Inmuebles:

1. **Referencia catastral:**
   3046303UM8334N0001LJ
   Urbana, casa en término de Cevico de la Torre (Palencia) en c/ San Miguel Nº 40 con terreno de 1.080 m² y superficie construida de 265 m²
2. **Referencia catastral:**
   G00907200QJ22F0001ZK
   Urbana. Lugar Villademar nº 72 – Cudillero. Supeficie construida de 160 m². Superficie del terreno: 81 m².

www.peritosprofesionales.es®

DICTÁMEN TÉCNICO OFICIAL CERTIFICADO VALORACIÓN DE INMUEBLES

Asociación de Tasadores y Peritos de Palencia

Nombre: Juan Manuel Ageitos Pouso
Colegiado nº 8482

Numero de Tarjetas de Identidad Profesional números 14.810 y 8.809
Perito Homologado en OSINT

Telf: 636258480

Código Seguro de Verificación E04799402-MI:Gysc-zHg7-8YkJ-PQLg-F Puede verificar este documento en https://www.administraciondejusticia.gob.es

Tabla de contenido

DICTÁMEN TÉCNICO OFICIAL CERTIFICADO VALORACIÓN DE INMUEBLES..... 1

MÓDULO 1: IDENTIFICACIÓN DEL PERITO 3

MÓDULO 2: CRITERIOS DE VALORACIÓN 4

MÓDULO 3: IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS PROPIEDADES 6

MÓDULO 4: ANÁLISIS DE MERCADO 13

MÓDULO 5: RESUMEN EJECUTIVO 19

MÓDULO 6: CONCLUSIONES Y VALORACIÓN FINAL 20

MÓDULO 7: JURAMENTO DEL PERITO 21

MÓDULO 8: DECLARACIÓN DE TACHAS 21

MÓDULO 9: FIRMA Y SELLOS 22

MÓDULO 10: ANEXOS 23

MÓDULO 1: IDENTIFICACIÓN DEL PERITO

INFORME DE VALORACIÓN QUE PRESENTA DON JUAN MANUEL AGEITOS POUSO PERITO JUDICIAL INMOBILIARIO **TARJETAS DE IDENTIDAD PROFESIONAL Nºs: 14.810 y 8.809,** MIEMBRO DE LA ASOCIACIÓN DE TASADORES Y PERITOS DE LA RIOJA Y CON NÚMERO DE ASOCIADO: G-101-00-280 Y DNI 32.794.212-F A PETICIÓN DEL SERVICIO COMÚN DE EJECUCIÓN - JDO DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO 7 DE PALENCIA .

Esta tasación aplica la Orden Ministerial 3011/2007, de 4 de octubre, que modificó la Orden Ministerial 805/2003, de 27 de marzo, publicada en el BOE el 17 de Octubre de 2007 y que entra en vigor el 18 de Octubre de 2007.

Este informe se envía desde el despacho pericial www.peritosprofesionales.es. Contiene por lo tanto secretos tutelados por las leyes de España, Unión Europea y otros Estados. Si Ud. Lo recibiese por error o sin ser una de las personas indicadas en el encabezamiento en negrita y mayúsculas, o expresamente autorizadas por ellas, deberá destruirlo sin copiarlo ni comunicarlo e informar inmediatamente por fax (918.008.126) o correo electrónico (juan@peritosprofesionales.es) al emisor del informe. Las personas y entidades que violen sus deberes de confidencialidad podrán ser perseguidas ante los tribunales de justicia al amparo de la legislación civil, penal y administrativa nacional e internacional.

This report was sent from the offices of www.peritosprofesionales.es. It may include secrets protected under the laws of Spain, Europe and other territories. If you are not one of the intended recipients (above in CAPS) of the report or have received it by mistake, you are legally obliged to delete and/or destroy the report, to keep its contents secret and to avoid any use thereof. Furthermore, you are kindly requested to immediately report the incident to the sender by fax (+34 918.008.126) or email (juan@peritosprofesionales.es). Persons or bodies in breach of confidentiality agreements may be prosecuted in accordance with civil and penal legislation at national and international levels.

MÓDULO 2: CRITERIOS DE VALORACIÓN

Esta tasación aplica la Orden Ministerial 3011/2007, de 4 de octubre, que modificó la Orden Ministerial 805/2003, de 27 de marzo, publicada en el BOE el 17 de Octubre de 2007 y que entra en vigor el 18 de Octubre de 2007. También aplica la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) que entró en vigor el 8 de enero de 2001 y la Normativa Europea de Valoración publicación final de la Cuarta Directiva del Consejo de 25 de julio de 1978 (78/660/CEE).

De acuerdo con el Artículo 639 (Valoración de bienes embargados) de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil BOE Nº 7 08/01/00, la tasación de bienes o derechos se hará por su valor de mercado sin tener en cuenta las cargas y gravámenes que recaigan sobre estos, respecto los cuales dispone el artículo 666. Este artículo 666 determina que los bienes inmuebles saldrán a subasta por el valor que resulte de su valoración, realizada de acuerdo con lo previsto en los artículos 673 y siguientes de esta Ley, el importe de todas las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se hubiera despachado ejecución que la preferencia resulte de la certificación registral de dominio y cargas.

