

## SOCIEDAD DE TASACION S.A.

### INFORME DE TAXACIÓ

<u>INFORME DE TAXACIÓ</u>	Referència: 9035764J16
Client	PRIVALORE INMUEBLES SL
Entitat	P.JURIDICA CENTRAL, OFICINA 0001
Referència de l'entitat	--
Immoble	VIVENDA EN EDIFICI
Ubicació	C COMTE BORRELL 105
Localitat	BARCELONA (08015- BARCELONA)
Barri/Districte	6- ESQUERRA EIXAMPLE / 2- EIXAMPLE
Data de visita a l'immoble	06.04.2016
Valor de taxació- hipotecari	280.239,98 €



**1. SOL· LICITANT I FINALITAT**

Finalitat...**GARANTIA PER A MERCAT HIPOTECARI** Client.....**PRIVALORE INMUEBLES SL**  
(ECO 805/2003)

Criteri.....**VALOR DE TAXACIÓ- HIPOTECARI** Entitat.....**P.JURIDICA CENTRAL**

**SI** S'ha realitzat per a una finalitat inclosa dins l'àmbit d'aplicació de la "Orden ECO 805/2003 de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras", publicada al BOE del 9 d' abril del 2003.

**SI** S'ha realitzat d' acord amb els criteris, mètodes I procediments continguts a la "Orden ECO 805/2003" I legislació concordant.

D' acord amb la finalitat I criteri expressat, el present informe té per objecte determinar el valor del bé immoble a que es refereix el mateix, als únics efectes de que serveixi de garantia hipotecària d'un crèdit o prestec, per la qual cosa no pot ser considerat com una recomanació de compra o venda, o de confirmació d'una decisió d'aquesta naturalesa.

En els annexos adjunts a l'informe de Taxació es detallen les definicions i abast del nostre treball.

**2. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ**

**VIVENDA EN EDIFICI, DE PRIMERA RESIDÈNCIA, ESTAT CONSTRUCTIU ACABAT**

Localització.....**C COMTE BORRELL 105**  
Província.....**BARCELONA**  
Localitat/Municipi.....**BARCELONA**  
Districte Postal.....**08015**  
Barri / Districte.....**6- ESQUERRA EIXAMPLE /2- EIXAMPLE**  
Coordenades GPS (x ; y).....**(2.159317699999974; 41.3797679)**  
Nom conjunt/finca.....**- -**  
Registre Propietat.....**BARCELONA 18 SECCIÓ 2**

Identificació registral

Identificació	Bloq	Esc	Plta	Porta	Finca reg	Inscr.	Llibre	Volum	Foli	IDUFIR	Sup. Reg. m2	Natza.
Habitatge	--	--	2ª	1ª	27813	1ª	676	2459	115	08069000271898	95,76	Indet.

Annex: - -

Titularitat Registral

Finca reg.	Titular	NIF/CIF	Participació	% partic.
27813	--	--	--	--

Identificació catastral

Identificació	Bloq	Esc	Plta	Porta	Referència Cadastral	Sup. Cat. m2	Natza.
Habitatge	--	--	2ª	1ª	9714807DF2891D0009DT	96,00	Const.

Annex: - -

**3. DOCUMENTACIÓ NECESSÀRIA**

	Viv		Viv
Doc. registral segons normativa .....(*)	<b>Si</b>	Pressupost i contrate d' obra .....	--
Proj. visat per col·legi professional .....	--	Assegurança desenal .....	--
Llicència d' obra .....	--	Documentació estat d'ocupació.....	--
Última certificació d' obra .....	--	Documentació Cadastral.....	<b>Si</b>
Cèdula d' habitabilitat .....	<b>No</b>	Data de la Cèdula d' habitabilitat.....	--
Qualificació Protecció Pública .....	--	Altra:	--

(\*) Veure condicionants, advertències i observacions al capítol 13 del informe



**4.COMPROVACIONS MÍNIMES**

	Viv		Viv
Localització i Inspecció ocular interna.....	Si	Estat ocupació.....	Si
Coinc. superf. i caract. amb descrip. ....	Si	Ús.....	Si
Servituds visibles.....	Si	Règim de protecció pública.....	--
Estat de conservació / construcció.....	Si	Règ. protecció urbanística històrica.....	Si
Altra: .....	--	Adequació al planejament urbanístic.....	Si

**5.LOCALITAT I ENTORN**

**5.1- LOCALITAT**

Tipus de nucli.....	Capital autonomia	Categoria.....	Ciudad
Poblac. nucli.....	1.508.805 hab	Ocupació laboral nucli.....	Múltiple
Poblac. municipi.....	1.611.822 hab	Evolució poblac. Municipi.....	Decreixent

**5.2- ENTORN**

Caràcter.....	Urbà/illa tancada	Nivell de renda.....	Mig
Ús dominant.....	Residencial	Qualitat constructiva.....	Mitja
Antiguit./renovació.....	40 anys/<10%	Ocupació.....	Alt
Grau de consolidació.....	>75%	Equipament comercial.....	Suficient
Infraestructures.....	Realitzades	Equip. escolar .....	Suficient
Conservac.infraestructures.....	Normal	Equip. esportiu.....	Suficient
Comunicacions.....	Suficients	Equip. assistencial.....	Suficient
Transport públic.....	Bo	Equip. lúdic.....	Suficient
Aparcament.....	Escàs	Equip. Administratiu.....	Suficient

