

A N E X O

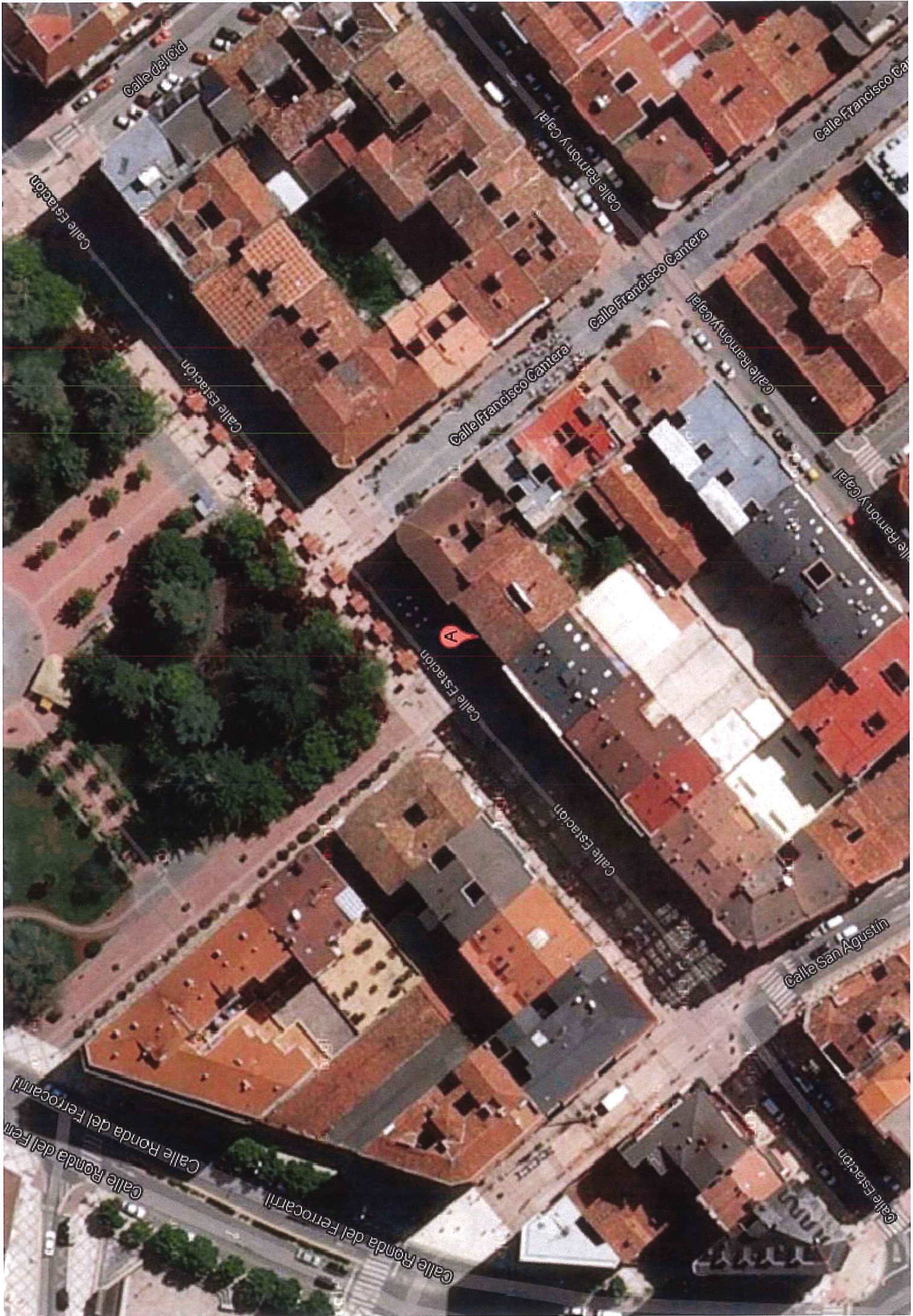
5

FOTOGRAFÍAS









Calle del Cid

Calle Francisco Cartera

Calle Estación

Calle Ramón y Cajal

Calle Francisco Cartera

Calle Ramón y Cajal

Calle Estación

Calle Francisco Cartera

Calle Ramón y Cajal

Calle Estación

Calle Estación

Calle San Agustín

Calle Ronda del Ferrocarril

Calle Ronda del Ferrocarril

Calle Estación





ENTORNO EDIFICIO

Estación, 18

MIRANDA DE EBRO



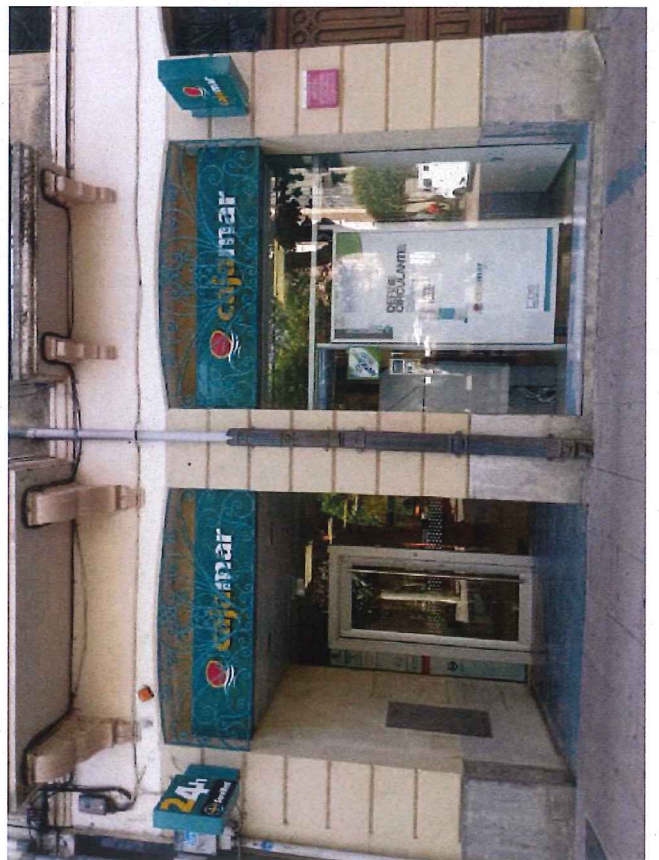


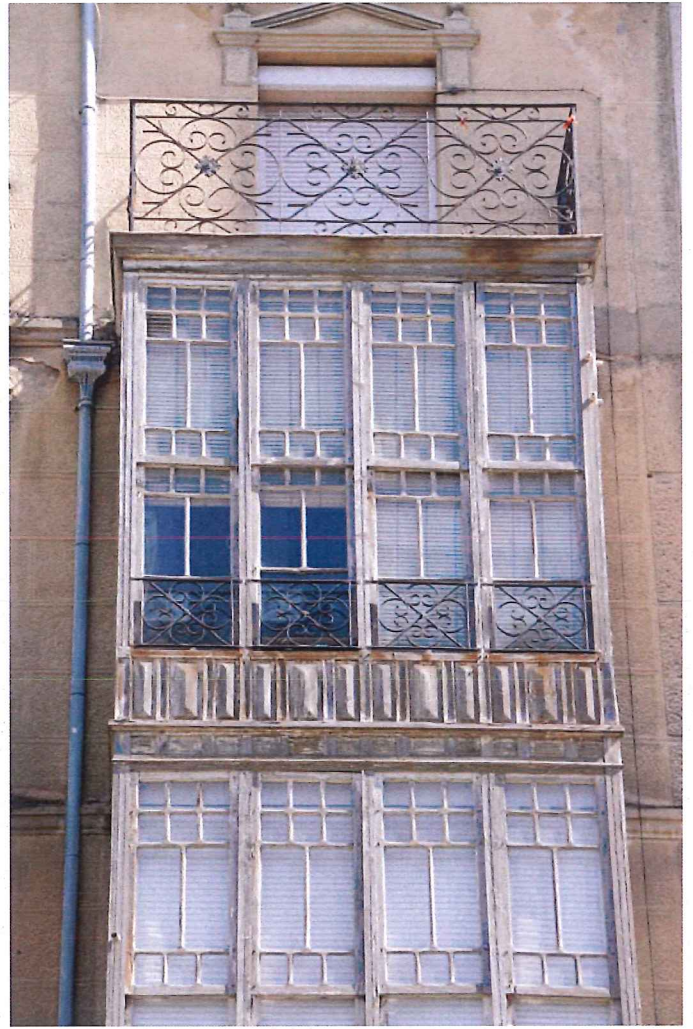
FACHADA





PLANTA BAJA





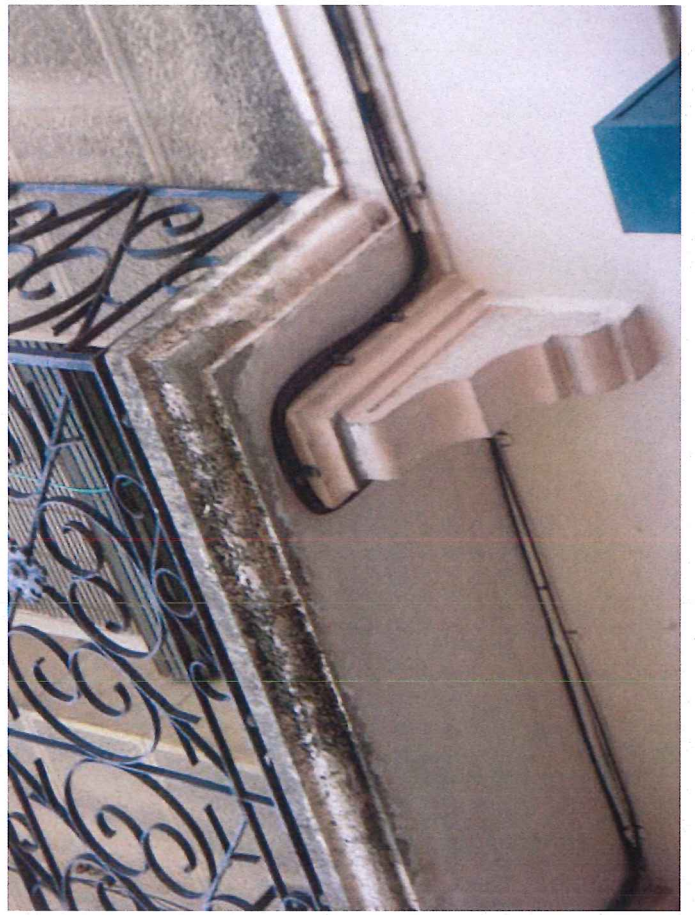
MIRADORES





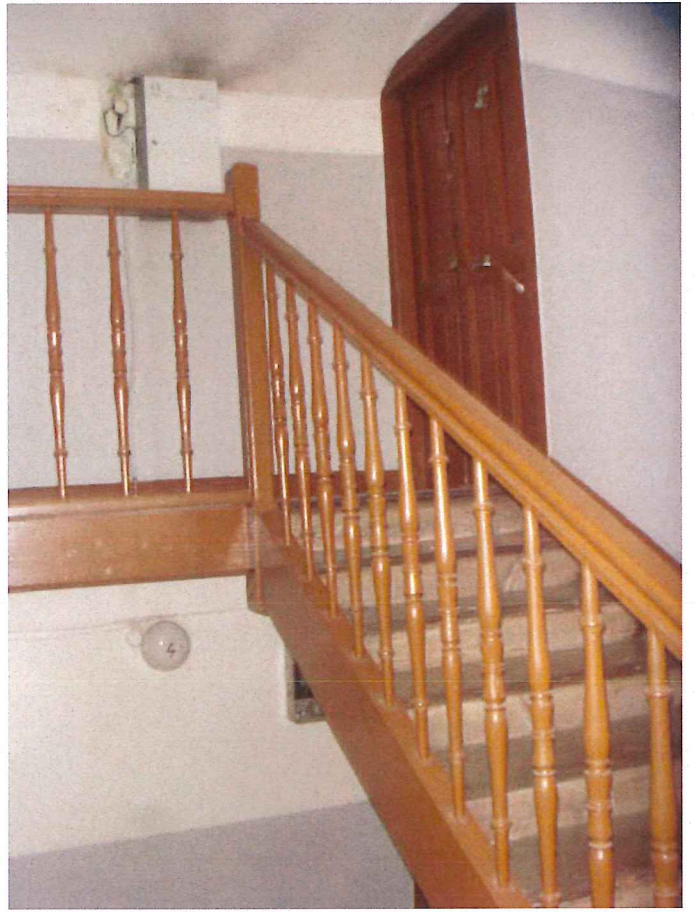
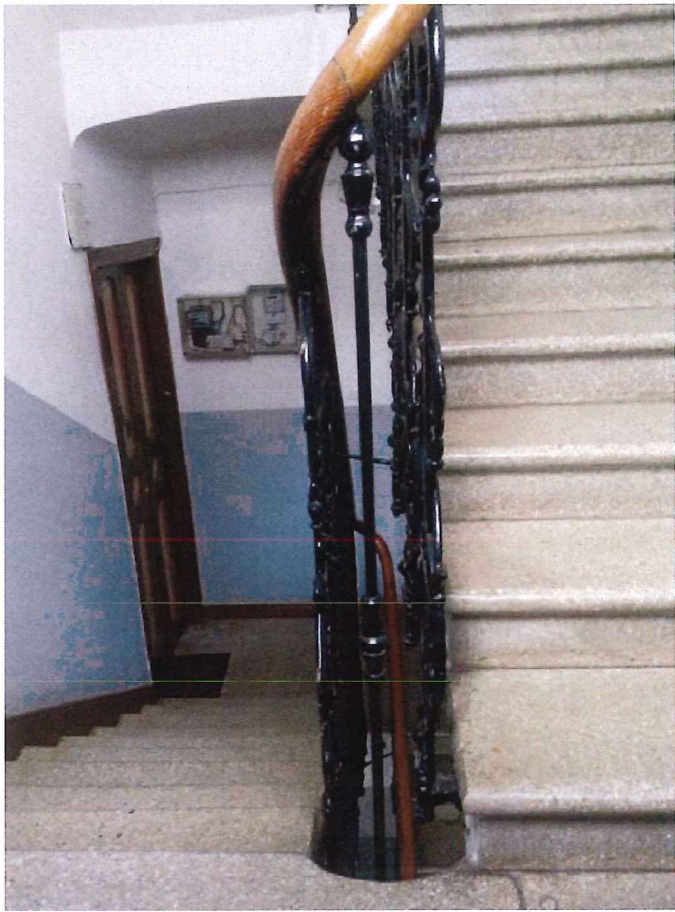
BALCONES





