



## Informe de Valoración



Expediente: **00003/2011**

Su Ref.: **No aportada**

TASACIÓN MUESTRA DE LOCAL CON ACCESO A LA CALLE

Cliente: **TASACIÓN MUESTRA LOCAL**

Fecha: **12/01/2011**

Ubicación: **REI JAUME I, 20 - BAJO LOCAL 2**

Población: **BENIDORM**

Provincia: **ALICANTE**

C.P.: **03501**



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



# CERTIFICADO DE TASACIÓN

Página 1 de 2

Xxxx XXXXXXX XXXX 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 **00003/2011**, realizado por nuestros Servicios Técnicos en fecha **12/01/2011**, el VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN del inmueble descrito a continuación, asciende a la cantidad de **797.209** Euros (SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS NUEVE EUROS), equivalente a 132.644.418 Pesetas

## LOCAL CON ACCESO A LA CALLE Terminado

### SOLICITANTE Y FINALIDAD

#### TASACIÓN MUESTRA LOCAL

N.I.F.

00000000-T

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

BENIDORM

C.P.

03501

Provincia

ALICANTE

C. Autónoma

COMUNIDAD VALENCIANA

Dirección

REI JAUME I, 20

Registro de la propiedad

3, BENIDORM

Titular registral

TITULAR REGISTRAL Y OTROS TITULARES REGISTRALES

Referencia

Finca Nº

Folio

Libro

Tomo

Inscripción

Referencia catastral

Local

4

4

4

4

4

1YH4699N0049SF

### VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN

|                                | Local                |
|--------------------------------|----------------------|
| Método empleado                | <b>Comp.Ajustado</b> |
| Superficie adoptada (m²)       | <b>235,00</b>        |
| Superficie útil (m²)           | <b>218,06</b>        |
| Valor unitario (€/m²)          | <b>3.392,38</b>      |
| VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN (€) | <b>797.209,00</b>    |

### VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN: 797.209 €

### OTROS VALORES TÉCNICOS

| Valores redondeados            | Local             |
|--------------------------------|-------------------|
| Coste reposición bruto (€)     | <b>683.850,00</b> |
| Coste reposición neto (€)      | <b>638.432,00</b> |
| Coef. mercado resultante (k)   | <b>1,25</b>       |
| Valor por comparación (€)      | <b>797.209,00</b> |
| Coefficiente ajuste (Ka)       | <b>1,000</b>      |
| Valor comparación ajustado (€) | <b>797.209,00</b> |
| Valor de mercado (€)           | <b>797.209,00</b> |
| VALOR HIPOTECARIO (€)          | <b>797.209,00</b> |
| Valor de seguro (€)            | <b>239.554,00</b> |
| Valor del suelo (€)            | <b>557.655,00</b> |
| Valor del vuelo (€)            | <b>239.554,00</b> |

Métodos de Valoración utilizados  
Situación y ocupación

**Coste--Comparación**  
**Local ocupa propietario**

Continúa ➤

➤ Continuación



# CERTIFICADO DE TASACIÓN

Página 2 de 2

## 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:

**No se ha dispuesto de los estatutos de la comunidad de propietarios o certificado de administrador sobre posibles limitaciones de usos o circunstancias especiales, no influyendo previsiblemente sobre los valores calculados.**

**No se ha dispuesto de la licencia de actividad correspondiente.**

**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.**

**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 **07/01/2011**

**Este certificado consta de 2 páginas y tiene una validez de 6 meses.**

Fecha límite de validez **12/07/2011.**

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

**En ALICANTE a 12 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.

## 1.- SOLICITANTE Y FINALIDAD

Nombre **TASACIÓN MUESTRA LOCAL** N.I.F. **00000000-T**  
Domicilio **DATO NO APORTADO - BENIDORM (ALICANTE)** Teléfono **DATO NO APORTADO**  
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.**  
Prescriptor **PARTICULARES Y ORGANIZACIONES PRIVADAS**  
**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 **LOCAL CON ACCESO A LA CALLE**  
Municipio **BENIDORM** Estado constructivo **TERMINADO**  
Provincia **ALICANTE** Comunidad Autónoma **COMUNIDAD VALENCIANA**  
Dirección **REI JAUME I, 20**  
Código postal **03501** Nivel situación C.P. **MEDIO**  
Barrio  
G.P.S.(Longitud/Latitud) **SE DESCONOCE**

