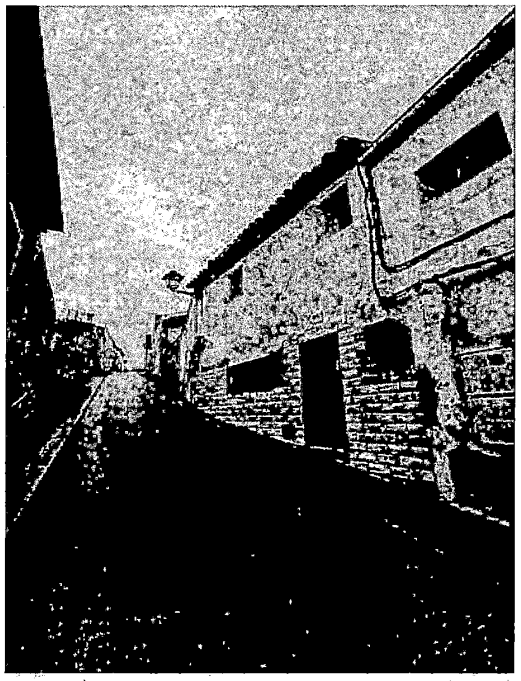
Euroval

Informe de Tasación



Expediente: **42897/2025** (01/08/2025 19:25:18) Su Ref.: **2017-22-062945**
SUMA GESTION TRIBUTARIA (22-4)
C/ HONDA, 2, CP: 03680
ASPE (ALICANTE)

VIVIENDA ADOSADA

Cliente: **SUMA GESTION TRIBUTARIA DIPUTACION DE ALICANTE**
Titular: **N/A**
Fecha: **01/08/2025**
Ubicación: **PICAYO, 23 - PLBAJ**
Población: **SAX**
Provincia: **ALICANTE** C.P.: **03630**

www.euroval.com

Firmado por:
Nombre: SUMA GESTIÓN TRIBUTARIA DIPUTACIÓN DE ALICANTE
Fecha: 18/09/2026

CSV: 021362202645550001260 6 | **Autenticidad verificable mediante CSV en:** https://www.suma.es

Euroval

ÍNDICE

	Páginas
Portada	1
Índice	2
Certificado de tasación	3
Informe tasación	5
- Solicitante y finalidad	
- Identificación y localización del inmueble	
- Comprobaciones y documentación	
- Localidad y entorno	
- Características del edificio	
- Características del inmueble	
- Situación urbanística	
- Protección, tenencia y ocupación	
- Análisis del mercado	
- Cálculo de valores técnicos	
- Condicionantes y advertencias	
- Observaciones y consideraciones finales	
Anexos tasación	
Planos de situación	23
Fotografías	27
Otra documentación	29
Anexos adjuntos	
Anexo 1. Nota simple_03017000189335.pdf	34
Total páginas	37

CSV: 021362202645550012606 | Autenticidad verificable mediante CSV en: https://www.suma.es

CERTIFICADO DE TASACIÓN

EUROVALORACIONES, S.A. Sociedad de tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el código 4388

CERTIFICA

Que de acuerdo a la finalidad, los parámetros, métodos y criterios establecidos en el informe de tasación con número **42897/2025 con Ref.: 2017-22-062945** de fecha **01/08/2025**, realizado por **JOAQUIN MIRA MARTINEZ**, el VALOR DE TASACIÓN del inmueble descrito a continuación, asciende a la cantidad de **14.147,43** Euros (CATORCE MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE CON CUARENTA Y TRES EUROS).

VIVIENDA ADOSADA terminada

SOLICITANTE Y FINALIDAD

SUMA GESTION TRIBUTARIA DIPUTACION DE ALICANTE (NIF: P5300003J)

Tasador principal	**JOAQUIN MIRA MARTINEZ**
Finalidad	**CONOCIMIENTO DE VALOR**

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Municipio	**SAX (CP: 03630)**
Provincia	**ALICANTE (COMUNIDAD VALENCIANA)**
Dirección	**CALLE PICAYO, 23 - PLBAJ**
Registro de la propiedad	**VILLENA**
Titular registral	**ANTONIO ORTIN SANCHEZ MARIA CRISTINA SOLERA MORALES**

Referencia	Finca	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	CRU/Observaciones
Vivienda	**3263**	**102**	**158**	**1.021**	**14**	**0583605XH9608S0001EE**	**03017000189335**

VALOR DE TASACIÓN

	Vivienda
Finca registral	**3263**
Método empleado	**C. Reposición**
Protección	**No**
Superficie adoptada (m²)	**33,00**
Superficie útil (m²)	**28,00**
Valor unitario (€/m²)	**428,71**
VALOR DE TASACIÓN (€)	**14.147,43**

VALOR DE TASACIÓN: 14.147,43 €

OTROS VALORES TÉCNICOS

	Vivienda
Coste reposición bruto (€)	**32.817,51**
Coste reposición neto (€)	**14.147,43**
Coef. mercado resultante (k)	
Valor por comparación (€)	
Valor de mercado (€)	**14.147,43**
Valor de seguro ECO/805 (€)	**27.152,73**
Valor de seguro RD/716 (€)	**8.482,65**
Valor del suelo (€)	**5.664,78**
Valor del vuelo (€)	**8.482,65**
Métodos de Valoración utilizados	**Coste**
Situación y ocupación	**Vivienda se desconoce / dato no aportado**
Visita interior	**NO se ha realizado visita interior al inmueble.**

EUROVALORACIONES, S.A. - C.I.F. A03525508 - Cod. Banco de España 4388 - Telf.: 902 100 218/Fax: 902 103 516 - www.euroval.com

CSV: 0213622026455500012606 | Autenticidad verificable mediante CSV en: https://www.suma.es

CERTIFICADO DE TASACIÓN

CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

Condicionantes
Esta tasación queda condicionada por:
[CP2] [C2] El valor de tasación queda CONDICIONADO a que pueda realizarse VISITA INTERIOR del inmueble y, con ella, corroborarse la correspondencia entre los datos considerados en el presente informe (relativos a identificación, superficies, calidades, instalaciones, estado de conservación, servidumbres y estado de ocupación), y la realidad física del inmueble. Comprobaciones no realizadas: descripción registral, superficie (Medición), servidumbres visibles, estado de construcción o conservación aparente, estado de ocupación y uso o explotación.

Advertencias
Generales:
[DR1] [A2] Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de documentación registral acreditativa según lo establecido por la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo y su posterior modificación por la Orden EHA 3011/2007 de 4 de Octubre, cuyos datos y descripción coincidan con los utilizados en el presente informe.

[DIF1] [A1] En la documentación registral aportada no consta, no coincide o la referencia catastral que consta no se encuentra coordinada con catastro, por lo que se aconseja consignar registralmente ésta a la finca registral valorada, según la nueva redacción del artículo 10 de la modificación de la Ley Hipotecaria de 1946 por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Este informe ha sido elaborado siguiendo en lo posible la metodología y principios de la Orden ECO 805/2003, si bien la finalidad del mismo no se corresponde con las que obligan a su aplicación, ni ésta es completa al no haberse podido realizar todas las comprobaciones preceptivas.

Los valores del presente certificado recogen aquellas cargas, gravámenes y limitaciones registrales que constan en la documentación manejada. No se tienen en cuenta a los efectos de establecer el valor de tasación, las afecciones fiscales (impuestos, tasas y contribuciones), pagos, embargos y cargas hipotecarias que graven el inmueble. Dada la finalidad del informe, no podemos responsabilizarnos de los vicios ocultos o defectos constructivos que el inmueble pueda poseer en la fecha de la inspección ocular.

Y para que conste a los efectos oportunos, expido y firmo el presente certificado **01 de agosto de 2025.**

EUROVALORACIONES VISADO www.euroval.com

Firmado
IGNACIO AMIROLA GÓMEZ
En representación de
EUROVALORACIONES, S.A.

Firmado tasador emisor
JOAQUIN MIRA MARTINEZ
ARQUITECTO TÉCNICO

Fecha visita al inmueble **29/07/2025**
Fecha emisión informe **01/08/2025**
Fecha límite de validez **01/02/2026**

EUROVALORACIONES, S.A. - C.I.F. A03525508 - Cod. Banco de España 4388 - Telf.: 902 103 218/Fax: 902 103 516 - www.euroval.com

CSV: 0213622026455500012606 | Autenticidad verificable mediante CSV en: https://www.suma.es

Informe de Tasación
Vivienda adosada

EXPEDIENTE **42897/2025** (01/08/2025 19:25:18)

Tasación **VU - JMM (01/08/2025)**
Su referencia **2017-22-062945**
Página **1 / 29**
Oficina **ALICANTE 902 100 367**

1.- SOLICITANTE Y FINALIDAD

Nombre	**SUMA GESTION TRIBUTARIA DIPUTACION DE ALICANTE (NIF: P5300003J)**
Domicilio	**SAN CRISTOBAL, 1** Teléfono **965292006**
Finalidad	**CONOCIMIENTO DE VALOR**
Prescriptor	**SUMA GESTION TRIBUTARIA**

Este informe ha sido elaborado siguiendo en lo posible la metodología y principios de la Orden ECO 805/2003, si bien la finalidad del mismo no se corresponde con las que obligan a su aplicación, ni ésta es completa al no haberse podido realizar todas las comprobaciones preceptivas.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble	**VIVIENDA ADOSADA**
Municipio	**SAX (CP: 03630)**
Provincia	**ALICANTE (COMUNIDAD VALENCIANA)**
Dirección	**CALLE PICAYO, 23 - PLBAJ**
Estado constructivo	**TERMINADO** Nivel situación C.P. **MEDIO**
G.P.S.(Longitud/Latitud)	**-0.815555, 38.540829**

Datos registrales

Registro de la Propiedad	**VILLENA**
Titular registral	**ANTONIO ORTIN SANCHEZ MARIA CRISTINA SOLERA MORALES**

Referencia	Finca	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	CRU/Observaciones
Vivienda	**3263**	**102**	**158**	**1.021**	**14**	**0583605XH9608S0001EE**	**03017000189335**

Linderos **Según documentación registral adjunta.**

Los datos descritos en la nota simple, sí coinciden con la realidad

Fecha nota simple **26/02/2025**

Observaciones registrales
No tiene

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN (NO se ha realizado visita interior al inmueble)

Comprobaciones realizadas

- ☑ Identificación física del inmueble mediante su localización e inspección ocular
- ☑ Comprobación régimen de protección pública
- ☑ Comprobación adecuación al planeamiento urbanístico
- ☑ Comprobación régimen de protección del patrimonio arquitectónico
- ☑ Comprobación de la existencia de elementos especulativos
- ☑ Comprobación de la situación coyuntural del mercado local

Documentación utilizada

- ☑ Información registral o fotocopia de la escritura
- ☑ Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico
- ☑ Documentación catastral

Documentación gráfica anexa al informe

4 Plano/s del emplazamiento
0 Plano/s del inmueble
6 Fotografía/s
1 Nota/s Registral/es
0 Escritura/s
5 Otras

CSV: 021362202645550012606 | Autenticidad verificable mediante CSV en: https://www.suma.es

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de núcleo	**AUTÓNOMO**	Nº hab.Sección censal	**1.824**	Crecimiento	**DECRECIENTE**
		Nº hab. municipio	**10.107**	Crecimiento	**CRECIENTE**

