

***INFORME-VALORACIÓN DE ELEMENTO
RESIDENCIAL TERMINADO EN CALLE
CORDOBA, Nº 52, EN EL MUNICIPIO DE CHOZAS
DE CANALES, PROVINCIA DE TOLEDO.***

Nº EXPEDIENTE: 051142016 - FINANCIADOS

Nº VALORACIÓN: 045034-16/16-V01

VALOR DE TASACIÓN: 68.337,21 €

Caduca: 06/11/2016

Valoración nº: 045034-16/16-V01

Pag. 1/4

Expediente: 051142016 - FINANCIADOS

Fecha valoración: 06/05/2016

M A N I F I E S T A :

Que según antecedentes que obran en archivos de esta Sociedad relativos a:

VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA en Calle CORDOBA, Nº 52

Con coordenadas GPS latitud 40.0972858 y longitud -4.052264199999968

Término municipal: CHOZAS DE CANALES, CP:45960, Provincia: Toledo, visitado el día 04/05/2016, inscrito en el Registro de la Propiedad nº 2 de ILLESCAS, con IDUFIR: 45014000524896, cuyos datos registrales son:

Registro / Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción
ILLESCAS 2 / 1	51	1627	108		3

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Residencial Adosado	
CORDOBA, 52	0494148/VK1309S/0001/AB

El inmueble se encuentra actualmente desocupado, titular , con el 100% del pleno dominio., según relación aportada por la propiedad y que se incluye en el Informe-Valoración, junto con los anexos que forman parte del mismo, y de acuerdo a la documentación aportada.

Y resultado del Informe-Valoración realizado a solicitud del BANCO SABADELL (Suc. 9807), a instancias de , con la finalidad de Asesoramiento.

C E R T I F I C A :

Que el Valor del citado inmueble, al día de hoy, obtenido por el método de Comparación, asciende a la cantidad de:

VALOR DE TASACIÓN: 68.337,21.- €
(SESENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON VEINTIUN CENT.)

Valor del seguro según el RD 716/2009: 58.020,88.- €

Caduca: 06/11/2016

Valoración nº: 045034-16/16-V01

Pag. 2/4

Expediente: 051142016 - FINANCIADOS

Fecha valoración: 06/05/2016

Valor del seguro según ECO/805/2003: 58.090,04.- €

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	M. COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	VUELO	SEGURO (1)	SEGURO (2)
	Residencial Adosado						
4541	CORDOBA, 52	62.017,36	68.337,21	10.316,33	58.020,88	58.020,88	58.090,04

(1) Valor del seguro según el RD 716/2009 (VT-Vsuelo).

(2) Valor del seguro según Orden ECO/805/2003 (VRB-Vsuelo).

FINCA	DENOMINACION	S.UTIL	S.ADOPTADA	VALOR
	Residencial Adosado			
4541	CORDOBA, 52	---	111,54 m²	68.337,21 €
TOTAL				68.337,21 €

FINCA	DENOMINACION	S.UTIL	MERCADO	COSTE CONSTRU.
	Residencial Adosado			
4541	CORDOBA, 52	---	3 - Medio	520,80 €/m²

Limitaciones al dominio:

Se desconoce el estado actual de ocupación ya que no se ha tenido acceso al interior del inmueble.

DERECHOS REALES:

Cargas: En su caso, las que consten en documentación aportada.

VPP: No consta.

CALIFICACIÓN INMUEBLE: 3

CALIFICACIÓN ENTORNO: 3

(1.- Muy bueno, 2.- Bueno, 3.- Normal buena 4.- Normal mala 5.- Mala 6.- Muy mala)

CONDICIONANTES

Otros condicionantes.

A que se realice la VISITA INTERIOR del inmueble a valorar para comprobar si su superficie y demás características de uso, ocupación, estado de construcción y conservación coinciden con los considerados en el informe, así como la existencia de servidumbres visibles.

Caduca: 06/11/2016

Valoración nº: 045034-16/16-V01

Pag. 3/4

Expediente: 051142016 - FINANCIADOS

Fecha valoración: 06/05/2016

ADVERTENCIAS GENERALES

Otras advertencias.

