

**INFORME DE VALORACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR
SITUADA EN LUGAR DE BOUZABALADA, 20**

SOLICITANTE: D. JORGE BORRAJO PREGO



**Carlos José Palacios Suárez
Arquitecto colegiado 4.296
DICIEMBRE 2018**

ÍNDICE

PARTE 1. INFORME DE VALORACIÓN DE INMUEBLE

- 1.1__SOLICITANTE Y FINALIDAD DE LA VALORACIÓN:
- 1.2__IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE:
- 1.3__COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN:
- 1.4__LOCALIDAD Y ENTORNO:
- 1.5__DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA DEL TERRENO:
- 1.6__DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN:
- 1.7__CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN:
- 1.8__DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA:
- 1.9__RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN:
- 1.10__ MÉTODO DE VALORACIÓN. ANÁLISIS DE MERCADO. DATOS Y VALORES TÉCNICOS:
- 1.11__CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS:
- 1.12__FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS:

PARTE 2 . ANEXO DOCUMENTAL

- 2.1__PLANOS DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- 2.2__PLANOS DEL INMUEBLE
- 2.3__DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA DEL INMUEBLE
- 2.4__DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

PARTE 1 . INFORME DE VALORACIÓN DE INMUEBLE

1.1__ SOLICITANTE Y FINALIDAD DE LA VALORACIÓN:

Se realiza la misma a solicitud de D. Jorge Borrajo Prego, en calidad de administrador concursal de Dña. María Dolores Martínez Novas La finalidad de esta valoración es obtener el valor de mercado del inmueble a fecha actual, independientemente de las cargas que sobre él puedan recaer.

No siendo esta finalidad encuadrada en ninguno de los casos recogidos en el artículo 2 de la ORDEN ECO/805/2003 de 27 de marzo, el presente informe trata, sin embargo de ajustarse a la misma para obtener una valoración lo más profesional y fundamentada posible.

Esta tasación no es apta para el mercado hipotecario.

1.2__ IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LOS INMUEBLES:

El objeto de valoración del presente informe es el inmueble situado en el Lugar de Bouzabalada, con el número 20

Se identifica el inmueble por sus referencias catastrales:

PC0501600NG25D001KA

36055A078003960000UH

Datos catastrales PC0501600NG25D001KA:

Localización: Polígono 78, Parcela 396

Superficie construida: 65 m2.

Año de construcción: 1.961

Datos catastrales 36055A078003960000UH:

Localización: Polígono 78, Parcela 396

Superficie: 1.930 m2, 1.997 m2 + 204 m2

Se destaca que los datos catastrales son claramente erróneos, pues se consideran una antigüedad y superficies que nada tienen que ver con la realidad. Además, en la información catastral se excluyen los galpones al noroeste, que forman parte de la finca, y que catastro los recoge como parte de la finca adyacente.

Datos registrales:

C.R.U.: 36010000778088

Localización: Parroquia Areas

Nombre de finca: Bouzabalada o Maravillas.

Superficies: Terreno: 2.332 m2

Descripción: Casa de planta baja de 281,14 m2, incluidos porches y planta alta de 146,13 m2 y terreno unido.

Titular: Martínez Novas, María Dolores, 100%

Finca: 28.994

Tomo: 937

Libro: 202

Folio: 24

Alta: 4

Se valora conjuntamente la vivienda, así como la finca en la que se sitúa y aquellos bienes (piscina, galpones), que en la misma se hallan

1.3__COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN:

Se ha realizado visita y comprobación in situ del inmueble el día 3 de diciembre del 2018.

Se ha realizado medición y un levantamiento de planos básico.

Se ha tenido acceso a documentación registral, e información catastral del inmueble. Se ha consultado el estado de la propiedad según Plan General de Ordenación Municipal vigente y los datos e informaciones catastrales existentes de la misma.

Al ser la finalidad la que es, se realiza el cálculo del valor del inmueble, independientemente de las cargas que sobre él pueden recaer, si bien se advierte de la existencia de cargas hipotecarias sobre el inmueble.

1.4__LOCALIDAD Y ENTORNO:

El inmueble se localiza en el lugar de Bouzabalada, una zona residencial si bien rural situada en el límite sur del Concello de Tuy, junto a la divisoria con el Concello de Tomiño.

El núcleo es una zona eminentemente residencial de viviendas aisladas, a la que se accede por pistas asfaltadas, saliendo por el sur de la carretera PO-552, a unos 5 o 10 minutos del núcleo urbano de Tui. Los servicios más cercanos se encuentran en dicho núcleo urbano, a 10 minutos del inmueble.


Tuy está situada en la parte oriental de la comarca del Bajo Miño (provincia de Pontevedra). Junto a la ciudad de Valença do Minho (Portugal) forman una eurociudad. La estación de autobuses está detrás de la Plaza Nueva de Mercado, contando además con paradas intermedias de la ruta La Guardia-Vigo de la empresa anteriormente citada (Atsa) en el cruce de la carretera de Tomiño con la Avenida de Portugal, en la calle Calvo Sotelo y en el cruce de la carretera de Guillarey, Tuy cuenta también con tres enlaces con la A-55 (en el norte, sur y oeste de la ciudad) y es el punto de comienzo de la AP-9, además de las conexiones que tiene con la red de carreteras y autopistas portuguesas, a través de sus dos puentes.

En cuanto a estructuras ferroviarias Tuy cuenta con dos estaciones de tren: la estación de Tuy, que enlaza con Vigo y con Portugal a través del Puente Internacional, y la estación de Guillarey, última parada en la provincia de Pontevedra del talgo que enlaza con Madrid-Chamartín además de ser parada de muchos trenes regionales que conectan la ciudad con Vigo, su periferia y localidades como Orense o Ponferrada. También efectúa parada el Alvia que circula desde la ciudad olívica hasta Barcelona. Es importante destacar que existen proyectos que se ejecutarán en años sucesivos para dotar a Tuy con un tren de cercanías que enlace más directamente con Vigo.

En cuanto a estructuras aeroportuarias Tuy tiene a 25 km el aeropuerto de Peinador, del que parten vuelos a los principales aeropuertos nacionales y algunos internacionales.

En lo referente a su conexión con el mar, el río Miño es enteramente navegable desde Tuy hasta su desembocadura con el océano Atlántico. Además el Club Náutico San Telmo de Tuy se encarga de elaborar en colaboración con la Comandancia de Marina de Tuy una carta náutica en la que se refleja el curso más profundo del río para los barcos con problemas de calado.

Tuy está dividido administrativamente en 12 parroquias, Areas, Baldranes, Guillarey, Malvas, Páramos, Pazos de Reyes, Pexegueiro, Randufe, Rebordanes, Ribadelouro y Tuy, siendo ésta última la conformada por el casco urbano de la ciudad.

situada en un pequeño promontorio en el valle formado por el Monte Aloia y el Monte Faro. Las coordenadas de la ciudad son  42°02'53.04"N 8°38'40.02"O y su altura media sobre el nivel del mar es de 44 m. El contexto geográfico y climático de Tuy es el de la zona sudoeste de Galicia, dentro de la zona oceánica general. La ciudad está situada a pocos kilómetros de la Sierra del Galiñeiro e hidrográficamente se encuentra emplazada en la cuenca del Miño. El principal río de Tuy es el Miño, que penetra la ciudad en el entorno de la parroquia de Caldelas. Pasado este espacio natural (las parroquias de Caldelas y Guillarey en donde aporta el río Louro su agua), el río comienza su curso "urbano" delimitando la ciudad por su lado este. Hay que señalar que el río Miño es el único navegable de todos los que hay en el municipio tudense, además sirve de frontera natural entre Galicia y Portugal por lo que tiene la consideración de río internacional. Es por esto último por lo que en competencias navales tienen autoridad tanto la marina española como la portuguesa.

El clima de la ciudad de Tuy es oceánico con influencias mediterráneas; un microclima. Se caracteriza por unos inviernos suaves y lluviosos, y unos veranos cálidos pero no extremos, pues las temperaturas no suelen superar los 35 °C.

La industria en la ciudad de Tuy gana peso poco a poco, ya que con la construcción del polígono industrial de Áreas muchas empresas nacionales e internacionales han fijado ahí algún centro productivo. Aun así la industria no supone más de un 20% del PIB de la ciudad. La construcción uno de los sectores de más crecimiento de Tuy, estimado en un 4,2% en el año 2005. La tendencia muestra un aumento de la construcción residencial, empujada por la ligera desaceleración del incremento del precio de la vivienda en 2005. Pero es el sector servicios el que lidera la actividad económica de Tuy, con un 70% del total, y ocupa a dos terceras partes de la población activa. A las tradicionales funciones administrativas propias del ayuntamiento y a las añadidas por albergar un juzgado de primera instancia e instrucción, un centro de salud y un cuartel de la Guardia Civil así como la Comandancia de Marina de Tuy debemos sumar el gran aumento que ha tenido el comercio de Tuy con la construcción en Areas del segundo Outlet más grande de España y la potenciación por parte de Acitui de los comercios locales.

1.5__DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA:

La parcela tiene carácter urbano, y es clasificada en parte como Suelo de núcleo rural bajo la ordenanza 11.II (la parte oeste, que corresponde aproximadamente a la ocupada por la vivienda y el acceso al oeste), y en parte Área de expansión del núcleo rural bajo la ordenanza 11-B, según el Plan Xeral de Ordenación Municipal del Concello de Tuy aprobado el 26 de enero del año 2011.

