

## Informe de Valoración



Expediente: **17710/2009** Su Ref.: **77787**  
**BANCO PRIMUS, S.A. SUCURSAL EN ESPAÑA (0001)**  
**AV. DE LA VEGA, 1 ED. VERGANOVA, ED.2 PL.2, CP: 28108**  
**ALCOBENDAS (MADRID)**

VIVIENDA EN EDIFICIO

Cliente: **JOSE LUIS HERNANDEZ GRADOS**  
Fecha: **22/05/2009**  
Ubicación: **MEDIODIA, 52 - 2º UNICA**  
Población: **VILANOVA DEL CAMÍ**  
C.P.: **08788** Provincia: **BARCELONA**



# CERTIFICADO DE TASACIÓN

Página 1 de 2

Álvaro Martín Roperó en calidad de Director General y actuando en nombre y representación de EUROVALORACIONES, S.A. Sociedad de Tasación homologada por el Banco de España el 21/11/1990 con el código 4388, certifica que de acuerdo a la finalidad, los parámetros, métodos y criterios establecidos en el informe correspondiente al expediente **17710/2009 con Ref.: 77787**, realizado por nuestros Servicios Técnicos en fecha **22/05/2009**, el VALOR DE TASACIÓN del inmueble descrito a continuación, asciende a la cantidad de **125.004** Euros (CIENTO VEINTICINCO MIL CUATRO EUROS), equivalente a 20.798.915 Pesetas.

## VIVIENDA EN EDIFICIO Terminada

### SOLICITANTE Y FINALIDAD

**JOSE LUIS HERNANDEZ GRADOS** N.I.F. **38503305-V**  
Finalidad **GARANTÍA HIPOTECARIA DE CRÉDITOS O PRÉSTAMOS**  
Tasador **ANGELES BEY GONZALEZ**

### IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Municipio **VILANOVA DEL CAMÍ** C.P. **08788**  
Provincia **BARCELONA** C. Autónoma **CATALUÑA**  
Dirección **MEDIODIA, 52 - 2º UNICA**  
Registro de la propiedad **1, IGUALADA**  
Titular registral **JOSE LUIS HERNANDEZ GRADOS**

Referencia	Finca Nº	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	Observaciones
<b>Vivienda</b>	<b>10.170</b>	<b>202</b>	<b>248</b>	<b>2.784</b>	<b>0</b>	<b>6531413CG8063S0004TH</b>	<b>ENTIDAD TRES</b>

### VALOR DE TASACIÓN

	Vivienda
Método empleado	<b>Comp.Ajustado</b>
Superficie adoptada (m <sup>2</sup> )	<b>78,55</b>
Superficie útil (m <sup>2</sup> )	<b>62,84</b>
Valor unitario (€/m <sup>2</sup> )	<b>1,591,39</b>
VALOR DE TASACIÓN (€)	<b>125.004,00</b>

**VALOR DE TASACIÓN TOTAL: 125.004 €** (20.798.915 Pesetas)

### OTROS VALORES TÉCNICOS

Valores redondeados	Vivienda
Coste reposición bruto (€)	<b>127.172,00</b>
Coste reposición neto (€)	<b>102.155,00</b>
Coef. mercado resultante (k)	<b>1,22</b>
Valor por comparación (€)	<b>125.004,00</b>
Coeficiente ajuste (Ka)	<b>1,000</b>
Valor comparación ajustado (€)	<b>125.004,00</b>
Valor de mercado (€)	<b>125.004,00</b>
VALOR HIPOTECARIO (€)	<b>125.004,00</b>
Valor de seguro (€)	<b>74.701,00</b>
Valor del suelo (€)	<b>52.471,00</b>
Valor del vuelo (€)	<b>72.533,00</b>

Métodos de Valoración utilizados **Coste--Comparación**  
Situación y ocupación **Vivienda ocupa propietario**

Continúa ➤

# CERTIFICADO DE TASACIÓN

## CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

Condicionantes

**Esta tasación no queda condicionada.**

Advertencias

**Específicas:**

**Se informa expresa y motivadamente que los precios nominales del mercado local al que pertenece el inmueble tasado, no han experimentado caídas significativas y duraderas en los últimos diez años.**

**Se informa que, en base al Modelo Interno de Estimación del comportamiento del Mercado Local al que pertenece el inmueble tasado, no es razonablemente probable que el valor de tasación de dicho inmueble experimente una reducción significativa en términos nominales en los próximos tres años.**

**Generales:**

**Existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción registral que no inducen dudas sobre su identificación o características y que no influyen sobre los valores calculados.**

**El señalamiento urbano escriturado discrepa del real aparente no existiendo dudas de concordancia. Se identifica por linderos.**

**Existe discrepancia entre la superficie escriturada y la real que no inducen a dudas de concordancia.**

**Este informe ha sido elaborado según la metodología y criterios de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE nº85 del 09-04-03**

Fecha visita al inmueble, **21/05/2009**

**Este certificado consta de 2 páginas y tiene una validez de seis meses.**

Fecha límite de validez **22/11/2009**

Y para que conste a los efectos oportunos, expido y firmo el presente certificado.

**En MADRID a 22 de mayo de 2009**



EUROVALORACIONES, S.A. -Inscrita en el Registro de Entidades especializadas en Tasación del Banco de España el 21-11-90 con el código 4388 - C.I.F.: A-03525508

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.

