

INFORME DE TASACIÓN DE VIVIENDA

Calle GRANERO, Nº 10

TANQUE, EL

Expediente: 23-38-00462



Solicitante

ISIDRO QUINTANA RAVELO

UVE VALORACIONES, S.A. sociedad de tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el número 4631:

CERTIFICA

Que los datos resumidos del informe de tasación con número de expediente 23-38-00462, realizado por D. Carmen Nieves Rosales Pérez, consistente en la valoración de una vivienda y terreno vinculado con frente a Calle GRANERO, Número 10, Población RUIGOMEZ, Municipio TANQUE, EL, Provincia Santa Cruz de Tenerife, Código Postal 38435, son los siguientes:

Cliente particular

Entidad financiera: **ISIDRO QUINTANA RAVELO**

Solicitante:

CIF: **78564417M**

Dirección: **FINALIDAD**
 Municipio: **Calle GRANERO, Nº 10**
 Provincia: **TANQUE, EL (38435)**
 Estado inmueble: **Santa Cruz de Tenerife**
 Situación legal: **Terminado**
 Situación de ocupación: **Inmueble libre**
 Limitaciones al dominio: **Ocupado por el propietario**
 Fecha de visita: **actual Plena propiedad**
 Fecha certificado: **24/04/2023**
 Fecha caducidad: **24/10/2023**



La finalidad de la tasación es determinar el valor hipotecario del bien inmueble que ha de servir de garantía de un crédito hipotecario que pueda formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario (referencia normativa que debe entenderse hecha al Real Decreto -ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de la directiva de la Unión Europea en la materia de bonos garantizados, en virtud de lo indicado en la disposición final sexta del mismo).

El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.

La finalidad de la presente tasación está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003. La tasación se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la misma.

VALORES CALCULADOS

Valor de Mercado calculado por el Método de Comparación 513.772,00 € Valor de Reemplazamiento bruto calculado por el Método del Coste 450.998,72 € Valor de Reemplazamiento neto calculado por el Método del Coste 386.391,67 €

513.772,00

VALOR DE TASACIÓN € El Valor de Tasación se corresponde con el Valor de Mercado calculado por el Método de Comparación

VALOR HIPOTECARIO 513.772,00 € El valor de la tasación tiene los siguientes condicionantes y advertencias:

ADVERTENCIAS

- No figura la superficie construida del inmueble en la descripción registral, constando además una descripción antigua del inmueble. Se recomienda llevar a cabo la inscripción registral de las características actuales del inmueble y superficie construida del mismo en los términos del presente informe.

Valor a efectos de asegurar el inmueble:

- La pérdida de valor que produciría en caso de destrucción total del inmueble: 493.486,93 € - El coste de construcción a nuevo: 430.713,65 €

DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

Registro de la propiedad: **ICOD DE LOS VINOS Nº 1** Sección:

Finca Nº 1513

La finca registral corresponde a **Inmueble Valorado**

Comprobación: Tipo de Superficie Superficie Adoptada

Tomo	776	Referencia Catastral	Registral Terreno (m2)	704,08
Libro	38044A003000290001	Comprobada	Construida	
Folio	YM IDUFIR	Adoptada	Comprobada	
Sección	38002000193068		UVE VALORACIONES, S.A.	704,00 400,10
26 38	Catastral		Terreno (m2)	400,10

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169

Elementos (Ud)
Superficie V.Suelo CC+ OGN V.Reemplaz.
V.Mercado (m2) (€) (€) (€) (€)

Uso
Vivienda Unifamiliar 1 400,10 20.285,07 430.713,65 450.998,72 513.772,00 **Total 1 400,10 20.285,07 430.713,65 450.998,72 513.772,00**

UVE VALORACIONES, S.A., no se hace responsable de los posibles vicios ocultos del inmueble. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 24/04/2023.



Firmado: Firmado:

Manuel López-Quiroga Rodríguez

24/04/2023

En representación de:

24/10/2023

UVE VALORACIONES, S.A.

Carmen Nieves Rosales Pérez

Arquitecta Técnica

DESGLOSE DE VALORES POR ELEMENTOS

Fecha de visita: Fecha certificado: Fecha
caducidad:



24/04/2023

Descripcion Superficie
VR.Netto
V.Mercado
V.Seg. ECO Unitario

Nº de Finca

(m²)
(€)

(€)

(€)

V. Tasacion (€)
(€/m²)

1513 VUNF-Baja 400,10 386.391,67 513.772,00 430.713,65 513.772,00 1.284,11 **TOTALES 386.391,67 513.772,00 430.713,65 513.772,00**

UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169

uve
valoraciones

INFORME DE TASACIÓN Informe de tasación

VIVIENDA

1 Solicitante y finalidad.

Solicitante: ISIDRO QUINTANA RAVELO

Finalidad:

Exp: 23-38-00462

Fecha:24/04/2023 (V2.0) Página 1 de 21

La finalidad de la tasación es determinar el valor hipotecario del bien inmueble que ha de servir de garantía de un crédito hipotecario que pueda formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario (referencia normativa que debe entenderse hecha al Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de la directiva de la Unión Europea en la materia de bonos garantizados, en virtud de lo indicado en la disposición final sexta del mismo).

El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.

La finalidad de la presente tasación está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003. La tasación se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la misma.

2 Identificación y localización

Inmueble valorado: Vivienda

Estado: Terminado

Dirección Calle GRANERO, Número 10

Municipio TANQUE, EL, Código Postal 38435

Provincia Santa Cruz de Tenerife **Coordenadas geográficas:** 28,3568433 : -16,786999 En el informe se valoran los siguientes elementos (número de unidades de cada uso):

Viviendas 1 Locales Comerciales 0 Terrenos o parcelas 0 Plazas de aparcamiento Oficinas Fincas rusticas

0

0

0

0 0

0

Trasteros Naves industriales ILEEs



El inmueble tiene la siguiente identificación registral y catastral:

Registro de la propiedad: **ICOD DE LOS VINOS Nº 1** Sección:

Finca Nº 1513		Código de la Entidad: 4480069		La finca registral corresponde a Inmueble Valorado		Comprobación: Tipo de Superficie		Superficie Adoptada	
Tomo	776	Referencia Catastral	38044A0030002900038002000193068	Registral Terreno (m2)	704,08	Terreno (m2)	704,00	400,10	
Libro Folio	26 38		1YM IDUFIR	Comprobada		Construida			
			Catastral	Adoptada		Comprobada			

Las superficies han sido comprobadas mediante: "Plano aport. con medidas en visita". Linderos: "Sin poder comprobarlos indent. positiva"

2.2 Identificación Catastral

- Los datos de la finca valorada 1513 con referencia catastral, 38044A003000290001YM, se incluyen en la documentación anexa.

Comentarios sobre las comprobaciones registrales y catastrales:

La dirección actual coincide con la mencionada en la documentación registral.

Se ha identificado el inmueble con la documentación registral en la que aparece la dirección completa.

3 Comprobaciones

La identificación de las fincas se ha realizado a partir de los documentos aportados y de los datos obtenidos en la visita al INTERIOR del inmueble el día 24/04/2023.

La documentación utilizada es la siguiente:

- Nota Simple Registro vigente

Visita al inmueble

Se ha realizado visita al interior del inmueble el día 24/04/2023.

Situación legal del inmueble

Las comprobaciones realizadas sobre la situación legal del inmueble son:

- Documentación aportada

La documentación aportada para comprobar la situación legal del inmueble es:

- Documentación Registral

Según las comprobaciones realizadas el inmueble es un inmueble libre. Ver el apartado Limitaciones del informe.

Situación de ocupación del inmueble

Las comprobaciones realizadas sobre la situación de ocupación del inmueble son:

- Información ocupante

Según las comprobaciones realizadas la situación de ocupación del inmueble es: ocupado por el propietario actual.

Situación urbanística del inmueble

Las comprobaciones realizadas sobre la situación urbanística del inmueble son:

- Consulta a la documentación y al Planeamiento

La documentación aportada para comprobar la situación urbanística del inmueble es:

- Doc. Sin clasificar
- Plano de Ordenación

El resultado de las comprobaciones se describe en el punto de SITUACIÓN URBANÍSTICA del informe.

Régimen de protección del Patrimonio Arquitectónico

Las comprobaciones realizadas sobre el régimen de protección del patrimonio arquitectónico son:

- Consulta a la documentación y al Planeamiento

La documentación aportada para comprobar el régimen de protección del patrimonio arquitectónico es:

- Doc. Sin clasificar
- Plano de Ordenación

El resultado de las comprobaciones se describe en el punto de SITUACIÓN URBANÍSTICA del informe.

Limitaciones al dominio

Las comprobaciones realizadas sobre las limitaciones al dominio son:

- Documentación aportada

La documentación aportada para comprobar las limitaciones al dominio es:

- Documentación Registral

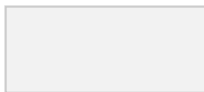
El resultado de las comprobaciones se describe en el punto de LIMITACIONES del informe.

Para la redacción del informe no se ha aportado el informe del OCT ya que por el tipo de inmueble no es necesario.

Comentarios a las comprobaciones realizadas

Sin comentarios.

4 Descripción de la localidad y del entorno

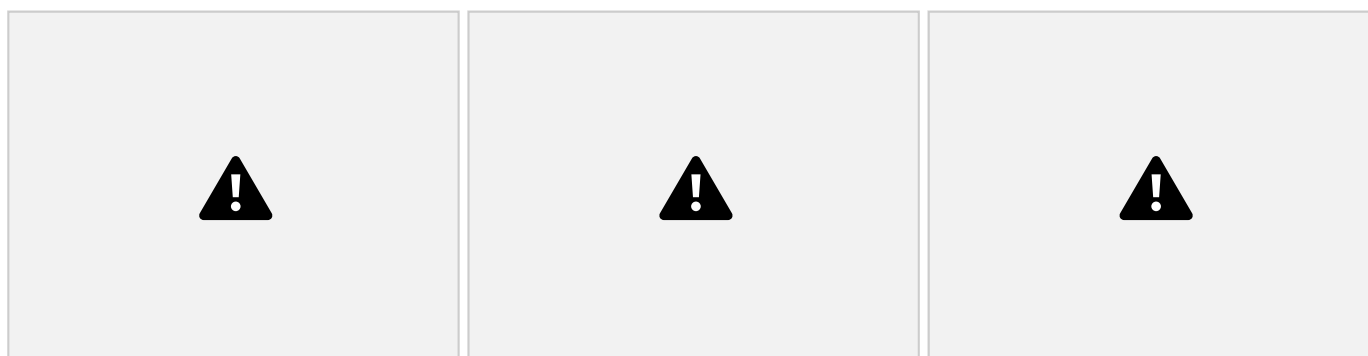


Se realiza a continuación una breve descripción del entorno donde se ubica el inmueble valorado, atendiendo principalmente a las características de su población, las infraestructuras de las que dispone y la situación del mercado local.

4.1 Localidad y entorno

Los principales datos descriptivos de la localidad donde se ubica el inmueble valorado respecto a las características de la población y las infraestructuras de comunicaciones son las siguientes:

Tipo núcleo: Núcleo autónomo	Puerto: No	Aeropuerto: No
Ocupación laboral predominante: Servicios	No	No
Estación de autobuses: No	Aeródromo: No	
Ocupación laboral secundaria: Población: Agricultura 2.829	Autopista: No	Carretera nacional: No No No
2.658	Autovía: No	Estación de AVE: Estación cercanías: No No No
Crecimiento en los últimos 5 años: Si		
6,43	Carretera comarcal: No	Estación de metro: No



El entorno próximo al inmueble valorado está dotado de las siguientes infraestructuras y equipamientos y su descripción se podría resumir de la siguiente forma:

Descripción	Infraestructuras		Equipamiento	
	Nivel de renta Media	Medio	Aparcamiento	Escaso
Antigüedad del entorno	Renovación	40% Media	Abastecimiento Viales	Parques Sanitario Escolar Suficiente Suficiente
Desarrollo edificatorio	Conservación	Media	Telefonía	Deportivo
	De 40 a 50 años Del 30 al	Alcantarillado	Medio Medio Medio Medio	Suficiente Suficiente
	Escaso Lúdico			
Entorno Comercial			Gas Natural	
			Medio	
			Suficiente	

Comentarios sobre el entorno

El municipio de El Tanque se sitúa en el noroeste de Tenerife dentro de la comarca de Icod -Daute-Isla Baja. Su superficie es de 23,65 km², que limitan con Santiago del Teide, Garachico y Los Silos.

El Tanque se encuentra ubicado en las medianías del viejo partido de Daute, entre los 400 y los 1.354 metros de altura. Se extiende desde la abrupta roca de La Atalaya hasta las altas cumbres de sus pinares, en la montaña de Abeque, y está compuesto exclusivamente por cumbres y medianías, ya que no tiene lindes con el mar. El Parque Natural de la Corona Forestal, el Parque Rural de Teno, la Reserva Natural Especial del Chinyero, el paisaje Protegido de los Acantilados de la Culata y el Sitio de Interés Científico de Interián forman parte de su naturaleza protegida.

El inmueble valorado cuenta con una localización próxima al casco y principales servicios municipales.

UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169

4.2 Mercado

Exp: 23-38-00462

Fecha:24/04/2023 (V2.0) Página 6 de 21

INFORME DE TASACIÓN

El mercado donde se ubica el inmueble se puede considerar como un mercado de primera residencia. Las principales características cualitativas son:

Calidad del mercado: **Malo/a** Calidad del inmueble: **Medio/a** Tendencia del entorno: **Medio/a**

Calidad del entorno: **Medio/a** Tendencia del mercado: **Medio/a** Tendencia del inmueble: **Medio/a** En el entorno existen las siguientes expectativas que se consideran

Medio/a
Medio/a

elementos especulativos y no se consideran en el valor emitido

Modificación del planteamiento
Construcción de equipamientos de infraestructuras
Desarrollos urbanísticos
Otros que afecten al valor del inmueble
Realización No No No No No

Ofertas de viviendas en el municipio y en el entorno.

La distribución de la oferta de viviendas (tanto nuevas como de segunda mano) por producto según la información existente en los principales portales inmobiliarios es la siguiente:

Municipio

Pisos Todas Unifamiliares

TANQUE, EL

2829

Número de habitantes Número Peso Número Peso Número Peso **VIVIENDAS EN OFERTA**

Dormitorios 4 ó más
Dormitorios 3

0 0,00 19 35,19 19 52,78 18 100,00 24 44,44 6 16,67

Dormitorios 2 0 0,00 9 16,67 9 25,00
Dormitorios 1 ó menos 0 0,00 2 3,70 2 5,56

TOTAL 18 54 36

En el entorno más inmediato al inmueble la oferta es:

Barrio

Pisos Todas Unifamiliares

Garachico

2852

Número de habitantes Número Peso Número Peso Número Peso

VIVIENDAS EN OFERTA

Dormitorios 1 ó menos 0 0,00 2 5,26 2 8,00

Dormitorios 2	8	61,54	12	31,58	4	16,00
Dormitorios 3	5	38,46	14	36,84	9	36,00
Dormitorios 4 ó más	0	0,00	10	26,32	10	40,00
TOTAL 13 38 25						

En el entorno más inmediato al inmueble la oferta es:

Comentarios sobre la oferta de viviendas

La oferta de vivienda en el entorno del área de Buenavista del Norte, El Tanque, Los Silos y Garachico se centra principalmente en vivienda unifamiliar, especialmente en los núcleos interiores con un programa mínimo de dos dormitorios. Estos municipios de la comarca denominada de la Isla Baja, han contado con un desarrollo urbanístico lento, en comparación con otras localidades de la vertiente norte de la isla, encontrándose actualmente paralizado, predominando la autoconstrucción.

El inmueble valorado cuenta con una superficie superior a la normalmente ofertada, siendo poco acorde a la demanda potencial y efectiva, si bien es habitual en las zonas rústicas del norte de la isla.

UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169

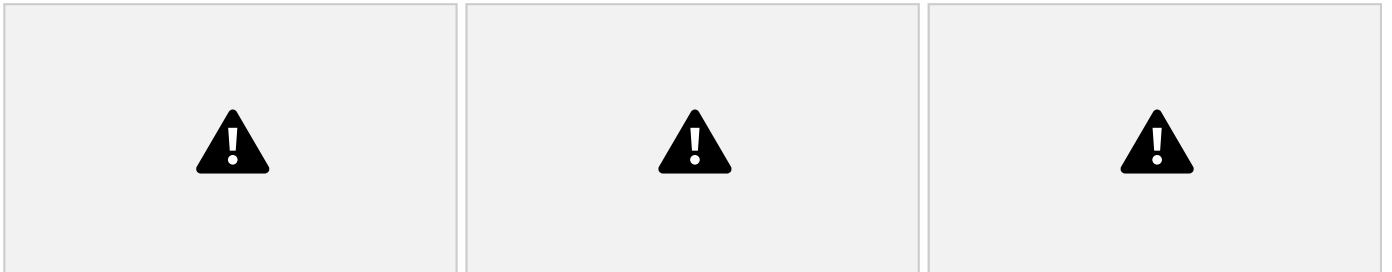
4.3 Principales Indicadores Inmobiliarios

Exp: 23-38-00462

Fecha:24/04/2023 (V2.0) Página 7 de 21

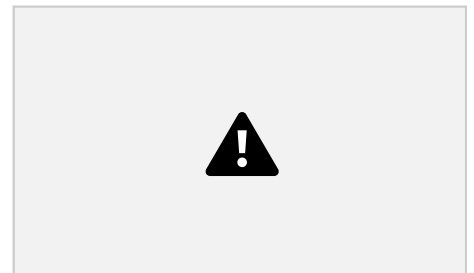
INFORME DE TASACIÓN

Se describen a continuación los principales indicadores que nos ayudan a analizar la probable evolución futura de los precios en el mercado inmobiliario



Evolución del número de transacciones y precios

Nos ayudará a estimar en qué fase del ciclo inmobiliario se encuentra cada zona: A lo largo del ciclo económico la relación entre precios y transacciones pasa por cuatro fases: fase 1 (corresponde al inicio de una fase de auge económico): las transacciones aumentan sin aumento apreciable de los precios trazando una trayectoria vertical hacia arriba; fase 2 (corresponde a la segunda parte de la fase de auge económico): los precios suben proporcionalmente al aumento del número de transacciones; fase 3 (corresponde al inicio de la fase de caída): las transacciones disminuyen mientras los precios quedan fijos trazando un trayectoria vertical hacia abajo; fase 4 (corresponde a la segunda parte de la fase de caída): los precios bajan proporcionalmente a la disminución del número de transacciones.



Evolución del número de hipotecas

Nos permite conocer si se está produciendo un mayor aporte de dinero al sector y nos ayudará a predecir la evolución de los precios.

Evolución del número de ocupados

Cuanto mayor sea el número de ocupados mayor será la demanda de vivienda.

Evolución de la población

La usaremos como indicador auxiliar de la evolución del número de ocupados.

UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169

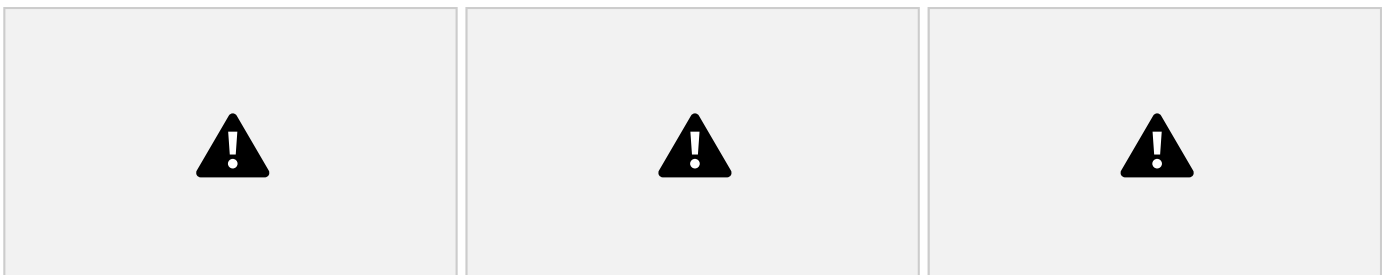
ritmo de ventas

Exp: 23-38-00462

Fecha:24/04/2023 (V2.0) Página 8 de 21

INFORME DE TASACIÓN

4.4 Principales Indicadores inmobiliarios sobre el



Variación anual del número de habitantes (Datos del INE)

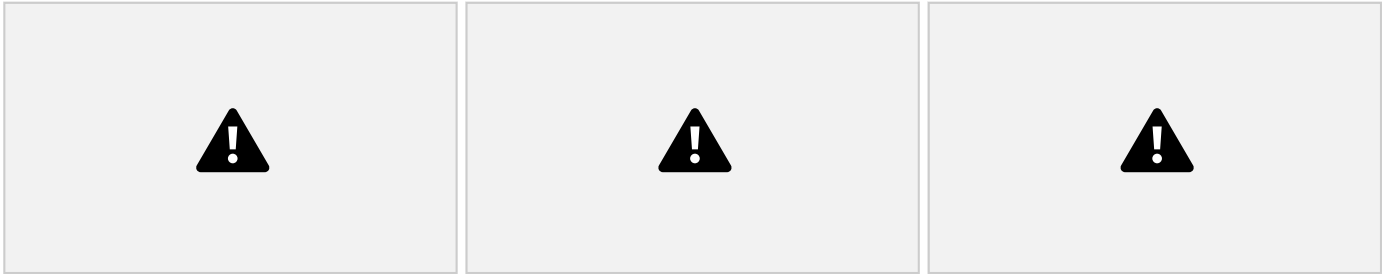
El municipio donde se ubica el inmueble tiene un incremento del -0,81% en los últimos cuatro trimestres publicados frente al incremento del -0,05% de la provincia y el incremento del -0,14% a nivel nacional.

Evolución del número de viviendas vendidas en el municipio (Datos del Ministerio de Fomento)

El número de viviendas vendidas en el municipio ha sido de 18 unidades en los últimos cuatro trimestres publicados.

Evolución del número de viviendas nuevas y usadas en el municipio (Datos del Ministerio de Fomento)

El desglose del número de viviendas vendidas en los últimos cuatro trimestres publicados en el municipio ha sido de 0 viviendas nuevas y 18 viviendas usadas.



Evolución del peso de la vivienda nueva sobre el total de vivienda vendida (Datos del Ministerio de Fomento)

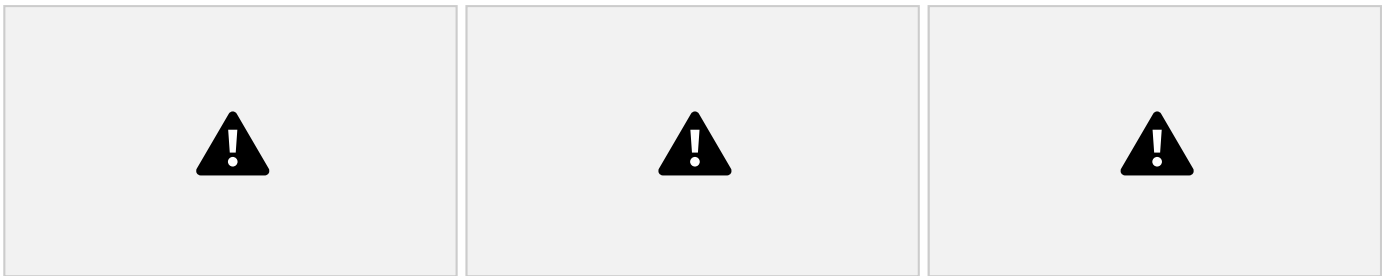
En los últimos cuatro trimestres publicados se ha vendido el 5,46% de viviendas nuevas del total de viviendas vendidas en la provincia. Ese peso de vivienda nueva supone el 0,00% en el municipio y el 9,91% a nivel nacional.

Evolución del número de viviendas vendidas por cada 1.000 habitantes (Datos del Ministerio de Fomento y del INE)

El número de viviendas vendidas por cada 1.000 habitantes en los últimos cuatro trimestres publicados en el municipio es de 5,30 viviendas, frente a las 11,15 viviendas en la provincia y las 14,23 viviendas vendidas a nivel nacional.

Evolución del peso del municipio en las viviendas vendidas en la provincia (Datos del Ministerio de Fomento)

Las viviendas vendidas en los últimos cuatro trimestres publicados en el municipio suponen el 0,12% del total de viviendas vendidas en la provincia.



Evolución del peso de la provincia en las viviendas vendidas en España (Datos del Ministerio de Fomento)

Las viviendas vendidas en los últimos cuatro trimestres publicados en la provincia suponen el 2,05% del total de viviendas vendidas en España.

Vivienda en oferta por cada 1.000 habitantes (Datos de idealista.com y del INE)

Las viviendas en oferta por cada 1.000 habitantes en el municipio es de 37,87 viviendas, frente a las 17,66 viviendas en oferta en la provincia y las 21,49 viviendas en oferta a nivel nacional.

Meses para terminar con la oferta actual según el ritmo de ventas del último año (Datos de idealista.com y del Ministerio de Fomento) Relación entre la oferta de idealista.com y las viviendas vendidas en los últimos cuatro trimestres publicados. Según esta relación la oferta actual se podría vender en 71,43 meses, frente a los 14,65 meses de la provincia y los 16,61 meses a nivel nacional

UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169

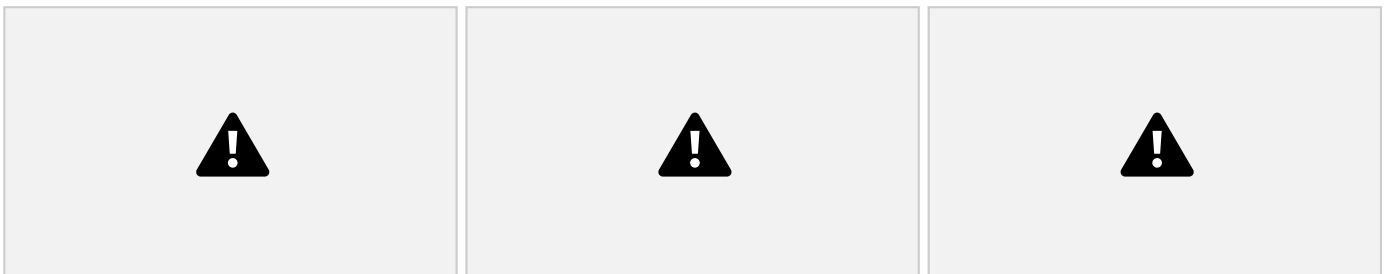
ritmo de construcción

Exp: 23-38-00462

Fecha:24/04/2023 (V2.0) Página 9 de 21

INFORME DE TASACIÓN

4.5 Principales Indicadores inmobiliarios sobre el

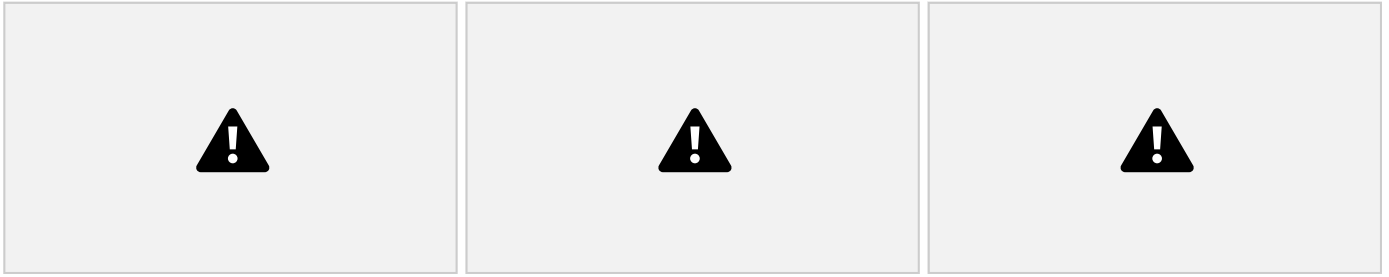


Evolución del número de viviendas iniciadas en la provincia

(Datos del Ministerio de Fomento a partir de los datos de visados de dirección de obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos) El número de viviendas iniciadas en los últimos cuatro trimestres publicados en la provincia es de 1419 viviendas.

Evolución del número de viviendas iniciadas por cada 1.000 habitantes

(Datos del Ministerio de Fomento a partir de los datos de visados de dirección de obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos y del INE) El número de viviendas iniciadas en los últimos cuatro trimestres publicados por cada 1.000 habitantes es de 1,36 viviendas en la provincia y 2,28 viviendas a nivel nacional.



Evolución del peso de la provincia en las viviendas iniciadas en España

(Datos del Ministerio de Fomento a partir de los datos de visados de dirección de obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos) Las viviendas iniciadas en los últimos cuatro trimestres publicados en la provincia suponen el 1,31% del total de viviendas iniciadas en España.

Viviendas iniciadas en el último año en la provincia desglosadas entre vivienda plurifamiliar y unifamiliar

(Datos del Ministerio de Fomento a partir de los datos de visados de dirección de obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos) En los últimos cuatro trimestres publicados en la provincia se han iniciado un 74,45% de viviendas plurifamiliares y un 25,55% de viviendas unifamiliares

Viviendas iniciadas en el último año en ESPAÑA desglosadas entre vivienda plurifamiliar y unifamiliar

(Datos del Ministerio de Fomento a partir de los datos de visados de dirección de obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos) En los últimos cuatro trimestres publicados en ESPAÑA se han iniciado un 75,42% de viviendas plurifamiliares y un 24,58% de viviendas unifamiliares

UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169

5 Descripción del inmueble

INFORME DE TASACIÓN

Exp: 23-38-00462

Fecha:24/04/2023 (V2.0) Página 10 de 21

Las principales características del inmueble atendiendo a su tipología, calidad constructiva, instalaciones, superficies y tipo de suelo, son las siguientes. Las características del inmueble se han comprobado en la visita realizada el día 24/04/2023

5.1 Descripción del edificio



El Inmueble tiene una antigüedad de **105 años** y está reformado hace **22 años**

Características del edificio

Características descriptivas Características cualitativas Características zonas coVerdaderomunes

Estado Terminado	Aparcamiento Escaso	Zona común: No Tiene	
Tipología Plantas s/rasante		0 plantas	No Tiene
	Unif. Aislada		Núm. Ascensores 0
	2 plantas		
	No		
	No		
	Zapatas corridas	Acristalamiento:	
	Cerramiento exterior:	Sencillo	
	Macizo de una hoja		
Cimentación:			
Estructura:			
Media	Muros de Carga	Carpintería exter	
Cubierta:		De Teja	Revestimiento:
	Comentarios	Enfoscado	Calidad conservación: Media

Características constructivas

Calidad conservación Media
Conserje portero No

Se valora una construcción tradicional destinada a vivienda, estructurada en dos niveles diferenciados. Actualmente se organiza internamente en tres módulos independientes, contando en conjunto con un programa de tres dormitorios y dos baños.

La vivienda original data, según consultas efectuadas, de 1916, si bien se llevó a cabo una ampliación y reforma integral hace unos 22 años aproximadamente.

Las carpinterías del módulo de más reciente creación son de PVC y doble acristalamiento, a diferencia de las del resto del inmueble, ejecutadas en madera barnizada.

UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169

Elemento reformado: **No** Años desde la reforma: **Años** Objeto de la reforma: **Integral** Años

desde la reforma de los elementos que componen el inmueble de uso residencial

INFORME DE TASACIÓN

Exp: 23-38-00462

Fecha: 24/04/2023 (V2.0) Página 11 de 21

5.2 Elementos de uso Residencial

años años

Portal y zonas comunes

~~Cocina~~ años

Baños

Ventanas: Acabados

años años

Instalaciones

años

La distribución se considera adecuada para el uso residencial considerado para calcular el valor de

mercado. **Años desde la reforma de los elementos que componen el inmueble de uso terciario**

Portal y zonas comunes_Fachada

Aire acondicionado_Otras instalaciones

Calidades Generales

años años años años

Baños

Falso techo e iluminación_Suelos

años años años

Suelo Pared Techo Calidades Acabados

Salón		Cerámico	Azulejo	
Parqué				
Pintura plástica Madera Bueno				
Dormitorios		Cerámico	Azulejo	
Baños				Tarima
Cocina				Bueno Medio Medio
Zonas Comunes Oficinas		No tiene		
Parqué	Pintura plástica			

Radiación agua	Teléfono
----------------	----------

Instalaciones				
Individual 1 Habitación				
Calefacción				
Tipo de Calefacción				
Aire Acondicionado			No	
Si				
Combustible	Propano			
Equipamiento			Circuito cerrado seguridad	
Cocina Equipada Armario				
Empotrados	Si			No, Si
	No			
			Puerta Seguridad	
			Alarma	

5.2 Características del terreno

Características del suelo

Superficie del terreno (m2) 704,08 (m2)

Orografía del terreno

Morfología del terreno

Uso de la superficie no edificada En el terreno

Ligera pendiente

Irregular

Zonas de terraza y espacios libres.