4.2.- ENTORNO

Definición del entorno	**URBANO**	Uso dominante	**1ª RESIDENCIA**
Desarrollo	**LENTO**	Nivel ocupación	**MEDIO**
Homogeneidad arquitectónica	**NO**	Actividad dominante	**INDUSTRIAL**
Renovación reciente	**BAJA**	Tipo de entorno	**CENTRO CIUDAD**
Antigüedad característica	**>50 AÑOS**	Aparcamiento	**VIAL INSUFICIENTE**
Ubicación relativa municipio	**NIVEL MEDIO**	Ubicación relativa zona	**NIVEL MEDIO**

☐ Contaminación del terreno ☐ Contaminación ambiental ☐ Contaminación acústica
☐ Contaminación de la construcción ☐ Contaminación otras

Infraestructuras y grado de conservación

Abastecimiento de agua	**RED GENERAL**
Suministro eléctrico	**RED GENERAL**
Alumbrado público	**SÍ TIENE**
Alcantarillado	**RED GENERAL**
Pavimentación	**ASFALTADO**
Red telefónica	**AÉREA**
Grado de conservación	**MEDIO**

Comunicaciones - Proximidad

		Distancia
Proximidad puerto	**MEDIA**	**36,50** Km.
Proximidad aeropuerto	**MEDIA**	**36,47** Km.
Proximidad estación tren	**PRÓXIMA**	**0,46** Km.
Proximidad estación bus	**PRÓXIMA**	**7,44** Km.
Distancia zona verde más cercana		**437** metros
Distancia zona deportiva más cercana		**1.153** metros
Distancia zona escolar más cercano		**149** metros

Índice de equipamientos (*)

(*) Índice de presencia de servicios en un radio de 500m, expresado en una escala del 0 al 10, donde:
0 indica ausencia total o mínima presencia del servicio. --- 10 indica presencia completa o muy alta del servicio.
Los índices tienen como objetivo facilitar la comprensión de la distribución y disponibilidad de los diferentes servicios evaluados.

Índice servicios	**7**	Servicios de salud (médicos, hospitales ...). Públicos (escuela, policía, ...). Personales (gimnasio, peluquería ...)
Índice comercial	**7**	Puntos de atracción transeúntes: tiendas, bancos, médicos, transporte público, administración pública, ocio ...
Índice asistencial	**4**	Farmacia, médico, hospital, fisioterapia, dentista ...
Índice comercio minorista	**6**	Todo tipo de comercios a pie de calle: alimentación, moda, farmacias, bancos, peluquerías ...
Índice cultura	**10**	Museos, librerías, bibliotecas, teatros ...
Índice hostelería	**5**	Bares, restaurantes, cafeterías, comida para llevar, night clubs ...
Índice transporte público	**9**	Estaciones, paradas de tren, metro, autobús, taxi ...

Nivel de infraestructuras	Atendiendo al nivel de equipamientos e infraestructuras, se considera **COMPLETA**
Socio-economía	Atendiendo al nivel socio-económico del entorno respecto al municipio, se considera **BAJO**
Calidad de la ubicación	Atendiendo al nivel de situación dentro del entorno y municipio, se considera **NORMAL**
CALIFICACIÓN ENTORNO	Atendiendo al nivel de infraestructuras, nivel socio-económico y calidad de ubicación, se considera **MEDIO-BAJO**

5.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

Características generales

Año construcción	**1.920**	Conservación	**MEDIA**
Vida útil estimada	**23 AÑOS**		
Tipología	**EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS/ESQUINA**		
Usos principales	**RESIDENCIAL**		
Nº plantas sobre rasante	**2**		
Nº plantas bajo rasante	**--**		
Nº ascensores	**--**	Tipo fachada	**NO PROCEDE**
Tipo rehabilitación/reforma	**REFORMA MEDIA**	Año rehab./reforma	**1.960**

CSV: 021362202645550012606 | Autenticidad verificable mediante CSV en: https://www.suma.es

Descripción de la rehabilitación/reforma
Reforma media del edificio realizada en el año 1.960, destinada a mejorar las condiciones de habitabilidad del mismo, consistente en la sustitución, restauración o modernización de sus diferentes elementos constructivos e instalaciones, de: fachada.

Definición reforma media: cuando las obras de reforma afecten a la fachada o algún elemento que suponga alteración de las características constructivas, con un coste superior al 25% e inferior al 50% de la cantidad que supondría realizar esta misma obra de nueva planta.

Características constructivas

Cimentación	**NO VISIBLE**	Fachada	**PIEDRA PROYECTADA**
Estructura	**HORMIGÓN ARMADO**	Cerramiento exterior	**FCA LADRILLO**
Cubierta	**INCLINADA TEJA CURVA**	Carpintería exterior	**ALUMINIO**
Prevención incendios	**NO**	Tipo uso terraza	**NO PROCEDE**
Equipamientos y servicios	**El inmueble no forma parte de una urbanización privada.**		

Equipamientos y servicios	Instalaciones deportivas
☐ Piscina	☐ Pista de baloncesto
☐ Zonas ajardinadas	☐ Pistas de pádel
☑ Zonas de recreo para niños	☐ Pistas de squash
☑ Club social	☐ Pistas de tenis
☑ Servicio de portería	☐ Gimnasio
☑ Servicio de vigilancia	☐ Golf
☑ Instalación de recogida de basuras	☐ Otras instalaciones deportivas

Comunicaciones verticales	**Atendiendo al número de plantas , se consideran no precisa**
Calidad del edificio	**Atendiendo al nivel de su construcción, se considera sencilla**
CALIFICACIÓN EDIFICIO	**Atendiendo al nivel de comunicaciones verticales y al nivel de calidad del edificio, se considera sencilla**

6.- CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

Descripción

No se ha tenido acceso al inmueble según estimación del equipo técnico.
Vivienda adosada desarrollada en 2 planta/s sobre rasante.
Distribuida en salón-comedor, 2 dormitorios, baño, cocina.
La vivienda tiene orientación este.

Estado de conservación				Ubicación relativa en el inmueble	**NIVEL MEDIO**		
Efecto orientación	**NO INFLUYE EN EL VALOR**			Condición de la vivienda	**EXTERIOR**		
Nº de dormitorios	**2**	Nº de baños	**1**	Nº de aseos	**--**	Nº de terrazas	**--**
Línea de fondo (ml.)	**12,00**	Línea de fachada (ml.)	**7,00**	Orientación	**ESTE**	Sup. Habitable	**28,00**

PERFIL CUALITATIVO DE LA VIVIENDA SOBRE EL MERCADO

Se entiende por habitabilidad aquel concepto que tiene en cuenta la relación entre el número de dormitorios y baños o aseos del inmueble, y la superficie total. Considerando además, la proporción entre superficie útil y superficie habitable (superficie útil sin considerar pasillos, distribuidores, galerías y terrazas), ponderando también la relación fachada-fondo del inmueble objeto de análisis, dentro de unos mínimos preestablecidos.

Atendiendo a las características físicas del inmueble, se considera que la habitabilidad se encuentra ajustado a la banda normal del estándar de mercado

Acabados

	Pavimentos	Paredes	Techos	Carpintería Interior
Vestíbulos/Pasillos				
Estar/Comedor				
Dormitorios				
Baños y aseos				
Cocina				

Calidad sanitarios
Calidad mobiliario cocina

Instalaciones

Agua caliente
Gas centralizado
Calefacción
Aire acondicionado

CSV: 021362202645550012606 | Autenticidad verificable mediante CSV en: https://www.suma.es

Armarios empotrados--
Fontanería
Electrificación
Chimenea

Sist. de seguridad
Teléfonos
Portero automático

☐ Vigilancia (Conserje, portero) ☐ Circuito cerrado de seguridad ☐ Alarma

☐ Puerta de seguridad ☐ Cocina equipada ☐ Tendedero

Categorización activo **NO PROCEDE**

CALIDAD VIVIENDA **Atendiendo a la calidad de acabados e instalaciones especiales, se considera Sencilla**

SUPERFICIES, Cuadro Resumen (Basados en los contenidos del estándar AEV de medición de superficies de inmuebles)

Tipología	Superficies catastro (m²)				Superficies registrales (m²)				Superficies proyecto (m²)				Superficies comprobadas (m²)	
	Útil	Construida	Construida ppzc	Sin definir	Útil	Construida	Construida ppzc	Sin definir	Útil	Construida	Construida ppzc	Sin definir	Útil	Construida
Vivienda	--	126,00	126,00	--	--	--	--	33,00	--	--	--	--	--	--
Planta baja	--	63,00	63,00	--	--	--	--	33,00	--	--	--	--	--	--
Planta 1ª	--	63,00	63,00	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Tipología	Altura (m)	Superficies computables (m²)							
		Calificada	Útil	R1	Construida	R2	Construida con ppzc	R3	Adoptada
Vivienda	--	--	28,00	1,18	33,00	1,00	33,00	1,18	33,00 (Sc)
Planta baja	--	--	28,00	1,18	33,00	1,00	33,00	1,18	33,00
Planta 1ª	--	--	--	--	--	--	--	--	0,00

(Sc) : Construida
(Szc): Construida (con ppzc)
(Su) : Útil
(--) : No definida

Coeficientes de transformación
R1: Sc/Su
R2: Scz/Sc
R3: Scz/Su

Justificación de superficies
No procede

Según Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, modificada por la EHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008, de 28 de febrero, cuando no sea posible comprobar la superficie del inmueble a valorar, se utilizará la menor entre las superficies catastral y registral.

Parcela en m²	Catastral	Documental		Computable
	61,00	**33,00**	**33,00**	**33,00**

Contaminación aparente

☐ Contaminación del terreno ☐ Contaminación acústica ☐ Otro tipo de contaminación

☐ Contaminación de la construcción ☐ Contaminación ambiental

Los datos sobre contaminación incluidos en este informe se han obtenido tras las inspección ocular del inmueble durante la visita efectuada al mismo, sin haber realizado estudios técnicos que pudieran detectar la existencia de vicios ocultos y otras patologías, ni comprobado circunstancias susceptibles de cambios temporales, situaciones que requieran estudios más detallados que no son objeto del presente informe.

