tinsa
by Accumin

Plaza de San Agustín 3, Oficina 2.6 C.P. 18001 Granada
Tlf: 963 258 040 Guardia: 629 634 203 Fax: 902 946 479 Guardia: 958 990 523
JUDICIALES@TINSA.COM

Identificación:

Ntra ref: 573/GR/5472 A

Ejecución de Títulos Judiciales: 214 / 2024 4
Juzgado: Granada - 18 - 1ª Instancia

Fecha de informe: 30 de junio de 2025

Objeto de la tasación:

Se solicita por el Juzgado de referencia valoración de VIVIENDA, en Granada, C/Escultor López Azaustre, 6. es:C, pl:3: pt:D, CP-18006. Finca registral 70459 del Registro de la Propiedad número 3 de Granada. Referencia catastral: 6531401VG4163B0143MO

Criterios generales de valoración:

Dada su finalidad, esta valoración NO CUMPLE la orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles, aunque se realiza siguiendo sus recomendaciones.
Para calcular el valor por Comparación se seguirán las siguientes reglas generales:
a) Se establecerán las cualidades y características del inmueble tasado que influyan en su valor.
b) Se analizará el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones obtenidas sobre transacciones reales u ofertas existentes (apropiadamente corregidas en su caso), se obtendrán precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.
c) Se seleccionará entre los precios obtenidos tras este análisis, una muestra representativa, a la que se aplicará la homogeneización.

Metodología a emplear

La metodología utilizada para efectuar la valoración, aplica los cálculos necesarios para determinar el Valor de Mercado utilizando el Método de Comparación, consistente en analizar el mercado, obtener una muestra de testigos representativa y determinar, un valor unitario aplicable al inmueble a valorar.
La Comparación se realiza con inmuebles que son similares o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin.
La Homogeneización es un procedimiento por el cual se analizan dichas características en relación con los otros comparables, con el objeto de deducir un precio de compraventa o Valor de Mercado y se realiza en base a la experiencia adquirida en la práctica de la valoración.

Observaciones, advertencias y condicionantes

Se advierte que no se ha realizado visita del interior del inmueble, por lo que tanto las superficies como las demás características del inmueble adoptadas, son las descritas en la documentación aportada. Además no se ha realizado ninguna comprobación física, registral ni arrendaticia. Cualquier diferencia entre los datos aportados y los reales puede suponer variaciones significativas en el valor de mercado.
Ya que no se ha tenido acceso al interior del inmueble, se consideran tanto sus calidades como su estado de conservación en función del aspecto exterior que éste presente.

Descripción de la actuación:

Para la realización de este informe pericial:

- Se ha empleado la documentación obrante en los autos.

Resumen valoración:

Valor Total de Tasación:	**279.264,31 €**

doscientos setenta y nueve mil doscientos sesenta y cuatro euros con treinta y un céntimos

Para más detalle de la valoración véase fichas anejas.

Ratificación del informe:

Este es el informe que emite el firmante, del que se ratifica en todo su contenido y firma con S.Sª.

Perito: Emilia Delgado Contreras

Ntra ref: 573/GR/5472 A	Ejecución de Títulos Judiciales: 214 / 2024	Juzgado: Granada - 18 - 1ª Instancia

1. - SITUACIÓN Y ENTORNO



PROVINCIA	**Granada**
LOCALIDAD	**Granada**
CODIGO POSTAL	**18006**
DIRECCIÓN	**C/Escultor López Azaustre, 6. es:C, pl:3: pt:D**

FOTOS DEL ENTORNO Y DEL INMUEBLE



CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO:

TIPO DE NUCLEO:	**Urbano**
ACTIVIDAD DOMINANTE:	**Residencial**
NIVEL DE RENTA:	**Medio**
GRADO DE CONSOLIDACION:	**100 %**
ANTIGÜEDAD MEDIA DE LOS EDIFICIOS DEL ENTORNO:	**40 años**
RASGOS URBANOS, TIPIFICACION:	**Vivienda plurifamiliar**

2. - EDIFICIO ANALIZADO

TIPOLOGIA	ESTADO-CONSERVACION
Vivienda plurifamiliar	**Bueno**
USO DEL EDIFICIO	CALIDADES
Residencial	**Medias**
ANTIGÜEDAD APROXIMADA	SITUACION DE LA VIVIENDA EN EL EDIFICIO
41 años	**Tercera planta**