Atendido lo anterior, dado que disponemos de muestras de mercado análogas en tipología, uso, localización, cualidades y superficie al inmueble a valorar, es posible aplicar el método de comparación para encontrar el valor de mercado de éste; entendido como el importe neto que razonablemente podría esperar recibir un vendedor para su venta mediante una comercialización adecuada, y suponiendo que exista un comprador potencialmente informado de las características del inmueble, y que, comprador y vendedor actúen libremente y sin un interés particular para la operación, de acuerdo con la Orden del 30 de noviembre de 1994 sobre normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras (punto 1r del, anexo 1: criterios de valoración y definiciones). En consecuencia, obtendremos el valor de mercado del inmueble con independencia de que, atendida la propia finalidad de la valoración realizada dentro de un proceso judicial, no es posible plantear que comprador y vendedor actúen totalmente libres y sin interés particular, supuesto en el cual se dan mayormente las operaciones de compraventa, y en el cual se fundamenta el método de compraventa, y en el cual se fundamenta el método de comparación de muestras como bien se expone en la nombrada Orden Ministerial de 30 de noviembre de 1994.

Metodológicamente, mediante el principio de sustitución del método de comparación, analizaremos el segmento del mercado inmobiliario del casco urbano relativo a inmuebles comparables al nuestro, seleccionaremos la información según desviaciones producidas por precios anormales o inmuebles no comparables debido a sus diferencias según sea posible por el poco movimiento de mercado de la zona; homogeneizaremos en función de las mínimas diferencias entre las muestras, y obtendremos el valor de mercado de la vivienda.

De todos modos, la valoración no tiene en consideración las cargas que pueda tener la finca, conste o no en el registro de la propiedad, no supone ningún pronunciamiento sobre la titularidad del inmueble o de posibles derechos sobre éste, ni la posibilidad de que la finca se encuentre arrendada, circunstancia la cual se desconoce.

Finalmente, añadir que el presente dictamen se emite 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, con conocimiento de las sanciones penales en que podría incurrir si incumpliese el deber como perito de acuerdo con lo que dispone el artículo 335.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil.

MÓDULO 3: IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS PROPIEDADES

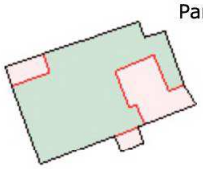
1. **Referencia catastral: *3046303UM8334N0001LJ***
   Urbana, casa en término de Cevico de la Torre (Palencia) en c/ San Miguel Nº 40 con terreno de 1.080 m² y superficie construida de 265 m²

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	3046303UM8334N0001LJ
Localización	CL SAN MIGUEL 40 34218 CEVICO DE LA TORRE (PALENCIA)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida	265 m²
Año construcción	1974

PARCELA CATASTRAL

Parcela construida sin división horizontal



Localización	CL SAN MIGUEL 40 CEVICO DE LA TORRE (PALENCIA)
Superficie gráfica	1.064 m²

CONSTRUCCIÓN

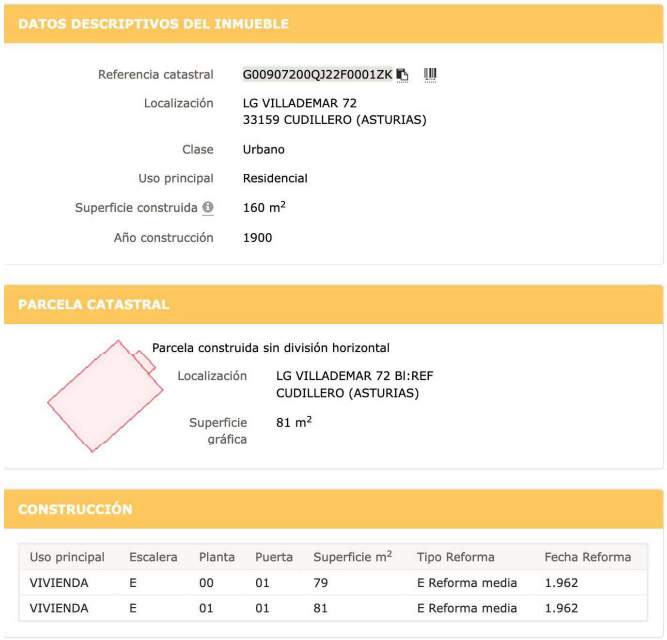
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	E	00		188		
ALMACEN	E	00		77		

Figura 3.1. Datos catastrales de la finca FINCA URBANA superficie residencial 188 m² Referencia catastral: *3046303UM8334N0001LJ*, observamos que no se contradice con la descripción registral. Fuente: https://www1.sedecatastro.gob.es/



Figura 3.2. Vista frontal exterior de fachada de la fachada, según inspección ocular de la misma.

2. **Referencia catastral: G00907200QJ22F0001ZK**
   Urbana. Lugar Villademar nº 72 - Cudillero. Superficie construida de 160 m². Superficie del terreno: 81 m².