La edificabilidad máxima es de 0,40 m²/m² en la zona de Núcleo y de 0,30 m²/m² en la zona de Expansión. La ocupación máxima es del 40%.

1.6__DESCRIPCIÓN, SUPERFICIES Y USOS DE LA EDIFICACIÓN:

1.6.1_Antigüedad del edificio:

La antigüedad del edificio según datos catastrales consultados data del 1961. Es evidente que es un dato no actualizado y los datos consultados datan la vivienda como posterior al año 2000.

1.6.2_Tipología de la edificación:

La tipología de la edificación es del tipo vivienda unifamiliar aislada, en suelo de núcleo rural. El edificio consta de una planta semisótano, planta baja y una planta superior.

1.6.3_Descripción, superficies y usos del inmueble:

El inmueble a estudio es una vivienda unifamiliar aislada cuya medición ha resultado en las siguientes superficies. Las superficies consideradas por el catastro y escrituras registrales difieren considerablemente. A efectos de tasación, se utilizará la superficie construida computable, que considera al 50% los m² que corresponden a espacios abiertos cubiertos.

SUPERFICIES ÚTILES COMPROBADAS	
---PLANTA SEMISÓTANO---	
-ZONA ABIERTA SEMISÓTANO	96,78 m2
-TALLER	20,28 m2
-BAÑO	11,80 m2
TOTAL SEMISÓTANO	128,86 m2
---PLANTA BAJA---	
-PORCHE	11,02 m2 (5,51 m2 COMPUTABLES)
-RECIBIDOR	9,44 m2
-ZONA DE ESTAR	86,70 m2
-COCINA	27,90 m2.
-ASEO	4,51 m2
-DORMITORIO	19,07 m2
-BAÑO	7,48 m2
-HABITACIÓN	37,65 m2
-TERRAZA	36,72 m2 (18,36 m2 COMPUTABLES)
TOTAL PLANTA BAJA	240,49 m2 (216,62 m2 COMPUTABLES)
---PLANTA SUPERIOR---	
	36,38 m2 (COMPUTABLES)
-DISTRIBUIDOR / ESCALERA	11,70 m2
-DESPACHO	18,93 m2
-LAVANDERÍA	10,92 m2
-DORMITORIO	13,16 m2
-BAÑO	5,98 m2
-DORMITORIO	21,54 m2
-VESTIDOR	6,18 m2
-BAÑO	8,97 m2
TOTAL PLANTA SUPERIOR	97,38 m2

TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	466,73 m2
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL COMPUTABLE	442,86 m2
TOTAL SUPERFICIE CONSTR	555,18 m2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE	530,06 m2

1.7__CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN:

1.7.1_Estructura:

Se trata de una edificación en la que parece combinarse una estructura de hormigón armado, con partes diferenciadas con estructura de cantería o madera. El estado de conservación de la estructura se intuye el normal para su edad.

1.7.2_Acabados.

1.7.2.1_Pavimentos:

Los pavimentos son de plaqueta en baños y cocina. En el resto de cuartos y en los pasillos existe tarima de madera instalada. En el exterior existen zonas asfaltadas y pavimentadas con adoquín, losa pétreo o de hormigón. En la zona de piscina existe un pavimento sintético antideslizante.

1.7.2.2_Acabados. Techos:

Los techos están pintados o escayolados.

1.7.2.3_Acabados. Paramentos:

Los baños y la cocina, se encuentran alicatados. El resto de los acabados consisten en un enlucido y pintado, y cantería vista en el salón. Exteriormente, las fachadas de la vivienda están rematadas en cantería.

1.7.2.4_Acabados. Carpinterías:

Las carpinterías interiores son de madera de buena calidad, las ventanas y galerías son de pvc imitación madera. Buenas carpinterías con rotura de puente térmico y doble acristalamiento.

1.7.3_Instalaciones:

El inmueble dispone de calefacción por suelo radiante y ACS centralizadas. La instalación eléctrica, de fontanería y de saneamiento se intuyen en el normal estado de conservación general para la edad que tiene el edificio, de construcción reciente.

1.7.4_ Estado de conservación y calidad constructiva del inmueble:

El estado de conservación actual del edificio es bueno. El inmueble está en un estado impecable, salvo la planta semisótano, cuyo estado de conservación y calidades son más bajas. La calidad de los materiales y de las carpinterías en particular es buena. La cocina y los baños tienen acabados de buena calidad. Los sanitarios se encuentran en perfecto estado.

1.8__DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA:

La parcela tiene carácter urbano, y es clasificada en parte como Suelo de núcleo rural bajo la ordenanza 11.II (la parte oeste, que corresponde aproximadamente a la ocupada por la vivienda y el acceso al oeste), y en parte Área de expansión del núcleo rural bajo la ordenanza 11-B, según el Plan Xeral de Ordenación Municipal del Concello de Tuy aprobado el 26 de enero del año 2011.

La edificabilidad máxima es de 0,40 m²/m² en la zona de Núcleo y de 0,30 m²/m² en la zona de Expansión. La ocupación máxima es del 40%.

La antigüedad del edificio según documentación consultada es posterior al 2000.

La parcela dispone de acceso directo a las infraestructuras de electricidad, saneamiento y abastecimiento de agua. Está completamente urbanizada. Existe alumbrado público, recogida de basuras, y servicios municipales varios.

1.9__RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN:

El inmueble no está arrendado, y se encuentra ocupado actualmente, por la propietaria.

1.10__ MÉTODO DE VALORACIÓN. ANÁLISIS DE MERCADO. DATOS Y VALORES TÉCNICOS:

Se ha utilizado para la presente valoración el **método de comparación**, por ser la finalidad indicada por el solicitante del informe obtener un valor de mercado del inmueble. Se incluye un resumen de los testigos utilizados en la comparativa. Para la selección de los mismos se han filtrado, tras un estudio de mercado, aquellos inmuebles de tipología y características similares, localizados en las cercanías, en el mismo municipio o bien en el adyacente (el inmueble se encuentra prácticamente en el límite con el municipio de Tomiño), de similares características.

Se ha calculado el Valor Unitario inicial (€/m²) teniendo en cuenta la oferta en relación a la superficie útil. Una vez obtenidos estos Valores Unitarios se procede a la homogeneización de los mismos, por tener los inmuebles, dentro de la misma tipología, características diferenciadas importantes, aplicando coeficientes de homogeneización para conseguir un valor convergente acorde a la realidad. Al introducir los elementos de homogeneización, obtenemos ya unos valores unitarios homogeneizados coherentes, de los cuales podemos deducir qué ofertas apuntan al sobreprecio y cuáles al infraprecio. Se han aplicado coeficientes de homogeneización atendiendo a cada una de las siguientes cualidades particulares, tomando siempre como base de partida un valor normal de 1,00, correspondiente al inmueble objeto de esta tasación:

-Calidad de vistas / situación: Se aplicarán coeficientes de homogeneización que tengan en cuenta la calidad del emplazamiento y en particular de las vistas del inmueble.

-Calefacción / ACS: Se considerará de modo conservador que ante la falta de datos al respecto, ésta no existirá o bien será de tipo eléctrico.

-Estado de conservación, antigüedad y calidades constructivas de la edificación y sus partes. Se aplicarán coeficientes de homogeneización que tengan en cuenta estos factores. Se considera que las viviendas nuevas, así como el tramo de antigüedad entre 4-10 años tienen un valor diferenciado debido a las garantías obligatorias de los seguros de la construcción, en particular teniendo en cuenta el seguro obligatorio decenal, 10 años para vicios y patologías que comprometan estructura y habitabilidad). Para aquellos testigos donde no se ha podido averiguar la antigüedad, y habiendo reflexionado sobre las ofertas observadas se considerará un valor conservador de antigüedad aproximada estimado en función de la apariencia del inmueble.

-Superficie: No se aplicarán coeficientes de homogeneización puesto que la influencia de la superficie en el valor ya va reflejada en el valor unitario.

-Garaje: Se aplicará un coeficiente de homogeneización que refleje la existencia / no existencia de plazas de garaje cubiertas abiertas, o cerradas. Se ha estudiado la variación de oferta de la plaza de garaje en la zona, estando ésta en una horquilla de precios que ronda los 4.000-8.000 €. Se considerará en atención a tales datos que la no existencia de plaza de garaje en la oferta supone un deprecio estimado de unos 6000 € respecto a aquellas ofertas que sí ofrecen plaza cubierta.

-Habitaciones: Se aplicará un coeficiente de homogeneización en función del número de habitaciones habitables del inmueble, sin contar salón y cocina.

-Baños / Aseos: Se aplicará un coeficiente de homogeneización en función del número de baños-aseos del inmueble.

-Tamaño y calidades de parcela: Se aplicará un coeficiente en función del tamaño de parcela y las calidades en la misma.

-Otros: Se aplicarán coeficientes de homogeneización que reflejen otras características singulares del inmueble que puedan influir significativamente en su valor, como la existencia de anexos, piscinas, etc.

