



## Informe de Valoración



Expediente: **00006/2011**

Su Ref.: **No aportada**

FASE III **PROMOCIÓN** RESIDENCIAL MUESTRA III

Cliente: **TASACIÓN MUESTRA**

Fecha: **04/01/2011**

Ubicación: **ALCORA, 96**

Población: **ALMAZORA/ALMASSORA**

Provincia: **CASTELLON DE LA PLANA**

C.P.: **12550**



[www.euroval.com](http://www.euroval.com)



# CERTIFICADO DE TASACIÓN

Página 1 de 10

Xxxxx XXXXXXX XXXXX XXXXXXXX en calidad de Director General y actuando en nombre y representación de EUROVALORACIONES, S.A. Sociedad de Tasación homologada por el Banco de España el 21/11/1990 con el código 4388, certifica que de acuerdo a la finalidad, los parámetros, métodos y criterios establecidos en el informe correspondiente al expediente 00006/2011, realizado por nuestros Servicios Técnicos en fecha 04/01/2011, el VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN Actual del inmueble descrito a continuación, asciende a la cantidad de **1.039.976,83** Euros (UN MILLÓN TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS CON OCHENTA Y TRES EUROS), equivalente a 173.037.585 Pesetas

## EDIFICIO DE USO RESIDENCIAL en construcción

### SOLICITANTE Y FINALIDAD

**TASACIÓN MUESTRA** C.I.F. **000000000**

Finalidad **Garantía Hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades de crédito a las que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009 de 24 de abril (BOE de 2 de mayo), por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981 de 25 de marzo (BOE de 15 de abril), de regulación del mercado hipotecario, modificada por la Ley 41/2007 de 7 de diciembre (BOE de 8 de diciembre), no teniendo validez para ninguna otra.**

Tasador principal **TASADOR DE PRUEBA SAT**

### IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Municipio **ALMAZORA** C.P. **12550**

Provincia **CASTELLON DE LA PLANA** C. Autónoma **COMUNIDAD VALENCIANA**

Dirección **ALCORA, 96 - "MUESTRA"**

Registro de la propiedad **1, VILLARREAL/VILA-REAL**

Titular registral **TITULAR REGISTRAL  
TITULAR REGISTRAL 2  
TITULAR REGISTRAL 3**

Referencia Finca Nº Folio Libro Tomo Inscripción Referencia catastral

**EDIFICIO 5 5 5 5 5 0164304YK5206S**

### VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN ACTUAL

Tipología	Superficie (m <sup>2</sup> )	Valor Suelo (Euros)	Valor Construcción sin gastos (Euros)	Valor otros gastos (Euros)	Coste Reposición (Euros)
<b>V.Edificio</b>	<b>1.457,60</b>	<b>578.885,84</b>	<b>391.235,87</b>	<b>62.811,01</b>	<b>1.032.932,72</b>
<b>Terraza</b>	<b>233,59</b>		<b>6.269,82</b>	<b>774,29</b>	<b>7.044,11</b>
<b>TOTALES</b>	<b>1.691,19</b>	<b>578.885,84</b>	<b>397.505,69</b>	<b>63.585,30</b>	<b>1.039.976,83</b>

<b>Porcentaje aproximado de obra realizada (%)</b> <i>(Relación Valor de construcción actual / Valor de construcción a nuevo)</i>	<b>37,54</b>
<b>Porcentaje otros gastos necesarios realizados (%)</b>	<b>56,28</b>
<b>Porcentaje total de obra realizada (%)</b> <i>(Porcentaje aproximado de obra realizada + Porcentaje otros gastos necesarios realizados)</i>	<b>39,35</b>

**VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN ACTUAL: 1.039.976,83 Euros**

➤ Continuación



# CERTIFICADO DE TASACIÓN

Página 2 de 10

## VALOR PARA LA HIPÓTESIS DE EDIFICIO TERMINADO (H.E.T.)

Tipología	Superficie útil (m <sup>2</sup> )	Superficie adoptada (m <sup>2</sup> )	Método empleado	Valor H.E.T. (Euros)
<b>V.Edificio</b>	<b>1.114,40</b>	<b>1.457,60</b>	<b>Ver desglose</b>	<b>2.137.799,89</b>
<b>Terrazas</b>	<b>233,59</b>	<b>233,59</b>	<b>Ver desglose</b>	<b>90.467,73</b>

## VALOR HIPÓTESIS EDIF. TERMINADO: 2.228.267,62 Euros

## OTROS VALORES TÉCNICOS PARA LA HIPÓTESIS DE EDIFICIO TERMINADO (H.E.T.)

Tipología	C.Reposición (Euros)	V. Mercado (Euros)	Coef. K	V. Seguro (Euros)	V. Suelo (Euros)	V. Vuelo (Euros)
<b>V.Edificio</b>	<b>1.732.678,27</b>	<b>2.137.799,89</b>	<b>1,23</b>	<b>1.558.914,02</b>	<b>578.885,84</b>	<b>1.558.914,05</b>
<b>Terrazas</b>	<b>18.077,52</b>	<b>90.467,73</b>	<b>5,00</b>	<b>90.467,73</b>		<b>90.467,73</b>
<b>TOTALES</b>	<b>1.750.755,79</b>	<b>2.228.267,62</b>		<b>1.649.381,75</b>	<b>578.885,84</b>	<b>1.649.381,78</b>

Métodos de Valoración utilizados:

Hipótesis de edificio terminado **Coste--Residual--Comparación**  
 Valor tasación actual **Coste**  
 Situación y ocupación **Pendiente de primera ocupación**

➤ Continuación



# CERTIFICADO DE TASACIÓN

Página 3 de 10

## DESGLOSE DEL VALOR DE TASACIÓN ACTUAL POR USOS

Tipología	Núm	Superficie (m <sup>2</sup> )	VALOR TASACIÓN ACTUAL A 04/01/2011				VALORES Y COSTES HIPÓTESIS EDIFICIO TERMINADO			
			Valor Suelo (Euros)	V. Construcción sin gastos (Euros)	Valor otros gastos (Euros)	Coste Reposición (Euros)	Valor Suelo (Euros)	V. Construcción sin gastos (Euros)	Valor otros gastos (Euros)	Coste Reposición (Euros)
V.Edificio	18	1.457,60	578.885,84	391.235,87	62.811,01	1.032.932,72	578.885,84	1.042.184,00	111.608,43	1.732.678,27
Terraza	6	233,59		6.269,82	774,29	7.044,11		16.701,71	1.375,81	18.077,52
<b>TOTAL</b>	<b>24</b>	<b>1.691,19</b>	<b>578.885,84</b>	<b>397.505,69</b>	<b>63.585,30</b>	<b>1.039.976,83</b>	<b>578.885,84</b>	<b>1.058.885,71</b>	<b>112.984,24</b>	<b>1.750.755,79</b>

## COSTE DE REPOSICIÓN

	Coste de Reposición al estado actual (Euros)	Coste de Reposición pendiente (Euros)	Coste de Reposición en la hipótesis de edificio terminado (Euros)
Valor del suelo	<b>578.885,84</b>	<b>0,00</b>	<b>578.885,84</b>
Valor de construcción sin gastos	<b>397.505,69</b>	<b>661.380,02</b>	<b>1.058.885,71</b>
Valor gastos necesarios	<b>63.585,30</b>	<b>49.398,94</b>	<b>112.984,24</b>
<b>Coste de Reposición</b>	<b>1.039.976,83</b>	<b>710.778,96</b>	<b>1.750.755,79</b>



# CERTIFICADO DE TASACIÓN

Página 4 de 10

## CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

Condicionantes

**Esta tasación no queda condicionada.**

Advertencias

### Específicas:

**Se informa expresa y motivadamente que los precios nominales del mercado local al que pertenece el inmueble tasado, no han experimentado caídas significativas y duraderas en los últimos diez años.**

**Se informa que, en base al Modelo Interno de Estimación del comportamiento del Mercado Local al que pertenece el inmueble tasado, no es razonablemente probable que el valor de tasación de dicho inmueble experimente una reducción significativa en términos nominales en los próximos tres años.**

### Generales:

**Existen discrepancias entre la documentación catastral y la realidad física del inmueble en cuanto a dirección lo cual no induce dudas en cuanto a su identificación, la dirección actual del inmueble objeto de valoración es la reflejada en este informe.**

**No se ha aportado contrato de ejecución de la obra, no influyendo previsiblemente sobre los valores calculados.**

**No se ha aportado presupuesto de contrata, no influyendo previsiblemente sobre los valores calculados.**

**De acuerdo con el Art. 66.2 de la OM 805/2003 de 27 de marzo, se advierte que antes de la formalización de la garantía hipotecaria de créditos o préstamos, deberá indicarse en este informe la entidad que ha sido mandataria para el encargo.**

**No se ha aportado documento acreditativo de la expedición del seguro de daños materiales (Seguro de daños decenal).**

**Tasación realizada de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, (BOE de 9 de abril), sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras", modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de Octubre (BOE de 17 de octubre) y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero (BOE de 5 de marzo).**

Fecha visita al inmueble **03/01/2011**

**Este certificado consta de 10 páginas y tiene una validez de 6 meses.**

Fecha límite de validez **04/07/2011**.

Y para que conste a los efectos oportunos, expido y firmo el presente certificado.

**En ALICANTE a 4 de enero de 2011**



Firma tasador

EUROVALORACIONES, S.A. -Inscrita en el Registro de Entidades especializadas en Tasación del Banco de España el 21-11-90 con el código 4388 - C.I.F.: A-03525508

Los valores del presente certificado recogen aquellas cargas, gravámenes y limitaciones registrales que constan en la documentación manejada y que como tal se cita en el informe. En la visita al inmueble no se han apreciado signos externos que denoten mal estado del mismo. Sin embargo y dada la finalidad del informe, no podemos responsabilizarnos de los vicios ocultos o defectos constructivos que el inmueble pueda poseer en la fecha de la inspección ocular.

< Detalle de valores por componentes registrales en siguiente página >

➤ Continuación



# CERTIFICADO DE TASACIÓN

Página 5 de 10

## DESGLOSE I

### DESGLOSE DEL VALOR DE TASACIÓN ACTUAL POR COMPONENTES

	Superficie (m <sup>2</sup> )	Valor Suelo (Euros)	Obra (%)	VALOR TASACIÓN ACTUAL A 04/01/2011			VALORES Y COSTES HIPÓTESIS EDIFICIO TERMINADO			
				V. Construcción sin gastos (Euros)	Valor otros gastos (Euros)	Coste Reposición (Euros)	Valor Suelo (Euros)	V. Construcción sin gastos (Euros)	Valor otros gastos (Euros)	Coste Reposición (Euros)
<b>Vivienda</b> baja 01	63,81	25.342,14	37,54	17.127,31	2.749,70	45.219,15	25.342,14	45.624,15	4.885,93	75.852,22
<b>Finca</b>	<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>					<b>45.219,15</b>				
<b>Vivienda</b> baja 02	63,81	25.342,14	37,54	17.127,31	2.749,70	45.219,15	25.342,14	45.624,15	4.885,93	75.852,22
<b>Finca</b>	<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>					<b>45.219,15</b>				
<b>Vivienda</b> baja 03	68,90	27.363,64	37,54	18.493,52	2.969,04	48.826,20	27.363,64	49.263,50	5.275,67	81.902,81
<b>Finca</b>	<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>					<b>48.826,20</b>				
<b>Vivienda</b> 1ª 12	67,32	26.736,14	37,54	18.069,43	2.900,96	47.706,53	26.736,14	48.133,80	5.154,69	80.024,63
<b>Finca</b>	<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>					<b>47.706,53</b>				
<b>Vivienda</b> 1ª 13	71,88	28.547,14	37,54	19.293,38	3.097,46	50.937,98	28.547,14	51.394,20	5.503,85	85.445,19
<b>Finca</b>	<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>					<b>50.937,98</b>				
<b>Vivienda</b> 1ª 14	85,87	34.103,27	37,54	23.048,45	3.700,32	60.852,04	34.103,27	61.397,05	6.575,07	102.075,39
<b>Finca</b>	<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>					<b>60.852,04</b>				
<b>Vivienda</b> 2ª 24	67,32	26.736,14	37,54	18.069,43	2.900,96	47.706,53	26.736,14	48.133,80	5.154,69	80.024,63
<b>Finca</b>	<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>					<b>47.706,53</b>				
<b>Vivienda</b> 2ª 25	71,88	28.547,14	37,54	19.293,38	3.097,46	50.937,98	28.547,14	51.394,20	5.503,85	85.445,19
<b>Finca</b>	<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>					<b>50.937,98</b>				
<b>Vivienda</b> 2ª 26	85,87	34.103,27	37,54	23.048,45	3.700,32	60.852,04	34.103,27	61.397,05	6.575,07	102.075,39
<b>Finca</b>	<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>					<b>60.852,04</b>				
<b>Vivienda</b> 3ª 36	67,32	26.736,14	37,54	18.069,43	2.900,96	47.706,53	26.736,14	48.133,80	5.154,69	80.024,63
<b>Finca</b>	<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>					<b>47.706,53</b>				
<b>Vivienda</b> 3ª 37	71,88	28.547,14	37,54	19.293,38	3.097,46	50.937,98	28.547,14	51.394,20	5.503,85	85.445,19
<b>Finca</b>	<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>					<b>50.937,98</b>				
<b>Vivienda</b> 3ª 38	85,87	34.103,27	37,54	23.048,45	3.700,32	60.852,04	34.103,27	61.397,05	6.575,07	102.075,39
<b>Finca</b>	<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>					<b>60.852,04</b>				
<b>Vivienda</b> 4ª 48	95,05	37.749,11	37,54	25.512,47	4.095,90	67.357,48	37.749,11	67.960,75	7.277,98	112.987,84
<b>Terraza</b> 4ª 48	28,51		37,54	765,24	94,50	859,74		2.038,47	167,92	2.206,39
<b>Finca</b>	<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>					<b>68.217,22</b>				
<b>Vivienda</b> 4ª 49	95,24	37.824,57	37,54	25.563,46	4.104,09	67.492,12	37.824,57	68.096,60	7.292,52	113.213,69
<b>Terraza</b> 4ª 49	28,47		37,54	764,17	94,37	858,54		2.035,61	167,68	2.203,29