**QUALIFICACIÓ ST:**

Ubicació en el municipi (Qualitat Barri).....	Nivell mitjà
Ubicació a la zona (Qualitat ubicació).....	Nivell mitjà

**6. TERRENY**

**6.1- SUPERFÍCIE TERRENY**

m²

Al valorar part d'un edifici, no s'inclou la superfície del terreny en el qual està edificat

**Superfície Adoptada**

--

**6.2- INFRAESTRUCTURES EXISTENTS - ESTAT ACTUAL DE LES INFRAESTRUCTURES AL 06/04/16**

Pavimentació.....	Si	Xarxa de sanejament.....	Si	Conservació infraest.....	Normal
Voreres.....	Si	Electricitat.....	Si	% obra infraest. pend.....	--
Xarxa abastecimiento agua.....	Si	Enllumenat públic.....	Si	Inversió infraest. pend. (€ ).....	--

**7.L'EDIFICACIÓ**

**7.1- SUPERFÍCIE (m² )**

	1)Viv
Registral (indeterminada)	95,76
Cadastral	96,00
Construïda (Comprovada)	110,12
<b>Superfície Adoptada</b>	<b>110,12</b>
Útil	84,70



Desglossament sup. construïda	1)Viv	Constr.privad/plta	1)Viv
Superfície tancada privada.....	99,12	Pl. superiors.....	--
50% terrasses cobertes privades.....	--	Pl. acces.....	99,12
Proporció zones comuns.....	11,00	Pl. inferiors.....	--

No inclosa:..... --

7.2- EDIFICI DEL QUAL FORMA PART LA HABITATGE (\*)

Ús.....	Residencial	Aparcamiento.....	No
Plantes sobre rasant.....	7	Sala comunitària.....	No
Plantes sota rasant.....	--	Piscina.....	No
Nº ascensors.....	1	Equip esport.....	No
Qualit.zona comun.....	Mitja	Jardins privats.....	No
Construcc.Auxiliars.....	No	Pati.....	No té
Porteria/Vigilància.....	No	Alarma/ Porta i circuit de Seguretat.....	--
Cimentació.....	Sabat.corred. form.armat	Inst.comunicacions.....	--
Estructura.....	Formig.armat	Inst. prevenció incendis.....	--
Forjats.....	--	Identificabilitat.....	--
Coberta.....	Plana visitable pav.ceram.	Accesibilitat.....	--
Tancaments.....	Fabric.totxo remolinat	Circulació interna.....	--
Aïllament tèrmic.....	--	Caract.Representativo.....	--
Fusteria exterior.....	Fusta		

7.3- VIVENDA (\*)

Nº Orden planta acceso.....	2ª s/r	Despatxos.....	--
Tipus de planta.....	Intermitja	Cuina- oficina.....	1
Fach.ppal.....	Exter.carrer accés	Nº Banys- lavabos.....	1
Orientació.....	Est/augmenta el valor	Terrasses.....	1
Iluminació.....	Normal	Nº habitacions incl.sala.....	5
Assolellament.....	Neutre	Fontanería.....	
Vistes.....	Espais neutres	Electricitat.....	
Ventilació.....	Suficient	Gas ciutat.....	
Niv.Sorolls façana.....	Mig	Calefacció.....	Individual
Funcionalitat.....	Bona	Aire condicionat.....	No té
Dormitoris.....	4	Fusteria exterior.....	fusta
Sala- menjador.....	1	Fusteria interior.....	Fusta pintada

Acabats instal·lacions o elements constructius

Que dificulten altres usos:..... --  
 Recuperables:..... --

Acabats interiors (*)	Generals d'ús	Zones Humides	Zones Comuns
Parets.....	Pintura	Ceràmic	Pintura
Sòls.....	Ceràmic	Ceràmic	Terratzo
Sostres.....	Pintura	Pintura	Pintura

(\*) Veure annex "Límits i condicions de la taxació"



7.4- SITUACIÓ ACTUAL DE LA HABITATGE AL 06/04/16

<input type="checkbox"/> Construcció no acabada.....- -	<input checked="" type="checkbox"/> Immoble construït..... <b>Condicionat per a l'activitat</b>
Fase construcció.....- -	Antiguitat aprox (anys) ..... <b>96</b> Vida útil (anys) ..... <b>45</b>
Pressupost estimat consumit de habitatge.....- -	Depreciació de la habitatge..... <b>55 %</b>
Pressupost estimat consumit const. auxiliars.....- -	Depreciació de les construccions auxiliars.....- -
Pressupost estimat consumit acab. recuperables.....- -	Deprec.acab.recuperables.....- -
Termini per a l'acabament de la construcció.....- -	Estat conservació..... <b>Adeqüat a la seva edat</b>
Inversió total pendent en edificació (€ ).....- -	Deterioraments aparents .....- -
Indicador obra parada.....- -	Año construcc./rehabilit ..... <b>1920/-</b>
Obra recuperable/irrecuperable.....- -	

(\*) Nota: Els imports amb decimals indicats corresponen al resultat d'un procés de càlcul aritmètic i en cap cas es poden considerar com un nivell de precisió de l'estimació de l'evolució de les obres realitzades. Veure annex "Desglossament del cost de construcció".

