



# Informe de Valoración

Informe-valoración de vivienda en edificio plurifamiliar en Calle N° 1, Planta , Puerta , en el municipio de , provincia de .

---

N° Referencia: -

N° Expediente:

Valor de Tasación: 186.582,32 €

Mandatario

---



KRATA S.A.  
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°:  
Referencia N°:  
Caduca: /2019  
Fecha valoración: /2018

representante de Krata, S.A.

### Manifiesta:

Que se ha realizado la inspección y valoración del siguiente inmueble, de acuerdo a los archivos de esta sociedad:

#### UN PISO en

Coordenad:

Término municipal: VALENCIA, CP:

Provincia: Valencia

#### Datos registrales

Registro / Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción
	VALENCIA 7				

#### Idufir/C.R.U

Denominación	N° Identificación
Planta - Puerta	

#### Referencia Catastral Unitaria

Denominación	Referencia Catastral
Residencial Piso	
Planta - Puerta	

#### Comprobaciones

Visitado el día: /2018

Estado del inmueble: Actualmente ocupado

Titular: DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN:

Propietario:

% Propiedad: 100,00, según relación aportada por la propiedad y que se incluye en el Informe-Valoración, junto con los anexos que forman parte del mismo, y de acuerdo a la documentación aportada.

#### Solicitante y finalidad

Se emite Informe-Valoración realizado por técnicos cualificados según los requisitos y las disposiciones que exige la Orden ECO/805/2003, del 27 de Marzo, (BOE 9/4/2003), sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras", modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre (BOE 17/10/2007), por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero (BOE 5/3/2008) y por la Orden ECC/371/2013 de 4 de marzo (BOE 8/3/2013).



KRATA S.A.  
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°:  
Referencia N°:  
Caduca: /2019  
Fecha valoración: 2018

Este informe se emite para el estudio de la concesión de una operación crediticia por parte de a (OFICINA ), a instancias de , con la finalidad de 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 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

### Certifica:

Que el Valor del citado inmueble, al día de hoy, obtenido por el método de Comparación, asciende a la cantidad de:

VALOR DE TASACIÓN Y VALOR HIPOTECARIO  
**186.582,32.- €**  
CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON TREINTA Y DOS CENT.

Siendo el valor del seguro del inmueble

Valor del seguro según el RD 716/2009: 98.098,67.- €

Valor del seguro según ECO/805/2003: 79.608,00.- €

De acuerdo a los observado en el transcurso de la inspección y la documentación aportada

### Resumen de valores y metodos (€)

Finca	C.R.U			M. Coste	Comparación (1)	Suelo	Vuelo
		Uso	Planta - Puerta				
		Sup. util	84,8 m <sup>2</sup>	144.209,25	186.582,32	88.483,65	98.098,67
		Sup. adoptada	107 m <sup>2</sup>				

(1) Valor de comparación ajustado igual al valor de comparación.

### Valores y seguro de la totalidad de las fincas valoradas

Finca	Denominación	C.R.U	Valor de Tasación Unidad	Valor de Tasación Adoptado	Valor del Seguro (1)	Valor del Seguro (2)
186.582,32 €				186.582,32 €	98.098,67 €	79.608,00 €



KRATA S.A.  
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: -  
Referencia N°: -  
Caduca: /2019  
Fecha valoración: /2018

- (1) Valor del seguro según el RD 716/2009 (VT-Vsuelo).  
(2) Valor del seguro según Orden ECO/805/2003 (VRB-Vsuelo).

Limitaciones al dominio:

Cargas: En su caso, las que consten en documentación aportada..

Cargas: En su caso, las que consten en la documentación aportada.

VPP: No consta.

CALIFICACIÓN INMUEBLE: 4

CALIFICACIÓN ENTORNO: 3

(1.- Muy bueno, 2.- Bueno, 3.- Normal buena 4.- Normal mala 5.- Mala 6.- Muy mala)

### Advertencias Generales

Se advierte que Existen discrepancias de superficies (no se define tipo de superficie construida) que no inducena dudas sobre la identificación del inmueble tasado.

Se advierte que no se ha dispuesto de la cédula de habitabilidad del inmueble.

### Observaciones

La fecha de la nota simple registral aportada es de: 2018.

Y para que conste esta opinión de valor, firmo la presente Certificación en Madrid, a 2018.

Este certificado consta de 3 páginas, se ha realizado conforme a las instrucciones básicas del mandato y conforme al informe de tasación y anexos, con expediente n°

Tasador que realiza el informe  
ARQUITECTO TÉCNICO  
N° de colegiado C.A.A.T.I.E.:

Krata, S.A.



KRATA S.A.  
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: -  
Referencia Nº: -  
Caduca: /2019  
Fecha valoración: /2018

## Índice de contenidos

### CERTIFICADO DE TASACION

- 1.- OBJETO DEL INFORME
  - 2.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD
  - 3.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN
  - 4.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN
  - 5.- LOCALIDAD Y ENTORNO
  - 6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN
  - 7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA
  - 8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN
  - 9.- ANÁLISIS DE MERCADO
  - 10.- DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS
  - 11.- VALORES DE TASACIÓN
  - 12.- CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS
  - 13.- OBSERVACIONES
  - 14.- FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS
- + ANEXOS NO GRÁFICOS
- + ANEXOS GRÁFICOS



Expediente N°: -14/18-V01  
Referencia N°: 16-00001  
Caduca: /2019  
Fecha valoración: /2018

## 1.- Objeto del Informe.

El objeto de la presente tasación es determinar el valor de tasación, al día de hoy, de VIVIENDA EN EDIFICIO PLURIFAMILIAR, en Calle N° 1, Planta Puerta, en el municipio de VALENCIA, provincia de Valencia, por petición realizada a Krata S.A. Sociedad de Tasación, Inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, Tomo, Libro Sección 3° de Sociedades, Folio, Hoja, y en el Banco de España con el n° 43-23.

