TASACIÓN PERICIAL

VIVIENDA

Identificación	**Juzgado de 1ª instancia, nº 1 Valencia**
Expediente	**PROCEDIMIENTO ORDINARIO – 1459/2019-R**
Identificación Inmueble	**Avda. Dr. Waksman, nº 29, 3ª, 9 46.006 – VALENCIA**



Perito Tasador
JOSE ENRIQUE BACHILLER ARAIXA
ARQUITECTO TÉCNICO – INGENIERO DE LA EDIFICACIÓN

TASACIÓN

Jose Enrique Bachiller Araixa, con N.I.F. 19.837.451 – C, titulo profesional de **Arquitecto Técnico e Ingeniero de a Edificación**, Colegiado nº **2.853**, en el Colegio Oficial de **Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de la Edificación de Valencia**, para estimación del valor de inmueble redacta la siguiente:

TASACIÓN PERICIAL

1 SOLICITANTE

- Juzgado de 1ª Instancia, nº 1, de Valencia
  Procedimiento: PROCEDIMIENTO ORDINARIO – 1459/2019-R

  Pericial solicitada por la parte demandada

  Demandados: Dña. Mª José Gassó Mota.
  D. Guillermo Gassó Mota.

  Demandante: Dña. Ana Mª Gassó Mota.

2 OBJETO

La presente Tasación Pericial tiene como objeto la valoración de una vivienda sita en la avenida Dr. Waksman número 29, en la planta 3ª y la puerta número 9, en el municipio de Valencia.

3 IDENTIFICACIÓN

VIVIENDA situada en:

Municipio :	VALENCIA
Provincia :	VALENCIA
Código Postal :	46.006
Calle/Avda :	Dr. Waksman, nº 29, planta 3ª, puerta 9.
Clasificación Urbanística:	ENS-1 (Ensanche), según P.G.O.U de Valencia
Referencia Catastral:	6209810YJ2760G0012RX

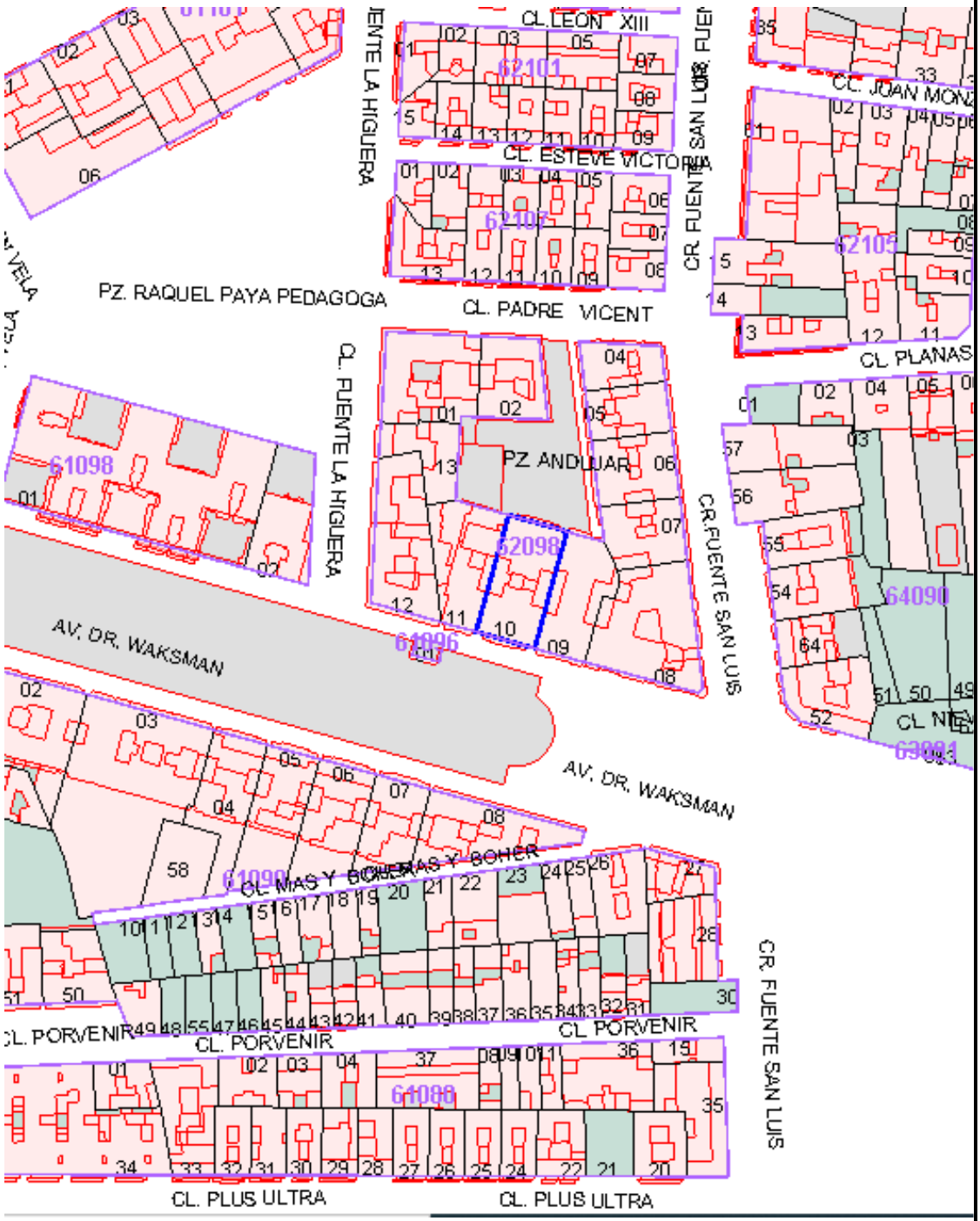
Linderos:

- Frente: avenida Dr. Waksman.
- Fondo: patio de luces interior.
- Derecha: inmueble nº 31, avenida Dr. Waksman
- Izquierda: vivienda.

Registro de la Propiedad de : VALENCIA.

Tomo: 832
Libro: 133 (de la 3ª sección de Ruzafa)
Folio: 28
Finca: 11.560, inscripción 3ª.

4 PLANO CATASTRAL



5 FOTOGRAFÍA DEL EDIFICIO



FACHADA PRINCIPAL (Avda. Dr. Waksman)

6 LOCALIDAD Y ENTORNO

TIPO DE NÚCLEO: Valencia, capital de la provincia de Valencia (L´Horta). Núcleo autónomo de tamaño medio.

Nº DE HABITANTES: 794.288, según I.N.E 2.019. 1.564.253 si se incluye su espacio urbano

EXTENSIÓN: 134,65 km^2.

CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN: Estable.

DELIMITACIÓN ENTORNO: Urbano.
Bloque de manzana definido por las calles Dr. Waksman (al que pertenece), Fuente de San Luis, Padre Vicent y Fuente la Higuera.

CARÁCTER: Residencial.
ACTIVIDAD DOMINANTE: Comercial.
NIVEL DE RENTAS: Medio.

RASGOS URBANOS DEL ENTORNO:

Infraestructuras:
En buen estado (pavimentado de calzada, encintado de aceras, alumbrado público, red de alcantarillado, tendido eléctrico de baja tensión, suministro de agua potable y tendido telefónico). Vía de acceso al centro urbano.

Estado de conservación:
Medio.

Equipamiento y Servicios:
Completo a todos los niveles.

Desarrollo:
Zona totalmente desarrollada.

