



# VALORACIÓN VIVIENDA

# VIVENDA INDIVIDUAL

Edificio plurifamiliar de 6 plantas sobre rasante

## 1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

Tasador: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Titulacion: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Colegiado:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nombre del solicitante:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
N.I.F./C.I.F.nª:	XXXXXXXX-X
Domicilio del solicitante:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Entidad financiera: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es la garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009 de 24 de abril.

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008 de 28 de Febrero.

## 2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

### Dirección del inmueble:

Calle XXXXXXXXXXXXXXXX, en el municipio de  
VALENCIA (46008), Provincia de VALENCIA.

### DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

#### Documentos utilizados:

##### Ficha catastral

Referencia Catastral: 4629510YJ2742H0007WO

### Superficies de la unidad registral

	SUPERFICIE ÚTIL (m2)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)
VIVIENDA	143,59	161,81
TERRAZA	25,54	27,44
ZONAS COMUNES	16,12	18,81
<b>SUPERFICE TOTAL</b>	<b>185,25</b>	<b>208,06</b>

## 3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

### RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Ficha Catastral / Sede Electrónica del Catastro

### RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección Ocular  
Servidumbres Visibles  
Linderos  
Descripción  
Superficies  
Situación de Ocupación del Inmueble  
Situación Urbanística

## 4. LOCALIDAD Y ENTORNO

### 4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Capital de Provincia

Actividad Dominante: Múltiple

Población de Derecho: 798 033 hab

Evolución Población: Creciente

### 4.2.- ENTORNO

<b>Grado Consolidación del Entorno</b>	100 %
<b>Antigüedad Media de los Edificios del Entorno</b>	47 años
<b>Rasgos Urbanos. Tipificación</b>	Boques de manzana cerrada viviendas plurifamiliares
<b>Nivel de Renta</b>	Media Alta
<b>Desarrollo</b>	Medio
<b>Renovación</b>	Medio
<b>Significación del Entorno</b>	Urbano
<b>Uso Predominante Principal</b>	Residencial
<b>Uso Predominante Secundario</b>	Comercial

### - EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

<b>Infraestructuras</b>		<b>Calidad</b>	<b>Estado de conservación</b>
<b>Alumbrado</b>	Tiene	Buena	Bueno
<b>Alcantarillado</b>	Tiene	Buena	Bueno
<b>Abastecimiento</b>	Tiene	Buena	Bueno
<b>Vías Públicas</b>	Completamente terminadas	Buena	Bueno

## Equipamientos

Comercial	Suficiente	Religioso	Suficiente
Deportivo	Suficiente	Aparcamiento	Suficiente
Escolar	Suficiente	Lúdico	Suficiente
Asistencial	Suficiente	Zonas Verdes	Suficiente

## 5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

DATOS NO RELEVANTES.

## 6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

### 6.1.- DESCRIPCIÓN

Edificio plurifamiliar de 6 plantas sobre rasante

Jardines		NO	
Piscina Comunitaria		NO	
Recinto Comunidad de Propietarios		SI	
Aparcamiento en edificio		NO	
La vivienda tasada se utiliza como		1ª Residencia	
% del ENTORNO próximo destinado a 1º Residencia		100%	
La orientación del inmueble		Buena	
Vistas		NO	
Nº de Portales	1	Tipo de Vivienda	Exterior
Nº de Escaleras	1	Nº de Dormitorios	4
Nº de Ascensores	1	Nº de Baños o Aseos	3

## 6.2. - CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES

### Superficies de la Unidad Registral

En Doc. Catastro (m2) Forma de comprobar		
Útil	-	-
Construida sin P.P.Z.C.	160	A

**A** Las superficies se han comprobado mediante croquis levantado por el tasador tras la medición del inmueble.

**Superficie utilizada para valorar:** Construida con P.P.Z.C.

	SUPERFICIE ÚTIL (m2)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)
VIVIENDA	185,25	208,06

## 6.3.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación	Desconocida
Estructura	Hormigón Armado
Sobrecarga	Normal
Cubierta	Inclinada de chapa
Cerramientos Exteriores	Revestimiento continuo
Espesor de Cerramientos Exteriores	30cm
Aislamiento	Aislante en Cámara
Carpintería Exterior	Aluminio
Revestimientos Ext. 1	Mármol
Revestimientos Ext. 2	Enlucido y pintado
Acristalamiento	Con Cámara
Persianas	Aluminio

## ACABADOS INTERIORES

	Pavimentos	Paredes	Techos
Salón-Comedor (V)	Parqué	Yeso Pintado	Yeso Pintado
Dormitorios (4) (V)	Parqué	Yeso Pintado	Yeso Pintado
Baño 1 (V)	Gres	Azulejo Cerámico	Yeso Pintado
Baño 2 (V)	Gres	Azulejo Cerámico	Yeso Pintado
Cocina (V)	Gres	Azulejo Cerámico	Yeso Pintado
Esp. Circul. (V)	Parqué	Yeso Pintado	Yeso Pintado
Terraza (V)	Gres	Enlucido Pintado	Enlucido Pintado
Galería (V)	Gres	Enlucido Pintado	Enlucido Pintado
Balcón (V)	Gres	Enlucido Pintado	Enlucido Pintado
Portal (Z)	Mármol	Mármol	Yeso Pintado
Escaleras (Z)	Mármol	Yeso Pintado	Yeso Pintado
C. Servicio (Z)	Gres	Enlucido Pintado	Enlucido Pintado

