

**CERTIFICADO DE TASACIÓN**

, ARQUITECTO TECNICO, certifica que ha realizado el informe de tasación solicitado por DOÑA C. F. E. referenciado con nº 017840 - 17 - 00 - 00 cuya redacción se ajusta a la presente normativa de valoración de bienes inmuebles según Orden ECO/805/2003, del 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de Abril de 2003, modificada por las Ordenes EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008, y obtenido el valor de tasación como resultado de aplicar el método de Comparación establecido en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista como Determinar su valor de mercado del Vivienda Unifamiliar Entre Medianeras en Urbaniz. nº 360 de , Valencia y cuyos datos registrales conocidos del Registro de la Propiedad nº 1 son detallados a continuación

DENOMINACIÓN	FINCA	LIBRO	TOMO	FOLIO	INSCRIPCIÓN
VUEM		234	987	131	1

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
--------------	----------------------

Residencial Adosado

Adosado 638€

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

VUEM 638€

Visitada el día 9 de Septiembre de 2017, se encuentra actualmente en uso y que a fecha de hoy, tienen un VALOR DE TASACIÓN que asciende a la cantidad de:

180.490,33 (CIENTO OCHENTA MIL CUATROCIENTOS NOVENTA EUROS CON TREINTA Y TRES CENT.)

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	M. COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO
28905	Residencial Adosado	150.393,15	180.490,33	70.154,24	110.336,09

Nº DE EXP.: 017840 - 17 - 00 - 00

pag. 2

FINCA	DENOMINACIÓN	S.UTIL	S.ADOPTADA	VALOR
	Residencial Adosado			
28905	Adosado	142,92 m ²	168,64 m ²	180.490,33 €
TOTAL				180.490,33 €

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 110.336,09 €

Titular Registral: DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: 21609342

Propietario:

% Propiedad: 50,00

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN:

Propietario:

% Propiedad: 50,00

CONDICIONANTES

Otros condicionantes Se **CONDICIONA** el presente informe a la regularización registral de la finca 28905, en cuanto a su descripción y superficies, para adaptarla a la realidad actual. Se aconseja realizar la coordinación registral-catastral.

ADVERTENCIAS GENERALES

Otras advertencias

Este certificado consta de 2 páginas numeradas de la 1 a la 2 y no tendrá validez si carece de la firma o sello del técnico facultativo.

Fecha límite de validez: 13 de Marzo de 2018

DENIA a 13 de Septiembre de 2017

TASADOR FACULTATIVO

INFORME DE TASACIÓN DE EDIFICIOS Y/O SUS VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS

Nº DE EXPEDIENTE 017840 - 17 - 00 - 00

REFERENCIA

1 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

SOLICITANTE

C' Rl C

FINALIDAD

Determinar su valor de mercado

La presente tasación se ha realizado de acuerdo con los requisitos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E del 17 de octubre de 2007.

2 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS

ESTADO DEL INMUEBLE

Terminado

DIRECCIÓN

Urbaniz. , Nº 360
Camí Bassetes,

MUNICIPIO

PROVINCIA

Valencia

DATOS REGISTRALES DEL TERRENO

Registro de la Propiedad nº 1 de

Unidad	Finca	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
VUEM	0000C	234	987	131	1

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DEL TERRENO

Identificación	Referencia Catastral
VUEM	638

3 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

COMPROBACIONES REALIZADAS

Estado de ocupación, uso y explotación

No existe Resolución Administrativa que pueda dar lugar a Expropiación

No hay incoado Expediente que pueda dar lugar a Expropiación

No existe Plan o Proyecto de expropiación

Correspondencia con finca registral

Última protección pública

COMPROBACIONES REALIZADAS

Comprobación Planeamiento Urbanístico
Servidumbres visibles
Estado de conservación aparente
Régimen Protección Patrimonio Arquitectónico
Correspondencia con finca catastral
No existe procedimiento de expropiación
Régimen protección pública

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Plano de situación
Reportaje fotográfico
Croquis del inmueble
Documentación catastral
Escritura
Nota Simple

4 LOCALIDAD Y ENTORNO

LOCALIDAD

TIPO DE NÚCLEO

es un municipio de la Comunidad Valenciana situado en la costa sur de la provincia de Valencia, en la comarca de la Safor.

OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

Ocupación laboral múltiple.
El nivel de renta de los residentes en este entorno puede considerarse medio.

POBLACIÓN

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2014: 26.782 habitantes de derecho.
La tendencia, respecto al padrón de 2013, es: Decreciente

EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

La densidad de población es media.

ENTORNO

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

ANTIGUEDAD DEL ENTORNO: Más de 30 años.
ATRACTIVO COMERCIAL: Medio-alto.
SIGNIFICACIÓN: Zona residencial para segunda vivienda.
TIPIFICACIÓN: Viviendas unifamiliares entre medianeras, viviendas unifamiliares aisladas.
TRÁFICO DE VEHÍCULOS: Medio.
TRÁNSITO PEATONAL: Medio.

CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

El entorno dispone de los servicios mínimos (suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, acceso rodado y evacuación de aguas residuales), encontrándose en buen estado de conservación.

EQUIPAMIENTO

APARCAMIENTOS: Suficiente.

LÚDICO: Suficiente.

SANITARIO: Suficiente.

COMERCIAL: Suficiente.

ESCOLAR: Suficiente.

COMUNICACIONES

AEROPUERTO: Sí, a más de 50 km.

AUTOBUSES: Interurbanos.

FERROCARRIL: No dispone de estación de cercanías en el municipio.

PUERTO: No dispone.

TIPOS DE CARRETERAS: Autopista, Nacional, Comarcal y local.

5 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

SUELOS REGISTRALES (A NIVEL DE TASACIÓN)

DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN	REGISTRAL	CATASTRAL	PROYECTO	ADOPTADA
VUEM	---	114,9	108	---	108

SUELO VALOR

DESCRIPCIÓN	MET.S.ADOPT	S.ADOPTADA	EXCESO CAB.	% EXCESO
Suelo valor	Manual	108,00		---

DESCRIPCIÓN	CALIFICACIÓN	S.DEMOLER	NUM.PLANTAS	OCUPA PLAN.	OCUPA P.ALTA
Suelo valor	Uso Residencial	---	0	---	---

DESCRIPCIÓN

COMENTARIOS SOBRE LA SUPERFICIE. Las superficies registral, catastral y de medición no son coincidentes. Se adopta la comprobada, según ECO 805-2003.

TOPOGRAFIA. Parcela con pendiente plana.

MORFOLOGIA. Forma sensiblemente rectangular.

INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES

PAVIMENTACION. Buen estado.

RED DE TELEFONIA. Red general.

SUMINISTRO ELECTRICO. Red general.

ABASTECIMIENTO DE AGUA. Red general.

RED DE SANEAMIENTO. Red general.

ALUMBRADO PUBLICO. Suficiente

6 DATOS DEL EDIFICIO

DIRECCIÓN DEL EDIFICIO

Urbaniz., N° 360

VALENCIA

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

<u>ESTADO ACTUAL</u>	<u>CATEGORIA CALLE</u>	<u>CALIDAD EDIFICIO</u>	<u>PORTERIA</u>
De Origen	Secundaria	Media	No
<u>ZONAS COMUNES</u>	<u>AÑO CONSTRUCCION</u>	<u>AÑO REHABILITACION</u>	<u>PLANTA BAJO RASANTE</u>
No	1960	0	0
<u>ANTIGÜEDAD</u>	<u>ASCENSORES</u>	<u>COORDENADAS UTM</u>	<u>PLAN. SOBRE RASANTE</u>
DE 50 A 100 AÑOS	0	x: y:	2

7 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

CONJUNTO

DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

TIPOLOGÍA: Residencial unifamiliar entre medianeras.

CALIDAD GENERAL: Media-baja.

NÚMERO TOTAL DE PLANTAS: Dos plantas sobre rasante.

DISTRIBUCIÓN

Planta Baja Garaje, salón comedor, cocina, baño, terraza cubierta y patio.

Planta Primera Cuatro dormitorios, baño y terraza descubierta.

