EXP: 1289/2010 **JUZGADO PRIMERA INSTANCIA 1 DE ALBACETE**

TASACION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN CL. LLANA Nº 21 – ROBLEDO (LOS CHOSPES)

ROBLEDO



INFORME TASACIÓN PERICIAL

LARA PERITOS

Localización del inmueble

CALLE LLANA 21, PLANTA OD PUERTA OS, ROBLEDO

Finca 4022

Referencia catastral

3631101WH5933S0001MX

Tasador: **JORDI ALMIR SORONELLAS**

Cliente: **Juzgado de Primera Instancia 1 de Albacete**

Fecha : **27/01/2023**

AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales

REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial

DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Déleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián, Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil. 672497271 -650 888 081 Fax.800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es, info@peritoslara.es...www.aif.es

Código Seguro de Verificación E04799402-MI:Zkcj-pspt-FYUP-Fcu6-G Puede verificar este documento en https://www.administracionde justicia.gob.es

INDICE DE CONTENIDOS

PORTADA
CONTENIDO (este índice)
IDENTIFICACIÓN DEL PERITO
JURAMENTO / PROMESA
CERTIFICADO
TEXTO DEL INFORME
SOLICITANTE
1. FINALIDAD
   1.1. Finalidad de la tasación
2. IDENTIFICACION
   2.1. Tipo de inmueble
   2.2. Municipio
   2.3. Ubicación
   2.4. Datos registrales
   2.5. Identificación Catastral
3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACION
   3.1. Comprobaciones
   3.2. Documentación
4. LOCALIDAD Y ENTORNO
   4.1. Tipo de núcleo
   4.2. Número de habitantes
   4.3. Crecimiento de la población
   4.4. Delimitación del entorno
   4.5. Actividad dominante
   4.6. Nivel de Renta
   4.7. Rasgos urbanos del entorno
      4.7.1. Significación
      4.7.2. Infraestructuras
      4.7.3. Equipamientos
      4.7.4. Comunicaciones
   4.8. Consolidación
5. CARACTERIZACIÓN DEL AMBITO
6. DATOS SOCIOECONOMICOS
7. INMUEBLES EXISTENTES
8. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO
   8.1. Descripción y usos
   8.2. Tipología
   8.3. Características constructivas
      8.3.1. Estructura
      8.3.2. Cerramientos Exteriores y Cubierta
   8.4. Antigüedad del edificio
   8.5. Servicios Individuales
   8.6. Situación actual

AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO Informe Pericial
DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Dlbg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián. Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil. 672497271 -650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es info@peritoslara.es www.aif.es

9. CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA
9.1. Descripción
9.2. Superficies
9.3. Situación Actual
9.4. Evaluación de los materiales empleados
10. SITUACION URBANISTICA
11. CALCULO DE LOS VALORES UNITARIOS
11.1. Valor de Reemplazamiento Bruto (VRB)
11.2. Valor de Reemplazamiento Neto (VRN)
12. REGIMEN DE PROTECCION, TENENCIA Y OCUPACION
12.1. Ocupación
12.2. Explotación económica
12.3. Obligaciones y derechos sobre el inmueble
13. INFORMACION DE MERCADO
13.1. Análisis de mercado
13.2. Inmuebles comparables utilizados
13.3. Valor de Mercado (VM)
13.4. Coeficiente de Mercado (K)
13.5. Descripción de la Metodología
14. VALOR DE TASACION
15. ADVERTENCIAS, OBSERVACIONES y CONDICIONANTES
15.1. Advertencias
15.2. Observaciones
15.3. Condicionantes
16. CONCLUSIONES
17. DELIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD
18. LIMITACIÓN A LA DISTRIBUCIÓN DEL DICTAMEN
19. DECLARACIÓN DE OBJETIVIDAD
20. FECHA DE EMISION Y FIRMA
21. ANEXOS AL INFORME
ANEXO – Documentación Grafica
ANEXO – Mapa de Situación
ANEXO - Referencia Catastral
ANEXO - Nota Registral
ANEXO – PROTECCIÓN DE DATOS

---oOo---

AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial
DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpug 34 25230-Mollerussa (Lleida) Déleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián. Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil. 672497271 -650 888 081 Fax.800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es info@peritoslara.es www.aif.es

EXP: 1289/2010 **JUZGADO PRIMERA INSTANCIA 1 DE ALBACETE**

IDENTIFICACIÓN DEL PÉRITO

Emitido por Don. **JORDI ALMIR SORONELLAS**, mayor de edad, provisto del N.I.F. 36.960.100-C, PERITO JUDICIAL INMOBILIARIO FORENSE.

- Miembro de (AIF) Asociación de Profesionales Colegial de Asesores de Inversión y Peritos Judiciales de Catalunya con el número 824.
- Presidente de la Asociación de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales de Catalunya.
- Miembro de la Federación Europea de Asesores e Intermediarios Financieros FECIF.
- **Perito Judicial Forense Inmobiliario.**
- Perito Judicial Financiero.
- Colegiado 2825 por el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (API) inscrito con el número 1314 en el registro de agentes inmobiliarios de Catalunya.
- Máster en Dirección de Empresas por EADA.
- Dirección de Empresas ESADE.
- Mediación y Asesoría Financiera por la Facultar de CCEE de la UB.
- Asesor de Inversión y Financiación Europeo por INCANOP.
- Dirección y Gestión de Empresas Inmobiliarias por ESADE.
- Valoraciones Inmobiliarias por la UPC.
- Titulado en Mediación Concursal por la Universidad de la Laguna.
- Auditor de CONTINENTAL ESTUDIOS ESPECIALES, S.L.P ROAC S2430.
- Experto en prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo por SHOULDERING CONSULTANCY – SEPBLAC.
- Con domicilio profesional en Gran Vía de les Cortas Catalanes nº 594, 4º 1ª, Barcelona.

JURAMENTO / PROMESA

Juro / Prometo que digo verdad, que he actuado y, en su caso, actuaré con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y digo que conozco las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliera mi deber como Perito Judicial.

Firma :

JORDI ALMIR SORONELLAS

Adaptado a la Norma Española UNE 197001 de julio de 2019
(Esta norma anula y sustituye a la Norma UNE 197001:2011

AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Déleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián. Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil. 672497271 -650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolarag@aif.es info@peritosjlata.es www.aif.es

REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial

EXP: 1289/2010 **JUZGADO PRIMERA INSTANCIA 1 DE ALBACETE**

CERTIFICADO DE TASACION

Emitido por **JORDI ALMIR SORONELLAS,** mayor de edad, provisto del N.I.F. 36.960.100-C, PERITO JUDICIAL INMOBILIARIO FORENSE facultado como técnico y que ha realizado el informe de tasación adjunto cuya redacción se ajusta a la normativa vigente sobre valoración de bienes inmuebles. miembro de AIF Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales, con el número 824. Con domicilio profesional en Calle Mallorca nº 410 Entresuelo 6ª de Barcelona.

CERTIFICA

Que el inmueble del tipo vivienda unifamiliar, inscrito en el tomo 821, libro 60, folio 10, finca 4022, inscripción 6ª, anotación 21/08/2012, sito en CL. PINETELLS U nº 59 de Robledo tiene un valor de **69.634,99 € (SESENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO.)**

Fdo.: JORDI ALMIR SORONELLAS

Lo cual hago constar, sometiendo a criterio de mejor consideración, en Barcelona, a 27 de enero de 2023.

El Perito arriba firmante viene a manifestar bajo juramento de decir verdad, que ha actuado y, en su caso, actuará con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y que conoce las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliera su deber como Perito, todo ello atendiendo a los efectos del artículo 335.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, RATIFICANDO TODO EL CONTENIDO DEL INFORME.

DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Déleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián. Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil: 672497271 -650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es info@peritoslara.es www.aif.es

Declaraciones previas:

Previa a la emisión del dictamen y como he sido advertido de la posibilidad de la utilización del mismo en reclamaciones extrajudiciales o judiciales, procedo a realizar las siguientes manifestaciones:

1. No soy pariente por consanguinidad o afinidad de la instante.
2. No tengo interés directo ni indirecto en el asunto, ni en el resultado del dictamen que ha sido encomendado.
3. No he estado en situación de dependencia o de comunidad o contraposición de intereses con la instante ni con el resto de partes implicadas en el procedimiento judicial.
4. No tengo relación de amistad o enemistad alguna con la instante ni con el resto de partes implicadas en el procedimiento judicial.
5. No existe ninguna otra circunstancia que pudiera hacer desmerecer mi objetividad en la elaboración del presente dictamen y, por consiguiente:

DECLARO bajo promesa de decir verdad, que he actuado y, en su caso, actuaré con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a la requirente del dictamen, y que conozco las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliera mi deber como perito.

AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial
DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Déleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián. Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil. 677497271 -650 888 081 Fax 809 808 544, Mail: fernandolara@aif.es, info@peritoslara.es , www.aif.es

El presente informe de tasación se ha realizado sin tener en cuenta las cargas o limitaciones que pudiera recaer sobre el bien y en su caso habría que deducir y en función a las circunstancias que constan en la documentación adjunta.

El mismo se ha elaborado de acuerdo a los requisitos de las EVS/EVA, normas europeas de valoración, y aplicaciones europeas de valoración, y de la norma ECO/805/2003, de 27 de marzo, número 7253 y sus modificaciones EHA/3011/2007, de 4 de octubre y EHA/564/2008, de 28 de febrero, sobre normas de valoraciones de bienes fincas y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (publicado en el BOE núm., 85, página 13678, de día miércoles 9 de abril de 2003), y de acuerdo al Real Decreto 716/2009, de 24 de abril.

Según mi leal saber y entender, emito el presente dictamen, con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio cualquiera de las partes, con conocimiento de las sanciones penales en que podría incurrir si incumpliese el deber como perito, de acuerdo con lo que dispone el art. 335.2 de la Ley 1 /2.000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil.

La presente tasación se fundamentará en los siguientes principios:

a) Principio de anticipación, según el cual el valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica en función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.

b) Principio de finalidad según el cual la finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir. Los criterios y métodos de valoración utilizados serán coherentes con la finalidad de la valoración.

c) Principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.

d) Principio de probabilidad, según el cual ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables.

e) Principio de proporcionalidad, según el cual los informes de tasación se elaborarán con la amplitud adecuada teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de valoración, así como su singularidad en el mercado.

f) Principio de prudencia, según el cual, ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación. Este principio será de aplicación obligatoria cuando el valor de tasación se utilice para alguna de las finalidades señaladas en el artículo 2.a), b) y d) de esta Orden.

g) Principio de sustitución, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél.

h) Principio de temporalidad, según el cual el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.

i) Principio de transparencia, según el cual el informe de valoración de un inmueble deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar las hipótesis y documentación utilizadas.

j) Principio del valor residual, según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.

SOLICITANTE:

Juzgado de Primera Instancia 1 de Albacete.

1. FINALIDAD:

1.1. Finalidad de la tasación:

Se realiza la misma con motivo de su solicitud por el Juzgado de Primera Instancia 1 de Albacete, para saber el valor de la vivienda.

2. IDENTIFICACION:

2.1. Tipo de inmueble:

El objeto de tasación del presente informe es una vivienda unifamiliar.

2.2. Municipio:

Robledo [Los Chospes] (Albacete), código postal 02340.

2.3. Ubicación:

CL. LLANA nº 21.

2.4. Datos registrales:

Inscrita en el Registro de ALCARAZ tomo 821, libro 60, folio 10, finca 4022, inscripción 6ª, anotación 21/08/2012.

AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial
DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Villanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Déleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián. Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil. 672497271 650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es, info@peritoslara.es, www.aif.es

2.5. Identificación Catastral:

Número de referencia catastral: 3631101WH5933S0001MX.

Código IDUFIR: 02002000462671.

Inmueble

DATOS DEL INMUEBLE

Dirección	Calle Liana 21, Planta Od Puerta Os, Robledo
Código postal	02340
Superficie	168 m²
Referencia catastral	3631101WH5933S0001MX
Coef. de participacion	100,000000
Clase	Urbana
Uso	Residencial
Tipología	Chalet
Año de construcción	1880

Datos de la finca

Sup. construida / suelo 168 m² / 168 m²

Elementos de construcción

	Planta	Puerta	Superficie
Almacén	00	001	49 m²
Vivienda	00	001	73 m²
Vivienda	01	001	46 m²

Fuente: Dirección General de Catastro

SITUACIÓN

Situación de la finca correspondiente al inmueble



Fuente: © OpenStreetMap contributors, © CartoDB

DESCRIPCIÓN

El inmueble ocupa una superficie de **168 m²**

Equipamiento y caracteristicas

No hay caracteristicas definidas.

AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial
DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Délng. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián, Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil: 672497271 -650 868 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es, info@peritoslara.es, www.aif.es

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACION:

3.1. Comprobaciones:

Se ha realizado la siguiente comprobación: identificación y adecuación al planeamiento vigente.

3.2. Documentación:

Se adjuntan identificación catastral y nota simple informativa.

4. LOCALIDAD Y ENTORNO:

4.1. Tipo de núcleo:

La población referida tiene la consideración de municipio situado al sureste de la península ibérica, en la provincia de Albacete, dentro de la comunidad de Castilla La Mancha.

4.2. Número de habitantes:

La población de derecho se encuentra en torno a 385 habitantes.

4.3. Crecimiento de la población:

Atendiendo a la evolución del censo puede afirmarse que ha disminuido el número de habitantes, por lo que la tendencia es indudablemente decreciente.

4.4. Delimitación del entorno:

Por la posición que ocupa en la población, podemos decir que el inmueble se halla dentro del casco urbano de la misma.

AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial
PERITOS TASA DEVOLZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Deleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián, Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo. PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil 672497271 -650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es, info@peritoslara.es www.aif.es

4.5. Actividad dominante:

La ocupación más característica de los residentes en esta población es agricultura, servicios y otros.

4.6. Nivel de Renta:

Dado que para la realización de este informe hemos estudiado los precios de inmuebles en la zona, ello nos ha permitido conocer también el nivel de renta de los habitantes de dicho entorno, que puede calificarse como bajo.

4.7. Rasgos urbanos del entorno:

Dado que uno de los factores que condicionan el valor de un inmueble es el entorno próximo, entendiendo como tal el área que resulte homogénea con el emplazamiento del edificio, hemos de establecer qué rasgos específicos tiene.

Centraremos la caracterización del entorno en tres aspectos: Significación o tipo de edificación predominante, infraestructura existente, y por último equipamiento y comunicaciones.

4.7.1. Significación:

El entorno próximo al inmueble es de carácter claramente residencial.

4.7.2. Infraestructura:

Las infraestructuras o servicios urbanísticos con los que cuenta son pavimentado de calzadas, encintado de aceras, alumbrado público, red de alcantarillado, red eléctrica de baja tensión, suministro de agua potable, tendido telefónico y cobertura de telefonía móvil.

4.7.3. Equipamiento:

Distinguimos dos tipos de equipamientos: unos que denominaremos necesarios, por ser fundamentales para el desarrollo de una población, y otros no necesarios o lúdicos, que aunque contribuyen a dicho desarrollo, no son estrictamente imprescindibles.

En lo referente a los primeros, la zona cuenta con comercial necesario, policía, educativo, administrativo, farmacia y gasolinera.

Respecto a equipamientos secundarios se observa que los equipamientos lúdicos de que dispone son parque público, zonas deportivas, bares y restaurantes y biblioteca.

AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial
PERITOS LARA DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Deleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián, Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo. PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil 672497271 -650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es, info@peritoslara.es , www.aif.es

4.7.4. Comunicaciones:

En cuanto a comunicaciones urbanas dispone de autobuses urbanos, aparcamiento público y parada de taxis cercana. Respecto a las interurbanas, cuenta con acceso a carretera nacional, paso de autovía y carretera local o comarcal.

4.8. Consolidación:

El nivel de consolidación del entorno es del 90 %.