CSV: 021362202645550012606 | Autenticidad verificable mediante CSV en: https://www.suma.es

7.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

Tipo de planeamiento	**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**		
Fase de aprobación	**DEFINITIVO**		
Clasificación	**SUELO URBANO**		
Calificación	**CASCO HISTÓR**		
Referencia calificación	**CASCO HISTÓR**		
Uso urbanístico	**RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**		
Fachada mínima (ml.)	**--**	Fondo máximo (ml.)	**15,00**
Altura máxima (Plantas)	**2**	Altura reguladora cornisa (ml.)	**--**

Comprobada la situación urbanística, **SI**

¿La edificación cumple con la normativa urbanística vigente? **SI**

¿La edificación está sujeta a algún tipo de protección urbanística o histórica individualizada? **NO**

¿El inmueble se encuentra fuera de ordenación? **NO**

8.- PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

Régimen de protección	**LIBRE**		
Propietario	**EL TITULAR REGISTRAL**		
Titular registral		Porcentaje (%)	Derecho
ANTONIO ORTIN SANCHEZ		**100,00**	**P.DOMINIO EN GANANCIALES**
MARIA CRISTINA SOLERA MORALES		**100,00**	**P.DOMINIO EN GANANCIALES**
Servidumbres visibles	**NO SE OBSERVAN.**		
Derechos Reales	**NO EXISTEN**		
Situación y ocupación	**SE DESCONOCE / DATO NO APORTADO**		
Destino del activo	**NO PROCEDE**	Estado de ocupación	**SE DESCONOCE**

CSV: 021362202645550012606 | Autenticidad verificable mediante CSV en: https://www.suma.es

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

Parque inmobiliario: Municipio y mercado local

	Municipio	Mercado local
Población	10.107	1.824 (44,65%)
Crecimiento población (últimos 5 años)	Creciente	Decreciente
Viviendas	5.563	19,49%
% edificios uso vivienda	58,18%	55,91%
% edificios otros usos	41,82%	44,09%
Antigüedad media edificios	Entre 10 y 30 años	>50 años
Número de personas por hogar	2,48	2,96
Uso dominante	Residencial	1ª Residencia

Oferta sobre el parque inmobiliario de uso residencial: Municipio y mercado local

	Municipio		Mercado local	
	Plurifamiliares	**Unifamiliares**	**Plurifamiliares**	**Unifamiliares**
TOTAL oferta	60,61%	39,39%	74,29%	25,71%
	Desglose		**Desglose**	
1 dormitorio o menos	0,00%	1,10%	0,00%	0,00%
2 dormitorios	15,00%	8,79%	3,85%	0,00%
3 dormitorios	64,29%	30,77%	73,08%	44,44%
4 dormitorios o más	20,71%	59,34%	23,08%	55,56%

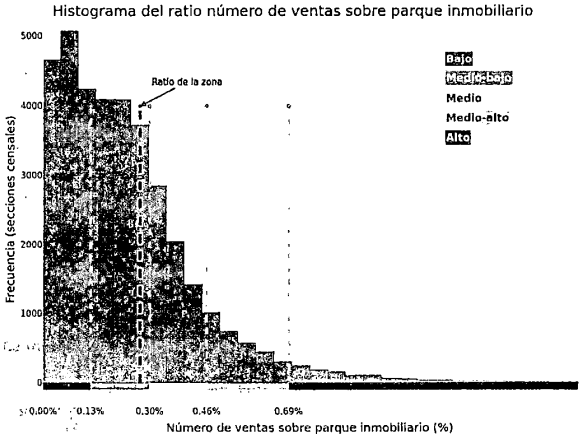
Comportamiento de la oferta: Municipio y mercado local

	Municipio		Mercado local	
Tramos	**Precio**	**Superficie**	**Precio**	**Superficie**
Tramo 1	**Inferior a 30.000€**	Inferior a 30 m²	**Inferior a 31.300€**	**Inferior a 50 m²**
Tramo 2	Entre 30.000 € y 47.001 €	**Entre 30 m² y 77 m²**	Entre 31.300 € y 34.201 €	Entre 50 m² y 51 m²
Tramo 3	Entre 47.001 € y 66.101 €	Entre 77 m² y 95 m²	Entre 34.201 € y 50.000 €	Entre 51 m² y 94 m²
Tramo 4	Entre 66.101 € y 83.601 €	Entre 95 m² y 111 m²	Entre 50.000 € y 60.001 €	Entre 94 m² y 99 m²
Tramo 5	Entre 83.601 € y 107.001 €	Entre 111 m² y 133 m²	Entre 60.001 € y 73.601 €	Entre 99 m² y 108 m²
Tramo 6	Entre 107.001 € y 136.501 €	Entre 133 m² y 160 m²	Entre 73.601 € y 87.001 €	Entre 108 m² y 125 m²
Tramo 7	Entre 136.501 € y 175.001 €	Entre 160 m² y 191 m²	Entre 87.001 € y 95.001 €	Entre 125 m² y 147 m²
Tramo 8	Entre 175.001 € y 230.001 €	Entre 191 m² y 227 m²	Entre 95.001 € y 100.000 €	Entre 147 m² y 163 m²
Tramo 9	Entre 230.001 € y 300.000 €	Entre 227 m² y 279 m²	Entre 100.000 € y 105.001 €	Entre 163 m² y 181 m²
Tramo 10	Superior a 300.000€	Superior a 279 m²	Superior a 105.001€	Superior a 181 m²

En "negrita" se indica el tramo dónde se sitúa el inmueble analizado.

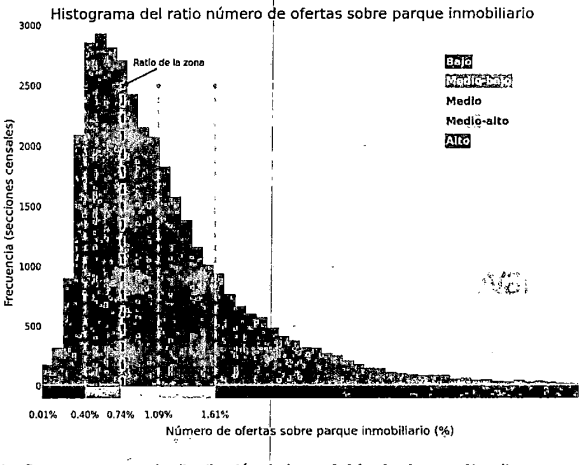
CSV: 021362202645550012606 | Autenticidad verificable mediante CSV en: https://www.suma.es

Calificación de la oferta sobre el parque inmobiliario



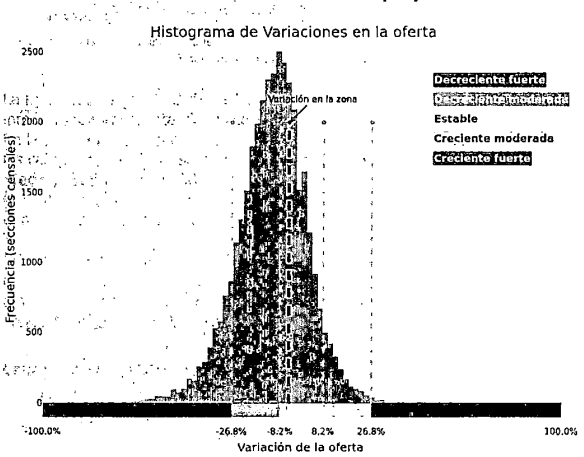
La figura representa la distribución de la **variable de oferta** sobre parque inmobiliario para el total de las secciones censales españolas.
En la parte inferior del gráfico aparecen 5 niveles de colores, que asociamos a las categorías de oferta sobre parque inmobiliario de **Bajo, Medio-bajo, Medio, Medio-alto**, y **Alto**.
Con una línea negra vertical y discontinua, se señala la oferta sobre el parque inmobiliario de la sección censal o mercado local al que pertenece el inmueble.
El dato expresado en porcentaje informa del número de ofertas sobre el parque inmobiliario en el último semestre.
El valor de la sección censal o área de valor que aparece en el rango de oferta sobre el parque inmobiliario es **media.**

Calificación de la demanda sobre el parque inmobiliario



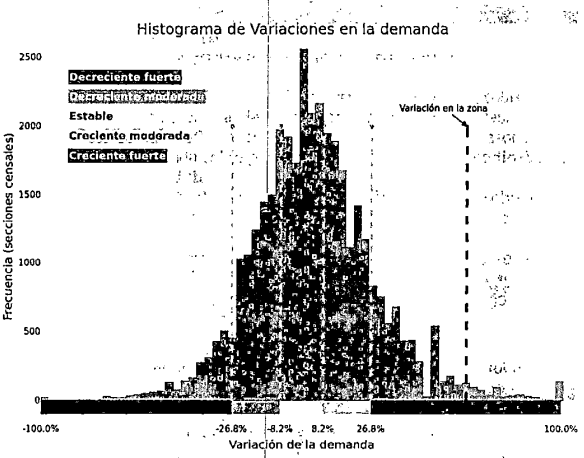
La figura representa la distribución de la **variable de demanda** sobre parque inmobiliario para el total de las secciones censales españolas.
En la parte inferior del gráfico aparecen 5 niveles de colores, que asociamos a las categorías de demanda sobre parque inmobiliario de **Bajo, Medio-bajo, Medio, Medio-alto**, y **Alto**.
Con una línea negra vertical y discontinua, se señala la demanda sobre el parque inmobiliario de la sección censal o mercado local al que pertenece el inmueble.
El dato expresado en porcentaje informa del número de ventas sobre el parque inmobiliario en el último semestre.
El valor de la sección censal o área de valor que aparece en el rango de demanda sobre el parque inmobiliario es **media-baja**.

Calificación de la tendencia de la oferta sobre el parque inmobiliario



La figura representa la distribución de la **variable tendencia de la oferta** sobre parque inmobiliario para el total de las secciones censales españolas.
En la parte inferior del gráfico aparecen 5 niveles de colores, que asociamos a la variación de la oferta sobre parque inmobiliario de **Decreciente fuerte, Decreciente moderada, Estable, Creciente moderada, y Creciente fuerte.**
El dato de la variación expresada en porcentaje determina cuál ha sido la variación de oferta en el último semestre.
Con una línea negra vertical y discontinua, se señala la tendencia de la oferta sobre el parque inmobiliario de la sección censal o mercado local al que pertenece el inmueble.
El valor de la sección censal o área de valor que aparece en el rango de variación de oferta sobre el parque inmobiliario es **estable.**

Calificación de la tendencia de la demanda sobre el parque inmobiliario

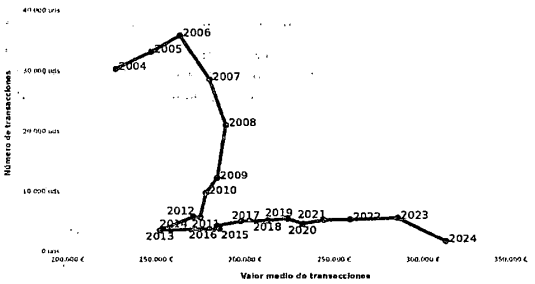


La figura representa la distribución de la **variable tendencia de la demanda** sobre parque inmobiliario para el total de las secciones censales españolas.
En la parte inferior del gráfico aparecen 5 niveles de colores, que asociamos a la variación de la demanda sobre parque inmobiliario de **Decreciente fuerte, Decreciente moderada, Estable, Creciente moderada, y Creciente fuerte.**
El dato de la variación expresada en porcentaje determina cuál ha sido la variación de la demanda en el último semestre.
Con una línea negra vertical y discontinua, se señala la tendencia de la demanda sobre el parque inmobiliario de la sección censal o mercado local al que pertenece el inmueble.
El valor de la sección censal o área de valor que aparece en el rango de variación de la demanda sobre el parque inmobiliario es **creciente fuerte.**

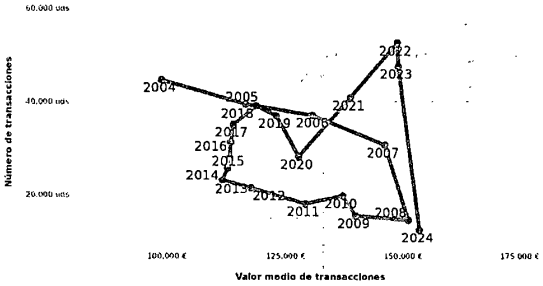
CSV: 021362202645550012606 | Autenticidad verificable mediante CSV en: https://www.suma.es

Evolución y tendencia de los precios y las transacciones. Vivienda usada y vivienda nueva en la provincia.

