

# 4.- CUESTIONARIO DE EVALUACIÓN CONTINUA DEL CURSO:

## CUESTIONARIO: CASO PRÁCTICO NÚMERO 1

### PERITO JUDICIAL EXPERTO EN VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y PATRIMONIOS (2ª Edición)

Apellidos y Nombre: [REDACTED]	DNI: [REDACTED]
--------------------------------	-----------------

Nota: [REDACTED] / Email de contacto: [REDACTED]
--

#### Instrucciones:

Confección de un informe pericial. Cuya entrega es **OBLIGATORIA** por parte del alumno. Con un valor de 0 a 10 puntos.

El informe deberá tener una extensión suficiente para poder ser valorado con criterio.

Para solventar dudas podrán contactar con el tutor del curso **Dº Miguel Rullán Barcelo**, a través del botón existente en el aula virtual (contactar con el profesor).

Para remitir el cuestionario una vez finalizado habrá que remitirlo a través del aula virtual, utilizando el botón (Subir trabajos). **Súbalo en formato WORD y un solo archivo.**

Enseguida que la tutora del curso haya evaluado al alumno, éste recibirá un **mensaje interno** informándole que puede consultar la nota, picando sobre el botón que reza "Consultar nota"

Fecha máxima para remitir el cuestionario: **01/04/2016**

La acción formativa denominada Perito Judicial Experto en Valoración de Bienes Inmuebles y Patrimonios tiene una carga lectiva de 300 horas.

#### EJERCICIO ÚNICO.- Realiza un informe pericial ficticio o transcribe uno real utilizando el METODO DE COMPARACION POR VALOR DE MERCADO

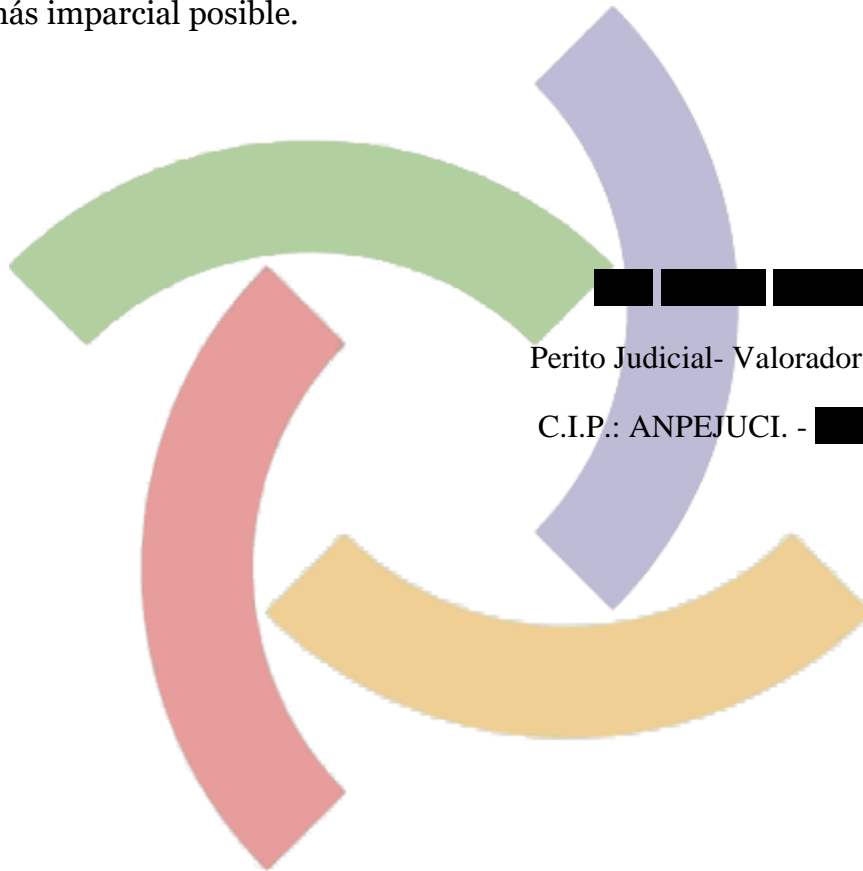
D. [REDACTED] con DNI [REDACTED] Titulado Profesional Inmobiliario, Miembro Numerario de la Asociación Nacional de Peritos Judiciales Colegiados – ANPEJUCI y en posesión del Carnet Profesional de esta Asociación con TIP nº [REDACTED], y con competencia profesional para la realización de la

Valoración del Inmueble que es objeto de este certificado, según exigencia de Real Decreto 716/2009, de 24 de abril.

