

## VIVIENDA INDIVIDUAL

Vivienda Unifamiliar Aislada de 1 planta sobre rasante

### 1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. inscrita en el registro del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985.

**Nombre del Solicitante:** [REDACTED]  
**N.I.F./C.I.F.nº:** [REDACTED]  
**Domicilio del Solicitante:** [REDACTED]

**Entidad Financiera:** BANCAJA (CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLON Y ALICANTE)

#### FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es la garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 685/1982 de 17 de marzo, modificado por el Real Decreto 1289/1991, de 2 de agosto.

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de Bienes Inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. número 85 de fecha Miércoles 9 de Abril de 2.003

### 2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

**Dirección del inmueble:** Paraje TRASLAPUENTE POLIGONO 8, PARCELA 233, en el municipio de TUDELA, provincia de NAVARRA (31500)

#### DATOS REGISTRALES

##### Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 19-06-2006.

La finca se encuentra fuera de la Localidad, limitrofe con el terreno urbano, na-134, direccion Valtierra.

**Registro de la propiedad:** Tudela número 1

**NºFinca:** 5127

#### Superficies de la Unidad Registral:

	En Docum.Reg.	Comprobada	Adoptada	Forma de comprobar
<b>Terreno</b>	4.942,00 m <sup>2</sup>	5.196,49 m <sup>2</sup>	4.942,00 m <sup>2</sup>	F

F - Las superficies se han comprobado sobre plano parcelario.

### 3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

#### RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Nota Simple del Registro

#### RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular  
 Servidumbres visibles  
 Régimen de Protección del Patrimonio  
 Linderos  
 Descripción  
 Superficies  
 Situación de Ocupación del inmueble  
 Régimen de Protección Pública  
 Situación Urbanística

## 4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

### 4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Núcleo Autónomo de Gran Importancia

Actividad Dominante: Múltiple

Población de Derecho: 25.000 Habitantes Evolución Población: Estable

### 4.2.- ENTORNO

Grado Consolidación del Entorno: 100 % Antigüedad Media de los Edificios del Entorno: 40 años

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Zona de huertas de la localidad.

Nivel de Renta: Media Significación del Entorno: Rural

Desarrollo: Medio Uso Predominante Principal: Residencial

Renovación: Baja Uso Predominante Secundario: Rural

### EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

#### Infraestructuras

	Calidad:	Estado Conservación:
Alumbrado: Tiene	Media	Medio
Alcantarillado: Tiene	Media	Medio
Abastecimiento: Tiene	Media	Medio
Vías Públicas: Sin Asfaltar	Media	Medio

#### Equipamientos

Comercial: Escaso	Religioso: Suficiente
Deportivo: Escaso	Aparcamiento: Suficiente
Escolar: Suficiente	Lúdico: Suficiente
Asistencial: Suficiente	Zonas Verdes: Suficiente

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población pueden considerarse buenas.

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse buenas.

## 5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

(DATOS NO NECESARIOS)

## 6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

### 6.1.- DESCRIPCIÓN

**Vivienda Unifamiliar Aislada de 1 planta sobre rasante**

Jardines: Si

Aparcamientos al aire libre: Suficientes

Piscina de la Comunidad de Propietarios: Si

Aparcamientos en edificio: Si

La vivienda tasada se utiliza como: 1ª Residencia

Nº de Portales: 1 Tipo Vivienda: Exterior

Nº de Escaleras: 1 Número de Dormitorios: 3

Nº de Ascensores por Escalera: 0 Número de Baños o Aseos: 1

Planta en la que se encuentra la vivienda: 1

## 6.2.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES

NºFinca: 5127

### Superficies de la Unidad Registral:

	En Docum.Reg.	Comprobada	Adoptada	Forma de comprobar
<b>Terreno</b>	4.942,00 m <sup>2</sup>	5.196,49 m <sup>2</sup>	4.942,00 m <sup>2</sup>	F

F - Las superficies se han comprobado sobre plano parcelario.

Superficie utilizada para valorar: Útil

	SUPERFICIE ÚTIL (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	COEFICIENTE R
VIVIENDAS	52,01	65,00	1,24976

Superficie total: 52,01 m<sup>2</sup> 65,00 m<sup>2</sup>

Superficie de Parcela: 4.942,00 m<sup>2</sup>

COEFICIENTE R Relación entre superficie construida y superficie útil.