## 2.- Solicitante de la Tasación y Finalidad.

- **Mandatario:**  
(OFICINA )

- **Solicitante o Cliente de la Entidad Financiera:**  
I  
DNI:  
Dirección: Cl/4 7  
4600 - Valencia

TFNO:

- **Finalidad:**  
GARANTÍA HIPOTECARIA.  
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 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

- **Normativa:**  
La tasación se ha realizado de acuerdo con los requisitos y disposiciones contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, (BOE 9/4/2003), sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras", modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre (BOE 17/10/2007), por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero (BOE 5/3/2008) y por la Orden ECC/371/2013 de 4 de marzo (BOE 8/3/2013).



KRATA S.A.  
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 14/18-V01

Referencia N°: 16-00001

Caduca: /2019

Fecha valoración: /2018

### 3.- Identificación y Localización.

#### 3.1.- Dirección

La identificación y localización del inmueble objeto de este informe, ha sido realizada a través de la documentación aportada y la visita ocular, sin que se hayan apreciado elemento/s que pudiesen indicar la falta de correspondencia física y registral.

Descripción del inmueble: UN PISO

Estado del inmueble: Terminado

Calle Planta , Puerta

La referencia catastral de urbana del inmueble es .

No se han podido comprobar física y registralmente la coincidencia de linderos al constar descritos en la documentación legal dispuesta para la presente tasación los linderos generales del edificio, no apreciándose dudas sobre la identificación del inmueble.

Los lindes de la vivienda son:

Frente: calle de su situación y escalera

Derecha: generales del edificio y patio de luces

Izquierda: vivienda puerta , rellano de planta y escalera

Fondo: patio de manzana y rellano de planta

Con coordenadas GPS latitud y longitud

Municipio: 4600 VALENCIA

Provincia: Valencia

#### 3.2.- Datos Registrales Aportados

Registro de la Propiedad n° de VALENCIA

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Residencial Piso					



KRATA S.A.  
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°:

Referencia N°:

Caduca: /2019

Fecha valoración: /2018

### 3.3.- Identificación Catastral Unitaria Aportada

Denominación	Finca Registral	Referencia Catastral
Residencial Piso		
Planta - Puerta		

IDUFIR/C.R.U:

La comprobación ocular de los linderos registrales no nos ha permitido la exacta correlación física entendiéndose adecuados , salvo opinión en contrario.

## 4.- Comprobaciones y Documentación.

### 4.1.- Comprobaciones Realizadas

Comprobación ocular de la finca registral con la tasada.  
 Régimen protección pública.  
 Comprobación Planeamiento Urbanístico.  
 Servidumbres visibles.  
 Estado de ocupación, uso y explotación visibles.  
 Estado de conservación aparente.  
 Régimen Protección Patrimonio Arquitectónico.  
 Correspondencia con finca catastral.  
 No existe procedimiento de expropiación.  
 No existe Plan o Proyecto de expropiación.  
 No existe Resolución Administrativa que pueda dar lugar a Expropiación.  
 No hay incoado Expediente que pueda dar lugar a Expropiación.  
 Identificación física inspección ocular.  
 Comprobación de superficies.

La comprobación ocular del inmueble se ha limitado a comprobar en lo posible las medidas superficies y el aspecto general del inmueble, sin haber realizado ningún ensayo levantamiento exacto, cata y/o trabajo específico que tenga por objeto determinar el estado de la estructura o los vicios ocultos.

Se ha visitado el inmueble comprobando su identificación física, se han recogido las características físicas del edificio y/o el inmueble, comprobando sus calidades y estado de conservación.

El tasador no ha detectado en la documentación registral aportada ni en la visita, signos externos que permitan deducir la existencia de Derechos o Servidumbres, que el inmueble pudiera estar acogido a Protección Pública, ni que existan discrepancias entre la documentación registral y física distintas a las enunciadas en el presente informe.