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	G00907200QJ22F0001ZK
Localización	LG VILLADEMAR 72 33159 CUDILLERO (ASTURIAS)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida	160 m²
Año construcción	1900

PARCELA CATASTRAL

Parcela construida sin división horizontal

Localización	LG VILLADEMAR 72 Bl:REF CUDILLERO (ASTURIAS)
Superficie gráfica	81 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	E	00	01	79	E Reforma media	1.962
VIVIENDA	E	01	01	81	E Reforma media	1.962

Figura 3.3. Datos catastrales de la finca FINCA URBANA superficie catastral construida de 160 m² Referencia catastral: G00907200QJ22F0001ZK, observamos que se contradice con la descripción registral donde se afirma que

existe una superficie de terreno de 110 m^2, 29 m^2 más que la catastral. Fuente: https://www1.sedecatastro.gob.es/



Figura 3.4. Vista de fachada de la finca a tasar

COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN:

COMPROBACIONES REALIZADAS

1. Comprobación Planeamiento Urbanístico
2. Servidumbres visibles
3. Estado de ocupación, uso y explotación
4. Estado de conservación aparente
5. Régimen de Protección Patrimonio Arquitec.
6. Correspondencia con finca catastral

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA:

1. Reportaje Fotográfico
2. Plano de situación
3. Croquis del inmueble
4. Nota Simple
5. Plano Urbanístico

LOCALIDAD Y ENTORNO

Los inmuebles se localizan en una zona urbana ya consolidada.

MANTENIMIENTO INMUEBLES

Según inspección ocular externa, los inmuebles urbanos se encuentran en estado normal de uso según su edad.

EXPECTATIVAS DE VENTA

Por todo lo dicho anteriormente sus expectativas de venta en el momento actual y de cara a su posible comercialización futura, son de tipo medio-bajo, debido a la moderada demanda en la zona.

Es una zona urbana con construcciones unifamiliares y en división horizontal ya consolidada y relativamente afectada por los últimos movimientos inmobiliarios.

Equipamiento y comunicaciones

Está en un entorno con un buen equipamiento y comunicaciones.

CONDICIONANTES

No. No existen servidumbres u otros condicionantes que puedan afectar a la libre comercialización del inmueble.

NORMATIVA

La presente tasación se ha realizado de acuerdo con los requisitos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de abril de 2003. Revisada por la orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el BOE del 17 de octubre de 2007.

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Tipo de Inmuebles: urbanos

DIRECCIONES:

1. CL SAN MIGUEL 40
   34218 CEVICO DE LA TORRE (PALENCIA)
2. LG VILLADEMAR 72
   33159 CUDILLERO (ASTURIAS)

IDENTIFICACIÓN UNITARIA

Referencia Catastral	USO
3046303UM8334N0001LJ	**RESIDENCIAL (URBANA)**
G00907200QJ22F0001ZK	**RESIDENCIAL (URBANA)**

EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE POBLACIÓN

1 de enero de 2023 el número de habitantes en Cevico de la Torre (Palencia), es de 466 habitantes, con una densidad de 9,64 hab./km^2. La población se mantiene relativamente estable con un índice de crecimiento actual levemente negativo.

1 de enero de 2023 el número de habitantes en Cudillero (Asturias), es de 4.909 habitantes, con una densidad de 51,43 hab./km^2. La población se mantiene relativamente estable con un índice de crecimiento actual levemente positivo.

Fuente: Wikipedia/Ine

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

FINCA URBANA: Suelo urbano.

CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

Normal, sin reformas integrales posteriores a su construcción.

OTRAS CARÁCTERÍSTICAS DEL ENTORNO

USO DOMINANTE DEL SUELO. URBANO

DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE

SUPERFICIES RESIDENCIALES

PROPIEDAD 1: Catastral residencial Total (m^2)	PROPIEDAD 2: Catastral residencial Total (m^2)
188 m^2	***160*** m^2 (construida)

DESCRIPCIÓN

PROPIEDAD 1-: Casa construida en 1974 de una planta con muros de contención. Consta se superficie residencial y almacén.
PROPIEDAD 2-: casa construida en 1900 de dos plantas con muros de contención. Presenta una reforma media en 1.962.

DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

Casas unifamiliares construidas con muros de contención.

SUPERFICIES (M²)

La superficie no ha sido medida, la inspección ocular exterior del inmueble no muestra que pueda contradecirse con la catastral, que es la que tomaremos como referencia porque incluye la superficie construida y sus usos.

ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN

Piedra y teja del país.

TERMINACIONES

N/A.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Aluminio simple y madera.

CARPINTERÍA INTERIOR

N/A.

INSTALACIONES ESPECÍFICAS

N/A

SITUACIÓN ACTUAL

Habitable.

ANTIGÜEDAD

Propiedad 1 tiene 49 años y la propiedad 2 tiene 128 años con reforma media en 1962.

DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE. - Situación urbanística de aplicación.
Plan general de ordenación urbana Municipal de Cevico de la Torre (Palencia) y Cudillero (Asturias).
CALIFICACIÓN DEL SUELO. - Clasificación del suelo: Suelo urbano
OBSERVACIONES GENERALES-LOCAL: Los inmuebles no están afectados por servidumbres.

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietarios de pleno dominio	N/A
Ocupante:	desconocido
Título de ocupación:	N/A

DERECHOS REALES
OBSERVACIONES. No figuran en la documentación legal aportada otros derechos reales que afecten al valor de tasación.
SERVIDUMBRES. Se observan servidumbres, descritas en las notas registrales que pueden afectar al valor de tasación.

MÓDULO 4: ANÁLISIS DE MERCADO

Se utiliza el método por comparación, de acuerdo con la Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre.