La tasación se ha realizado de acuerdo con los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, (BOE 9/4/2003), sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras" pero no de acuerdo con los requisitos y disposiciones contenidos en la misma, dado que su finalidad no se encuentra dentro de su ámbito de aplicación.

Se ADVIERTE que el Valor del Suelo se ha determinado libre de cargas urbanísticas, siendo de significar que deberá documentarse la recepción definitiva de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de Chozas de Canales, así como justificarse las cargas asignadas al inmueble objeto de tasación, para garantizar que no existen pagos pendientes que impliquen deméritos del Valor de Tasación certificado.

OBSERVACIONES

DERECHOS REALES:

Cargas: En su caso, las que consten en documentación aportada.+

VPP: No consta.

Y para que conste esta opinión de valor, firmo la presente Certificación en Madrid, a 6 de Mayo de 2016.

Caduca: 06/11/2016

Valoración nº: 045034-16/16-V01

Pag. 4/4

Expediente: 051142016 - FINANCIADOS

Fecha valoración: 06/05/2016

Este certificado consta de 4 páginas, se ha realizado conforme a las instrucciones básicas del mandato y solo es valido conjuntamente con el informe de tasación y anexos aportados.

**INFORME-VALORACIÓN DE ELEMENTO RESIDENCIAL TERMINADO, EN CALLE
CORDOBA, N° 52, EN EL MUNICIPIO DE CHOZAS DE CANALES, PROVINCIA DE
TOLEDO.**

CONTENIDO DEL INFORME

Valoración nº: 045034-16/16-V01

Expediente SOLVIA: 051142016

Proyecto: FINANCIADOS

Codigo referencia cliente: TECARIA DE CRÉDITOS O PRÉSTAMOS

CERTIFICADO DE TASACION

1.- OBJETO DEL INFORME

2.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

3.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

4.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

5.- LOCALIDAD Y ENTORNO

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

7.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

8.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

9.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

10.- ANÁLISIS DE MERCADO

11.- DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

12.- VALORES DE TASACIÓN

13.- CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

14.- OBSERVACIONES

15.-FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

ANEXOS NO GRÁFICOS

ANEXOS GRÁFICOS

1.- OBJETO DEL INFORME

El objeto de la presente tasación es determinar el valor de tasación, al día de hoy, de ELEMENTO RESIDENCIAL TERMINADO, en Calle CORDOBA, Nº 52, en el municipio de CHOZAS DE CANALES, provincia de Toledo, por petición realizada a Krata S.A. Sociedad de Tasación, Inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, Tomo 819, Libro 560, Sección 3º de Sociedades, Folio 71, Hoja 12.340, y en el Banco de España con el nº 43-23.

2.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

- Solicitante o Cliente de la Entidad Financiera:

Dirección: Cl/
45919 - Toledo (HORMIGOS)

- Finalidad: Asesoramiento.
- La tasación no se ha realizado de acuerdo con los requisitos y disposiciones contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, (BOE 9/4/2003), sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras".

3.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

3.1.- Dirección

La identificación y localización del inmueble objeto de este informe, ha sido realizada a través de la documentación aportada y la visita ocular, sin que se hayan apreciado elemento/s que pudiesen indicar la falta de correspondencia física y registral.

Descripción del inmueble: VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

Estado del inmueble: Terminado

Calle CORDOBA, Nº 52

La referencia catastral de la vivienda es: 0494148VK1309S0001AB

Sus lindes son:

Frente: Con calle B

Derecha: Parcela nº 5 del plano.

Izquierda: Parcelas nº 3 del plano.

Fondo: Calle A

Se han comprobado los linderos registrales y los físicos de la vivienda no existiendo indicios de falta de coincidencia entre ambos.

Con coordenadas GPS latitud 40.0972858 y longitud -4.052264199999968

Municipio: 45960 CHOZAS DE CANALES

Provincia: Toledo

3.2.- Datos registrales aportados

Registro de la Propiedad nº 2 de ILLESCAS

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Residencial Adosado					
CORDOBA, 52		51	1627	108	3

3.3.- Identificación catastral unitaria aportada

Identificación	Referencia Catastral
Residencial Adosado	
CORDOBA, 52	0494148-VK1309S-0001-AB

IDUFIR: 45014000524896

La comprobación ocular de los linderos registrales no nos ha permitido la exacta correlación física entendiéndose adecuados , salvo opinión en contrario.

