Francisco Miguel Pérez Noda
COAAT Málaga
Nº coleg.3678

TASACIÓN INMUEBLE

Descripción del expediente: Tasación de inmueble
Nº de expediente: TI-253/17

Vivienda situada en C/ Almuñecar 2, Esc 1, 1º, Pta 21
29630, Benalmádena, Málaga.

COAAT MÁLAGA
DOCUMENTO SELLADO DIGITALMENTE

C/ Mercedes Fórmica, 12
Tlf.: 653 599 042 Málaga
franciscomiguelpereznoda@gmail.com

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA
CSV: MYbYZ-UQoCn37durjWxq7w2 Puede usar este código para verificar el documento en http://repositorio.coaat.es
Visado 04/10/2017
NºExpediente 17_07155/04102017 - Pág. 1 de 10

ÍNDICE

I **Antecedentes.**

I **Propiedad Objeto de esta Informe.**

III **Método de valoración y su razonamiento.**

IV **Conclusión.**

ADJUNTOS

1 **Estudio de Mercado**

2 **Fotos Septiembre de 2017**

3 **Ficha Catastral**

4 **Plano de situación**

COAAT MÁLAGA
DOCUMENTO SELLADO DIGITALMENTE

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA
CSV: MYbYZ-UQoCn37durjWxq7w2 Puede usar este código para verificar el documento en http://repositorio.coaat.es
Visado 04/10/2017
NºExpediente 17_07155/04102017 - Pág. 2 de 10

ANTECEDENTES

Yo Francisco Miguel Pérez Noda, con DNI 45.458.902T, Arquitecto Técnico Colegiado en el COAAT Málaga con el nº 3678, Expone;

Que habiendo aceptado el encargo el día 15 de Septiembre de 2017 para tasación de inmueble, y a fin de completar expediente, a instancia de Dª. Patricia Moreno Godoy con DNI 25.721.209 X para valorar la vivienda situada en C/ Almuñecar 2, Esc 1, 1º, Pta 21 de Benalmádena, el Técnico que suscribe ha realizado la valoración correspondiente al referido inmueble, presentando a continuación informe de la misma.

La realización del estudio de las características del bien inmueble y de su entorno se llevó a cabo durante la visita e inspección realizada el día 25 de Septiembre de 2017, sirviendo como base para efectuar el presente informe de valoración.

PROPIEDAD OBJETO DE ESTE INFORME

Vivienda sita en C/ Almuñecar 2, Esc 1, 1º, Pta 21
CP 29630, Benalmádena.

COAAT MÁLAGA
DOCUMENTO SELLADO DIGITALMENTE

Se trata de una vivienda plurifamiliar en altura, con un estado constructivo normal.

Año de construcción: 2005

Datos registrales de dicha propiedad:

Referencia Catastral: 1399101UF6419N0087AO

DESCRIPCIÓN:

Vivienda plurifamiliar en altura situada en C/ Almuñecar 2, Esc 1, 1º, Pta 21 de Benalmádena. Consta de 57 m2 construidos en una sola planta, con la siguiente distribución :
Tiene accesos desde la entrada principal al edificio ubicado en la C/ Almuñecar, y desde el interior a través de los núcleos de comunicación vertical, porches y pasillos generales. Esta distribuida en vestíbulo, cocina, baño, salón-comedor, un dormitorio y terraza. Linda: al frente con pasillo de acceso y vivienda número 20 de su planta; a izquierda, con vuelo sobre patio interior ajardinado común; al fondo con vivienda numero catorce de su planta.
Anejo a la vivienda dispone de aparcamiento y trastero con el número 25 en el sótano 2º del conjunto residencial.
El inmueble presenta vistas normales.

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA
CSV: MYbYZ-UQoCn37durjWxq7w2 Puede usar este código para verificar el documento en http://repositorio.coaat.es
Visado 04/10/2017
NºExpediente 17_07155/04102017 - Pág. 3 de 10

CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA:

Vivienda con orientación en su fachada principal al NorEste.
Estructura de hormigón armado con fachada enfoscada y pintada.