KRATA S.A.  
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°:

Referencia N°:

Caduca: /2019

Fecha valoración: /2018

#### 4.2.- Documentación Utilizada

Fotocopia Escritura Propiedad  
Nota Simple  
Plano de situación  
Croquis del inmueble  
Documentación catastral  
Reportaje fotográfico  
Plano catastral  
Informe de circunstancias urbanísticas  
Vista aerea

### 5.- Localidad y Entorno.

#### 5.1.- Tipo de Núcleo

Tipo de núcleo : Se trata de la capital y mayor ciudad de la provincia homónima y de la Comunidad Valenciana. Es el tercer municipio por población de España, ya que cuenta con 798.033 habitantes (INE 2011), mientras que su área metropolitana tiene 1.774.201 habitantes, lo que la convierte también en la tercera área metropolitana de España. La ciudad de Valencia limita con las comarcas de la Huerta Norte, el Campo de Turia, la Huerta Oeste, la Huerta Sur, la Ribera Baja, y al este con el Mar Mediterráneo. En cuanto a municipios, la ciudad y sus pedanías colindan con los términos municipales de Alboraya, Tabernes Blanques, Burjasot, Paterna, Mislata, Chirivella, en las pedanías del norte con Almácer, Vinalesa, Alfara del Patriarca, Moncada, Bétera, Rocafort, Godella, Masamagrell, Masalfasar, Albalat dels Sorells, Albuixech, Foyos y Meliana, en las del oeste con Quart de Poblet, en las del sur con Picaña, Paiporta y Sedaví y por la Albufera con Alfajar, Benetússer, Massanassa, Catarroja, Albal, Silla, Sollana y Sueca. Su clima es mediterráneo, suave y húmedo.

Ubicación : 39°28' 12"N 0°22'36"O.

Altitud : 15 metros sobre el nivel del mar.

Extensión superficial : 134,65 km<sup>2</sup>

Actividad principal : La actividad dominante son los servicios en general, la industria y el turismo.

#### 5.2.- Ocupación Laboral y Nivel de Renta

Ocupación laboral : La ciudad de Valencia es fundamentalmente un área de servicios cuya influencia llega mucho más allá de los límites de su término municipal. Actualmente la población ocupada en el sector servicios es el 74% del total, con un gran peso de las actividades de demanda final, del comercio minorista y mayorista, de los servicios especializados a empresas y de actividades profesionales. No obstante la ciudad mantiene una base industrial importante, con un porcentaje de población ocupada del 14%, formada



KRATA S.A.  
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: -  
Referencia N°: -  
Caduca: /2019  
Fecha valoración: /2018

por pequeñas y medianas empresas entre las que destacan los sectores de papel y artes gráficas, de madera y mueble, de productos metálicos y de calzado y confección. Por otra parte las actividades agrarias, aun teniendo una importancia relativamente menor, perviven en el término municipal, ocupando un total de 3.668 has., en su mayor parte por cultivos hortícolas.

Nivel de renta : El nivel de renta del entorno puede estimarse medio.

### 5.3.- Población

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2016: 790.201 habitantes de derecho.

### 5.4.- Evolución y Densidad de la Población

Evolución de la población : A lo largo del siglo XX la ciudad ha multiplicado por tres y media su población inicial, siendo los periodos de máximo crecimiento demográfico los años 1930-1940 y la década de los sesenta. En los primeros años del siglo XXI la ciudad está experimentando una dinámica demográfica muy positiva, impulsada por los movimientos migratorios, así como por un repunte de la natalidad. El progresivo aumento de la esperanza de vida y la reducción de la fecundidad experimentada a partir de los años sesenta se han reflejado en una pirámide de edades que se estrecha en su base y se ensancha en la parte superior, con un peso creciente de las generaciones de mayor edad. No obstante, el crecimiento de los últimos años ha llevado a un ensanchamiento de la base de la pirámide. La población de la ciudad es relativamente joven, con un 19% de sus efectivos en las generaciones de 15 a 29 años y un 33% en las de 30 a 49 años. La tendencia, respecto al padrón de 2011, es creciente.

Densidad de población del municipio : 5.868,56 hab./km<sup>2</sup>.

### 5.5.- Rasgos Urbanos

Urbano residencial con un grado de consolidación del 100% y una antigüedad media de los edificios de 35 a 70 años.

Zona consolidada de la población, caracterizada por la existencia de edificios de viviendas plurifamiliares entre medianeras, con plantas bajas destinadas a comerciales y plantas altas destinadas a viviendas.

### 5.6.- Conservación de la Infraestructura

Pavimentación : Asfaltado de viales y pavimentado de aceras con baldosa hidráulica.

Abastecimiento de agua : Red general de abastecimiento de agua.

Suministro eléctrico : Red general de suministro eléctrico.

Saneamiento : Red general de alcantarillado.

Suministro de gas : Red de suministro de gas natural.



KRATA S.A.  
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: -  
Referencia N°: -  
Caduca: /2019  
Fecha valoración: /2018

Estado de conservación : Bueno.

### 5.7.- Equipamiento

Asistencial : Suficiente. Existen centros de salud en el entorno próximo. El municipio posee hospitales de la Seguridad Social.

Comercial : Suficiente. Se encuentra próxima al centro urbano.

Deportivo : Insuficiente. No existen instalaciones polideportivas en el entorno próximo.

Escolar y educativo : Suficiente. Existen centros de enseñanza primaria y secundaria en el entorno próximo. El municipio posee Universidad.

Lúdico : Suficiente.

Zonas verdes : Suficientes.

Aparcamiento : Insuficiente a nivel de superficie.

### 5.8.- Comunicaciones

Metropolitano : La red de metro de Valencia está compuesta actualmente de tres líneas de metro y dos de tranvía, aunque se está ampliando la red con cuatro líneas más. Se trata del medio de transporte de la ciudad que más está incrementando el número de pasajeros en los últimos años.

Ferrocarril : Estación del Norte de Valencia cuenta con un núcleo propio de cercanías, además cuenta con cuatro estaciones de ferrocarril en su término municipal.

