

---

# Informe de taxació

---

adreça

---

Client: EMU

---

# **0.INFORME DE TAXACIÓ**

Que emet ....., Arquitecte ..... membre del Col·legi Oficial....., amb el número ....., amb domicili professional a .....

El present informe de taxació, s'ha realitzat sense tenir en compte les cargues o limitacions que poguessin recaure sobre el bé i en el seu cas s'hauria de deduir i en funció a las circumstancies que consten en la documentació adjunta.

El mateix s'ha elaborat d'acord als requisits de les EVS/EVA, normes europees de valoració, i aplicacions europees de valoracions, i de la norma ECO/805/2003, de 27 de març, número 7253 i les seves modificacions EHA/3011/2007, de 4 de octubre y EHA/564/2008, de 28 de febrer, sobre normes de valoracions de béns finques i de determinats drets per a certes finalitats financeres (publicat en el BOE núm., 85, pàgina 13678, de dia dimecres 9 d'abril de 2003), i d'acord al Real Decret 716/2009, de 24 d'abril.

Segons el meu lleial saber i entendre, emeto el present informe, amb la major objectivitat possible, prenent en consideració tant el que pugui afavorir com el que sigui susceptible de causar perjudici qualsevol de les parts, amb coneixement de les sancions penals en que podria incórrer si incomplís el deure com a pèrit, d'acord amb el que disposa l'art. 335.2 de la Llei 1/2000 de 7 de gener de Enjudiciament Civil.

La present taxació es fonamentarà en els següents principis:

- a) Principi d'anticipació, segons el qual el valor d'un immoble que es trobi en explotació econòmica en funció de les expectatives de renda que previsiblement proporcionarà el futur.
- b) Principi de finalitat segons el qual la finalitat de la valoració condiona el mètode i les tècniques de valoració a seguir. Els criteris i mètodes de valoració utilitzats seran coherents amb la finalitat de la valoració.
- c) Principi de major i menor ús, segons el qual el valor d'un immoble susceptible de ser dedicat a diferents usos serà el que resulti de destinar-lo, dins les possibilitats legals i físiques, a l'econòmicament més aconsellable, o si és susceptible de ser construït amb diferents intensitats edificatòries, serà el que resulti de construir-lo, dins de les possibilitats legals i físiques, amb la intensitat que permeti obtenir el seu major valor.
- d) Principi de probabilitat, segons el qual davant de varis escenaris o possibilitats d'elecció raonables s'escolliran aquells que s'estimin més probables.

e) Principi de proporcionalitat, segons el qual els informes de taxació s'elaboraran amb l'amplitud adequada tenint en compte la importància i ús de l'objecte de valoració, així com la seva singularitat al mercat.

f) Principi de prudència, segons el qual, davant de varis escenaris o possibilitats d'elecció igualment probables s'escollirà el que doni com a resultat un menor valor de taxació. Aquest principi serà d'aplicació obligatòria quan el valor de taxació s'utilitzi per alguna de les finalitats assenyalades en l'article 2.a), b), i d) d'aquesta Ordre.

g) Principi de substitució, segons el qual, el valor d'un immoble és equivalent al d'altres actius de similars característiques substitutius d'aquell.

h) Principi de temporalitat, segons el qual el valor d'un immoble és variable al llarg del temps.

i) Principi de transparència, segons el qual l'informe de valoració d'un immoble haurà de contenir la informació necessària i suficient per la seva fàcil comprensió i detallar les hipòtesis i documentació utilitzades.

j) Principi del valor residual, segons el qual el valor atribuïble a cadascun dels factors de producció d'un immoble serà la diferència entre el valor total d'aquest actiu i els valors atribuïbles a la resta dels factors.

**IMPORT TOTAL DE TAXACIÓ: ..... €**

**1. SOL·LICITANT:**

**2. IDENTIFICACIÓN:**

**2.1. Tipus d'immoble:**

L'objecte de taxació del present informe és una vivenda situada

**2.2. Municipi:**

Lleida, amb codi postal

**2.3. Ubicació:**

**2.4. Identificació Cadastral:**

Número de referència cadastral:

**3. FINALITAT:**

**3.1. Finalitat de la taxació:**

**4. LOCALITAT I ENTORN:**

**4.1. Tipus de nucli:**

**4.2. Número d'habitants:**

**4.3. Creixement de la població:**

**4.4. Delimitació de l'entorn:**

**4.5. Activitat dominant:**

**4.6. Nivell de Renta:**

**4.7. Trets urbans de l'entorn:**

- Significació:

- Infraestructura:

**- Equipament:**

**- Comunicacions:**

**4.8. Consolidació:**

**5. CARACTERÍSTIQUES DE L'EDIFICI:**

**5.1. Descripció i usos:**

**5.2. Tipologia:**

**5.3. Característiques constructives:**

**- Estructura:**

**- Tancaments Exteriors i Coberta:**

**5.4. Antiguitat de l'edifici:**

**5.5. Serveis comuns:**

**5.6. Situació actual:**

**6. CARACTERÍSTIQUES TÈCNIQUES:**

**6.1. Tipologia:**

**6.2. Superfícies:**

**6.3. Situació actual:**

**6.4. Avaluació dels materials utilitzats:**

**7. SITUACIÓ URBANÍSTICA:**

**8. DOCUMENTACIÓ:**

S'adjunta la consulta cadastral.

## **9. CÀLCUL DELS VALORS UNITARIS:**

**9.1. Valor de Reemplaçament Brut (VRB):**

**9.2. Valor de Reemplaçament Net (VRN):**

## **10. INFORMACIÓ DE MERCAT:**

**10.1. Immobles comparables utilitzats:**

**10.2. Valor de Mercat (VM):**

**VM =**

**10.3. Coeficient de mercat (K):**

**11. VALOR CADASTRAL:**

**12. VALOR DE TAXACIÓ:**

# **IMPORT TOTAL DE TAXACIÓ:**

## **DOCUMENTACIÓN ADJUNTA**

**FOTOS**

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

*Fitxa Cadastral*

Annex Homogeneïtzació de Testimonis

**CRITERIS DE COMPARACIÓ**

**ACLARACIONS SOBRE EL CÀLCUL**

**Límits i condicions de la taxació**

**Protecció de dades de caràcter personal**