Mediante la combinación de variaciones anuales de los precios de transacciones y el número de compraventas, ayuda a visualizar la situación general del mercado.
El eje X mide el valor medio de las transacciones ocurridas, mientras que el eje Y mide el número de transacciones (compraventa) en la provincia.



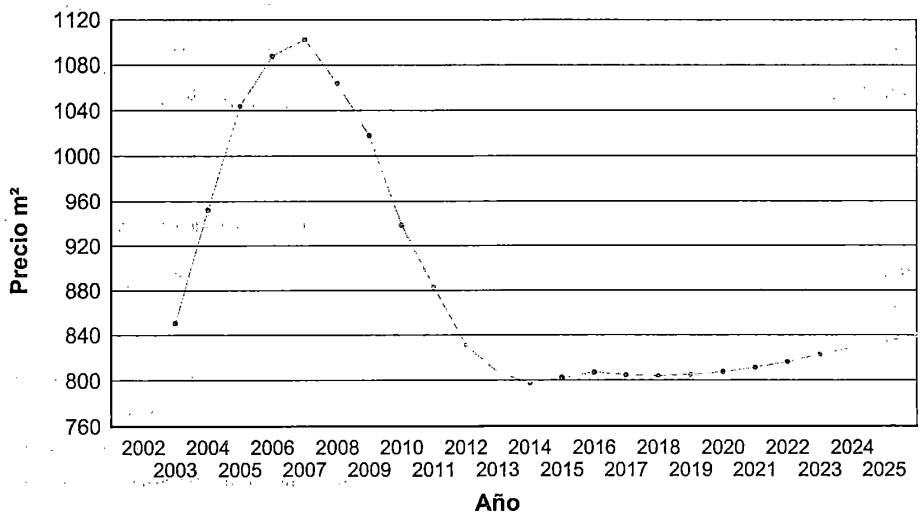
Vivienda nueva



Vivienda usada

Evolución del precio m² en el mercado local

El modelo para la predicción de los precios inmobiliarios a 3 años utiliza variaciones y regresiones de datos estadísticos con el fin de encontrar patrones para una predicción hacia el futuro. Se trata de un modelo dinámico de series temporales, es decir, las estimaciones futuras vienen explicadas por los datos del pasado.



Cifras: tasa de variación interanual (%)

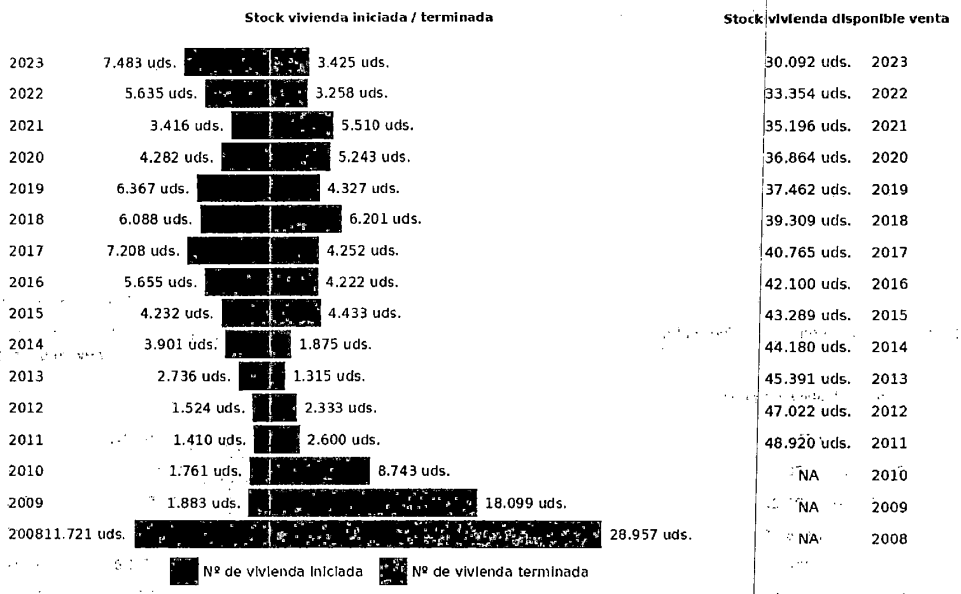
Año	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.026
Variación	-1,23%	0,62%	0,59%	-0,30%	-0,10%	0,13%	0,30%	0,47%	0,63%	0,81%	2,05%

Ciclo últimos 10 años	
Año precio máximo	2.023
Año precio mínimo	2.014
Tendencia acumulada de precios en los próximos 3 años	**2,05%**

CSV: 021362202645550012606 | Autenticidad verificable mediante CSV en: https://www.suma.es

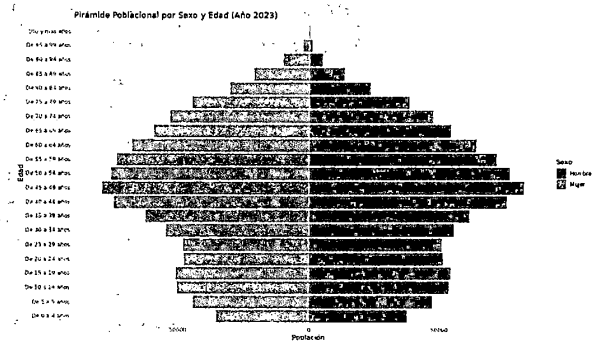
Vivienda iniciada y terminada a nivel provincial

El gráfico representa en cada año, número de unidades en stock de viviendas iniciadas y terminadas en la provincia, y número de unidades en stock de vivienda disponible en venta.



Pirámide poblacional

Distribución de la población. Se diferencia entre municipio y provincia, en las cuales se representa la población por estratos de edad y sexo.



Calificación del riesgo del inmueble:
Existe un mercado ralentizado con dificultades para ser absorbido por la potencial demanda.
La evolución previsible del entorno no supone ninguna ventaja o desventaja en su comercialización futura.
Las características internas del inmueble no suponen ninguna ventaja o desventaja en su comercialización futura.

No existen en el entorno promociones en curso en grado relevante.

CSV: 021362202645550012606 | Autenticidad verificable mediante CSV en: https://www.suma.es

SONDEO DE MERCADO

DATOS DE TESTIGOS DE VIVIENDAS

	Emplazamiento	C.P.	Fuente Información	Oferta/ Transacción	Visita interior	Fecha
Comp. 1	CALLE HORCAS,21-NOVELDA/ALICANTE	03660	Particular	Oferta	No	29/01/2025
Comp. 2	CALLE BARCELONA,77-3-CASTALLA/ALICANTE	03420	Agencia inmobiliaria	Oferta	No	17/03/2025
Comp. 3	CALLE BARCELONA,29-CASTALLA/ALICANTE	03420	Agencia inmobiliaria	Oferta	No	17/03/2025
Comp. 4	CALLE JACINTO BENAVENTE,3-ELDA/ALICANTE	03600	Agencia inmobiliaria	Oferta	No	15/07/2025
Comp. 5	CALLE PINTOR ALBERT,8-PINÓS (EL)/PINOSO/ALICANTE	03650	Agencia inmobiliaria	Oferta	No	15/07/2025
Comp. 6	CALLE RIO BIDASOA,19-CASTALLA/ALICANTE	03420	Agencia inmobiliaria	Oferta	No	16/01/2025
Comp. 7	C SACRISTA,34-MONÒVAR/MONÒVER/ALICANTE	03640	Agencia inmobiliaria	Oferta	No	16/07/2025
Comp. 8	CALLE RITAS,32-VILLENA/ALICANTE	03400	Agencia inmobiliaria	Oferta	No	05/07/2025
Comp. 9	CALLE JOSE ZAPATER,15-VILLENA/ALICANTE	03400	Agencia inmobiliaria	Oferta	No	05/07/2025
Comp. 10	CALLE PELIGRO,8-SAX/ALICANTE	03630	Agencia inmobiliaria	Oferta	No	30/07/2025
Comp. 11	CALLE SIERRA ESPUÑA,5-ELDA/ALICANTE	03600	Agencia inmobiliaria	Oferta	No	30/07/2025
Comp. 12	CALLE RAMBLA (LA),30-VILLENA/ALICANTE	03400	Particular	Oferta	No	30/07/2025
Comp. 13	CALLE IGLESIA (LA),12-ELDA/ALICANTE	03600	Agencia inmobiliaria	Oferta	No	11/06/2025
Comp. 14	CALLE SIERRA ESPUÑA,5-ELDA/ALICANTE	03600	Particular	Oferta	No	11/06/2025
Comp. 15	C SANT PAU,39-MONÒVAR/MONÒVER/ALICANTE	03640	Agencia inmobiliaria	Oferta	No	16/04/2025
Comp. 16	CALLE JACINTO BENAVENTE,15-ELDA/ALICANTE	03600	Agencia inmobiliaria	Oferta	No	17/07/2025
Comp. 17	CALLE ZORRILLA,40-IBI/ALICANTE	03440	Particular	Oferta	No	12/02/2025

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

	Superficie (m²)	Superficie parcela (m²)	Nº Dorm/Baños	Antig. Aparente	Calificación entorno	Calificación edificio	Calidad vivienda	Perfil cualitativo de la vivienda	Piscina
Inmueble	33,00	33,00	2/1	84	Medio-Bajo	Baja	Media-Baja	Ajustado a la banda normal del estándar de mercado	No
Comp. 1	83,00	83,00	3/2	65	Medio-Bajo	Baja	Media-Baja	Por debajo del estándar de mercado	No
Comp. 2	100,00	94,00	3/1	79	Medio-Bajo	Media-Baja	Normal	Ajustado a la banda normal del estándar de mercado	No
Comp. 3	69,00	40,00	2/1	88	Medio-Bajo	Baja	Media-Baja	Ajustado a la banda normal del estándar de mercado	No
Comp. 4	100,00	153,00	3/1	75	Medio	Baja	Media-Baja	Ajustado a la banda normal del estándar de mercado	No
Comp. 5	74,00	53,00	2/1	55	Medio	Baja	Media-Baja	Ajustado a la banda normal del estándar de mercado	No
Comp. 6	65,00	36,00	2/1	92	Medio	Baja	Media-Baja	Ajustado a la banda normal del estándar de mercado	No
Comp. 7	74,00	74,00	2/1	72	Medio	Baja	Media-Baja	Ajustado a la banda normal del estándar de mercado	No
Comp. 8	72,00	44,00	2/1	100	Medio	Baja	Media-Baja	Ajustado a la banda normal del estándar de mercado	No
Comp. 9	90,00	120,00	3/2	85	Medio	Baja	Normal	Ajustado a la banda normal del estándar de mercado	No
Comp. 10	80,00	90,00	2/1	77	Medio	Baja	Normal	Ajustado a la banda normal del estándar de mercado	No
Comp. 11	83,00	100,00	3/2	65	Medio	Media-Baja	Media-Baja	Por debajo del estándar de mercado	No

HOMOGENEIZACIÓN DE LOS TESTIGOS

Homogeneización de comparables. Es un procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada para aquél. (Orden ECO/805/2003, art. 4 Definiciones).
Implica: Ajustes previos del valor de los comparables. Selección del entorno de búsqueda adecuado. Filtrado de comparables del entorno por sus características, en correspondencia con las del inmueble a tasar.