3. - INMUEBLE ANALIZADO

TIPOLOGIA DEL INMUEBLE VALORADO	**VIVIENDA**
PROGRAMA	**Varias dependencias**
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	**89,35**
VIVIENDA (m²)	
Otros elementos (anejos)	Plaza de aparcamiento
SUPERFICIE CONSTRUIDA otros elementos (m²)	20,10

4. -OBSERVACIONES

5. - ANÁLISIS DEL MERCADO

FECHA	CÓDIGO POSTAL	DIRECCIÓN	SUPERFICIE		DORMITORIOS	BAÑOS	ANTIGÜEDAD	ASCENSOR	ESTADO	INMUEBLE EN VENTA	
			SUPERFICIE UTIL (m²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)						OFERTA EN VENTA (€)	VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m²)
30/06/2025	18006	Zaidín	120,00	**130,00**	3	1	40	Sí	Bueno	**395.000,00**	3.099,23
30/06/2025	18006	Isla Cristina	80,00	**92,00**	2	1	37	Sí	Bueno	**249.000,00**	2.814,78
30/06/2025	18006	Escultor Navas Parejo	89,00	**110,00**	3	2	40	Sí	Bueno	**312.000,00**	2.893,09
30/06/2025	18006	Escultor López Azaustre	110,00	**115,00**	4	2	41	Sí	Bueno	**325.000,00**	2.882,61
30/06/2025	18006	Gonzalo Jiménez de Quesada	108,00	**124,00**	3	2	39	Sí	Bueno	**312.000,00**	2.767,74
30/06/2025	18006	Andrea Navagiero, 6	101,00	**116,00**	4	2	40	Sí	Bueno	**449.000,00**	2.893,09

COMENTARIOS SOBRE LOS INMUEBLES COMPARABLES

Los testigos utilizados son parecidos en cuanto a situación, infraestructuras, comunicaciones, dotaciones, etc

CRITERIOS DE HOMOGENIZACIÓN

Las principales variables características consideradas para la homogenización de los valores de mercado obtenidos a partir de los testigos, son de mayor a menor importancia: **Situación , superficie, edad, programa, estado de conservación, ascensor...etc.**

Para establecer los valores unitarios de mercado, se ha calculado el promedio ponderado corregido de cada una de las variables características anteriormente mencionadas, aplicando los coeficientes correctores resultantes a cada uno de los precios, lo que permite determinar la banda de valores de mercado de la vivienda estudiada.

VALORES DE MERCADO DEL INMUEBLE

BANDA DE VALORES UNITARIOS DE MERCADO (€/m²) :	2.767,40	-	3.483,62
VALOR DE MERCADO EN VENTA (€) :	**279.264,31**		

En relación a los datos de carácter personal deberán ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia (ex Ley Orgánica 15/99, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal).

tinsa
by Accumin

Plaza de San Agustín 3, Oficina 2.6 C.P. 18001 Granada
Tlf: 963 258 040 Guardia: 629 634 203 Fax: 902 946 479 Guardia: 958 990 523
JUDICIALES@TINSA.COM

Identificación:

Ntra ref: 573/GR/5472 B

Ejecución de Títulos Judiciales: 214 / 2024 4
Juzgado: Granada - 18 - 1ª Instancia

Fecha de informe: 30 de junio de 2025

Objeto de la tasación:

Se solicita por el Juzgado de referencia valoración de VIVIENDA, en La Zubia, Pl. de la Cruz 1, pl: 2, CP-18140. Finca registral 8598 del Registro de la Propiedad de La Zubia. Referencia castatral: 8487008VG4088A0004ES

Criterios generales de valoración:

Dada su finalidad, esta valoración NO CUMPLE la orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles, aunque se realiza siguiendo sus recomendaciones.
Para calcular el valor por Comparación se seguirán las siguientes reglas generales:
a) Se establecerán las cualidades y características del inmueble tasado que influyan en su valor.
b) Se analizará el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones obtenidas sobre transacciones reales u ofertas existentes (apropiadamente corregidas en su caso), se obtendrán precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.
c) Se seleccionará entre los precios obtenidos tras este análisis, una muestra representativa, a la que se aplicará la homogeneización.

Metodología a emplear

La metodología utilizada para efectuar la valoración, aplica los cálculos necesarios para determinar el Valor de Mercado utilizando el Método de Comparación, consistente en analizar el mercado, obtener una muestra de testigos representativa y determinar, un valor unitario aplicable al inmueble a valorar.
La Comparación se realiza con inmuebles que son similares o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin.
La Homogeneización es un procedimiento por el cual se analizan dichas características en relación con los otros comparables, con el objeto de deducir un precio de compraventa o Valor de Mercado y se realiza en base a la experiencia adquirida en la práctica de la valoración.