ENTORNO:

La vivienda, objeto de esta informe, se encuentra en la zona de Torrequebrada de Benalmádena. Es una zona donde predominan los edificios en altura en ciertos momentos en terraza debido a la orografía del terreno. Existe cercano un campo de golf, encontrándose la playa a excasos 250m.
La zona está bien comunicada y tiene todos los servicios necesarios, tales como escuelas, supermercados, farmacias, etc...Se encuentra a tres kilómetros del Puerto de Benalmádena.

METODO DE VALORACION Y SU RAZONAMIENTO

COAAT MÁLAGA
DOCUMENTO SELLADO DIGITALMENTE

Para el cálculo del valor de mercado se ha utilizado el método de comparación recogido por la Orden ECO-805 de 27 de Marzo de 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles, que consiste en analizar el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, se obtienen precios actuales de dichos inmuebles.
A partir del estudio de mercado realizado en el punto anterior y homogeneizando los testigos se obtiene la banda de valores unitarios y se asigna el valor de mercado del inmueble.

Para realizar este Estudio de Mercado se eligieron 6 muestras de viviendas en similares características en venta en el mismo distrito y en zona cercana, donde se ubica la vivienda objeto de este informe.

Siendo dichas similitudes las siguientes:

- Fueron construidas entre los años 2000 y 2003
- Se encuentran en un radio de 500m
- Pertenecen a viviendas plurifamiliares en altura con similares características.
- Tienen entre 47 y 60 m2 construidos.
- Las viviendas de las muestras tienen 1 dormitorio y 1 baño.

Los inmuebles comparables se seleccionan por tener características similares y estar situados en el entorno próximo. Para la homogeneización, se calcula el promedio ponderado corregido de cada una de las variables características, aplicando los coeficientes correctores resultantes a cada uno de los comparables, lo que permite

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA
CSV: MYbYZ-UQoCn37durjWxq7w2 Puede usar este código para verificar el documento en http://repositorio.coaat.es
Visado 04/10/2017
NºExpediente 17_07155/04102017 - Pág. 4 de 10

determinar la banda de valores unitarios en la que se debe situar el valor de mercado del inmueble objeto del informe.

1) Seis de las Muestras (Comparables Nº 1-2-3-4-5-6) vienen ofrecidas por una agencia; por lo cual para conseguir un precio medio unitario homogeneizado he aplicado un coeficiente corrector de 0.95 % para compensar la comisión de la agencia.

2) Ha sido necesario aplicar un coeficiente corrector en dos de las muestras por calidad y conservación de los edificios (Comparables Nº 1 y 6).

COAAT MÁLAGA
DOCUMENTO SELLADO DIGITALMENTE

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA
CSV: MYbYZ-UQoCn37durjWxq7w2 Puede usar este código para verificar el documento en http://repositorio.coaat.es
Visado 04/10/2017
NºExpediente 17_07155/04102017 - Pág. 5 de 10

CONCLUSION

El inmueble, objeto de este informe, sito en C/ Almuñecar 2, Esc 1, 1º, Pta 21 de Benalmádena, tiene una superficie construida según figura en los datos catastrales del 28/09/2017, de cincuenta y siete metros cuadrados (57,00 m2).

Según el Estudio de Mercado (MÉTODO DE COMPARACIÓN) realizado por el Técnico que suscribe este informe, en Septiembre del 2017, el Valor Medio Unitario Homogeneizado (V.M.U.H.) /m2 en la zona aledaña a Calle Almuñecar es de:

1.951,73 Euros / m2

Es decir: La vivienda, sito en C/ Almuñecar 2, Esc 1, 1º, Pta 21 de Benalmádena, tiene un valor según esta pericia de:

57,00 (metros cuadrados construidos) * 1.951,73 € (V.M.U.H. / m2)

= 111.248,61 Euros

El valor de Mercado de la vivienda objeto de esta pericia asciende a: **CIENTO ONCE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON SESENTA Y UN CENTIMOS**

COAAT MÁLAGA
DOCUMENTO SELLADO DIGITALMENTE

Este es el dictamen que emite el Arquitecto Técnico que suscribe, según su leal saber y entender. Es cuanto me complace en justicia y verdad informar a Dª. Patricia Moreno Godoy, según su petición.