Reuniendo todos los requisitos exigidos en el apartado antes citado, es por lo que de pleno hecho y derecho es profesional competente para elevar este informe y en base a ello

#### CERTIFICA

Que todo lo que a continuación es desarrollado, se corresponde al dictamen realizado en el proceso de la Valoración del Bien objeto del informe y que es veraz al juicio de este valorador, el cual ha realizado el dictamen a su buen hacer y de la manera más imparcial posible.



████████████████████

Perito Judicial- Valorador de inmuebles

C.I.P.: ANPEJUCI. - ██████████

## INFORME PERICIAL VALORACIÓN DE VIVIENDA INDIVIDUAL (Piso)

Tasación realizada de acuerdo con los requisitos de la ECO/805/2003 de 27 Marzo del M.E.

**REFERENCIA:** Juzgado 1º Instancia Nº ■ - ■■■■■■ - ■■■■■■

**Procedimiento:** Ejecución de Títulos Judiciales - ■■■■■■/■■■■■

### SOLICITANTE:

TITULAR : ■■■■■■ ■■■■■■ ■■■■■■

NIF/DNI : ■.■■.■■■

DIRECCIÓN : AV. ■■■■■■, ■■ - BQ 3, E2, Bj J - Nº 335

URBANIZACION : ■■■■■■ I

POBLACIÓN: 03570 - ■■■■■■ ■■■■■■

PROVINCIA : ALICANTE

### SOLICITUD :

TIPO DE BIEN : Vivienda (Piso).

DIRECCIÓN : Av. ■■■■■■, ■■ - Bq 3, E2, Bj J - Nº 335

URBANIZACION : ■■■■■■ I

POBLACIÓN: 03570 - ■■■■■■

PROVINCIA : Alicante

## 1 - IDENTIFICACIÓN

### DATOS REGISTRALES

Registro de la propiedad [REDACTED] 1

Núm. de finca [REDACTED]

Tomo 24673

Libro 925

Folio 77

Inscripción 5

### DATOS CATASTRALES

Vivienda: [REDACTED] correspondiente a vivienda con una superficie de 77,00 m<sup>2</sup>

## 2 - FINALIDAD DE LA TASACIÓN

Tasación realizada para conocer su valor a efectos de acciones judiciales. A pesar de no ser de obligado cumplimiento, esta valoración se ha realizado en base a las directrices 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 y no podrá utilizarse transcurridos seis meses desde su fecha de emisión.

## 3 - LOCALIDAD Y ENTORNO

### LOCALIDAD

El inmueble se encuentra situado a las afueras del casco urbano del municipio de Villajoyosa (Alicante), en una nueva zona de expansión de reciente creación.

