Informe de Tasación



Expediente: **25064/2022** (02/05/2022 17:10:34) Su Ref.: **2011-21-023473**
SUMA GESTION TRIBUTARIA (29-3)
C/ RAFAEL ALBERTI (ESZ. M. HERNANDEZ), CP: 03188
ALMORADI (ALICANTE)

VIVIENDA EN EDIFICIO (PROINDIVISO 50%) DERECHOS REALES

Cliente: **SUMA GESTION TRIBUTARIA DIPUTACION DE ALICANTE**
Fecha: **26/04/2022**
Ubicación: **MAYOR, 30 - PL01**
Población: **ALMORADI**
Provincia: **ALICANTE** C.P.: **03160**

www.euroval.com

ÍNDICE

Páginas

Portada..... 1

Índice..... 2

Certificado de tasación..... 3

Informe tasación..... 5

- Solicitante y finalidad
- Identificación y localización del inmueble
- Comprobaciones y documentación
- Localidad y entorno
- Características del edificio
- Características del inmueble
- Situación urbanística
- Protección, tenencia y ocupación
- Análisis del mercado
- Cálculo de valores técnicos
- Condicionantes y advertencias
- Observaciones y consideraciones finales

Anexos tasación

Planos de situación..... 14

Fotografías..... 18

Otra documentación..... 20

Anexos adjuntos

Anexo 1. Nota simple_NS.PDF.pdf..... 22

Total páginas 25

CERTIFICADO DE TASACIÓN

EUROVALORACIONES, S.A. Sociedad de tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el código 4388

CERTIFICA

Que de acuerdo a la finalidad, los parámetros, métodos y criterios establecidos en el informe de tasación con número **25064/2022 con Ref.: 2011-21-023473** de fecha **26/04/2022**, realizado por **ALBERTO SERRANO SEVA**, el VALOR DE TASACIÓN del derecho real o limitación que recae sobre el inmueble descrito a continuación, asciende a la cantidad de **15.644,34** Euros (QUINCE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO CON TREINTA Y CUATRO EUROS).

VIVIENDA EN EDIFICIO terminada

SOLICITANTE Y FINALIDAD

SUMA GESTION TRIBUTARIA DIPUTACION DE ALICANTE (NIF: P5300003J)

Tasador principal	**ALBERTO SERRANO SEVA**
Finalidad	**CONOCIMIENTO DE VALOR**

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Municipio	**ALMORADÍ (CP: 03160 -- ALMORADI)**
Provincia	**ALICANTE (COMUNIDAD VALENCIANA)**
Dirección	**CALLE MAYOR, 30 - PL01 - ESQ. CALLE MIGUEL HERNÁNDEZ**
Registro de la propiedad	**ALMORADI**
Titular registral	**PEDRO RAMIREZ PARRES CARMEN AMOROS ALONSO**

Referencia	Finca Nº	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	CRU/Observaciones
Vivienda	**14.394**	**--**	**--**	**--**		**3604612XH9230S0003RX**	**03057000089402**

VALOR DE TASACIÓN (Derecho real o limitación)

	Vivienda
Método empleado	**Proindiviso**
Superficie adoptada (m²)	**87,00**
VALOR DE TASACIÓN (€)	**15.644,34**

VALOR DE TASACIÓN (Derecho Real o limitación): 15.644,34 €

VALOR DEL INMUEBLE (sin considerar derechos reales o limitaciones)

	Vivienda
Finca registral	**14394**
Método empleado	**Comparación**
Protección	**No**
Superficie adoptada (m²)	**87,00**
Superficie útil (m²)	**72,50**
Valor unitario (€/m²)	**359,64**
VALOR DEL INMUEBLE (€)	**31.288,68**

VALOR DEL INMUEBLE: 31.288,68 €

OTROS VALORES TÉCNICOS

	Vivienda
Coste reposición bruto (€)	**51.504,00**
Coste reposición neto (€)	**25.643,25**
Coef. mercado resultante (k)	**1,22**
Valor por comparación (€)	**31.288,68**
Valor de mercado (€)	**31.288,68**
Valor de seguro ECO/805 (€)	**49.590,00**
Valor de seguro RD/716 (€)	**13.730,34**
Valor del suelo (€)	**1.914,00**
Valor del vuelo (€)	**29.374,68**
Métodos de Valoración utilizados	**Coste--Comparación--Derechos Reales**
Situación y ocupación	**Vivienda se desconoce / dato no aportado**
Visita interior	**NO se ha realizado visita interior al inmueble.**

EUROVALORACIONES, S.A. -C.I.F. A03525508- Cod. Banco de España 4388 - Telf.: 902 100 218/Fax: 902 103 516 - www.euroval.com

CERTIFICADO DE TASACIÓN

CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

Condicionantes

Esta tasación queda condicionada por:

[CP2] [C2] El valor de tasación queda CONDICIONADO a que pueda realizarse VISITA INTERIOR del inmueble y, con ella, corroborarse la correspondencia entre los datos considerados en el presente informe (relativos a identificación, superficies, calidades, instalaciones, estado de conservación, servidumbres y estado de ocupación), y la realidad física del inmueble. Comprobaciones no realizadas: descripción registral, superficie (Medición), servidumbres visibles, estado de construcción o conservación aparente, estado de ocupación y uso o explotación.

Advertencias

Generales:

[DIF1] [A1] Se ADVIERTE que existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción registral que no inducen a dudas sobre su identificación ni valor. Se recomienda su correcta inscripción.

[DIF1] [A1] Algunos de los linderos no se han podido comprobar ya que se refieren a personas físicas.

[DR1] [A2] Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de documentación registral acreditativa según lo establecido por la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo y su posterior modificación por la Orden EHA 3011/2007 de 4 de Octubre, cuyos datos y descripción coincidan con los utilizados en el presente informe.

En el presente informe se valora el 50% del pleno dominio de la finca registral 14.394 del Registro de la Propiedad de Almoradí.

Este informe ha sido elaborado siguiendo en lo posible la metodología y principios de la Orden ECO 805/2003, si bien la finalidad del mismo no se corresponde con las que obligan a su aplicación, ni ésta es completa al no haberse podido realizar todas las comprobaciones preceptivas.

Los valores del presente certificado recogen aquellas cargas, gravámenes y limitaciones registrales que constan en la documentación manejada y que como tal se cita en el informe. En la visita al inmueble no se han apreciado signos externos que denoten mal estado del mismo. Sin embargo y dada la finalidad del informe, no podemos responsabilizarnos de los vicios ocultos o defectos constructivos que el inmueble pueda poseer en la fecha de la inspección ocular.

Y para que conste a los efectos oportunos, expido y firmo el presente certificado **26 de abril de 2022.**

Firmado
IGNACIO AMIROLA GÓMEZ
En representación de
EUROVALORACIONES, S.A.

