

Solicitante y finalidad

Solicitante: CONSTRUPROM MATARO, S.L.
NIF: B63157580
Finalidad: Garantía hipotecaria
Lo que expide a efectos que determina el Apartado Dos del Art. 28 y el Apartado tercero del Art. 37 del Real decreto de 17/03/1982 y de conformidad con la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo de 2003.
Mandatario: CAIXA GALICIA

Identificación y localización

Tipo de valoración: Edificio
Estado Inmueble: En proyecto

Identificación

Calle: Del Sud esquina calle Metxe Freixas
Número: s/n
Lugar: Bitem
Municipio: TORTOSA
Provincia: TARRAGONA
C.P.: 43500
Linderos: De la parcela sobre la que se enclava el proyecto:
Derecha, calle Metge Freixas.
Izquierda, unifamiliar señalado con el nº 31.
Frente: calle Del Sud.
Fondo, edificaciones con frente a calle Sant Victor.

Información de bienes

Nº bien	Identificación	Id. catastral
1	Vivienda, Baja, 1	
2	Vivienda, Baja, 2	
3	Vivienda, Baja, 3	
4	Vivienda, Baja, 4	
5	Vivienda, Baja, 5	
6	Vivienda, Baja, 6	
7	Vivienda, Baja, 7	
8	Vivienda, 1ª, 1	
9	Vivienda, 1ª, 2	
10	Vivienda, 1ª, 3	
11	Vivienda, 1ª, 4	
12	Vivienda, 1ª, 5	
13	Vivienda, 1ª, 6	
14	Vivienda, 1ª, 7	
15	Vivienda, 1ª, 8	
16	Vivienda, 2ª, 1	
17	Vivienda, 2ª, 2	
18	Vivienda, 2ª, 3	
19	Vivienda, 2ª, 4	
20	Vivienda, 2ª, 5	
21	Vivienda, 2ª, 6	
22	Vivienda, 2ª, 7	
23	Vivienda, 2ª, 8	

Comprobaciones y documentación

Relación de comprobaciones realizadas

- Identificación física del inmueble

Relación de documentos utilizados

Fecha de recepción: 06/03/2007

- Proyecto visado por el colegio profesional
- Licencia de obras
- Nota Registral

Observaciones

Proyecto visado nº2005701810 de 29 de Noviembre de 2005.

Localidad y entorno

Características básicas

Municipio:	TORTOSA
Provincia:	TARRAGONA
Tipo de núcleo:	Cabecera Comarcal
Ocupación laboral predominante:	Servicios
Población:	28.933
Evolución reciente:	Creciente

Otras características

Nivel de renta:	Alto
Rasgos de homogeneidad arquitectónica:	Edificios entre medianeras formando manzanas cerradas.
Usos dominantes:	Residencial
Nivel desarrollo edif.:	70%
Antigüedad característica:	De entre 5 y 15 años.
Renovación reciente:	5%
Infraestructuras:	Bueno
Equipamiento y servicios:	Normal
Comunicaciones:	Bueno
Aparcamientos:	Suficientes

Descripción y superficie del terreno

Superficie

Comprobada:	678,30 M2
Registral:	671,00 M2
En proyecto:	678,30 M2

Descripción y superficie de la edificación

Descripción del edificio:

Edificio plurifamiliar que contiene 23 viviendas, es esquinero entre medianeras y alineado a vial, se compone de planta baja, dos plantas altas y cubierta inclinada. Contiene siete viviendas en la planta baja, ocho en la primera alta y otras ocho tipo dúplex, en la segunda y bajo cubierta.

Uso	Superf. útil m2	Superf. cons. + PPC m2	Superf. calificada m2
Vivienda	1.572,40	2.021,88	0,00

Total superficie útil: 1.572,40 M2

Total superficie Construida + PPC: 2.021,88 M2

Elementos de edificio

Nº plantas bajo rasante: 1 **Nº plantas sobre rasante:** 3

Viviendas:

Las viviendas son de diversas superficies dada la forma irregular de la parcela: Las que dan a fachada se proyectan con dos y tres habitaciones, las de la planta segunda alta tienen acceso directo al espacio habitable en bajo cubierta y terraza superior vinculada mediante escalera particular, las viviendas que tienen frente al interior de la parcela se han proyectado con una habitación o tipo "apartamento".

