Solicitante y finalidad

Solicitante: PEDRO SERRANO GONZALEZ

NIF: 44784846M

Finalidad: Garantia hipotecaria

Lo que expide a efectos que determina el Apartado Dos del Art. 28 y el Apartado tercero del Art. 37 del Real decreto de 17/03/1982 y de conformidad con la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo de 2003.

Mandatario: CAIXA GALICIA

Identificación y localización

Tipo de valoración: Vivienda
Estado Inmueble: Terminado

Identificación

Calle: CL.VIÑAS
Número: 10
Piso: 2 **Puerta:** B
Municipio: ALMENDRALEJO
Provincia: BADAJOZ
C.P: 06200
Linderos: FRENTE.- C/VIÑAS Nº 10 POR DONDE SE ACCEDE
FONDO.- EDIFICIO DE C/EL VALLE
DRCHA.- EDIFICIO DE C/VIÑAS Nº 8
IZQDA.- C/ EL VALLE

Información de bienes

Nº bien	Identificación	Id. catastral
1	Vivienda, 2, B	

Información registral

Nº bien	Registro	Sección	Tomo	Libro	Folio	Finca	Titular registral
1	ALMENDRALEJO		2330	795	223	45195	PROMOCIONES CISNEROS BARRAGAN SL

TASACIONES Y VALORACIONES DE GALICIA, S.A.

Inscrita el 17-12-85 en el Registro especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4.317

Comprobaciones y documentación

Relación de comprobaciones realizadas

- Identificación física del inmueble
- Estado de ocupación

Relación de documentos utilizados

Fecha de recepción: 15/11/2006

- Identificación registral

Localidad y entorno

Características básicas

Municipio:	ALMENDRALEJO
Provincia:	BADAJOZ
Tipo de núcleo:	Cabecera Comarcal
Ocupación laboral predominante:	Agricola
Población:	27.521
Evolución reciente:	Estable

Delimitación del entorno

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Otras características

Nivel de renta:	Medio
Rasgos de homogeneidad arquitectónica:	NO
Usos dominantes:	RESIDENCIAL
Nivel desarrollo edif.:	TOTAL
Antigüedad carácteristica:	50
Renovación reciente:	NO
Infraestructuras:	Suficientes
Equipamiento y servicios:	Suficientes
Comunicaciones:	Suficientes
Aparcamientos:	Limitados

TASACIONES Y VALORACIONES DE GALICIA, S.A.

Inscrita el 17-12-85 en el Registro especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4.317

Descripción y superficie de la edificación

Descripción del edificio:

EDIFICIO DE TRES PLANTAS+BAJO CUBIERTA SOBRE RASANTE Y UNA BAJO RASANTE DESTINADA LOCAL Y GARAJE. LA PLANTA BAJA DESTINADA A LOCALES Y EL RESTO DESTINADAS A VIVIENDA

Uso	Superf. útil m2	Superf. cons. + PPC m2	Superf. calificada m2
Vivienda	102,01	122,42	0,00

Total superficie útil: 102,01 M2

Total superficie Construida + PPC: 122,42 M2

Viviendas:

3 DORMITORIOS, SALON, COCINA, BAÑO,SALA Y TERRAZA

Características constructivas e instalaciones del edificio

Cimentación: Hormigón armado
Estructura: Hormigón armado
Cubierta: Plana
Cerramientos: 1/2 pie de ladrillo, cámara, aislamiento y tabique
Fachadas: Monocapa
Carpinterías exteriores: P.V.C. acristalamiento doble
Escaleras: Granito
Carpinterias interiores: Madera barnizada
Divisiones interiores: Fabrica de ladrillo, guarnecido y enlucido
Armarios empotrados: No
Fontanería: Empotrada
Calefacción: Preinstalación
Aire acondicionado: Preinstalación
Portero automático: Sí
Electricidad: Empotrada
Agua caliente: Caldera gas ciudad
Sanitarios: Porcelana vitrificada
Hilo Musical: No
Comunicaciones: Cable
Ascensores: Sí
Prevención incendios: SI
Otros: EL BAJO CUBIERTA ESTA PERMITIDO POR EL PGOU Y EL AYTO. PERMITE SU USO COMO VIVIENDA

Estado

Conservación: Óptimo
Deterioros: NO APARENTEMENTE

Terminaciones y acabados

Estancia	Pavimento	Pared	Techo
Estar-Comedor	Gres	Pintura	Pintura
Dormitorios	Gres	Pintura	Pintura
Cocina	Gres	Alicatado	Falso techo de escayola
Baños	Gres	Alicatado	Falso techo de escayola

TASACIONES Y VALORACIONES DE GALICIA, S.A.

Inscrita el 17-12-85 en el Registro especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4.317

Descripción urbanística

Descripción urbanística

Adecuación al planeamiento vigente: Sí

Observaciones: CUMPLE P.G.O.U.

Régimen de protección, tenencia y ocupación

Estado de ocupación: Libre

Ocupación

Propietario: PROMOCIONES CISNEROS BARRAGAN SL.