Entorno

PUNTOS DE INTERÉS

Puntos de interés en el radio de un kilómetro



Colegios cercanos

Km. Nombre

Restaurantes

Km. Nombre

Aire libre

Km. Nombre

Comercio

Km. Nombre

Bancos y cajas

Km. Nombre

Transportes

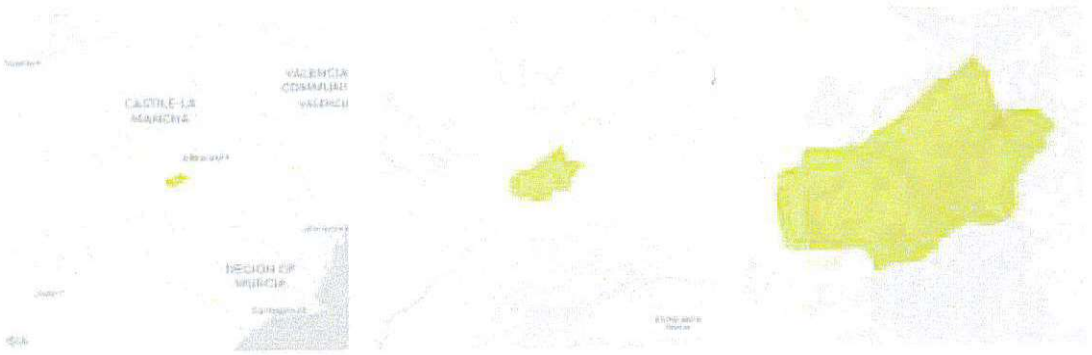
Km. Nombre

AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial
DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Deleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián, Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil 672497271 -650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es info@peritoslara.es www.aif.es

5. CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO:

Caracterización del ámbito

SITUACIÓN DE LA ZONA



Fuente: © OpenStreetMap contributors © CartoDB

DATOS GENERALES

Tipología de la zona	Renta media familiar	
	-	Superficie 0 Ha
	Estimación a Enero 2023	Población 422 Hab
		Densidad 0 Hab./Ha

Pisos

N° dormitorios		-	1	2	3	4 o más
Sup.media	m^2	-	40	-	-	-
Precio compra-venta	€	-	-	-	-	-
Precio alquiler	€/mes	-	200	-	-	-
Unitario venta	€/m^2	-	-	-	-	-
Unitario alquiler	€/mes/m^2	-	5,00	-	-	-

Unifamiliares

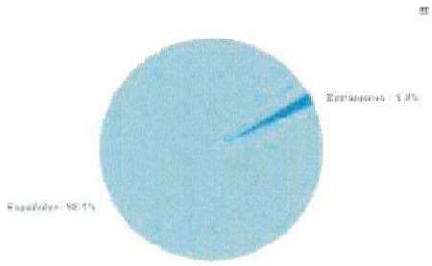
N° dormitorios		-	1	2	3	4 o más
Sup.media	m^2	-	-	-	-	200
Precio compra-venta	€	-	-	-	-	60.000
Precio alquiler	€/mes	-	-	-	-	-
Unitario venta	€/m^2	-	-	-	-	300
Unitario alquiler	€/mes/m^2	-	-	-	-	-

AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial
DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Déleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián. Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil. 672497771 -650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es, info@peritoslara.es ... www.aif.es

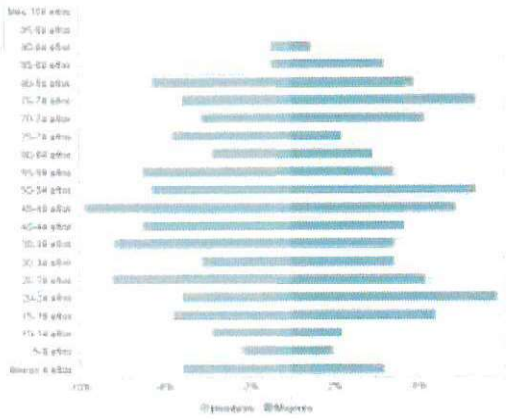
6. DATOS SOCIOECONÓMICOS:

Datos socioeconómicos

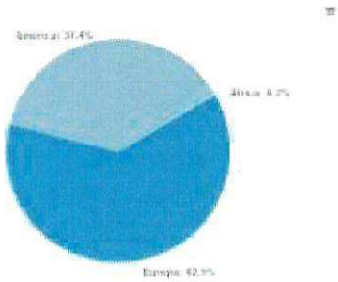
Población extranjera



Pirámide de población



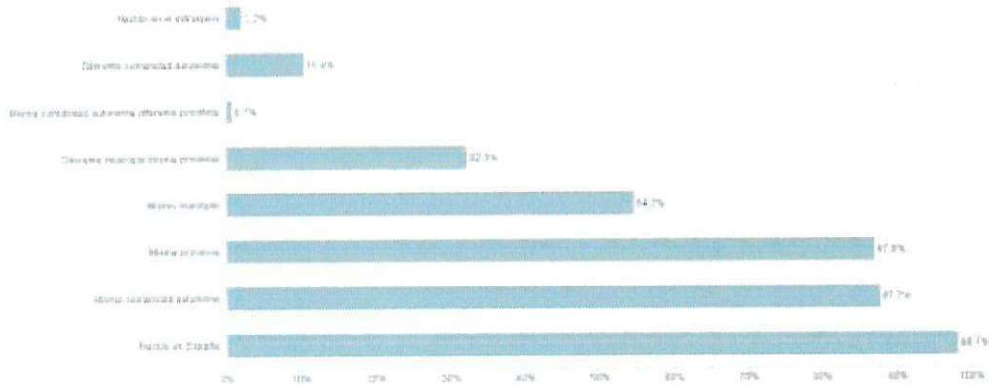
Procedencia población extranjera



El **98,1%** de la población del ámbito es de nacionalidad **española**, mientras que el **1,9%** es de nacionalidad **extranjera**. El **62,5%** de la población extranjera tiene como procedencia **Europa**.

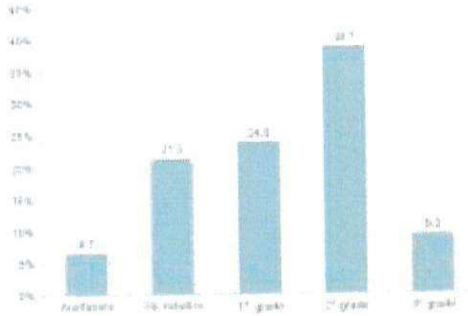
El grupo poblacional más numeroso en el ámbito de interés es el de **hombres de 45-49 años**.

Lugar de nacimiento y residencia

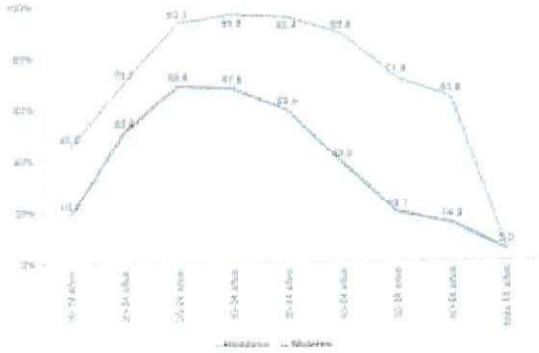


AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial
DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Déleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián, Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil. 672497271 -650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es info@peritoslara.es www.aif.es

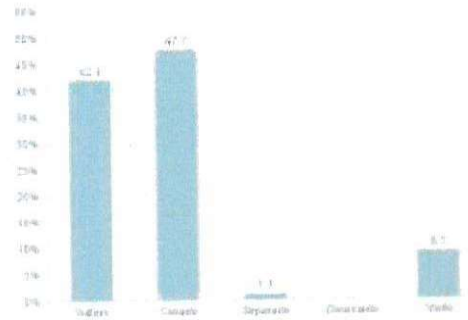
% Nivel de estudios



% Tasa de actividad



% Estado civil



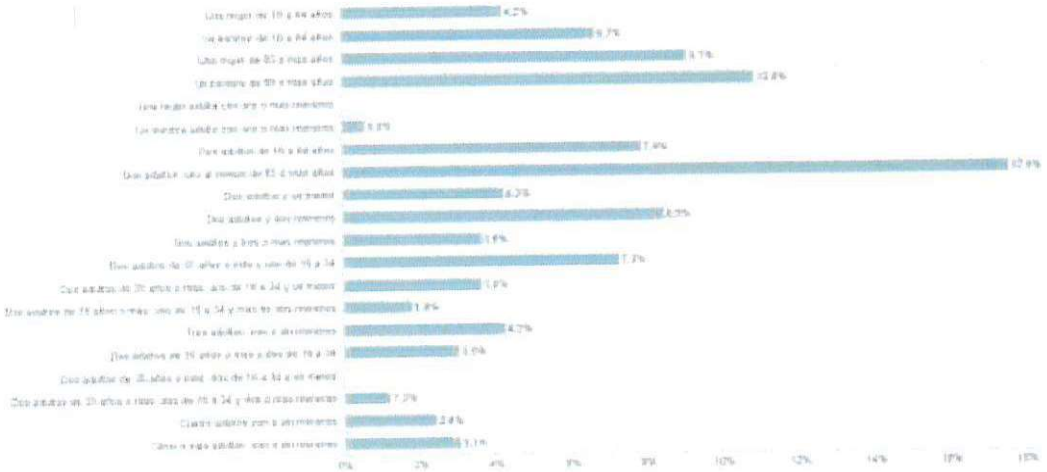
El **38,7%** de la población cuenta con un nivel de estudios de **2° grado**.