DETALLES



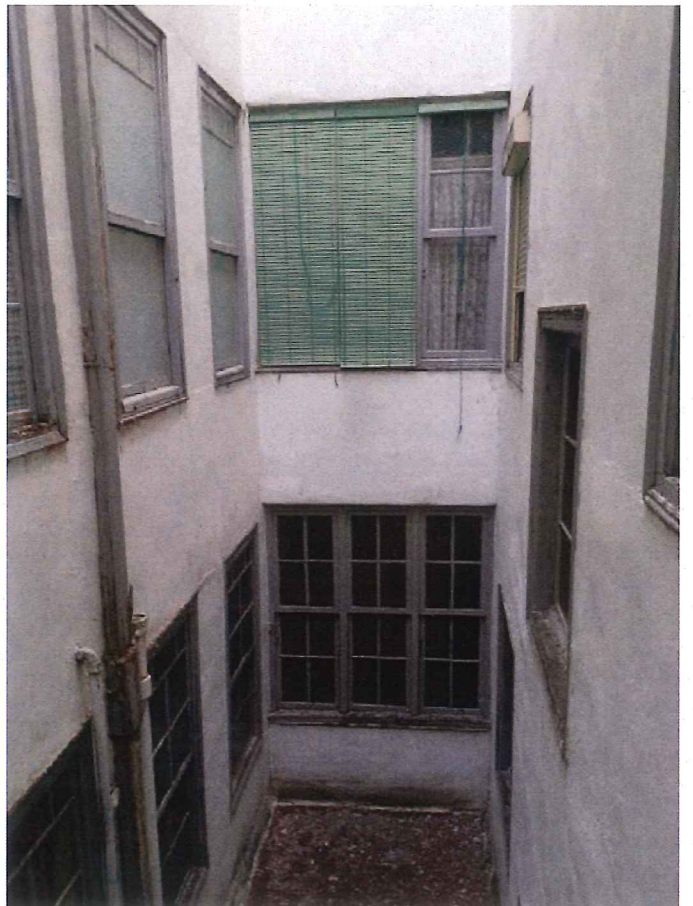


ESCALERA





PATIO INTERIOR





G A L E R I A





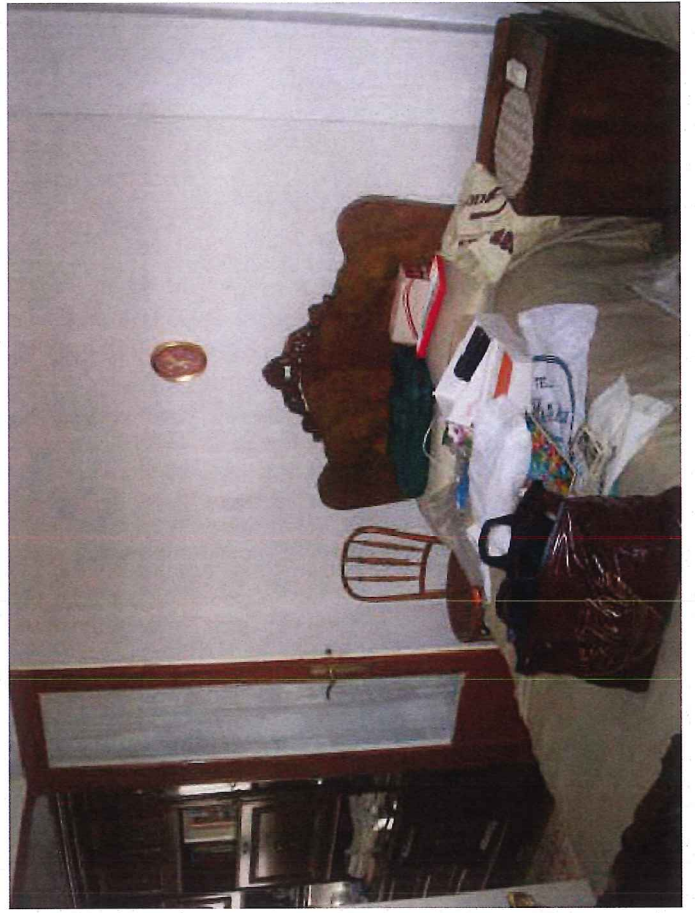
OCUPACION GALERIA



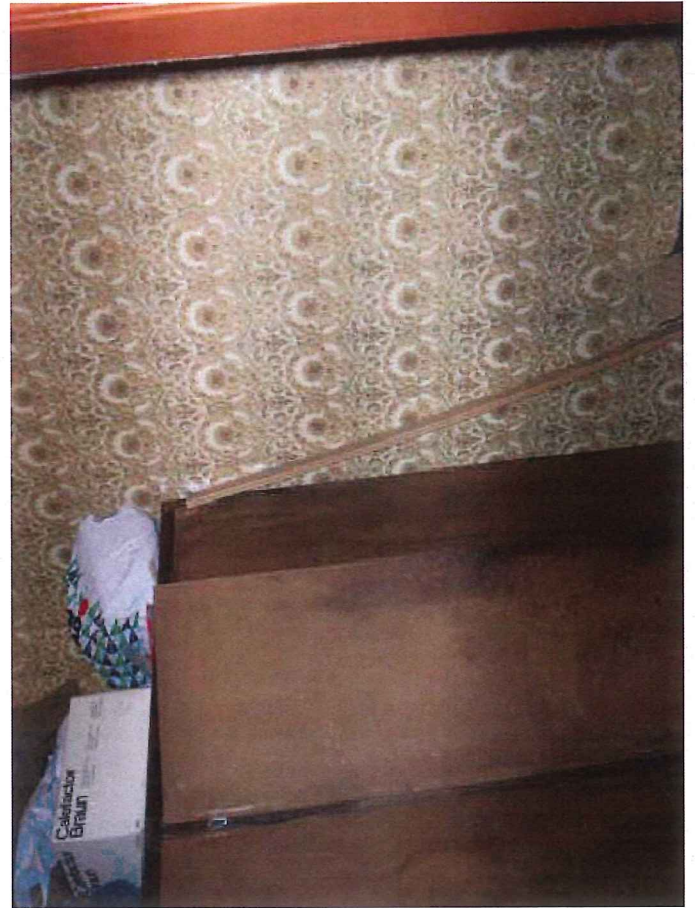


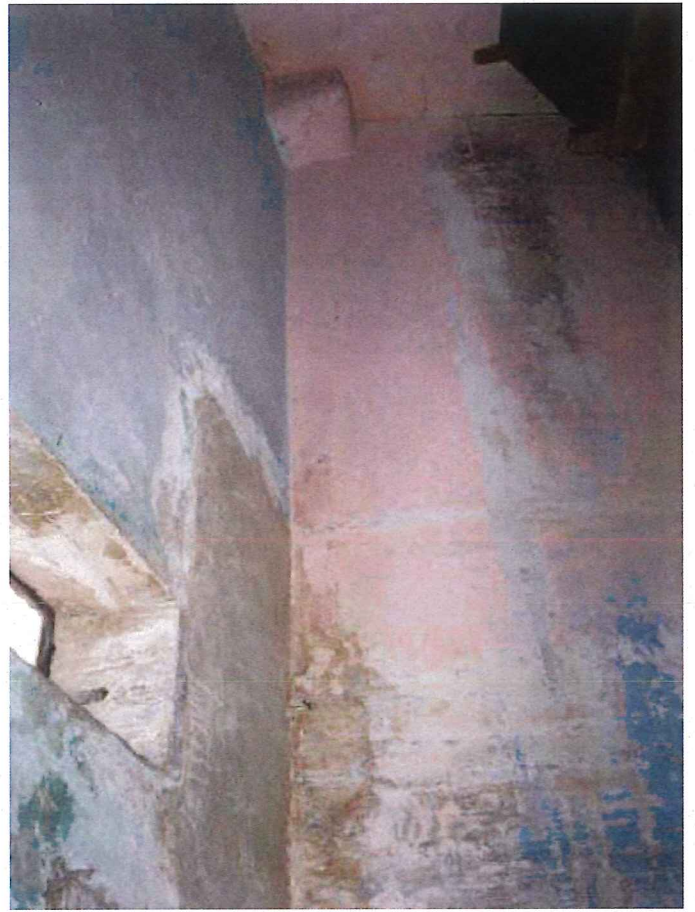
H A B I T A C I O N E S F A C H A D A



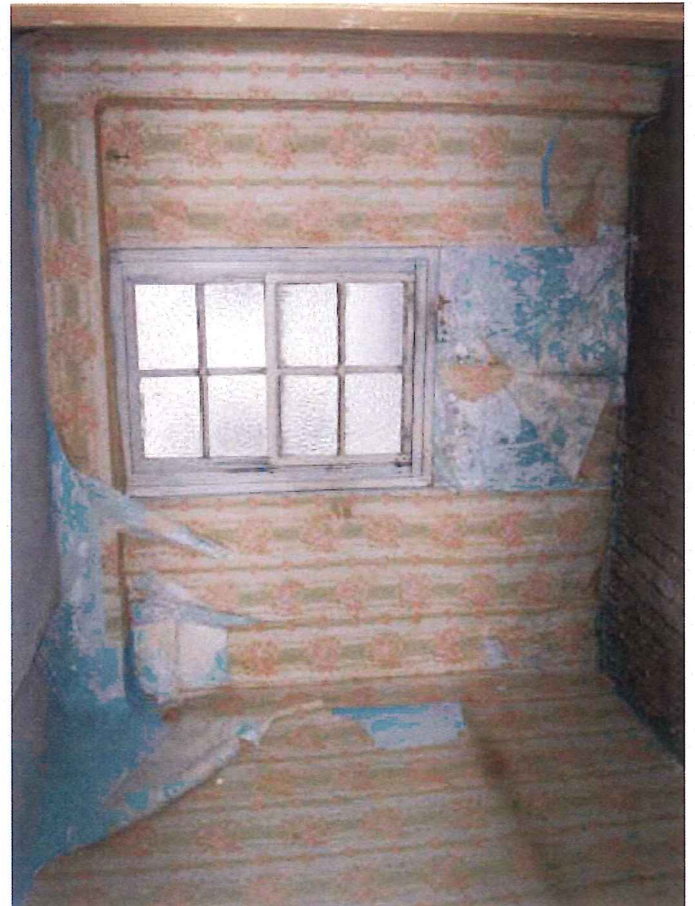


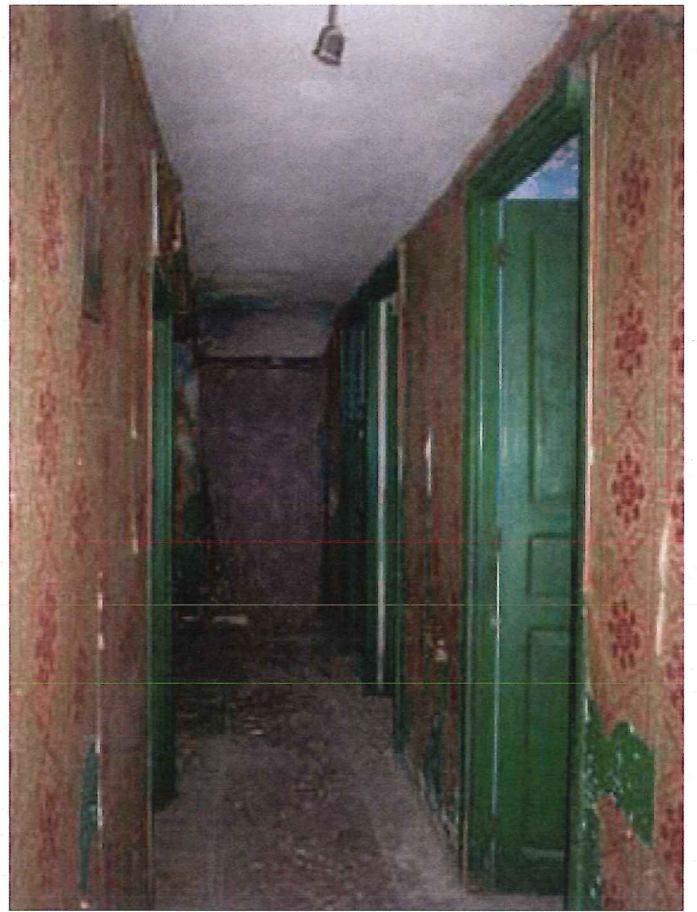
A L C O B A S



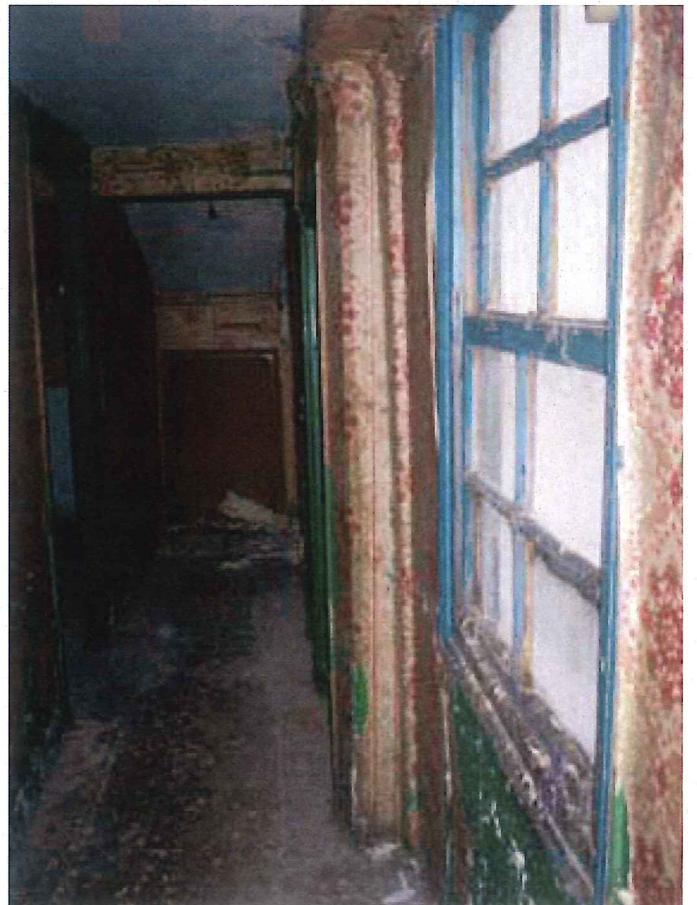


B A J O C U B - E R T A S





VIVIENDAS BAJOCUBIERTAS



A N E X O

6

INFORME DE TASACION

EXPEDIENTE

09-01-0117-14/419-000

TITULAR

MOUNTAIN VIEW REAL ESTATE, S.L.

PETICIONARIOs/Ref.: La Estación 18
Asunto: Consulta VM**OBJETO VALORACIÓN**

Valor de Mercado en Hipótesis de Venta Forzosa de Dos viviendas en planta segunda y dos viviendas en planta entrecubiertas en edificio residencial entremedianeras.

SITUACIÓNCalle LA ESTACION, Nº 18, Piso 2º y BC
09200 MIRANDA DE EBRO
Burgos**FECHA DE EXPEDICIÓN**

4 de Diciembre de 2014

Entidad Solicitante.: (7001-0000)
s/Ref.: La Estación 18
Asunto: Consulta VM

MOUNTAIN VIEW REAL ESTATE, S.L.
C/ GENERAL ALAVA, 26 - 1º
01005 - VITORIA-GASTEIZ (Araba)

TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A. (TECNITASA)
CERTIFICA:

Que realizado el informe de tasación que se acompaña con el nº de expediente 09-01-0117-14/419-000, el valor de tasación del objeto de valoración, obtenido por otro método, es de ciento catorce mil ciento diez euros con ochenta y cinco cent., de un porcentaje de la propiedad, según se detalla en el informe.

Objeto de Valoración: Valor de Mercado en Hipótesis de Venta Forzosa de Dos viviendas en planta segunda y dos viviendas en planta entrecubiertas en edificio residencial entremedianeras.

Situación: Calle la Estacion, Nº 18, Piso 2º y Bc, 09200, Miranda de Ebro, Burgos

Finalidad de la tasación: Simple Consulta

ESTA TASACIÓN NO ES PARA NINGUNA DE LAS FINALIDADES RECOGIDAS EN LA O.M. ECO 805/2003, POR LO QUE NO DEBE REALIZARSE CONFORME A SUS DISPOSICIONES. POR ELLO ESTA TASACIÓN NO SE HA REALIZADO DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN LA O.M. ECO 805/2003, LO QUE SE INFORMA A EFECTOS DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 61 DE DICHA ORDEN PARA LAS TASACIONES EMITIDAS POR SOCIEDADES DE TASACIÓN HOMOLOGADAS POR EL BANCO DE ESPAÑA.