## RESUMEN DE CALIDADES

Solados	Muy Buena	Grado de Electrificación	Muy Buena
Carpintería Interior	Muy Buena	Cuartos de Baño	Muy Buena
Cocina	Muy Buena	Fachadas	Buena
Preinstalación de Aire Acondicionado		Z.C., Portal y Escalera	Muy Buena

## INSTALACIONES

Electricidad

Gas Natural

Teléfono

Aire Acondicionado Centralizado

#### 6.4.- SITUACIÓN ACTUAL

Estado del Inmueble:  
TERMINADO

La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos.

#### 6.5.- ANTIGÜEDAD

<b>Antigüedad Aproximada</b>	13 AÑOS
<b>Estado de Conservación</b>	Muy Buena

### 7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

#### Comprobaciones:

Comprobación de alineaciones viarias

Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, no se han encontrado indicios de incumplimiento de la normativa urbanística.

### 8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

#### RÉGIMEN DE OCUPACIÓN

El inmueble está arrendado en la actualidad

#### Comprobaciones:

■■■■■ Consulta verbal

### 9.- ANÁLISIS DE MERCADO

#### ANÁLISIS DEL PRODUCTO: VIVIENDAS

<b>Tamaño</b>	Adecuada
<b>Situación</b>	Adecuada
<b>Distribución</b>	Adecuado
<b>Relación superficie construida/superficie útil</b>	Normal

TESTIGO 1 (46008)			
Precio Oferta	Valor Unitario		Fecha
270.000,00 €	1741,93 €		14-12-2013
<b>Factores Ambientales Negativos</b>	No	<b>Vistas Favorables</b>	No
<b>Uso</b>	1ª Residencia	<b>Tipología</b>	Exterior
<b>Planta</b>	4	<b>Nº Dormitorios</b>	4
<b>Ascensor</b>	Si	<b>Nº Baños/Aseos</b>	2/0
<b>Superficie construida</b>	155,00m2	<b>Superficie otros usos</b>	0,00m2
<b>Estado del inmueble</b>	Bien	<b>Medio Antigüedad</b>	16 años
<b>Fuente consultada:</b>	Inmobiliaria	<b>Visita al testigo</b>	No
<b>Calidad Constructiva</b>	Buena	<a href="#">Web de la consulta</a>	

TESTIGO 2, VALENCIA (46008)			
Precio Oferta	Valor Unitario		Fecha
370.000,00 €	2605,63 €		14-12-2013
<b>Factores Ambientales Negativos</b>	No	<b>Vistas Favorables</b>	No
<b>Uso</b>	1ª Residencia	<b>Tipología</b>	Exterior
<b>Planta</b>	1	<b>Nº Dormitorios</b>	4
<b>Ascensor</b>	Si	<b>Nº Baños/Aseos</b>	2/0
<b>Superficie construida</b>	142,00m2	<b>Superficie otros usos</b>	0,00m2
<b>Estado del inmueble</b>	Bien	<b>Medio Antigüedad</b>	20 años
<b>Fuente consultada:</b>	Inmobiliaria	<b>Visita al testigo</b>	No
<b>Calidad Constructiva</b>	Normal	<a href="#">Web de la consulta</a>	

VIVIENDA 3, VALENCIA (46008)			
Precio Oferta	Valor Unitario		Fecha
360.000,00 €	2571,43 €		14-12-2013
<b>Factores Ambientales Negativos</b>	No	<b>Vistas Favorables</b>	No
<b>Uso</b>	1ª Residencia	<b>Tipología</b>	Exterior
<b>Planta</b>	7	<b>Nº Dormitorios</b>	3
<b>Ascensor</b>	Si	<b>Nº Baños/Aseos</b>	2/0
<b>Superficie construida</b>	140,00m2	<b>Superficie otros usos</b>	0,00m2
<b>Estado del inmueble</b>	Bien	<b>Medio Antigüedad</b>	8 años
<b>Fuente consultada:</b>	Inmobiliaria	<b>Visita al testigo</b>	No
<b>Calidad Constructiva</b>	Muy Buena	<a href="#">Web de la consulta</a>	

VIVIENDA 4, VALENCIA (46008)			
Precio Oferta	Valor Unitario		Fecha
355.000,00 €	2535,71 €		14-12-2013
<b>Factores Ambientales Negativos</b>	No	<b>Vistas Favorables</b>	No
<b>Uso</b>	1ª Residencia	<b>Tipología</b>	Exterior
<b>Planta</b>	9	<b>Nº Dormitorios</b>	4
<b>Ascensor</b>	Si	<b>Nº Baños/Aseos</b>	2/0
<b>Superficie construida</b>	140,00m2	<b>Superficie otros usos</b>	0,00m2
<b>Estado del inmueble</b>	Bien	<b>Medio Antigüedad</b>	5 años
<b>Fuente consultada:</b>	Inmobiliaria	<b>Visita al testigo</b>	No
<b>Calidad Constructiva</b>	Bueno	<a href="#">Web de la consulta</a>	