Fdo. Francisco Miguel Pérez Noda
Arquitecto Técnico
COAAT Málaga
Nº Coleg: 3678

En Málaga, 28 de Septiembre de 2017

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA
CSV: MYbYZ-UQoCn37durjWxq7w2 Puede usar este código para verificar el documento en http://repositorio.coaat.es
Visado 04/10/2017
NºExpediente 17_07155/04102017 - Pág. 6 de 10

Francisco Miguel Pérez Noda

COAAT Málaga
Nº coleg.3678

ADJUNTO 1

COAAT MÁLAGA
DOCUMENTO SELLADO DIGITALMENTE

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA
CSV: MYbYZ-UQoCn37durjWxq7w2 Puede usar este código para verificar el documento en http://repositorio.coaat.es
Visado 04/10/2017
NºExpediente 17_07155/04102017 - Pág. 7 de 10

C/ Mercedes Fórmica, 12

Tlf.: 653 599 042 Málaga
franciscomiguelpereznoda@gmail.com

Francisco Miguel Pérez Noda

COAAT Málaga
Nº coleg.3678

ADJUNTO 2

COAAT MÁLAGA
DOCUMENTO SELLADO DIGITALMENTE

CSV: MYbYZ-UQoCn37durjWxq7w2 Puede usar este código para verificar el documento en http://repositorio.coaat.es
Visado 04/10/2017
NºExpediente 17_07155/04102017 - Pág. 8 de 10
COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA

C/ Mercedes Fórmica, 12

Tlf.: 653 599 042 Málaga
franciscomiguelpereznoda@gmail.com

ADJUNTO 3

COAAT MÁLAGA
DOCUMENTO SELLADO DIGITALMENTE

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA
CSV: MYbYZ-UQoCn37durjWxq7w2 Puede usar este código para verificar el documento en http://repositorio.coaat.es
Visado 04/10/2017
NºExpediente 17_07155/04102017 - Pág. 9 de 10

ADJUNTO 4

COAAT MÁLAGA
DOCUMENTO SELLADO DIGITALMENTE

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA
CSV: MYbYZ-UQoCn37durjWxq7w2 Puede usar este código para verificar el documento en http://repositorio.coaat.es
Visado 04/10/2017
NºExpediente 17_07155/04102017 - Pág. 10 de 10

CONCLUSION

El inmueble, objeto de este informe, sito en C/ Almuñecar 2, Esc 1, 1º, Pta 21 de Benalmádena, tiene una superficie construida según figura en los datos catastrales del 28/09/2017, de cincuenta y siete metros cuadrados (57,00 m2).

Según el Estudio de Mercado (MÉTODO DE COMPARACIÓN) realizado por el Técnico que suscribe este informe, en Septiembre del 2017, el Valor Medio Unitario Homogeneizado (V.M.U.H.) /m2 en la zona aledaña a Calle Almuñecar es de:

1.951,73 Euros / m2

Es decir: La vivienda, sito en C/ Almuñecar 2, Esc 1, 1º, Pta 21 de Benalmádena, tiene un valor según esta pericia de:

57,00 (metros cuadrados construidos) * 1.951,73 € (V.M.U.H. / m2)

= 111.248,61 Euros

El valor de Mercado de la vivienda objeto de esta pericia asciende a: **CIENTO ONCE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON SESENTA Y UN CENTIMOS**

COAAT MÁLAGA
DOCUMENTO SELLADO DIGITALMENTE

Este es el dictamen que emite el Arquitecto Técnico que suscribe, según su leal saber y entender. Es cuanto me complace en justicia y verdad informar a Dª. Patricia Moreno Godoy, según su petición.