El estado civil del **47,7%** de la población es **casado**. En el otro extremo, sólo el **0,0%** tiene como estado civil **divorciado**.

La mayoría de la población activa en hombres, el **96,6%**, se encuentra entre **30-34 años**; en mujeres está entre **25-29 años** con un **68,8%**.

La composición de hogares mayoritaria está integrada por **dos adultos, uno al menos de 65 o más años**, con un **17,6%**.

Composición de hogares



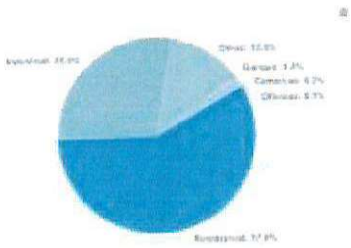
AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
PERITOS TARA DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Déleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián, Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil. 672497271 650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandotara@aif.es, info@peritostara.es ... www.aif.es

REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial

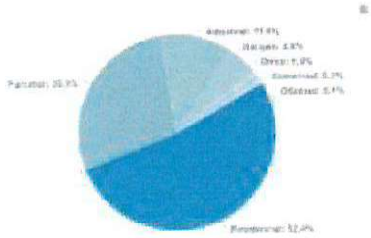
7. INMUEBLES EXISTENTES:

Inmuebles existentes

Usos por superficie

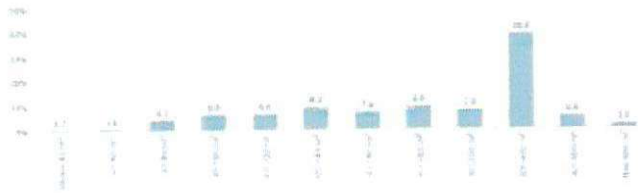


Usos por número de inmuebles



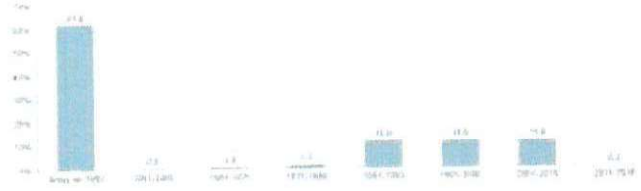
El número total de inmuebles en el ámbito es de **776** con una superficie total construida de **154.452 m²**. El **52,4%** de los inmuebles son de uso **residencial**, que supone un **57,9%** de la superficie construida total del ámbito.

% Inmuebles por rango de superficie



Las viviendas en el intervalo **201-400 m²** son las predominantes en el ámbito, constituyendo un **38,8%** del total.

% Inmuebles por año de construcción



La mayor parte de las viviendas de la zona, el **61,9%**, fueron construidas con fecha **antes de 1950**.

% Inmuebles por ubicación en planta



La planta que ocupan la mayoría de viviendas es la **planta planta baja**, en la que se sitúan el **98,8%** de ellas.

AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial
DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpug 34 25230-Mollerussa (Lleida) Déleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián. Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil. 672497271 -650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es, info@peritoslara.es, www.aif.es

8. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO:



8.1. Descripción y usos:

Se trata de un edificio que consta de planta baja y una planta alta destinado a vivienda unifamiliar.

8.2. Tipología:

Se trata de una edificación entre medianeras.

8.3. Características constructivas:

8.3.1. Estructura:

La estructura del edificio es mixta, combinando muros de carga y pilares.

8.3.2. Cerramientos Exteriores y Cubierta:

Fachada con enfoscado de mortero de cemento y ladrillo caravista y cubierta inclinada de teja.

8.4. Antigüedad del edificio:

Tiene dieciséis años des de la reforma, el año de construcción del edificio es 1880.

AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial
PERITOS LARA DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Déleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián, Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil: 672497271 -650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es, info@peritoslara.es, www.aif.es

8.5. Servicios individuales:

En cuanto a servicios de tipo individual, cuenta con aparcamiento propio.

8.6. Situación actual:

En el momento de realizar la presente tasación el edificio se encuentra en un estado aceptable para su antigüedad, sin grandes síntomas de deterioro.

9. CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA:

9.1. Descripción:

Interiormente la vivienda se destina a varios servicios y dependencias.

9.2. Superficies:

Distinguimos entre superficie útil y construida, incluyendo esta última, si procede, la parte proporcional de los elementos comunes del edificio.

Superficie útil: 146,09 m².

Superficie construida: 168,00 m².

La superficie útil se ha obtenido por aproximación al dividir la superficie construida (que sí es conocida) entre un coeficiente R estimado en base a la media para este tipo de inmuebles.

Superficie Construida con elementos comunes: 168,00 m².

Superficie Catastral: 168,00 m².

Superficie Comprobada: 168,00 m².

9.3. Situación Actual:

Al inmueble se le hizo una reforma integral hace actualmente dieciséis años. Una reforma actualiza la antigüedad del inmueble, pero no del todo, ya que hay elementos estructurales, de cerramiento, cimentación y cubierta que permanecerán con la edad original. En este caso la antigüedad ponderada que se ha estimado para el cálculo de la depreciación es de dieciséis años.

AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial
DEVGR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Deleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián, Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil 672497271 -650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es, info@peritoslara.es, www.aif.es

9.4. Evaluación de los materiales empleados:

Como conclusión obtenida tras el estudio de los diferentes elementos constructivos del inmueble, puede afirmarse que los materiales empleados son calidades sencillas.

10. SITUACION URBANISTICA:

La edificación se encuentra en suelo urbano y se adecúa totalmente al planeamiento urbanístico de Robledo.



11. CALCULO DE LOS VALORES UNITARIOS:

11.1. Valor de Reemplazamiento Bruto (VRB):



- Valor de reemplazamiento bruto o nuevo (VRB): Se calcula sumando el valor del suelo, los costes de construcción y los gastos necesarios.

AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial
DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Deleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián. Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil. 672497271 -650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es, info@peritoslara.es www.aif.es

VRB = S + Cc + G .

Siendo:

S : Repercusión de suelo urbanizado por m² construido.

Cálculo de la repercusión del solar.

S = Valor de mercado del solar / Sup. Const. sobre rasante.

Valor solar = (219,00 m² x 290,00 €) = 63.510,00 €

S = 63.510,00 € / 168,00 m²

S = 380,00 €/m²

Cc : Coste de construcción, considerado como el necesario para realizar la edificación expresado en €/m² construido.

Desglose del Coste de Construcción (Cc).

Cc = Ce + Cg + Cb

Siendo:

Ce : Coste de Ejecución Material.

Cg : Coste de los Gastos Generales (13%).

Cb : Beneficio Industrial. (6%)

Valores:

Ce = 700,00 €/m²

Cg = 91,00 €/m²

Cb = 42,00 €/m²

Cc = 700,00 €/m² + 91,00 €/m² + 42,00 €/m²

Cc = 833,00 €/m²

AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial
DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Dlbg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián. Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil. 672497271 -650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es, info@peritoslara.es, www.aif.es

G : Gastos necesarios para la construcción del inmueble (impuestos, honorarios técnicos, etc...).

Desglose de Gastos (G).

G = Gi + Gh + Gt + Gs + Gl + Ga + Ge

Siendo:

Gi : Impuestos.

Gh : Honorarios Técnicos.

Gl : Licencias y Tasas.

Gs : Seguros e inspecciones.

Ga : Gastos de administración del promotor.

Ge : Estudios necesarios.

Valores:

Gi = 12,49 €/m²

Gh = 74,97 €/m²

Gl = 33,32 €/m²

Gs = 4,16 €/m²

Ga = 58,31 €/m²

Ge = 16,66 €/m²

G = 12,49 €/m² + 74,97 €/m² + 33,32 €/m² + 4,16 €/m² + 58,31 €/m² + 16,66 €/m²

G = 199,91 €/m²

VRB = -380,00 €/m² + 833,00 €/m² + 199,91 €/m²

VRB = 652,91 €/m²

AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial
DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Déleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián, Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil 672497271-650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es, info@peritoslara.es... www.aif.es

11.2. Valor de Reemplazamiento Neto (VRN):



- Valor de reemplazamiento neto o actual (VRN): Es el resultado de deducir del VRB, la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha que estemos valorando.

VRN = VRB - Da - Df .

Siendo:

VRB: Valor de Reemplazamiento Bruto.

Da : Depreciación por antigüedad.