4.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

4.1.- Comprobaciones realizadas

Régimen protección pública

Comprobación Planeamiento Urbanístico

No Resolución Admini que implique exprop

No incoado exped. que implique expropiac

Comprobación ocular de la finca registral con la tasada.

Régimen Protección Patrimonio Arquitect.

Correspondencia con finca catastral

No procedimiento de expropiación

No Plan o Proyecto de expropiación

La comprobación ocular del inmueble se ha limitado a comprobar en lo posible las

medidas superficies y el aspecto general del inmueble, sin haber realizado ningún ensayo levantamiento exacto, cata y/o trabajo específico que tenga por objeto determinar el estado de la estructura o los vicios ocultos.

Se ha visitado el inmueble comprobando su identificación física, se han recogido las características físicas del edificio y/o el inmueble, comprobando sus calidades y estado de conservación.

El tasador no ha detectado en la documentación registral aportada ni en la visita, signos externos que permitan deducir la existencia de Derechos o Servidumbres, que el inmueble pudiera estar acogido a Protección Pública, ni que existan discrepancias entre la documentación registral y física distintas a las enunciadas en el presente informe.

4.2.- Documentación utilizada

Certificación Registral
Plano de situación
Reportaje fotográfico
Documentación catastral

5.- LOCALIDAD Y ENTORNO

5.1.- Tipo de núcleo

Chozas de Canales es una población española de la provincia de Toledo en la comunidad de Castilla-La Mancha. El municipio se encuentra situado en un valle de la comarca de La Sagra y linda con los términos municipales de Casarrubios del Monte, El Viso de San Juan, Palomeque, Lominchar, Recas y Camarena, todos de Toledo.

5.2.- Ocupación laboral y nivel de renta

Aunque tradicionalmente su economía se ha basado en la industria agro-ganadera, en los últimos años, gracias a su cercanía a Madrid, se ha producido un incremento de la construcción y de los servicios que ha redundado en un aumento de la población.

La industria se está viendo reforzada con la construcción de un polígono industrial, "El Laurel", en las afueras del municipio.

5.3.- Población

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2015: 3.763 habitantes de derecho

5.4.- Evolución y densidad de la población

La evolución de la población es moderadamente creciente. Su densidad es media, repartidos fundamentalmente en viviendas unifamiliares y algunas colectivas.

5.5.- Rasgos urbanos

Casco urbano, donde la antigüedad de las edificaciones es alta, con una calidad constructiva media. El carácter de la zona es eminentemente residencial con un nivel de ocupación y consolidación alto.

5.6.- Conservación de la infraestructura

El entorno cuenta con abastecimiento de agua, alumbrado público, saneamiento, pavimentado de viales, red de telefonía y suministro de energía eléctrica suficientes.

5.7.- Equipamiento

Cuenta con equipamiento educativo, social, asistencial, deportivo, comercial y zonas verdes medio.

5.8.- Comunicaciones

Las comunicaciones se efectúan básicamente a través de la de la carretera comarcal que cruza el pueblo y se dirigen a Fuensalida, Toledo y a la autovía A-42 y la A-5. La población cuenta con autobús interurbano.

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN	REGISTRAL	CATASTRAL	PROYECTO	ADOPTADA
Finca 4	---	177,85	178	---	177,85

6.1.- Infraestructuras exteriores

INFRAESTRUCTURAS DEL TERENO. El terreno cuenta con todas las infraestructuras necesarias para que pueda ser considerado como suelo urbano, que son: alumbrado público, red de saneamiento, abastecimiento de agua potable, encintado de aceras, las cuales aparentemente se encuentran en buen estado de conservación.

7.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

7.1.- Descripción del conjunto o edificio

El uso principal del edificio es Residencial, cuya vida útil es de 100 años. Vivienda unifamiliar adosada, compuesta de planta baja y planta primera.