Consolidación:
Urbano consolidado. Edificios con plantas bajas comerciales y altas para viviendas de entre 7 y 13 plantas.

Comunicaciones:
Buenas con el resto de la población. Servicio de transporte interurbano con Valencia.

Tipificación comercial:
Básicamente desarrollada.

Antigüedad:
Edificios de variada antigüedad (entre 40 y 60 años).

Tráfico peatonal: Medio.

Tráfico de vehículos: Medio.

Aparcamiento: Difícil.

7 CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

El edificio se encuentra situado en el distrito de Quatre Carreres, en el barrio de En Corts, calificada como zona urbana de carácter residencial, totalmente construida y consolidada, con una calificación urbanística de ENS-1 (Ensanche). El edificio no cuenta con ningún tipo de protección.

Dispone de 14 plantas sobre rasante (planta baja para actividad comercial y 13 plantas superiores para vivienda). Con un total de 52 viviendas, a razón de cuatro viviendas por planta.

TIPOLOGÍA.

Edificio de viviendas

- Viviendas en edificio plurifamiliar entre medianeras

DESCRIPCIÓN Y USOS.

Edificio de viviendas distribuido en planta baja (zaguán y locales) plantas altas para pisos.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.

Estructura porticada.
Forjado unidireccional de viguetas y bovedillas como material de entrevigado.
Fachada realizada con fábrica de ladrillo cara vista. La cerrajería existente es de hierro.
Cubierta plana de rasilla cerámica.

SERVICIOS.

Electricidad.
Red de Saneamiento.
Red de Agua Potable.
Teléfono.
Ascensor.
Se consigue la supresión de barreras arquitectónicas con la ejecución de una rampa de acceso hasta el ascensor.

ANTIGÜEDAD.

52 años (1.968), según datos catastrales.

ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Bueno. “Aparentemente” el edificio se encuentra en óptimas condiciones para su habitabilidad.

SITUACIÓN ACTUAL.

La edificación no manifiesta “aparentemente” patologías estructurales.

8 CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

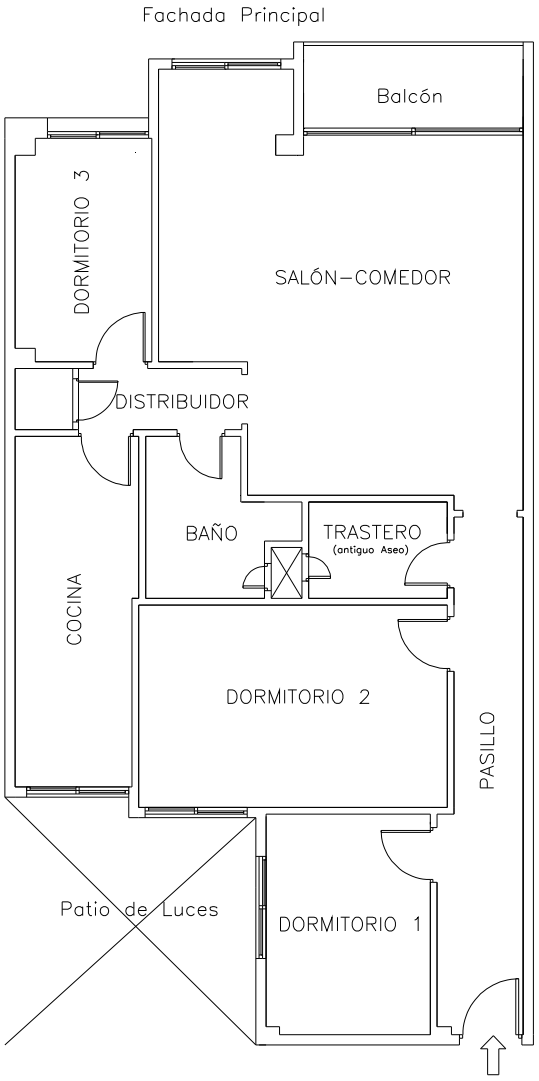
DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA.

Básicamente la distribución de la vivienda sería la siguiente: En planta tercera se accede a un pasillo para desde allí, por su parte izquierda accedemos a un primer dormitorio, a continuación a un segundo dormitorio y por último a un trastero, que era un antiguo aseo. Al fondo del pasillo se encuentra el salón-comedor, que comunica con un balcón de fachada principal, y por la parte izquierda del salón accedemos a un distribuidor y desde aquí por su parte derecha a un tercer dormitorio y por la izquierda al cuarto de baño y cocina.

Todas las dependencias tienen iluminación natural y ventilación desde las ventanas recayentes al patio de luces interior, mientras que el salón-comedor y el tercer dormitorio las tienen desde la fachada principal. El cuarto de baño y el trastero ventilan a un patinillo interior.

Se adjunta un plano en planta para clarificar como es la vivienda.

PLANO DE PLANTA.



SUPERFICIES.

USO CONSIDERADO: VIVIENDA

SUPERFICIE CONSTRUIDA:	Catastro : 104´00 m^2
SUPERFICIE ÚTIL:	88,14 m^2
Balcón	El voladizo está cerrado por tres de sus cuatro orientaciones, por tanto computa al 100%.

SITUACIÓN ACTUAL.

VIVIENDA

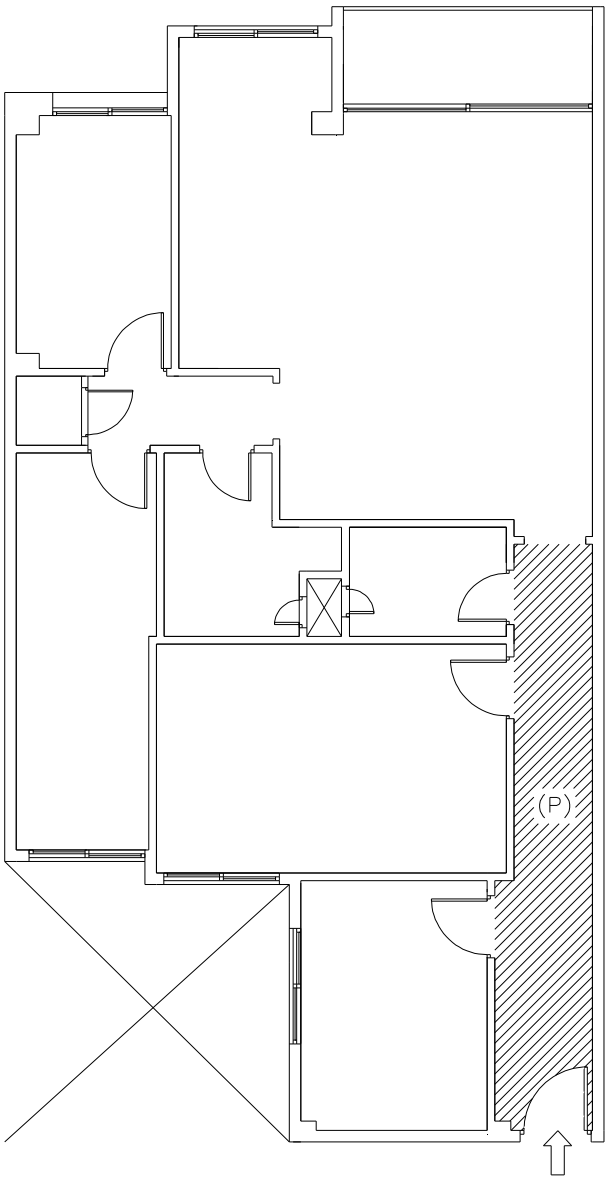
AÑO DE CONSTRUCCIÓN : (1.968), según datos catastrales

8.1 Terminaciones y Acabados (PASILLO) (P)

Fotografía



Plano de Situación.