### Datos registrales

Registro de la Propiedad **3, BENIDORM**  
Titular registral **TITULAR REGISTRAL Y OTROS TITULARES REGISTRALES**

| Referencia   | Finca Nº | Folio    | Libro    | Tomo     | Inscripción | Referencia catastral  |
|--------------|----------|----------|----------|----------|-------------|-----------------------|
| <b>Local</b> | <b>4</b> | <b>4</b> | <b>4</b> | <b>4</b> | <b>4</b>    | <b>1YH4699N0049SF</b> |

Linderos **Según documentación registral adjunta.**

**Los datos descritos en la nota simple, sí coinciden con la realidad**

Fecha nota simple **27/12/2010**

Observaciones registrales **No tiene**

## 3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

### Comprobaciones realizadas

- ☒ Identificación física del inmueble mediante su localización e inspección ocular
- ☒ Comprobación de su descripción
- ☒ Comprobación de su superficie (medición)
- ☒ 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

☒ Documentación catastral

**Documentación gráfica anexa al informe**

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

**4.- LOCALIDAD Y ENTORNO**
**4.1.- LOCALIDAD**

|                |                 |                     |               |             |                |
|----------------|-----------------|---------------------|---------------|-------------|----------------|
| Tipo de núcleo | <b>AUTÓNOMO</b> | Nº hab. según censo | <b>50.946</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>90,00</b>          | Actividad dominante | <b>TURÍSTICA</b>     |            |                 |
| Antigüedad característica | <b>&gt; A 50 AÑOS</b> | Renovación reciente | <b>ALTA</b>          |            |                 |
| Homog. arquitectónica     | <b>EXISTEN</b>        |                     |                      |            |                 |

**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>MEDIO</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>     |                  |                   |

Otros equipamientos

**PLAYAS CERCANAS.**
**Comunicaciones**

|                            |                               |                         |           |
|----------------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------|
| Líneas de transporte       | <b>URBANAS E INTERURBANAS</b> | Distancia aeropuerto Km | <b>55</b> |
| Distancia estación tren Km | <b>1</b>                      | Próxima a boca de metro | <b>NO</b> |

Características comerciales del entorno comercial próximo:

|                           |                   |                   |              |
|---------------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| Atractivo comercial       | <b>MEDIO-ALTO</b> | Tráfico peatonal  | <b>DENSO</b> |
| Grado ocupación locales % | <b>95,00</b>      | Tráfico vehículos | <b>DENSO</b> |

Comentario crítico de ubicación respecto a su entorno:

**El inmueble se encuentra situado en una de las principales avenidas de la localidad, con una ocupación alta de comercios. La zona posee gran atractivo comercial ya que su funcionamiento es continuo durante todo el año, con afluencia de turistas y tráfico denso, por otro lado se sitúa a escasos minutos de la playa.**

|                            |                                                                                                                   |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 ENTORNO       | <b>Atendiendo al nivel de infraestructuras y calidad de emplazamiento, se considera medio</b>                     |

**5.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO**
**Características generales**

|                          |                                  |                         |              |
|--------------------------|----------------------------------|-------------------------|--------------|
| Antigüedad documental    | <b>32 AÑOS</b>                   | Conservación            | <b>MEDIA</b> |
| Vida útil estimada       | <b>67 AÑOS</b>                   |                         |              |
| Tipología                | <b>EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS</b> |                         |              |
| Nº plantas sobre rasante | <b>7</b>                         | Nº plantas bajo rasante | <b>--</b>    |

**Características constructivas**

|                           |                                                                  |                      |                       |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Cimentación               | <b>NO VISIBLE</b>                                                | Fachada              | <b>LADRILLO VISTO</b> |
| Estructura                | <b>HORMIGÓN ARMADO</b>                                           | Cerramiento exterior | <b>DOBLE FCA+C</b>    |
| Cubierta                  | <b>PLANA TRANSITABLE</b>                                         | Carpintería exterior | <b>ALUMINIO</b>       |
| Prevención incendios      | <b>NO</b>                                                        |                      |                       |
| Equipamientos y servicios | <b>Ninguno a destacar.</b>                                       |                      |                       |
| CALIFICACIÓN EDIFICIO     | <b>En relación con el local comercial, se considera adecuado</b> |                      |                       |

