



Inmueble

Solicitante	Housers Global Properties, S.L.	Ciudad	ALBORAYA
C.I.F	B87269999	Región	Comunidad valenciana
Fecha de valoración	11/08/2017	Tipo de inmueble	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA
Referencia	2017-002919	Nº de plantas del inmueble	SOT + B + 2 + BC
Dirección	Calle Senda d'el Aire, 17	Año de construcción/rehabilitación	2017
Código Postal	46120	Ref. Catastral Inmueble	7455405YJ2775N0001XT
Distrito	Casco urbano	Uso principal	RESIDENCIAL En uso Desconocido

Datos del municipio

Población	23.837
Renta media (C. Valenciana)	21.296
Viviendas desocupadas	1.995
Ratio Vivienda desocupada	15,00%
Transacciones año 2016	273

Ubicación del Inmueble/Calidad de la zona

Tipo de localidad	POBLACION
En la localidad	MEDIA
En tramo de calle	MEDIA
Situación del edificio	EN PROYECTO
Grado comercial zona	ZONA POSITIVA

ENTORNO Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Se trata de un solar urbano, actualmente vacante, con proyecto para 18 viviendas unifamiliares adosadas compuestas de una planta de semisótano con acceso común a los aparcamientos que están compartimentados y acceso directo desde cada vivienda a sus plazas, plantas baja, primera, segunda y aprovechamiento bajo cubierta. Se ubica en una zona limítrofe del casco urbano pero consolidada con tipología de viviendas unifamiliares adosadas, siendo este uno de los escasos solares vacantes. Dispone de buena comunicación con el resto del casco urbano y con buen acceso a las estaciones de metro de Alboraya Peris Aragó y Alboraya Palmaret.

Objeto del trabajo:

Estimación de valor del elemento descrito, con la finalidad de asesoramiento. Como base de valor se adopta el valor de mercado, asumiendo la definición del mismo recogida en el artículo 4 de la Orden ECO 805-2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras

Procedimiento:

Se trata de una valoración denominada comúnmente como *desktop*, sin la realización de la correspondiente inspección (exterior e interior). A su vez, no se aplica el artículo 5 de la orden anteriormente citada, relativo a la medición y aplicación de superficies (ésta se asumen como dato) ni se aplican restrictivamente los artículos 8 a 14 relativos a documentación necesaria y la aplicación de condicionantes y advertencias vinculados a la elaboración de informes de valoración para Garantía Hipotecaria.

Alcance:

Si se aplica, por otro lado, lo referente a los métodos técnicos de valoración descritos en la citada orden, (capítulo I arts 15 a 42) así como lo referente a la tipología de elemento a valorar (capítulo II arts 43 a 56). Con ello, se entiende que el trabajo realizado cumple con la aplicación de la metodología descrita en la Orden ECO 805-2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, pero no incorpora todos los requisitos y comprobaciones necesarios que conllevaría su cumplimiento íntegro.

Método de valoración:

Aplicación del método de mercado: Título II, Capítulo I Sección 3ª de la Orden 805-2003 de 27 de marzo.

CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

COMPARABLES DE MERCADO PARA RESIDENCIAL

Dirección	Características	Precio Oferta (*)	Coef. Homog.	Precio Homog.
C/ Ceramista Enrique Mest, 17	184 m ² , Adosado	1.393 €/m ² cc	0,97	1.351 €/m ² cc
C/ Pintor Valero, 24	252 m ² , Adosado	1.206 €/m ² cc	1,07	1.291 €/m ² cc
C/ Pintor Valero, 39	238 m ² , Adosado	1.078 €/m ² cc	1,10	1.186 €/m ² cc
C/ Democracia s/n	220 m ² , Adosado	1.209 €/m ² cc	1,07	1.294 €/m ² cc
C/ Maestro Serrano, s/nº	240 m ² , Adosado	1.445 €/m ² cc	0,90	1.300 €/m ² cc
C/ 9 de octubre, s/nº	260 m ² , Adosado	1.133 €/m ² cc	1,10	1.246 €/m ² cc

Valoración

(*) Los precios de oferta están disminuidos en un 5% por ser lo habitual en la negociación.

Mercado Actual	NORMAL MEDIA	Ordenanza urbanística	UFA
Mercado Tendencia	ESTABLE	Edificabilidad máxima permitida	4.273,96 m ²
Calidad Zona Actual	MEDIA		Sup. Estimada Valor unitario Valor de mercado
Calidad Zona Tendencia	ESTABLE	Valor método residual estático	4.406,16 m ² 267,6 €/m ² 1.178.886,02 €
Calidad Edificio Actual	MEDIO	VALOR DE MERCADO 1.178.886 €	
Calidad Edificio Tendencia	ESTABLE		

SITUACIÓN URBANÍSTICA:

- PGOU Alboraya
- Clasificación: Suelo urbano
- Ordenanza: UFA Zona de Vivienda Unifamiliar.
- Nº de plantas: B+2 + BC
- Edificabilidad: 3.959,11 m² S/R.
- Uso: Residencial Unifamiliar Adosada.

COMENTARIOS SOBRE LA EDIFICACIÓN:

El proyecto básico cumple con los parámetros urbanísticos. Desarrolla unas viviendas con garaje en Semisótano y viviendas en 3 plantas y Bajo cubierta. Las superficies resultantes son viviendas de una superficie media de 237 m² totales, bastante adecuado a la demanda actual. Las calidades proyectadas son las normales para este tipo de viviendas y los valores resultantes finales de cada vivienda, sobre 300.000 €, están en consonancia con las actuales ofertas de este tipo de viviendas nuevas.

CONSIDERACIONES Y ADVERTENCIAS

* La opinión de valor estimada se encuentra condicionada a la veracidad de la información aportada. En este sentido, el objeto, procedimiento y alcance del trabajo, descritos en los apartados correspondientes, no permiten la realización de las comprobaciones de cumplimiento de la regulación urbanística, comprobaciones registrales ni la inspección el activo.

* El trabajo no se ha realizado de plena conformidad con la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de Abril de 2003. No obstante, sí se ha realizado de acuerdo a la metodología descrita en ella, pero no la cumple plenamente, en particular en lo referente a las comprobaciones mínimas necesarias establecidas en su Art. 7.

* El trabajo aquí expresado obedece a la base de valor de mercado, y no puede ser aplicado como valor hipotecario. No obstante, entendemos que la información y contenido expresado en el informe puede ser útil para un posterior trabajo de mayor alcance.

* El presente escrito es considerado como confidencial, por lo que sólo puede ser utilizado ante terceros con el consentimiento explícito y por escrito de VALTECSA.

El Técnico Tasador



Antonio Burgos
Consultor MRICS RV
Arquitecto Colegiado en el COAM nº 6372

Representante de la entidad



Enrique Gutiérrez
Director de operaciones