Observaciones, advertencias y condicionantes

Se advierte que no se ha realizado visita del interior del inmueble, por lo que tanto las superficies como las demás características del inmueble adoptadas, son las descritas en la documentación aportada. Además no se ha realizado ninguna comprobación física, registral ni arrendaticia. Cualquier diferencia entre los datos aportados y los reales puede suponer variaciones significativas en el valor de mercado.
Ya que no se ha tenido acceso al interior del inmueble, se consideran tanto sus calidades como su estado de conservación en función del aspecto exterior que éste presente.

Descripción de la actuación:

Para la realización de este informe pericial:

- Se ha empleado la documentación obrante en los autos.

Resumen valoración:

Valor Total de Tasación:	**169.087,85 €**

ciento sesenta y nueve mil ochenta y siete euros con ochenta y cinco euros

Para más detalle de la valoración véase fichas anejas.

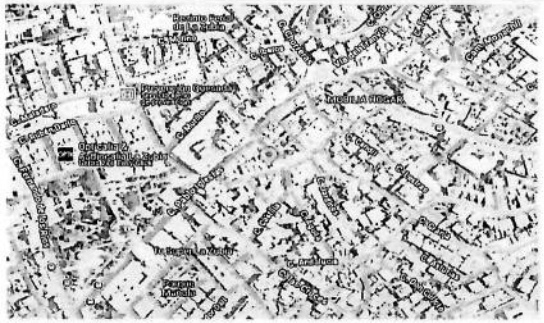
Ratificación del informe:

Este es el informe que emite el firmante, del que se ratifica en todo su contenido y firma con S.Sª.



Perito: Emilia Delgado Contreras

1. - SITUACIÓN Y ENTORNO



PROVINCIA
Granada
LOCALIDAD
La Zubia
CODIGO POSTAL
18140
DIRECCIÓN
Pl. de la Cruz 1, pl: 2

FOTOS DEL ENTORNO Y DEL INMUEBLE



CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO:	
TIPO DE NUCLEO:	**Urbano**
ACTIVIDAD DOMINANTE:	**Residencial**
NIVEL DE RENTA:	**Medio**
GRADO DE CONSOLIDACION:	**100 %**
ANTIGÜEDAD MEDIA DE LOS EDIFICIOS DEL ENTORNO:	**30 años**
RASGOS URBANOS, TIPIFICACION:	**Vivienda pluirfamiliar**

2. - EDIFICIO ANALIZADO

TIPOLOGIA	ESTADO-CONSERVACION
Viviend plurifamiliar	**Bueno**
USO DEL EDIFICIO	CALIDADES
Residencial con bajo comercial	**Medias**
ANTIGÜEDAD APROXIMADA	SITUACION DE LA VIVIENDA EN EL EDIFICIO
30 años	**Primera planta**



3. - INMUEBLE ANALIZADO

TIPOLOGIA DEL INMUEBLE VALORADO	**VIVIENDA**
PROGRAMA	**Varias dependencias y servicios**
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	**85,29**
VIVIENDA (m²)	
Otros elementos (anejos)	
SUPERFICIE CONSTRUIDA otros elementos (m²)	

4. -OBSERVACIONES

5. - ANÁLISIS DEL MERCADO

FECHA	CÓDIGO POSTAL	DIRECCIÓN	SUPERFICIE		DORMITORIOS	BAÑOS	ANTIGÜEDAD	ASCENSOR	ESTADO	INMUEBLE EN VENTA	
			SUPERFICIE UTIL (m²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)						OFERTA EN VENTA (€)	VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m²)
30/06/2025	18140	C/Golondrina	62,00	**66,00**	2	1	19	Sí	Bueno	**125.000,00**	1.897,62
30/06/2025	18140	C/Eras altas	62,00	**72,00**	2	1	20	Sí	Bueno	**130.000,00**	1.841,67
30/06/2025	18140	La Zubia	64,00	**75,00**	1	1	16	Sí	Bueno	**135.000,00**	1.836,00
30/06/2025	18140	C/Luís Cernuda	61,00	**70,00**	2	1	30	Sí	Bueno	**134.900,00**	1.965,68
30/06/2025	18140	La Zubia	59,00	**69,00**	2	1	16	Sí	Bueno	**149.900,00**	2.129,01
30/06/2025	18140	C/Río Darro	70,00	**77,00**	2	1	20	Sí	Bueno	**155.000,00**	1.972,73