Continúa ➤

➤ Continuación



# CERTIFICADO DE TASACIÓN

Página 6 de 10

**DESGLOSE I****DESGLOSE DEL VALOR DE TASACIÓN ACTUAL POR COMPONENTES**

	VALOR TASACIÓN ACTUAL A 04/01/2011						VALORES Y COSTES HIPÓTESIS EDIFICIO TERMINADO			
	Superficie (m <sup>2</sup> )	Valor Suelo (Euros)	Obra (%)	V. Construcción sin gastos (Euros)	Valor otros gastos (Euros)	Coste Reposición (Euros)	Valor Suelo (Euros)	V. Construcción sin gastos (Euros)	Valor otros gastos (Euros)	Coste Reposición (Euros)
<b>Finca</b>	<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>					<b>68.350,66</b>				
<b>Vivienda</b> 4ª 50	68,82	27.331,86	37,54	18.472,04	2.965,60	48.769,50	27.331,86	49.206,30	5.269,55	81.807,71
<b>Terraza</b> 4ª 50	13,49		37,54	362,09	44,72	406,81		964,54	79,45	1.043,99
<b>Finca</b>	<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>					<b>49.176,31</b>				
<b>Vivienda</b> 5ª 60	58,79	23.348,45	37,54	15.779,88	2.533,38	41.661,71	23.348,45	42.034,85	4.501,55	69.884,85
<b>Terraza</b> 5ª 60	57,60		37,54	1.546,05	190,93	1.736,98		4.118,40	339,26	4.457,66
<b>Finca</b>	<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>					<b>43.398,69</b>				
<b>Vivienda</b> 5ª 61	119,36	47.403,82	37,54	32.037,54	5.143,47	84.584,83	47.403,82	85.342,40	9.139,40	141.885,62
<b>Terraza</b> 5ª 61	58,85		37,54	1.579,60	195,07	1.774,67		4.207,78	346,62	4.554,40
<b>Finca</b>	<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>					<b>86.359,50</b>				
<b>Vivienda</b> 5ª 62	148,61	59.020,46	37,54	39.888,56	6.403,91	105.312,93	59.020,46	106.256,15	11.379,07	176.655,68
<b>Terraza</b> 5ª 62	46,67		37,54	1.252,67	154,70	1.407,37		3.336,91	274,88	3.611,79
<b>Finca</b>	<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>					<b>106.720,30</b>				

➤ Continuación



# CERTIFICADO DE TASACIÓN

Página 7 de 10

## DESGLOSE II

### DESGLOSE DEL VALOR PARA LA HIPÓTESIS DE EDIFICIO TERMINADO (H.E.T.)

	Superficie (m <sup>2</sup> )	V. Suelo (Euros)	V. Construcción con gastos (Euros)	C. Reposición (Euros)	Método empleado	Valor H.E.T. (Euros)	V. Seguro (Euros)
<b>Vivienda</b>							
baja 01	63,81	25.342,14	50.510,08	75.852,22	Comparación ajustado	104.053,69	78.711,55
<b>Finca</b>						<b>104.053,69</b>	<b>78.711,55</b>
							<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>
<b>Vivienda</b>							
baja 02	63,81	25.342,14	50.510,08	75.852,22	Comparación ajustado	104.053,69	78.711,55
<b>Finca</b>						<b>104.053,69</b>	<b>78.711,55</b>
							<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>
<b>Vivienda</b>							
baja 03	68,90	27.363,64	54.539,17	81.902,81	Comparación ajustado	105.204,10	77.840,46
<b>Finca</b>						<b>105.204,10</b>	<b>77.840,46</b>
							<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>
<b>Vivienda</b>							
1ª 12	67,32	26.736,14	53.288,49	80.024,63	Comparación ajustado	104.787,62	78.051,48
<b>Finca</b>						<b>104.787,62</b>	<b>78.051,48</b>
							<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>
<b>Vivienda</b>							
1ª 13	71,88	28.547,14	56.898,05	85.445,19	Comparación ajustado	109.754,29	81.207,15
<b>Finca</b>						<b>109.754,29</b>	<b>81.207,15</b>
							<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>
<b>Vivienda</b>							
1ª 14	85,87	34.103,27	67.972,12	102.075,39	Comparación ajustado	126.024,53	91.921,26
<b>Finca</b>						<b>126.024,53</b>	<b>91.921,26</b>
							<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>
<b>Vivienda</b>							
2ª 24	67,32	26.736,14	53.288,49	80.024,63	Comparación ajustado	103.789,94	77.053,80
<b>Finca</b>						<b>103.789,94</b>	<b>77.053,80</b>
							<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>
<b>Vivienda</b>							
2ª 25	71,88	28.547,14	56.898,05	85.445,19	Comparación ajustado	109.754,29	81.207,15
<b>Finca</b>						<b>109.754,29</b>	<b>81.207,15</b>
							<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>
<b>Vivienda</b>							
2ª 26	85,87	34.103,27	67.972,12	102.075,39	Comparación ajustado	126.024,53	91.921,26
<b>Finca</b>						<b>126.024,53</b>	<b>91.921,26</b>
							<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>
<b>Vivienda</b>							
3ª 36	67,32	26.736,14	53.288,49	80.024,63	Comparación ajustado	103.789,94	77.053,80
<b>Finca</b>						<b>103.789,94</b>	<b>77.053,80</b>
							<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>
<b>Vivienda</b>							
3ª 37	71,88	28.547,14	56.898,05	85.445,19	Comparación ajustado	109.754,29	81.207,15
<b>Finca</b>						<b>109.754,29</b>	<b>81.207,15</b>
							<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>
<b>Vivienda</b>							
3ª 38	85,87	34.103,27	67.972,12	102.075,39	Comparación ajustado	126.024,53	91.921,26
<b>Finca</b>						<b>126.024,53</b>	<b>91.921,26</b>
							<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>
<b>Vivienda</b>							
4ª 48	95,05	37.749,11	75.238,73	112.987,84	Comparación ajustado	133.860,82	96.111,71
<b>Terraza</b>							
4ª 48	28,51	0,00	2.206,39	2.206,39	Comparación ajustado	10.639,93	10.639,93
<b>Finca</b>						<b>144.500,75</b>	<b>106.751,64</b>
							<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>

Continúa ➤

➤ Continúa



# CERTIFICADO DE TASACIÓN

Página 8 de 10

## DESGLOSE II

### DESGLOSE DEL VALOR PARA LA HIPÓTESIS DE EDIFICIO TERMINADO (H.E.T.)

	Superficie (m <sup>2</sup> )	V. Suelo (Euros)	V. Construcción con gastos (Euros)	C. Reposición (Euros)	Método empleado	Valor H.E.T. (Euros)	V. Seguro (Euros)
<b>Vivienda</b>							
4ª 49	95,24	37.824,57	75.389,12	113.213,69	Comparación ajustado	134.128,40	96.303,83
<b>Terraza</b>							
4ª 49	28,47	0,00	2.203,29	2.203,29	Comparación ajustado	10.625,00	10.625,00
<b>Finca</b>						<b>144.753,40</b>	<b>106.928,83</b>
<b>Vivienda</b>							
4ª 50	68,82	27.331,86	54.475,85	81.807,71	Comparación ajustado	112.223,40	84.891,53
<b>Terraza</b>							
4ª 50	13,49	0,00	1.043,99	1.043,99	Comparación ajustado	6.159,40	6.159,40
<b>Finca</b>						<b>118.382,80</b>	<b>91.050,93</b>
<b>Vivienda</b>							
5ª 60	58,79	23.348,45	46.536,40	69.884,85	Comparación ajustado	108.940,81	85.592,36
<b>Terraza</b>							
5ª 60	57,60	0,00	4.457,66	4.457,66	Comparación ajustado	27.751,10	27.751,10
<b>Finca</b>						<b>136.691,91</b>	<b>113.343,46</b>
<b>Vivienda</b>							
5ª 61	119,36	47.403,82	94.481,80	141.885,62	Comparación ajustado	150.401,96	102.998,13
<b>Terraza</b>							
5ª 61	58,85	0,00	4.554,40	4.554,40	Comparación ajustado	20.763,46	20.763,46
<b>Finca</b>						<b>171.165,42</b>	<b>123.761,59</b>
<b>Vivienda</b>							
5ª 62	148,61	59.020,46	117.635,22	176.655,68	Comparación ajustado	165.229,06	106.208,59
<b>Terraza</b>							
5ª 62	46,67	0,00	3.611,79	3.611,79	Comparación ajustado	14.528,84	14.528,84
<b>Finca</b>						<b>179.757,90</b>	<b>120.737,43</b>

➤ Continuación



# CERTIFICADO DE TASACIÓN

Página 9 de 10

## DESGLOSE III

### DESGLOSE DE OTROS VALORES TÉCNICOS POR COMPONENTES PARA LA HIPÓTESIS EDIFICIO TERMINADO (H.E.T.)

	Superficie (m <sup>2</sup> )	C. Reposición (Euros)	V. Comparación (Euros)	C. Comp. Ajustado (Euros)	V. Actualización (Euros)	V. Mercado (Euros)	V. Máx.Legal (Euros)	V. H.E.T. (Euros)
<b>Vivienda</b>								
baja 01	63,81	75.852,22	104.053,69 1.630,68 €/m <sup>2</sup>	104.053,69		104.053,69		104.053,69
<b>Finca</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>104.053,69</b>		<b>104.053,69</b>
<b>Vivienda</b>								
baja 02	63,81	75.852,22	104.053,69 1.630,68 €/m <sup>2</sup>	104.053,69		104.053,69		104.053,69
<b>Finca</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>104.053,69</b>		<b>104.053,69</b>
<b>Vivienda</b>								
baja 03	68,90	81.902,81	105.204,10 1.526,91 €/m <sup>2</sup>	105.204,10		105.204,10		105.204,10
<b>Finca</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>105.204,10</b>		<b>105.204,10</b>
<b>Vivienda</b>								
1ª 12	67,32	80.024,63	104.787,62 1.556,56 €/m <sup>2</sup>	104.787,62		104.787,62		104.787,62
<b>Finca</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>104.787,62</b>		<b>104.787,62</b>
<b>Vivienda</b>								
1ª 13	71,88	85.445,19	109.754,29 1.526,91 €/m <sup>2</sup>	109.754,29		109.754,29		109.754,29
<b>Finca</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>109.754,29</b>		<b>109.754,29</b>
<b>Vivienda</b>								
1ª 14	85,87	102.075,39	126.024,53 1.467,62 €/m <sup>2</sup>	126.024,53		126.024,53		126.024,53
<b>Finca</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>126.024,53</b>		<b>126.024,53</b>
<b>Vivienda</b>								
2ª 24	67,32	80.024,63	103.789,94 1.541,74 €/m <sup>2</sup>	103.789,94		103.789,94		103.789,94
<b>Finca</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>103.789,94</b>		<b>103.789,94</b>
<b>Vivienda</b>								
2ª 25	71,88	85.445,19	109.754,29 1.526,91 €/m <sup>2</sup>	109.754,29		109.754,29		109.754,29
<b>Finca</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>109.754,29</b>		<b>109.754,29</b>
<b>Vivienda</b>								
2ª 26	85,87	102.075,39	126.024,53 1.467,62 €/m <sup>2</sup>	126.024,53		126.024,53		126.024,53
<b>Finca</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>126.024,53</b>		<b>126.024,53</b>
<b>Vivienda</b>								
3ª 36	67,32	80.024,63	103.789,94 1.541,74 €/m <sup>2</sup>	103.789,94		103.789,94		103.789,94
<b>Finca</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>103.789,94</b>		<b>103.789,94</b>
<b>Vivienda</b>								
3ª 37	71,88	85.445,19	109.754,29 1.526,91 €/m <sup>2</sup>	109.754,29		109.754,29		109.754,29
<b>Finca</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>109.754,29</b>		<b>109.754,29</b>
<b>Vivienda</b>								
3ª 38	85,87	102.075,39	126.024,53 1.467,62 €/m <sup>2</sup>	126.024,53		126.024,53		126.024,53
<b>Finca</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>126.024,53</b>		<b>126.024,53</b>