Firmado tasador emisor
ALBERTO SERRANO SEVA
GRADUADO EN INGENIERIA DE EDIFICACION

Fecha visita al inmueble **25/04/2022**
Fecha emisión informe **26/04/2022**
Fecha límite de validez **26/10/2022**

EUROVALORACIONES, S.A. -C.I.F. A03525508- Cod. Banco de España 4388 - Telf.: 902 100 218/Fax: 902 103 516 - www.euroval.com

Informe de Tasación
Vivienda en edificio (Proindiviso 50%)

EXPEDIENTE **25064/2022** (02/05/2022 17:10:34)

Tasación **VP - ASE (26/04/2022)**
Su referencia **2011-21-023473**

Oficina **ALICANTE 902 100 218**

1.- SOLICITANTE Y FINALIDAD

Nombre **SUMA GESTION TRIBUTARIA DIPUTACION DE ALICANTE (NIF: P5300003J)**
Domicilio **PLAZA SAN CRISTOBAL S/N, SN** Teléfono **965292004**
Finalidad **CONOCIMIENTO DE VALOR**
Prescriptor **SUMA GESTION TRIBUTARIA**

Este informe ha sido elaborado siguiendo en lo posible la metodología y principios de la Orden ECO 805/2003, si bien la finalidad del mismo no se corresponde con las que obligan a su aplicación, ni ésta es completa al no haberse podido realizar todas las comprobaciones preceptivas.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble **VIVIENDA EN EDIFICIO**
Municipio **ALMORADÍ (CP: 03160 -- ALMORADI)**
Provincia **ALICANTE (COMUNIDAD VALENCIANA)**
Dirección **CALLE MAYOR, 30 - PL01**
Estado constructivo **TERMINADO** Nivel situación C.P. **MEDIO**
Barrio Edificio /Urb. **ESQ. CALLE MIGUEL HERNÁNDEZ**
G.P.S.(Longitud/Latitud) **-0.7939, 38.108051**

Datos registrales

Registro de la Propiedad **ALMORADI**
Titular registral **PEDRO RAMIREZ PARRES CARMEN AMOROS ALONSO**

Referencia	Finca Nº	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	CRU/Observaciones
Vivienda	**14.394**	**--**	**--**	**--**		**3604612XH9230S0003RX**	**03057000089402**

Linderos **Según documentación registral adjunta.**

Los datos descritos en la certificación registral, no inducen a dudar sobre su identificación o características del inmueble.

Fecha certificación registral **21/03/2017**

Observaciones registrales
[DIF1] [A1] Algunos de los linderos no se han podido comprobar ya que se refieren a personas físicas.

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN (NO se ha realizado visita interior al inmueble)

Comprobaciones realizadas

- [x] Identificación física del inmueble mediante su localización e inspección ocular
- [x] Comprobación régimen de protección pública
- [x] Comprobación adecuación al planeamiento urbanístico
- [x] Comprobación régimen de protección del patrimonio arquitectónico
- [x] Comprobación de la existencia de elementos especulativos
- [x] Comprobación de la situación coyuntural del mercado local

Documentación utilizada

- [x] Información registral o fotocopia de la escritura
- [x] Documentación catastral

Documentación gráfica anexa al informe

4 Plano/s del emplazamiento
0 Plano/s del inmueble
7 Fotografía/s
1 Nota/s Registral/es
0 Escritura/s
2 Otras

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de núcleo	**AUTÓNOMO**	Nº hab. según censo	**21.208**	Crecimiento	**ESTABLE**

4.2.- ENTORNO

Definición del entorno	**URBANO**	Uso dominante	**1ª RESIDENCIA**	Desarrollo	**MEDIO**
Nivel edificatorio %	**90,00**	Actividad dominante	**MÚLTIPLE**		
Antigüedad característica	**> A 50 AÑOS**	Renovación reciente	**MEDIA**		
Ubicación relativa municipio	**NIVEL MEDIO**	Ubicación relativa zona	**NIVEL MEDIO**		
Homog. arquitectónica	**NO SE APRECIAN**	Tipo de entorno	**SIN RELEVANCIA EN EL ENTORNO**		

Infraestructuras y grado de conservación

Abastecimiento de agua	**RED GENERAL**	Alcantarillado	**RED GENERAL**
Suministro eléctrico	**RED GENERAL**	Pavimentación	**ASFALTADO**
Alumbrado público	**SOBRE BÁCULO**	Red telefónica	**AÉREA**
Grado de conservación	**MEDIO**		

Nivel de equipamientos

Asistencial	**SUFICIENTE**	Lúdico deportivo	**SUFICIENTE**
Comercial	**SUFICIENTE**	Religioso	**SUFICIENTE**
Escolar	**PRIMARIA Y SECUNDARIA**	Zonas verdes	**SUFICIENTE**
Aparcamiento	**VIAL SUFICIENTE**		

Comunicaciones

Líneas de transporte	**URBANAS E INTERURBANAS**	Distancia aeropuerto Km	**41**
Distancia estación tren Km	**28**	Próxima a boca de metro	**NO**
Nivel de infraestructuras	**Atendiendo al nivel de servicios, equipamientos y comunicaciones dentro del entorno, se considera completa**		
Calidad de barrio	**Atendiendo al nivel socio-económico, se considera media**		
Calidad de emplazamiento	**Atendiendo al nivel de situación dentro del entorno, se considera normal**		
Nivel de renta del entorno	**MEDIO**		
Sociología del entorno	**NORMAL**		
CALIFICACIÓN ENTORNO	**Atendiendo al nivel de infraestructuras y calidad de emplazamiento, se considera medio**		

5.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

Características generales

Año construcción	**1.965**	Conservación	**MEDIA**
Vida útil estimada	**43 AÑOS**		
Tipología	**EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS/ESQUINA**		
Usos principales	**RESIDENCIAL**		
Nº plantas de viviendas	**3**	Nº de viviendas	**3**
Nº plantas de oficinas	**--**	Nº de oficinas	**--**
Nº plantas bajo rasante	**--**	Nº plantas sobre rasante	**3**
Nº ascensores	**--**	Tipo fachada	**NO PROTEGIDA**

Características constructivas

Cimentación	**NO VISIBLE**	Fachada	**ENFOSCADO-PINTADO**
Estructura	**HORMIGÓN ARMADO**	Cerramiento exterior	**DOBLE FCA+C**
Cubierta	**INCLINADA TEJA CURVA**	Carpintería exterior	**MADERA BARNIZADA**
Prevención incendios	**NO**	Tipo uso terraza	**NO PROCEDE**
Equipamientos y servicios	**El edificio no posee equipamientos ni servicios a destacar.**		

Equipamientos y servicios

- ☐ Piscina
- ☐ Zonas ajardinadas
- ☐ Zonas de recreo para niños
- ☐ Club social
- ☐ Servicio de portería
- ☐ Servicio de vigilancia
- ☐ Instalación de recogida de basuras

Instalaciones deportivas

- ☐ Pista de baloncesto
- ☐ Pistas de pádel
- ☐ Pistas de squash
- ☐ Pistas de tenis
- ☐ Gimnasio
- ☐ Golf
- ☐ Otras instalaciones deportivas

Comunicaciones verticales	**Atendiendo al número de plantas de viviendas y/o oficinas, componentes y ascensores , se consideran no precisa**
Calidad del edificio	**Atendiendo al nivel de su construcción, se considera media**
CALIFICACIÓN EDIFICIO	**Atendiendo al nivel de comunicaciones verticales y al nivel de calidad del edificio, se considera media**

6.- CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

Descripción

No se ha tenido acceso al inmueble según documentación registral.
Vivienda en edificio distribuida en vestíbulo, comedor, 3 dormitorios, baño, cocina, galería, terraza cubierta.
La vivienda tiene orientación sureste.