(Orden ECO/805/2003, del 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de Abril de 2003. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008.)

VALOR DE TASACIÓN: 114.110,85 €

De este valor habrán de deducirse cuantas cargas, gravámenes y posibles vicios ocultos que, siendo desconocidos en la fecha en que se emite el presente informe, pudieran recaer sobre dicho bien.

CONDICIONANTES

El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a que se aporte documentación registral de los inmuebles objeto de valoración y a que en base a su presentación se puedan realizar las comprobaciones oportunas, la descripción que de los mismos se haga deberá coincidir con lo descrito a lo largo del presente informe, de no ser así el valor de tasación podría variar.

ADVERTENCIAS GENERALES

Se **ADVIERTE** que 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 núm. 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.

Se **ADVIERTE** que, dado que no ha sido posible obtener un Valor de Mercado para los inmuebles situados en la planta bajocubierta valorados, por el Método de Comparación o Actualización (por no haber detectado ofertas, transacciones, ni alquileres suficientes), se ha utilizado un procedimiento admitido en la práctica

Domicilio Social: Avda. de Europa, 26 - 2ª Planta, Edificio Atica
28224 Pozuelo de Alarcón (Madrid)

Sociedad inscrita en el Registro de Entidades
especializadas en tasación del Banco de
España con el n.º 4315

Inscrita en Registro Mercantil de Madrid
al Tomo 2.719, Folio 192, Sección 8ª
Hoja nº M-48015

C.I.F. A-78116324

Este Certificado no tendrá validez sin el número de expediente y sin el sello de Técnicos en Tasación, S.A.

profesional, en base a lo establecido en el artículo 43 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo; dicho procedimiento se denomina Método de Estimación del Coeficiente de Mercado.