Qualificació ST:

Qualitat de l'edifici .....	<b>Nivell mitjà</b>
Ubicació en edifici (Qualitat immoble).....	<b>Nivell mitjà</b>

8. SITUACIÓ URBANÍSTICA

Planejament.....	<b>P.G.O.U.</b>
Classificació.....	<b>SÒL URBÀ</b>
Adequació a la normativa urbanística.....	<b>No (*)</b>
Ús actual autoritzat.....	<b>Si</b>
Qualificació.....	<b>13E, DENS URBANA INTENSIVA</b>
Situació fóra d'ordenació.....	<b>No</b>
Existència de protecció urbanística històrica.....	<b>No</b>

(\*) Veure condicionants, advertències i observacions al capítol 13 del informe

9. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I CUPACIÓ

9.1- PROTECCIÓ PÚBLICA

Règim.....- -	
Expedient.....- -	
Document.....- -	
Preu del Mòdul (€ /m2) - Superfície protecció (m2)	
Habitatges.....- -	
Aparcament.....- -	
Trasters.....- -	

9.2- TINENÇA I OCUPACIÓ

Estat d'ocupació.....	<b>Desocupat</b>
Destinació d'ocupació.....	<b>Es desconeix</b>
Activitat econòmica.....	<b>No té</b>
Títol de la cessió.....- -	
Antiguitat mitjana contractes (anys).....- -	
Termini contracte (anys).....- -	

9.3- DRETS /LIMITAC.DOMINI .....



**10. ANÀLISI DEL MERCAT RESIDENCIAL COMPARABLE :**  
**ÀMBIT BARRI- URBANITZACIÓ**

Oferta

Producció.....Mitja  
 Stock actual.....Mig  
 Tendència.....Manteniment

Preus actuals

Interval.....2363,64- 2875 € /m²  
 Evolució.....Entorn a l'ipc  
 Expectatives Mercat.....Manteniment- neutra

Demandes, vendes, tendències

Nivell demanda.....Mig  
 Velocitat vendes.....Terminis normals  
 Relació dem- ofert.....Equilibri entre dem. i ofert.

Anàlisi, estimacions i ajustaments de valor

Volatilitat cicles passats.....No  
 Conjuntura del mercat.....Final de culminació  
 Probabilitat reducció val.comparació.....No

Ajust del valor de comparació	0%
-------------------------------	----

**Justificació de la probabilitat de reducció de preus**

La evolució dels preus de comparables en els dos darrers anys, la seva tendència actual, així com els nivells de Demanda i Oferta i la velocitat de les vendes permeten estimar la no existència d'una probabilitat elevada de la reducció del valor de mercat per comparació.

**11. HOMOGENEIZATION DE COMPARABLES**  
**COMPRAT D'IMMOBLES EN VENDA**

DADES I PREUS	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6	Immoble taxat
Adreça	Viladomat,208	Rocafort,82	Sarria,35	Sepulveda,96	Diputacio,178	Calabria,290	Comte Borrell,105
Municipi	Barcelona	Barcelona	Barcelona	Barcelona	Barcelona	Barcelona	Barcelona
Codi Postal	08029	08015	08029	08015	08011	08029	08015
Data Informació	Marzo- 16	Febrero- 16	Enero- 16	Enero- 16	Enero- 16	Enero- 16	Abril- 16
Font de la Dada	Dmc	Api	Api	Api	Api	Api	--
Modalitat de vivenda	A edifici	A edifici	A edifici	A edifici	A edifici	A edifici	A edifici
Qual. Edif.	Mitja	Mitja	Mitja	Mitja	Mitja	Mitja	Mitja
Superfície m²c	90	132	90	110	94	120	110,12
Vida Útil mit. anys	8	90	40	55	55	65	45
Alçada	2	4	7	5	2	6	2
Acc. Vertical	Mig alta	Mig alta	--	Mig alta	Alta	--	Mig alta
Programa	Mig baixa	Mitja	Mitja	Mig alta	Mitja	Mitja	Baixa
Qual. Ambiental	Mitja	Mitja	Mitja	Mitja	Mitja	Mig alta	Mitja
Calefacció	Ind. a gas;bomba c	Ind. a gas;bomba c	No té	Ind. a gas;bomba c	Ind. a gas;bomba c	No té	Ind. a gas;bomba c
Aire Condic.	Individual	No té	No té	No té	No té	No té	No té
Preu unitari (€ /m²)	2.666,67	2.416,67	2.566,67	2.363,64	2.734,04	2.766,67	
<b>CÀLCUL DEL VALOR</b>	<b>Comparable 1</b>	<b>Comparable 2</b>	<b>Comparable 3</b>	<b>Comparable 4</b>	<b>Comparable 5</b>	<b>Comparable 6</b>	<b>Immoble taxat</b>
Data Informació	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Abril- 16
Qual. Edif.	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Mitja
Superfície m²c	Una mica millor	Una mica pitjor	Una mica millor	Similar	Una mica millor	Similar	110,12
Vida Útil mit. anys	Pitjor	Millor	Similar	Similar	Similar	Una mica millor	45
Alçada	Similar	Una mica millor	Millor	Millor	Similar	Millor	2
Acc. Vertical	Similar	Similar	Una mica pitjor	Similar	Similar	Una mica pitjor	Mig alta
Programa	Similar	Una mica millor	Una mica millor	Millor	Una mica millor	Una mica millor	Baixa
Qual. Ambiental	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Mitja
Calefacció	Similar	Similar	Pitjor	Similar	Similar	Pitjor	Ind. a gas;bomba c
Aire Condic.	Millor	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	No té
Altres: Ubicació	Similar	Una mica pitjor	Una mica millor	Una mica pitjor	Similar	Similar	--
Quoficient homogen.	1,00	1,00	1,00	1,01	0,90	0,95	
Val.unit.homog.(€ /m²)	2.666,67	2.416,67	2.566,67	2.387,28	2.460,64	2.628,34	2.544,86
Ponderación	20 %	10 %	20 %	10 %	20 %	20 %	