El cálculo puede hacerse en base a la vida útil del inmueble o estimando los gastos necesarios para su rehabilitación. En este caso hemos elegido la primera opción, también conocida como depreciación lineal:

Da = CcA x D .

CcA : Coste de construcción actualizado. Es el Valor de Reemplazamiento Bruto pero sin la parte correspondiente al solar, ya que el suelo no se deprecia por antigüedad.

AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial
DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Déleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián. Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil. 672497271 -650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es info@peritoslara.es www.aif.es

D : Coeficiente de depreciación lineal por uso y antigüedad. Será el cociente resultante de dividir la edad actual del inmueble entre su vida útil total, que para viviendas se estima de 100 años.

D = edad / vida útil .

D = 16,00 años / 100 años.

Da = 1.032,91 €/m² x 0,16.

Da = 165,27 €/m².

Df : Depreciación funcional.

Df = 0,00 €/m².

VRN = 652,91 €/m² - 165,27 €/m² - 0,00 €/m²

VRN = 487,64 €/m²

12. REGIMEN DE PROTECCION, TENENCIA Y OCUPACION:

12.1. Ocupación:

El estado de ocupación del inmueble se desconoce si es de ocupado por el propietario.

Titularidad del inmueble:

Don **Manuel Roda Serrano** es titular del 100% del pleno dominio por título de SEGREGACION Y EXTINCION DE COMUNIDAD con carácter privativo.

12.2. Explotación económica:

Se desconoce si se está obteniendo un beneficio económico del inmueble.

12.3. Obligaciones y derechos sobre el inmueble:

Propiedad

AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial
DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Déleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián. Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil. 672497271 -650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es, info@peritoslara.es , www.aif.es

13. INFORMACION DE MERCADO:

13.1. Análisis de mercado:

Las edificaciones del entorno son de características y calidades similares al inmueble tasado.

Se ha detectado una variación entre el valor de compraventa y el valor hipotecario, siendo este último el 20,00 % respecto del primero.

El intervalo de precios en la zona para este tipo de inmueble se encuentra en el rango comprendido entre 323,53 €/m² y 552,49 €/m².

Existen operaciones de compraventa en el entorno, pero la oferta y la demanda están equilibradas, por lo que no se prevén variaciones significativas de valor.

13.2. Inmuebles comparables utilizados:

A continuación, incluimos un resumen de las operaciones utilizadas en la comparativa.

Testigo Nº 1:



Fecha Operación: 27/01/2023;

Situación: Robledo;

C. Postal y Población: 02340 – Robledo;

Antigüedad: 39 años;

Procedencia: Idealista;

Superficie Útil: 160,00 m²;

Superficie Construida: 170,00 m²;

Valoración: 55.000,00 €

AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO Informe Pericial
DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Déleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián. Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil: 672497271 650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es, info@peritoslara.es , www.aif.es

Testigo Nº 2:



Referencia del anuncio

92682672



Fecha Operación: 27/01/2023

Situación: Calle Milagros 22;

C. Postal y Población: 02340 – Robledo;

Antigüedad: 28 años;

Procedencia: Idealista;

Superficie Útil: 180,00 m²;

Superficie Construida: 200,00 m²;

Valoración: 105.000,00 €

Testigo Nº 3:



Profesional

GUSTAVO ADOLFO GARCIA DE MORA MANRIQUE

Referencia del anuncio

29362

JVJ AlbaRealty S.L.

Albacete



Fecha Operación: 27/01/2023;

Situación: Robledo;

C. Postal y Población: 02340 – Robledo;

Antigüedad: 15 años;

Procedencia: Idealista;

Superficie Útil: 157,00 m²;

Superficie Construida: 181,00 m²;

Valoración: 100.000,00 €

AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial
DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Déleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián, Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil. 672497271 -650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es, info@peritoslara.es www.aif.es

Testigo Nº 4:





Fecha Operación: 27/01/2023;

Situación: Peñascosa;

C. Postal y Población: 02313 – Peñascosa;

Antigüedad: 30 años;

Procedencia: Idealista;

Superficie Útil: 225,00 m²;

Superficie Construida: 320,00 m²;

Valoración: 110.000,00 €

Testigo Nº 5:





Fecha Operación: 27/01/2023;

Situación: Calle Nueva 52;

C. Postal y Población: 02614 – Ballesteros, El;

Antigüedad: 13 años;

Procedencia: Idealista;

Superficie Útil: 213,91 m²;

Superficie Construida: 246,00 m²;

Valoración: 90.000,00 €

AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO Informe Pericial
PERITOS LARA DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98707731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Deleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián, Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil 672497271 -650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es, info@peritoslara.es ... www.aif.es

Testigo Nº 6:





Fecha Operación: 27/01/2023;

Situación: Masegoso;

C. Postal y Población: 02314 – Masegoso;

Antigüedad: 73 años;

Procedencia: Idealista;

Superficie Útil: 100,00 m²;

Superficie Construida 120,00 m²;

Valoración: 45.000,00 €

AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial
DEVORZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Déleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián, Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil: 672497271 650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es, info@peritoslara.es, www.aif.es

Anexo Homogeneización de Testigos

El precio unitario de cada testigo se obtiene dividiendo su valor total entre su superficie. Pero ese precio no es homogéneo, sino que dependerá en cada caso de las características de ese inmueble concreto. Para poder hallar un precio medio aplicable a nuestra valoración hemos de ponderar esos valores unitarios en función de unos criterios de comparación con el inmueble a tasar.

Para cada criterio se aplica un coeficiente corrector que deprecia el testigo si por ese criterio tiene mayor valor unitario que el principal o lo revaloriza si lo tiene menor.

CRITERIOS DE COMPARACION

Superficie (Sup.)
El inmueble mayor tiene más valor total, pero menos precio por m2.

Aplicamos un coeficiente corrector de 0,4% por m2 de diferencia hasta una diferencia de 10 m2.

A partir de ahí aplicamos un coeficiente corrector de 0,2% por cada m2 de diferencia.

Habitaciones (Hab.)
En diferencias de 1 a 4 aplicamos un 3% por cada dormitorio de más.

Del 5 al 6 aplicamos un 2% que se suma al 12% de los primeros.

Por encima de 6 el coeficiente corrector es un 1% que se suma al 12% de los 4 primeros y al 4% del 5º y el 6º.

Baños (Bñ.)
El coeficiente corrector será de un 4% por cada baño de diferencia.

Aseos (As.)
El coeficiente corrector será de un 2% por cada aseo de diferencia.

Reforma (Ref.)
La diferencia entre tener reforma y no tenerla supone un coeficiente corrector de un 6%.

Cuando un inmueble tiene menos de 5 años consideramos que sí tiene reforma, ya que sus acabados estarán en buen uso.

Calidades (Cal.)
Una diferencia de calidades supone una corrección de un 5%.

Antigüedad (Ant.)
Por cada año de diferencia aplicamos un coeficiente corrector de un 1%.

Ubicación (Ubic.)
Una diferencia de ubicación supone una corrección de un 5%.

Huerto/Jardín (Jar.)
La diferencia entre tener o no jardín puede suponer un coeficiente corrector de un 6%.

Piscina (Pis.)
La piscina es un elemento diferenciador que puede incrementar el valor de una vivienda, por lo que aplicamos un coeficiente corrector del 5%.

Aparcamiento (Park.)
Disponibilidad de aparcamiento. Se diferencia un 8% entre un inmueble que disponga de aparcamiento y otro que no.

AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial
PERITOS LARA DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Déleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil. 672497271 -650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es, info@peritoslara.es, www.aif.es

EXP: 1289/2010 JUZGADO PRIMERA INSTANCIA 1 DE ALBACETE

Muestra	Dirección	Valor Total	Superficie	Precio Unitario	Coef.	Homogen.
Principal	CL LLANA 21	82.153,68	168,00	489,01	1,0000	489,01
1	Robledo	55.000,00	170,00	323,53	1,3230	428,02
2	Calle Milagros 22	105.000,00	200,00	525,00	1,1709	614,73
3	Robledo	100.000,00	181,00	552,49	0,9373	517,85
4	Peñascosa	110.000,00	320,00	343,75	1,2810	440,35
5	Calle Nueva 52	90.000,00	246,00	365,85	1,0006	366,06
6	Masegoso	45.000,00	120,00	375,00	1,5121	567,04

COMPARACION POR CRITERIOS En cada línea anotamos arriba el valor y debajo el coeficiente a aplicar.

