

GESVALT Sociedad de Tasación S.A. Inscrita en el registro especial de sociedades de tasación del Banco de España con el nº 4455 el día 27 de mayo de 1994

RESUMEN DE EVALUACIÓN

.....) en calidad de Tasador de GESVALT Sociedad de Tasación S.A., ha realizado con fecha 27/02/2019 el informe de tasación con el nº de expediente abajo indicado.

La visita se ha realizado con fecha 26 de Febrero de 2019 (exteriormente) por y los datos del inmueble son:

Tipo de inmueble tasado: VIVIENDA EN EDIFICIO
 Situación del inmueble: Calle LLANOS SEIS (LOS), Nº 5, Edificio LA TORRE I, Planta 15ª, Puerta D de Santa Cruz de Tenerife 38003
 Estado del inmueble: Terminado
 Situación de ocupación: Se desconoce
 Entidad financiera: BANCO SANTANDER S.A.
 Solicitante:
 NIF/CIF: B38385746
 Domicilio solicitante:

Datos registrales: Registro de la Propiedad nº 3 de SANTA CRUZ DE TENERIFE
 Titular Registral: 100% de propiedad.
 Titulo: Pleno Dominio

USO	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción/Sección
Vivienda	468	2070	141	23302	5ª / 2

IDUFIR

DENOMINACIÓN	Nº IDENTIFICACIÓN
Vivienda	38014000542067

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Vivienda	7282001/CS7478S/0493/GF

La Finalidad de la tasación es Subasta

La presente tasación se ha realizado de acuerdo con los requisitos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas

Este certificado consta de 3 páginas y su validez es de seis meses a contar desde la fecha de emisión Fecha límite de validez: 27 de Agosto de 2019

El presente informe de tasación figura en los archivos sociales con el nº: **80G007425/19-01**

Insc. Reg. Mercantil de Madrid, Tomo 7992, Libro 0, Folio 82, Sección 8, Hoja M-129105, Inscripción 1ª - C.I.F. A 80884372

Número Seguimiento: 95943181 Valor Tasación: 207.525,30€ Fecha Tasación: 27.02.2019

finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003. modificada por la EHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008, de 28 de febrero y RD 1060/2015, de 20 de noviembre.

VALOR DE TASACION: 207.525,30 €
(DOSCIENTOS SIETE MIL QUINIENTOS VEINTICINCO EUROS CON TREINTA CENT.)

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	M. COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	VUELO	SEGURO
23302	Vivienda	167.034,29	207.525,30	99.395,27	108.130,03	79.575,32
FINCA	USO CONSIDERADO	S.UTIL.C	S.ADOPTADA	METODO	VALOR	
23302	Vivienda	- - -	93,53 m ²	M	207.525,30 €	

Año de construcción aproximado: 2004

Año de reforma aproximado: - - -

Métodos utilizados para calcular el valor de Tasación-Hipotecario:

Método de Comparación (M)

Valor mínimo a efectos del seguro . . . 79.575,32 €

NÚMERO DE SEGUIMIENTO A NIVEL DE UNIDAD

USO CONSIDERADO	FINCA	C.R.U	SEGUIMIENTO	V.UNIDAD(€)
Vivienda	0000023302	38014000542067	9594318100088	207.525,30

CONDICIONANTES

C.7. Otros condicionantes Se condiciona el valor adoptado a la concordancia entre los datos del presente informe y la realidad física del inmueble y a la inexistencia de arrendamientos limitativos de su pleno dominio.

C.1.1.1. Aportación al tasador, para la verificación de los datos empleados en el informe, de escritura de la propiedad o certificación registral y/o copia de nota simple emitida durante los tres meses anteriores a la fecha de la tasación.

ADVERTENCIAS GENERALES

A.1.2. La denominación del registro de la propiedad y de policía no coinciden, no existiendo dudas de su correcta identificación. Se recomienda su correcta inscripción. Según documentación registral facilitada se trata de la vivienda señalada a efectos internos con la letra D, en la planta décimo quinta del edificio situado en la parcela 1-M del Polígono Cespsa-Disa, en Santa Cruz de Tenerife. Se adjunta plano de situación de la parcela 1-M, donde se sitúa la edificación. Se recomienda su correcta inscripción registral, incluyendo referencia catastral debidamente acreditada.

A.7.Otras advertencias. Para la redacción del presente informe no se ha tenido acceso al interior del inmueble valorado por lo que no ha podido ser comprobado el estado de conservación, ocupación y características del inmueble. El valor de tasación se ha calculado en función de la documentación catastral consultada, la descripción registral de la finca y la visita ocular exterior, considerando que el inmueble presenta condiciones interiores iguales o muy similares a aquellas que presentan otros inmuebles de igual tipología y antigüedad en la zona. En caso de variación de dichos supuestos el valor de tasación se podría ver afectado.

CERTIFICADO

Este certificado consta de 3 páginas y su validez es de seis meses a contar desde la fecha de emisión Fecha límite de validez: 27 de Agosto de 2019

El presente informe de tasación figura en los archivos sociales con el n°: **80G007425/19-01**

Insc. Reg. Mercantil de Madrid, Tomo 7992, Libro 0, Folio 82, Sección 8, Hoja M-129105, Inscripción 1ª - C.I.F. A 80884372

Número Seguimiento: 95943181 Valor Tasación: 207.525,30€ Fecha Tasación: 27.02.2019

OBSERVACIONES

La finalidad de la tasación no está incluida dentro de las finalidades que se integran como obligatorias en el ámbito de aplicación de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo (BOE num.85 de 9 de Abril). No obstante para la realización de la presente tasación se han aplicado los principios, comprobaciones, métodos, procedimientos y demás disposiciones que se incluyen en la citada Orden y sean de aplicación en función de la naturaleza del bien objeto de tasación.

no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del valor de tasación habría que deducir, en su caso, las posibles cargas y gravámenes que no estén contempladas en este informe.

Fecha de emisión del informe 27/02/2019

El Técnico Tasador



GESVALT Sociedad de Tasación S.A.



VALORACIÓN DE TASACIÓN DE EDIFICIOS Y/O SUS ELEMENTOS VIVIENDA EN EDIFICIO

1. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

Referencia: Deudor:

La presente tasación se ha realizado de acuerdo con los requisitos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003. modificada por la EHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008, de 28 de febrero y RD 1060/2015, de 20 de noviembre.

1.1.- FINALIDAD DE LA TASACIÓN

La finalidad del presente informe es la obtención del valor del inmueble a efectos de Subasta

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

VIVIENDA EN EDIFICIO

ESTADO DEL INMUEBLE

Terminado

EMPLAZAMIENTO

Calle LLANOS SEIS (LOS), Nº 5, Edificio LA TORRE I, Planta 15ª, Puerta D

Según documentación registral facilitada se trata de la vivienda señalada a efectos internos con la letra D, en la planta décimo quinta del edificio situado en la parcela 1-M del Polígono Cespsa-Disa, en Santa Cruz de Tenerife. Se adjunta plano de situación de la parcela 1-M, donde se sitúa la edificación.

Municipio: 38003 SANTA CRUZ DE TENERIFE

Provincia: Santa Cruz De Tenerife

USO CONSIDERADO	UBICACIÓN MUNICIPIO	UBICACIÓN ZONA	UBICACIÓN INMUEBLE
Vivienda	Por encima del nivel medio	Por encima del nivel medio	Por encima del nivel medio

COORDENADAS GPS:

LATITUD 28.455790900 y LONGITUD -16.255707000

2.1.- DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad nº 3 de SANTA CRUZ DE TENERIFE

Titular Registral: DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: B38385746

Propietario: .