Valor homogeneitzat 110,12 m² x 2544,86 € /m².....280.239,98

**MÈTODE DE COMPARACIÓ:**

Constr. auxiliars..... - -  
Acabats recuperables..... - -

V.Homog.(+Cost.Aux/Acab.recup)..... - -  
Valor per comparació (Vc)..... 280.239,98

VALOR PER COMPARACIÓ AJUSTAT [100% Vc](€ ) 280.239,98

**MÈTODE D' ACTUALIZACIÓ DE RENDES:****NO APLICABLE**

Revalorizació de rendes..... - -  
Despesa anual arrendador (€ )..... - -  
Termini restant.rda.act.(mesos)..... - -  
Valor de Reversió (€ )..... - -  
Afeccions..... - -  
Rta.homog.any  
(€ )..... - -

Correcc.renda anual homog.(€ )..... - -  
Renda homogeneïtzada anual resultant (€ )..... - -  
Renda contractual anyal (€ )..... - -  
Taxa d' actualització..... - -

VALOR PER ACTUALITZACIÓ(€ ) --

**MÈTODE DEL COST AL 06/04/16**

Cost a nou (€ ).....110.120,00  
Despeses necessàries a nou (€ ).....30.833,60  
Altres cost a nou (€ )..... - -  
Depreceiació cost (€ ).....60.566,00  
Depreciació despeses (€ ).....16.958,48  
Depreciació altres costos (€ )..... - -  
V.terreny (€ )..... $385420 \times (1 - 0,21) - 110120 - 38542$   
Càrrec/Infr (€ )..... - -

Pendents costos (€ )..... - -  
Pendents despeses (€ )..... - -  
Pendents altres costos (€ )..... - -  
Cost de construcció utilitzat habitatge (€ ).....49.554,00  
Despeses Necessaries utilitzades (€ ).....13.875,12  
Altres costos utilitzats(€ )..... - -  
Valor terreny per mètode residual estàtic (€ ).....155.819,80

COST DE REEMPLAÇAMENT ACTUAL (€ ) 219.248,92

**ALTRE MÈTODE NO INCLÒS EN LA NORMATIVA:****NO APLICABLE**

VALOR PER ALTRES MÈTODES (€ ) --

**12. VALOR DE TAXACIÓ**

VALOR DE TAXACIÓ- HIPOTECARI(€ ) 280.239,98



VALORS TÈCNICS	VALORS EL 06/04/2016
Element valorat:	Viv
Superfície (m <sup>2</sup> )	110,12
Nombre de finca registral	27813
Valor del sòl (€ )	155.819,80
Cost de construcció (€ )	49.554,00
Despeses necessàries (€ )	13.875,12
Valor del terreny ajustat (3)	155.819,80
Cost reemplaçament actual (€ )	219.248,92
Valor per comp. ajust.(€ )	280.239,98
Valor per actualització (€ )	--
Valor per altres mètodes (€ )	--
Valor màxim legal (€ )	--
Valor per comp. ajust.(€ /m <sup>2</sup> )	2.544,86
VAL.TAXAC- HIPOTECARI (€ )	280.239,98
Cost reemplaçament brut (€ )	296.773,40
V.mínim assegurança de danys (€ ) (1)	40.953,60
V.mínim assegurança de danys (€ ) (2)	24.420,18
<b>VALOR DE TAXACIÓ - HIPOTECARI de l'immoble al 06/04/2016 es:</b>	<b>280.239,98 €</b>

NOTA: (1) Valor per al segur contra danys calculat segons ECO 805/2003 (Vsegur = VRemBrut - Vsòl); (2) Valor per al segur contra danys calculat segons RD 716/2009 (Vsegur = Vtax - Vsòl); (3) Valor del terreny ajustat segons CIRBE 1/2013

### 13. CAUTELES

#### 13.1- CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES

##### Advertències:

No s'ha aportat la cèdula d'habitabilitat o títol habilitante exigít per la legislació reguladora per a la seva destinació a l'ús prevíst en l'ordenació urbanística aplicable

#### 13.2- OBSERVACIONS

S'ha comprovat l'estat d'ocupació de l'immoble sobre la base de la informació que ha estat facilitada per el representant de la immobiliària/ API a 06.04.2016