ACABADOS.

PAVIMENTOS: Baldosas de gres porcelánico.

PAREDES: Pintura plástica gotelé.

TECHOS: Cielo raso, enlucido y pintura plástica lisa.

CARPINTERÍA: Acceso : Puerta blindada
Interior Madera.

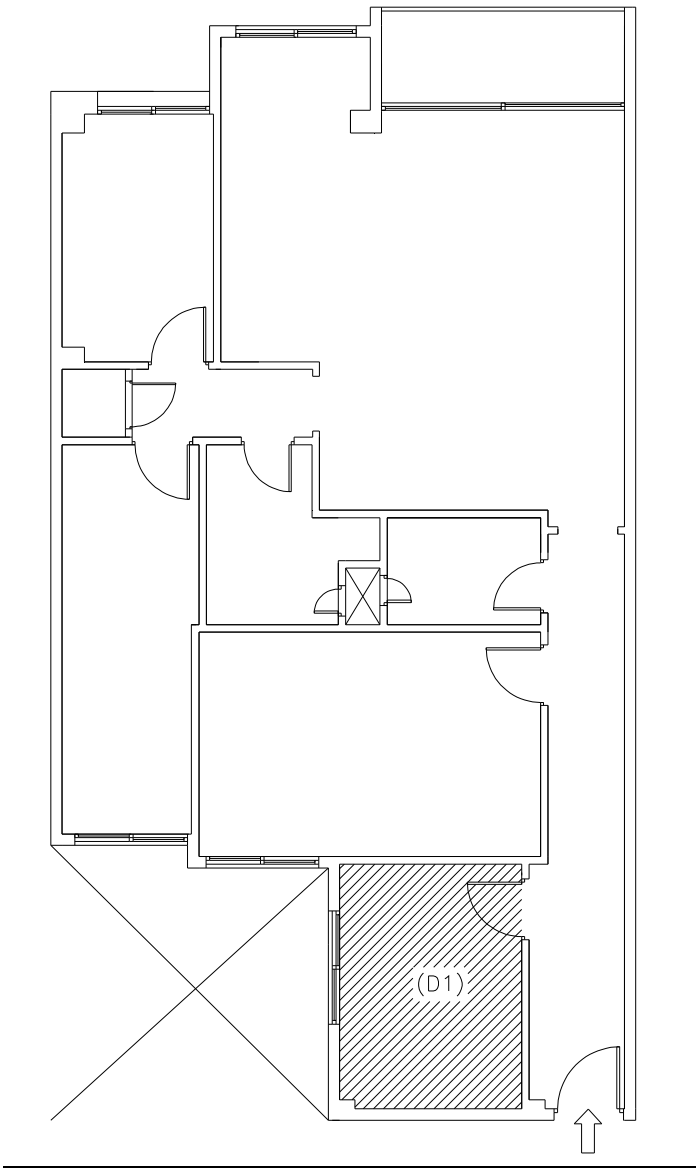
Altura Libre (H_L): 2,60 m.

8.2 Terminaciones y Acabados (DORMITORIO 1) (D1)

Fotografía



Plano de Situación.



ACABADOS.

PAVIMENTOS: Baldosas de gres porcelánico.

PAREDES: Pintura plástica gotelé.

TECHOS: Cielo raso, enlucido y pintura plástica lisa.

CARPINTERÍA: Exterior Aluminio corredera (vidrio simple)
Interior Madera.
Persianas

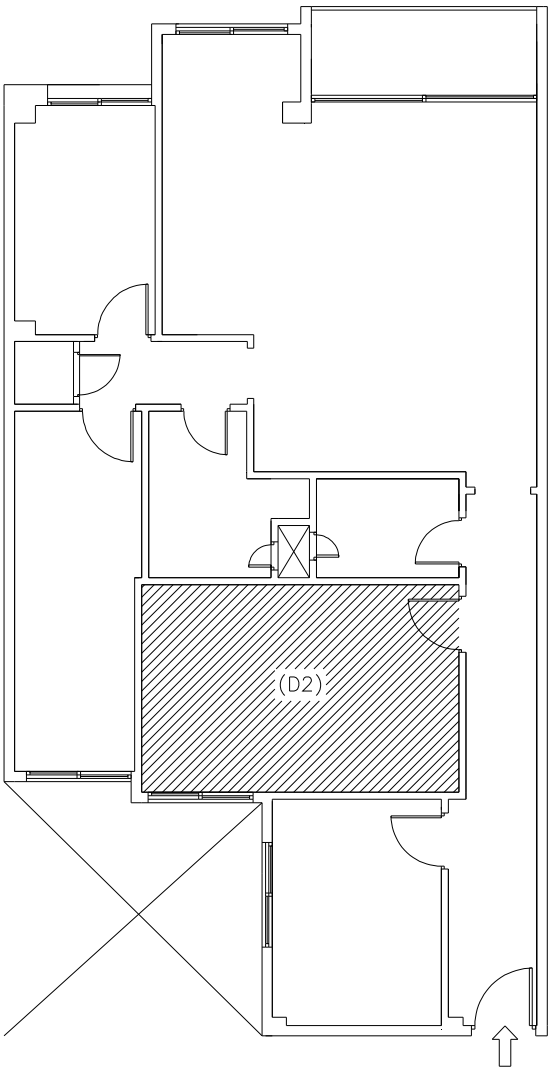
Altura Libre (H_L): 2,60 m.

8.3 Terminaciones y Acabados (DORMITORIO 2) (D2)

Fotografía



Plano de Situación.



ACABADOS.

PAVIMENTOS: Baldosas de gres porcelánico.

PAREDES: Pintura plástica gotelé.

TECHOS: Cielo raso, enlucido y pintura plástica lisa.

CARPINTERÍA: Exterior Aluminio corredera (vidrio simple)
Interior Madera.
Persianas

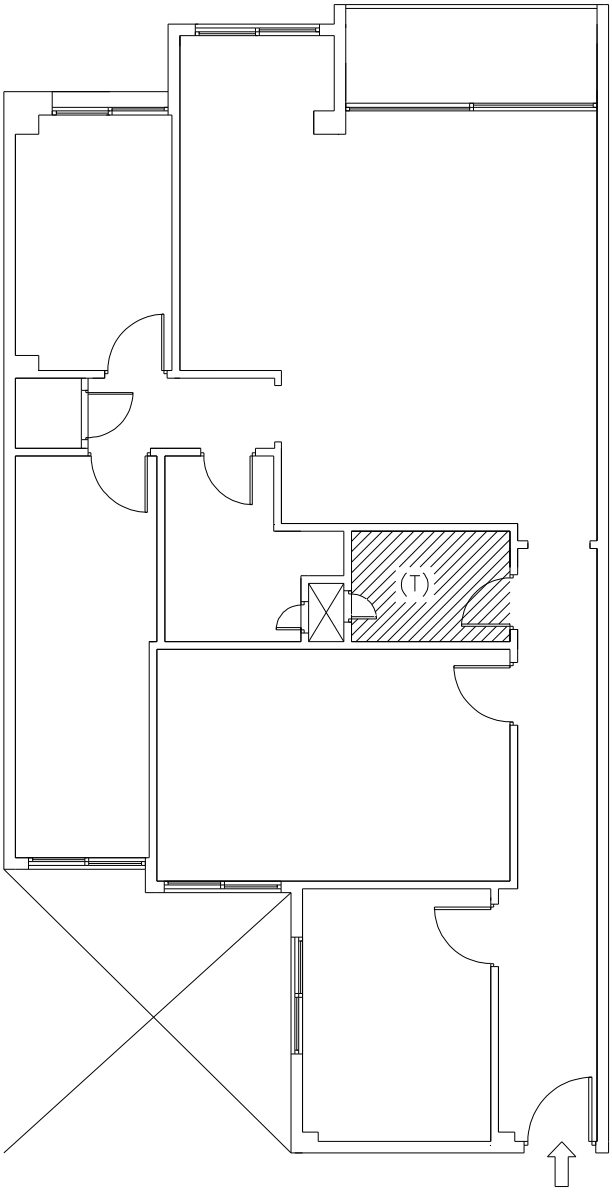
Altura Libre (H_L): 2,60 m.