COMENTARIOS SOBRE LOS INMUEBLES COMPARABLES

Los testigos utilizados son parecidos en cuanto a situación, infraestructuras, comunicaciones, dotaciones, etc

CRITERIOS DE HOMOGENIZACIÓN

Las principales variables características consideradas para la homogenización de los valores de mercado obtenidos a partir de los testigos, son de mayor a menor importancia: **Situación , superficie, edad, programa, estado de conservación, ascensor...etc.**

Para establecer los valores unitarios de mercado, se ha calculado el promedio ponderado corregido de cada una de las variables características anteriormente mencionadas, aplicando los coeficientes correctores resultantes a cada uno de los precios, lo que permite determinar la banda de valores de mercado de la vivienda estudiada.

VALORES DE MERCADO DEL INMUEBLE

BANDA DE VALORES UNITARIOS DE MERCADO (€/m²) : 1.836,00 - 2.129,01

VALOR DE MERCADO EN VENTA (€) : 169.087,85

tinsa
by Accumin

Plaza de San Agustín 3, Oficina 2.6 C.P. 18001 Granada
Tlf: 963 258 040 Guardia: 629 634 203 Fax: 902 946 479 Guardia: 958 990 523
JUDICIALES@TINSA.COM

Identificación:

Ntra ref: 573/GR/5472 C
Ejecución de Títulos Judiciales: 214 / 2024 4
Juzgado: Granada - 18 - 1ª Instancia

Fecha de informe: 30 de junio de 2025

Objeto de la tasación:

Se solicita por el Juzgado de referencia valoración de VIVIENDA, en La Zubia, Pl. de la Cruz 1, pl: 1, CP-18140. Finca registral 8596 del Registro de la Propiedad de La Zubia. Referencia castatral: 8487008VG4088A0002QP

Criterios generales de valoración:

Dada su finalidad, esta valoración NO CUMPLE la orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles, aunque se realiza siguiendo sus recomendaciones.
Para calcular el valor por Comparación se seguirán las siguientes reglas generales:
a) Se establecerán las cualidades y características del inmueble tasado que influyan en su valor.
b) Se analizará el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones obtenidas sobre transacciones reales u ofertas existentes (apropiadamente corregidas en su caso), se obtendrán precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.
c) Se seleccionará entre los precios obtenidos tras este análisis, una muestra representativa, a la que se aplicará la homogeneización.

Metodología a emplear

La metodología utilizada para efectuar la valoración, aplica los cálculos necesarios para determinar el Valor de Mercado utilizando el Método de Comparación, consistente en analizar el mercado, obtener una muestra de testigos representativa y determinar, un valor unitario aplicable al inmueble a valorar.
La Comparación se realiza con inmuebles que son similares o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin.
La Homogeneización es un procedimiento por el cual se analizan dichas características en relación con los otros comparables, con el objeto de deducir un precio de compraventa o Valor de Mercado y se realiza en base a la experiencia adquirida en la práctica de la valoración.

Observaciones, advertencias y condicionantes

Se advierte que no se ha realizado visita del interior del inmueble, por lo que tanto las superficies como las demás características del inmueble adoptadas, son las descritas en la documentación aportada. Además no se ha realizado ninguna comprobación física, registral ni arrendaticia. Cualquier diferencia entre los datos aportados y los reales puede suponer variaciones significativas en el valor de mercado.
Ya que no se ha tenido acceso al interior del inmueble, se consideran tanto sus calidades como su estado de conservación en función del aspecto exterior que éste presente.

Descripción de la actuación:

Para la realización de este informe pericial:

- Se ha empleado la documentación obrante en los autos.

Resumen valoración:

Valor Total de Tasación:	**82.194,66 €**

ochenta y dos mil ciento noventa y cuatro euros con setenta y seis céntimos

Para más detalle de la valoración véase fichas anejas.

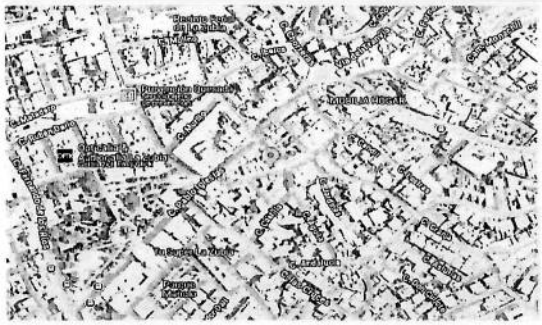
Ratificación del informe:

Este es el informe que emite el firmante, del que se ratifica en todo su contenido y firma con S.Sª.



