



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN



EXPEDIENTE

2019/001626/04

TITULAR

MAXIMILIANO FAUSTINO NEIRA GARCÍA

PETICIONARIO

(0001)

OBJETO VALORACIÓN

ELEMENTO COMERCIAL TERMINADO

SITUACION

Plaza ATOCHAS, Nº 8, Planta BAJA, Local 2A
15001 CORUÑA (A)
Coruña (la)

FECHA DE EXPEDICION

31 de Diciembre de 2019



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

INFORME DE TASACIÓN DE EDIFICIOS Y/O SUS ELEMENTOS ELEMENTO COMERCIAL TERMINADO

INDICE

- 0. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD
 - 0.1.- IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD DE TASACIÓN
 - 0.2.- DATOS DEL SOLICITANTE
 - 0.3.- FINALIDAD
- 1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN
 - 1.1.- LOCALIZACIÓN
 - 1.2.- DATOS REGISTRALES
- 2. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN
- 3. LOCALIDAD Y ENTORNO
 - 3.1.- LOCALIDAD
 - 3.2.- ANÁLISIS ELEMENTAL DEL ENTORNO
- 4. DATOS DEL EDIFICIO
 - 4.1.- LOCALIZACIÓN
 - 4.2.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO
- 5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN
 - 5.1.- DESCRIPCIÓN
 - 5.1.1.-CONJUNTO
 - 5.1.2.-DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE
 - 5.2.- CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS
 - 5.3.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS
 - 5.3.1.-ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN
 - 5.3.2.-ELEMENTO INDIVIDUAL OBJETO DE VALORACIÓN
 - 5.3.3.-INSTALACIONES ESPECÍFICAS
 - 5.4.- SITUACIÓN ACTUAL
 - 5.5.- ANTIGÜEDAD
- 6. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA
- 7. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN
- 8. ANÁLISIS DE MERCADO
 - 8.1.- OFERTA
 - 8.2.- DEMANDA
 - 8.3.- INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER
 - 8.4.- EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN
- 9. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS
 - 9.1.- CALCULO DE REPERCUSION €/m²
 - 9.2.- CÁLCULO DEL VALOR DE REEMPLAZAMIENTO
 - 9.3.- CALCULO DEL VALOR DE MERCADO (VM)
 - 9.4.- CÁLCULO DEL VALOR DE MERCADO
 - 9.5.- VALOR DE SEGURO
 - 9.6.- RESUMEN DE VALORES Y METODOS



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

10. VALORES DE TASACIÓN

11. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

DOCUMENTACIÓN ANEXA

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

- Fofo exterior 1/2
- Foto exterior 2/2
- Foto interior 1/5
- Foto interior 2/5
- Foto interior 3/5
- Foto interior 4/5
- Foto interior 5/5
- Foto interior almacén 1/2
- Foto interior almacén 2/2
- Fotografía aérea
- Plano de provincia
- Plano de municipio
- Plano de entorno



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

0 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

0.1.-IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD DE TASACIÓN

Informe emitido por ARQUITASA, Sociedad de Tasaciones, S.A., inscrita en el Registro Oficial del Banco de España con el número 4.404 en fecha 3 de Febrero de 1992.

0.2.-DATOS DEL SOLICITANTE

MAXIMILIANO FAUSTINO NEIRA GARCÍA con domicilio en Av/FISTERRA.NR 31 - ES 1 - PL 2 PT IZDA, 15005 - Coruña (la) (CORUÑA (A))

0.3.-FINALIDAD

La finalidad del presente informe es la de valorar un ELEMENTO COMERCIAL TERMINADO para Otras finalidades. (Valor de mercado)

Siendo la Entidad Solicitante : (Suc. 0001)

La tasación se ha realizado siguiendo los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E del 17 de octubre de 2007, pero NO de acuerdo con los requisitos y disposiciones contenidos en la misma dado que su finalidad no se encuentra dentro de su ámbito de aplicación según el artículo 2.

1 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Descripción del inmueble: LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO

Estado del inmueble: Terminado

1.1.-LOCALIZACIÓN

Plaza ATOCHAS, Nº 8, Planta BAJA, Local 2A

MUNICIPIO

15001 CORUÑA (A)

PROVINCIA

Coruña (la)

Registralmente "Local 2A de la planta baja del edificio señalado cn el numero 8 de la calle Millan Astray en A Coruña" actualmente Plaza de las Atochas, nº8 bajo 2A en A Coruña. Sin duda en su identificación

1.2.-DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad nº 4 de CORUÑA (A)

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Comercial Local					
Local 2A	19361	487	2682	209	3

IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

Identificación	Referencia Catastral
Comercial Local	
Local 2A	9127401-NJ4092N-0169-JO



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

2 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

COMPROBACIONES REALIZADAS

Correspondencia con finca registral
Régimen protección pública
Comprobación Planeamiento Urbanístico
Servidumbres visibles
Estado de ocupación, uso y explotación
Estado de conservación aparente
Régimen Protección Patrimonio Arquitect.
Correspondencia con finca catastral
No procedimiento de expropiación
No Plan o Proyecto de expropiación
No Resolución Admini que implique exprop
No incoado exped. que implique expropiac

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Reportaje fotográfico
Plano de situación
Croquis del inmueble
Nota Simple
Plano urbanístico
Documentación catastral

3 LOCALIDAD Y ENTORNO

3.1.-LOCALIDAD

TIPO DE NÚCLEO

El municipio de La Coruña está situado en el extremo noroccidental de España y forma parte de la Comunidad Autónoma de Galicia. Es una ciudad atlántica con clima suave.