El valor de tasación indicado se corresponde con el definido en las Normas Europeas de Valoración y las Normas Internacionales de Valuación como Valor de Mercado en Venta Forzosa. Para calcularlo se ha considerado la aplicación de un descuento comercial sobre los diferentes valores de mercado calculados.

Se **ADVIERTE** que no se puede informar sobre el estado de cargas y limitaciones al dominio de los inmuebles objeto de tasación al no disponer de Notas Simples Registrales actualizadas.

OBSERVACIONES

CALIFICACIONES DEL TASADOR: Las calificaciones del tasador son: Entorno, Muy Bueno; Edificio, Regular; Inmuebles, Regular-Malos.

Para la obtención del valor de tasación se han utilizado los métodos y valores derivados de los mismos que a continuación se detallan:

Valor de reemplazamiento: 133.520,95 €

Valor de comparación: 146.354,60 €

Otros metodos: 114.110,85 €

IDENTIFICACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	IDUFIR	Registro	Libro	Tomo	Folio	Ins.	FINCA
Piso 2º Dcha.	4561106/WN0246S/0005/FU		*(1)					2ºDrcha
Piso 2º Izda.	4561106/WN0246S/0006/GI		*(1)					2ºIzda
Bajocubierta Dcha.	4561106/WN0246S/0011/JP		*(1)					Bajcub Drc
Bajocubierta Izda.	4561106/WN0246S/0012/KA		*(1)					Bajcub Izd

*(1): Registro de MIRANDA DE EBRO Nº 1

Titular registral: Comunidad Propietarios C/ La Estación Nº 18.

El inmueble se encuentra actualmente sin uso.

Referencia catastral general: 45611/06/WN0246S/

VALORES(€)	SUELO	VUELO	COSTE	COMPARACIÓN	OTRO MÉTODO
Piso 2º Dcha.-2ºDrcha	18.723,81	38.103,30	58.342,58	75.768,96	<u>56.827,11</u>
Piso 2º Izda.-2ºIzda	18.862,27	34.077,30	67.937,13	70.585,64	<u>52.939,57</u>
Bajocubierta Dcha.-Bajcub Drc	---	2.191,45	3.652,90	---	<u>2.191,45</u>
Bajocubierta Izda.-Bajcub Izd	---	2.152,72	3.588,34	---	<u>2.152,72</u>
TOTAL GENERAL	37.586,08	76.524,77	133.520,95	146.354,60	114.110,85

Domicilio Social: Avda. de Europa, 26 - 2ª Planta, Edificio Atica
28224 Pozuelo de Alarcón (Madrid)
Sociedad inscrita en el Registro de Entidades especializadas en tasación del Banco de España con el n.º 4315
Inscrita en Registro Mercantil de Madrid al Tomo 2.719, Folio 192, Sección 8ª Hoja nº M-48015
C.I.F. A-78116324



Este Certificado no tendrá validez sin el número de expediente y sin el sello de Técnicos en Tasación, S.A.

V.TASACIÓN	S.UTIL (m²)	S.ADOPTADA (m²)	SEGURO (1)	VALOR DE TASACIÓN (€)
Piso 2º Dcha.-2ºDrcha	118,95	154,64	113.196,48	56.827,11
Piso 2º Izda.-2ºIzda	106,55	138,52	101.396,64	52.939,57
Bajocubierta Dcha.-Bajcub Drc	54,84	71,29	26.092,14	2.191,45
Bajocubierta Izda.-Bajcub Izd	53,87	70,03	25.630,98	2.152,72
TOTAL	334,21	434,48	266.316,24	114.110,85

(1) Valor del Seguro (Valor reemplazamiento bruto menos suelo): 266.316,24 €

Valor del Seguro (Valor reemplazamiento bruto menos suelo): 266.316,24 €

FECHA DE EMISIÓN: 4 de Diciembre de 2014

FECHA DE VISITA: 3 de Noviembre de 2014

FECHA LÍMITE DE VALIDEZ: 3 de Junio de 2015

Sello y Firma del Representante de la Sociedad



El tasador,

Fdo.: RAFAEL SAINZ ELORRIAGA

Validez de la tasación

Esta tasación solo es válida para la finalidad indicada en el presente informe. Tecnitasa no responsabiliza del uso de los datos, métodos o cualquier otro supuesto adoptado en informe, para cualquier propósito de uso de la tasación o finalidad distinta de la expresada. Este Certificado no tendrá validez sin el número de expediente y sin el sello de Técnicos en Tasación, S.A.

Protección de datos de carácter personal

Conforme a lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A. informa que los datos personales que figuran en este documento están incluidos en un fichero titularidad de la empresa, cuya finalidad es la prestación del servicio de tasación y, tratándose de clientes, su gestión o el envío de comunicaciones comerciales del Grupo TECNITASA que pudieran resultar de su interés, y reconoce a sus titulares los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición sobre tales datos, gratuitamente, enviando solicitud a TÉCNICOS EN TASACIÓN Avda. de Europa, 26 - Edificio 5, 2 D. Centro Empresarial Ática 28224 Pozuelo de Alarcón (Madrid); a tecnitasa@tecnitasa.es, o al fax nº 91 4113827. Igualmente, TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A., informa que está obligada por ley a ceder parte de tales datos al Banco de España, a la CNMV, a la Dirección General de Seguros, a las entidades financieras que hayan intervenido como mandatarias y a los propietarios de los bienes objeto de tasación, que los utilizarán en ejercicio de las funciones o competencias que tienen establecidas.

Acceso a datos de terceros por cuenta del cliente

Para la adecuada elaboración de este documento, TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A., ha tratado en nombre y por cuenta del cliente datos de carácter personal de terceros, convirtiéndose en Encargado del Tratamiento y asumiendo el compromiso de: a) Tratarlos únicamente conforme a las instrucciones del cliente. b) No aplicarlos ni utilizarlos con fines distintos a la prestación de los servicios de tasación contratados. c) No comunicarlos, ni siquiera para su conservación, a otras personas, a excepción de los organismos o entidades privadas a las que deba dirigirse en estricto cumplimiento de la Ley o de las funciones encomendadas por el cliente, hallándose expresamente autorizada por éste para contratar a aquellas entidades de su elección cuya intervención considere necesaria para la prestación de los servicios de tasación contratados. d) Garantizar la adopción e implementación de las medidas de seguridad que, en virtud de lo dispuesto en la normativa de protección de datos, correspondan en función de los datos accedidos. e) Guardar absoluto secreto y confidencialidad respecto de tales datos dando traslado al personal que intervenga en el tratamiento de su obligación de guardar secreto. f) Una vez concluido el servicio de tasación, TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A. devolverá al cliente los datos personales objeto de tratamiento almacenados en sus equipos al igual que cualquier soporte o documento en que consten, procediendo, acto seguido, a su eliminación, salvo que exista obligación legal de custodia o sea necesaria su conservación frente a posibles responsabilidades legales.

A) SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

SOLICITANTE:	MOUNTAIN VIEW REAL ESTATE, S.L.	N.I.F: B01503622
ENTIDAD SOLICITANTE:		(7001-0000)
ENTIDAD TASADORA:	Técnicos en Tasación S.A. Inscrita en el Banco de España con nº 4315	
FINALIDAD DE LA TASACIÓN:	SIMPLE CONSULTA	
OBJETO DE VALORACIÓN:	VALOR DE MERCADO EN HIPÓTESIS DE VENTA FORZOSA DE DOS VIVIENDAS EN PLANTA SEGUNDA Y DOS VIVIENDAS EN PLANTA ENTRECUBIERTAS EN EDIFICIO RESIDENCIAL ENTREMEDIANERAS.	

ESTA TASACIÓN NO ES PARA NINGUNA DE LAS FINALIDADES RECOGIDAS EN LA O.M. ECO 805/2003, POR LO QUE NO DEBE REALIZARSE CONFORME A SUS DISPOSICIONES. POR ELLO ESTA TASACIÓN NO SE HA REALIZADO DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN LA O.M. ECO 805/2003, LO QUE SE INFORMA A EFECTOS DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 61 DE DICHA ORDEN PARA LAS TASACIONES EMITIDAS POR SOCIEDADES DE TASACIÓN HOMOLOGADAS POR EL BANCO DE ESPAÑA.

(Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinando derechos para determinadas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008.)

B) IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

B.1. MUNICIPIO	MIRANDA DE EBRO	B.2. PROVINCIA	Burgos
B.3. C.P.	09200	B.4. Calle	LA ESTACION
B.5. Nº	18	B.6. Piso	2º y BC

B.7. AMPLIACIÓN DE DIRECCIÓN, LINDEROS

Los linderos comprobados por el tasador coinciden con los descritos en la documentación adjunta. Los inmuebles objeto de valoración se corresponden a la planta segunda y bajocubiertas del edificio identificado con el número 18 de la calle La Estación en pleno centro urbano y representativo de la localidad de Miranda de Ebro.

La parcela de situación dispone de los siguientes linderos: Noroeste, calle La Estación; Sureste, edificio identificado con el número 2 de la calle Francisco Cantera; Suroeste, patio de parcela; y Noroeste, edificio identificado con el número 16 de la calle La Estación.

DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

IDENTIFICACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	IDUFIR	Registro	Libro	Tomo	Folio	Ins.	FINCA
Piso 2º Dcha.	4561106/WN0246S/0005/FU		*(1)					2ºDrcha
Piso 2º Izda.	4561106/WN0246S/0006/GI		*(1)					2ºIzda
Bajocubierta Dcha.	4561106/WN0246S/0011/JP		*(1)					Bajcub Drc
Bajocubierta Izda.	4561106/WN0246S/0012/KA		*(1)					Bajcub Izd

*(1): Registro de MIRANDA DE EBRO Nº 1

Identificación Catastral General: 4561106/WN0246S//

No se aporta documentación registral de los inmuebles objeto de tasación.

TITULAR REGISTRAL: Comunidad Propietarios C/ La Estación Nº 18.

En la documentación aportada y que se adjunta, no consta la titularidad del inmueble valorado.

ESTADO DEL INMUEBLE: Terminado

TIPO DE INMUEBLE: Edificio

C) COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN**C.1. COMPROBACIONES REALIZADAS**

Identificación física mediante inspección ocular, comprobándose la superficie valorada.

Servidumbres visibles y estado de conservación.

Estado de Ocupación, uso y explotación.

Régimen de Protección pública.

Protección Patrimonio Arquitectónico.

Comprobación de la adecuación urbanística.

C.2. DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Plano de situación / Croquis del inmueble / Documentación catastral / Ficha Urbanística / Reportaje fotográfico

D) LOCALIDAD Y ENTORNO**D.1. TIPO DE NÚCLEO**

TIPO DE NUCLEO: Municipio autónomo, cabecera del partido judicial de su nombre

ACTIVIDAD PRINCIPAL: La actividad principal es el comercio y la industria, fundamentada en el sector agrícola, con un gran peso en el polígono industrial de Bayas.

D.2. OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

OCUPACION LABORAL: La población se ocupa mayoritariamente en las labores propias de la actividad del núcleo.

NIVEL DE RENTA: El nivel de renta de la población es medio.