8.4 Terminaciones y Acabados (TRASTERO) (T) (Antiguo Aseo)

Fotografía



Plano de Situación.



ACABADOS.

PAVIMENTOS: Baldosas de gres porcelánico.

PAREDES: Alicatado azulejo cerámico (mitad inferior de pared)
Enlucido y pintura plástica lisa (mitad superior de pared)

TECHOS: Cielo raso, enlucido y pintura plástica lisa.

CARPINTERÍA: Exterior Aluminio abatible (vidrio simple).
Interior Madera.

Altura Libre (H_L): 2,60 m.

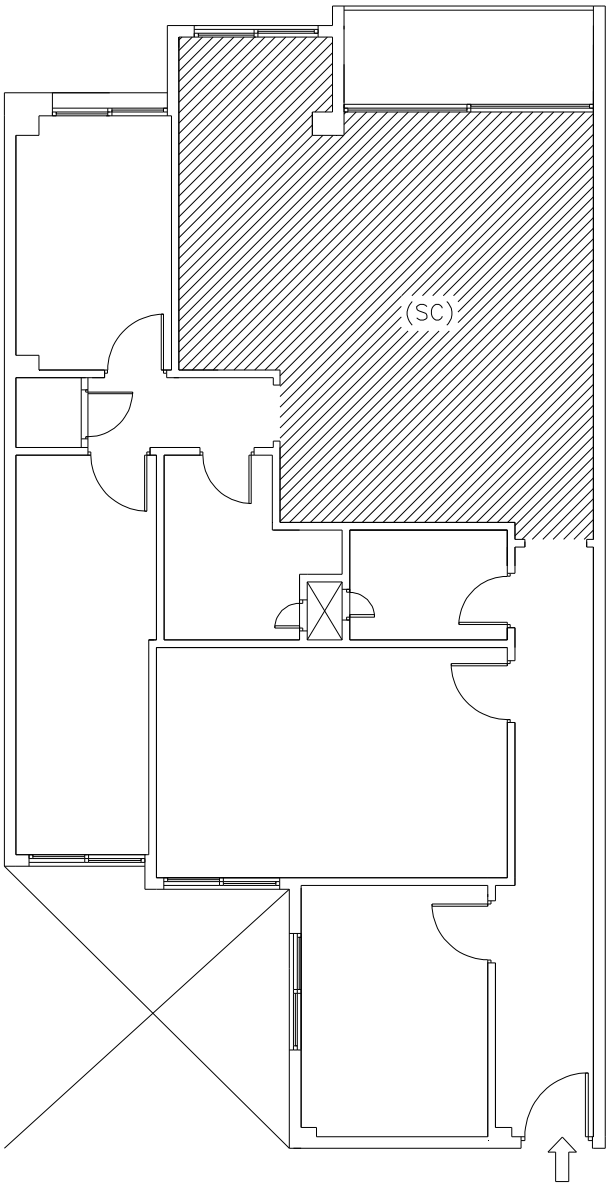
8.5 Terminaciones y Acabados (SALÓN-COMEDOR) (SC)

Fotografías





Plano de Situación.



ACABADOS.

PAVIMENTOS: Baldosas de gres porcelánico.

PAREDES: Pintura plástica gotelé.

TECHOS: Cielo raso, enlucido y pintura plástica lisa.

CARPINTERÍA: Exterior Aluminio puerta corredera (vidrio simple)
Interior Madera.

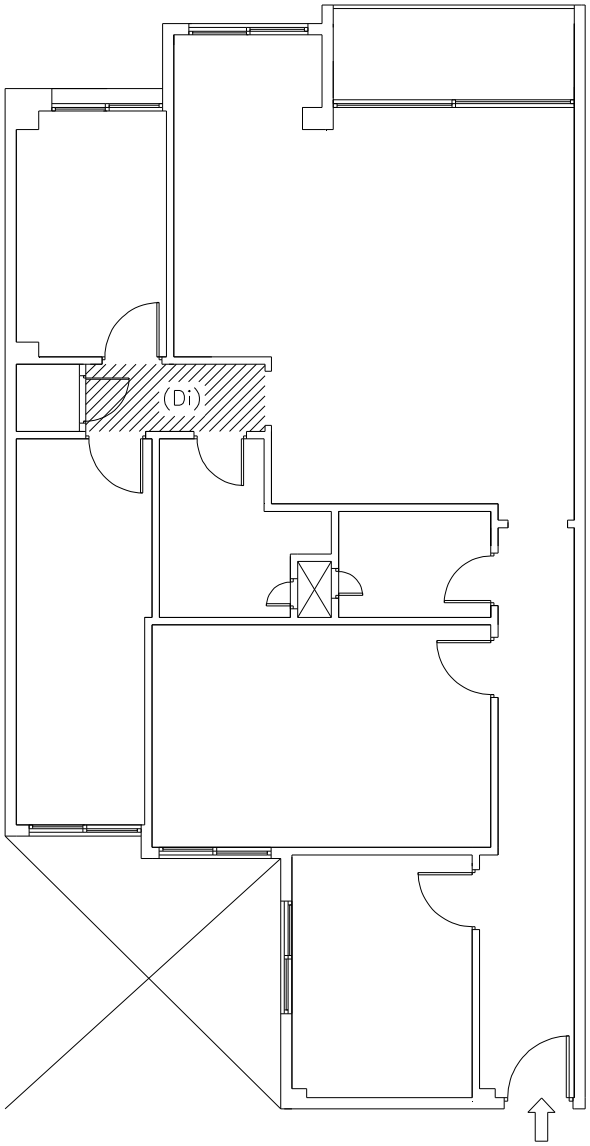
Altura Libre (H_L): 2,60 m.

8.6 Terminaciones y Acabados (DISTRIBUIDOR) (D)

Fotografía



Plano de Situación.



ACABADOS.

PAVIMENTOS: Baldosas de gres porcelánico.

PAREDES: Pintura plástica gotelé.

TECHOS: Cielo raso, enlucido y pintura plástica lisa.

CARPINTERÍA: Interior Madera.