OFERTA

El nivel de la oferta de inmuebles de similares características ubicadas en el entorno próximo al inmueble que se valora es de nivel medio/bajo.

DEMANDA

El nivel de demanda de inmuebles de similares caracterísiticas ubicadas en el entorno próximo al local que se valora es de nivel medio-bajo.

INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

N/A

EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

La relación entre la oferta y la demanda de fincas de similares características ubicadas en el entorno próximo a la finca que se valora se encuentra desestabilizado por los últimos movimientos del mercado inmobiliario, pero con un claro nivel actual de contención.

DIFERENCIAS ENTRE EL VALOR DE MERCADO Y EL VALOR HIPOTECARIO

El mercado de este tipo de bienes inmuebles no ha experimentado caídas significativas y duraderas en los últimos 10 años, aunque actualmente se aprecia contención en los valores de comercialización. Dicha contención de valor se estima pueda evolucionar a una situación de correcciones significativas de valor a la baja antes de transcurrido un año desde la fecha de tasación no pudiendo prever que duren al menos tres años, por lo que se dan las circunstancias previstas en el artículo 12, apartados 2, letra c) o en el apartado 3, de la Orden ECO/805/2003 para ajustar el valor de mercado por comparación a valor hipotecario.
No obstante, los comparables de mercado utilizados en la presente tasación ya están reflejando la actual situación de dicho mercado.

DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

1. PROPIEDADES

Uso residencial:	finca URBANA UNI(1)
Valor:	67.707,77 €
Uso residencial:	finca URBANA UNI(2)
Valor:	142.968,89 €

Según la información obtenida de agencias inmobiliarias locales, Agencia Tributaria, webs y ofertas directas del propio mercado disponemos de una variada gama de muestras. Disponemos de un muestrario representativo por proximidad al inmueble objeto de la pericia. De las muestras conseguidas seleccionamos las más cercanas a las características del inmueble objeto de la pericia según los criterios de valoración por comparación de muestras de mercado. Así de las siguientes seis muestras a partir de las cuales obtendremos el valor del inmueble.

Estas seis muestras tienen una antigüedad y ubicación análoga (misma zona) a la del bien a valorar. Por tanto, el proceso de homogeneización de los valores unitarios de las muestras se realizará atendiendo únicamente a la superficie de los inmuebles (a mayor superficie, valor unitario por metro cuadrado menor), su calidad (a mayor calidad mayor valor) y posibilidad de ventilación e iluminación.

Por tanto, bajo estas premisas, tienen las siguientes seis muestras de fincas urbanas de uso residencial:

Muestra 1: Urbana. Casa en Cevico de la Torre, C/ Pedro Monedero 3 (Palencia). Superficie: 290 m^2 Precio: 65.000 €
Muestra 2: Urbana. Casa en Cevico de la Torre, C/ Flores (Palencia). Superficie: 69 m^2 Precio: 39.000 €
Muestra 3: Urbana. Casa en Cevico de la Torre, C/ Damas 19 (Palencia). Superficie: 258 m^2 Precio: 65.000 €
Muestra 4: Urbana. Casa en Cevico de la Torre, C/ Damas 10 (Palencia). Superficie: 660 m^2 Precio: 32.000 €
Muestra 5: Urbana. Casa en Cevico de la Torre, C/ Flores 29 (Palencia). Superficie: 182 m^2 Precio: 85.000 €
Muestra 6: Urbana. Casa en Cevico de la Torre, C/ Nueva 22 (Palencia). Superficie: 500 m^2 Precio: 85.000 €

Las muestras están localizadas a 10km o en el mismo distrito / municipio de la propiedad a tasar y tienen el mismo uso residencial

Si estructuramos la información obtenida en el siguiente cuadro, tenemos:

Muestra	Precio €	Superficie	Calidad-Estado conservación	Valor Unitario €/m²
1	65.000	290 m²	Normal	224,14
2	39.000	69 m²	Normal	565,22
3	65.000	258 m²	Normal	251,94
4	32.000	660 m²	Normal	48,50
5	85.000	182 m²	Normal	467,03
6	85.000	500 m²	Normal	170,00
Propiedad a Tasar		***265**** m^2	Normal	

Así el valor de mercado resultante de la media de las seis muestras es de:
Valor medio = 287,81 €/m².
***Tomamos la superficie del inmueble per se, y la superficie construida completa porque el resto de los inmuebles también incluyen superficie de almacenaje y/o garaje.**