Oficinas y locales:

No tiene.

Elementos Comunes:

Zaguán, núcleo ascensor/escalera y zonas de acceso a viviendas.

Características constructivas e instalaciones del edificio

Cimentación:	Hormigón armado
Estructura:	Mixta: Muros de carga y pórticos de H.A.
Cubierta:	Plana
Cerramientos:	1/2 pie de ladrillo, cámara, aislamiento y tabique
Fachadas:	Ladrillo cara vista y monocapa
Carpinterías exteriores:	Aluminio anodizado, acristalamiento doble
Escaleras:	Mármol
Carpinterías interiores:	Varias
Divisiones interiores:	Fabrica de ladrillo, guarnecido y enlucido
Armarios empotrados:	Sí
Fontanería:	Empotrada
Calefacción:	Preinstalación
Aire acondicionado:	Sí
Portero automático:	Sí
Electricidad:	Conforme a REBT
Agua caliente:	Termo eléctrico
Sanitarios:	Porcelana vitrificada blanca
Hilo Musical:	No
Comunicaciones:	RTC
Ascensores:	Sí
Otros:	Se han proyectado dos ascensores.

Terminaciones y acabados

Estancia	Pavimento	Pared	Techo
Baños	Gres	Alicatado	Falso techo de escayola
Cocina	Gres	Alicatado	Falso techo de escayola
Dormitorios	Gres	Pintura lisa	Falso techo de escayola
Estar-Comedor	Gres	Pintura lisa	Falso techo de escayola

Observaciones: Algunas características han debido estimarse por tratarse de un proyecto básico.

Distribución básica de las plantas

Planta	Uso	Superficie	Supf. cons. + PPC	Superficie calificada
Baja	Vivienda	444,75	551,34	0,00
1ª	Vivienda	441,60	559,59	0,00
2ª	Vivienda	686,05	910,95	0,00

Desglose

Desglose	% Total	Inversión total €	% Realizado	Inversión realizada
Movimiento de tierras y demolición	1,41	21.357,43	0,00	0,00
Cimentación y estructura	21,05	318.846,80	0,00	0,00
Cubiertas	1,18	17.873,60	0,00	0,00
Albañilería	16,19	245.231,81	0,00	0,00
Solados	4,17	63.163,47	0,00	0,00
Chapados y alicatados	2,00	30.294,23	0,00	0,00
Revestimientos exteriores	4,43	67.101,72	0,00	0,00
Saneamiento y fontanería	3,93	59.528,17	0,00	0,00
Aparatos sanitarios	3,00	45.441,35	0,00	0,00
Electricidad	8,01	121.328,40	0,00	0,00
Calefacción	0,00	0,00	0,00	0,00
Ascensores	2,51	38.019,26	0,00	0,00
Instalaciones especiales	0,00	0,00	0,00	0,00
Carpintería exterior	8,35	126.478,42	0,00	0,00
Carpintería interior	6,44	97.547,43	0,00	0,00
Pintura	6,77	102.545,98	0,00	0,00

Urbanización	6,73	101.940,09	0,00	0,00
Varios	3,83	58.013,46	0,00	0,00

% Obra ejecutada: 0,00**% Obra total:** 100,00**Inversión realizada:** 0,00 €**Inversión total:** 1.514.711,62 €

Descripción urbanística

Descripción urbanística

Adecuación al planeamiento vigente:	Sí
Observaciones:	En virtud de la licencia mencionada.

Régimen de protección, tenencia y ocupación

Estado de ocupación: Libre

Ocupación

Propietario: Concepción de Babot Frayse y Jose Luis de Babot San Roman.

Derechos u obligaciones: Pdtes. despacho: 2 cesiones al Ayto, prohibición disposición a un 3º - Juzg. Inst. 17 Barcelona.

Limitaciones / servidumbre: Ninguna.

Documentación legal

Licencia municipal: Sí

Fecha de concesión: 30-07-2006

Nº de expediente: 86/06

Análisis de mercado

Características del mercado inmobiliario:

Sin síntomas de desequilibrios. Mercado activo.

Diferencias entre valor de mercado e hipotecario:

No se aprecian.

Expectativas:

A corto y medio plazo se preve un incremento en torno al IPC. Alargamiento de ciclos a medio plazo.