Continúa ➤

➤ Continuación



# CERTIFICADO DE TASACIÓN

Página 10 de 10

## DESGLOSE III

### DESGLOSE DE OTROS VALORES TÉCNICOS POR COMPONENTES PARA LA HIPÓTESIS EDIFICIO TERMINADO (H.E.T.)

	Superficie (m <sup>2</sup> )	C. Reposición (Euros)	V. Comparación (Euros)	C. Comp. Ajustado (Euros)	V. Actualización (Euros)	V. Mercado (Euros)	V. Máx.Legal (Euros)	V. H.E.T. (Euros)
<b>Vivienda</b>								
4ª 48	95,05	112.987,84	133.860,82 1.408,32 €/m <sup>2</sup>	133.860,82		133.860,82		133.860,82
<b>Terraza</b>								
4ª 48	28,51	2.206,39	10.639,93 373,20 €/m <sup>2</sup>	10.639,93		10.639,93		10.639,93
<b>Finca</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>144.500,75</b>		<b>144.500,75</b>
<b>Vivienda</b>								
4ª 49	95,24	113.213,69	134.128,40 1.408,32 €/m <sup>2</sup>	134.128,40		134.128,40		134.128,40
<b>Terraza</b>								
4ª 49	28,47	2.203,29	10.625,00 373,20 €/m <sup>2</sup>	10.625,00		10.625,00		10.625,00
<b>Finca</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>144.753,40</b>		<b>144.753,40</b>
<b>Vivienda</b>								
4ª 50	68,82	81.807,71	112.223,40 1.630,68 €/m <sup>2</sup>	112.223,40		112.223,40		112.223,40
<b>Terraza</b>								
4ª 50	13,49	1.043,99	6.159,40 456,59 €/m <sup>2</sup>	6.159,40		6.159,40		6.159,40
<b>Finca</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>118.382,80</b>		<b>118.382,80</b>
<b>Vivienda</b>								
5ª 60	58,79	69.884,85	108.940,81 1.853,05 €/m <sup>2</sup>	108.940,81		108.940,81		108.940,81
<b>Terraza</b>								
5ª 60	57,60	4.457,66	27.751,10 481,79 €/m <sup>2</sup>	27.751,10		27.751,10		27.751,10
<b>Finca</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>136.691,91</b>		<b>136.691,91</b>
<b>Vivienda</b>								
5ª 61	119,36	141.885,62	150.401,96 1.260,07 €/m <sup>2</sup>	150.401,96		150.401,96		150.401,96
<b>Terraza</b>								
5ª 61	58,85	4.554,40	20.763,46 352,82 €/m <sup>2</sup>	20.763,46		20.763,46		20.763,46
<b>Finca</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>171.165,42</b>		<b>171.165,42</b>
<b>Vivienda</b>								
5ª 62	148,61	176.655,68	165.229,06 1.111,83 €/m <sup>2</sup>	165.229,06		165.229,06		165.229,06
<b>Terraza</b>								
5ª 62	46,67	3.611,79	14.528,84 311,31 €/m <sup>2</sup>	14.528,84		14.528,84		14.528,84
<b>Finca</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>179.757,90</b>		<b>179.757,90</b>

### 1.- SOLICITANTE Y FINALIDAD

Nombre	<b>TASACIÓN MUESTRA</b>	C.I.F.	<b>000000000</b>
Domicilio	<b>DATO NO APORTADO - CASTELLON</b>	Teléfono	
Finalidad	<b>Garantía Hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades de crédito a las que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009 de 24 de abril (BOE de 2 de mayo), por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981 de 25 de marzo (BOE de 15 de abril), de regulación del mercado hipotecario, modificada por la Ley 41/2007 de 7 de diciembre (BOE de 8 de diciembre), no teniendo validez para ninguna otra.</b>		
Prescriptor	<b>PARTICULARES Y ORGANIZACIONES PRIVADAS</b>		

**Tasación realizada de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, (BOE de 9 de abril), sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras", modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de Octubre (BOE de 17 de octubre) y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero (BOE de 5 de marzo).**

### 2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble	<b>EDIFICIO DE USO RESIDENCIAL</b>		
Usos principales	<b>VIVIENDAS</b>	Estado constructivo	<b>EN CONSTRUCCIÓN</b>
Municipio	<b>ALMAZORA</b>		
Provincia	<b>CASTELLON DE LA PLANA</b>	C.Autónoma	<b>COMUNIDAD VALENCIANA</b>
Dirección	<b>ALCORA, 96</b>		
Código postal	<b>12550</b>	Nivel situación C.P.	<b>MEDIO</b>
Barrio		Edificio /Urb.	<b>"MUESTRA"</b>

#### Datos registrales

Registro de la propiedad **1, VILLARREAL/VILA-REAL**

Titular registral  
**TITULAR REGISTRAL  
TITULAR REGISTRAL 2  
TITULAR REGISTRAL 3**

Referencia	Finca Nº	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral
<b>EDIFICIO</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>0164304YK5206S</b>

Linderos  
**Frente: Calle Alcora.  
Derecha: Calle Almirante Cervera.  
Izquierda: Calle Batalla de Bailén.  
Fondo: Calle San Jaime.**

Observaciones registrales  
**Los datos descritos en la escritura, sí coinciden con la realidad  
Existen discrepancias entre la documentación catastral y la realidad física del inmueble en cuanto a dirección lo cual no induce dudas en cuanto a su identificación, la dirección actual del inmueble objeto de valoración es la reflejada en este informe.**

### 3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

#### Comprobaciones realizadas

- Identificación física del inmueble mediante su localización e inspección ocular
- Comprobación de su descripción
- Comprobación de sus servidumbres
- Comprobación de su estado de construcción o conservación aparente
- Comprobación de su estado de ocupación y uso o explotación
- Comprobación régimen de protección pública
- Comprobación adecuación al planeamiento urbanístico
- Comprobación régimen de protección del patrimonio arquitectónico
- Comprobación de la existencia de elementos especulativos
- Comprobación de la situación coyuntural del mercado local

Otras comprobaciones

**Información catastral.  
Normativa urbanística.**

### Documentación utilizada

- Información registral o fotocopia de la escritura
- Proyecto visado
- Licencia de obras
- Certificación de obra ejecutada
- Memoria de calidades
- Documentación catastral

### Documentación gráfica anexa al informe

- 3 Plano/s del emplazamiento
- 2 Plano/s del inmueble
- 13 Fotografía/s
- 0 Nota/s Registral/es
- 1 Escritura/s
- 5 Otras

## 4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

### 4.1.- LOCALIDAD

Tipo de núcleo	<b>AUTÓNOMO</b>	Nº hab. según censo	<b>21.772</b>	Crecimiento	<b>ESTABLE</b>
----------------	-----------------	---------------------	---------------	-------------	----------------

### 4.2.- ENTORNO

Definición del entorno	<b>URBANO</b>	Uso dominante	<b>1ª RESIDENCIA</b>	Desarrollo	<b>COMPLETO</b>
Nivel edificatorio %	<b>95,00</b>	Actividad dominante	<b>MÚLTIPLE</b>		
Antigüedad característica	<b>ENTRE 10 Y 25 AÑOS</b>	Renovación reciente	<b>MEDIA</b>		
Homog. arquitectónica	<b>EXISTEN</b>				

**Entorno urbano de primera residencia en el casco urbano de Almassora. La tipología predominante del entorno es la vivienda en edificio con una antigüedad media de unos 15 años.**

**Se detecta la existencia de nuevas promociones en la zona C/ José Ortiz y C/ Bopqueras, así como en el resto de la población.**

**El nivel de consolidación es alto, así como la renovación.**

**Las infraestructuras son completas y en buen estado de conservación y las comunicaciones son buenas.**

### Infraestructuras y grado de conservación:

Abastecimiento de agua	<b>RED GENERAL</b>	Alcantarillado	<b>RED GENERAL</b>
Suministro eléctrico	<b>RED GENERAL</b>	Pavimentación	<b>ASFALTADO</b>
Alumbrado público	<b>SOBRE BÁCULO</b>	Red telefónica	<b>SUBTERRÁNEA</b>
Grado de conservación	<b>Bueno</b>		

### Nivel de equipamientos

Asistencial	<b>SUFICIENTE</b>	Lúdico deportivo	<b>SUFICIENTE</b>
Comercial	<b>SUFICIENTE</b>	Religioso	<b>SUFICIENTE</b>
Escolar	<b>PRIMARIA Y SECUNDARIA</b>	Zonas verdes	<b>SUFICIENTE</b>
Aparcamiento	<b>VIAL INSUFICIENTE</b>		

### Comunicaciones

Líneas de transporte	<b>INTERURBANAS</b>	Dist.aeropuerto Km	<b>75</b>
Distancia estación tren (Km.)	<b>5</b>		
Nivel de infraestructuras	<b>Atendiendo al nivel de servicios, equipamientos y comunicaciones dentro del entorno, se considera completa</b>		
Calidad de barrio	<b>Atendiendo al nivel socio-económico, se considera media</b>		
Calidad de emplazamiento	<b>Atendiendo al nivel de situación dentro del entorno, se considera normal</b>		
Nivel de renta del entorno	<b>MEDIO</b>		
Sociología del entorno	<b>NORMAL</b>		
CALIFICACIÓN DEL ENTORNO	<b>Atendiendo al nivel de infraestructuras y calidad de emplazamiento, se considera Medio</b>		

## 5.- SOLAR

### Superficies (m<sup>2</sup>)

Nº Finca	Registral	Catastral	Proyecto	Comprobada	Computable
5	4.850,00	4.850,00	4.849,00		1.086,29
			Total superficie computable		1.086,29

Justificación de superficie computable

**Se adopta la superficie de proyecto técnico aportado**

**Se adopta la superficie repercutible a la fase según su participación en el complejo: 4849,50 x 22,40% = 1086,29 m<sup>2</sup>.**

**Infraestructura/demolición exterior corresponde Administración y se encuentra terminada.**

Infraestructura Importe pendiente (incluido costes y gastos necesarios)  
(Euros)

	Total importe Pendiente	Euros
Valor del terreno en situación actual	533 Euros/m <sup>2</sup>	
Infraestructura pendiente de realizar	0 Euros/m <sup>2</sup>	
Valor del terreno/solar urbanizado	533 Euros/m <sup>2</sup>	

## 6.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

### Características generales

Descripción general

**Edificio de 18 viviendas sobre sótano existente que constituya la fase III del Residencial MUSTRA III compuesto por un total de 240 viviendas y 341 plazas de garaje.**

**El conjunto ocupa la manzana completa comprendida por las calles Alcora, Batalla de Bailén, almirante Cervera y San Jaime siendo la ubicación del edificio objeto de tasación el ubicado en la calle Alcora, con acceso peatonal desde Calle Batalla de Bailén y acceso rodado a los sótanos por la calle Almirante Cervera.**

**El edificio se compone de 5 plantas + bajo cubierta destinadas en su totalidad a uso residencial desarrollando viviendas de 2 y 3 dormitorios con predominio de las viviendas de dos dormitorios.**

**Distribución por plantas:**

**Planta baja: Dispone de 3 viviendas, de dos y tres dormitorios**

**Planta primera: Alberga 3 viviendas, de dos y tres dormitorios**

**Planta segunda: Alberga 3 viviendas, de dos dormitorios y tres dormitorios**

**Planta tercera: Alberga 3 viviendas, de dos dormitorios y tres dormitorios**

**Planta cuarta: Distribuida en 3 viviendas, tipo dúplex de dos dormitorios, tres dormitorios y cuatro dormitorios.**

**Planta quinta: Consta de 3 viviendas, dos de ellas de un dormitorio con amplia terraza.**

**Bajo cubierta: Desarrolla la planta alta de los dúplex de planta quinta y terrazas privativas de las mismas.**

Tipología **BLOQUE AISLADO**  
Usos principales **VIVIENDAS**

### Características constructivas

Cimentación	<b>ZAPATAS AISLADAS DE HORMIGÓN ARMADO</b>	Fachada	<b>LADRILLO VISTO</b>
Estructura	<b>HORMIGÓN ARMADO</b>	Cerramiento exterior	<b>DOBLE FCA+C+A</b>
Cubierta	<b>INCLINADA TEJA CURVA</b>	Carpintería exterior	<b>ALUMINIO</b>
Prevención incendios	<b>NO</b>		

Nº Plantas de viviendas	Nº Viviendas	Nº Plantas de oficinas	Nº Oficinas	Nº Plantas bajo rasante	Nº Ascensores Montacargas
5	18	--	--	2	2

Equipamientos y servicios

**El edificio forma parte de un conjunto residencial que dispone de zona común consistente en plaza interior.**

**CUADRO DE SUPERFICIES POR ELEMENTOS**

Bloque EDIFICIO

Planta	Elemento	Superficie catastral	Superficie útil V.P.	Superficie útil	Superficie útil terraza	Superficie construida	Superficie const. (con ppzc)
4ª Y 5ª	Terraza TE48	--	--	28,51	--	28,51	28,51
4ª Y 5ª	Terraza TE49	--	--	28,47	--	28,47	28,47
4ª	Terraza TE50	--	--	13,49	--	13,49	13,49
5ª	Terraza TE60	--	--	57,60	--	57,60	57,60
6ª	Terraza TE61	--	--	58,85	--	58,85	58,85
6ª	Terraza TE62	--	--	46,67	--	46,67	46,67
	<b>Total</b>	--	--	<b>233,59</b>	--	<b>233,59</b>	<b>233,59</b>
Baja	Viviendas 01	--	--	49,90	--	56,27	63,81
Baja	Viviendas 02	--	--	49,90	--	56,27	63,81
Baja	Viviendas 03	--	--	53,37	--	60,76	68,90
1ª	Viviendas 12	--	--	52,44	--	59,37	67,32
1ª	Viviendas 13	--	--	56,13	--	63,39	71,88
1ª	Viviendas 14	--	--	66,81	--	75,72	85,87
2ª	Viviendas 24	--	--	52,44	--	59,37	67,32
2ª	Viviendas 25	--	--	56,13	--	63,39	71,88
2ª	Viviendas 26	--	--	66,81	--	75,72	85,87
3ª	Viviendas 36	--	--	52,44	--	59,37	67,32
3ª	Viviendas 37	--	--	56,13	--	63,39	71,88
3ª	Viviendas 38	--	--	66,81	--	75,72	85,87
4ª	Viviendas 48	--	--	69,42	--	83,82	95,05
4ª	Viviendas 49	--	--	69,96	--	83,99	95,24
4ª	Viviendas 50	--	--	53,42	--	60,69	68,82
5ª	Viviendas 60	--	--	43,71	--	51,84	58,79
5ª	Viviendas 61	--	--	87,68	--	105,26	119,36
5ª	Viviendas 62	--	--	110,90	--	131,05	148,61
	<b>Total</b>	--	--	<b>1.114,40</b>	--	<b>1.285,39</b>	<b>1.457,60</b>
<b>Total general</b>		--	--	<b>1.347,99</b>	--	<b>1.518,98</b>	<b>1.691,19</b>

**CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y ELEMENTOS**

Tipología del componente	Número Componentes	Superficie Total (m <sup>2</sup> )	Superficie B/ Rasante (m <sup>2</sup> )	Superficie S/ Rasante (m <sup>2</sup> )
Terraza	6	233,59	0,00	233,59
Viviendas	18	1.457,60	0,00	1.457,60

Comunicaciones verticales **Atendiendo al número de plantas de viviendas y/o oficinas, componentes y ascensores, se considera suficientes**

Calidad del edificio **Atendiendo al nivel de su construcción, se considera superior a la media**

CALIFICACIÓN DEL EDIFICIO **Atendiendo al nivel de comunicaciones verticales y al nivel de calidad del edificio, se considera superior a la media**

## TIPOLOGÍAS VIVIENDAS

### Componentes

Nº Viviendas	Tipo	D	B	A	G	T	Línea Fachada (ml.)	Línea Fondo (ml.)	Sup. Habitable (m <sup>2</sup> )	Perfil Cualitativo Vivienda sobre Mercado
1	D	2	1	0	No	No	15,50	4,00	48,50	*
2	E	2	1	0	No	No	7,50	7,50	44,50	***
3	K	3	1	0	No	No	17,00	4,00	63,00	*****
3	L	2	1	0	No	No	7,50	7,50	50,80	***
3	M	2	1	0	No	No	7,50	7,50	47,00	***
1	P	2	1	0	No	No	15,50	4,00	48,50	*
1	Q	2	1	1	No	No	14,00	5,00	58,20	**
1	R	2	1	1	No	No	14,00	5,00	57,50	**
1	T	1	1	0	No	No	12,00	3,50	41,70	*
1	U	2	1	1	No	No	15,00	6,00	75,70	**
1	V	3	1	1	Sí	No	18,00	6,00	98,90	**

D: Núm. de dormitorios

B: Núm. de baños

A: Núm. de aseos

G: Galería

T: Terraza

\* : Por encima del estándar de mercado

\*\* : Ajustado a la banda superior del estándar de mercado

\*\*\* : Ajustado a la banda normal del estándar de mercado

\*\*\*\* : Ajustado a la banda inferior del estándar de mercado

\*\*\*\*\* : Por debajo del estándar de mercado

### Acabados Generales

	Pavimentos	Paredes	Techos	Carpintería Interior
Vestíbulos/Pasillos	<b>GRES</b>	<b>PLÁSTICA LISA</b>	<b>ESCAYOLA LISA</b>	<b>CONTRACHAPADO BARNIZADO</b>
Estar/Comedor	<b>GRES</b>	<b>PLÁSTICA LISA</b>	<b>ESCAYOLA LISA</b>	<b>CONTRACHAPADO BARNIZADO</b>
Dormitorios	<b>GRES</b>	<b>PLÁSTICA LISA</b>	<b>ESCAYOLA LISA</b>	<b>CONTRACHAPADO BARNIZADO</b>
Baños y aseos	<b>GRES</b>	<b>ALICATADO</b>	<b>ESCAYOLA LISA</b>	<b>CONTRACHAPADO BARNIZADO</b>
Cocina	<b>GRES</b>	<b>ALICATADO</b>	<b>ESCAYOLA LISA</b>	<b>CONTRACHAPADO PINTADO</b>
Calidad sanitarios	<b>1ª CALIDAD</b>		Calidad mobiliario cocina	<b>ESTÁNDAR</b>

### Instalaciones especiales generales

Agua caliente	<b>INDIVIDUAL. TERMO ELÉCTRICO</b>	Gas centralizado	<b>NO EXISTE</b>
Aire acondicionado	<b>BOMBA DE CALOR</b>	Calefacción	<b>INDIVIDUAL. BOMBA DE CALOR</b>

### Instalaciones generales

Fontanería	<b>EMPOTRADA</b>	Sistema de seguridad	<b>PUERTA BLINDADA</b>
Electrificación	<b>EMPOTRADA</b>	Teléfonos	<b>SÍ</b>
Portero automático	<b>VIDEOPORTERO</b>		

Otras instalaciones

**CLIMATIZACIÓN.****ANTENA TV: INDIVIDUAL O COLECTIVA PARABÓLICA.****CARPINTERÍA EXTERIOR TIPO CLIMALIT.**CALIDAD DE LAS VIVIENDAS **Atendiendo a la calidad de acabados e instalaciones especiales, se considera normal**

## TIPOLOGÍAS GARAJES, TRASTEROS Y TERRAZAS

Terrazas	Superficie computable (m <sup>2</sup> )	Número de Elementos
	<b>233,59</b>	<b>6</b>

**SUPERFICIES, Cuadro Resumen** (Basados en los contenidos del estándar ATASA de medición de superficies de inmuebles)

### VIVIENDAS

#### Componentes

Nº Viviendas	Tipo	Catastral (m <sup>2</sup> )	Útil (m <sup>2</sup> )	Construida (m <sup>2</sup> )	Computable con ppzc (m <sup>2</sup> )	R1 (Sc/Su)	R2 (Ad/Sc)	R3 (Ad/Su)	Útil V.P. (m <sup>2</sup> )		
1	D	--	<b>53,37</b>	<b>60,76</b>	<b>68,90</b>	<b>1,14</b>	<b>1,13</b>	<b>1,29</b>	--	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
2	E	--	<b>49,90</b>	<b>56,27</b>	<b>63,81</b>	<b>1,13</b>	<b>1,13</b>	<b>1,28</b>	--	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
3	K	--	<b>66,81</b>	<b>75,72</b>	<b>85,87</b>	<b>1,13</b>	<b>1,13</b>	<b>1,29</b>	--	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

3	L	--	56,13	63,39	71,88	1,13	1,13	1,28	--	0,00	0,00
3	M	--	52,44	59,37	67,32	1,13	1,13	1,28	--	0,00	0,00
1	P	--	53,42	60,69	68,82	1,14	1,13	1,29	--	0,00	0,00
1	Q	--	69,96	83,99	95,24	1,20	1,13	1,36	--	0,00	0,00
1	R	--	69,42	83,82	95,05	1,21	1,13	1,37	--	0,00	0,00
1	T	--	43,71	51,84	58,79	1,19	1,13	1,35	--	0,00	0,00
1	U	--	87,68	105,26	119,36	1,20	1,13	1,36	--	0,00	0,00
1	V	--	110,90	131,05	148,61	1,18	1,13	1,34	--	0,00	0,00
<b>Totales</b>		--	<b>1.114,40</b>	<b>1.285,39</b>	<b>1.457,60</b>				--	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

#### Cuadro resumen de superficies totales a valorar

Componentes	Nº Elementos	Superficie catastral (m²)	Superficie Útil (m²)	R	Superficie computable (m²)	
<b>Terraza</b>	<b>6</b>	--	<b>233,59</b>	<b>1,00</b>	<b>233,59</b>	
<b>Viviendas</b>	<b>18</b>	--	<b>1.114,40</b>	<b>1,31</b>	<b>1.457,60</b>	<b>m² Const. con ppzc</b>
<b>Totales</b>	<b>24</b>	--	<b>1.347,99</b>	<b>1,25</b>	<b>1.691,19</b>	<b>m² computables</b>

#### EDIFICIOS EN PROYECTO, CONSTRUCCIÓN O EN REHABILITACIÓN

Autor del proyecto	<b>ARQUITECTO D.XXXXXX</b>		
Lic. obra, exp/ fecha	<b>12/02/2007 Exp 88/09</b>	Caducidad licencia	<b>48 meses</b>
	Proyecto básico	Proyecto ejecución	
Fecha de redacción	<b>06/2009</b>		
Fecha visado	<b>08/2009</b>		
Obra edif.realizada (%)	<b>37,54</b>		
Fecha de notificación de la licencia	<b>08/2009</b>		
Fecha estimada de inicio de obras	<b>08/2009</b>	Fecha estimada de final de obras	<b>12/2012</b>

## 7.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

Tipo de planeamiento	<b>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA</b>		
Nombre planeamiento	<b>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMASSORA</b>		
Nivel de aprobación	<b>DEFINITIVO</b>		
Fecha de aprobación			
Clasificación	<b>SUELO URBANO</b>		
Calificación	<b>ENSANCHE PUEBLO</b>		
Cargas Urbanísticas	<b>No constan</b>		
Comprobada la situación urbanística,	<b>SÍ</b>		
¿La edificación cumple con la normativa urbanística vigente?	<b>SÍ</b>		
¿La edificación está sujeta a algún tipo de protección urbanística o histórica individualizada?	<b>NO</b>		
¿El inmueble se encuentra fuera de ordenación?	<b>NO</b>		

## 8.- PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

Régimen/Expediente	---	Fecha de calificación	---
Propietario	<b>EL TITULAR REGISTRAL</b>		
Titular registral	<b>TITULAR REGISTRAL TITULAR REGISTRAL 2 TITULAR REGISTRAL 3</b>		
Situación y ocupación	<b>Pendiente de primera ocupación</b>		
Servidumbres visibles	<b>No presenta</b>		
Derechos Reales	<b>No existen</b>		

### 9.1 PROMOCIONES EXISTENTES EN LA ZONA

Identificación	Distancia aprox. con promoción de estudio (m)	Estado actual de las obras	Tipo Promoción	Promotora a nivel	Número de dormitorios predominante
mirador 4	<b>20</b>	<b>Obra terminada</b>	<b>Privada</b>	<b>Provincial</b>	<b>2 dormitorios</b>

Identificación	Fecha inicio promoción	Nº Viviendas promovidas	Nº Viviendas en oferta	Nº Viviendas vendidas	Precio medio (Euros/m <sup>2</sup> )	Superficie media m <sup>2</sup>
mirador 4	<b>1er Trimestre 2007</b>	<b>53</b>	<b>12</b>	<b>41</b>	<b>1.500,00</b>	<b>80,00</b>
<b>Totales .....</b>		<b>53</b>	<b>12</b>	<b>41</b>	<b>1.500,00</b>	<b>80,00</b>

### 9.2 MERCADO Y PROMOCIÓN EN ESTUDIO

La promoción en estudio con respecto a la oferta de promociones existentes en la zona es:

En cuanto a cantidad de viviendas **similar**

En cuanto a superficie **acorde**

En cuanto a calidades **similar**

Mercado	Nº Viviendas por promoción	Precio medio (Euros/m <sup>2</sup> )	Superficie media m <sup>2</sup>
Máximo	<b>53,00</b>	<b>1.500,00</b>	<b>80,00</b>
Mínimo	<b>53,00</b>	<b>1.500,00</b>	<b>80,00</b>
Ponderado	<b>53</b>	<b>1.500,00</b>	<b>80,00</b>

Características del mercado

**Mercado de oferta.**

Dinamicidad

**El número medio de viviendas vendidas al mes es 1.**

Tendencia

**Mercado Ralentizado**

Evolución de ventas

**La evolución del entorno hacer prever una lenta comercialización de las viviendas en promoción.**

Formas de pago

**Entrada 0,00 Euros.**

**Hasta entrega de llaves entre 10 - 20 % del precio de venta.**

**Resto mediante Préstamo hipotecario.**

Ritmo de ventas previsto

**Inicio de ventas el 1er Trimestre 2011.**

**Periodo de ventas 8 trimestres.**

### **9.3 JUICIO**

---

**Promoción libre acorde a las desarrolladas en el entorno.**

VIVIENDAS

**No se observan elementos especulativos en las viviendas.**

**Se informa expresa y motivadamente que los precios nominales del mercado local de las viviendas al que pertenece el inmueble tasado, no han experimentado caídas significativas y duraderas en los últimos diez años.**

**Se informa que, en base al Modelo Interno de Estimación del comportamiento del Mercado Local de las viviendas al que pertenece el inmueble tasado, no es razonablemente probable que el valor de tasación de dicho inmueble experimente una reducción significativa en términos nominales en los próximos tres años.**

**El volumen de la oferta de inmuebles comparables en la zona es medio con tendencia estable**

**La intensidad de la demanda es media con tendencia estable**

**La expectativa de revalorización es similar al IPC teniendo en cuenta la situación del mercado en función de la oferta y demanda previsibles**