% Propiedad: 100,00

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Vivienda	23302	468	2070	141	5ª

IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

Identificación	Referencia Catastral
Vivienda	7282001-CS7478S-0493-GF

IDUFIR

Identificación	Nº Identificación
Vivienda	38014000542067

2.2.- FECHA DE LA VISITA

La visita ha sido realizada el 26/02/2019 (exteriormente) por: D.NIEVES Mª VENTURA ALONSO

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN**COMPROBACIONES REALIZADAS**

No procedimiento de expropiación
 Estado de conservación aparente
 No Resolución Admini que implique exprop
 No incoado exped. que implique expropiac
 No Plan o Proyecto de expropiación
 Servidumbres visibles
 Correspondencia con finca registral
 Régimen Protección Patrimonio Arquitect.
 Régimen protección pública
 Correspondencia con finca catastral
 Comprobación Planeamiento Urbanístico

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Reportaje fotográfico
 Plano de situación
 Nota Simple
 Documentación catastral

4. LOCALIDAD Y ENTORNO**4.1.- TIPO DE NÚCLEO**

Zona residencial situada en las inmediaciones del acceso a Santa Cruz de Tenerife por la Avda. de Anaga, capital de provincia.

4.2.- OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

La población se ocupa mayoritariamente en las labores propias de la actividad del núcleo.
 El nivel de renta de los residentes en este entorno puede considerarse medio-alto.

4.3.- POBLACIÓN

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2016: 203.585 habitantes de derecho.
 La tendencia, respecto al padrón de 2015, es: Decreciente

4.4.- EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

La evolución de la población ha sido ligeramente descendente en los últimos años.

4.5.- DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

Núcleo urbano de expansión de la capital de provincia, en las inmediaciones de las principales avenidas de acceso-salida de la capital.

Usos dominantes: Edificios de viviendas 1ª residencia y dotacional, con bajos comerciales.

Tipología: Edificación abierta.

Antigüedad: Baja.

Calidad Edificaciones: Media-alta.

4.6.- CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

- Pavimentación: Buena.

- Alcantarillado: Bueno.

- Alumbrado público: Bueno.

- Abastecimiento: Bueno.

- Suministro eléctrico: Bueno.

- Servicio telefónico: Bueno.

- Zonas ajardinadas: Buenas.

4.7.- EQUIPAMIENTO

Posee todos los equipamientos y servicios necesarios propios de un suelo urbano consolidado.

4.8.- COMUNICACIONES

Vías: De primer orden dentro de la ciudad y fácil conexión con las autopistas del sur TF-1 y del Norte TF-5.

Guaguas: Paradas próximas con líneas urbanas e interurbanas. Próximo a la estación.

Taxis: Si dispone de servicio.

Tranvía: Paradas próximas.

ATRACTIVO COMERCIAL: El atractivo comercial del entorno próximo es medio

APARCAMIENTOS: Escasos en el entorno inmediato.

5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- DESCRIPCIÓN

OBSERVACIONES GENERALES: No se procede a la descripción del terreno por tratarse de un inmueble con división horizontal.

5.2.- INFRAESTRUCTURAS

RED DE TELEFONIA: Dispone.

PAVIMENTACION: Dispone.

RED DE SANEAMIENTO: Dispone.

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES: Las propias de suelo urbano consolidado: abastecimiento de agua, red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, líneas de telefonía, pavimentación y acerado de calles, señalización, etc. Correcta conservación de las infraestructuras existentes.

SUMINISTRO ELECTRICICO: Dispone.

ALUMBRADO PUBLICO: Dispone.

ABASTECIMIENTO DE AGUA: Dispone.

RED DE GAS CANALIZADO: Dispone.

6. DATOS DEL EDIFICIO

EMPLAZAMIENTO

Calle LLANOS SEIS (LOS), Nº 5, Edificio LA TORRE I, Planta 15ª, Puerta D

Según documentación registral facilitada se trata de la vivienda señalada a efectos internos con la letra D, en la planta décimo quinta del edificio situado en la parcela 1-M del Polígono Cespsa-Disa, en Santa Cruz de Tenerife. Se adjunta plano de situación de la parcela 1-M, donde se sitúa la edificación.

Municipio: 38003 SANTA CRUZ DE TENERIFE

Provincia: Santa Cruz De Tenerife

6.1.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

ESTADO ACTUAL	CATEGORIA CALLE	CALIDAD EDIFICIO	PORTERIA
De Origen	Secundaria	Alta	Si
ZONAS COMUNES	COORDENADAS UTM	PLANTA BAJO RASANTE	PLANTA SOBRE RASANTE
Si	x: -16.255707000 y: 28.455790900	4	32
ANTIGÜEDAD	ASCENSORES	COORDENADAS UTM PLAN. SOBRE RASANTE	
DE 10 A 20 AÑOS	4	x: -16.255707000 y: 28.455790900	32

7. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

7.1.- CONJUNTO

DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

Edificio residencial con 32 plantas sobre rasante, destinándose la planta baja a portal de acceso, el resto a viviendas. El edificio posee 4 plantas bajo rasante destina a garajes.

La comunicación interior entre las diferentes plantas se realiza a través de escalera comunitaria, 4 ascensores y dos montacargas.

Remata en una cubierta plana no transitable.

USO CONSIDERADO	ESTADO CONSERVACION	VIGILANCIA	EXTERIOR	ORIENTACION	PLANTAS
Vivienda	MUY BUENA	Sí	Si	No influye en el valor	36
USO CONSIDERADO	TIPO FACHADA	PUERTAS PLANTA	ASCENSOR	ARMARIOS EMPOTRADOS	
Vivienda	No protegida	1	4	Si, sin especificar	
USO CONSIDERADO	PUERTA SEGURIDAD	ALARMA	COCINA EQUIPADA	AIRE ACONDICIONADO	CIRCUITO CERRADO
Vivienda	No	No	No	No	No

USO CONSIDERADO	TENEDERO	PISCINA	ZONA VERDE	BALONCESTO	
Vivienda	No	No	No	No	
USO CONSIDERADO	GIMNASIO	GOLF	PADEL	SQUASH	TENIS
Vivienda	No	No	No	No	No
USO CONSIDERADO	AGUA CALIENTE	COMBUSTIBLE AGUA CALIENTE	TIPO CALEFACCION	LICENCIA	
Vivienda	Si	Individual otros	Individual otros	Vivienda terminada sin cedula/licencia 1ª ocupación	
USO CONSIDERADO	CONTAMINA. APARENTE TERRENO	CONTAMINA. APARENTE CONSTRUC.	CONTAMINA. APARENTE ACUSTICA	CONTAMINA. APARENTE AMBIENTAL	CONTAMINA. APARENTE OTRAS
Vivienda	No	No	No	No	No
USO CONSIDERADO	TIPO VIVIENDA UNIFAMILIAR	LIGADO ECONOMICA	ACTIVIDAD POTENCIALIDAD	CAMBIO USO	
Vivienda	No procede	No	No	No	
USO CONSIDERADO	LICENCIA ACTIVIDAD	USO POLIVALENTE	CALIDAD CONSTRUCCIÓN		
Vivienda	No	No	Alta		
USO CONSIDERADO	SINGULARIDAD	VIVIENDA PRESTATARIO			
Vivienda	Si	No			

DISTRIBUCIÓN

Planta Sexta

Estar-comedor, cocina, dos dormitorios, baño y solana.

Se desconoce la distribución interior del inmueble, pues no se ha tenido acceso al interior del mismo, adoptándose la distribución que figura en la documentación registral facilitada.

FINCA	DENOMINACIÓN	HABITACIONES	BAÑOS
23302	Vivienda	3	1
TOTAL		3	1

7.2.- CARACTERÍSTICAS. CONSTRUCTIVAS**ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN**

Cimentación: Se desconoce el sistema de cimentación empleado.