## 6.3.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

**Cimentación:** Zanja Corrida  
**Estructura:** Muro de Carga > 25 cm. y Hormigón Armado  
**Sobrecarga:** Normal  
**Cubierta:** Teja Cerámica  
**Cerramientos Exteriores:** Ladrillo Macizo  
**Espesor de Cerramientos Ext:** 30 cm.  
**Aislamiento:** Aislante en Cámara  
**Carpintería Exterior:** Madera Barnizada  
**Revestimientos Ext.1:** Ladrillo Visto  
**Revestimientos Ext.2:** Enfoscado  
**Acristalamiento:** Con Cámara  
**Persianas:** Plástico

### ACABADOS INTERIORES:

	Pavimentos	Paredes	Techos
Estar (V)	Terrazo	Yeso Pintado	Yeso Pintado
Dormitorio (V)	Terrazo	Yeso Pintado	Yeso Pintado
Esp.Circul. (V)	Terrazo	Yeso Pintado	Yeso Pintado
Aseos (V)	Terrazo	Azulejo Cerámico	Yeso Pintado
Baños (V)	Terrazo	Azulejo Cerámico	Yeso Pintado
Cocina (V)	Terrazo	Azulejo Cerámico	Yeso Pintado
Portal (Z)	Terrazo	Yeso Pintado	Yeso Pintado

### RESUMEN DE CALIDADES:

Solados:	Media	Cuartos de Baño:	Media
Carpintería Interior:	Media	Fachadas:	Media
Cocina:	Media	Zonas comunes, portal y escalera:	Media
Grado de Electrificación:	Medio		

### INSTALACIONES:

- Agua Caliente

#### **6.4.- SITUACIÓN ACTUAL:**

Estado del Inmueble: TERMINADO

La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos.

#### **6.5.- ANTIGÜEDAD**

Antigüedad aproximada: 30 años

Estado de Medio

Conservación:

La vivienda, así como el jardín se encuentran en un buen estado de conservación.

### **7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA**

#### **Comprobaciones:**

- Consulta a la documentación del Planeamiento

Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, no se han encontrado indicios de incumplimiento de la normativa urbanística.

El edificio está construido fuera de suelo urbano.

Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, se han encontrado indicios de incumplimiento de la normativa urbanística. La zona de porche, así como la zona cubierta de aparcamiento no se ajustaría a normativa. Solo la casilla, la piscina y la pista de tenis, superan a la superficie máxima edificable en la parcela

### **8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN**

#### **RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:**

El inmueble está ocupado por el propietario actual.

#### **Comprobaciones realizadas:**

- Consulta verbal

#### **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO**

El inmueble no está protegido arquitectónicamente.

## 9.- ANÁLISIS DE MERCADO

### ANÁLISIS DEL PRODUCTO: VIVIENDAS

<b>Tamaño:</b>	Adecuado
<b>Situación:</b>	Adecuada
<b>Distribución:</b>	Adecuada
<b>Relación superficie construida/superficie útil:</b>	Normal

La vivienda dadas sus características de composición, entorno y ubicación no presenta dificultades para la venta.

### Comentario sobre la situación del mercado

Finca situada en la zona de huertas de recreo de la localidad, esta cercano a la carretera de Tudela Pamplona. Su estado de conservación es bueno, siguen haciendo obras de ampliación del porche, un garaje, etc. La finca cuenta además con pista de tenis y piscina. Independientemente de la superficie de la finca (mínimo 2667 m<sup>2</sup>), la construcción máxima, será de 40 m<sup>2</sup> de caseta y 40 m<sup>2</sup> de resto (piscina, etc)

### VIVIENDA >Calle LA PAZ, CASTEJON (16856)

<b>Precio oferta:</b>	<b>V.Unitario:</b>	<b>Fecha:</b>
160.771,00 Euros	1.786,34 Euros/m <sup>2</sup> Util	19-01-2006

<b>Factores Ambientales Negativos:</b>	No	<b>Vistas Favorables:</b>	No
<b>Uso:</b>	1ª Residencia		
<b>Tipología</b>	Unifamiliar Adosada - Exterior	<b>NºDormitorios</b>	3
		<b>NºBaños y Aseos</b>	2
<b>Superficie Útil:</b>	90,00 m <sup>2</sup>	<b>Ascensor</b>	Si
		<b>Sup.Otros Usos:</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Estado del Inmueble</b>	Medio	<b>Antigüedad</b>	3 años
<b>Fuente Consultada:</b>	A.P.I.	<b>Visita al testigo:</b>	No
		<b>Calidad Constructiva:</b>	Media