7.2.- Distribución

Nueva	Se desconoce la distribución actual del inmueble al no haber tenido acceso al interior del inmueble.
-------	--

7.3.- Superficies aportadas (m²)

USO CONSIDERADO	COMPROBADA				REGISTRAL				Adoptada (m ²)
	Parcela (m ²)	Util (m ²)	Construida (m ²)	CCC (m ²)	Parcela (m ²)	Util (m ²)	Construida (m ²)	CCC (m ²)	
Residencial Adosado									
CORDOBA, 52	---	---	---	111,54	177,85	---	111,54	111,54	111,54

USO CONSIDERADO	CATASTRAL			
	Parcela (m ²)	Construida (m ²)	CCC (m ²)	
Residencial Adosado				
CORDOBA, 52	178,00	145,00	145,00	

Al no haber tenido acceso al interior del inmueble se adopta la superficie menor entre la registral y la catastral la superficie adoptada para la confección del presente informe es la máxima permitida en cumplimiento con la modificación puntual de la Orden ECO/805/2003 mediante la EHA/3011/2007.

7.4.- Elementos fundamentales de la edificación

Cimentacion presumiblemente de zapatas corridas de hormigón. Estructura posiblemente de porticos de estructura metálica, forjados unidireccionales de bovedillas cerámicas con semiviguetas de hormigón. Fachada de ladrillo cara vista rojo. Cubierta inclinada de teja ceramica mixta. Carpintería exterior de aluminio lacado en color blanco correderas.

7.5.- Terminaciones

RESIDENCIAL ADOSADO

NUEVA	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Dormitorio			
Baño			

Se desconoce el estado y calidades actuales del acabado interior, ya que no se ha podido visitar la vivienda.

7.6.- Carpintería exterior

RESIDENCIAL ADOSADO

Aluminio lacado en color blanco de hojas correderas.

7.7.- Carpintería interior

RESIDENCIAL ADOSADO

Se desconoce

7.8.- Instalaciones específicas

OBSERVACIONES. Se desconoce la existencia y/o estado de las instalaciones interiores (calefacción y agua caliente, fontanería y aparatos sanitarios, teléfono, etc), al no haber tenido acceso al interior del inmueble.

7.9.- Situación actual

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Desde el exterior, buen estado de conservación, no apreciándose deterioros estructurales aparentes.

SITUACION ACTUAL: Se desconoce.

7.10.- Antigüedad

USO CONSIDERADO	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REHABILITACIÓN	Uso Ppal./Vida util
Residencial Adosado			
CORDOBA, 52	2.005	- - -	11% (Residencial/100)

8.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE. Según Normas Subsidiarias de Ambito Municipal de Chozas de Canales.

FECHA DE APROBACIÓN
DEFINITIVA.

25 de enero de 1985

CLASIFICACIÓN. Urbano

CALIFICACIÓN. Residencial Unifamiliar

OBSERVACIONES GENERALES. Uso vivienda en área urbana consolidada conforme a la normativa vigente.

CARACTERISTICAS FISICAS: Se adecuan a la normativa vigente.

EDIFICIO: Cumple las condiciones urbanísticas vigentes.

USOS EXISTENTES: Son los autorizados por la normativa urbanística

9.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

9.1.- Tenencia y limitaciones

Propietario (Pleno Dominio) :	con el 100% del pleno dominio.
Ocupado:	Se desconoce
Destino previsto :	Desconocido

Se desconoce el estado actual de ocupación ya que no se ha tenido acceso al interior del inmueble.

DERECHOS REALES:

Cargas: En su caso, las que consten en documentación aportada.

VPP: No consta.

10.- ANÁLISIS DE MERCADO

10.1.- 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.

10.2.- 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 bajo. Actualmente nos encontramos con más oferta que demanda, con un acusadísimo descenso en la venta de inmuebles.

10.3.- Intervalos de precios actuales de venta al contado o de alquiler

El intervalo de variación, en valores unitarios, de viviendas de renta libre de similares características ubicadas en el entorno próximo a la vivienda que se valora oscila entre los arrojados por los testigos escogidos para el presente informe.

10.4.- Revalorización

De forma estructurada, se informa de las expectativas de revalorización y/o depreciación de los mismos en un periodo de 24 meses de acuerdo a:

Solar o inmueble	2	Capacidad de revalorización no significativa.
Entorno	2	Capacidad de revalorización no significativa.
Mercado	2	Capacidad de revalorización no significativa.