## 1.- SOLICITANTE Y FINALIDAD

Nombre **JOSE LUIS HERNANDEZ GRADOS** N.I.F. **38503305-V**  
Domicilio **CALLE MIGDIA** Teléfono **DATO NO APORTADO**  
Finalidad **GARANTÍA HIPOTECARIA DE CRÉDITOS O PRÉSTAMOS**  
Prescriptor **BANCO PRIMUS, S.A. SUCURSAL EN ESPAÑA**

**Este informe ha sido elaborado según la metodología y criterios de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE nº85 del 09-04-03**

## 2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble **VIVIENDA EN EDIFICIO**  
Municipio **VILANOVA DEL CAMÍ** Estado constructivo **TERMINADO**  
Provincia **BARCELONA** Comunidad Autónoma **CATALUÑA**  
Dirección **MEDIODIA, 52 - 2º UNICA**  
Código postal **08788** Nivel situación C.P. **MEDIO**  
Barrio  
G.P.S.(Longitud/Latitud) **SE DESCONOCE**

### Datos registrales

Registro de la Propiedad **1, IGUALADA**  
Titular registral **JOSE LUIS HERNANDEZ GRADOS**

Referencia	Finca Nº	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	Observaciones
<b>Vivienda</b>	<b>10.170</b>	<b>202</b>	<b>248</b>	<b>2.784</b>	<b>0</b>	<b>6531413CG8063S0004TH</b>	<b>ENTIDAD TRES</b>

Linderos **Según documentación registral adjunta.**

**Los datos descritos en la nota simple, no inducen a dudar sobre su identificación o características del inmueble.**

Fecha nota simple **30/04/2009**

Observaciones registrales **No tiene**

## 3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

### Comprobaciones realizadas

- Identificación física del inmueble mediante su localización e inspección ocular
- Comprobación de su descripción
- Comprobación de su superficie (medición)
- Comprobación de sus servidumbres
- Comprobación de su estado de construcción o conservación aparente
- Comprobación de su estado de ocupación y uso o explotación
- Comprobación régimen de protección pública
- Comprobación adecuación al planeamiento urbanístico
- Comprobación régimen de protección del patrimonio arquitectónico
- Comprobación de la existencia de elementos especulativos
- Comprobación de la situación coyuntural del mercado local

### Documentación utilizada

- Información registral o fotocopia de la escritura
- Documentación catastral

## Documentación gráfica anexa al informe

- 3 Plano/s del emplazamiento
- 1 Plano/s del inmueble
- 6 Fotografía/s
- 5 Nota/s Registral/es
- 0 Escritura/s
- 1 Otras

## 4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

### 4.1.- LOCALIDAD

Tipo de núcleo	<b>AUTÓNOMO</b>	Nº hab. según censo	<b>12.208</b>	Crecimiento	<b>ESTABLE</b>
----------------	-----------------	---------------------	---------------	-------------	----------------

### 4.2.- ENTORNO

Definición del entorno	<b>URBANO</b>	Uso dominante	<b>1ª RESIDENCIA</b>	Desarrollo	<b>COMPLETO</b>
Nivel edificatorio %	<b>90,00</b>	Actividad dominante	<b>MÚLTIPLE</b>		
Antigüedad característica	<b>ENTRE 10 Y 25 AÑOS</b>	Renovación reciente	<b>MEDIA</b>		
Homog. arquitectónica	<b>NO SE APRECIAN</b>				

### Infraestructuras y grado de conservación

Abastecimiento de agua	<b>RED GENERAL</b>	Alcantarillado	<b>RED GENERAL</b>
Suministro eléctrico	<b>RED GENERAL</b>	Pavimentación	<b>ASFALTADO</b>
Alumbrado público	<b>SOBRE BÁCULO</b>	Red telefónica	<b>AÉREA</b>
Grado de conservación	<b>BUENO</b>		

### Nivel de equipamientos

Asistencial	<b>SUFICIENTE</b>	Lúdico deportivo	<b>SUFICIENTE</b>
Comercial	<b>SUFICIENTE</b>	Religioso	<b>SUFICIENTE</b>
Escolar	<b>PRIMARIA Y SECUNDARIA</b>	Zonas verdes	<b>SUFICIENTE</b>
Aparcamiento	<b>VIAL SUFICIENTE</b>		

### Comunicaciones

Líneas de transporte	<b>URBANAS E INTERURBANAS</b>	Distancia aeropuerto Km	<b>60</b>
Distancia estación tren Km	<b>7</b>	Próxima a boca de metro	<b>NO</b>
Nivel de infraestructuras	<b>Atendiendo al nivel de servicios, equipamientos y comunicaciones dentro del entorno, se considera completa</b>		
Calidad de barrio	<b>Atendiendo al nivel socio-económico, se considera media</b>		
Calidad de emplazamiento	<b>Atendiendo al nivel de situación dentro del entorno, se considera normal</b>		
Nivel de renta del entorno	<b>MEDIO</b>		
Sociología del entorno	<b>NORMAL</b>		
CALIFICACIÓN ENTORNO	<b>Atendiendo al nivel de infraestructuras y calidad de emplazamiento, se considera medio</b>		

## 5.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

### Características generales

Antigüedad aportada	<b>29 AÑOS</b>	Conservación	<b>BUENA</b>
Vida útil estimada	<b>69 AÑOS</b>		
Tipología	<b>EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS</b>		
Usos principales	<b>RESIDENCIAL /COMERCIAL</b>		
Nº plantas de viviendas	<b>3</b>	Nº de viviendas	<b>2</b>
Nº plantas de oficinas	<b>0</b>	Nº de oficinas	<b>0</b>
Nº plantas bajo rasante	<b>0</b>	Nº plantas sobre rasante	<b>4</b>

### Características constructivas

Cimentación	<b>NO VISIBLE</b>	Fachada	<b>LADRILLO VISTO</b>
Estructura	<b>HORMIGÓN ARMADO</b>	Cerramiento exterior	<b>DOBLE FCA+C+A</b>
Cubierta	<b>PLANA TRANSITABLE</b>	Carpintería exterior	<b>MADERA PINTADA</b>
Prevención incendios	<b>NO</b>		
Equipamientos y servicios	<b>El edificio no posee equipamientos ni servicios a destacar.</b>		