	Oferta (€/m²)	Cc	Cn	A Precio Oferta Neto*Cc*Cn (€/m²)	Ck2 (€/m²)	Ck3 (€/m²)	B A+Ck2+Ck3 (€/m²)	Ck1 (%)	Ck4 (%)	C B*(Ck1+Ck4) (€/m²)	Cant (€/m²)	V.Homogeneizado C*Cant (€/m²)
Comp. 1	1.318,67											
Comp. 2	1.598,00											
Comp. 3	1.617,65											
Comp. 4	520,70	0,962	0,983	492,40	S	S	492,40	S	4,50	514,56	-39,40	475,16
Comp. 5	559,00	0,962	0,983	528,62	-37,68	-28,26	462,68	S	S	462,68	S	462,68
Comp. 6	1.617,65											
Comp. 7	333,33	0,965	0,979	314,91	S	S	314,91	S	S	314,91	S	314,91
Comp. 8	600,00	0,962	0,983	567,39	S	S	567,39	-7,50	S	524,84	-10,09	514,75
Comp. 9	526,89	0,962	0,983	498,25	S	S	498,25	-7,50	S	460,88	-75,02	385,86
Comp. 10	983,08	0,965	0,979	928,75	S	S	928,75	-7,50	S	859,09	7,42	866,51
Comp. 11	810,81	0,962	0,983	766,74	S	S	766,74	-7,50	S	709,23	-18,68	690,55
Comp. 12	972,22	1,000	0,979	951,81	S	S	951,81	-7,50	S	880,42	14,32	894,74
Comp. 13	1.166,00	0,962	0,983	1.102,62	S	-28,87	1.073,75	-7,50	S	993,22	S	993,22
Comp. 14	750,00	1,000	0,983	737,25	S	-29,46	707,79	-7,50	S	654,71	-5,13	649,58
Comp. 15	980,00											
Comp. 16	520,70	0,962	0,983	492,40	-43,68	S	448,72	-7,50	4,50	435,26	-49,84	385,42
Comp. 17	1.093,75											

CSV: 021362202645550012606 | Autenticidad verificable mediante CSV en: https://www.suma.es

Leyenda
Cc: Gastos de comercialización (en particulares se considera 0%).
Cn: Ajuste por negociación. Ajuste previo de corrección al proceso de homogeneización, de forma que los valores de oferta se adecúen convenientemente a los precios de realización.
PNeto: Precio oferta corregido.
Ck1: Corrección por calificación del entorno atendiendo al nivel de infraestructuras (nivel de servicios, equipamientos y comunicaciones), nivel socio-económico y situación dentro de su entorno.
Ck2: Corrección por calificación del edificio atendiendo al nivel de comunicaciones verticales (nº de plantas de viviendas y/o oficinas, componentes y ascensores) y calidad constructiva del edificio.
Ck3: Corrección por calidad del inmueble atendiendo características relevantes, terminaciones, acabados e instalaciones.
Ck4: Corrección por cualificación del inmueble: habitablilidad y funcionalidad mediante parámetros cualitativos (forma, distribución, superficie útliy superficie funcional).
Cant: Corrección por diferencia de antigüedad.
S: Similar.

X Valores testigos utilizados corregidos en función de sus características
✳ Valor vivienda a valorar

DATOS DE TESTIGOS DE VIVIENDAS PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DE MERCADO A NUEVO

FECHA	C.P.	Emplazamiento	Superficie (m²)	Euros/m²	Peso (%)
17/03/2025	**03420**	**CALLE BARCELONA, PL: 1º CASTALLA**	**68,00**	**1.536,77**	**12,00**
17/03/2025	**03420**	**CALLE BARCELONA, PL: Bajo CASTALLA**	**50,00**	**1.518,10**	**18,00**
29/01/2025	**03660**	**CALLE HORCAS, 21 NOVELDA**	**75,00**	**1.279,11**	**18,00**
16/01/2025	**03420**	**CALLE RIO BIDASOA, 19 CASTALLA**	**68,00**	**1.536,77**	**12,00**
12/02/2025	**03440**	**CALLE ZORRILLA, PTA: 40 IBI**	**64,00**	**1.060,94**	**18,00**
16/04/2025	**03640**	**C SANT PAU, 39 MONÓVAR/MONÒVER**	**100,00**	**931,00**	**22,00**

El valor de mercado a nuevo se ha determinado en función del valor de mercado homogéneo medio de **1.269,26** Euros/m², resultado de la ponderación de los valores testigo comparables.

Observaciones
Dada la singularidad del inmueble, tras el estudio de mercado realizado en el entorno no se han detectado valores testigo de inmuebles comparables para calcular el Valor por el Método Comparativo, ni tampoco por el Método de Actualización, por lo que se ha procedido a calcular su Valor por el Método del Coste.

CSV: 021362202645550012606 | Autenticidad verificable mediante CSV en: https://www.suma.es

10.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

A.1) Cálculo del valor del suelo

La repercusión del suelo se ha calculado de acuerdo a la siguiente fórmula: $F=VM\ (1-b) - \sum Ci$, en donde:

VM = Valor de mercado a nuevo de la zona.
b = Margen de beneficio del promotor.
Ci = Costes de construcción y otros gastos necesarios considerados.

	Vivienda
Valor mercado a nuevo (Euros/m²)	**1.269,26**
Margen beneficio promotor (%)	**19,35**
Costes de construcción (Euros/m²)	**852,00**
VALOR DEL SUELO (Euros)	**5.664,78**

Total : 5.664,78 Euros

A.2) Cálculo del Coste de Reposición Bruto (CRB)

	Vivienda
Repercusión del suelo (Euros/m²)	**171,66**
Valor construcción (Euros/m²)	**740,48**
Valor Otros Gastos (Euros/m²)	**82,33**
Valor total construcción (Euros/m²)	**822,81**
C.Unit.Reposición Bruto (Euros/m²)	**994,47**
Superficie computable (m²)	**33,00**
COSTE REPOSICIÓN BRUTO (Euros)	**32.817,51**

Total : 32.817,51 Euros

A.3) Cálculo del Coste de Reposición Neto (CRN)

	Vivienda
Repercusión del suelo (Euros/m²)	**171,66**
Valor construcción (Euros/m²)	**740,48**
Valor Otros Gastos (Euros/m²)	**82,33**
Valor total construcción (Euros/m²)	**822,81**
Depreciación física (%)	**62,76%**
Depreciación funcional (%)	**6**
C.Unit.Reposición Neto (Euros/m²)	**428,71**
Superficie computable (m²)	**33,00**
COSTE REPOSICIÓN NETO (Euros)	**14.147,43**

Total : 14.147,43 Euros

Repercusión de suelo (€/m²) es referida a la superficie sobre rasante de la vivienda

B) Valor por aplicación del Método de Comparación

No se han encontrado testigos de similares características en el entorno, por lo que se desestima el cálculo por el método de comparación

C) Valor por aplicación del Método de Comparación ajustado

No procede.

D) Valor por aplicación del Método de Actualización de rentas

No procede.

E) Valor de mercado

	Vivienda
Método empleado	**C. Reposición**
VALOR DE MERCADO (Euros)	**14.147,43**

Total : 14.147,43 Euros

F) Cálculo del Valor Máximo Legal

No procede.

G) Valor hipotecario

No procede.

H) Valor de venta rápida

No procede.

CSV: 021362202645550012606 | Autenticidad verificable mediante CSV en: https://www.suma.es

I) Valor de renta óptima

No procede.

11.- VALOR DE TASACIÓN

Métodos de Valoración utilizados **Coste**

	Vivienda				
VALOR DE TASACIÓN (Euros)	**14.147,43**				

Total : 14.147,43 Euros

12.- VALOR DE SEGURO

	Vivienda				
VALOR DE SEGURO ECO/805 (Euros)	**27.152,73**				

Total : 27.152,73 Euros

	Vivienda				
VALOR DE SEGURO RD/716 (Euros)	**8.482,65**				

Total : 8.482,65 Euros

CSV: 021362202645550012606 | Autenticidad verificable mediante CSV en: https://www.suma.es

13.- CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

Condicionantes

Esta tasación queda condicionada por:
[CP2] [C2] El valor de tasación queda CONDICIONADO a que pueda realizarse VISITA INTERIOR del inmueble y, con ella, corroborarse la correspondencia entre los datos considerados en el presente informe (relativos a identificación, superficies, calidades, instalaciones, estado de conservación, servidumbres y estado de ocupación), y la realidad física del inmueble.
Comprobaciones no realizadas: descripción registral, superficie (Medición), servidumbres visibles, estado de construcción o conservación aparente, estado de ocupación y uso o explotación.

Advertencias

Generales:
[DR1] [A2] Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de documentación registral acreditativa según lo establecido por la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo y su posterior modificación por la Orden EHA 3011/2007 de 4 de Octubre, cuyos datos y descripción coincidan con los utilizados en el presente informe.

[DIF1] [A1] En la documentación registral aportada no consta, no coincide o la referencia catastral que consta no se encuentra coordinada con catastro, por lo que se aconseja consignar registralmente ésta a la finca registral valorada, según la nueva redacción del artículo 10 de la modificación de la Ley Hipotecaria de 1946 por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

14.- OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES FINALES

Este informe ha sido elaborado siguiendo en lo posible la metodología y principios de la Orden ECO 805/2003, si bien la finalidad del mismo no se corresponde con las que obligan a su aplicación, ni ésta es completa al no haberse podido realizar todas las comprobaciones preceptivas.

Vivienda adosada, terminada, ubicada en un entorno urbano, con una dotación de infraestructuras completa, siendo el nivel socio-económico y una normal situación dentro del mismo. Teniendo en cuenta las circunstancias anteriormente descritas, la calificación del entorno es medio-bajo.

La vivienda posee 2 plantas sobre rasante, con tipología de edificio entre medianeras/esquina, estructura de hormigón armado y fachada de piedra proyectada, y un nivel de calidad de la construcción sencilla, siendo sencilla la calificación global del mismo.

Justificación discrepancia dirección: Dirección segun registro y catastro, existen discrepancias de superficies se adopta la menor

Con fecha 29/07/2025 a las 11:00 horas se procedió a llamar a la puerta de la vivienda valorada no obteniendo respuesta del ocupante de esta.

Visado y firmas





Firmado
IGNACIO AMIROLA GÓMEZ
En representación de
EUROVALORACIONES, S.A.



