TABIMED
Tasaciones de Bienes del Mediterráneo S.A.

TASACIÓN DE VIVIENDA EN EDIFICIO

Firma electrónica

María Pilar Val Tortosa
Nº serie certificado:
61 80 e8 6d 00 00 00 00 05 14
Validación de la Tasación

RESUMEN DE TASACIÓN

Nº expediente:	0348862007				
Tipo de inmueble:	VIVIENDA EN EDIFICIO				
Solicitante:	HAMID HAMMOUCHI	**NIF/CIF:**	X4825490K		
País:	ESPAÑA	**Provincia:**	ALICANTE		
Población:	VILLENA	**Municipio:**	VILLENA		
Vía Pública:	AV CONSTITUCION, 4 DCHA			**CP:**	03400
Nº: 196	**Bloque:**	**Escalera:**	**Planta:**	**Puerta:**	

Ent. Mandataria:	CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRANEO: 0186 - URB.CONSTITUCION
Finalidad Legal:	Garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 685/1982 de 17 de Marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

Domicilio del bien tasado:

País:	ESPAÑA	**Provincia:**	ALICANTE		
Población:	VILLENA	**Municipio:**	VILLENA		
Vía Pública:	AVENIDA DE LA CONSTITUCION			**CP:**	03400
Nº: 196	**Bloque:**	**Escalera:**	**Planta:** 4º	**Puerta:**	DCHA

DATOS REGISTRALES

Registro	Población	Sección	Tomo	Libro	Nº Finca	Inscripción
1	VILLENA	VILLENA	1138	639	30242	7ª

SUPERFICIES

	Sup. Útil	Sup. const.	Sup. Const. con Z.C.
Sup. registrada	0,00 m²	96,31 m²	0,00 m²
Sup. comprobada	84,50 m²	96,31 m²	101,40 m²
Sup. valorada	84,50 m²	96,31 m²	101,40 m²



MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE TASACIÓN (HIPOTECARIO):

Método: Valor por Comparación (VC)

Valor de tasación (Hipotecario): 102.089,52€

Valor de Venta Posible: 102.089,52€

Valor mínimo a asegurar contra incendios y otros daños del continente: 70.882,66€

CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

-ADVERTENCIAS

Consideración ligada al inmueble completo:

A-34A Los linderos observados en la visita al bien no coinciden con los descritos en el Título de Propiedad y/o Nota Simple aportados, sin embargo no existen dudas sobre la identificación del bien. Por lo que, a los efectos de finalidad hipotecaria deberá realizarse la adecuación de la descripción que figura en el Título de Propiedad y/o Nota Simple con la realidad existente reflejada en este informe.

Temporalidad: T-2 **Riesgo:** R-2

OBSERVACIONES

No hay.

Situación de ocupación:

Usuario actual (según visita): La propiedad

Edad edificación: 32

DESGLOSE DE ELEMENTOS

-DESGLOSE DEL VALOR DE TASACIÓN POR ELEMENTOS

Elementos	Seguro de incendios y otros daños del continente	Valor de Tasación	V.P.O.
Vivienda 4º derecha (Vivienda en edificio vertical)	70.882,66€	102.089,52€	No sujeto a VPO

TASACIÓN DE VIVIENDA EN EDIFICIO

EXPEDIENTE
0348862007

SOLICITANTE Y FINALIDAD

Solicitante:	HAMID HAMMOUCHI	**NIF/CIF:**	X4825490K
País:	ESPAÑA	**Provincia:**	ALICANTE
Población:	VILLENA	**Municipio:**	VILLENA
Vía Pública:	AV CONSTITUCION, 4 DCHA	**CP:**	03400

Nº: 196 **Bloque:** **Escalera:** **Planta:** **Puerta:**

Ent. Mandatario: CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRANEO: 0186 - URB.CONSTITUCION

FINALIDAD LEGAL PARA LA QUE SE SOLICITA EL INFORME

Garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 685/1982 de 17 de Marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

ADECUACIÓN A LA NORMATIVA VALORATIVA

Esta tasación se ha realizado siguiendo las disposiciones contenidas en la "Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo de 2003, publicada en el BOE Nº 85 de 9 de abril de 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras".

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

TIPO DE TASACIÓN

TASACIÓN DE VIVIENDA EN EDIFICIO — Terminado

LOCALIZACIÓN

País:	ESPAÑA	**Provincia:**	ALICANTE
Población:	VILLENA	**Municipio:**	VILLENA
Vía Pública:	AVENIDA DE LA CONSTITUCION	**CP:**	03400

Nº: 196 **Bloque:** **Escalera:** **Planta:** 4º **Puerta:** DCHA

DATOS REGISTRALES

Registro	Población	Sección	Tomo	Libro	Folio	Finca	Inscripción
1	VILLENA	VILLENA	1138	639	34	30242	7ª

Fuente de información facilitada:

Finca nº 30242: **Nota/verificación registral completa con antigüedad menor de 3 meses**

Linderos según documentación:

Finca nº 30242: **Frente, calle particular; Derecha, calle de ensanche; Izquierda, escalera acceso, patio de luces y vivienda parte izquierda misma planta; Fondo, vivienda de la parte izquierda de la misma planta y escalera C y dicho patio de luces.**

Coincidencia de los linderos reflejados con los linderos registrados:

Finca nº 30242: **Los linderos reflejados no coinciden y, sobre la identificación del bien, NO existen dudas**
Linderos comprobados en visita: Frente, calle particular; Derecha, calle Maestro Francisco Bravo; Izquierda, escalera acceso, patio de luces y vivienda izquierda misma planta y portal; Fondo, vivienda izquierda de la misma planta y portal nº 198 y dicho patio de luces.

COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

COMPROBACIONES REALIZADAS

El tasador ha realizado las siguientes comprobaciones:

- [x] La identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección ocular por parte de un técnico competente, comprobando si su superficie y demás características coinciden con la descripción que consta en la documentación utilizada para realizar esta tasación, así como la existencia de servidumbres visibles y de su estado de construcción o conservación aparente.
- [x] El estado de ocupación y el uso o explotación al que se destine.
- [x] La adecuación del inmueble al planeamiento urbanístico vigente, y, en su caso, la existencia del derecho al aprovechamiento urbanístico que se valore.
- [x] El régimen de protección pública.

RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS

Foto del resumen de tasación

Plano de situación

Fotografía

Croquis

Nota simple

LOCALIDAD Y ENTORNO

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL MUNICIPIO Y DEL ENTORNO

Tipo de Núcleo:	Núcleo autónomo		
Act. Dominante:	Industrial		
Poblac. de derecho:	34.185	**Crecimiento:**	Positivo
Signif. Entorno:	Urbano	**Carácter Entorno:**	1ª residencia
Nivel de Renta:	Media-Vpo	**Dens. Población:**	Alta
Entorno Urbano:	Bueno	**Categoría vía:**	3ª Categoria
Desarrollo Poblac:	Medio	**Grado Consolidación:**	90,00%
Grado Renovación:	30,00%		

INFRAESTRUCTURAS Y CONSERVACIÓN		ESTADO
Abastecimiento agua:	Red general	Bueno
Alcantarillado:	Red general	Bueno
Alumbrado:	Publico suficiente	Bueno
Vías Públicas:	Asfaltadas	Bueno
Otras:		

EQUIPAMIENTOS DEL ENTORNO

Comercial:	BUENO	**Lúdico:**	Suficiente
Escolar:	Suficiente	**Asistencial:**	Suficiente
Deportivo:	Suficiente	**Religioso:**	Suficiente

Otros:

COMUNICACIONES ESPECIALES

Líneas autobuses:	Red urbana	**Parada tren:**	Existe en el municipio
Parada metro:	No existe	**Otras comunicac:**	

COMENTARIOS

DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

SUPERFICIE PARCELA

¿Se valora el terreno?	La parte proporcional correspondiente al inmueble, se incluye en el valor de repercusión de suelo calculado.
Justificación:	No se valoran todos los elementos de la división horizontal.

CLASIFICACIÓN SUELO

Clasificación Suelo:	URBANO CON URBANIZACIÓN (SOLAR)
Justificación:	

INFRAESTRUCTURAS PENDIENTES

NO existen infraestructuras pendientes

DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

Tipología:	EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS		
Urbanización:			
Calidad Urbanización:	No Hay		
Plantas Bajo Rasante:	0	**Plantas Sobre Rasante:**	5
Uso predominante:	Viviendas 1ª Residencia	**Vida útil:**	100años
Edad Edificación:	32años	**Conservación Edific:**	Medias=Conservación Aceptable
Fecha última reforma:		**Descripción reforma:**	
Cimentación:	Hormigón Armado	**Estructura:**	Hormigón Armado
Cubierta:	Plana No Transitable	**Fachada:**	Mortero Monocapa
Carpintería exterior:	Aluminio Anodizado		

NÚMERO DE ELEMENTOS

Nº Viviendas:	10	**Nº Garajes:**	0	**Nº Trasteros:**	0
Nº Portales:	1	**Nº Oficinas:**	0	**Nº Local Comerc:**	0
Nº Expl. Económ:	0	**Nº Ascensores:**	0	**Nº Naves indust:**	0
Otros:					

DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO

TIPO DE ELEMENTO: Vivienda en edificio vertical

IDENTIFICADOR: VIVIENDA 4º DERECHA

VINCULADO A:

ESTADO: Terminado

USO: Viviendas 1ª Residencia

DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

SUPERFICIE DEL ELEMENTO:

Útil		Construida		Constr. con comunes		Sc.c. / Su (R)
Registrada:		Registrada:	96,31m²	Registrada:		
Comprobada:	84,50m²	Comprobada:	96,31m²	Comprobada:	101,40m²	1,20
Computable:	84,50m²	Computable:	96,31m²	Computable:	101,40m²	1,20

Terraza descub: 0,00m²

Aprovechamiento urbanístico igual al del planeamiento vigente

La superficie comprobada es igual a la registrada/pendiente de D.O.N.

Comentarios sobre las superficies: A la vista de los datos obtenidos en visita, se comprueba que la superficie detallada como "construida" en la documentación aportada, no incluye participación de elementos comunes. Para la obtención de la superficie construida con comunes se adopta un coeficiente R = 1,20 en función de la tipología edificatoria.

DISTRIBUCIÓN Y DEPENDENCIAS DEL ELEMENTO:

Dependencia	Pavimentos	Paredes	Techos	Carpintería
Salón	Terrazo 30*30	Gotelé	Escayola	Madera Chapada
Dormitorios	Terrazo 30*30	Gotelé	Escayola	Madera Chapada
Espacios Circulación	Terrazo 30*30	Gotelé	Escayola	Madera Chapada
Aseos Y Baños	Gres	Alicatado	Escayola	Madera Chapada
Cocina	Gres	Alicatado	Pintura Lisa	Madera Chapada

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DEL ELEMENTO:

Nivel: Tipo Vpo Actual

Pavimentos: Terrazo 30*30

Paredes: Gotelé

Techos: Escayola

Carpintería interior: Madera Chapada

INSTALACIONES RELEVANTES DEL ELEMENTO:

Agua caliente: Calentador gas

Aire acondicionado: No tiene

Instalación fontanería: Cobre empotrada

Aparatos sanitarios: Calidad media

Ascensores: 0

Calefacción: No tiene

Instalación de gas: Individual butano

Fontanería, bajantes: Empotrados

Instalac. Electricidad: Instalación empotrada

Prevención incendios: No

Otras:

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DEL ELEMENTO Y SU ENTORNO:

Protección Oficial: No sujeto a VPO

Datos de alquiler: No alquilado

Explotac. Económica: No ligado a Explotación Económica

Bien NO sujeto a Valoración de Derechos

Bien sujeto a División Horizontal

Div. Horizontal y declarac. de obra nueva:	Bien con Declaración de Obra Nueva y División Horizontal		
Identificación:	vivienda 4º derecha	**Tipo Residencia:**	1ª Residencia
Fecha última reforma:	.	**Descripción reforma:**	.
Nº de plantas:	1	**Planta:**	5
Nº Dormitorios:	4	**Nº Baños y aseos:**	1
Nº Piezas exteriores:	4	**Nº Piezas totales:**	7
Vistas panorámicas:	Avda. O Calle	**Conservación del bien:**	Medias=Conservación Aceptable
Comentario:			

DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

ADECUACIÓN A LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

Se cumplen las ordenanzas urbanísticas. No existen dudas sobre la situación urbanística del bien.