BAJERA Y JARDIN DELANTERO Y TRASERO

### VIVIENDA >Calle GAITEROS, TUDELA (31500)

<b>Precio oferta:</b>	<b>V.Unitario:</b>	<b>Fecha:</b>
278.570,00 Euros	1.638,65 Euros/m <sup>2</sup> Util	01-06-2006

<b>Factores Ambientales Negativos:</b>	No	<b>Vistas Favorables:</b>	No
<b>Uso:</b>	1ª Residencia		
<b>Tipología</b>	Unifamiliar Adosada - Exterior	<b>NºDormitorios</b>	3
		<b>NºBaños y Aseos</b>	2
<b>Superficie Útil:</b>	170,00 m <sup>2</sup>	<b>Ascensor</b>	No
		<b>Sup.Otros Usos:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Estado del Inmueble</b>	Medio	<b>Antigüedad</b>	5 años
<b>Fuente Consultada:</b>	A.P.I.	<b>Visita al testigo:</b>	No
		<b>Calidad Constructiva:</b>	Media

**VIVIENDA >Calle PASEO DEL CASTILLO, TUDELA (31500)**

<b>Precio oferta:</b> 310.440,00 Euros	<b>V.Unitario:</b> 1.104,77 Euros/m <sup>2</sup> Const.	<b>Fecha:</b> 26-05-2006
---	--	-----------------------------

<b>Factores Ambientales Negativos:</b> No	<b>Vistas Favorables:</b> No
<b>Uso:</b> 1ª Residencia	
<b>Tipología:</b> Unifamiliar Aislada - Exterior	<b>NºDormitorios:</b> 4
	<b>NºBaños y Aseos:</b> 2 <b>Ascensor:</b> No
<b>Superficie Construida:</b> 281,00 m <sup>2</sup>	<b>Sup.Otros Usos:</b> 55,00 m <sup>2</sup>
<b>Estado del Inmueble:</b> Medio	<b>Antigüedad:</b> 18 años
<b>Fuente Consultada:</b> A.P.I.	<b>Visita al testigo:</b> No <b>Calidad Constructiva:</b> Media

**VIVIENDA >Calle PUENTE DEL EBRO, TUDELA (31500)**

<b>Precio oferta:</b> 75.126,00 Euros	<b>V.Unitario:</b> 1.073,23 Euros/m <sup>2</sup> Util	<b>Fecha:</b> 23-01-2006
--	--	-----------------------------

<b>Factores Ambientales Negativos:</b> No	<b>Vistas Favorables:</b> No
<b>Uso:</b> 1ª Residencia	
<b>Tipología:</b> Unifamiliar Adosada - Exterior	<b>NºDormitorios:</b> 1
	<b>NºBaños y Aseos:</b> 1 <b>Ascensor:</b> No
<b>Superficie Útil:</b> 70,00 m <sup>2</sup>	<b>Sup.Otros Usos:</b> 0,00 m <sup>2</sup>
<b>Estado del Inmueble:</b> Medio	<b>Antigüedad:</b> 80 años
<b>Fuente Consultada:</b> A.P.I.	<b>Visita al testigo:</b> No <b>Calidad Constructiva:</b> Media

CASA VIEJA DE CUATRO PLANTAS

**VIVIENDA >Calle PUENTETRILLO, nº 5, CASCANTE (31520)**

<b>Precio oferta:</b> 90.151,80 Euros	<b>V.Unitario:</b> 858,59 Euros/m <sup>2</sup> Util	<b>Fecha:</b> 04-05-2006
--	--	-----------------------------

<b>Factores Ambientales Negativos:</b> No	<b>Vistas Favorables:</b> No
<b>Uso:</b> 1ª Residencia	
<b>Tipología:</b> Unifamiliar Adosada - Desconocido	<b>NºDormitorios:</b> 4
	<b>NºBaños y Aseos:</b> 1 <b>Ascensor:</b> No
<b>Superficie Útil:</b> 105,00 m <sup>2</sup>	<b>Sup.Otros Usos:</b> 0,00 m <sup>2</sup>
<b>Estado del Inmueble:</b> Medio	<b>Antigüedad:</b> 100 años
<b>Fuente Consultada:</b> Vendedor o Propietario	<b>Visita al testigo:</b> No <b>Calidad Constructiva:</b> Media