**6.- CARACTERÍSTICAS DEL LOCAL****Descripción**

**El inmueble posee dos fachadas:**

**La fachada principal recae a la Avenida Rey Jaime I**

**La fachada posterior recae a la calle Atocha.**

**Interiormente se encuentra distribuido en: Zona de tienda, aseo, trastero/despacho y almacén.**

|                                |              |                         |                  |
|--------------------------------|--------------|-------------------------|------------------|
| Estado de conservación         | <b>MEDIA</b> |                         |                  |
| Actividad económica            | <b>SÍ</b>    | Uso actual              | <b>COMERCIAL</b> |
| Posibilidad de división física | <b>MEDIA</b> | Polivalencia otros usos | <b>SÍ</b>        |
| Línea de fondo (ml.)           | <b>0</b>     | Línea de fachada (ml.)  | <b>0</b>         |
| Coef. tabla de fondo (C.T.F.)  | <b>96,25</b> | Fachada secundaria(ml.) | <b>0</b>         |

**Acabados**

|       |               |                          |                             |                      |
|-------|---------------|--------------------------|-----------------------------|----------------------|
|       | Pavimentos    | Paredes                  | Techos                      | Carpintería Interior |
| Local | <b>MÁRMOL</b> | <b>PANELES DE MADERA</b> | <b>ESCAYOLA DESMONTABLE</b> | <b>CARECE</b>        |

**Instalaciones**

|                    |                                   |                    |                                             |
|--------------------|-----------------------------------|--------------------|---------------------------------------------|
| Agua caliente      | <b>NO EXISTE</b>                  | Gas centralizado   | <b>NO EXISTE</b>                            |
| Calefacción        | <b>INDIVIDUAL. BOMBA DE CALOR</b> | Aire acondicionado | <b>CENTRALIZADA. TORRE DE REFRIGERACIÓN</b> |
| Sist. de seguridad | <b>CARECE</b>                     | Salida de humos    | <b>NO</b>                                   |

Instalaciones y acabados constructivos polivalentes recuperables:

Acabados recuperables

**Ninguno a destacar.**

Instalaciones recuperables

**Ninguno a destacar.**

CALIDAD DEL LOCAL **Atendiendo a la calidad de acabados e instalaciones especiales, se considera normal**

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

| Superficie | Altura (m)  | Catastral (m²)     | Documental (m²)    | Medición (m²)      | Computable (m²)    | R           |                                                                                        |
|------------|-------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Local      | <b>2,83</b> | <b>272,00 (Sc)</b> | <b>235,00 (Sc)</b> | <b>218,06 (Su)</b> | <b>235,00 (Sc)</b> | <b>1,08</b> | (Sc) : Construida<br>(Szc): Construida (con ppzc)<br>(Su) : Útil<br>(--) : No definida |

**Justificación de superficies**

**Se adopta como superficie computable la superficie registral construida.**

**7.- SITUACIÓN URBANÍSTICA**

|                                                                                                 |                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Tipo de planeamiento                                                                            | <b>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA</b> |
| Fase de aprobación                                                                              | <b>DEFINITIVO</b>                        |
| Clasificación                                                                                   | <b>SUELO URBANO</b>                      |
| Uso urbanístico                                                                                 | <b>RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR</b>         |
| Comprobada la situación urbanística,                                                            | <b>SI</b>                                |
| ¿La edificación cumple con la normativa urbanística vigente?                                    | <b>SI</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**

|                       |                                                        |                |
|-----------------------|--------------------------------------------------------|----------------|
| Propietario           | <b>EL TITULAR REGISTRAL</b>                            |                |
| Titular registral     | <b>TITULAR REGISTRAL Y OTROS TITULARES REGISTRALES</b> |                |
| Nº Licencia           | <b>NO APORTADO.</b>                                    | Fecha Apertura |
| Derechos Reales       | <b>NO EXISTEN</b>                                      |                |
| Situación y ocupación | <b>OCUPA PROPIETARIO</b>                               |                |

