EXPEDIENTE: 19023
FECHA: 03/01/2020
CAUSA: ETJ 1127/2016
SOLICITANTE: JUZGADO 1ª INSTANCIA INSTANCIA Nº 4 DE ALBACETE
PERITO: Vicente Salvador Justicia

APPT

INFORME DE VALORACIÓN

Asociación Profesional de Peritos y Tasadores APPT® Tel: 619 242 221 e-mail: vicentesalvador@gmail.com

Código Seguro de Verificación E04799402-MI:Lc2x-bATJ-D6dM-zn8U-G Puede verificar este documento en https://www.administraciondejusticia.gob.es

APPT

ÍNDICE

Módulo 1	**Solicitante y finalidad**
Módulo 2	**Razón de ciencia. Curriculum Vitae**
Módulo 3	**Aceptación y promesa**
Módulo 4	**Objeto de la pericia**
Módulo 5	**Situación y emplazamiento**
Módulo 6	**Datos catastrales**
Módulo 7	**Criterios de valoración**
Módulo 8	**Valoración**
Módulo 9	**Conclusión**
Módulo 10	**Fecha de emisión y firma**
Módulo 11	**Anexos**

APPT

1.- SOLICITANTE Y FINALIDAD

SOLICITANTE

Nombre: JUZGADO 1ª INSTANCIA Nº 4 DE ALBACETE

Causa: ETJ 1127/2016

Dirección: C/ DIONISIO GUARDIOLA, 44 BIS

Localidad: ALBACETE

FINALIDAD

En virtud de lo acordado por resolución en el procedimiento de referencia, se ha solicitado la práctica pericial para emitir informe de valoración de los siguientes inmuebles :

Inmueble 1.- VIVIENDA UNIFAMILIAR "tipo dúplex" SITA EN LA CALLE PINTOR BENJAMIN PALENCIA, número 39, de LA GINETA (ALBACETE), URBANO, de 153 m2.

Inmueble 2.- VIVIENDA "tipo apartamento" SITA EN CALLE SAMANIEGO, ALTOS DE CAMPOAMOR SECTOR NORTE, bloque 11, piso 8C, de ORIHUELA (ALICANTE), URBANO, de 44 m2.

Este informe se envía desde el despacho pericial Asociación Profesional de Peritos y Tasadores (APPT). Contiene por lo tanto secretos tutelados por las leyes de España, Unión Europea y otros Estados. Si Ud. Lo recibiese por error o sin ser una de las personas indicadas en el encabezamiento (en mayúsculas), o expresamente autorizadas por ellas, deberá destruirlo sin copiarlo ni comunicarlo e informar inmediatamente por correo electrónico (vicentesalvador@gmail.com) al emisor del informe. Las personas y entidades que violen sus deberes de confidencialidad podrán ser perseguidas ante los tribunales de justicia al amparo de la legislación civil, penal y administrativa nacional e internacional.

2. - RAZÓN DE CIENCIA. CURRICULUM VITAE

El que suscribe, D. **VICENTE SALVADOR JUSTICIA.**

- PERITO EN EJERCICIO, en los tribunales de justicia.
- Estudios de Arquitectura Superior en la E.T.S.A.V., Universidad Politécnica de Valencia.
- Licenciado en Arquitectura Superior por la SouthBank University, Londres (Reino Unido).
- Estudios de Postgrado en Arquitectura PG PreDip(Arch) por University College London, Londres (Reino Unido).
- Arquitecto Colegiado.
- Estudios de Perito Técnico Superior en Tasaciones y Valoraciones Inmobiliarias.
- Perito Judicial Inmobiliario, así como Perito Judicial en Valoración de Bienes Muebles y otras especialidades varias.
- Perito Tasador Judicial, miembro de la Asociación Profesional de Peritos y Tasadores (APPT) con despacho profesional sito en la calle Parra, 26 - 4º dcha. de Albacete.

3. – ACEPTACIÓN Y PROMESA

El que suscribe, D. **VICENTE SALVADOR JUSTICIA.**

Que habiendo sido requerido por el JUZGADO 1ª INSTANCIA Nº 4 DE ALBACETE en el procedimiento **ETJ 1127/2016** y aceptado el nombramiento para el que fui designado, manifiesto promesa de decir verdad, actuando con la mayor objetividad posible, y tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, así como, conociendo las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliera mi deber como perito (de acuerdo con lo que dispone el artículo 335.2 de la Ley 1/2000, de 7 de Enero, de Enjuiciamiento Civil), emito el siguiente informe de valoración.

4.– OBJETO DE LA PERICIA

El objeto de la tasación encomendada se ciñe a los derechos que los demandados (ver más abajo) tienen o tuvieron sobre la/s finca/s, y que se concreta, según las Certificaciones de Registro adjuntas (ver anexo).

ANTECEDENTES:

D. MANUEL JESÚS SERRANO LUCENA, como demandante / parte actora.

D. ARTURO VILLALBA HERNÁNDEZ, como demandado / parte ejecutada.

COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN:

Cabe destacar la siguiente circunstancia. La información a la que este perito tuvo acceso directamente del Juzgado 1ª Instancia Nº 4 de Albacete se hallaba un tanto confusa, ya que ninguna información significativa pudo este perito recabar acerca del "Inmueble 2" (Orihuela), al menos que pudiera ser extraída del expediente que obraba en el juzgado a la fecha de aceptación del cargo (julio 2019).

Siendo esto así, tras las vacaciones de agosto y tan pronto el juzgado volvió a estar operativo, este Perito pidió al mismo que le facilitasen los datos de contacto de la parte a fin de poder recabar información sustancial de dicho inmueble. Tras bastante tiempo discurrido, me son facilitados los datos de contacto de CUARTERO PROCURADORES S.L., procurador de la parte actora. Efectivamente, en fecha 22.10.2019 este Perito recibe finalmente del procurador la certificación registral de la finca de Orihuela, así como, en un mismo correo electrónico, la de la finca de La Gineta (aunque, ésta sí, ya obraba en mi poder).

Sin embargo, dicha certificación registral no deja en ningún caso claro algo tan elemental como la dirección física del inmueble, y ni mucho menos su referencia catastral; no aparece la calle, ni el número, o tampoco el sector (por si pudiera tratarse de un plan urbanístico reciente), sino únicamente el nombre del residencial y sus señas concretas "dentro" de este residencial: "RESIDENCIAL LOS ALTOS DE CAMPOAMOR, fase II, bloque 11, planta 8, pta. 37 (tipo C-1), DEHESA DE CAMPOAMOR, ORIHUELA". Con señas tan ambiguas (fruto del copia-pega de las antiguas escrituras seguramente), este Perito no tuvo éxito en la localización de este inmueble, por lo que tuvo que solicitar información más precisa a la parte, como la referencia catastral (o polígono y la parcela) o al menos, en su defecto, la dirección física/postal del inmueble. Finalmente, en fecha 29.10.2019 este Perito recibe finalmente, de nuevo de

CUARTERO PROCURADORES S.L., un extracto del recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) –ver anexo- en el que figura la referencia catastral del bien objeto de tasación.