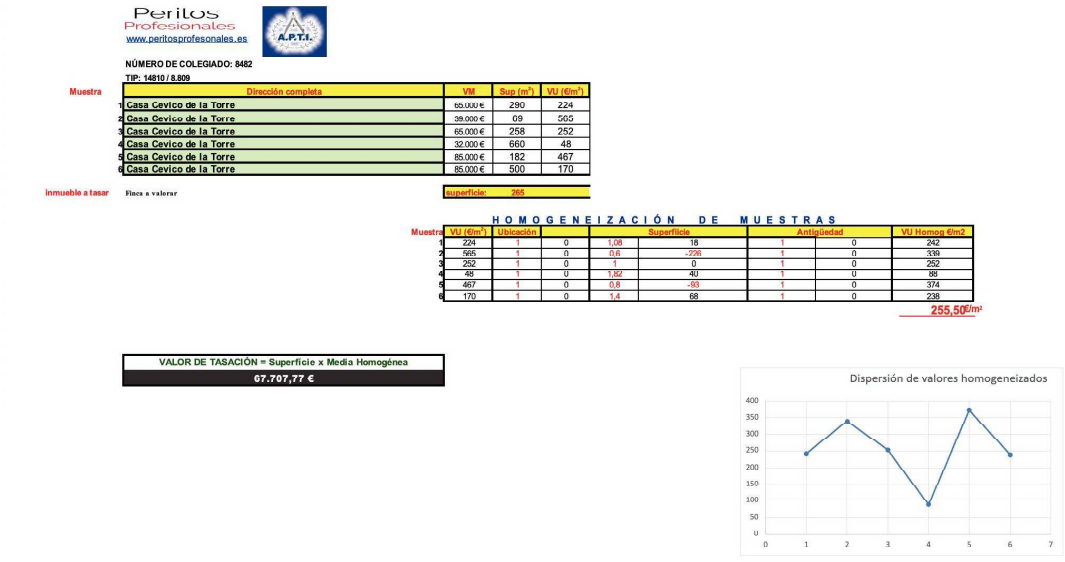


Figura 4.2. Media de las propiedades residenciales urbanas situadas en localizaciones con similares comodidades. Observamos en que la mayoría de los valores se encuentran entre 250 €/m^2 y 300 €/m^2

Por tanto, bajo estas premisas, tienen las siguientes seis muestras de fincas urbanas de uso residencial:

Muestra 1: Urbana. Casa en Villademar, Cudillero (Asturias). Superficie: 94 m^2
Precio: 75.000 €
Muestra 2: Urbana. Casa en Villademar, Cudillero (Asturias). Superficie: 270 m^2
Precio: 280.000 €
Muestra 3: Urbana. Casa en Villademar, Cudillero (Asturias). Superficie: 320 m^2
Precio: 199.000 €
Muestra 4: Urbana. Casa en Villademar, Cudillero (Asturias). Superficie: 300 m^2
Precio: 300.000 €
Muestra 5: Urbana. Casa en Villademar, Cudillero (Asturias). Superficie: 145m^2
Precio: 156.000 €
Muestra 6: Urbana. Casa en Villademar, Cudillero (Asturias). Superficie: 189 m^2
Precio: 330.000 €

Las muestras están localizadas a 10km o en el mismo distrito / municipio de la propiedad a tasar y tienen el mismo uso residencial

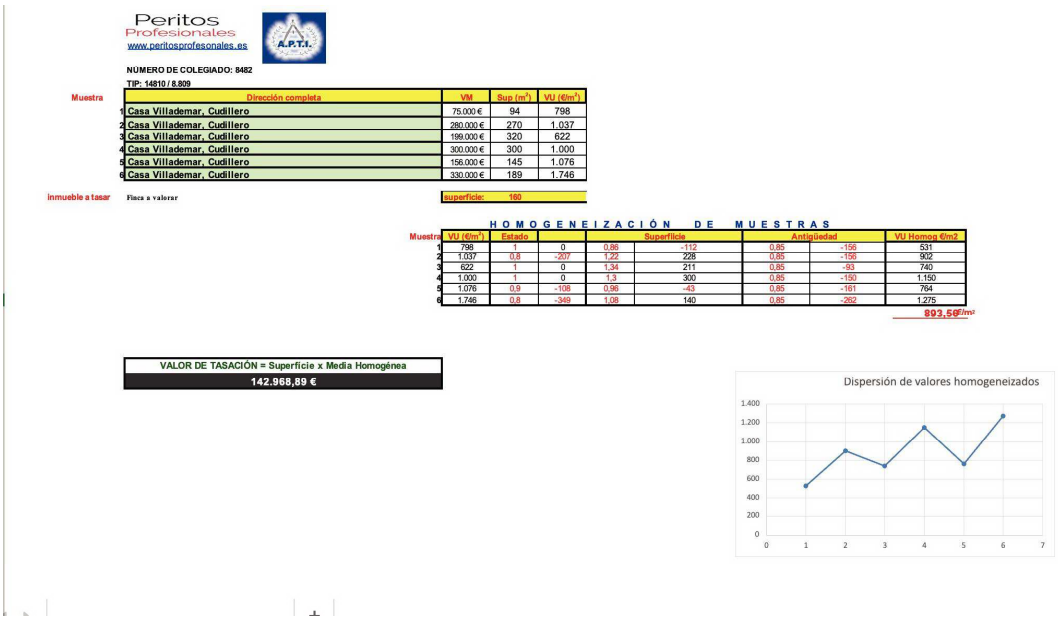
Si estructuramos la información obtenida en el siguiente cuadro, tenemos:

Muestra	Precio €	Superficie	Calidad-Estado conservación	Valor Unitario €/m²
1	75.000	94 m²	Normal	798,00
2	280.000	270 m²	Normal	1.037,00
3	199.000	320 m²	Normal	622,00
4	300.000	300 m²	Normal	1.000,00
5	156.000	145 m²	Normal	1.076,00
6	330.000	189 m²	Normal	1.746,00
Propiedad a Tasar		***160**** m^2	Normal	

Así el valor de mercado resultante de la media de las seis muestras es de:
Valor medio = 1.046,5 €/m².
***Tomamos la superficie catastral construida del inmueble**

(1) NOTA: Valor de mercado obtenido por el método de comparación homogeneizado. Los valores de las propiedades se homogeneizan con respecto a

la superficie, planta y anexos, así como por su antigüedad y estado, siendo los comparables de construcción más recientes a 1900 y 1962.



