



INFORME DE VALORACIÓN

Emitido por D. SANTIAGO A. SÁNCHEZ ROMÁN

Agente de la Propiedad Inmobiliaria nº 897

Del **COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD**

INMOBILIARIA DE LA PROVINCIA DE ALICANTE

A petición de: **JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº3 DE NOVELDA
ETJ 534/2016**

En Elche a 11 de enero de 2024

COAPI ALICANTE



N.º A 114740

COLEGIO OFICIAL
AGENTES PROPIEDAD INMOBILIARIA
ALICANTE

1. PRELIMINARES

1.1 ANTECEDENTES

A solicitud de, Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº3 de Novelda, se lleva a cabo el presente informe de valoración.

1.2 OBJETO Y FINALIDAD DEL INFORME

El informe se realiza con objeto de **determinar el valor real o de mercado** del bien inmueble y derechos que más adelante se detallan en el informe.

1.3 IDENTIFICACION DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALORACIÓN.

Tipo de inmueble: VIVIENDA UNIFAMILIAR

Municipio: ASPE

Provincia: ALICANTE

Dirección: C/ Del Olmo nº50-Bajo

Código postal: 03680

Dicha vivienda tiene acceso directo desde la calle y cuenta con:

Planta baja: salón, cocina independiente con salida a la parte trasera del jardín y un aseo.

Planta segunda: 3 dormitorios y dos cuartos de baño completos, la habitación de matrimonio cuenta con una terraza privada de unos 10m2.

La superficie de la parcela privada es de unos 400m2.

1.4 INSCRIPCIONES REGISTRALES:

Finca Nº	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia Catastral
30403	105	448	1695	3ª	6658201XH9465N0025TX

2. COMPROBACIONES REALIZADAS.

2.1 VISITA AL INMUEBLE Y DOCUMENTACIÓN ANALIZADA

La visita al inmueble fue realizada el día 20 de diciembre de 2023.

Información Registral (Aportada por el Juzgado)

Información Catastral (Aportada por el Juzgado)

Año de construcción 2004 (Según Catastro)

Comprobación de su estado de construcción o conservación aparente: Bueno

El Agente de la Propiedad Inmobiliaria que redacta el presente informe adjunta la siguiente documentación:

Plano de ubicación

Consulta descriptiva y grafica del catastro

Reportaje fotográfico

**COLEGIO OFICIAL****AGENTES PROPIEDAD INMOBILIARIA****ALICANTE****3. LOCALIDAD Y ENTORNO.**

La finca se encuentra ubicada en el extrarradio de Aspe en una zona residencial a unos 3km del centro de la población, y dispone de fachada principal a calle orientada al Nordeste.

Carácter predominantemente de primera residencia.

Ordenación urbanística con edificaciones entre medianeras.

Antigüedad media

Calidad edificaciones media alta

Nivel de ocupación alto.

Nivel socioeconómico medio alto

3.1 CONSERVACIÓN

El estado de conservación de las mismas es normal.

3.2 COMUNICACIONES

Accesibilidad buena.

Estacionamiento suficiente.

3.3 INFRAESTRUCTURA

Pavimentación	Calles asfaltadas
Alcantarillado	Red general
Suministro de agua	Red general de distribución
Suministro de luz	Si
Gas canalizado	No
Alumbrado público	Suficiente
Aparcamiento	Si
Zonas verdes	Suficiente

4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

URBANA, número SESENTA Y OCHO.- Vivienda unifamiliar tipo A-1 en la unidad de ejecución única del Sector 6 Residencias del Plan General de Ordenación Urbana de Aspe, perteneciente al bloque 3 del conjunto urbanístico residencial Santa Elena Fase I, compuesta de dos plantas, planta baja por donde tiene su acceso a través de su porche frontal, y planta alta, ambas plantas comunicadas por escalera interior, distribuida en diversas dependencias; ocupa la planta baja una superficie construida de ochenta y un metros, diez decímetros cuadrados, y útil de setenta y nueve metros cuarenta decímetros cuadrados, y ocupa en planta alta una superficie construida de sesenta y cinco metros, setenta decímetros cuadrados, siendo así entre ambas plantas la total superficie construida de ciento cincuenta y cinco metros, diez decímetros cuadrados, y útil de ciento cuarenta y cinco metros, diez decímetros cuadrados, ocupando lo edificado ochenta y un metros decímetros cuadrados del suelo.

Cuenta con suministro de energía eléctrica y de agua.