VIVIENDA 5, VALENCIA (46008)			
Precio Oferta	Valor Unitario		Fecha
350.000,00 €	2500,57 €		14-12-2013
Factores Ambientales Negativos	No	Vistas Favorables	No
Uso	1ª Residencia	Tipología	Exterior
Planta	1	Nº Dormitorios	4
Ascensor	Si	Nº Baños/Aseos	2/0
Superficie construida	140,00m2	Superficie otros usos	0,00m2
Estado del inmueble	Bien	Medio Antigüedad	15 años
Fuente consultada:	Inmobiliaria	Visita al testigo	No
Calidad Constructiva	Buena	<a href="#">Web de la consulta</a>	

VIVIENDA 6, VALENCIA (46008)			
Precio Oferta	Valor Unitario		Fecha
335.000,00 €	2233,00 €		14-12-2013
Factores Ambientales Negativos	No	Vistas Favorables	No
Uso	1ª Residencia	Tipología	Exterior
Planta	1	Nº Dormitorios	4
Ascensor	Si	Nº Baños/Aseos	2/0
Superficie construida	150,00m2	Superficie otros usos	0,00m2
Estado del inmueble	Bien	Medio Antigüedad	7 años
Fuente consultada:	Inmobiliaria	Visita al testigo	No
Calidad Constructiva	Buena	<a href="#">Web de la consulta</a>	

VIVIENDA 7, VALENCIA (46008)			
Precio Oferta	Valor Unitario		Fecha
340.000,00 €	1700,00 €		14-12-2013
Factores Ambientales Negativos	No	Vistas Favorables	No
Uso	1ª Residencia	Tipología	Exterior
Planta	1	Nº Dormitorios	5
Ascensor	Si	Nº Baños/Aseos	2/1
Superficie construida	200,00m2	Superficie otros usos	0,00m2
Estado del inmueble	Bien	Medio Antigüedad	13 años
Fuente consultada:	Inmobiliaria	Visita al testigo	No
Calidad Constructiva	Buena	<a href="#">Web de la consulta</a>	

VIVIENDA 8, VALENCIA (46008)			
Precio Oferta	Valor Unitario		Fecha
450.000,00 €	2500,00 €		14-12-2013
Factores Ambientales Negativos	No	Vistas Favorables	No
Uso	1ª Residencia	Tipología	Exterior
Planta	8	Nº Dormitorios	3
Ascensor	Si	Nº Baños/Aseos	2/0
Superficie construida	180,00m2	Superficie otros usos	0,00m2
Estado del inmueble	Bien	Medio Antigüedad	5 años
Fuente consultada:	Inmobiliaria	Visita al testigo	No
Calidad Constructiva	Buena	<a href="#">Web de la consulta</a>	

## RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

### Viviendas

Nº	R	Vivienda	Fecha	Tp	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio Oferta (PO) o Precio de Compraventa (PV) (€)	Valor Unitario (€/m <sup>2</sup> )
1	P	Vivienda 1	12-2013	MC	155,00	270.000,00	1741,93
2	P	Vivienda 2	12-2013	MC	142,00	370.000,00	2605,63
3	I	Vivienda 3	12-2013	MC	140,00	360.000,00	2571,43
4	P	Vivienda 4	12-2013	MC	140,00	355.000,00	2535,71
5	I	Vivienda 5	12-2013	MC	140,00	350.500,00	2500,00
6	P	Vivienda 6	12-2013	MC	150,00	335.000,00	2233,00
7	I	Vivienda 7	12-2013	MC	200,00	340.000,00	1700,00
8	I	Vivienda 8	12-2013	MC	180,00	450.900,00	2500,00

<i>UI</i>	<i>Unifamiliar aislada</i>	<i>UD</i>	<i>Unifamiliar adosada</i>
<i>BA</i>	<i>Bloque abierto</i>	<i>MC</i>	<i>Manzana cerrada</i>
<i>R</i>	<i>Relación del testigo con respecto a la valoración</i>	<i>I</i>	<i>Inmueble similar al valorado</i>
<i>P</i>	<i>Inmueble peor que el valorado</i>	<i>M</i>	<i>Inmueble mejor que el valorado</i>

### OBSERVACIONES A LOS TESTIGOS:

Las muestras de distinto código postal son comparables en situación y características constructivas.

El valor de tasación y precios al contado de los bienes inmuebles están relacionados con las condiciones de financiación de cada momento. Las modificaciones sustanciales de estas condiciones, pueden influir en la solvencia de los compradores y en la fijación del precio de las transacciones.