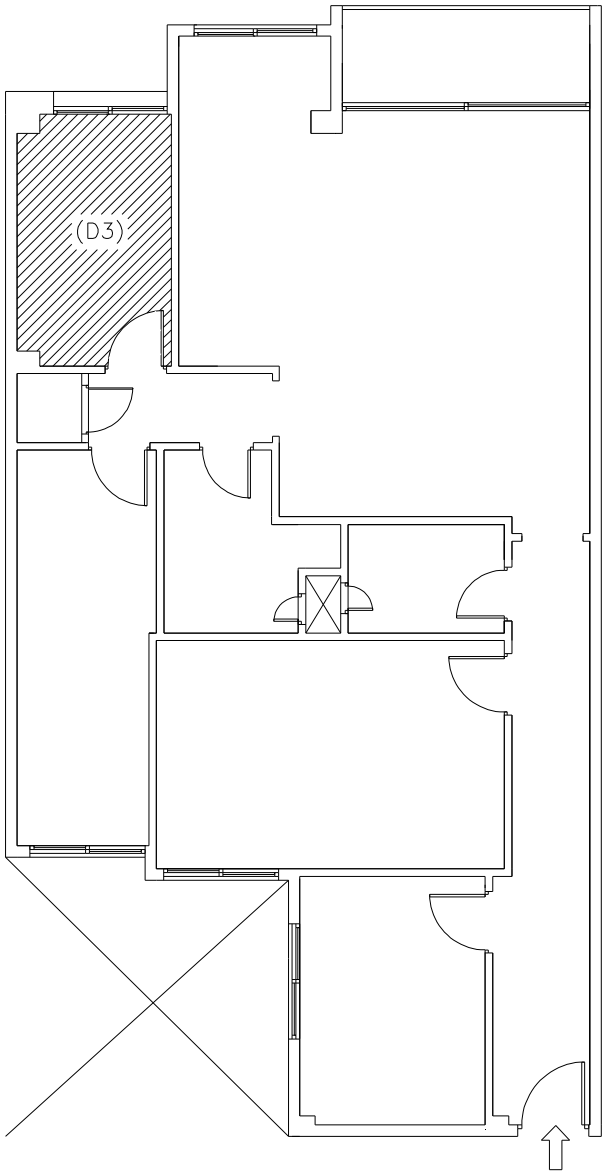
Altura Libre (H_L): 2,60 m.

8.7 Terminaciones y Acabados (DORMITORIO 3) (D3)

Fotografía



Plano de Situación.



ACABADOS.

PAVIMENTOS: Baldosas de gres porcelánico.

PAREDES: Pintura plástica gotelé.

TECHOS: Cielo raso, enlucido y pintura plástica gotelé.

CARPINTERÍA: Exterior Aluminio corredera (vidrio simple)
Interior Madera.
Persianas

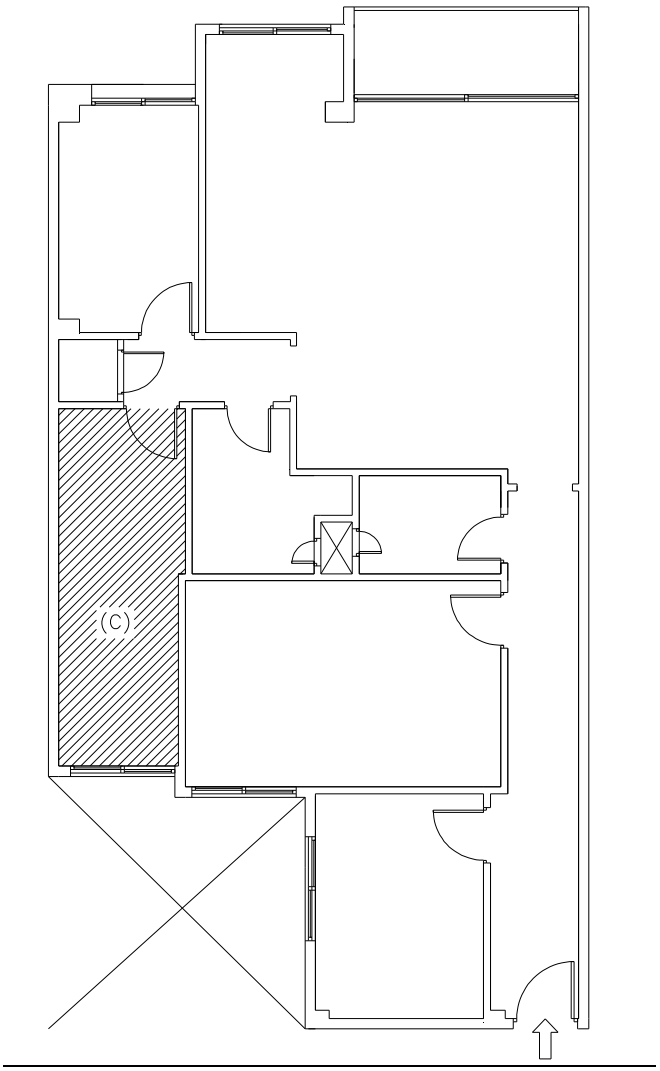
Altura Libre (H_L): 2,60 m.

8.8 Terminaciones y Acabados (COCINA) (C)

Fotografía



Plano de Situación.



ACABADOS.

PAVIMENTOS: Baldosas de gres cerámico.

PAREDES: Alicatado azulejo cerámico (toda la pared)

TECHOS: Falso Techo. Pintura plástica lisa.

CARPINTERÍA: Exterior Aluminio corredera (vidrio simple)
Interior Madera.

Altura Libre (H_L): 2,33 m.

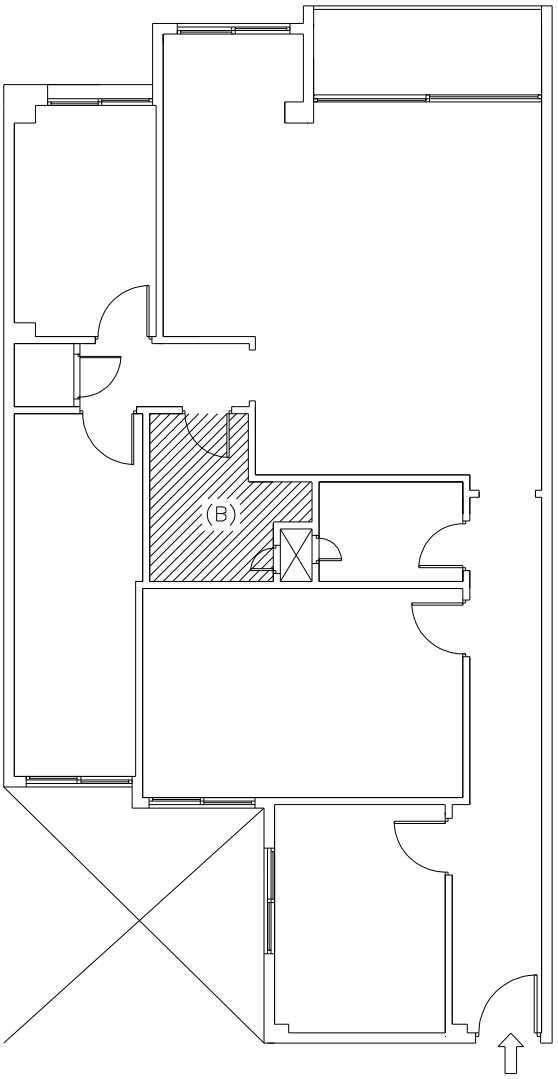
Muebles de cocina altos y bajos madera postformada.
Cocina de gas.
Instalación de AP de cobre y desagües de PVC.

8.9 Terminaciones y Acabados (BAÑO) (B)

Fotografía



Plano de Situación.



ACABADOS.