Peritos Profesionales
www.peritosprofesionales.es
A.P.T.I.

NÚMERO DE COLEGIADO: 8482
TIP: 14810 / 8.809

Muestra	Dirección completa	VM	Sup (m²)	VU (€/m²)
1	Casa Villademar, Cudillero	75.000 €	94	798
2	Casa Villademar, Cudillero	280.000 €	270	1.037
3	Casa Villademar, Cudillero	199.000 €	320	622
4	Casa Villademar, Cudillero	300.000 €	300	1.000
5	Casa Villademar, Cudillero	156.000 €	145	1.076
6	Casa Villademar, Cudillero	330.000 €	189	1.746

Inmueble a tasar: Finca a valorar — Superficie: 160

HOMOGENEIZACIÓN DE MUESTRAS

Muestra	VU (€/m²)	Estado		Superficie		Antigüedad		VU Homog €/m2
1	798	1	0	0,88	-112	0,85	-156	531
2	1.037	0,8	-207	1,22	228	0,85	-156	902
3	622	1	0	1,34	211	0,85	-93	740
4	1.000	1	0	1,3	300	0,85	-150	1.150
5	1.076	0,9	-108	0,98	-43	0,85	-161	764
6	1.746	0,8	-349	1,08	140	0,85	-262	1.275

893,56 €/m²

VALOR DE TASACIÓN = Superficie x Media Homogénea
142.968,89 €

Figura 4.3. Media homogeneizada por superficie de las propiedades urbanas residenciales.

MÓDULO 5: RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

REFERENCIA	USO CONSIDERADO	Valor máximo de mercado	Valor mínimo de mercado	COMPARACIÓN HOMOGENEIZADA POR COEFICIENTES RELEVANTES (1)
Referencia catastral: *3046303UM8334N0001LJ* Urbana, casa en término de Cevico de la Torre (Palencia) en c/ San Miguel Nº 40 con terreno de 1.080 m^2 y superficie construida de 265 m^2	Urbana residencial	99.110,00 € **374,00** /m^2	23.320,00 € **88,00** /m^2	67.707,77 € **255,50 €** /m^2
Referencia catastral: *G00907200QJ22F0001ZK Urbana. Lugar Villademar nº 72 – Cudillero. Supeficie construida de 160 m^2. Superficie del terreno: 81 m^2.*	Urbana residencial	204.000,00 € **1.275,00** /m^2	84.960,00 € **531,00** €/m^2	142.968,89 € **893,56 €** /m^2

TOTAL TASACIÓN = 210.676,66 €

MÓDULO 6: CONCLUSIONES Y VALORACIÓN FINAL

Ascienden los valores de las tasaciones a la expresada cantidad de:

1. **Referencia catastral:** ***3046303UM8334N0001LJ***

Urbana, casa en término de Cevico de la Torre (Palencia) en c/ San Miguel Nº 40 con terreno de 1.080 m² y superficie construida de 265 m²

VALOR TOTAL:

SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SIETE EUROS Y SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS (67.707,77 €)

2. **Referencia catastral:** ***G00907200QJ22F0001ZK***

Urbana. Lugar Villademar nº 72 – Cudillero. Supeficie construida de 160 m². Superficie del terreno: 81 m².

VALOR TOTAL:

CIENTO CUARENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS Y OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (142.968,89 €)

TOTAL TASACIÓN:

210.676,66 €
DOSCIENTOS DIEZ MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS Y SESENTA Y SEIS CÉNTIMOS

¡

MÓDULO 7: JURAMENTO DEL PERITO

En virtud de lo dispuesto por el comité técnico AEN/CTN 197 y el artículo 335.2 de la LEC, el perito firmante jura proceder bien y fielmente en sus operaciones actuando con veracidad y con la mayor objetividad posible, no proponiéndose otro fin más que el de descubrir y declarar la verdad, tomando en consideración todo aquello que sea susceptible de favorecer o causar perjuicio a cualquiera de las partes y que conoce las sanciones penales en que puede incurrir en caso de incumplir su deber como perito.

MÓDULO 8: DECLARACIÓN DE TACHAS

A los efectos señalados en el Artículo 343 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil, el perito firmante manifiesta:
1.- No ser cónyuge o pariente por consanguinidad o afinidad, dentro del cuarto grado civil de una de las partes o de sus abogados o procuradores.
2.- No tener interés directo o indirecto en el asunto o en otro semejante
3.- No estar o haber estado en situación de dependencia o de comunidad o contraposición de intereses con alguna de las partes o con sus abogados o procuradores
4. No tener amistad íntima o enemistad con cualquiera de las partes o sus procuradores o abogados
5. No creer que exista ninguna otra circunstancia que le haga desmerecer en el concepto profesional

MÓDULO 9: FIRMA Y SELLOS

EVALUACIÓN DE LA GARANTÍA

EVOLUCIÓN ENTORNO

La posible evolución del entorno puede considerarse estable, con respecto a la situación actual, dado que es una zona consolidada sin proyecciones cercanas de nueva construcción.

