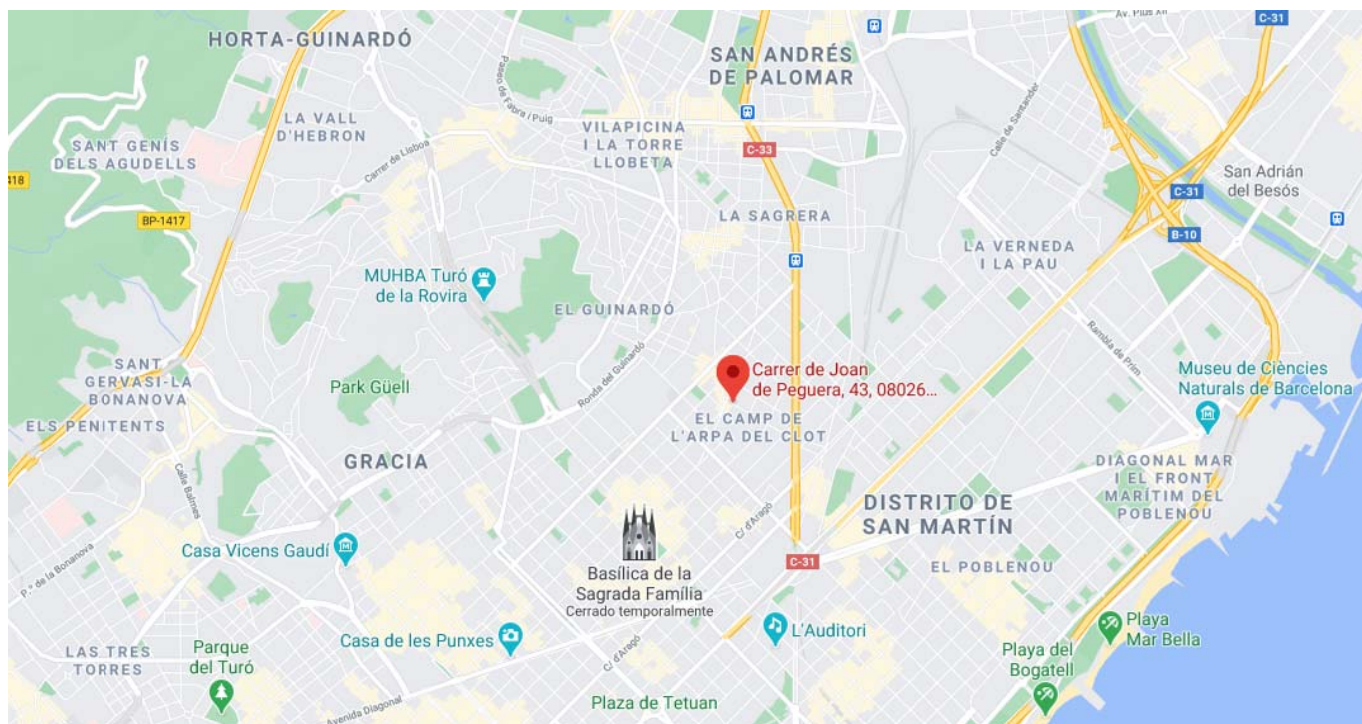
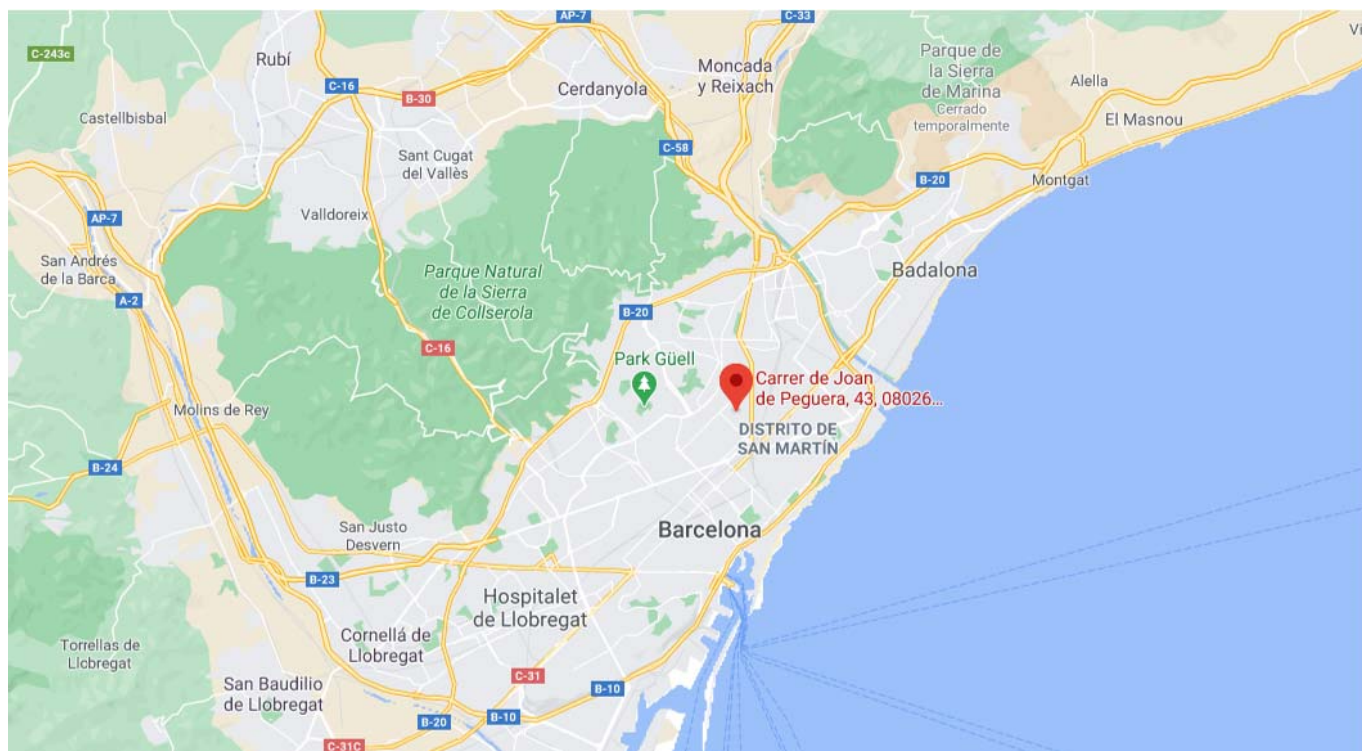
banda de valors entre unitaris:
1.500,00 / 2.273,31