Se tiene en cuenta también que la oferta de mercado es bastante superior a la demanda, siendo que el poder adquisitivo general se ha reducido en los últimos años, siendo por otro lado más difícil conseguir financiación por parte de los demandantes, lo que lastra el mercado inmobiliario, que sigue una línea continua de bajada, y nos da expectativas de bajada o a lo sumo de mantenimiento del valor a corto-medio plazo en el mercado. La difícil situación de las promotoras en general, y la tardanza en vender los inmuebles, provocan que la financiación pese sobre los mismos y se convierta en una carga que obliga a bajar los precios continuamente. Por otro lado, la acumulación de inmuebles residenciales por parte de los bancos, distorsiona a su vez a la baja el mercado inmobiliario.

Se depreciará por tanto un 15% el valor final obtenido para el inmueble a estudio por este motivo.

Se depreciará a mayores un 5% el inmueble por la existencia de cargas sobre el mismo, varias hipotecas. Si bien la finalidad del informe es obtener el valor de mercado independientemente de las cargas que sobre él pesen, la existencia de dichas cargas es un lastre que puede alejar a los potenciales compradores por los inconvenientes y molestias burocráticas que para la compra ocasionan.

No se ha podido comprobar la adecuación al planeamiento urbanístico vigente, ni el estado de cargas fiscales o patrimoniales de los testigos comparados, por lo que, se considerará para estos una situación normal de cumplimiento.

En caso de duda en un dato, se considerará dicho dato de modo que el coeficiente de homogeneización correspondiente se tome de modo conservador, es decir, acercándose lo más posible al coeficiente neutro.

A continuación se expone un **listado de los testigos** seleccionados para la valoración, una vez se han descartado aquellos que por ser considerados valores extremos, a la baja y al alza, y por tanto atípicos, podrían desvirtuar el resultado:

INMUEBLE A TASAR			
FECHA DE VISITA AL INMUEBLE	03/12/2018		
DIRECCIÓN	Lugar de Bouzabalada, Tuy, Pontevedra		
CALEFACCIÓN / ACS	Centralizada / Suelo radiante		
CALIDAD DE VISTAS Y SITUACIÓN	En núcleo residencial medianamente denso		
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Normal		
CALIDADES COCINA	Normal-Bueno		
CALIDADES BAÑOS / ASEOS	Normal-Bueno		
CALIDAD CARPINTERÍAS INTERIORES	Normal		
CALIDAD CARPINTERÍAS EXTERIORES	Buena		
GENERAL CALIDADES (PAVIMENTOS / REVESTIMIENTOS /MOBILIARIO FIJO)	Normal-Buena		
ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN	Entre 2000-2008		
SUPERFICIE DE PARCELA	2.332 m2		
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA COMPUTABLE	442,86 m2 útiles 530,06 m2 contruidos		
PLAZA DE GARAJE	Varias plazas, sin cubrir		
HABITACIONES	6		
BAÑOS / ASEOS	4/1		
OTROS	Terraza generosa Piscina grande		
VALOR DEL INMUEBLE POR COMPARACIÓN (MERCADO)	535.272,79 €		1.009,84 €/m2

		VALOR UNITARIO INICIAL (€/m2)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m2)
			PARCIAL	TOTAL	

TESTIGO Nº 1					
FECHA DE OFERTA	Octubre 2018				
DIRECCIÓN	Camino Pousa do Bispo, Tuy				
CALEFACCIÓN / ACS	Individual gas		1,025		
CALIDAD DE VISTAS / ORIENTACIÓN / SITUACIÓN	Normal		1,025		
ESTADO DE CONSERVACIÓN	A estrenar		0,975		
CALIDADES COCINA	Sin amueblar		1,1		
CALIDADES BAÑOS / ASEOS	Normal		1,015		
CALIDAD CARPINTERÍAS INTERIORES	Normal		1,00		
CALIDAD CARPINTERÍAS EXTERIORES	Normal	914,12 €/m2	1,025	1,405	1.284,34 €/m2
GENERAL CALIDADES (PAVIMENTOS / REVESTIMIENTOS /MOBILIARIO FIJO)	Normal-parquet-cerámico		1,015		
ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN	2008		1,00		
SUPERFICIE DE PARCELA	500 m2		1,075		
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	306 m2 útiles 361 m2 constr				
PLAZA DE GARAJE	Sí - 2		0,96		
HABITACIONES	3		1,03		
BAÑOS / ASEOS	3		1,01		
OTROS	Terraza Certif energ E		1,1		
FUENTE	RE/MAX BALAÍDOS 886981037				
OFERTA	330.000 €				

		VALOR UNITARIO INICIAL (€/m2)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m2)
			PARCIAL	TOTAL	

TESTIGO Nº 2					
FECHA DE OFERTA	Noviembre 2018	988,23 €/m2		1,057	1.044,56 €/m2
DIRECCIÓN	Camino Seijal B, Tuy				
CALEFACCIÓN / ACS	Centralizada-Suelo radiante-gasóleo		1,00		
CALIDAD DE VISTAS / ORIENTACIÓN / SITUACIÓN	Aislada en finca con buenas calidades		1,00		
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno		0,975		
CALIDADES COCINA	Normal-Buena		1,00		
CALIDADES BAÑOS / ASEOS	Normal-Buena		1,00		
CALIDAD CARPINTERÍAS INTERIORES	Normal		1,00		
CALIDAD CARPINTERÍAS EXTERIORES	Normal-Buena		1,00		
GENERAL CALIDADES (PAVIMENTOS / REVESTIMIENTOS /MOBILIARIO FIJO)	Normal-Bueno-parquet-cerámico		1,00		
ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN	10-20 años		1,00		
SUPERFICIE DE PARCELA	1110 m2		1,025		
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	360 m2 útiles 425 m2 constr				
PLAZA DE GARAJE	Sí - 2		0,96		
HABITACIONES	5		1,01		
BAÑOS / ASEOS	3		1,01		
OTROS	Terraza Sistema de riego Carballeira		1,08		
FUENTE	LAREO INMOB 986934585				
OFERTA	420.000 €				

		VALOR UNITARIO INICIAL (€/m2)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m2)
			PARCIAL	TOTAL	

TESTIGO Nº 3					
FECHA DE OFERTA	Noviembre 2018				
DIRECCIÓN	Montiño. 6, Tuy				
CALEFACCIÓN / ACS	Centralizada		1,01		
CALIDAD DE VISTAS / ORIENTACIÓN / SITUACIÓN	En urbanización- Normal		1,025		
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Normal		1,00		
CALIDADES COCINA	Normal		1,015		
CALIDADES BAÑOS / ASEOS	Normal		1,015		
CALIDAD CARPINTERÍAS INTERIORES	Normal		1,00		
CALIDAD CARPINTERÍAS EXTERIORES	Normal-	923,08 €/m2	1,025	1,179	1.088,31 €/m2
GENERAL CALIDADES (PAVIMENTOS / REVESTIMIENTOS /MOBILIARIO FIJO)	Normal-Tarima-cerámico		1,015		
ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN	10-20 años		1,00		
SUPERFICIE DE PARCELA	400 m2		1,075		
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	330 m2 útiles 390 m2 constr				
PLAZA DE GARAJE	Sí - 2		0,96		
HABITACIONES	4		1,02		
BAÑOS / ASEOS	3		1,01		
OTROS	Sist riego auto Bodega Piscinas comun		1,00		
FUENTE	Particular 617857892				
OFERTA	360.000 €				

		VALOR UNITARIO INICIAL (€/m2)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m2)
			PARCIAL	TOTAL	

TESTIGO Nº 4					
FECHA DE OFERTA	Noviembre 2018				
DIRECCIÓN	Lugar Seijal, 51, Tuy				
CALEFACCIÓN / ACS	Centralizada-Suelo radiante-gasoil		1,00		
CALIDAD DE VISTAS / ORIENTACIÓN / SITUACIÓN	En urbanización-Normal-Buena		1,00		
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Normal		1,00		
CALIDADES COCINA	Normal		1,015		
CALIDADES BAÑOS / ASEOS	Normal		1,015		
CALIDAD CARPINTERÍAS INTERIORES	Normal		1,00		
CALIDAD CARPINTERÍAS EXTERIORES	Normal	1.047,38 €/m2	1,025	1,129	1.182,49 €/m2
GENERAL CALIDADES (PAVIMENTOS / REVESTIMIENTOS /MOBILIARIO FIJO)	Normal-Tarima-cerámico		1,015		
ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN	10-20 años		1,00		
SUPERFICIE DE PARCELA	1127 m2		1,025		
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	340 m2 útiles 401 m2 constr				
PLAZA DE GARAJE	Sí - 2		0,96		
HABITACIONES	5		1,01		
BAÑOS / ASEOS	3		1,01		
OTROS	Sist riego auto Piscinas comun		1,05		
FUENTE	Particular 630156680				
OFERTA	420.000 €				

		VALOR UNITARIO INICIAL (€/m2)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m2)
			PARCIAL	TOTAL	