PB+2

**VIVIENDA >Urbanización URBANIZACION MONCAYO, CASCANTE (31520)**

<b>Precio oferta:</b>	<b>V.Unitario:</b>	<b>Fecha:</b>
257.232,28 Euros	1.469,90 Euros/m <sup>2</sup> Const.	28-06-2006

<b>Factores Ambientales Negativos:</b> No	<b>Vistas Favorables:</b> No
<b>Uso:</b> 1ª Residencia	
<b>Tipología:</b> Unifamiliar Adosada - Exterior	<b>NºDormitorios:</b> 4
	<b>NºBaños y Aseos:</b> 3 <b>Ascensor:</b> No
<b>Superficie Construida:</b> 175,00 m <sup>2</sup>	<b>Sup.Otros Usos:</b> 0,00 m <sup>2</sup>
<b>Estado del Inmueble:</b> Medio	<b>Antigüedad:</b> 0 años
<b>Fuente Consultada:</b> A.P.I.	<b>Visita al testigo:</b> No <b>Calidad Constructiva:</b> Media

**VIVIENDA >Urbanización SALAGRERO, MURCHANTE (31521)**

<b>Precio oferta:</b>	<b>V.Unitario:</b>	<b>Fecha:</b>
271.897,87 Euros	1.536,15 Euros/m <sup>2</sup> Const.	30-03-2006

<b>Factores Ambientales Negativos:</b> No	<b>Vistas Favorables:</b> No
<b>Uso:</b> 1ª Residencia	
<b>Tipología:</b> Unifamiliar Adosada - Exterior	<b>NºDormitorios:</b> 3
	<b>NºBaños y Aseos:</b> 2 <b>Ascensor:</b> No
<b>Superficie Construida:</b> 177,00 m <sup>2</sup>	<b>Sup.Otros Usos:</b> 0,00 m <sup>2</sup>
<b>Estado del Inmueble:</b> Medio	<b>Antigüedad:</b> 0 años
<b>Fuente Consultada:</b> A.P.I.	<b>Visita al testigo:</b> No <b>Calidad Constructiva:</b> Media

BAJA MAS DOS

**VIVIENDA >Urbanización URBANIZACIONA CHARAS, MURCHANTE (31521)**

<b>Precio oferta:</b>	<b>V.Unitario:</b>	<b>Fecha:</b>
159.268,20 Euros	1.447,89 Euros/m <sup>2</sup> Util	13-02-2006

<b>Factores Ambientales Negativos:</b> No	<b>Vistas Favorables:</b> No
<b>Uso:</b> 1ª Residencia	
<b>Tipología:</b> Unifamiliar Adosada - Exterior	<b>NºDormitorios:</b> 3
	<b>NºBaños y Aseos:</b> 2 <b>Ascensor:</b> No
<b>Superficie Útil:</b> 110,00 m <sup>2</sup>	<b>Sup.Otros Usos:</b> 74,00 m <sup>2</sup>
<b>Estado del Inmueble:</b> Medio	<b>Antigüedad:</b> 0 años
<b>Fuente Consultada:</b> A.P.I.	<b>Visita al testigo:</b> No <b>Calidad Constructiva:</b> Media

**FINCA RÚSTICA >Polígono JUNTO A LR-115, ARNEDO (09571)**

<b>Precio oferta:</b>	<b>V.Unitario:</b>	<b>Fecha:</b>
37.216,00 Euros	151.100,28 Euros/Ha.	10-11-2005

**Nombre:** **Regadio:** 0,00 %

**Superficie:**  
0,2463 Ha.

**Edificaciones y mejoras:** CASETA Y PISCINA CON DEPURADORA Y ZONA VERDE

**Fuente Consultada:** Compañero de Profesión

**FINCA RÚSTICA >Polígono JUNTO A RIO CIDACOS, ARNEO (09571)**

<b>Precio oferta:</b>	<b>V.Unitario:</b>	<b>Fecha:</b>
32.882,00 Euros	153.797,94 Euros/Ha.	10-11-2005

**Nombre:** **Regadio:** 0,00 %

**Superficie:**

0,2138 Ha.