PAVIMENTOS: Baldosas de gres cerámico.

PAREDES: Alicatado gres cerámico (toda la pared).

TECHOS: Falso Techo. Pintura plástica lisa.

CARPINTERÍA: Exterior Aluminio abatible (vidrio simple).
Interior Madera.

Altura Libre (H_L): 2,24 m.

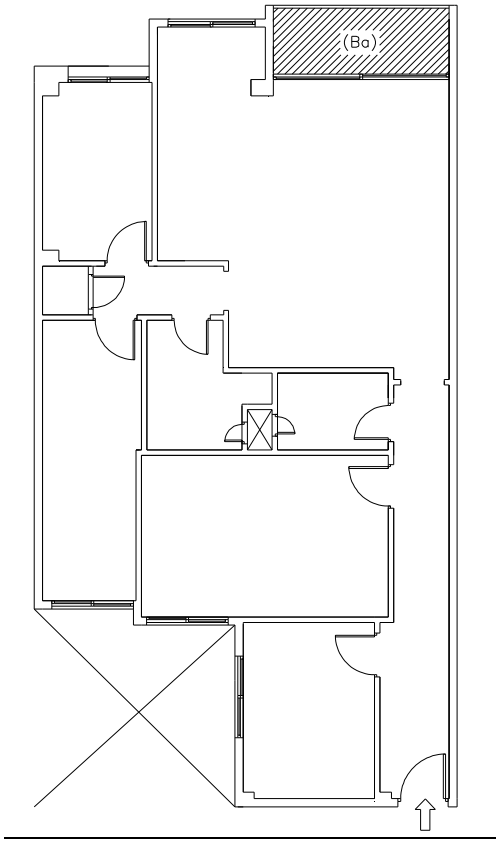
Lavabo con mueble.
Sanitarios Roca.
Instalación de AP de cobre y desagües de PVC.

8.10 Terminaciones y Acabados (BALCÓN) (Ba)

Fotografía



Plano de Situación.



ACABADOS.

PAVIMENTOS: Baldosas de gres porcelánico.

PAREDES: Fachada principal de ladrillo cara vista

CARPINTERÍA: Exterior Aluminio puerta corredera (vidrio simple)

CERRAJERÍA : Hierro tubo hueco

9 OBSERVACIONES.

Vivienda en bloque de edificio plurifamiliar, emplazada en Valencia. Se sitúa en zona consolidada, donde predominan los edificios de viviendas con una antigüedad media de 30-60 años y calidades constructivas de tipo medio. Dispone de muy buenas infraestructuras y servicios en la zona.

A continuación se realiza un estudio de mercado de viviendas de similares características de la zona para realizar una homogeneización de muestras. Si la muestra es mejor que el inmueble a tasar en una característica, se le resta el plus del valor que esa característica representa, y si es peor se le suma.

Otros parámetros que se pueden considerar según el criterio del tasador son el entorno, instalaciones y calidades constructivas.

En otros productos como locales, industrias, oficinas, aparcamientos, suelos, etc., los parámetros de homogeneización serán otros pero las técnicas de homogeneización son las mismas.

10 SITUACIÓN URBANÍSTICA

- Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado por el ayuntamiento con fecha de aprobación el 28 de diciembre de 1.988 y publicado en el BOE y BOP el 14 de enero de 1.989

  Suelo Urbano.

  Clasificación Urbanística: ENS-1 (Ensanche).

  COMENTARIO.
  Uso vivienda en área urbana consolidada conforme a la Normativa vigente. Residencial Plurifamiliar. El edificio NO está protegido.

11 HOMOGENEIZACIÓN DE MUESTRAS

Vivienda nº 1:
Ubicación VALENCIA – Avda. Dr. Waksman
Descripción Vivienda plurifamiliar, 35 años, 3 dormitorios, 1 baño
Precio 114.900 € Superficie 85 m^2 Unit.: 1.352 €/m^2

Vivienda nº 2:
Ubicación VALENCIA Pl. Poeta Badenes
Descripción Vivienda plurifamiliar, 60 años, 3 dormitorios, 1 baño
Precio 113.500 € Superficie 96 m^2 Unit.: 1.182 €/m^2

Vivienda nº 3:
Ubicación VALENCIA – Avda. Dr. Waksman, 30
Descripción Vivienda plurifamiliar, 50 años, 2 dormitorios, 1 baño
Precio 118.000 € Superficie 90 m^2 Unit.: 1.311 €/m^2

Vivienda nº 4:
Ubicación VALENCIA – Avda. Ausias March
Descripción Vivienda plurifamiliar, 45 años, 4 dormitorios, 1 baño
Precio 109.000 € Superficie 82 m^2 Unit.: 1.329 €/m^2

Vivienda nº 5:
Ubicación VALENCIA – C/ Rubén Vela, 15
Descripción Vivienda plurifamiliar, 34 años, 4 dormitorios, 2 baños
Precio 135.000 € Superficie 97 m^2 Unit.: 1.391 €/m^2

Vivienda nº 6:
Ubicación VALENCIA – C/ Planas
Descripción Vivienda plurifamiliar, 60 años, 3 dormitorios, 1 baño
Precio 99.000 € Superficie 77 m^2 Unit.: 1.285 €/m^2

Vivienda nº 7:
Ubicación VALENCIA – Avda. Dr. Waksman
Descripción Vivienda plurifamiliar, 30 años, 4 dormitorios, 2 baños
Precio 198.000 € Superficie 137 m^2 Unit.: 1.445 €/m^2

Vivienda nº 8:
Ubicación VALENCIA – C/ Rubén Vela
Descripción Vivienda plurifamiliar, 50 años, 3 dormitorios, 2 baños
Precio 160.000 € Superficie 117 m^2 Unit.: 1.367 €/m^2

MUESTRAS	VALOR UNITARIO
1	**1.352 €/m^2**
2	**1.182 €/m^2**
3	**1.311 €/m^2**
4	**1.329 €/m^2**
5	**1.391 €/m^2**
6	**1.285 €/m^2**
7	**1.445 €/m^2**
8	**1.367 €/m^2**
VALOR MEDIO	**1.332,75 €/m^2**

12 CALCULO DE VALORES

VIVIENDA EN PLANTA 3ª :

El valor medio de repercusión del suelo por m2 en el Distrito de Quatre Carreres, en octubre de 2.020 es de **1.681 €/m^2**

Para el barrio de En Corts, al que pertenece la avda. Dr. Waksman nº 29, es de **1.416 €/m^2**, según la metodología de Informe de Precios para una estimación mensual del precio promedio residencial.

El módulo básico de ejecución, vigente desde julio de 2.019 y válido para noviembre de 2.020, es de **605 €/m^2.**

Para edificaciones con esas características tenemos un Coste Unitario de Ejecución de **589,12 €/m^2.**



A este valor habría que añadirle los correspondientes coeficientes correctores del suelo:

- <u>Coeficientes de actualización</u>

  Se aplica el coeficiente de actualización que la Ley de Presupuestos Generales del Estado establece para cada año.

AÑOS	**1994/96**	**1990/93**	**1997**	**1998**	**1999**	**2000/09**	**2010**	**2011/16**	**2017/20**
coeficiente	1,05	1,035	1,026	1,021	1,018	1,02	1,01	1,00	1,00

Para el año 2.020 el coeficiente de actualización es **1**

- Coeficiente fachada a varias vías públicas.