**No existen en el entorno promociones en curso en grado relevante.**

## SONDEO DE MERCADO

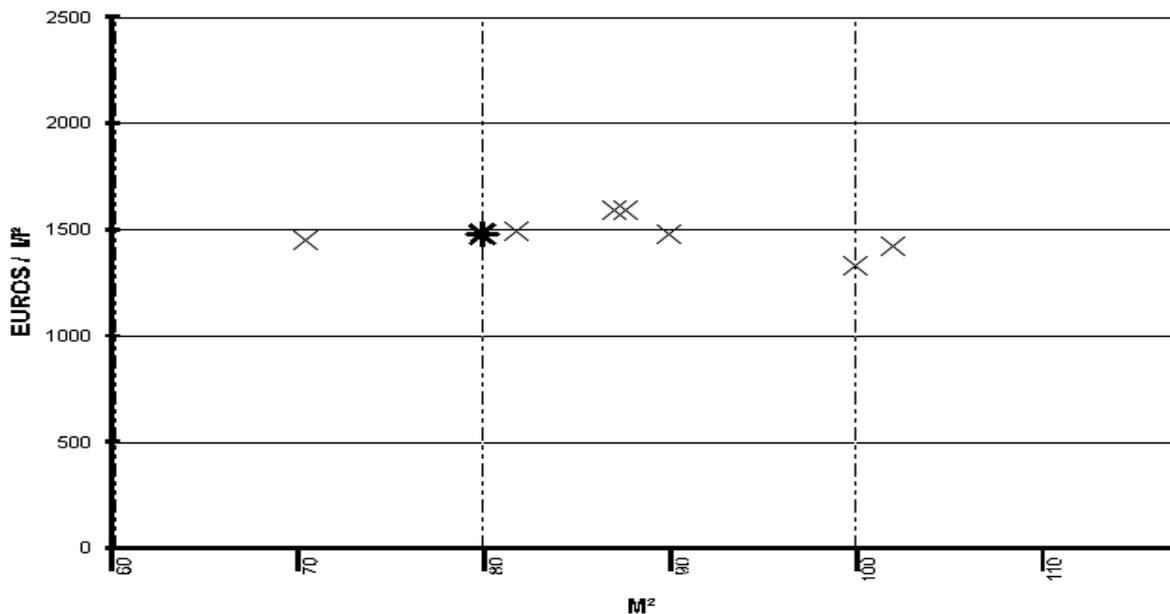
### DATOS DE TESTIGOS DE VIVIENDA EN EDIFICIO

Fecha	C.P.	Emplazamiento	Superficie (m <sup>2</sup> )	Euros/m <sup>2</sup>
10/02/2010	12550	CALLE VIRGEN DE GRACIA,213-ALMAZORA/ALMASSORA/CASTELLON DE LA PLANA	100,00	1.365,00
10/02/2010	12550	AVDA JOSE ORTIZ,101-ALMAZORA/ALMASSORA/CASTELLON DE LA PLANA	102,00	1.455,88
05/03/2010	12550	AVDA CASTELLON,83-ALMAZORA/ALMASSORA/CASTELLON DE LA PLANA	90,00	1.511,11
01/04/2010	12550	CALLE SAN JAIME,66-ALMAZORA/ALMASSORA/CASTELLON DE LA PLANA	81,86	1.527,00
04/10/2010	12550	CALLE VIRGEN DE GRACIA,116-ALMAZORA/ALMASSORA/CASTELLON DE LA PLANA	87,73	1.596,85
29/12/2010	12550	CALLE NUEVE DE OCTUBRE,56-ALMAZORA/ALMASSORA/CASTELLON DE LA PLANA	70,47	1.532,57
29/12/2010	12550	CALLE SAN JAIME,1-ALMAZORA/ALMASSORA/CASTELLON DE LA PLANA	87,15	1.549,05

El valor homogeneizado de 1.482,44 Euros/m<sup>2</sup>, se ha obtenido mediante ajuste de la muestra de testigos a una distribución normal, con una desviación típica de 85,08 € sobre el valor medio.

En los testigos elegidos se ha contemplado: fecha, ubicación, superficie, antigüedad y calidad constructiva.

La muestra obtenida indica que la población de viviendas en este mercado local se distribuye normalmente por lo que se puede afirmar que el 90% de las viviendas en este mercado tienen sus valores comprendidos entre un 1.408,32 €/m<sup>2</sup> y 1.556,56 €/m<sup>2</sup>.



- × Valores testigos utilizados corregidos en función de sus características
- \* Valor vivienda a valorar

El valor asignado en Euros/m<sup>2</sup> se ha obtenido mediante un factor corrector técnico del valor homogéneo medio, que recoge las singularidades del inmueble tasado a juicio del equipo tasador actuante. El siguiente cuadro recoge el límite inferior y superior de los valores asignados de los distintos componentes.

Valores asignados en (Euros/m<sup>2</sup>)

Valor homogéneo medio (Euros/m <sup>2</sup> )	Factor corrector	Límite inferior (Euros/m <sup>2</sup> )	Factor corrector	Límite superior (Euros/m <sup>2</sup> )
<b>1.482,44</b>	<b>0,75</b>	<b>1.111,83</b>	<b>1,25</b>	<b>1.853,05</b>

## 10.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

### A) Cálculo del Coste de Reposición Bruto (CRB)

(hipótesis de edificio terminado)

Tipología	Superficie (m <sup>2</sup> )	R.Suelo (Euros/m <sup>2</sup> )	V.Construcción sin gastos (Euros/m <sup>2</sup> )	V.Otros Gastos (Euros/m <sup>2</sup> )	CRB Unitario (Euros/m <sup>2</sup> )	CRB (Euros)
V.Edificio	<b>1.457,60</b>	<b>397,15</b>	<b>715,00</b>	<b>76,57</b>	<b>1.188,72</b>	<b>1.732.678,27</b>
Terrazas	<b>233,59</b>		<b>71,50</b>	<b>5,89</b>	<b>77,39</b>	<b>18.077,52</b>

**Total : 1.750.755,79 Euros equivalente a 291.301.253 Pesetas**

(\*) Para el cálculo del valor de construcción se han estimado costes en función de las calidades previstas

### B) Valor por aplicación del Método de Comparación

(hipótesis de edificio terminado)

Tipología	Superficie (m <sup>2</sup> )	VHM Unitario (Euros/m <sup>2</sup> )	Factor corrector	Valor Asignado (Euros/m <sup>2</sup> )	V. Comparación (Euros)	Coef. resultante (k)
V.Edificio	<b>1.457,60</b>	<b>1.482,44</b>	<b>0,99</b>	<b>1.466,66</b>	<b>2.137.799,89</b>	<b>1,23</b>
Terrazas	<b>233,59</b>		<b>0,00</b>	<b>387,29</b>	<b>90.467,73</b>	<b>5,00</b>

**Total : 2.228.267,62 Euros equivalente a 370.752.536 Pesetas**

### C) Valor por aplicación del Método de Comparación Ajustado

(hipótesis de edificio terminado)

Tipología	Superficie (m <sup>2</sup> )	V.Comparación Unit.(Euros/m <sup>2</sup> )	Coefficiente Ajuste (Ka)	V.Comparación Ajustado Unit. (Euros/m <sup>2</sup> )	V. Comparación Ajustado (Euros)
V.Edificio	<b>1.457,60</b>	<b>1.466,66</b>	<b>1,000</b>	<b>1.466,66</b>	<b>2.137.799,89</b>
Terrazas	<b>233,59</b>	<b>387,29</b>	<b>1,000</b>	<b>387,29</b>	<b>90.467,73</b>

**Total : 2.228.267,62 Euros equivalente a 370.752.536 Pesetas**

### D) Valor por aplicación del Método de Actualización de rentas (Inmuebles arrendados)

No procede por no estar el inmueble arrendado

### E) Valor de Mercado

(hipótesis de edificio terminado)

Tipología	Superficie (m <sup>2</sup> )	CRB (Euros)	V.Comparación (Euros)	V. Actualización (Euros)	V.Mercado (Euros)
V.Edificio	<b>1.457,60</b>	<b>1.732.678,27</b>	<b>2.137.799,89</b>		<b>2.137.799,89</b>
Terrazas	<b>233,59</b>	<b>18.077,52</b>	<b>90.467,73</b>		<b>90.467,73</b>

**Total : 2.228.267,62 Euros equivalente a 370.752.536 Pesetas**

### F) Cálculo del Valor Máximo Legal

No procede por no estar el inmueble acogido al régimen de V.P.O.

### G) Valor de venta forzosa

No procede.

## 11.- VALOR PARA LA HIPÓTESIS DE EDIFICIO TERMINADO (H.E.T.)

Métodos de Valoración utilizados **Coste--Residual--Comparación**

Tipología	Superficie (m <sup>2</sup> )	Valor CRB (Euros)	Valor Comparación (Euros)	Valor Comp.Ajust. (Euros)	Valor Actualización (Euros)	Valor Mercado (Euros)	Valor Máximo Legal (Euros)	VALOR H.E.T. (Euros)
V.Edificio	<b>1.457,60</b>	<b>1.732.678,27</b>	<b>2.137.799,89</b>	<b>2.137.799,89</b>		<b>2.137.799,89</b>		<b>2.137.799,89</b>
Terrazas	<b>233,59</b>	<b>18.077,52</b>	<b>90.467,73</b>	<b>90.467,73</b>		<b>90.467,73</b>		<b>90.467,73</b>

**Total : 2.228.267,62 Euros equivalente a 370.752.536 Pesetas**

## 12.- VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN ACTUAL

	<b>Al finalizar la obra (Valores y costes a nuevo)</b>	<b>Actual</b>
<b>Valor del suelo (Euros)</b>	<b>578.885,84</b>	<b>578.885,84</b>
<b>Valor de construcción (Euros)</b>		
V.Edificio	1.042.184,00	391.235,87
Terrazas	16.701,71	6.269,82
<b>Valor de otros gastos (Euros)</b>	<b>112.984,24</b>	<b>63.585,30</b>
<b>Coste de reposición (Euros)</b> <i>(Suelo + Construcción + Otros gastos)</i>	<b>1.750.755,79</b>	<b>1.039.976,83</b>
<b>Porcentaje aproximado de obra realizada (%)</b> <i>(Relación Valor de construcción actual / Valor de construcción a nuevo)</i>		<b>37,54</b>
<b>Porcentaje otros gastos necesarios realizados (%)</b>		<b>56,28</b>
<b>Porcentaje total de obra realizada (%)</b> <i>(Porcentaje aproximado de obra realizada + Porcentaje otros gastos necesarios realizados)</i>		<b>39,35</b>
<b>Coste de reposición pendiente (Euros)</b>		<b>710.778,96</b>

**Total : 1.039.976,83 Euros equivalente a 173.037.585 Pesetas**

**CÁLCULO DEL PORCENTAJE DE OBRA REALIZADO**

Para el cálculo del valor de construcción se han estimado costes en función de las calidades previstas

Disp.	Unidades de obra	% Sobre total de obra	Valor Unidad de Obra	% Obra realizado	Valor Unidad Obra realizado	% Repercusión sobre total	% Realizado por dispos.
01	Estructuras	21,65	229.248,76	100,00	229.248,76	21,65	100,00
02	Albañilería	15,73	166.562,72	30,00	49.968,82	4,72	30,00
03	Impermeabilizaciones y cubiertas	3,54	37.484,55	95,00	35.610,33	3,36	95,00
04	Pavimentos	4,29	45.426,20	10,00	4.542,62	0,43	10,00
05	Alicatados y chapados	4,40	46.590,97	25,00	11.647,74	1,10	25,00
06	Aplacados de piedra	2,21	23.401,37	25,00	5.850,34	0,55	25,00
07	Revestimientos continuos	4,90	51.885,40	0,00	0,00	0,00	
08	Red área de saneamiento	0,86	9.106,42	50,00	4.553,21	0,43	50,00
09	Instalación de fontanería	7,63	80.792,98	10,00	8.079,30	0,76	10,00
10	Sanitarios y grifería	2,97	31.448,91	0,00	0,00	0,00	
11	Instalación eléctrica y puesta a tierra	4,23	44.790,87	5,00	2.239,54	0,21	5,00
12	Carpintería metálica	2,28	24.142,59	70,00	16.899,82	1,60	70,00
13	Carpintería de madera	5,78	61.203,59	0,00	0,00	0,00	
14	Cerrajería	1,72	18.212,83	15,00	2.731,93	0,26	15,00
15	Vidrios	1,27	13.447,85	70,00	9.413,49	0,89	70,00
16	Instalaciones especiales	2,18	23.083,71	0,00	0,00	0,00	
17	Cocinas	5,61	59.403,49	0,00	0,00	0,00	
18	Pinturas	1,98	20.965,94	0,00	0,00	0,00	
19	Protección contra incendios	1,84	19.483,50	0,00	0,00	0,00	
20	Control de calidad	3,08	32.613,68	32,00	10.436,38	0,99	32,00
21	Seguridad y Salud laboral	1,85	19.589,39	32,00	6.268,60	0,59	32,00

% Obra realizado **37,54**

Valor construcción sin gastos **1.058.885,71**

Valor construcción actual sin gastos **397.505,70**

**13.- VALOR DE SEGURO**

(hipótesis de edificio terminado)

Tipología	Superficie (m <sup>2</sup> )	Valor de Seguro (Euros)
<b>V.Edificio</b>	<b>1.457,60</b>	<b>1.558.914,02</b>
<b>Terrazas</b>	<b>233,59</b>	<b>90.467,73</b>

**Total : 1.649.381,75 Euros equivalente a 274.434.032 Pesetas**

## 14.- CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO POR EL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

El valor del suelo lo obtenemos como diferencia entre el valor actual de los ingresos y de los costes y gastos necesarios para realizar la promoción:

$$VS = \sum \frac{E_t}{(1+a)^t} - \sum \frac{S_t}{(1+a)^t}$$

### 14.1.- Periodificación estimada

Tipo de periodificación	<b>Trimestres</b>
Periodo de inicio de obras	<b>1</b>
Periodo final de obras	<b>5</b>

### 14.2.- Tipos y primas de riesgo a aplicar

I.P.C.(%)	<b>0,70</b>	Tipo de interés (%)	<b>6,00 (1,467 %)</b>
Prima de riesgo (%)	<b>9,00</b>	Prima de riesgo adicional (%)	<b>0,00</b>
Tipo libre de riesgo (%)	<b>3,375</b>		

### 14.3.- Tipos de actualización

Tasa real anual sin apalancar (%)	<b>11,656</b>	Tasa real anual apalancada (%)	<b>22,377</b>
Tasa periódica real sin apalancar (%)	<b>2,795</b>	Tasa periódica real apalancada (%)	<b>5,178</b>
Grado de apalancamiento L	<b>2,58</b>		