Planta Segunda Terraza descubierta.

SUPERFICIES (m²)

USO CONSIDERADO	Parcela Registral	Parcela Comprob.	Util Comprob.	Constru Comprob.	CCC Comprob.	R Comprob.	Parcela Catastral	Constru Catastral
Residencial Adosado								
Adosado	114,90	108,00	142,92	168,64	168,64	1,18	108,00	162,00

USO CONSIDERADO	CCC	
	Catastral	Adoptada
Residencial Adosado		
Adosado	162,00	168,64

SUPERFICIE CONSTRUIDA

Planta baja: 81,24 m²

- Vivienda cerrada: 63,53 m²

- Terraza cubierta (50 %): 17,71 m²

Planta primera: 87,40 m²

TOTAL: 168,64 m²

CARACT. CONSTRUCTIVAS

ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN

Estructura: Pórticos de hormigón, forjado de viguetas.

Cerramiento: Enfoscado y pintado.

Cubierta: Mixta, inclinada con cubrición de teja árabe, plana transitable.

RESIDENCIAL ADOSADO

TERMINACIONES

<u>PLANTA BAJA</u>	<u>PAVIMENTOS</u>	<u>PAREDES</u>	<u>TECHOS</u>
Garaje	BALDOSA CERÁMICA	PINTURA	PINTURA
Salón Comedor	BALDOSA CERÁMICA	PINTURA	PINTURA
Cocina	BALDOSA CERÁMICA	ALICATADO	PINTURA
Baño	BALDOSA CERÁMICA	ALICATADO	PINTURA
Terraza cubierta	BALDOSA CERÁMICA	PINTURA	PINTURA
Patio	BALDOSA CERÁMICA	PINTURA	
<u>PLANTA PRIMERA</u>	<u>PAVIMENTOS</u>	<u>PAREDES</u>	<u>TECHOS</u>
Dormitorio	BALDOSA CERÁMICA	PINTURA	PINTURA
Baño	BALDOSA CERÁMICA	ALICATADO	PINTURA
Terraza descubierta	BALDOSA CERÁMICA	PINTURA	
<u>PLANTA SEGUNDA</u>	<u>PAVIMENTOS</u>	<u>PAREDES</u>	<u>TECHOS</u>
Terraza descubierta	BALDOSA CERÁMICA	PINTURA	

CARPINTERÍA EXTERIOR

Aluminio, acristalamiento sencillo, persianas y rejas.

CARPINTERÍA INTERIOR

Madera aglomerada.

INSTALACIONES ESPECÍFICAS

AIRE ACONDICIONADO. Splits.

INSTALACION DE CALEFACCIÓN. No dispone.

Nº DE ASCENSORES. No dispone.

INSTALACIÓN DE GAS. Butano.

PORTERO. No dispone.

LINEA TELEFONICA. Dispone.

AGUA CALIENTE. Termo eléctrico.

FONTANERIA Y APARATOS SANITARIOS. Instalación empotrada, sanitarios de porcelana vitrificada.

ARMARIOS EMPOTRADOS. Dispone.

SISTEMAS DE SEGURIDAD. Rejas en planta baja.

ESTADO ACTUAL

SITUACIÓN ACTUAL

SITUACIÓN ACTUAL: La situación actual de la vivienda es normal, acorde a su antigüedad, no apreciándose desperfectos importantes ni en la construcción ni en sus instalaciones visibles según inspección ocular.

VICIOS OCULTOS: Las comprobaciones del estado del inmueble se han limitado a una inspección ocular sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad

ESTADO ACTUAL
SITUACIÓN ACTUAL

investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos de la edificación.

ANTIGÜEDAD

<u>USO CONSIDERADO</u>	<u>AÑO CONSTRUCCIÓN</u>	<u>AÑO REHABILITACIÓN</u>	<u>Uso Ppal./Vida útil</u>
Residencial Adosado	1.960	---	Residencial/100

Antigüedad según catastro y fecha de rehabilitación estimada.

8 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

CLASIFICACION DEL SUELO. Suelo Urbano.