En cualquier caso, este Perito decidió ponerse en contacto con los distintos Registros de la Propiedad implicados, con tal de cerciorarse de forma fehaciente en relación a las direcciones/referencias de los inmuebles, para una mayor seguridad.

Es por todos estos motivos citados anteriormente por los cuales se ha producido el retraso por parte de este Perito en la finalización de su Informe: sencillamente no podía ni tan siquiera localizar uno de los inmuebles a tasar.

Dicho esto, decir que todas las propiedades analizadas han sido comprobadas para obtener el valor más objetivo de la propiedad objeto de estudio.

IDENTIFICACIONES REGISTRALES Y CATASTRALES:

Inmueble 1.-

Finca de La Gineta, nº 11649, inscrita en el Registro de la Propiedad de Albacete nº 4, tomo 1960, libro 152, folio 75, CRU 02009000812277

Superficie registral: 138,24 m2 construidos (edificación), 313,50 m2 (solar)

Naturaleza: Urbana

Referencia catastral: 9568332WJ8296N0001KT

Localización: CL BENJAMIN PALENCIA 39. 02110 LA GINETA [ALBACETE]

Uso principal: Residencial

Año construcción: 1999

Coeficiente de participación: 100,00

Superficie construida: 170 m2

Superficie gráfica de parcela: 312 m2

Inmueble 2.-

Finca de Orihuela, inscrita en el Registro de la Propiedad de Orihuela nº 1, tomo 2341, libro 1882, folio 199, IDUFIR 03048001039015

Superficie registral: 41,89 m2 m2 construidos

Naturaleza: Urbana

Referencia catastral: 7481511XH9978S0036EE

Localización: TN Y-1 CAMPOA-SECTOR NORTE 11[B] Es:11 Pl:08 Pt:C1 ALTOS CAMPOAMOR BL 11. 03189 ORIHUELA [ALICANTE]

Uso principal: Residencial

Año construcción: 2008

Coeficiente de participación: 1,50

Superficie construida (con elementos comunes): 52 m2

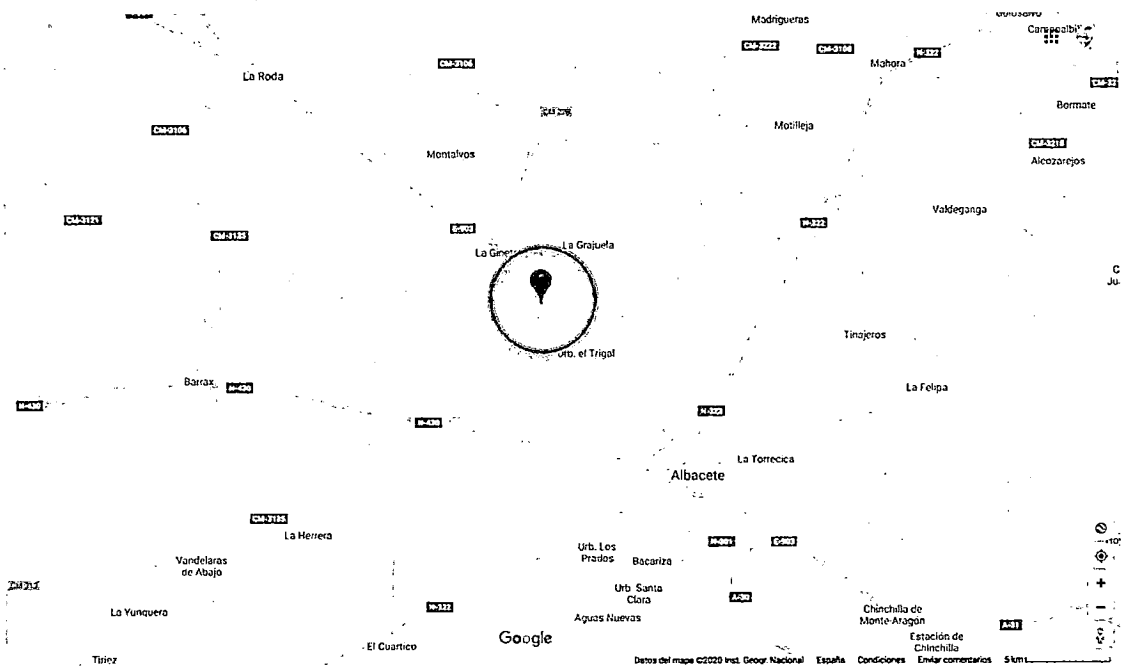
Tipo de finca: División horizontal

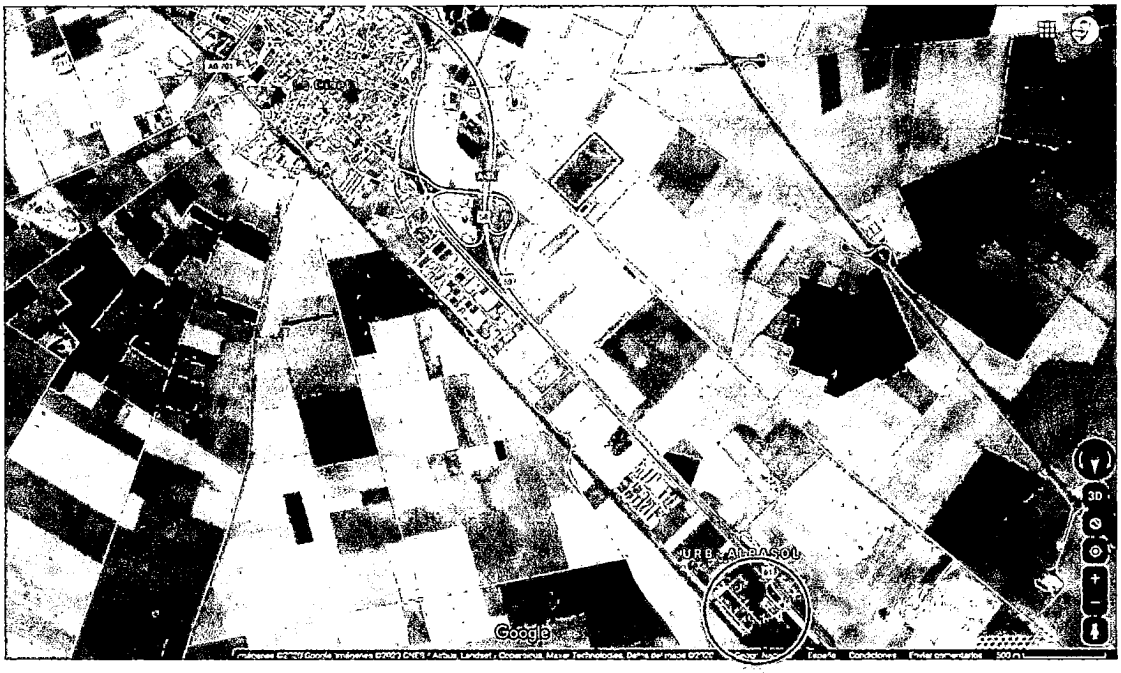
5.– SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Inmueble 1.-