### 14.4.- Valores de mercado de partida

	Viviendas	Terrazas
Valor Unitario Asignado (Euros/m <sup>2</sup> )	<b>1.466,66</b>	<b>387,29</b>
Superficie (m <sup>2</sup> )	<b>1.457,60</b>	<b>233,59</b>
Valor Asignado (Euros)	<b>2.137.799,87</b>	<b>90.467,73</b>

**Total : 2.228.267,61 Euros equivalente a 370.752.534 Pesetas**

### 14.5.- Gastos de la promoción

	V.Edificio	Terrazas
P.E.M. Presupuesto de ejecución material (Euros/m <sup>2</sup> )	<b>550,00</b>	<b>55,00</b>
P.E.C. Presupuesto de contrata (Euros/m <sup>2</sup> ) = P.E.M. x 1,19	<b>654,50</b>	<b>65,45</b>
G.1. Gastos en función del P.E.M. (Euros/m <sup>2</sup> ) = 11% (honorarios técnicos, licencias)	<b>60,50</b>	<b>6,05</b>
G.2. Gastos en función del P.E.C. (Euros/m <sup>2</sup> ) = 9% (Notaría, registro, etc.)	<b>58,91</b>	<b>5,89</b>
G.3. Gastos en función del suelo (Euros/m <sup>2</sup> ) = 5,16%	<b>20,49</b>	<b>0,00</b>
G.F. Gastos financieros (Euros/m <sup>2</sup> )	<b>54,89</b>	<b>54,89</b>
Urbanización (Euros/m <sup>2</sup> )		
Superficie (m <sup>2</sup> )	<b>1.457,60</b>	<b>233,59</b>

**TOTAL GASTOS : 1.268.819,40 Euros equivalente a 211.113.785 Pesetas**

**14.6.- Distribución por períodos de ingresos, costes y gastos****14.6.1.- Costes y gastos**

Períodos	Gastos (función PEM y PEC)	Construcción (PEC)	Gastos financieros	TOTALES
0	29.870,71	--	61.667,75	91.538,46
1	35.366,78	96.928,77	904,90	133.200,45
2	35.366,78	145.393,15	2.042,03	182.801,96
3	35.366,78	242.321,92	3.089,58	280.778,28
4	35.366,78	290.786,30	4.757,38	330.910,46
5	35.366,78	193.857,52	7.160,82	236.385,12
6	--	--	8.177,20	8.177,20
7	--	--	5.027,47	5.027,47
8	--	--	--	--
9	--	--	--	--
10	--	--	--	--
11	--	--	--	--
<b>Totales</b>	<b>206.704,61</b>	<b>969.287,66</b>	<b>92.827,13</b>	<b>1.268.819,40</b>

**14.6.2.- Gastos e ingresos**

Períodos	Costes y gastos (Euros)	Ingresos (Euros)	Flujos de caja (Euros)	VAN (Euros)
0	91.538,46	--	-91.538,46	-91.538,46
1	133.200,45	55.706,69	-77.493,76	-73.678,68
2	182.801,96	111.413,38	-71.388,58	-64.532,57
3	280.778,28	167.120,07	-113.658,21	-97.684,59
4	330.910,46	167.120,07	-163.790,39	-133.840,88
5	236.385,12	167.120,07	-69.265,05	-53.813,30
6	8.177,20	222.826,76	214.649,56	158.555,22
7	5.027,47	1.336.960,56	1.331.933,09	935.423,01
8	--	--	--	--
9	--	--	--	--
10	--	--	--	--
11	--	--	--	--
<b>TOTAL</b>	<b>1.268.819,40</b>	<b>2.228.267,60</b>	<b>959.448,20</b>	<b>578.885,84</b>

**14.6.3. Valor del suelo (Método residual dinámico)**

Valor del suelo actual **578.885,84** equivalente a **96.318.499** Pesetas

## 15.- CONDICIONANTES, ADVERTENCIAS Y LIMITACIONES

Condicionantes

**Esta tasación no queda condicionada.**

Advertencias

**Específicas:**

**Se informa expresa y motivadamente que los precios nominales del mercado local al que pertenece el inmueble tasado, no han experimentado caídas significativas y duraderas en los últimos diez años.**

**Se informa que, en base al Modelo Interno de Estimación del comportamiento del Mercado Local al que pertenece el inmueble tasado, no es razonablemente probable que el valor de tasación de dicho inmueble experimente una reducción significativa en términos nominales en los próximos tres años.**

**Generales:**

**Existen discrepancias entre la documentación catastral y la realidad física del inmueble en cuanto a dirección lo cual no induce dudas en cuanto a su identificación, la dirección actual del inmueble objeto de valoración es la reflejada en este informe.**

**No se ha aportado contrato de ejecución de la obra, no influyendo previsiblemente sobre los valores calculados.**

**No se ha aportado presupuesto de contrata, no influyendo previsiblemente sobre los valores calculados.**

**De acuerdo con el Art. 66.2 de la OM 805/2003 de 27 de marzo, se advierte que antes de la formalización de la garantía hipotecaria de créditos o préstamos, deberá indicarse en este informe la entidad que ha sido mandataria para el encargo.**

**No se ha aportado documento acreditativo de la expedición del seguro de daños materiales (Seguro de daños decenal).**

## 16.- OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES FINALES

**Tasación realizada de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, (BOE de 9 de abril), sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras", modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de Octubre (BOE de 17 de octubre) y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero (BOE de 5 de marzo).**

**Edificio ubicado en un entorno urbano, caracterizado como 1ª residencia, con una dotación de infraestructuras completa, un nivel socio-económico medio y una normal situación dentro del mismo. Teniendo en cuenta las circunstancias anteriormente descritas, calificamos el entorno de medio.**

**Se trata de un edificio en construcción, cuyo uso principal es el de viviendas, con tipología de bloque aislado, posee 2 ascensores, 5 plantas sobre rasante, 2 plantas bajo rasante, estructura de hormigón armado y fachada de ladrillo visto y un nivel de calidad de construcción superior a la media, siendo superior a la media la calificación global del mismo.  
El edificio consta de 18 viviendas.**

**En cuanto a las características físicas de las viviendas, relación fachada - fondo, m<sup>2</sup> útiles de superficie habitable y teniendo en cuenta el número de dormitorios y el número de baños/aseos, el perfil cualitativo de la media se encuentra ajustado a la banda normal del estándar de mercado. Presentando en términos generales una calidad normal de materiales y acabados.**

**Calificación del riesgo de las viviendas:**

**Existe un mercado con estabilidad de oferta y demanda.**

**La evolución previsible del entorno no supone ninguna ventaja o desventaja en su comercialización futura.**

**Las características internas del inmueble no suponen ninguna ventaja o desventaja en su comercialización futura.**

**No existen en el entorno promociones en curso en grado relevante.**

**Visado****Firmas****Visita inmueble**

Fecha **03/01/2011**  
 Tasador **TASADOR DE PRUEBA SAT  
 ARQUITECTO TÉCNICO**

**Emisión del informe**

Fecha **04/01/2011**  
 Tasador **TASADOR DE PRUEBA SAT  
 ARQUITECTO TÉCNICO**

**Caducidad del informe**

Fecha límite de validez **04/07/2011**

**LÍMITES Y CONDICIONES DE ESTE INFORME**

- 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, y que se indica en el informe, se considera fidedigna, dado que se aportan en fotocopias no autenticadas -salvo las que expresamente se citan en el informe- por lo que no se asume responsabilidad sobre su veracidad y las consecuencias dimanantes de la misma.
- Todos los datos, características, instalaciones, calidades, etc., se indican sólo para que el lector pueda 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 para el que ha sido solicitado. Ello significa que este informe no es válido para finalidades distintas de la indicada en su primera página. Queda absolutamente prohibida su reproducción total o parcial, o cualquier referencia al mismo, en documentos, publicaciones, informes o circulares de cualquier tipo, sin la autorización expresa de EUROVALORACIONES, S.A.

**DESGLOSE DEL VALOR DE TASACIÓN ACTUAL POR USOS**

Tipología	Núm	Superficie (m <sup>2</sup> )	VALOR DE TASACIÓN ACTUAL A 04/01/2011				VALORES Y COSTES HIPÓTESIS EDIFICIO TERMINADO			
			Valor Suelo (Euros)	V. Construcción sin gastos (Euros)	Valor otros gastos (Euros)	Coste Reposición (Euros)	Valor Suelo (Euros)	V. Construcción sin gastos (Euros)	Valor otros gastos (Euros)	Coste Reposición (Euros)
V.Edificio	18	1.457,60	578.885,84	391.235,87	62.811,01	1.032.932,72	578.885,84	1.042.184,00	111.608,43	1.732.678,27
Terraza	6	233,59		6.269,82	774,29	7.044,11		16.701,71	1.375,81	18.077,52
<b>TOTAL</b>	<b>24</b>	<b>1.691,19</b>	<b>578.885,84</b>	<b>397.505,69</b>	<b>63.585,30</b>	<b>1.039.976,83</b>	<b>578.885,84</b>	<b>1.058.885,71</b>	<b>112.984,24</b>	<b>1.750.755,79</b>

**COSTE DE REPOSICIÓN**

	Coste de Reposición al estado actual (Euros)	Coste de Reposición pendiente (Euros)	Coste de Reposición en la hipótesis de edificio terminado (Euros)
Valor del suelo	<b>578.885,84</b>		<b>578.885,84</b>
Valor de construcción sin gastos	<b>397.505,69</b>	<b>661.380,02</b>	<b>1.058.885,71</b>
Valor gastos necesarios	<b>63.585,30</b>	<b>49.398,94</b>	<b>112.984,24</b>
<b>Coste de Reposición</b>	<b>1.039.976,83</b>	<b>710.778,96</b>	<b>1.750.755,79</b>

## ANEXO I

## DESGLOSE DEL VALOR DE TASACIÓN ACTUAL POR COMPONENTES

	VALOR DE TASACIÓN ACTUAL A 04/01/2011						VALORES Y COSTES HIPÓTESIS EDIFICIO TERMINADO			
	Superficie (m <sup>2</sup> )	Valor Suelo (Euros)	Obra (%)	V. Construcción sin gastos (Euros)	Valor otros gastos (Euros)	Coste Reposición (Euros)	Valor Suelo (Euros)	V. Construcción sin gastos (Euros)	Valor otros gastos (Euros)	Coste Reposición (Euros)
<b>Vivienda</b>										
baja 01	63,81	25.342,14	37,54	17.127,31	2.749,70	45.219,15	25.342,14	45.624,15	4.885,93	75.852,22
<b>Finca 0</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>45.219,15</b>				
<b>Vivienda</b>										
baja 02	63,81	25.342,14	37,54	17.127,31	2.749,70	45.219,15	25.342,14	45.624,15	4.885,93	75.852,22
<b>Finca 0</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>45.219,15</b>				
<b>Vivienda</b>										
baja 03	68,90	27.363,64	37,54	18.493,52	2.969,04	48.826,20	27.363,64	49.263,50	5.275,67	81.902,81
<b>Finca 0</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>48.826,20</b>				
<b>Vivienda</b>										
1ª 12	67,32	26.736,14	37,54	18.069,43	2.900,96	47.706,53	26.736,14	48.133,80	5.154,69	80.024,63
<b>Finca 0</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>47.706,53</b>				
<b>Vivienda</b>										
1ª 13	71,88	28.547,14	37,54	19.293,38	3.097,46	50.937,98	28.547,14	51.394,20	5.503,85	85.445,19
<b>Finca 0</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>50.937,98</b>				
<b>Vivienda</b>										
1ª 14	85,87	34.103,27	37,54	23.048,45	3.700,32	60.852,04	34.103,27	61.397,05	6.575,07	102.075,39
<b>Finca 0</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>60.852,04</b>				
<b>Vivienda</b>										
2ª 24	67,32	26.736,14	37,54	18.069,43	2.900,96	47.706,53	26.736,14	48.133,80	5.154,69	80.024,63
<b>Finca 0</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>47.706,53</b>				
<b>Vivienda</b>										
2ª 25	71,88	28.547,14	37,54	19.293,38	3.097,46	50.937,98	28.547,14	51.394,20	5.503,85	85.445,19
<b>Finca 0</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>50.937,98</b>				
<b>Vivienda</b>										
2ª 26	85,87	34.103,27	37,54	23.048,45	3.700,32	60.852,04	34.103,27	61.397,05	6.575,07	102.075,39
<b>Finca 0</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>60.852,04</b>				
<b>Vivienda</b>										
3ª 36	67,32	26.736,14	37,54	18.069,43	2.900,96	47.706,53	26.736,14	48.133,80	5.154,69	80.024,63
<b>Finca 0</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>47.706,53</b>				
<b>Vivienda</b>										
3ª 37	71,88	28.547,14	37,54	19.293,38	3.097,46	50.937,98	28.547,14	51.394,20	5.503,85	85.445,19
<b>Finca 0</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>50.937,98</b>				
<b>Vivienda</b>										
3ª 38	85,87	34.103,27	37,54	23.048,45	3.700,32	60.852,04	34.103,27	61.397,05	6.575,07	102.075,39
<b>Finca 0</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>60.852,04</b>				
<b>Vivienda</b>										
4ª 48	95,05	37.749,11	37,54	25.512,47	4.095,90	67.357,48	37.749,11	67.960,75	7.277,98	112.987,84
<b>Terraza</b>										
4ª 48	28,51		37,54	765,24	94,50	859,74		2.038,47	167,92	2.206,39
<b>Finca 0</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>68.217,22</b>				
<b>Vivienda</b>										
4ª 49	95,24	37.824,57	37,54	25.563,46	4.104,09	67.492,12	37.824,57	68.096,60	7.292,52	113.213,69
<b>Terraza</b>										
4ª 49	28,47		37,54	764,17	94,37	858,54		2.035,61	167,68	2.203,29
<b>Finca 0</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>68.350,66</b>				
<b>Vivienda</b>										
4ª 50	68,82	27.331,86	37,54	18.472,04	2.965,60	48.769,50	27.331,86	49.206,30	5.269,55	81.807,71
<b>Terraza</b>										