### OTROS

Las principales variables características consideradas para determinar el valor de mercado de este tipo de inmueble son, de mayor a menor relevancia, y en base a sus pesos estadísticos: Ubicación, Número de Baños, Antigüedad, Superficie Construida y Número de Dormitorios. Para homogeneizar los valores unitarios de mercado, se ha calculado un promedio ponderado corregido de cada una de dichas variables características, aplicando los coeficientes correctores resultantes a cada uno de los precios, lo que permite determinar la banda de valores entre la que se debe situar el valor de mercado del inmueble objeto de esta valoración.

EL VALOR DE MERCADO COINCIDE CON EL VALOR DE TASACIÓN. NO SE HAN DETECTADO ELEMENTOS ESPECULATIVOS TAL Y COMO SE DEFINEN EN EL ART. 4 DE LA ORDEN ECO/805/2003 DE 27 DE MARZO

## 10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

### CÁLCULO DE LOS COSTES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NETOS

Superficie utilizada para valorar: Construida

#### METODO DE COSTE

C.C. = 550€/m<sup>2</sup> ya que pertenece a la tipología Manzana Cerrada = 114.433,00 €

OGN = 22% de 550 = 121€/m<sup>2</sup> 25.175,26€

Vs = 1919,13 €/m<sup>2</sup> 259.685,56€

TOTAL: 399.293,82 € = V.R.B

Antigüedad: 13 años

Depreciación: de 0 a 5 años >> 10%

de 6 a 50 años >> 1% cada año

En este caso: 18 %

Depreciación Física: 18% de (CC + OGN) = 18% de (550 + 121) = 120,78 €/m<sup>2</sup> =

= 25.129,49€

V.R.N. = 399.293,82 - 25.129,49 = 374164,33 €

C.R.N.U = 374164,33 / 208,06 = 1.798,35 €/m<sup>2</sup>Const.

#### MÉTODO DE COMPARACIÓN

VM = K x [Vs + ((CC+OGN) x Cd) ] ; 448.997,21 = 1,2 x [Vs + (139.608,26 x 0,82]

Vs = 259.685,56€ = 1919,13 €/m<sup>2</sup>

	SUPERFICIE ÚTIL (m2)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)
VIVIENDA	185,25	208,06
SUPERFICIE TOTAL	185,25	208,06

	Sup. m <sup>2</sup>	Rep.(Suelo) €/m <sup>2</sup>	C.Const. €/m <sup>2</sup> Const.	Dep. %	CRN.U. €/m <sup>2</sup> Const.	VM. Unitario €/m <sup>2</sup> Const.	VM.Total €
<b>VIVIENDAS</b>	136,20	693,88	550	7	1.798,35	2120,73	441325,45
<i>Rep.(Suelo)</i>	<i>Repercusión del suelo</i>				<i>CRN.U.</i>	<i>Coste de reposición neto unitario</i>	
<i>C.Const.</i>	<i>Coste de construcción unitario</i>				<i>VM. Unitario</i>	<i>Valor de mercado unitario</i>	
<i>Dep.</i>	<i>Coefficiente depreciación.</i>				<i>VM.Total</i>	<i>Valor de mercado total</i>	

**VALOR DE MERCADO TOTAL: 441325,45 Euros**

## 11.- VALOR DE TASACIÓN

### VALOR DE TASACIÓN

441325,45 Euros

Tasaciones inmobiliarias, S.A

En representación de TÓNEZ, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE TINSA

---

#### Tasadores

---

Titulación	Ingeniero de la Edificación
Fecha Visita al inmueble	14-12-2013
Fecha Emisión del Informe	20-12-2013
Fecha de Caducidad del Informe	21-03-2014

---

ANEXO

---

## **DATOS RELATIVOS A LA VIVIENDA**

FICHA CATASTRAL

PLANO EMPLAZAMIENTO

PLANOS VIVIENDA

FOTOGRAFÍAS VIVIENDA

## **DATOS RELATIVOS A LOS TESTIGOS**

PLANO SITUACIÓN DE TESTIGOS

FOTOGRAFÍAS DE LOS TESTIGOS

## **CÁLCULO MÉTODO COMPARACIÓN**

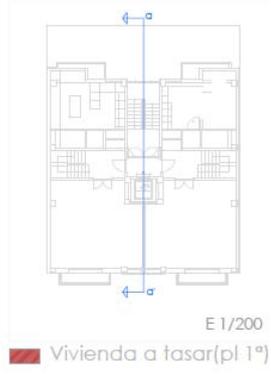
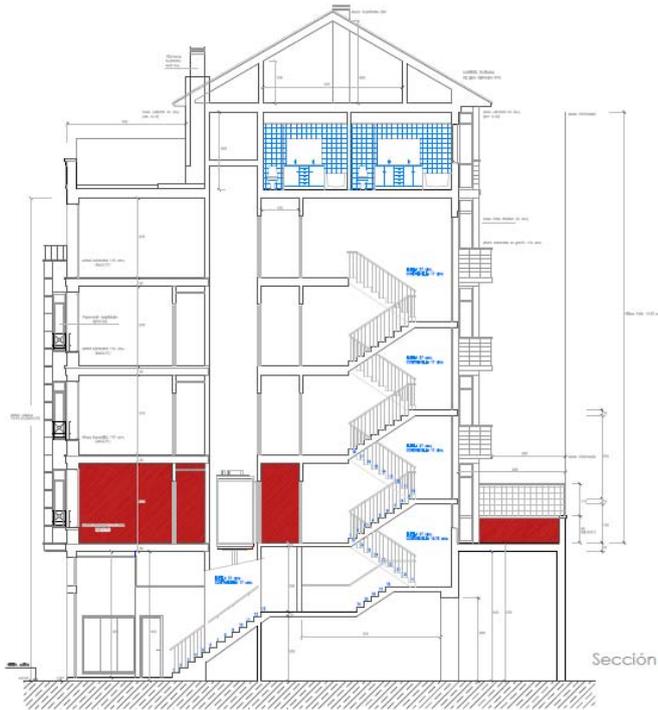
CUADRO HOMOGENEIZACIÓN