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

## 6.- CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

### Descripción

**Vivienda en edificio distribuida en vestíbulo, salón-comedor, salón, 3 dormitorios, aseo, cocina.**

**Estado de conservación media.**

**La vivienda tiene orientación sur.**

**No reformada.**

Estado de conservación	<b>MEDIA</b>						
Nº de dormitorios	<b>3</b>	Nº de baños	<b>0</b>	Nº de aseos	<b>1</b>	Nº de terrazas	<b>0</b>
Línea de fondo (ml.)	<b>10,00</b>	Línea de fachada (ml.)	<b>8,00</b>	Orientación	<b>SUR</b>	Sup. Habitable	<b>62,84</b>

### 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 por debajo del estándar de mercado**

### Acabados

	Pavimentos	Paredes	Techos	Carpintería Interior
Vestíbulos/Pasillos	<b>BALDOSA HIDR.</b>	<b>PLÁSTICA LISA</b>	<b>PLÁSTICA LISA</b>	<b>CONTRACHAPADO PINTADO</b>
Estar/Comedor	<b>TARIMA</b>	<b>PLÁSTICA LISA</b>	<b>PLÁSTICA LISA</b>	<b>CONTRACHAPADO PINTADO</b>
Dormitorios	<b>BALDOSA HIDR.</b>	<b>PLÁSTICA LISA</b>	<b>PLÁSTICA LISA</b>	<b>CONTRACHAPADO PINTADO</b>
Baños y aseos	<b>BALDOSA HIDR.</b>	<b>ALICATADO</b>	<b>PLÁSTICA LISA</b>	<b>CONTRACHAPADO PINTADO</b>
Cocina	<b>BALDOSA HIDR.</b>	<b>ALICATADO</b>	<b>PLÁSTICA LISA</b>	<b>CONTRACHAPADO PINTADO</b>
Calidad sanitarios	<b>2ª CALIDAD</b>		Calidad mobiliario cocina	<b>ESTÁNDAR</b>

### Instalaciones

Agua caliente	<b>INDIVIDUAL. TERMO ELÉCTICO</b>	Gas centralizado	<b>RED GENERAL</b>
Calefacción	<b>INDIVIDUAL. RADIADORES</b>	Aire acondicionado	<b>NO EXISTE</b>
Armarios empotrados	<b>2</b>	Sist. de seguridad	<b>CARECE</b>
Fontanería	<b>EMPOTRADA</b>	Teléfonos	<b>SÍ</b>
Electrificación	<b>MEDIA</b>	Portero automático	<b>SI TIENE</b>
Chimenea	<b>NO</b>		

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

### SUPERFICIES, Cuadro Resumen

Superficie	Altura (m)	Catastral (m²)	Documental (m²)	Medición (m²)	Computable (m²)	R
Vivienda	<b>2,60</b>	<b>76,00 (Szc)</b>	<b>68,30 (--)</b>	<b>62,84 (Su)</b>	<b>78,55 (Szc)</b>	<b>1,25</b>

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

### Justificación de superficies

**Medición realizada "in situ".**

## 7.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

Tipo de planeamiento	<b>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA</b>
Fase de aprobación	<b>DEFINITIVO</b>
Clasificación	<b>SUELO URBANO</b>
Parámetros urbanísticos	<b>0,00</b>
Uso urbanístico	<b>RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR</b>
Comprobada la situación urbanística,	<b>SI</b>
¿La edificación cumple con la normativa urbanística vigente?	<b>SI</b>

¿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/Expediente	---	Fecha de calificación
Propietario	<b>EL TITULAR REGISTRAL</b>	
Titular registral	<b>JOSE LUIS HERNANDEZ GRADOS</b>	
Servidumbres visibles	<b>NO SE OBSERVAN.</b>	
Derechos Reales	<b>NO EXISTEN</b>	
Situación y ocupación	<b>OCUPA PROPIETARIO</b>	

## **9.- ANÁLISIS DE MERCADO**

**Se informa expresa y motivadamente que los precios nominales del mercado local al que pertenece el inmueble tasado, no han experimentado caídas significativas y duraderas en los últimos diez años.**

**No se observan elementos especulativos.**

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

**La intensidad de la demanda es baja con tendencia estable**

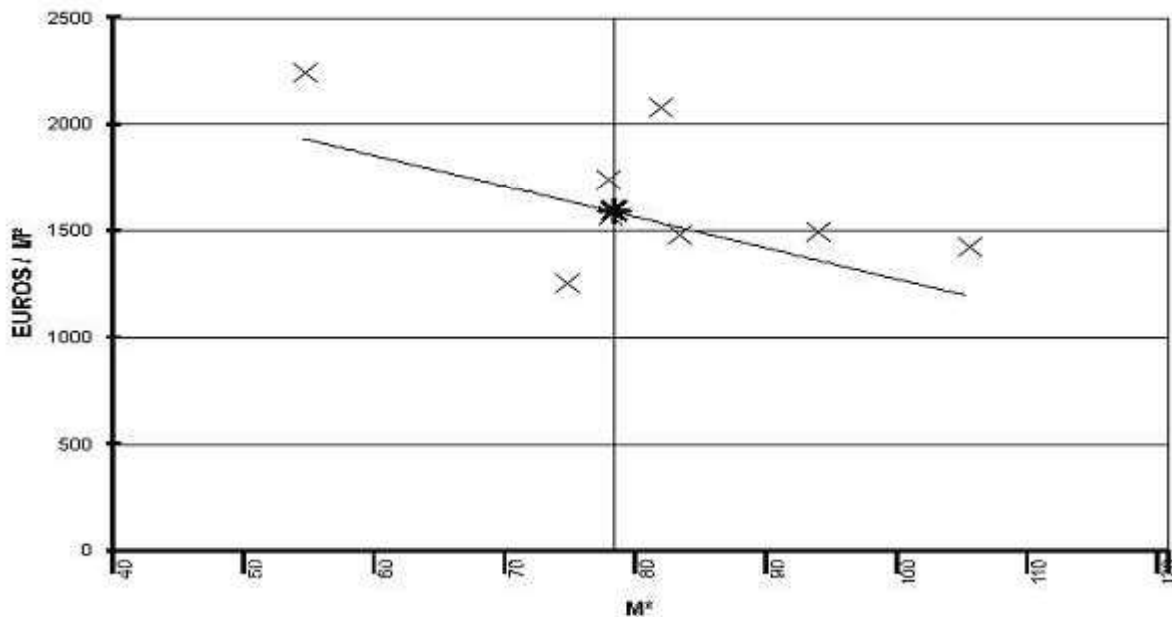
**No existen en el entorno promociones en curso en grado relevante.**