No s'ha aportat llicència de primera ocupació o document que acrediti el compliment dels requisits imposats per la legislació reguladora de l'edificació per al lliurament de l'obra i l'atorgament de l'autorització administrativa corresponent necessàries per al seu destí i els requisits d'eficiència energètica

S'ha disposat de la documentació registral corresponent a les obres acabades

El Valor mínim del Assegurança de danys (1) que apareix en les taules dels nostres informes i certificats de taxació s'ha calculat segons els criteris establerts en l'ECO 805/2003, la suma assegurada no serà inferior a la quantitat resultant de restar del valor de reemplaçament brut de l'immoble objecte de valoració, el valor del terreny que es troba. El Valor mínim del Assegurança de danys (2) que apareix en les taules dels nostres informes i certificats de taxació s'ha calculat segons els criteris establerts per el RD 716/2009, la suma assegurada hauria de coincidir amb el valor de taxació del bé assegurat exclouent el valor dels béns no assegurables per naturalesa, en particular el valor del sòl.

S'ha comprovat l'adequació al planejament urbanístic de l'immoble sobre la base de la informació que ha estat facilitada per la consulta del Planejament municipal a través de Mitjans informàtics a 14.04.2016

L'immoble no s'adeqüa a la normativa urbanística vigent, sense ser rellevant aquesta situació a la taxació





14. PUNTS FORTS I DÈBILS DE L'IMMOBLE TAXAT

PUNTS FORTS: Ubicació. Dismensions. PUNTS FEBLES: Alguns acabats originals. Les caracteristiques de l'immoble el situen en la part mitjana de l'oferta actual del seu entorn.