Estructura: Pórticos de hormigón armado con forjados aligerados, de semiviguetas y bovedillas.

Cerramientos exterior: Bloque hueco de hormigón vibrado.

Fachada: Panelada

Cubierta: Plana no transitable.

Las comprobaciones del estado del edificio se han limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad Investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos de la edificación.

7.3.- TERMINACIONES

Residencial Piso

PLANTA SEXTA	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Estar-comedor	Se desconoce	Se desconoce	Se desconoce
Cocina	Se desconoce	Se desconoce	Se desconoce
Dormitorios	Se desconoce	Se desconoce	Se desconoce
Baño	Se desconoce	Se desconoce	Se desconoce
Solana	Se desconoce	Se desconoce	Se desconoce

CARPINTERÍA EXTERIOR: Se desconoce.

CARPINTERÍA INTERIOR: Se desconoce.

No se ha tenido acceso al interior del inmueble por lo que no se ha podido determinar ni la calidad ni el estado de sus terminaciones. Para el presente informe se establece como hipótesis unas calidades y terminaciones acordes a su antigüedad, tipología y uso.

7.4.- INSTALACIONES ESPECÍFICAS

OBSERVACIONES:

Se desconocen las instalaciones de las que actualmente dispone el inmueble que se valora, así como su estado de conservación, al no haberse podido acceder al interior del mismo.

No se ha dispuesto de documentación descriptiva relativa a aquellas. Los datos que constan en presente informe son los que se aprecian de la observación exterior.

En el presente informe se ha supuesto que el inmueble cuenta con las instalaciones habituales, con calidades y estado de conservación acordes con el aspecto exterior del edificación.

7.5.- ESTADO ACTUAL

ESTADO ACTUAL: No se ha tenido acceso al interior del inmueble, por lo que se desconoce su conservación. Se suponen para este informe unas características medias de acuerdo a la tipología, situación y antigüedad.

La comprobación del estado del inmueble, se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado prácticas específicas que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o vicios ocultos.

USO CONSIDERADO	CATEGORIZACIÓN	MANTENIMIENTO / REPARACIÓN	INVERSIÓN MÍNIMA
Vivienda		No procede	---

ANTIGÜEDAD	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REHABILITACIÓN	Uso Ppal./Vida util
USO CONSIDERADO			
Vivienda	2.004	---	Residencial/100

La antigüedad del edificio se ha obtenido según consulta a la OVC.

8. SUPERFICIES

USO CONSIDERADO	Util	CCC	Constru	CCC	Adoptada
	Registral	Registral	Catastral	Catastral	
Vivienda	62,83	93,53	94,00	106,00	93,53

De acuerdo con la Orden EHA/3011/2007 de 4 de Octubre para calcular el valor del inmueble en este informe de valoración, al no ser posible comprobar por el técnico la superficie útil o construida, se adopta la menor entre las superficies registral y catastral. En este caso se estima que, dada la diferencia entre la superficie útil y la construida registrales, la superficie construida posee incluida las zonas comunes.

9. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU.
 CLASIFICACION DEL SUELO: Urbano consolidado.
 ADECUACION AL PLANEAMIENTO: Sí cumple.
 OSERVACIONES GENERALES: No se consideran.
 FECHA DE LICENCIA DE OBRA: / /

10. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

10.1.- TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) : 100% de propiedad.
 Ocupado: Se desconoce
 Destino previsto: Desconocido

No se ha podido acceder al interior del inmueble por lo que se desconoce su estado de ocupación. Se valora en la hipótesis libre de inquilinos y ocupantes.

De acuerdo con la documentación consultada y con la información obtenida durante la visita, el inmueble NO se encuentra acogido a ningún régimen de protección.

11. ANÁLISIS DE MERCADO

11.1.- OFERTA

ESTUDIO DE LA OFERTA: El nivel de la oferta de viviendas de similares características ubicadas en inmuebles con diversos grados de antigüedad en el entorno próximo a la vivienda que se valora es de nivel medio.

11.2.- DEMANDA

ESTUDIO DE LA DEMANDA: El nivel de la demanda de viviendas de similares características ubicadas en el entorno próximo a la vivienda que se valora es de nivel medio-alto.

11.3.- INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

INTERVALO DE PRECIOS: El intervalo de variación, en valores unitarios, de viviendas de similares características ubicadas en el entorno próximo a la vivienda que se valora oscila entre 2.030 y 2.630 €/m².

11.4.- EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

EXPECTATIVAS DE REVALORIZACIÓN. La relación entre la oferta y la demanda de inmuebles de similares características ubicadas en el entorno próximo al que se valora se encuentra estable.

12. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS**12.1.- COMPARABLES**

Se ha realizado un estudio del segmento del mercado inmobiliario relativo a inmuebles comparables con el que se valora, obteniendo los siguientes resultados:

RESIDENCIAL PISO

	DIRECCIÓN	CARACTERÍSTICAS	m²	VALOR m²	V.TOTAL
1	Calle ALVARO RODRIGUEZ LOPEZ, Nº 14, Planta 6ª, SANTA CRUZ DE TENERIFE (Coord.UTM: X: 376832.6348720641000 Y: 3148587.063785508000)	Año Construc.: 2007 Nº Dormitorios: 3 Nº Ascensores: Si Nº Aseos: 2 Fuente: Agente De La Propiedad Inmobiliaria	115	2.478,26 €	285.000,00 €
2	Calle ALVARO RODRIGUEZ LOPEZ, Nº 8, Planta 4ª, SANTA CRUZ DE TENERIFE (Coord.UTM: X: 377051.3648310988000 Y: 3148635.771433023000)	Año Construc.: 2010 Nº Dormitorios: 2 Nº Ascensores: Si Nº Aseos: 2 Fuente: Particular	84	2.488,10 €	209.000,00 €
3	Avenida MANUEL HERMOSO ROJAS, Nº 20, Planta 4ª, SANTA CRUZ DE TENERIFE (Coord.UTM: X: 376446.1551161277000 Y: 3148528.351778223000)	Año Construc.: 2006 Nº Dormitorios: 3 Nº Ascensores: Si Nº Aseos: 2 Fuente: Particular	130	2.470,00 €	321.100,00 €
4	Calle MIGUEL MAFFIOTTE MILLER, Nº 2, Planta 5ª, SANTA CRUZ DE TENERIFE (Coord.UTM: X: 376937.1330754477000 Y: 3148510.254768940000)	Año Construc.: 2008 Nº Dormitorios: 3 Nº Ascensores: Si Nº Aseos: 2 Fuente: Particular	119	2.634,45 €	313.500,00 €
5	Calle LLANOS SEIS (LOS), Nº 5, Planta 13ª, SANTA CRUZ DE TENERIFE (Coord.UTM: X: 377053.7016515143000 Y: 3148336.340430441000)	Año Construc.: 2004 Nº Dormitorios: 1 Nº Ascensores: Si Nº Aseos: 1 Fuente: Agente De La Propiedad Inmobiliaria	70	2.035,71 €	142.500,00 €
6	Calle LLANOS SEIS (LOS), Nº 5, Planta 29ª, SANTA CRUZ DE TENERIFE (Coord.UTM: X: 377053.7016515143000 Y: 3148336.340430441000)	Año Construc.: 2004 Nº Dormitorios: 1 Nº Ascensores: Si Nº Aseos: 1 Fuente: Agente De La Propiedad Inmobiliaria	66	2.159,09 €	142.500,00 €

A continuación se procede a homogeneizar los testigos de mercado para obtener el valor unitario que sirva de base para la determinación del valor de mercado por comparación.