Estado de conservación				Ubicación relativa en el inmueble	**NIVEL MEDIO**		
Efecto orientación	**NO INFLUYE EN EL VALOR**			Condición de la vivienda	**EXTERIOR**		
Nº de dormitorios	**3**	Nº de baños	**1**	Nº de aseos	**--**	Nº de terrazas	**1**
Línea de fondo (ml.)	**0,00**	Línea de fachada (ml.)	**0,00**	Orientación	**SURESTE**	Sup. Habitable	**72,50**

PERFIL CUALITATIVO DE LA VIVIENDA SOBRE EL MERCADO

Se entiende por habitabilidad aquel concepto que tiene en cuenta la relación entre el número de dormitorios y baños o aseos del inmueble, y la superficie total. Considerando además, la proporción entre superficie útil y superficie habitable (superficie útil sin considerar pasillos, distribuidores, galerías y terrazas), ponderando también la relación fachada-fondo del inmueble objeto de análisis, dentro de unos mínimos preestablecidos.

Atendiendo a las características físicas del inmueble, se considera que la habitabilidad se encuentra ajustado a la banda normal del estándar de mercado

Acabados

	Pavimentos	Paredes	Techos	Carpintería Interior
Vestíbulos/Pasillos				
Estar/Comedor				
Dormitorios				
Baños y aseos				
Cocina				

Calidad sanitarios — Calidad mobiliario cocina

Instalaciones

Agua caliente	Gas centralizado
Calefacción	Aire acondicionado
Armarios empotrados **--**	Sist. de seguridad
Fontanería	Teléfonos
Electrificación	Portero automático
Chimenea	

- ☐ Vigilancia (Conserje, portero)
- ☐ Circuito cerrado de seguridad
- ☐ Alarma
- ☐ Puerta de seguridad
- ☐ Cocina equipada
- ☐ Tendedero

Categorización activo **BUEN ESTADO**

CALIDAD VIVIENDA **Atendiendo a la calidad de acabados e instalaciones especiales, se considera normal**

SUPERFICIES, Cuadro Resumen (Basados en los contenidos del estándar ATASA de medición de superficies de inmuebles)

Tipología	Altura (m)	Superficies (m²)			Superficies computables (m²)						
		Catastral	Registral	Medición	Útil	R1	Construida	R2	Construida con ppzc	R3	Adoptada
Vivienda	--	87,00 (Szc)	80,00 (Sc)	--	72,50	1,10	80,00	1,09	87,00	1,20	87,00 (Szc)

(Sc) : Construida
(Szc): Construida (con ppzc)
(Su) : Útil
(--) : No definida

Coeficientes de transformación
R1: Sc/Su
R2: Scz/Sc
R3: Scz/Su

Justificación de superficies
No procede

No se ha tenido acceso al interior del inmueble. A efectos de valoración se ha adoptado la superficie construida con comunes catastral.

Contaminación aparente

☐ Contaminación del terreno ☐ Contaminación acústica ☐ Otro tipo de contaminación

☐ Contaminación de la construcción ☐ Contaminación ambiental

Los datos sobre contaminación incluidos en este informe se han obtenido tras las inspección ocular del inmueble durante la visita efectuada al mismo, sin haber realizado estudios técnicos que pudieran detectar la existencia de vicios ocultos y otras patologías, ni comprobado circunstancias susceptibles de cambios temporales, situaciones que requieran estudios más detallados que no son objeto del presente informe.

7.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

Tipo de planeamiento	**NORMAS SUBSIDIARIAS**
Fase de aprobación	**DEFINITIVO**
Clasificación	**SUELO URBANO**
Calificación	**RESIDENCIAL**
Referencia calificación	**RESIDENCIAL**
Uso urbanístico	**RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR**

Comprobada la situación urbanística, **SI**

¿La edificación cumple con la normativa urbanística vigente? **SI**

¿La edificación está sujeta a algún tipo de protección urbanística o histórica individualizada? **NO**

¿El inmueble se encuentra fuera de ordenación? **NO**

8.- PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

Régimen de protección	**LIBRE**		
Propietario	**EL TITULAR REGISTRAL**		
Titular registral		Porcentaje (%)	Derecho
PEDRO RAMIREZ PARRES		**50,00**	**PLENO DOMINIO**
CARMEN AMOROS ALONSO		**50,00**	**PLENO DOMINIO**
Servidumbres visibles	**NO SE OBSERVAN.**		
Derechos Reales	**PROINDIVISO**		
Situación y ocupación	**SE DESCONOCE / DATO NO APORTADO**		
Destino del activo	**NO PROCEDE**	Estado de ocupación	**SE DESCONOCE**

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

El volumen de la oferta de inmuebles comparables en la zona es medio con tendencia estable.

La intensidad de la demanda es media con tendencia estable.

Calificación del riesgo del inmueble:
Existe un mercado con estabilidad de oferta y demanda.
La evolución previsible del entorno no supone ninguna ventaja o desventaja en su comercialización futura.
Las características internas del inmueble no suponen ninguna ventaja o desventaja en su comercialización futura.

No existen en el entorno promociones en curso en grado relevante.

SONDEO DE MERCADO

DATOS DE TESTIGOS DE VIVIENDAS

	Emplazamiento	C.P.	Fuente Información	Oferta/ Transacción	Visita interior	Fecha
Comp. 1	**CALLE VIRGEN DEL ROSARIO,15-ALMORADÍ/ALICANTE**	**03160**	**Agencia inmobiliaria**	**Oferta**	**No**	**25/04/2022**
Comp. 2	**AVDA DOCTOR MARAÑON,3-ALMORADÍ/ALICANTE**	**03160**	**Agencia inmobiliaria**	**Oferta**	**No**	**25/04/2022**
Comp. 3	**AVDA MANUEL DE TORRES,13-ALMORADÍ/ALICANTE**	**03160**	**Agencia inmobiliaria**	**Oferta**	**No**	**25/04/2022**
Comp. 4	**CALLE ESPAÑA,42-ALMORADÍ/ALICANTE**	**03160**	**Agencia inmobiliaria**	**Oferta**	**No**	**25/04/2022**
Comp. 5	**CALLE LUIS BUÑUEL,37-ALMORADÍ/ALICANTE**	**03160**	**Agencia inmobiliaria**	**Oferta**	**No**	**25/04/2022**
Comp. 6	**CALLE 9 DE OCTUBRE,35-ALMORADÍ/ALICANTE**	**03160**	**Agencia inmobiliaria**	**Oferta**	**No**	**25/04/2022**