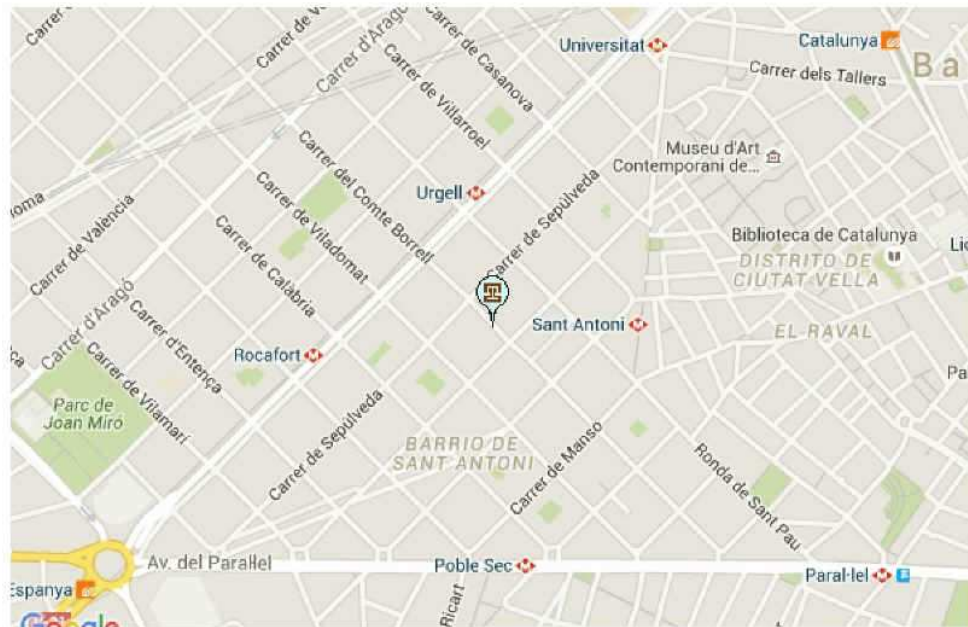


ANNEX - Plànol d'ubicació



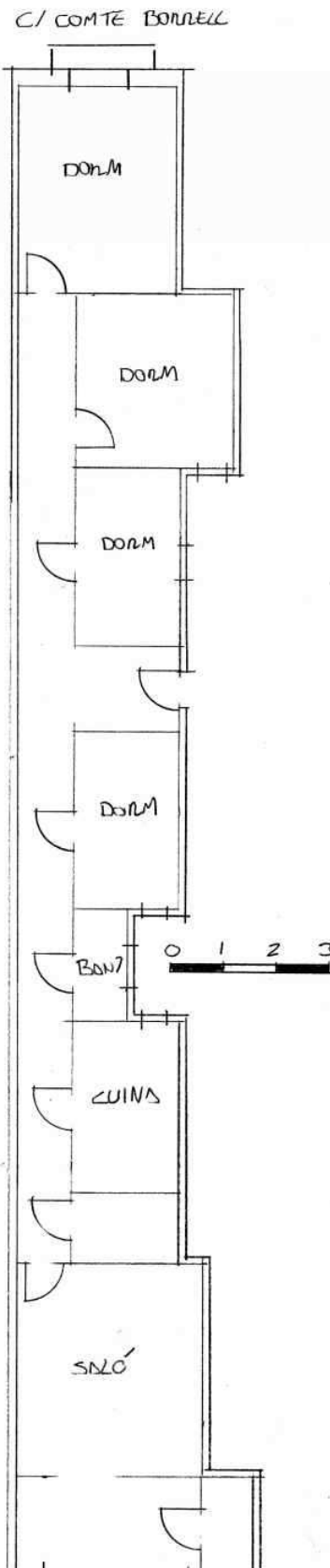


ANNEX - Plànol de l'entorn





ANNEX - Plànol - croquis de l'immoble





ANNEX - Aspecte exterior





ANNEX - Aspecte interior





ANNEX - Identificació registral



**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Información Registral expedida por

**MARIA GARCIA-VALDECASAS ALGUACIL**

Registrador de la Propiedad de BARCELONA 18

Joan Miro, 19 y 21 - Edif. Icaria - BARCELONA

tifno: 0034 93 2251389

correspondiente a la solicitud formulada por

**STRATEGO MANAGEMENT CONSULTING SA.**

con DNI/CIF: A62532957



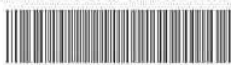
Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: U44FH28C

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Esta huella digital «código de barras» asegura la integridad de esta información que puede ser consultada con los servicios on-line del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.



8081776499900818085990343440076V

<http://www.registradores.org>

Pág. 1



ANNEX - Identificació registral





## ANNEX - Identificació registral



R REGISTRADORES DE ESPAÑA

## INFORMACIÓN REGISTRAL

ficheros o bases de datos 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. 17/02/98)

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

5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercerlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Fecha de Emisión: DIECIOCHO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS

## ADVERTENCIAS

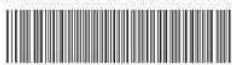
- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- 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.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

Esta fuente digital «código de barras» asegura la integridad de esta información que podrá ser contrastada con los servicios online del Colegio de Registradores, citando en la identificación la referencia:



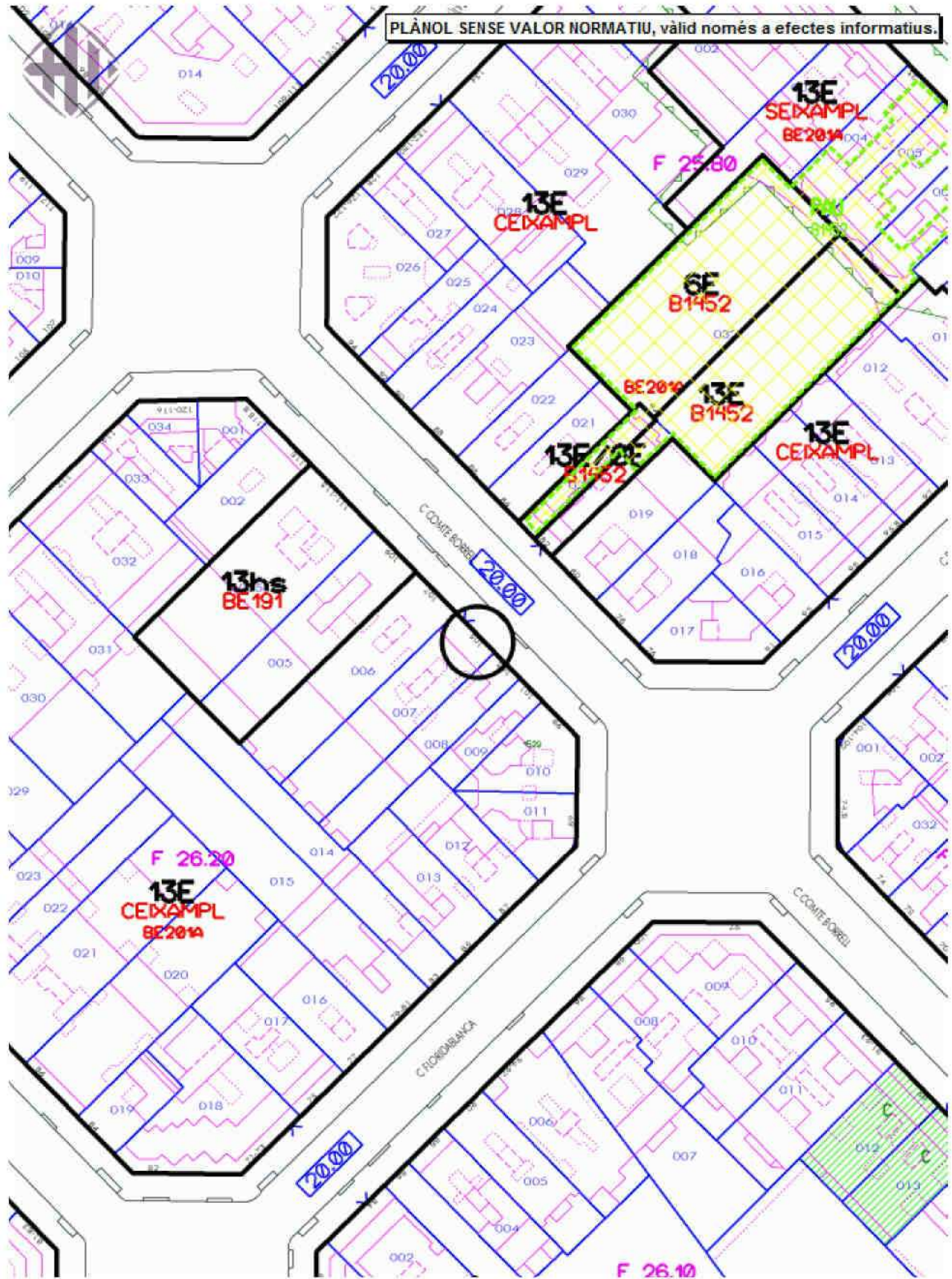
801C77E4699508180859303432A4D07EY

<http://www.registradores.org>

Pág. 3



ANNEX - Documentació urbanística





ANNEX - Documentació cadastral

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES**  
**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
**Municipio de BARCELONA Provincia de BARCELONA**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

