

UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS

EXPEDIENTE: 129.71-12542-05

SOLICITANTE: Wilson Enri Sanchez Rodriguez

VIVIENDA EN EDIFICIO + PLAZA DE APARCAMIENTO + TRASTERO

C/ OLMEDA, 2, 1, P

Pago DEL HORNO VIEJO

ALGUAZAS

MURCIA

FECHA DE TASACIÓN: 21-11-2005

SOLICITANTE Y FINALIDAD

Entidad: UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS
Solicitante: Wilson Enri Sanchez Rodriguez
Finalidad: a efectos de garantía para el mercado hipotecario. Cumpliendo los requisitos de la ECO/805/2003 de 27 de Marzo.

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Valoración de : vivienda en edificio + plaza de aparcamiento + trastero
Provincia: Murcia **Código Postal:** 30560
Municipio: Alguazas **Localidad:** Alguazas
Dirección: Calle Olmeda Num: 2 Esc.: Planta: 1 Puerta: P
Pago: Del Horno Viejo

Cuadro de Datos Registrales e Identificación Catastral						
Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	Iden. Catastral
Vivienda	MOLINA DE SEGURA	1063	87	58	6582	No se ha dispuesto

COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓNComprobaciones:

Identificación física mediante inspección ocular: sí
Estado de ocupación y uso : sí
Régimen de protección : sí
Adecuación al planeamiento : sí
Otras : no

Documentación:

Nota simple registral caducada, copia de escritura completa con sello registral, plano realizado por Valtecnic, S.A.

LOCALIDAD Y ENTORNO

Localidad: Núcleo autónomo con 7.068 habitantes según censo del 2001, habiendo sufrido un incremento del 1,94 % respecto del año 1991. Ocupación laboral múltiple y un desempleo medio

Entorno:

Tipo: urbano central
Carácter: primera residencia
Nivel de renta: medio
Consolidación: media
Calidad de edif.: media
Antigüedad de edif.: media
Costo de transporte: medio
Renovación: media

Infraestructuras:

Pavimentación: buena
Iluminación: buena
Transportes:
Autobuses Públicos: suficiente
Red de Metro: no dispone
Aparcamiento: abundante
Ferrocarril: no dispone

Equipamiento:

Jardines : abundante
Escolar: abundante
Comercial: abundante
Sanitario: abundante
Restaurantes: abundante
Deportivo: abundante

TERRENO**Superficie**

Parcela: No procede por tratarse de un elemento de un edificio terminado

EDIFICACIÓN**EDIFICIO**

Num. de elementos:	treinta	Fachadas:	dos	Ancho Calle (m.):	8
Plantas S/R:	tres	Edificio:	entre medianeras	Estructura:	hormigón
Plantas B/R:	una	Portales :	uno	Cubierta:	hormigón
Ascensores:		Normativa Rampas:	no cumple	Fachada:	fábrica vista
Uso predominante:	residencial	Carácter:	mixto		

Servicios Comunes

portero automático , garaje

Calidades

De accesos: Media De circulaciones: Media Global: Media

ELEMENTO**Dimensiones**

Planta: 2 Altura libre (m):

Programa

una cocina a patio , una sala exterior , , tres dormitorios uno exterior, dos a patio , un aseo interior y un baño interior , una terraza, un tendedero

Superficies

Parcela:	
Útil:	71,44 m2
Construida neta..(CN):	85,73 m2
Terrazas: 4,19 x 0,5 =	2,10 m2
Suma (CN + t):	87,83 m2
Partes comunes:	8,73 m2
Total construida(adoptada):	96,56 m2
Terrazas:	0,00 m2
Superficie escritura	99,71 m2
Garaje:	25,00 m2
Trastero:	7,00 m2

Anexos

Plaza de Garaje.: Si
 Trastero.: Si
 Otro: No

Materiales

Carpintería Exterior: aluminio
 Acristalamiento: vidrio doble
 Cierre: persiana
 Carpintería interior: madera chapa. pin
 Puerta blindada: no
 Rejas en huecos: no

Instalaciones

Agua Caliente: individual
 Combustible: butano
 Calefacción: no dispone
 Aire acond.: no dispone

Caract. Constructivas

Factor Forma: bueno
 Accesibilidad: mala
 Iluminación: buena
 Vistas: aceptables
 Distribución: buena
 Orientación: norte.
 Destino: Residencial
 Polivalencia: Alta
 Divisibilidad: Baja

Acabados

Zona	Suelos	Paramentos	Techos
Salas	terrazo	pintados	pintados
Dormitorios	terrazo	pintados	pintados
Zonas húmedas	cerámico	cerámicos	pintados

Calidad Global:	Normal
Coste de Const. Actual:	560,00 Euros/m2

SITUACIÓN URBANÍSTICA

Construcción autorizada por la normativa urbanística vigente: si

Uso autorizado por la normativa urbanística vigente: si

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN**Renta**

Según información aportada no existe arrendamiento

Protección

No consta afección a régimen de protección.