## SONDEO DE MERCADO

### DATOS DE TESTIGOS DE VIVIENDAS

Fecha	C.P.	Emplazamiento	Superficie (m <sup>2</sup> )	Euros/m <sup>2</sup>
22/05/2009	08710	CARRE SANT JAUME,4-SANTA MARGARIDA DE MONTBUI/BARCELONA	78,05	1.524,66
22/05/2009	08788	C NUEVA,5-VILANOVA DEL CAMÍ/BARCELONA	74,81	1.336,72
21/01/2009	08788	C GUIX,8-VILANOVA DEL CAMÍ/BARCELONA	105,79	1.512,43
23/01/2009	08788	MONTSERRAT,59-VILANOVA DEL CAMÍ/BARCELONA	82,00	2.082,59
21/01/2009	08788	C MONTSERRAT,15-VILANOVA DEL CAMÍ/BARCELONA	54,88	2.465,38
22/05/2009	08710	CARRE SANT JAUME,5-SANTA MARGARIDA DE MONTBUI/BARCELONA	78,05	1.694,08
21/01/2009	08788	C SAN JOSE,25-VILANOVA DEL CAMÍ/BARCELONA	94,14	1.593,37
22/05/2009	08710	CARRE SANT JAUME,7-SANTA MARGARIDA DE MONTBUI/BARCELONA	83,44	1.438,16

El valor homogeneizado de 1.591,39 Euros/m<sup>2</sup>, se ha obtenido mediante el cálculo estadístico de regresión lineal, contemplando fecha, ubicación, superficie, antigüedad y calidad constructiva de los datos testigo utilizados, que facilita un coeficiente de correlación de -0,71. Un coeficiente de correlación cercano a -1 nos indica que existe un buen grado de asociación lineal, con la pendiente adecuada, entre las variables de superficie y valor unitario, y por tanto las predicciones ajustadas a la recta de regresión poseen una alta fiabilidad. La superficie del inmueble a tasar presenta una desviación lineal media respecto a la masa de testigos de un 16,00%.



- × Valores testigos utilizados corregidos en función de sus características
- \* Valor vivienda a valorar

## 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:  $F=VM(1-b) - \sum Ci$ , en donde:

VM = Valor de mercado a nuevo de la zona.

b = Margen de beneficio del promotor en tanto por uno.

Ci = Costes de construcción y otros gastos necesarios considerados.

Valor mercado a nuevo (Euros/m <sup>2</sup> )	Vivienda <b>2.100,00</b>				
Margen beneficio promotor (%)	<b>21,26</b>				
Costes de construcción (Euros/m <sup>2</sup> )	<b>987,44</b>				
<b>VALOR DEL SUELO (Euros)</b>	<b>52.471,40</b>				

**Total : 52.471,40 Euros equivalente a 8.730.506 Pesetas**

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

Repercusión del suelo (Euros/m <sup>2</sup> )	Vivienda <b>668,00</b>				
Valor construcción S/G (Euros/m <sup>2</sup> )	<b>878,47</b>				
Valor Otros Gastos (Euros/m <sup>2</sup> )	<b>72,53</b>				
Valor de la construcción (Euros/m <sup>2</sup> )	<b>951,00</b>				
C.Unit.Reposición Bruto (Euros/m <sup>2</sup> )	<b>1.619,00</b>				
Superficie computable (m <sup>2</sup> )	<b>78,55</b>				
<b>COSTE REPOSICIÓN BRUTO (Euros)</b>	<b>127.172,45</b>				

**Total : 127.172,45 Euros equivalente a 21.159.715 Pesetas**

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

Repercusión del suelo (Euros/m <sup>2</sup> )	Vivienda <b>668,00</b>				
Valor construcción S/G (Euros/m <sup>2</sup> )	<b>878,47</b>				
Valor Otros Gastos (Euros/m <sup>2</sup> )	<b>72,53</b>				
Valor de la construcción (Euros/m <sup>2</sup> )	<b>951,00</b>				
Depreciación física (%)	<b>33,49%</b>				
Depreciación funcional (%)	<b>--</b>				
C.Unit.Reposición Neto (Euros/m <sup>2</sup> )	<b>1.300,51</b>				
Superficie computable (m <sup>2</sup> )	<b>78,55</b>				
<b>COSTE REPOSICIÓN NETO (Euros)</b>	<b>102.155,06</b>				

**Total : 102.155,06 Euros equivalente a 16.997.171 Pesetas**

Repercusión de suelo (€/m<sup>2</sup>) es referida a la superficie sobre rasante de la vivienda

### B) Valor por aplicación del Método de Comparación

Valor unitario asignado(Euros/m <sup>2</sup> )	Vivienda <b>1.591,39</b>				
Superficie computable (m <sup>2</sup> )	<b>78,55</b>				
<b>VALOR ASIGNADO (Euros)</b>	<b>125.003,68</b>				

**Total : 125.003,68 Euros equivalente a 20.798.861,76 Pesetas**

Coefficiente mercado resultante (K)	<b>1,22</b>				
-------------------------------------	-------------	--	--	--	--

### C) Valor por aplicación del Método de Comparación ajustado

Coefficiente de ajuste (Ka)	<b>1,000</b>				
<b>VALOR ASIGNADO (Euros)</b>	<b>125.003,68</b>				

**Total : 125.003,68 Euros equivalente a 20.798.861,76 Pesetas**

### D) Valor por aplicación del Método de Actualización de rentas

No procede.