Datos y cálculos de los valores técnicos
Bienes
Localidad: TORTOSA

Tomo: 3646 **Libro:** 884 **Folio:** 90

Nº Bien	Bien Rel.	Identificación	Sup. Util m2	Sup. Cons. m2	Sup. Calif. m2	Sup. Registral m2	Finca
1		Vivienda, Baja, 1	63,60	75,85			9061
2		Vivienda, Baja, 2	62,70	74,25			
3		Vivienda, Baja, 3	74,80	93,50			
4		Vivienda, Baja, 4	76,70	95,88			
5		Vivienda, Baja, 5	68,05	85,06			
6		Vivienda, Baja, 6	50,45	64,68			
7		Vivienda, Baja, 7	48,45	62,12			
8		Vivienda, 1ª, 1	43,45	55,70			
9		Vivienda, 1ª, 2	36,90	47,31			
10		Vivienda, 1ª, 3	71,15	88,94			
11		Vivienda, 1ª, 4	72,75	90,94			
12		Vivienda, 1ª, 5	61,10	76,38			
13		Vivienda, 1ª, 6	53,65	68,78			
14		Vivienda, 1ª, 7	45,85	58,78			
15		Vivienda, 1ª, 8	56,75	72,76			
16		Vivienda, 2ª, 1	68,05	93,55			
17		Vivienda, 2ª, 2	68,60	90,55			
18		Vivienda, 2ª, 3	112,00	145,00			
19		Vivienda, 2ª, 4	122,10	160,00			
20		Vivienda, 2ª, 5	94,45	124,00			
21		Vivienda, 2ª, 6	87,95	115,00			
22		Vivienda, 2ª, 7	71,55	98,00			
23		Vivienda, 2ª, 8	61,35	84,85			

Se han aplicado las superficies indicadas en el proyecto.

Valoración por comparación
Comparables

Id	Provincia	Municipio	C.P.	Calle	Tipo
119811	TARRAGONA	TORTOSA	43500	Monte de Griñón, 25	Piso
119812	TARRAGONA	TORTOSA	43500	Alfara, 26	Piso
119813	TARRAGONA	TORTOSA	43500	Vall, 8	Piso
128511	TARRAGONA	TORTOSA	43500	c/ Alfara, 26	Piso
133432	TARRAGONA	TORTOSA	43510	Hereus D'En Gassol. Residencial Nou Bitem, s/n	Piso
133433	TARRAGONA	TORTOSA	43510	Hereus D'En Gassol. Residencial Nou Bitem, s/n	Piso

Ponderación del coeficiente de homogeneización *

Id	Bien	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7
119811	Piso	0,92	1,02	1,00	1,05	0,97	1,00	1,00
119812	Piso	0,91	1,00	1,00	1,02	1,02	0,97	1,00
119813	Piso	0,92	1,04	1,00	1,03	0,93	1,00	1,00
128511	Piso	0,90	1,00	1,00	1,02	1,00	0,97	1,00
133432	Piso	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
133433	Piso	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

* PARA INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL

C1=Entorno; C2=Programa; C3=Servicios comunes; C4=Conservación; C5=Superficie; C6=Acabados; C7=Otros

PARA INMUEBLES DE USO COMERCIAL Y OFICINAS

C1=Entorno comercial; C2=Forma; C3=Altura libre; C4=Superficie; C5=Otros; C6=N/A; C7=N/A

Id	Precio €	Superficie m2	Valor unitario €/m2	Coef. homog.	Valor unitario corregido €/m2	Fuente	Fecha
119811	114.192,00	70,00	1.631,31	0,96	1.566,06	API	01-12-2006
119812	168.283,00	97,00	1.734,88	0,92	1.596,09	API	01-12-2006
119813	78.132,00	45,00	1.736,27	0,92	1.597,37	API	01-12-2006
128511	168.300,00	92,00	1.829,35	0,89	1.628,12	PAR	02-02-2007
133432	152.558,00	92,00	1.658,24	1,00	1.658,24	API	08-03-2007
133433	147.170,00	88,00	1.672,39	1,00	1.672,39	API	08-03-2007

Homogeneización de comparables

Se han seleccionado comparables de características similares, se han tenido en cuenta los parámetros homogeneizables descritos en la tabla para el cálculo de cada uno de los coeficientes y buscando el VUM de una de las viviendas. A dicha vivienda se la asigna un c.c. unitario, calculando el resto en función de la situación en el edificio, terrazas, dimensión, ...