Limitaciones / servidumbre: SE DESCONOCEN

Análisis de mercado

Características del mercado inmobiliario:

SE NO SE REALIZAN PROMOCIONES EN LA ZONA

Diferencias entre valor de mercado e hipotecario:

NO

Expectativas:

REVALORIZACIN SEGUN IPC

TASACIONES Y VALORACIONES DE GALICIA, S.A.

Inscrita el 17-12-85 en el Registro especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4.317

Datos y cálculos de los valores técnicos

Bienes

Nº Bien	Bien Rel.	Identificación	Sup. Util m2	Sup. Cons. m2	Sup. Calif. m2	Finca
1		Vivienda, 2, B	102,01	122,42		45195

Valoración por comparación

Comparables

Id	Provincia	Municipio	C.P.	Calle	Tipo
82.215	BADAJOZ	ALMENDRALEJO	06200	Santa Marta, 83	Piso
86.407	BADAJOZ	ALMENDRALEJO	06200	REPUBLICA DE CUBA, 30	Piso
99.342	BADAJOZ	ALMENDRALEJO	06200	PILAR, 40	Piso
99.343	BADAJOZ	ALMENDRALEJO	06200	JUAN CARLOS I, 12	Piso
107.904	BADAJOZ	ALMENDRALEJO	06200	COLOMBIA, 3	Piso
117.688	BADAJOZ	ALMENDRALEJO	06200	Zona Centro, s/n	Piso

Id	Precio €	Superficie m2	Valor unitario €/m2	Coef. homog.	Valor unitario corregido €/m2	Fuente	Fecha
82.215	142.645,00	98,00	1.455,56	1,05	1.528,34	API	16-02-2006
86.407	128.550,00	98,00	1.311,73	1,10	1.442,90	API	16-03-2006
99.342	148.920,00	120,00	1.241,00	1,15	1.427,15	API	20-06-2006
99.343	172.126,00	136,00	1.265,63	1,15	1.455,47	API	20-06-2006
107.904	128.736,00	102,00	1.262,12	1,15	1.451,44	API	07-09-2006
117.688	150.000,00	115,00	1.304,35	1,10	1.434,78	API	17-11-2006

Homogeneización de comparables

SE HOMOGENEIZAN A LA UNIDAD LOS SER BIENES SIMILARES AL TASADO, POR DEBAJO DE LA UNIDAD LOS BIENES SUPERIORES AL TASADO Y POR ENCIMA DE LA UN IDAD LOS BIENES INFERIORES AL TASADO

Valor comparación

Ajuste a valor hipotecario: 1,00 **Coeficiente de proyección:** 3,70

Nº Bien	Identificación	Superficie útil m2	Superficie construida m2	V. Unitario Medio €/m2	Coef. Corr.	V. Unitario Corr. €/m2	Valor Comparación* €
1	Vivienda, 2, B	102,01	122,42	1.456,68	1,00	1.456,68	**178.326,77**

* En el cálculo del valor de comparación se ha tenido en cuenta el coeficiente de proyección.

TASACIONES Y VALORACIONES DE GALICIA, S.A.

Inscrita el 17-12-85 en el Registro especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4.317

Valoración al coste

% Gastos: 10,00

Nº Bien	Identificación	Superficie útil m2	Superficie construida m2	Repercusión Suelo* €/m2	Coste constr. €/m2	Antig	Vida útil
1	Vivienda, 2, B	102,01	122,42	689,12	500,00	0	100

* El coste de repercusión del suelo ha sido calculado por el método residual estático o comparación

Nº Bien	Identificación	Deprec. Física €/m2	Deprec. Func. %	VRB €/m2	VRN €/m2	**V. Coste €**	V. Terreno €
1	Vivienda, 2, B	0,00	0,00	1.189,12	1.189,12	**145.572,44**	84.362,44

Observaciones

Valor de seguro

Nº Bien	Bien Rel.	Identificación	Superficie útil m2	Supf. cons. + PPC m2	Superficie calificada m2	Valor seguro €
1		Vivienda, 2, B	102,01	122,42		61.210,00

Resumen

Nº Bien	Bien Rel.	Identificación	Sup. Cons. m2	Valor tasación €	Método adoptado	Valor seguro €
1		Vivienda, 2, B	122,42	178.326,77	Comparación	61.210,00

TASACIONES Y VALORACIONES DE GALICIA, S.A.

Inscrita el 17-12-85 en el Registro especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4.317

Valores de tasación

Valoración

Valor adoptado: 178.326,77 EUR

Valor terreno: 84.362,44 EUR

Valor seguro: **61.210,00 EUR**

SESENTA Y UN MIL DOSCIENTOS DIEZ EUROS

Valor Tasación: **178.326,77 EUR**

CIENTO SETENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTISEIS EUROS CON SETENTA Y SIETE CENTIMOS

El Valor Hipotecario corresponde con el Valor de Tasación.

Condicionantes

Otros (ver observaciones)

Observaciones:

SE CONDICIONA A LA CEDULA DE PRIMERA OCUPACION

Advertencias

Ninguna

Observaciones

EL BAJO CUBIERTA QUE EN LA NOTA REGISTRAL FIGURA COMO TRASTERO ES PARTE DE LA VIVIENDA PERMITIDO SU USO POR EL AYUNTAMIENTO.