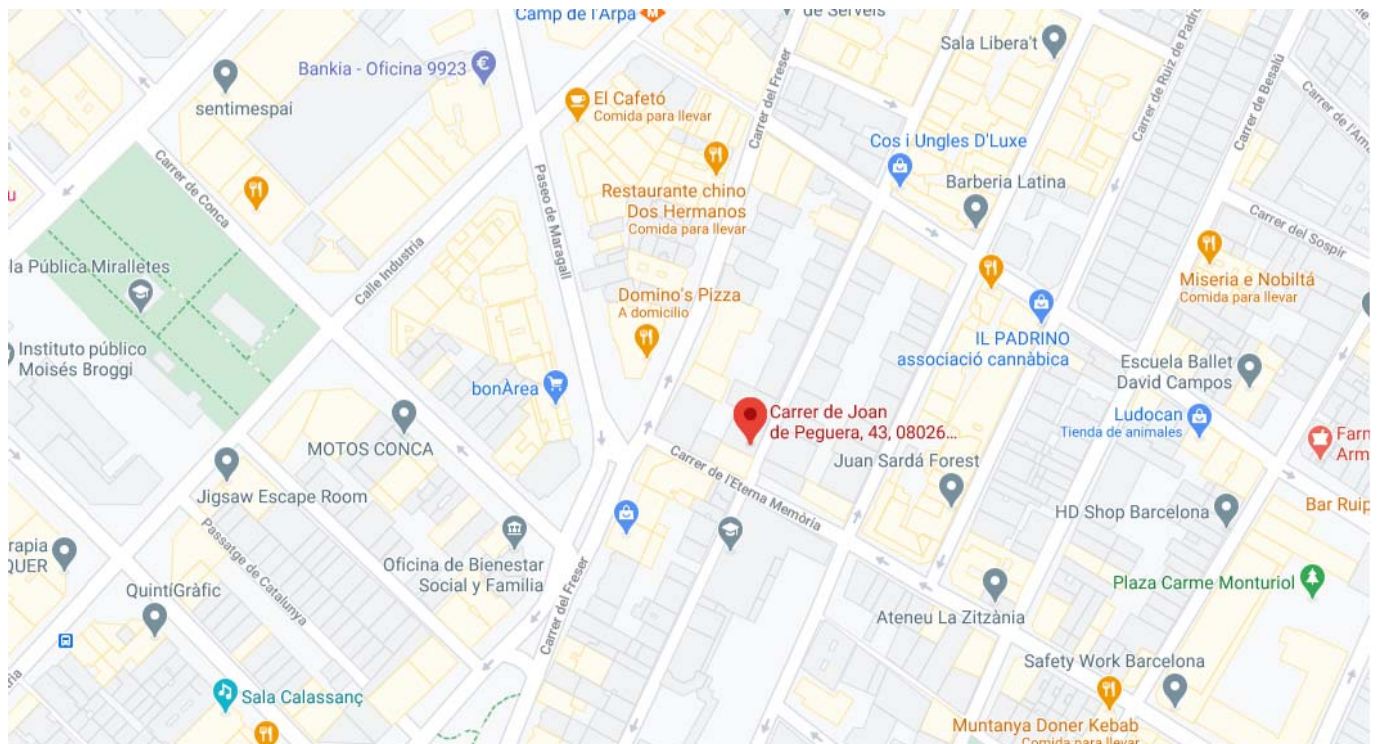