El municipio ocupa una superficie de 36,8 Km². y alcanza los 243.785 habitantes, con una densidad de 6.624 habitantes por km².

En los últimos años se ha relanzado la ciudad con la mejora de los accesos, el aumento de su infraestructura cultural, deportiva, de ocio y científica, mejora y rehabilitación del entramado urbano, recuperación del borde marítimo y potenciación del sector turístico. Todo ello reafirma el carácter de ciudad administrativa, comercial, portuaria, cultural y turística que ya tradicionalmente tenía.

OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

En las últimas décadas se han producido diversos cambios en su estructura: comparte diversas funciones administrativas y redujo otras militares, reforzando su estructura empresarial y de negocios, destacando en diversos subsectores: finanzas, comunicación, distribución y red comercial, industria manufacturera, sede regional del terciario profesional y de los servicios avanzados, sumándose a ello la importancia de la actividad portuaria (principal puerto de Europa en cuanto a pesca fresca desembarcada). y auge en la actividad del puerto comercial (petróleo y graneles sólidos que son el 75% del tráfico portuario gallego).



POBLACIÓN

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2011: 246.028 habitantes de derecho.

La tendencia, respecto al padrón de 2010, es: Decreciente

EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

La tendencia durante los últimos años ha sido creciente y en la actualidad continúa aumentando la población, fruto del desplazamientos desde los núcleos rurales, en los que se aprecia un continuo descenso y también fruto de la concentración de la población gallega en el litoral atlántico. A pesar de esta tendencia el padrón decrece debido sobre todo al crecimiento de los municipios colindantes

3.2.-ANÁLISIS ELEMENTAL DEL ENTORNO

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

ENTORNO GENERAL: El inmueble se ubica en el casco urbano del municipio, en la zona de la Plaza de España

CARÁCTER DEL ENTORNO: Se caracteriza por ser predominantemente residencial

GRADO DE CONSOLIDACIÓN: Se estima en más de un 90%

ANTIGÜEDAD EDIFICACIONES: la antigüedad aproximada de las edificaciones es entre 35-65 años

RELACIÓN INMUEBLE/ENTORNO: La calidad del inmueble con respecto a su entorno se considera media

RELACIÓN CALLE / DISTRITO POSTAL: La calle en la cual se ubica el inmueble se considera principal dentro de su distrito postal.

CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

EXISTENCIA DE INFRAESTRUCTURAS: El entorno próximo dispone de todas las infraestructuras urbanas.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: En general las infraestructuras existentes se consideran en buen estado de conservación.

EQUIPAMIENTO

APARCAMIENTOS PÚBLICOS: La existencia de aparcamientos públicos se considera escasa en el entorno.

APARCAMIENTOS PRIVADOS: La existencia de aparcamientos privados ubicados en los edificios se considera escasa en el entorno.

EQUIPAMIENTO DOCENTE: La presencia de equipamientos docentes es suficiente con existencia de colegios y/o institutos.

EQUIPAMIENTO SANITARIO: La presencia de equipamientos sanitarios es suficiente con existencia de centros de salud.

EQUIPAMIENTO RELIGIOSO: La presencia de equipamientos religiosos es suficiente.

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO: La presencia de equipamientos deportivos es suficiente con la existencia de varias instalaciones al efecto.

EQUIPAMIENTO LÚDICO: La presencia de equipamientos de tipo lúdico es suficiente con la existencia de varias instalaciones al efecto.

NIVEL DE EQUIPAMIENTO GLOBAL: Por todo lo anterior expuesto se considera que la presencia de dotaciones y equipamientos en general es suficiente en el entorno.



COMUNICACIONES

AEROPUERTO: Existe aeropuerto en el entorno próximo.

PUERTO: Existe puerto en el entorno próximo.

RED DE FERROCARRIL: Existe red de ferrocarril en el entorno próximo.

RED VIARIA: El acceso al municipio y al entorno se realiza mediante autopistas de peaje y/o libres, autovías, carreteras convencionales, etc

RED DE METRO: No existe red de metro en el municipio.

AUTOBUSES PÚBLICOS: Existe servicio de autobuses pero no en línea regular.

MEDIOS DE TRANSPORTE PUBLICO: Por todo lo anteriormente expuesto se considera que los servicios de transporte públicos son de nivel medio.

4 DATOS DEL EDIFICIO

4.1.-LOCALIZACIÓN

Plaza ATOCHAS, Nº 8, Planta BAJA, Local 2A

15001 - CORUÑA (A)

CORUÑA (LA)

4.2.-CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

ESTADO ACTUAL	CATEGORIA CALLE	CALIDAD EDIFICIO	PORTERIA
De Origen	Secundaria	Media	No
ZONAS COMUNES	AÑO CONSTRUCCION	AÑO REHABILITACION	PLANTA BAJO RASANTE
No	1971	0	2
ANTIGÜEDAD	ASCENSORES	COORDENADAS UTM	PLAN. SOBRE RASANTE
DE 50 A 100 AÑOS	1	x: -8.394993900 y: 43.373299600	16

5 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

5.1.-DESCRIPCIÓN

5.1.1.-CONJUNTO

Se trata de un edificio que se compone de 2 sótanos de garaje, planta baja comercial y 15 plantas altas destinadas a vivienda

5.1.2.-DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE

Planta Baja local.