TESTIGO Nº 5		1.128,57 €/m2		0,81	914,14 €/m2	
FECHA DE OFERTA	Noviembre 2018					
DIRECCIÓN	Lugar Remesal, Tuy					
CALEFACCIÓN / ACS	Centralizada, gasóleo					1,01
CALIDAD DE VISTAS / ORIENTACIÓN / SITUACIÓN	Aislada-Buena					1,00
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno					0,975
CALIDADES COCINA	Bueno					0,985
CALIDADES BAÑOS / ASEOS	Normal					1,015
CALIDAD CARPINTERÍAS INTERIORES	Normal					1,00
CALIDAD CARPINTERÍAS EXTERIORES	Normal-Bueno					1,00
GENERAL CALIDADES (PAVIMENTOS / REVESTIMIENTOS /MOBILIARIO FIJO)	Bueno-Madera-cerámico					1,00
ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN	10-20 años					1,00
SUPERFICIE DE PARCELA	10700 m2					0,90
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	700 m2 constr					
PLAZA DE GARAJE	Sí					0,98
HABITACIONES	7					0,99
BAÑOS / ASEOS	10					0,94
OTROS	Piscina					1,00
FUENTE	GIA INMOB 886984173					
OFERTA	790.000 €					

		VALOR UNITARIO INICIAL (€/m2)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m2)
			PARCIAL	TOTAL	

TESTIGO Nº 6					
FECHA DE OFERTA	Octubre 2018	1.618,12 €/m2		1,155	1.868,93 €/m2
DIRECCIÓN	Tuy				
CALEFACCIÓN / ACS	Centralizada-gasóleo		1,01		
CALIDAD DE VISTAS / ORIENTACIÓN / SITUACIÓN	Aislada-Normal		1,025		
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Normal-Bueno		0,975		
CALIDADES COCINA	Normal-Buena		1,00		
CALIDADES BAÑOS / ASEOS	Normal-Bueno		1,00		
CALIDAD CARPINTERÍAS INTERIORES	Normal-Bueno		0,99		
CALIDAD CARPINTERÍAS EXTERIORES	Normal-Bueno		1,00		
GENERAL CALIDADES (PAVIMENTOS / REVESTIMIENTOS /MOBILIARIO FIJO)	Normal-madera-cerámico		1,015		
ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN	2005		1,00		
SUPERFICIE DE PARCELA	1775 m2		1,025		
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	309 m2 constr				
PLAZA DE GARAJE	Sí - 1		0,98		
HABITACIONES	4		1,02		
BAÑOS / ASEOS	2		1,02		
OTROS	Rehabilitación estilo rústico		1,09		
FUENTE	M2 inmob 986935037				
OFERTA	500.000 €				

		VALOR UNITARIO INICIAL (€/m2)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m2)
			PARCIAL	TOTAL	

TESTIGO Nº 7					
FECHA DE OFERTA	Noviembre 2018	2.656,25 €/m2		1,176	3.123,75 €/m2
DIRECCIÓN	Montiño. 6, Tuy				
CALEFACCIÓN / ACS	Centralizada		1,01		
CALIDAD DE VISTAS / ORIENTACIÓN / SITUACIÓN	En el centro de Tui-Buena		0,975		
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Normal		1,00		
CALIDADES COCINA	Normal		1,015		
CALIDADES BAÑOS / ASEOS	Normal		1,015		
CALIDAD CARPINTERÍAS INTERIORES	Normal		1,00		
CALIDAD CARPINTERÍAS EXTERIORES	Normal		1,025		
GENERAL CALIDADES (PAVIMENTOS / REVESTIMIENTOS /MOBILIARIO FIJO)	Normal-Entablado-cerámico		1,015		
ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN	1976		1,05		
SUPERFICIE DE PARCELA	4000 m2		0,975		
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	320 m2 const				
PLAZA DE GARAJE	Sí		0,98		
HABITACIONES	5		1,01		
BAÑOS / ASEOS	4		1,00		
OTROS			1,1		
FUENTE	Ubica Inmob 986935017				
OFERTA	850.000 €				

		VALOR UNITARIO INICIAL (€/m2)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m2)
			PARCIAL	TOTAL	

TESTIGO Nº 8					
FECHA DE OFERTA	Diciembree 2018				
DIRECCIÓN	Tuy				
CALEFACCIÓN / ACS	Centralizada		1,01		
CALIDAD DE VISTAS / ORIENTACIÓN / SITUACIÓN	Normal		1,025		
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Normal		1,00		
CALIDADES COCINA	Normal-Buena		1,00		
CALIDADES BAÑOS / ASEOS	Normal		1,015		
CALIDAD CARPINTERÍAS INTERIORES	Normal		1,00		
CALIDAD CARPINTERÍAS EXTERIORES	Normal-	956,28 €/m2	1,025	0,926	885,51 €/m2
GENERAL CALIDADES (PAVIMENTOS / REVESTIMIENTOS /MOBILIARIO FIJO)	Normal-Tarima-cerámico		1,015		
ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN	2006		1,00		
SUPERFICIE DE PARCELA	600 m2		1,05		
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	366 m2 cons				
PLAZA DE GARAJE	Sí - 2		0,96		
HABITACIONES	3		1,03		
BAÑOS / ASEOS	2		1,02		
OTROS	Negocio con licencia hostelería en planta baja		0,8		
FUENTE	Ubica Inmo 986935017				
OFERTA	350.000 €				

		VALOR UNITARIO INICIAL (€/m2)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m2)
			PARCIAL	TOTAL	

TESTIGO Nº 9					
FECHA DE OFERTA	Noviembre 2018				
DIRECCIÓN	Tuy				
CALEFACCIÓN / ACS	Centralizada		1,01		
CALIDAD DE VISTAS / ORIENTACIÓN / SITUACIÓN	Aislada Calidad jardinería y pavimento		1,00		
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Normal		1,00		
CALIDADES COCINA	Normal- Buena		1,00		
CALIDADES BAÑOS / ASEOS	Normal-Bueno		1,00		
CALIDAD CARPINTERÍAS INTERIORES	Normal		1,00		
CALIDAD CARPINTERÍAS EXTERIORES	Normal	1.071,43 €/m2	1,025	1,123	1.203,21 €/m2
GENERAL CALIDADES (PAVIMENTOS / REVESTIMIENTOS /MOBILIARIO FIJO)	Normal-Tarima-cerámico		1,015		
ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN	10-20 años		1,00		
SUPERFICIE DE PARCELA	800 m2		1,05		
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	300 m2 útiles 350 m2 cons				
PLAZA DE GARAJE	Sí - 2		0,96		
HABITACIONES	5		1,01		
BAÑOS / ASEOS	3/1		1,00		
OTROS	Cenador y barbacoa Bodega Piscinas comun		1,05		
FUENTE	Inmonova 886980175				
OFERTA	375.000 €				

		VALOR UNITARIO INICIAL (€/m2)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m2)
			PARCIAL	TOTAL	

TESTIGO Nº 10		1.250,00 €/m2	1,018	1.272,50 €/m2	
FECHA DE OFERTA	Diciembre 2018				
DIRECCIÓN	Lugar Arrotea, 9, Tomiño				
CALEFACCIÓN / ACS	Centralizada				1,01
CALIDAD DE VISTAS / ORIENTACIÓN / SITUACIÓN	Aislada-Normal				1,025
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Normal				1,00
CALIDADES COCINA	Normal				1,015
CALIDADES BAÑOS / ASEOS	Normal				1,015
CALIDAD CARPINTERÍAS INTERIORES	Normal				1,00
CALIDAD CARPINTERÍAS EXTERIORES	Normal-				1,025
GENERAL CALIDADES (PAVIMENTOS / REVESTIMIENTOS /MOBILIARIO FIJO)	Normal-Entablado-cerámico				1,015
ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN	10-20 años				1,00
SUPERFICIE DE PARCELA	10000 m2				0,90
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	300 m2 const				
PLAZA DE GARAJE	Sí - 1				0,98
HABITACIONES	4				1,02
BAÑOS / ASEOS	2				1,02
OTROS	Piscina				1,00
FUENTE	Particular Correo e-mail				
OFERTA	375.000 €				

		VALOR UNITARIO INICIAL (€/m2)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m2)
			PARCIAL	TOTAL	

TESTIGO Nº 11					
FECHA DE OFERTA	Diciembre 2018	2.213,36 €/m2		1,081	2.392,64 €/m2
DIRECCIÓN	Rúa Casal, 19, Tomiño				
CALEFACCIÓN / ACS	Centralizada		1,01		
CALIDAD DE VISTAS / ORIENTACIÓN / SITUACIÓN	Aislada-Normal		1,025		
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Normal		1,00		
CALIDADES COCINA	Normal		1,015		
CALIDADES BAÑOS / ASEOS	Normal		1,015		
CALIDAD CARPINTERÍAS INTERIORES	Normal		1,00		
CALIDAD CARPINTERÍAS EXTERIORES	Normal-		1,025		
GENERAL CALIDADES (PAVIMENTOS / REVESTIMIENTOS /MOBILIARIO FIJO)	Normal		1,015		
ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN	10-20 años		1,00		
SUPERFICIE DE PARCELA	4000 m2		0,975		
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	310 m2 útiles 353 m2 const				
PLAZA DE GARAJE	Sí - 1		0,98		
HABITACIONES	5		1,01		
BAÑOS / ASEOS	3		1,01		
OTROS	Piscina Fuentes		1,00		
FUENTE	Particular 609862175				
OFERTA	781.316 €				

		VALOR UNITARIO INICIAL (€/m2)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m2)
			PARCIAL	TOTAL	