MANTENIMIENTO INMUEBLE

N/A

EXPECTATIVAS DE VENTA

Por todo lo dicho anteriormente en su estado actual, sus expectativas de venta, en el momento actual y de cara a su posible comercialización futura, son de tipo medio-alto.

CONSIDERACIONES Y ANÁLISIS FINAL

El inmueble objeto de valoración, presenta una serie de aspectos a destacar en la actualidad de cara a su posible comercialización futura, que se han tenido en cuenta en los valores dados.

Dichos aspectos importantes son:

El inmueble urbano posee buena luz natural, asoleo
El inmueble tiene una estructura que limita su coste en mantenimiento
El inmueble está en casco urbano con excelentes comunicaciones, zonas verdes, y otras comodidades

Fecha de Emisión, sello y Firma

La presente certifica el desarrollo matemático de la fórmula en referencia a los coeficientes correctores.

A.P.T.I. CONTENIDO CERTIFICADO C INFORME · ESTRUCTURA CERTIFICADO E INFORME · RESOLUCIÓN CERTIFICADO R INFORME

Firmado por AGEITOS POUSO JUAN MANUEL - ***9421** el día 23/01/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

FIRMADO CON FIRMA DIGITAL CERTIFICADA

MÓDULO 10: ANEXOS

SALVEDADES Y DEFINICIONES

LIMITACIONES Y SALVEDADES DE LA PRESENTE TASACION

www.peritosprofesionales.es ® no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edifcacion, dado que la comprobación fisica de los inmuebles objeto de la presente tasación, se ha realizado en base a una inspeccion ocular (Orden ECO/805/2003), sin realizar ensayos especificos para determinar el estado de conservación de la estructura, elementos ocultos o instalaciones.

El presente informe y, en su caso. el correspondiente Certificado, no supone un pronunciamiento expreso en lo referente a situaciones o características que no sean evidentes.

Cualquier utilización para otros fines distintos de los establecidos en la presente Tasación, eximirá a www.peritosprofesionales.es ® de cualquier responsabilidad.

El Gabinete no se hace responsable de las cargas de las que no haya sido informado fehacientemente en la correspondiente documentación aportada.

La aportación, por parte del solicitante de la tasacion o de sus representantes, de cualquier tipo de documentación incompleta o no fidedigna, eximirá a www.peritosprofesionales.es ® de las consecuencias que se pudieran producir

La ocupación, estado, uso y posible destino del inmueble es el indicado en el informe. a la fecha en que se ha realizado la visita al mismo.

En los inmuebles en construcción, el proyecto visado por colegio profeslonal competente es valido desde el punto de vista tecnico y legal.

Los valores que se dan en la tasacion estan referidos a su conjunto, no siendo válidos a partes independientes del mismo.

La comprobación de las superficies de terrenos o inmuebles se hace en base a los planos aportados, y en ausencia de los mismos, mediante croquis realizado en el momento de la visita al inmueble, no realizandose levantamiento topografico alguno. No seran validas las superficies no verificables mediante inspección ocular.

Las tarifas aplicadas a la presente tasación corresponden a la finalidad mencionada en el informe la utilización de la tasción para cualquier otra finalidad, judicial o extrajudicial, devengara los honorarios o derechos especificos de la misma.

DEFINICIONES DE LOS VALORES EMPLEADOS

Valor de mercado o venal de un inmueble (V.M.). -Es el precio que podría venderse el inmueble mediante un contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasacion en el supuesto de que el bien se hubiese ofrecido publicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitiesen disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiese de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta, considerandose:

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

b) Que la oferta publica al mercado conlleva tanto la realización de una comercializacion adecuada al tipo de bicn de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes

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

d) Ni los impuestos, ni los gastos de comercialización se incluirán en el precio

Valor del inmueble para la hipótesis de edificio terminado. - Es el valor que previsiblemente podra alcanzar un edificio en proyecto, construcción o rehabilitación en la fecha dc su terminación.

Valor de reemplazamiento o coste de reposición (V.R..).

-Bruto o a nuevo (V.R.B.). - Es la suma de las inversiones que serlan necesarias para construir, en la fecha de la valoracion, otro inmueble de las mismas características, pero utilizando tecnologla y materiales de construction actuales.

- Neto o actual (V.R.N.). - Es el resultado de deducir del V.R.B. la depreciacion fisica y funcional del inmueble en la fecha de valoración.

Valor de tasación (V.T.). - Es el valor que la Orden ECO/805/2003 establece como tal para cada tipo dc inmueble o derecho a valorar.

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

Valor máximo legal (V.M.L.). - Es el precio maximo de venta de una vivienda sujeta a protección publica establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

Valor por comparación, valor por actualización, valor residual. - Es el valor obtenido mediante la aplicación de los metodos tecnicos dce cornparacion, actualization de rentas y residual respectivamente.