**E) Valor de mercado**

Método empleado  
VALOR DE MERCADO ( Euros )

Vivienda <b>Comparación</b> <b>125.003,68</b>				
---	--	--	--	--

**Total : 125.003,68 Euros equivalente a 20.798.862 Pesetas**

**F) Cálculo del Valor Máximo Legal**

No procede.

**G) Valor hipotecario**

Método empleado  
VALOR HIPOTECARIO ( Euros )

Vivienda <b>Comp.Ajustado</b> <b>125.004,00</b>				
---	--	--	--	--

**Total : 125.004,00 Euros equivalente a 20.798.915 Pesetas**

**H) Valor de venta forzosa**

No procede.

**11.- VALOR DE TASACIÓN**

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

VALOR DE TASACIÓN (Euros)

Vivienda <b>125.004,00</b>				
-------------------------------	--	--	--	--

**Total : 125.004 Euros equivalente a 20.798.915 Pesetas**

**12.- VALOR DE SEGURO**

VALOR DE SEGURO (Euros)

Vivienda <b>74.701,05</b>				
------------------------------	--	--	--	--

**Total : 74.701,05 Euros equivalente a 12.429.209 Pesetas**

### 13.- CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

Condicionantes

**Esta tasación no queda condicionada.**

Advertencias

**Específicas:**

**Se informa expresa y motivadamente que los precios nominales del mercado local al que pertenece el inmueble tasado, no han experimentado caídas significativas y duraderas en los últimos diez años.**

**Se informa que, en base al Modelo Interno de Estimación del comportamiento del Mercado Local al que pertenece el inmueble tasado, no es razonablemente probable que el valor de tasación de dicho inmueble experimente una reducción significativa en términos nominales en los próximos tres años.**

**Generales:**

**Existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción registral que no inducen dudas sobre su identificación o características y que no influyen sobre los valores calculados.**

**El señalamiento urbano escriturado discrepa del real aparente no existiendo dudas de concordancia. Se identifica por linderos.**

**Existe discrepancia entre la superficie escriturada y la real que no inducen a dudas de concordancia.**

### 14.- OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES FINALES

**Este informe ha sido elaborado según la metodología y criterios de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE nº85 del 09-04-03**

**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 aportada de 29 años, posee 4 plantas sobre rasante y 0 ascensor/es, con tipología de edificio entre medianeras, estructura de hormigón armado y fachada de ladrillo visto, y un nivel de calidad de la construcción superior a la media, siendo superior a la media la calificación global del mismo.**

**Descripción de la vivienda:**

**Vivienda en edificio distribuida en vestíbulo, salón-comedor, salón, 3 dormitorios, aseo, cocina.**

**Estado de conservación media.**

**La vivienda tiene orientación sur.**

**No reformada.**

**Estado de conservación Media**

**Superficie no definida documental de vivienda 68,30 m<sup>2</sup>.**

**Superficie útil comprobada de vivienda 62,84 m<sup>2</sup>.**

**Superficie construida (con ppzc) adoptada de vivienda 78,55 m<sup>2</sup>.**

**Teniendo en cuenta las características físicas de la vivienda, 8 ml de fachada y 10 ml de fondo, 62,84 m<sup>2</sup> útiles de superficie habitable y que consta de 3 dormitorios, 1 baños/aseos, el perfil cualitativo de la misma se encuentra por debajo del estándar de mercado. Presentando en términos generales una calidad normal de materiales y acabados.**

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

**La intensidad de la demanda es baja con tendencia estable.**

**Calificación del riesgo del inmueble:**

**Existe un mercado ralentizado con dificultades para ser absorbido por la potencial 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.**

**Los valores unitarios de los testigos de viviendas utilizados en la homogeneización se encuentran en la banda comprendida entre 1.336,72 € y 2.465,38 €**

**Se ha homogeneizado con inmuebles de características similares, buscando entornos, calidades que fueran sensiblemente parecidas a las de inmueble objeto de valoración. Por lo tanto, los testigos utilizados poseen las mismas condiciones de demanda y oferta que se ha estimado para el inmueble que se valora, aunque presente distinto código postal, pertenecen a entornos totalmente homogeneizables.**

