



## Govern de les Illes Balears

Vicepresidència i Conselleria de Relacions Institucionals

SERVICIO DE SUPERVISIO I INFORMES  
EXPTE: 597/06



ASUNTO: TASACIÓN INMUEBLE SITO EN LA C/ ESTUDI GENERAL, Nº 7 DE PALMA DE MALLORCA.

**0.- OBJETO DEL INFORME.-** El objeto del presente informe es determinar el valor económico actual del inmueble situado en el nº 7 de la calle Estudi General de Palma de Mallorca.

Dicha Tasación ha sido solicitada por la Secretaria General de la Conselleria de Comercio, Industria y Energia.

**1.- PROPIEDAD.-** El edificio tratado es propiedad de la Cámara de Comercio, Industria y Navegación de Mallorca, Ibiza y Formentera.

**2.- EMPLAZAMIENTO.-** El inmueble en cuestión se halla ubicado en un solar que da a la calle Estudi General nº 7. En su parte izquierda y trasera delimita en la actualidad con la Conselleria de Hacienda y a su derecha existe otro edificio residencial.

**REFERENCIA CATASTRAL:** 9901504 – DD 6890 B – 0001 – G – E.

**3.- IDENTIFICACIÓN.-**

**3.1.- DATOS REGISTRALES.-** Inscrito en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca nº 5. Tomo 1399, libro 130, Folio 66, finca nº 3425.

**3.2.- TIPO DE INMUEBLE.-** Casa situada en el casco antiguo de Palma, contigua a la catedral, de tipología residencial señorial del siglo XIX, con zaguan de entrada y pequeño patio-jardín en planta baja y varias dependencias en plantas altas y sótanos.

#### **4.- LOCALIDAD Y ENTORNO.-**

**4.1.-** El tipo de entorno es urbano formando parte del casco antiguo de la ciudad y teniendo en sus calles contiguas la Catedral y el Parlament.

#### **4.2.- RASGOS URBANOS DEL ENTORNO.-**

Significación : Urbano, residencial y terciario

Nivel de renta: Medio - alto

Infraestructura: Completa y su conservación buena

Equipamiento: Tiene equipamiento comercial, edificios contiguos administrativos, municipales, y de la Comunidad Autónoma. Religiosos y de servicios.

#### **4.3.- OTRAS CARACTERISTICAS.-**

Calidad de emplazamiento: Muy bueno

Calidad de vistas: Bueno

Soleamiento: Bueno

Iluminación: Buena

Ausencia de ruidos: Muy buena.



#### **5.- EL EDIFICIO Y ELEMENTOS DEL EDIFICIO.-**

**5.1.- DESCRIPCIÓN / TIPO.-** Edificio con fachada en alineación continua a calle, compuesto por planta baja, entreplanta y tres plantas mas sobre rasante. Así mismo contiene dos sótanos -1 y -2 (este último con aligibe).

#### **5.2.- SUPERFICIES.-**

Superficie estimada del solar deducida de los planos presentados, aproximadamente: 439 m<sup>2</sup>

Superficie del solar según datos registrales :469 m<sup>2</sup>

Superficie construida deducida de los planos sobre rasante:

- Plantas 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup> y entreplanta : 1074,95 m<sup>2</sup>
- Planta baja-zaguan y jardín : 404,46 m<sup>2</sup>
- Planta sótanos 1<sup>o</sup> y 2<sup>o</sup> : 930,25 m<sup>2</sup> (bajo rasante)

**5.3.- CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS.-** Se supone por la visita ocular efectuada que la última reforma realizada en el año 2003 ha respetado muchas de las dependencias, fachadas y configuraciones espaciales del inmueble original, adaptando las mismas con las instalaciones, accesos, escaleras y ascensores propias de un edificio administrativo actual.

Cubiertas.- Plana sobre forjado con cubierta plana catalana

Estructura.- De muros portantes y pilares y forjados de hormigón



És fotocòpia compulsada i conforme amb l'original.

Data .....

Signat: .....

El cap del Servei Jurídic

Juan...

Carpinteria.- Interior y exterior de madera y metálica en muy buen estado.  
Separaciones y tabiquería modular en espacios grandes para oficinas de buena calidad.

Pavimentos.- En buen estado; mármoles, calizas y pavimentos cerámicos en servicios.

Instalaciones.- De aire acondicionado, electricidad y fontanería correctas y en buen estado.

**6.- VALORACION DEL INMUEBLE.-** Para la determinación del valor de mercado del inmueble de referencia se ha realizado una visita de reconocimiento del mismo en fecha 3/10/2006. Con la documentación e información obtenida, con las comprobaciones y valoraciones realizadas relativas a edificios y solares de la zona pasaremos a determinar el valor de los componentes.

**6.1.- SUELO.-** Valor del solar por m2 = 5.250 €/m2  
Superficie del solar  
(dato registral) = 469 m2  
Valor del suelo : 5.250 € x 469 m2 = 2.462.250 €

**6.2.- VALOR DE LA CONSTRUCCION.-**

**VALOR DE REPOSICION:**

Planta sótanos .- 1º y 2º :	930,25 m2 x 600 € =	558.150 €
Planta baja –zaguan y jardín :	404,46 m2 x 800 € =	323.568 €
Plantas 1ª,2ª y 3ª y entreplanta :	1.074,95 m2 x1.500 € =	1.397.436 €
		-----
	Total valor de la construcción =	2.279.154 €

Depreciación física y funcional por el paso del tiempo = 10%  
Valor actual de la construcción :

2.279.154 x 0'90 = 2.051.238,87 €


**6.3.- VALOR TOTAL DE LA TASACION:**

Valor del suelo	2.462.250,00 €
Valor de la construcción	2.051.238,87 €
	-----
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>4.513.488,87 €</b>


**CONCLUSIÓN.-** Por todo lo expuesto, el técnico que suscribe considera que el Valor Real de Mercado del inmueble estudiado, es de CUATRO MILLONES QUINIENTOS TRECE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA Y SIETE CENTIMOS (4.513.488,87 €), pudiendo oscilar esta tasación en más o menos un 5% por circunstancias del mercado.

Palma, a 11 de octubre de 2006

**JEFE DEL SERVICIO DE SUPERVISION E INFORMES**



**Fdo. Vicente Piris Perez**

	CONSELLERIA DE COMERÇ, INDÚSTRIA I ENERGIA
És fotocòpia compulsada i conforme amb l'original.	
Data .....	
Signat: 	
El cap del Servei Jurídic Juan F. Capellà Alonso	