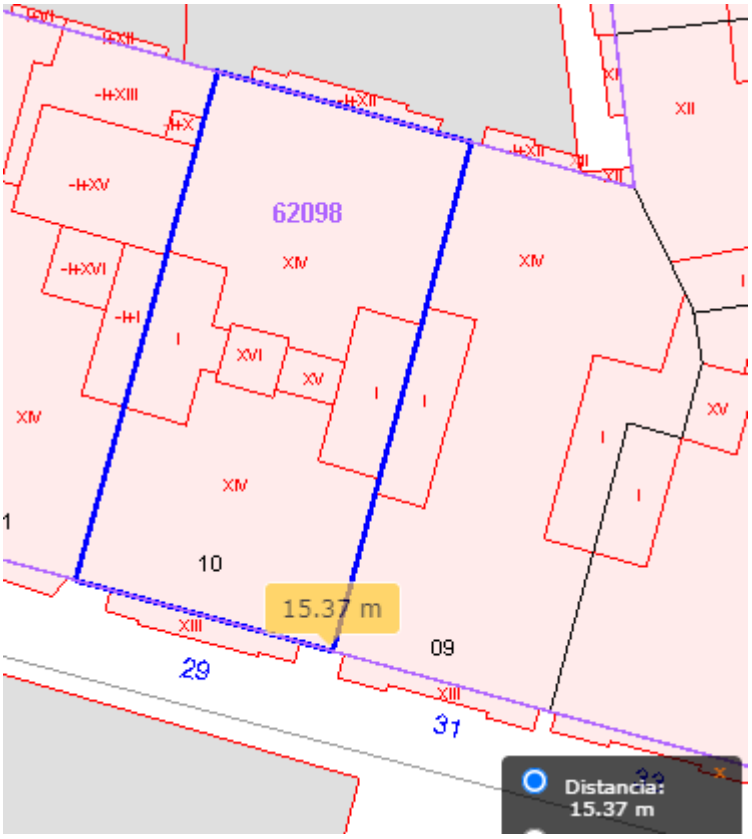
  Parcela con dos fachadas a vía pública, formando esquina : *coef. 1,10*.
  El edificio cuenta con una única fachada a vía pública, por lo que no es el caso.

  Parcela con tres fachadas a vía pública, formando esquina : *coef. 1,15*.
  El edificio cuenta con una única fachada a vía pública, por lo que no es el caso.

- Coeficiente longitud de fachada.

  Longitud de fachada de la parcela inferior a la mínima establecida por el planeamiento: *coeficiente 0,60 a 1,00.*

  Medido en catastro tenemos una longitud de fachada de: 15,37 m.



  Según el Informe Urbanístico del ayuntamiento de Valencia, en esa zona tendremos una longitud mínima de fachada de 8,00 m.

AJUNTAMENT DE VALENCIA
Área de Desarrollo Urbano y Vivienda
Servicio de Planeamiento

INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

DATOS CATASTRALES

Ref. Catastral	Ref. Plano	Calle	Número
6209810	YJ2760G	DOCTOR WAKSMAN	29

PARTICIÓN URBANÍSTICA:

Superficie gráfica (m²)	Número de partes	Subparcela	Superf. subparcela (m²)	Hoja(s) Serie C
461.99	1	1	461.99	40

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

DOCUMENTO URBANÍSTICO:

P.G.O.U. / C. Ensanche	Instrumento de Desarrollo
BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993	-----

CLASIFICACIÓN:

Clasificación del Suelo	Sistema General
(SU)Suelo Urbano	

CALIFICACIÓN:

Calificación Urbanística
(ENS-1)Ensanche

Uso Global o Dominante	Usos Permitidos y Prohibidos	Elementos Protegidos
(Rpf.)Residencial plurifamiliar	Art. 6.17 Norm. Urb.	-----

USOS:

Uso Específico	Usos Permitidos y Prohibidos
-----	-----

CONDICIONES DE PARCELA (Art. 6.18 Norm. Urb.):

Sup. Mín (m²)	Fach. Mín (m)	Rectángulo Inscrito (m)	Ángulo Linderos (g. sexag)	Ocupación	Agregación Obligatoria	Alineaciones y prof. edif.
100.00	8.00	8 x 10	80	-----	Art. 5.7 NN.UU PGOU	Informe Líneas

Ud. ejecución / Área reparto

Por lo que 15,37 m. ≰ 8,00 m., por lo que no es el caso.

- <u>Coeficientes de superficie distinta a la mínima establecida en el planeamiento.</u>

  Superficie distinta a la mínima. En parcela ordenada para edificación abierta con superficie (S) distinta de la mínima (SM) establecida en el planeamiento o, en su defecto, por la costumbre, se podrán aplicar los siguientes coeficientes:

  0,80 si S/SM < 1
  1,00 si 1 ≤ S/SM ≤ 2
  0,70 si 2 > S/SM

  Según el Informe Urbanístico del ayuntamiento de Valencia, tenemos una superficie de parcela de 461,99 m^2

  Según el Informe Urbanístico del ayuntamiento de Valencia, en esa zona tendremos una superficie mínima de parcela de 100,00 m^2.

AJUNTAMENT DE VALENCIA
Área de Desarrollo Urbano y Vivienda
Servicio de Planeamiento

INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

DATOS CATASTRALES

Ref. Catastral	Ref. Plano	Calle	Número
6209810	YJ2760G	DOCTOR WAKSMAN	29

PARTICIÓN URBANÍSTICA:

Superficie gráfica (m²)	Número de partes	Subparcela	Superf. subparcela (m²)	Hoja(s) Serie C
461.99	1	1	461.99	40

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

DOCUMENTO URBANÍSTICO:

P.G.O.U. / D. Enores	Instrumento de Desarrollo
BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993	-----

CLASIFICACIÓN:

Clasificación del Suelo	Sistema General
(SU)Suelo Urbano	

CALIFICACIÓN:

Calificación Urbanística
(ENS-1)Ensanche

Uso Global o Dominante	Usos Permitidos y Prohibidos	Elementos Protegidos
(Rpf.)Residencial plurifamiliar	Art. 6.17 Norm. Urb.	-----

USOS:

Uso Específico	Usos Permitidos y Prohibidos
-----	-----

CONDICIONES DE PARCELA (Art. 6.18 Norm. Urb.):

Sup. Mín (m²)	Fach. Mín (m)	Rectángulo Inscrito (m)	Ángulo Lindes (g. sexa)	Ocupación	Agregación Obligatoria	Alineaciones y prof. edif.
100.00	8.00	8 x 10	80	-----	Art. 5.7 NN.UU PGOU	Informe Líneas

Ud. ejecución / Área reparto

Por tanto S/SM = 461,99 m^2/100 m^2 = 4,62

Por lo que tendremos un coeficiente corrector del suelo de **0,70**

Por tanto el valor de repercusión, ya con los coeficientes establecidos, sería:

V_R = 589,12 €/m^2 x 0,70 = **412,38 €/m²**

El valor de construcción es el valor de repercusión inicial por la superficie construida de la vivienda ⇨ $V_C = V_R \times S$

siendo
V_C : Valor de Construcción
V_R : Valor de Repercusión
S : Superficie Construida

La superficie construida, según datos catastrales, es de **104 m²**

El valor de repercusión inicial era de **1.416 €/m²**

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	6209810YJ2760G0012RX
Localización	AV DR WAKSMAN 29 Es:1 Pl:03 Pt:09 46006 VALENCIA (VALENCIA)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida	104 m^2 ←
Año construcción	1968

Tendremos que ver los coeficientes correctores que podemos tener:

Veamos los coeficientes correctores

- Coeficiente de tipología.