Autobuses : Valencia cuenta con una red de autobuses urbanos y de periferia. La Empresa Municipal de Transportes se encarga de toda la ciudad.

Taxis : Servicio de taxi con paradas próximas.

Aeropuerto : El Aeropuerto de Manises, se encuentra a 8 km de la ciudad de Valencia y está comunicado por autobús, taxi y metro.

Red viaria : Valencia se comunica hacia el norte y hacia el sur con la autopista del Mediterráneo, que soporta un tráfico intenso de todo tipo de transporte. Con la construcción del By-Pass que circunda la ciudad, desde Puzol hasta Silla, ya no es necesario atravesar la ciudad para pasar de una parte a otra de la autopista. Por el oeste la AP-III nos permite comunicarnos con Madrid en tres horas aproximadamente.

## 6.- Descripción y Superficie de la Edificación.

### 6.1.- Descripción del Conjunto o Edificio

El uso principal del edificio es Residencial, cuya vida útil, conforme a lo dispuesto en la Orden de 27 de Marzo de 2.003, sobre valoraciones de bienes inmuebles, es de 100 años.

Edificio con fachada recayente a la calle Calixto III donde está señalado con el número 1 de policía urbana. Está compuesto por planta baja destinada a locales y zaguán de acceso a ocho plantas altas destinadas a viviendas.



KRATA S.A.  
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: -

Referencia N°:

Caduca: /2019

Fecha valoración: /2018

El edificio dispone de un ascensor.

### 6.2.- Relación de Unidades Pertenecientes Al Edificio

Finca	Denominación	Cedula Habitabilidad	Fecha Fin Cedula
	Residencial Piso		
Planta - Puerta		Se desconoce	-

### 6.3.- Distribución

Planta Cuarta	La vivienda queda distribuida en vestíbulo, salón comedor, dormitorio principal con baño incorporado, dos dormitorios, cocina y baño independiente.
---------------	---

### 6.4.- Superficies Aportadas (m<sup>2</sup>)

Uso Considerado	Comprobada				Registral				Adoptada (m <sup>2</sup> )
	Parcela (m <sup>2</sup> )	Util (m <sup>2</sup> )	Construida (m <sup>2</sup> )	Ccc (m <sup>2</sup> )	Parcela (m <sup>2</sup> )	Util (m <sup>2</sup> )	Construida (m <sup>2</sup> )	Ccc (m <sup>2</sup> )	
Residencial Piso									
Planta - Puerta	---	84,80	95,00	107,00	---	---	95,00	---	107,00

Uso Considerado	Catastral		
	Construida (m <sup>2</sup> )	Ccc (m <sup>2</sup> )	
Residencial Piso			
Planta - Puerta	97,00	109,00	



KRATA S.A.  
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°:

Referencia N°:

Caduca: /2019

Fecha valoración: /2018

Se adoptan las superficies comprobadas.

Respecto a su superficie, se ha verificado la adecuación a la normativa urbanística mediante la consulta verbal al organismo correspondiente.

### 6.5.- Elementos Fundamentales de la Edificación

Movimiento de tierras normal. Cimentación desconocida. Estructura de madera y muro de carga reforzada. Fachada de fábrica de ladrillo macizo revestido con enfoscado pintado. Cubierta plana transitable.

### 6.6.- Terminaciones

#### **RESIDENCIAL PISO**

Planta Cuarta	Pavimentos	Paredes	Techos
Vestíbulo	Parquet	Pintura Plástica Lisa	Escayola
Salón Comedor	Parquet	Pintura Plástica Lisa	Escayola
Dormitorio	Parquet	Pintura Plástica Lisa	Escayola
Baño	Baldosa de gres cerámico	Azulejo cerámico	Escayola
Cocina	Baldosa de gres cerámico	Azulejo cerámico	Escayola

### 6.7.- Carpintería Exterior

#### **RESIDENCIAL PISO**

Aluminio anodizado en color bronce con acristalamiento doble y persianas de idéntico material.

### 6.8.- Carpintería Interior

#### **RESIDENCIAL PISO**

Madera lacada.



KRATA S.A.  
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: -  
Referencia N°: -  
Caduca: /2019  
Fecha valoración: /2018

### 6.9.- Instalaciones Específicas

VIDEO PORTERO. Dispone.

ASCENSORES. Uno.

CLIMATIZACIÓN. Por conductos.

TELÉFONO. Dispone.

APARATOS SANITARIOS. Porcelana vitrificada en color blanco de la línea comercial medio-alta.

### 6.10.- Situación Actual

De acuerdo con los sistemas constructivos, materiales empleados, estética y composición de la edificación, se aprecia:

- 1.- Que su estado de solidez es NORMAL, salvo vicios ocultos que puedan suponer futuros fallos estructurales o constructivos.
- 2.- Que su estado de conservación es LÓGICO, BUENO Y CONSECUENTE con su antigüedad y tipo de edificación de que se trata, sin apreciarse aspectos que impliquen deméritos especiales, al margen de su antigüedad (ver documentación fotográfica).

Además se observa que cubre las necesidades funcionales del presente, y cumple las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad para Viviendas en la Comunidad Valenciana.