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

	Superficie (m²)	Nº Dorm/Baños	Antig. Aparente	Calificación entorno	Calificación edificio	Calidad vivienda	Perfil cualitativo de la vivienda	Piscina	Zonas verdes	Inst. Deportivas
Inmueble	**87,00**	**3/1**	**57**	**Medio**	**Media-Baja**	**Normal**	**Ajustado a la banda normal del estándar de mercado**	**No**	**No**	**No**
Comp. 1	**90,94**	**3/1**	**59**	**Medio**	**Media-Baja**	**Normal**	**Ajustado a la banda normal del estándar de mercado**	**No**	**No**	**No**
Comp. 2	**100,00**	**3/1**	**60**	**Medio**	**Media-Baja**	**Normal**	**Ajustado a la banda normal del estándar de mercado**	**No**	**No**	**No**
Comp. 3	**87,00**	**3/1**	**52**	**Medio**	**Media-Baja**	**Normal**	**Por debajo del estándar de mercado**	**No**	**No**	**No**
Comp. 4	**86,00**	**3/1**	**72**	**Medio**	**Media-Baja**	**Normal**	**Por debajo del estándar de mercado**	**No**	**No**	**No**
Comp. 5	**84,00**	**3/1**	**58**	**Medio**	**Media-Baja**	**Normal**	**Por debajo del estándar de mercado**	**No**	**No**	**No**
Comp. 6	**115,00**	**3/1**	**45**	**Medio**	**Normal**	**Normal**	**Ajustado a la banda normal del estándar de mercado**	**No**	**No**	**No**

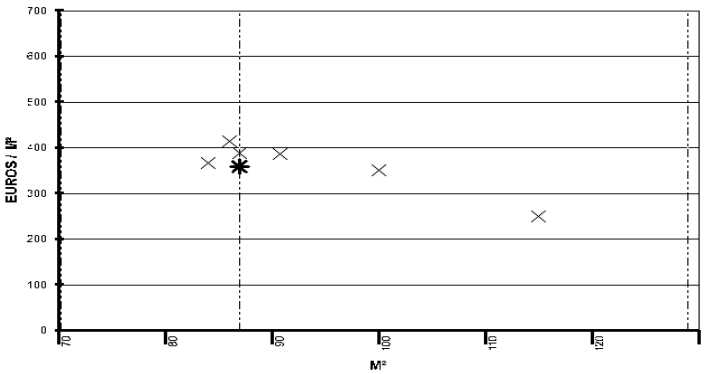
HOMOGENEIZACIÓN DE LOS TESTIGOS

El valor homogeneizado de cada testigo se calcula según sus diferencias respecto al inmueble a valorar, su fuente de información, coyuntura del mercado (volúmenes y tipos de oferta y de demanda), las posibilidades de financiación (fácil, condiciones estrictas y sin crédito) y la oferta de inmuebles de entidades financieras (alta, media, baja).

	Oferta (€/m²)	Cf	A Precio Neto (€/m²)	Ck2 (€/m²)	Ck3 (€/m²)	B A+Ck2+Ck3 (€/m²)	Ck1 (%)	Ck4 (%)	C B*(Ck1+Ck4) (€/m²)	Cant (€/m²)	D C+Cant (€/m²)	Cn	Cc	V.Homogeneizado D*Cn*Cc (€/m²)
Comp. 1	**406,86**	**0,98**	**398,72**	**S**	**S**	**398,72**	**S**	**S**	**398,72**	**S**	**398,72**	**0,97**	**1,00**	**386,76**
Comp. 2	**370,00**	**0,98**	**362,60**	**S**	**S**	**362,60**	**S**	**S**	**362,60**	**S**	**362,60**	**0,97**	**1,00**	**351,72**
Comp. 3	**390,80**	**0,98**	**382,98**	**S**	**S**	**382,98**	**S**	**4,50**	**400,21**	**S**	**400,21**	**0,97**	**1,00**	**388,21**
Comp. 4	**372,09**	**0,98**	**364,65**	**S**	**S**	**364,65**	**S**	**4,50**	**381,06**	**46,29**	**427,35**	**0,97**	**1,00**	**414,53**
Comp. 5	**369,05**	**0,98**	**361,67**	**S**	**S**	**361,67**	**S**	**4,50**	**377,95**	**S**	**377,95**	**0,97**	**1,00**	**366,61**
Comp. 6	**360,87**	**0,98**	**353,65**	**-51,78**	**S**	**301,87**	**S**	**S**	**301,87**	**-44,11**	**257,76**	**0,97**	**1,00**	**250,03**

Leyenda

Cf: Correción por fiablilidad de los datos facilitados según la fuente de información + gastos de comercialización.
PNeto: Precio oferta corregido.
Ck1: Corrección por calificación del entorno atendiendo al nivel de infraestructuras (nivel de servicios, equipamientos y comunicaciones), nivel socio-económico y situación dentro de su entorno.
Ck2: Corrección por calificación del edificio atendiendo al nivel de comunicaciones verticales (nº de plantas de viviendas y/o oficinas, componentesy ascensores) y calidad constructiva del edificio.
Ck3: Corrección por calidad del inmueble atendiendo características relevantes, terminaciones, acabado e instalaciones.
Ck4: Corrección por cualificación del inmueble: habitablilidad y funcionalidad mediante parámetros cualitativos (forma, distribución, superficie útliy superficie funcional).
Cant: Corrección por diferencia de antigüedad.
Cn_Cc: Ajuste por negociación que depende de la oferta de EEFF, la liquidez (posiblidades de financiación) y el tipo de fuente del testigo. Ajuste de acuerdo a las características del mercado (oferta, demanda y tendencia), caracterización del entorno y la calificación del inmueble.
S: Similar.



Valores testigos utilizados corregidos en función de sus características
Valor vivienda a valorar

El valor homogeneizado de 359,64 Euros/m², se ha obtenido mediante ajuste de la muestra de testigos a una distribución normal, con una desviación típica de 52,74 € sobre el valor medio.

En los testigos elegidos se ha contemplado fecha, ubicación, superficie, antigüedad y calidad constructiva.

La muestra obtenida indica que la población de viviendas en este mercado local se distribuye normalmente por lo que se puede afirmar que el 90% de las viviendas en este mercado tienen sus valores comprendidos entre un 292,13 Euros/m² y 427,15 Euros/m².

Observaciones

Los valores unitarios de los testigos de viviendas utilizados en la homogeneización se encuentran en la banda comprendida entre 360,87 € y 406,86 €, homogeneizados los valores unitarios resultantes se sitúan en la banda comprendida entre 250,03 € y 414,53 €.

