

TASACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN 7
CALLE VENERABLE AGNESIO, CALLE BEATA INÉS
Y CALLE L' ALCUDIA DE CARLET
PATRAIX (VALENCIA)

SOLICITANTE: **MERCADANTIE INMUEBLES,S.L.**

D. VICENTE DIEGO GARCÍA ESCALLE, ARQUITECTO COLEGIADO EN EL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA CON EL NÚMERO 6.404,

A requerimiento de la empresa promotora Mercadantie INMUEBLES, con N.I.F. B-97046155 como agente urbanizador de la Unidad de Ejecución Número siete del Centro Histórico Protegido de Patraix en Valencia, para emitir Tasación de los edificios sitos en la calle Beata Inés con los números 2, 4, 6 y 8 de Valencia, y en la calle Venerable Agnesio número 8 de Valencia, tras realizar inspecciones oculares a los inmuebles en cuestión, y con arreglo a la documentación facilitada, emite la siguiente

TASACIÓN

1.- ANTECEDENTES

El presente informe se emite por encargo de la empresa promotora indicada ut supra, de fecha 03 de septiembre de 2007, recibido el 04 de septiembre de mismo año.

Los edificios objeto de la presente tasación están situados en la calle Beata Inés con los números 2, 4, 6 y 8 de Valencia, y en la calle Venerable Agnesio número 8 del barrio de Patraix de Valencia. Los inmuebles están ubicados en zona edificada residencial, urbanísticamente consolidada, pero fuera de planeamiento al no respetar total o parcialmente las alineaciones de sus fachadas las establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana.

Se efectuaron las siguientes inspecciones al inmueble que nos ocupa, una vez recibida y estudiada la mencionada información:

- Día 05 de Septiembre de 2.007 entre las 11:30 y las 13:00 horas y de 16:00 a 19:30.
- Día 07 de Septiembre de 2.007 entre las 10:00 y las 13:30 horas y de 16:30 a 20:00.

2. DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN DE LAS FINCAS

Cargas: Sobre la finca anteriormente descrita NO PESAN CARGAS NI GRAVÁMENES de ningún tipo.

Valoración: Según la información catastral aportada por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia, la parcela difiere en superficie con respecto a los datos registrales. El abajo-firmante ha efectuado mediciones in situ para dejar constancia de que las catastrales coinciden con la realidad. Así mismo, se aporta medición total de superficie edificada actual del inmueble. El valor de construcción estimado en este caso, al tratarse de una edificación destinada a uso industrial se obtiene de multiplicar los metros edificados por trescientos ochenta y nueve euros con sesenta y cinco céntimos (389,65 €), cantidad que se ajusta al coste de ejecución del metro cuadrado de nave, habida cuenta de la técnica constructiva empleada, la estructura, la calidad de los materiales y la precariedad de las instalaciones. Este resultado se ve afectado por un coeficiente de depreciación en función de la antigüedad y el estado de conservación de las naves. Dado que su estado de conservación es pésimo, la cubierta presenta partes dañadas y es de importante antigüedad resultando de ello que es inservible para el uso a que está destinada, el coeficiente de depreciación es de un 90%.

Inmueble	Sup. Parcela m2	Sup. Construída m2	C.Const. Euros/m2 Const.	Dep. %	VM. Total Euros
C/. Beata Inés, 8	503,54	503,54	389,65	90,00%	19.620,44

C.Const.→ COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO VM. Total.→ VALOR DE MERCADO TOTAL
 Dep. → COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN

De la tabla anterior se obtiene que el valor de mercado de la edificación, sin considerar el valor del solar asciende a la cantidad de19.620,44 €.

BEATA INES Nº 4



Fotografía.



Plano de emplazamiento.

Finca 2.- Propiedad de D. SALVADOR MARTÍNEZ TORRES Y D^a ANA MOLLA CUENCA con domicilio en la Calle Maestro Sosa 16 de Valencia, del pleno dominio con carácter ganancial.

Descripción según título: URBANA: Casa situada en Valencia, Partida de Patraix y de la Closa, con frontera recayente a la calle Beata Inés, antes en proyecto, número 4 de policía: compuesta de dos plantas bajas con dos habitaciones encaradas en cada una de ellas. Ocupa una superficie de ciento cuarenta y seis metros cuadrados, igual a dos mil ochocientos cuarenta y seis palmos valencianos cuadrados y linda: frente o Sur con la expresada calle : derecha saliendo o Poniente, José Sabater; izquierda o Levante, José Miralles Rocher y espaldas o Norte, Vicente Rosello.

Inscripción: Registro de la Propiedad de VALENCIA-DOS, tomo 441 y 1881, Libro 313 y 346, folio 34 y 181, finca número 4096 y 36903 04.