### 6.11.- Antigüedad

Elemento	Año Construcción	Año Rehabilitación (edificio)	Año Reforma (elemento)	Depreciación Física Final
Residencial Piso				

## 7.- Descripción Urbanística.

PLANEAMIENTO VIGENTE. Según información obtenida del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia aprobado definitivamente en fecha 28 de Diciembre de 1988, con posterior corrección de errores y aprobación de texto refundido aprobada definitivamente en fecha 22 de Diciembre de 1992 se observa que el edificio objeto de tasación se encuentra clasificado como Suelo Urbano, y calificado como Ensanche (ENS-1) de uso predominante Residencial Plurifamiliar (ver documentación anexa - fotocopia informe de circunstancias urbanísticas).

No obstante, es de significar que actualmente el Ayuntamiento de Valencia está procediendo a la Revisión



KRATA S.A.  
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: -  
Referencia N°: -  
Caduca: /2019  
Fecha valoración: /2018

Simplificada del P.G.O.U., habiéndose superado la fase de concierto previo, exposición inicial e iniciado el proceso de consultas y participación pública de la versión preliminar, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 14 de Marzo de 2008 (publicada en el B.O.P. de Valencia n° 78 de fecha 2 de Abril de 2008).

Posteriormente y una vez superada la fase de participación pública, en fecha 24 de Julio de 2009 y por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valencia se acordó dar conformidad al documento de síntesis del resultado del trámite de participación pública y se aprobó la propuesta de Memoria Ambiental que incorporaba.

Así mismo, en fecha 24 de Septiembre de 2010, el Ayuntamiento Pleno acordó someter a información pública el proyecto de Revisión Simplificada del P.G.O.U. de Valencia junto con la Memoria Ambiental, el Estudio de Paisaje, Catálogo estructural de bienes y espacios protegidos y demás documentación complementaria, por el plazo de 2 meses contados a partir de la publicación del correspondiente anuncio que se publicó en el D.O.C.V. n° 6.367 de fecha 1 de Octubre de 2010 (ver documentación anexa).

Consecuentemente, dicho acuerdo incluyó la correspondiente suspensión de licencias urbanísticas y ambientales en aquellas áreas cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

En fecha 22 de Febrero de 2013 y por acuerdo del Ayuntamiento Pleno se sometió a nueva información pública del catálogo estructural de la revisión simplificada del P.G.O.U.

Por último, el pasado 26 de Diciembre de 2014, el Pleno del Ayuntamiento acordó someter a información pública por el plazo de 45 días, la nueva documentación de la revisión simplificada del P.G.O.U. publicándose el anuncio en el D.O.C.V. n° 7.434 de fecha 31 de Diciembre de 2014.

Así mismo, se observa que el inmueble objeto de tasación se encuentra catalogado como Edificio Protegido, con Nivel de Protección 3 o Nivel de Protección Arquitectónica.

De acuerdo con todo lo anterior, no se observan indicios de falta de adecuación de las características físicas del inmueble en relación con los usos del edificio.

La información urbanística ha sido obtenida por consulta al planeamiento vigente.

## 8.- Régimen de Protección, Tenencia y Ocupación.



KRATA S.A.  
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°:  
Referencia N°:  
Caduca: /2019  
Fecha valoración: /2018

### 8.1.- Tenencia y Limitaciones

Propietario (Pleno Dominio) :	I, 100,00% de propiedad.
Ocupante:	
Título de ocupación :	Propietario

Cargas: En su caso, las que consten en la documentación aportada.  
VPP: No consta.

### 8.2.- Derechos Reales

CARGAS. En su caso, las que consten en documentación aportada.

## 9.- Análisis de Mercado.

### 9.1.- Oferta

El volumen de la oferta de viviendas de similares características ubicadas en el entorno próximo a la vivienda que se valora es medio.

### 9.2.- Demanda

La intensidad de la demanda es media.

### 9.3.- Intervalos de Precios Actuales de Venta Al Contado o de Alquiler

El intervalo de variación, en valores unitarios, de viviendas de similares características ubicadas en el entorno próximo a la vivienda que se valora oscila entre 1.550 Euros/m<sup>2</sup> y 1.850 Euros/m<sup>2</sup>.

### 9.4.- Revalorización

De forma estructurada, se informa de las expectativas de revalorización y/o depreciación de los mismos en un periodo de 24 meses de acuerdo a:

Solar o inmueble	2	Capacidad de revalorización no significativa.
Entorno	2	Capacidad de revalorización no significativa.





KRATA S.A.  
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°:  
Referencia N°:  
Caduca: /2019  
Fecha valoración: /2018

Mercado	2	Capacidad de revalorización no significativa.
---------	---	---

- 4.- Capacidad de revalorización favorable y cierta, basada en el entorno o mercado actual.
- 3.- Capacidad de revalorización favorable, basada en expectativas conocidas o esperadas.
- 2.- Capacidad de revalorización no significativa.
- 1.- Capacidad de revalorización nula o negativa.

La expectativa de revalorización es similar al IPC teniendo en cuenta la situación de mercado en función de la oferta y demanda existentes.