- 4.- Capacidad de revalorización favorable y cierta, basada en el entorno o mercado actual.
- 3.- Capacidad de revalorización favorable, basada en expectativas conocidas o esperadas.
- 2.- Capacidad de revalorización no significativa.
- 1.- Capacidad de revalorización nula o negativa.

Las expectativas de revalorización en el momento actual se estiman acordes con la evolución del mercado de la zona, con un descenso acusado en las ventas de los inmuebles que está causando una bajada en los precios de las viviendas tanto de segunda mano como de obra nueva.

11.- DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

11.1.- Método del coste

- El valor de reemplazamiento bruto es el valor requerido para reemplazar una propiedad por otra nueva y moderna, que utilice la tecnología y materiales de construcción más actuales, reproduciendo la capacidad y utilidad de la propiedad existente. Este valor incluye tanto el valor del terreno sobre el que está edificado, como cada uno de los gastos necesarios para edificar.
- La depreciación física es la pérdida de valor por el deterioro físico resultante del uso y desgaste de un bien, estando sometido a un proceso de producción y expuesto a los elementos externos. De acuerdo con este método de valoración, hacemos una investigación del valor de reposición a nuevo y una vez calculado este valor, calcularemos la depreciación resultante del deterioro físico. A todos estos cálculos le añadiremos el valor del terreno.

USO CONSIDERADO	REPERC(1)	E.RECUP.	C.CONST.	G.NECES.	%Df+fu	%D ER	VRBf/VRN
Residencial Adosado							
CORDOBA, 52	92,49	---	420,00	100,80	11,0	---	556,01

(1) Repercusión del suelo obtenida a través del método Residual Estático abreviado normativa.

Valor de Construcción en €/m². Obtenido de la referencia de costes de construcción de la Agenda de la Construcción eme-dos corregido en función de las particularidades del inmueble estudiado.

Desglose de gastos necesarios de construcción:

- Coste de Construcción: PEC
- Impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble: 1,50% PEC
- Honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios: 9% PEC
- Coste de licencias y tasas de la construcción: 4% PEC
- Importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas: 0,5% PEC
- Gastos de administración del promotor: 7% PEC
- Gastos debidos a otros estudios necesarios: 2% PEC
- Total de gastos de construcción: 24% PEC

11.2.- Comparables metodo de comparación (€/m²)

RESIDENCIAL ADOSADO

REFERENCIA	DIRECCIÓN Y FUENTE	ANTI.	C.P.	TIPOLOGÍA	V/R	Sc	Sp	V.VENTA	COEF.
C900316000511	Calle CUENCA, Nº 31 Portal de Internet (690916972)	14	45960	Adosado	V	135	60	610,74	0,990
C900316000512	Calle AVILA, Nº 7 Portal de Internet (630670799)	10	45960	Adosado	V	190	90	689,21	0,920
C900316000510	Calle CACERES, Nº 23 Portal de Internet (661990927)	11	45960	Adosado	V	145	60	662,28	0,900
C900316000513	Calle VALLADOLID, Nº 101 Portal de Internet (6605341366)	10	45960	Adosado	V	190	90	561,58	1,020
C900316000515	Calle AVILA, Nº 47 Portal de Internet (629039133)	10	45960	Adosado	V	170	80	587,71	1,020

RESIDENCIAL ADOSADO

REFERENCIA	DIRECCIÓN Y FUENTE	ANTI.	C.P.	TIPOLOGÍA	V/R	Sc	Sp	V.VENTA	COEF.
C900316000516	Calle HUELVA, Nº 8 Portal de Internet (647209062)	11	45960	Adosado	V	145	60	668,97	1,000

Precio homogeneizado por m², Residencial Adosado

612,67 €

11.3.- Criterios de homogeneización

CONCEPTO	C900316000511	C900316000512	C900316000510	C900316000513	C900316000515	C900316000516
Superficie	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Situación	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Antigüedad	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Calidad	0,99	0,92	0,90	1,02	1,02	1,00
Equipamiento de la parcela	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Superficie de la parcela	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

COEF: Criterios utilizados para homogeneizar los testigos en función de las siguientes características, calidades del inmueble, antigüedad, conservación, situación, superficie y otros (en función del bien a tasar).