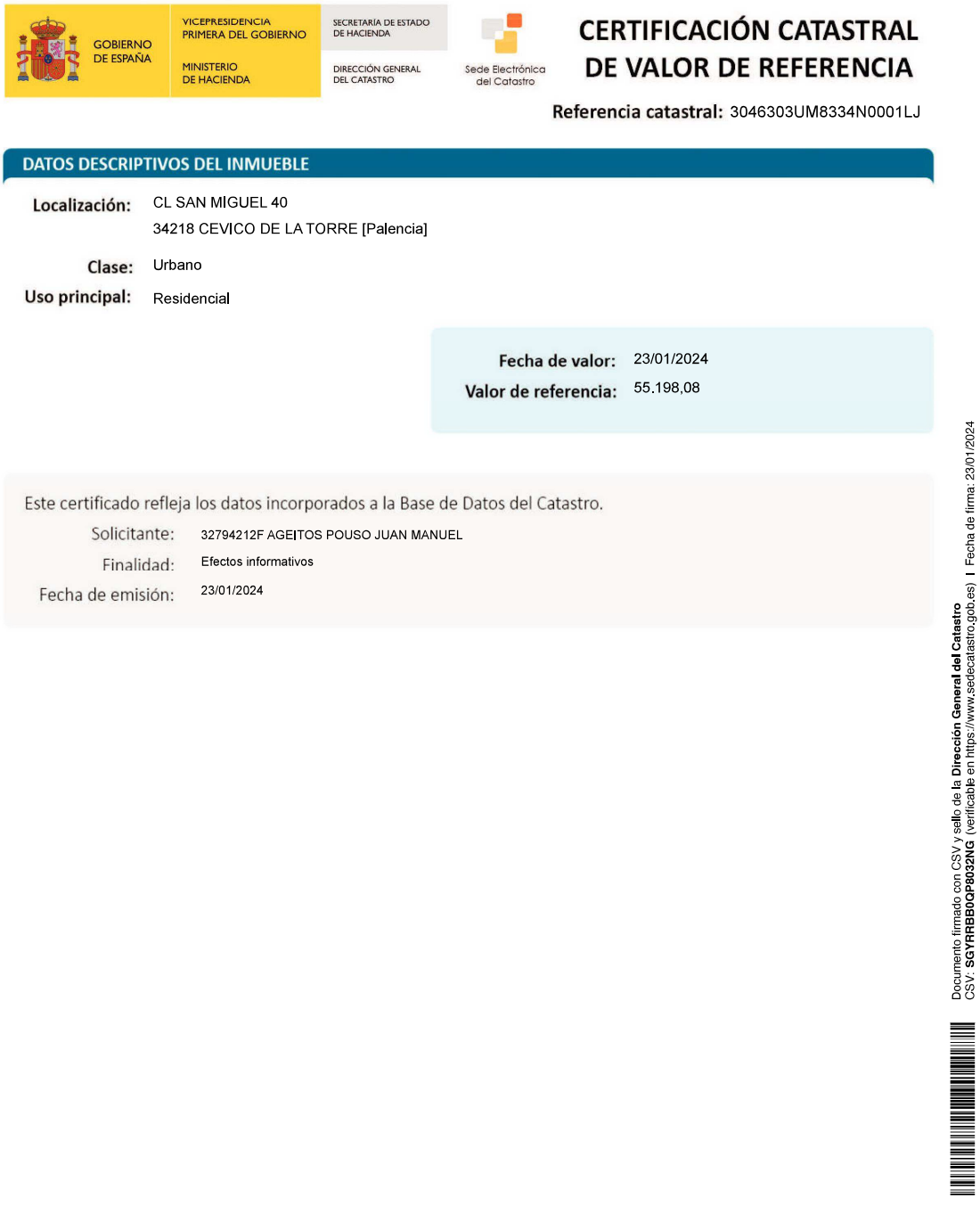
Valor intermedio de obra -Es cualquiera de las valoraciones que se emiten con posterioridad a la tasacion inicial y durante la construcción o rehabilitacion de un elemento o edificio. Su emision no implica actualization de valores.

PROTECCION 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, Anexos. Así mismo la referencia a los mismos en circulares, informes o publicaciones de cualquier tipo, sin la autorización expresa de www.peritosprofesionales.es ®.

CERTIFICACIONES DE VALOR DE REFERENCIA CATASTRAL*

*La valoración catastral no se corresponde con la homogeneizada, bien por actualización, ya que la homogeneizada es la última en ser realizada o por otros parámetros de valoración aplicados. La valoración catastral puede ser mayor o menor que la obtenida por el método de homogeneización, en este caso es menor debido a que, nuestra valoración, refleja las condiciones actuales del mercado.



GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE VALOR DE REFERENCIA

Referencia catastral: 3046303UM8334N0001LJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL SAN MIGUEL 40
34218 CEVICO DE LA TORRE [Palencia]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Fecha de valor: 23/01/2024
Valor de referencia: 55.198,08

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro.

Solicitante: 32794212F AGEITOS POUSO JUAN MANUEL
Finalidad: Efectos informativos
Fecha de emisión: 23/01/2024

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **SGYRRBBQP8032NG** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 23/01/2024

Hoja 1/1

Anexo 2: Valoración catastral, no existe valor catastral de referencia para la finca urbana residencial en Cudillero.

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARIA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE VALOR DE REFERENCIA

Referencia catastral: G00907200QJ22F0001ZK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: LG VILLADEMAR 72
33159 CUDILLERO [Oviedo]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Fecha de valor: 23/01/2024

No existe valor de referencia

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro.

Solicitante: 32794212F AGEITOS POUSO JUAN MANUEL
Finalidad: Efectos informativos
Fecha de emisión: 23/01/2024

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **W8YWAWVS1XH4WXMC** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 23/01/2024

Hoja 1/1