

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.

José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas. MADRID Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10 Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313 Nº Expediente V -10610/04- 2 * V.316

Rf: VARI * Fecha: 07-06-2005

Ref.Tasador: RJO (06136 - 06-JUN/05)

VALOR DE TASACION

		S.Const.	V.Tasación Euros	V.Tasación Unitario Euros/m²	VM. Comparación Euros
		m²			
L01	LOC	P. Baja			
		174,50	639.746,67	3.666,17	639.746,67
	V.S	eguro 63.451,69	9 Euros		
V01	VIV	P. 1ª			
		168,80	396.673,25	2.349,96	396.673,25
	V,Seguro 135.029,87 Euros				
V02	VIV	P. 2ª			
		168,80	396.673,25	2.349,96	396.673,25
	V.S	eguro 135.029,8	37 Euros		
V03	VIV	P. 3ª			
		168,80	396.673,25	2.349,96	396.673,25
	V.Seguro 135.029,87 Euros				
V04	VIV	P. 4ª			
		168,80	396.673,25	2.349,96	396.673,25
	V.Seguro 135.029,87 Euros				
V05	VIV	P. 5ª			
		154,40	362.833,82	2.349,96	362.833,82
	V.Seguro 123.510,73 Euros				

12.- OBSERVACIONES

El técnico que suscribe hace constar que:

1.- El edificio, objeto de la presente valoración, se encuentra enclavado dentro del Plan Especial de Protección y Reforma Interior P.E.P.R.I. del barrio de La Seu-Xerea (Modificación del P.E.P.R.I del barrio de La Seu-Xerea con aprob. def.: 18-12-02).
2.- El inmueble pertenece al ámbito del Area de calificación

urbanística CHP-121 (Barrio histórico de la Seu-Xerea), por lo que se encuentra supeditado a los usos y parámetros que regulan dicha calificación.

3.- El edificio se encuentra protegido, con Nivel de Protección 2 (Protección Estructural).

4.- No se ha podido acceder al interior del inmueble, por lo que se desconoce el estado de conservación y mantenimiento del mismo. 5.- Algunos de los elementos que componen el edificio se encuentran en situación de arrendamiento.

6.- Las superficies construidas de las diferentes plantas han sido aportadas por el solicitante.





TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.

José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas. MADRID Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10 Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313 N° Expediente V -10610/04- 2 * V.316 Rf: VARI *

Fecha: 07-06-2005

Ref.Tasador: RJO (06136 - 06-JUN/05)

11.- VALOR DE TASACION

VALOR DE TASACION

2.589.273,49 Euros (430.818.859 pta)

El Valor de Tasación corresponde a la suma de los Valores por comparación de cada uno de los elementos valorados

LA FINALIDAD DE LA TASACION es el Asesoramiento ante una posible transmisión del inmueble.

EL VALOR DE TASACION QUEDA CONDICIONADO A:

- * Que el estado de conservación del inmueble corresponda a su aspecto exterior. En caso de que el inmueble estuviese destrozado interiormente el valor de tasación ascendería a: 2.589.273,49 Euros
- * Que el inmueble quede libre de ocupantes distintos a sus propietarios.
- * A la entrega de la siguiente documentación:
 - Documentación Registral suficiente

El valor de mercado se encuentra en una banda comprendida entre 2.506.220,46 Euros y 2.680.513,97 Euros . La elección del precio para la transacción depende de las circunstancias del comprador y del vendedor y en función de ellas debera fijarse el precio entre los límites anteriores.

TINSA

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.

En representación de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.

CANCEN PICARTE GUERREN

Este informe consta de

27 paginas numeradas de la 1 a la

1 a la 27

Fdo.: Ramón Juan Ortiz Arquitecto

mon

win

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE TINSA.

Ver
Observaciones

Tasador:
Titulación:
Fecha Visita al inmueble:
Fecha Emisión del informe:
07-06-2005
07-06-2005

Fecha de caducidad del informe

06-12-2005



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.

José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas. MADRID Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10 Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente V -10610/04- 2 * V.316 Rf: VARI

Fecha: 07-06-2005

Ref.Tasador: RJO (06136 - 06-JUN/05)

RESUMEN DE TASACION

Edificio en Manzana Cerrada de 5 plantas sobre rasante, terminado (Viviendas: 5; Locales: 1)

CORTS VALENCIANES Nombre del Solicitante:

N.I.F./C.I.F.nº: S09600031

Plaza San Lorenzo, 4. Valencia. Domicilio del Solicitante:

EDIFICIO CON ELEMENTOS DE VIVIENDAS y LOCALES Tipo de Inmueble:

Calle Conde de Trenor (esq. C/ Muro de Santa Ana), nº 7, en el municipio de VALENCIA Situación inmueble:

provincia de VALENCIA (46003)

Tasador: Ramón Juan Ortiz (Arquitecto)



METODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE **MERCADO**

- METODO RESIDUAL PARA EL VALOR DEL SOLAR METODO DE COMPARACION

VALOR DE TASACION 2.589.273,49 Euros (430.818.859 pta)

El Valor de Tasación corresponde a la suma de los Valores por comparación de cada uno de los elementos valorados

FOTOGRAFIA

Visita interior del inmueble: No

EL VALOR DE TASACION QUEDA CONDICIONADO A:

- * Que el estado de conservación del inmueble corresponda a su aspecto exterior. En caso de que el inmueble estuviese destrozado interiormente el valor de tasación ascendería a: 2.589.273,49 Euros
- * Que el inmueble quede libre de ocupantes distintos a sus propietarios
- * A la entrega de la siguiente documentación:
 - Documentación Registral suficiente

DATOS REGISTRALES

No se ha aportado Documentación Registral suficiente para identificar alguna de las fincas.

Situación de Ocupación: Ocupado por persona distinta al propietario SIN datos.

Situación legal: Libre

Comprobaciones: - Consulta verbal al Técnico Municipal

- Consulta a la documentación del Planeamiento

- Comprobación de alineaciones viarias

Resultado Comprobaciones Urbanísticas Cumple Normativa

Tipología Edificio en Manzana Cerrada de 5 plantas sobre rasante, terminado (Viviendas: 5;

Locales: 1)

Estado de Conservación:

Usos valorados Viviendas: 5; Locales: 1

Estado del Inmueble: **TERMINADO** Antigüedad: 86 años