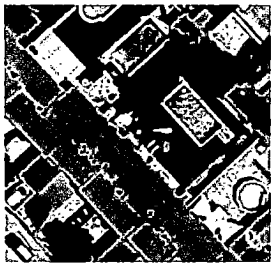
Vivienda unifamiliar adosada, "tipo dúplex" PB + 1, construida en 1999.

Dirección: c/ Pintor Benjamín Palencia, nº 39. 02110 La Gineta (Albacete).




Google


Urbanización Los Olivos
Calle Pintor Alfonso Grilledo
Calle Pintor Pinazo
Google

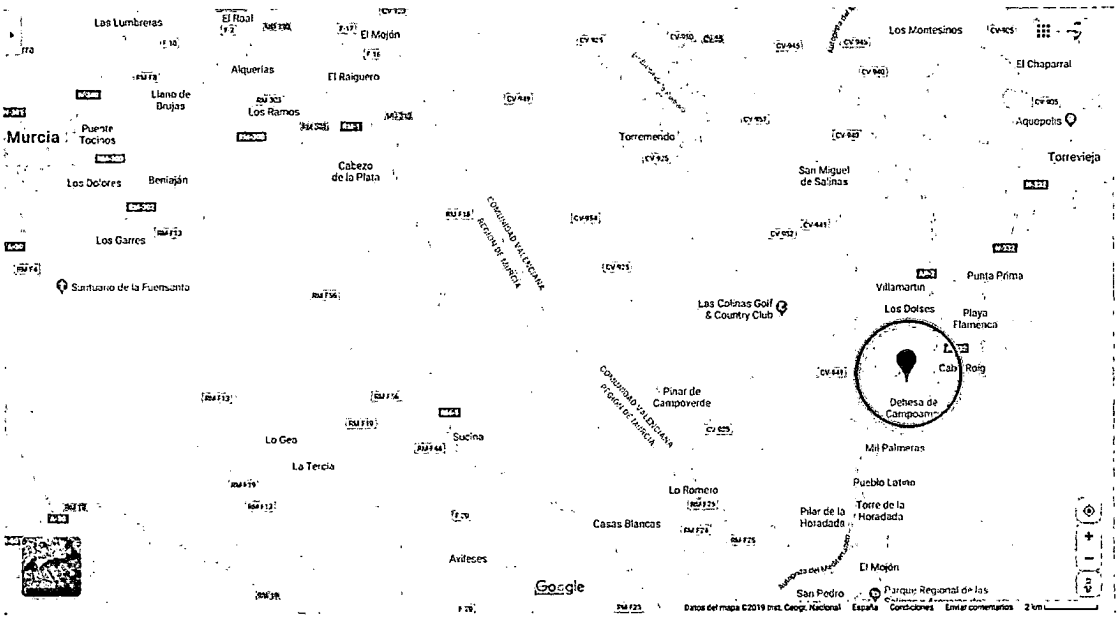


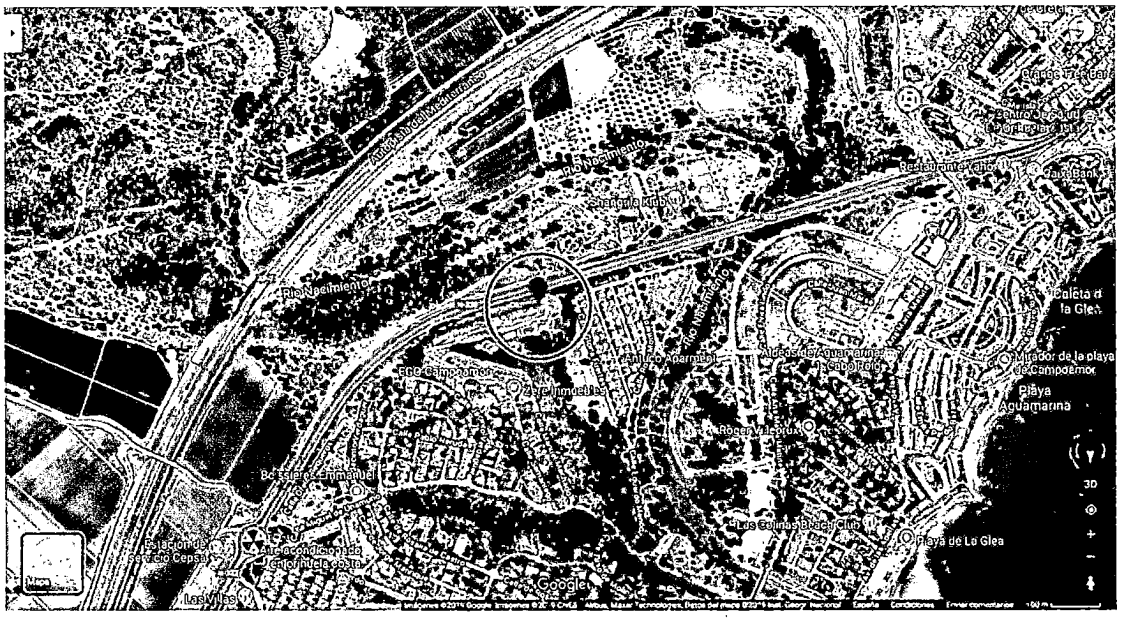
APPT

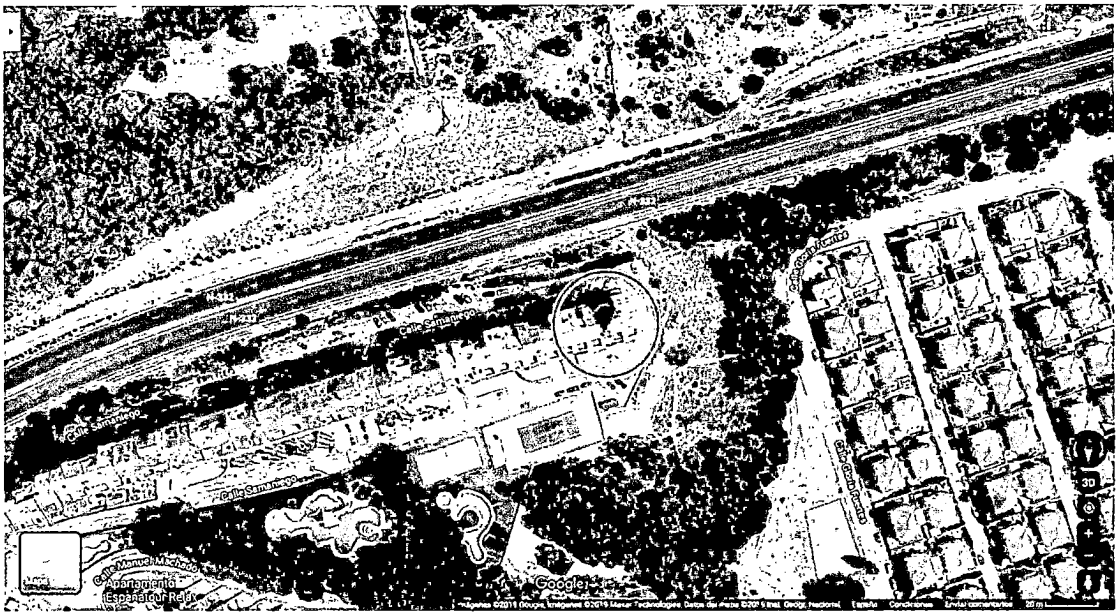
Inmueble 2.-

Vivienda tipo apartamento, en edificio residencial construido en 2008.

Dirección: c/ Samaniego, Altos de Campoamor Sector Norte, Bloque 11, Piso 8C. 03189 Orihuela (Alicante).






Google


Calle Samaniego
Google
2D
Imágenes ©2020 Google, Datos del mapa ©2020 , Datos del mapa ©2020 Inst. Geogr. Nacional España Condiciones Enviar comentarios 5 m

6.– DATOS CATASTRALES

Inmueble 1.-

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9568332WJ8296N0001KT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización	CL BENJAMIN PALENCIA 39
	02110 LA GINETA [ALBACETE]
Uso principal	Residencial
Año construcción	1999