Muestra		Sup.	Hab.	Bñ.	As.	Ref.	Cal.	Ant.	Ubic.	Jar.	Pis.
Principal		168,00	3	2	0	NO	Igual	2007	Igual	NO	NO
1	Valor	170,00	3	1	0	NO	Mejor	1984	Igual	NO	NO
	Coef	1,008	1	1,04	1	1	0,95	1,23	1	1	1
2	Valor	200,00	5	2	0	NO	Mejor	1995	Igual	NO	NO
	Coef	1,084	0,94	1	1	1	0,95	1,12	1	1	1
3	Valor	181,00	4	3	0	NO	Mucho Mejor	2008	Igual	NO	NO
	Coef	1,046	0,97	0,96	1	1	0,9	0,99	1	1	1
4	Valor	320,00	5	5	0	NO	Mejor	1993	Igual	NO	NO
	Coef	1,324	0,94	0,88	1	1	0,95	1,14	1	1	1
5	Valor	246,00	5	3	0	NO	Mucho Mejor	2010	Igual	NO	NO
	Coef	1,176	0,94	0,96	1	1	0,9	0,97	1	1	1
6	Valor	120,00	4	1	0	NO	Igual	1950	Igual	NO	NO
	Coef	0,884	0,97	1,04	1	1	1	1,57	1	1	1

ACLARACIONES SOBRE EL CALCULO

Hemos multiplicado el precio unitario de cada testigo por los coeficientes de cada criterio, hasta obtener su precio unitario homogeneizado. La suma de todos los precios homogeneizados dividida entre el número de testigos nos dan el precio medio homogeneizado que hemos aplicado al Principal.

Puede darse una pequeña diferencia entre este precio medio calculado y el precio unitario utilizado en la valoración. De existir dicha variación será debida a que en la valoración el precio unitario se obtiene a partir de otras operaciones cuyos redondeos pueden suponer una pequeña desviación.

AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial
DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Deleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián, Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil 672497271 -650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es info@peritoslara.es www.aif.es

13.3. Valor de Mercado (VM):

VUH: Valor Medio de Mercado Homogeneizado

VUM: Es el valor medio por m² resultante del estudio de mercado realizado. Como las distintas muestras y el inmueble a tasar difieren entre sí se han homogeneizado para obtener un Valor Homogeneizado, que es el que usaremos como Valor Unitario de Mercado. Los coeficientes de cálculo utilizados se detallan en un cuadro al final del informe (en el último anexo).

VUH = 487,64 €/m²

VUM = VUH

VUM = 487,64 €/m²

VM = Superficie construida * VUM.

VM = 168,00 m² * 487,64 €/m²

VM = 81.923,52 €

13.4. Coeficiente de mercado (K):

Los valores de coste y de venta normalmente difieren. Al resultado de dividir el valor de mercado (VM) entre el Valor de Reemplazamiento Neto (VRN) lo denominaremos coeficiente K, siendo el indicador de qué parte importante del valor de mercado está compuesta por el coste de promoción y construcción del inmueble. Para este caso concreto K tiene un valor de 1,00.

K = VUM / VRN .

K = 487,64 €/ / 487,64 €/

K = 1,00 .

AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial
DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25730-Mollerussa (Lleida) Déleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián, Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo. PERITOS JUDICIALES FORENSES. Móvil: 672497271 -650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es info@peritoslara.es www.aif.es

13.5. Descripción de la metodología:

Selección de muestras del anuncio.

Este perito selecciona todos los anuncios que han estado activos o están activos y visibles durante el periodo que se solicita esta tasación o valoración, en este proceso de estudio se descartan todos los valores que se consideran con errores en sus atributos:

- Inmueble con dirección errónea.
- Inmuebles que no tienen al menos una seguridad de portales o inmobiliarias importantes.
- Inmuebles marcados como fraudulentos o erróneos.
- Superficies, precios o precios unitarios erróneos (determinados por criterios expertos y en base al estudio de las distribuciones de frecuencias de estos atributos para las tipologías de estudio).

Los cálculos de precio promedio en la zona finales.

Para cada una de las zonas cercanas al inmueble, Peritos Lara: calcula los **precios promedios** que se usarán posteriormente para propagarlo hacia capas superiores**.** Se realiza el cálculo de los precios medios sobre las zonas ya que representan mercados relativamente homogéneos en términos del mercado inmobiliario.

El precio medio de cada uno de los inmuebles se calcula con la mediana de los precios unitarios, se realiza el uso de la mediana al ser una medida de posición más insensible antes valores anómalos y así se hace un primer proceso, la mediana garantiza una mayor estabilidad).

El informe de precios se calcula una estimación mensual de precios promedio residencial de la fuerza viva actual desglosada para la operación de compraventa y alquileres. Es muy importante tener en cuenta que se trata de una visión sobre la oferta viva disponible en los portales inmobiliarios, el tratamiento de la información permite tener una visión qué límite en gran medida todos aquellos sesgos derivados de la comercialización de la variabilidad en la composición de los inmuebles de oferta.

- METODOLOGÍA

En la descripción ordenada de la herramientas y procesos realizados durante la investigación. Aquí utilizamos:



- Tipo de investigación realizada.
- Breve descripción de la herramienta utilizadas.
- Breve análisis de la utilice y utilidad de esas herramientas.
- Fundamentación de la elección de la herramienta.

AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial
DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25730-Mollerussa (Lleida) Déleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián, Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil. 672497271 -650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es info@peritoslara.es ...www.aif.es

14. VALOR DE TASACION:

Basamos nuestra valoración en su valor de mercado, respaldando el mismo con el cálculo del reemplazamiento neto o coste, que representa la mayor parte de dicho valor.

VT = Superficie construida * Vr

VT = 168,00 m² * 487,64 €/m²

VT = 81.923,52 €

Los valores indicados son los resultantes del estudio de mercado, pero de acuerdo con el artículo 23 de la O.M. ECO805/2003, se calcula el valor ajustado de tasación al obtener estadísticas de bajadas significativas de los precios de venta para la tipología de inmueble que se valora. Se aplicará una reducción del 15,00% del valor de mercado

IMPORTE TOTAL DE TASACION: 69.634,99 €

Asciende el importe de la presente tasación a la expresada cantidad de **SESENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO.**

AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial
PERITOS LLEIDA DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Déleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián, Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil: 672497271 - 650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es, info@peritoslara.es www.aif.es

15. ADVERTENCIAS, OBSERVACIONES y CONDICIONANTES:

15.1. Advertencias.

La Valoración se realiza para saber el valor de la vivienda.



"EL SECTOR DE LA TASACIÓN DE INMUEBLES MANTIENE UN ESTADO DE PRUDENCIA DEBIDO AL COVI-19, Y EN EL BANCO DE ESPAÑA LO RESPALDA"

El Banco de España aconseja varias recomendaciones a las tasadoras o tasadores debido a la situación general por el COVID-19. A nivel nacional, el país sufre en la actualidad, una baja importante del mercado inmobiliario.

desde el Banco de España nos transmiten la necesidad del paso del tiempo y mejora de la situación actual para poder diagnosticar, con menor margen de error, el nivel de precios después de esta crisis. Ha sido un periodo de bloqueo inmobiliario, se ha analizado las compraventas de viviendas. El Banco de España asegura, en su escrito del 20 de abril del 2020, qué "sí debería incluir una advertencia específica haciendo referencia a la extraordinaria situación actual"

El Banco de España pide cambiar el método de tasación de viviendas durante la pandemia, la institución cree que la ausencia de las transacciones por el paro del mercado impide hacer valoraciones y aconseja no aplica el método de comparación. La institución asegura que "en la situación actual, al haber desaparecido prácticamente las transacciones, no existen testigo actualizados que reflejen la nueva situación".

AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial
PERITOS LARA DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Deleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián, Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil. 672497271 -650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es info@peritoslara.es www.aif.es

15.2. Observaciones.

El presente informe de tasación se ha realizado sin tener en cuenta las cargas o limitaciones que pudiera recaer sobre el bien y en su caso habría que deducir y en función a las circunstancias que constan en la documentación adjunta.

El mismo se ha elaborado de acuerdo a los requisitos de las EVS/EVA, normas europeas de valoración, y aplicaciones europeas de valoración, y de la norma ECO/805/2003, de 27 de marzo, número 7253 y sus modificaciones EHA/3011/2007, de 4 de octubre y EHA/564/2008, de 28 de febrero, sobre normas de valoraciones de bienes fincas y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (publicado en el BOE núm., 85, página 13678, de día miércoles 9 de abril de 2003), y de acuerdo al Real Decreto 716/2009, de 24 de abril.