TESTIGO Nº 12					
FECHA DE OFERTA	Diciembre 2018				
DIRECCIÓN	Lugar A Gándara, Tomiño				
CALEFACCIÓN / ACS	Centralizada-gasoil		1,01		
CALIDAD DE VISTAS / ORIENTACIÓN / SITUACIÓN	Aislada-Normal		1,025		
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Normal		1,00		
CALIDADES COCINA	Normal-Buena		1,00		
CALIDADES BAÑOS / ASEOS	Normal		1,015		
CALIDAD CARPINTERÍAS INTERIORES	Normal		1,00		
CALIDAD CARPINTERÍAS EXTERIORES	Normal	520,00 €/m2	1,025	1,044	542,88 €/m2
GENERAL CALIDADES (PAVIMENTOS / REVESTIMIENTOS /MOBILIARIO FIJO)	Normal-Entablado-cerámico		1,015		
ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN	10-20 años		1,00		
SUPERFICIE DE PARCELA	2000 m2		1,00		
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	650 m2 útiles 750 m2 const				
PLAZA DE GARAJE	Sí - 1		0,98		
HABITACIONES	6		1,00		
BAÑOS / ASEOS	4		1,00		
OTROS	Piscina cubierta		0,975		
FUENTE	Particular 620413769				
OFERTA	390.000 €				

		VALOR UNITARIO INICIAL (€/m2)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m2)
			PARCIAL	TOTAL	

TESTIGO Nº 13		700,00 €/m2	1,028	719,60 €/m2	
FECHA DE OFERTA	Diciembre 2018				
DIRECCIÓN	Lugar A Regueiriña, Tomiño				
CALEFACCIÓN / ACS	Centralizada-gasoil				1,01
CALIDAD DE VISTAS / ORIENTACIÓN / SITUACIÓN	Aislada-Jardín y pavimentos de calidad				1,00
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno				0,975
CALIDADES COCINA	Normal-Buena				1,00
CALIDADES BAÑOS / ASEOS	Normal				1,015
CALIDAD CARPINTERÍAS INTERIORES	Normal				1,00
CALIDAD CARPINTERÍAS EXTERIORES	Normal-Buena				1,00
GENERAL CALIDADES (PAVIMENTOS / REVESTIMIENTOS /MOBILIARIO FIJO)	Normal-Buena-Entablado-cerámico				1,00
ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN	10-20 años				1,00
SUPERFICIE DE PARCELA	800 m2				1,05
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	500 m2 const				
PLAZA DE GARAJE	Sí - 1				0,98
HABITACIONES	6				1,00
BAÑOS / ASEOS	4				1,00
OTROS	Piscina Bodega				1,00
FUENTE	Gía Inmob Porriño 886984173				
OFERTA	350.000 €				

		VALOR UNITARIO INICIAL (€/m2)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m2)
			PARCIAL	TOTAL	

TESTIGO Nº 14					
FECHA DE OFERTA	Noviembre 2018				
DIRECCIÓN	Lugar A Gándara, Tomiño				
CALEFACCIÓN / ACS	Eléctrica		1,05		
CALIDAD DE VISTAS / ORIENTACIÓN / SITUACIÓN	Aislada-Buena Jardines y pavimentos de calidad		1,00		
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Normal		1,00		
CALIDADES COCINA	Normal		1,015		
CALIDADES BAÑOS / ASEOS	Normal		1,015		
CALIDAD CARPINTERÍAS INTERIORES	Normal		1,00		
CALIDAD CARPINTERÍAS EXTERIORES	Normal-	1.342,28 €/m2	1,025	1,214	1.629,53 €/m2
GENERAL CALIDADES (PAVIMENTOS / REVESTIMIENTOS /MOBILIARIO FIJO)	Normal-Madera-cerámico		1,015		
ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN	10-20 años		1,00		
SUPERFICIE DE PARCELA	1537 m2		1,025		
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	253 m2 útiles 298 m2 const				
PLAZA DE GARAJE	Sí - 2		0,96		
HABITACIONES	5		1,01		
BAÑOS / ASEOS	3		1,01		
OTROS	Diseño		1,075		
FUENTE	Centropiso Gestión 986972063				
OFERTA	400.000 €				

		VALOR UNITARIO INICIAL (€/m2)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m2)
			PARCIAL	TOTAL	

TESTIGO Nº 15					
FECHA DE OFERTA	Abril 2018				
DIRECCIÓN	Carretera de Tebra, Tomiño				
CALEFACCIÓN / ACS	Centralizada-gasoil-suelo radiante		1,00		
CALIDAD DE VISTAS / ORIENTACIÓN / SITUACIÓN	Aislada-Normal		1,025		
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Normal		1,00		
CALIDADES COCINA	Normal		1,015		
CALIDADES BAÑOS / ASEOS	Normal		1,015		
CALIDAD CARPINTERÍAS INTERIORES	Normal-Buena		0,99		
CALIDAD CARPINTERÍAS EXTERIORES	Normal-Buena	1.470,59 €/m2	1,00	1,096	1.611,77 €/m2
GENERAL CALIDADES (PAVIMENTOS / REVESTIMIENTOS /MOBILIARIO FIJO)	Normal-Buena-Entablado-cerámico		1,00		
ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN	2009		0,95		
SUPERFICIE DE PARCELA	1500 m2		1,025		
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	320 m2 útiles 340 m2 const				
PLAZA DE GARAJE	Sí - 5		0,95		
HABITACIONES	4		1,02		
BAÑOS / ASEOS	3		1,01		
OTROS			1,1		
FUENTE	As Fontes Inmo 986933785				
OFERTA	500.000 €				

Aplicando los coeficientes de homogeneización correspondientes a cada testigo, al Valor Unitario Inicial (de oferta), obtendremos el Valor Unitario Homogeneizado para cada testigo.

	VALOR UNITARIO INICIAL (€/m ²)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m ²)
TESTIGO Nº 1	914,12 €/m ²	1,405	1.284,34 €/m ²
TESTIGO Nº 2	988,23 €/m ²	1,057	1.044,56 €/m ²
TESTIGO Nº 3	923,08 €/m ²	1,179	1.088,31 €/m ²
TESTIGO Nº 4	1.047,38 €/m ²	1.129	1.182,49 €/m ²
TESTIGO Nº 5	1.128,57 €/m ²	0,81	914,14 €/m ²
TESTIGO Nº 6	1.618,12 €/m ²	1,155	1.868,93 €/m ²
TESTIGO Nº 7	2.656,25 €/m²	1,176	3.123,75 €/m²
TESTIGO Nº 8	956,28 €/m ²	0,926	885,51 €/m ²
TESTIGO Nº 9	1.071,43 €/m ²	1,123	1.203,21 €/m ²
TESTIGO Nº 10	1.250,00 €/m ²	1,018	1.172,50 €/m ²
TESTIGO Nº 11	2.213,36 €/m²	1,081	2.392,64 €/m²
TESTIGO Nº 12	520,00 €/m ²	1,044	542,88 €/m ²
TESTIGO Nº 13	700,00 €/m ²	1,028	719,60 €/m ²
TESTIGO Nº 14	1.342,28 €/m ²	1,214	1.629,53 €/m ²
TESTIGO Nº 15	1.470,59 €/m ²	1,096	1.611,77 €/m ²
MEDIA ARITMÉTICA			1.262,30 €/m²

Analizando el cuadro superior se observa que los valores tienden a converger al aplicar los coeficientes de homogeneización. Se ve tras esta homogeneización, cuáles son los valores atípicos, ya sea por sobreprecio (en rojo) o por infraprecio (en azul), y se excluyen a la hora de calcular el valor unitario ponderado medio. Se obtiene a continuación, haciendo la media aritmética de los valores unitarios homogeneizados obtenidos, un valor medio ponderado de 1.262,30 €/m².

Se entiende aconsejable, por los motivos explicados en párrafos anteriores, depreciar este valor un 20%, obteniendo un **valor medio ponderado de venta homogeneizado de 1.009,84 €/m²**

Este valor se multiplicará por la superficie construida computable, que son 530,06 m².

$$\text{Valor del inmueble} = 1.009,84 \times 530,06 \text{ m}^2 = 535.272,79 \text{ €}$$

El **valor total** del inmueble objeto de la valoración se estima por tanto en **QUINIENTOS TRENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS EUROS, CON SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS.**

1.11__CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS:

Condicionantes:

Por ser la finalidad de esta valoración la que es, desvinculado del estado de cargas del inmueble, no se tiene en cuenta el importe de las distintas cargas o hipotecas que sobre el inmueble pesan. Sí se tiene en cuenta sin embargo la complejización que sobre el proceso de compra causa la existencia de dichas cargas.

Advertencias:

Se toma para el cálculo la superficie construida computable obtenida por la medición del firmante. La información de superficies contempladas en catastro y escrituras difieren sensiblemente de la superficie medida.

Ésta no es una valoración de tipo hipotecario o de garantía.

1.12__FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS:

_Fecha de la última visita al inmueble: 3 de diciembre del 2018

_Fecha de emisión del informe: 28 de diciembre 2018

_Fecha de caducidad del informe: 28 de junio de 2019

El presente informe es emitido por D. CARLOS JOSÉ PALACIOS SUÁREZ, arquitecto superior, miembro del Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia, colegiado en ejercicio nº 4296, de N.I.F. 46916369-A.

