

Valor total: 185.126,94 €

Valor total venta rápida: 154.395,87 €

Vivienda: 151.864,15 € | 1.352,91 €/m²
Garaje: 14.288,00 € | 446,50 €/m²
Trastero: 1.359,77 € | 301,50 €/m²
Terraza: 17.615,02 € | 338,23 €/m²

Calificación general del inmueble: 2,08 (1: Mejor ... 5: Peor)



✓ SOLICITANTE Y FINALIDAD

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

✓ VIVIENDA EN EDIFICIO

Superficie computable: 112,25 m² (Szc)
Dormitorios: 3
Baños/Aseos: 2/0
Antigüedad (años): 10
Ascensor: SÍ
V.P.O.: NO
Garaje: SÍ - 32,00 m² (Szc) Piscina: NO
Trastero: SÍ - 4,51 m² (Szc) Terraza: SÍ

✓ IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Comunidad Autónoma: CASTILLA Y LEON
Provincia: LEON
Municipio: PONFERRADA
Localidad: PONFERRADA -->PONFERRADA
Barrio: --
Edificio/Urbanización: NOMBRE "EDIFICIO"
Dirección: CALLE MENDO, 2 - PL01 LL
Código Postal: 24400
GPS: Long: 6° 35' 3,00" W -- Lat: 42° 32' 43,97" N

✓ DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

Registro propiedad: PONFERRADA, 1
Referencia: Vivienda
Finca N°: 1
Tomo: 444
Libro: 333
Folio: 22
Inscripción: 5

Referencia catastral

Vivienda

8434802PH9183S0127KT

✓ LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de núcleo	CAPITAL DE PROVINCIA
Nº hab. según censo	61.469
Crecimiento	ESTABLE
Entorno	URBANO - 1ª RESIDENCIA
Nivel edificatorio %	85,00
Actividad dominante	MÚLTIPLE
Desarrollo	COMPLETO
Infraestructuras	COMPLETA
Socio-economía	MEDIO-ALTO
Emplazamiento	BUENA
CALIFIC. ENTORNO	BUENO



✓ CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

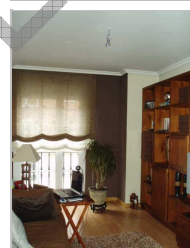
La vivienda tiene una superficie útil de 89,80 m², y está distribuida en pasillo y hall de distribución, salón-comedor-cocina, sala de estar, un dormitorio con baño y vestidor, dos dormitorios, un baño y una terraza. La terraza de 49.60 m², tiene acceso desde dos dormitorios.

La vivienda tiene los siguientes acabados:

Suelos: Todas las estancias tienen parquet, excepto los baños y la zona de la cocina. La terraza tiene baldosa

Acabados	ALTA
Instalaciones	ALTA
Reforma	NO REFORMADO
Conservación	BUENA
Ubicación en edificio	BUENA
Soleamiento	BUENO
Calidad de vistas	EXTERIOR Y VISTA
Contaminación (ruido)	ÁREA LEVEMENTE
Calidad inmueble	ALTA

SUPERFICIES (m²)	Vivienda	Garaje	Trastero	Terraza
Catastral	90,00 (--)	14,00 (--)	4,00 (--)	--
Documental	89,80 (Su)	13,70 (Su)	4,10 (Su)	--
Medición	89,80 (Su)	13,70 (Su)	4,10 (Su)	49,60 (Su)
Computable	112,25 (Szc)	32,00 (Szc)	4,51 (Szc)	52,08 (Sc)



✓ CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

Tipología	EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS
Antigüedad	10 AÑOS (VIVIENDA EN EDIFICIO)
Nº plantas S/R	5
Nº plantas B/R	2
Nº plantas viviendas	12
Ascensores/Escaleras	1

ZONAS COMUNES

Piscina	NO
Inst. Deportivas	NO
Zonas ajardinadas	NO
Zonas recreo infantil	NO
Garaje comunitario	SÍ
Conservación	BUENA
Calidad edificio	SUPERIOR A LA MEDIA