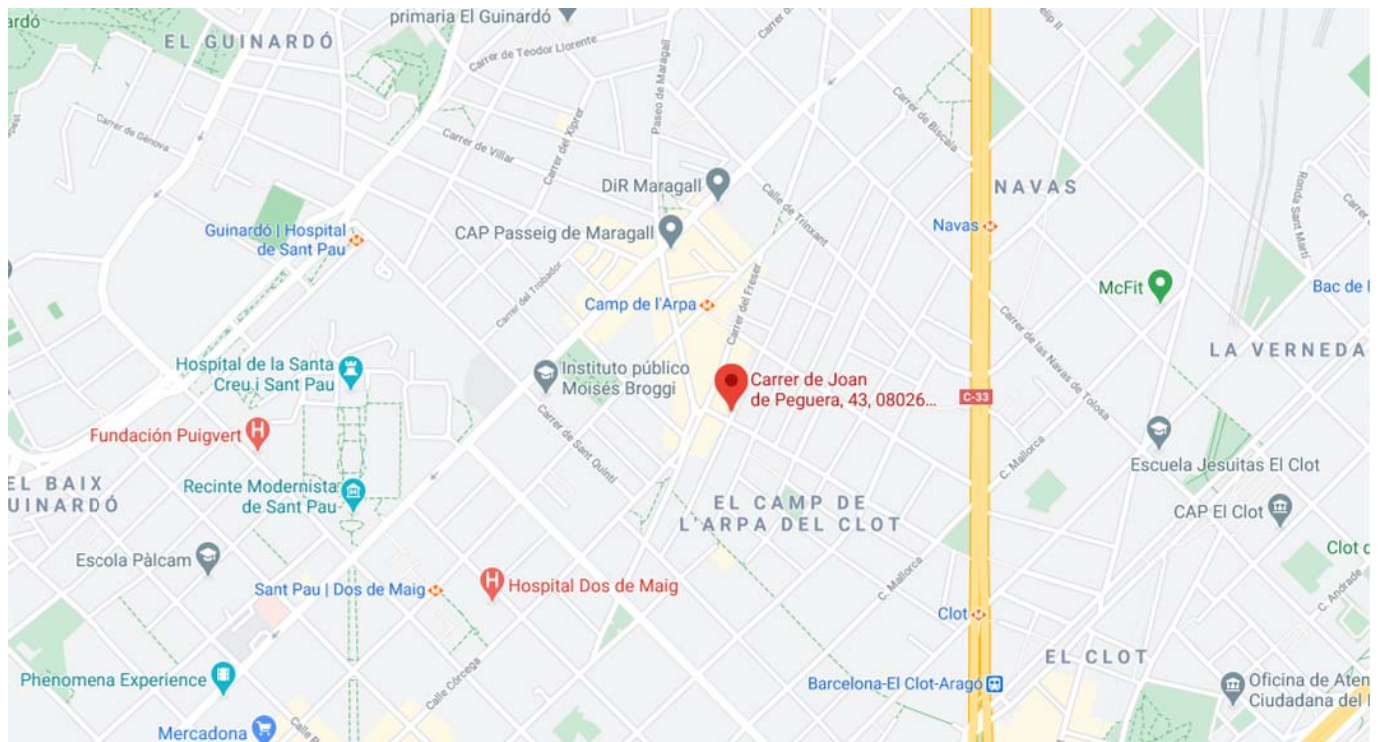
valor resultant de la homogeneïtzació:

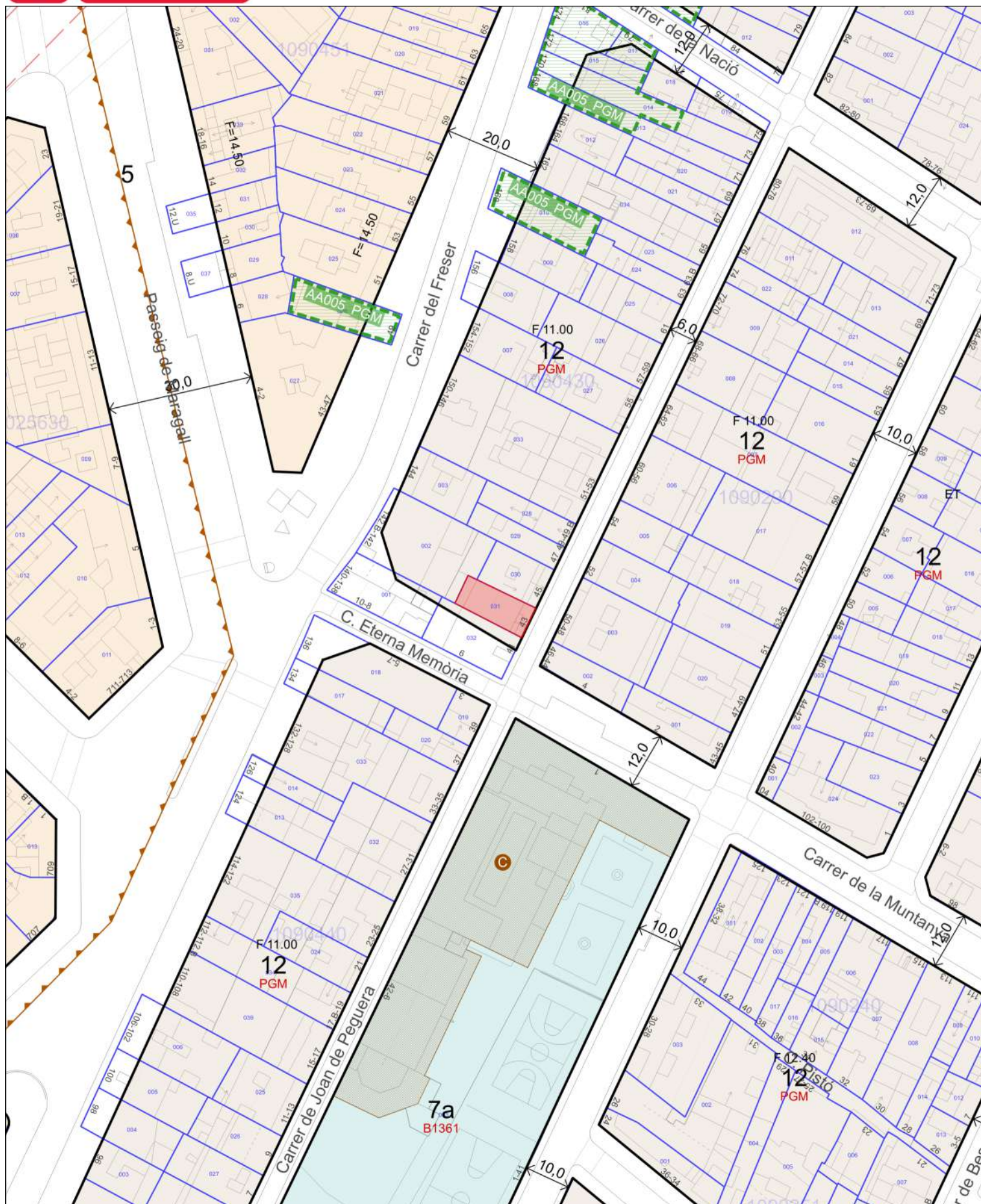
unitari escollit (eur/m2)	sup constr (m2)	preu habitatge (eur)
1.607,14	84,00	135.000