Firmado en A Coruña, a 28 de diciembre de 2018:

El arquitecto



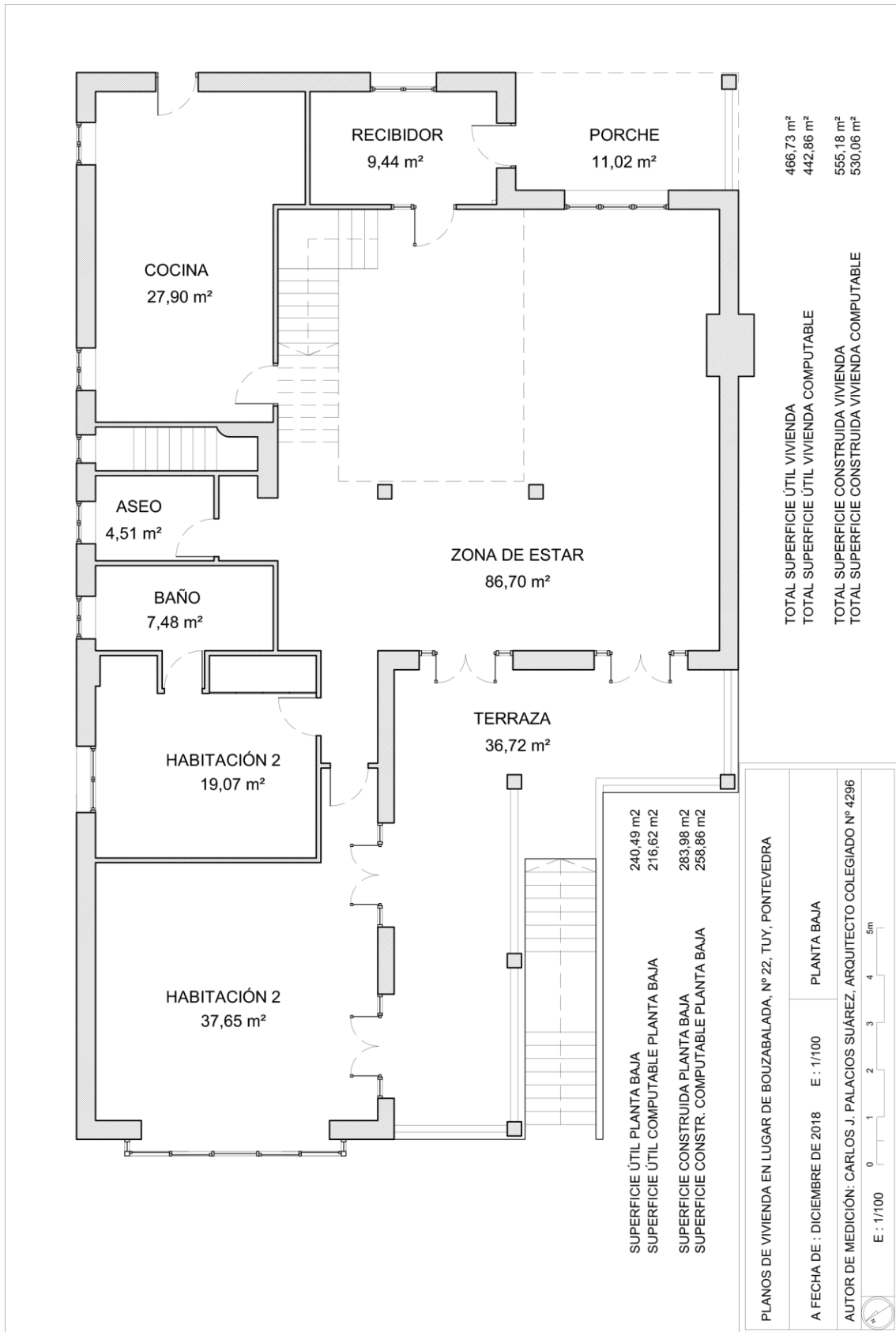
PARTE 2 . ANEXO DOCUMENTAL

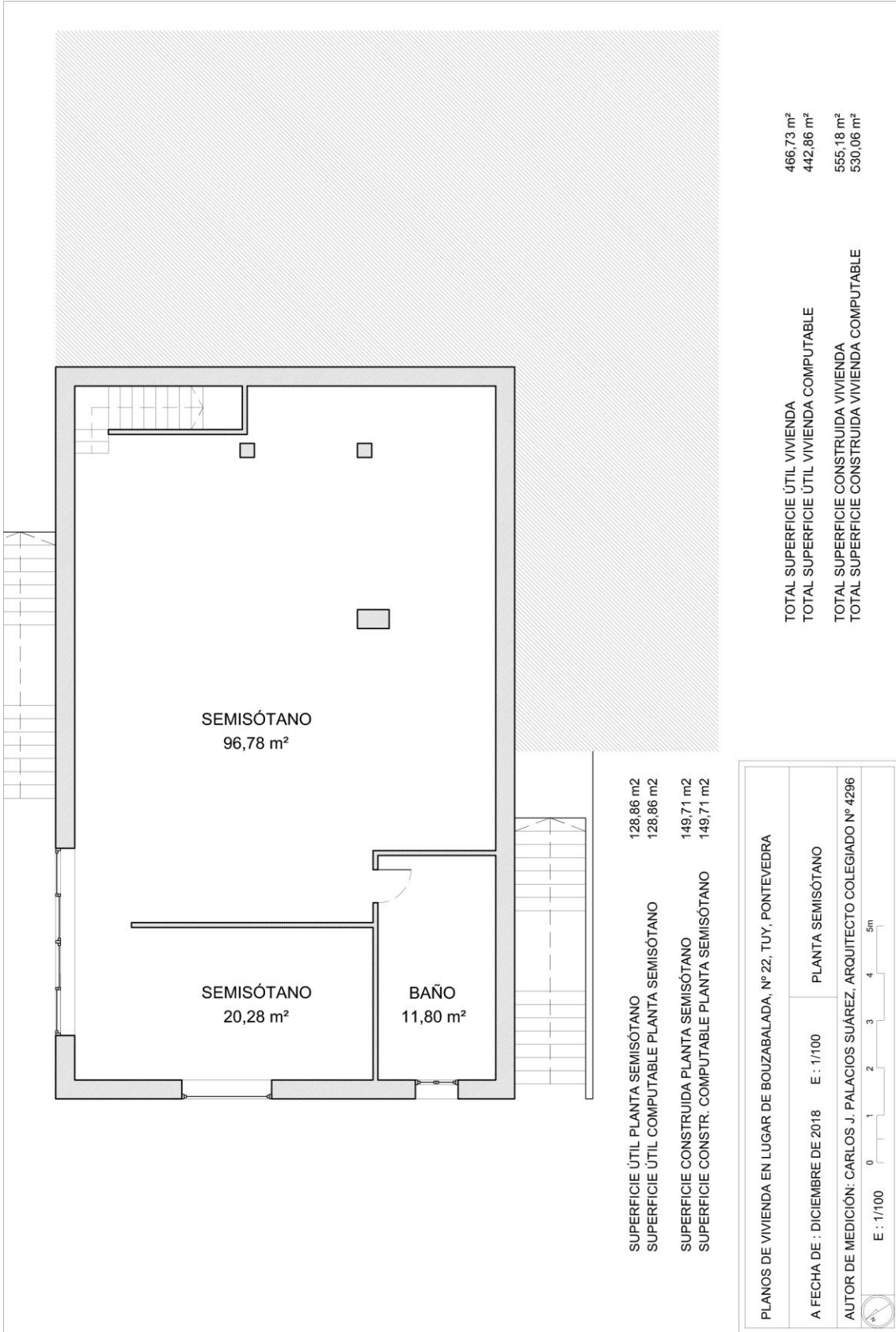
2.1__PLANOS DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO



Situación del inmueble. Plano catastral y ortofoto

2.2 PLANOS DEL INMUEBLE

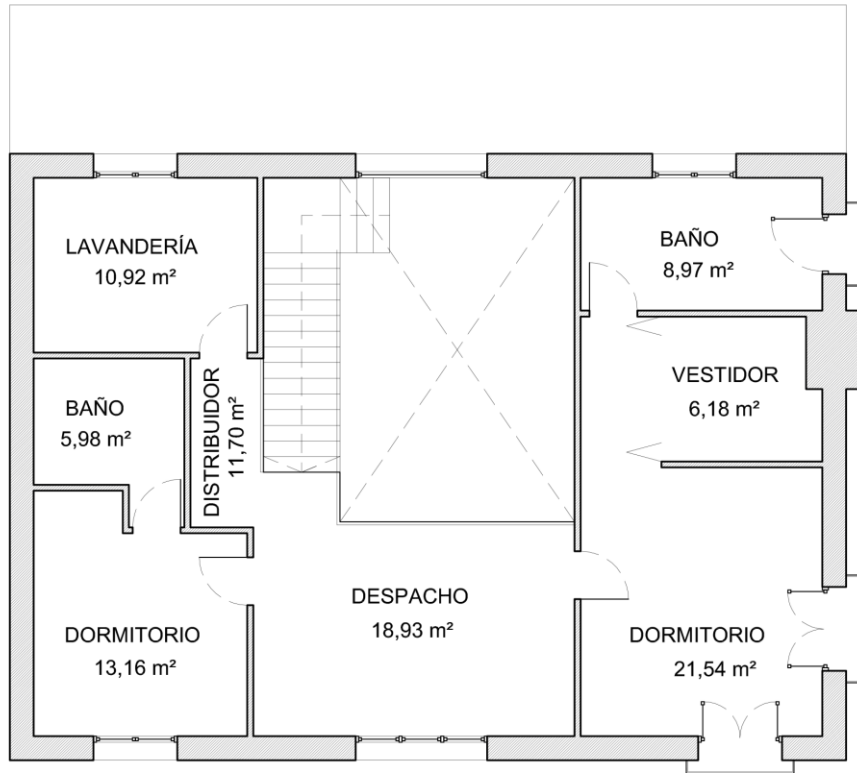




SUPERFICIE ÚTIL PLANTA SEMISÓTANO 128,86 m2
 SUPERFICIE ÚTIL COMPUTABLE PLANTA SEMISÓTANO 128,86 m2
 SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA SEMISÓTANO 149,71 m2
 SUPERFICIE CONSTR. COMPUTABLE PLANTA SEMISÓTANO 149,71 m2