#### 9.5.- Diferencias Entre el Valor de Mercado y el Valor Hipotecario

La Orden ECO/805/2003 determina el valor de tasación como el valor hipotecario, y en caso que se utilice el método de comparación, se tendrá que ajustar si se cumple que:

-Artículo 12.2 apartado c) "Que el bien objeto de valoración esté destinado a un uso cuyos comparables, en el mercado local donde se sitúe hayan experimentado alguna caída significativa y duradera de sus precios nominales en los últimos diez años"

-Artículo 12.3 "Aunque no concurra la circunstancia prevista en la letra c) del apartado anterior, la entidad tasadora estime que existe una probabilidad elevada de que el valor de tasación experimente una reducción significativa en términos nominales antes de transcurrido un año desde la fecha de la tasación que dure al menos 3 años."

En base a los estudios realizados no se aprecian las circunstancias que determinen el cumplimiento de dichos apartados. Así mismo, en base a las previsiones de la situación económica actual recogidas en publicaciones especializadas y la experiencia de la sociedad de tasación, no puede afirmarse en la situación actual del mercado, que no se puedan producir modificaciones a la baja de los precios de oferta.

A su vez en el análisis del valor de mercado por comparación y la posible existencia de su ajuste, se han tenido en cuenta los requisitos para la utilización de dicho método según el artículo 21 de la Orden ECO/805/2003:

- a) Se ha comprobado la existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables
- b) Se ha dispuesto de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
- c) Se ha dispuesto de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas e comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.
- d) Adicionalmente se ha dispuesto de estadísticas propias y de otros organismos para el análisis del valor de mercado.



KRATA S.A.  
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: -  
Referencia N°:  
Caduca: /2019  
Fecha valoración: /2018

También se han tenido en cuenta en la valoración la posible afección en los comparables de elementos especulativos, que para su detección se han utilizado las variables estadísticas, por tipo de inmueble y zona, tanto de las bases propias como de otras bases especializadas del sector.

## 10.- Datos y Cálculo de los Valores Técnicos.

### 10.1.- Cálculo de Repercusión del Suelo Por Metodo Residual Estatico Abreviado Normativa

Uso Considerado	Valor Mercado	Coste Construc.	Gastos Necesari.	Gastos Financ.	Beneficio Promotor	Reperc.
Residencial Piso						
Planta - Puerta	2.040,20	600,00	144,00	61,21	18	826,95

### 10.2.- Método del Coste

El valor de reemplazamiento bruto es el valor requerido para reemplazar una propiedad por otra nueva y moderna, que utilice la tecnología y materiales de construcción más actuales, reproduciendo la capacidad y utilidad de la propiedad existente. Este valor incluye tanto el valor del terreno sobre el que está edificado, como cada uno de los gastos necesarios para edificar.

La depreciación física es la pérdida de valor por el deterioro físico resultante del uso y desgaste de un bien, estando sometido a un proceso de producción y expuesto a los elementos externos. De acuerdo con este método de valoración, hacemos una investigación del valor de reposición a nuevo y una vez calculado este valor, calcularemos la depreciación resultante del deterioro físico. A todos estos cálculos le añadiremos el valor del terreno.

Uso Considerado	Reperc(1)	Gastos Suelo	E.Recup.	C.Const.	G.Neces.	%df+fu	%d Er	VRBf/VRN
Residencial Piso								
Planta - Puerta	826,95	---	---	600,00	144,00	30,0	---	1.347,75



KRATA S.A.  
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: -  
Referencia N°:  
Caduca: /2019  
Fecha valoración: /2018

(1) Repercusión del suelo obtenida a través del método Residual Estático abreviado normativa.

Valor de Construcción en €/m<sup>2</sup>. Obtenido de la referencia de costes de construcción de la Agenda de la Construcción eme-dos corregido en función de las particularidades del inmueble estudiado.

Desglose de gastos necesarios de construcción:

- Coste de Construcción: PEC
- Impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble: 1,50% PEC
- Honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios: 9% PEC
- Coste de licencias y tasas de la construcción: 4% PEC
- Importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas: 0,5% PEC
- Gastos de administración del promotor: 7% PEC
- Gastos debidos a otros estudios necesarios: 2% PEC
- Total de gastos de construcción: 24% PEC

### 10.3.- Observaciones Sobre la Antigüedad y Conservación

Reforma integral estimada la realización en el año 2011

### 10.4.- Comparables Metodo de Comparación (€/m<sup>2</sup>)

#### RESIDENCIAL PISO

Referencia	Dirección Y Fuente	ANTI.	C.P.	Tipología	V/r	Sc	Sp	V.Venta	Coef.
5320	Avenida , N° 9, Planta 5 Consultas Telefónicas ()	67	46008	Piso	V	90	---	1.724,44	1,009
53	Avenida P N° 102, Planta 4 Agente De La Propiedad Inmobiliaria ( )	67	46008	Piso	V	140	---	1.660,71	1,030
5390	Avenida N° 3, Planta 5 Consultas Telefónicas ()	62	46008	Piso	V	108	---	1.751,39	1,000
53	Avenida , N° 20, Planta 6 Consultas Telefónicas ()	59	46008	Piso	V	110	---	1.851,82	0,960
53	Avenida S , N° , Planta 4 Agente De La Propiedad Inmobiliaria ( )	68	46008	Piso	V	129	---	1.726,63	1,020



KRATA S.A.  
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: -  
Referencia N°: -  
Caduca: /2019  
Fecha valoración: /2018

### RESIDENCIAL PISO

Referencia	Dirección Y Fuente	ANTI.	C.P.	Tipología	V/r	Sc	Sp	V.Venta	Coef.
53	Calle N° 29, Planta 4 Agente De La Propiedad Inmobiliaria ( )	70	46008	Piso	V	125	---	1.562,40	1,102

Precio homogeneizado por m<sup>2</sup>, Residencial Piso . . . .