No

Falso

No	Ambiental
----	-----------

El resumen de las superficies por producto es el siguiente:

Resumen por producto

Acústica

No No

En la construcción

Otras contaminaciones **5.3 Cuadro Superficies**

Número Superficies (m2)

Uso Producto	Unidades	Útil	Constuida	CPPZC	Terrazas	Terreno
Vivienda	1	294.67	400,10	400,10		704,08
3 dormitorios	1	294,67	400,10	400,10		704,08

TOTAL 1 294,67 400,10 400,10 704,08

UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169



SUPERFICIES POR ELEMENTOS

		Dormitorios	Baños	Útil	Constuida	CPPZC	Terrazas	Terreno
1513	VUNF-Baja	3	3	294,67	400,10	400,10		704,08

TOTAL 294,67 400,10 400,10 704,08

Las características del inmueble descritas son las detectadas en la inspección ocular realizada o las reflejadas en la documentación aportada. No se han realizado pruebas para poder detectar posibles vicios ocultos.

UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169

- Consulta a la documentación y al Planeamiento



INFORME DE TASACIÓN a) Planeamiento general

La información se corresponde con: **Plan vigente**

Exp: **23-38-00462**

Fecha:24/04/2023 (V2.0) Página 13 de 21

6 Situación urbanística

Las comprobaciones urbanísticas se han realizado mediante

Cumplimiento normativo			Figura	Estado	Fecha Publicación
Planificación supramunicipal					
Planificación general	Normas Subsidiarias	Aproba			25-08-2000
Modificación puntual	No				

El inmueble no cumple la normativa urbanística, pero no existe expediente de infracción urbanística.

b) Calificación y parámetros urbanísticos

Las Ordenanzas municipales establecen los siguientes parámetros:

Concepto	Dato	Concepto	Dato
Superficie neta de parcela mínima		Ocupación	
Edificabilidad (m ²)		Fondo máximo	
Edificabilidad (coef.)		Número de plantas	
Número de viviendas		Altura máxima	
	m ²	Número de garajes	
	m ²		
	m ² /m ² s Ud.		
	m ²		

Usos permitidos según las Ordenanzas Municipales:

Uso característico:

Comentarios	Uso Permitido Prohibido		Uso Permitido Prohibido	
	SI	NO	SI	NO
Residencial	SI	NO	NO	SI
Industrial	NO	SI	NO	SI
Terciario comercial	NO	SI	NO	SI
Terciario oficinas	NO	SI	SI	NO

Vivienda en suelo rústico potencialmente productivo.

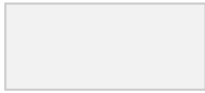
Cuenta con certificado de prescripción urbanística de las posibles infracciones urbanísticas emitido por el Ayuntamiento de El Tanque con fecha 10/11/2017.

El uso principal es el agrícola y ganadero, siendo compatibles las intervenciones para recuperación de viviendas tradicionales, sin aumento de volumetría.

UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169

los siguientes métodos: **Método del Coste**



INFORME DE TASACIÓN

Exp: 23-38-00462

Fecha:24/04/2023 (V2.0) Página 14 de 21

7.- Datos y cálculos de los valores técnicos

Para el cálculo de los valores técnicos del informe se han utilizado

Método utilizado para el cálculo del Valor de Reemplazamiento del inmueble, tanto el Valor de Reemplazamiento Bruto como el Neto. En los inmuebles en construcción o proyecto se utilizará para el cálculo del Valor Actual .

Los valores calculados por el Método del Coste en el informe son:

- Valor de Reemplazamiento Bruto 450.998,72€ - Valor de Reemplazamiento Neto 386.391,67€

Método de Comparación

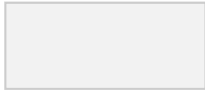
Método utilizado para el cálculo del Valor de Mercado de los diferentes productos que forman el inmueble valorado. El cálculo se podrá realizar tanto para el Valor de Mercado en Venta como para el Valor en Mercado en Renta .

Los valores calculados por el Método de Comparación en el informe son:

- COMPARABLES DE VIVIENDAS EN SUELO RUSTICO 513.772,00 €

UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169



INFORME DE TASACIÓN

Para el cálculo del Valor de Reemplazamiento se han utilizado los siguientes parámetros

Exp: 23-38-00462

Fecha:24/04/2023 (V2.0) Página 15 de 21

7.1 Método del coste

Uso Superficie R. Suelo C. Const. OGN Deprec. V.R. Bruto V.R. Neto (m2) (€/m2) (€/m2) (%) (%) (€) (€)

Vivienda Unifamiliar 400,10 50,70 925,00 16,38 15,00 450.998,72 386.391,67 **Total 400,10 450.998,72 386.391,67**

El desglose de los Otros Gastos Necesarios es el siguiente:

Concepto

Unidad Cuantía Se aplica a: Importe (% ó €) (€)

Gastos de postventa % 0,10 Valor del Inmueble 550,00 Dirección de ejecución (Arq. Técnico) % 1,25 Coste de Ejecución 4.626,15
Dirección de obra (Arq. Superior) % 1,25 Coste de Ejecución 4.626,15 Honorarios de Proy. de Ejecución % 1,25 Coste de Ejecución
4.626,15 Honorarios de Proy. Básico % 1,25 Coste de Ejecución 4.626,15 Gastos de administración € 40,00 Duración Obra 480,00
Contratos de suministros % 1,00 Coste de Ejecución 3.700,92 Plusvalía % 0,10 Valor del Inmueble 550,00 Gastos de comisión de
apertura % 0,50 Importe Hipotecado 2.200,00 Gastos de notario y registro (DH) % 0,10 Valor del Inmueble 550,00 Gastos de notario y
registro (Financ) % 0,10 Crédito más Intereses 741,82 Gastos de notario y registro (Cont) % 0,10 Coste de Ejecución 370,09 Gastos
de notario y registro (suelo) % 0,10 Valor del Suelo Estimado 20,28 AJD (División Horizontal) % 0,75 Valor del Inmueble 4.125,00 AJD
(Hipoteca) % 0,00 Crédito más Intereses 0,00 AJD (Construcción) % 0,75 Coste de Ejecución 2.775,69 AJD (Suelo) % 0,75 Valor del
Suelo Estimado 152,13 Licencia de Primera Ocupación % 0,50 Coste de Ejecución 1.850,46 Permiso de paso de carruajes % 0,05
Coste de Ejecución 185,04 Impuesto de la Licencia de actividad % 0,00 Coste de Ejecución 0,00 Tasas de la licencia de actividad %

0,00 Coste de Ejecución 0,00 ICIO % 3,00 Coste de Ejecución 11.102,77 Tasas de la licencia de Obras % 2,00 Coste de Ejecución 7.401,85 Levantamiento topográfico % 0,10 Coste de Ejecución 370,09 Estudio Geotécnico % 0,20 Coste de Ejecución 740,18 Seguro de responsabilidad civil % 0,30 Coste de Ejecución 1.110,27 Seguro Decenal % 0,30 Coste de Ejecución 1.110,27 OCT % 0,30 Coste de Ejecución 1.110,27 Coordinador de Seguridad y Salud % 0,25 Coste de Ejecución 925,23 **Total 16,38 % 60.621,15€**

UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169

TASACIÓN

Exp: 23-38-00462

Fecha:24/04/2023 (V2.0) Página 16 de 21

7.2 Método de comparación

INFORME DE

Para la aplicación del Método de Comparación se ha realizado un análisis del segmento del mercado inmobiliario de comparables que, por sus cualidades y características, más se asemejan al inmueble tasado. Los comparables seleccionados tras el análisis realizado y utilizados en el proceso de homogeneización se incluyen en el Anexo I del presente documento.

Se describen a continuación el o los Métodos de Comparación utilizados para el cálculo de los valores de los productos inmobiliarios analizados en el informe.

7.2.1 COMPARABLES DE VIVIENDAS EN SUELO RUSTICO

Para la aplicación del Método de Comparación se ha realizado una selección de comparables en el entorno próximo del inmueble valorado en atención a su semejanza en sus principales características. La ubicación de los comparables seleccionados es la siguiente:



Principales características

Entre la información de mercado disponible hemos seleccionado aquellas ofertas o compraventas que corresponden a inmuebles que pueden considerarse comparables al inmueble valorado. Entendemos que un inmueble es comparable si es una alternativa de compra para alguien que se planteara comprar el inmueble valorado. De cada comparable se han obtenido, al menos, 25 características (varía en función de la tipología del comparable) que se indican en detalle en el anexo I y sus direcciones completas lo que ha permitido su georeferenciación. De entre las características obtenidas hemos elegido para la homogeneización aquellas que entendemos explican mejor las diferencias entre los precios obtenidos. Teniendo en cuenta el conjunto de comparables que hemos localizado y seleccionado para la homogeneización hemos utilizado las cualidades y características del producto inmobiliario descritas en el Anexo I del documento. Las seis primeras por orden de importancia son:

- Variable 1: Superficie Adoptada - Variable 4: Reforma

- Variable 2: Superficie de Terreno - Variable 5: Distancia a un punto singular - Variable 3: Edad - Variable 6: Distancia al autobús Los comparables seleccionados para el método de comparación tienen los siguientes valores de las características y cualidades utilizadas en la homogeneización. La importancia considerada en la homogeneización de las variables descritas se ordenan de izquierda a derecha (se describen todas las variables utilizadas en el Anexo 1):

Ubicación Dirección Variables Unitario Oferta

En el plano Superficie -Adoptada ~~Edad~~ (€/m²) (~~€~~) ~~Reforma~~ -Distancia a -un punto
Superficie -de Terreno

UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169

Exp: 23-38-00462

Fecha:24/04/2023 (V2.0) Página 17 de 21

INFORME DE TASACIÓN

Ubicación Dirección Variables Unitario Oferta

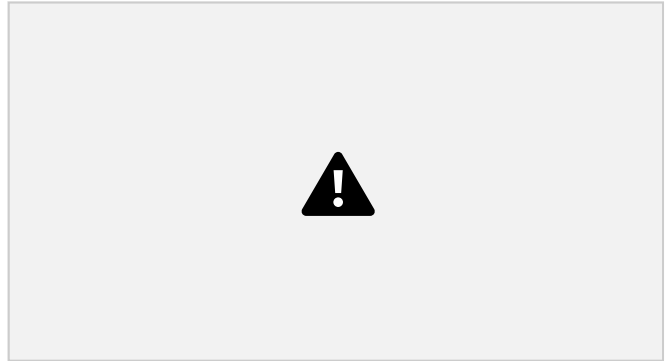
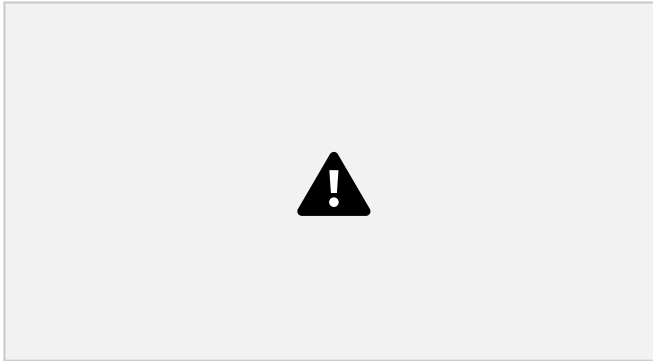
En el plano VAL	Datos de la valoración	Superficie Adoptada	Superficie de Terreno	Edad	Reforma	Distanci a a un punto	(€/m ²)	(€)
		400,10	704,08	105,00	22,00	24,91		
A	CALVO SOTELO	252,00	415,00	21,00	21,00	22,41	872,86	219.960,00
B	CASERIO MONTIEL	260,00	1.100,00	25,00	25,00	17,67	1.211,15	314.900,00
C	CASERIO MIRADERO	200,00	1.000,00	21,00	21,00	15,88	1.551,00	310.200,00
D	LLANITO PERERA	200,00	1.800,00	34,00	34,00	17,34	822,50	164.500,00

E	CONDA	406,00	2.000,00	35,00	35,00	11,19	995,10	404.012,00
F	PARROCO DOMINGO ALVAREZ CA		700,00	21,00	21,00	23,39	989,30	282.940,00
G	ERILLAS	369,00	690,00	35,00	35,00	16,55	1.592,14	587.500,00

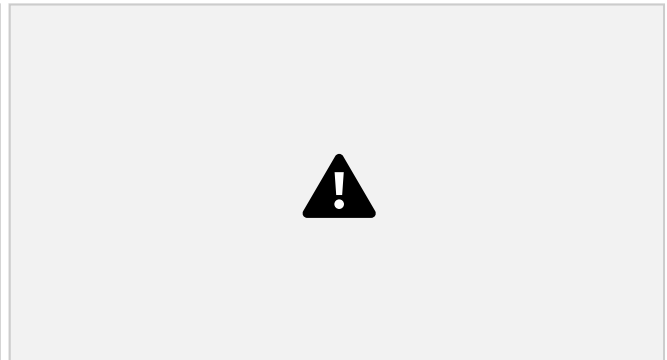
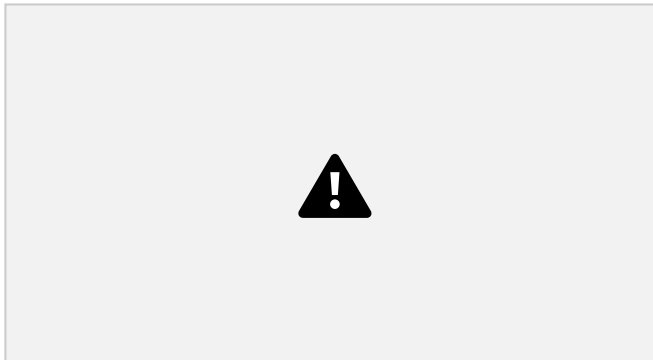
H ARQUITECTO MARRERO 250,00 350,00 30,00 30,00 30,86 1.598,00 399.500,00 **Proceso de Homogenización**

Para el cálculo del valor de mercado de inmueble vamos a homogeneizar los comparables en función de las principales características descritas en el punto anterior. Para ello analizamos la línea de tendencia de la gráfica de dispersión de la muestra seleccionada (se incluyen todas las gráficas en el Anexo 1):

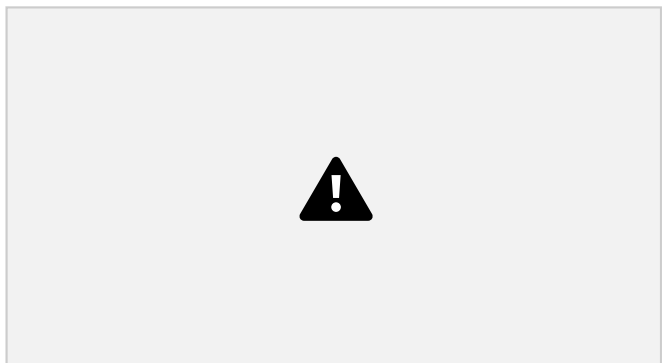
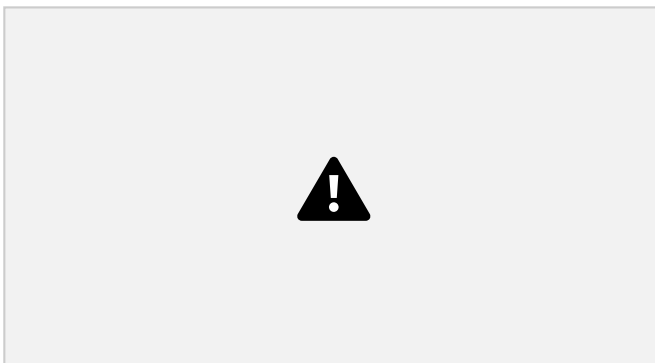
Superficie Adoptada Superficie de Terreno



Edad Reforma



Distancia a un punto singular Distancia al autobús



UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169

Homogeneizamos los comparables seleccionados en función de las líneas de tendencia observadas y obtenemos:

INFORME DE TASACIÓN

Exp: 23-38-00462

Fecha:24/04/2023 (V2.0) Página 18 de 21

Ubicación Dirección Variables Oferta

En el plano	Pendiente	Superficie Adoptada 1.245,45	Superficie de Terreno -72,93	Edad 5.584,33	Reforma 0,00	Distancia a a un punto -260,02	Inicial	Homogeneiz.
A	CALVO SOTELO	184.451,67	-21.083,81	78.180,73	0,00	-650,06	219.960,00	547.673,92
B	CASERIO MONTIEL	174.488,04	28.876,10	55.843,38	0,00	-1.882,59	314.900,00	513.772,36
C	CASERIO MIRADERO	249.215,26	21.582,68	78.180,73	0,00	-2.348,04	310.200,00	586.718,63
D	LLANITO PERERA	249.215,26	79.930,05	5.584,33	0,00	-1.968,40	164.500,00	535.530,06
E	CONDA	-7.348,17	94.516,89	0,00	0,00	-3.567,56	404.012,00	529.017,05
F	PARROCO DOMINGO ALVARO CASTILLO	142.106,25	-297,57	78.180,73	0,00	-395,24	282.940,00	517.683,00
G	ERILLAS	38.733,60	-1.026,91	0,00	0,00	-2.173,82	587.500,00	659.483,78

H ARQUITECTO MARRERO ~~106.942,58~~ -25.824,54 27.921,69 0,00 1.547,15 399.500,00 592.004,23

Las principales variables estadísticas de la muestra son:

Datos estadísticos de la muestra de comparables Antes Homogen. Despues Homogen.