SUPERFICIES (m²)

USO CONSIDERADO	Registral	Util Comprob.	Constru Comprob.	CCC Comprob.	R Comprob.	Constru Catastral	Adoptada
Comercial Local							
Local 2A	90,00	71,45	82,85	82,85	1,16	79,00	82,85



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Se considera la superficie comprobada

Super útil: 71,45m²

Superficie construida: 82,85m²

5.2.-CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

USO CONSIDERADO	Altura.L	Fachada.P	Fachada.S	L.Fondo	Fch/Fd	Luz Libre
Comercial Local						
Local 2A	2,7	7,3	- - -	128	0,06	5

5.3.-CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

5.3.1.-ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN

La estructura portante del edificio se organiza mediante pórticos de hormigón armado y forjado unidireccional de viguetas y bovedillas.

La cubierta es de fibrocemento

Cerramientos exteriores a base de fábrica de ladrillo H/D.

Fachada con pintura

5.3.2.-ELEMENTO INDIVIDUAL OBJETO DE VALORACIÓN

PLANTA BAJA	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Local	-hormigon	-Pintura	-sin acabados

CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpinteria metalica

CARPINTERÍA INTERIOR

De madera

5.3.3.-INSTALACIONES ESPECÍFICAS

SISTEMAS DE SEGURIDAD. No dispone

INSTALACION DE CALEFACCIÓN. No dispone

INSTALACIÓN DE GAS. Dispone

AIRE ACONDICIONADO. No dispone

FONTANERIA Y APARATOS SANITARIOS. De gama media

AGUA CALIENTE. dispone

PORTERO. Dispone

ARMARIOS EMPOTRADOS. No dispone

LINEA TELEFONICA. Dispone

Nº DE ASCENSORES. El edificio dispone

INSTALACIONES ELEMENTOS RECUPERABLES

ELEMENTOS A RESTITUIR.

-2.000,00 €

Se descuenta el coste de unifar los dos locales



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

5.4.-SITUACIÓN ACTUAL

Situación normal, salvo vicios ocultos. El local esta dividido en dos partes. Una de ellas esta destinada a local de hosteleria y ocupado por un inquilino y la otra se destina a almacen

5.5.-ANTIGÜEDAD

USO CONSIDERADO	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REHABILITACIÓN	Uso Ppal./Vida util
Comercial Local			
Local 2A	1.971	- - -	Residencial/100

6 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE. PGOM del ayuntamiento de A Coruña del 19/10/1998

Revisión de 25/03/2013

CLASIFICACION DEL SUELO. Suelo urbano

OBSERVACIONES GENERALES. -Clasificación del suelo:

Suelo urbano

-Uso dominante:

Uso residencial

-Cumplimiento de normativa:

El inmueble cumple con las normativa urbanistica

7 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) : D. MAXIMILIANO FAUSTINO NEIRA GARCIA
100% pleno dominio

Ocupante:

Título de ocupación: Arrendatario

8 ANÁLISIS DE MERCADO

8.1.-OFERTA

El nivel de la oferta de locales de similares caracteristica en el entorno cercano es medio

8.2.-DEMANDA

La demanda es media, aunque debido a su centrica situacion en este caso es mas alta. Se ubica en una con una actividad comercial media-alta

8.3.-INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

El precio de venta varía de 1.300-1.750€/m2, para locales de similares características.

8.4.-EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

Producto de calidad media, con una buena distribución.

Los precios son competitivos con relación al mercado en la zona.

Expectativas de revalorización aceptables



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

9 DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

9.1.-CÁLCULO DE REPERCUSIÓN €/m²

CÁLCULO DE REPERCUSIÓN DEL SUELO POR MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO ABREVIADO NORMATIVA

USO CONSIDERADO	VM-NUEVO	CC	GC	B	FUNIT	FUNIT+FGN	SUPERFI	FPARCIAL
Comercial Local								
Local 2A	1.784,27	300,00	54,00	24	955,74	1.022,64	82,85	84.725,72
TOTAL SUELO								84.725,72

FUNIT: Valor de Suelo Unitario

FUNIT+FGN: Valor de Suelo Unitario más Gastos de Necesarios del Suelo

FPARCIAL: Valor del Suelo Parcial

9.2.-CÁLCULO DEL VALOR DE REEMPLAZAMIENTO (€/m²)

MÉTODO DEL COSTE

USO CONSIDERADO	REPERC(1)	C.CONST.	G.NECES.	E.RECUP.	VRB	%Df+fu	%D ER	VRN
Comercial Local								
Local 2A	1.022,64	300,00	54,00	-24,14	1.352,50	48,0	- - -	1.182,58

(1) Repercusión del suelo obtenida a través del método Residual Estático abreviado normativa.

OBSERVACIONES SOBRE LA ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN

.

9.3.-CÁLCULO DEL VALOR DE MERCADO (VM)

MÉTODO DE COMPARACIÓN

COMPARABLES(€/m²)

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m ²	V.VENTA	COEF.
6341219300426	TORRE, Nº 100, CORUÑA (A)	15002	Local	O	65	1.584,62	1,010
6341219300427	CORRALON, Nº 3, CORUÑA (A)	15003	Local	O	98	1.530,61	1,040
6341219300428	SOCORRO, Nº 21, CORUÑA (A)	15003	Local	O	60	1.583,33	0,989
6341219300429	POLVORIN, Nº 15, CORUÑA (A)	15002	Local	O	51	1.490,20	1,071
6341219300430	TORRE, Nº 102, CORUÑA (A)	15002	Local	O	80	1.725,00	0,924
6340120300013	SAN ROQUE, Nº 20, CORUÑA (A)	15002	Local	O	130	1.323,08	1,166

Precio homogeneizado por m², Comercial Local

1.581,80 €

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	6341219300426	6341219300427	6341219300428	6341219300429	6341219300430	6340120300013
Debido a C.T.F.	1,01	1,04	1,02	1,02	1,05	1,05
Superficie	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Características constructivas	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Elementos Recuperables	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Anexos	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Entorno	1,00	1,00	0,97	1,05	0,88	1,11



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

9.4.-CÁLCULO DEL VALOR DE MERCADO (€/m²)

MÉTODO DE COMPARACIÓN

USO CONSIDERADO	V.HOMOG.	D.REALES	E.RECUP.	D.FUNCI.	K	V.MERCADO
Comercial Local						
Local 2A	1.581,80	- - -	-24,14	- - -	1,237	1.462,75

Se aplica el CTF estimado para el local en el Ke.