Perito: Emilia Delgado Contreras

1. - SITUACIÓN Y ENTORNO



PROVINCIA
Granada
LOCALIDAD
La Zubia
CODIGO POSTAL
18140
DIRECCIÓN
Pl. de la Cruz 1, pl: 1

FOTOS DEL ENTORNO Y DEL INMUEBLE



CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO:	
TIPO DE NUCLEO:	**Urbano**
ACTIVIDAD DOMINANTE:	**Residencial**
NIVEL DE RENTA:	**Medio**
GRADO DE CONSOLIDACION:	**100 %**
ANTIGÜEDAD MEDIA DE LOS EDIFICIOS DEL ENTORNO:	**30 años**
RASGOS URBANOS, TIPIFICACION:	**Vivienda pluirfamiliar**

2. - EDIFICIO ANALIZADO

TIPOLOGIA	ESTADO-CONSERVACION
Viviend plurifamiliar	**Bueno**
USO DEL EDIFICIO	CALIDADES
Residencial con bajo comercial	**Medias**
ANTIGÜEDAD APROXIMADA	SITUACION DE LA VIVIENDA EN EL EDIFICIO
30 años	**Primera planta**



3. - INMUEBLE ANALIZADO

TIPOLOGIA DEL INMUEBLE VALORADO	**VIVIENDA**
PROGRAMA	**Varias dependencias y servicios**
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	**41,46**
VIVIENDA (m²)	
Otros elementos (anejos)	Terraza
SUPERFICIE CONSTRUIDA otros elementos (m²)	

4. -OBSERVACIONES

5. - ANÁLISIS DEL MERCADO

FECHA	CÓDIGO POSTAL	DIRECCIÓN	SUPERFICIE		DORMITORIOS	BAÑOS	ANTIGÜEDAD	ASCENSOR	ESTADO	INMUEBLE EN VENTA	
			SUPERFICIE UTIL (m²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)						OFERTA EN VENTA (€)	VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m²)
30/06/2025	18140	C/Golondrina	62,00	**66,00**	2	1	19	Sí	Bueno	**125.000,00**	1.897,62
30/06/2025	18140	C/Luís Cernuda	61,00	**70,00**	2	1	30	Sí	Bueno	**134.900,00**	1.965,68
30/06/2025	18140	La Zubia	64,00	**75,00**	1	1	16	Sí	Bueno	**135.000,00**	1.836,00
30/06/2025	18140	C/Río Darro	70,00	**77,00**	2	1	20	Sí	Bueno	**155.000,00**	1.972,73
30/06/2025	18140	C/Eras altas	62,00	**72,00**	2	1	20	Sí	Bueno	**130.000,00**	1.841,67
30/06/2025	18140	La Zubia	59,00	**69,00**	2	1	16	Sí	Bueno	**149.900,00**	2.129,01

COMENTARIOS SOBRE LOS INMUEBLES COMPARABLES

Los testigos utilizados son parecidos en cuanto a situación, infraestructuras, comunicaciones, dotaciones, etc

CRITERIOS DE HOMOGENIZACIÓN

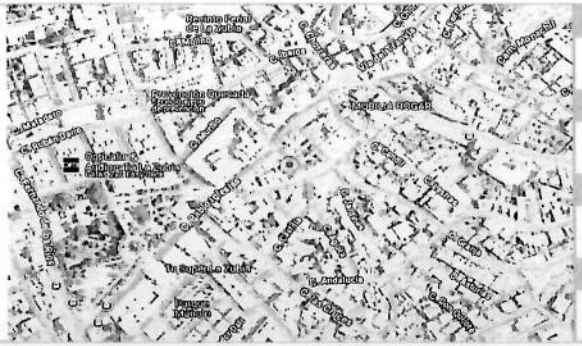
Las principales variables características consideradas para la homogenización de los valores de mercado obtenidos a partir de los testigos, son de mayor a menor importancia: **Situación , superficie, edad, programa, estado de conservación, ascensor...etc.**

Para establecer los valores unitarios de mercado, se ha calculado el promedio ponderado corregido de cada una de las variables características anteriormente mencionadas, aplicando los coeficientes correctores resultantes a cada uno de los precios, lo que permite determinar la banda de valores de mercado de la vivienda estudiada.