Precio máximo	587.500,00	659.483,78
Precio mínimo	164.500,00	513.772,36
Media simple	335.439,00	560.235,38
Mediana	312.550,00	541.601,99
Desviación típica	130.225,83	49.674,82

El valor de mercado del inmueble estará en la zona de precios en la que coinciden oferta y demanda. Usando como estimación de la oferta los inmuebles publicados en los principales portales inmobiliarios y como estimación de la demanda el número de ventas publicado por los distintos organismos oficiales (por ejemplo para el caso de viviendas los datos publicados por el Colegio de Registradores de la Propiedad), los precios de compra se deberían formar en el 5,56% inferior de los precios de oferta.

Valor de Mercado por Comparación (Vivienda Unifamiliar en Venta) 513.772,00 €

7.3 Método del Valor Residual Estático

El cálculo del valor del suelo por el Método Residual Estático se realiza mediante la siguiente fórmula:

$$V_s = (VM * (1 - b) - (CC + OGN))$$

Para el cálculo se han adoptado los siguientes parámetros:

Método Estático Total (€)

Valor de mercado nuevo Margen promotor	Valor del suelo	60.621,15
Coste construcción Otros gastos necesarios Intereses	Resultados (VM) (b) (CC) (OGN) (Int.)	20.285,07
	Margen en%	550.000,00
	18,00	99.000,00 370.092,50

Resultado de los valores calculados es:

VALOR DEL SUELO 20.285,07

UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169

Libre

INFORME DE TASACIÓN

Titulares Registrales

8 Limitaciones del dominio y Titularidad registral

Los titulares registrales de las fincas valoradas según la documentación aportada son:

Exp: 23-38-00462

Fecha:24/04/2023 (V2.0) Página 19 de 21

La situación del inmueble es:

- Posesión del inmueble: **Plena propiedad** - Situación legal: **Inmueble**

Titular 2

Titular 3

Finca Titular 1

	Nombre	Propied. (%)	Nombre	Propied. (%)	Nombre	Propied. (%)
1513	JOSE LUIS RODRIGUEZ RODRIGUEZ	50,00	ROSA AMELIA ALVAREZ ALONSO	50,00		

UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169

VALORES CALCULADOS

INFORME DE TASACIÓN

Exp: 23-38-00462

Fecha:24/04/2023 (V2.0) Página 20 de 21

9 Resumen de valores

Valor de Mercado calculado por el Método de Comparación 513.772,00 € Valor de Reemplazamiento bruto calculado por el Método del Coste 450.998,72 € Valor de Reemplazamiento neto calculado por el Método del Coste 386.391,67 €

VALOR DE TASACIÓN €

El Valor de Tasación se corresponde con el Valor de Mercado calculado por el Método de Comparación

VALOR HIPOTECARIO 513.772,00€

El valor de la tasación tiene los siguientes condicionantes y advertencias:

ADVERTENCIAS

- No figura la superficie construida del inmueble en la descripción registral, constando además una descripción antigua del inmueble. Se recomienda llevar a cabo la inscripción registral de las características actuales del inmueble y superficie construida del mismo en los términos del presente informe.

Valor a efectos de asegurar el inmueble:

- La pérdida de valor que produciría en caso de destrucción total del inmueble 493.486,93€ - El coste de construcción a nuevo 430.713,65€

DESGLOSE DE VALORES POR USOS

Uso	Elementos (Ud)	Superficie	V.Suelo	CC+	OGN	V.Reemplaz.	V.Mercado (m2)	(€)	(€)	(€)	(€)		
Vivienda Unifamiliar	1	400,10	20.285,07	430.713,65	450.998,72	513.772,00	Total	1	400,10	20.285,07	430.713,65	450.998,72	513.772,00

DESGLOSE DE VALORES POR ELEMENTOS

Nº de Finca	Descripción	Superficie (m²)	VR.Netto (€)	V.Mercado (€)	V. Tasación (€) (€/m²)	V.Seg. ECO Unitario
1513	VUNF-Baja	400,10	386.391,67	513.772,00	430.713,65	513.772,00
			1.284,11			

Valores Finales (Valor Reemplazamiento Bruto)

Finca Descripción Valores del Seguro

Valores Finales Valor

		Suelo	C. Const.	OGN	V. Reemp.	Liquidac.	ECO	RD
1513	VUNF-Baja	20.285,07	370.092,50	60.621,15	450.998,72	0,00	430.713,65	493.486,93

TOTAL 20,285.07 370,092.50 60,621.15 450,998.72 0.00 430,713.65 493,486.93

Resumen de valores calculados

Finca Descripción Resultados

Valores Calculados Comparac

		VML	Actualización	Residual	Comparación	Ajustado	V.Tasación	V.Hipotecario
1513	VUNF-Baja	0,00	0,00	0,00	513.772,00	513.772,00	513.772,00	513.772,00

TOTAL 0.00 0.00 0.00 513,772.00 513,772.00 513,772.00 513,772.00

INFORME DE TASACIÓN

UVE VALORACIONES, S.A., no se hace responsable de los posibles vicios ocultos del inmueble. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 24/04/2023.



Firmado: Firmado:

Manuel López-Quiroga Rodríguez En
representación de:

UVE VALORACIONES, S.A.
Carmen Nieves Rosales Pérez
Arquitecta Técnica

Fecha de visita:

24/04/2023

Fecha certificado **24/04/2023**

24/10/2023

Fecha caducidad

10 Observaciones

Se valora una construcción tradicional destinada a vivienda, estructurada en dos niveles diferenciados. Actualmente se organiza internamente en tres módulos independientes, contando en conjunto con un programa de tres dormitorios y dos baños. La vivienda original data, según consultas efectuadas, de 1916, si bien se llevó a cabo una ampliación y reforma integral hace unos 22 años aproximadamente.

Las carpinterías del módulo de más reciente creación son de PVC y doble acristalamiento, a diferencia de las del resto del inmueble, ejecutadas en madera barnizada.

La vivienda cuenta con certificado de prescripción urbanística y cédula de habitabilidad, según documentación aportada y adjunta al presente informe.

UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169

SUELO RUSTICO": Principales Características

Exp: 23-38-00462

Fecha:24/04/2023 (V2.0) Página 1 de 5

Anexo I COMPARABLES

Método de Comparación "COMPARABLES DE VIVIENDAS EN

Vivienda
Unifamiliar

Uso:

Mercado: Inmuebles en venta

Ubicación Dirección Variables Unitario Oferta

En el plano		Superficie Adoptada	Superficie de Terreno	Edad	Reforma	Distancia a un punto	(€)	(€)
VAL	Datos de la valoración	400,10	704,08	105,00	22,00	24,91		
A	CALVO SOTELO	252,00	415,00	21,00	21,00	22,41	872,86	219.960,00
B	CASERIO MONTIEL	260,00	1.100,00	25,00	25,00	17,67	1.211,15	314.900,00
C	CASERIO MIRADERO	200,00	1.000,00	21,00	21,00	15,88	1.551,00	310.200,00
D	LLANITO PERERA	200,00	1.800,00	34,00	34,00	17,34	822,50	164.500,00
E	CONDA	406,00	2.000,00	35,00	35,00	11,19	995,10	404.012,00
F	PARROCO DOMINGO ALVAR CASTIL	286,00	700,00	21,00	21,00	23,39	989,30	282.940,00
G	ERILLAS	369,00	690,00	35,00	35,00	16,55	1.592,14	587.500,00
H	ARQUITECTO MARRERO	250,00	350,00	30,00	30,00	30,86	1.598,00	399.500,00

Ubicación Dirección Variables Unitario Oferta

En el plano		Distancia al autobús	Distancia al ferrocarril/m	Distancia de Punto	Superficie de Terraza	Dormitorios	(€)	(€)
VAL	Datos de la valoración	0,41	0,00		0,00	3,00		
A	CALVO SOTELO	0,12	0,00	0,00	0,00	6,00	872,86	219.960,00
B	CASERIO MONTIEL	0,89	0,00	0,00	0,00	4,00	1.211,15	314.900,00
C	CASERIO MIRADERO	1,13	0,00	0,00	0,00	4,00	1.551,00	310.200,00
D	LLANITO PERERA	0,24	0,00	0,00	0,00	4,00	822,50	164.500,00
E	CONDA	0,07	0,00	0,00	0,00	4,00	995,10	404.012,00
F	PARROCO DOMINGO ALVAR CASTIL	0,42	0,00	0,00	0,00	6,00	989,30	282.940,00
G	ERILLAS	0,25	0,00	0,00	0,00	5,00	1.592,14	587.500,00
H	ARQUITECTO MARRERO	0,25	0,00	0,00	0,00	4,00	1.598,00	399.500,00

Ubicación Dirección Variables Unitario Oferta

En el plano		Baños	Piscina	Inst. Deportivas	Calidad Constructiva	Estado	(€)	(€)
VAL	Datos de la valoración	3,00	0,00	0,00	3,00	3,00		
A	CALVO SOTELO	2,00	0,00	3,00	3,00	3,00	872,86	219.960,00
B	CASERIO MONTIEL	3,00	0,00	3,00	3,00	3,00	1.211,15	314.900,00
C	CASERIO MIRADERO	2,00	0,00	3,00	3,00	3,00	1.551,00	310.200,00
D	LLANITO PERERA	2,00	0,00	3,00	3,00	3,00	822,50	164.500,00
E	CONDA	3,00	0,00	3,00	3,00	3,00	995,10	404.012,00
F	PARROCO DOMINGO ALVAR CASTIL	4,00	0,00	3,00	3,00	3,00	989,30	282.940,00
G	ERILLAS	3,00	0,00	3,00	3,00	3,00	1.592,14	587.500,00
H	ARQUITECTO MARRERO	4,00	0,00	3,00	3,00	3,00	1.598,00	399.500,00

Ubicación Dirección Variables Unitario Oferta

En el plano		Aire acondicionado	Calefacción	Vistas	Ascensor	Otras Zonas Comunes	(€)	(€)
VAL	Datos de la valoración	1,00	1,00	3,00	0,00	0,00		
A	CALVO SOTELO	0,00	0,00	3,00	0,00	0,00	872,86	219.960,00
B	CASERIO MONTIEL	0,00	0,00	3,00	0,00	0,00	1.211,15	314.900,00
C	CASERIO MIRADERO	0,00	0,00	3,00	0,00	0,00	1.551,00	310.200,00
D	LLANITO PERERA	0,00	0,00	3,00	0,00	0,00	822,50	164.500,00
E	CONDA	0,00	0,00	3,00	0,00	0,00	995,10	404.012,00
F	PARROCO DOMINGO ALVAR CASTIL	0,00	0,00	3,00	0,00	0,00	989,30	282.940,00

Otras Zonas Comunes



UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169

SUELO RUSTICO": Pendientes Uso: Vivienda Unifamiliar

Exp: 23-38-00462

Fecha:24/04/2023 (V2.0) Página 3 de 5

Anexo I COMPARABLES

Proceso de Homogenización "COMPARABLES DE VIVIENDAS EN

Inmuebles en
venta

Mercado:

Ubicación Variables

En el plano		Superficie Adoptada	Superficie de Terreno	Edad	Reforma	Distancia a un punto	Distancia al autobús	Distancia al	Distancia de Punto	Superficie de Terraza	Dormitorios
	Pendiente	1.245,45	-72,93	5.584,33	0,00	-260,02	121.776,20	0,00	0,00	0,00	-16.966,71
A	CALVO SOTELO	184.451,67	-21.083,81	78.180,73	0,00	-650,06	35.315,10	0,00	0,00	0,00	33.933,43
B	CASERIO MONTIEL	174.488,04	28.876,10	55.843,38	0,00	-1.882,59	-58.452,57	0,00	0,00	0,00	0,00
C	CASERIO MIRADERO	249.215,26	21.582,68	78.180,73	0,00	-2.348,04	-87.678,86	0,00	0,00	0,00	0,00
D	LLANITO PERERA	249.215,26	79.930,05	5.584,33	0,00	-1.968,40	20.701,95	0,00	0,00	0,00	0,00
E	CONDA	-7.348,17	94.516,89	0,00	0,00	-3.567,56	41.403,91	0,00	0,00	0,00	0,00

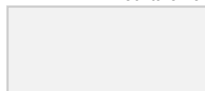
F	PARROCO DOMINGO ALVAR CASTIL	142.106,25	-297,57	78.180,73	0,00	-395,24	-1.217,76	0,00	0,00	0,00	33.933,43
G	ERILLAS	38.733,60	-1.026,91	0,00	0,00	-2.173,82	19.484,19	0,00	0,00	0,00	16.966,71
H	ARQUITECTO MARRERO	186.942,58	-25.824,54	27.921,69	0,00	1.547,15	19.484,19	0,00	0,00	0,00	0,00

Ubicación Variables

En el plano		Baños	Piscina	Insta. Deportivas	Calidad Constructiva	Estado	Aire acondicionado	Calefacción	Vistas	Ascensor	Otras Zonas
	Pendiente	17.566,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A	CALVO SOTELO	17.566,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B	CASERIO MONTIEL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C	CASERIO MIRADERO	17.566,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D	LLANITO PERERA	17.566,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E	CONDA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F	PARROCO DOMINGO ALVAR CASTIL	-17.566,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
G	ERILLAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H	ARQUITECTO MARRERO	-17.566,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169



Anexo I COMPARABLES

SUELO RUSTICO": Comparables

Exp: 23-38-00462

Fecha:24/04/2023 (V2.0) Página 4 de 5

Método de Comparación "COMPARABLES DE VIVIENDAS EN

Vivienda

Unifamiliar

Inmuebles en

Uso: venta

Mercado:

VIVIENDA UNIFAMILIAR	Calle Num	Piso C.Posta. Municipio	Provincia Oferta en	Num. Dormitorios
Num 0	CALVO SOTELO	2	38435 Santa Cruz de Tenerife	Venta 6
Estado inmueble	Terminado	Superficie de parcela	ICOD DE LOS VINOS 0	
Edad del edificio Última reforma	21	Instalaciones deportivas Aire acondicionado	NO NO SI	Oferta (€) 252,00
Calidad constructiva	Medio	Vistas	SI	Corrección 234000,00 219.960,00 872,86
Tipología	Unif. Aislada NO	Exterior	Num. Baños	Unitario (€/m2)
Trastero		SI	Superficie Construida (m2)	2
Fecha	24/04/2023	Fuente	API	219.960,00
Observaciones			Oferta corregida	
VIVIENDA UNIFAMILIAR	Calle Num	Piso C.Posta. Municipio	Provincia	Num. Dormitorios
Num 1	CASERIO MONTIEL	6	38438 Santa Cruz de Tenerife	Venta 4
Estado inmueble	Terminado	Superficie de parcela	ICOD DE LOS VINOS 0	
Edad del edificio Última reforma	Calidad constructiva	Trastero	25	Unif. Aislada NO acondicionado Calefacción
	Tipología	25	Medio	Instalaciones deportivas Aire Vistas