Valor comparación

Ajuste a valor hipotecario: 1,00 **Coeficiente de proyección:** 2,70

Valoración al coste

% Gastos **: 25,00 Meses fin obra: 18 Coef. proyección: 2,70

Datos de la valoración

Nº Bien	Identificación	Repercusión Suelo* €/m2	Coste Construcción	Vida útil	Depreciación Física €/m2	Depreciación Funcional %	Valor Coste €
1	Vivienda, Baja, 1	480,00	720,00	100	0,00	0,00	93.231,79
2	Vivienda, Baja, 2	480,00	720,00	100	0,00	0,00	91.265,13
3	Vivienda, Baja, 3	480,00	720,00	100	0,00	0,00	114.926,46
4	Vivienda, Baja, 4	480,00	720,00	100	0,00	0,00	117.851,86
5	Vivienda, Baja, 5	480,00	720,00	100	0,00	0,00	104.552,35
6	Vivienda, Baja, 6	480,00	720,00	100	0,00	0,00	79.502,07
7	Vivienda, Baja, 7	480,00	720,00	100	0,00	0,00	76.355,42
8	Vivienda, 1ª, 1	480,00	720,00	100	0,00	0,00	68.464,21
9	Vivienda, 1ª, 2	480,00	720,00	100	0,00	0,00	58.151,56
10	Vivienda, 1ª, 3	480,00	720,00	100	0,00	0,00	109.321,49
11	Vivienda, 1ª, 4	480,00	720,00	100	0,00	0,00	111.779,81
12	Vivienda, 1ª, 5	480,00	720,00	100	0,00	0,00	93.883,24
13	Vivienda, 1ª, 6	480,00	720,00	100	0,00	0,00	84.541,62
14	Vivienda, 1ª, 7	480,00	720,00	100	0,00	0,00	72.250,02
15	Vivienda, 1ª, 8	480,00	720,00	100	0,00	0,00	89.433,68
16	Vivienda, 2ª, 1	480,00	720,00	100	0,00	0,00	114.987,92
17	Vivienda, 2ª, 2	480,00	720,00	100	0,00	0,00	111.300,44
18	Vivienda, 2ª, 3	480,00	720,00	100	0,00	0,00	178.228,20
19	Vivienda, 2ª, 4	480,00	720,00	100	0,00	0,00	196.665,60
20	Vivienda, 2ª, 5	480,00	720,00	100	0,00	0,00	152.415,84
21	Vivienda, 2ª, 6	480,00	720,00	100	0,00	0,00	141.353,40
22	Vivienda, 2ª, 7	480,00	720,00	100	0,00	0,00	120.457,68
23	Vivienda, 2ª, 8	480,00	720,00	100	0,00	0,00	104.294,23

* El coste de repercusión del suelo ha sido calculado por el método residual estático o comparación