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

TENENCIA Y OCUPACIÓN

Propietario según escritura:	Hamid Hammouchi
Usuario actual (según visita):	La propiedad
Titulo por el cual está ocupado:	Adquirida por Compraventa, en escritura otorgada en Villena
Datos adicionales de la ocupación:	No consta
Destino (actual o previsto):	Garantía Hipotecaria (uso propio)

SERVIDUMBRES

Servid. favorables conocidas:	Se desconoce
Servid. desfavorables conocidas:	Se desconoce
Afecciones de Derechos Reales:	Se desconoce
Otras afecciones:	Se desconoce

ANÁLISIS DE MERCADO

Juicio Crítico:

El valor de mercado aplicado se encuentra exento de especulación, aunque la tensión es límite y por tanto la sostenibilidad podría ser no solvente en función de imponderables, por lo que dicho valor debería ser revisado en un período no superior a tres años.

Se valora en el presente informe una vivienda en planta cuarta, emplazada en un edificio sin ascensor de cierta antigüedad perteneciente a la ciudad de Villena (Alicante), concretamente en la Avda.Constitución nº 198. En las inmediaciones encontramos comercios de primera necesidad dentro de un entorno calificable de residencial para un segmento poblacional de ingresos medios.

Predominan en el barrio las edificaciones plurifamiliares de una antigüedad media de 30 años, mezcladas con otros de más moderna ejecución. Posee un diseño de distribución atractivo, con una geometría muy cuadrada, no ocurre así en lo referente a las calidades constructivas, las cuales son de su época de edificación sin haber experimentado reformas que le permitan ofrecer niveles de confort acordes a las exigencias actuales. Tiene como principal atractivo su buena distribución interior que permite un óptimo aprovechamiento de los metros edificados, a lo que sin duda ha favorecido también que se trate de una vivienda totalmente exterior (el patio es muy abierto). Por tanto la luminosidad de la vivienda es también alta, teniendo únicamente como lastre como hemos comentado antes que se trata de un cuarto piso sin ascensor. No obstante existe mercado para este tipo de bienes, considerándose para el valorado que responde a las necesidades del mercado.

Tipo de Estudio:	Viviendas En Edificio
Valor Unitario Medio de Regresión:	1.014,79€/m²const.

Tipo de Cálculo Valor Exento: Viviendas En Edificio

Prima de riesgo: 11,00%

Valor exento: 1.056,06€/m² const.

DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO

Metodo Residual Estático

Valor obtenido del análisis de mercado: 1.014,79€/m²const Valor Medio de Regresión (VMR)

Deuda Pública: 4,030%
Prima de Riesgo (PR): 11,00%
Valor del beneficio (b): 22,49%
Coste Constr. a nuevo: 570,00€/m²const
Edad: 32años
Vida útil: 100años
Conservación bien: Medias=Conservación Aceptable
Conserv. edificación: Medias=Conservación Aceptable
Edad corregida: 16,00años
Coste Constr. deprec: 478,80€/m²const
Valor Unitario de Repercusión(F): 307,76€/m²const.

VALOR DE REPERCUSIÓN APLICABLE

Sup. constr. computable: 101,40m²
Sup. parc. computable:
Sup. constr. máxima:
Sup. parcela mínima:
Costes de urbanizar:
Valor Unitario del Suelo (VUS): 0,00€/m² suelo
Repercusión de aplicación (Ra): 307,76€/m²const

VALOR DE REEMPLAZAMIENTO

Repercusión de Aplicación (Ra): 307,76€/m²const
Valor Unitario Costes Constr. (VUC): 570,00€/m²
Deprec. Física: 16,00%
Deprec. Funcional: 0,00%
Depreciación Total: 16,00%
Valor de Reemplazamiento(VR): 786,56€/m²const

VALOR POR COMPARACIÓN

Coeficiente de Transformación: 1,28: Según prima de aplicación
Coeficiente corrector de apreciación: 1,00
Coeficiente corrector en altura: 1,00
Valor Unitario por Comparación: 1.006,80€/m²const
Superficie computable: 101,40m²
Valor por Comparación (VC): 102.089,52€

VALOR DE VENTA POSIBLE

Valor de Venta Posible(VVP) igual al Valor por Comparación(VC).

Valor de Venta Posible (VVP): 102.089,52 €

VALOR DE TASACIÓN DEL ELEMENTO

Valor del Seguro de Incendio y otros daños al continente: 70.882,66 €
Valor de Tasación del elemento: 102.089,52 €
Método de valoración empleado: Método: Valor por Comparación (VC)

VALOR DE TASACIÓN FINAL

DESGLOSE DEL VALOR DE TASACIÓN POR ELEMENTOS NO VINCULADOS

Elementos NO Vinculados	Seguro de incendios y otros daños del continente	Valor de Venta Posible	Valor de Tasación
Vivienda 4º derecha (Vivienda en edificio vertical)	70.882,66€	102.089,52€	102.089,52€

DESGLOSE DEL VALOR DE TASACIÓN POR FINCAS REGISTRALES

Finca	Seguro de incendios y otros daños del continente	Valor de Tasación
30242	70.882,66€	102.089,52€

Comentarios:

VALOR DE TASACIÓN FINAL

Valor de Venta Posible: 102.089,52€

Valor de seguro de incendios y otros daños del continente: 70.882,66€

Valor de tasación (Hipotecario): 102.089,52€

La tasación asciende a un total de:

CIENTO DOS MIL OCHENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS

CONDICIONANTES, ADVERTENCIAS Y OBSERVACIONES

ADVERTENCIAS

Consideración ligada al inmueble completo:

A-34A Los linderos observados en la visita al bien no coinciden con los descritos en el Título de Propiedad y/o Nota Simple aportados, sin embargo no existen dudas sobre la identificación del bien. Por lo que, a los efectos de finalidad hipotecaria deberá realizarse la adecuación de la descripción que figura en el Título de Propiedad y/o Nota Simple con la realidad existente reflejada en este informe.