Cargas: Sobre la finca anteriormente descrita NO PESAN CARGAS NI GRAVÁMENES de ningún tipo.

Valoración: Según la información catastral aportada por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia, la parcela difiere en superficie con respecto a los datos registrales. El abajo-firmante ha efectuado mediciones in situ para dejar constancia de que las catastrales coinciden con la realidad. Así mismo, se aporta medición total de superficie edificada actual del inmueble. El valor de construcción estimado en este caso, al tratarse de una edificación destinada a uso residencial se obtiene de multiplicar los metros edificados por quinientos doce euros con treinta y seis céntimos (512,36 €), cantidad que se ajusta al coste de ejecución del metro cuadrado de edificio, habida cuenta de la técnica constructiva empleada, la estructura, la calidad de los materiales y la precariedad de las instalaciones. Este resultado se ve afectado por un coeficiente de depreciación en función de la antigüedad y el estado de conservación de la edificación. Dado que su estado de conservación es pésimo y casi ruinoso, presentando daños en cubierta y fachada con carpintería inservible y un estado estructural muy deteriorado, y considerando que es de importante antigüedad (superior a los 90 años) resultando de ello que es inservible para su uso el coeficiente de depreciación es de un 90%.

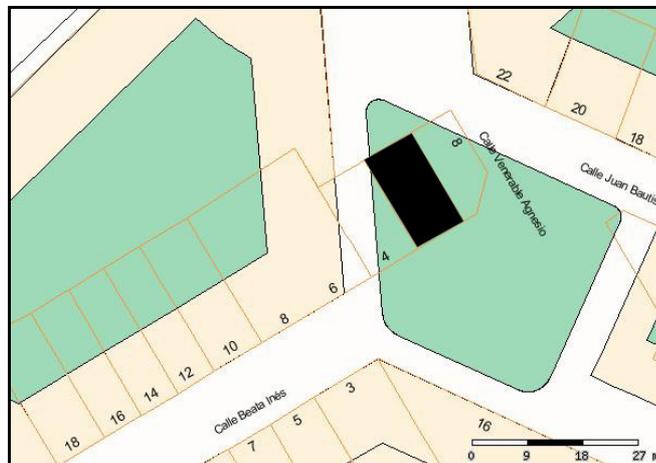
Inmueble	Sup. Parcela m2	Sup. Construída m2	C.Const. Euros/m2 Const.	Dep. %	VM. Total Euros
C/. Beata Inés, 4	145,93	383,61	512,36	90,00%	19.654,64
C.Const. →	COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO		VM. Total. →	VALOR DE MERCADO TOTAL	
Dep. →	COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN				

De la tabla anterior se obtiene que el valor de mercado de la edificación, sin considerar el valor del solar asciende a la cantidad de19.654,64 €.

BEATA INES Nº 2



Fotografía.



Plano de emplazamiento.

Finca 3.- Propiedad de Dña. CONSUELO ORTI OLMOS con domicilio en Valencia, Calle Archiduque Carlos nº15 y N.I.F. 19.487.749.

Descripción según título: URBANA: Casa situada en la Ciudad de Valencia, Calle En Proyecto, hoy Calle Beata Inés número dos, que ocupa una superficie de ciento cuarenta y seis metros cuadrados, y consta de planta baja, patio escalera, y dos pisos altos, con dos habitaciones encaradas cada uno de ellos; linda; por frente, con dicha Calle En Proyecto, hoy Calle Beata Inés; derecha entrando, con casa vendida a Don Vicente Gil; izquierda, la vendida a Don José Andrés Martínez; y espaladas, con casa de Don Vicente Roselló Orti.

Título: Le pertenece en virtud de Escritura de Aprobación y Protocolización de la división de bienes de Don Vicente Orti March, otorgada por el Notario de Valencia, Don Enrique Molina Revello, con fecha 5 de Octubre de 1.953 al nº 2.002 de su protocolo.

Inscripción: Registro de la Propiedad de VALENCIA-DOS, tomo 2354, Libro

792, Sección 4º de Afueras, folio 5, finca número 570-N, inscripción 3º.

Cargas: Sobre la finca anteriormente descrita NO PESAN CARGAS NI GRAVÁMENES de ningún tipo.

Valoración: Según la información catastral aportada por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia, la parcela difiere en superficie con respecto a los datos registrales. El abajo-firmante ha efectuado mediciones in situ para dejar constancia de que las catastrales coinciden con la realidad. Así mismo, se aporta medición total de superficie edificada actual del inmueble. El valor de construcción estimado en este caso, al tratarse de una edificación destinada a uso residencial se obtiene de multiplicar los metros edificados por quinientos doce euros con treinta y seis céntimos (512,36 €), cantidad que se ajusta al coste de ejecución del metro cuadrado de edificio, habida cuenta de la técnica constructiva empleada, la estructura, la calidad de los materiales y la precariedad de las instalaciones. Este resultado se ve afectado por un coeficiente de depreciación en función de la antigüedad y el estado de conservación de la edificación. Dado que su estado de conservación es pésimo y casi ruinoso, presentando daños en cubierta y fachada con carpintería inservible y un estado estructural muy deteriorado, y considerando que es de importante antigüedad (superior a los 90 años) resultando de ello que es inservible para su uso el coeficiente de depreciación es de un 90%.