TASACIONES Y VALORACIONES DE GALICIA, S.A.

Inscrita el 17-12-85 en el Registro especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4.317

FECHAS Y FIRMAS

Fecha última visita: 17-11-2006

Fecha emisión: 17-11-2006 **Fecha caducidad:** 17-05-2007

TASA GALICIA **EL TASADOR**



D. Manuel Ansede Sánchez
Consejero Director General

D./Dña CARLOS ALVAREZ PELLITERO,
Arquitecto

Este informe está firmado electrónicamente cumpliendo con la normativa vigente, asegurando la inalterabilidad del documento en el que se estampa.

El tasador declara que no ha incurrido en las incompatibilidades que contempla el apartado dos del art. 28 y el apartado tercero del art. 37 del real decreto de 17/03/1982 y de conformidad con la orden ECO/805/2003 de 27 de marzo de 2003.

TASACIONES Y VALORACIONES DE GALICIA, S.A.

Inscrita el 17-12-85 en el Registro especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4.317

DOCUMENTACIÓN ANEXA

Documento	Páginas
Plano de situación	1
Croquis	1
Fotografías	1
Identificación registral	1

TASACIONES Y VALORACIONES DE GALICIA, S.A.

Inscrita el 17-12-85 en el Registro especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4.317

Documento: Plano de situación
Página: 1

TASACIONES Y VALORACIONES DE GALICIA, S.A.
Inscrita el 17-12-85 en el Registro especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4.317

Documento: Croquis

Página: 1

TASACIONES Y VALORACIONES DE GALICIA, S.A.

Inscrita el 17-12-85 en el Registro especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4.317

Documento: Fotografías
Página: 1

TASACIONES Y VALORACIONES DE GALICIA, S.A.

Inscrita el 17-12-85 en el Registro especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4.317

Documento: Identificación registral
Página: 1

TASACIONES Y VALORACIONES DE GALICIA, S.A.

Inscrita el 17-12-85 en el Registro especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4.317

Acrónimos y definiciones

Acrónimos

Bien Rel.: Bien relacionado.
Coef. B./N.: Coeficiente de superficie bruta / neta.
Coef. homog.: Coeficiente de homogeneización.
C.P.: Código postal.
Coste constr.: Coste de construcción.
Deprec. Física: Depreciación física.
Deprec. Func.: Depreciación funcional.
Edif. Neta: Edificabilidad neta.
Repercs. Suelo: Repercusión del suelo.
S. Bruta: Superficie bruta.
S. Neta: Superficie neta.
Sup. Calif.: Superficie calificada.
Sup. Cons.: Superficie construida.
Supf. Cons. + PPC: Superficie construida con partes comunes.
Sup. Util: Superficie útil.
V. Coste: Valor de coste.
VRB: Valor de reemplazamiento bruto.
VRN: Valor de reemplazamiento neto.
V.Terreno: Valor del terreno.

Definiciones

Superficie comprobada. Es el área medida por el tasador teniendo en cuenta las definiciones de superficie útil o construida y el correspondiente plano acotado.

Superficie construida con partes comunes. Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio.

Superficie construida sin partes comunes. Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 por 100 o al 50 por 100, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio.

Superficie útil. Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendederos, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta.

No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros.

Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos.

Superficie utilizable o computable. Es la superficie utilizada en las tasaciones para determinar los valores técnicos.

Valor de mercado o venal de un inmueble (VM). Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

A tal efecto se considerará:

a) Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.

b) Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.

c) Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de la tasación.

d) Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.

Valor del inmueble para la hipótesis de edificio terminado. Es el valor que previsiblemente podrá alcanzar un edificio en proyecto, construcción o rehabilitación en la fecha de su terminación, si se construye en los plazos estimados y con las características técnicas contenidas en su proyecto de edificación o rehabilitación.

Valor de reemplazamiento (VR) o coste de reemplazamiento o de reposición puede ser: bruto o a nuevo y neto o actual.

El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB) de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

El valor de reemplazamiento neto o actual (VRN) es el resultado de deducir del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

Valor de tasación (VT). Es el valor que la presente Orden establece como tal para cada tipo de inmueble o derecho a valorar. Dicho valor será el valor jurídico o con efectos jurídicos para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la misma.

Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH). Es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes.

En la determinación a que se refiere el número anterior no se incluirán los elementos especulativos.

Valor máximo legal (VML). Es el precio máximo de venta de una vivienda sujeta a protección pública establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

Valor por comparación, valor por actualización, valor residual. Es el valor obtenido mediante la aplicación de los métodos técnicos de comparación, actualización de rentas y residual respectivamente.

Valoración intermedia de obra. Es cualquiera de las valoraciones que se emiten con posterioridad a la tasación inicial y durante la construcción o rehabilitación de un elemento o edificio, en los que se refleja el avance de las obras y el porcentaje de la obra ejecutada y cualquiera otra circunstancia de la construcción que pueda afectar al valor de tasación. Su emisión no implica la actualización de los valores contenidos en la valoración inicial.