	DIRECCION	VALOR m ²	COEF.	V.Homog
1	Calle ALVARO RODRIGUEZ LOPEZ, Nº 14, Planta 6ª	2.478,26 €	0,903	2.237,87 €
2	Calle ALVARO RODRIGUEZ LOPEZ, Nº 8, Planta 4ª	2.488,10 €	0,903	2.246,75 €
3	Avenida MANUEL HERMOSO ROJAS, Nº 20, Planta 4ª	2.470,00 €	0,903	2.230,41 €
4	Calle MIGUEL MAFFIOTTE MILLER, Nº 2, Planta 5ª	2.634,45 €	0,903	2.378,91 €
5	Calle LLANOS SEIS (LOS), Nº 5, Planta 13ª	2.035,71 €	1,020	2.076,42 €
6	Calle LLANOS SEIS (LOS), Nº 5, Planta 29ª	2.159,09 €	0,980	2.115,91 €

Precio Medio por m ² , Residencial Piso	2.377,60 €
Precio Medio Homogeneizado	2.214,38 €

La homogeneización de las características de las muestras de mercado con las del inmueble valorado se ha realizado atendiendo a las diferencias observadas entre ellas y en especial a su fecha, ubicación, superficie, calidad constructiva y antigüedad.

12.2.- VALOR DE MERCADO

MÉTODO DE COMPARACIÓN

Permite determinar el valor de mercado de un inmueble analizando el segmento del mercado inmobiliario mediante la obtención de ofertas o transacciones reales comparables, homogeneizándolas atendiendo a las diferencias o analogías observadas con el bien objeto de valoración.

USO CONSIDERADO	SUPERF. (m ²)	V.HOMOG. (€/m ²)	V.MERCADO (€)	K
Vivienda	93,53	2.214,38	207.525,30	1,242

Las muestras de mercado aportadas corresponden al entorno cercano del inmueble valorado.

12.3.- CALCULO DE REPERCUSION €/M²

CALCULO DE REPERCUSION DEL SUELO POR METODO RESIDUAL ESTATICO ABREVIADO NORMATIVA

USO CONSIDERADO	VALOR MERCADO	COSTE CONSTRUC.	GASTOS NECESARI.	GASTOS FINANC.	GASTOS PROMO.	BENEFICIO PROMOTOR	REPERC.
Vivienda	2.485,07	709,00	141,80	74,55	49,70	18	1.062,71

12.4.- VALOR DE REEMPLAZAMIENTO

MÉTODO DEL COSTE

Determina el valor de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, un inmueble por otro nuevo de sus mismas características, deduciendo las depreciaciones física y funcional cuando proceda atendiendo a su antigüedad y defectuosa adaptación a la función a que se destina.

USO	REPERC(1) (€/m ²)	COSTE CONSTRU. (€/m ²)	GASTOS NECESAR. (€/m ²)	E.RECUP. (€/m ²)	%Df+fu	%D ER	VALOR VRN UNITARIO (€/m ²)	TOTAL (€)
Vivienda	1.062,71	709,00	141,80	---	15,0	---	1.785,89	167.034,29
TOTAL (€)	99.395,27	66.312,77	13.262,55					

(1) Repercusión del suelo obtenida a través del método residual estático.

Df+fu: Depreciación física mas funcional

D.ER.: Depreciación Elementos Recuperables

VRBf: Valor Reemplazamiento Bruto Final

VRN: Valor Reemplazamiento Neto

OBSERVACIONES SOBRE LA ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN

Se ha tenido en cuenta el estado del inmueble exterior

12.5.- RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	COSTE	COMPARACIÓN	VUELO	SEGURO
23302	Vivienda	167.034,29	207.525,30	108.130,03	79.575,32

12.6.- NUMERO DE SEGUIMIENTO

USO CONSIDERADO	FINCA	C.R.U	SEGUIMIENTO	V.UNIDAD(€)
Vivienda	0000023302	38014000542067	9594318100088	207.525,30

13. VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m ²)	V.ADOPTADO (€/m ²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Vivienda	M	93,53	2.218,81	207.525,30	207.525,30

Método (M):

(M): Comparación

TOTAL

207.525,30 €

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de DOSCIENTOS SIETE MIL QUINIENTOS VEINTICINCO EUROS CON TREINTA CENT.

Valor mínimo a efectos de Seguro . . . 79.575,32 €

14. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

CONDICIONANTES

C.7. Otros condicionantes Se condiciona el valor adoptado a la concordancia entre los datos del presente informe y la realidad física del inmueble y a la inexistencia de arrendamientos limitativos de su pleno dominio.

C.1.1.1. Aportación al tasador, para la verificación de los datos empleados en el informe, de escritura de la propiedad o certificación registral y/o copia de nota simple emitida durante los tres meses anteriores a la fecha de la tasación.

ADVERTENCIAS GENERALES

A.1.2. La denominación del registro de la propiedad y de policía no coinciden, no existiendo dudas de su correcta identificación. Se recomienda su correcta inscripción. Según documentación registral facilitada se trata de la vivienda señalada a efectos internos con la letra D, en la planta décimo quinta del edificio situado en la parcela 1-M del Polígono Cespsa-Disa, en Santa Cruz de Tenerife. Se adjunta plano de situación de la parcela 1-M, donde se sitúa la edificación. Se recomienda su correcta inscripción registral, incluyendo referencia catastral debidamente acreditada.

A.7. Otras advertencias. Para la redacción del presente informe no se ha tenido acceso al interior del inmueble valorado por lo que no ha podido ser comprobado el estado de conservación, ocupación y características del inmueble. El valor de tasación se ha calculado en función de la documentación catastral consultada, la descripción registral de la finca y la visita ocular exterior, considerando que el inmueble presenta condiciones interiores iguales o muy similares a aquellas que presentan otros inmuebles de igual tipología y antigüedad en la zona. En caso de variación de dichos supuestos el valor de tasación se podría ver afectado.

15. OBSERVACIONES**OBSERVACIONES**

La validez de la tasación es de 6 meses.

Justificación de las fechas: Visita exterior.

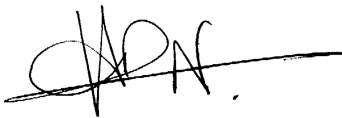
Nota simple con fecha de emisión superior a tres meses.

La finalidad de la tasación no está incluida dentro de las finalidades que se integran como obligatorias en el ámbito de aplicación de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo (BOE num.85 de 9 de Abril). No obstante para la realización de la presente tasación se han aplicado los principios, comprobaciones, métodos, procedimientos y demás disposiciones que se incluyen en la citada Orden y sean de aplicación en función de la naturaleza del bien objeto de tasación.

16. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

GESVALT Sociedad de Tasación S.A.

El Técnico Tasador




FECHA

27/02/2019

Este informe consta de 11 páginas y su validez es de seis meses a contar desde la fecha de emisión Fecha límite de validez: 27 de Agosto de 2019

El presente informe de tasación figura en los archivos sociales con el nº: 80G007425/19-01

17. DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.

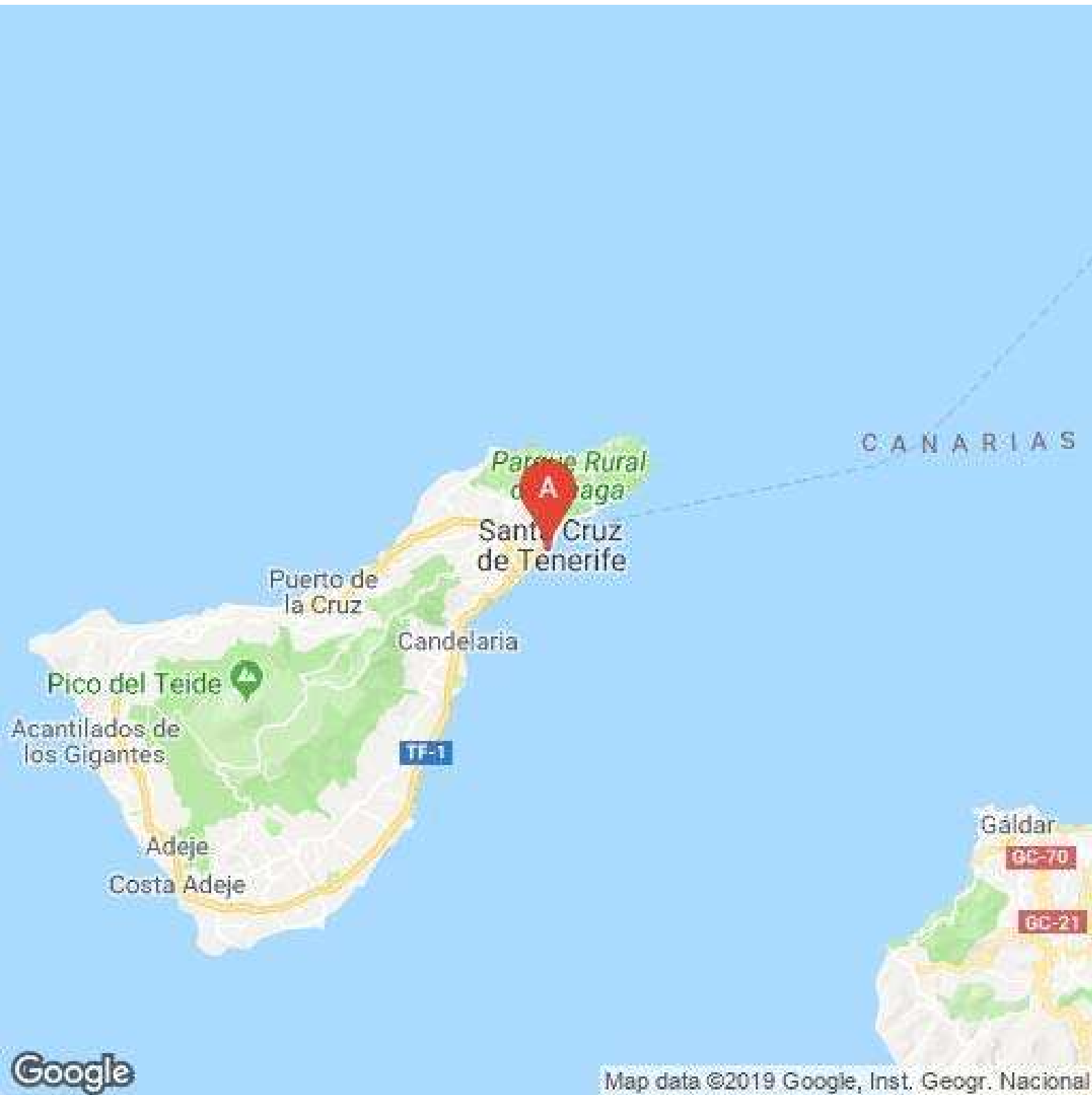
Fotografía aérea



Google

Imagery ©2019 , CNES / Airbus , DigitalGlobe , GRAFCAN

Plano de provincia



Plano de municipio



Plano de entorno



DOCUMENTACION GRÁFICA



Fotografía exterior



Fotografía exterior

Calle LLANOS SEIS (LOS), Nº 5, Edificio LA TORRE I, Planta 15ª, Puerta D de Santa Cruz de Tenerife

DOCUMENTACION GRÁFICA



Fotografía exterior



Fotografía exterior

DOCUMENTACION GRÁFICA



Fotografía exterior



Fotografía exterior

Calle LLANOS SEIS (LOS), Nº 5, Edificio LA TORRE I, Planta 15ª, Puerta D de Santa Cruz de Tenerife

DOCUMENTACION GRÁFICA



Fotografía exterior



Fotografía exterior

Calle LLANOS SEIS (LOS), Nº 5, Edificio LA TORRE I, Planta 15ª, Puerta D de Santa Cruz de Tenerife

DOCUMENTACION GRÁFICA



Fotografía exterior



Fotografía exterior

DOCUMENTACION GRÁFICA



Fotografía exterior

Nota Simple

Información Registral expedida por

FLORINDA LORENZO BONILLO

Registrador de la Propiedad de SANTA CRUZ DE TENERIFE 3

correspondiente a la solicitud formulada por

con DNI/CIF: B60083821



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

Identificador de la solicitud: T16TH36Z

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:V-



Nota Simple



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE S/C DE TENERIFE 3

FECHA DE EMISION: TRECE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL CATORCE

-----DESCRIPCIÓN DE LA FINCA-----

FINCA DE S/C DE TENERIFE SECC. 2 Nº: 23302
IDUFIR: 38014000542067.

URBANA: CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES.- VIVIENDA señalada a efectos internos con la letra "D" en planta décimo quinta de viviendas, del EDIFICIO con uso mayoritario residencial, situado en la Parcela 1-M del Polígono Cepsa-Disa en esta capital, que tiene una superficie construida aproximada de NOVENTA Y TRES METROS, CINCUENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS, (útil de 62,83 m2), distribuida en vestíbulo, cocina con solana, salón-comedor, pasillo, dos dormitorios y cuarto de baño. Linda tomando como frente su puerta de acceso desde el pasillo común: Frente, en parte, dicho pasillo, y, en parte, vivienda letra "C" de su planta; Derecha entrando, patinillos de instalaciones; Izquierda, vuelo de zonas comunes, y Fondo, en parte, núcleo central de escaleras, y, en parte, vivienda letra "E" de su planta. CUOTA.- 0,273%.-

-----TITULARIDADES-----

TITULAR	DOCUMENTO	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
---------	-----------	------	-------	-------	------

1831 319 93 3

100,000000% del pleno dominio .

TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública

AUTORIZANTE: LUCAS RAYA MEDINA, notario de SANTA CRUZ DE TENERIFE

NºPROTOCOLO: 3.272 DE FECHA: 17/06/04

INSCRIPCIÓN: 3º TOMO: 1.831 LIBRO: 319 FOLIO: 93 FECHA: 10/08/04

-----CARGAS-----

- HIPOTECA constituida sobre el pleno dominio de la totalidad de la finca, a favor del BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO SA con C.I.F.: A39000013, en garantía de 174.678,16 euros de principal con un plazo de amortización de TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS meses, a contar desde el 14/05/04, durante DOCE meses al 2,17 por ciento anual, hasta un tipo máximo del 7,17 por ciento anual, esto es, 12.524,42 euros de intereses ordinarios, durante VEINTICUATRO meses al 5 por ciento anual, hasta un tipo máximo del 7,17 por ciento anual, esto es, 25.048,84 euros de intereses de demora, 20.961,38 euros para costas y gastos, con un valor de subasta de 222.662,19 euros. Inscrita bajo la Inscripción 2ª, practicada con fecha 26 de Marzo de 2004, al folio 93, del Libro 319, Tomo 1831, de S/c De Tenerife Secc. 2, en virtud de escritura otorgada en SANTA CRUZ DE TENERIFE, ante el Notario Don LUCAS RAYA MEDINA, el 10 de Marzo de 2004, con número de protocolo: 1.356. Se pactó el vencimiento anticipado por impago de cuota de amortización.-

modificada por la 3ª en cuanto al tipo de interés y el plazo de amortización. Ampliada y modificada por la inscripción 5ª, a favor de Banco Santander, S.A..