**Visado****Firmas****Visita inmueble**

Fecha **21/05/2009**  
Tasador **ANGELES BEY GONZALEZ**  
**ARQUITECTO**

**Emisión del informe**

Fecha **22/05/2009**  
Tasador **ANGELES BEY GONZALEZ**  
**ARQUITECTO**

**Caducidad del informe**

Fecha límite de validez **22/11/2009**

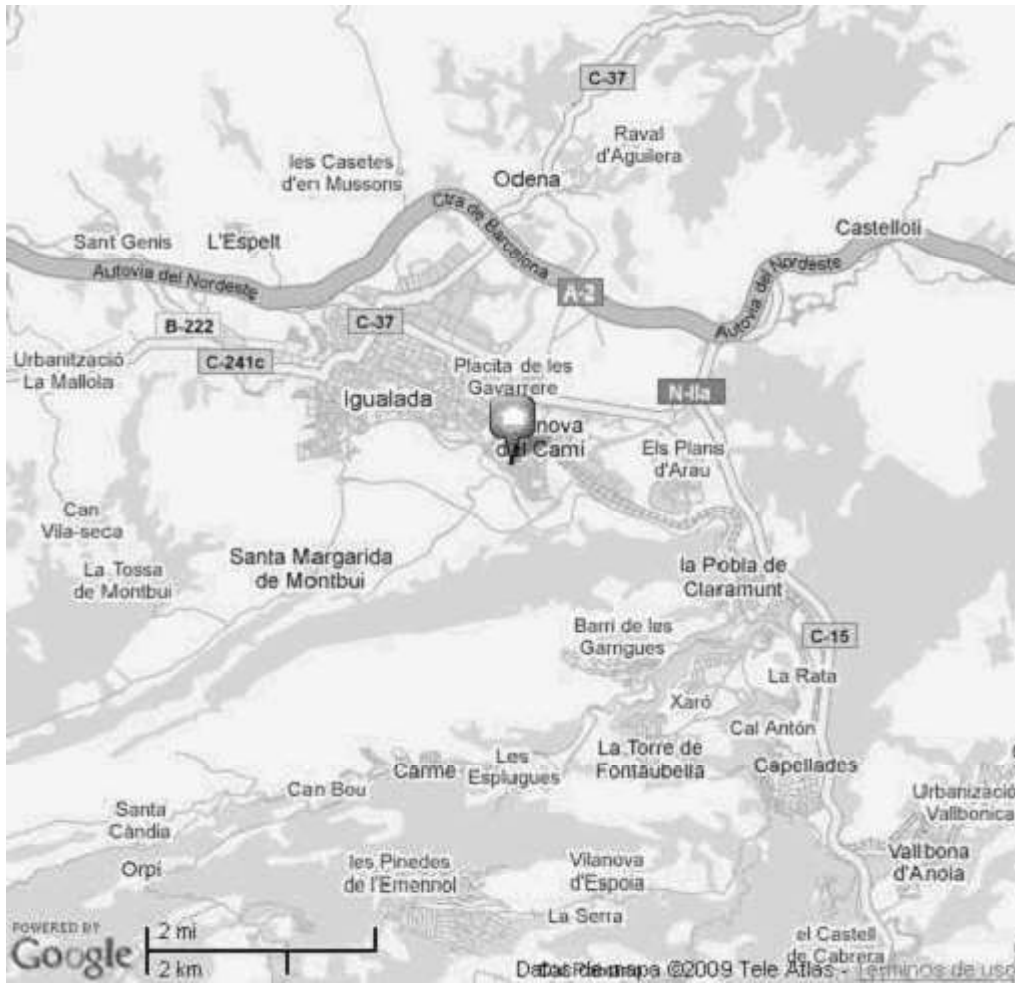
**LÍMITES Y CONDICIONES DE ESTE INFORME**

- 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 autenticadas -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.

Situación del inmueble en la provincia



Situación del inmueble en el municipio





Vista del Salón-Comedor



Vista de la cocina



Vista de un dormitorio



Vista del baño



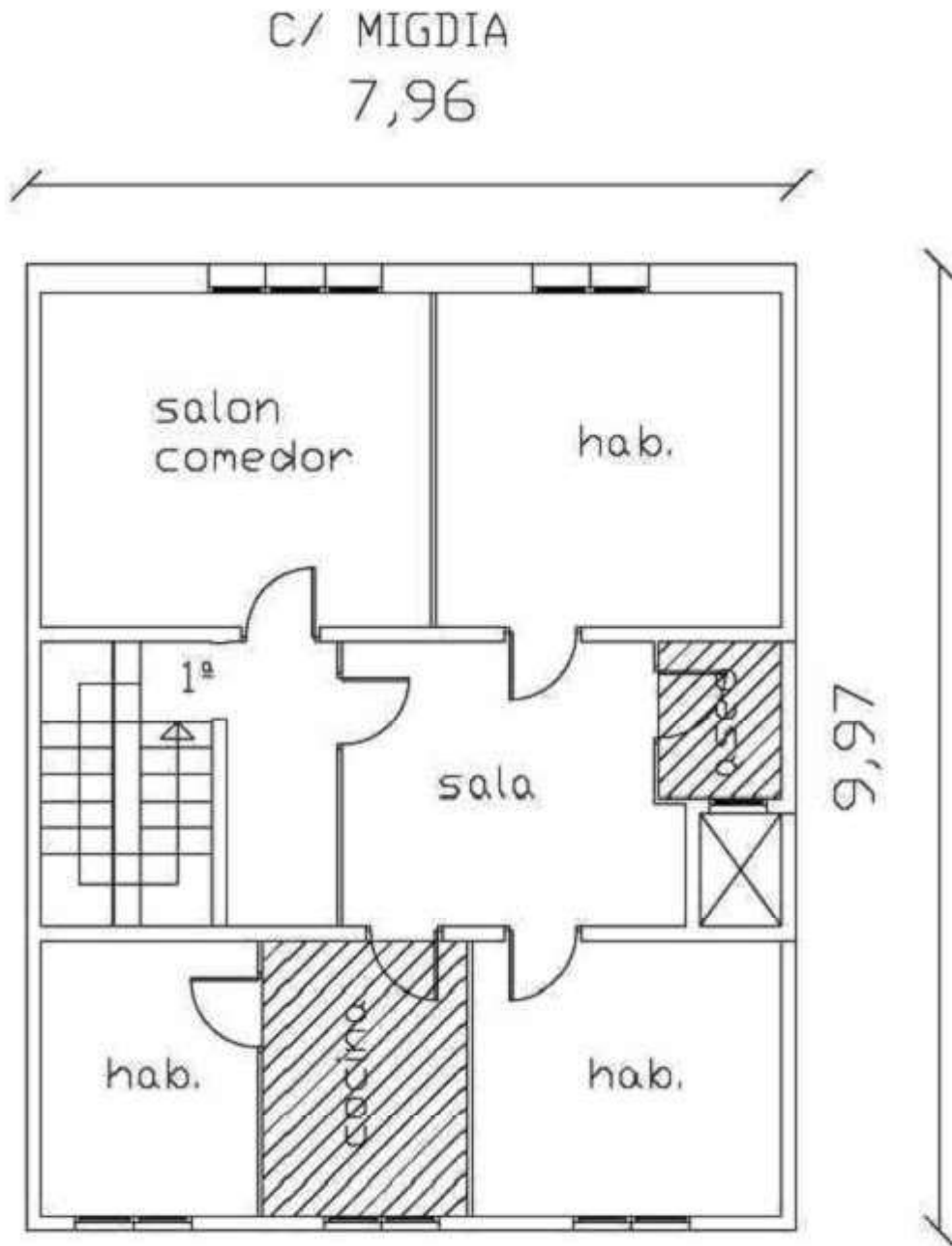
Vista del acceso al edificio



Vista del edificio en el cual se ubica el inmueble



Croquis de distribución 1



PATIO LUCES

SUP.UTIL : 62,84 M2  
 SUP.CONS : 72,31 M2

E : 1 / 100



Nota registral 1



<http://www.registradores.org>

Información Registral

Información Registral expedida por

ANTONIO GARCIA CONESA

**Registrador de la Propiedad de IGUALADA 1**

correspondiente a la solicitud formulada por

OBRA NOVA GLOBAL SL

con DNI/CIP: B64105117

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones.