Coeficiente de participación	100,000000
Superficie construida [m²]	170

PARCELA CATASTRAL

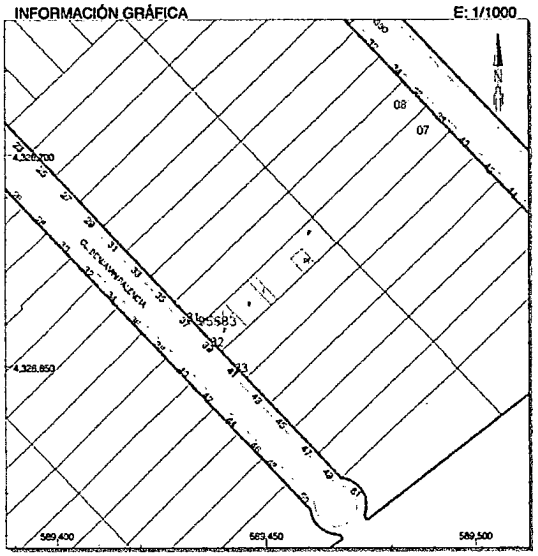
Situación	CL BENJAMIN PALENCIA 39
	LA GINETA [ALBACETE]

Superficie construida [m²]	Superficie gráfica parcela [m²]	Tipo de finca
170	312	Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	E	00	001	69
APARCAMIENTO	E	00	002	17
VIVIENDA	E	01	001	54
VIVIENDA	E	01	002	14
DEPORTIVO	E	00	003	17

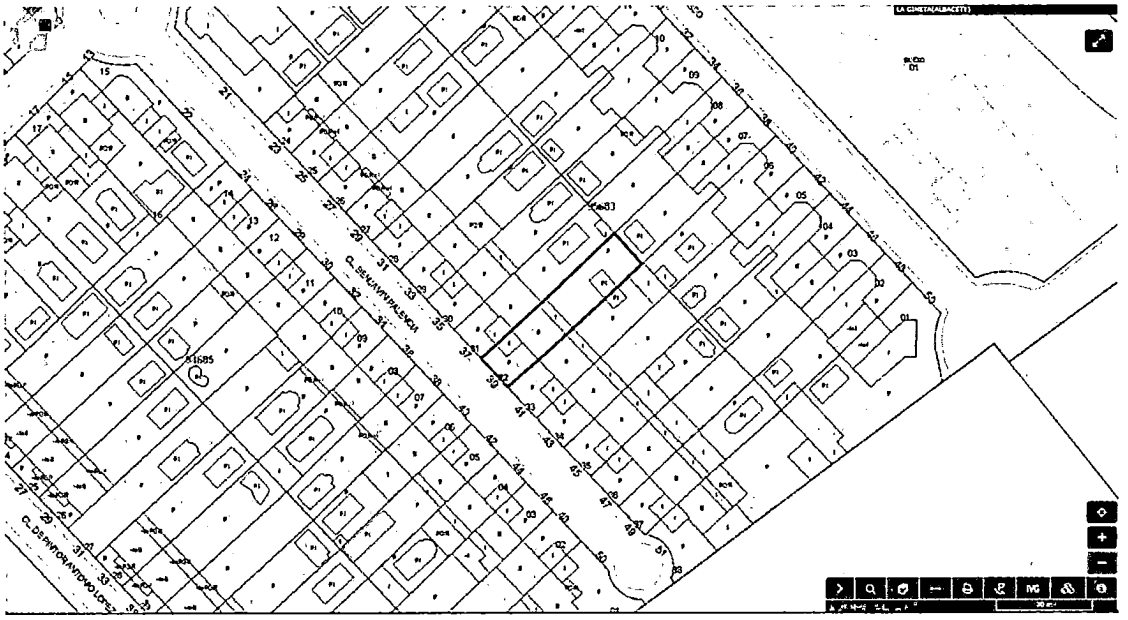
INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/1000



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

589,500 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Martes , 9 de Julio de 2019



Inmueble 2.-

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7481511XH9978S0036EE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
TN Y-1 CAMPOA-SECTOR NORTE 11[B] Es:11 Pl:08 Pt:C1 ALTOS CAMPOAMOR BL 11	
03189 ORIHUELA [ALICANTE]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	2008
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
1,500000	52