D.3. POBLACIÓN

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2014 la población del término municipal es de 37.648 habitantes de derecho, la tendencia, respecto al padrón de 2011, es decreciente. Después de unos años de aumento de población la población esta experimentado una pérdida de población sostenida en los últimos años.

D.4. EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

La población, tanto de hecho como de derecho, permanece estable a lo largo del año.

D.5. DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

El inmueble objeto de valoración se sitúa en la calle La Estación, vía principal de comunicación y desarrollo peatonal del ensanche que experimenta la localidad hacia la margen derecha del Río Ebro. El ámbito corresponde a la zona próxima al Parque Antonio Machado, punto de referencia de la zona para el recreo de los mirandeses.

ENTORNO: El entorno que rodea al inmueble es el centro urbano de la población.

NIVEL DE RENTA: El nivel de renta del entorno es medio.

INFRAESTRUCTURA: Las propias del suelo urbano: Pavimentación, acerado y alumbrado público, redes de

saneamiento y de distribución de agua potable, energía eléctrica en baja tensión y telefonía.

Rasgos: ANTIGÜEDAD: La antigüedad del entorno próximo es de más de 10 años.

CONSOLIDACIÓN: El grado de consolidación del entorno próximo se estima en un 100 %.

NIVEL DE RENTA: Medio/alto.

HOMOGENEIDAD: Alta.

USOS DOMINANTES: Residencial primera vivienda.

OCUPACION: Media.

RENOVACIÓN: Suficiente.

La ciudad de Miranda de Ebro es una localidad y municipio español ubicado en el norte del país, perteneciente a la provincia de Burgos, en la comunidad autónoma de Castilla y León. Está situado en la comarca del Ebro, al noreste de la provincia, limitando con Álava y La Rioja.

En el plano económico tiene un marcado carácter industrial y es un importante nudo de comunicaciones, especialmente ferroviario. La industria química, alimentaria y aeronáutica son sus máximos exponentes. En un radio de tan solo 80 km se encuentran las ciudades de Bilbao, Burgos, Logroño y Vitoria.

Inicialmente Miranda de Ebro nació en la ribera izquierda del río Ebro como una avanzadilla militar en lo alto del cerro La Picota durante la reconquista. Durante la Edad Media saltó el río, aunque no fue más grande que cualquier otra aldea del entorno. Constaba en un pequeño número de calles rodeadas por una muralla y comunicadas por un puente que se convirtió en esencial en el desarrollo de la población.

Miranda es una ciudad con dos fuertes condicionantes, el río Ebro y las instalaciones ferroviarias, los cuales han marcado su desarrollo durante toda su existencia. En 1903, el ingeniero Federico Keller diseñó un plan de reforma interior y ensanche para la ciudad que se ha seguido hasta nuestros días. El hito más importante en la historia del urbanismo mirandés tuvo lugar el 31 de enero de 1987, cuando el trazado del ferrocarril que dividía la ciudad fue desviado bajo un túnel y reemplazado con una gran avenida llamada Ronda del Ferrocarril. Miranda se caracteriza por ser un municipio ordenado ortogonalmente, con edificios más bien altos y poco extensos. El PGOU de Miranda de Ebro se encarga de la ordenación de la ciudad desde 1970. Con la llegada del nuevo siglo Miranda de Ebro se expandió hacia el este y el sur creando barrios más amables con grandes calles y zonas verdes. También se peatonalizó parte del centro de la ciudad, como por ejemplo su calle principal, la calle La Estación.

D.6. CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

Las propias del suelo urbano: Pavimentación, acerado y alumbrado público, redes de saneamiento y de distribución de agua potable, energía eléctrica en baja tensión y telefonía, el grado de conservación y desarrollo se considera adecuado.

D.7. EQUIPAMIENTO

Equipamientos suficientes: sanitarios, comerciales, docentes y lúdicos. Los propios del casco urbano, en cualquier caso dispone de un grado y nivel de equipamientos acordes a su tamaño poblacional, a un nivel superior los equipamientos de referencia se encuentran en la cercana ciudad de Vitoria-Gasteiz, o en la capital de provincia más distante.

D.8. COMUNICACIONES

La calle de situación se encuentra perfectamente relacionada con el resto de la trama urbana de la localidad, se trata de una vía de referencia de carácter peatonal que recorre de noroeste a sureste el ensanche de la localidad, conectando la rotonda viaria que organiza los accesos desde el casco viejo y la N-1, con la calle Logroño, vía de salida de la localidad hacia la BU-740 que nos conduce a un nudo viario con la AP-68 y la N-124.

La peatonalización de la calle resta interés viario a la calle de situación, limitando su accesibilidad.

D.9. OTRAS CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO

RENOVACIÓN Y DESARROLLO. El ámbito de situación corresponde a un espacio urbano totalmente desarrollado y consolidado urbanísticamente, no se aprecia la existencia de parcelas vacantes ni de nuevas promociones a la venta, limitándose la actividad inmobiliaria a operaciones de compraventa de vivienda segunda mano y/o a obras de rehabilitación o remodelación de los inmuebles que el paso de los años vadejando fuera de vigencia o con condiciones de habitabilidad reducida.

APARCAMIENTOS. El ámbito de situación se consolida por edificaciones que en la mayor parte de los casos carecen de espacios habilitados específicamente para el estacionamiento de vehículos, esta circunstancia unida a la elevada densidad edificatoria del ámbito así como a la escasez de espacio libres de uso público destinados al efecto, provoca dificultades para el estacionamiento de vehículos en momentos puntuales de la jornada. Destacar como la calle de situación es de carácter peatonal quedando prohibido el acceso y estacionamiento de vehículos con carácter general.

IDENTIFICABILIDAD. Las condiciones de identificabilidad son igualmente notables, con las limitaciones lógicas derivadas de su situación entre medianeras.

ACCESIBILIDAD. Las condiciones de accesibilidad al inmueble son limitadas para vehículos, el edificio de situación dispone de frente de fachada a la calle de situación por la que se plantea el acceso al núcleo de comunicación vertical. La calle de situación es peatonal con limitaciones de acceso a vehículos para residentes.

INTERES RESIDENCIAL. El interés residencial del ámbito de situación es notable, ámbito de uso característico residencial con una calidad media-alta de los edificios que le consolidan y unos notables condiciones de situación y relación urbana.

INTERES COMERCIAL. El interés comercial del entorno es notable, la calle de situación es una de las vías de referencia de la trama urbana de la localidad de Miranda de Ebro, donde tienen sus sedes las principales firmas comerciales y administrativas que operan en la localidad.

E) DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

Al ser el objeto de la presente valoración un elemento de un edificio, no existe terreno específico.

F) DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN**F.1. DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO**

Los inmuebles objeto de valoración se localizan en una edificación residencial desarrollada en altura en régimen de división horizontal manteniendo la unidad parcelaria. Se trata de una construcción original de consolidación del ensanche de la localidad que data de los años veinte.

El edificio se adosa a otros de similares características dando lugar a una manzana cerrada. Consta de planta baja de uso comercial donde se inserta el portal de acceso al núcleo de comunicación vertical que queda integrado por una escalera de ida y vuelta adosada a patio interior de parcela, cuatro plantas de uso residencial con dos viviendas por planta y planta de entrecubiertas que dispone igualmente de dos viviendas (apartamentos interiores).

F.2. TIPOLOGÍAS**RESIDENCIAL PISO**

Tipología plantas tipo: La visita de inspección ocular se plantea sobre la planta segunda del edificio de situación, considerando que las condiciones tipológicas del resto de las plantas son idénticas a excepción de la planta de entrecubiertas que recibe consideración a parte.

Cada planta sobre rasante se divide en dos viviendas prácticamente simétricas en torno a la línea central del edificio (escalera) con la única variante de la vivienda derecha sobre la izquierda de disponer un dormitorio más fachada principal.

RESIDENCIAL PISO

Las condiciones tipológicas de las viviendas viene determinada por el notable fondo de la parcela que da lugar a la aparición de estancias interiores sin ventilación directa o con ventilación a través de otras estancias, organizándose interiormente a través de un largo corredor vinculado al patio interior de parcela, diseñado para dotar de luces y vistas al interior de la parcela.

RESIDENCIAL BAJOCUBIERTA

Tipología bajocubierta: Las dos viviendas acondicionadas en la planta bajocubiertas del edificio desituación corresponden a elementos de carácter residual que surgen aprovechando la mayor altura de la zona central de cubierta, se trata por lo tanto de viviendas interiores, orientadas única y exclusivamente al patio interior de luces de parcela. El esquema tipológico responde por lo tanto a las limitaciones de uso del citado espacio, buscando las pocas condiciones de luz que se obtienen del patio interior, la vivienda derecha aprovecha este para iluminar sus estancias principales dejando un distribuidor más periférico y la vivienda izquierda vincula su distribuidor al patio con más estancias interiores.

Espacios en cualquier caso con limitaciones de uso y/o aprovechamiento.

F.3. ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN

Construcción tradicional, en la que la estructura se resuelve a base de mampostería sobre la que se levanta un entramado de madera de pilares y vigas como elementos portantes de forjados del mismo material. La estructura de cubierta se plantea igualmente a base de elementos portantes de madera, vigas, correas, pares, ripia, sobre la que se dispone teja cerámica como material de cobertura.

Los muros de fachada se plantean a base de mampostería enfoscada y pintada a calle de situación y muros mixtos entramados de fábrica enfoscada y pintada en fachadas a patios.

F.4. SUPERFICIES (M²)

USO CONSIDERADO	Util	CCC	R	Constru	
	Comprob.	Comprob.	Comprob.	Catastral	Adoptada
Piso 2º Dcha.	118,95	154,64	1,30	132,00	154,64
Piso 2º Izda.	106,55	138,52	1,30	122,00	138,52
Bajocubierta Dcha.	54,84	71,29	1,30	36,00	71,29
Bajocubierta Izda.	53,87	70,03	1,30	33,00	70,03
TOTAL	334,21	434,48		323,00	434,48

USO CONSIDERADO TERRAZAS Y/O
 PORCHES
 COMPUTADOS AL
 50%

Piso 2º Dcha.	0,73 m ²
Piso 2º Izda.	0,73 m ²
Bajocubierta Dcha.	---
Bajocubierta Izda.	---

F.5. DISTRIBUCIÓN

RESIDENCIAL PISO.-Segundo izquierda consta de: La vivienda situada en la planta segunda mano derecha consta según se comprueba en la visita de inspección ocular realizada de las siguientes estancias: vestíbulo de entrada del que se tiene acceso a un dormitorio con balcón, sala de estar con mirador y al pasillo-distribuidor que organiza el resto de estancias. Una alcoba vinculada a la sala de estar, cuarto a patio interior de parcela al igual que el cuarto de baño, alcoba que se vincula a una sala y la cocina-comedor a patio de manzana completan la distribución.

RESIDENCIAL PISO.-Segundo derecha consta de: La vivienda segundo izquierda dispone de la misma distribución descrita para la vivienda derecha, introduciendo un segundo dormitorio a fachada principal a y viario un cuarto interior entre las alcobas.