✓ HOMOGENEIZACIÓN TESTIGOS DE VIVIENDAS

FECHA	C.P.	EMPLAZAMIENTO	Distancia (m)	Fuente inf.	Superficie (m²)	Euros/m²
16/05/2013	24400	CALLE HUGO DE PAYNS,2-PONFERRADA/LEON	440	PAR	110,13	1.409,25
16/05/2013	24400	CALLE REVOLVEDERO,7-PONFERRADA/LEON	728	PAR	92,97	1.345,23
21/04/2013	24400	JULIO CERVERA,21-PONFERRADA/LEON		PAR	123,53	1.217,12
21/04/2013	24400	CALLE SATURNINO CACHON,28-PONFERRADA/LEON	495	PAR	92,97	1.305,32
21/04/2013	24400	BULEV JUAN CARLOS I REY DE ESPAÑA,21-PONFERRADA/LEON	2.038	P	132,98	1.393,22
21/04/2013	24400	CALLE COSME ANDRADE,9-PONFERRADA/LEON	46	PAR	116,28	1.167,87
21/04/2013	24400	AVDA COMPOSTILLA,51-PONFERRADA/LEON	1.345	PAR	140,00	1.177,86
21/04/2013	24400	AVDA LEALTAD (LA),14-PONFERRADA/LEON	1.938	PAR	104,46	1.227,99
21/04/2013	24400	BULEV JUAN CARLOS I REY DE ESPAÑA,17-PONFERRADA/LEON	2.038	PAR	96,44	1.337,73
25/11/2013	24400	JULIO CERVERA,14-PONFERRADA/LEON		PAR	80,09	1.223,87
28/10/2013	24400	CLARA CAMPOAMOR,5-PONFERRADA/LEON		P	137,00	1.132,84
21/03/2013	24400	MATIAS PRAT,7-PONFERRADA/LEON	3.120	PAR	110,13	1.145,01

AI Agencia Inmobiliaria

PAR Particular

P Promotora

EF Entidad financiera

> 1.352,91 euros/m²

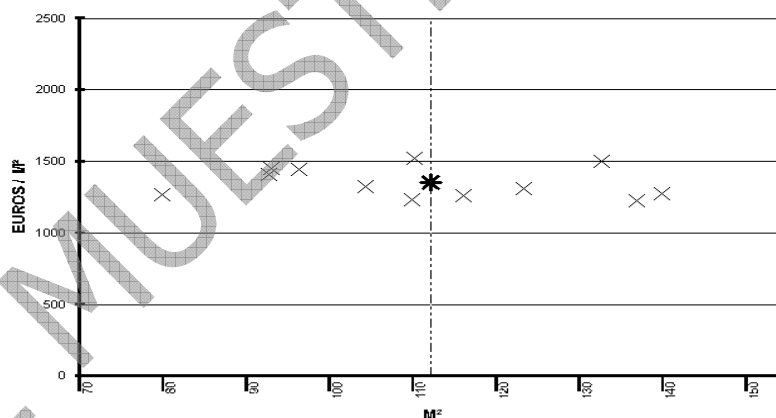
El valor homogeneizado de 1.352,91 Euros/m², se ha obtenido mediante ajuste de la muestra de testigos a una distribución normal, con una desviación típica de 103,32 € sobre el valor medio. En los testigos elegidos se ha contemplado fecha, ubicación, superficie, antigüedad y calidad constructiva.

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 1.220,66 €/m² y 1.485,16 €/m².

El valor asignado de 1.352,91 Euros/m² se ha obtenido mediante un ajuste técnico del anterior valor homogeneizado, resultando un factor corrector de 1,00.