**Edificaciones y mejoras:** FRUTALES Y CASETA

**Fuente Consultada:** Compañero de Profesión

**FINCA RÚSTICA >Lugar CABEZO REDONDO, ARNEO (26580)**

<b>Precio oferta:</b>	<b>V.Unitario:</b>	<b>Fecha:</b>
25.393,00 Euros	205.113,09 Euros/Ha.	01-06-2006

**Nombre:** PROXIMO LR 115 **Regadio:** 0,00 %

**Superficie:** **Tipo de Cultivo:** **Superficies:**

0,1238 Ha. OT - Otros 0,1238 Ha.

**Edificaciones y mejoras:** ZONA AJARDINADA, HUERTA, PISCINA

**Fuente Consultada:** Agricultores

**FINCA RÚSTICA >Camino CAMINO DE LA CIENTA, ARNEO (26580)**

<b>Precio oferta:</b>	<b>V.Unitario:</b>	<b>Fecha:</b>
20.273,00 Euros	207.928,21 Euros/Ha.	01-06-2006

**Nombre:** A 50 M DEL CAMINO DE LA CIEN **Regadio:** 0,00 %

**Superficie:** **Tipo de Cultivo:** **Superficies:**

0,0975 Ha. OT - Otros 0,0975 Ha.

**Edificaciones y mejoras:** HUERTA, ZONA PAVIMENTADA, PISCINA 40M, CASILLA 40M

**Fuente Consultada:** Agricultores

**FINCA RÚSTICA >Lugar CANDAVICO, ARNEO (26580)**

<b>Precio oferta:</b>	<b>V.Unitario:</b>	<b>Fecha:</b>
33.320,00 Euros	171.399,18 Euros/Ha.	01-06-2006

**Nombre:** PROXIMO MONASTERIO NUESTRA S **Regadio:** 0,00 %

**Superficie:** **Tipo de Cultivo:** **Superficies:**

0,1944 Ha. OT - Otros 0,1944 Ha.

**Edificaciones y mejoras:** CASSA DE 30M, CASETA APEROS, HUERTA

**Fuente Consultada:** Conocidos

**FINCA RÚSTICA >Lugar CIENTA, ARNEDO (26580)**

<b>Precio oferta:</b> 36.522,00 Euros	<b>V.Unitario:</b> 239.803,02 Euros/Ha.	<b>Fecha:</b> 01-06-2006
--	--	-----------------------------

**Nombre:** JUNTO A LA LR 115

**Regadio:** 0,00 %

**Superficie:**

**Tipo de Cultivo:**

**Superficies:**

0,1523 Ha.

OT - Otros

0,1523 Ha.

**Edificaciones y mejoras:** PISCINA, ZONA PAVIMENTADA, HUERTA, ZONA AJARDINADA, CASETA APEROS, CASILLA 35M

**Fuente Consultada:** Compañero de Profesión

**FINCA RÚSTICA >Lugar CUENCA, ARNEDO (26580)**

<b>Precio oferta:</b> 19.876,00 Euros	<b>V.Unitario:</b> 242.095,01 Euros/Ha.	<b>Fecha:</b> 01-06-2006
--	--	-----------------------------

**Nombre:** PROXIMO A CASCO URBANO

**Regadio:** 0,00 %

**Superficie:**

**Tipo de Cultivo:**

**Superficies:**

0,0821 Ha.

OT - Otros

0,0821 Ha.

**Edificaciones y mejoras:** PISCINA, FRUTALES, HUERTA, ZONA PAVIMENTADA, CASA 40M

**Fuente Consultada:**

**FINCA RÚSTICA >Paraje LAS PLANAS, FONTELLAS (31512)**

<b>Precio oferta:</b> 16.850,00 Euros	<b>V.Unitario:</b> 131.128,40 Euros/Ha.	<b>Fecha:</b> 18-04-2006
--	--	-----------------------------

**Nombre:**

**Regadio:** 0,00 %

**Superficie:**

**Tipo de Cultivo:**

**Superficies:**

0,1285 Ha.

C - Labor o labradío seco

0,1285 Ha.

**Fuente Consultada:**

**FINCA RÚSTICA >Paraje LOS CAMPOS, CASCANTE (31520)**

<b>Precio oferta:</b> 15.570,00 Euros	<b>V.Unitario:</b> 168.689,06 Euros/Ha.	<b>Fecha:</b> 18-04-2006
--	--	-----------------------------

**Nombre:**

**Regadio:** 0,00 %

**Superficie:**

**Tipo de Cultivo:**

**Superficies:**

0,0923 Ha.