\* Es necesario una copia simple registral (Escrituras)

# DATOS RELATIVOS A LA VIVIENDA

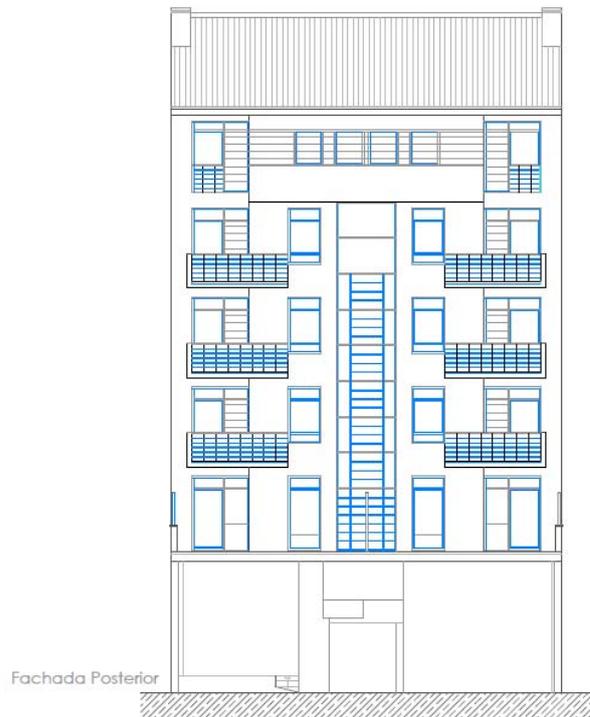
Planos:





Sección a-a'\_por la Escalera Principal

E 1/100



E 1/100



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

## Municipio de VALENCIA Provincia de VALENCIA

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**4629510YJ2742H0007WO**

### DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN  
**CL AZCARRAGA 14 Es:1 Pl:01 Pt:01**  
**46008 VALENCIA [VALENCIA]**

USO LOCAL PRINCIPAL **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN **2000**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN **19,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] **208**

### DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN  
**CL AZCARRAGA 14**  
**VALENCIA [VALENCIA]**

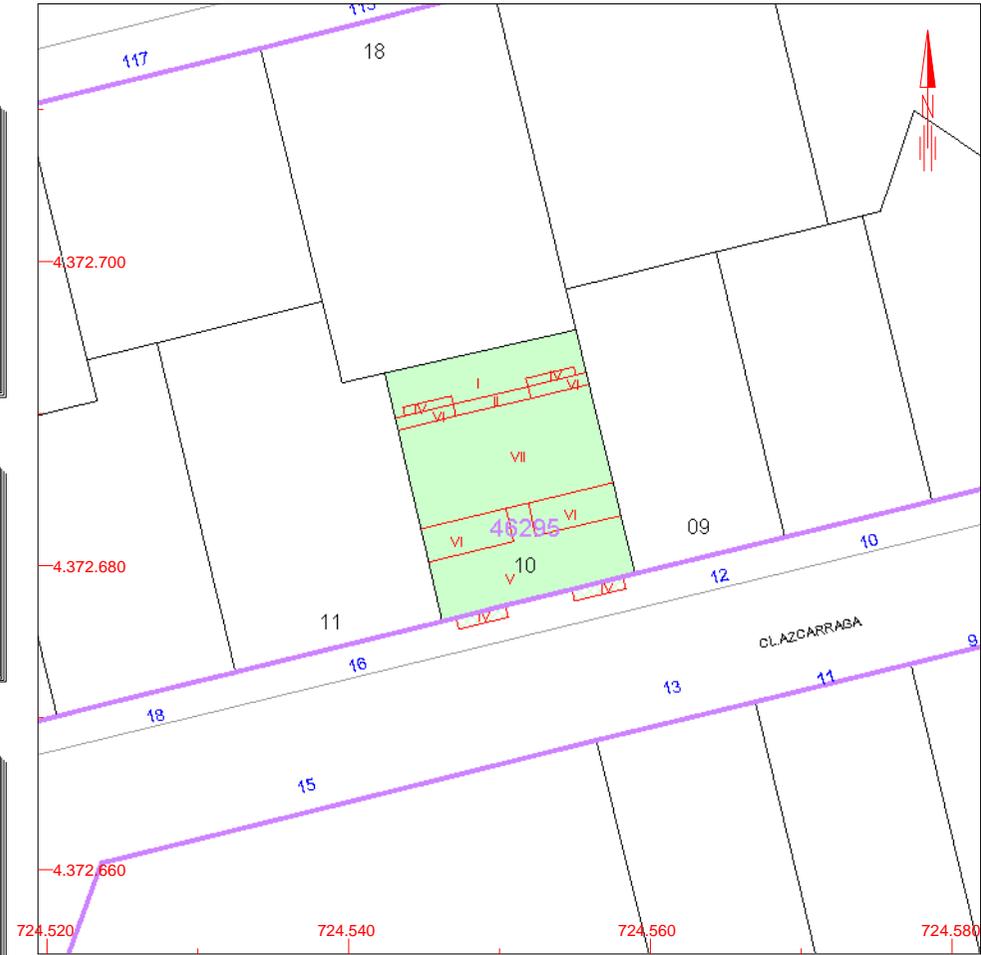
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] **1.147** SUPERFICIE SUELO [m²] **218** TIPO DE FINCA **[division horizontal]**

### ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	01	01	163
ELEMENTOS COMUNES				21

### INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500

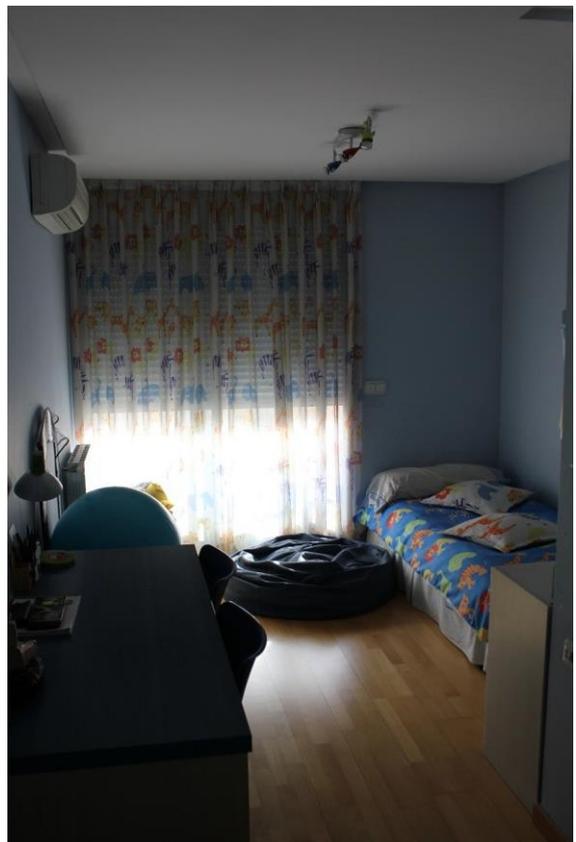


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 724.580 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Sábado, 14 de Diciembre de 2013