× Valores testigos utilizados corregidos en función de sus características

* Valor inmueble a valorar



✓ HOMOGENEIZACIÓN TESTIGOS DE GARAJES

Fecha	C.P.	EMPLAZAMIENTO	Fuente inf.	Superficie (m²)	Euros/m²
21/04/2013	24400	JULIO CERVERA 21 PONFERRADA LEON	PAR	30,00	485,00
21/04/2013	24400	CALLE CAMINO DE SANTIAGO 20 PONFERRADA LEON	PAR	30,00	485,00
21/04/2013	24400	BULEV JUAN CARLOS I REY DE ESPAÑA 17 PONFERRADA LEON	PAR	25,00	465,60
21/04/2013	24400	CTRA PUEBLA DE SANABRIA 54 PONFERRADA LEON	P	25,00	424,60
16/05/2013	24400	PLAZA ALBENIZ 9 PONFERRADA LEON	PAR	25,00	426,80
21/04/2013	24400	CALLE SATURNINO CACHON 4 PONFERRADA LEON	EF	30,00	392,00

AI Agencia Inmobiliaria

PAR Particular

P Promotora

EF Entidad financiera

El valor unitario asignado en Euros/m² es el resultado de homogeneizar los valores testigo, corrigiendo el valor homogéneo medio de 446,50 Euros/m², mediante un factor corrector, que contempla el garaje a valorar en el mercado actual.

Valores asignados en (Euros/m²)

Referencia	Valor homogéneo medio (Euros/m²)	Factor corrector	Valor asignado (Euros/m²)
GARAJE	446,50	1,00	446,50

✓ VALORACIÓN DEL INMUEBLE

	Vivienda	Garaje	Trastero	Terraza
Valor unitario asignado (€/m²)	1.352,91	446,50	301,50	338,23
Superficie (m²)	112,25	32,00	4,51	52,08
Valoración (€)	151.864,15	14.288,00	1.359,77	17.615,02
Valor venta rápida (€)	126.654,70	11.916,19	1.134,05	14.690,93

OTROS VALORES TÉCNICOS	Vivienda	Garaje	Trastero	Terraza
Repercusión suelo (€/m²)	283,00	22,00	0,00	193,00
Valor de construcción (€/m²)	838,00	336,00	335,00	93,00
Depreciación (%)	10%	10%	10%	10%
Coste de reposición (€/m²)	1.037,20	324,40	301,50	276,70
Coefficiente de mercado resultante	1,30	1,38	--	1,22
Valor de mercado (€/m²)	151.864,00	14.288,00	1.360,00	17.615,00
Valor de seguro ECO/805 (€)	120.097,40	13.584,00	1.510,85	7.563,58
Valor de seguro RD/716 (€)	120.097,40	13.584,00	1.359,77	7.563,58

Localización	2	30,77%
Entorno	2	30,77%
Edificio	2	30,77%
Mercado	3	7,69%

(1: Mejor ... 5: Peor)

Previsión precio a 1 año

> -5% y ≤ 0%

Evolución precio respecto a hace 1 año

> -10% y ≤ -5%

**Continúe en la próxima página*

Observaciones y consideraciones finales.



INFORME MUESTRA



✓ OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES FINALES

El volumen de la oferta de inmuebles comparables en la zona es medio

La intensidad de la demanda es baja

Existe un mercado con estabilidad de oferta y demanda.