- DISTRIBUCION DE HIPOTECA constituida sobre el pleno dominio de la totalidad de la finca, a favor de CAJASIEETE, CAJA RURAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO con C.I.F.: F38005245, en garantía de 48.000 euros de principal con un plazo de amortización de CIENTO OCHO meses, a contar desde el 29/12/09, 7.200 euros de intereses ordinarios, 11.040 euros de intereses de demora, 7.200 euros para costas y gastos, con un valor de subasta de 73.440 euros. Inscrita bajo la Inscripción 4ª, practicada con fecha 25 de Enero de 2012, al folio 94, del Libro 319, Tomo 1831, de S/c De Tenerife Secc. 2, en virtud de escritura otorgada en ARONA-LOS CRISTIANOS, ante el Notario Don LUIS NOVOA BOTAS, el 9 de Septiembre de 2011, con número de protocolo: 900. Se pactó el vencimiento anticipado por impago de cuota de amortización.-

La inscripción 4ª de hipoteca, se POSPONE a la inscripción 5ª de ampliación y modificación

AFECTA al posible pago del impuesto, por cinco años. Santa Cruz de Tenerife, fecha de la inscripción.-

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 4 Tomo: 1.831 Libro: 319 Folio: 94 Fecha: 25/1/2012



Nota Simple

- AMPLIACION PRESTAMO constituida sobre el pleno dominio de la totalidad de la finca, a favor del BANCO SANTANDER SA con C.I.F.: A39000013, en garantía de 10.973,52 euros de principal con un plazo de amortización de CIENTO TREINTA Y DOS meses con fecha de vencimiento del 01/07/27, durante DOCE meses al 2,17 por ciento anual, hasta un tipo máximo del 7,17 por ciento anual, esto es, 786,80 euros de intereses ordinarios, durante VEINTICUATRO meses al 5 por ciento anual, hasta un tipo máximo del 7,17 por ciento anual, esto es, 1.573,60 euros de intereses de demora, 1.573,6 euros para costas y gastos, con un valor de subasta de 222.662,19 euros. Inscrita bajo la Inscripción 5ª, practicada con fecha 19 de Marzo de 2013, al folio 141, del Libro 468, Tomo 2070, de S/c De Tenerife Secc. 2, en virtud de escritura otorgada en SANTA CRUZ DE TENERIFE, ante el Notario Don ALFONSO CAVALLÉ CRUZ, el 22 de Febrero de 2013, con número de protocolo: 393. Se pactó el vencimiento anticipado por impago de cuota de amortización.

La inscripción 5ª de ampliación y modificación de hipoteca se ANTEPONE A LA INSCRIPCIÓN 4ª.-

AFFECTA al posible pago del impuesto, por cinco años. Santa Cruz de Tenerife, fecha de la inscripción.-

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 5 Tomo: 2.070 Libro: 468 Folio: 141 Fecha: 19/3/2013

-----DOCUMENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION-----

Número 1443 del Diario 61 de fecha 25/3/2014, EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN TELEMÁTICA.

A las catorce horas y quince minutos del día de hoy DON GUILLERMO JOSE DE LA TORRE FERNANDEZ DE VEGA ha remitido solicitud electrónica de expedición de certificación sobre la finca número 23302 del término municipal de S/c De Tenerife Secc 2, que ha sido remitida VIA TELEMATICA.-

-----OBSERVACIONES-----

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de TRECE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL CATORCE antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE: queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

Este mensaje electrónico contiene información del Registro de la Propiedad número Tres de Santa Cruz de Tenerife, que es privada y confidencial, siendo para el uso exclusivo de la persona(s) o entidades arriba mencionadas.

Si usted no es el destinatario señalado, le informamos que cualquier divulgación, copia, distribución, uso o lectura de los contenidos está prohibida. Si usted ha recibido este mensaje por error, por favor avise al remitente y posteriormente borre su contenido.

Gracias

This email message (including attachments) contains information property of Registry which may be confidential and/or legally privileged.

Unless you are the intended recipient, you may not use, copy or disclose to anyone the message or any information contained in the message or from any attachments that were sent with this email. If you have received this message, please contact the sender and delete/destroy all copies of this email.

Thanks

*[PIE_PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE S/C (2) NÚM: 23302

Pág: */[PIE_PAGINA]*

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a



Nota Simple



INFORMACIÓN REGISTRAL

ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud



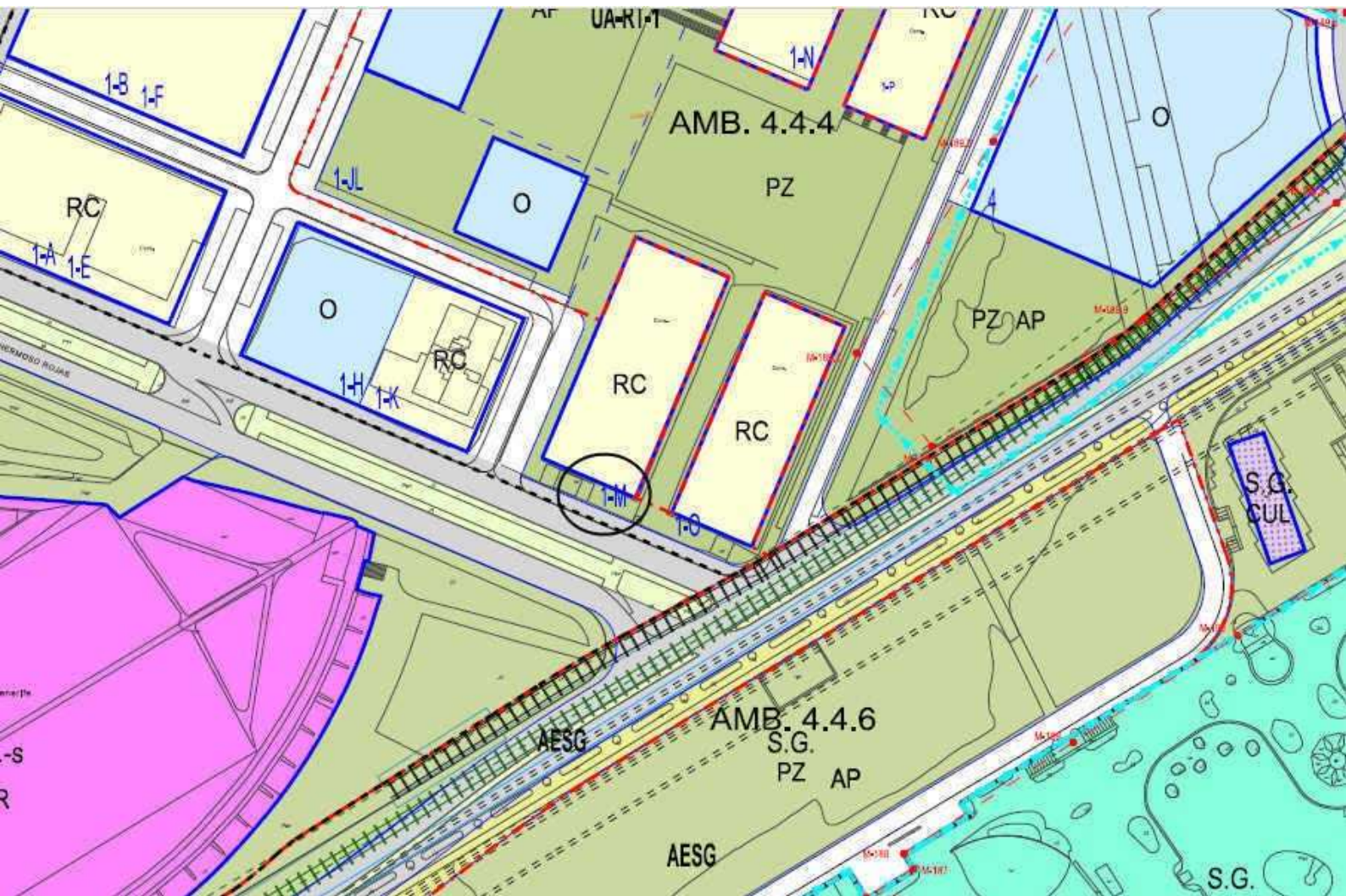
1D480P6476FD25110F322513AA26901H

<http://www.registradores.org>

de

Pág. 4

Plano identificación parcela 1-M



Documento Pdf IAEMI



Código del iaemi: C008-10423619
Expediente de la tasación: 328020190074258001



27 de febrero de 2019

Resultados informe de vivienda

A Datos del solicitante

Código del iaemi C008-10423619 para el expediente de la tasación 328020190074258001 solicitado por: GESVALT SOCIEDAD DE TASACION, S.A.