**DESGLOSE DEL VALOR DE TASACIÓN ACTUAL POR COMPONENTES**

	VALOR DE TASACIÓN ACTUAL A 04/01/2011						VALORES Y COSTES HIPÓTESIS EDIFICIO TERMINADO			
	Superficie (m <sup>2</sup> )	Valor Suelo (Euros)	Obra (%)	V. Construcción sin gastos (Euros)	Valor otros gastos (Euros)	Coste Reposición (Euros)	Valor Suelo (Euros)	V. Construcción sin gastos (Euros)	Valor otros gastos (Euros)	Coste Reposición (Euros)
4ª 50	13,49		37,54	362,09	44,72	406,81		964,54	79,45	1.043,99
<b>Finca 0</b>						<b>49.176,31</b>				
<b>Vivienda</b>										
5ª 60	58,79	23.348,45	37,54	15.779,88	2.533,38	41.661,71	23.348,45	42.034,85	4.501,55	69.884,85
<b>Terraza</b>										
5ª 60	57,60		37,54	1.546,05	190,93	1.736,98		4.118,40	339,26	4.457,66
<b>Finca 0</b>						<b>43.398,69</b>				
<b>Vivienda</b>										
5ª 61	119,36	47.403,82	37,54	32.037,54	5.143,47	84.584,83	47.403,82	85.342,40	9.139,40	141.885,62
<b>Terraza</b>										
5ª 61	58,85		37,54	1.579,60	195,07	1.774,67		4.207,78	346,62	4.554,40
<b>Finca 0</b>						<b>86.359,50</b>				
<b>Vivienda</b>										
5ª 62	148,61	59.020,46	37,54	39.888,56	6.403,91	105.312,93	59.020,46	106.256,15	11.379,07	176.655,68
<b>Terraza</b>										
5ª 62	46,67		37,54	1.252,67	154,70	1.407,37		3.336,91	274,88	3.611,79
<b>Finca 0</b>						<b>106.720,30</b>				

## ANEXO II

## DESGLOSE DEL VALOR PARA LA HIPÓTESIS DE EDIFICIO TERMINADO (H.E.T.)

	Superficie (m <sup>2</sup> )	V. Suelo (Euros)	V. Construcción con gastos (Euros)	C. Reposición (Euros)	Método empleado	Valor H.E.T. (Euros)	V. Seguro (Euros)
<b>Vivienda</b>							
baja 01	63,81	25.342,14	50.510,08	75.852,22	Comparación ajustado	104.053,69	78.711,55
<b>Finca</b>	<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>					<b>104.053,69</b>	<b>78.711,55</b>
<b>Vivienda</b>							
baja 02	63,81	25.342,14	50.510,08	75.852,22	Comparación ajustado	104.053,69	78.711,55
<b>Finca</b>	<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>					<b>104.053,69</b>	<b>78.711,55</b>
<b>Vivienda</b>							
baja 03	68,90	27.363,64	54.539,17	81.902,81	Comparación ajustado	105.204,10	77.840,46
<b>Finca</b>	<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>					<b>105.204,10</b>	<b>77.840,46</b>
<b>Vivienda</b>							
1ª 12	67,32	26.736,14	53.288,49	80.024,63	Comparación ajustado	104.787,62	78.051,48
<b>Finca</b>	<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>					<b>104.787,62</b>	<b>78.051,48</b>
<b>Vivienda</b>							
1ª 13	71,88	28.547,14	56.898,05	85.445,19	Comparación ajustado	109.754,29	81.207,15
<b>Finca</b>	<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>					<b>109.754,29</b>	<b>81.207,15</b>
<b>Vivienda</b>							
1ª 14	85,87	34.103,27	67.972,12	102.075,39	Comparación ajustado	126.024,53	91.921,26
<b>Finca</b>	<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>					<b>126.024,53</b>	<b>91.921,26</b>
<b>Vivienda</b>							
2ª 24	67,32	26.736,14	53.288,49	80.024,63	Comparación ajustado	103.789,94	77.053,80
<b>Finca</b>	<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>					<b>103.789,94</b>	<b>77.053,80</b>
<b>Vivienda</b>							
2ª 25	71,88	28.547,14	56.898,05	85.445,19	Comparación ajustado	109.754,29	81.207,15
<b>Finca</b>	<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>					<b>109.754,29</b>	<b>81.207,15</b>
<b>Vivienda</b>							
2ª 26	85,87	34.103,27	67.972,12	102.075,39	Comparación ajustado	126.024,53	91.921,26
<b>Finca</b>	<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>					<b>126.024,53</b>	<b>91.921,26</b>
<b>Vivienda</b>							
3ª 36	67,32	26.736,14	53.288,49	80.024,63	Comparación ajustado	103.789,94	77.053,80
<b>Finca</b>	<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>					<b>103.789,94</b>	<b>77.053,80</b>
<b>Vivienda</b>							
3ª 37	71,88	28.547,14	56.898,05	85.445,19	Comparación ajustado	109.754,29	81.207,15
<b>Finca</b>	<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>					<b>109.754,29</b>	<b>81.207,15</b>
<b>Vivienda</b>							
3ª 38	85,87	34.103,27	67.972,12	102.075,39	Comparación ajustado	126.024,53	91.921,26
<b>Finca</b>	<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>					<b>126.024,53</b>	<b>91.921,26</b>
<b>Vivienda</b>							
4ª 48	95,05	37.749,11	75.238,73	112.987,84	Comparación ajustado	133.860,82	96.111,71
<b>Terraza</b>							
4ª 48	28,51		2.206,39	2.206,39	Comparación ajustado	10.639,93	10.639,93
<b>Finca</b>	<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>					<b>144.500,75</b>	<b>106.751,64</b>
<b>Vivienda</b>							
4ª 49	95,24	37.824,57	75.389,12	113.213,69	Comparación ajustado	134.128,40	96.303,83
<b>Terraza</b>							
4ª 49	28,47		2.203,29	2.203,29	Comparación ajustado	10.625,00	10.625,00
<b>Finca</b>	<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>					<b>144.753,40</b>	<b>106.928,83</b>

**DESGLOSE DEL VALOR PARA LA HIPÓTESIS DE EDIFICIO TERMINADO (H.E.T.)**

	Superficie (m <sup>2</sup> )	V. Suelo (Euros)	V. Construcción con gastos (Euros)	C. Reposición (Euros)	Método empleado	Valor H.E.T. (Euros)	V. Seguro (Euros)
<b>Vivienda</b>							
4ª 50	68,82	27.331,86	54.475,85	81.807,71	Comparación ajustado	112.223,40	84.891,53
<b>Terraza</b>							
4ª 50	13,49		1.043,99	1.043,99	Comparación ajustado	6.159,40	6.159,40
<b>Finca</b>						<b>118.382,80</b>	<b>91.050,93</b>
<b>Vivienda</b>							
5ª 60	58,79	23.348,45	46.536,40	69.884,85	Comparación ajustado	108.940,81	85.592,36
<b>Terraza</b>							
5ª 60	57,60		4.457,66	4.457,66	Comparación ajustado	27.751,10	27.751,10
<b>Finca</b>						<b>136.691,91</b>	<b>113.343,46</b>
<b>Vivienda</b>							
5ª 61	119,36	47.403,82	94.481,80	141.885,62	Comparación ajustado	150.401,96	102.998,13
<b>Terraza</b>							
5ª 61	58,85		4.554,40	4.554,40	Comparación ajustado	20.763,46	20.763,46
<b>Finca</b>						<b>171.165,42</b>	<b>123.761,59</b>
<b>Vivienda</b>							
5ª 62	148,61	59.020,46	117.635,22	176.655,68	Comparación ajustado	165.229,06	106.208,59
<b>Terraza</b>							
5ª 62	46,67		3.611,79	3.611,79	Comparación ajustado	14.528,84	14.528,84
<b>Finca</b>						<b>179.757,90</b>	<b>120.737,43</b>

## ANEXO III

## DESGLOSE DE OTROS VALORES TÉCNICOS POR COMPONENTES PARA LA HIPÓTESIS EDIFICIO TERMINADO (H.E.T.)

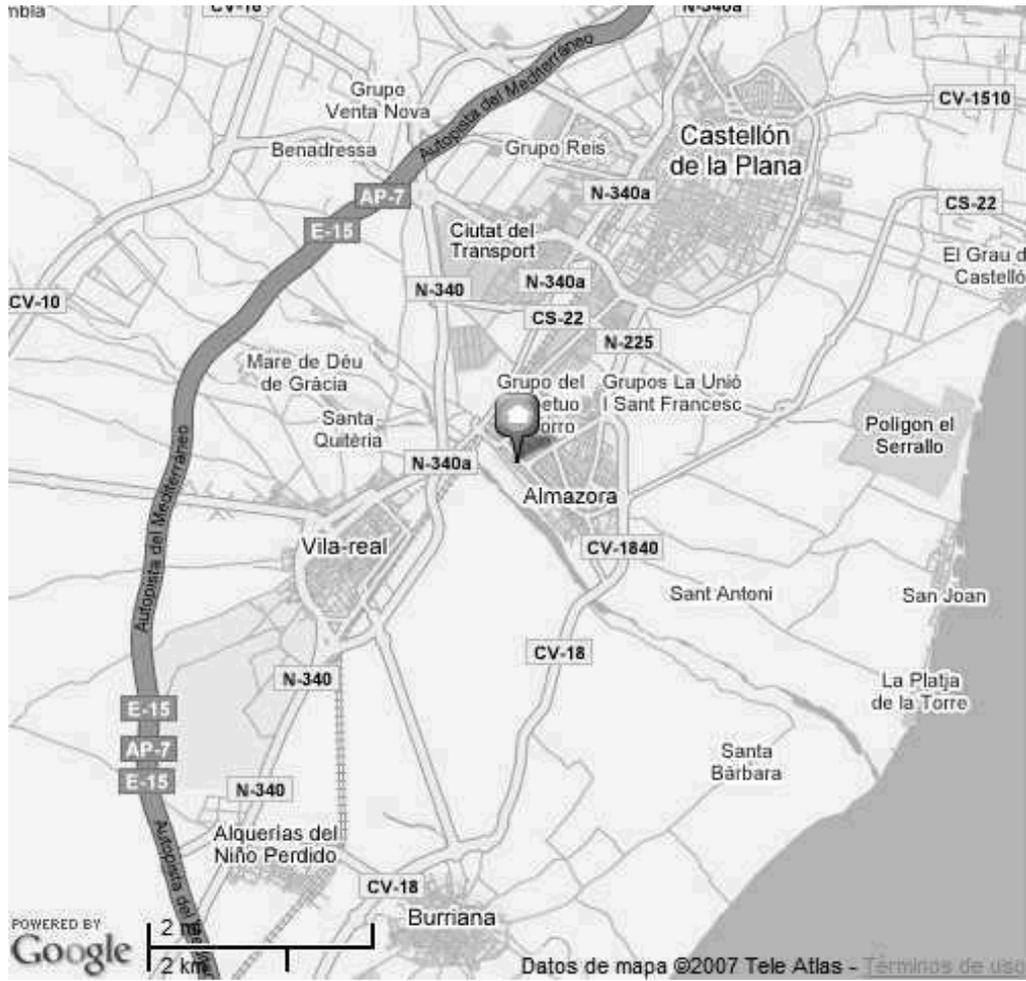
	Superficie (m <sup>2</sup> )	C. Reposición (Euros)	V. Comparación (Euros)	C. Comp. Ajustado (Euros)	V. Actualización (Euros)	V. Mercado (Euros)	V. Máx.Legal (Euros)	V. H.E.T. (Euros)
<b>Vivienda</b>								
baja 01	63,81	75.852,22	104.053,69 1.630,68 €/m <sup>2</sup>	104.053,69		104.053,69		104.053,69
<b>Finca</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>104.053,69</b>		<b>104.053,69</b>
<b>Vivienda</b>								
baja 02	63,81	75.852,22	104.053,69 1.630,68 €/m <sup>2</sup>	104.053,69		104.053,69		104.053,69
<b>Finca</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>104.053,69</b>		<b>104.053,69</b>
<b>Vivienda</b>								
baja 03	68,90	81.902,81	105.204,10 1.526,91 €/m <sup>2</sup>	105.204,10		105.204,10		105.204,10
<b>Finca</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>105.204,10</b>		<b>105.204,10</b>
<b>Vivienda</b>								
1ª 12	67,32	80.024,63	104.787,62 1.556,56 €/m <sup>2</sup>	104.787,62		104.787,62		104.787,62
<b>Finca</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>104.787,62</b>		<b>104.787,62</b>
<b>Vivienda</b>								
1ª 13	71,88	85.445,19	109.754,29 1.526,91 €/m <sup>2</sup>	109.754,29		109.754,29		109.754,29
<b>Finca</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>109.754,29</b>		<b>109.754,29</b>
<b>Vivienda</b>								
1ª 14	85,87	102.075,39	126.024,53 1.467,62 €/m <sup>2</sup>	126.024,53		126.024,53		126.024,53
<b>Finca</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>126.024,53</b>		<b>126.024,53</b>
<b>Vivienda</b>								
2ª 24	67,32	80.024,63	103.789,94 1.541,74 €/m <sup>2</sup>	103.789,94		103.789,94		103.789,94
<b>Finca</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>103.789,94</b>		<b>103.789,94</b>
<b>Vivienda</b>								
2ª 25	71,88	85.445,19	109.754,29 1.526,91 €/m <sup>2</sup>	109.754,29		109.754,29		109.754,29
<b>Finca</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>109.754,29</b>		<b>109.754,29</b>
<b>Vivienda</b>								
2ª 26	85,87	102.075,39	126.024,53 1.467,62 €/m <sup>2</sup>	126.024,53		126.024,53		126.024,53
<b>Finca</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>126.024,53</b>		<b>126.024,53</b>
<b>Vivienda</b>								
3ª 36	67,32	80.024,63	103.789,94 1.541,74 €/m <sup>2</sup>	103.789,94		103.789,94		103.789,94
<b>Finca</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>103.789,94</b>		<b>103.789,94</b>
<b>Vivienda</b>								
3ª 37	71,88	85.445,19	109.754,29 1.526,91 €/m <sup>2</sup>	109.754,29		109.754,29		109.754,29
<b>Finca</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>109.754,29</b>		<b>109.754,29</b>
<b>Vivienda</b>								
3ª 38	85,87	102.075,39	126.024,53 1.467,62 €/m <sup>2</sup>	126.024,53		126.024,53		126.024,53
<b>Finca</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>126.024,53</b>		<b>126.024,53</b>
<b>Vivienda</b>								
4ª 48	95,05	112.987,84	133.860,82 1.408,32 €/m <sup>2</sup>	133.860,82		133.860,82		133.860,82
<b>Terraza</b>								
4ª 48	28,51	2.206,39	10.639,93 373,20 €/m <sup>2</sup>	10.639,93		10.639,93		10.639,93
<b>Finca</b>		<b>TOTAL UNIDAD REGISTRAL</b>				<b>144.500,75</b>		<b>144.500,75</b>