10.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

A.1) Cálculo del valor del suelo

La repercusión del suelo se ha calculado de acuerdo a la siguiente fórmula: F=VM (1-b) - ΣCi, en donde:

VM = Valor de mercado a nuevo de la zona.
b = Margen de beneficio del promotor.
Ci = Costes de construcción y otros gastos necesarios considerados.

	Vivienda
Valor mercado a nuevo (Euros/m²)	**750,00**
Margen beneficio promotor (%)	**18,03**
Costes de construcción (Euros/m²)	**592,34**
VALOR DEL SUELO (Euros)	**1.914,00**

Total : 1.914,00 Euros

A.2) Cálculo del Coste de Reposición Bruto (CRB)

	Vivienda
Repercusión del suelo (Euros/m²)	**22,00**
Valor construcción S/G (Euros/m²)	**521,17**
Valor Otros Gastos (Euros/m²)	**48,83**
Valor de la construcción (Euros/m²)	**570,00**
C.Unit.Reposición Bruto (Euros/m²)	**592,00**
Superficie computable (m²)	**87,00**
COSTE REPOSICIÓN BRUTO (Euros)	**51.504,00**

Total : 51.504,00 Euros

A.3) Cálculo del Coste de Reposición Neto (CRN)

	Vivienda
Repercusión del suelo (Euros/m²)	**22,00**
Valor construcción S/G (Euros/m²)	**521,17**
Valor Otros Gastos (Euros/m²)	**48,83**
Valor de la construcción (Euros/m²)	**570,00**
Depreciación física (%)	**52,15%**
Depreciación funcional (%)	**--**
C.Unit.Reposición Neto (Euros/m²)	**294,75**
Superficie computable (m²)	**87,00**
COSTE REPOSICIÓN NETO (Euros)	**25.643,25**

Total : 25.643,25 Euros

Repercusión de suelo (€/m²) es referida a la superficie sobre rasante de la vivienda

B) Valor por aplicación del Método de Comparación

	Vivienda
Valor unitario asignado(Euros/m²)	**359,64**
Superficie computable (m²)	**87,00**
VALOR ASIGNADO (Euros)	**31.288,68**

Total : 31.288,68 Euros

Coeficiente mercado resultante (K)	**1,22**

C) Valor por aplicación del Método de Comparación ajustado

No procede.

D) Valor por aplicación del Método de Actualización de rentas

No procede.

E) Valor de mercado

	Vivienda
Método empleado	**Comparación**
VALOR DE MERCADO (Euros)	**31.288,68**

Total : 31.288,68 Euros

F) Cálculo del Valor Máximo Legal

No procede.

G) Valor hipotecario

No procede.

H) Valor de venta rápida

No procede.

I) Valor de renta óptima

No procede.

11.- VALOR DEL INMUEBLE (sin considerar derechos reales o limitaciones)

Métodos de Valoración utilizados **Coste--Comparación--Derechos Reales**

VALOR DEL INMUEBLE (Euros)	Vivienda **31.288,68**				

Total : 31.288,68 Euros

12.- VALOR DE TASACIÓN (Derecho real o limitación)

Método de Valoración utilizado: **Proindiviso**

VALOR DE TASACIÓN (Euros)	Vivienda **15.644,34**				

Total : 15.644,34 Euros

13.- VALOR DE SEGURO

VALOR DE SEGURO ECO/805 (Euros)	Vivienda **49.590,00**				

Total : 49.590,00 Euros

VALOR DE SEGURO RD/716 (Euros)	Vivienda **13.730,34**				

Total : 13.730,34 Euros

14.- CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

Condicionantes

Esta tasación queda condicionada por:
[CP2] [C2] El valor de tasación queda CONDICIONADO a que pueda realizarse VISITA INTERIOR del inmueble y, con ella, corroborarse la correspondencia entre los datos considerados en el presente informe (relativos a identificación, superficies, calidades, instalaciones, estado de conservación, servidumbres y estado de ocupación), y la realidad física del inmueble.
Comprobaciones no realizadas: descripción registral, superficie (Medición), servidumbres visibles, estado de construcción o conservación aparente, estado de ocupación y uso o explotación.

Advertencias

Generales:
[DIF1] [A1] Se ADVIERTE que existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción registral que no inducen a dudas sobre su identificación ni valor. Se recomienda su correcta inscripción.

[DIF1] [A1] Algunos de los linderos no se han podido comprobar ya que se refieren a personas físicas.

[DR1] [A2] Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de documentación registral acreditativa según lo establecido por la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo y su posterior modificación por la Orden EHA 3011/2007 de 4 de Octubre, cuyos datos y descripción coincidan con los utilizados en el presente informe.

En el presente informe se valora el 50% del pleno dominio de la finca registral 14.394 del Registro de la Propiedad de Almoradí.

15.- OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES FINALES

Este informe ha sido elaborado siguiendo en lo posible la metodología y principios de la Orden ECO 805/2003, si bien la finalidad del mismo no se corresponde con las que obligan a su aplicación, ni ésta es completa al no haberse podido realizar todas las comprobaciones preceptivas.
Vivienda en edificio, terminada, ubicada en un entorno urbano, con una dotación de infraestructuras completa, siendo el nivel socio-económico medio y una normal situación dentro del mismo. Teniendo en cuenta las circunstancias anteriormente descritas, la calificación del entorno es medio.

El inmueble del cual forma parte tiene una antigüedad estimada de 57 años, posee 3 plantas sobre rasante y 0 ascensor/es, con tipología de edificio entre medianeras/esquina, estructura de hormigón armado y fachada de enfoscado-pintado, y un nivel de calidad de la construcción media, siendo media la calificación global del mismo.

Justificación discrepancia dirección: La identificación se ha realizado a través de los linderos registrales y la referencia catastral, ambos coincidentes.

Con fecha 25/04/2022 a las 13.00 se procedió a llamar al timbre de la vivienda valorada no obteniendo respuesta del ocupante de esta.

Visado	Firmas
	

Visita inmueble	
Fecha	**25/04/2022**
Tasador	**ALBERTO SERRANO SEVA GRADUADO EN INGENIERIA DE EDIFICACION**
Emisión del informe	
Fecha	**26/04/2022**
Tasador	**ALBERTO SERRANO SEVA GRADUADO EN INGENIERIA DE EDIFICACION**
Caducidad del informe	
Fecha límite de validez	**26/10/2022**

LÍMITES Y CONDICIONES DE ESTE INFORME

- La valoración se ha elaborado sobre la información documental aportada y la obtenida de la visita de inspección. No se incluyen por tanto los posibles vicios ocultos que pudiera presentar el inmueble, así como las igualmente posibles cargas, gravámenes y limitaciones que no constan en la documentación facilitada.

- Toda la documentación e información utilizada para la realización de este informe, suministrada por el solicitante o terceros, y que se indica en el informe, se considera fidedigna, dado que se aportan en fotocopias no autentificadas -salvo las que expresamente se citan en el informe- por lo que no se asume responsabilidad sobre su veracidad y las consecuencias dimanantes de la misma.