Fdo. Francisco Miguel Pérez Noda
Arquitecto Técnico
COAAT Málaga
Nº Coleg: 3678

En Málaga, 28 de Septiembre de 2017

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA

CSV: MYbYZ-UQoCn37durjWxq7w2 Puede usar este código para verificar el documento en http://repositorio.coaat.es

Visado 04/10/2017
NºExpediente 17_07155/04102017 - Pág. 6 de 10

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

1399101UF6419N0087AO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL ALMUÑECAR 2 Es:1 Pl:01 Pt:21 BRISAS DE TORREQUEBRADA

29630 BENALMADENA [MÁLAGA]

USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	2005

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
0,700000	107

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL ALMUÑECAR 2 BRISAS DE TORREQUEBRADA

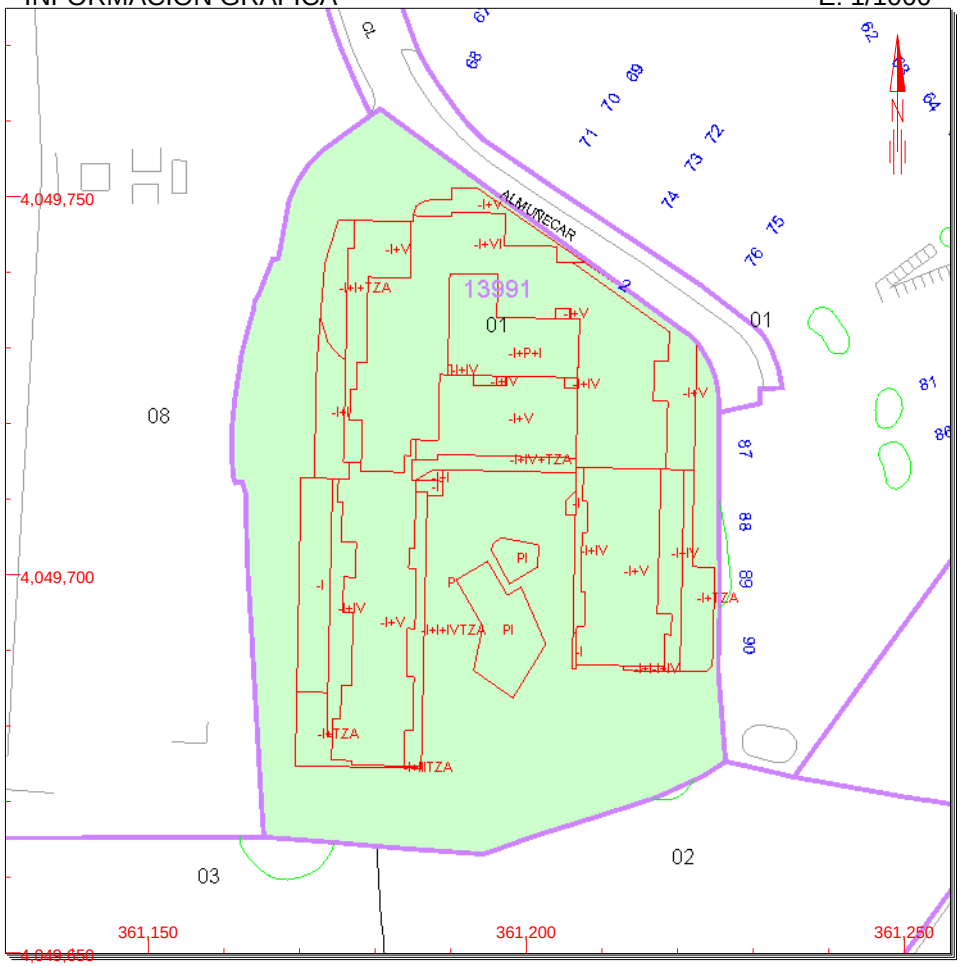
BENALMADENA [MÁLAGA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
14.259	5.018	[division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	1	-2	25	15
ALMACEN	1	-2	25	4
VIVIENDA	1	01	21	53
OTROS USOS	1	01	21	4
ELEMENTOS COMUNES				31

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



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.