RESIDENCIAL BAJOCUBIERTA.-Bajocubierta izquierda consta de: El bajocubierta izquierda se organiza a lo largo de un pasillo-distribuidor que organiza el resto de estancias: trastero bajo faldón a fachada principal, tres cuartos interiores, despensa, cocina, aseo y un dormitorio a pario interior.

RESIDENCIAL BAJOCUBIERTA.-Bajocubierta derecha consta de: El bajocubierta derecha se distribuye a lo largo de un amplio pasillo-distribuidor y consta de dos trasteros bajo faldón a fachada principal, cocina-comedor, dormitorio, aseo, sala y un cuarto interior.

F.6. TERMINACIONES

RESIDENCIAL PISO.- Segundo izquierda.- El pavimento de vestíbulo, pasillo-distribuidor, baño y cocina-comedor es de laminados pvc / El pavimento de dormitorio, sala de estar, alcoba sala de estar, cuarto, alcoba sala y sala es de entarimado / El pavimento de balcón es de solera / Las paredes de vestíbulo, dormitorio, sala de estar, pasillo-distribuidor, alcoba sala de estar, cuarto, alcoba sala y sala son de papel pintado / Las paredes de balcón son de pintura, carpintería / Las paredes de baño y cocina-comedor son de alicatado-pintura / El techo de vestíbulo, dormitorio, balcón, sala de estar, pasillo-distribuidor, alcoba sala de estar, cuarto, baño, alcoba sala, sala y cocina-comedor es de pintura / Segundo derecha.- El pavimento de vestíbulo, dormitorios, sala de estar, alcoba sala de estar, pasillo-distribuidor, cuarto, cuarto interior, alcoba sala y sala es de laminados pvc / El pavimento de baño y cocina-comedor es de cerámicos / Las paredes de vestíbulo, dormitorios, sala de estar, alcoba sala de estar, pasillo-distribuidor, cuarto, cuarto interior, alcoba sala y sala son de pintura / Las paredes de baño son de alicatados-pintura / Las paredes de cocina-comedor son de alicatado-pintura / El techo de vestíbulo, dormitorios, sala de estar, alcoba sala de estar, pasillo-distribuidor, cuarto, cuarto interior, baño, alcoba sala, sala y cocina-comedor es de pintura /

RESIDENCIAL BAJOCUBIERTA.- Bajocubierta izquierda.- El pavimento de pasillo, trastero, cuartos, cocina, aseo y dormitorio es de entarimado / Las paredes de pasillo, cuartos, cocina y aseo son de papel pintado-pintura / Las paredes de trastero son de pintura / Las paredes de dormitorio son de papel pintado / El techo de pasillo, cuartos, cocina, aseo y dormitorio es de pintura / El techo de trastero es de entablado / Bajocubierta derecha.- El pavimento de pasillo-distribuidor, trasteros, cocina-comedor, dormitorio, aseo, sala y cuarto es de entarimado / Las paredes de pasillo-distribuidor y trasteros son de pintura / Las paredes de cocina-comedor son de papel pintado-pintura-alicatado / Las paredes de dormitorio son de papel pintado-pintura / Las paredes de aseo, sala y cuarto son de papel pintado / El techo de pasillo-distribuidor, cocina-comedor, dormitorio, aseo, sala y cuarto es de pintura / El techo de trasteros es de entablado

F.7. CARPINTERÍA EXTERIOR

RESIDENCIAL PISO

Carpintería de madera pintada con acristalamiento sencillos, como elementos de oscurecimiento se disponen contraventanas de madera pintada ó persianas enrollables de Pvc.

RESIDENCIAL BAJOCUBIERTA

Madera pintada con acristalamientos sencillos.

F.8. CARPINTERÍA INTERIOR

RESIDENCIAL PISO

Madera pintada y/o barnizada.

RESIDENCIAL BAJOCUBIERTA

Madera pintada.

F.9. INSTALACIONES ESPECÍFICAS

Agua caliente sanitaria: Las viviendas de planta segunda disponen de instalación de agua caliente sanitaria la cual se suministra desde caldera mural o termo acumulador eléctrico. / Fontanería y aparatos sanitarios: Instalación convencional de fontanería con aparatos sanitarios de porcelana vitrificada esmaltada en tonos claros. / Calefacción: La vivienda izquierda de la planta segunda dispone de instalación de calefacción convencional por circuito bitubular a emisores de fundición desde caldera mural de gas ciudad.

El resto de viviendas visitadas no disponen de instalación de calefacción. / Televisión y telefonía: Si. / Portero automático: No, en el portal se instala un llamador sin intercomunicador. / Gas ciudad: Si. / Ascensor: No. / Planta entrecubiertas: Las viviendas de la planta entrecubiertas se encuentran en malas condiciones de conservación sin instalaciones específicas, lo que da lugar a elementos que no reúnen condiciones de habitabilidad.

F.10. SITUACIÓN ACTUAL

El estado general del inmueble es regular, se trata de una construcción de los años veinte en la que no se han realizado obras importantes de rehabilitación, aunque si mantenimiento general, se han reformado las instalaciones generales y la cubierta.

El estado concreto de las viviendas de las planta segunda es bueno aunque sin actualizar, se trata de viviendas que reúnen condiciones de habitabilidad no comparables con la vivienda actual. Las viviendas de la planta entrecubiertas se encuentran fuera de uso en un estado de conservación muy malo que hace imposible su habitabilidad.

F.11. ANTIGÜEDAD

USO CONSIDERADO	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REHABILITACIÓN	Uso Ppal./Vida util
Piso 2º Dcha.	1.928	---	Residencial/100
Piso 2º Izda.	1.928	---	Residencial/100
Bajocubierta Dcha.	1.928	---	Residencial/100
Bajocubierta Izda.	1.928	---	Residencial/100

G) DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA. El edificio de situación se encuentra catalogado disponiendo de un grado de protección estructural, no permitiéndose en ningún caso obras de ampliación.

En edificaciones con protección estructural se permiten las siguientes obras. Las obras permitidas serán las de restauración, conservación, consolidación y rehabilitación, debiendo mantener sus fachadas y formación de cubierta así como sus elementos estructurales, tales como estructura, forjados, patios y escaleras, y, asimismo, los acabados y materiales originarios característicos de la edificación, tales como enlosados y enrollados de portales y escaleras, soluciones estructurales vistas (pies derechos y viguerías de madera), barandillas y rejerías, peldaños de sillería y cerámicos, y demás elementos característicos. Excepcionalmente pueden autorizarse, previa justificación y estudio pormenorizado, las obras de reestructuración que no alteren la imagen exterior de la edificación originaria, entre las que se consideran las obras necesarias para lograr, en su caso, el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad de las edificaciones catalogadas con este nivel de protección.

Edificabilidad: En el caso de obras de restauración, conservación, consolidación o rehabilitación, el volumensará el edificado, autorizándose el aprovechamiento bajo cubierta para los usos que expresamente se permitan. Excepcionalmente, las obras de rehabilitación que se autoricen en edificios en los que no se mantiene actualmente completa su volumetría originaria o preexistente, podrán alcanzar el volumen edificado desaparecido siempre y cuando pueda justificarse la situación anterior.

Se permitirá la construcción de entreplantas siempre que no se supere la edificabilidad máxima otorgada por la normativa urbanística aplicable al edificio ni se infrinjan Ordenanzas Municipales, y que el edificio no tenga asignada una protección Integral o estructural.

En los casos de obras de reestructuración, la edificabilidad será la fijada por aplicación de las Normas Particulares de este Plan General.

PLANEAMIENTO VIGENTE. En la inspección visual efectuada en la visita al inmueble, no se han apreciado circunstancias que pudieran denotar un incumplimiento del P.G.O.U. vigente en el término municipal de Miranda de Ebro.

Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente de forma parcial por Orden FOM 1349/2005 de 26 de septiembre de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

H) RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

H.1. TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) :	Comunidad Propietarios C/ La Estación N° 18.
Destino previsto :	Venta

I) ANÁLISIS DE MERCADO

I.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 los inmuebles que se valoran es de nivel bajo.

I.2. DEMANDA

El nivel de la demanda de viviendas en general en el entorno próximo a los inmuebles que se valoran es de nivel medio-bajo.

I.3. INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

El intervalo de variación, en valores unitarios, de viviendas de similares características a las objeto de valoración ubicadas en el entorno próximo a los inmuebles que se valoran oscila entre 300,00 €/m² y 600,00 €/m².

El valor de mercado está por debajo de los mínimos de la base de datos estadística de Atasa para el periodo 2013/1 a 2013/4, en el código postal de situación, según consulta nº 12823707 a dicha base de datos. El precio de viviendas de gran superficie de cierta antigüedad sin reformar, como es el caso de las viviendas tasadas, es siempre inferior al de las viviendas del mismo código postal y de un entorno cercano, pero sin dichas características.

I.4. EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

La relación entre la Oferta y la Demanda de viviendas ubicadas en el entorno próximo a los inmuebles que se valoran se encuentra desequilibrada por la limitada demanda que se limita a viviendas de reciente construcción, sin parámetros de revalorización.

J) DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

J.1. COMPARABLES(€/M²) MÉTODO DE COMPARACIÓN

REFERENCIA	IDENTIFICACION	FECHA	ANT.	FUENTE	m ²	€/m ²	COEF.	€/m ² HOMOG.
(T01) 4191114500744	RAMON Y CAJAL, N° 2, MIRANDA DE EBRO	05/11/2014	84	Agente De La Propiedad Inmobiliaria	137	583,94	1,016	593,28
(T02) 4191114500745	SATURNINO RUBIO, N° 1, MIRANDA DE EBRO	06/11/2014	55	Agente De La Propiedad Inmobiliaria	131,25	557,33	0,958	533,92
(T03) 4191114500748	ALFONSO VI, N° S/N, MIRANDA DE EBRO	06/11/2014	50	Agente De La Propiedad Inmobiliaria	150	600,00	0,919	551,40
(T04) 4191114500746	RAMON Y CAJAL, N° 3, MIRANDA DE EBRO	06/11/2014	50	Agente De La Propiedad Inmobiliaria	121	578,51	0,894	517,19
(T05) 4191114500752	LA ESTACION, N° S/N, MIRANDA DE EBRO	06/11/2014	64	Agente De La Propiedad Inmobiliaria	147,5	508,47	0,913	464,23
(T06) 4191014500739	RAMON Y CAJAL, N° 6, MIRANDA DE EBRO	28/10/2014	74	Agente De La Propiedad Inmobiliaria	126,25	376,24	1,016	382,26
(T07) 4191114500753	DEL CID, N° Homog, MIRANDA DE EBRO	06/11/2014	50	Agente De La Propiedad Inmobiliaria	142,5	385,96	1,004	387,50

Precio homogeneizado por m², Residencial Piso

489,97 €

J.2. CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	T01	T02	T03	T04	T05	T06
Situación	1,00	1,05	1,05	1,00	1,00	1,05
Superficie	0,98	0,98	1,00	0,97	0,97	0,97
Antigüedad/Conservación	1,00	0,97	0,96	0,96	0,98	0,99
Calidades/polivalentes/instala	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	1,05
Altura/orientación/vistas	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96

TOTALES	1,016	0,958	0,919	0,894	0,913	1,016
---------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

J.3. CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	T07
Situación	1,10
Superficie	0,99
Antigüedad/Conservación	0,96
Calidades/polivalentes/instala	1,00
Altura/orientación/vistas	1,00
Otros	0,96
TOTALES	1,004

J.4. CALCULO DEL COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION DE LOS ELEMENTOS (KE)

ELEMENTO	Coef. por Orientacion	Coef. por planta	Coef. por terraz. patios	Coef. por Superficie	Coef. por estado de conserv	Ke Total
Piso 2º Dcha. (2ºDrcha)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Piso 2º Izda. (2ºIzda)	1,00	1,00	1,00	1,01	1,03	1,04

J.5. VALOR UNITARIO DE MERCADO, MÉTODO DE COMPARACIÓN (€/M²)

El método de comparación se basa en un principio de sustitución y permite determinar el valor de mercado del inmueble a tasar mediante la comparación de éste con testigos seleccionados de características similares.