# FOTOGRAFÍAS VIVIENDA



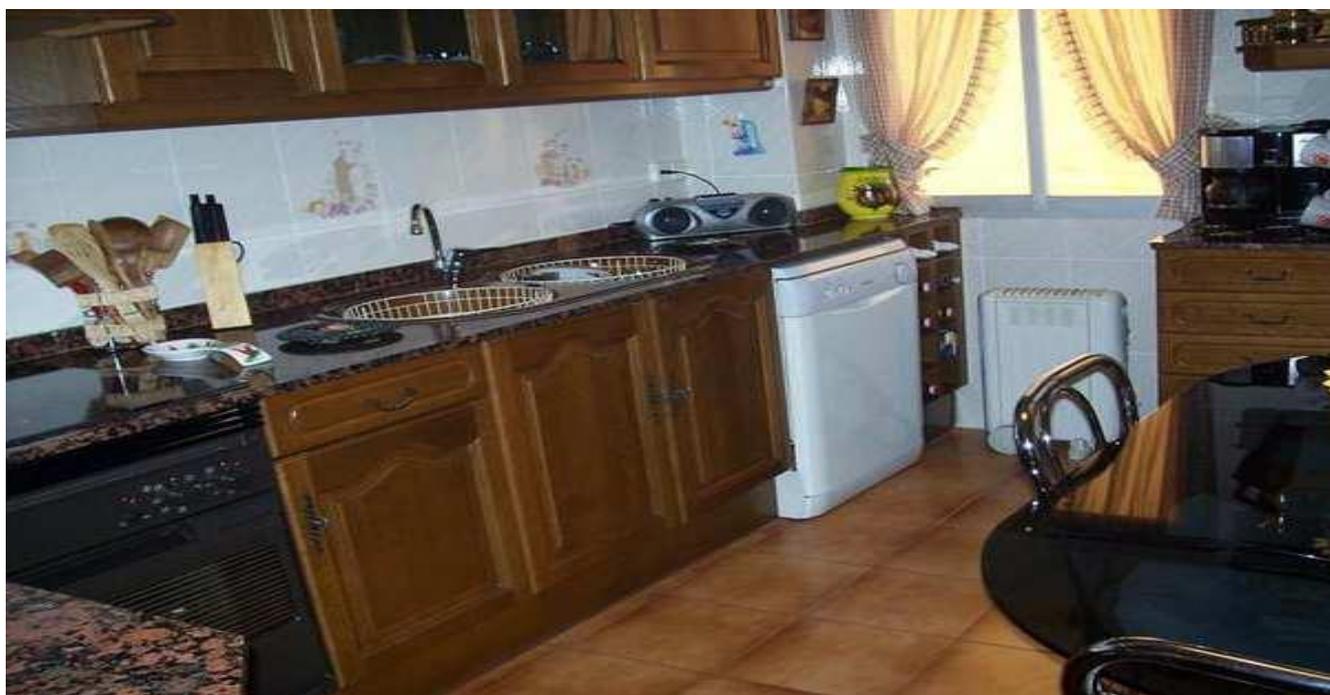
## DATOS RELATIVOS A LOS TÉSTIGOS





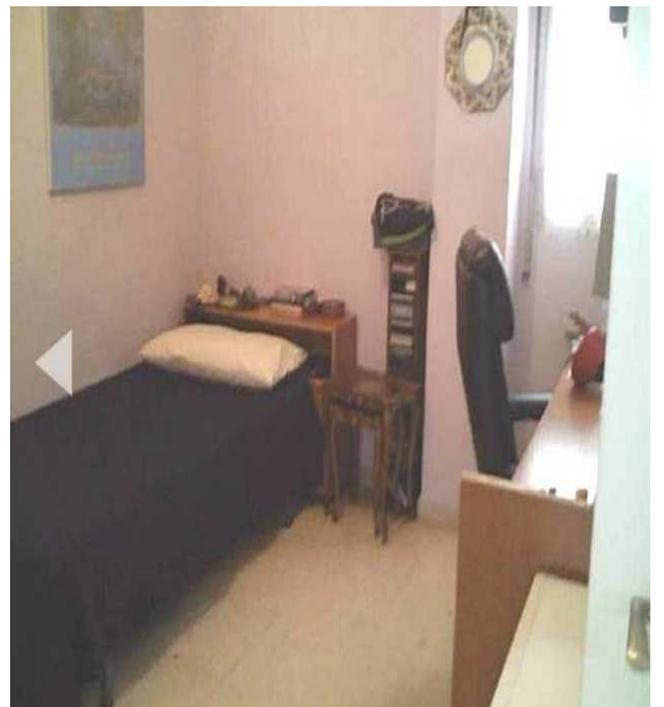
# FOTOGRAFÍAS DE LOS TESTIGOS

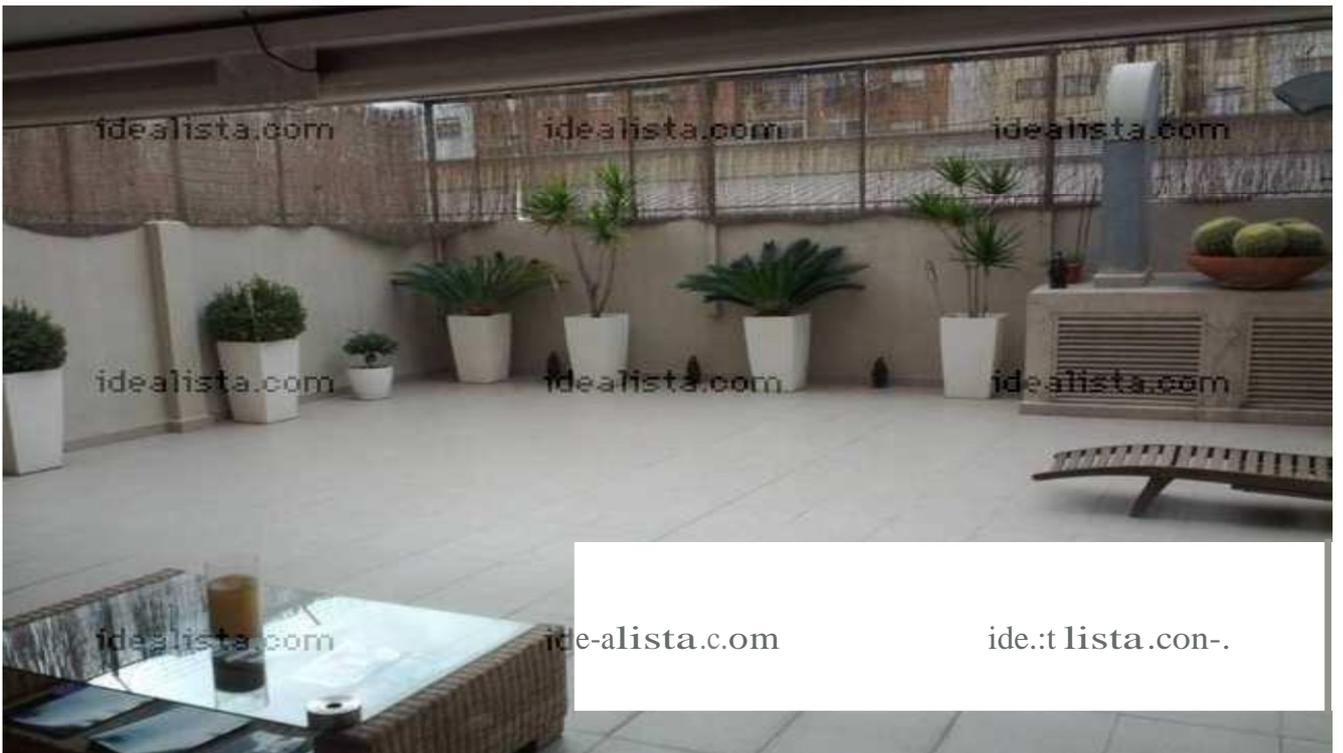
TESTIGO 1

















## CÁLCULO MÉTODO DE COMPARACIÓN



DATOS									
TESTIGOS	ANTL./EST.CONS./REF.	Nº BAÑOS/AS	Nº DORMIT.	ALTURA/VISTA	SUP. CONSTR	CALIDADES	OTROS	VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO
1	16	2/0	4	4º/ASCEN.	155	BUENA	Parquet, garaje, ACC	270.000 €	1.742 €
2	20	2/0	4	1º/ASCEN.	142	NORMAL	Terraza, ACC	370.000 €	2.606 €
3	8	2/0	3	7º/ASCEN.	140	MUY BUENA	Terraza, ACC, garaje	360.000 €	2.571 €
4	5	2/0	4	9º/ASCEN.	140	BUENA	Terraza, garaje, ACC	355.000 €	2.536 €
5	15	2/0	4	1º/ASCEN.	140	BUENA	Terraza, Garaje Parquet, ACC	350.000 €	2.500 €
6	7	2/0	4	1º/ASCEN.	150	BUENA	Terraza, Garaje	335.000 €	2.233 €
7	13	2/1	5	1º/ASCEN.	200	BUENA	Garaje, ACC	340.000 €	1.700 €
8	5	2/0	3	8º/ASCEN.	180	BUENA	Terraza, Parquet, ACC	450.000 €	2.500 €
VIVIENDA A TASAR	13	2/1	4	1º/ASCEN.	208,1	MUY BUENA	Terraza, garaje, ACC, Parquet		

#### TABLA HOMOGENEIZACION

DATOS	T1		T2		T3		T4		T5		T6		T7		T8	
SITUACION CALIDAD	B	1,02	B	1,02	MB	1	B	1,02	B	1,02	B	1,02	MB	1	B	1,02
ANTIGUEDAD/EST.CONS./REF.	B	1,02	B	1,04	MB	1	B	1,02								
ALTURA0/VISTAS	16	1,02	20	1,04	8	0,97	5	0,95	15	1,01	7	0,96	13	1	5	0,95