Identificador de la solicitud: M39CH11P

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: JOSE LUIS HERNANDEZ



0044081477743000374670040007900

Este fichero digital -origen de datos- asegura la integridad de esta información, que puede ser consultada con la herramienta de validación del Colegio de Registradores, cuando el identificador de la solicitud.

## Nota registral 2

<http://www.registradores.org>

Información Registral



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE IGUALADA N.º 1

NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página

Fecha 30/4/2009

Hora 17:00

Finca : 10170 de Vilanova del Camí

Identificador Único de Finca: 08087000908453

DATOS REGISTRALES

Tomo 3784 Libro 248 Folio 302

DESCRIPCIÓN

UREANA.- DEPARTAMENTO NÚMERO TRES. PLANTA SEGUNDA.- VIVIENDA unifamiliar, situada en la planta segunda del edificio sito en Vilanova del Camí, calle Migdia, número 52, por donde tiene su acceso. Con una superficie construida de SETENTA Y TRES METROS CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS, están destinados a espacios comunes cinco metros veinte decímetros cuadrados y a vivienda los sesenta y ocho metros treinta decímetros cuadrados restantes, distribuidos interiormente en sus correspondientes habitaciones y servicios. LINDA: visto desde la calle Migdia: frente, en parte con vuelo a dicha calle, y en parte con caja de la escalera; Derecha entrando, en parte con caja de la escalera, y en parte con el número 50 de la calle Migdia, propiedad de Doña Pilar López Cano; izquierda, en parte con Comunidad de Propietarios de la calle Migdia, número 54, y en parte con Comunidad de Propietarios de la calle del Sol, número 51; fondo, con Comunidad de Propietarios de la calle del Sol, número 51; encima, con planta tercera; y debajo, con planta primera. Se le asigna una cuota de participación en los elementos comunes del (25,00) VEINTICINCO ENTROS POR CIENTO. Referencia catastral: 4531413CGM063S0001MD.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : Don JOSÉ LUIS HERNÁNDEZ GRADOS

DNI/NIF..... : N.I.F. 38503305V

Estado Civil..... : separado judicialmente

## Nota registral 3

<http://www.registradores.org>

Información Registral

Título .....: ADJUDICACION

Naturaleza Derecho : Propiedad

Carácter .....: Privativo

Participación .....: Plena propiedad

Fecha del Título ...: 09-05-2007

Autoridad .....: Francisco Manuel Martínez Torregrosa

Sede Autoridad ....: Vilanova del Camí

Inscripción .....: 1ª de fecha 15-06-2007

#### Cargas

ANTERIORES A LA QUE ORIGINÓ LA FINCA DE PROCEDENCIA 10170 de Vilanova del Camí  
 \* COMO PROCEDENTE DE LA REGISTRAL 3304 de Vilanova del Camí:

#### Anotación

Gravada con una anotación preventiva de embargo a favor de FIAT FINANCIERA SA, en reclamación de UN MILLON QUINIENTAS CINCUENTA Y NUEVE MIL PESETAS o NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS Y SETENTA Y OCHO CENTIMOS DE EURO de principal y QUINIENTAS CINCUENTA MIL PESETAS o TRES MIL TRESCIENTOS CINCO EUROS Y CINCUENTA Y SIETE CENTIMOS DE EURO de costas, en méritos de autos de Juicio número 114/93, proveídos por Fiat Financiera, S.A., contra los madre e hijo DOÑA Mª JUANA GRADOS RODRIGUEZ Y DON JOSE LUIS HERNANDEZ GRADOS, ante el Juzgado 1ª Instancia, 1 de Igualada, por providencia de fecha siete de julio de mil novecientos noventa y tres, dictada por el Juez de dicho Juzgado, Don Mª Teresa Reig Puigbertrán, en virtud de mandamiento expedido el siete de julio de mil novecientos noventa y tres, por dicho funcionario; según así resulta de la anotación letra A, de fecha veintiocho de julio de mil novecientos noventa y tres, de la finca número 3304 de Vilanova del Camí, al folio 177, del libro 95, tomo 1613.

PROHIBIDA mediante mandamiento expedido por el Juez de Primera Instancia del Juzgado número tres de Igualada, Doña Mª Teresa Reig Puigbertrán, el día tres de Febrero de mil novecientos noventa y siete, según así resulta de la anotación letra D, al folio 177, libro 95 de Vilanova del Camí, tomo 1613, de fecha doce de Febrero de mil novecientos noventa y siete.

#### Afección

Afecta a la revisión por autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; habiendo quedado liberada de dicha afección por la cantidad de cuatrocientos treinta euros y cuarenta y nueve céntimos de euro, satisfechas por autoliquidación; según así resulta de nota de fecha quince de junio de dos mil siete, extendida al margen de la inscripción 1ª, de la finca número 3304 de Vilanova del Camí, al folio 177, del Libro 95, tomo 1613.

#### Afección

Afecta a la revisión por autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; habiendo quedado liberada de dicha afección por la cantidad de cuatrocientos treinta euros y cuarenta y nueve céntimos de euro, satisfechas por autoliquidación; según así resulta de nota de fecha quince de junio de dos mil siete, extendida al margen de la inscripción 1ª, de la finca número 3304 de Vilanova del Camí, al folio 177, del libro 95, tomo 1613.