Según mi leal saber y entender, emito el presente dictamen, con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio cualquiera de las partes, con conocimiento de las sanciones penales en que podría incurrir si incumpliese el deber como perito, de acuerdo con lo que dispone el art. 335.2 de la Ley 1 /2.000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil.

15.3. Condicionantes.

No se observan

16. CONCLUSIONES

Se trata de la valoración de una vivienda Unifamiliar sita en CL. LLANA nº 21 de Robledo (Albacete).

17. DELIMITACION DE RESPONSABILIDADES

Se manifiesta que el trabajo realizado se ha circunscrito a los procedimientos desarrollados de acuerdo con la naturaleza del encargo recibido. El dictamen se ha emitido sobre la información puesta a disposición de este perito y la obtenida por sus propios medios, sin perjuicio de la existencia de variar las conclusiones de este.

18. LIMITACIÓN A LA DISTRIBUCIÓN DEL DICTAMEN

El presente dictamen, se ha emitido a los únicos efectos de ser utilizado en el proceso judicial, para el que ha sido solicitado.

AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial
PERITOS LARA DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Deleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián, Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil. 672497271 -650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es info@peritoslara.es www.aif.es

19. DECLARACIÓN DE OBJETIVIDAD

En cumplimiento del Art. 335.2 de la LEC el firmante del presente peritaje DECLARA, bajo su única responsabilidad, que todo lo que afirma en el presente dictamen se basa únicamente en los hechos que ha podido constatar y en su propio conocimiento y experiencia adquirida en el ejercicio profesional.

Asimismo, DECLARA conocer las responsabilidades civiles, penales, disciplinarias y asociativas que comporta la aceptación del cargo de perito y la realización del presente informe, al amparo del artículo 335.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

20. FECHA DE EMISION Y FIRMA:

Este informe se ha emitido en Barcelona, a fecha 27 de enero de 2023.

PERITO JUDICIAL INMOBILIARIO FORENSE.

Fdo.: JORDI ALMIR SORONELLAS

Este informe tiene validez hasta el día 2707/2023.

/

AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial
DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Déleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián, Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil. 671497271 -650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es, info@peritoslara.es... www.aif.es

21. ANEXOS AL INFORME:

- **ANEXO – Documentación Grafica**
- **ANEXO – Mapa de Situación**
- **ANEXO - Referencia Catastral**
- **ANEXO - Nota Registral**
- **ANEXO – PROTECCIÓN DE DATOS**

AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial
DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Déleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián. Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil. 672497271 -650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es info@peritoslara.es www.aif.es

- **ANEXO – Documentación Grafica**



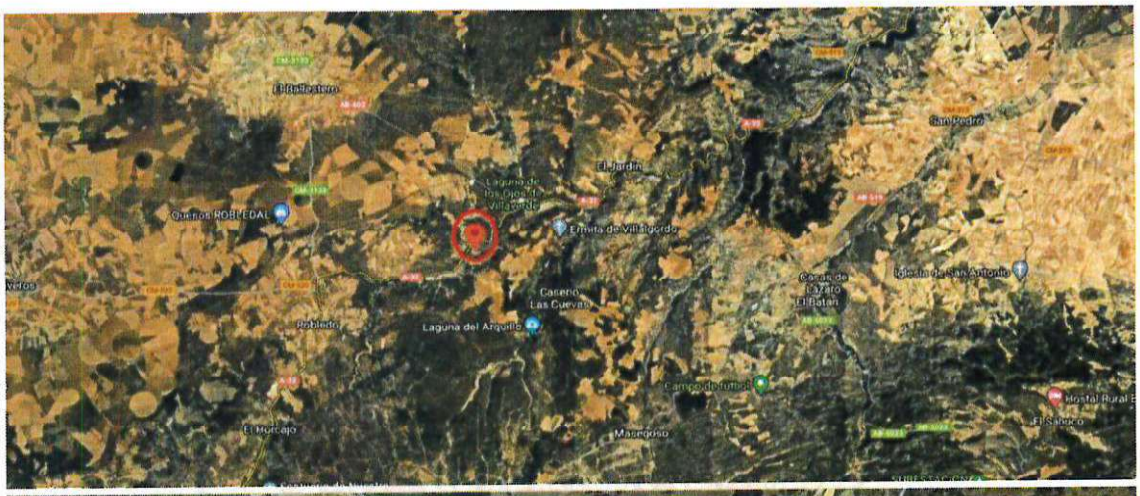
AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial
DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Déleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián, Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil 672497271 -650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es, info@peritoslara.es , www.aif.es

ANEXO – Mapa de Situación



AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial
DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Déleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián, Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil. 672497271 -650 888 081 Fax.809 808 544, Mail: ferrandotaragaif.es, info@peritoslara.es, www.aif.es

EXP: 1289/2010 JUZGADO PRIMERA INSTANCIA 1 DE ALBACETE



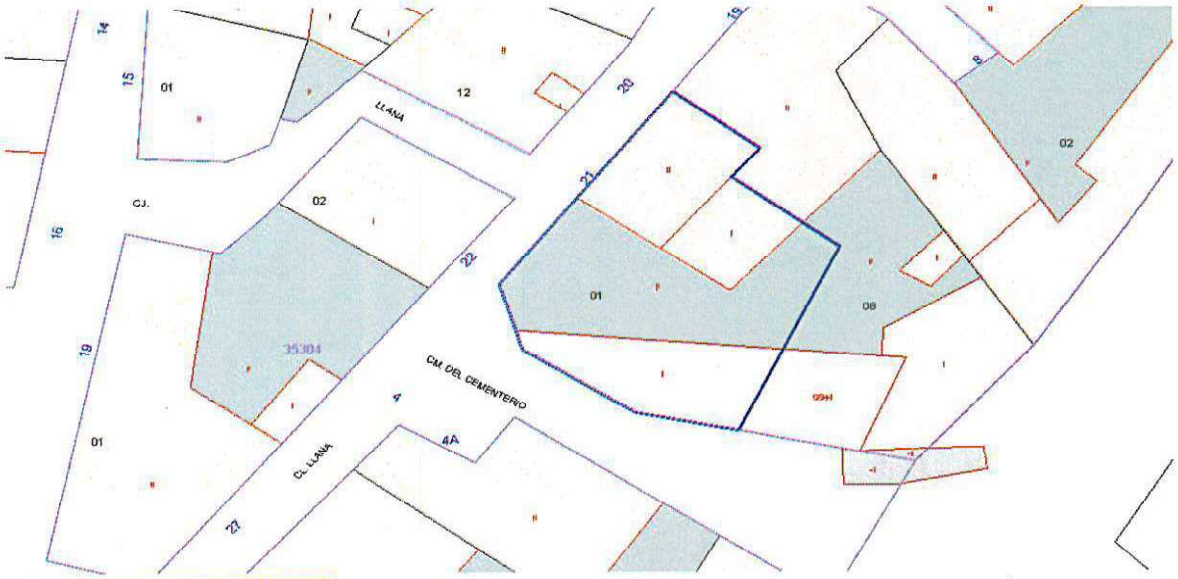




AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial
DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Déleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián, Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil. 672497271 -650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es info@peritoslara.es... www.aif.es

EXP: 1289/2010 JUZGADO PRIMERA INSTANCIA 1 DE ALBACETE

- **ANEXO - Referencia Catastral**



GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3631101WH5933S0001MX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL LLANA 21
02340 ROBLEDO [Los Chospes] [ALBACETE]

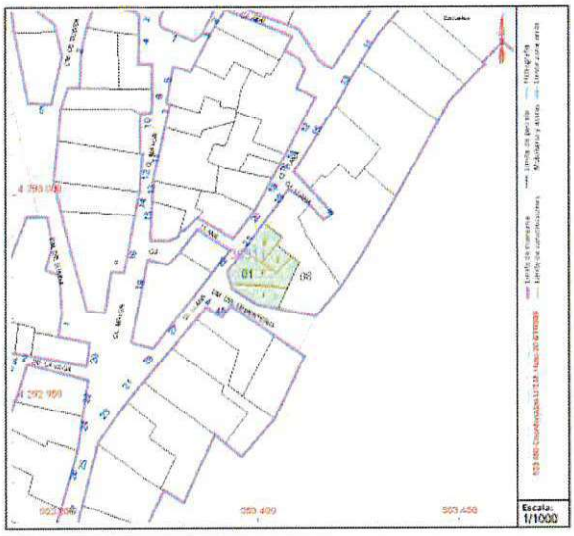
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 168 m2
Año construcción: 1880

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	/00/001	73
VIVIENDA	/01/001	46
ALMACEN	/00/001	49

PARCELA

Superficie gráfica: 219 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial
PERITOS LARA
DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Déleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián, Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo. PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil. 672497271 -650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es, info@peritoslara.es, www.aif.es

- **ANEXO - Nota Registral**

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

ALBA MARQUES BOTELLA

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCARAZ

CALLE FRAY FERMIN CERRO, 1
02300 - ALCARAZ (ALBACETE)
Teléfono: 967380053
Fax: 967381030
Correo electrónico: alcaraz@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

DEVOR ZONA SL.

con DNI/CIF: B98702731

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F34FU40Q8**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)
Su referencia: Almir

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCARAZ

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

ALCARAZ, veintisiete de enero del año dos mil veintitrés
Solicitante: solicitante. Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones
Número de finca:FINCA DE Nº: 4022.