CR - Labor o labradío regadío

0,0923 Ha.

**Fuente Consultada:**

**FINCA RÚSTICA >Paraje TRASLAIGLESIA, CASCANTE (31520)**

<b>Precio oferta:</b> 19.562,00 Euros	<b>V.Unitario:</b> 171.898,07 Euros/Ha.	<b>Fecha:</b> 18-04-2006
--	--	-----------------------------

**Nombre:**

**Regadio:** 0,00 %

**Superficie:**

**Tipo de Cultivo:**

**Superficies:**

0,1138 Ha.

CR - Labor o labradío regadío

0,0923 Ha.

**Fuente Consultada:**

**FINCA RÚSTICA >Paraje EL PLANO, MONTEAGUDO (31522)**

<b>Precio oferta:</b> 10.642,00 Euros	<b>V.Unitario:</b> 121.901,49 Euros/Ha.	<b>Fecha:</b> 18-04-2006
--	--	-----------------------------

<b>Nombre:</b>		<b>Regadio:</b> 0,00 %
<b>Superficie:</b> 0,0873 Ha.	<b>Tipo de Cultivo:</b> C - Labor o labradío seco	<b>Superficies:</b> 0,0873 Ha.
<b>Fuente Consultada:</b>		

## RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

### Fincas rústicas

Nº R	Situación	Fecha	Superficie (Ha.)	Precio Oferta (PO) o Precio de Compraventa (PV) (Euros)	Valor Unitario (Euros/Ha.)	Renta (Euros/Ha. / Año)
01	I Polígono JUNTO A LR-115	11-2005	0,2463	37.216,00 PO	151.100,28	
02	I Polígono JUNTO A RIO CIDACOS	11-2005	0,2138	32.882,00 PO	153.797,94	
03	I Lugar CABEZO REDONDO	06-2006	0,1238	25.393,00 PO	205.113,09	
04	I Camino CAMINO DE LA CIENTA	06-2006	0,0975	20.273,00 PO	207.928,21	
05	I Lugar CANDAVICO	06-2006	0,1944	33.320,00 PO	171.399,18	
06	I Lugar CIENTA	06-2006	0,1523	36.522,00 PO	239.803,02	
07	I Lugar CUENCA	06-2006	0,0821	19.876,00 PO	242.095,01	
08	I Paraje LAS PLANAS	04-2006	0,1285	16.850,00 PO	131.128,40	
09	I Paraje LOS CAMPOS	04-2006	0,0923	15.570,00 PO	168.689,06	
10	I Paraje TRASLAIGLESIA	04-2006	0,1138	19.562,00 PO	171.898,07	
11	I Paraje EL PLANO	04-2006	0,0873	10.642,00 PO	121.901,49	

### Viviendas

Nº R	Situación	Fecha	Tp.	Superficie Parcela (m²)	Superficie (m²)	Precio Oferta (PO) o Precio de Compraventa (PV) (Euros)	Valor Unitario (Euros/m²)	Valor Rentas Unitario (Euros/m² / mes)
12	I Calle LA PAZ	01-2006	UD		90,00	160.771,00 PO	1.786,34	Util
13	I Calle GAITEROS	06-2006	UD		170,00	278.570,00 PO	1.638,65	Util
14	I Calle PASEO DEL CASTILLO	05-2006	UI		281,00	310.440,00 PO	1.104,77	Const.
15	I Calle PUENTE DEL EBRO	01-2006	UD		70,00	75.126,00 PO	1.073,23	Util
16	I Calle PUENTETRILLO, nº 5	05-2006	UD		105,00	90.151,80 PO	858,59	Util
17	I Urbanización URBANIZACION MONCAYO	06-2006	UD		175,00	257.232,28 PO	1.469,90	Const.
18	I Urbanización SALAGRERO	03-2006	UD		177,00	271.897,87 PO	1.536,15	Const.
19	I Urbanización URBANIZACIONA CHARAS	02-2006	UD		110,00	159.268,20 PO	1.447,89	Util

UI->Unifamiliar aislada UD->Unifamiliar adosada BA->Bloque abierto MC->Manzana cerrada

R = Relación del testigo con respecto a la valoración

I = Inmueble similar al valorado P = Inmueble peor que el valorado M = Inmueble mejor que el valorado

El valor de tasación y precios al contado de los bienes inmuebles están relacionados con las condiciones de financiación de cada momento. Las modificaciones sustanciales de estas condiciones, pueden influir en la solvencia de los compradores y en la fijación del precio de las transacciones.