Temporalidad: T-2 **Riesgo:** R-2

FECHAS DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

FECHAS DEL INFORME

Fecha Primera Visita: 07/06/2007 **Fecha Última Visita:** 07/06/2007

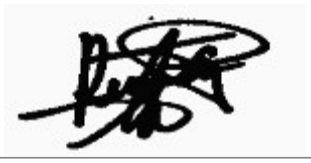
Fecha Elaboración: ALICANTE a 11 de Junio de 2.007

Fecha de Caducidad: 11/12/2007

TÉCNICO/S VISITADOR/ES DEL BIEN

Tasador	Titulación
RATANA PHAVANH LONSATHIRAT	ARQUITECTO TÉCNICO

TÉCNICO/S ELABORADOR/ES DEL INFORME

Tasador	Titulación	Firma
RATANA PHAVANH LONSATHIRAT	ARQUITECTO TÉCNICO	

SELLO DE LA SOCIEDAD TASADORA

APÉNDICE A: ESTUDIOS DE MERCADO

CUALIDADES Y CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE TASADO QUE INFLUYEN EN SU VALOR

TIPO DE BIEN: **VIVIENDAS EN EDIFICIO**

LOCALIZACIÓN

Vía Pública:	AVENIDA DE LA CONSTITUCION
Código Postal:	03400
Ent. Población:	VILLENA
Provincia:	ALICANTE

CARACTERÍSTICAS

Tipología:	EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS
Tipo Residencia:	1ª RESIDENCIA
Edad Real:	32 años
Edad Corregida:	16,00 años
Nº Viviendas:	10
Ascensores:	0
Nº Plantas:	5
Planta Vivienda:	5
Piezas Exteriores:	4
Piezas Totales:	7
Dormitorios:	4
Baños:	1

DATOS DEL ENTORNO

Entorno Comercial:	BUENO
Entorno Urbano:	BUENO
Nivel Renta:	MEDIA-VPO
Densidad Población:	ALTA

CONDICIONES AMBIENTALES

Ámbito actuación:	INTERIOR MERIDIONAL-SUR-CENTRO
Orientación:	ESTE
Vistas:	AVDA. O CALLE