Observaciones

Nº Bien	Identificación	Valor Unitario	Coef. Corr.	Valor Unitario Corregido €/m2	Valor Comparación €	Valor seguro	Valor máximo legal €
1	Vivienda, Baja, 1	1.619,71	0,86	1.392,95	109.934,30	56.823,79	0,00
2	Vivienda, Baja, 2	1.619,71	0,84	1.360,56	105.112,95	55.625,13	0,00
3	Vivienda, Baja, 3	1.619,71	0,90	1.457,74	141.818,79	70.046,46	0,00
4	Vivienda, Baja, 4	1.619,71	0,89	1.441,54	143.812,56	71.829,46	0,00
5	Vivienda, Baja, 5	1.619,71	0,89	1.441,54	127.583,40	63.723,55	0,00
6	Vivienda, Baja, 6	1.619,71	1,00	1.619,71	109.005,74	48.455,67	0,00
7	Vivienda, Baja, 7	1.619,71	1,00	1.619,71	104.691,35	46.537,82	0,00
8	Vivienda, 1ª, 1	1.619,71	1,07	1.733,09	100.442,70	41.728,21	0,00
9	Vivienda, 1ª, 2	1.619,71	1,12	1.814,08	89.300,00	35.442,76	0,00
10	Vivienda, 1ª, 3	1.619,71	0,95	1.538,72	142.396,33	66.630,29	0,00
11	Vivienda, 1ª, 4	1.619,71	0,95	1.538,72	145.598,41	68.128,61	0,00
12	Vivienda, 1ª, 5	1.619,71	0,95	1.538,72	122.287,29	57.220,84	0,00
13	Vivienda, 1ª, 6	1.619,71	1,00	1.619,71	115.915,50	51.527,22	0,00
14	Vivienda, 1ª, 7	1.619,71	1,06	1.716,89	105.006,01	44.035,62	0,00
15	Vivienda, 1ª, 8	1.619,71	1,00	1.619,71	122.623,03	54.508,88	0,00
16	Vivienda, 2ª, 1	1.619,71	0,90	1.457,74	141.894,63	70.083,92	0,00
17	Vivienda, 2ª, 2	1.619,71	0,89	1.441,54	135.817,97	67.836,44	0,00
18	Vivienda, 2ª, 3	1.619,71	0,75	1.214,78	183.276,90	108.628,20	0,00
19	Vivienda, 2ª, 4	1.619,71	0,74	1.198,59	199.541,26	119.865,60	0,00
20	Vivienda, 2ª, 5	1.619,71	0,83	1.344,36	173.452,02	92.895,84	0,00
21	Vivienda, 2ª, 6	1.619,71	0,86	1.392,95	166.676,91	86.153,40	0,00
22	Vivienda, 2ª, 7	1.619,71	0,92	1.490,13	151.947,07	73.417,68	0,00
23	Vivienda, 2ª, 8	1.619,71	0,95	1.538,72	135.848,09	63.566,23	0,00

Resumen

Nº Bien	Bien Rel.	Identificación	Sup. Cons. m2	Valor tasación €	Método adoptado	Valor seguro €
1		Vivienda, Baja, 1	75,85	109.934,30	Comparación	56.823,79
2		Vivienda, Baja, 2	74,25	105.112,95	Comparación	55.625,13
3		Vivienda, Baja, 3	93,50	141.818,79	Comparación	70.046,46
4		Vivienda, Baja, 4	95,88	143.812,56	Comparación	71.829,46
5		Vivienda, Baja, 5	85,06	127.583,40	Comparación	63.723,55
6		Vivienda, Baja, 6	64,68	109.005,74	Comparación	48.455,67
7		Vivienda, Baja, 7	62,12	104.691,35	Comparación	46.537,82
8		Vivienda, 1ª, 1	55,70	100.442,70	Comparación	41.728,21
9		Vivienda, 1ª, 2	47,31	89.300,00	Comparación	35.442,76
10		Vivienda, 1ª, 3	88,94	142.396,33	Comparación	66.630,29
11		Vivienda, 1ª, 4	90,94	145.598,41	Comparación	68.128,61
12		Vivienda, 1ª, 5	76,38	122.287,29	Comparación	57.220,84
13		Vivienda, 1ª, 6	68,78	115.915,50	Comparación	51.527,22
14		Vivienda, 1ª, 7	58,78	105.006,01	Comparación	44.035,62
15		Vivienda, 1ª, 8	72,76	122.623,03	Comparación	54.508,88
16		Vivienda, 2ª, 1	93,55	141.894,63	Comparación	70.083,92
17		Vivienda, 2ª, 2	90,55	135.817,97	Comparación	67.836,44
18		Vivienda, 2ª, 3	145,00	183.276,90	Comparación	108.628,20
19		Vivienda, 2ª, 4	160,00	199.541,26	Comparación	119.865,60
20		Vivienda, 2ª, 5	124,00	173.452,02	Comparación	92.895,84
21		Vivienda, 2ª, 6	115,00	166.676,91	Comparación	86.153,40
22		Vivienda, 2ª, 7	98,00	151.947,07	Comparación	73.417,68
23		Vivienda, 2ª, 8	84,85	135.848,09	Comparación	63.566,23

Valores de tasación**Valoración****Valor adoptado:** 3.073.983,20 EUR**Valor terreno:** 970.502,40 EUR**Valor seguro: 1.514.711,62 EUR**

UN MILLON QUINIENTOS CATORCE MIL SETECIENTOS ONCE EUROS CON SESENTA Y DOS CENTIMOS

Valor Tasación: 3.073.983,20 EUR

TRES MILLONES SETENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON VEINTE CENTIMOS

El Valor Hipotecario corresponde con el Valor de Tasación.**Condicionantes**

Ninguno

Advertencias

No se ha proporcionado el documento acreditativo de la expedición del seguro de daños materiales

Valoración realizada bajo hipótesis de edificio terminado

El valor de reemplazamiento neto del inmueble es 970.502,40 EUR.