PLANOS DE VIVIENDA EN LUGAR DE BOUZABALADA, Nº 22, TUY, PONTEVEDRA	
A FECHA DE : DICIEMBRE DE 2018	E : 1/100 PLANTA SEMISÓTANO
AUTOR DE MEDICIÓN: CARLOS J. PALACIOS SUÁREZ, ARQUITECTO COLEGIADO Nº 4296	
E : 1/100	

TOTAL SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDA 466,73 m²
 TOTAL SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDA COMPUTABLE 442,86 m²
 TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA VIVIENDA 555,18 m²
 TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA VIVIENDA COMPUTABLE 530,06 m²



SUPERFICIE ÚTIL PLANTA SUPERIOR 97,38 m²
 SUPERFICIE ÚTIL COMPUTABLE PLANTA SUPERIOR 97,38 m²
 SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA SUPERIOR 121,49 m²
 SUPERFICIE CONSTR. COMPUTABLE PLANTA SUPERIOR 121,49 m²

PLANOS DE VIVIENDA EN LUGAR DE BOUZABALADA, Nº 22, TUY, PONTEVEDRA			
A FECHA DE : DICIEMBRE DE 2018	E : 1/100	PLANTA SUPERIOR	
AUTOR DE MEDICIÓN: CARLOS J. PALACIOS SUÁREZ, ARQUITECTO COLEGIADO Nº 4296			
E : 1/100			

2.3 DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA DEL INMUEBLE



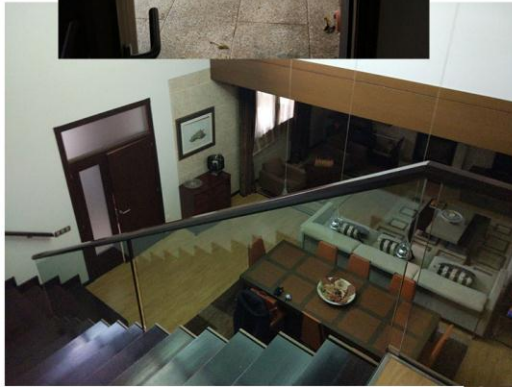
*Vistas de fachada
frontal, porche, acceso
a la finca y galpones*



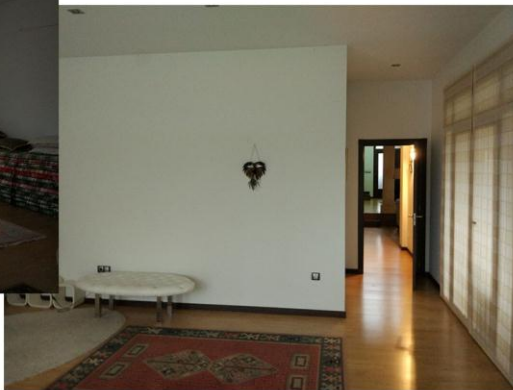
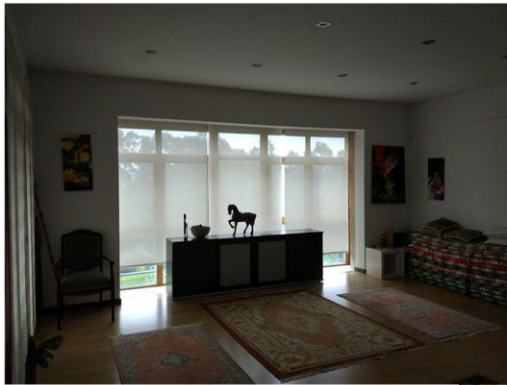
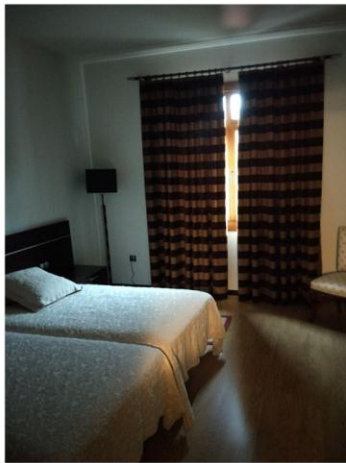


*Vistas de fachada
posterior, acceso y
piscina*





Acceso, recibidor, hall de entrada y zona de estar principal en planta baja



Zona de estar y varias habitaciones en planta baja




*Planta superior. Despacho,
dormitorios y lavandería*



*Planta semisótano: Cocina,
zona de almacenaje y taller*

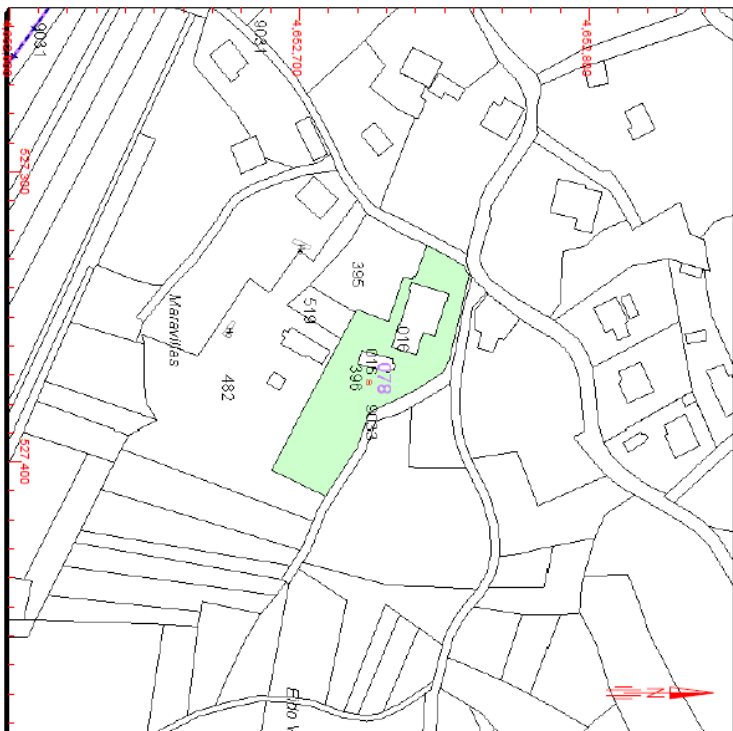


2.4 DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

 GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA	
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 36055A078003960000UH					
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE					
LOCALIZACIÓN					
Polígono 78 Parcela 396					
MARAVILLAS. TUI (PONTEVEDRA)					
USO PRINCIPAL					
Agrario					
AÑO CONSTRUCCIÓN					
--					
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN					
100.000000					
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)					
--					
PARCELA CATASTRAL					
SITUACIÓN					
Polígono 78 Parcela 396					
MARAVILLAS. TUI (PONTEVEDRA)					
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²) TIPO DE FINCA					
0 1.930 --					
CULTIVO					
Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m ²	
a	C.	Labor o Labrado seco	01	1.997	
b	I.	Improductivo	00	204	

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



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.

Domingo, 16 de Diciembre de 2018

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

527.400 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89

527.400 Límite de Manzana

527.400 Límite de Parcela

527.400 Límite de Construcción

527.400 Mobiliario y aceras

527.400 Límite zona verde

527.400 Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
PC0501600NG25D0001KA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

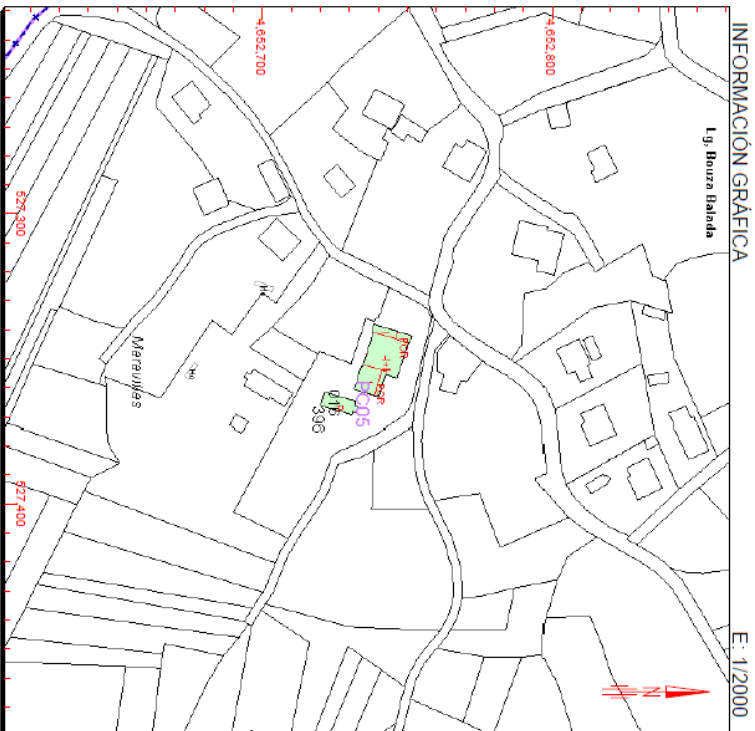
LOCALIZACIÓN	LG BOUZABALADA 18	
	36711 TUI (PONTEVEDRA)	
USO PRINCIPAL	Residencial	AÑO CONSTRUCCIÓN
		1961
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	99,999900	SUPERFICIE CONSTRUIDA (M ²)
		65

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	LG BOUZABALADA 18	
	TUI (PONTEVEDRA)	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (M ²)	65	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (M ²) TIPO DE FINCA
		324 Parcela construida sin division horizontal

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA



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.