  A los efectos de fijar el valor del Módulo Básico de Construcción (M.B.C.) se aplicarán los valores recogidos en la disposición u Orden Ministerial correspondiente a la fecha de devengo.

  B) TIPOLOGÍA: se aplican los siguientes coeficientes, según tabla:

		Norma 20 Tipología y categoría	RD 1020/93 Coeficiente
1	**USO RESIDENCIAL**		
1	Viviendas colectivas	1.1.2.4	1,00
2	Viviendas unifamiliar aislada o pareada	1.2.1.4	1,25
3	Viviendas unifamiliar en línea o manzana cerrada	1.2.2.4.	1,15
4	Edificación rural (usos exclusivo vivienda)	1.3.1.5.	0,80
5	Edificación rural (anexos)	1.3.2.5.	0,40
6	Garajes, trasteros o locales en estructura (en edificio de viviendas colectivas)	1.1.3.4	0,53
7	Garajes y porches en planta baja (en viv. unifamiliares)	1.2.3.4	0,65
2	**USO INDUSTRIAL**		
1	Nave de almacenamiento	2.1.3.6.	0,35
2	Nave fabricación	2.1.1.5.	0,50
3	Estación de servicio (gasolinera)	2.3.1.5.	1,20
3	**USO OFICINAS**		
1	Oficinas en edificio mixto	3.2.1.6.	1,00
2	Oficinas en edificio exclusivo	3.1.1.5	1,30
3	Banca o seguros	3.3.2.5.	1,70
4	**USO COMERCIAL**		
1	Comercial acondicionado con instalaciones, en edificio mixto	4.1.1.5.	1,05
2	Comercial diáfano sin acondicionar	1.1.3.4.	0,53
3	Comercios en edificio exclusivo	4.2.1.5.	1,40
4	Mercados o supermercados	4.3.2.5.	1,15
5	**USO DEPORTES**		
1	Deportes varios : cubiertos	5.1.1.5.	1,30
2	Vestuario o depuradora ...	5.3.1.5.	0,90
3	Campo de golf	10.3.4.5	0,025
4	Piscinas (descubiertas)	5.2.2.5	0,50
6	**USO ESPECTÁCULOS**		
1	Bar musical-sala de fiesta o discoteca	6.2.2.5.	1,40
2	Cine o teatro	6.3.1.5.	1,60

Por lo que tenemos en nuestro caso:

USO RESIDENCIAL, Viviendas Colectivas.
Coeficiente = **1,00**

- <u>Coeficiente de categoría.</u>

  Según datos del Ministerio de Economía y Hacienda:

  C) CATEGORÍA : Se aplican los siguientes coeficientes:

CATEGORÍAS	Norma 20 R.D. 1020/93	Coeficiente K_N
BAJA	8 - 9	0,60
MEDIA - BAJA	6 - 7	0,80
MEDIA	**4 - 5**	**1,00**
MEDIA - ALTA	3 - 2	1,20
ALTA	1 - 1C	1,40

A tal efecto, se identifica la CATEGORÍA MEDIA con la de las Viviendas Protegidas de Nueva Construcción (antiguas V.P.O.)
En la tabla, se recoge la analogía de cada categoría contemplada con las categorías recogidas en la base de datos catastral, de conformidad con lo dispuesto en la Norma 20 del Real Decreto 1020/93.

En nuestro caso se trata de una categoría MEDIA, por lo que la categoría del cuadro estará entre 4 y 5, por lo que el coeficiente será de **1,00.**

- Coeficiente de antigüedad.

Según datos del Ministerio de Economía y Hacienda:

D) ANTIGÜEDAD : Se aplican los siguientes coeficientes:
D).1 con carácter general:

ANTIGÜEDAD (años)	COEFICIENTE
0-4	1,00
5-9	0,92
10-14	0,85
15-19	0,79
20-29	0,68
30-49	0,52
50-69	0,41
Más de 70	0,32

Se consideran, en cada caso, los AÑOS completos transcurridos desde su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral.

Por lo que para nuestro caso, tenemos una antigüedad de 52 años (1.968), según datos catastrales, por tanto un coeficiente de **0,41.**

- Coeficiente de Estado de conservación.

Según datos del Ministerio de Economía y Hacienda:

Tendremos los siguientes estados de conservación

Normal (construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes):

Coeficiente 1,00.

Regular (construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad):

Coeficiente 0,85.

Deficiente (construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad):

Coeficiente 0,50.

Ruinoso (construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina):

Coeficiente 0,00.

En nuestro caso entiendo que son condiciones Normales (construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes), por lo que el coeficiente sería de **1,00**

Quedan a criterio del perito tasador otros coeficientes de mayorización o minorización por circunstancias no contempladas de forma directa en los anteriores coeficientes del Ministerio.

Tendremos un coeficiente de minorización de **0,90** a consecuencia de la carpintería exterior, que aunque es de aluminio y se encuentra en perfecto estado, no cumple los requisitos para una debida eficiencia energética (el vidrio es simple sin aislamiento).

Por lo que tendremos: Vc = 1.416 €/m^2 x Coef.

Vc = 1.416 €/m^2 x 1,00 x 1,00 x 0,41 x 1,00 x 0,90 = **522,50 €/m^2**

Valor del inmueble

El valor del inmueble viene definido por la siguiente fórmula:

Vi = (Vsuelo + Vconstrucción) x Coef. por Gastos y Beneficios de Promoción (Kp) x S

- Coeficiente por Gastos y Beneficios de Promoción.

  Se establecen los siguientes coeficientes por gastos y beneficios de promoción (Kp):

- Con carácter general: 1,40

- Para los usos “Residencial colectiva”: 1,00
  No obstante, dicho coeficiente podrá tomar, motivadamente, otros valores, en función de las características específicas del producto inmobiliario.

  Por lo tanto, en nuestro caso tendremos una Kp = 1,40.

Por lo que tenemos:

Vi = (Vs + Vc) x Kp = (412,38 €/m^2 + 522,50 €/m^2) x 1,40 x 104,00 m^2 =

136.118,53 €.

Valor unitario

Vu = Vi / S = 136.118,53 € / 104,00 m^2

VALOR UNITARIO TOTAL = 1.308,83 €/m^2

NOTA: Valor dentro de la media de homogeneización de la zona.

13 VALORACIÓN

VALORACIÓN DEL INMUEBLE: 136.118,53 €.

OBSERVACIONES:

El valor de los distintos coeficientes correctores y su campo de aplicación vienen recogidos en las Normas Técnicas d Valoración, publicadas en la página web de la Consellería de Hacienda y Modelo Económico.

El valor de TASACIÓN de la vivienda descrita anteriormente asciende a la cantidad de -------- **CIENTO TREINTA Y SEIS MIL CIENTO DIECIOCHO EUROS CON CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS.- (136.118,53.- €)** --------

Y para que conste y surta los efectos oportunos, emito la presente tasación en Valencia a 23 de Noviembre de 2.020.

----------o0o----------

EL PERITO TASADOR

JOSE ENRIQUE| BACHILLER| ARAIXA

Firmado digitalmente por JOSE ENRIQUE| BACHILLER|ARAIXA
Fecha: 2020.11.23 17:30:19 +01'00'

Fdo.: Jose Enrique Bachiller Araixa
Arquitecto Técnico – Ingeniero de la Edificación