VALORES DE MERCADO DEL INMUEBLE

BANDA DE VALORES UNITARIOS DE MERCADO (€/m²) :	1.836,00	-	2.129,01
VALOR DE MERCADO EN VENTA (€) :	**82.194,66**		

1. - SITUACION Y ENTORNO



PROVINCIA
Granada
LOCALIDAD
La Zubia
CÓDIGO POSTAL
18140
DIRECCIÓN
Pl. de la Cruz, 1

FOTOS DEL ENTORNO Y DEL INMUEBLE





1. - CARACTERISTICAS DEL ENTORNO:

TIPO DE NUCLEO:	**Urbano**
ACTIVIDAD DOMINANTE:	**Residencial**
NIVEL DE RENTA:	**Medio**
GRADO DE CONSOLIDACION:	**100%**
ANTIGÜEDAD MEDIA DE LOS EDIFICIOS DEL ENTORNO:	**30 años**
RASGOS URBANOS, TIPIFICACION:	**Vivienda pluirfamiliar**
ATRACTIVO COMERCIAL	**Medio**
DENSIDAD PEATONAL	**Media**

2. - EDIFICIO ANALIZADO

TIPOLOGIA	ANTIGÜEDAD APROXIMADA
Edificio pluirfamiliar con bajo comercial	**30 años**
USO DEL EDIFICIO	
Comercial	

3.- INMUEBLE ANALIZADO

TIPOLOGIA DEL INMUEBLE VALORADO	**LOCAL COMERCIAL**
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	**149,70**
PLANTA BAJA	149,70
PLANTA SÓTANO	0,00
OTRAS PLANTAS	0,00

4.- OBSERVACIONES

Finca registral 8595 del Registro de la Propiedad de La Zubia. Referencia catastral: 8487008VG4088A0001MO

5.- ANALISIS DEL MERCADO

FECHA	CÓDIGO POSTAL	DIRECCIÓN	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE CONSTRUIDA SIN COMUNES (m²)				LONGITUD DE FACHADA (m. aprox.)	DENSIDAD PEATONAL	INMUEBLE EN VENTA	
				Planta baja	Planta sótano	Otras plantas	TOTAL			OFERTA EN VENTA (€)	VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m²)
30/6/25	18140	C/Arenal, 1	Local comercial	70,00	0,00	0,00	**70,00**	10,00	Sí	**60.000,00**	908,57
30/6/25	18140	C/Pintor Joan Miró, 5	Local comercial	228,00	0,00	0,00	**228,00**	30,00	Sí	**275.000,00**	1157,89
30/6/25	18140	C/García Lorca, 20-30	Local comercial	216,00	0,00	0,00	**216,00**	12,00	Sí	**300.000,00**	1333,33
30/6/25	18140	Primero de Mayo, 18	Local comercial	187,00	0,00	0,00	**187,00**	12,00	Sí	**180.000,00**	1039,57
30/6/25	18140	C/Pablo Iglesias	Local comercial	25,00	0,00	0,00	**25,00**	8,00	Sí	**33.900,00**	1247,52
30/6/25	18140	La Zubia	Local comercial	74,00	0,00	0,00	**74,00**	10,00	Sí	**80.000,00**	1059,46

COMENTARIOS SOBRE LOS INMUEBLES COMPARABLES

Los testigos utilizados son parecidos en cuanto a situación, la antigüedad es análoga en todos y la densidad peatonal es similar en ellos.

CRITERIOS DE HOMOGENIZACIÓN

Las principales variables características consideradas para la homogenización de los valores de mercado obtenidos a partir de los testigos, son de mayor a menor importancia: **Situación, superficie en planta baja, densidad peatonal, relación fachada-fondo, polivalencia...etc.**

* Para establecer los valores unitarios de mercado para el total de la superficie, se pondera el precio de venta en función de la superficie de las diferentes plantas, considerando cada una de las variables características anteriormente mencionadas y aplicando los coeficientes correctores resultantes a cada uno de los precios, lo que permite determinar la banda de valores del local estudiado.

VALORES DE MERCADO DEL INMUEBLE

BANDA DE VALORES UNITARIOS PONDERADOS DE MERCADO* (€/m²) : 908,57 - 1.333,33

VALOR DE MERCADO EN VENTA (€) : 167.806,22

No se realiza visita del interior del inmueble, por lo tanto la superficie y características del inmueble adoptadas, son las aportadas por EL JUZGADO. Además no se ha realizado ninguna comprobación física, registral,arrendaticia ni urbanística. Cualquier diferencia en los datos aportados y los reales puede suponer variaciones significativas en el valor de mercado.