**DESGLOSE DE OTROS VALORES TÉCNICOS POR COMPONENTES PARA LA HIPÓTESIS EDIFICIO TERMINADO (H.E.T.)**

	Superficie (m <sup>2</sup> )	C. Reposición (Euros)	V. Comparación (Euros)	C. Comp. Ajustado (Euros)	V. Actualización (Euros)	V. Mercado (Euros)	V. Máx.Legal (Euros)	V. H.E.T. (Euros)
<b>Vivienda</b>								
4ª 49	95,24	113.213,69	134.128,40 1.408,32 €/m <sup>2</sup>	134.128,40		134.128,40		134.128,40
<b>Terraza</b>								
4ª 49	28,47	2.203,29	10.625,00 373,20 €/m <sup>2</sup>	10.625,00		10.625,00		10.625,00
<b>Finca</b>						<b>144.753,40</b>		<b>144.753,40</b>
<b>Vivienda</b>								
4ª 50	68,82	81.807,71	112.223,40 1.630,68 €/m <sup>2</sup>	112.223,40		112.223,40		112.223,40
<b>Terraza</b>								
4ª 50	13,49	1.043,99	6.159,40 456,59 €/m <sup>2</sup>	6.159,40		6.159,40		6.159,40
<b>Finca</b>						<b>118.382,80</b>		<b>118.382,80</b>
<b>Vivienda</b>								
5ª 60	58,79	69.884,85	108.940,81 1.853,05 €/m <sup>2</sup>	108.940,81		108.940,81		108.940,81
<b>Terraza</b>								
5ª 60	57,60	4.457,66	27.751,10 481,79 €/m <sup>2</sup>	27.751,10		27.751,10		27.751,10
<b>Finca</b>						<b>136.691,91</b>		<b>136.691,91</b>
<b>Vivienda</b>								
5ª 61	119,36	141.885,62	150.401,96 1.260,07 €/m <sup>2</sup>	150.401,96		150.401,96		150.401,96
<b>Terraza</b>								
5ª 61	58,85	4.554,40	20.763,46 352,82 €/m <sup>2</sup>	20.763,46		20.763,46		20.763,46
<b>Finca</b>						<b>171.165,42</b>		<b>171.165,42</b>
<b>Vivienda</b>								
5ª 62	148,61	176.655,68	165.229,06 1.111,83 €/m <sup>2</sup>	165.229,06		165.229,06		165.229,06
<b>Terraza</b>								
5ª 62	46,67	3.611,79	14.528,84 311,31 €/m <sup>2</sup>	14.528,84		14.528,84		14.528,84
<b>Finca</b>						<b>179.757,90</b>		<b>179.757,90</b>



Situación del inmueble en el municipio





Vista del edificio (fachada a zona común)



Vista del estado actual de las obras



Vista del estado actual de las obras



Vista del estado actual de las obras



Vista del estado actual de las obras



Vista del estado actual de las obras



Vista del estado actual de las obras



Vista del estado actual de las obras



Vista del estado actual de las obras



Vista del estado actual de las obras



Vista del estado actual de las obras



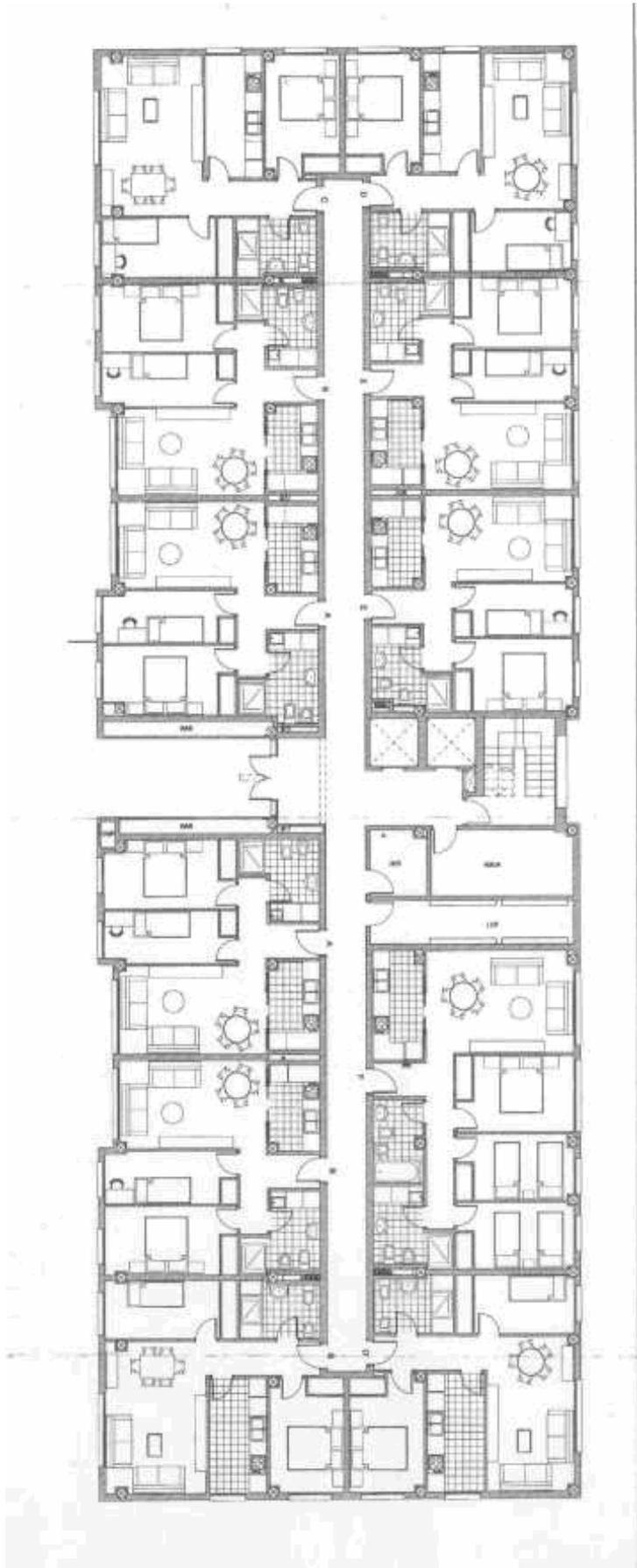
Vista del estado actual de las obras



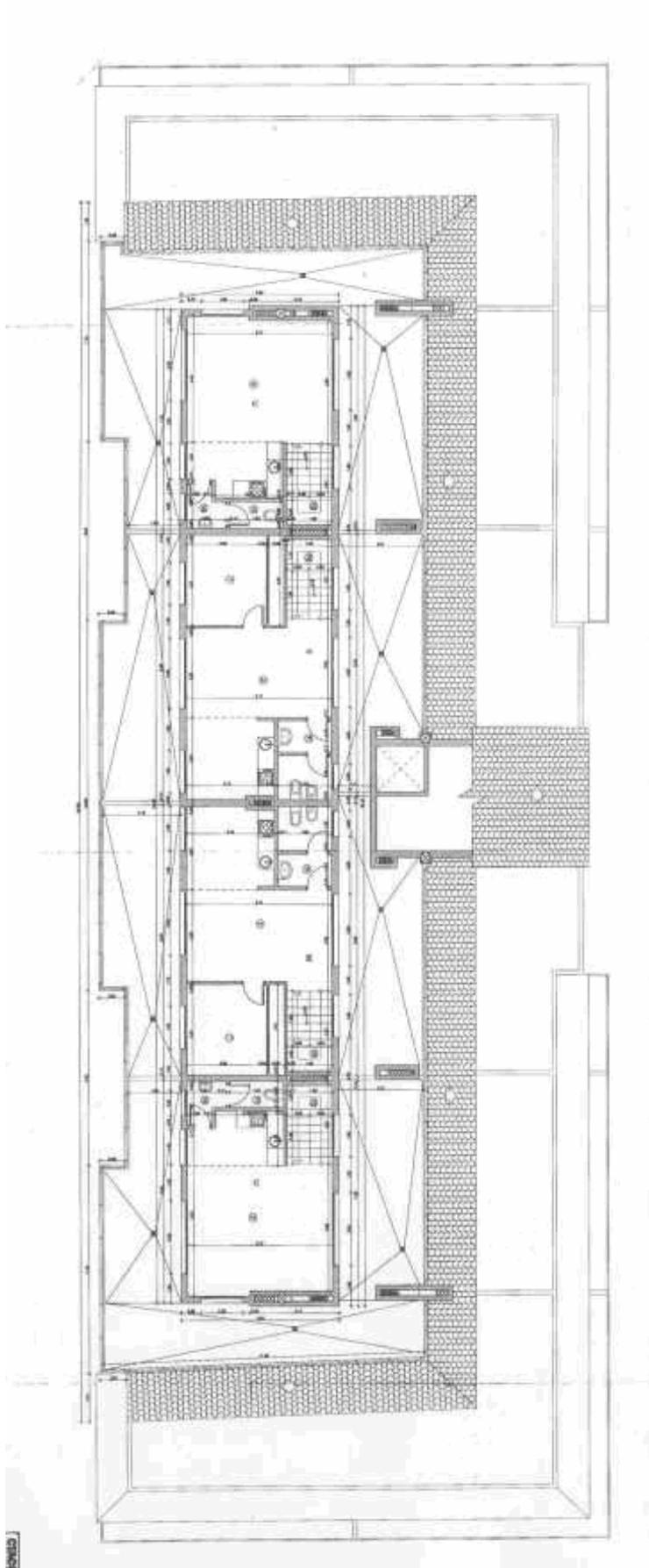
Vista de la zona común desde el inmueble



Croquis de distribución Planta Tipo



Croquis de distribución 5



Documentación registral 1



URBANA.- Solar en



tiene  
os, de-  
edifica-  
una su-  
su fren-  
fachada,  
Batalla

Datos y datos:

INSCRIPCIÓN.-

REFERENCIA CATASTRAL.- Pendiente. El modelo 902

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.- Manifiesta la parte vendedora que no tiene ninguna cuota del Im-

Licencia de obras



AJUNTAMENT  
d'ALMASSORA

Proyecto Visado

**II).- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:**

1).- **CONDICIONANTES GENERALES:**

1.1).- **Solar: superficie , topografía, particiones:**

n  
A

U  
2

a

n

A

L

A

c

tt

TERRITORIAL  
ALONSO DE ARANDA, JUAN JOSÉ  
D'ARQUITECTES  
DECASTELLO

## Proyecto Visado

Proyecto:

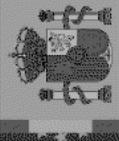
Capítulo

Importe

Capítulo	Importe
1 ESTRUCTURAS .....	
2 ALBAÑILERÍA .....	
3 IMPERMEABILIZACIONES Y CUBIERTAS .....	
4 PAVIMENTOS .....	
5 ALICATADOS Y CHAPADOS .....	
6 APLICADOS DE PIEDRA .....	
7 REVESTIMIENTOS CONTÍNUOS .....	
8 RED AÉREA DE SANEAMIENTO .....	
9 INSTALACIÓN DE FONTANERÍA .....	
10 SANITARIOS Y GRIFERÍA .....	
11 INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y PUESTA A TIERRA .....	
12 CARPINTERÍA METÁLICA .....	
13 CARPINTERÍA DE MADERA .....	
14 CERRAJERÍA .....	
15 VIDRIOS .....	
16 INSTALACIONES ESPECIALES .....	
17 COCINAS .....	
18 PINTURAS .....	
19 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS .....	
20 CONTROL DE CALIDAD .....	
21 SEGURIDAD Y SALUD LABORAL .....	
Presupuesto de ejecución material	



Documentación catastral

 GOBIERNO DE ESPAÑA	MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	 Sede Electrónica del Catastro
<b>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE</b>			
<b>CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES</b> <b>BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA</b> Municipio de ALMAZORA / ALMAZORA Provincia de CASTELLO			
E: 1/1500			
<b>INFORMACIÓN GRÁFICA</b>			

Documentación catastral

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES**  
**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
**Municipio de ALMAZORA / ALMASSORA Provincia de CASTELLO** E: 1/1500

INFORMACIÓN GRÁFICA



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS  
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**

Certificación de obra ejecutada