11.4.- Método de comparación (€/m²)

- De acuerdo con este método, comparamos la propiedad objeto de valoración con otras de similares características, recientemente vendidas o que se hallen en venta actualmente en el mercado, haciendo un análisis comparativo de las mismas y teniendo en cuenta factores que pueden producir diferencias, tales como antigüedad, situación, acabados finales, deterioro, etc.
- En la homogeneización de los datos obtenidos se ha utilizado un coeficiente de mercado K (VRM/VRN) que se muestra en la tabla.
- Como consecuencia de la investigación realizada, es nuestra opinión que el justo valor unitario (V. Adoptado), aplicable al objeto de estudio es el siguiente:

USO CONSIDERADO	V.HOMOG.	D.REALES	E.RECUP.	D.FUNCI.	K	V.MERCADO
Residencial Adosado						
CORDOBA, 52	612,67	---	---	---	1,102	612,67

El coeficiente de Mercado queda determinado por el análisis de inmuebles testigos existentes actualmente en la zona conjuntamente comparados con información estadística, teniendo en cuenta que, para la homogeneización de los precios obtenidos han incidido las características particulares de cada caso. Consecuentemente, el coeficiente de mercado K es superior a 1,20.

11.5.- Resumen de valores y metodos (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO (1)	SEGURO (2)
	Residencial Adosado					
4541	CORDOBA, 52	62.017,36	68.337,21	10.316,33	58.020,88	58.090,04
TOTAL		62.017,36	68.337,21	10.316,33	58.020,88	58.090,04

(1) Valor del seguro según el RD 716/2009 (VT-Vsuelo).

(2) Valor del seguro según Orden ECO/805/2003 (VRB-Vsuelo).

12.- VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	Met	SUPERF. (m ²)	V.ADOPTADO (€/m ²)	V.UNIDAD (€)	V. TASACIÓN (€)
Residencial Adosado					
CORDOBA, 52	M	111,54	612,67	68.337,21	68.337,21

TOTAL

68.337,21 €

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de SESENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON VEINTIUN CENT.

Valor mínimo a cubrir por el seguro según el RD 716/2009 (1): 58.020,88 €

Valor mínimo a cubrir por el seguro según ECO/805/2003 (2): 58.090,04 €

(1) Valor del seguro según el RD 716/2009 (VT-Vsuelo)

(2) Valor del seguro según Orden ECO/805/2003 (VRB-Vsuelo)

13.- CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

13.1.- Condicionantes

Otros condicionantes.

A que se realice la VISITA INTERIOR del inmueble a valorar para comprobar si su superficie y demás características de uso, ocupación, estado de construcción y conservación coinciden con los considerados en el informe, así como la existencia de servidumbres visibles.

13.2.- Advertencias generales

Otras advertencias.

La tasación se ha realizado de acuerdo con los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, (BOE 9/4/2003), sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras" pero no de acuerdo con los requisitos y disposiciones contenidos en la misma, dado que su finalidad no se encuentra dentro de su ámbito de aplicación.

Se ADVIERTE que el Valor del Suelo se ha determinado libre de cargas urbanísticas, siendo de significar que deberá documentarse la recepción definitiva de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de Chozas de Canales, así como justificarse las cargas asignadas al inmueble objeto de tasación, para garantizar que no existen pagos pendientes que impliquen deméritos del Valor de Tasación certificado.

OBSERVACIONES

DERECHOS REALES:

Cargas: En su caso, las que consten en documentación aportada.+

VPP: No consta.

14.- OBSERVACIONES

no se hace responsable de los posibles vicios ocultos que pudiesen existir. Del valor de tasación habrá que deducir cuantas cargas y gravámenes pudieran recaer sobre el inmueble.

La localización del bien tasado se ha realizado de acuerdo con la documentación aportada y el acompañamiento del contacto, sin que se hayan apreciado en la inspección ocular realizada, elemento/s que se pudiese indicar que dicho bien no es el descrito en la documentación aportada.