La valoración se realiza atendiendo a la edificación existente ya descrita



COLEGIO OFICIAL
AGENTES PROPIEDAD INMOBILIARIA
ALICANTE

4.1 ESTADO ACTUAL

El inmueble presenta un estado de conservación y mantenimiento muy bueno para su antigüedad que hace que sea perfectamente habitable en la actualidad, en su inspección visual externa, habiendo tenido acceso al interior del inmueble. La situación actual indicada y el estado de conservación se refieren exclusivamente a la apariencia visual, sin que se haya tenido acceso a los elementos ocultos, tanto estructurales como de instalaciones, que pudieran encontrarse defectuosos.

4.2 SUPERFICIES

Nº Finca	Catastral	Registral útil
30403	157m2	145,10 m2

5. CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO.

Estado Actual: Muy bueno

Categoría de calle: Secundaria

Calidad de edificio: Media

Portería: No

Numero de plantas sobre rasante: 2

Numero de plantas bajo rasante: 0

6. INSTALACIONES ESPECÍFICAS

AGUA CALIENTE: Caldera eléctrica

CALEFACCIÓN: Caldera individual gasoil (Radiadores)

FONTANERÍA: Empotrada

APARATOS SANITARIO: Calidad media

SEGURIDAD: Puerta de seguridad de acceso a la vivienda

AIRE ACONDICIONADO: Split en salón

ARMARIOS EMPOTRADOS: En habitación de matrimonio

CHIMENEA: No tiene

Calidad interior del inmueble: Media

7. ANÁLISIS DEL MERCADO.**7.1.- EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA**

La evolución de la oferta y la demanda no prevé una revalorización del inmueble en un futuro cercano.

El volumen de la oferta de inmuebles comparables en la zona es medio con tendencia estable.

8. MÉTODO DE COMPARACIÓN

El método de comparación permite la obtención de Valor de Mercado más probable de un bien inmueble, por comparación con los precios de venta de inmuebles similares en la misma zona. Está basado en el Principio de Equivalencia Funcional.

Se considera el método más objetivo y preciso, ya que el inmueble se valora con precios de venta reales de inmuebles similares en la misma zona.



N.º A 115429

COLEGIO OFICIAL
AGENTES PROPIEDAD INMOBILIARIA
ALICANTE

Se ha formalizado estudio de mercado a través de testigos comparables en la zona de similares características al inmueble objeto del informe. Los valores ofertados oscilan en función de las superficies, ubicaciones y vistas, antigüedades, estados de conservación y calidades de los inmuebles.

-Comparativas: (Viviendas unifamiliares en la misma zona)

Dirección	Superficie	Precio total	Precio m2
c/Santa Elena (CON PISCINA)	195m2	270.000.-€	1.384.-€/m2
c/Santa Elena (CON PISCINA)	240m2	265.000.-€	1.104.-€/m2
c/ Eyelo	158m2	190.000.-€	1.202.-€/m2
c/del Olivo (CON PISCINA)	160m2	219.000.-€	1.368.-€/m2
c/del Olivo	200m2	210.000.-€	1.050.-€/m2

En la presente tasación no se tiene en cuenta el estado de cargas de la finca tasada.

Con todo lo expuesto se obtiene la valoración total del bien a estudio, la cual se refleja a continuación:
EL VALOR DE LA PRESENTE TASACIÓN DE LA VIVIENDA ASCIENDE A LA CANTIDAD TOTAL DE: 205.000.-€
(DOSCIENTOS CINCO MIL EUROS).

En Elche a 11 de enero de 2024

Santiago A. Sanchez Román

NIF-48.373.116-E

Agente de la Propiedad Inmobiliaria

19897

SANTIAGO
ALVARO|
SANCHEZ|
ROMAN

Firmado digitalmente
por SANTIAGO
ALVARO|SANCHEZ|
ROMAN

Fecha: 2024.01.11
13:23:56 +01'00'





VICEPRESIDENCIA
CUARTA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDADIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Referencia catastral: 6658201XH9465N0025TX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL OLMO DEL 50 Es:1 Pl:00 Pt:25
03680 ASPE [ALICANTE]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superfície construída: 157 m²