9.5.-VALOR DE SEGURO

El valor del seguro se ha obtenido mediante el siguiente cálculo: VRB - REPERCUSIÓN SUELO

9.6.-RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	M. COSTE	COMPARACION	SEGURO
	Comercial Local			
19361	Local 2A	97.976,75	121.188,84	32.871,57
TOTAL		97.976,75	121.188,84	32.871,57

10 VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	M	SUPERF.	V.ADOPTADO	V.UNIDAD	V.AGRUPACIÓN
		(m ²)	(€/m ²)	(€)	(€)
Comercial Local					
Local 2A	M	82,85	1.462,75	121.188,84	121.188,84

Método (M):

(M): (Coste y Comparación)

De estas cantidades se habrá de deducir, en su caso, aquellas cargas y gravámenes que puedan recaer sobre el bien tasado no incluidas en la documentación obligatoria utilizada o motivadas por vicios ocultos no detectados.

11 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

ADVERTENCIAS GENERALES

Otras advertencias. La superficie comprobada es inferior a la superficie registral, se considera la superficie comprobada. Se considera la superficie comprobada

Otras advertencias. Existen discrepancias entre la dirección comprobada y la registral. En catastro figura también con el número 7 aunque se ha comprobado que es el número 8 sin que existan dudas sobre su identificación, se aconseja su correcta inscripción en registro y catastro

Otras advertencias. Una parte del local está arrendada. A petición del cliente no se tiene en cuenta este contrato de alquiler y se valora el local a precios de mercado



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

12 FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

El presente informe escrito consta de 11 páginas. Fecha límite de validez: 30 de Junio de 2020,
El inmueble ha sido visitado por última vez el 27-Dec-19

El valor de tasación es de 121.189,00 € (CIENTO VEINTIUN MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE EUROS)

REPRESENTANTE

TASADOR FACULTATIVO, 00634

FRANCISCO CAMINO ARIAS
Director General



RUBEN GONZALEZ GOMEZ
ARQUITECTO

31-Dec-19

13 DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

ARQUITASA, SOCIEDAD DE TASACIONES, S.A., INSCRITA EN EL REGISTRO OFICIAL DEL BANCO DE ESPAÑA CON EL NÚMERO 4.404 EN FECHA 3 DE FEBRERO DE 1992.

CERTIFICA

Que con fecha 31-Dec-19 ha emitido el informe de tasación realizado por RUBEN GONZALEZ GOMEZ, ARQUITECTO colegiado con el número 3024 en el Colegio Oficial de Arquitectos de A CORUÑA como técnico facultativo, solicitado por a instancias de MAXIMILIANO FAUSTINO NEIRA GARCÍA, referenciado con nº 2019/001626/04 cuya redacción La tasación se ha realizado siguiendo los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E del 17 de octubre de 2007, pero NO de acuerdo con los requisitos y disposiciones contenidos en la misma dado que su finalidad no se encuentra dentro de su ámbito de aplicación según el artículo 2. El Valor de tasación del inmueble Elemento Comercial Terminado situado en Plaza ATOCHAS, Nº 8, Planta BAJA, Local 2A de CORUÑA (A) , Coruña (la), ha sido obtenido como resultado de aplicar el método de Comparación establecido en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista como Otras finalidades (Valor de mercado), correspondiendo los datos registrales a los siguientes:

Registro / Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción
CORUÑA (A) 4 / 02	487	2682	209	19361	3

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Comercial Local	
Local 2A	9127401/NJ4092N/0169/JO

El titular registral en el momento de la tasación es D. MAXIMILIANO FAUSTINO NEIRA GARCIA

100% pleno dominio, todo ello según la documentación registral de la que se ha dispuesto para realizar la valoración.

Visitado el inmueble por el mencionado ARQUITECTO por última vez el día 27 de Diciembre de 2019, se encuentra actualmente en uso, y que a fecha de hoy, tienen un VALOR DE TASACIÓN que asciende a la cantidad de:

121.189,00 € (CIENTO VEINTIUN MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE EUROS)



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

FINCA	DENOMINACIÓN	S.UTIL	S.ADOPTADA	VALOR
	Comercial Local			
19361	Local 2A	71,45 m²	82,85 m²	121.188,84 €

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 32.871,57 €

De estas cantidades se habrá de deducir, en su caso, aquellas cargas y gravámenes que puedan recaer sobre el bien tasado no incluidas en la documentación obligatoria utilizada o motivadas por vicios ocultos no detectados.