### Comentario sobre la situación del mercado

Finca situada en la zona de huertas de recreo de la localidad, esta cercano a la carretera de Tudela Pamplona. Su estado de conservación es bueno, siguen haciendo obras de ampliación del porche, un garaje, etc. La finca cuenta además con pista de tenis y piscina.

Independientemente de la superficie de la finca (mínimo 2667 m<sup>2</sup>), la construcción máxima, será de 40 m<sup>2</sup> de caseta y 40 m<sup>2</sup> de resto (piscina, etc)

### OTROS

EL VALOR DE MERCADO COINCIDE CON EL VALOR DE TASACIÓN. NO SE HAN DETECTADO ELEMENTOS ESPECULATIVOS TAL Y COMO SE DEFINEN EN EL ART. 4 DE LA ORDEN ECO/805/2003 DE 27 DE MARZO

El valor del terreno se ha determinado por el método residual, calculado a partir de las muestras existentes en la base de datos de TINSA, que nos permite determinar la banda de valores entre la que se debe situar el valor del mismo (IT7.5/07 TINSA)



## 10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

### CÁLCULO DE LOS COSTES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NETOS:

Superficie utilizada para valorar: Útil

	SUPERFICIE ÚTIL (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	COEFICIENTE R
VIVIENDAS	52,01	65,00	1,24976

Superficie total: 52,01 m<sup>2</sup> 65,00 m<sup>2</sup>

Superficie de Parcela: 4.942,00 m<sup>2</sup>

COEFICIENTE R Relación entre superficie construida y superficie útil.

	Sup. m <sup>2</sup>	Rep.(Suelo) Euros/m <sup>2</sup>	C.Const. Euros/m <sup>2</sup> Const.	Dep. %	CRN.U. Euros/m <sup>2</sup> Útil	VM. Unitario Euros/m <sup>2</sup> Útil	VM.Total Euros
VIVIENDAS	52,01	2.060,00	450,00	0,00	3.260,62	3.260,62	169.584,85
Anejos deportivos				10,00			30.600,00

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO  
 C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO  
 Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

CRN.U. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO  
 VM. Unitario -> VALOR DE MERCADO UNITARIO  
 VM.Total -> VALOR DE MERCADO TOTAL

**VALOR DE MERCADO TOTAL 200.184,85 Euros**

OTROS GASTOS NECESARIOS: 22,00 % COEF. DE CORRECCIÓN PARA EL C.C: 1,0000

NO INCLUYE GASTOS FINANCIEROS NI DE COMERCIALIZACIÓN

### Costes y valores a nuevo

VALOR DEL SOLAR	133.900,00 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	63.250,00 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	6.435,00 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN + O.G.N.	69.685,00 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	<b>203.585,00 Euros</b>
<b>(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)</b>	

### OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:

69.685,00 Euros

## 11.- VALOR DE TASACIÓN

### VALOR DE TASACIÓN

**200.184,85 Euros (33.307.956 pta)**

### VALOR HIPOTECARIO

**200.184,85 Euros (33.307.956 pta)**

El Valor Hipotecario corresponde al Valor de Mercado calculado a partir del método del coste de reposición

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es la garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 685/1982 de 17 de marzo, modificado por el Real Decreto 1289/1991, de 2 de agosto.

El valor de tasación corresponde al valor hipotecario del inmueble conforme a procedimientos y requisitos establecidos en la orden ECO/805/2003 de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras

Este informe consta de 14 páginas numeradas de la 1 a la 14

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE TINSA.	
<b>Ver Observaciones</b>	Tasador: <b>JAVIER MARIN MARQUES</b>
	Titulación: <b>ARQUITECTO TECNICO</b>
	Fecha Visita al inmueble: <b>23-06-2006</b>
	Fecha Emisión del informe: <b>06-07-2006</b> Fecha de caducidad del informe <b>05-01-2007</b>

## 12.- OBSERVACIONES

Vivienda unifamiliar aislada sobre parcela de 5,196,49 m2