Año construcción: 2004

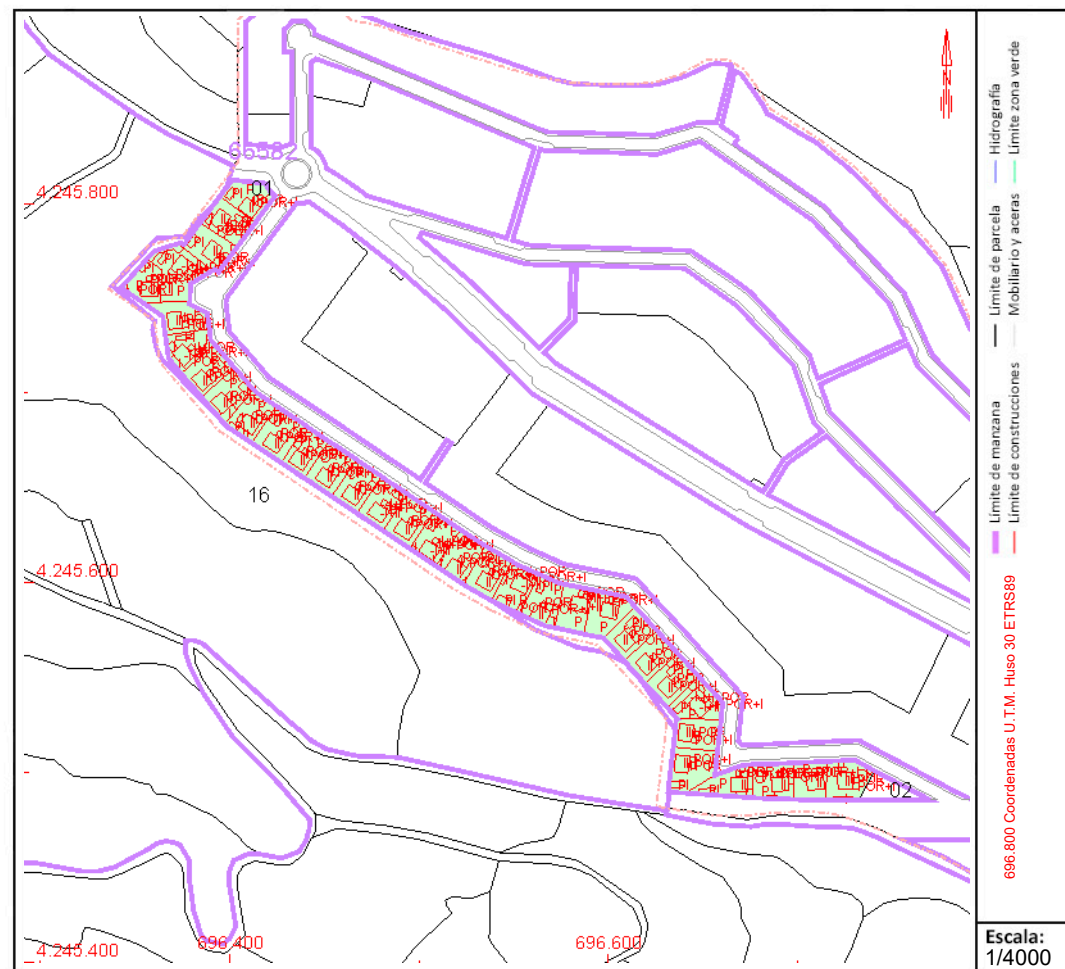
Construcción

PARCELA

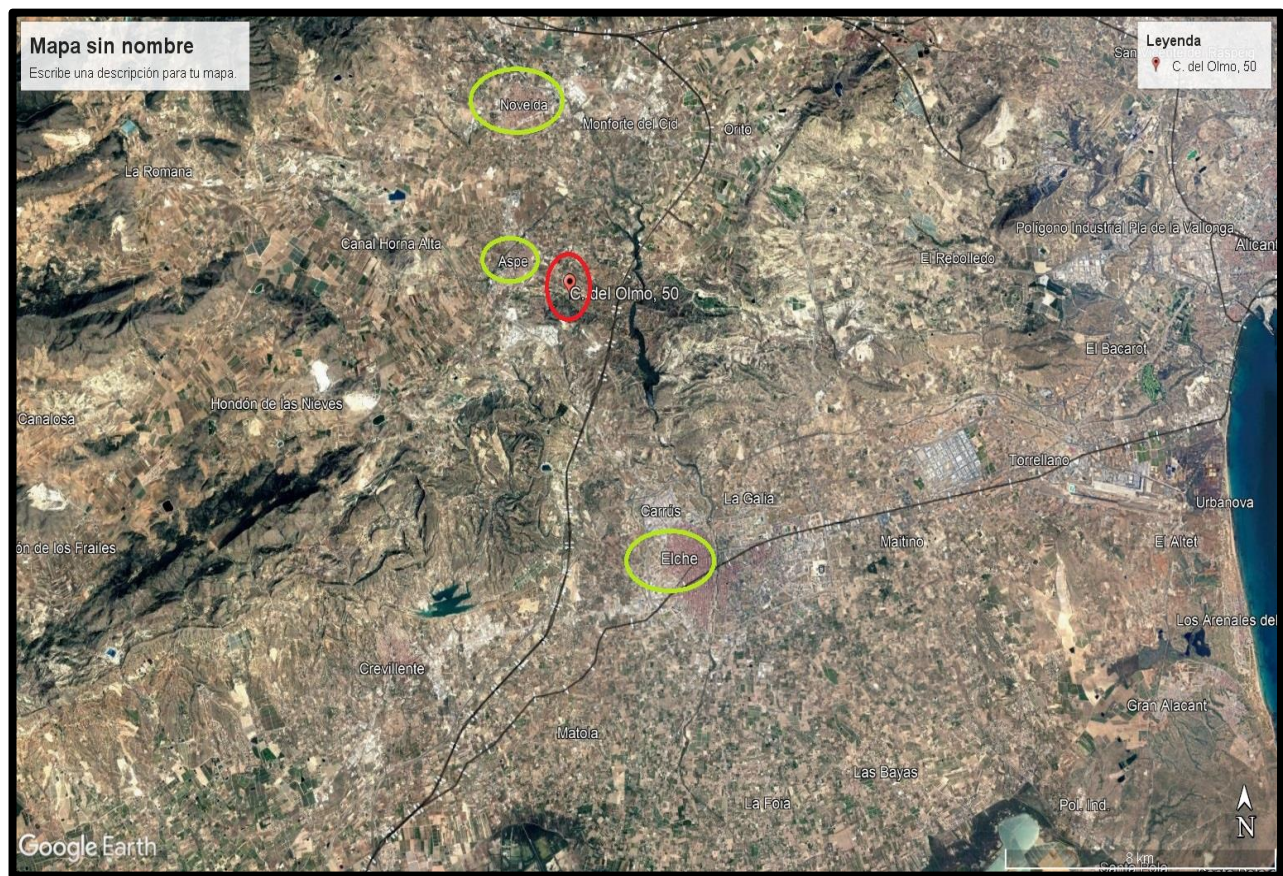