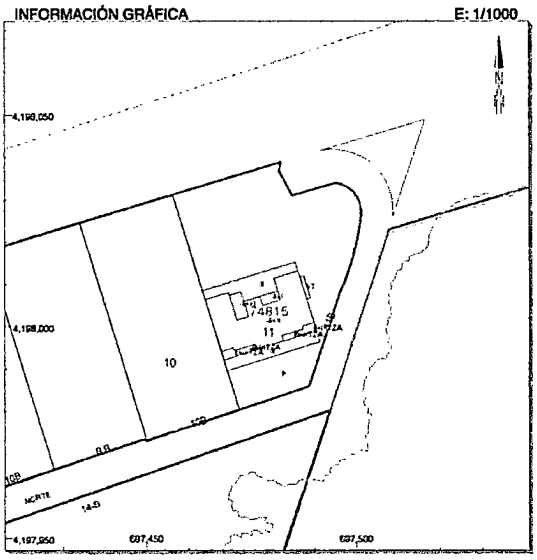
PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
TN Y-1 CAMPOA-SECTOR NORTE 11[B] ATOS DE CAMPOAMOR BL 11		
ORIHUELA [ALICANTE]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
3.939	1.660	[division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	11	08	C1	44
ELEMENTOS COMUNES				8

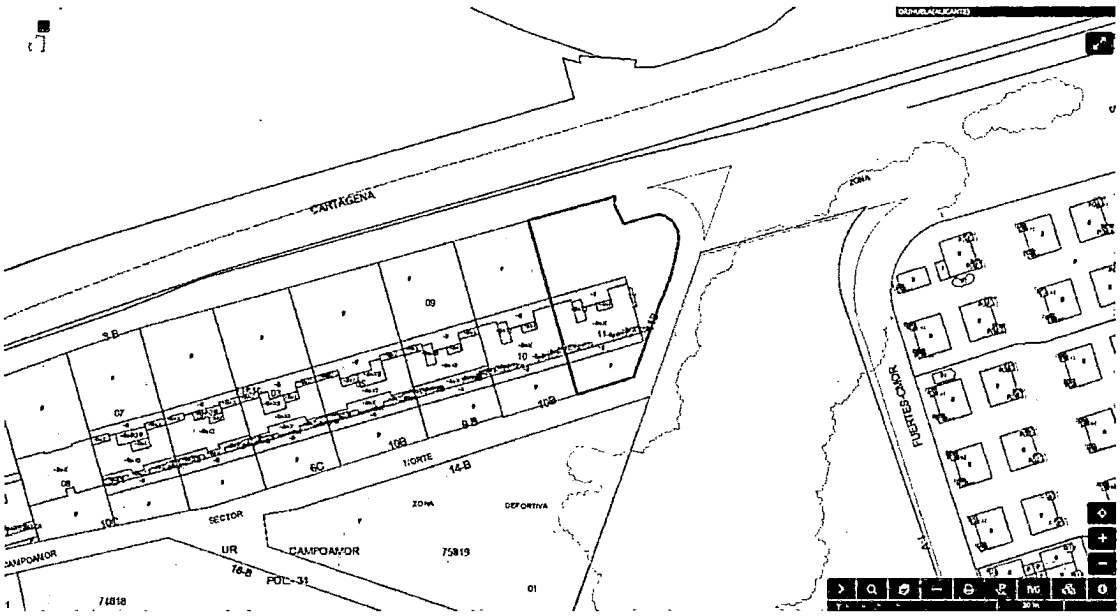
INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



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

637,500 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Lunes , 4 de Noviembre de 2019



Asociación Profesional de Peritos y Tasadores APPT® Tel: 619 242 221 e-mail: vicentesalvador@gmail.com

7.- CRITERIOS DE VALORACIÓN

Esta tasación aplica la Orden Ministerial EHA/3011/2007, de 4 de octubre, que modificó la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de marzo, publicada en el BOE el 17 de Octubre de 2007 y que entró en vigor el 18 de Octubre de 2007. También aplica la nueva Ley 1/2000, de 7 de Enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC) que entró en vigor el 8 de Enero de 2001 y la Normativa Europea de Valoración publicación final de la Cuarta Directiva del Consejo de 25 de julio de 1978 (78/660/CEE).

De acuerdo con el Artículo 639 (Valoración de los bienes embargados) de la citada LEC, la tasación de bienes o derechos se hará por su valor de mercado sin tener en cuenta las cargas y gravámenes que recaigan sobre estos, respecto los cuales dispone el artículo 666. Dicho artículo 666 determina que los bienes inmuebles saldrán a subasta por el valor que resulte de su valoración, realizada de acuerdo con lo previsto en los artículos 673 y siguientes de esta Ley, el importe de todas las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se hubiera despachado ejecución que la preferencia resulte de la certificación registral de dominio y cargas.

Atendido lo anterior, dado que disponemos de muestras de mercado análogas en tipología, uso, localización, cualidades y superficie al inmueble a valorar, es indicado aplicar el MÉTODO DE COMPARACIÓN para encontrar el valor de mercado de éste; entendido como el importe neto que razonablemente podría esperar recibir un vendedor para su venta mediante una comercialización adecuada, y suponiendo que exista un comprador potencialmente informado de las características del inmueble, y que, comprador y vendedor actúen libremente y sin un interés particular para la operación. En consecuencia, obtendremos el valor de mercado del inmueble con independencia de que, atendida la propia finalidad de la valoración realizada dentro de un proceso judicial, no es posible plantear que comprador y vendedor actúen totalmente libres y sin interés particular, supuesto en el cual se dan mayormente las operaciones de compraventa, y en el cual se fundamenta el método de comparación de muestras.

Metodológicamente, mediante el principio de sustitución, analizaremos el segmento del mercado inmobiliario relativo a inmuebles comparables al nuestro, seleccionaremos la información según desviaciones producidas por precios anormales o inmuebles no comparables debido a sus diferencias según sea posible por el poco movimiento de

mercado de la zona; homogeneizaremos en función de las mínimas diferencias entre las muestras, y obtendremos el valor de mercado del inmueble.

De todos modos, la valoración no tiene en consideración las cargas que pueda/n tener la/s finca/s, conste o no en el Registro de la Propiedad, no supone ningún pronunciamiento sobre la titularidad de el/los inmueble/s o de posibles derechos sobre éste/os, ni la posibilidad de que la/s finca/s se encuentre/n arrendada/s, circunstancia la cual se desconoce.

8.– VALORACIÓN

ANÁLISIS DE MERCADO:

Como se ha explicado en el punto anterior, se utiliza el MÉTODO DE COMPARACIÓN, de acuerdo con la Orden EHA/3011/2007 de 4 de Octubre.