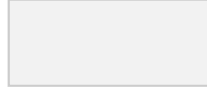
Exterior	NO NO SI	Superficie Construida (m2)	Corrección	260,00	1.211,15
SI	SI	Oferta (€)	Unitario (€/m2)	335000,00 314.900,00	
Fecha	Num. Baños				
Observaciones	24/04/2023 Fuente	API		314.900,00	
		Oferta corregida			
	Calle	Oferta en			
	Num				
	Piso C.Posta.				
	Municipio				
	Provincia				

VIVIENDA UNIFAMILIAR	CASERIO MIRADERO	61	38438	Santa Cruz de Tenerife	Num. Dormitorios
Num 2	Terminado	Superficie de parcela	ICOD DE LOS VINOS 0	Tenerife	Venta 4
Estado inmueble					
Edad del edificio Última reforma	21	Instalaciones deportivas Aire acondicionado Calefacción	NO NO SI	Oferta (€)	200,00
Calidad constructiva	Medio	Vistas	SI	Corrección	330000,00 310.200,00
Tipología	Unif. Aislada NO	Exterior	Num. Baños	Unitario (€/m2)	1.551,00
Trastero		SI	Superficie Construida (m2)	2	
Fecha	24/04/2023 Fuente	API		310.200,00	
Observaciones		Oferta corregida			
	Calle	Oferta en			
	Num				
	Piso C.Posta.				
	Municipio				
	Provincia				

VIVIENDA UNIFAMILIAR	LLANITO PERERA	8	38438	Santa Cruz de Tenerife	Num. Dormitorios
Num 3	Terminado	Superficie de parcela	ICOD DE LOS VINOS 0	Tenerife	Venta 4
Estado inmueble					
Edad del edificio Última reforma	34	Instalaciones deportivas Aire acondicionado Calefacción	NO NO SI	Oferta (€)	200,00
Calidad constructiva	Medio	Vistas	SI	Corrección	175000,00 164.500,00 822,50
Tipología	Unif. Aislada NO	Exterior	Num. Baños	Unitario (€/m2)	
Trastero		SI	Superficie Construida (m2)	2	
Fecha		Oferta corregida			
Observaciones		164.500,00			
24/04/2023 Fuente					
API					

UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169



Anexo I

COMPARABLES

Exp: 23-38-00462

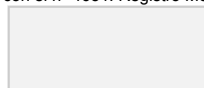
Fecha:24/04/2023 (V2.0) Página 5 de 5

	Calle	Provincia			
	Num	Oferta en			
	Piso C.Posta.				
	Municipio				
VIVIENDA UNIFAMILIAR	CONDA	1	38428	Santa Cruz de Tenerife	Num. Dormitorios
Num 4	Terminado	Superficie de parcela	REALEJOS, LOS 0	Tenerife	Venta 4
Estado inmueble					
Edad del edificio Última reforma	35	Instalaciones deportivas Aire acondicionado Calefacción	NO NO SI	Oferta (€)	406,00
Calidad constructiva	Medio	Vistas	SI	Corrección	429800,00 404.012,00 995,10
Tipología	Unif. Aislada NO	Exterior	Num. Baños	Unitario (€/m2)	
Trastero		SI	Superficie Construida (m2)	3	
Fecha	24/04/2023 Fuente	API		404.012,00	
Observaciones		Oferta corregida			
	Municipio	ICOD DE LOS VINOS	Terminado 21	Exterior	Oferta (€)
	Provincia	Santa Cruz de Tenerife	21	0	Corrección
	Oferta en	Venta	Medio	SI	Unitario (€/m2)
	Num 5	Estado inmueble Edad del edificio Última reforma	Unif. Aislada NO	NO NO SI	6
VIVIENDA UNIFAMILIAR	PARROCO DOMINGO	Calidad constructiva	Superficie de parcela	SI	4
Calle	ALVAREZ CASTILLO 1	Tipología	Instalaciones deportivas Aire acondicionado Calefacción	Num. Dormitorios	286,00
Num	38435	Trastero	Vistas	Num. Baños	301000,00 282.940,00 989,30
Piso C.Posta.				Superficie Construida (m2)	

Fecha	24/04/2023	Fuente	API	282.940,00		
Observaciones			Oferta corregida			
	Calle		Oferta en			
	Num					
	Piso C.Posta.					
	Municipio					
	Provincia					
VIVIENDA UNIFAMILIAR						
Num 6	Estado inmueble	ERILLAS Terminado	Superficie de parcela	38290	Santa Cruz de Tenerife	Num. Dormitorios
		20		ROSARIO, EL 0	Tenerife	Venta 5
Edad del edificio Última reforma	35	Instalaciones deportivas Aire acondicionado Calefacción	NO NO SI	Oferta (€)		369,00
Calidad constructiva	35	Vistas	SI	Corrección		625000,00 587.500,00
Tipología	Medio	Exterior		Unitario (€/m2)		1.592,14
Trastero	Unif. Aislada NO	SI		Superficie Construida (m2)	3	
Fecha	24/04/2023	Fuente	API	587.500,00		
Observaciones			Oferta corregida			
	Calle		Oferta en			
	Num					
	Piso C.Posta.					
	Municipio					
	Provincia					
VIVIENDA UNIFAMILIAR						
Num 7	Estado inmueble	MARRERO	Superficie de parcela	GRANADILLA DE	Santa Cruz de Tenerife	
	ARQUITECTO	7	38616	ABONA	Venta	
	Trastero		0		Num. Baños	4
Edad del edificio Última reforma	Terminado 30	Instalaciones deportivas Aire acondicionado Calefacción	SI		Superficie Construida (m2)	4
Calidad constructiva	30	Vistas	NO NO SI	Oferta (€)		250,00
Tipología	Medio	Exterior	SI	Corrección		425000,00 399.500,00
	Unif. Aislada NO			Unitario (€/m2)		1.598,00
Fecha	24/04/2023	Fuente	API			
Observaciones						

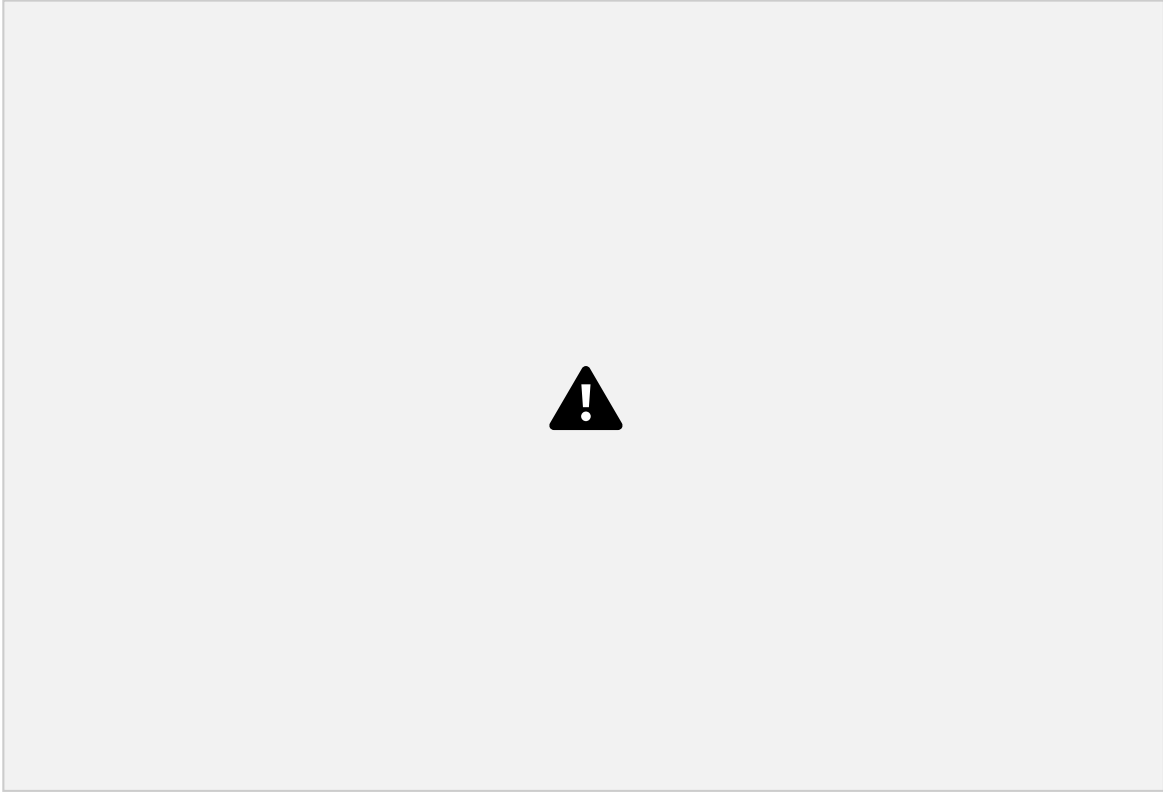
UVE VALORACIONES, S.A.
Oferta corregida
399.500,00

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169

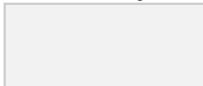


Anexo II DOCUMENTOS

Exp: 23-38-00462
Fecha: 24/04/2023 (V2.0)
Página 1 de 39

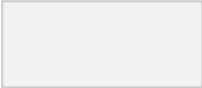


Plano de Situación

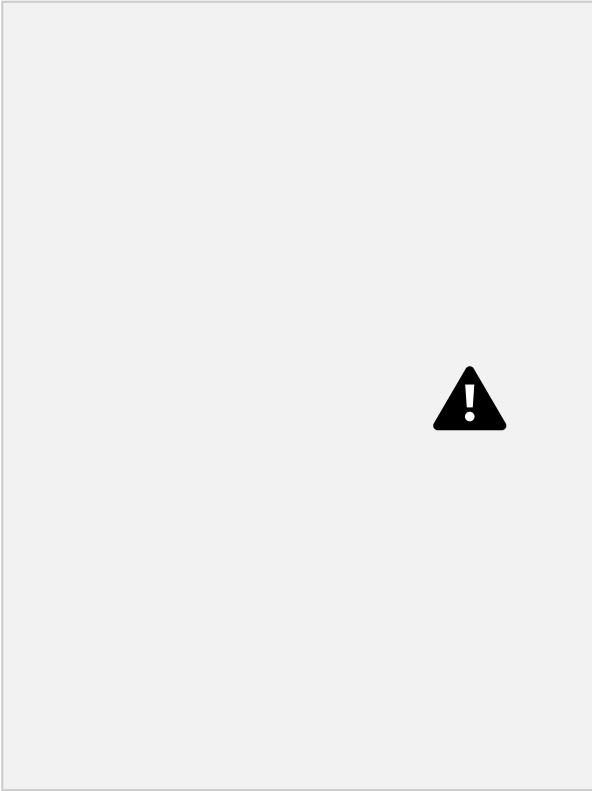




Plano de Situación



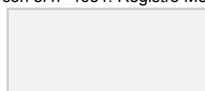
Anexo II DOCUMENTOS



UVE VALORACIONES, S.A.
Exp: 23-38-00462
Fecha:24/04/2023 (V2.0) Página 3 de 39

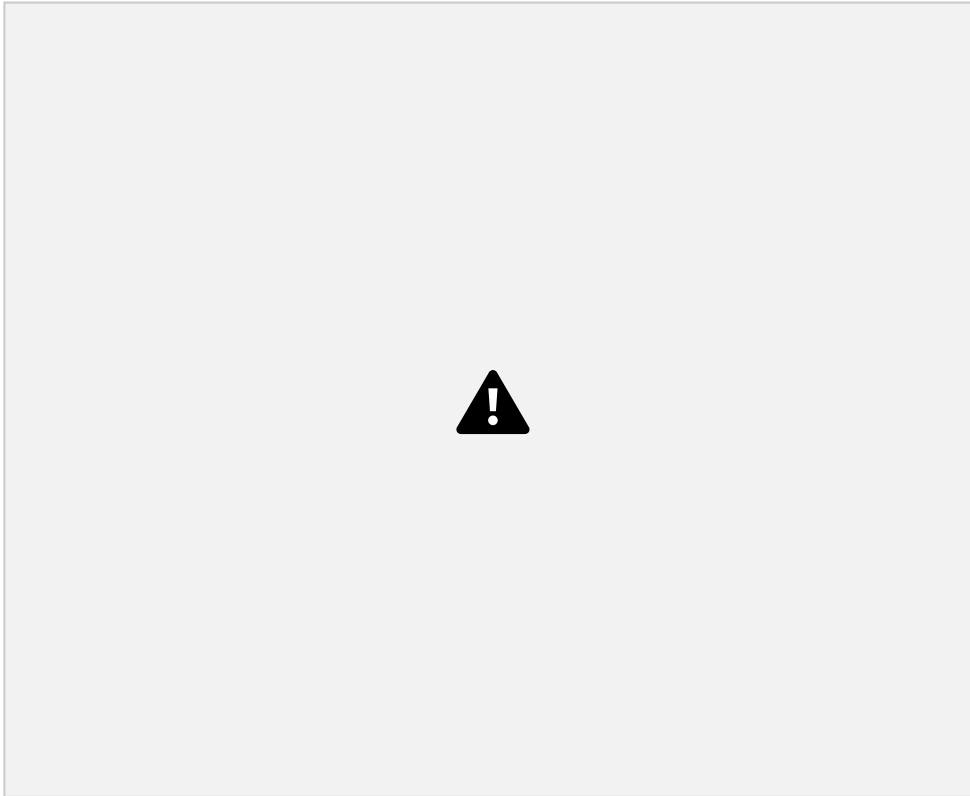
Plano de Situación

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169

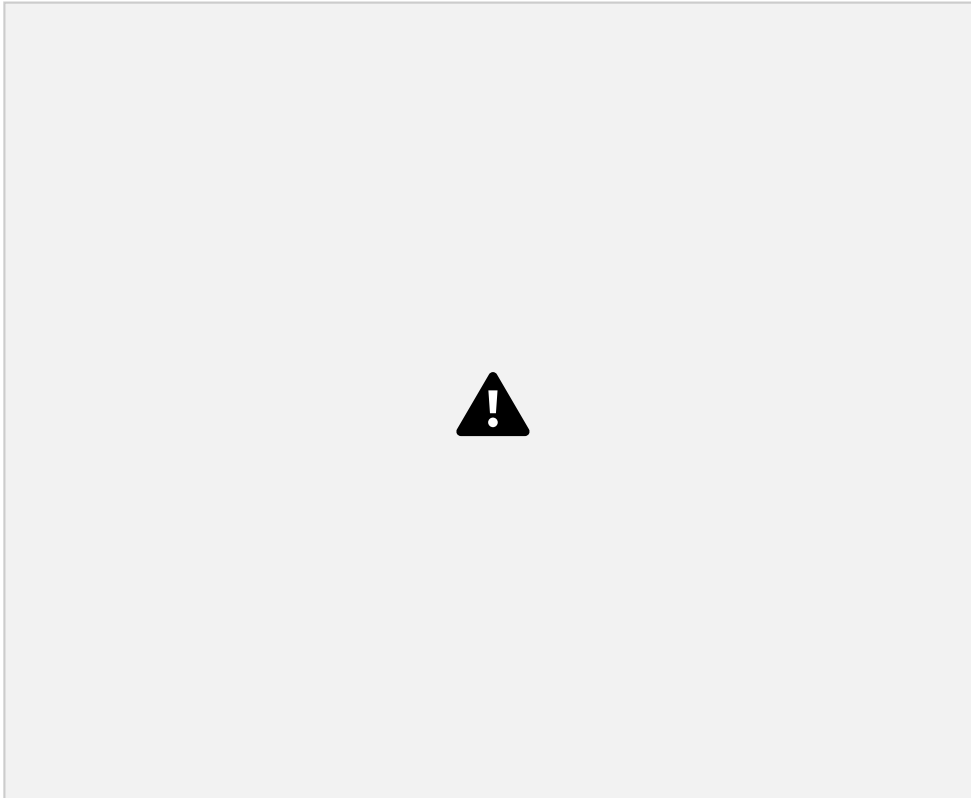
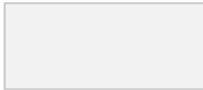