El informe ha sido realizado a instancias de un solicitante y Entidad Financiera, y para la finalidad indicada, sin que se responsabilice del uso – total o parcial – para una finalidad, un solicitante o una entidad financiera no incluida/s en el informe, salvo autorización previa y por escrito de nuestros servicios centrales.

El alcance de la tasación es el indicado en la normativa específica para tasaciones inmobiliarias, sin que el informe y el certificado constituyan un informe pericial sobre los elementos reflejados en el mismo, y particularmente sobre los estructurales, instalaciones, linderos físicos y registrales y demás elementos no visibles en la inspección ocular, salvo expresa mención en el informe correspondiente.

no se responsabiliza de la veracidad de la documentación aportada por el solicitante de la tasación o por terceros, y hace especial mención en que si se hubieren detectado discrepancias entre la realidad y algunos documentos, o entre estos, se han aceptado los que se han considerado más ajustados a la finalidad del informe.

En el estudio realizado, el tasador ha realizado su trabajo conforme a lo determinado en la normativa aplicable y en cualquier caso, no habiéndose realizado, como ya se ha comentado anteriormente, ninguna comprobación del estado y/o capacidad de la estructura y/o instalaciones y/o impermeabilizaciones y otros elementos no visibles en la inspección ocular, sin que se haya detectado indicios que supongan la existencia de inadecuación a la reglamentación sobre conservación y mantenimiento de edificios.

Las superficies se comprueban de acuerdo a la documentación aportada y definido en la normativa, sin que el croquis realizado implique en ningún caso un levantamiento topográfico o planimétrico del inmueble estudiado, no responsabilizándose de la diferencia de valor que pudiera existir por el cómputo utilizado en el informe de las distintas superficies que la normativa exige, bien sea registral, catastral, o real comprobada, pudiéndose incluir en el caso de elementos de edificios la parte proporcional de elementos construidos.

La tasación se ha realizado entendiéndose apto el inmueble al destino previsto, salvo que expresamente se indique lo contrario. En ningún caso se entenderá que el informe es un análisis jurídico de situaciones distintas a la contemplada en la normativa específica para valoraciones destinadas a la finalidad indicada en el informe.

Respecto a los valores consignados, los mismos han sido calculados conforme a los criterios reflejados en la propia normativa y son el resultado de la misma, recomendándose en el caso de Protección Pública la obtención del certificado acreditativo del organismo correspondiente que determine y asegure el cumplimiento de los valores obtenidos, y siendo su desglose - o agrupación - una aplicación matemática de las distintas partes que componen el inmueble - o de los distintos inmuebles - sin que las mismas tengan significado si se emplean por separado, salvo que así se haya hecho constar en el informe, y sin que este implique la existencia de una presente o futura transmisión del inmueble en los importes obtenidos.

En el informe se han reflejado las distintas cargas y/o limitaciones que se ha detectado, afectan al inmueble y la normativa exige, por lo que, caso de existir alguna más, debería reconsiderarse el valor obtenido.

no asume responsabilidad alguna por las consecuencias que puedan resultar de las adopciones de decisiones, con o sin alcance económico, basados en los datos y conclusiones obtenidas.

no se responsabiliza de las distintas normativas urbanísticas aplicables a los inmuebles cuando las mismas no hayan sido obtenidas mediante Cedula Urbanística, y en este caso, la interpretación a la misma será aquella que se entienda más razonable a la finalidad del inmueble, sin que el informe constituya un informe de índole jurídico-urbanístico, realizándose el mismo para el cálculo del valor probable de tasación del inmueble.

De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, Vd. queda informado y presta su consentimiento para que los datos suministrados sean conservados y

tratados según establece el art. 5 de dicha Ley Orgánica.

15. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

El presente informe consta de 16 páginas

Fecha de emisión: 6 de Mayo de 2016

Fecha de la visita: 4 de Mayo de 2016

Fecha límite de validez: 6 de Noviembre de 2016

Y para que conste esta opinión de valor, firmo el presente Informe en Madrid, a 6 de Mayo de 2016.

El tasador

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



EXTERIOR



EXTERIOR



EXTERIOR

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



EXTERIOR



EXTERIOR



EXTERIOR

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



EXTERIOR