361,250 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Jueves , 28 de Septiembre de 2017

CONSULTA

ESTUDIO DE MERCADO (MÉTODO DE COMPARACION)

VALOR MEDIO UNITARIO HOMOGENEIZADO:	1.951,73 €

0

Comparable nº 1

Municipio	Benalmádena		**C. Postal**	29.630	**Uso**	**VIVIENDA**	
Situación	Zona Torrequebrada			**Planta**	Bajo	**Ascensor**	si
Tipología	Plurifamiliar			**Exterior**	si		
Orientación	Sur		**Vistas Faborables**	regulares	**Carácter**	residencial	
Antigüedad	2.003	**Nº dormitorios**	1	**Nº baños**	1	**Nº aseos**	
Calidad const.	media	**E. Conservación**	Normal	**Ultima reforma**			
Sup. Util (VPO)		**Sup. Const.**	**47,00**	**Sup. Otros usos**			

Precio Ofertado	121.600,00 €	**Precio estimado anejos**		**PRECIO VIVIENDA**	**121.600,00 €**
Procedencia API	x	**Procedencia Promotor ó Particular**		**COEF. PROCEDENCIA**	**0,95**
RELACION: Mejor	x	**Peor**		**Igual**	**COEF. Hom** **0,90**
Fecha	28-sep-17	**Nº Teléfono**	951 332 530		
OBSERVACIONES:				**VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO :**	**2.212,09 €**

Comparable nº 2

Municipio	Benalmádena		**C. Postal**	29.630	**Uso**	**VIVIENDA**	
Situación	Zona Torrequebrada			**Planta**	3ª	**Ascensor**	si
Tipología	Plurifamiliar			**Exterior**	si		
Orientación	Sur-Este		**Vistas Faborables**	regulares	**Carácter**	residencial	
Antigüedad	2.003	**Nº dormitorios**	1	**Nº baños**	1	**Nº aseos**	
Calidad const.	media	**E. Conservación**	normal	**Ultima reforma**			
Sup. Util (VPO)		**Sup. Const.**	**47,00**	**Sup. Otros usos**			

Precio Ofertado	107.000,00 €	**Precio estimado anejos**		**PRECIO VIVIENDA**	**107.000,00 €**
Procedencia API	x	**Procedencia Promotor ó Particular**		**COEF. PROCEDENCIA**	**0,95**
RELACION: Mejor		**Peor**		**Igual**	x **COEF. Hom** **1,00**
Fecha	28-sep-17	**Nº Teléfono**	951 984 570		
OBSERVACIONES:				**VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO :**	**2.162,77 €**

Comparable nº 3

Municipio	Benalmádena		**C. Postal**	29.630	**Uso**	**VIVIENDA**	
Situación	Zona Torrequebrada			**Planta**	Bajo	**Ascensor**	si
Tipología	Plurifamiliar			**Exterior**	si		
Orientación	Sur		**Vistas Faborables**	regulares	**Carácter**	residencial	
Antigüedad	2.003	**Nº dormitorios**	1	**Nº baños**	1	**Nº aseos**	
Calidad const.	media	**E. Conservación**	normal	**Ultima reforma**			
Sup. Util (VPO)		**Sup. Const.**	**60,00**	**Sup. Otros usos**			

Precio Ofertado	117.000,00 €	**Precio estimado anejos**		**PRECIO VIVIENDA**	**117.000,00 €**
Procedencia API	x	**Procedencia Promotor ó Particular**		**COEF. PROCEDENCIA**	**0,95**
RELACION: Mejor		**Peor**		**Igual**	x **COEF. Hom** **1,00**
Fecha	28-sep-17	**Nº Teléfono**	952 146 598		
OBSERVACIONES:				**VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO :**	**1.852,50 €**

ESTUDIO DE MERCADO (MÉTODO DE COMPARACION)