Las características que comparan son: Ubicación y caracterización de la zona, superficie, antigüedad, uso, tipología,... En base a esta comparación se calcula el coeficiente de homogeneización de los testigos que aparece en el cuadro del estudio de mercado.

USO CONSIDERADO	V.HOMOG.	Ke	D.REALES	E.RECUP.	D.FUNCI.	K	V.MERCADO
Piso 2º Dcha. (2ºDrcha)	489,97	1,00	---	---	---	1,299	489,97
Piso 2º Izda. (2ºIzda)	489,97	1,04	---	---	---	1,039	509,57

J.6. CUADRO RESUMEN DE VALORES (€/M²)

UNITARIO	Sup. M²	Reperc. €/m²	G. Terr. €/m²	C. Constr. €/m²	G. Nec. €/m²	VRB €/m²	% dep	% der	VRN €/m²
Piso 2º Dcha. (2ºDrcha)	154,64	121,08	---	600,00	132,00	853,08	65,0	---	377,28
Piso 2º Izda. (2ºIzda)	138,52	136,17	---	600,00	132,00	868,17	51,6	---	490,45
Bajocubierta Dcha. (Bajcub Drc)	71,29	---	---	300,00	66,00	366,00	86,0	---	51,24
Bajocubierta Izda. (Bajcub Izd)	70,03	---	---	300,00	66,00	366,00	86,0	---	51,24

TOTAL	Sup.	V.Suelo (€)	G. Terr. (€)	C. Constr. (€)	G. Nec. (€)	VRB (€)	VRN (€)
TOTAL PISO	293,16	37.586,08	---	175.896,00	38.697,12	252.179,20	126.279,71
TOTAL BAJOCUBIERTA	141,32	---	---	42.396,00	9.327,12	51.723,12	7.241,24
TOTAL GENERAL	434,48	37.586,08	---	218.292,00	48.024,24	303.902,32	133.520,95

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

VMHET: 75.768,96 € / Costos de construcción: 32.474,40 € / Gastos de construcción: 7.144,37 € / Gastos de comercialización: 1.515,47 € / Gastos financieros: 2.273,21 € / Beneficio del promotor: 18%

J.7. OBSERVACIONES SOBRE LA ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN

Considerando el estado actual de conservación de las viviendas se determina una depreciación física por antigüedad del 65 %.

J.8. OTROS MÉTODOS

USO CONSIDERADO	METODO	m2	SUELO	VUELO	TOTAL
Piso 2º Dcha.		154,64	---	---	56.827,11

· Piso 2º Dcha.:

VALOR DE MERCADO EN HIPOTESIS DE VENTA FORZOSA: Para calcular el valor de mercado en venta forzosa debemos considerar la aplicación de un descuento comercial sobre el valor de mercado calculado por el método de comparación. Sobre la base de la información que se dispone para este tipo de ventas y el tipo de inmueble tasado se estima que se debe aplicar un descuento del 25 %.

· Valor de venta rápida = Valor de mercado por comparación x 0,75 = 489,97 €/m2c x 0,75 = 367,48 €/m2c.

USO CONSIDERADO	METODO	m2	SUELO	VUELO	TOTAL
Piso 2º Izda.		138,52	---	---	52.939,57

· Piso 2º Izda.:

VALOR DE MERCADO EN HIPOTESIS DE VENTA FORZOSA: Para calcular el valor de mercado en venta forzosa debemos considerar la aplicación de un descuento comercial sobre el valor de mercado calculado por el método de comparación. Sobre la base de la información que se dispone de este tipo de ventas y el tipo de inmueble tasado se estima que se debe aplicar un descuento del 25 %.

· Valor de venta rápida = Valor de mercado por comparación x 0,75 = 509,57 €/m2c x 0,75 = 382,18 €/m2c.

USO CONSIDERADO	METODO	m2	SUELO	VUELO	TOTAL
Bajocubierta Dcha.	Estimación directa del K	71,29	---	---	2.191,45

· Bajocubierta Dcha.:

ESTIMACION DEL k: No existe mercado inmobiliario que permita determinar el valor de mercado por comparación para el elemento bajocubierta vinculado a la planta cuarta y/o a las viviendas situadas en las plantas inferiores. Se justifica un K igual a la unidad, por tratarse de un elemento anejo vinculado a bien de rango superior del que es anejo sin mercado inmobiliario propio y/o independiente.

· Valor de mercado trastero: coste de reposición neto x K = 51,24 €/m2c x 1,00 = 51,24 €/m2c.

VALOR DE MERCADO EN HIPOTESIS DE VENTA FORZOSA: Para calcular el valor de mercado en venta forzosa debemos considerar la aplicación de un descuento comercial sobre el valor de mercado calculado por el

método de estimación del K. Sobre la base del tipo de inmueble tasado y su nulo interés comercial se estima que se debe aplicar un descuento de al menos un 40 %.

· Valor de venta rápida = Valor de mercado por comparación x 0,70 = 51,24 €/m2c x 0,40 = 30,74 €/m2c.

USO CONSIDERADO	METODO	m2	SUELO	VUELO	TOTAL
Bajocubierta Izda.	Estimación directa del K	70,03	---	---	2.152,72

· Bajocubierta Izda.:

ESTIMACION DEL k: No existe mercado inmobiliario que permita determinar el valor de mercado por comparación para el elemento bajocubierta vinculado a la planta cuarta y/o a las viviendas situadas en las plantas inferiores. Se justifica un K igual a la unidad, por tratarse de un elemento anejo vinculado a bien de rango superior del que es anejo sin mercado inmobiliario propio y/o independiente.

· Valor de mercado trastero: coste de reposición neto x K = 51,24 €/m2c x 1,00 = 51,24 €/m2c.

VALOR DE MERCADO EN HIPOTESIS DE VENTA FORZOSA: Para calcular el valor de mercado en venta forzosa debemos considerar la aplicación de un descuento comercial sobre el valor de mercado calculado por el método de estimación del K. Sobre la base del tipo de inmueble tasado y su nulo interés comercial se estima que se debe aplicar un descuento de al menos un 40 %.

· Valor de venta rápida = Valor de mercado por comparación x 0,60 = 51,24 €/m2c x 0,60 = 30,74 €/m2c.

J.9. OTROS VALORES (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	SUELO	VUELO	SEGURO (1)
2ºDrcha	Piso 2º Dcha.	18.723,81	38.103,30	113.196,48
2ºIzda	Piso 2º Izda.	18.862,27	34.077,30	101.396,64
Bajcub Drc	Bajocubierta Dcha.	---	2.191,45	26.092,14
Bajcub Izd	Bajocubierta Izda.	---	2.152,72	25.630,98
	TOTAL GENERAL	37.586,08	76.524,77	266.316,24
FINCA	RESUMEN	SUELO	VUELO	SEGURO (1)
	TOTAL PISO	37.586,08	72.180,60	214.593,12
	TOTAL BAJOCUBIERTA		4.344,17	51.723,12
	TOTAL GENERAL	37.586,08	76.524,77	266.316,24

(1) Valor del Seguro (Valor reemplazamiento bruto menos suelo): 266.316,24 €

K) VALORES DE TASACIÓN

K.1. RESUMEN DE VALORES Y MÉTODOS (€)

· VALOR DE MERCADO POR COMPARACION: No existe mercado inmobiliario conocido para los espacios bajocubiertas, elementos que siempre aparecen vinculados a un bien inmueble de rango superior, razón por la cual no es posible determinar su valor de mercado por comparación. Su valor de mercado se determina en el apartado de Otros Métodos por el método de estimación del K.

· VALOR DE MERCADO EN HIPOTESIS DE VENTA FORZOSA: El solicitante de la tasación solicita asesoramiento para determinar un valor de mercado para una venta rápida y/o para circunstancias especiales la operación de compraventa podría realizarse de manera inminente.

El valor de venta forzosa es un concepto que se define en las Normas Europeas de Valoración y las Normas Internacionales de Valuación como el que surge de una venta bajo circunstancias extraordinarias o atípicas que normalmente exigen un periodo de comercialización indebidamente corto.

Para la obtención del citado valor planteamos el siguiente análisis. No existen testigos en las mismas circunstancias de venta rápida, los testigos aportados corresponden al mercado inmobiliario habitual con periodos de comercialización superiores a un año, testigos que oportunamente homogeneizado no dan como resultado un valor de mercado que podríamos calificar como normal.

· Normas Europeas de Valuación, documento publicado por la Asociación Profesional de Sociedades de Valuación, el International Valuation Standards Committee y la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación.

FINCA	USO CONSIDERADO	SUPERF. (m ²)	REEMPLAZAMI	COMPARACION	OTRO MÉTODO	V. TASACION
2ºDrcha	Piso 2º Dcha.	154,64	58.342,58	75.768,96	<u>56.827,11</u>	56.827,11
2ºIzda	Piso 2º Izda.	138,52	67.937,13	70.585,64	<u>52.939,57</u>	52.939,57
Bajcub Drc	Bajocubierta Dcha.	71,29	3.652,90		<u>2.191,45</u>	2.191,45
Bajcub Izd	Bajocubierta Izda.	70,03	3.588,34		<u>2.152,72</u>	2.152,72
TOTAL GENERAL		434,48	133.520,95	146.354,60	114.110,85	114.110,85

Ascende el valor de la tasación a la expresada cantidad de CIENTO CATORCE MIL CIENTO DIEZ EUROS CON OCHENTA Y CINCO CENT.

K.2. VALOR DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m ²)	V.ADOPTADO (€/m ²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Piso 2º Dcha.	O	154,64	367,48	56.827,11	56.827,11
	M				
Piso 2º Izda.	O	138,52	382,18	52.939,57	52.939,57
	M				
Bajocubierta Dcha.	O	71,29	30,74	2.191,45	2.191,45
	M				
Bajocubierta Izda.	O	70,03	30,74	2.152,72	2.152,72
	M				

Método (M):

(M): (Comparación)

(OM): Otro método

TOTAL

114.110,85 €

Ascende el valor de la tasación a la expresada cantidad de CIENTO CATORCE MIL CIENTO DIEZ EUROS CON OCHENTA Y CINCO CENT.

L) CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS**L.1. CONDICIONANTES**

El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a que se aporte documentación registral de los inmuebles objeto de valoración y a que en base a su presentación se puedan realizar las comprobaciones oportunas, la descripción que de los mismos se haga deberá coincidir con lo descrito a lo largo del presente informe, de no ser así el valor de tasación podría variar.

L.2. ADVERTENCIAS

Se **ADVIERTE** que 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 núm. 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.

Se **ADVIERTE** que, dado que no ha sido posible obtener un Valor de Mercado para los inmuebles situados en la planta bajocubierta valorados, por el Método de Comparación o Actualización (por no haber detectado ofertas, transacciones, ni alquileres suficientes), se ha utilizado un procedimiento admitido en la práctica profesional, en base a lo establecido en el artículo 43 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo; dicho procedimiento se denomina Método de Estimación del Coeficiente de Mercado.

El valor de tasación indicado se corresponde con el definido en las Normas Europeas de Valoración y las Normas Internacionales de Valuación como Valor de Mercado en Venta Forzosa. Para calcularlo se ha considerado la aplicación de un descuento comercial sobre los diferentes valores de mercado calculados.

Se **ADVIERTE** que no se puede informar sobre el estado de cargas y limitaciones al dominio de los inmuebles objeto de tasación al no disponer de Notas Simples Registrales actualizadas.

M) OBSERVACIONES**M.1. OBSERVACIONES**

CALIFICACIONES DEL TASADOR: Las calificaciones del tasador son: Entorno, Muy Bueno; Edificio, Regular; Inmuebles, Regular-Malos.

N) CONCLUSIÓN

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de CIENTO CATORCE MIL CIENTO DIEZ EUROS CON OCHENTA Y CINCO CENT. (114.110,85).

Valor de tasación en PTAS: 18.986.447 Ptas (1 Euro = 166,386 pts.)

VALOR DE TASACIÓN: 114.110,85 €

De este valor habrán de deducirse cuantas cargas, gravámenes y posibles vicios ocultos que, siendo desconocidos en la fecha en que se emite el presente informe, pudieran recaer sobre dicho bien.

Así mismo se indica que el valor de tasación se ha obtenido en base a lo expuesto en todos los capítulos y apartados que integran este informe.

O) FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

Esta Tasación tiene un periodo de validez de SEIS MESES.

El Informe consta de 15 PÁGINAS correlativas numeradas del nº 1 al 15

La última visita al bien objeto de valoración ha sido realizada por RAFAEL SAINZ ELORRIAGA

FECHA DE LA VISITA: 3 de Noviembre de 2014.

FECHA DE EMISIÓN: 4 de Diciembre de 2014.

FECHA LÍMITE DE VALIDEZ: 3 de Junio de 2015.

FIRMA DEL TASADOR



RAFAEL SAINZ ELORRIAGA.
ARQUITECTO

SELLO DE LA SOCIEDAD DE TASACIÓN



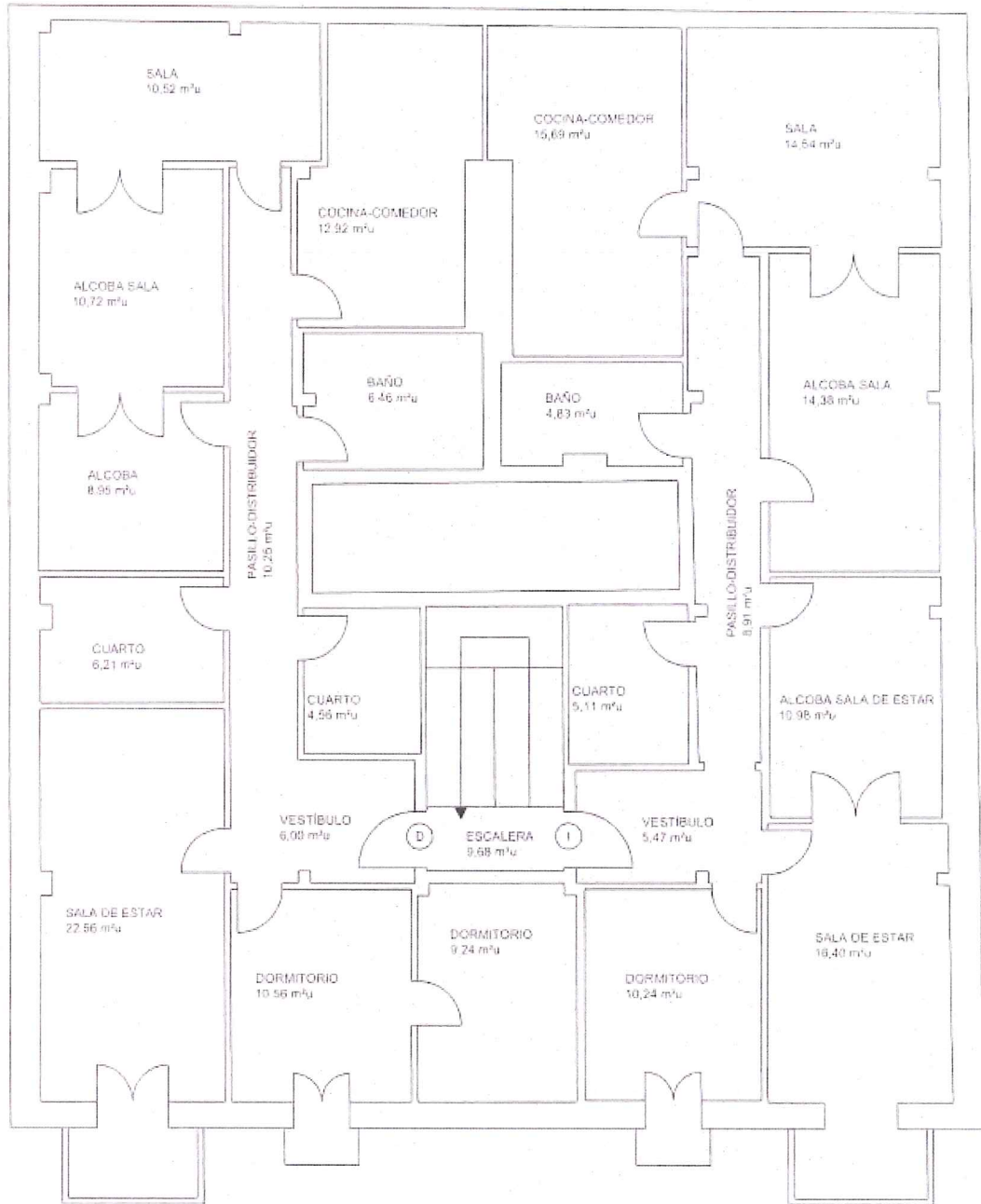
Fdo. por la Sociedad.

P) DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

Croquis Inmueble

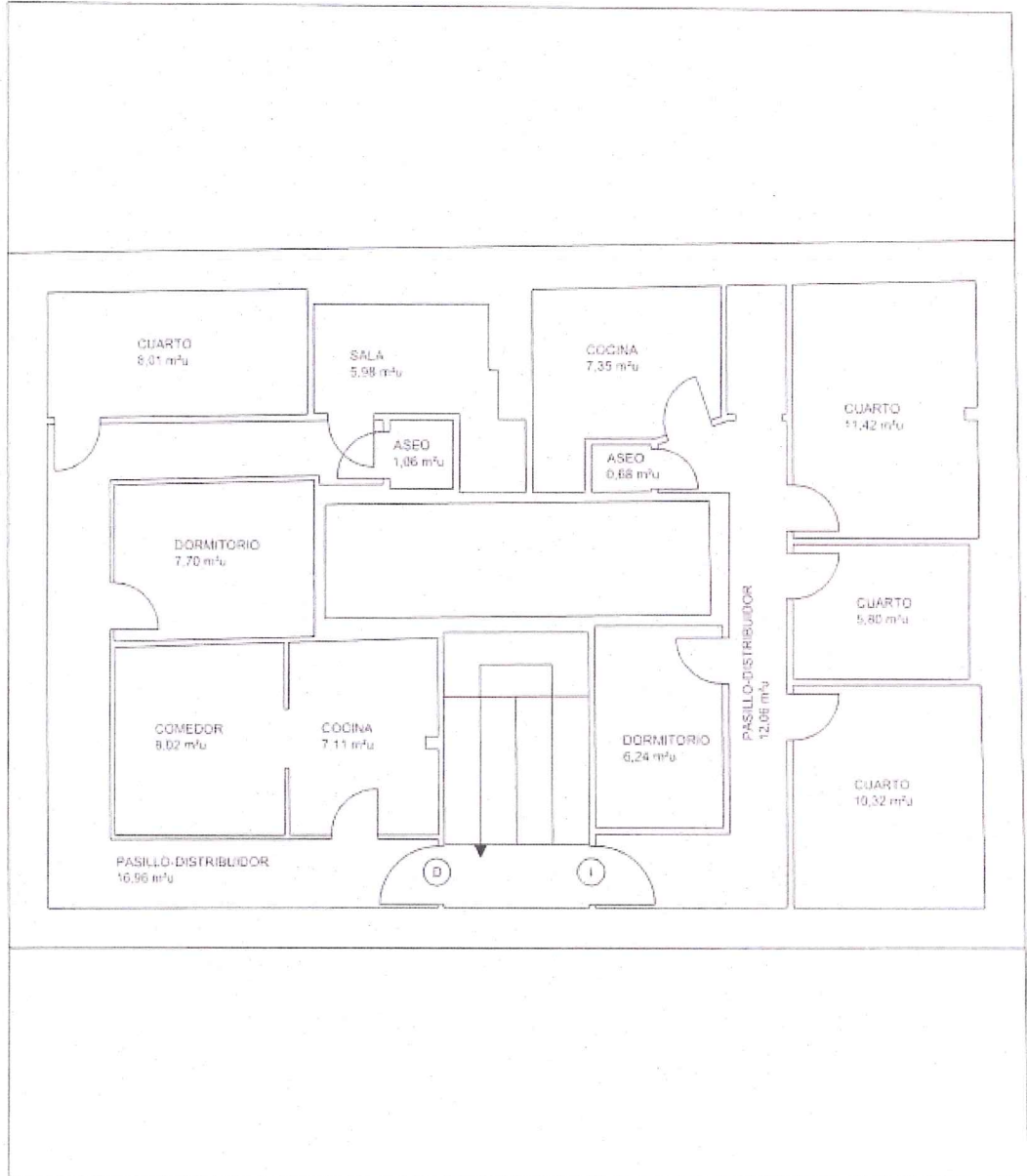


VIVIENDA 2ª DCHA Superficie útil total = 118,95 m²
 VIVIENDA 2ª IZQDA Superficie útil total = 106,55 m²
 Superficie construida total PLANTA 2ª = 284,60 m²



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

Croquis Inmueble



VIVIENDA BAJOCUBIERTA DCHA. Superficie útil total = 54,84 m²
 VIVIENDA BAJOCUBIERTA IZQDA. Superficie útil total = 53,87 m²
 Superficie construida total PLANTA BAJOCUBIERTA = 104,96 m²