DOCUMENTACIÓ ADJUNTA:

- Plànols d'emplaçament
- Plànol de qualificació urbanística
- Nota Simple registral
- Fitxa Cadastral.







Parcel·la amb Referència Cadastral 1752131DF3815B
C de Joan de Peguera, 43

Escala: 1:1.000
 Data: 31/05/2021

Información Registral expedida por

Registrador/a de la Propiedad de BARCELONA 22

PG de la Zona Franca 109 1
08038 - Barcelona
Telefono : 932257770
Fax : 932251986

Correspondiente a la solicitud formulada por

Jorgina Marí Arocas

con DNI/CIF: 36971468A

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
VENTA

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : F92MF06

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)*
Su referencia: **JOAN DE PEGUERA 43**



REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO 22 DE BARCELONA

Paseo Zona Franca, 109, 1ª, 08038 Barcelona
Tel. 932257770 · Fax 932254012
mail: barcelona22@registrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Datos de la finca:

Referencia Catastral: **1752131/DF3815B/0001/MR**
Código Registral Unico: **08073000196136**
Datos Registrales: Tomo : 2336
Libro: 322
Folio: 54
Finca: **17278** -antes 14464/V-

Descripción de la finca:

UN **EDIFICIO** o casa de bajos destinado a almacén, tres pisos altos dedicados a vivienda y otro a local comercial, situado en Barcelona, **calle de Don Juan de Peguera, señalado con el número cuarenta y tres**. Mide su solar toda su anchura, por setenta y seis palmos de fondo, ocupando una SUPERFICIE de **noventa y siete metros doce decímetros cuadrados**, equivalentes a dos mil quinientos setenta y un palmos, también cuadrados, de los cuales ocupa el primer piso una superficie de **noventa y cuatro metros cuarenta y ocho decímetros cuadrados**, el piso segundo **cien metros noventa y ocho decímetros CUADRADOS**, el piso tercero **setenta y nueve metros noventa y tres decímetros cuadrados** y el último **sesenta y dos metros cincuenta y un decímetros cuadrados**. LINDANTE, en junto: Al frente, Sur, con dicha calle; por la izquierda saliendo, Este, con casa de Juan Roca Balius; por la derecha, Oeste, con Magín Batet; y por la espalda, Norte, con Ana Roca Salles.-

Titular registral:

AYUNTAMIENTO DE SALLENT, con NIF número P0819000A, es titular de la finca de que se trata, a título de LEGADO, mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Amador López Baliña, el día veinticinco de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, que motivó la inscripción 1ª, de fecha uno de octubre de mil novecientos noventa y cuatro, de la finca 17278, al folio 54 del Tomo 2336, Libro 322.-

Cargas vigentes sobre la finca:

1) Con la **servidumbre recíproca de luces y vistas y la prohibición de edificar en toda la altura en el patio común**; constituida sobre y a favor de esta finca, como predio sirviente y a la vez dominante de la finca 6520/V, obrante al folio 23, del Tomo 511, Libro 511. Dichas dos fincas tienen un patio común para luces y vistas, que mide dos metros de ancho por doce metros treinta centímetros de largo, y deseando establecer la mancomunidad de dicho patio para dar cumplimiento a lo ordenado por el Ayuntamiento de Barcelona, establecen dicha mancomunidad de patios y en su consecuencia, la servidumbre recíproca de



luces y vistas y la prohibición de edificar en toda la altura de dicho patio común. Fue constituido mediante una escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Ramón Faus Esteve, el día quince de octubre de mil novecientos cincuenta y uno, que motivó la inscripción 6ª, de fecha dos de enero de mil novecientos cincuenta y dos, de la finca 14464/V, al folio 156 del Tomo 493, Libro 493.-

La finca de que se trata no tiene más cargas.-

No existe documento presentado en el Libro Diario pendiente de inscripción o anotación, relativo a la finca de referencia.-

Barcelona, 17 de febrero de 2021.-

Los datos consignados en la presente nota simple informativa se refieren a la fecha indicada, antes de la apertura del Libro Diario.-

Es **NOTA SIMPLE INFORMATIVA** con los efectos previstos en el artículo 332 del Reglamento Hipotecario.-

=====

A los efectos del **Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos** (en adelante, "RGPD"), queda informado: **1)** De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. **2)** Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes. **3)** El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio. **4)** 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. **5)** 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. **6)** En cuanto resulte compatible con la



normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

=====

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BARCELONA 22.



(*) C.S.V. : 20807399CF9AF3AF

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

(*) Código Seguro de Verificación: este código 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 de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



C.S.V. : 20807399CF9AF3AF

Lunes , 31 de Mayo de 2021