Firmado tasador emisor
JOAQUIN MIRA MARTINEZ
ARQUITECTO TÉCNICO

Fecha visita al inmueble	**29/07/2025**
Fecha emisión informe	**01/08/2025**
Fecha límite de validez	**01/02/2026**

JOAQUIN MIRA MARTINEZ -- ARQUITECTO TÉCNICO

LÍMITES Y CONDICIONES DE ESTE INFORME
La valoración se ha elaborado sobre la información documental aportada y la obtenida de la visita de inspección. No se incluyen por tanto los posibles vicios ocultos que pudiera presentar el inmueble, así como las igualmente posibles cargas, gravámenes y limitaciones que no constan en la documentación facilitada. No se tienen en cuenta a los efectos de establecer el valor de tasación, las afecciones fiscales (impuestos, tasas y contribuciones), pagos, embargos y cargas hipotecarias que graven el inmueble.
La valoración se elaborado sobre las condiciones de legalidad, estado y posible uso del inmueble a la fecha de emisión del informe y salvo que se haya informado de lo contrario, bajo el supuesto de inexistencia de reclamaciones y/o procedimientos de carácter administrativo o judicial.
Toda la documentación e información utilizada para la realización de es<te informe, suministrada por el solicitante o terceros, y que se indica en el informe, se considera fidedigna, dado que se aportan en fotocopias no autentificadas -salvo las que expresamente se citan en el informe- por lo que no se asume responsabilidad sobre su veracidad y las consecuencias dimanantes de la misma.
Todos los datos, características, instalaciones, calidades. etc., se indican sólo para que el lector pueda tener una mejor visión de la propiedad. Los valores calculados que se indican en el informe se refieren al inmueble en su conjunto, y no a partes aisladas del mismo, salvo que se indique expresamente.
La información urbanística tiene carácter limitado y se obtiene mediante consulta verbal a los técnicos municipales y/o mediante la información pública del planeamiento en la fecha de emisión del informe por lo que no se asume responsabilidad por la existencia de afecciones de carácter administrativo sectorial, ni por la modificación de las condiciones de legalidad urbanística del inmueble derivados de cambios de planeamiento que no estuviesen publicados a la fecha de emisión del informe o como resultado de la ejecutividad de resoluciones administrativas o judiciales, salvo que las mismas se hubiesen trasladado como contenido del planeamiento municipal o hubiesen sido puestas en conocimiento por los técnicos municipales o por el propio solicitante del informe.
La comprobación de la superficie durante la inspección ocular no supone un levantamiento topográfico ni un levantamiento planimétrico (en los casos de fincas rústicas, terrenos y edificaciones). El croquis realizado por el Tasador es simplemente a efectos de comprobación de las superficies, pudiendo existir ciertas discrepancias entre la superficie comprobada y la real, así como en la geometría de los inmuebles representados.
Este informe es confidencial y su utilización debe enmarcarse sólo dentro del ámbito y finalidad para el que ha sido solicitado. Ello significa que este informe no es válido para finalidades distintas de la indicada en su primera página. Queda absolutamente prohibida su reproducción total o parcial, o cualquier referencia al mismo, en documentos, publicaciones, informes o circulares de cualquier tipo, sin la autorización expresa de EUROVALORACIONES, S.A.

INFORMACION SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL
En cumplimiento del Reglamento Europeo 2016/679 (RGPD) y de la Ley Orgánica 3/2018 de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales le mostramos la información básica sobre el tratamiento que Eurovaloraciones, S.A. realizará con los datos personales que nos ha facilitado.
Información básica sobre protección de datos:
Responsable: Eurovaloraciones, S.A.
Finalidad: Prestación del servicio de tasación solicitado.

CSV: 02136220264555000126O6 | Autenticidad verificable mediante CSV en: https://www.suma.es

Legitimación: Ejecución de un contrato o consentimiento expreso del interesado en base al prescriptor del servicio solicitado.
Destinatarios: Los datos podrán ser cedidos a las empresas del grupo, así como a tasadores y/o empresas colaboradoras para prestación del servicio (Encargados de Tratamiento) sin que exista ningún otro tipo de cesión de datos a terceros, salvo obligación legal.
Derechos: Tiene derecho a acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, como se explica en la información adicional.
Información adicional: Puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de Datos en el siguiente enlace: <https://euroval.com/politica-de-privacidad>.

PRINCIPIOS, DEFINICIONES, CRITERIOS Y MÉTODOS

PRINCIPIOS
a) Principio de anticipación, según el cual el valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.
b) Principio de finalidad, según el cual la finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir. Los criterios y métodos de valoración utilizados serán coherentes con la finalidad de la valoración.
c) Principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.
d) Principio de probabilidad, según el cual ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables.
e) Principio de proporcionalidad, según el cual los informes de tasación se elaborarán con la amplitud adecuada teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de valoración, así como su singularidad en el mercado.
f) Principio de prudencia, según el cual, ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación.
g) Principio de sustitución, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél.
h) Principio de temporalidad, según el cual el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.
i) Principio de transparencia, según el cual el informe de valoración de un inmueble deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar las hipótesis y documentación utilizadas.
j) Principio del valor residual, según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.

DEFINICIONES Y CRITERIOS
Definiciones de los términos utilizados en el informe:
Antigüedad. Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o la de la última rehabilitación integral del mismo, y la fecha de la valoración.
Comparables. Son inmuebles que se consideran similares al inmueble objeto de valoración 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.
Depreciación física. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes.
Depreciación funcional. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina. Comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, etc.
Edificio en construcción. Es toda obra de nueva edificación iniciada y no terminada que cuente con la correspondiente licencia y se realice de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.
Edificio en proyecto. Es cualquier tipo de construcción (obra nueva o rehabilitación) que se realizará sobre un terreno o finca determinada con arreglo a un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente. A estos efectos, se entenderán como obras de rehabilitación las que cumplan los requisitos señalados en la definición de inmueble en rehabilitación.
Elementos comunes de un edificio. Son todos aquellos espacios que, no siendo de uso privativo, deban ser tenidos en cuenta a efectos de cómputo de superficie
Elementos especulativos. Son aquellos datos, ofertas o escenarios que aun siendo relevantes para la determinación del valor de mercado traigan causa, bien de un comportamiento ligado a la intención de un operador de beneficiarse a corto plazo con las fluctuaciones en los precios de los activos inmobiliarios, bien de expectativas de cambio de uso o edificabilidad, bien de otros factores extraordinarios (tales como nuevas infraestructuras o inversiones que impliquen una revalorización de los inmuebles) cuya presencia futura no esté asegurada.
Finca rústica. Aquel terreno de nivel urbanístico II que se dedique o pueda dedicarse al desarrollo de una actividad agraria. **Homogeneización de precios de inmuebles comparables.** Es un procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada para aquel.
Inmueble en rehabilitación. Es todo edificio o elemento de edificio en el que se hayan iniciado obras que reúnan los siguientes requisitos:
a. Que cuenten con la correspondiente licencia.
b. Que se realicen de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.
c. Que alterando o no sus elementos estructurales impliquen el acondicionamiento de al menos el 50 % de su superficie edificada antes del inicio de las obras.
A estos efectos se considerarán como obras de acondicionamiento las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio mediante la sustitución, restauración o modernización de sus diferentes elementos constructivos e instalaciones, y las que tengan por objeto alterar sustancialmente la morfología de la edificación, amplíen o no la superficie edificada.
d. Que el coste presupuestado de las obras alcance al menos el 50 % del valor de reemplazamiento bruto de la edificación (excluido el valor del terreno). Cuando la valoración se refiera a un edificio completo y se esté procediendo a su reforma parcial, la definición precedente podrá aplicarse a la parte afectada por las obras cuando éstas alcancen al menos una planta completa.
Inmueble ligado a una actividad económica. Es todo edificio, o elemento de edificio, de uso monovalente que está o puede estar vinculado a una explotación económica. Entre otros se incluirán los siguientes tipos:
a. Edificios e instalaciones industriales, fabriles y de producción agraria.
b. Centros de transporte, aparcamientos y edificaciones o instalaciones ligadas al servicio de transporte.
c. Inmuebles hoteleros, en sus diversas categorías y tipologías.
d. Hospitales y otras instalaciones de carácter sanitario.
e. Instalaciones recreativas, deportivas y de espectáculos.
f. Centros de enseñanza y otras instalaciones culturales.
g. Centros de equipamiento social.
h. Residencias estudiantiles, para la tercera edad o similares.
Instalaciones polivalentes. Son las instalaciones que, habiendo sido concebidas o instaladas para un uso concreto, permitan, a juicio del tasador, su utilización para otros permitidos. En ningún caso se entenderán como instalaciones polivalentes aquéllas con características y elementos constructivos que limiten o dificulten usos distintos a los existentes, como son las cámaras acorazadas; cámaras frigoríficas; instalaciones de lavandería, cocina y de servicios específicos en establecimientos de hostelería.
Mercado local. El inmobiliario del entorno urbano o rural homogéneo (barrio, pedanía, localidad, comarca) donde se encuentre el inmueble (edificio, elemento de edificio, finca rústica o terreno), o, cuando su uso o características no permitan disponer de comparables en dicha área, el mercado inmobiliario sectorial (oficinas, centros comerciales, hoteles, explotación agraria del cultivo dominantes correspondiente) siempre que resulte representativo para su comparación dentro del territorio nacional.
Niveles urbanísticos del terreno. A efectos de su tasación los terrenos se clasificarán en los siguientes niveles:
o Nivel I. Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan al Nivel II.
o Nivel II. Incluirá los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente.
También se incluirán los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.
Protección pública. Es cualquier régimen legal que limite el precio de venta o alquiler del inmueble objeto de valoración.
Superficie comprobada. Es el área medida por el tasador teniendo en cuenta las definiciones de superficie útil o construida y el correspondiente plano acotado.
Superficie construida con partes comunes. Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio.
Superficie construida sin partes comunes. Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 % o al 50 %, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio.
Superficie útil. Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendederos, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta.
No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos Interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros.
Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos.
Superficie utilizable o computable. Es la superficie utilizada en las tasaciones para determinar los valores técnicos.
Valor de mercado o venal de un inmueble (VM). Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.
A tal efecto se considerará:
a. Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.
b. Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.

CSV: 021362202645550012606 | Autenticidad verificable mediante CSV en: https://www.suma.es

c. Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la
fecha de la tasación.
d. Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización

Valor del inmueble para la hipótesis de edificio terminado. Es el valor que previsiblemente podrá alcanzar un edificio en proyecto, construcción o rehabilitación en la fecha de su terminación, si se construye en los plazos estimados y con las características técnicas contenidas en su proyecto de edificación o rehabilitación.
Valor de reemplazamiento (VR) o coste de reemplazamiento o de reposición puede ser: bruto o a nuevo y neto o actual.
El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB) de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.
El valor de reemplazamiento neto o actual (VRN) es el resultado de deducir del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.
Valor de tasación (VT). Es el valor que la presente Orden establece como tal para cada tipo de inmueble o derecho a valorar. Dicho valor será el valor jurídico o con efectos jurídicos para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la misma.
Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH). Es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes. En la determinación a que se refiere el apartado anterior no se incluirán los elementos especulativos.
Valor máximo legal (VML). Es el precio máximo de venta de un inmueble o vivienda, en su caso, sujeto a protección pública, establecido en la normativa específica que le sea aplicable.
Valor por comparación, valor por actualización, valor residual. Es el valor obtenido mediante la aplicación de los métodos técnicos de comparación, actualización de rentas y residual respectivamente.
Valoración intermedia de obra. Es cualquiera de las valoraciones que se emiten con posterioridad a la tasación inicial y durante la construcción o rehabilitación de un elemento o edificio, en los que se refleja el avance de las obras y el porcentaje de la obra ejecutada y cualquiera otra circunstancia de la construcción que pueda afectar al valor de tasación. Su emisión no implica la actualización de los valores contenidos en la valoración inicial.
Vivienda para primera residencia. Es aquélla que por sus características y ubicación tenga como destino más probable su uso como vivienda habitual, independientemente de su destino actual.
Vivienda para segunda residencia. Es aquélla que por sus características y ubicación tenga como destino más probable su uso como residencia temporal, independientemente de su destino actual.
Vida útil. Es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación.