Superficie gráfica: 13.089 m2

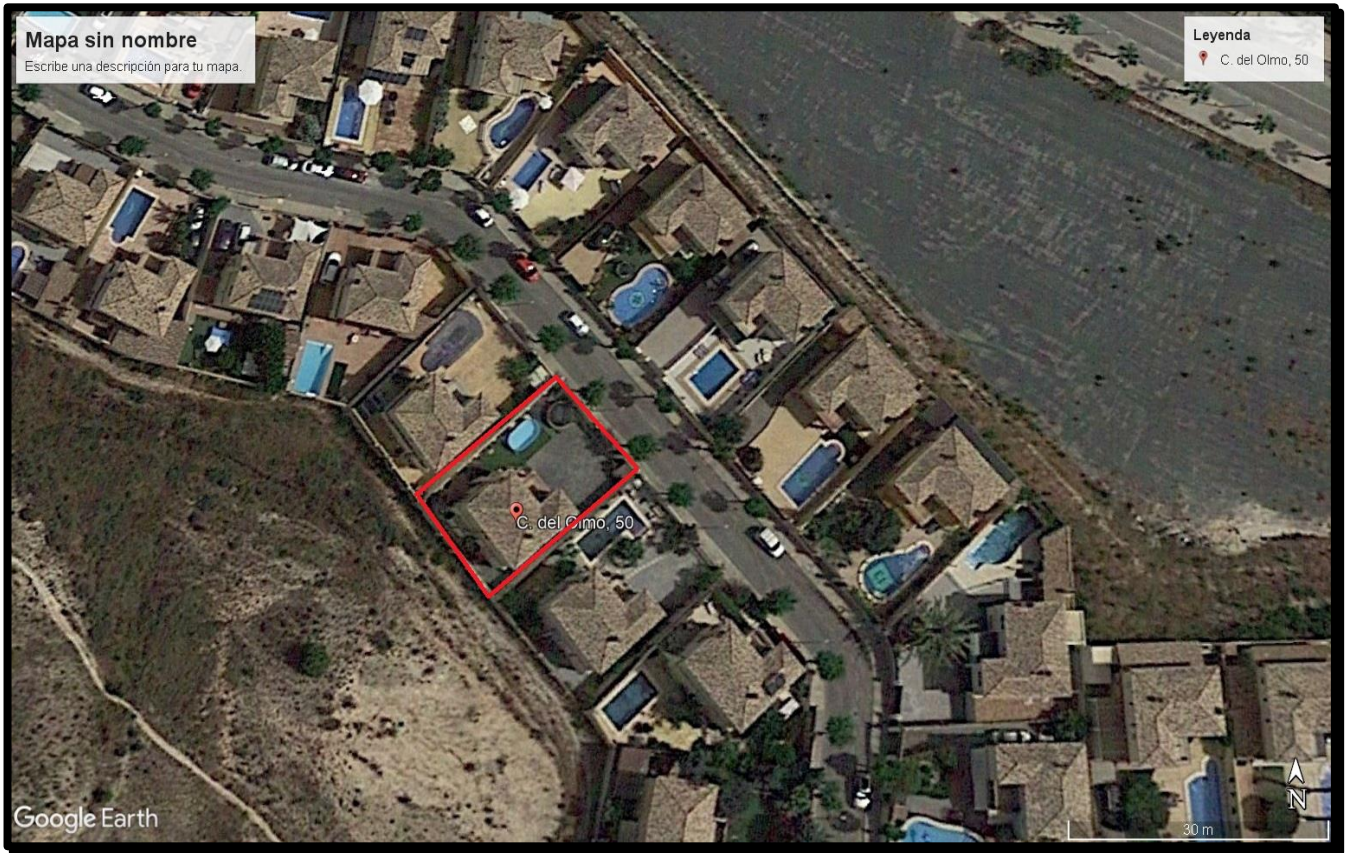
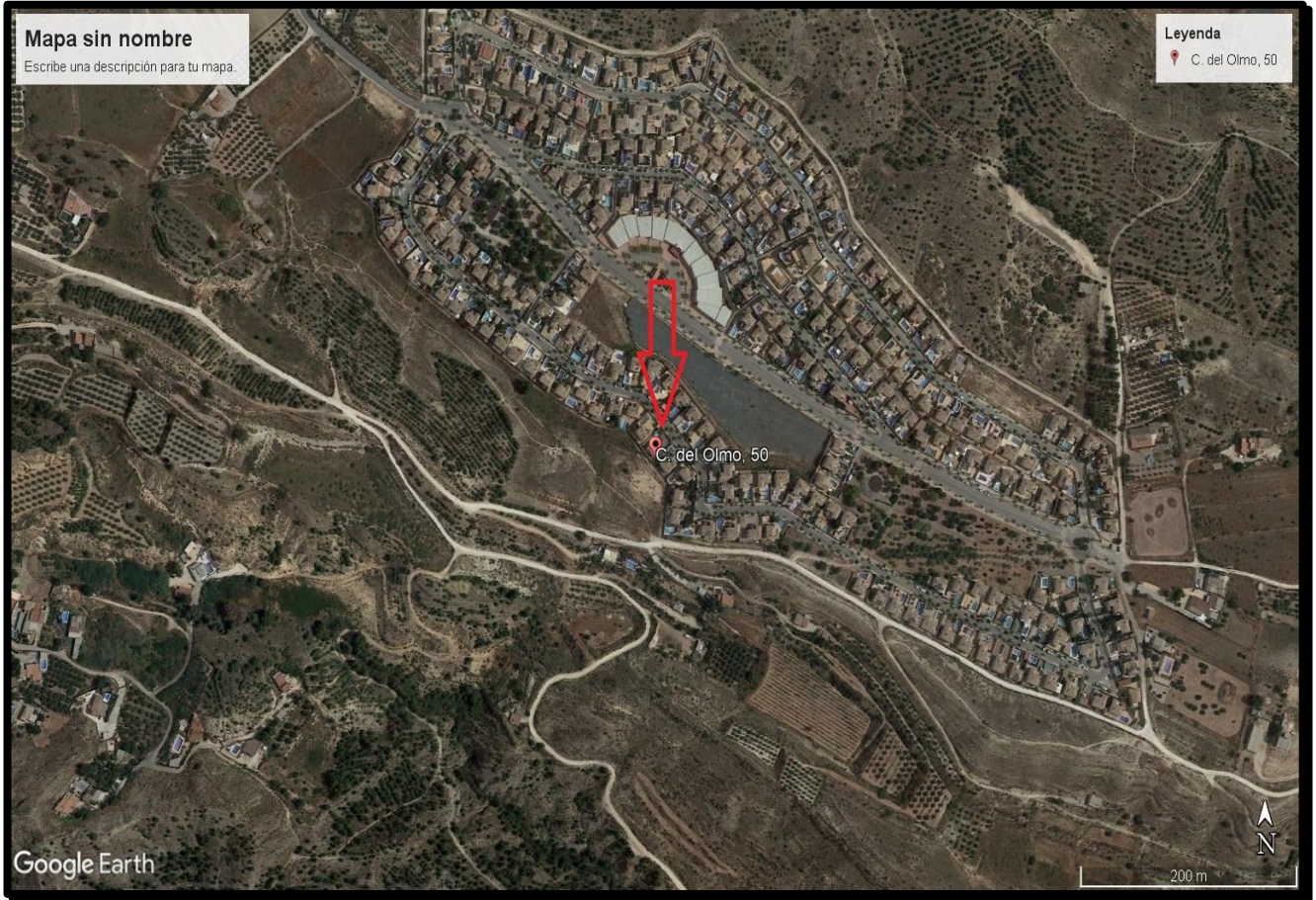
Participación del inmueble: 2,798200 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