Ocupación**Estado:** usado**Ocupante actual:** propietario**Uso actual:** residencial**Comunidad de propietarios****Num. miembros:** 30**Cuota anual:** 240,00**ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN****Antigüedad:** 30 años**Rehabilitación:** no**Vida residual:** 70 años

Estado	Habitable	¿Necesita reforma?	¿Conservación?
Edificio	si	no	media
Elemento	si	no	media

ANÁLISIS DE MERCADO

Se ha realizado un análisis del mercado relativo al segmento de inmuebles comparables con el bien analizado, por localización, tipología y uso, destinado a obtener ofertas firmes o precios de compraventa que, debidamente homogeneizados, permitan identificar el valor unitario medio de mercado a considerar en la conclusión del informe.

Oferta

La oferta de venta en edificios terminados es: media

La oferta de venta en edificios en construcción es: media

Demanda

Las características de nivel de renta son: medias

La intensidad de la demanda es: media

Adecuación a lo demandado en el entorno: aceptable

DATOS Y CÁLCULOS DE VALORES TÉCNICOS**Comparables****Num. 1** ALGUAZAS ESCUELAS .

Vivienda sin ascensor, Antigüedad: 30 Años 3 dormitorios, 1 baños. Garaje, terraza, trastero.

Precio: 74.950,00 Euros Superficie: 85,00 m2 Unitario: **881,76 Euros/m2****Num. 2** ALGUAZAS DE LOS BOLOS .

Vivienda sin ascensor, Antigüedad: 30 Años 3 dormitorios, 1 baños. Garaje, terraza, trastero.

Precio: 87.146,00 Euros Superficie: 90,00 m2 Unitario: **968,29 Euros/m2****Num. 3** ALGUAZAS PRIMO DE RIVERA .

Vivienda sin ascensor, Antigüedad: 20 Años 3 dormitorios, 2 baños.

Precio: 87.500,00 Euros Superficie: 90,00 m2 Unitario: **972,22 Euros/m2****Num. 4** ALGUAZAS OLMEDA .

Vivienda sin ascensor, Antigüedad: 30 Años 3 dormitorios, 2 baños.

Precio: 94.238,00 Euros Superficie: 110,00 m2 Unitario: **856,71 Euros/m2****Num. 5** ALGUAZAS SAN ANTONIO .

Vivienda sin ascensor, Antigüedad: 30 Años 3 dormitorios, 2 baños.

Precio: 88.872,00 Euros Superficie: 95,00 m2 Unitario: **935,49 Euros/m2****Num. 6** ALGUAZAS EL CARMEN .

Vivienda sin ascensor, Antigüedad: 25 Años 3 dormitorios, 1 baños.

Precio: 87.146,00 Euros Superficie: 90,00 m2 Unitario: **968,29 Euros/m2****Análisis**

Se informa sobre una zona residencial con una tipología de edificación plurifamiliar en edificios entre medianeras, la antigüedad de los inmuebles es media así como la oferta. La situación en cuanto al resto de la población es buena encontrándose próxima a comercios y servicios

CÁLCULOS DE VALORES TÉCNICOS**Homogeneización**

Peso	Fuente	Superf.	Cs.	Antig.	Ca	C1	C2	C3	Valor	Unitario	C	Ponderado
17	INMO	85	0,988	30	1,000	1,017	1,000	1,000	74.950,00	881,76	1,005	888,00
16	INMO	90	0,993	30	1,000	1,017	1,000	1,000	87.146,00	968,29	1,010	981,00
18	API	90	0,993	20	0,980	1,017	1,000	1,000	87.500,00	972,22	0,990	966,00
12	INMO	110	1,013	30	1,000	1,017	1,000	1,000	94.238,00	856,71	1,030	885,00
15	API	95	0,998	30	1,000	1,017	1,000	1,000	88.872,00	935,49	1,015	952,00
18	INMO	90	0,993	25	0,990	1,017	1,000	1,000	87.146,00	968,29	1,000	971,00

