

Fecha: 15/01/2013
 Su referencia: No aportada
 Página: 1/8
 Solicitante: ANA GOMEZ
 Finalidad: CONOCIMIENTO DE VALOR



Valoración inmobiliaria para asesoramiento
 valoración de 6 viviendas y 6 garajes de un edificio

Tipología	Nº	Sup. Media	€/m² Medio	Valoración media (€)	VALOR TOTAL (€)
Garajes	6	25,00	525,14	13.128,50	78.771,00
Viviendas 3Dorm	2	110,00	1.227,46	135.020,60	270.041,20
Viviendas 4Dorm	4	125,00	1.250,04	156.255,00	625.020,00
VALOR TOTAL: 973.832,20 Euros					



✓ SOLICITANTE Y FINALIDAD

Nombre: TASACION MUESTRA
 N.I.F.: 00000000-T
 Domicilio: DOMICILIO SOLICITANTE
 Finalidad: CONOCIMIENTO DE VALOR

✓ IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Comunidad Autónoma: COMUNIDAD VALENCIANA
 Provincia: ALICANTE
 Municipio: ALICANTE/ALACANT
 Localidad: ALICANTE/ALACANT
 Barrio: NOMBRE DEL BARRIO
 Edificio/Urbanización: NOMBRE EDIFICIO
 Dirección: DOCTOR JIMENEZ DIAZ, - 2º IZQDA. (03005)
 Código Postal: 03005
 GPS: --



✓ LOCALIDAD Y ENTORNO

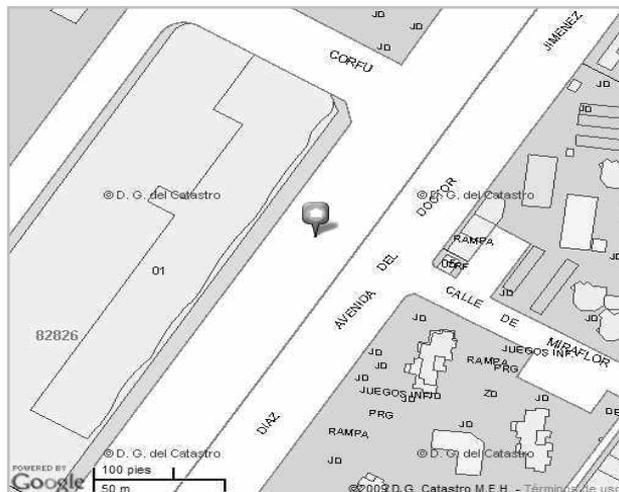
Tipo de núcleo: CAPITAL DE PROVINCIA
 Nº hab. según censo: 334.329 Crecimiento POSITIVO
 Entorno: URBANO - 1ª RESIDENCIA
 Nivel edificatorio %: 100,00
 Actividad dominante: MÚLTIPLE
 Infraestructuras: COMPLETA
 Socio-economía: MEDIO
 Emplazamiento: NORMAL
 CALIFIC. ENTORNO: MEDIO

✓ ZONA

Uso dominante (1ª/2ª/mixto): 1ª RESIDENCIA
 Influencia de la socioeconomía de zona en el precio: NEUTRA
 Nivel de paro respecto a la media nacional (-2 ...+4): MEDIA
 Presencia de extranjeros con poder adquisitivo (0...4): SIMILAR

✓ ANÁLISIS DE MERCADO/INMUEBLE

Singularidad (0.- usual ... 10.- singular):
 Viviendas: 4
 Locales: --
 Oficinas: --
 Indica el grado de diferencia del inmueble respecto a las características más usuales de los inmuebles en su zona.
 Coyuntura de Mercado (1.- Muy lento ... 5.- Muy ágil): 2



Cataloga el comportamiento actual del mercado, como consecuencia del análisis de la variación de la oferta y la demanda.