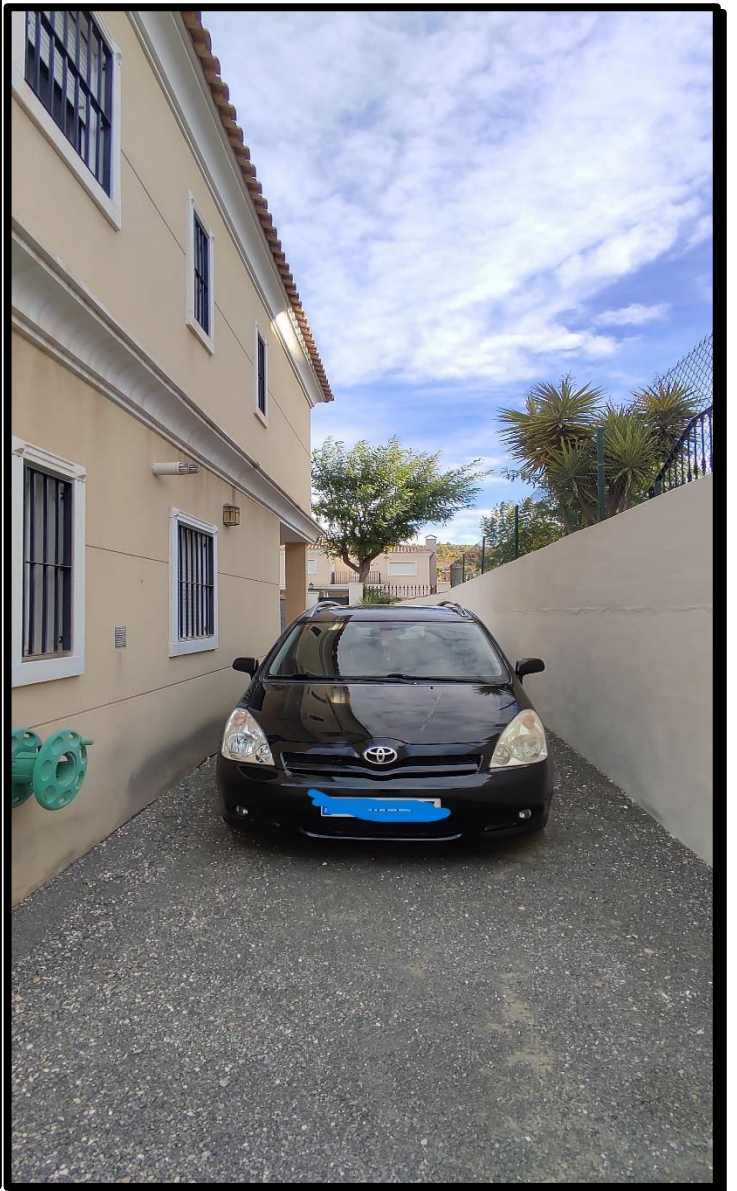
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"















zzz