B Localización del inmueble analizado

CI LLANOS SE IS (LOS) nº 5
38003 SANTA CRUZ TENERIFE (S.C. TENERIFE)

C Resultado del contraste de tasación



D Datos técnicos del análisis del informe

Gr.	ID	Referencia Catastral	Uds	Tipología	Rango	Kh	Rating
1	1	7282001C5747850493GF	1	Plurifamiliar/Piso	A	1,00	9

Documento Pdf IAEMI

Informe de vivienda

A Datos del solicitante

Código de iaemi C008-10423619 para el expediente de la tasación 328020190074258001 solicitado por: GESVALT SOCIEDAD DE TASACION, S.A.

B Localización del inmueble analizado

CI LLANOS SEIS (LOS) nº 5
38003 SANTA CRUZ TENERIFE (S.C. TENERIFE)

C Datos técnicos del análisis

Gr.	Id	Referencia Catastral	Uds.	Tipología	Precio total €	m ² Construido	Precio €/m ²	Año constr.	Año rehab.
1	1	7282001C5747850493GF	1	Plurifamiliar/Piso	207.525	93,53	2.218,81	2004	2004

D Evolución y tendencia del mercado residencial en el Área Metropolitana de la provincia

2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022

Demanda

Cifras: tasa de variación interanual (%)

Nueva	-20,4	-44,6	0,6	44,4	48,9	34,2	28,7	16,9	3,6
Usada	38,8	37,0	29,1	26,9	6,6	7,0	3,6	2,3	1,2
Mercado	2,5	-1,8	21,4	30,8	17,0	15,5	12,7	8,4	2,3

Oferta

Cifras: tasa de variación interanual (%)

Nueva	-37,4	-37,2	-14,6	150,0	204,5	67,0	66,9	14,0	6,6
Usada	-1,3	5,0	2,1	9,4	6,6	12,0	10,8	8,5	6,9
Mercado	-6,4	1,0	1,2	16,4	29,7	25,9	29,6	10,9	6,8

Stock

Cifras: tasa de variación interanual (%)

Nueva	-21,0	-14,3	-17,4	-26,2	-30,4	-38,3	-15,7	-31,6	-31,2
Usada	9,2	3,2	-3,1	-8,9	-9,7	-9,5	-7,3	-4,4	-0,8
Mercado	-3,1	-2,6	-7,2	-13,3	-14,3	-14,7	-8,4	-7,7	-3,5

Precio

Cifras: tasa de variación interanual (%)

Nueva	-3,6	0,9	4,0	4,0	3,0	4,2	3,7	2,8	2,2
Usada	-3,2	0,2	3,4	3,5	2,6	3,9	3,5	2,8	2,2
Mercado	-4,3	0,2	3,4	3,5	2,6	3,9	3,5	2,8	2,2

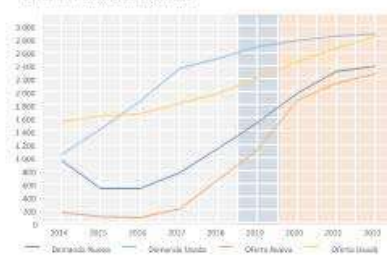
Tiempo disolución stock (TDS)

Cifras: años

Nueva	4,5	6,6	5,2	2,4	1,2	0,6	0,4	0,3	0,2
Usada	7,6	5,6	4,0	2,7	2,3	2,0	1,8	1,7	1,7
Mercado	6,2	5,9	4,3	2,7	2,0	1,5	1,3	1,2	1,2