**9.- ANÁLISIS DE MERCADO**

**No se observan elementos especulativos.**

**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.**

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

**La intensidad de la demanda es baja con tendencia decreciente**

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

## SONDEO DE MERCADO

### DATOS DE TESTIGOS DE LOCALES

| Fecha      | C.P.  | Emplazamiento                          | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Euros/m <sup>2</sup> |
|------------|-------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| 06/05/2010 | 03501 | AVDA ALMENDROS,10-BENIDORM/ALICANTE    | 210,00                       | 3.395,00             |
| 06/05/2010 | 03501 | AVDA ALMENDROS,8-BENIDORM/ALICANTE     | 265,00                       | 2.716,98             |
| 11/01/2011 | 03501 | AVDA LIMONES,8-BENIDORM/ALICANTE       | 77,00                        | 2.680,52             |
| 11/01/2011 | 03501 | C PUIG CAMPANA,8-BENIDORM/ALICANTE     | 150,00                       | 3.584,00             |
| 22/09/2010 | 03503 | AVDA MEDITERRANEO,62-BENIDORM/ALICANTE | 100,00                       | 2.870,40             |
| 02/02/2010 | 03502 | CALLE ATOCHA,5-BENIDORM/ALICANTE       | 170,00                       | 3.054,56             |

| Emplazamiento                          | C.T.F. (%) | Valor Crujía Fachada (Euros/m <sup>2</sup> ) | Ponderación (%) |
|----------------------------------------|------------|----------------------------------------------|-----------------|
| AVDA ALMENDROS,10-BENIDORM/ALICANTE    | 87,48      | 3.880,89                                     | 10,00           |
| AVDA ALMENDROS,8-BENIDORM/ALICANTE     | 93,40      | 2.908,97                                     | 10,00           |
| AVDA LIMONES,8-BENIDORM/ALICANTE       | 92,50      | 2.897,86                                     | 10,00           |
| C PUIG CAMPANA,8-BENIDORM/ALICANTE     | 99,40      | 3.605,63                                     | 30,00           |
| AVDA MEDITERRANEO,62-BENIDORM/ALICANTE | 69,38      | 4.137,22                                     | 10,00           |
| CALLE ATOCHA,5-BENIDORM/ALICANTE       | 86,42      | 3.534,55                                     | 30,00           |

Valor Crujía Ponderada (Euros/m<sup>2</sup>) :**3.524,55**

| Valor Crujía Ponderada (Euros/m <sup>2</sup> ) | C.T.F. (%) | Valor Homogéneo Medio (Euros/m <sup>2</sup> ) | Factor corrector | Valor Asignado (Euros/m <sup>2</sup> ) | Polivalentes Recuperables (Euros/m <sup>2</sup> ) | Total Asignado (Euros/m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------|------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 3.524,55                                       | 96,25      | 3.392,38                                      | 1,00             | 3.392,38                               | 0,00                                              | 3.392,38                               |

Para el cálculo del Valor homogéneo medio del local se ha seguido la técnica del Coeficiente de Tabla de Fondo, consistente en determinar el Valor del metro cuadrado en la primera crujía de fachada de cada uno de los testigos y una vez ponderados, calcular el Valor homogéneo medio del local que se valora aplicando el Coeficiente de Tabla de Fondo.



## 10.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

### A.1) Cálculo del valor del suelo

La repercusión del suelo se ha calculado de acuerdo a la siguiente fórmula:  $F=VM(1-b) - \sum Ci$ , en donde:

- VM = Valor de mercado a nuevo de la zona.  
 b = Margen de beneficio del promotor.  
 Ci = Costes de construcción y otros gastos necesarios considerados.

|                                                |                   |  |  |  |  |
|------------------------------------------------|-------------------|--|--|--|--|
| Valor mercado a nuevo (Euros/m <sup>2</sup> )  | Local<br>4.000,00 |  |  |  |  |
| Margen beneficio promotor (%)                  | 27,01             |  |  |  |  |
| Costes de construcción (Euros/m <sup>2</sup> ) | 553,13            |  |  |  |  |
| VALOR DEL SUELO (Euros)                        | 557.655,00        |  |  |  |  |

**Total : 557.655,00 Euros equivalente a 92.785.986 Pesetas**

### A.2) Cálculo del Coste de Reposición Bruto (CRB)

|                                                  |                   |  |  |  |  |
|--------------------------------------------------|-------------------|--|--|--|--|
| Repercusión del suelo (Euros/m <sup>2</sup> )    | Local<br>2.373,00 |  |  |  |  |
| Valor construcción S/G (Euros/m <sup>2</sup> )   | 376,16            |  |  |  |  |
| Valor Otros Gastos (Euros/m <sup>2</sup> )       | 160,84            |  |  |  |  |
| Valor de la construcción (Euros/m <sup>2</sup> ) | 537,00            |  |  |  |  |
| C.Unit.Reposición Bruto (Euros/m <sup>2</sup> )  | 2.910,00          |  |  |  |  |
| Superficie computable (m <sup>2</sup> )          | 235,00            |  |  |  |  |
| COSTE REPOSICIÓN BRUTO                           | 683.850,00        |  |  |  |  |