Según la información obtenida de agencias inmobiliarias locales (API), páginas web y ofertas directas del propio mercado disponemos de una variada gama de muestras. Disponemos de un muestrario representativo por proximidad a el/los inmueble/s objeto de la pericia. De las muestras obtenidas seleccionamos las que sean comparables, esto es, las más similares a las características del inmueble objeto de la pericia (las más próximas y/o de similares características) según los criterios de valoración por comparación de muestras de mercado. Por último, el procedimiento de homogeneización de precios de inmuebles comparables (para transacciones u ofertas en el mercado) nos permite analizar las características del inmueble que se valora en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o de renta homogeneizado para aquél. A partir de las (como mínimo) seis muestras seleccionadas obtendremos el valor del inmueble.

Cabe añadir que en esta ocasión, este Perito ha tenido la posibilidad de visitar el emplazamiento de los inmuebles, pero no la posibilidad de acceder a los mismos. Esto es algo que en ocasiones es posible y en ocasiones no lo es, dado que en algunos casos quien habita el inmueble es el mismo que ha sido demandado y no colabora, o bien parece que el inmueble no está habitado, o bien nadie ha atendido a la llamada al recibir visita por parte de este Perito. Por lo tanto se seguirá un criterio homogéneo y no se tendrán en cuenta características del inmueble como el estado de conservación interior, aunque sí muchas otras. Lo que sí se conoce del inmueble a tasar es lo siguiente. En el caso del Inmueble 1, es el tamaño de la parcela, el número de habitaciones, el número de baños/aseos, la existencia o no de aparcamiento/garaje y la existencia o no de piscina; esto es: con parcela de 312m2, con 4 habitaciones, con 2 baños/aseos, con garaje propio (privativo) y con piscina propia (privativa). En el caso de del Inmueble 2, es la existencia o no de balcón/terraza, la existencia o no de zonas comunes con pistas deportivas, la existencia o no de piscina comunitaria, la existencia o no de ascensor en la finca y la distancia al mar/playas; esto es: con terraza de 5m2, con zonas comunes y deportivas (pistas de tenis), con piscina comunitaria, con ascensor y ubicado a 1,4km del mar/playa.

Inmueble 1.- Vivienda en La Gineta

Hemos obtenido un total de ocho (8) muestras para la finca urbana a tasar. Las ocho muestras tienen idéntica tipología (vivienda unifamiliar adosada o bungaló) y se encuentran en el mismo núcleo urbano al del inmueble a tasar (por lo que factor distancia no se tendrá en cuenta para los coeficientes).

Por tanto, bajo estas premisas, tenemos las siguientes muestras:

Muestra 1: Urbana. Vivienda adosada en c/ Pintor Benjamín Palencia 36 (misma calle que el inmueble a comparar). Fuente: Particular. Superficie: 187m2. Precio: 150.000€ / 802€/m2. Antigüedad: 20 años (2000). Con parcela de 317m2. Con 4 habitaciones, con 2 baños/aseos, con garaje propio (privativo) y con piscina propia (privativa). https://www.idealista.com/inmueble/84363081/

Muestra 2: Urbana. Vivienda adosada en c/ Pintor Benjamín Palencia 47 (misma calle que el inmueble a comparar). Fuente: Particular. Superficie: 178m2. Precio: 185.000€ / 1.039€/m2. Antigüedad: 21 años (1999). Con parcela de 323m2. Con 4 habitaciones, con 2 baños/aseos, con garaje propio (privativo) y con piscina propia (privativa). https://www.idealista.com/inmueble/81982732/

Muestra 3: Urbana. Vivienda adosada en c/ Pablo Picasso 38 (calle adyacente a la del inmueble a comparar). Fuente: API. Superficie: 98m2. Precio: 140.000€ / 1.428€/m2. Antigüedad: 21 años (1999). Con parcela de 317m2. Con 2 habitaciones, con 1 baño, con garaje propio (privativo) y con piscina propia (privativa).
https://www.idealista.com/inmueble/87414386/

Muestra 4: Urbana. Vivienda adosada en c/ Pablo Picasso 48 (calle adyacente a la del inmueble a comparar). Fuente: Particular. Superficie: 148m2. Precio: 130.000€ / 878€/m2. Antigüedad: 20 años (2000). Con parcela de 317m2. Con 4 habitaciones, con 2 baños/aseos, con garaje propio (privativo) y con piscina propia (privativa).
https://www.idealista.com/inmueble/36425003/

Muestra 5: Urbana. Vivienda adosada en c/ Pintor Alfonso Quijada 6 (calle adyacente a la del inmueble a comparar). Fuente: Particular. Superficie: 148m2. Precio: 165.000€ / 1.115€/m2. Antigüedad: 15 años (2005). Con parcela de 318m2. Con 3 habitaciones, con 2 baños/aseos, con garaje propio (privativo) y con piscina propia (privativa).
https://www.idealista.com/inmueble/29018980/

Muestra 6: Urbana. Vivienda adosada en c/ Pintor Alfonso Quijada 32 (calle adyacente a la del inmueble a comparar).: Particular. Superficie: 136m2. Precio: 165.000€ / 1.213€/m2. Antigüedad: 19 años (2001). Con parcela de 307m2. Con 3 habitaciones, con 2 baños/aseos, con garaje propio (privativo) y con piscina propia (privativa).
https://www.idealista.com/inmueble/34978280/

Muestra 7: Urbana. Vivienda adosada en c/ Pintor Alfonso Quijada 4 (calle adyacente a la del inmueble a comparar).: API. Superficie: 164m2. Precio: 106.000€ / 646€/m2. Antigüedad: 15 años (2005). Con parcela de 320m2. Con 3 habitaciones, con 1 baño, con garaje propio (privativo) y sin piscina.
https://www.idealista.com/inmueble/88196097/

Muestra 8: Urbana. Vivienda adosada en c/ Rafael Requena 11 (calle próxima a la del inmueble a comparar). Fuente: Particular. Superficie: 138m2. Precio: 130.000€ / 942€/m2. Antigüedad: 16 años (2004). Con parcela de 311m2. Con 3 habitaciones, con 2 baños/aseos, con garaje propio (privativo) y con piscina propia (privativa).
https://www.idealista.com/inmueble/37056539/

HOMOGENEIZACIÓN DE COMPARABLES (1):

Seguidamente se homogenizan estos valores en comparación con la finca a estudio, despreciando las que por sus características o tipología son algo más dispares, o por presentarse en los extremos de los Valores Homogéneos de una forma presumiblemente anormal con los estándares actuales de mercado.