## Nota registral 4

<http://www.registradores.org>

Información Registral

**Afección**

Afecta a la revisión por autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; habiendo quedado liberada de dicha afección por la cantidad de cuatrocientos euros y cincuenta y un céntimos de euro, satisfechas por autoliquidación; según así resulta de nota de fecha quince de junio de dos mil siete, extendida al margen de la inscripción 3ª, de la finca número 3304 de Vilanova del Camí, al folio 177, del Libro 95, tomo 1613.

**Afección**

Afecta a la revisión por autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; habiendo quedado liberada de dicha afección por la cantidad de cuatrocientos euros y cincuenta y un céntimos de euro, satisfechas por autoliquidación; según así resulta de nota de fecha quince de junio de dos mil siete, extendida al margen de la inscripción 3ª, de la finca número 3304 de Vilanova del Camí, al folio 177, del Libro 95, tomo 1613.

**Afección**

Afecta a la revisión por autoliquidación del Impuesto sobre T.P. y A.J.D.; quedando liberada en cuanto a dos mil doscientos treinta y un euros por autoliquidación; según así resulta de nota de fecha quince de junio de dos mil siete, extendida al margen de la inscripción 3ª, de la finca número 3304 de Vilanova del Camí, al folio 177, del libro 95, tomo 1613.

**Afección**

Afecta a la revisión por autoliquidación del Impuesto sobre T.P. y A.J.D.; quedando liberada en cuanto a cero euros, por autoliquidación; según así resulta de nota de fecha quince de junio de dos mil siete, extendida al margen de la inscripción 3ª, de la finca número 3304 de Vilanova del Camí, al folio 177, del libro 95, tomo 1613.

**Otras Cargas**

Por razón de su procedencia de la finca 3304 de Vilanova del Camí al tomo 1613, libro 95, folio 177, inscripción 3ª de fecha quince de junio de dos mil siete, sujeta a las normas reguladoras del Régimen de Propiedad Horizontal.

\* PROPIAS DE ESTA FINCA

**Afección**

Afecta a la revisión por autoliquidación del Impuesto sobre T.P. y A.J.D.; quedando liberada en cuanto a seiscientos veinticinco euros por autoliquidación; según así resulta de nota de fecha quince de junio de dos mil siete, extendida al margen de la inscripción 1ª, de la finca número 19179 de Vilanova del Camí, al folio 202, del libro 248, tomo 2784.

## Nota registral 5

<http://www.registradores.org>

Información Registral

SIN ASIENTOS PENDIENTES

\*\*\*\*\* FIN DE LA NOTA INFORMATIVA \*\*\*\*\*

ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 223 de la Ley Hipotecaria).

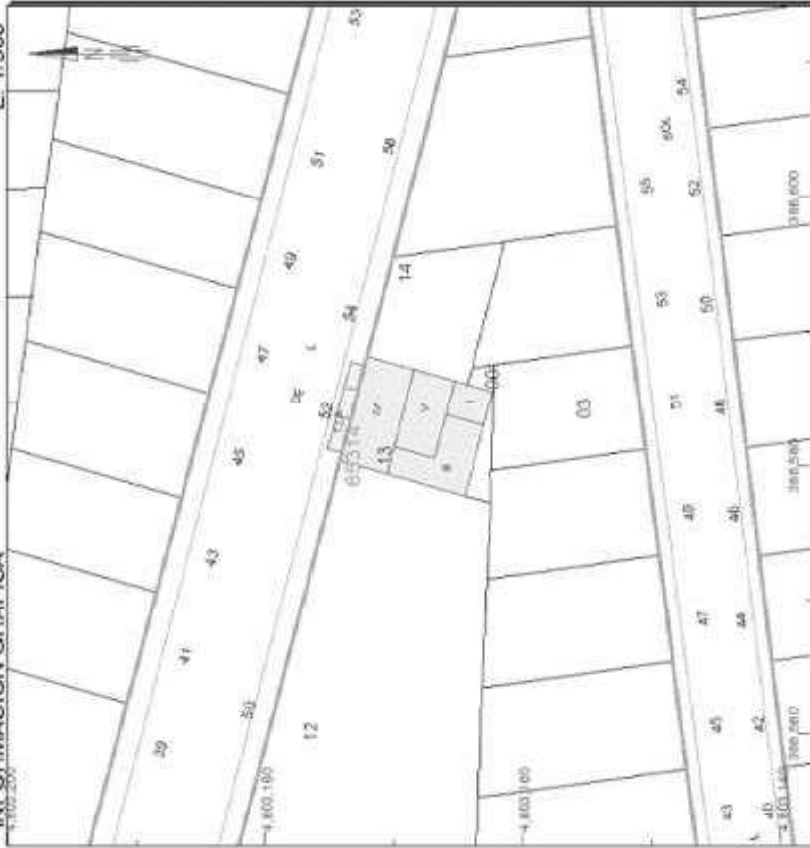
2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

Documentación catastral (6531413CG8063S0004TH)

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES  
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de VILANOVA DEL CAMÍ Provincia de BARCELONA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500



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

Jueves, 21 de Mayo de 2009

- 316.501 Contorno LTM, en líneas discontinuas
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcción
- Mobilario y aceras
- Límite zona verde
- HERRAJES



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**6531413CG8063S0004TH**

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
CL MIGDIA, DE 52 Es:1 Pt:02 P:01  
VILANOVA DEL CAMÍ (BARCELONA)

USO LOCAL PRINCIPAL  
Residencial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
25,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN  
1980

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
76

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN  
CL MIGDIA, DE 52  
VILANOVA DEL CAMÍ (BARCELONA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
317

SUPERFICIE SUBYUGIT  
82

TIPO DE ERIGA  
[division horizontal]

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escalera	Puerta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVENDA		02	01	68
ELEMENTOS COMUNES				8