TIPO DE NÚCLEO : Autónomo

CENSO : 33.951 habitantes

EVOLUCIÓN POBLACIÓN : Crecimiento moderado

OCUPACIÓN LABORAL : Media nacional

## **ENTORNO**

RITMO DESARROLLO : Medio

ENTORNO : Residencial

CARACT. TERRITORIALES: Suburbano

USOS DOMINANTES : Múltiple, Turística

## **INFRAESTRUCTURAS**

ALUMBRADO : Bueno

AGUA : Bueno

ALCANTARILLADO : Bueno

VÍAS PÚBLICAS : Bueno

TELÉFONO : Bueno

## **EQUIPAMIENTO**

COMERCIAL : Bajo

ESCOLAR : Bajo

RELIGIOSO : Bajo

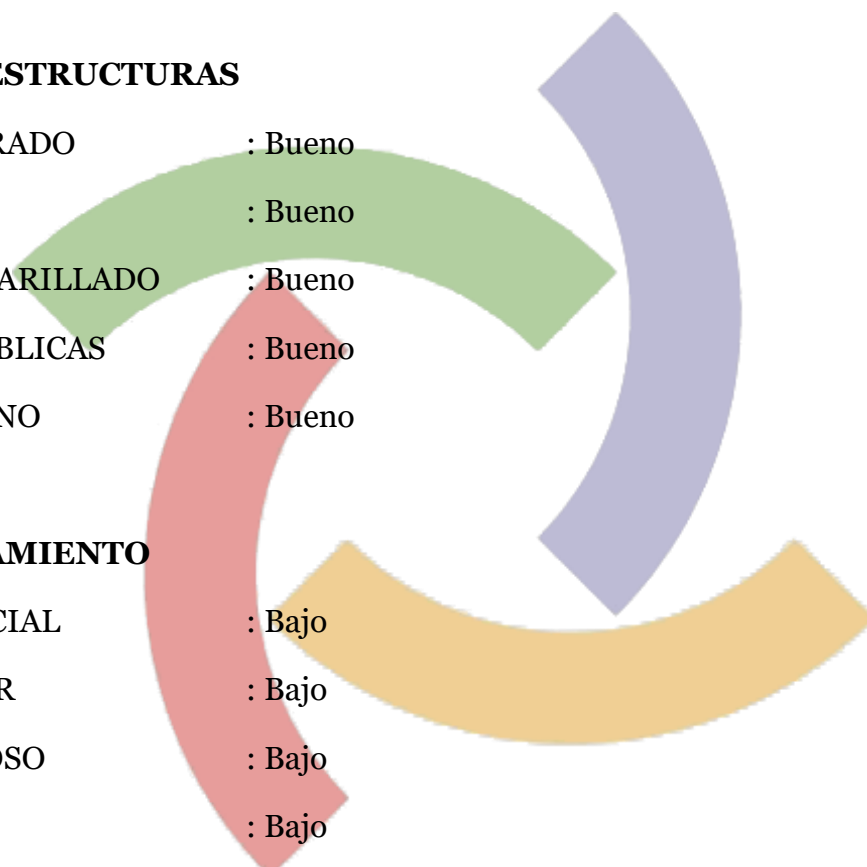
LÚDICO : Bajo

DEPORTIVO : Medio

ASISTENCIAL : Bajo

APARCAMIENTO : Bueno

ZONAS VERDES : Bueno



## **NIVEL DE RENTA**

CALIDAD DE BARRIO : Medio-Alta

CALIDAD DE UBICACIÓN : Media-Alta

CALIDAD DE EDIFICIO : Media

## **COMUNICACIONES**

Ubicado en una urbanización de construcción reciente en las afueras del casco urbano, comunica mediante un vial con la playa del torres que enlaza con la travesía de la carretera N-332 a su paso por la población.

Existen transportes públicos cercanos.

## **DESARROLLO EDIFICATORIO DEL ENTORNO**

GRADO CONSOLIDACIÓN : Medio

OCUPACIÓN : Medio

POTENCIAL : Medio-Alta

ANTIGÜEDAD CARACT. : Baja

RENOVACIÓN RECIENTE : Media-Alta

## **4 - TERRENO**

### **INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

Servicios municipales completos

## REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO

REPERCUSIÓN DEL SUELO : 450 €/m<sup>2</sup>

## 5 – CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

### TIPIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN

Edificación aislada ubicada dentro de una urbanización cerrada, compuesta por tres bloques de viviendas con zonas comunes ajardinadas, terrazas y piscina.

La vivienda se ubica en la planta baja del tercer bloque, en la zona central, con su fachada principal recayente a una calle de reciente creación.

### NUMERO DE PLANTAS

SOBRE RASANTE : 9 1º USO : Viviendas

### ELEMENTOS FUNDAMENTALES

CIMENTACIÓN : Hormigón armado

ESTRUCTURA : Pórticos hormigón armado

CUBIERTA : Plana no transitable

CERRAMIENTOS EXTERIORES: Fabrica ladrillo Tipo Capuchina

FACHADAS : Ladrillo visto y enfoscado pintado

CARPINTERÍA EXTERIOR: Aluminio anodizado, vidrio doble y persianas PVC

## SERVICIOS Y EQUIPOS COMUNES AL INMUEBLE O URBANIZACIÓN

Accesos, zonas ajardinadas, vallado perimetral, piscina, terrazas, juegos, escaleras.