Las muestras que son descartadas son la Muestras 2 y 7, al situarse en el extremo superior e inferior respectivamente una vez homogeneizados sus valores, además de presentar algunas circunstancias que quizás por ese motivo los hace más dispares. La Muestra 2, por ejemplo, presenta el precio/m2 más alto de las muestras de similar superficie y antigüedad – como la Muestra 1 por ejemplo- y parece, al menos, anormal, por lo que arroja un valor algo "distorsionado", probablemente por las excelente calidades e instalaciones que el propio anuncio indica: *"con muebles de calidad y electrodomésticos de primeras marcas, excelentes calidades, descalcificador, 2 sistemas de alarma, biomasa por radiadores, aire acondicionado,*

piscina clorador salino, dos plazas de garaje, ósmosis, barbacoa". La Muestra 7 en cambio presenta el precio/m2 más "anormalmente bajo" de las muestras pese a tratarse de un inmueble de los más grandes y menos antiguos, lo que nos lleva a la conclusión de que se está dando alguna situación especial con el referido inmueble que lo hace estar en precios por debajo de mercado –sin duda alguna- puesto que la venta está gestionada por un banco.

Hecha la media aritmética del los seis (6) valores unitarios restantes, el valor resultante es el del valor unitario más probable para el inmueble, y para la fecha del estudio de mercado (primer trimestre de 2020).

Nuestro inmueble tiene una superficie construida* de 153 m2 *(Coef. Superficie = 1,00)*, tiene una antigüedad de 21 años –fue construido en 1999- *(Coef. Antigüedad = 1,00) según Catastro*, tiene una parcela de 312 m2 *(Coef. Parcela = 1,00) según Catastro*, cuenta con 4 habitaciones *(Coef. Habitaciones = 1,00)*, cuenta con 2 baños/aseos *(Coef. Baños = 1,00)*, cuenta con garaje en planta baja *(Coef. Garaje = 1,00)*** y cuenta con piscina propia *(Coef. Piscina = 1,00)*

(*) Superficie construida sin elementos comunes, obtenida de Catastro.

(**) Coeficiente Garaje no ha sido añadido a la tabla dado que es igual a 1,00 para todos los testigos (todos tienen idéntico garaje privativo en planta baja).

Testi-gos	Superf Constr m2*	Anti-güedad Años	Par-cela m2	Habita ciones Nº	Baños Nº	Coef. Superf	Coef. Anti-güedad	Coef. Par-cela	Coef. Habita ciones	Coef. Baños	Coef. Pis-cina		Valor Unitar. €/m2	Valor Homog €/m2
1	187	20	317	4	2	1,170	0,99	1,025	1,00	1,00	1,00		802	952
~~2~~	~~178~~	~~21~~	~~323~~	~~4~~	~~2~~	~~1,125~~	~~1,00~~	~~1,055~~	~~1,00~~	~~1,00~~	~~1,00~~		~~1.039~~	~~1.233~~
3	98	21	317	2	1	0,725	1,00	1,025	1,10	1,05	1,00		1.428	1.226
4	148	20	317	4	2	0,975	0,99	1,025	1,00	1,00	1,00		878	869
5	148	15	318	3	2	0,975	0,94	1,030	1,05	1,00	1,00		1.115	1.105
6	136	19	307	3	2	0,915	0,98	0,975	1,05	1,00	1,00		1.213	1.114
~~7~~	~~164~~	~~15~~	~~320~~	~~3~~	~~1~~	~~1,055~~	~~0,94~~	~~1,040~~	~~1,05~~	~~1,05~~	1,12		~~646~~	~~823~~
8	138	16	311	3	2	0,925	0,95	0,995	1,05	1,00	1,00		942	865

Como resultado de la homogeneización se ha obtenido un Valor Unitario (VU) Homogéneo resultante de 1.021,83€/m2. Atendiendo a la fórmula:

VM VALOR DE MERCADO = S x VU resultante

VALOR DE MERCADO = 153*1.021,83 = 156.339,99 €

Inmueble 2.- Vivienda en Orihuela

Hemos obtenido un total de ocho (8) muestras para la finca urbana a tasar. Las ocho muestras tienen idéntica tipología (apartamento en litoral costero) y se encuentran en el mismo núcleo urbano donde está sito el inmueble a tasar (por lo que factor distancia no se tendrá en cuenta para los coeficientes).

Por tanto, bajo estas premisas, tenemos las siguientes muestras:

Muestra 1: Urbana. Vivienda (apartamento) en calle Samaniego (en 'Residencial Los Altos de Campoamor' misma urbanización que el inmueble a comparar). Fuente: Particular. Superficie: 68m2. Precio: 99.000€ / 1.456€/m2. Antigüedad: 25 años (1995). Cuenta con 1 terraza de 5m2. Tiene zonas comunes y deportivas (pistas de tenis), piscina comunitaria y ascensor. Está a 1,3km del mar/playas.
https://www.idealista.com/inmueble/87642386/

Muestra 2: Urbana. Vivienda (apartamento) en calle Samaniego (en 'Residencial Los Altos de Campoamor' misma urbanización que el inmueble a comparar). Fuente: Particular. Superficie: 60m2. Precio: 95.000€ / 1.583€/m2. Antigüedad: 26 años (1994). Cuenta con 1 terraza de 5m2. Tiene zonas comunes y deportivas (pistas de tenis), piscina comunitaria y ascensor. Está a 1,3km del mar/playas.
https://www.idealista.com/inmueble/87178363/

Muestra 3: Urbana. Vivienda (apartamento) en calle Samaniego (en 'Residencial Los Altos de Campoamor' misma urbanización que el inmueble a comparar). Fuente: Particular. Superficie: 65m2. Precio: 160.000€ / 2.461€/m2. Antigüedad: 21 años (1999). Cuenta con 1 terraza de 5m2. Tiene zonas comunes y deportivas (pistas de tenis), piscina comunitaria y ascensor. Está a 1,3km del mar/playas.
https://www.idealista.com/inmueble/1968111/

Muestra 4: Urbana. Vivienda (apartamento) en calle Samaniego (en 'Residencial Los Altos de Campoamor' misma urbanización que el inmueble a comparar). Fuente: API. Superficie: 74m2. Precio: 135.000€ / 1.824€/m2. Antigüedad: 13 años (2007). Cuenta con 1 terraza de 5m2. Tiene zonas comunes y deportivas (pistas de tenis), piscina comunitaria y ascensor. Está a 1,4km del mar/playas.
https://www.idealista.com/inmueble/87794862/

Muestra 5: Urbana. Vivienda (apartamento) en calle Jacinto Verdaguer 10 (calle adyacente a la del inmueble a comparar). Fuente: Particular. Superficie: 91m2. Precio: 120.000€ / 1.317€/m2. Antigüedad: 32 años (1988). Cuenta con 1 terraza de 8m2. Tiene zonas comunes pero no deportivas. Tiene piscina comunitaria. No tiene ascensor. Está a 1,2km del mar/playas.
https://www.idealista.com/inmueble/85517376/