Anexo II DOCUMENTOS

Exp: 23-38-00462



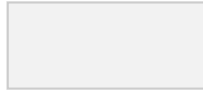
Plano de Situación



Plano de Situación

UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169

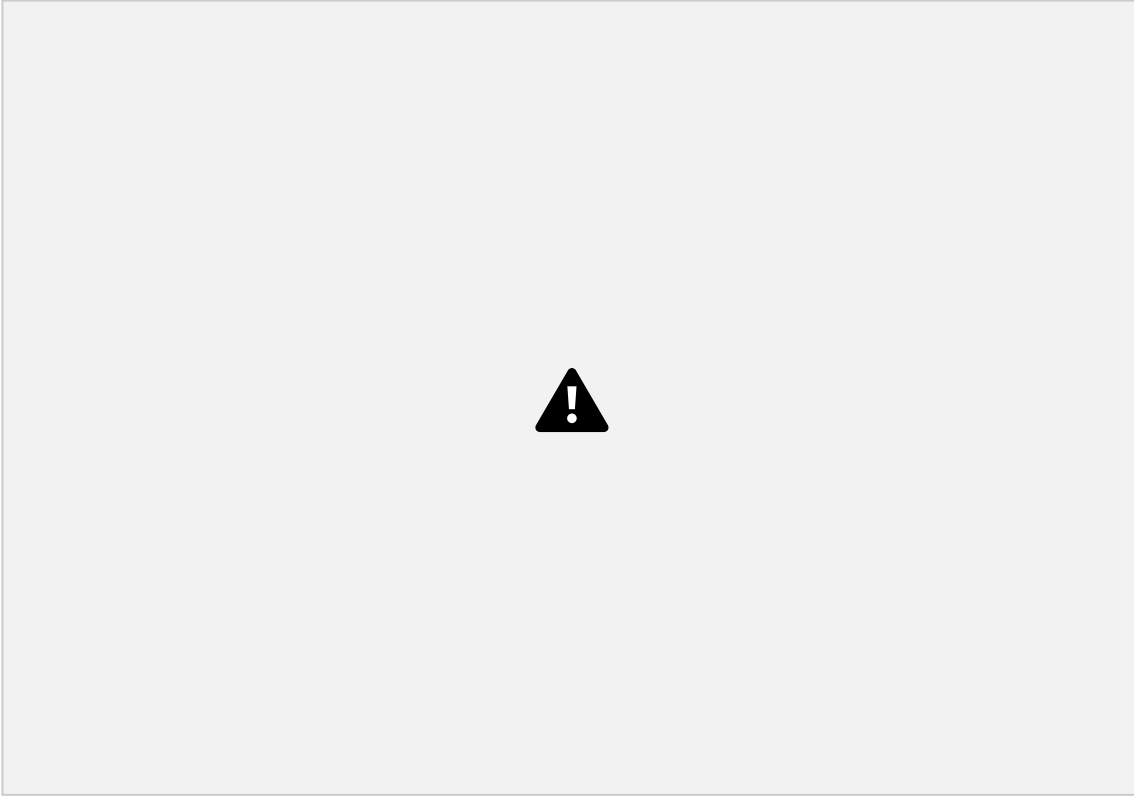


Anexo II DOCUMENTOS

Exp: 23-38-00462

Fecha:24/04/2023 (V2.0)

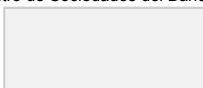
Página 6 de 39



Plano de Situación

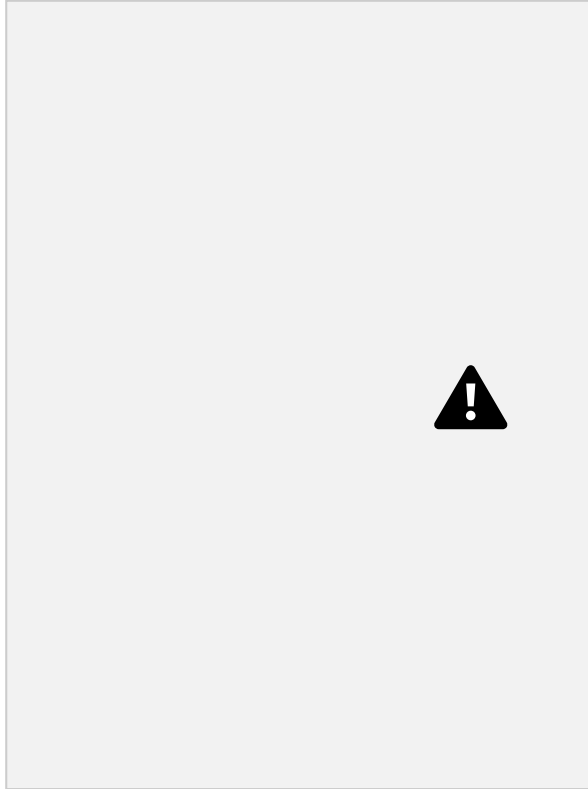
UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169



Anexo II

DOCUMENTOS

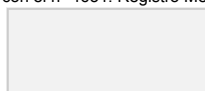


UVE VALORACIONES, S.A.

Exp: 23-38-00462

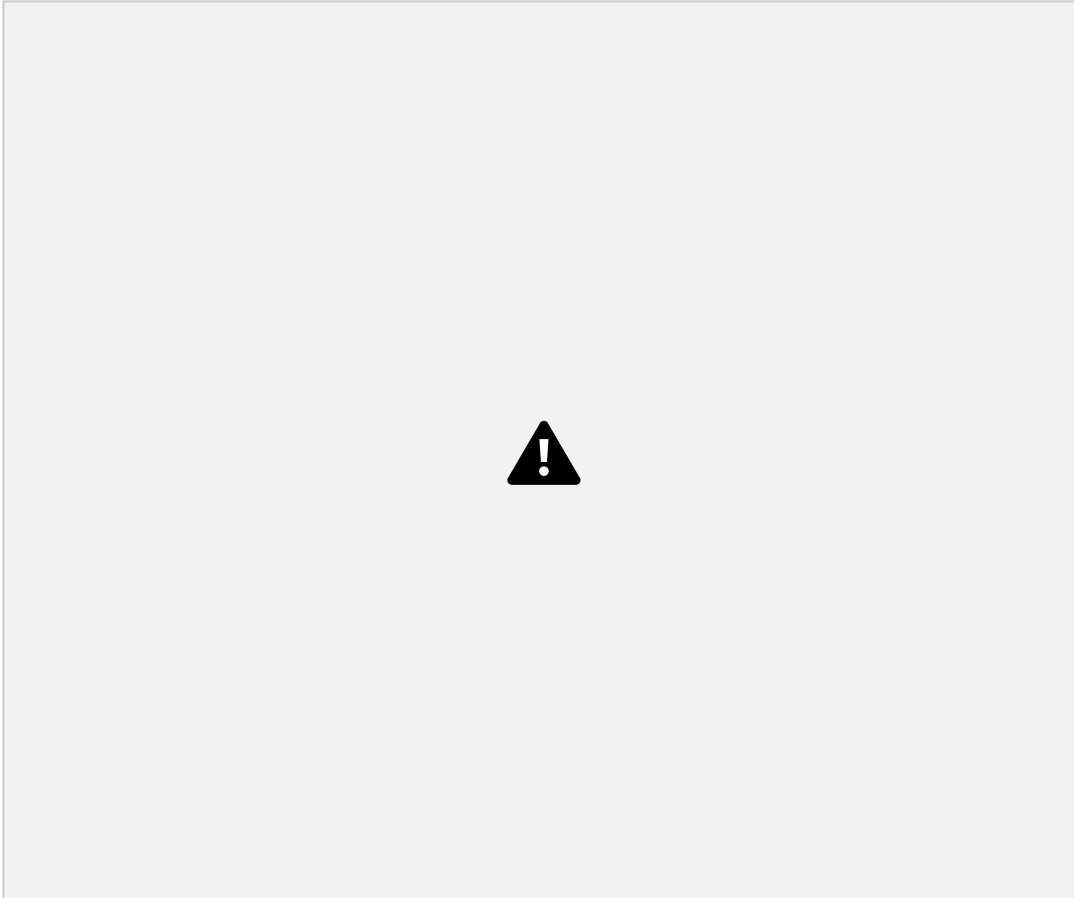
Fecha:24/04/2023 (V2.0) Página 7 de 39

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169

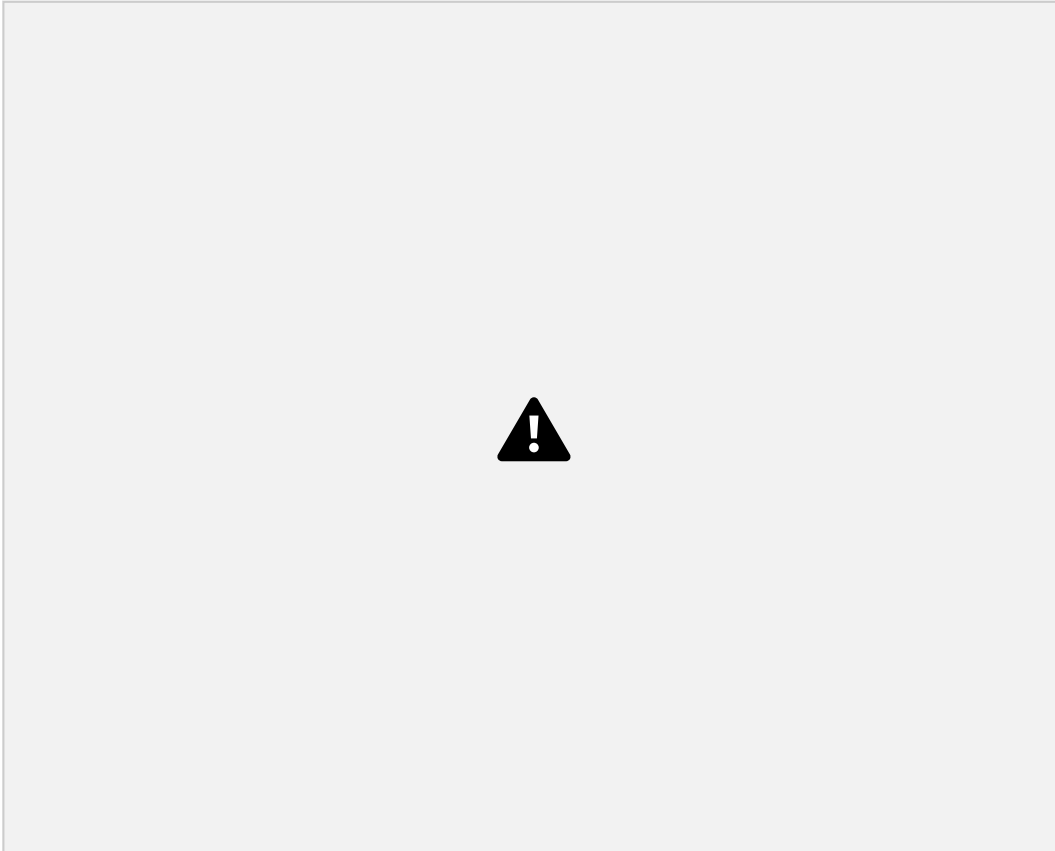
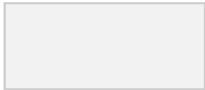


Anexo II DOCUMENTOS

Exp: 23-38-00462



Plano de Situación



Plano de Situación

UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169

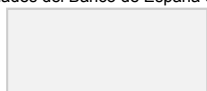
Anexo II DOCUMENTOS



UVE VALORACIONES, S.A.

Exp: 23-38-00462

Fecha:24/04/2023 (V2.0) Página 10 de 39



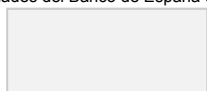


UVE VALORACIONES, S.A.

Exp: 23-38-00462

Fecha:24/04/2023 (V2.0) Página 11 de 39





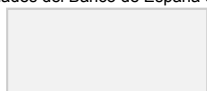


UVE VALORACIONES, S.A.

Exp: 23-38-00462

Fecha:24/04/2023 (V2.0) Página 12 de 39





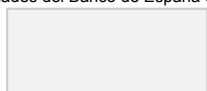


UVE VALORACIONES, S.A.

Exp: 23-38-00462

Fecha:24/04/2023 (V2.0) Página 13 de 39





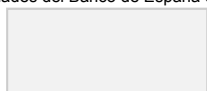


UVE VALORACIONES, S.A.

Exp: 23-38-00462

Fecha:24/04/2023 (V2.0) Página 14 de 39





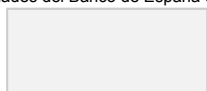


UVE VALORACIONES, S.A.

Exp: 23-38-00462

Fecha:24/04/2023 (V2.0) Página 15 de 39





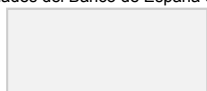


UVE VALORACIONES, S.A.

Exp: 23-38-00462

Fecha:24/04/2023 (V2.0) Página 16 de 39







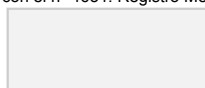
UVE VALORACIONES, S.A.