DATOS DE CALIDADES

Calidad Constructiva:	TIPO VPO ACTUAL
Calidad Urbanización:	NO HAY

DATOS DE SUPERFICIES

Superficie:	101,40m²
Sup. Terraza Desc:	0,00m²

COMPARABLES

TIPO DE COMPARABLES: VIVIENDAS EN EDIFICIO

Comparable:	RPL-000033/2007	**Tipología:**	EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS			**Edad Corr:**	10años
Vía Púb:	JUAN RAMÓN JIMENEZ (VILLENA)				**Prov:**	ALICANTE	
Fuente:	PRIVADO-PARTICULAR-PROMOTOR						
Cal. Const/Urb:	TIPO VPO CON MEJORAS / NO HAY				**Nivel Renta:**	MEDIA-VPO	
Ent. Urb/Com:	BUENO / BASICO				**D. Poblac:**	ALTA	
Orient/Ámbito:	SURESTE / INTERIOR MERIDIONAL-SUR-CENTRO				**Vistas Panor:**	AVDA. O CALLE	
Tipo Res:	1ª RESIDENCIA	**Planta:**	4/4		**Viv/Asc:**	18/0	
P. Ext/Tot:	2/6	**Dormit:**	3		**Baños:**	1	
Superf:	102,69m² (0,00m²)			**V. Ofertado:**	107.000,00€ (1.041,97€/m² const.)		
Deuda P:	3,713%			**V. Renta:**	7.318,78€/año (71,27€/m² const.año)		
Comparable:	RPL-000191/2007	**Tipología:**	EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS			**Edad Corr:**	10años
Vía Púb:	AVENIDA DE NOVELDA (VILLENA)				**Prov:**	ALICANTE	
Fuente:	PRIVADO-PARTICULAR-PROMOTOR						
Cal. Const/Urb:	TIPO VPO ACTUAL / NO HAY				**Nivel Renta:**	MEDIA-VPO	
Ent. Urb/Com:	BUENO / BUENO				**D. Poblac:**	ALTA	
Orient/Ámbito:	NOROESTE / INTERIOR MERIDIONAL-SUR-CENTRO				**Vistas Panor:**	AVDA. O CALLE	
Tipo Res:	1ª RESIDENCIA	**Planta:**	2/4		**Viv/Asc:**	6/0	
P. Ext/Tot:	2/7	**Dormit:**	3		**Baños:**	1	
Superf:	101,25m² (6,17m²)			**V. Ofertado:**	104.000,00€ (1.027,16€/m² const.)		
Deuda P:	3,938%			**V. Renta:**	7.113,41€/año (70,26€/m² const.año)		
Comparable:	RPL-000198/2006	**Tipología:**	EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS			**Edad Corr:**	12años
Vía Púb:	GRAN CAPITAN, 24 (VILLENA)				**Prov:**	ALICANTE	
Fuente:	AGENCIA INMOBILIARIA-API						
Cal. Const/Urb:	TIPO VPO ACTUAL / NO HAY				**Nivel Renta:**	MEDIA-VPO	
Ent. Urb/Com:	BUENO / BUENO				**D. Poblac:**	ALTA	
Orient/Ámbito:	ESTE / INTERIOR MERIDIONAL-SUR-CENTRO				**Vistas Panor:**	AVDA. O CALLE	
Tipo Res:	1ª RESIDENCIA	**Planta:**	3/4		**Viv/Asc:**	12/0	
P. Ext/Tot:	1/6	**Dormit:**	3		**Baños:**	1	
Superf:	104,46m² (0,00m²)			**V. Ofertado:**	101.000,00€ (966,88€/m² const.)		
Deuda P:	3,745%			**V. Renta:**	6.909,35€/año (66,14€/m² const.año)		
Comparable:	RPL-000201/2006	**Tipología:**	EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS			**Edad Corr:**	10años
Vía Púb:	PLAZA DE LAS MALVAS, 12 (VILLENA)				**Prov:**	ALICANTE	
Fuente:	PRIVADO-PARTICULAR-PROMOTOR						
Cal. Const/Urb:	TIPO VPO ACTUAL / NO HAY				**Nivel Renta:**	MEDIA-ALTA	
Ent. Urb/Com:	MUY BUENO / BUENO				**D. Poblac:**	ALTA	
Orient/Ámbito:	SURESTE / INTERIOR MERIDIONAL-SUR-CENTRO				**Vistas Panor:**	PLAZA-PASEO-URB-MAR ENTRE EDIF-VISTAS AMPLIAS	
Tipo Res:	1ª RESIDENCIA	**Planta:**	2/4		**Viv/Asc:**	7/0	
P. Ext/Tot:	1/8	**Dormit:**	3		**Baños:**	2	
Superf:	127,50m² (0,00m²)			**V. Ofertado:**	131.700,00€ (1.032,94€/m² const.)		
Deuda P:	3,745%			**V. Renta:**	9.009,52€/año (70,66€/m² const.año)		
Comparable:	RPL-000210/2007	**Tipología:**	EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS			**Edad Corr:**	10años
Vía Púb:	INDEPENDENCIA ESQ.C/ EL COPÓ (VILLENA)				**Prov:**	ALICANTE	
Fuente:	PRIVADO-PARTICULAR-PROMOTOR						
Cal. Const/Urb:	TIPO VPO ACTUAL / NO HAY				**Nivel Renta:**	MEDIA-VPO	
Ent. Urb/Com:	BUENO / BUENO				**D. Poblac:**	ALTA	
Orient/Ámbito:	ESTE / INTERIOR MERIDIONAL-SUR-CENTRO				**Vistas Panor:**	AVDA. O CALLE	
Tipo Res:	1ª RESIDENCIA	**Planta:**	4/4		**Viv/Asc:**	7/0	
P. Ext/Tot:	2/7	**Dormit:**	3		**Baños:**	2	
Superf:	112,76m² (0,00m²)			**V. Ofertado:**	120.000,00€ (1.064,21€/m² const.)		
Deuda P:	3,938%			**V. Renta:**	8.207,78€/año (72,79€/m² const.año)		
Comparable:	RPL-000239/2007	**Tipología:**	EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS			**Edad Corr:**	10años
Vía Púb:	GELELA, 5 (VILLENA)				**Prov:**	ALICANTE	
Fuente:	AGENCIA INMOBILIARIA-API						
Cal. Const/Urb:	TIPO VPO ACTUAL / NO HAY				**Nivel Renta:**	MEDIA-VPO	
Ent. Urb/Com:	BUENO / BUENO				**D. Poblac:**	ALTA	
Orient/Ámbito:	NORESTE / INTERIOR MERIDIONAL-SUR-CENTRO				**Vistas Panor:**	AVDA. O CALLE	
Tipo Res:	1ª RESIDENCIA	**Planta:**	3/4		**Viv/Asc:**	6/0	
P. Ext/Tot:	1/7	**Dormit:**	3		**Baños:**	1	
Superf:	113,45m² (0,00m²)			**V. Ofertado:**	107.000,00€ (943,15€/m² const.)		
Deuda P:	3,938%			**V. Renta:**	7.318,60€/año (64,51€/m² const.año)		

SELECCIÓN Y HOMOGENEIZACIÓN DE LOS VALORES UNITARIOS DE MERCADO

TIPO DE COMPARABLES: **VIVIENDAS EN EDIFICIO**

Nº Comparable	Valor Unitario Ofertado	Valor Unitario Renta	Coef. Homog.	Valor Unitario Homog.	Valor Unitario Homog. Renta
RPL-000033/2007	1.041,97€/m²	71,27€/mes·m²	1,008	1.050,31€/m²	71,84€/mes·m²
RPL-000191/2007	1.027,16€/m²	70,26€/mes·m²	0,996	1.023,05€/m²	69,98€/mes·m²
RPL-000198/2006	966,88€/m²	66,14€/mes·m²	0,993	960,11€/m²	65,68€/mes·m²
RPL-000201/2006	1.032,94€/m²	70,66€/mes·m²	0,990	1.022,61€/m²	69,95€/mes·m²
RPL-000210/2007	1.064,21€/m²	72,79€/mes·m²	1,014	1.079,11€/m²	73,81€/mes·m²
RPL-000239/2007	943,15€/m²	64,51€/mes·m²	1,011	953,52€/m²	65,22€/mes·m²