Tras ponderar las muestras con los coeficientes de homogenización "C" referidos a Superficie, Antigüedad y Calidades de entorno, ubicación, constructiva y global, el valor unitario de mercado adoptado es de 1.205,00 Euros/m2

Valores Unitarios**Método considerado :** Neto**Reemplazamiento****ACTUAL (Euros/m2)**

Repercusión solar:	400,00
Coste construcción:	560,00
Por no ser a estrenar:	- 11,20
Por antigüedad y conservación:	- 168,00
Por distribución:	0,00
Por adaptación:	0,00
Valor unitario de reposición:	780,80

Mercado

Valor unitario por comparación:	1.205,00
Valor de Actualización:	0,00

Legal

Valor unitario máximo legal (descalificada): No procede

Valor del Seguro: 68.733,60

VALOR DE TASACIÓN (HIPOTECARIO)

	Unitario Mercado	Superficie Adoptada	Valor Total
VIVIENDA	1.205,00 Euros/m2	96,56 m2	116.354,80 Euros
GARAJE	480,00 Euros/m2	25 m2	12.000,00 Euros
TRASTERO	380,00 Euros/m2	7,00 m2	2.660,00 Euros
		SUMA	131.014,80 Euros
VALOR TOTAL DE TASACIÓN (ADOPTADO)			132.000,00 Euros

ADVERTENCIAS**Advertencias**

EL PORTAL DE ACCESO SE SITUA EN EL Nº 2 DE LA CALLE OLMEDA., LA VIVIENDA ES DE PROTECCION OFICIAL PERO SU PRECIO DE VENTA ES EL ACORDADO LIBREMENTE POR LAS PARTES , SEGUN R.D.727/93 DE 14 DE MAYO

OBSERVACIONES Y LIMITACIONES A LOS VALORES**Mercado**

Se informa sobre una zona residencial con una tipología de edificación plurifamiliar en edificios entre medianeras, la antigüedad de los inmuebles es media así como la oferta. La situación en cuanto al resto de la población es buena encontrándose próxima a comercios y servicios

Finales

Se informa sobre una vivienda situada en la C/ Olmeda nº 2 2º P en Alguazas Murcia. La vivienda se encuentra en buen estado de conservación y está dotada de garaje y trastero en planta sótano. El edificio carece de ascensor.

FECHAS, CADUCIDAD Y FIRMAS

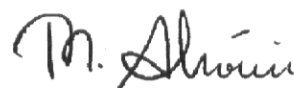
Visitada el 18-11-2005 por:

Alfredo Millán Millán
ARQUITECTO TÉCNICO

Supervisada por:

Mª De Las Nieves Hernandez Perez
ARQUITECTO

Emitida el : 21-11-2005

POR LA SOCIEDAD
MANUEL ALZORRIZ MOLINA

El presente informe carece de validez sin el sello de la sociedad y no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados, de la veracidad de la información y documentación facilitada por el contacto cuando no sean originales y de los posibles vicios o defectos ocultos de la edificación.

La validez del informe expira el día 22-05-2006

VALTECNIC, S.A.

Inscrita con el nº 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España actuando según lo dispuesto en el R.D. 685/1982 de 17 de Marzo

CERTIFICA

Que según el informe emitido el veintiuno de noviembre de dos mil cinco ,a instancia de Wilson Enri Sanchez Rodriguez a efectos de garantía para el mercado hipotecario cumpliendo los requisitos de la ECO/805/2003 de 27 de Marzo y realizado con posterioridad a la última visita del día dieciocho de noviembre de dos mil cinco, la vivienda que se situa en el municipio de Alguazas provincia de Murcia, pago Del Horno Viejo, calle Olmeda, número 2, planta 1, puerta P que figura inscrito en el registro de la propiedad de Molina De Segura al tomo 1063 libro 87 folio 58 finca 6582 tiene a dicha fecha , con independencia de su afección por cuantas cargas y gravámenes no aparentes ni comprobables que puedan existir, los siguientes valores:

Valores	Método	
Reemplazamiento	Coste	90.054,05 €
Mercado	Comparación	131.014,80 €
Máximo Legal	Máx.Legal (Descalificada)	No procede
TASACIÓN:	(Hipotecario)	132.000,00 €