Exp: 23-38-00462

Fecha:24/04/2023 (V2.0) Página 17 de 39

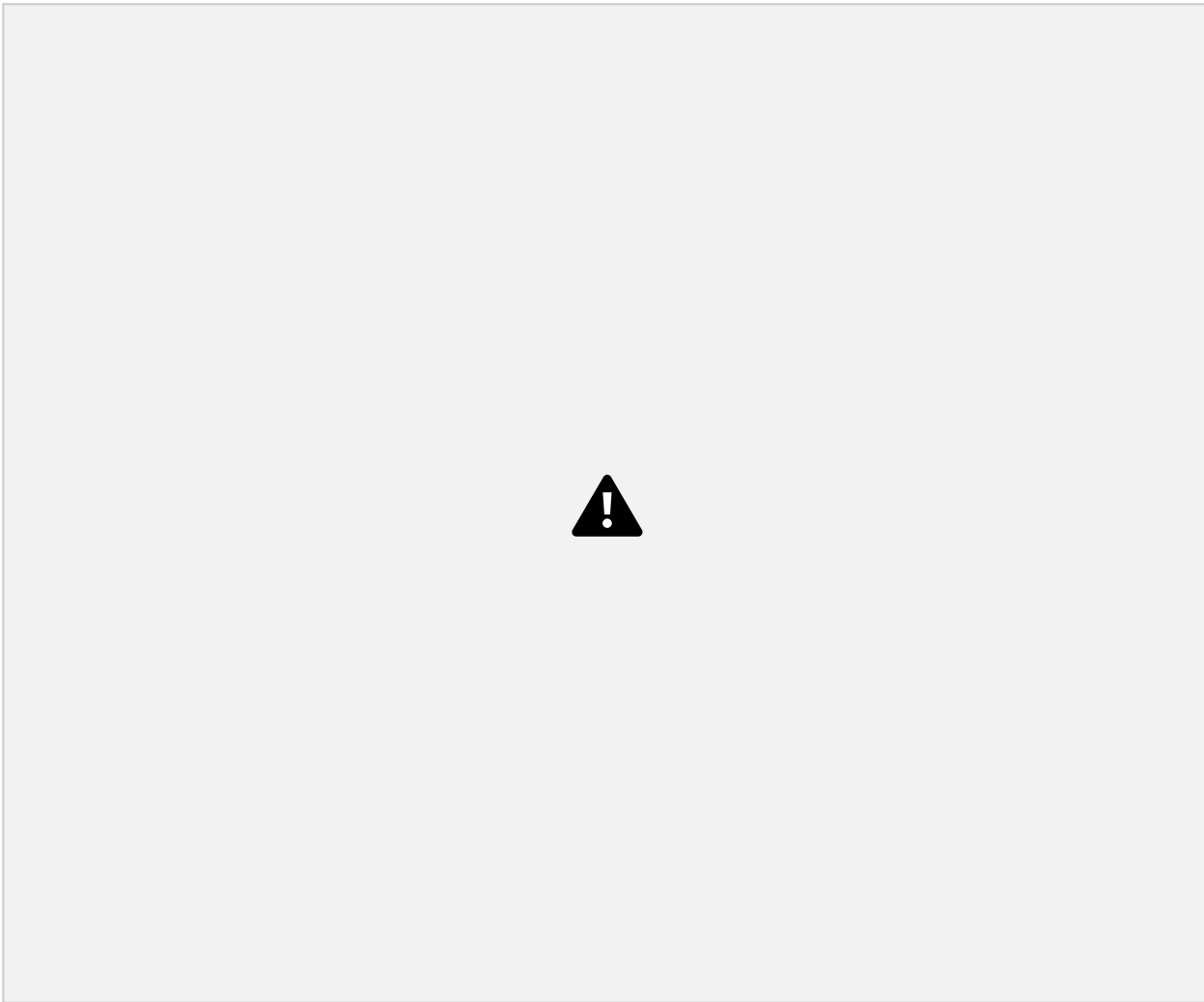


Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169

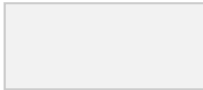


Anexo II DOCUMENTOS

Exp: 23-38-00462



Croquis del inmueble

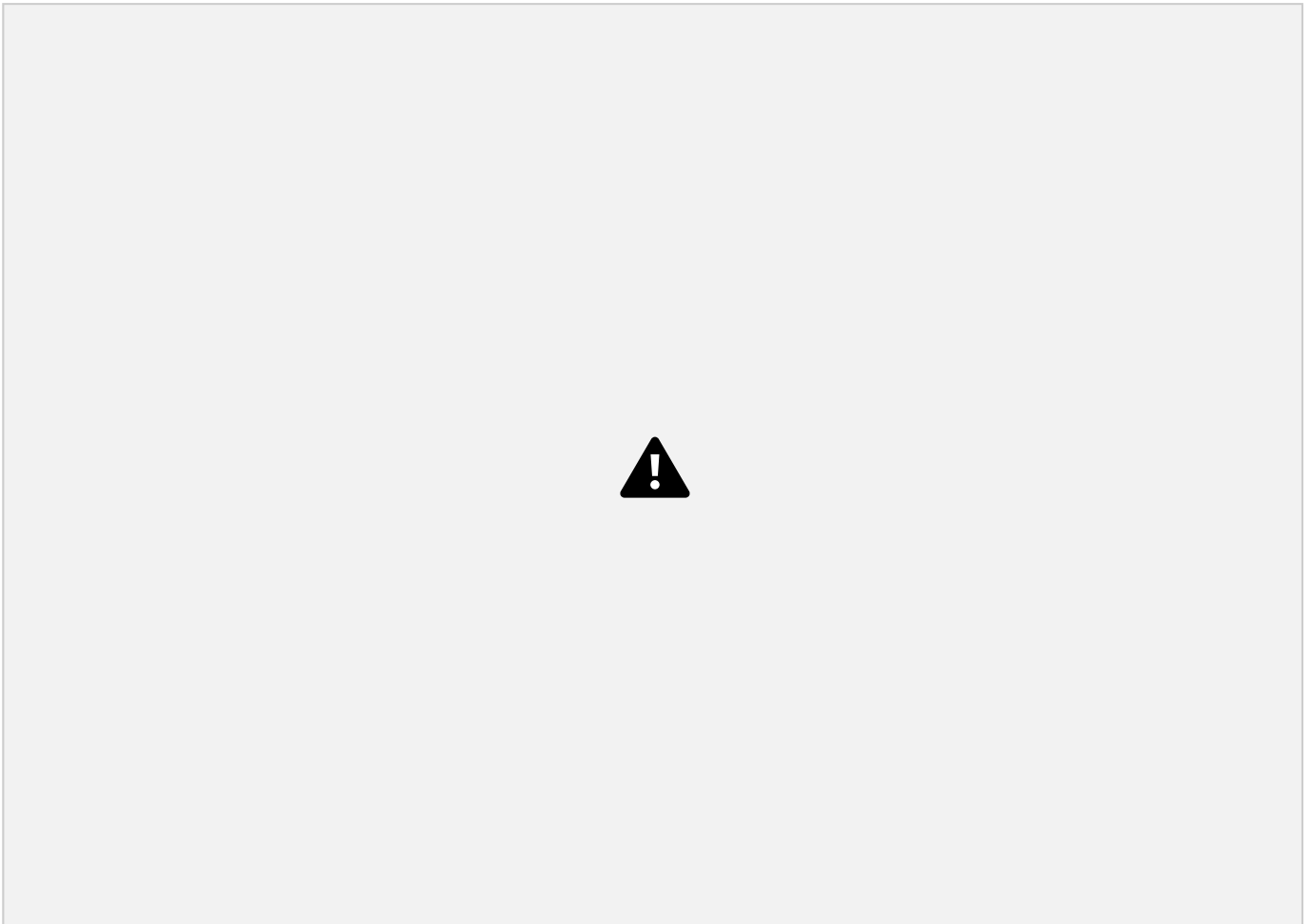


Anexo II DOCUMENTOS

Exp: 23-38-00462

Fecha: 24/04/2023 (V2.0)

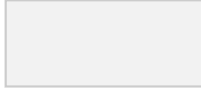
Página 19 de 39



Croquis del inmueble

UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169



Anexo II DOCUMENTOS

Exp: 23-38-00462

Fecha:24/04/2023 (V2.0)

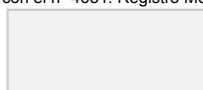
Página 20 de 39



Croquis del inmueble

UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169



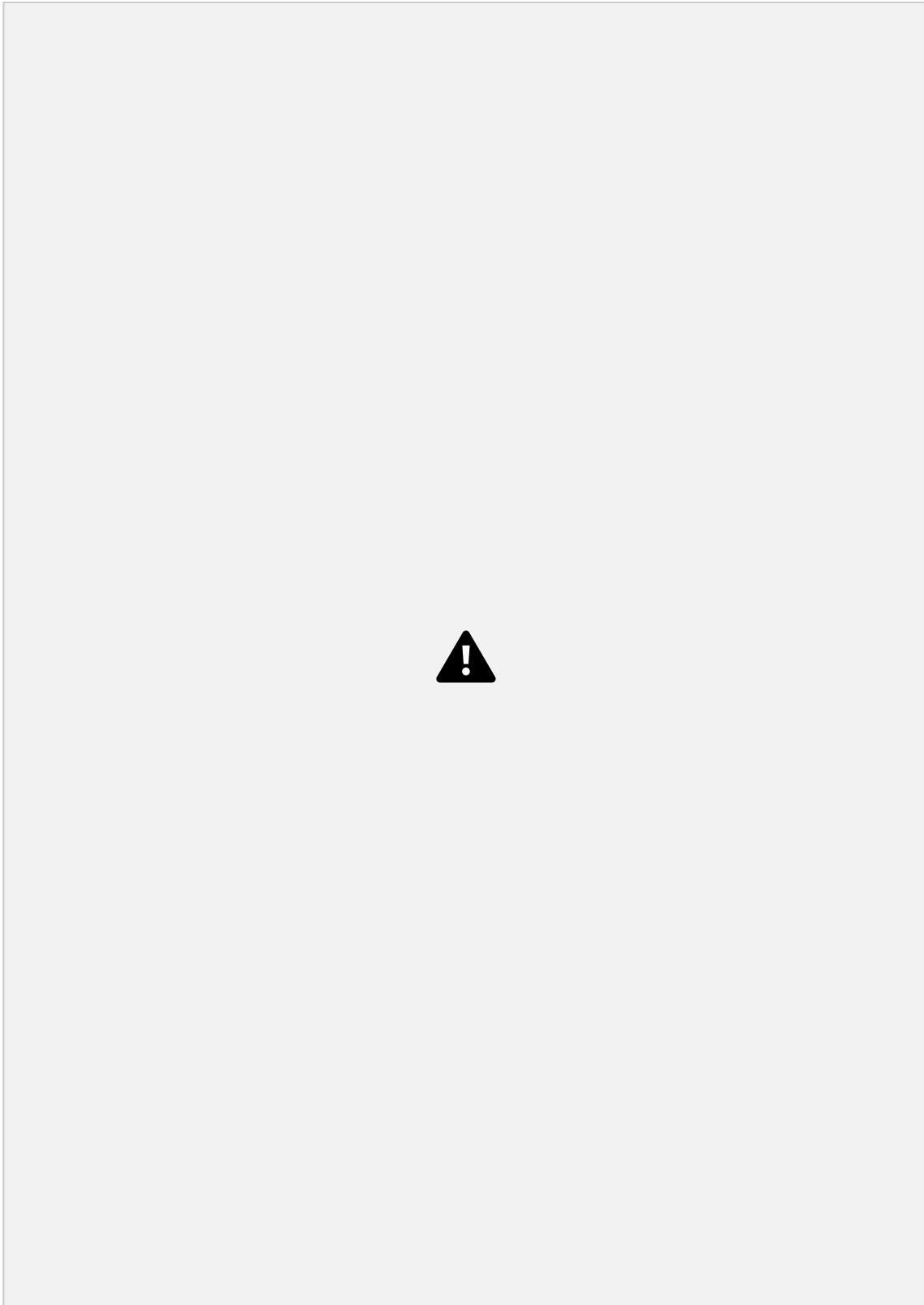
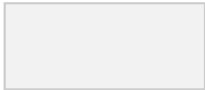
Anexo II DOCUMENTOS



Documentación Registral

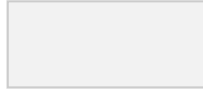
UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169



UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169



Anexo II DOCUMENTOS

Exp: 23-38-00462

Fecha: 24/04/2023 (V2.0)

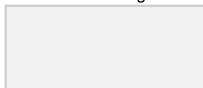
Página 23 de 39



Documentación Registral

UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169



Anexo II DOCUMENTOS

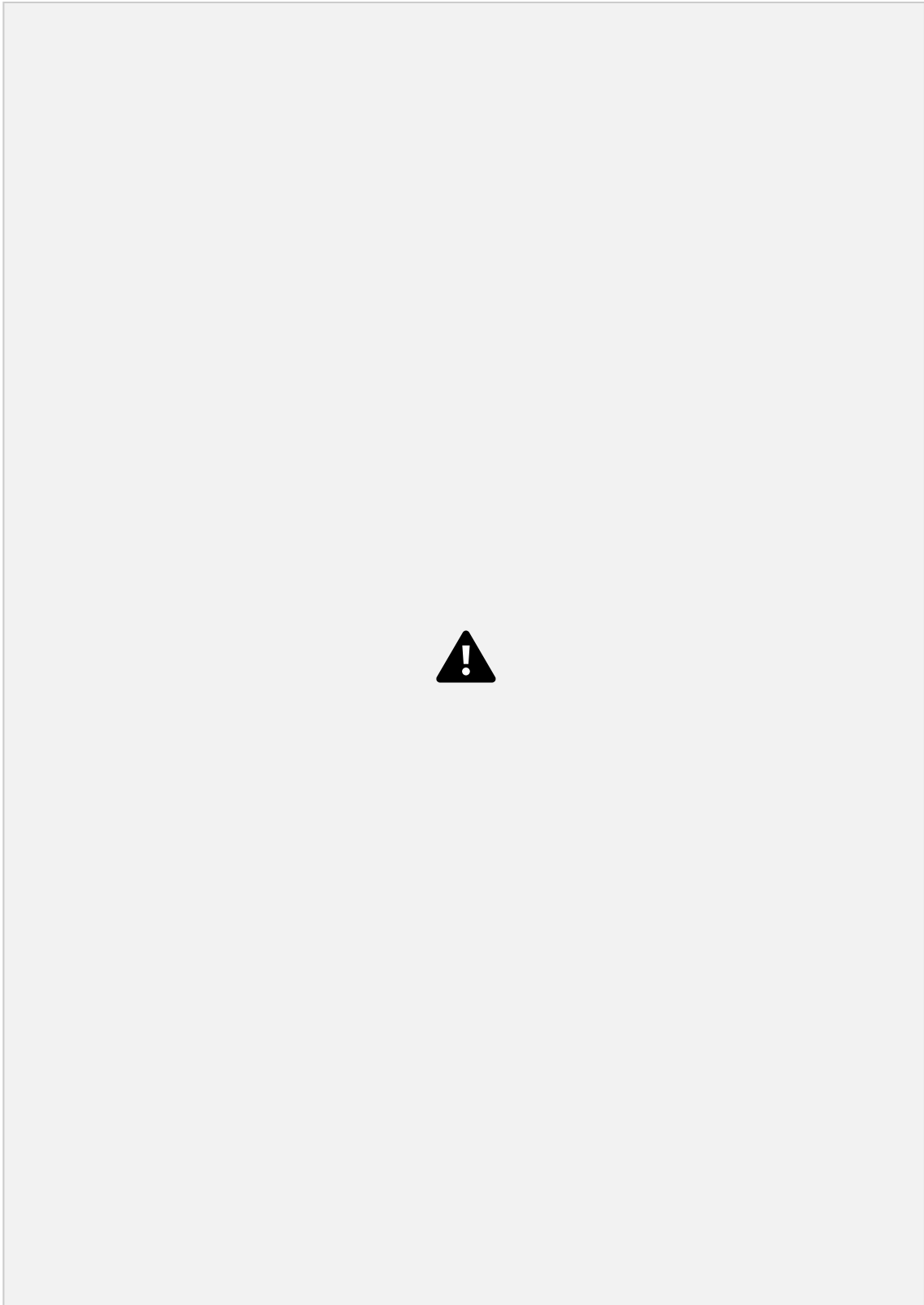
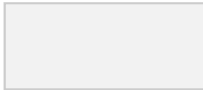
Exp: 23-38-00462



Documentación Registral

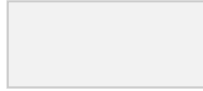
UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169



UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169



Anexo II DOCUMENTOS

Exp: 23-38-00462

Fecha: 24/04/2023 (V2.0)

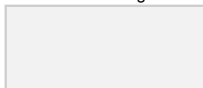
Página 26 de 39



Documentación Registral

UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169



Anexo II DOCUMENTOS

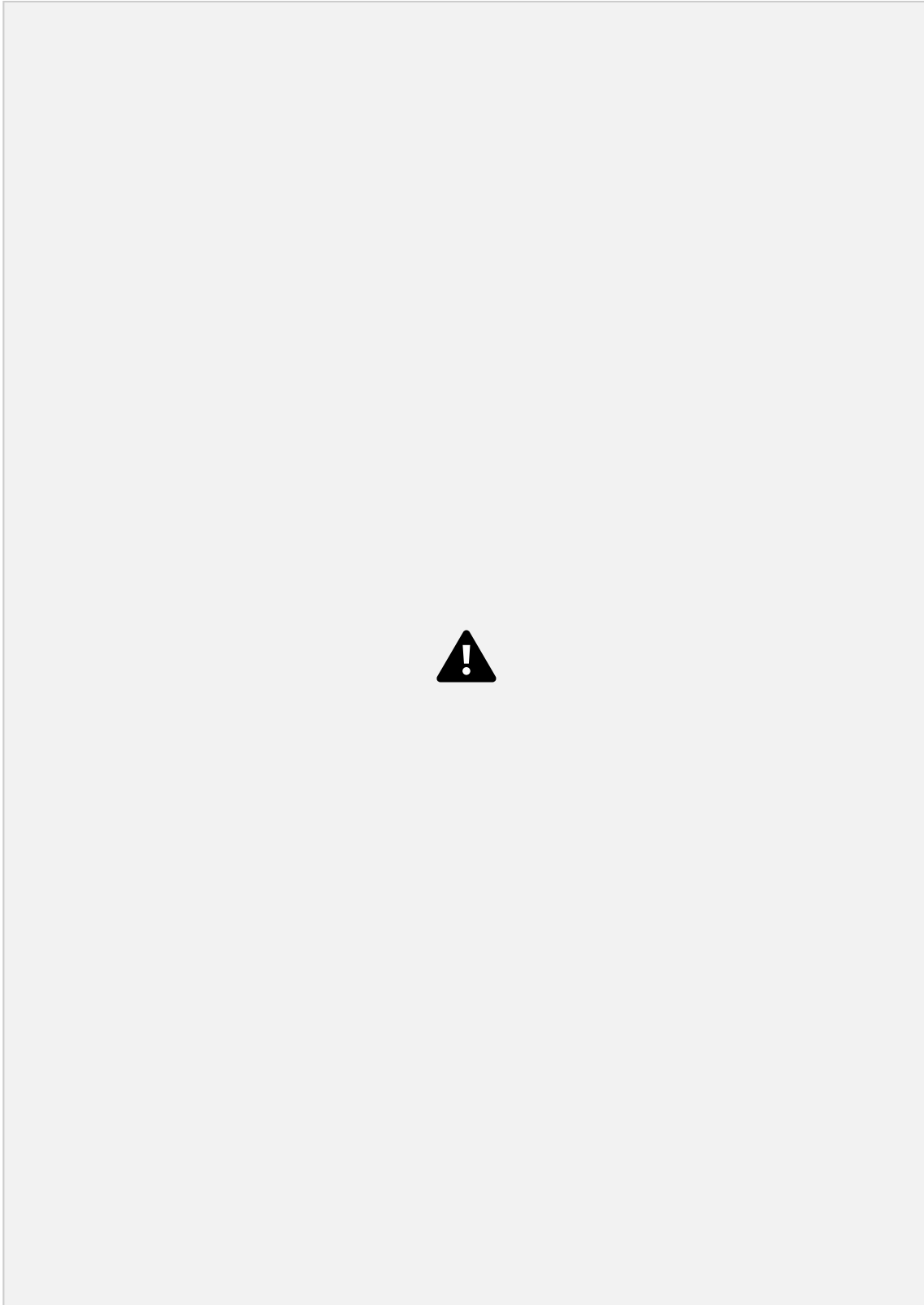
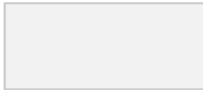
Exp: 23-38-00462