Valor Unitario Medio de Regresión: **1.014,79€/m²const.**

Valor Unitario Medio de Regresión en Renta: **69,41€/mes·m²const.**

APÉNDICE B: DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

Plano de situación



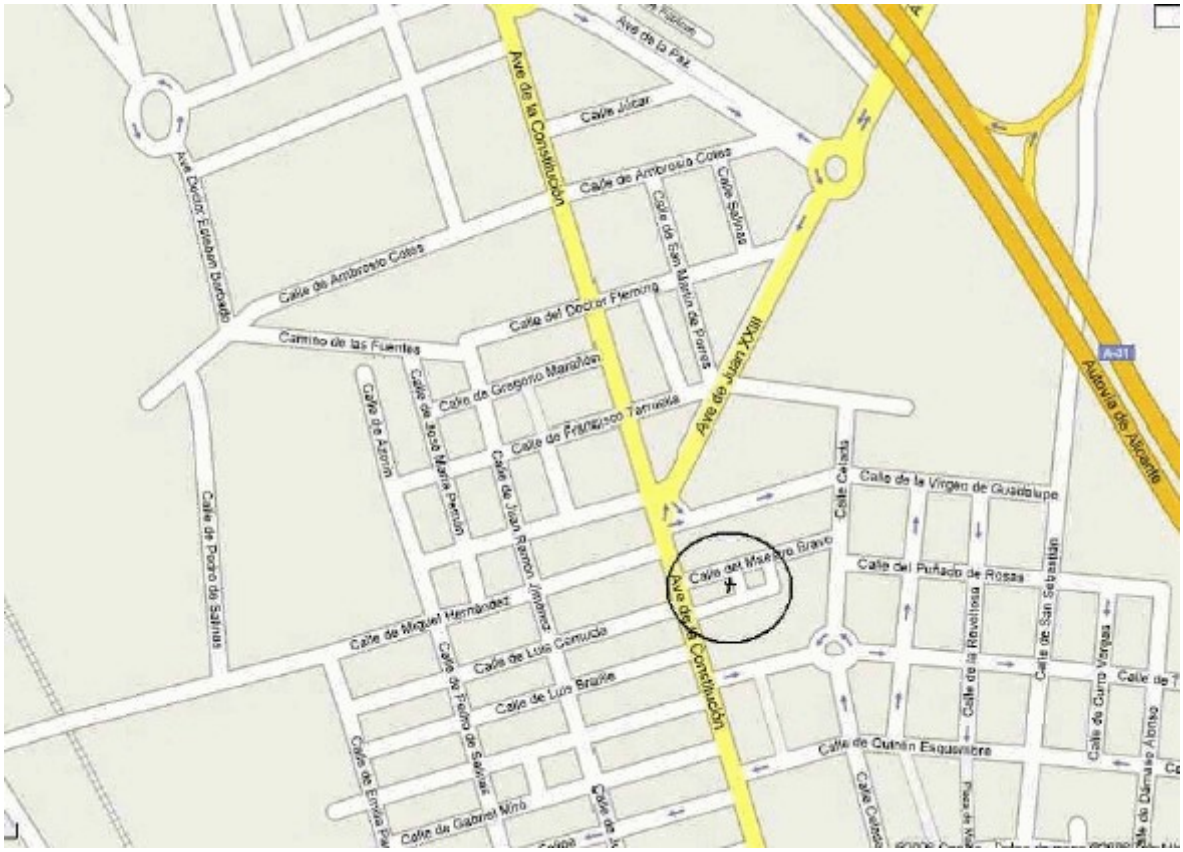
APÉNDICE B: DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

Plano de situación



APÉNDICE B: DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

Plano de situación



APÉNDICE B: DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

Fotografía



APÉNDICE B: DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

Fotografía



APÉNDICE B: DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

Fotografía



APÉNDICE B: DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

Fotografía



APÉNDICE B: DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

Fotografía



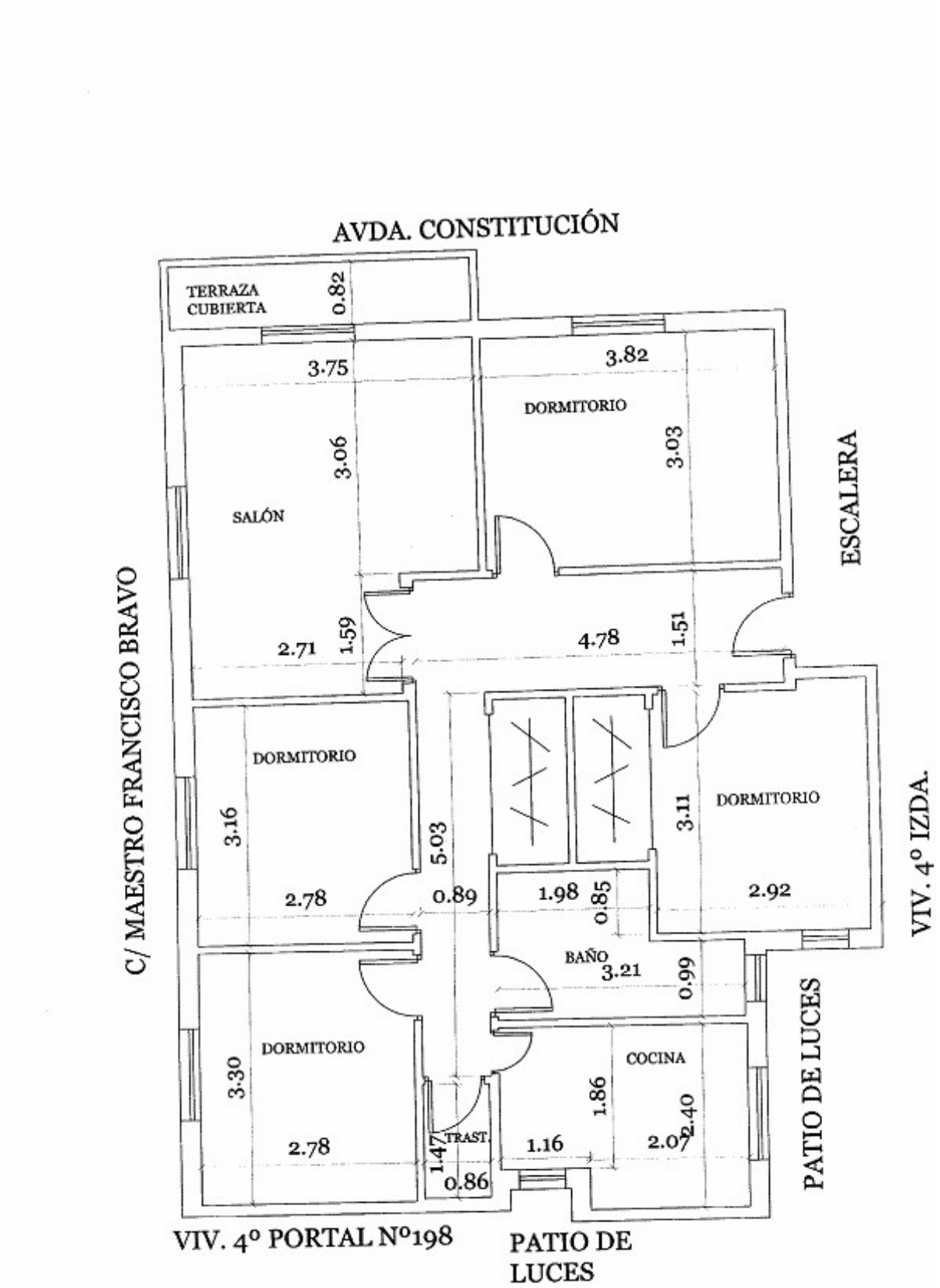
APÉNDICE B: DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