Situación del edificio (0.- Desfavorecida ... 10.- Buena)	5
Calidad de la ubicación del inmueble respecto a su zona.	
Orígenes de la oferta en el mercado del inmueble	%
Particular	65,67
Promotora	-
Intermediario inmobiliario	31,34
Gestor carteras inmobiliarias	2,99



✓ CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

Antigüedad documental	20 AÑOS
Tipología	BLOQUE AISLADO
Usos principales	VIVIENDAS
Conservación	BUENA

Características constructivas			
Cimentación	NO VISIBLE	Fachada	ENFOSCADO-PINTADO
Estructura	HORMIGÓN ARMADO	Cerramiento exterior	DOBLE FCA+C+A
Cubierta	PLANA NO TRANSITABLE	Carpintería exterior	ALUMINIO

Bloque	Nº Plantas viviendas	Nº de viviendas	Nº de oficinas	Nº de oficinas	Nº Plantas bajo rasante	Nº de Ascensores
I	8	32	--	1	1	2

Equipamientos y servicios
El edificio posee de los siguientes equipamientos y servicios: Piscina, zonas ajardinadas etc.
 Calidad **MEDIA**
 CALIFICACIÓN Atendiendo al nivel de comunicaciones verticales y al nivel de calidad del edificio, se considera **MEDIA**



✓ VIVIENDAS

Tipología	Nº	Dormitorios	Baños	Aseos	Terraza	Sup. Media (m²)
Viviendas 3Dorm	2	3	1	1	SI	110,00
Viviendas 4Dorm	4	4	2	1	SI	125,00

Acabados e instalaciones	
Acabados	NORMAL
Calidad sanitarios	2ª CALIDAD
Calidad mob. cocina	1ª CALIDAD
Instalaciones	NORMAL
CALIFIC. GENERAL	NORMAL

✓ SITUACIÓN URBANÍSTICA

Comprobada la situación urbanística, **SI**
 ¿La edificación cumple con la normativa urbanística vigente? **SI**
 ¿La edificación está sujeta a algún tipo de protección urbanística o histórica individualizada? **NO**
 ¿El inmueble se encuentra fuera de ordenación? **NO**

Valor venta rápida

Tipología	Nº	Sup. Media (m²)	€/m² Medio	V.Venta rápida medio	VALOR VENTA RÁPIDA (€)
Garajes	6	25,00	394,91	9.872,75	59.235,78
Viviendas 3Dorm	2	110,00	923,05	101.535,50	203.070,98
Viviendas 4Dorm	4	125,00	940,03	117.503,75	470.015,04

VALOR VENTA RÁPIDA TOTAL: 732.321,80 Euros

La estimación de ajuste del valor asignado para que el inmueble tenga posibilidades de venta a corto plazo según los precios y origen de ofertas en el mercado del inmueble y las características de éste es de **24,80 %**



✓ SONDEO DE MERCADO

DATOS DE TESTIGOS DE VIVIENDA EN EDIFICIO (Grupo A)

FECHA	C.P.	Emplazamiento	Distancia (m)	Fuente inf.	Superficie (m ²)	Euros/m ²
19/11/2012	03005	CALLE MEDICO ANDRES BOLDO,1-ALICANTE/ALACANT/ALICANTE	670	PAR	94,13	1.561,67
19/11/2012	03005	CALLE MEDICO ANTONIO ARROYO,2-ALICANTE/ALACANT/ALICANTE	780	AI	93,00	1.397,85
05/12/2012	03005	AVDA MEDICO RICARDO FERRE,1-ALICANTE/ALACANT/ALICANTE	780	EF	107,50	1.647,88
05/12/2012	03005	CALLE MEDICO ANTONIO ARROYO,2-ALICANTE/ALACANT/ALICANTE	890	PAR	92,97	1.667,20
03/01/2013	03005	CALLE TARRAGONA,12-ALICANTE/ALACANT/ALICANTE	520	PAR	87,15	1.411,36
03/01/2013	03005	CALLE CUENCA,32-ALICANTE/ALACANT/ALICANTE	430	PAR	98,74	1.326,72
03/01/2013	03005	CALLE MURCIA,9-ALICANTE/ALACANT/ALICANTE	600	PAR	91,81	1.546,67

AI Agencia Inmobiliaria PAR Particular P Promotora EF Entidad financiera

Valor homogeneizado de 1.546,67 €/m².

Desviación típica sobre el valor medio 14,00

El 90% de las viviendas en este mercado tienen sus valores comprendidos entre un 1.166,09 y 1.288,83 €/m².