ADECUACION AL PLANEAMIENTO. Tras consulta urbanística se verifica que el inmueble cumple plenamente con todas las condiciones urbanísticas que determina las Ordenanzas municipales.

PLANEAMIENTO VIGENTE. PGOU del municipio.

9 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) :

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: 21609342

Propietario: J. L. ...

% Propiedad: 50,00

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN:

Propietario:

% Propiedad: 50,00

Ocupante:

Título de ocupación :

Otros

10 ANÁLISIS DE MERCADO

OFERTA

El volumen ofertado de inmuebles de similares características al que se valora, se considera medio.

Predominan las viviendas unifamiliares entre medianeras.

Los inmuebles que actualmente se encuentran ofertados en el mercado son de calidad media.

DEMANDA

La demanda de inmuebles es de nivel medio orientada a la población con un nivel adquisitivo medio.

Para inmuebles de similares características al tasado se considera que la intensidad de la demanda es media-baja.

INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

Los precios actuales de venta más frecuentes se sitúan alrededor de los 1.070,00 €/m² en viviendas de similares características a la valorada en el presente informe.

INTERVALO: ± 300,00 €/m².

EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

La relación entre la Oferta y la Demanda de viviendas de similares características ubicadas en el entorno próximo a la vivienda que se valora se encuentra estable.

La posible Revalorización del Inmueble que se valora a corto plazo presenta una tendencia estable-ascendente.

11 DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

CÁLCULO DEL VR €/m²
MÉTODO DEL COSTE

USO CONSIDERADO	REPERC(1)	C.CONST.	G.NECES.	E.RECUP.	%Df+fu	%D ER	VRBI/VRN
Residencial							
Adosado							
Adosado	416,00	650,00	143,00	---	40,0	---	891,80

(1) Repercusión del suelo obtenida a través del método Manual.

OBSERVACIONES SOBRE LA ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN

Depreciación adoptada en base al estado de conservación y a la antigüedad estimada del inmueble.

MÉTODO DE COMPARACIÓN
COMPARABLES(€/m²)

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m ²	V.VENTA	COEF.
T01 7300	42	46780	Adosado	O	155	950,00	1,020
T02 7300	45	46780	Entremedianeras	O	145	965,52	1,000
T03 7300	39	46780	Entremedianeras	O	106	1.075,47	1,010
T04 7300	40	46780	Entremedianeras	O	170	1.112,06	0,980
T05 7300	44	46780	Adosado	O	150	1.140,00	0,970
T06 7300	41	46780	Aislado	O	100	1.125,00	1,020
T07 7300	38	46780	Entremedianeras	O	170	1.200,00	0,940

Precio homogeneizado por m², Residencial Adosado **1.070,27 €**

VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN (€/m²)

USO CONSIDERADO	V.HOMOG.	Ke	D.REALES	E.RECUP.	D.FUNCI.	K	V.MERCADO
Adosado	1.070,27	1	---	---	---	1,200	1.070,27

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO
	Residencial Adosado				
28905	Adosado	150.393,15	180.490,33	70.154,24	110.336,09

12 VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m ²)	V.ADOPTADO (€/m ²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Residencial Adosado					
Adosado	M	168,64	1.070,27	180.490,33	180.490,33
TOTAL					180.490,33 €

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de CIENTO OCHENTA MIL CUATROCIENTOS NOVENTA EUROS CON TREINTA Y TRES CENT.

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 110.336,09 €

13 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

CONDICIONANTES

Otros condicionantes Se **CONDICIONA** el presente informe a la regularización registral de la finca , en cuanto a su descripción y superficies, para adaptarla a la realidad actual. Se aconseja realizar la coordinación registral-catastral.

ADVERTENCIAS GENERALES

Otras advertencias

14 OBSERVACIONES

No existen para el caso concreto de este informe

15 FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

El presente informe consta de 8 páginas

Fecha límite de validez: 13 de Marzo de 2018

El inmueble ha sido visitado por última vez el 09-09-2017

TASADOR FACULTATIVO

DENIA, 13-09-2017

ARQUITECTO TÉCNICO, M

16 DOCUMENTACION ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.