### ACABADOS ZONAS COMUNES

ZONA COMÚN	SUELO	PAREDES	TECHO
Accesos	Asfaltados		
Portal	Terrazo	P.Plástica	Escayola
Escaleras	Terrazo	P.Plástica	P.Plástica

El nivel de calidad y estado de conservación de los acabados de zonas comunes es de tipo medio.

### DISTRIBUCIÓN VIVIENDA

ZONA VIVIENDA	NUMERO
Comedor-Estar	1
Dormitorios	1
Cocina	1
Baños	1



Terrazas

1

## ACABADOS

ZONA VIVIENDA	SUELO	PAREDES	TECHO	CARP.INTERIOR
---------------	-------	---------	-------	---------------

Salón-Comedor	Gres	Pint. Lisa	Pint. Lisa	Contra. Lacada
Dormitorios	Gres	Pint. Lisa	Pint. Lisa	Contra. Lacada
Cocina	Gres	Alicatado	Falso Techo	Contra. Lacada
Baños	Gres	Alicatado	Falso Techo	Contra. Lacada
Terrazas	Gres	Revoco	Revoco	Aluminio

**ORIENTACIÓN PREDOMINANTE:** Este

**USO ACTUAL DE DEPENDENCIAS:** Vivienda

## NIVEL DE CALIDAD

SOLADOS : Media

FACHADAS : Media

COCINA : Media

CARPINTERÍA INTERIOR: Media

BAÑOS : Media

## INSTALACIONES

ARMARIOS EMPOTRADOS : Si CALIDAD: Media  
 ASCENSOR : Si CALIDAD: Media  
 TELÉFONO : Si  
 PORTERO AUTOMÁTICO: Si  
 SEGURIDAD : Si TIPO INSTAL.: Puerta seguridad  
 AGUA CALIENTE : Si TIPO INSTAL.: Calentador de gas  
 SANITARIOS : Porcelana vitrificada CALIDAD : Media  
 GRIFERÍA : Cromada CALIDAD : Media

### **SUPERFICIES MEDIDAS**

Construida cerrada	54,50 m <sup>2</sup>	100%	54,50 m <sup>2</sup>
Terrazas	11,83 m <sup>2</sup>	50%	5,92 m <sup>2</sup>
Zonas comunes estimadas	9,68 m <sup>2</sup>	100%	9,68 m <sup>2</sup>
<b>SUMA SUPERFICIE COMPUTABLE</b>	<b>70,10 m<sup>2</sup></b>		

### **INMUEBLES TERMINADOS**

EDAD DE LA VIVIENDA : 15 años  
 CONSERVACIÓN EDIFICIO : Media  
 CONSERVACIÓN VIVIENDA : Media

## 6 - SITUACIÓN URBANÍSTICA

La edificación cumple con la normativa vigente, estando incluido dentro del PGOU de Villajoyosa en el sector de suelo Urbanizable denominado Plan Parcial N° 11 “ La Tellerola”, y que ha sido desarrollado y ejecutado, disponiendo a día de hoy de todos los servicios municipales.

## 7 - DOCUMENTACIÓN LEGAL

La descripción de los linderos y la superficie escriturada coinciden con la realidad.

### PROPIEDAD

PROPIETARIO: ANTONIO SONOSO PORRES

## 8 - INFORMACIÓN DE MERCADO

### INMUEBLES TESTIGO

IDENTIFICACIÓN	COD. POSTAL	SUPERFICIE	VALOR VIVIENDA	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE PONDERACIÓN	VALOR PONDERACION
Urb Terramar	03570	72 m <sup>2</sup>	97.200	1.350 €/m <sup>2</sup>	0.87	1.175
C/ Gregal (La Cala	03570	76 m <sup>2</sup>	87.400	1.150 €/m <sup>2</sup>	1.02	1.173
Urb Sainvi	03570	108 m <sup>2</sup>	102.600	950€ /m <sup>2</sup>	1.23	1.168
C/ Ponent (La Cala	03570	68 m <sup>2</sup>	80.240	1.180 €/m <sup>2</sup>	1	1.180
C/ Gregal (La Cala	03570	66 m <sup>2</sup>	71.280	1.080 €/m <sup>2</sup>	1.8	1.166
Urb Terramar	03570	81 m	101.250	1.250 €/m <sup>2</sup>	0.93	1.163

**VALOR UNITARIO MEDIO** 1.170.- €/m<sup>2</sup>

## 9 - CALCULO DE VALORES

De acuerdo con la legislación vigente la valoración será el menor de los calculados en este apartado.