Para la obtención del valor de tasación se han utilizado los métodos y valores derivados de los mismos que a continuación se detallan:

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	M. COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	VUELO
	Comercial Local				
19361	Local 2A	97.976,75	121.188,84	84.725,72	36.463,12

ADVERTENCIAS GENERALES

Otras advertencias. La superficie comprobada es inferior a la superficie registral, se considera la superficie comprobada. Se considera la superficie comprobada

Otras advertencias. Existen discrepancias entre la dirección comprobada y la registral. En catastro figura también con el número 7 aunque se ha comprobado que es el número 8 sin que existan dudas sobre su identificación, se aconseja su correcta inscripción en registro y catastro

Otras advertencias. Una parte del local está arrendada. A petición del cliente no se tiene en cuenta este contrato de alquiler y se valora el local a precios de mercado

31 de Diciembre de 2019

El valor de tasación es de 121.189,00 € (CIENTO VEINTIUN MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE EUROS)

la validez de este certificado será de 6 meses a contar desde la fecha de última visita
Fecha límite de validez: 30 de Junio de 2020

REPRESENTANTE

FRANCISCO CAMINO ARIAS
Director General

Fdo. por el Tasador

RUBEN GONZALEZ GOMEZ
ARQUITECTO



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

DOCUMENTACION FOTOGRÁFICA



Foto exterior 1/2



Foto exterior 2/2

Plaza ATOCHAS, Nº 8, Planta BAJA, Local 2A de Coruña (a) (Coruña (la))



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

DOCUMENTACION FOTOGRÁFICA



Foto interior 1/5

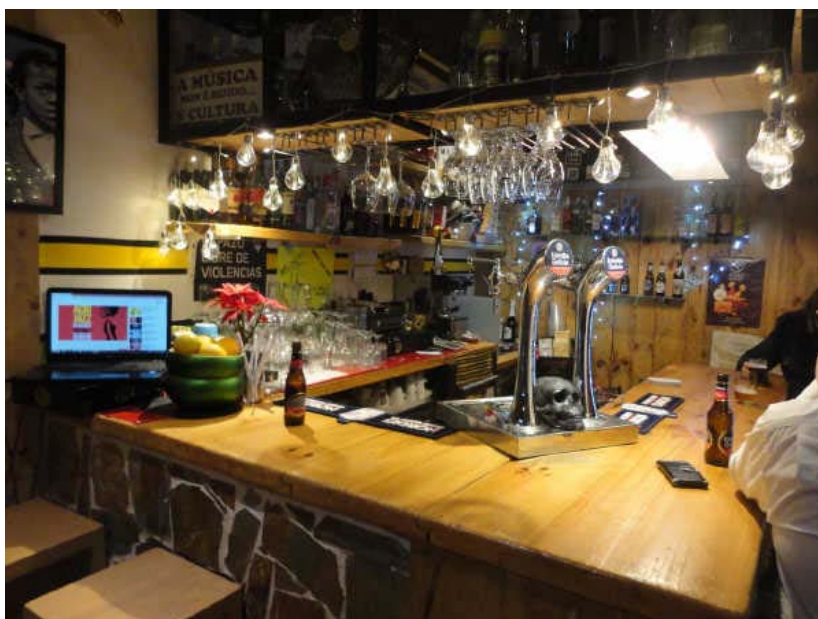


Foto interior 2/5

Plaza ATOCHAS, Nº 8, Planta BAJA, Local 2A de Coruña (a) (Coruña (la))



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

DOCUMENTACION FOTOGRÁFICA



Foto interior 3/5



Foto interior 4/5

Plaza ATOCHAS, Nº 8, Planta BAJA, Local 2A de Coruña (a) (Coruña (la))



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

DOCUMENTACION FOTOGRÁFICA



Foto interior 5/5



Foto interior almacen 1/2

Plaza ATOCHAS, Nº 8, Planta BAJA, Local 2A de Coruña (a) (Coruña (la))



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

DOCUMENTACION FOTOGRÁFICA



Foto interior almacen 2/2

Plaza ATOCHAS, Nº 8, Planta BAJA, Local 2A de Coruña (a) (Coruña (la))



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Fotografía aérea



Plaza ATOCHAS, Nº 8, Planta BAJA, Local 2A de Coruña (a) (Coruña (la))