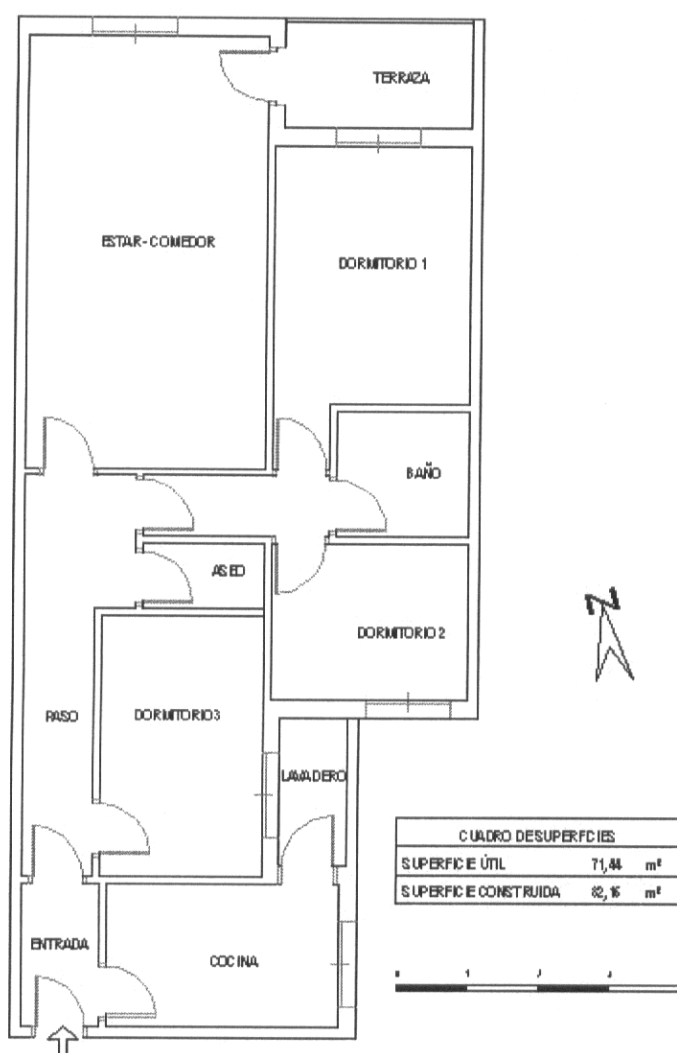
Valor de tasación: ciento treinta y dos mil euros

Se advierte que el portal de acceso se situa en el nº 2 de la calle olmeda., la vivienda es de proteccion oficial pero su precio de venta es el acordado libremente por las partes , segun r.d.727/93 de 14 de mayo

El presente certificado, que consta de una hoja y que sintetiza al informe número 129.71-12542-05 se emite a veintiuno de noviembre de dos mil cinco y carece de validez sin el sello de la sociedad. La validez de este certificado expira el día 22-05-2006

Solicitante: Wilson Enri Sanchez Rodriguez
Mandatario: Union De Creditos Inmobiliarios
Superficie total computable: 96,56 m2
Calidad del entorno: Media
Calidad de ubicación: Neutra
Calidad de la edificación: Media
Conservación del Inmueble: Media
Antigüedad de la edificación: 30 Años
Coste de construcción, repos.: 560,00 Euros/m2
Valor del suelo, comparación: 38.624,00 Euros
Valor del vuelo, comparación: 93.376,00 Euros
Valor del seguro, reposición: 68.733,60 Euros





Vista interior

Valtecnic, S.A. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

VALTECNIC
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente: 129.71-12542-05



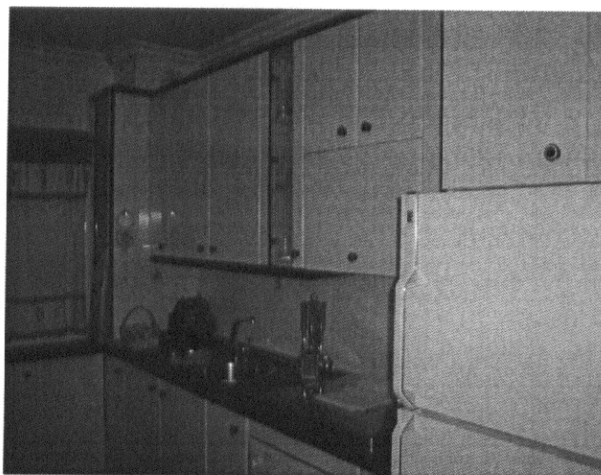
Fachada



Portal



Salón



Cocina

Reportaje fotográfico

Valtecnic, S.A. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

VALTECNIC
SOCIEDAD DE TASACION

Expediente: 129.71-12542-05



Garaje

Reportaje fotográfico

Valtecnic, S.A. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España