- Todos los datos, características, instalaciones, calidades. etc., se indican sólo para que el lector pueda tener una mejor visión de la propiedad. Los valores calculados que se indican en el informe, se refieren al inmueble en su conjunto, y no a partes aisladas del mismo, salvo que se indique expresamente.

- Este informe es confidencial y su utilización debe enmarcarse sólo dentro del ámbito y finalidad para el que ha sido solicitado. Ello significa que este informe no es válido para finalidades distintas de la indicada en su primera página. Queda absolutamente prohibida su reproducción total o parcial, o cualquier referencia al mismo, en documentos, publicaciones, informes o circulares de cualquier tipo, sin la autorización expresa de EUROVALORACIONES, S.A.

- Información sobre Protección de Datos de Carácter Personal

En cumplimiento del Reglamento Europeo 2016/679 (RGPD) y de la Ley Orgánica 3/2018 de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales le mostramos la información básica sobre el tratamiento que Eurovaloraciones, S.A. realizará con los datos personales que nos ha facilitado:

- Información básica sobre protección de datos

***Responsable*: Eurovaloraciones, S.A. *Finalidad*: Prestación del servicio de tasación solicitado. *Legitimación*: Ejecución de un contrato o consentimiento expreso del interesado en base al prescriptor del servicio solicitado. *Destinatarios*: Los datos podrán ser cedidos a las empresas del grupo, así como a tasadores y/o empresas colaboradoras para prestación del servicio (Encargados de Tratamiento) sin que exista ningún otro tipo de cesión de datos a terceros, salvo obligación legal. *Derechos*: Tiene derecho a acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, como se explica en la información adicional. *Información adicional*: Puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de Datos en el siguiente enlace: https://euroval.com/politica-de-privacidad.**