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Plano de provincia

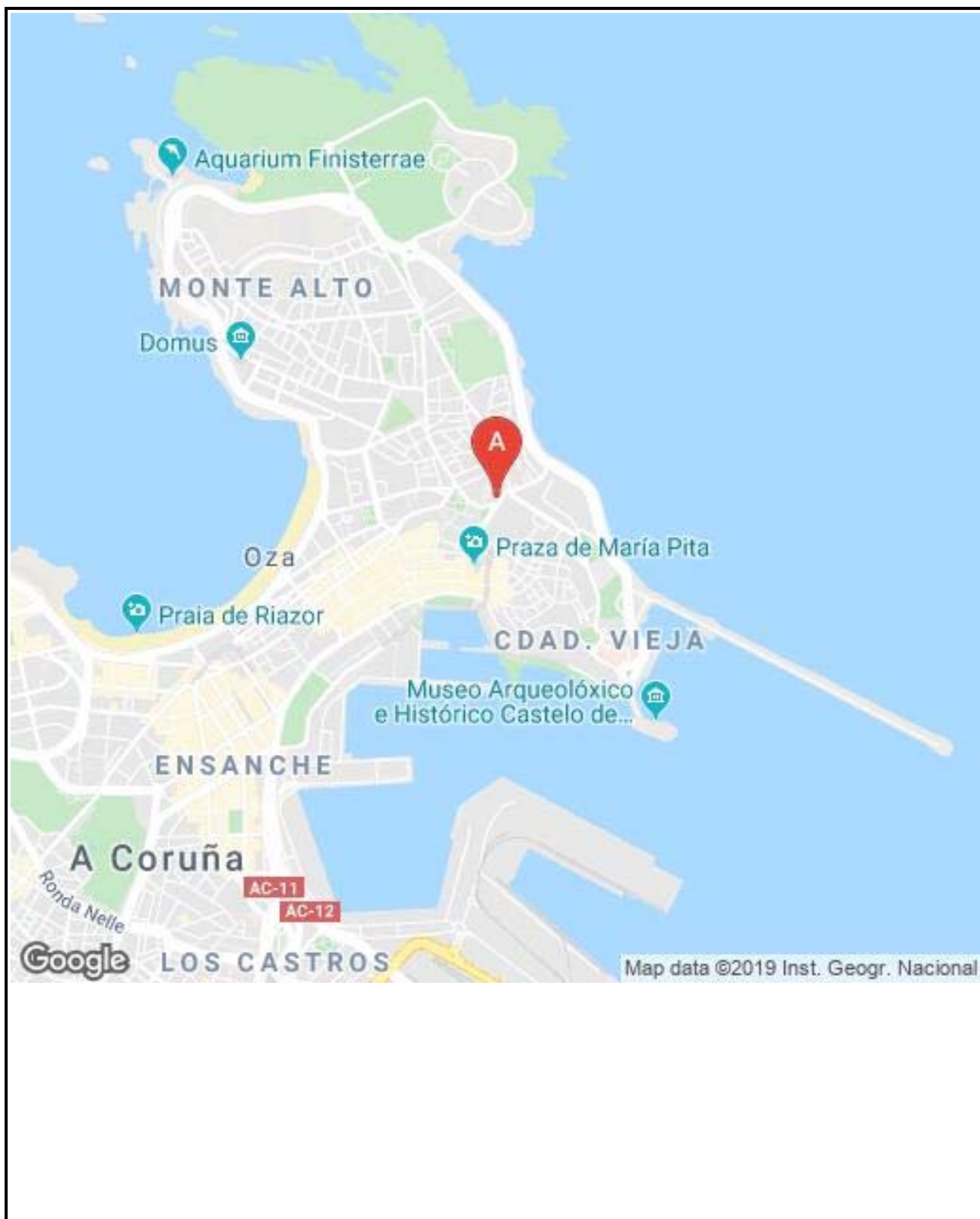


Plaza ATOCHAS, Nº 8, Planta BAJA, Local 2A de Coruña (a) (Coruña (la))



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Plano de municipio

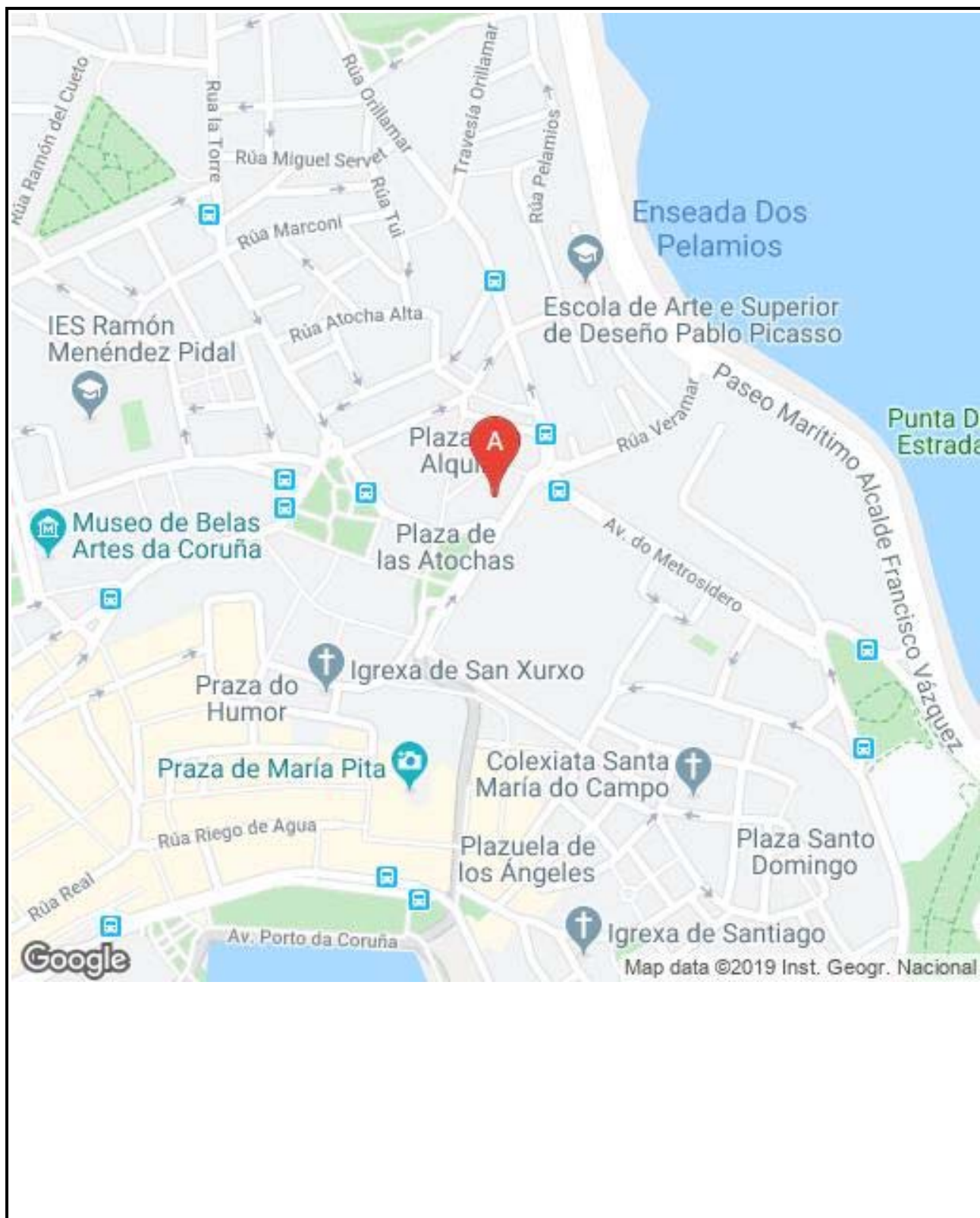


Plaza ATOCHAS, Nº 8, Planta BAJA, Local 2A de Coruña (a) (Coruña (la))