### PROCESO VALORATIVO

**MÉTODOS ADOPTADOS: MÉTODO DE COMPARACIÓN**

#### **COSTE DE REPOSICIÓN BRUTO**

<b>SUPERFICIE COMPUTABLE</b>	: 70,10 M <sup>2</sup>
<b>VALOR UNITARIO REPERCUSIÓN</b>	: 450,00 €/M <sup>2</sup>
<b>VALOR UNITARIO CONSTRUCCIÓN</b>	: 720 €/M <sup>2</sup>
<b>VALOR DE REPOSICIÓN</b>	: 82.017,00 €

**COEF. DEP. POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN:** 0,15

Se aplica un coeficiente de depreciación según ley.

**COEFICIENTE DE MERCADO:** 1,10

**TERRENO + EDIFICACIONES:** 81.890,82 €

**SUMA TOTAL VALOR MERCADO** : 81.890,82 €

## 10 - RESUMEN DE VALORES

De acuerdo con la legislación vigente la valoración será el menor de los calculados en el apartado anterior, siendo este de:

**VALOR DE TASACIÓN : 81.890 €**

OCHENTA Y UNO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN EUROS.

## 11 - OBSERVACIONES

Los datos reseñados en el presente informe son ficticios en cuanto a la titularidad de la vivienda, datos registrales y catastrales.