MÉTODO del COSTE
Aplicable en la valoración de toda clase de edificios y elementos de edificios, en proyecto, en construcción o rehabilitación o terminados.
Mediante este método se calcula un valor técnico que se denominará valor de reemplazamiento.
El Método del Coste consiste en calcular el Valor del inmueble como suma del Valor de Mercado correspondiente al suelo, más el coste de Construcción del inmueble, más los gastos necesarios para edificar. El cálculo del Coste de Reemplazamiento o de Reposición, tiene como fin conocer las inversiones que debe realizar la persona (física o jurídica) que va a construir un edificio determinado.
El Coste de Reemplazamiento o de Reposición, puede calcularse como:
- COSTE DE REEMPLAZAMIENTO O DE REPOSICIÓN BRUTO (CRB): a nuevo
- COSTE DE REEMPLAZAMIENTO O DE REPOSICIÓN NETO (CRN): a la situación real que presenta a la fecha de la valoración.

El **VALOR de REEMPLAZAMIENTO Bruto** o a nuevo (VRB/CRB) se obtiene como resultado de la suma de las siguientes inversiones:
VRB = VALOR DEL SUELO + COSTE DE LA EDIFICACION Y OBRAS DE REHABILITACIÓN + GASTOS NECESARIOS
El **valor de reemplazamiento neto o actual** (VRN/CRN) se obtiene deduciendo del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.
a.-**Valor del suelo** (Repercusión del suelo (€/m²) / Valor del suelo total (€)) Para la determinación del valor del suelo se ha utilizado el método residual estático, o el método residual dinámico, o el método de comparación (ver apartado correspondiente del informe).
b.-**Coste de la edificación o de las obras de rehabilitación** (Coste Construcción unitario (€/m²) / Coste de Construcción total (€))
Es el coste de la construcción por contrata (suma de costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor).
Para los usos valorados, los parámetros que determinan la fijación de dicho valor (tipología, ubicación, superficie, características constructivas, acabados, calidades, instalaciones) permiten establecer el dato del coste de la edificación para un inmueble de características similares al analizado y se ha obtenido de acuerdo al documento de Costes de Construcción de Euroval, resultado de contrastar la información existente en bases de datos propias (en cumplimiento de la disposición adicional segunda de la Orden ECO/805/2003), con información disponible sobre costes de referencia para presupuestos de ejecución material de los distintos tipos de obras obtenidos de:

- Los Colegios Oficiales de Arquitectos (en los que exista).
- Organismos Oficiales.
- Información para la determinación de valores tributarios de las distintas Agencias Tributarias (CCAA en las que exista)
- Publicaciones especializadas.

c.-**Gastos necesarios** para realizar el reemplazamiento (% sobre el coste de construcción de contrata). Los gastos necesarios se corresponden a los medios del mercado según las características del inmueble que se valora, con independencia de quien pueda acometer el reemplazamiento.
Incluyen impuestos no recuperables y aranceles para formalización de la declaración de obra nueva (DON), honorarios técnicos, licencias y tasas de la construcción, primas de seguros obligatorios de edificación y gastos de administración del promotor.
No se consideran como gastos necesarios el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización
d-**Depreciación física y funcional de la edificación.** El porcentaje de depreciación tiene en cuenta la antigüedad de la edificación (año de construcción, las reformas y estado de conservación de la misma, así como en su caso, el coste de las obras necesarias para que el inmueble se adapte al uso al que se destina.

MÉTODO de COMPARACIÓN. Mediante este método se determinan dos valores técnicos que se denominarán valor por comparación, que permite determinar el valor de mercado de un determinado bien, y valor por **comparación ajustado** (1), que permite determinar su valor hipotecario.
Es el valor obtenido mediante la aplicación de los métodos técnicos de comparación. Está basado en el principio de sustitución y permite determinar el valor de mercado de toda clase de inmuebles.
Para calcular el valor por comparación se siguen las siguientes reglas generales:

- Se establecen las cualidades y características del inmueble tasado que influyan en su valor.
- Se analiza el segmento del mercado inmobiliario de comparables.
- Se selecciona una muestra representativa.
- Se realiza la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se valora.

(1)Este ajuste solamente se realiza a los efectos La Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de Marzo, BOE de 9 de Abril de 2003, sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de Octubre, BOE de 17 de Octubre de 2007" y por la Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, BOE de 5 de Marzo de 2008 y cuando la finalidad sea la constitución de garantía hipotecaria.
El valor por comparación obtenido será ajustado por la entidad tasadora para obtener un valor por comparación ajustado cuando concurran los siguientes requisitos:

- Que el valor de tasación se calcule para la finalidad de constituir garantía hipotecaria.
- Que en el cálculo del valor de tasación se utilice exclusivamente el método de comparación.
- Que el bien objeto de valoración esté destinado a un uso cuyos comparables, en el mercado local donde se sitúe hayan experimentado alguna caída significativa y duradera de sus precios nominales en los últimos diez años, o cuando la entidad tasadora estime que existe una probabilidad elevada de que el valor de tasación experimente una reducción significativa en términos nominales (euros nominales o corrientes) antes de transcurrido un año desde la fecha de la tasación y que dure al menos 3 años.
  La estimación deberá apoyarse en datos sólidos disponibles sobre la situación coyuntural del mercado local, y la advertencia específica deberá mencionar aquella probabilidad justificando su existencia y los datos en que se apoya la estimación.

MÉTODO de ACTUALIZACIÓN. Mediante este método se calculará un valor técnico que se denominará valor por actualización. Está basado en el principio de anticipación y es aplicable a toda clase de inmuebles susceptibles de producir rentas y a los derechos reales, salvo las opciones de compra. El valor vendrá determinado por el valor presente de todas las rentas futuras imputables al inmueble.
Se entiende como tal el valor atribuible a un inmueble en función de la renta que produce o puede producir. En el caso de inmuebles ligados a una explotación económica, es el precio que un empresario medio estaría dispuesto a pagar al contado por la adquisición del inmueble en función de las expectativas de rendimiento derivadas del mismo.
Es necesario que se cumpla al menos uno de los siguientes requisitos:

- La existencia de un mercado de alquileres representativo de los comparables.
- La existencia de un contrato de arrendamiento sobre el inmueble objeto de valoración.
- Que el inmueble valorado esté produciendo o pueda producir ingresos como inmueble ligado a una actividad económica y que además existan suficientes datos contables de la explotación o información adecuada sobre ratios estructurales medias de la rama de actividad correspondiente.

Exigencias del cálculo del valor por actualización

- Estimar los flujos de caja.
- Estimar el valor de reversión.
- Elegir el tipo de actualización.
- Aplicar la fórmula de cálculo.

Estimar los flujos de caja, pueden ser inmobiliarios y operativos. Se entiende por flujos de caja inmobiliarios, los cobros y pagos futuros que traigan causa del inmueble objeto de valoración. Se entiende por flujos de caja operativos los de la explotación que utilice el inmueble objeto de valoración. Los flujos de caja se estiman teniendo en cuenta el régimen del inmueble objeto de valoración y, en todo caso, se utilizarán las hipótesis más probables para determinar sus cuantías y las fechas en que se realizarán los cobros y los pagos.
Flujos de caja de los inmuebles con mercado de alquileres

CSV: 021362202645550012606 | Autenticidad verificable mediante CSV en: https://www.suma.es

Podrá aplicarse siempre que exista, en la fecha de la tasación, un mercado de alquileres, con independencia de que el inmueble esté alquilado, vacío o explotado directamente por su propietario.
Consideraciones a tener en cuenta:

- Duración. Los flujos de caja se estimarán a lo largo de su vida útil.
- Ingresos. Los cobros que normalmente se obtengan en inmuebles comparables.
- Ocupación. La ocupación actual y la probabilidad de ocupación futura del inmueble.
- Las disposiciones legales o cláusulas contractuales (renta, revisiones, plazo, etc.) que afecten exclusivamente a los flujos de caja del inmueble. Se excluirán aquellas disposiciones o cláusulas que afecten a flujos atribuibles a elementos vinculados a dicho inmueble, pero ajenos a él tales como mobiliario, enseres, etc.
- La morosidad actual o previsible de los cobros.
- La evolución previsible del mercado.
- Gastos. En el cálculo de los pagos se incluirá cualquier tipo de gasto necesario actual o previsible, incluso recuperable, que deba soportar la propiedad, ya sea imputable directamente al inmueble (mantenimiento, conservación administración, impuestos, tasas, etc.), ya sea consecuencia de su destino o necesario para su alquiler (administración de los alquileres, comercialización, etc.).

Flujos de caja de otros inmuebles en arrendamiento
Podrá aplicarse cuando el inmueble objeto de valoración se encuentre arrendado en la fecha de la tasación.
Consideraciones a tener en cuenta:

- Duración. Los flujos de caja del inmueble objeto de valoración se estimarán, mientras esté en vigor el contrato de arrendamiento, teniendo en cuenta las cláusulas contractuales del mismo.
- Ingresos. Rentas actuales percibidas (último recibo de arrendamiento) dimanantes del contrato de arrendamiento, teniendo en cuenta las cláusulas contractuales del mismo.
- Gastos. Gastos dimanantes del contrato de arrendamiento, teniendo en cuenta las cláusulas contractuales del mismo (considerando quien paga tributos, suministros, comunidad, etc.).

Flujos de caja de otros inmuebles en explotación económica.
Podrá aplicarse cuando el inmueble objeto de valoración se encuentre en la fecha de la tasación ligado a una actividad económica.
Consideraciones a tener en cuenta:

- Duración. Se estimarán los flujos de caja de la explotación durante el período de tiempo en que previsiblemente vaya a continuar la misma y se tomarán los que son imputables al inmueble. Se tendrá en cuenta el valor relativo del mobiliario y equipo no inmobiliario.
- Ingresos-Gastos. Los flujos de caja serán las cuantías medias del sector de actividad en el que se integre dicha explotación. Dichas cuantías medias se podrán corregir razonadamente.
- Cuando no existan las cuantías medias del sector de la actividad, se utilizarán las propias de la explotación de que se trate siempre de que se disponga de datos de al menos, los dos últimos años.
- En el caso de tratarse de una explotación en proyecto, se tendrán en cuenta las cuantías previsionales aportadas por los titulares de la futura explotación, siempre que sean completas y alcancen al menos tres ejercicios.
- En el caso de que la finalidad de la valoración sea la de garantía hipotecaria, las cuantías a que se refiere el párrafo anterior se reducirán al menos en un 10 por 100.

Estimar el valor de reversión.
Inmuebles con mercado de alquileres <http://noticias.juridicas.com/base_datos/Vacatio/v0-o805-2003-eco.t2.html>. El valor de reversión al final de su vida útil será el valor en esa fecha del terreno en el que está edificado.
Inmuebles en arrendamiento. <http://noticias.juridicas.com/base_datos/Vacatio/v0-o805-2003-eco.t2.html>El valor de reversión será el valor previsible del inmueble al final del contrato
Inmuebles en explotación económica. El <http://noticias.juridicas.com/base_datos/Vacatio/v0-o805-2003-eco.t2.html> valor de reversión al final del período de tiempo en que previsiblemente vaya a continuar la explotación, se tomará su valor de reemplazamiento neto en dicho momento.
Elegir el tipo de actualización.
Se adoptará un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y que atienda, en particular, a su volumen y grado de liquidez, a la tipología (industrial, comercial, etc.) del inmueble, a sus características y ubicación física, al tipo de contrato de arrendamiento (existente o previsto) y al riesgo previsible en la obtención de rentas.
El tipo de interés nominal no podrá ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años. Este plazo de vencimiento será igual o superior a cinco años si la finalidad de la valoración es la garantía hipotecaria. Para determinar la rentabilidad media anual.