Documentación Registral

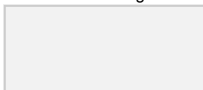
UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169



UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169

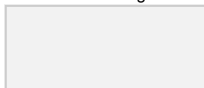




Documentación urbanística

UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169

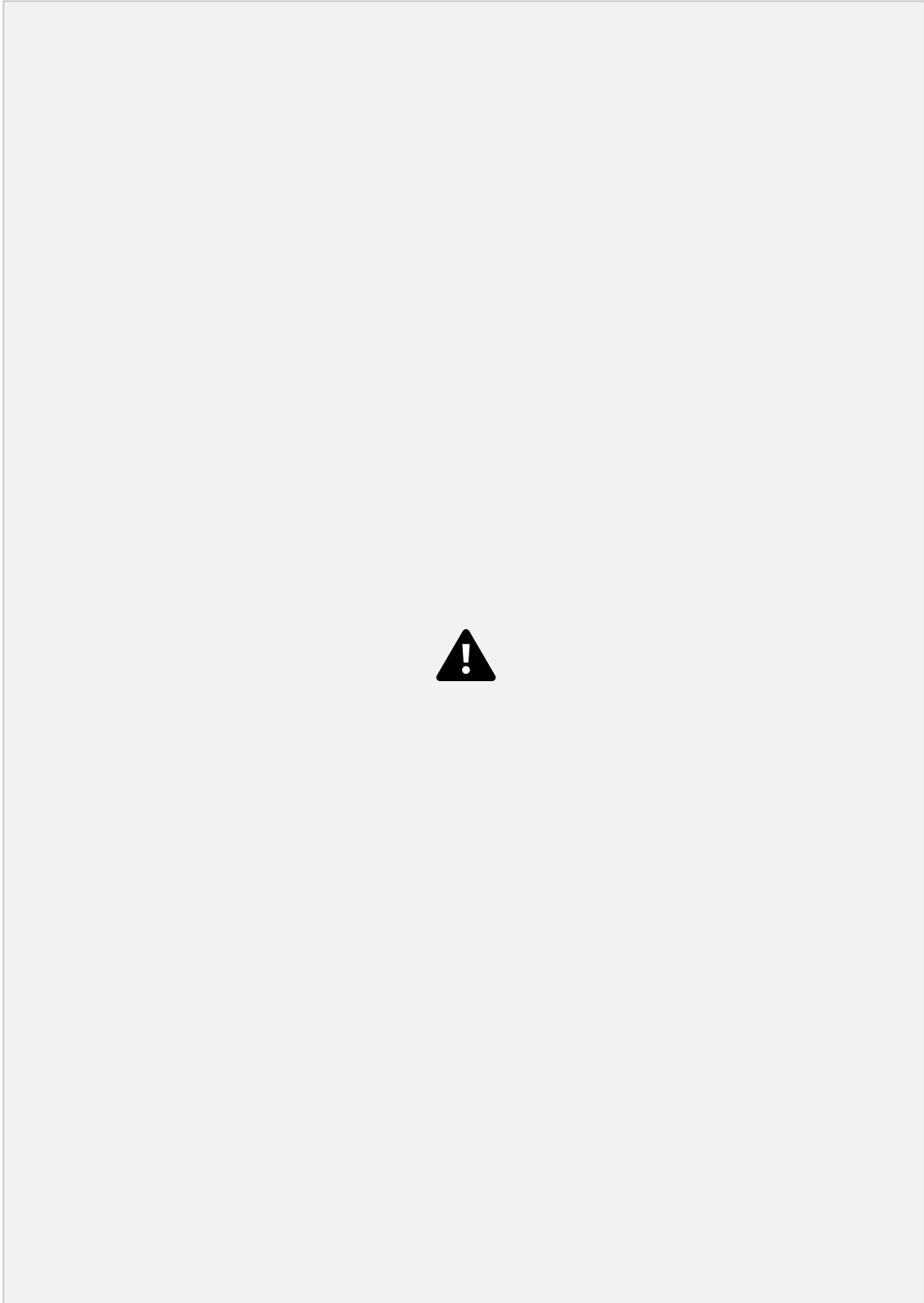
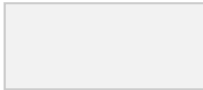


Anexo II DOCUMENTOS

Exp: 23-38-00462

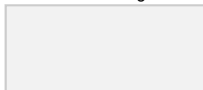


Documentación urbanística



UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496. CIF A86224169



Anexo II DOCUMENTOS

Exp: 23-38-00462

Fecha: 24/04/2023 (V2.0)

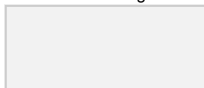
Página 32 de 39



Documentación urbanística

UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169



Anexo II DOCUMENTOS

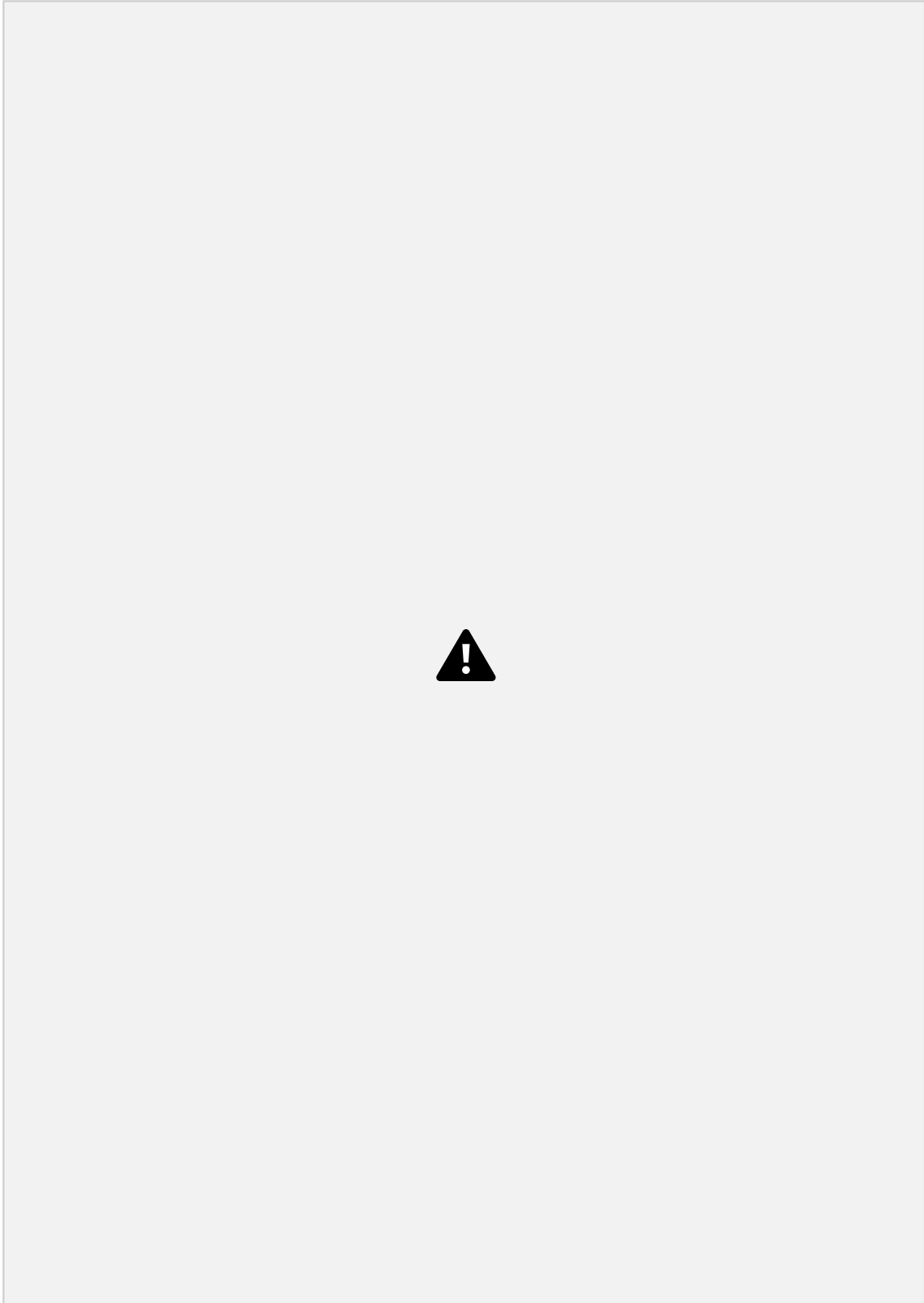
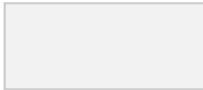
Exp: 23-38-00462



Otra documentación

UVE VALORACIONES, S.A.

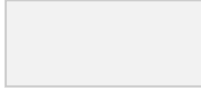
Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169



Otra documentación

UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496. CIF A86224169



Anexo II DOCUMENTOS

Exp: 23-38-00462

Fecha: 24/04/2023 (V2.0)

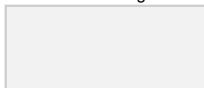
Página 35 de 39



Otra documentación

UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169



Anexo II DOCUMENTOS

Exp: 23-38-00462



Otra documentación

UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169

Anexo III DEFINICIONES

Las definiciones de los principales términos utilizados en el informe son:
Exp: 23-38-00462
Fecha:24/04/2023 (V2.0) Página 37 de 39

Antigüedad. Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o la de la última rehabilitación integral del mismo , y la fecha de la valoración.

Comparables. Son inmuebles que se consideran similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización , teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin .

Depreciación física. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes.

Depreciación funcional. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina. Comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, etc.

Elementos comunes de un edificio. Son todos aquellos espacios que, no siendo de uso privativo, deban ser tenidos en cuenta a efectos de cómputo de superficie.

Elemento de un edificio. Es toda unidad física, funcional o registral, que forme parte de un edificio compuesto por más unidades destinadas al mismo u otros usos y que sea susceptible de venta individualizada.

Elementos especulativos. Son aquellos datos, ofertas o escenarios que aun siendo relevantes para la determinación del valor de mercado traigan causa, bien de un comportamiento ligado a la intención de un operador de beneficiarse a corto plazo con las fluctuaciones en los precios de los activos inmobiliarios, bien de expectativas de cambio de uso o edificabilidad, bien de otros factores extraordinarios (tales como nuevas infraestructuras o inversiones que impliquen una revalorización de los inmuebles) cuya presencia futura no esté asegurada.

Finca rústica. Aquel terreno de nivel urbanístico II que se dedique o pueda dedicarse al desarrollo de una actividad agraria .

Homogeneización de precios de inmuebles comparables. Es un procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada para aquel.

Instalaciones polivalentes. Son las instalaciones que, habiendo sido concebidas o instaladas para un uso concreto, permitan, a juicio del tasador, su utilización para otros permitidos.

En ningún caso se entenderán como instalaciones polivalentes aquéllas con características y elementos constructivos que limiten o dificulten usos distintos a los existentes, como son las cámaras acorazadas; cámaras frigoríficas; instalaciones de lavandería, cocina y de servicios específicos en establecimientos de hostelería.

Mercado local. El inmobiliario del entorno urbano o rural homogéneo (barrio, pedanía, localidad, comarca) donde se encuentre el inmueble (edificio, elemento de edificio, finca rústica o terreno), o, cuando su uso o características no permitan disponer de comparables en dicha área, el mercado inmobiliario sectorial (oficinas, centros comerciales, hoteles, explotación agraria del cultivo dominantes correspondiente) siempre que resulte representativo para su comparación dentro del territorio nacional.

Niveles urbanísticos del terreno. A efectos de su tasación los terrenos se clasificarán en los siguientes niveles :

Nivel I. Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan al Nivel II.

Nivel II. Incluirá los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente.

También se incluirán los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

Protección pública. Es cualquier régimen legal que limite el precio de venta o alquiler del inmueble objeto de valoración .

Superficie comprobada. Es el área medida por el tasador teniendo en cuenta las definiciones de superficie útil o construida y el correspondiente plano acotado.

Superficie construida con partes comunes. Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio.

Superficie construida sin partes comunes. Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 % o al 50 %, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio.

UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169

Anexo III DEFINICIONES

Exp: 23-38-00462
Fecha:24/04/2023 (V2.0)
Página 38 de 39

Superficie útil. Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un

edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendedores, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta.

No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros.

Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos .

Superficie utilizable o computable. Es la superficie utilizada en las tasaciones para determinar los valores técnicos.

Valor de mercado o venal de un inmueble (VM). Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieran disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

A tal efecto se considerará:

- Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.
- Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.
- Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de la tasación.
- Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.

Valor del inmueble para la hipótesis de edificio terminado. Es el valor que previsiblemente podrá alcanzar un edificio en proyecto , construcción o rehabilitación en la fecha de su terminación, si se construye en los plazos estimados y con las características técnicas contenidas en su proyecto de edificación o rehabilitación.

Valor de reemplazamiento (VR) o coste de reemplazamiento o de reposición puede ser: bruto o a nuevo y neto o actual .

El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB) de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

El valor de reemplazamiento neto o actual (VRN) es el resultado de deducir del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

Valor de tasación (VT). Es el valor que la presente Orden establece como tal para cada tipo de inmueble o derecho a valorar. Dicho valor será el valor jurídico o con efectos jurídicos para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la misma .

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

Valor máximo legal (VML). Es el precio máximo de venta de un inmueble o vivienda, en su caso, sujeto a protección pública, establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

Es el precio máximo de venta de un inmueble o vivienda, en su caso, sujeto a protección pública, establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

Valoración intermedia de obra. Es cualquiera de las valoraciones que se emiten con posterioridad a la tasación inicial y durante la construcción o rehabilitación de un elemento o edificio, en los que se refleja el avance de las obras y el porcentaje de la obra ejecutada y cualquiera otra circunstancia de la construcción que pueda afectar al valor de tasación. Su emisión no implica la actualización de los valores contenidos en la valoración inicial.

Vivienda para primera residencia. Es aquella que por sus características y ubicación tenga como destino más probable su uso como vivienda habitual, independientemente de su destino actual.

Vivienda para segunda residencia. Es aquella que por sus características y ubicación tenga como destino más probable su uso como residencia temporal, independientemente de su destino actual.

Vida útil. Es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación.

UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169

Anexo III DEFINICIONES

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS:

Exp: 23-38-00462

Fecha:24/04/2023 (V2.0) Página 39 de 39

Responsable: UVE VALORACIONES, S.A. **Finalidad:** Prestar los servicios solicitados y realizar la gestión contable, fiscal y administrativa, así como enviarle comunicaciones comerciales sobre nuestros productos y /o servicios. **Legitimación:** Ejecución de un contrato. Interés legítimo del Responsable. **Destinatarios:** No se cederán datos a terceros, salvo obligación legal. **Derechos:** Tiene derecho a acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, indicados en la información adicional, que puede ejercer enviando un correo electrónico con copia de NIF a nuestra dirección electrónica: comunicacionesrgpd@v-valoraciones.es. **Procedencia:** El propio interesado.

Información adicional: Puede consultar información adicional y detallada sobre Protección de Datos en nuestra página web : www.v-valoraciones.es

UVE VALORACIONES, S.A.

Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169