**Total : 683.850,00 Euros equivalente a 113.783.067 Pesetas**

### A.3) Cálculo del Coste de Reposición Neto (CRN)

|                                                  |                   |  |  |  |  |
|--------------------------------------------------|-------------------|--|--|--|--|
| Repercusión del suelo (Euros/m <sup>2</sup> )    | Local<br>2.373,00 |  |  |  |  |
| Valor construcción S/G (Euros/m <sup>2</sup> )   | 376,16            |  |  |  |  |
| Valor Otros Gastos (Euros/m <sup>2</sup> )       | 160,84            |  |  |  |  |
| Valor de la construcción (Euros/m <sup>2</sup> ) | 537,00            |  |  |  |  |
| Depreciación física (%)                          | 35,99%            |  |  |  |  |
| Depreciación funcional (%)                       | --                |  |  |  |  |
| C.Unit.Reposición Neto (Euros/m <sup>2</sup> )   | 2.716,73          |  |  |  |  |
| Superficie computable (m <sup>2</sup> )          | 235,00            |  |  |  |  |
| COSTE REPOSICIÓN NETO (Euros)                    | 638.431,55        |  |  |  |  |

**Total : 638.431,55 Euros equivalente a 106.226.073 Pesetas**

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

|                                                |                   |  |  |  |  |
|------------------------------------------------|-------------------|--|--|--|--|
| Valor unitario asignado(Euros/m <sup>2</sup> ) | Local<br>3.392,38 |  |  |  |  |
| Superficie computable (m <sup>2</sup> )        | 235,00            |  |  |  |  |
| VALOR ASIGNADO (Euros)                         | 797.209,30        |  |  |  |  |

**Total : 797.209,30 Euros equivalente a 132.644.468 Pesetas**

Coefficiente mercado resultante (K)

|      |  |  |  |  |
|------|--|--|--|--|
| 1,25 |  |  |  |  |
|------|--|--|--|--|

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

|                             |            |  |  |  |  |
|-----------------------------|------------|--|--|--|--|
| Coefficiente de ajuste (Ka) | 1,000      |  |  |  |  |
| VALOR ASIGNADO (Euros)      | 797.209,30 |  |  |  |  |

**Total : 797.209,30 Euros equivalente a 132.644.468 Pesetas**

### D) Valor por aplicación del Método de Actualización de rentas

No procede.

### E) Valor de mercado

|                            |                      |  |  |  |  |
|----------------------------|----------------------|--|--|--|--|
| Método empleado            | Local<br>Comparación |  |  |  |  |
| VALOR DE MERCADO ( Euros ) | 797.209,30           |  |  |  |  |

**Total : 797.209,30 Euros equivalente a 132.644.468 Pesetas**

**F) Valor hipotecario**

Método empleado  
VALOR HIPOTECARIO ( Euros )

|                       |  |  |  |  |
|-----------------------|--|--|--|--|
| Local                 |  |  |  |  |
| <b>Comp. Ajustado</b> |  |  |  |  |
| <b>797.209,30</b>     |  |  |  |  |

**Total : 797.209,30 Euros equivalente a 132.644.468 Pesetas**

**G) Valor de venta forzosa**

No procede.

**11.- VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN**

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

VALOR DE TASACIÓN (Euros)

|                   |  |  |  |  |
|-------------------|--|--|--|--|
| Local             |  |  |  |  |
| <b>797.209,00</b> |  |  |  |  |

**Total : 797.209 Euros equivalente a 132.644.418 Pesetas**

**12.- VALOR DE SEGURO**

VALOR DE SEGURO (Euros)

|                   |  |  |  |  |
|-------------------|--|--|--|--|
| Local             |  |  |  |  |
| <b>239.554,30</b> |  |  |  |  |

**Total : 239.554,30 Euros equivalente a 39.858.482 Pesetas**

### 13.- 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:**

**No se ha dispuesto de los estatutos de la comunidad de propietarios o certificado de administrador sobre posibles limitaciones de usos o circunstancias especiales, no influyendo previsiblemente sobre los valores calculados.**

**No se ha dispuesto de la licencia de actividad correspondiente.**

**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**

### 14.- 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).**

**Local con acceso a la calle terminado, ubicado en un entorno urbano, con una dotación de infraestructuras completa y caracterizado como 1ª residencia.**