- 527.400 Coordenadas UTM, Huso 29 ETRS89
- Limite de Planza
- Limite de Construcción
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografía

Domingo, 2 de Diciembre de 2018

Información Registral expedida por

ANA ISABEL RODRIGUEZ PARADA

Registrador de la Propiedad de TUI

Foxo, 20 - TUI

tlfno: 0034 986 600715

correspondiente a la solicitud formulada por

KRESTON IBERAUDIT BPA SL.

con DNI/CIF: B15266844



Interés legítimo alegado:

EL SOLICITANTE ES EL ADMINISTRADOR CONCURSAL DE LA PROPIETARIA.

Identificador de la solicitud: F02PM20F4

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>
CSV: 9211800102532014
Huella: bcdd7c4b-f2766071-c85e7f3b-84979a38-8a19e99a-a1267932-de67b170-980bcb53

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TUI

CALLE FOXO 20 BAJO - 36700 TUI

TELEFONO:986600715 - FAX: 986603805

Fecha de Emisión: DIECINUEVE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO

Nº Petición: 102532014

FINCA DE TUI Nº: 28994 C.R.U.: 36010000778088

Naturaleza: URBANA: casa

Municipio: TUI

Localización: PARROQUIA AREAS

Referencia catastral: PC0501600NG25D0001KA Polígono:0 Parcela:0

Nombre finca: BOUZABALADA O MARAVILLAS

Superficies:Terreno: dos mil trescientos treinta y dos metros cuadrados

Obra nueva terminada

LINDEROS:

Norte, camino vecinal

Sur, Jose Romero García y Juan Bernardino García Rocha

Este, Julio Romero García

Oeste, camino vecinal

DESCRIPCIÓN: Casa de planta baja de 281,14 m2, incluidos porches y planta alta de 146,13 m2 y terreno unido.

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
MARTINEZ NOVAS, MARIA DOLORES	35551741C	937	202	24	2

100% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compra con carácter privativo. Formalizada en escritura con fecha 14/02/00, autorizada en TUI, por DON JESÚS MARÍA RODRÍGUEZ ENRÍQUEZ, Con fecha 04/04/2000.

MARTINEZ NOVAS, MARIA DOLORES	35551741C	937	202	24	4
-------------------------------	-----------	-----	-----	----	---

100% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de obra nueva con carácter privativo. Formalizada en escritura con fecha 13/12/05, autorizada en O PORRIÑO, por DON ERNESTO REGUEIRA NÚÑEZ, Con fecha 24/01/2006.

CARGAS

- HIPOTECA.

A favor de: BANCO GALLEGO SA

Capital Principal: 54.091,09 EUROS

Int. Ordinar. Anual: 6.490,93 EUROS Tipo: 4,5%

Inter.Demora Anual: 17.309,15 EUROS

Costas / Gastos: 8.113,66 EUROS

Valor de Subasta: 86.004,83 EUROS

Respondiendo Por: 86.004,83 EUROS

con un plazo de amortización de 180 meses, a contar desde el 14 de Marzo de 2000 Formalizada en escritura con fecha 14/02/00, autorizada en TUI, por DON JESÚS MARÍA RODRIGUEZ ENRÍQUEZ,

Según Inscripción: 3º Tomo: 937 Libro: 202 Folio: 24 Fecha: 04/04/2000

- HIPOTECA.

A favor de: CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA

Capital Principal: 639.000 EUROS

Int. Ordinar. Anual: 25.560 EUROS Tipo: 6,5% Máx.: 8% Meses: 6

Inter.Demora Anual: 158.152,5 EUROS Máx.: 16,5% Meses: 18

Costas / Gastos: 43.200 EUROS

Valor de Subasta: 799.081,75 EUROS

Respondiendo Por: 865.912,5 EUROS

con un plazo de amortización de 300 meses con fecha de vencimiento del 1 de Mayo de 2034.

Formalizada en escritura con fecha 30/04/09, autorizada en O PORRIÑO, por DOÑA MÓNICA ALBA CASTRO, nº de protocolo 610.

Según Inscripción: 5º Tomo: 937 Libro: 202 Folio: 24 Fecha: 24/06/2009

- NOVACIÓN DE HIPOTECA.

NOVACIÓN DE HIPOTECA de la Hipoteca de la Inscripción 5º.

A favor de: CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA

Capital Principal: 639.000 EUROS

Int. Ordinar. Anual: 25.560 EUROS Tipo: 6,5% Máx.: 8% Meses: 6

Inter.Demora Anual: 158.152,5 EUROS Máx.: 16,5% Meses: 18

Costas / Gastos: 43.200 EUROS

Valor de Subasta: 799.081,75 EUROS

<http://www.registadores.org>

Pág. 3

Respondiendo Por: 865.912,5 EUROS

con un plazo de amortización de 276 meses con fecha de vencimiento del 1 de Mayo de 2034.

Formalizada en escritura con fecha 30/11/09, autorizada en O PORRIÑO, por DOÑA MÓNICA ALBA CASTRO, nº de protocolo 2.115.

Según Inscripción: 6º Tomo: 937 Libro: 202 Folio: 24 Fecha: 22/01/2010

- ANOTACIÓN PREVENTIVA PROCEDIMIENTO CONCURSAL.

A favor de: MARIA DOLORES MARTINEZ NOVAS

Participación: TOTALIDAD

Deudor: MARIA DOLORES MARTINEZ NOVAS

Fecha Juicio: 3 de Mayo de 2011.

Principal: 0 EUROS

Procedimiento de fecha 03/05/11, JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 1 DE PONTEVEDRA nº de procedimiento 53/2011.

Anotación Letra: A Tomo: 937 Libro: 202 Folio: 24 Fecha: 16/06/2011

- CONVENIO CONCURSAL.

Se Prorroga la ANOTACIÓN de la letra A.

En sentencia de catorce de Mayo de dos mil doce se aprueba la propuesta de convenio , cesa en su cargo el administrador concursal en los términos establecidos en artículo 133 de la Ley Concursal . Tui, veintiocho de Junio de dos mil doce .

Procedimiento de fecha 14/05/12, JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 1 DE PONTEVEDRA nº de procedimiento 53/2011.

Anotación Letra: B Tomo: 937 Libro: 202 Folio: 224 Fecha: 28/06/2012

-Liquidación Concursal:Fecha de alta: 27/01/2015

En Sentencia de 21 de Octubre de 2014 dictada por don Roberto de la Cruz Alvarez Juez del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Pontevedra, en concurso abreviado nº 53/2011, se declara incumplido el convenio aprobado por sentencia de 14 de Mayo de 2012 y se abre la fase de liquidación de la sociedad con los siguientes pronunciamientos: se declara rescindido el convenio, se abre la liquidación y durante la misma quedan en suspenso las facultades de administración y disposición de la concursada sobre su patrimonio; se repone a la administración concursal en su cargo en la persona de D. Sergio Vila Vila, que presentará un plan de realización de los bienes integrados en la masa activa de la concursada y se declaran vencidos los créditos concursales aplazados y la conversión en dinero de los que consistan en otras prestaciones. Tui, veintisiete de Enero de dos mil quince.

Formalizada en escritura con fecha 28/11/14, autorizada JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 1 DE PONTEVEDRA, nº de protocolo 53.

Inscripción: 7º Tomo: 937 Libro: 202 Folio: 224 Fecha: 27/01/2015

- AFECCIÓN. EXENTA DE TRANSMISIONES.

Plazo: 5 años. Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 7 Tomo: 937 Libro: 202 Folio: 224 Fecha: 27/01/2015

<http://www.registadores.org>

Pág. 4

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

BASE N°2-2º, Inciso 2ºD. Ad 3ºLey 8/89

Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (Art. 225 de la Ley Hipotecaria). Esta información no surte los efectos regulados en el Art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 19/09/2018, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

<http://www.registadores.org>

Pág. 5

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>
CSV: 9211800102532014
Huella: bcdd7c4b-f2766071-c85e7f3b-84979a38-8a19e99a-a1267932-de67b170-980bcb53