VALOR MEDIO UNITARIO HOMOGENEIZADO:	1.951,73 €

Comparable nº 4

Municipio	Benalmádena		**C. Postal**	29.630	**Uso**	**VIVIENDA**	
Situación	Zona Torrequebrada			**Planta**	3ª	**Ascensor**	si
Tipología	plurifamiliar			**Exterior**	si		
Orientación			**Vistas Faborables**	si	**Carácter**	residencial	
Antigüedad	2.003	**Nº dormitorios**	1	**Nº baños**	1	**Nº aseos**	
Calidad const.	media	**E. Conservación**	normal	**Ultima reforma**			
Sup. Util (VPO)		**Sup. Const.**	**60,00**	**Sup. Otros usos**			

Precio Ofertado	115.000,00 €	**Precio estimado anejos**		**PRECIO VIVIENDA**	**115.000,00 €**
Procedencia API	x	**Procedencia Promotor ó Particular**		**COEF. PROCEDENCIA**	**0,95**
RELACION: Mejor		**Peor**		**Igual**	x	**COEF. Hom**	**1,00**
Fecha	28-sep-17	**Nº Teléfono**	952 499 350				
OBSERVACIONES:				**VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO :**	**1.820,83 €**		

Comparable nº 5

Municipio	Benalmádena		**C. Postal**	29.630	**Uso**	**VIVIENDA**	
Situación	Zona Torrequebrada			**Planta**	1ª	**Ascensor**	si
Tipología	Plurifamiliar			**Exterior**	si		
Orientación	sur		**Vistas Faborables**	regulares	**Carácter**	residencial	
Antigüedad	2.003	**Nº dormitorios**	1	**Nº baños**	1ª	**Nº aseos**	0
Calidad const.	normal	**E. Conservación**	normal	**Ultima reforma**			
Sup. Util (VPO)		**Sup. Const.**	**58,00**	**Sup. Otros usos**			

Precio Ofertado	104.000,00 €	**Precio estimado anejos**		**PRECIO VIVIENDA**	**104.000,00 €**
Procedencia API	x	**Procedencia Promotor ó Particular**		**COEF. PROCEDENCIA**	**0,95**
RELACION: Mejor		**Peor**		**Igual**	x	**COEF. Hom**	**1,00**
Fecha	28-sep-17	**Nº Teléfono**	916 358 592				
OBSERVACIONES:				**VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO :**	**1.703,45 €**		

Comparable nº 6

Municipio	Benalmádena		**C. Postal**	29.630	**Uso**	**VIVIENDA**	
Situación	Zona Torrequebrada			**Planta**	3ª	**Ascensor**	si
Tipología	Plurifamiliar			**Exterior**			
Orientación	Este		**Vistas Faborables**	si	**Carácter**	residencial	
Antigüedad	2.000	**Nº dormitorios**	1	**Nº baños**	1	**Nº aseos**	0
Calidad const.	normal	**E. Conservación**	normal	**Ultima reforma**			
Sup. Util (VPO)		**Sup. Const.**	**55,00**	**Sup. Otros usos**			

Precio Ofertado	126.000,00 €	**Precio estimado anejos**		**PRECIO VIVIENDA**	**126.000,00 €**
Procedencia API	x	**Procedencia Promotor ó Particular**		**COEF. PROCEDENCIA**	**0,95**
RELACION: Mejor	x	**Peor**		**Igual**		**COEF. Hom**	**0,90**
Fecha	28-sep-17	**Nº Teléfono**	951 332 530				
OBSERVACIONES:				**VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO :**	**1.958,73 €**		

2-21
2-20

© 2017 Google
Google earth
2004
36°34'59.09" N 4°33'06.03" O elev. 81 m alt. ojo 126 m

Calle Ave M
Calle Arcila
Calle Almuñécar
© 2017 Google
Google earth
2004
36°34'57.08" N 4°33'06.80" O elev. 64 m alt. ojo 346 m

CL ALMUÑECAR, 2 BENALMADENA (MÁLAGA)
Calle Ancla
Calle la Noguera
Calle Poseidón
Camino de la Viñuela
Camino de la Estación
Calle Espigón
Calle Faro
© 2017 Google
Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO
Image © 2017 TerraMetrics
Google earth
2004
Fecha de las imágenes: 12/14/2015 36°34'44.92" N 4°33'18.71" O elev. -1 m alt. ojo 2.58 km