**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.**

**Jueves , 14 de Abril de 2016**

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
Seje Electrónica del Catastro

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS  
GOBIERNO DE ESPAÑA

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**9714807DF2891D0009DT**

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
**CL COMTE BORRELL 105 Pt:02 Pt:01**  
**08015 BARCELONA [BARCELONA]**

USO LOCAL PRINCIPAL  
**Residencial**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
**5,000000**

AÑO CONSTRUCCIÓN  
**1920**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)  
**102**

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN  
**CL COMTE BORRELL 105**  
**BARCELONA [BARCELONA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)  
**1.836**

TIPO DE FINCA  
**452** [division horizontal]

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

VIVIENDA  
ELEMENTOS COMUNES

Libro	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
		02	01	966

Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía



<u>INDEX</u>	<u>CAPÍTOLS DE L'INFORME</u>	<u>Pàg.</u>
1.	Sol·licitant i finalitat .....	1
2.	Identificació i localització .....	1
3.	Documentació necessària .....	1
4.	Comprovacions mínimes .....	2
5.	Localitat i entorn .....	2
5.1.	Localitat.....	2
5.2.	Entorn.....	2
6.	Terreny .....	2
6.1.	Superfície terreny.....	2
6.2.	Infraestructures existents - estat actual de les infraestructures al 06/04/16.....	2
7.	L'edificació .....	2 y 3
7.1.	Superfície (m <sup>2</sup> ).....	2
7.2.	Edifici del qual forma part la habitatge.....	3
7.3.	Habitatge.....	3
7.4.	Situació actual de la habitatge.....	4
8.	Situació urbanística .....	4
9.	Règim de protecció,tinença i cupació .....	4
9.1.	Protecció pública.....	4
9.2.	Tinença i ocupació.....	4
9.3.	Drets / limitac.domini.....	4
10.	Mercat .....	5
11.	Homogeneization de comparables .....	5 y 6
12.	Valor de taxació .....	6
13.	Cauteles .....	7
13.1.	Condicionants i advertències.....	7
13.2.	Observacions.....	7
14.	Punts forts i dèbils de l'immoble taxat .....	8
15.	Altres annex .....	9 a 18
	Índex - Dates i signatures.....	19
	Definicions i abast de la valoració.....	20

Societat de Taxació S.A. i el tècnic que fa aquesta valoració, mantenen una posició de la independència i compleixen el règim d'obligacions i incompatibilitats previst en el RD 775/1997 per a les societats de taxació i els professionals que exerceixen activitats de valoració per a les mateixes.

Data de visita  
06 de abril de 2016

Arquitecte tècnic que realitza l'informe \_\_\_\_\_ Sociedad de Tasación S.A. , p.p: \_\_\_\_\_

Signatura manuscrita del: \_\_\_\_\_

Professional  Represent. ST

Data d'emissió

Data límit de validesa





### PRINCIPIS UTILITZATS PER ALS TREBALLS DE VALORACIÓ LÍMITS I CONDICIONS DELS MATEIXOS

Ús del present informe: El present informe s'ha realitzat per a ús exclusiu del seu sol·licitant d'acord amb la seva finalitat, el mateix no pot ser considerat com una recomanació de compra o venda. SOCIEDAD DE TASACION, S.A., no assumeix responsabilitat pel seu ús per tercers, excepte en el supòsit que la finalitat sigui Garantia hipotecària de crèdits o préstecs (Art.2 Ordre ECO/805/2003, de 27 de març) respecte les Entitats financeres a que es dirigeixi el mateix.

Inspecció ocular limitada: Les taxacions es realitzen sobre la base d'una inspecció ocular limitada dels immobles a valorar, sense dur a terme, respecte les edificacions, assajos específics per a determinar l'estat de conservació de l'estructura, elements ocults o instal·lacions dels mateixos que a l'efecte de la valoració es presumeixen en estat d'ús normal, sense l'existència de defectes o vicis ocults. Respecte els terrenys, no s'efectuen amidaments topogràfics o estudis mediambientals, o sobre la seva estabilitat i composició tret que en l'informe s'expressi una altra cosa.

Càrregues o pagaments deguts: L'immoble es valora sota el supòsit que el mateix es troba lliure de càrregues, gravàmens i limitacions, així com al corrent d'impostos i pagaments deguts. Per tant, han de deduir-se del valor quantes càrregues o pagaments deguts poguessin recaure sobre els mateixos.

Procediments: Tret que s'indiqui el contrari es presumeix que no existeixen procediments administratius o judicials que alterin la legalitat, l'ús o la propietat de l'immoble valorat.