**El atractivo comercial del entorno próximo es medio-alto, siendo el nivel socio-económico medio y una normal situación dentro del mismo. Teniendo en cuenta las circunstancias anteriormente descritas, la calificación del entorno comercial es medio.**

**El inmueble del cual forma parte tiene una antigüedad documental de 32 años con tipología de edificio entre medianeras.**

**Equipamientos y servicios del edificio que alteren el valor del local: Ninguno a destacar.**

**El local posee actividad económica, siendo su uso actual el de comercial, posee polivalencia para otros usos y una posibilidad de división física media.**

**El local posee 20 ml de fachada principal, 12 ml de fondo**

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

**La intensidad de la demanda es baja con tendencia decreciente.**

**Calificación del riesgo del inmueble:**

**Existe un mercado ralentizado con dificultades para ser absorbido por la potencial demanda.**

**La evolución previsible del entorno supone alguna ventaja 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 **07/01/2011**  
Tasador **TASADOR DE PRUEBA SAT  
ARQUITECTO TÉCNICO**

**Emisión del informe**

Fecha **12/01/2011**  
Tasador **TASADOR DE PRUEBA SAT  
ARQUITECTO TÉCNICO**

**Caducidad del informe**

Fecha límite de validez **12/07/2011**

**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.

## Situación del inmueble en la provincia



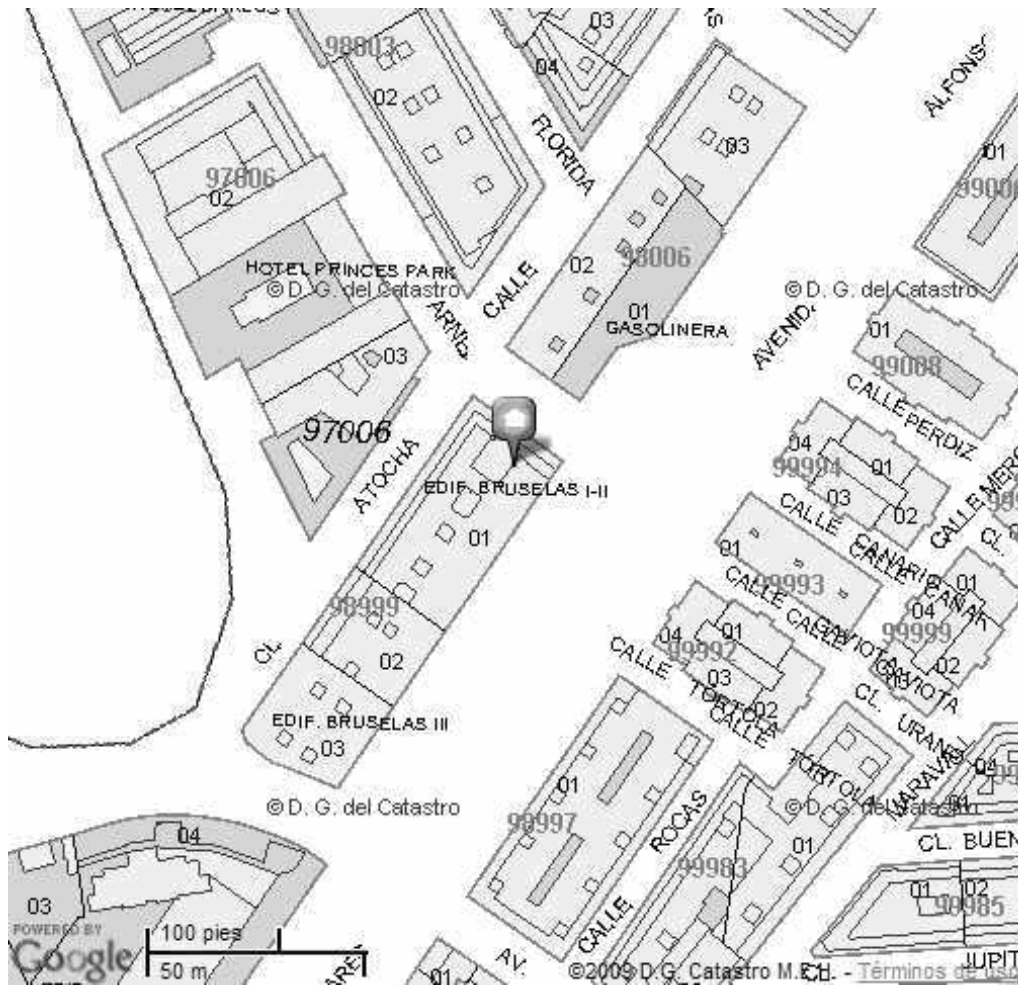
Situación del inmueble en el municipio



## Situación detallada del inmueble



## Plano de situación catastral





### Situación detallada del inmueble



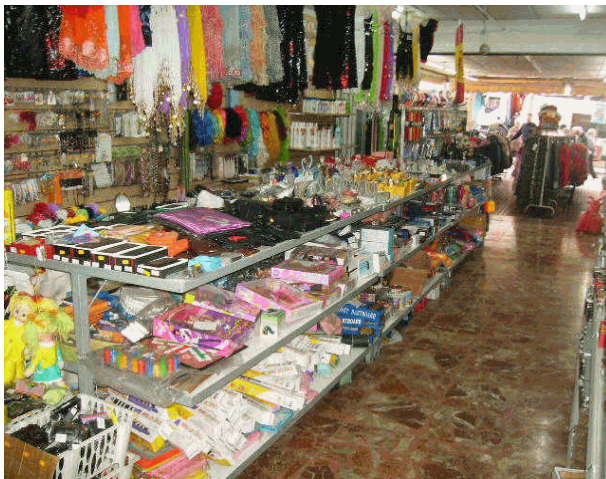
Vista del edificio donde se ubica el inmueble



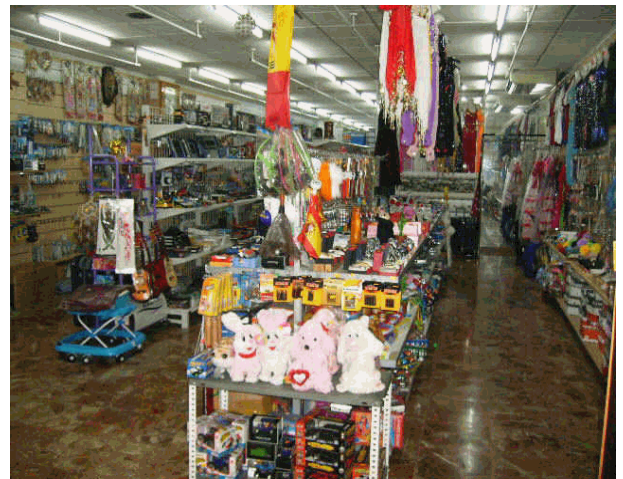
Ubicación del inmueble dentro del edificio