**1.743,76 €**

Algunos testigos tienen un coeficiente de homogeneización superior a 1,10 debido a las diferentes características con el inmueble a valorar (calidades,situación...)

### 10.5.- Criterios de Homogeneización

Concepto	5320918001906	5320918001907	5320918001908	5320918001909	5320918001910	5320918001911
Superficie	0,98	1,03	---	1,00	1,02	1,02
Situación	1,00	1,00	---	1,00	1,00	1,00
Antigüedad / Conservación	1,00	1,00	---	1,00	1,00	1,00
Calidad del inmueble	1,03	1,00	---	0,96	1,00	1,08
Ubicación / Orientación	1,00	1,00	---	1,00	1,00	1,00
Anexos / Terrazas	1,00	1,00	---	1,00	1,00	1,00
Otros	1,00	1,00	---	1,00	1,00	1,00

COEF: Criterios utilizados para homogeneizar los testigos en función de las siguientes características, calidades del inmueble, antigüedad, conservación, situación, superficie y otros (en función del bien a tasar).

### 10.6.- Método de Comparación (€/m<sup>2</sup>)

De acuerdo con este método, comparamos la propiedad objeto de valoración con otras de similares características, recientemente vendidas o que se hallen en venta actualmente en el mercado, haciendo un análisis comparativo de las mismas y teniendo en cuenta factores que pueden producir diferencias, tales como antigüedad, situación, acabados finales, deterioro, etc.

En la homogeneización de los datos obtenidos se ha utilizado un un coeficiente de mercado K (VRM/VRN) que se muestra en la tabla.

Como consecuencia de la investigación realizada, es nuestra opinión que el justo valor unitario (V. Adoptado), aplicable al objeto de estudio es el siguiente:



KRATA S.A.  
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: -  
Referencia N°: -  
Caduca: /2019  
Fecha valoración: /2018

Uso Considerado	V.Homog.	D.Reales	E.Recup.	D.Func.	K	V.Mercado
Residencial Piso						
Planta - Puerta	1.743,76	---	---	---	1,294	1.743,76

El coeficiente de Mercado queda determinado por el análisis de inmuebles testigos existentes actualmente en la zona conjuntamente comparados con información estadística, teniendo en cuenta que, para la homogeneización de los precios obtenidos han incidido las características particulares de cada caso. Consecuentemente, el coeficiente de mercado K es superior a 1,20.

### 10.7.- Valores Técnicos Metodo de Comparación

El valor por comparación ajustado, al ser  $K_h = 1$ , se corresponde con el valor de comparación.

### 10.8.- Resumen de Valores y Metodos (€)

Finca	Uso Considerado	Coste	Comparacion (1)	Suelo	Seguro (2)	Seguro (3)
	Residencial Piso					
/9	Planta - Puerta	144.209,25	186.582,32	88.483,65	98.098,67	79.608,00
TOTAL		144.209,25	186.582,32	88.483,65	98.098,67	79.608,00

(1) Valor de comparación ajustado igual al valor de comparación.

(2) Valor del seguro según el RD 716/2009 (VT-Vsuelo).

(3) Valor del seguro según Orden ECO/805/2003 (VRB-Vsuelo).

### 11.- Valores de Tasación.

Uso Considerado	Met	Superf. (m²)	V.Adoptado (€/m²)	V.Unidad (€)	V. Tasación / V. Hipotecario(€)
Residencial Piso					
Planta - Puerta	M	107,00	1.743,76	186.582,32	186.582,32



KRATA S.A.  
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°:  
Referencia N°:  
Caduca: /2019  
Fecha valoración: /2018

**TOTAL**

**186.582,32 €**

**Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON TREINTA Y DOS CENT.**

Valor mínimo a cubrir por el seguro según el RD 716/2009 (1): 98.098,67 €

Valor mínimo a cubrir por el seguro según ECO/805/2003 (2): 79.608,00 €

(1) Valor del seguro según el RD 716/2009 (VT-Vsuelo)

(2) Valor del seguro según Orden ECO/805/2003 (VRB-Vsuelo)

EVOLUCIÓN ENTORNO	Favorable
MANTENIMIENTO INMUEBLE	Favorable
EXPECTATIVA DE VENTA	Favorable

### Juicio Crítico

## 12.- Condicionantes y Advertencias.

### 12.1.- Advertencias Generales

Se advierte que Existen discrepancias de superficies (no se define tipo de superficie construida) que no inducen a dudas sobre la identificación del inmueble tasado.

Se advierte que no se ha dispuesto de la cédula de habitabilidad del inmueble.

## 13.- Observaciones.

### 13.1.- Observaciones del Informe

La fecha de la nota simple registral aportada es de: -2018.



KRATA S.A.  
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: -  
Referencia N°:  
Caduca: /2019  
Fecha valoración: /2018

### 13.2.- Observaciones Generales

Krata, S.A., Sociedad de Tasación, no se hace responsable de los posibles vicios ocultos que pudiesen existir. Del valor de tasación habrá que deducir cuantas cargas y gravámenes pudieran recaer sobre el inmueble.