✓ LÍMITES Y CONDICIONES DE ESTE INFORME

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

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

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

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

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

✓ VISADO Y FIRMA



Fecha

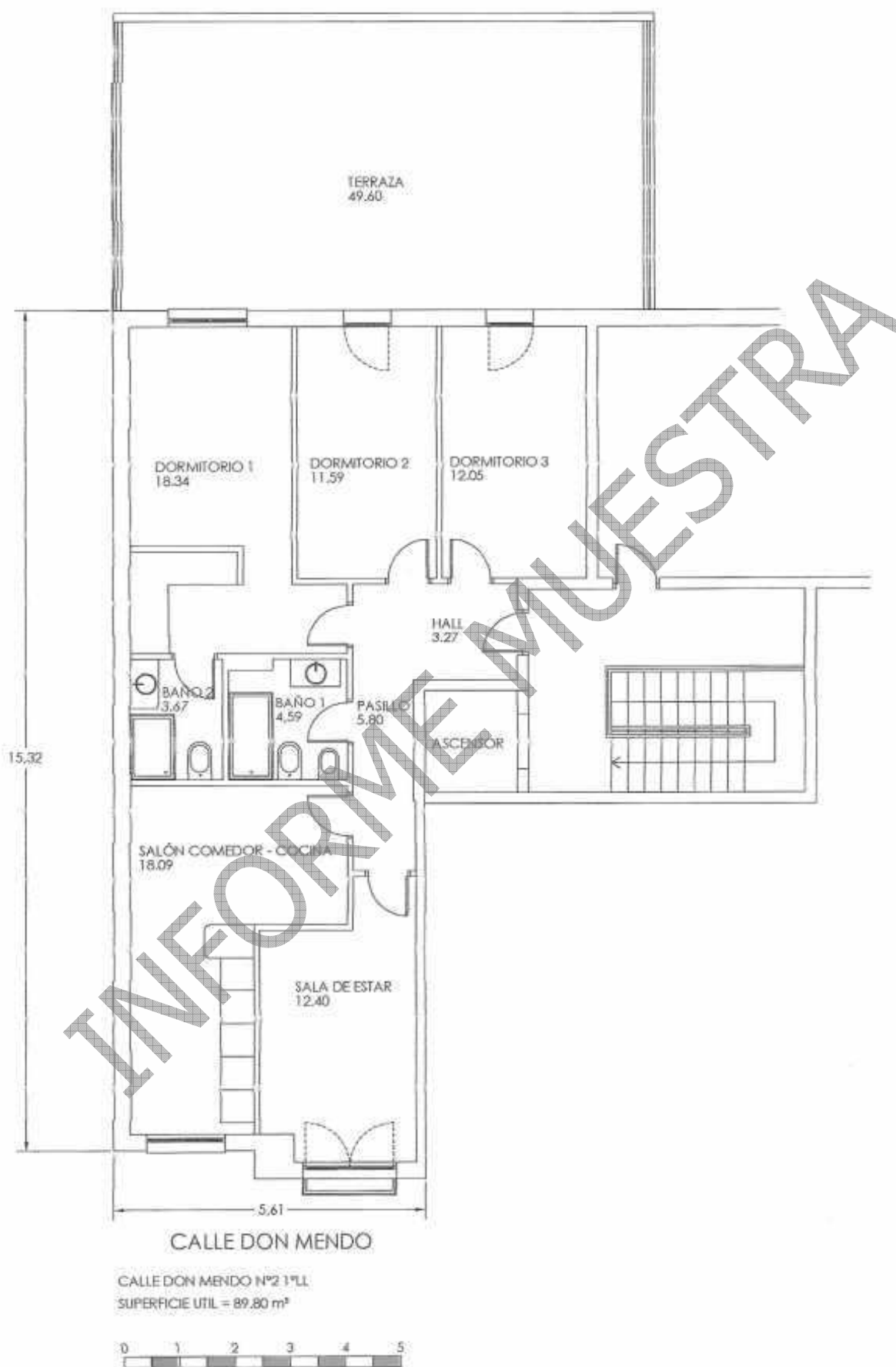
24/02/2014

Tasador

NOMBRE DEL TÉCNICO

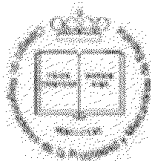
ARQUITECTO

Croquis de distribución 1





Nota registral 1



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de censuarios se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

1 de 2

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PONFERRADA 1

LOCALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

TITULARES DE LA FINCA

CARGAS

Documentación catastral (8434802PH9183S0127KT)

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de PONFERRADA Provincia de LEÓN

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/800



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes, 25 de Febrero de 2014

Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89

Límite de Manzana

Límite de Parcela

Límite de Construcciones

Mobiliario y aceras

Límite zona verde

Hidrografía

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8434802PH9183S0127KT

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL DON MENDO 2 Es:4 Pl:01 Pt:L2
24401 PONFERRADA [PONFERRADA] [LEÓN]
USO LOCAL PRINCIPAL
Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN
2002
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
0,725000
SUPERFICIE CONSTRUIDA INT.
182

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL DO/A BEATRIZ 13
PONFERRADA [PONFERRADA] [LEÓN]
SUPERFICIE SUELO INT.
21.706
SUPERFICIE SUELO INT.
3.339
TIPO DE FINCA
[division horizontal]

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN	E	-1	06	4
APARCAMIENTO	E	-2	41	14
VIVIENDA	4	01	L2	90
ELEMENTOS COMUNES				54