Vista interior del inmueble



Vista interior del inmueble





Vista interior del inmueble



Vista del aseo

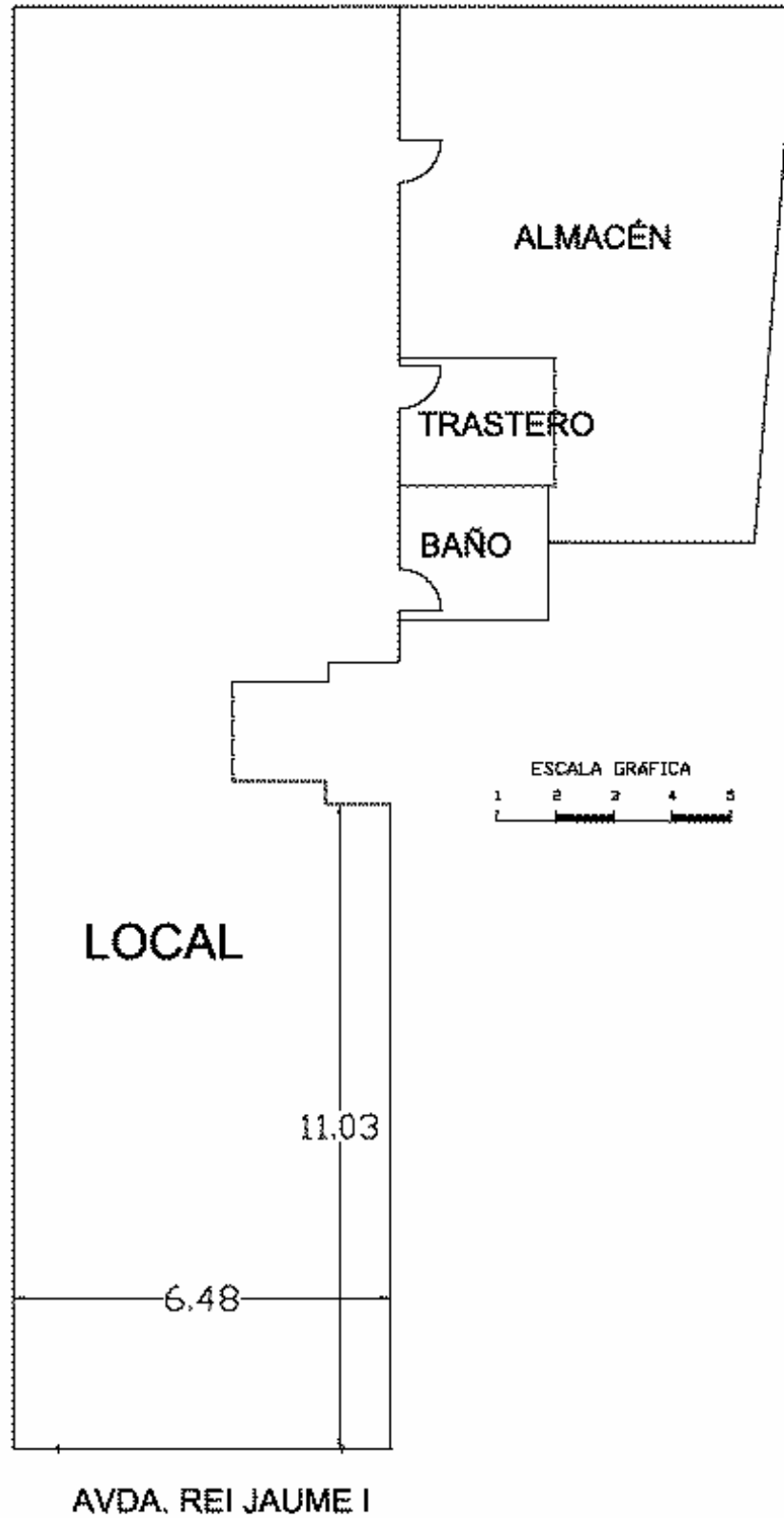


Vista del trastero

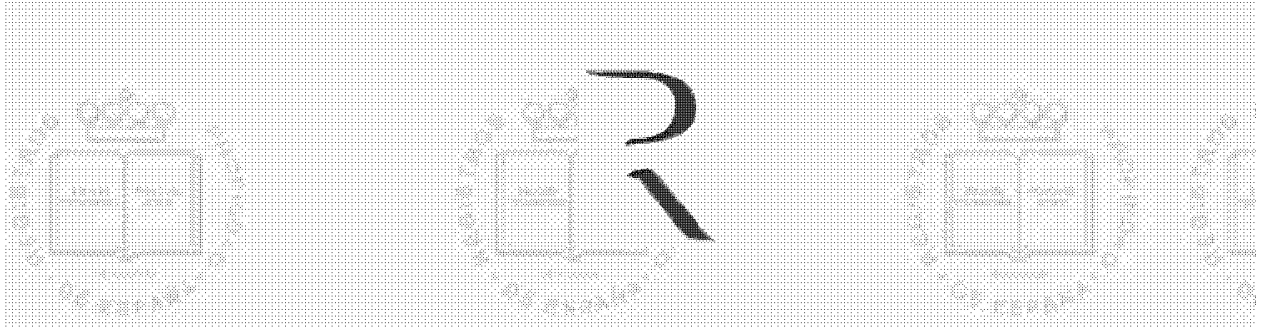


## Croquis de distribución 1

C/ ATOCHA



Nota registral 2



Documentación catastral

|                                                                                                                  |  |                                          |                                                                                                                                          |                                                                                                                             |                                                                                                                                                                  |                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <br><b>GOBIERNO DE ESPAÑA</b> |  | <b>MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA</b> | <b>SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS</b><br><b>SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA</b><br><b>DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO</b> | <br><b>Sede Electrónica del Catastro</b> | <b>CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES</b><br><b>BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA</b><br><b>Municipio de BENIDORMI Provincia de ALACANT</b> | <b>INFORMACIÓN GRÁFICA</b><br><b>E: 1/600</b> |
| <b>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE</b>                                                                         |  |                                          |                                                                                                                                          |                                                                                                                             |                                                                                                                                                                  |                                               |