La localización del bien tasado se ha realizado de acuerdo con la documentación aportada y el acompañamiento del contacto, sin que se hayan apreciado en la inspección ocular realizada, elemento/s que se pudiese indicar que dicho bien no es el descrito en la documentación aportada.

El informe ha sido realizado a instancias de un solicitante y Entidad Financiera, y para la finalidad indicada, sin que Krata, S.A. se responsabilice del uso – total o parcial – para una finalidad, un solicitante o una entidad financiera no incluida/s en el informe, salvo autorización previa y por escrito de nuestros servicios centrales.

El alcance de la tasación es el indicado en la normativa específica para tasaciones inmobiliarias, sin que el informe y el certificado constituyan un informe pericial sobre los elementos reflejados en el mismo, y particularmente sobre los estructurales, instalaciones, linderos físicos y registrales y demás elementos no visibles en la inspección ocular, salvo expresa mención en el informe correspondiente.

Krata, S.A. no se responsabiliza de la veracidad de la documentación aportada por el solicitante de la tasación o por terceros, y hace especial mención en que si se hubieren detectado discrepancias entre la realidad y algunos documentos, o entre estos, se han aceptado los que se han considerado mas ajustados a la finalidad del informe.

En el estudio realizado, el tasador ha realizado su trabajo conforme a lo determinado en la normativa aplicable y en cualquier caso, no habiéndose realizado, como ya se ha comentado anteriormente, ninguna comprobación del estado y/o capacidad de la estructura y/o instalaciones y/o impermeabilizaciones y otros elementos no visibles en la inspección ocular, sin que se haya detectado indicios que supongan la existencia de inadecuación a la reglamentación sobre conservación y mantenimiento de edificios.

Las superficies se comprueban de acuerdo a la documentación aportada y definido en la normativa, sin que el croquis realizado implique en ningún caso un levantamiento topográfico o planimétrico del inmueble estudiado, no responsabilizándose Krata de la diferencia de valor que pudiera existir por el cómputo utilizado en el informe de las distintas superficies que la normativa exige, bien sea registral, catastral, o real comprobada, pudiéndose incluir en el caso de elementos de edificios la parte proporcional de elementos construidos.

La tasación se ha realizado entendiéndose apto el inmueble al destino previsto, salvo que expresamente se indique lo contrario. En ningún caso se entenderá que el informe es un análisis jurídico de situaciones distintas a la contemplada en la normativa específica para valoraciones destinadas a la finalidad indicada en el informe.

Respecto a los valores consignados, los mismos han sido calculados conforme a los criterios reflejados en la propia normativa y son el resultado de la misma, recomendándose en el caso de Protección Pública la obtención del certificado acreditativo del organismo correspondiente que determine y asegure el cumplimiento de los valores obtenidos, y siendo su desglose - o agrupación - una aplicación matemática de las distintas partes que componen el inmueble - o de los distintos inmuebles - sin que las mismas tengan significado si se emplean por separado, salvo que así se haya hecho constar en el informe, y sin que este



KRATA S.A.  
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: -  
Referencia N°: -  
Caduca: /2019  
Fecha valoración: /2018

implique la existencia de una presente o futura transmisión del inmueble en los importes obtenidos. En el informe se han reflejado las distintas cargas y/o limitaciones que se ha detectado, afectan al inmueble y la normativa exige, por lo que, caso de existir alguna más, debería reconsiderarse el valor obtenido. Krata, S.A. no asume responsabilidad alguna por las consecuencias que puedan resultar de las adopciones de decisiones, con o sin alcance económico, basados en los datos y conclusiones obtenidas. Krata, S.A. no se responsabiliza de las distintas normativas urbanísticas aplicables a los inmuebles cuando las mismas no hayan sido obtenidas mediante Cedula Urbanística, y en este caso, la interpretación a la misma será aquella que se entienda más razonable a la finalidad del inmueble, sin que el informe constituya un informe de índole jurídico-urbanístico, realizándose el mismo para el calculo del valor probable de tasación del inmueble. De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, Vd. queda informado y presta su consentimiento para que los datos suministrados sean conservados y tratados según establece el art. 5 de dicha Ley Orgánica.

#### 14.- Fecha de emisión, caducidad y firmas

El presente informe consta de 20 páginas

Fecha de emisión: de 2018

Fecha de la visita: de 2018

Fecha límite de validez: 2019

Y para que conste esta opinión de valor, firmo el presente Informe en Madrid, a 2018.

El tasador

, ARQUITECTO TÉCNICO  
N° de colegiado C.A.A.T.I.E.:

**KRATA S.A.**

#### 15.- Documentación anexa al informe

Ver anexos aportados en la documentación.





KRATA S.A.  
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: -  
Referencia Nº: -  
Caduca: /2019  
Fecha valoración: /2018

**ANEXOS**

Fotocopia Escritura Propiedad .....	5 Pag.
Nota Simple .....	1 Pag.
Plano de situación .....	3 Pag.
Croquis del inmueble .....	1 Pag.
Documentación catastral .....	1 Pag.
Reportaje fotográfico .....	1 Pag.
Plano catastral .....	1 Pag.
Informe de circunstancias urbanísticas .....	1 Pag.
Vista aerea .....	1 Pag.