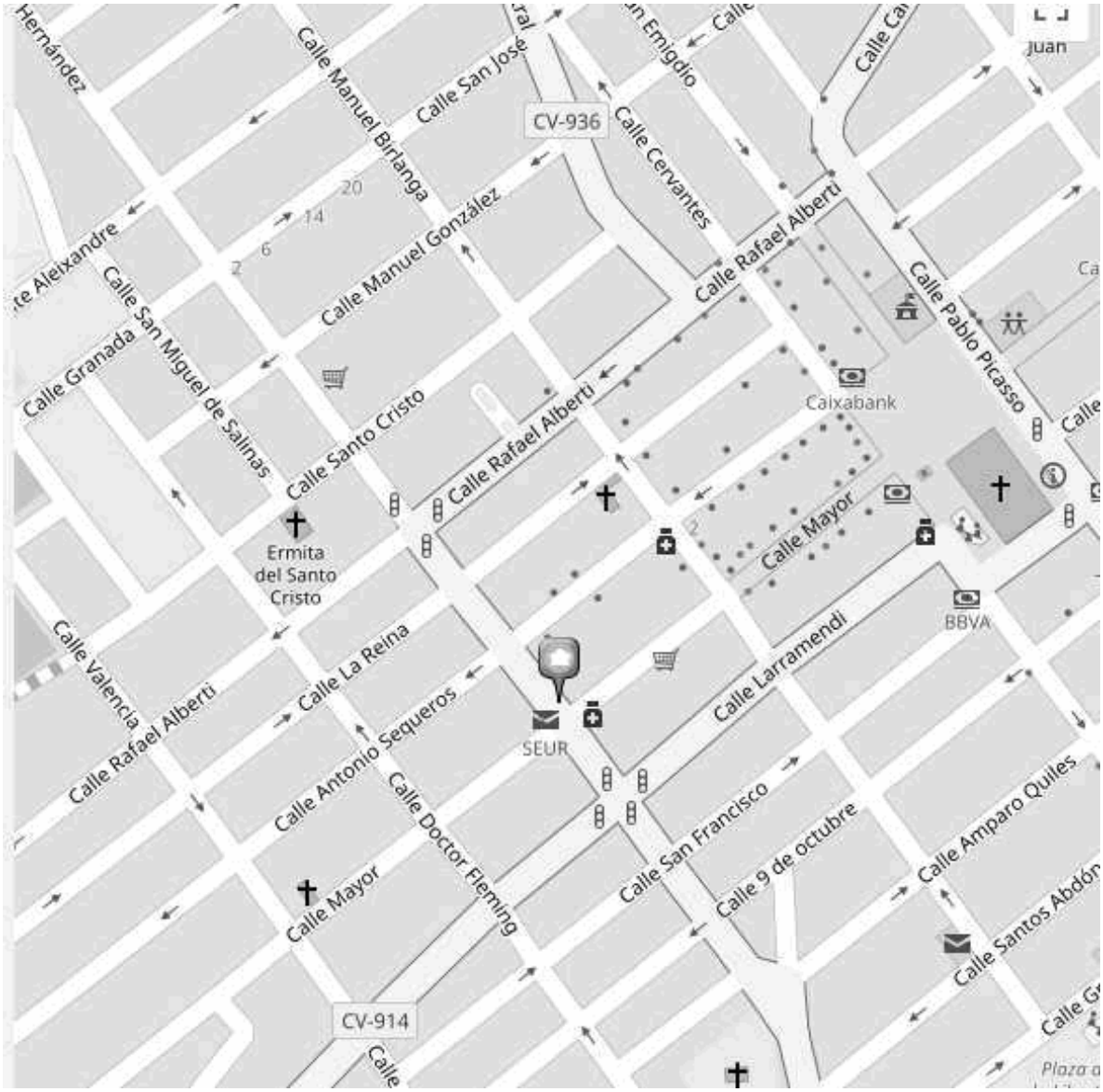
Situación del inmueble en la provincia



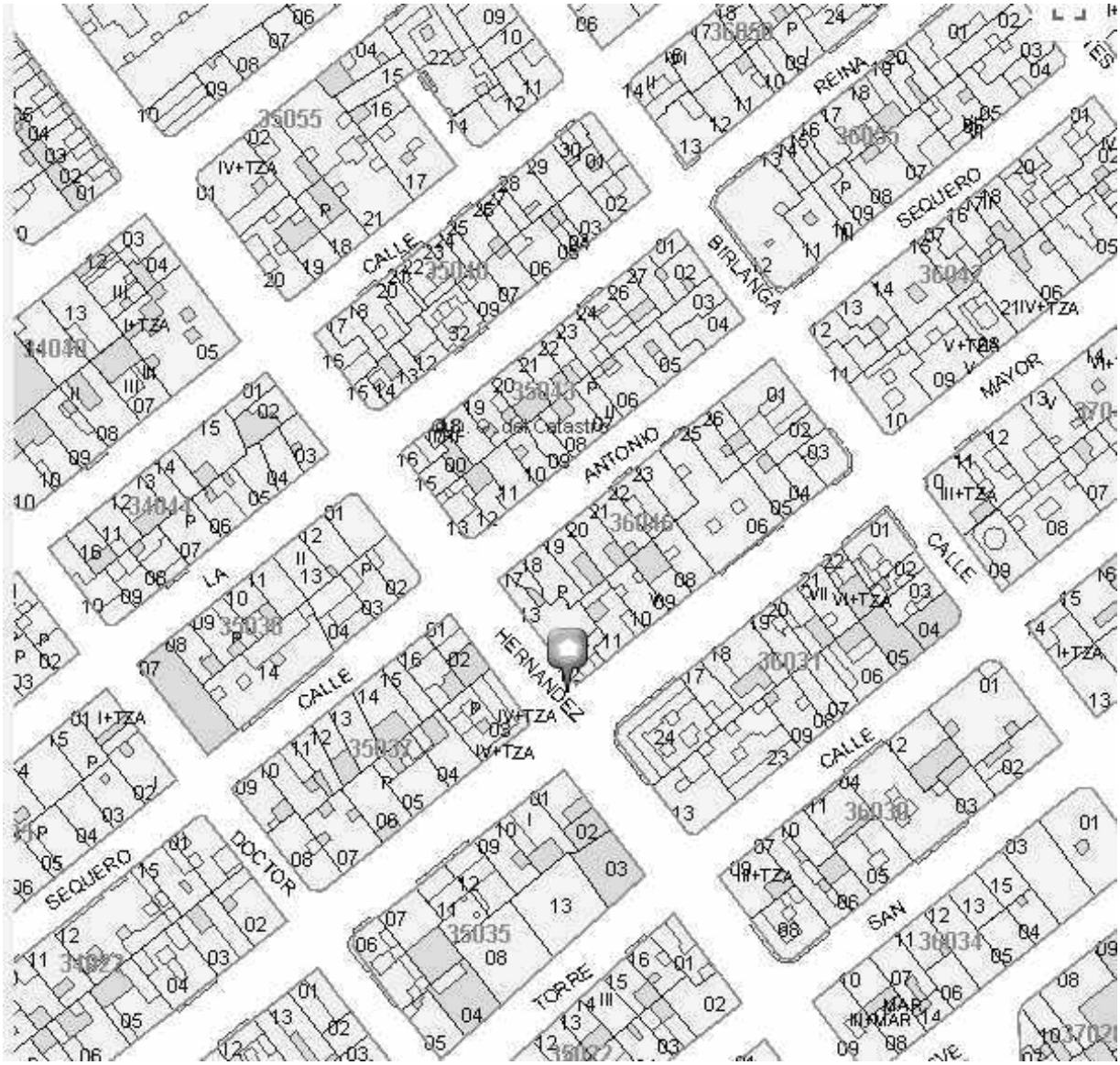
Situación del inmueble en el municipio



Situación detallada del inmueble



Plano de situación catastral



Exterior.Vía



Exterior.Entorno



Exterior.Fachada



Exterior.Fachada



Exterior.Portal (acceso al inmueble)



Exterior.Número



Exterior.Timbres



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: 3604612XH9230S0003RX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL MAYOR 30 Es:1 Pl:01 Pt:01
03160 ALMORADI [ALICANTE]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 87 m2
Año construcción: 1965

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/01/01	73
Elementos comunes		14

PARCELA

Superficie gráfica: 75 m2
Participación del inmueble: 40,00 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]

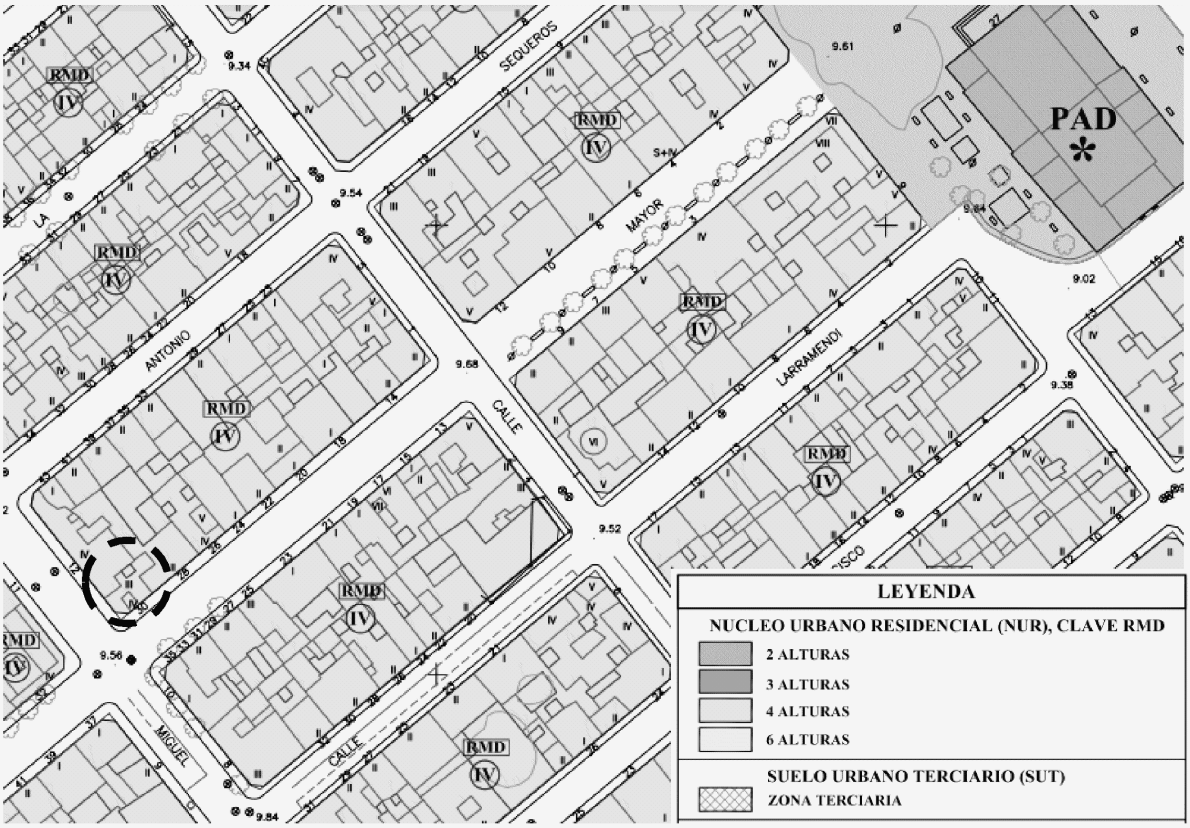


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 25 de Abril de 2022

EUROVALORACIONES, S.A. - C.I.F. A-03525508 - INSCRITA EN EL BANCO DE ESPAÑA (CÓD. 4388) - Tel. 902 100 218 - Fax 902 103 516 - www.euroval.com

Interior.Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico



CERTIFICACIÓN

C16A14469004

GERMAN RODRÍGUEZ LOPEZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE ALMORADÍ, PROVINCIA DE ALICANTE, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD AUTONOMA VALENCIANA.