Foto del resumen de tasación



APÉNDICE B: DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

Croquis



APÉNDICE B: DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

Nota simple

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VILLENA
LUIS DE SANMILLAN Y FARNOS - DNI/NIF 50.677.943-L

Fecha: cuatro de junio del año dos mil siete
Hammouchi, Hamid.

DATOS DE INSCRIPCION
Tomo: 1138 Libro: 639 Folio: 34 Inscripción: 7 Fecha: 27/11/2006
FINCA DE VILLENA Nº: 30242

DESCRIPCION
URBANA: Vivienda en VILLENA, Avenida CONSTITUCION, número 196 , planta 4 DERECHA.
Número de Propiedad Horizontal: 39
Superficie construida: noventa y seis metros, treinta y un decimetros cuadrados,
Frente, CALLE PARTICULAR
Derecha, CALLE DE ENSANCHE
Izquierda, ESC.ACCESO,PATIO LUCES Y VIV.PARTE IZQ.MISMA PLANTA
Fondo, VIV.DE LA PARTE IZQ.DE MISMA PLANTA Y ESCALERA C Y DICHO PATIO DE LUCES
Referencia catastral: 5695413XH8759S0009SK
VIVIENDA TIPO A
Cuota Literal: 10 CENTESIMAS

TITULARIDAD
Don HAMID HAMMOUCHI, en cuanto al 100% del PLENO DOMINIO con carácter privativo.
- Adquirida por Compraventa, en escritura otorgada en Villena, de fecha 27 de Octubre de 2.006, ante su Notario Don CONSTANTINO CASTELLANOS COLLADO.
- Inscripción 7ª. En la fecha 27 de Noviembre de 2.006, al tomo 1138, libro 639, folio 34.

CARGAS VIGENTES

Al margen de la inscripción/anotación 7, aparece extendida nota de fecha 27/11/06, según la cual:
Queda afecta por 4 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

HIPOTECA a favor de CAJA AHORROS MEDITERRANEO en cuanto a LA TOTALIDAD EN PLENO DOMINIO, para responder de
- 93.825,17 € de principal.
- De intereses ordinarios, por 12 meses al tipo máximo del 10%, por 9.382,52 €
- De intereses de demora, por 12 meses al tipo del 25% , por 23.456,29 €
- De costas por 16.830 €
- De prestaciones accesorias por 4.691,26 €.
- INICIO: 27 de Noviembre de 2.006 (420 meses)

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE VILLENA NÚM: 30242

APÉNDICE B: DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

Nota simple

FORMALIZADA en escritura de fecha 27 de Octubre de 2.006 autorizada por el Notario DON CONSTANTINO CASTELLANOS COLLADO de VILLENA.
- **CONSTITUIDA** en la inscripción 8ª, con la fecha 20 de Diciembre de 2.006.

Al margen de la inscripción/anotación 8, aparece extendida nota de fecha 20/12/06, según la cual:
Queda afecta por 4 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

--- FIN DE LA NOTA SIMPLE ---

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

NOTA: 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, ya 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.

Hons. 3.01 Euros
N 4-1-F ARANCEL

TABIMED
Tasaciones de Bienes del Mediterráneo S.A.

TASACIÓN DE VIVIENDA EN EDIFICIO

EXPEDIENTE
0348862007

CERTIFICADO DE TASACIÓN

DENOMINACIÓN DE LA SOCIEDAD DE TASACIÓN

La empresa tasadora denominada Tasaciones de Bienes Mediterráneo S.A. (TABIMED S.A.) inscrita en el registro especial del Banco de España desde el 27 DE MAYO DE 1986 HOMOLOGADA POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA FINANCIERA MEDIANTE LA INSCRIPCIÓN Nº4320 CON DOMICILIO SOCIAL EN AVENIDA GENERAL MARVÁ Nº 8 DE ALICANTE, INSCRITA EN EL REGISTRO DE ESTA MISMA CIUDAD TOMO 1556 GENERAL, FOLIO 189, HOJA A-19316, INSCRIPCIÓN 1ª y en su nombre y representación LUIS GÓMEZ SOGORB, como Director General.