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Plano de entorno

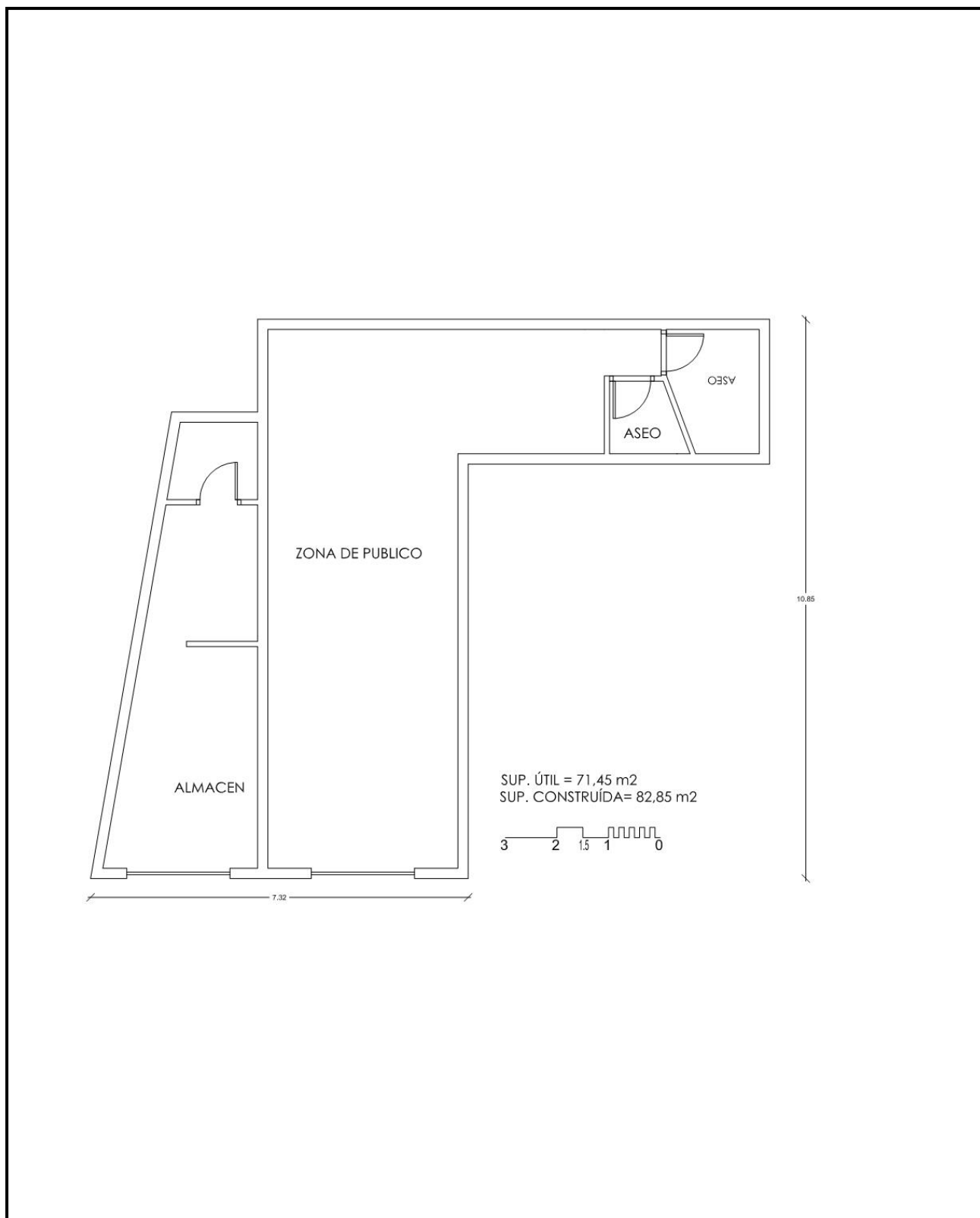


Plaza ATOCHAS, Nº 8, Planta BAJA, Local 2A de Coruña (a) (Coruña (la))



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

PLANO



Plaza ATOCHAS, Nº 8, Planta BAJA, Local 2A de Coruña (a) (Coruña (la))



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

NOTA SIMPLE



NOTA SIMPLE INFORMATIVA M 3353151

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE A CORUÑA NUMERO CUATRO

FECHA DE EMISION: CUATRO DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE

EXPEDIDA A SOLICITUD DE: ART. 19 BIS DE LA L.H..

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE A CORUÑA - SECCION 02 N°: 19361 - Código registral único: 15020000413893.