Valores asignados en (Euros/m²)

V.Homogéneo medio €/m ²	Factor corrector	Límite Inferior (€/m ²)	Factor corrector	Límite Superior (€/m ²)
1.546,67	1,00	1.546,67	1,00	1.546,67

DATOS DE TESTIGOS DE VIVIENDA EN EDIFICIO (Grupo B)

FECHA	C.P.	Emplazamiento	Distancia (m)	Fuente inf.	Superficie (m ²)	Euros/m ²
04/07/2012	03005	AVDA CARDENAL FRANCISCO ALVAREZ,8-ALICANTE/ALACANT/ALICANTE	560	AI	136,00	1.286,76
04/07/2012	03005	AVDA CARDENAL FRANCISCO ALVAREZ,14-ALICANTE/ALACANT/ALICANTE	570	AI	127,93	1.641,52
19/11/2012	03005	CALLE MEDICO ANTONIO ARROYO,2-ALICANTE/ALACANT/ALICANTE	780	AI	93,00	1.397,85
05/12/2012	03005	AVDA MEDICO RICARDO FERRE,22-ALICANTE/ALACANT/ALICANTE	930	P	120,00	1.416,67
05/12/2012	03005	AVDA DOCTOR JIMENEZ DIAZ,5-ALICANTE/ALACANT/ALICANTE	610	P	102,10	1.361,41
05/12/2012	03005	AVDA MEDICO RICARDO FERRE,1-ALICANTE/ALACANT/ALICANTE	780	EF	107,50	1.647,88
28/05/2012	03005	CALLE TORERO JOSE M. MANZANARES,2A-ALICANTE/ALACANT/ALICANTE	680	PC	132,39	1.488,03
03/01/2013	03005	CALLE CIUDAD DE RIGA,2-ALICANTE/ALACANT/ALICANTE	580	AI	104,46	1.359,37
03/01/2013	03005	CALLE PADRE R. DE LOS RIOS,37-ALICANTE/ALACANT/ALICANTE	560	PAR	104,46	1.321,08
03/01/2013	03005	CALLE CUENCA,32-ALICANTE/ALACANT/ALICANTE	430	PAR	98,74	1.326,72
03/01/2013	03005	CALLE MURCIA,9-ALICANTE/ALACANT/ALICANTE	600	PAR	91,81	1.546,67
03/01/2013	03005	CALLE PADRE R. DE LOS RIOS,21-ALICANTE/ALACANT/ALICANTE	510	PAR	107,87	1.288,59

AI Agencia Inmobiliaria PAR Particular P Promotora EF Entidad financiera

Valor homogeneizado de 1.288,59 €/m².

Desviación típica sobre el valor medio 14,00

El 90% de las viviendas en este mercado tienen sus valores comprendidos entre un 1.187,54 y 1.312,54 €/m².

Valores asignados en (Euros/m²)

V.Homogéneo medio €/m ²	Factor corrector	Límite Inferior (€/m ²)	Factor corrector	Límite Superior (€/m ²)
1.288,59	1,00	1.288,59	1,00	1.288,59

El valor homogeneizado es el resultante de las homogeneizaciones de comparables realizada se ha obtenido mediante ajuste de la muestra de testigos a una distribución normal con una desviación típica sobre el valor medio. En los testigos se ha contemplado fecha, ubicación, superficie, antigüedad y calidad constructiva.

DATOS DE TESTIGOS DE GARAJES (Grupo A)

Fecha	C.P.	EMPLAZAMIENTO	Fuente inf.	Superficie (m²)	Euros/m²
04/07/2012	03005	AVDA CARDENAL FRANCISCO ALVAREZ,14-ALICANTE/ALACANT/ALICANTE	AI	26,00	538,46
28/05/2012	03005	CALLE TORERO JOSE M. MANZANARES,1-ALICANTE/ALACANT/ALICANTE	PAR	28,00	571,43
28/05/2012	03005	CALLE TORERO JOSE M. MANZANARES,2A-ALICANTE/ALACANT/ALICANTE	PC	25,00	600,00
28/09/2012	03005	AVDA DOCTOR JIMENEZ DIAZ,11-ALICANTE/ALACANT/ALICANTE	PC	25,00	480,00
28/09/2012	03005	AVDA DOCTOR JIMENEZ DIAZ,11-ALICANTE/ALACANT/ALICANTE	PC	25,00	480,00
16/11/2012	03005	AVDA MEDICO RICARDO FERRE,42-ALICANTE/ALACANT/ALICANTE	PAR	25,00	600,00

AI Agencia Inmobiliaria

PAR Particular

P Promotora

EF Entidad financiera

El valor unitario asignado en Euros/m² es el resultado de homogenizar los valores testigo. corrigiendo el valor homogéneo medio de 600,00 Euros/m², mediante un factor corrector, que contempla el garaje a valorar en el mercado actual. El siguiente cuadro recoge el límite inferior y superior de los valores asignados de los distintos componentes.