Nº DORMIT./BAÑOS	4º	0,97	1º	1	7º	0,94	9º	0,92	1º	1	1º	1	1º	1	8º	0,93
SUPERFICIE CONSTRUIDA	4/2	0,95	4/2	0,93	3/2	0,94	4/2	0,93	4/2	0,93	4/2	0,94	5/2	0,98	3/2	0,98
OTROS	<	0,95	<	0,93	<	0,93	<	0,93	<	0,93	<	0,94	<	0,99	<	0,97
		1,04		1,06		1,01		1,01		1		1,02		1,05		1,05
COEF. TOTAL	0,97		1,02		0,79		0,92		0,91		0,9		1,04		0,92	
VALOR HOMOGENEIZADO	1689,68		2657,75		2031,43		2332,86		2275,00		2010,00		1768,00		2300,00	
VALOR MEDIO DE LOS 8	2133,09		10,00%		-10,00%											

	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8
VALOR UNITARIO	---	---	2031,43	2332,86	2275,00	2010,00	1768,00	2300,00
VALOR MEDIO DE LOS 6	2119,54833	10%	-10%	20%	-20%	30%	-30%	
		2331,503167	1907,5935	2543,458	1695,63867	2755,412833	1483,6838	

#### PONDERACIÓN DE UNITARIOS

	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8
VALOR DE UNITARIO HOMOGENEIZADO	---	---	2031,43	2332,86	2275,00	2010,00	1768,00	2300,00
100%/6 TESTIGOS= 16,6666%			16,66%	16,66%	16,66%	16,66%	16,66%	16,66%
SUMATORIO=			338,436	388,654	379,015	334,866	294,549	383,18
	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8
PESOS PONDERADOS			18,00%	18,00%	18,00%	18,00%	10,00%	18,00%
SUMATORIO=	---	---	365,6571429	419,9142857	409,5	334,866	176,8	414

Valor unitario de la vivienda (€/m2t)	2120,74	€
Valor tasación €	441325,46	€