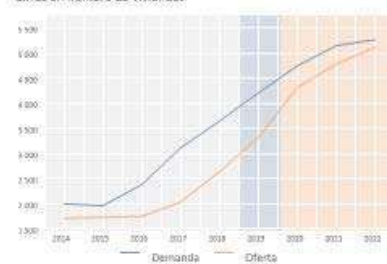
Demanda y oferta nueva y usada

Cifras en número de viviendas



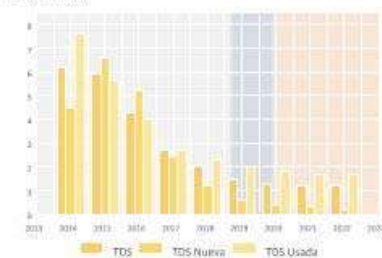
Demanda y oferta total

Cifras en número de viviendas



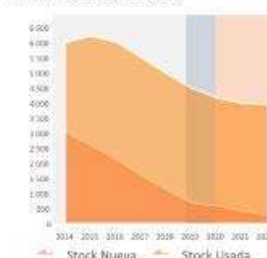
Tiempo disolución stock

Cifras en años



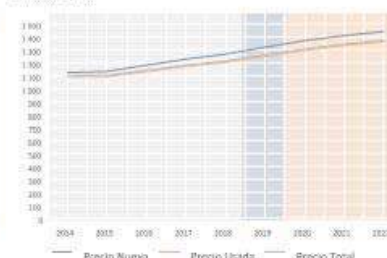
Stock

Cifras en número de viviendas



Precio

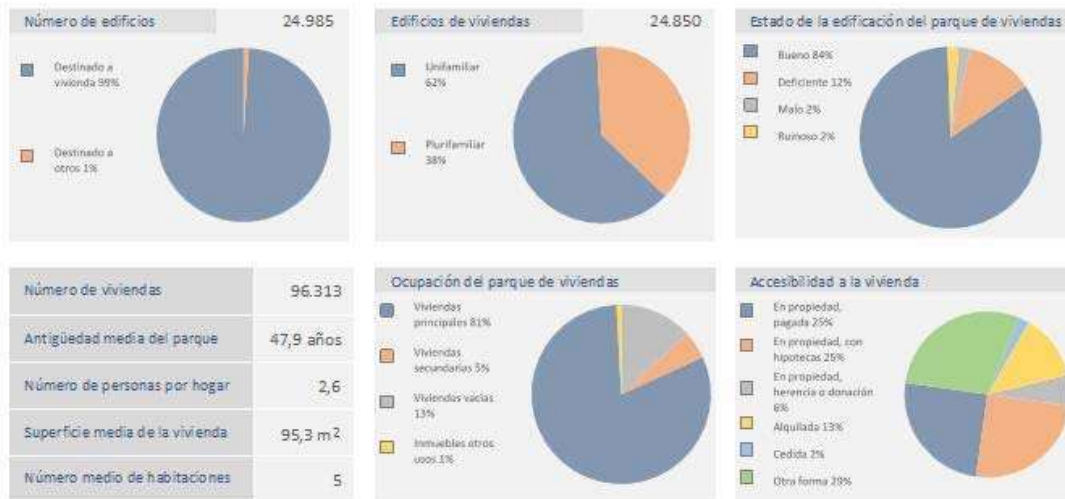
Cifras en €/m²



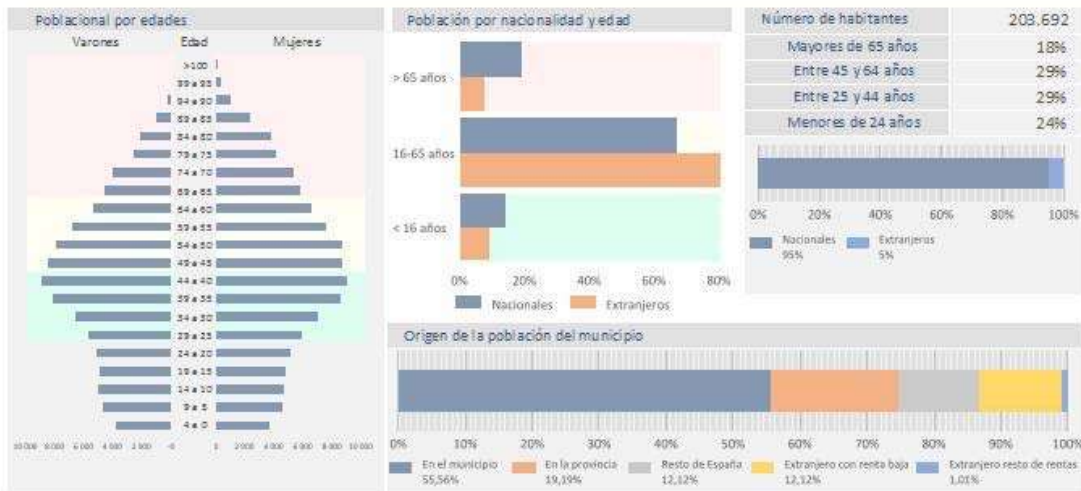
Documento Pdf IAEMI

E Información socioeconómica del municipio

e.1 Parque inmobiliario



e.2 Población

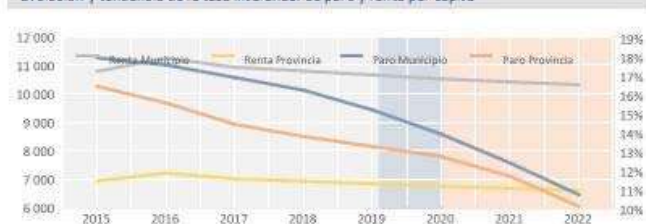


e.3 Empleo y renta

	Municipio	Provincia
Tasa de paro *	16,9%	14,4%
Menores de 25 años	7,4%	6,3%
Entre 25 y 45 años	16,3%	13,9%
Renta per cápita (anual)	10.933 €	

* Tasa de Paro se define como el número de parados registrados sobre el total de población entre 16 y 64 años.

Evolución y tendencia de la tasa interanual de paro y renta per cápita



Documento Pdf IAEMI

F Situación en el área de análisis

f.1 Precios y superficies más vendidos

Cifras de precios en €/m ² Cifras de superficie en m ²	Área Metropolitana		Área de análisis	
	Moda de precios	Moda de superficies	Moda de precios	Moda de superficies
Vivienda nueva	1.001 / 1.223	76 / 102	788 / 1.192	79 / 99
Vivienda usada	935 / 1.139	80 / 108	906 / 1.222	82 / 104
Vivienda de antigüedad similar	967 / 1.153	79 / 109	877 / 1.207	83 / 105

f.2 Evolución del precio metro cuadrado en el mercado

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
------	------	------	------	------	------	------	------	------

Área Metropolitana

Cifras: tasa de variación interanual (%)

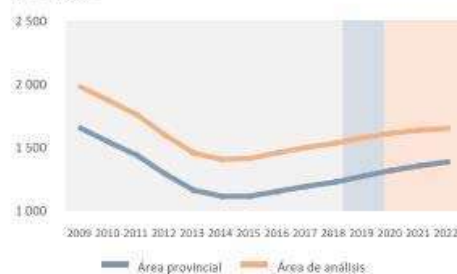
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Nueva	-3,6	0,9	4,0	4,0	3,0	4,2	3,7	2,8	2,2
Usada	-3,2	0,2	3,4	3,5	2,6	3,9	3,5	2,8	2,2
Total	-4,3	0,2	3,4	3,5	2,6	3,9	3,5	2,8	2,2

Área análisis

Cifras: tasa de variación interanual (%)

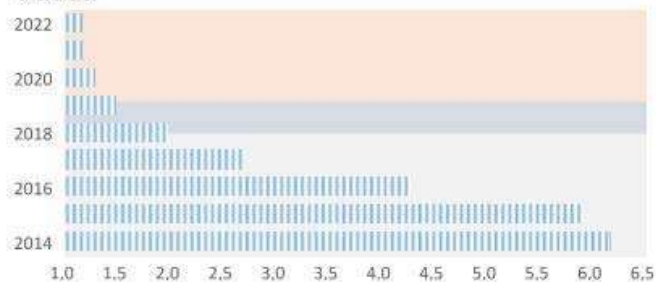
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Nueva	-2,8	1,4	3,8	3,3	2,6	3,1	2,5	1,5	0,9
Usada	-2,4	0,6	3,2	2,8	2,2	2,8	2,2	1,5	0,9
Total	-3,6	0,6	3,2	2,8	2,2	2,8	2,2	1,5	0,9

f.3 Ciclo Inmobiliario del precio

Cifras en €/m²

f.4 Evolución y tendencia del tiempo medio de disolución

Cifras en años



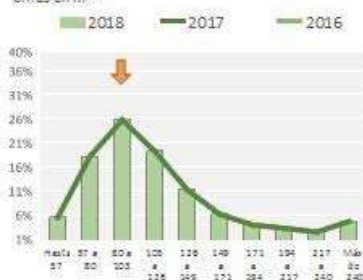
Ciclo ÚLTIMOS 10 años	Área Metropolitana	Área de análisis
Año precio máximo	2009	2009
Año precio mínimo	2014	2014
Periodos con caída de precios	2009/2014 -32,7%	2009/2014 -29%
Periodo de máxima caída continua de precios	2008/2014 -38,6%	2008/2014 -33,4%
Tendencia acumulada de precios en los próximos 3 años	2019/2022 8,9%	2019/2022 4,8%

f.5 Evolución del histograma de mercado

Contraste precio por metro cuadrado

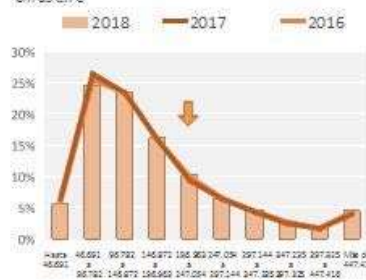
Cifras en €/m²

Contraste de superficie

Cifras en m²

Contraste de precios

Cifras en €



Documento Pdf IAEMI

G Comparación de la tasación con el mercado del área de análisis

g.1 Histograma de mercado de los tres últimos meses



Documento Pdf IAEMI

g.2 Frecuencia de las transacciones en el mercado

Activo analizado	Frecuencia según tramo			
	Inferior	Activo analizado	Superior	Más vendido
Tramo de precio	146.872€ a 196.963€	196.963€ a 247.054€	247.054€ a 297.144€	46.691€ a 96.782€
Cuánto representa el tramo de precio en el mercado	16,4%	10,6%	6,6%	23,6%
y de éstos, cuántos tienen el mismo tramo de superficie que el activo analizado	30,5%	20,4%	12,9%	39,6%
Tramo de superficie	57 m ² a 80 m ²	80 m² a 103 m²	103 m ² a 126 m ²	80 m ² a 103 m ²
Cuánto representa el tramo de superficie en el mercado	18,1%	25,7%	19,2%	25,7%
y de éstos, cuántos tienen el mismo tramo de precio que el activo analizado	4,9%	8,4%	14,6%	8,4%
Amplitud total del mercado de la vivienda en el área de análisis	Precio m² de la vivienda + precio medio m² del área de análisis		Viviendas de precio igual o inferior del área de análisis en el municipio	
9,3%	1,44		69,2%	