CERTIFICO. Que de acuerdo con lo ordenado por don Luis Herrerías Valdés, Jefe de Recaudación de Suma Gestión Tributaria Diputación Provincial de Alicante, en el precedente mandamiento librado el nueve de Marzo de dos mil diecisiete y firmado digitalmente por él, siendo la autenticidad de dicho mandamiento verificable mediante CSV anotado al margen inferior derecha, he examinado los libros del archivo del Registro a mi cargo y de los mismos resulta, **en cuanto a la finca 14.394 DE ALMORADÍ CÓDIGO REGISTRAL: 03057000089402** relacionada en dicho mandamiento:

DESCRIPCIÓN.URBANA. 3) Vivienda de la primera planta alta, del edificio en Almoradí, calle Mayor, número 32. Que tiene una superficie construida de ochenta metros cuadrados, distribuida en vestíbulo, comedor, tres dormitorios, cocina, baño, galería y terraza a calle. Linda: Derecha, según se mira a su fachada desde la calle Mayor, Manuel Ferrández Vidal; Izquierda, avenida Miguel Hernández y José Terol Solano; Fondo, José Terol Solano y patio de luces; Frente, Manuel Ferrández Vidal y calle Mayor. Cuota elementos comunes: cuarenta enteros, por ciento. Referencia catastral: 3604612XH9230S0003RX

La constancia registral de la Referencia Catastral, en su caso, no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral.

Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro

TITULARIDAD: Que la finca aparece inscrita a favor de los cónyuges bajo el régimen legal de gananciales, **DON PEDRO RAMÍREZ PARRES y DOÑA CARMEN AMOROS ALONSO**, vecinos de Almoradí, con domicilio en partido de Heredades, 52-B, con N.I.F. números 74.174.599-J y 74.183.814-M, **por mitades indivisas, con carácter privativo**, por título de donación, formalizada en escritura otorgada el veintitrés de abril de dos mil diez, en Almoradí, ante su notario, Luis Lorenzo Serra, inscrita con fecha trece de julio de dos mil once, inscripción 6ª.

CARGAS:

*** CONSTITUIDA por la inscripción 4ª, fechada el dieciocho de Mayo de dos mil nueve, rectificada por la 5ª, fechada el dieciocho de enero de dos mil diez, HIPOTECA sobre esta finca a favor del BANCO DE SANTANDER S.A.**, con C.I.F. número A-39000013, con domicilio social en Santander, Paseo de Pereda números 9 a 12, **para responder de:** SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA Y DOS EUROS de importe del principal del préstamo. Un año de intereses remuneratorios, calculados conforme a las cláusulas financieras tercera, "intereses ordinarios", si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses, éstos solo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del nueve enteros con seiscientos treinta y cinco milésimas por ciento anual, que asciende a SIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON SIETE

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles ... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

CÉNTIMOS. Tres años de intereses moratorios, calculados conforme a lo convenido en la cláusula financiera sexta, "intereses de demora", si bien a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, éstos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del diez por ciento anual, que asciende a VEINTITRES MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS. ONCE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS se fijan para costas y gastos, incluidos en estos últimos dos conceptos a que se refiere la cláusula octava, seguros, tributos y conservación de la finca hipotecada, y cualquier otro gasto relativo a la finca hipotecada que pudiera ser preferente al crédito del acreedor. **SUBASTA y DOMICILIO:** A efectos de ejecución de la hipoteca, se tasa la finca hipotecada para subasta en CIEN MIL QUINIENTOS EUROS, y se señala como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones: Almoradí, Partida de Las Heredades número 53. **VENCIMIENTO:** El treinta de Marzo de dos mil veinticinco con amortización mediante el pago de cuotas mensuales mixtas, comprensivas de capital y de los correspondientes intereses, durante los ciento ochenta meses. Consta inscrito el pacto sobre resolución o vencimiento anticipado por incumplimiento de la obligación de pago en los plazos convenidos. **FORMALIZADA** en escritura autorizada el treinta y uno de Marzo de dos mil nueve, por el notario de Almoradí, don Luis Lorenzo Serra **rectificada por diligencia de subsanación** de fecha diecisiete de Diciembre de dos mil nueve.

- Al margen de la inscripción 4ª aparece extendida una nota que literalmente dice así: "Expedida certificación número 530 a instancias del Juzgado de Primera Instancia número Cuatro de los de Orihuela, siguiendo autos de Procedimiento de Ejecución Hipotecaria 1511/2010 referente a la finca del asiento adjunto. Así resulta de mandamiento librado por dicho Juzgado el veintiséis de mayo de dos mil catorce, presentado a las trece horas y diecinueve minutos del día dos de junio de dos mil catorce, asiento 1863 del diario 66. Almoradí, a 6 de junio de 2014."

*** ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA A, anotada el veintiuno de Marzo de dos mil diecisiete**, a favor del **AYUNTAMIENTO DE ALMORADI** con C.I.F. número P0301500E domiciliado en Plaza de La Constitución número 1, Almoradí, extendida respecto a **una mitad indivisa** de la titularidad de DON PEDRO RAMÍREZ PARRES por el concepto de Impuesto bienes inmuebles, impuesto vehículos tracción mecánica, plusvalía, **en reclamación de:** DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS DE PRINCIPAL; QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE RECARGO, CUATROCIENTOS CINCO EUROS CON DOCE CÉNTIMOS DE INTERESES Y SETECIENTOS DIECIOCHO EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS DE COSTAS. Lo que hace una deuda total de CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS CON TRES CÉNTIMOS. Así resulta de mandamiento librado por Suma el nueve de marzo de dos mil diecisiete, firmado digitalmente por don Luis Herrerías Valdés, jefe de recaudación, con CSV:00002420178198385777741, autenticidad verificable mediante CSV en: https://www.suma.es, a resultas del expediente administrativo número 2011-21-023473.

- Al margen de la anotación preventiva de embargo letra A aparece extendida una nota que dice así:"A instancia de Suma, Gestión Tributaria, Diputación de Alicante, expediente administrativo de apremio número 2011-21-023473, que ordenó la adjunta anotación preventiva de embargo letra A, se ha expedido certificación número 201. Almoradí, a 21 de Marzo de 2.017."

Sobre la finca de que se certifica no aparece impuesta más carga, gravamen, afección o limitación de clase alguna vigente al día de hoy.

NO hay documentos pendientes de despacho

No se han practicado comunicaciones por no haber titularidades vigentes posteriores.

Lo que antecede está conforme con los asientos de su procedencia a los que me remito, sin que en lo omitido haya nada que contradiga o desvirtúe lo relacionado,

CERTIFICACIÓN

C16A14469005

y no existiendo ningún otro asiento vigente ni documento alguno presentado pendiente de despacho referido a la finca de que se trata, expido la presente, que firmo en Almoradí, a veintiuno de Marzo de dos mil diecisiete.



Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