Veracitat de la documentació: La documentació i la informació utilitzada per al treball de valoració, subministrada per la persona que encarrega la valoració o per tercers, que s'indica en l'Informe de Taxació i/o li acompanya com a pressupost del mateix, es considera fidedigna i completa, i tret que s'indiqui el contrari, no es verifica la certesa de la mateixa. Per tant SOCIEDAD DE TASACION, S.A., no assumeix responsabilitat sobre la seva veracitat i les conseqüències que la mancança d'aquesta pogués tenir sobre el valor.

Immobles en construcció: En els immobles en construcció, o rehabilitació, es presumeix que el projecte d'edificació visat pel col·legi professional competent, és executable tècnica i legalment. Les tècniques constructives i materials s'estimen en base als projectes facilitades, nostres informes reflecteixen el percentatge consumit respecte al pressupost total estimat per l'obra a executar valorada, no realitzem mesuraments ni comprovem si la qualitat de les unitats acabades es corresponen amb les projectades o amb les bones normes de la construcció, en conseqüència, els informes no substitueixen la certificació de l'obra, emesa per la direcció facultativa. En cas que els immobles es troben en fase de construcció o s'hagi acabat recentment, no es realitza cap minoració en el valor, en consideració als pagaments pendents per les obres no satisfetes, o altres obligacions derivades de la dita construcció, llevat que expressament es indiqui el contrari.

Immobles arrendats: En el cas d'immobles arrendats, no es duen a terme esbrinaments sobre l'estat financer o solvència dels llogaters, i es presumeix que aquests, poden assumir les seves obligacions i que estan al corrent de les mateixes.

Característiques constructives: Les característiques constructives, materials, instal·lacions i acabats són apreciatius pel taxador a partir d'una inspecció ocular limitada. En el cas d'immobles ja edificats les tècniques constructives i materials no visualitzats s'han estimat sobre la base dels més usuals en la zona i probables per a l'immoble taxat.

Desglossament de valor: El desglossament de valor entre edificació i terreny i si s'escau annexos inseparables, es manifesta, a efectes merament informatius, i no poden utilitzar-se els valors parcials, de manera indistinta i separada, tret que s'indiqui expressament altre criteri en l'informe. Els valors que s'indiquen en la taxació es refereixen als immobles en el seu conjunt, i no a parts aïllades del mateix. Conclusions assolides mitjançant una anàlisi parcial de parts de l'informe poden desvirtuar les conclusions globals del mateix.

Amidament superfície: Els valors es determinen sobre la base de la superfície construïda dels immobles amb inclusió, si s'escau, de la part proporcional d'elements comuns. La comprovació de superfícies en els terrenys es realitza sobre la base dels plànols i/o documentació registral o cadastral aportades, i en la seva absència mitjançant croquis realitzat durant la visita de l'immoble, sense que es realitzi per tant un aixecament topogràfic per part del tècnic taxador, tret que s'indiqui altra cosa. En conseqüència no s'assumeixen les alteracions del valor motivades per discrepàncies entre les superfícies indicades i la real, que no puguin ser constatades per una mera inspecció ocular.

Llicències: Es presumeix que totes les llicències, certificats d'ocupació o altres autoritzacions de les autoritats administratives locals, autonòmiques o estatals, o de qualsevol entitat privada, han estat, o poden ser, obtinguts i poden renovar-se per a l'ús que es considera en l'estimació de valors continguts en la taxació. En el seu cas, la informació urbanística s'obté mitjançant consulta verbal a les autoritats locals i examen de la informació pública del planejament, en la data de la taxació. Tret que s'expressi el contrari i si s'escau s'acompanyi a l'informe no s'han sol·licitat informes vinculants de l'administració competent sobre la situació urbanística de l'immoble. El resultat de la valoració pot veure's alterat si la informació recollida i explicitada en l'informe no fora correcta.

Document Electrònic / Verificació: El present Informe i el Certificat de Taxació, que el sintetitza són documents originats electrònicament i estan signats mitjançant signatura electrònica reconeguda, de conformitat amb disposicions de la Llei 59/2003, de 19 de desembre, de signatura electrònica. El contingut, autenticitat i validesa del Certificat de Taxació pot ser comprovat, mitjançant connexió amb la pàgina web [www.st-tasacion.es](http://www.st-tasacion.es), de Sociedad de Tasación SA., tot utilitzant per a això el nombre d'informe d'ST, i el codi verificador que figura en la zona de signatures del document. La còpia completa dels mateixos, obra en els nostres arxius, en forma electrònica, d'acord amb la Disposició Addicional Quarta de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres.

### PROTECCIÓ DE DADES DE CARÀCTER PERSONAL

De conformitat amb la normativa vigent sobre Protecció de Dades, s'informa que les dades de caràcter personal utilitzades per a la realització de les taxacions, es recullen en fitxers de Sociedad de Tasación S.A. i tenen la fi exclusiva de suportar el contingut de l'informe i del seu certificat, o gestions que dels mateixos puguin derivar-se. En tot cas, el propietari de les dades pot exercir els drets d'accés, oposició, rectificació i cancel·lació en l'àmbit reconegut per la Llei Orgànica 15/1999, de 13 de desembre i la legislació específica de les Societats de Taxació.