Valores asignados en (Euros/m²)

V.Homogéneo medio (€/m²)	Factor corrector	Límite Inferior (€/m²)	Factor corrector	Límite Superior (€/m²)
600,00	1,00	600,00	1,00	600,00

INFORME MUESTRA

▼ DESGLOSE DE VALORES TÉCNICOS POR COMPONENTES

	Componente	Finca Registral	Superficie (m²)	Método empleado	VALORACIÓN (Euros)	Valor venta rápida (Euros)	Alquiler (Euros/mes)
Vivienda	---01_01		110,00	Comparación	135.020,60	101.535,49	--
Vivienda	---01_02		110,00	Comparación	135.020,60	101.535,49	--
Vivienda	---02_01		125,00	Comparación	156.255,00	117.503,76	--
Vivienda	---02_02		125,00	Comparación	156.255,00	117.503,76	--
Vivienda	---02_03		125,00	Comparación	156.255,00	117.503,76	--
Vivienda	---02_04		125,00	Comparación	156.255,00	117.503,76	--
Garaje	---03_01		25,00	Comparación	13.128,50	9.872,63	--
Garaje	---03_02		25,00	Comparación	13.128,50	9.872,63	--
Garaje	---03_03		25,00	Comparación	13.128,50	9.872,63	--
Garaje	---03_04		25,00	Comparación	13.128,50	9.872,63	--
Garaje	---03_05		25,00	Comparación	13.128,50	9.872,63	--
Garaje	---03_06		25,00	Comparación	13.128,50	9.872,63	--
TOTALES					973.832,20	732.321,80	

***Continúe en la próxima página**

Observaciones y consideraciones finales.



INFORME MUESTRA

✓ OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES FINALES

Destacar las observaciones y consideraciones finales que propone el tasador.

✓ LÍMITES Y CONDICIONES DE ESTE INFORME

- En cumplimiento del artículo 61.1, apartado b) de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles, se hace constar que el presente Informe de Tasación no se ajusta formalmente a dicha normativa, por ser su finalidad distinta al objeto de aplicación de la misma.

- La valoración se ha elaborado sobre la información documental aportada y la obtenida de la visita de inspección. No se incluyen, por tanto, los posibles vicios ocultos que pudiera presentar el inmueble, así como las igualmente posibles cargas, gravámenes y limitaciones que no constan en la documentación facilitada.

- Toda la documentación e información utilizada para la realización de este informe, suministrada por el solicitante o terceros, se considera fidedigna, por lo que no se asume responsabilidad sobre su veracidad y las consecuencias dimanantes de la misma.

- Todos los datos, características, etc., se indican sólo para tener una mejor visión de la propiedad. Los valores calculados que se indican en el informe, se refieren al inmueble en su conjunto, y no a partes aisladas del mismo, salvo que se indique expresamente.

- Este informe es confidencial y su utilización debe enmarcarse sólo dentro del ámbito y finalidad indicada en su primera página no siendo válido para otras finalidades. -Queda absolutamente prohibida su reproducción total o parcial, o cualquier referencia al mismo sin la autorización expresa de EUROVALORACIONES, S.A.