En [REDACTED] a 23 de marzo de 2016

## 12 ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN ANEXA

Fotografías

Plano de Distribución

Plano Catastral

Plano de Situación

Plano del PGOU

## FOTOGRAFÍAS

Fachada principal

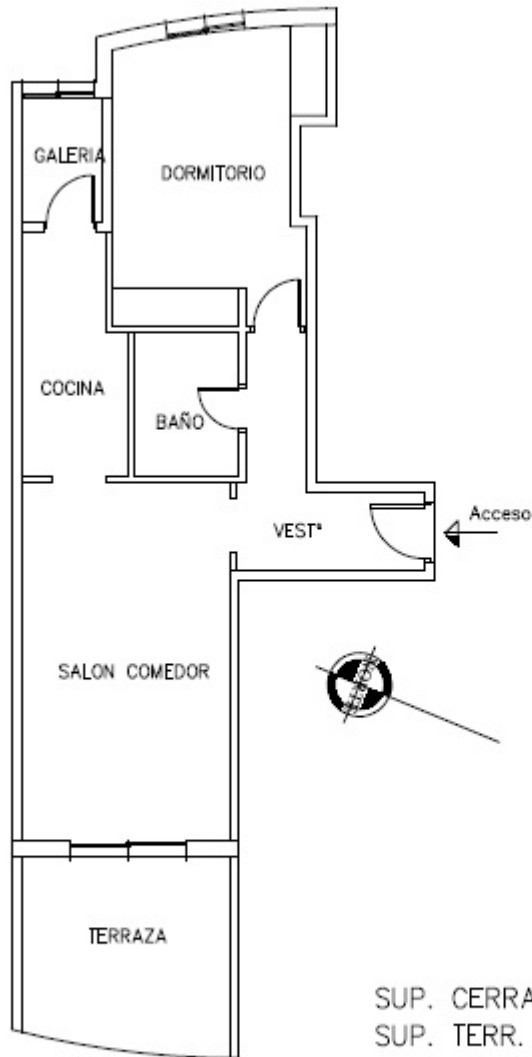


## Interior Vivienda



## Plano de Distribución

Zonas Comunes



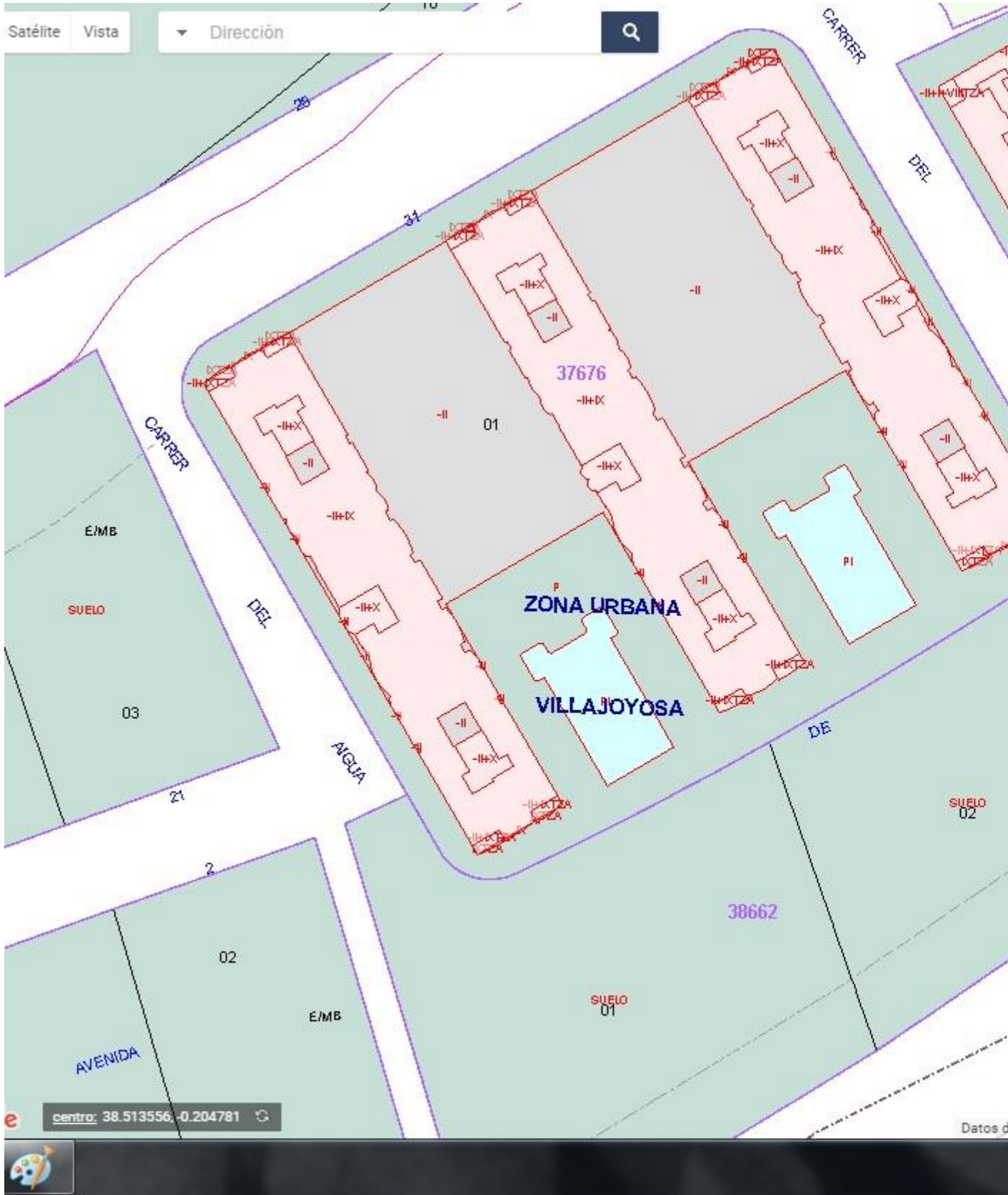
Zonas Comunes

SUP. CERRADA : 54,50 m<sup>2</sup>  
SUP. TERR. y GAL.: 11,83 m<sup>2</sup>  
SUP. COMUNES : 9,68 m<sup>2</sup>

SUP. UTIL : 54,36 m<sup>2</sup>









## Plano Clasificación PGOU