Inmueble	Sup. Parcela m2	Sup. Construída m2	C.Const. Euros/m2 Const.	Dep. %	VM. Total Euros
C/. Beata Inés, 2	147,56	386,64	512,36	90,00%	19.809,89

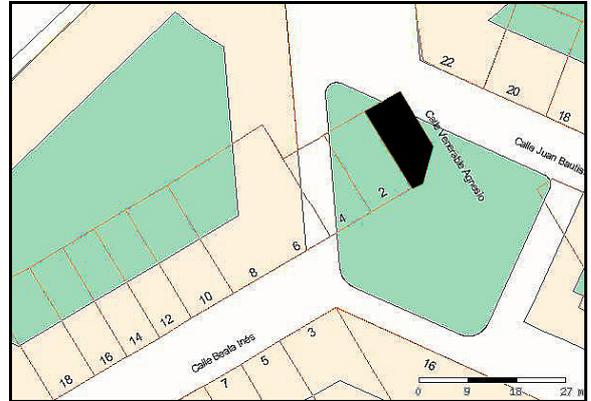
C.Const. → COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO VM. Total. → VALOR DE MERCADO TOTAL
Dep. → COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN

De la tabla anterior se obtiene que el valor de mercado de la edificación, sin considerar el valor del solar asciende a la cantidad de19.809,89 €

VENERABLE AGNESIO Nº 8



Fotografía



Plano de emplazamiento.

Finca 4.- Propiedad de Dña. CONSUELO ORTI OLMOS con domicilio en Valencia, Calle Archiduque Carlos nº 15 y N.I.F. 19.487.749.

Descripción según título: URBANA: Casa situada en la Ciudad de Valencia, Calle de Francisco Corachán número ocho, hoy Calle Venerable Agnesio nº 8, que ocupa una superficie de ciento diecisiete metros y cuarenta y cinco decímetros y consta de planta baja, patio escalera, y dos pisos altos, con una habitación en cada uno de ellos; lindante; por frente, con la citada calle; derecha entrando o Norte, con casa de Vicente Roselló Orti; por la izquierda o Sur, Calle En Proyecto, hoy Calle Beata Inés; y por espaldas, con casa de José Miralles.

Título: Le pertenece en virtud de Escritura de Aprobación y Protocolización de la división de bienes de Don Vicente Orti March, otorgada por el Notario de Valencia, Don Enrique Molina Revello, con fecha 5 de Octubre de 1.953 al nº 2.002 de su protocolo.

Inscripción: Registro de la Propiedad de VALENCIA-DOS, tomo 2354, Libro 792, Sección 4º de Afueras, folio 8, finca número 12950-N, inscripción 5º.

Cargas: Sobre la finca anteriormente descrita NO PESAN CARGAS NI GRAVÁMENES de ningún tipo.

Valoración: Según la información catastral aportada por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia, la parcela difiere en superficie con respecto a los datos registrales. El abajo-firmante ha efectuado mediciones in situ para dejar constancia de que las catastrales coinciden con la realidad. Así mismo, se aporta medición total de superficie edificada actual del inmueble. El valor de construcción estimado en este caso, al tratarse de una edificación destinada a uso residencial se obtiene de multiplicar los metros edificados por quinientos doce euros con treinta y seis céntimos (512,36 €), cantidad que se ajusta al coste de ejecución del metro cuadrado de edificio, habida cuenta de la técnica constructiva empleada, la estructura, la calidad de los materiales y la precariedad de las instalaciones. Este resultado se ve afectado por un coeficiente de depreciación en función de la antigüedad y el estado de conservación de la edificación. Dado que su estado de conservación es pésimo y casi ruinoso, presentando daños en cubierta y fachada con carpintería inservible y un estado estructural muy deteriorado, y considerando que es de importante antigüedad (superior a los 90 años) resultando de ello que es inservible para su uso el coeficiente de depreciación es de un 90%.