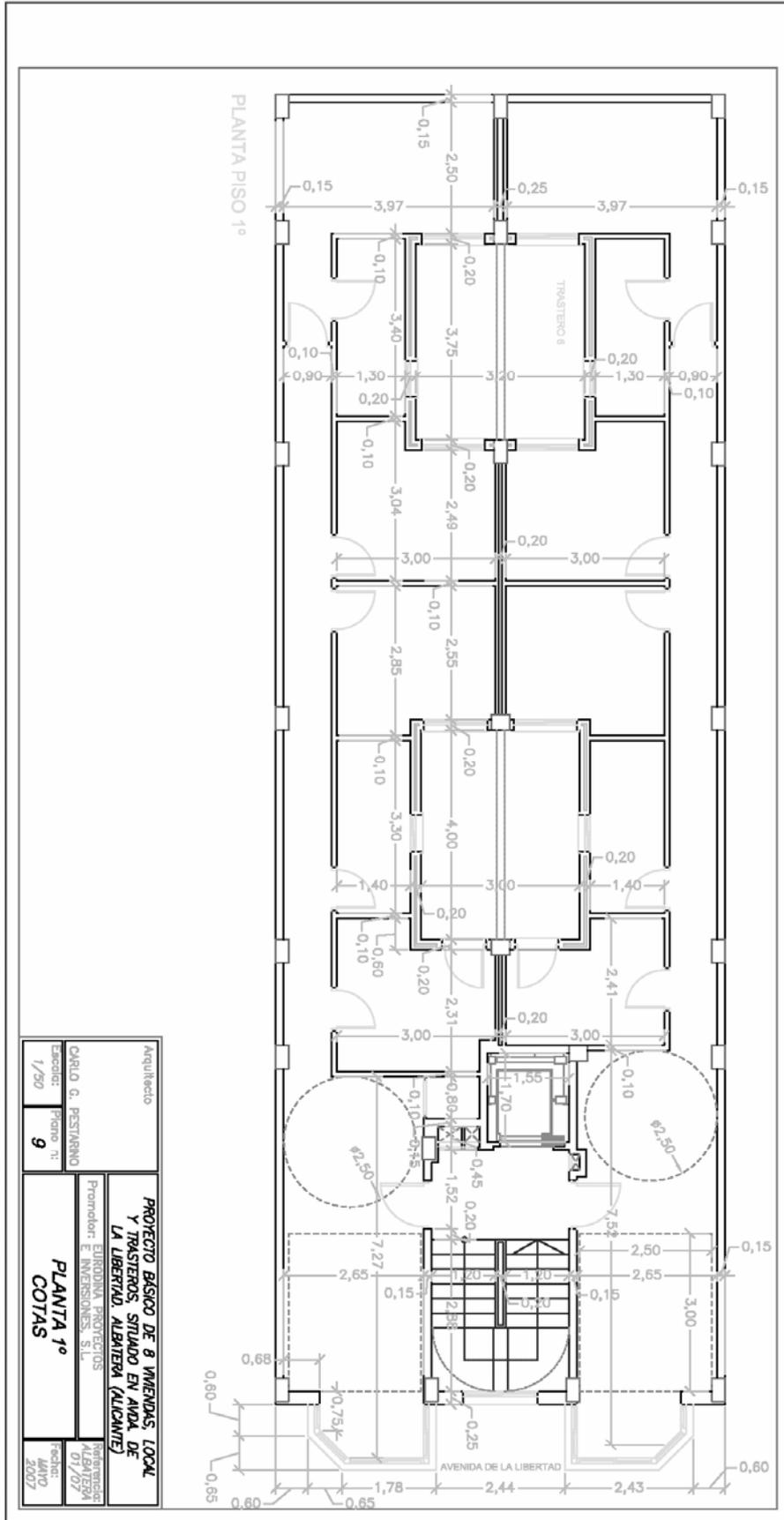


Fecha
15/01/2013

Tasador
NOMBRE DEL TÉCNICO
ARQUITECTO

INFORME MUESTRA

Croquis de distribución 1



Nota registral 1

Información registral - Registradores de España (ENVIO NOTA)

Asunto: Info
De: "abonad
Fecha: Thu,
A: oficina:



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE
MARGARITA GONZALEZ DE LA T

IDUFIR: 03041000033886

FINCA DE ALICANTE Nº: 4834

DATOS DE LA FINCA

URBANA: Vivienda
COMPONENTE NUMER
SITUACIÓN: RAMON Y
Puerta: 7-IZ
CUOTA ELEMENTOS C
SUPERFICIES: Superficie
cuadrados,
líderos: frente, ; fondo, F/
DE ESTA PLANTA; izqui
2.94400

TITULARIDAD

I.- TITULARES CC
APELLIDOS O
RAZON SOCIAL:]
NOMBRE: ENRIQ

II.- DERECHO
CLASE: PLENO D
PARTICIPACION:
OBSERVACIONE:

REGIMEN: GANA