Muestra 6: Urbana. Vivienda (apartamento) en calle Samaniego (en 'Residencial Los Altos de Campoamor' misma urbanización que el inmueble a comparar). Fuente: Particular. Superficie: 81m2. Precio: 125.000€ / 1.543€/m2. Antigüedad: 13 años (2007). Cuenta con 1 terraza de 5m2. Tiene zonas comunes y deportivas (pistas de tenis), piscina comunitaria y ascensor. Está a 1,4km del mar/playas.
https://www.idealista.com/inmueble/84159520/

Muestra 7: Urbana. Vivienda (apartamento) en calle Samaniego (misma calle que el inmueble a comparar). Fuente: Particular. Superficie: 80m2. Precio: 104.000€ / 1.300€/m2. Antigüedad: 14 años (2006). Cuenta con 1 terraza de 12m2. No tiene zonas comunes ni deportivas. Tiene piscina comunitaria y ascensor. Está a 0,9km del mar/playas.
https://www.idealista.com/inmueble/84977100/

Muestra 8: Urbana. Vivienda (apartamento) en calle Samaniego (en 'Residencial Los Altos de Campoamor' misma urbanización que el inmueble a comparar). Fuente: API. Superficie: 54m2. Precio: 98.500€ / 1.824€/m2. Antigüedad: 17 años (2003). Cuenta con 1 terraza de 5m2. Tiene zonas comunes y deportivas (pistas de tenis), piscina comunitaria y ascensor. Está a 1,3km del mar/playas.
https://www.idealista.com/inmueble/87794877/

HOMOGENEIZACIÓN DE COMPARABLES (2):

Seguidamente se homogenizan estos valores en comparación con la finca a estudio, despreciando las que por sus características o tipología son algo más dispares, o por presentarse en los extremos de los Valores Homogéneos de una forma presumiblemente anormal con los estándares actuales de mercado.

Las muestras que son descartadas son la Muestras 3 y 7, al situarse en el extremo superior e inferior respectivamente una vez homogeneizados sus valores, además de presentar algunas circunstancias que quizás por ese motivo los hace más dispares. La Muestra 3, por ejemplo, presenta el precio/m2 con diferencia más alto de las muestras de similar superficie y antigüedad –como las Muestras 1 y 2 por ejemplo- y parece, al menos, anormal, por lo que arroja un valor sin duda "distorsionado", probablemente por la mejora en sus calidades e instalaciones que el propio anuncio indica: "Tiene puerta blindada toldos y muchas mejoras queda con muebles y electrodomésticos nuevos, lo vendo con lámparas muebles y demás queda para entrar a vivir." En la Muestra 7, en cambio, encontramos todo lo contrario, un precio/m2 claramente más bajo con respecto a muestras de similar superficie siendo esta, en cambio, más nueva y curiosamente, además, estando ubicada en una mejor ubicación (factor distancia) más próxima al mar/playa.

Hecha la media aritmética del los seis (6) valores unitarios restantes, el valor resultante es el del valor unitario más probable para el inmueble, y para la fecha del estudio de mercado (primer trimestre de 2020).

Nuestro inmueble tiene una superficie construida* de 44 m2 *(Coef. Superficie = 1,00)*, tiene una antigüedad de 12 años –fue construido en 2008- *(Coef. Antigüedad = 1,00) según Catastro*, cuenta con 1 terraza de 5 m2 *(Coef. Terraza = 1,00)*, tiene zonas comunes y deportivas -pistas de tenis- *(Coef. Zonas Comunes/Deportivas = 1,00)*, tiene piscina comunitaria *(Coef. Piscina = 1,00)****, cuenta su finca con ascensor *(Coef. Ascensor = 1,00)***** y está a 1,4 km del mar/playas *(Coef. Distancia = 1,00).*

(*) Superficie construida sin elementos comunes, obtenida de Catastro, que tomaremos como superficie a efectos de homogeneización.

(***) Coeficiente Piscina no ha sido añadido a la tabla dado que es igual a 1,00 para todos los testigos (todos tienen piscina).

Testi -gos	Superf Constr m2*	Anti-güedad Años	Terra-za m2/No	Zonas Co/De Sí/No+ /No-	Ascen-sor Sí/No	Dist. km	Coef. Superf	Coef. Anti-güedad	Coef. Terra-za	Coef. Zonas Co/De	Coef. Ascen-sor****	Coef. Dist.		Valor Unitar. €/m2	Valor Homog €/m2
1	68	25	5	Sí	Sí	1,3	1,120	1,13	1,00	1,00	1,00	0,99		1.456	1.824
2	60	26	5	Sí	Sí	1,3	1,080	1,14	1,00	1,00	1,00	0,99		1.583	1.929
~~3~~	~~65~~	~~21~~	~~5~~	~~Sí~~	~~Sí~~	~~1,3~~	~~1,105~~	~~1,09~~	~~1,00~~	~~1,00~~	~~1,00~~	~~0,99~~		~~2.461~~	~~2.934~~
4	74	13	5	Sí	Sí	1,4	1,150	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00		1.824	2.118
5	91	32	8	No+	No	1,2	1,235	1,20	0,98	1,05	1,29	0,98		1.317	2.055
6	81	13	5	Sí	Sí	1,4	1,185	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00		1.543	1.846
~~7~~	~~80~~	~~14~~	~~12~~	~~No~~	~~Sí~~	~~0,9~~	~~1,180~~	~~1,02~~	~~0,96~~	~~1,10~~	~~1,00~~	~~0,95~~		~~1.300~~	~~1.425~~
8	54	17	5	Sí	Sí	1,3	1,050	1,05	1,00	1,00	1,00	0,99		1.824	1.990

(****) Variación del -29% si no dispone de ascensor, según informes contrastados como el del Grupo Tecnocasa.

Como resultado de la homogeneización se ha obtenido un Valor Unitario (VU) Homogéneo resultante de 1.960,33€/m2. Atendiendo a la fórmula:

APPT

VM VALOR DE MERCADO = S x VU resultante

VALOR DE MERCADO = 44*1.960,33 = 86.254,52 €

9.– CONCLUSIÓN

VALORACIÓN BIEN INMUEBLE 1 (LA GINETA) 156.339,99 €

El valor de mercado del pleno dominio del bien inmueble es de:

CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CUARENTA EUROS (156.340 €)

VALORACIÓN BIEN INMUEBLE 2 (ORIHUELA) 86.254,52 €

El valor de mercado del pleno dominio del bien inmueble es de:

OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS (86.254 €)

10.– FECHA DE EMISIÓN Y FIRMA

Este es mi informe que emito, según mi leal saber y entender, en Albacete a 3 de enero de 2020.

Fdo: Vicente Salvador Justicia

Asociación Profesional de Peritos y Tasadores APPT®