DATOS DE LA FINCA

IDUFIR: 02002000462671
TIPO URBANA: Casa
SITUADA EN TÉRMINO MUNICIPAL DE ROBLEDO, ALDEA LOS CHOSPES CALLE LLANA,Nº21
SUPERFICIE DEL TERRENO:m2:214 dm2:76

LINDEROS:frente,
; derecha, camino del cementerio
; izquierda, finca segregada; fondo, finca segregada
REFERENCIA CATASTRAL: 3681101WH5938S0001M. PARCELA:0, POLIGONO:0

Coordinación gráfica con el catastro a los efectos de lo dispuesto en el artículo 10 L.H. en su redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de Junio de Reforma de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro

TITULARIDAD

MANUEL RODA SERRANO titular del 100,000000% del pleno dominio por título de SEGREGACION Y EXTINCIÓN DE COMUNIDAD con carácter privativo

AUTORIZANTE: DON FRANCISCO ANTONIO JIMÉNEZ CANDELA, ALBACETE
Nº PROTOCOLO: 1.122 **DE FECHA:** 29/06/11
INSCRIPCION: 6ª **TOMO:** 821 **LIBRO:** 60 **FOLIO:** 10 **FECHA:** 21/09/2012

CARGAS

- AFECCIÓN: OTRAS.
Archivada la Base Gráfica descriptiva y gráfica conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria. ALCARAZ a veintiuno de agosto del año dos mil doce.

NOTA NÚMERO: 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** 6 **TOMO:** 821 **LIBRO:** 60 **FOLIO:** 10 **FECHA:** 21/09/2012

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.
AFECCION: esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACION: De dicha afección esta finca queda liberada, por la cantidad de 1.192,11 EUROS satisfechos por autoliquidación, de la que se archiva copia.

AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial
DEVOLZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Délég. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil 672497271 -650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es, info@peritoslara.es... www.aif.es

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

NOTA NÚMERO: 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** C **TOMO:** 821 **LIBRO:** 60 **FOLIO:** 11
FECHA: 23/10/2019

- ANOTACIÓN: EMBARGO PREVENTIVO.
ANOTACIÓN A FAVOR DE: CAJA RURAL DE ALBACETE CIUDAD REAL Y CUENCA SCC
PARTICIPACION: TOTALIDAD
DEUDOR: MANUEL RODA SERRANO
FECHA DE JUICIO: 06 de septiembre de 2019.
PRINCIPAL: 188.422,51 EUROS
INTERESES Y COSTAS: 50.000,00 EUROS
TOTAL: 238.422,51 EUROS

EXP. CERTIFICACIÓN:
Conforme al art. 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se expide certificación de dominio y cargas de esta finca, a solicitud del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número 1 de Albacete, según mandamiento de fecha quince de Febrero de dos mil veintiuno, que fue presentado el día veinticinco de Febrero de dos mil veintiuno, asiento 706 del diario 58, ejecución de títulos no judiciales 1289/2019, que motivó la adjunta anotación de Embargo letra C.

AUTORIDAD: JUZGADO PRIMERA INSTANCIA Nº 1, ALBACETE
PROCEDIMIENTO: 1.289/2019 **DE FECHA:** 06/09/19
ANOTACION LETRA: C **TOMO:** 821 **LIBRO:** 60 **FOLIO:** 11 **FECHA:** 23/10/19

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.
AFECCION: esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACION: De dicha afección esta finca queda liberada, por la cantidad de 136,98 EUROS satisfechos por autoliquidación, de la que se archiva copia.

NOTA NÚMERO: 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** D **TOMO:** 821 **LIBRO:** 60 **FOLIO:** 11
FECHA: 08/01/2020

- ANOTACIÓN: EMBARGO PREVENTIVO.
ANOTACIÓN A FAVOR DE: CAJA RURAL DE ALBACETE CIUDAD REAL Y CUENCA SCC
PARTICIPACION: TOTALIDAD
DEUDOR: MANUEL RODA SERRANO
FECHA DE JUICIO: 18 de diciembre de 2019.
PRINCIPAL: 21.896,21 EUROS
INTERESES Y COSTAS: 6.000,00 EUROS
TOTAL: 27.896,21 EUROS

AUTORIDAD: JUZGADO PRIMERA INSTANCIA N.2 DE ALBACETE, ALBACETE
PROCEDIMIENTO: 1.211/2019 **DE FECHA:** 13/12/19
ANOTACION LETRA: D **TOMO:** 821 **LIBRO:** 60 **FOLIO:** 11 **FECHA:** 08/01/20

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.
AFECCION: esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto

AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial
DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Deleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián, Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil: 672497271 -650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es, info@peritoslara.es... www.aif.es

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACION: De dicha afección esta finca queda liberada, por la cantidad de 267,2 EUROS satisfechos por autoliquidación, de la que se archiva copia.

NOTA NÚMERO: 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** E **TOMO:** 821 **LIBRO:** 60 **FOLIO:** 11 **FECHA:** 05/02/2020

- ANOTACIÓN: EMBARGO PREVENTIVO.
ANOTACIÓN A FAVOR DE: CAJA RURAL DE ALBACETE CIUDAD REAL Y CUENCA SCC
PARTICIPACION: TOTALIDAD
DEUDOR: MANUEL RODA SERRANO
FECHA DE JUICIO: 30 de julio de 2019.
PRINCIPAL: 41.439,1 EUROS
INTERESES Y COSTAS: 12.000,00 EUROS
TOTAL: 53.439,1 EUROS

AUTORIDAD: JUZGADO 1ª INSTANCIA Nº 7, ALBACETE
PROCEDIMIENTO: 1.163/2019 **DE FECHA:** 24/01/20
ANOTACION LETRA: E **TOMO:** 821 **LIBRO:** 60 **FOLIO:** 11 **FECHA:** 05/02/20

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIA

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

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:
De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán

AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial
DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Déleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián. Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil: 672497271 - 650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es, info@peritoslara.es, www.aif.es

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

N°2-2°, Inciso 2°D. Ad 3°Ley 8/89 HONORARIOS: 3.01 € MINUTA N°:
Número de Arancel: 4.f (IVA no incluido)

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE ALCARAS a día veintisiete de enero del dos mil veintitrés.

(*) C.S.V. : 20200228F2762B15

Servicio Web de Verificación: https://www.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial
DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpug 34 25230-Mollerussa (Lleida) Déleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián. Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil. 672497271 -650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es info@peritoslara.es www.aif.es

EXP: 1289/2010 JUZGADO PRIMERA INSTANCIA 1 DE ALBACETE

- **ANEXO – PROTECCIÓN DE DATOS**

PROTECCIÓN DE DATOS

De acuerdo con la normativa vigente de Protección de datos, está prohibida la reproducción total o parcial de la presente tasación, en lo concerniente al Certificado, el informe, la Documentación y Anexos. Así mismo la referencia a los mismos en circulares, informes o publicaciones de cualquier tipo, sin la autorización expresa de JORDI ALMIR. Perito Judicial Inmobiliario.



AIF
Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
REGISTRO AUTOMATICO
Informe Pericial
DEVOR ZONA, S.L. CIF: B-98702731 C/ Vilanova de Bellpuig 34 25230-Mollerussa (Lleida) Déleg. Zaragoza, Barcelona, Murcia, Madrid, Valencia, San Sebastián, Baleares, Granada, Málaga, Sevilla, Toledo, PERITOS JUDICIALES FORENSES, Móvil: 672497271 -650 888 081 Fax 800 808 544, Mail: fernandolara@aif.es, info@peritoslara.es... www.aif.es