1. - SITUACION Y ENTORNO



PROVINCIA
Granada
LOCALIDAD
Granada
CÓDIGO POSTAL
18004
DIRECCIÓN
C/Chueca 3 Es:1 Pl:00 Pt:05

FOTOS DEL ENTORNO Y DEL INMUEBLE





1. - CARACTERISTICAS DEL ENTORNO:

TIPO DE NUCLEO:	**Urbano**
ACTIVIDAD DOMINANTE:	**Residencial**
NIVEL DE RENTA:	**Medio**
GRADO DE CONSOLIDACION:	**100%**
ANTIGÜEDAD MEDIA DE LOS EDIFICIOS DEL ENTORNO:	**60 años**
RASGOS URBANOS, TIPIFICACION:	**Vivienda pluirfamiliar**
ATRACTIVO COMERCIAL	**Medio**
DENSIDAD PEATONAL	**Media**

2. - EDIFICIO ANALIZADO

TIPOLOGIA	ANTIGÜEDAD APROXIMADA
Edificio pluirfamiliar con bajo comercial	**64 años**
USO DEL EDIFICIO	
Residencial con bajo comercial	

3.- INMUEBLE ANALIZADO

TIPOLOGIA DEL INMUEBLE VALORADO	LOCAL COMERCIAL
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	**111,15**
PLANTA BAJA	111,15
PLANTA SÓTANO	0,00
OTRAS PLANTAS	0,00

4.- OBSERVACIONES

Finca registral 72332 del Registro de la Propiedad nº3 de Granada. Referencia catastral: 6639502VG4163H0005HA

5.- ANALISIS DEL MERCADO

FECHA	CÓDIGO POSTAL	DIRECCIÓN	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE CONSTRUIDA SIN COMUNES (m²)				LONGITUD DE FACHADA (m. aprox.)	DENSIDAD PEATONAL	INMUEBLE EN VENTA	
				Planta baja	Planta sótano	Otras plantas	TOTAL			OFERTA EN VENTA (€)	VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m²)
30/6/25	18001	Pl. Campo Verde, 2	Local comercial	264,00	0,00	0,00	**264,00**	10,00	Sí	**395.000,00**	1615,91
30/6/25	18002	C/Gran Capitán	Local comercial	178,00	0,00	0,00	**178,00**	10,00	Sí	**320.000,00**	1725,84
30/6/25	18002	Emperatriz Eugenia	Local comercial	80,00	0,00	0,00	**80,00**	10,00	Sí	**160.000,00**	1800,00
30/6/25	18001	Santa Bárbara, 9	Local comercial	166,00	0,00	0,00	**166,00**	10,00	Sí	**245.000,00**	1593,98
30/6/25	18001	Rector López Argüeta, 23	Local comercial	153,00	0,00	0,00	**153,00**	10,00	Sí	**270.000,00**	1729,41
30/6/25	18002	Solarillo de Gracia, 7	Local comercial	157,00	0,00	0,00	**157,00**	10,00	Sí	**225.000,00**	1547,77

COMENTARIOS SOBRE LOS INMUEBLES COMPARABLES

Los testigos utilizados son parecidos en cuanto a situación, la antigüedad es análoga en todos y la densidad peatonal es similar en ellos.

CRITERIOS DE HOMOGENIZACIÓN

Las principales variables características consideradas para la homogenización de los valores de mercado obtenidos a partir de los testigos, son de mayor a menor importancia: **Situación, superficie en planta baja, densidad peatonal, relación fachada-fondo, polivalencia...etc.**

* Para establecer los valores unitarios de mercado para el total de la superficie, se pondera el precio de venta en función de la superficie de las diferentes plantas, considerando cada una de las variables características anteriormente mencionadas y aplicando los coeficientes correctores resultantes a cada uno de los precios, lo que permite determinar la banda de valores del local estudiado.

VALORES DE MERCADO DEL INMUEBLE

BANDA DE VALORES UNITARIOS PONDERADOS DE MERCADO* (€/m²) : 1.547,77 - 1.800,00

VALOR DE MERCADO EN VENTA (€) : 186.052,32

No se realiza visita del interior del inmueble, por lo tanto la superficie y características del inmueble adoptadas, son las aportadas por EL JUZGADO. Además no se ha realizado ninguna comprobación física, registral,arrendaticia ni urbanística. Cualquier diferencia en los datos aportados y los reales puede suponer variaciones significativas en el valor de mercado.