FECHAS Y FIRMAS

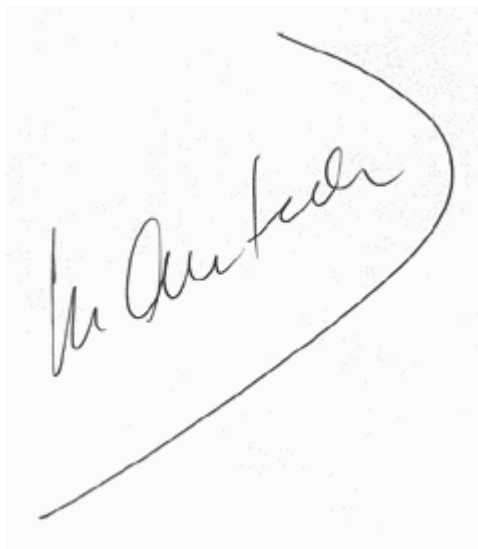
Fecha última visita: 01-03-2007

Fecha emisión: 08-03-2007

Fecha caducidad: 08-09-2007

TASA GALICIA

EL TASADOR



D. Manuel Ansede Sánchez
Consejero Director General

D./Dña G6 Arquitectura y Urbanismo ARNAU,
s.c.p., Arquitecto

Este informe está firmado electrónicamente cumpliendo con la normativa vigente, asegurando la inalterabilidad del documento en el que se estampa.

El tasador declara que no ha incurrido en las incompatibilidades que contempla el apartado dos del art. 28 y el apartado tercero del art. 37 del real decreto de 17/03/1982 y de conformidad con la orden ECO/805/2003 de 27 de marzo de 2003.

DOCUMENTACIÓN ANEXA

Documento	Páginas
Nota Registral	2
Licencia de obras	5
Identificación catastral	1
Proyecto visado por el colegio profesional	1

Documento: Nota Registral
Página: 1

Documento: Nota Registral
Página: 2

Documento: Licencia de obras
Página: 1

Documento: Licencia de obras
Página: 2

Documento: Licencia de obras
Página: 3

Documento: Licencia de obras
Página: 4

Documento: Licencia de obras
Página: 5

Documento: Identificación catastral
Página: 1

Documento: Proyecto visado por el colegio profesional
Título: Presupuesto
Página: 1

Acrónimos y definiciones

Acrónimos

Bien Rel.: Bien relacionado.
Coef. B./N.: Coeficiente de superficie bruta / neta.
Coef. homog.: Coeficiente de homogeneización.
C.P.: Código postal.
Coste constr.: Coste de construcción.
Deprec. Física: Depreciación física.
Deprec. Func.: Depreciación funcional.
Edif. Neta: Edificabilidad neta.
Repercs. Suelo: Repercusión del suelo.
S. Bruta: Superficie bruta.
S. Neta: Superficie neta.
Sup. Calif.: Superficie calificada.
Sup. Cons.: Superficie construida.
Supf. Cons. + PPC: Superficie construida con partes comunes.
Sup. Útil: Superficie útil.
V. Coste: Valor de coste.
VRB: Valor de reemplazamiento bruto.
VRN: Valor de reemplazamiento neto.
V.Terreno: Valor del terreno.

Definiciones

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

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

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

Superficie útil. Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendedores, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta.

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

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

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

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

A tal efecto se considerará:

a) Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.

- b) Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.
- c) Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de la tasación.
- d) Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.

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

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

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

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

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

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

En la determinación a que se refiere el número anterior no se incluirán los elementos especulativos.

Valor máximo legal (VML). Es el precio máximo de venta de una vivienda sujeta a protección pública establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

Valor por comparación, valor por actualización, valor residual. Es el valor obtenido mediante la aplicación de los métodos técnicos de comparación, actualización de rentas y residual respectivamente.

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