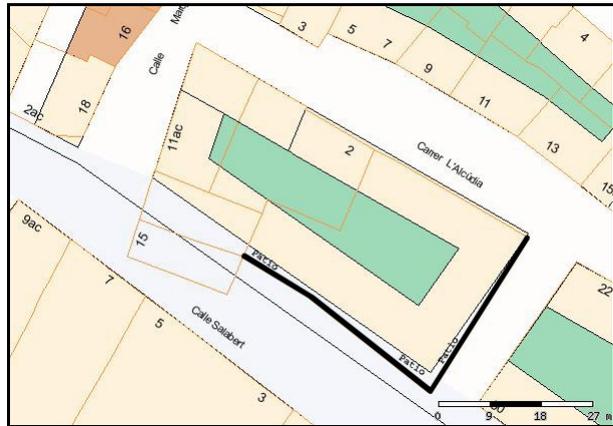
Inmueble	Sup. Parcela m2	Sup. Construída m2	C.Const. Euros/m2 Const.	Dep. %	VM. Total Euros
C/. Venerable Agnasio, 8	112,40	313,58	512,36	90,00%	16.066,58
C.Const.→	COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO		VM. Total.→	VALOR DE MERCADO TOTAL	
Dep. →	COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN				

De la tabla anterior se obtiene que el valor de mercado de la edificación, sin considerar el valor del solar asciende a la cantidad de16.066,58 €.

ALCUDIA DE CARLET Nº 6



Fotografía.



Plano de emplazamiento.

Finca 5.- De D. JOSÉ MARTÍNEZ MARTÍNEZ Y Dña. AMPARO BENAVENT TUDELA con domicilio en Valencia, Avenida de la Plana nº 59, en pleno dominio con carácter ganancial.

Descripción según título: Parcela de terreno solar de mil trescientos seis metros, setenta y nueve décimos cuadrados, en término municipal de Valencia, partida de la Closa, antes Patraix, lindante con Norte, calle Alcudia de Carlet; Sur, calle Salabert; Este, calle sin nombre que fue parte de la finca matriz; y Oeste, casas números 2 y 4 de la calle Alcudia de Carlet y casa 13 de la calle Marqués de Elche, del mismo propietario.

Título: Le corresponde por título de compra a los cónyuges Don José Martínez Pascual y Doña Pilar Olmos Campoy, otorgada ante el Notario de Valencia Don Rafael Fabra Carpi el 3 de Julio de 1.984, al nº 1.310 de su protocolo.

Inscripción: Registro de la Propiedad de VALENCIA-DOS, tomo 572, Libro 8 de la sección 4 de Afueras, folio 42, finca número 548, inscripción 4ª.

Cargas: Sobre la finca anteriormente descrita NO PESAN CARGAS NI GRAVÁMENES de ningún tipo.

Nota.- De la superficie anteriormente descrita únicamente se encuentran incluidos dentro de la Unidad de Ejecución nº 7, Mil sesenta y seis metros cuadrados.

Valoración: Se aporta únicamente el valor de construcción del muro de obra que cierra parcialmente la edificación por sus fachadas este y sur dejando un patio perimetral, ya que el resto de la edificación constituido por las naves se inscribe dentro de los límites establecidos por el planeamiento vigente. En este caso, al tratarse de simple muro que cierra la edificación destinada a uso industrial en cuestión, el valor de construcción se obtiene al multiplicar los metros lineales de muro (73,79 metros de longitud) por ochenta y un euros con cuarenta y seis céntimos (81,46 €), cantidad que se ajusta al coste de ejecución del metro lineal de muro, habida cuenta de la técnica constructiva empleada, su estructura, la calidad de los materiales y la precariedad de las instalaciones. Este resultado se ve afectado por un coeficiente de depreciación en función de la antigüedad y el estado de conservación del muro. Dado que su estado de conservación es pésimo al no haberse efectuado labores de mantenimiento, el coeficiente de depreciación es de un 90%.

Inmueble	Sup. Parcela m2	Longitud muro m.l.	C.Const. Euros/m.l. Const.	Dep. %	VM. Total Euros
C/. L'Alcudia de Carlet, 6	1.065,61	73,79	81,46	90,00%	601,09
C.Const. →	COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO		VM. Total. →	VALOR DE MERCADO TOTAL	
Dep. →	COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN				

De la tabla anterior se obtiene que el valor de mercado del muro, sin considerar el valor del solar asciende a la cantidad de601,09 €.

TABLA RESUMEN

Inmueble	Sup. Parcela m2	Sup. Construida m2	C.Const. Euros/m2 Const.	Dep. %	VM. Total Euros
C/. Beata Inés, 8	503,54	503,54	389,65	90,00%	19.620,44
C/. Beata Inés, 4	145,93	383,61	512,36	90,00%	19.654,64
C/. Beata Inés, 2	147,56	386,64	512,36	90,00%	19.809,89
C/. Venerable Agnesio, 8	112,40	313,58	512,36	90,00%	16.066,58
C/. L'Alcudia de Carlet, 6	1.065,61	73,79	81,46	90,00%	601,09
TOTAL				75.752,64

Valencia, septiembre de 2.007

EL ARQUITECTO

FDO: VTE. DIEGO GARCÍA ESCALLE