1. - SITUACION Y ENTORNO



PROVINCIA
Granada
LOCALIDAD
Granada
CÓDIGO POSTAL
18005
DIRECCIÓN
C/San José Baja, 37

FOTOS DEL ENTORNO Y DEL INMUEBLE





1. - CARACTERISTICAS DEL ENTORNO:

TIPO DE NUCLEO:	**Urbano**
ACTIVIDAD DOMINANTE:	**Residencial**
NIVEL DE RENTA:	**Medio**
GRADO DE CONSOLIDACION:	**100%**
ANTIGÜEDAD MEDIA DE LOS EDIFICIOS DEL ENTORNO:	**45 años**
RASGOS URBANOS, TIPIFICACION:	**Vivienda pluirfamiliar**
ATRACTIVO COMERCIAL	**Medio**
DENSIDAD PEATONAL	**Media**

2. - EDIFICIO ANALIZADO

TIPOLOGIA	ANTIGÜEDAD APROXIMADA
Edificio pluirfamiliar con bajo comercial	**45 años**
USO DEL EDIFICIO	
Residencial con bajo comercial	

3.- INMUEBLE ANALIZADO

TIPOLOGIA DEL INMUEBLE VALORADO	**LOCAL COMERCIAL**
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	**60,22**
PLANTA BAJA	60,22
PLANTA SÓTANO	0,00
OTRAS PLANTAS	0,00

4.- OBSERVACIONES

Finca registral 65970 del Registro de la Propiedad nº3 de Granada. Referencia catastral: 6841131VG4164B0091AP

5.- ANALISIS DEL MERCADO

FECHA	CÓDIGO POSTAL	DIRECCIÓN	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE CONSTRUIDA SIN COMUNES (m²)				LONGITUD DE FACHADA (m. aprox.)	DENSIDAD PEATONAL	INMUEBLE EN VENTA	
				Planta baja	Planta sótano	Otras plantas	TOTAL			OFERTA EN VENTA (€)	VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m²)
30/6/25	18001	Pl. Campo Verde, 2	Local comercial	264,00	0,00	0,00	**264,00**	10,00	Sí	**395.000,00**	1585,98
30/6/25	18002	C/Gran Capitán	Local comercial	178,00	0,00	0,00	**178,00**	10,00	Sí	**320.000,00**	1689,89
30/6/25	18002	Emperatriz Eugenia	Local comercial	80,00	0,00	0,00	**80,00**	10,00	Sí	**160.000,00**	1800,00
30/6/25	18001	Santa Bárbara, 9	Local comercial	166,00	0,00	0,00	**166,00**	10,00	Sí	**245.000,00**	1593,98
30/6/25	18001	Rector López Argüeta, 23	Local comercial	153,00	0,00	0,00	**153,00**	10,00	Sí	**270.000,00**	1694,12
30/6/25	18002	Solarillo de Gracia, 7	Local comercial	157,00	0,00	0,00	**157,00**	10,00	Sí	**225.000,00**	1547,77

COMENTARIOS SOBRE LOS INMUEBLES COMPARABLES

Los testigos utilizados son parecidos en cuanto a situación, la antigüedad es análoga en todos y la densidad peatonal es similar en ellos.

CRITERIOS DE HOMOGENIZACIÓN

Las principales variables características consideradas para la homogenización de los valores de mercado obtenidos a partir de los testigos, son de mayor a menor importancia: **Situación, superficie en planta baja, densidad peatonal, relación fachada-fondo, polivalencia...etc.**

* Para establecer los valores unitarios de mercado para el total de la superficie, se pondera el precio de venta en función de la superficie de las diferentes plantas, considerando cada una de las variables características anteriormente mencionadas y aplicando los coeficientes correctores resultantes a cada uno de los precios, lo que permite determinar la banda de valores del local estudiado.

VALORES DE MERCADO DEL INMUEBLE

BANDA DE VALORES UNITARIOS PONDERADOS DE MERCADO* (€/m²) : 1.547,77 - 1.800,00

VALOR DE MERCADO EN VENTA (€) : 100.801,35

No se realiza visita del interior del inmueble, por lo tanto la superficie y características del inmueble adoptadas, son las aportadas por EL JUZGADO. Además no se ha realizado ninguna comprobación física, registral,arrendaticia ni urbanística. Cualquier diferencia en los datos aportados y los reales puede suponer variaciones significativas en el valor de mercado.