Fórmula de cálculo del valor por actualización
El valor de actualización del inmueble objeto de valoración será el valor actual neto (VAN) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para el tipo de actualización elegido.

$$VAN = \sum \frac{Ej}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{Sk}{(1+i)^{tk}} + \frac{Valor\ de\ reversión}{(1+i)^{n}}$$

En donde:
VAN = Valor actual neto.
Ej = Importe de los cobros imputables al inmueble en el momento J.
Sk = Importe de los pagos previstos en el momento K.
tj = Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Ej.
tk = Número de períodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Sk.
i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.
n = Número de períodos de tiempo desde la tasación hasta el final del período de estimación de los ingresos.

MÉTODO RESIDUAL
Aplicable en la valoración de toda clase de edificios y elementos de edificios, en proyecto, en construcción o rehabilitación o terminados.
El método residual está basado en los principios del valor residual y del mayor y mejor uso. Su aplicación permite determinar el valor de mercado de un terreno edificable o de un inmueble a rehabilitar como el precio más probable que, en el momento de su tasación, pagaría por él un promotor inmobiliario de tipo medio, que lo comprara y aprovechara su mejor y mayor uso.
El valor de un determinado inmueble siguiendo este metodología se obtiene partiendo de valores en venta de inmuebles ya construidos para, una vez descontados los costes, gastos y beneficios que todo proceso conlleva, obtener como resto el valor del suelo.
El valor por el método residual se calculará siguiendo uno de los siguientes procedimientos:

- Procedimiento de análisis de inversiones con valores esperados (Procedimiento de cálculo dinámico).
- Procedimiento de análisis de inversiones con valores actuales (Procedimiento de cálculo estático). Sólo se podrá aplicarse mediante el procedimiento estático: Solares e inmuebles en rehabilitación en los que se pueda comenzar la edificación o rehabilitación en un plazo no superior a un año. Solares edificados.

Residual Dinámico
Para el cálculo del valor residual por el procedimiento de cálculo dinámico se seguirán los siguientes pasos:

- Se estimarán los flujos de caja.
- Se elegirá el tipo de actualización.
- Se aplicará la fórmula de cálculo.

Flujos de caja

- Se tomarán como flujos de caja: los cobros y, en su caso, las entregas de crédito que se estime obtener por la venta del inmueble a promover; y los pagos que se estime realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción o rehabilitación, incluso los pagos por los créditos concedidos.
  - Cobros. Para estimar los cobros a obtener se partirá de los valores en venta previstos en las fechas de comercialización en la hipótesis de edificio terminado
  - Pagos. Para estimar los pagos a realizar se tendrá en cuenta los costes de construcción, los gastos necesarios, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de las características similares a la que se estime más probable promover.
  - Plazos. Para determinar las fechas y plazos previstos a que se refiere el punto anterior se tendrán en cuenta, además de los sistemas de pagos a proveedores, las hipótesis más probables atendiendo a las características del inmueble proyectado y, en su caso, al grado de desarrollo del planeamiento, de la gestión urbanística y de la urbanización.
- Tipo de actualización

Fórmula de cálculo

$$F = \sum \frac{Ej}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{Sk}{(1+i)^{tk}}$$

CSV: 021362202645550012606 | Autenticidad verificable mediante CSV en: https://www.suma.es

En donde:
F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.
Ej = Importe de los cobros previstos en el momento J.
Sk = Importe de los pagos previstos en el momento K.
tj = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.
tk = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.
i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.

Residual Estático
Para el cálculo del valor residual por el procedimiento estático se seguirán los siguientes pasos:
- Se estimarán los costes de construcción, los gastos necesarios, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada.
- Se estimará el valor en venta del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación.
- Se fijará el margen de beneficio del promotor.
- Se aplicará la fórmula de cálculo.

Fórmula de cálculo

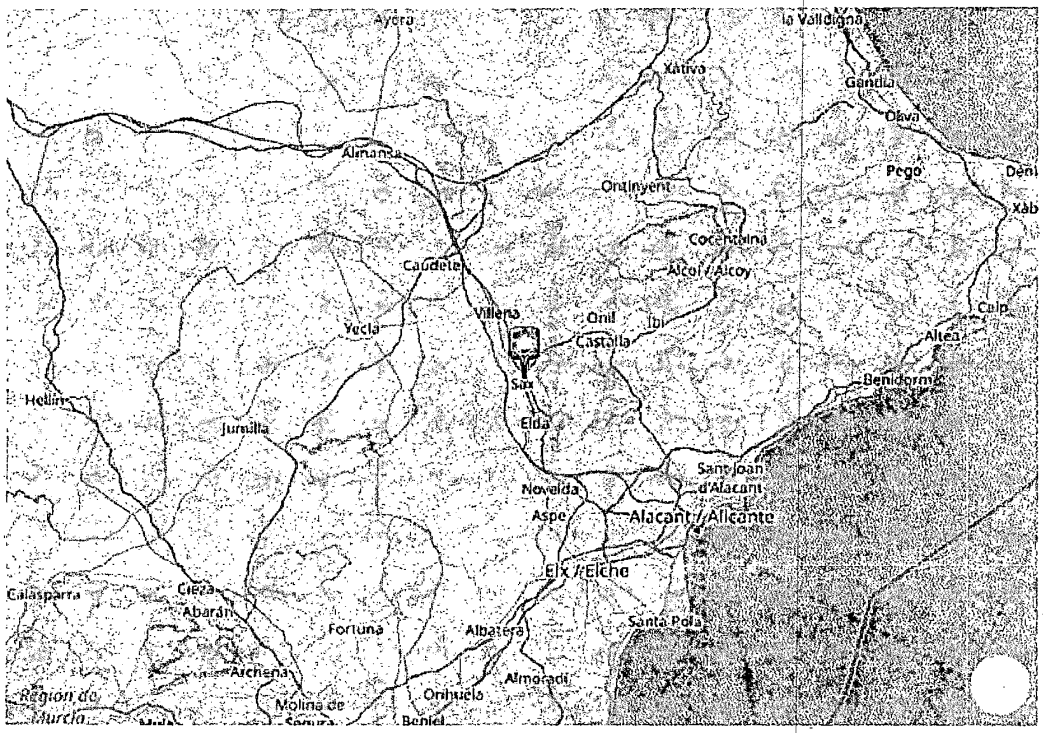
$$F = VM \times (1 - b) - \sum C_i$$

En donde:
F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.
VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.
b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.
Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados.

VALORES DE REPERCUSIÓN DEL SUELO
El valor del suelo está claramente determinado por el aprovechamiento (uso y edificabilidad) que le es fijado por el planeamiento, es decir, que la cantidad de m² construidos o potencialmente construibles de cada uso determinan su valor (es el resultante de dividir el valor total del suelo por la superficie total construida o construible de un inmueble, el valor unitario de suelo es el resultante de dividir el valor total del suelo por la superficie de suelo). Requiere del conocimiento de los valores de mercado y el coste de construcción del inmueble. Es el caso más frecuente en los usos de viviendas en edificio, comerciales y oficinas.
Subsuelo. Los planeamientos urbanísticos, por lo general, suelen generar en el segmento de nueva edificación un aprovechamiento normal del suelo, especialmente en lo referente al uso de aparcamientos, trasteros y espacios de almacenaje vinculados a la edificación sobre rasante, etc. Aunque no venga regulado en la forma de un coeficiente de edificabilidad, o una altura (profundidad en su caso) máxima edificables, los planes sueles recoger un estándar mínimo de obligado complimiento de reserva de aparcamientos.
Existe un mercado de producto Inmueble bajo rasante independientemente del mercado del vuelo. Respecto a las plazas de aparcamiento, existe una demanda especifica y consolidada para cada área urbana, los precios varían según la localización espacial, con independencia de los precios de las viviendas.
La regulación que se ha venido realizando respecto al cumplimiento de reserva mínima de aparcamiento, los elevados costes de construcción (movimiento de tierras, estructura, muros de contención, instalaciones de ventilación forzada, de seguridad, antiincendios, etc.), tiende a acrecentarse en la medida que se excava una plana de sótano. El valor del subsuelo responde al funcionamiento normal del mercado, el propio mercado se encarga de atribuir valor de suelo.

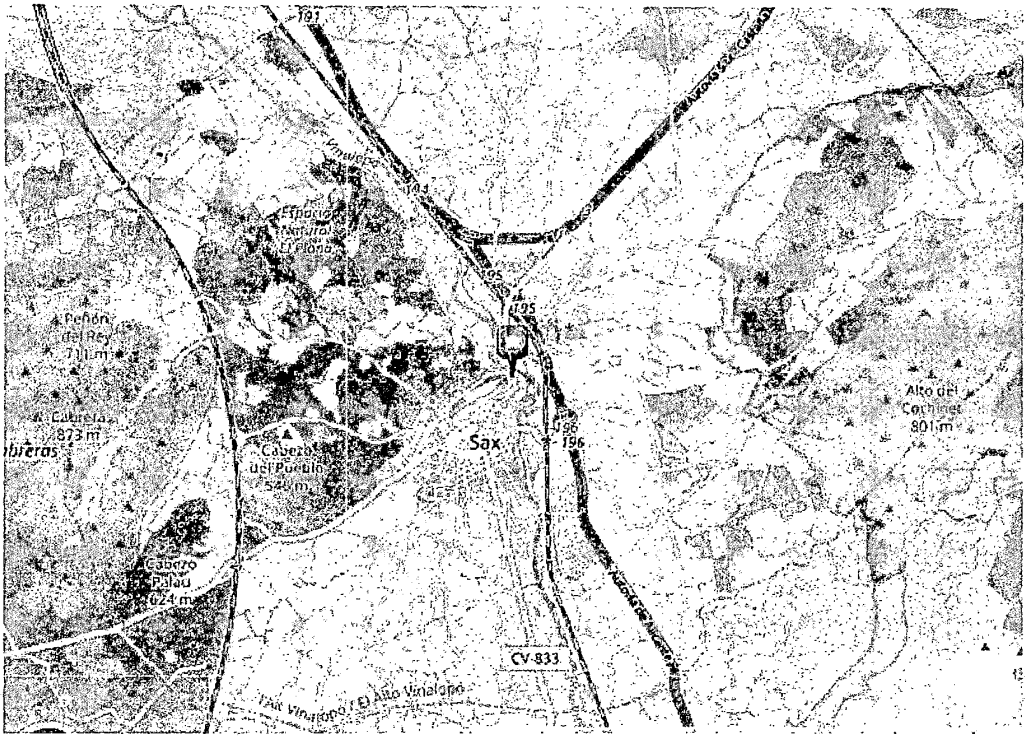
CSV: 021362202645550012606 | Autenticidad verificable mediante CSV en: https://www.suma.es

Situación del inmueble en la provincia



CSV: 021362202645550012606 | Autenticidad verificable mediante CSV en: https://www.suma.es

Situación del inmueble en el municipio



CSV: 021362202645550012606 | Autenticidad verificable mediante CSV en: https://www.suma.es