URBANA.- Número tres-A.- LOCAL NUMERO DOS-A de la PLANTA BAJA, de la casa sin número, sita en las calles Millán Astray, Travesía de Atocha Baja y Plaza de Fuente Seoane, hoy señalada con el número ocho de la calle Millán Astray, de esta Ciudad, teniendo fachadas y entradas por las tres citadas vías siendo su fachada principal por la calle o Plaza de Millán Astray.- Es un local corrido pero susceptible de posterior división destinado a usos comerciales o industriales. Tiene su acceso directo desde la Plaza Millán Astray. Mide la superficie de noventa metros cuadrados, siéndole inherente un derecho conjunto de copropiedad con las demás plantas del edificio sobre los elementos comunes necesarios para su adecuado uso y disfrute.- Linda, tomando como referencia su puerta de acceso desde la Plaza de Millán Astray: frente, Plaza de Millán Astray, local número uno de esta planta, portal número dos del inmueble, y su arranque de escaleras; espalda, con finca de la que se segrega; derecha, portal número dos y su arranque de escaleras; e izquierda, local número uno de esta planta y en parte casa número cuarenta y tres propiedad de Don Manuel Besuña.- Con relación al total valor del inmueble, elementos comunes y gastos, se le atribuye una cuota de participación del uno con dieciocho por ciento.

TITULARIDADES

TITULAR	D.N.I.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
NEIRA GARCIA, MAXIMILIANO FAUSTINO	32.430.947-G	2682	487	209	2

TITULO: Adquirida por DISOLUCION DE CONDOMINIO.

CARGAS

Por su procedencia por otro, Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de T.P. Y A.J.D. por la finca matriz.

Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día catorce de Noviembre del año dos mil doce, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de T.P. Y A.J.D.

Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día catorce de Noviembre del año dos mil doce, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de T.P. Y A.J.D.

Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día veintisiete de Marzo del año dos mil trece, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de T.P. Y A.J.D.

HIPOTECA a favor de "BANCO PASTOR, S.A.", en garantía de un préstamo de: a- El total importe de la obligación por principal que asciende a la cantidad de

Plaza ATOCHAS, Nº 8, Planta BAJA, Local 2A de Coruña (a) (Coruña (la))



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

NOTA SIMPLE

CUARENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS VEINTINUEVE EUROS Y TREINTA Y DOS CÉNTIMOS -42.329,32.- b- El importe de dos años de intereses ordinarios al cuatro coma cincuenta -4,50 - por ciento, tipo de interés previsto en el apartado 3 de la cláusula PRIMERA de la escritura motivo de la presente.- c- El importe de dos años de intereses de demora al tipo reflejado en el apartado sexto de la Cláusula PRIMERA.- d- Una cantidad adicional de seis mil trescientos cuarenta y nueve euros y cuarenta céntimos de euro -6.349,40- para costas y, en su caso, los gastos de ejecución extrajudicial a que se refiere el artículo 236.K del Reglamento Hipotecario.- Formalizado en escritura otorgada el día dos de junio de dos mil dieciséis, ante el Notario de A Coruña, Don Enrique-Santiago Rajor Feijoo, número 1.083 de protocolo.- CONSTITUIDA en la inscripción 3ª de fecha catorce de julio de dos mil dieciséis.-

Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día catorce de julio del año dos mil dieciséis, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de T.P. Y A.J.D.

HIPOTECA a favor de "BANCO PASTOR, S.A.", en garantía de un préstamo de: a- VEINTIUN MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS -21.932.00- EUROS DE PRINCIPAL.- b- El importe de dos años de intereses ordinarios al 7,50 por ciento, máximo previsto en la letra g- del apartado 3 de la cláusula PRIMERA de la escritura que se inscribe.- c- El importe de dos años de intereses de demora al 9,50 por ciento, tipo máximo reflejado en el apartado sexto de la Cláusula PRIMERA.- d- Una cantidad adicional de TRES MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE CON OCHENTA -3.289,80- EUROS y, en su caso, los gastos de ejecución extrajudicial a que se refiere el artículo 236.K del Reglamento Hipotecario.- FORMALIZADO en escritura otorgada el día veintisiete de febrero de dos mil diecisiete, ante el Notario de A Coruña, Don Jacobo-Esteban Pérez Rama, número 343 de protocolo.- CONSTITUIDA en la inscripción 4ª de fecha cuatro de abril de dos mil diecisiete.-

Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día cuatro de abril del año dos mil diecisiete, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de T.P. Y A.J.D.

DOCUMENTOS PENDIENTES

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de la fecha de emisión a las diez horas.

Honorarios: 3,64 Euros, I.V.A. incluido, Arancel Número 4.1F.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información -B.O.E. 27/02/1998-.

Plaza ATOCHAS, Nº 8, Planta BAJA, Local 2A de Coruña (a) (Coruña (la))



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

PLANO URBANISTICO



Plaza ATOCHAS, Nº 8, Planta BAJA, Local 2A de Coruña (a) (Coruña (la))



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

9127401NJ4092N0169JO

GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
		DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 9127401NJ4092N0169JO			
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			
LOCALIZACIÓN			
PZ ATOCHAS 7 Es:E Pl:00 Pt:L2A			
16001 A CORUÑA [A CORUÑA]			
USO PRINCIPAL		AÑO CONSTRUCCIÓN	
Comercial		1971	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN		SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	
1,180000		79	
PARCELA CATASTRAL			
SITUACIÓN			
PZ ATOCHAS 7			
A CORUÑA [A CORUÑA]			
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)		SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA	
14.289		912 [division horizontal]	

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
INFORMACIÓN GRÁFICA
E: 1/1000

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

549,050 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Viernes, 27 de Diciembre de 2019

Plaza ATOCHAS, Nº 8, Planta BAJA, Local 2A de Coruña (a) (Coruña (la))