CERTIFICA

que los datos que constan en nuestros archivos con el Nº de expediente arriba indicado, coinciden con los siguientes:

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

TIPO DE TASACIÓN

Terminado

TASACIÓN DE VIVIENDA EN EDIFICIO

LOCALIZACIÓN

País:	ESPAÑA	**Provincia:**	ALICANTE
Población:	VILLENA	**Municipio:**	VILLENA
Vía Pública:	AVENIDA DE LA CONSTITUCION	**CP:**	03400

Nº: 196 **Bloque:** **Escalera:** **Planta:** 4º **Puerta:** DCHA

DATOS REGISTRALES

Registro	Población	Sección	Tomo	Libro	Folio	Finca	Inscripción
1	VILLENA	VILLENA	1138	639	34	30242	7ª

Fuente de información facilitada:

Finca nº 30242: Nota/verificación registral completa con antigüedad menor de 3 meses

Linderos según documentación:

Finca nº 30242: Frente, calle particular; Derecha, calle de ensanche; Izquierda, escalera acceso, patio de luces y vivienda parte izquierda misma planta; Fondo, vivienda de la parte izquierda de la misma planta y escalera C y dicho patio de luces.

Coincidencia de los linderos reflejados con los linderos registrados:

Finca nº 30242: Los linderos reflejados no coinciden y, sobre la identificación del bien, NO existen dudas
Linderos comprobados en visita: Frente, calle particular; Derecha, calle Maestro Francisco Bravo; Izquierda, escalera acceso, patio de luces y vivienda izquierda misma planta y portal; Fondo, vivienda izquierda de la misma planta y portal nº 198 y dicho patio de luces.

ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN: 32 años

DESGLOSE POR ELEMENTOS:

ELEMENTO: Vivienda 4º derecha (Vivienda en edificio vertical)

Titular registral en el momento de la Tasación: Hamid Hammouchi

Desglose de superficies:

Útil		Construida		Construida con comunes	
Registrada:		Registrada:	96,31m²	Registrada:	
Comprobada:	84,50m²	Comprobada:	96,31m²	Comprobada:	101,40m²
Computable:	84,50m²	Computable:	96,31m²	Computable:	101,40m²

FINALIDAD LEGAL DE LA TASACIÓN Y SOLICITANTE

TASACIÓN DE VIVIENDA EN EDIFICIO

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 685/1982 de 17 de Marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

Solicitante:	HAMID HAMMOUCHI	**NIF/CIF:**	X4825490K
País:	ESPAÑA	**Provincia:**	ALICANTE
Población:	VILLENA	**Municipio:**	VILLENA
Vía Pública:	AV CONSTITUCION, 4 DCHA	**CP:**	03400

Nº: 196 **Bloque:** **Escalera:** **Planta:** **Puerta:**

Ent. Mandatario: CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRANEO: 0186 - URB.CONSTITUCION

MÉTODOS DE VALORACIÓN EMPLEADOS

DESGLOSE POR ELEMENTOS:

ELEMENTO: Vivienda 4º derecha (Vivienda en edificio vertical)

Método: Valor por Comparación (VC)

DATOS RELEVANTES DEL INFORME

ADVERTENCIAS

Consideración ligada al inmueble completo:

A-34A Los linderos observados en la visita al bien no coinciden con los descritos en el Título de Propiedad y/o Nota Simple aportados, sin embargo no existen dudas sobre la identificación del bien. Por lo que, a los efectos de finalidad hipotecaria deberá realizarse la adecuación de la descripción que figura en el Título de Propiedad y/o Nota Simple con la realidad existente reflejada en este informe.

Temporalidad: T-2 **Riesgo:** R-2

CERTIFICADO DE TASACIÓN

FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

FECHAS DEL INFORME

Fecha Primera Visita: 07/06/2007 **Fecha Última Visita:** 07/06/2007

Fecha Elaboración: ALICANTE a 11 de Junio de 2.007

Fecha de Caducidad: 11/12/2007

TÉCNICO/S VISITADOR/ES DEL BIEN

Tasador	Titulación
RATANA PHAVANH LONSATHIRAT	ARQUITECTO TÉCNICO

TÉCNICO/S ELABORADOR/ES DEL INFORME

Tasador	Titulación	Firma
RATANA PHAVANH LONSATHIRAT	ARQUITECTO TÉCNICO	

DESGLOSE DE VALORES DE TASACIÓN DE LOS DISTINTOS ELEMENTOS

DESGLOSE DEL VALOR DE TASACIÓN POR ELEMENTOS NO VINCULADOS

Elementos NO Vinculados	Seguro de incendios y otros daños del continente	Valor de Venta Posible	Valor de Tasación
Vivienda 4º derecha (Vivienda en edificio vertical)	70.882,66€	102.089,52€	102.089,52€

DESGLOSE DEL VALOR DE TASACIÓN POR FINCAS REGISTRALES

Finca	Seguro de incendios y otros daños del continente	Valor de Tasación
30242	70.882,66€	102.089,52€

Comentarios:

VALOR DE TASACIÓN FINAL

Valor de Venta Posible: 102.089,52€

Valor de seguro de incendios y otros daños del continente: 70.882,66€

Valor de tasación (Hipotecario): 102.089,52€

La tasación asciende a un total de:

CIENTO DOS MIL OCHENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS

DESTINO DEL INMUEBLE

CERTIFICADO DE TASACIÓN

DESGLOSE POR ELEMENTOS:

ELEMENTO: Vivienda 4º derecha (Vivienda en edificio vertical)

DESTINO: Viviendas 1ª Residencia. 1ª RESIDENCIA

La tasación se ha realizado en base a la documentación descrita en el informe.
Cualquier variación sobre los datos concretos en ella vertida, circunstancias u otros documentos no aportados, o cualquier carga o gravamen no manifestado aquí, puede hacer variar el valor de la tasación.
Igualmente, como Director General de la sociedad de tasación "Tasaciones de Bienes Mediterráneo S.A." declara expresamente, que el informe de tasación al que hace referencia este certificado se ha realizado siguiendo las disposiciones contenidas en la "Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, publicada en el BOE Nº 85 de 9 de abril de 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras". Y que el contenido del informe realizado por los tasadores que se mencionan corresponde al expediente de tasación en fecha 11/06/2007 en base a la visita al bien realizada en fecha 07/06/2007.
Y para que conste y surta los efectos oportunos previstos en el capítulo II, sección 1ª de la mencionada Orden firmo la presente en



Alicante, a 11 de junio de 2007