Informe de valoración inmobiliaria

Tasación de vivienda

Expediente PL-4F2C9A11 · 22 de septiembre de 2026

EMPLO

SOLICITANTE
Dña. Carmen Soler Pastor

SERVICIO
Tasación de vivienda

FECHA DE EMISIÓN
22 de septiembre de 2026

TÉCNICO AUTOR
Técnico competente colegiado

EXPEDIENTE
PL-4F2C9A11

Conclusión

Sobre la base de la documentación catastral aportada y del análisis de mercado por el método comparativo, se determina como valor de mercado del inmueble sito en Calle de la Acequia, nº 27, 03370 Redován (Alicante), con referencia catastral 4829105XH6042N0001KT, la cantidad de 88.000 € (OCHENTA Y OCHO MIL EUROS), referida a la fecha de emisión y sin validez para garantías hipotecarias.

Valoración económica **88.000,00 €**

Índice

1	Identificación y descripción del inmueble	2
2	Análisis del mercado local	3
3	Método de comparación de mercado	3
4	Método residual	4
5	Valoración final	4
6	Conclusión	4

Advertencia metodológica

El presente informe constituye una valoración de mercado emitida a petición particular, con la finalidad de servir como referencia orientativa del valor del inmueble descrito, a efectos de compraventa, sucesión, disolución de condominio u otros usos privados análogos.

No tiene validez para la constitución de garantías hipotecarias ni para ningún otro efecto regulado por la normativa de tasación hipotecaria (Orden ECO/805/2003 y disposiciones concordantes), al no haber sido elaborado por una sociedad de tasación homologada.

La valoración se basa en la documentación catastral aportada por la solicitante y en el análisis de mercado descrito, sin visita de inspección ocular interior. El estado de conservación se ha estimado como normal.

1 Identificación y descripción del inmueble

Referencia catastral	4829105XH6042N0001KT
Localización	Calle de la Acequia, nº 27, 03370 Redován (Alicante)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Tipo de parcela	Parcela construida sin división horizontal

Vivienda	99 m²
Aparcamiento	23 m²
Superficie total construida	122 m²
Superficie gráfica de parcela	145 m²

Año de construcción	1965 (61 años de antigüedad)
Tipología	Vivienda unifamiliar entre medianeras, en planta baja, con aparcamiento anejo
Estado de conservación	Normal, sin reforma integral reciente

EJEMPLO

El inmueble se ubica en el casco urbano consolidado, en una trama urbana tradicional de manzana cerrada con edificación entre medianeras de baja altura, sin elementos de singularidad urbanística que afecten al valor.

2 Análisis del mercado local

Idealista (índice municipal)	746 €/m²
Idealista (anuncios activos)	881 €/m²
Fotocasa (índice municipal)	1.055 €/m²
RealAdvisor (casas en el código postal)	875 €/m²

La dispersión entre fuentes, de 746 a 1.055 €/m², es propia de índices algorítmicos construidos sobre muestras reducidas y aconseja fundamentar la valoración en testigos concretos y verificables, empleando los índices únicamente como contexto.

3 Método de comparación de mercado

Se han seleccionado seis testigos de tipología residencial unifamiliar en el municipio y localidades limítrofes, en oferta a la fecha del informe, homogeneizados por superficie, antigüedad, estado de conservación y ubicación.

T-1 (836 €/m²)	coeficiente 1,00, homogeneizado 836 €/m². Estado normal equiparable
T-2 (1.158 €/m²)	coeficiente 0,80, homogeneizado 926 €/m². Reforma superior al estado normal
T-3 (1.218 €/m²)	coeficiente 0,78, homogeneizado 950 €/m². Reforma integral reciente
T-4 (885 €/m²)	coeficiente 0,95, homogeneizado 841 €/m². Localidad de mayor dinamismo
T-5 (1.112 €/m²)	coeficiente 0,80, homogeneizado 890 €/m². Reforma reciente
T-6 (710 €/m²)	coeficiente 1,15, homogeneizado 817 €/m². Pendiente de reforma
Media homogeneizada	807 €/m² (redondeado)

Sobre la media se aplica un coeficiente de depreciación por antigüedad, al ser el inmueble sensiblemente más antiguo que la generalidad de los testigos. El

EJEMPLO

aparcamiento, al carecer de acabados residenciales, se valora al 35% del €/m² de vivienda, ratio propio de garajes anejos sencillos.

Vivienda (99 m²)	825 €/m², 81.675 €
Aparcamiento (23 m²)	290 €/m², 6.670 €
Total (122 m²)	**726 €/m² medio, 88.345 €**

4 Método residual

No resulta de aplicación: se trata de una vivienda unifamiliar consolidada, sin potencial de rehabilitación estructural relevante ni previsión de cambio de uso o de mayor aprovechamiento urbanístico.

5 Valoración final

Importe de la valoración **88.000,00 €**

Escenario mínimo (conservador)	760 €/m² vivienda, 260 €/m² aparcamiento, 81.000 €
Escenario medio (más probable)	825 €/m² vivienda, 290 €/m² aparcamiento, 88.000 €
Escenario máximo (optimista)	890 €/m² vivienda, 320 €/m² aparcamiento, 95.000 €

Se propone como valor de mercado el correspondiente al escenario medio: 88.000 € (OCHENTA Y OCHO MIL EUROS), equivalente a 726 €/m² construido de media, en el tramo bajo de la banda de precios detectada por la antigüedad del inmueble.

6 Conclusión

Sobre la base de la documentación catastral aportada y del análisis de mercado por el método comparativo, se determina como valor de mercado

EJEMPLO

del inmueble sito en Calle de la Acequia, nº 27, 03370 Redován (Alicante), con referencia catastral 4829105XH6042N0001KT, la cantidad de 88.000 € (OCHENTA Y OCHO MIL EUROS), referida a la fecha de emisión y sin validez para garantías hipotecarias.

Algezares (Murcia), a 22 de septiembre de 2026.

Fdo.: Técnico competente colegiado
Ingeniero Técnico Industrial colegiado
Ingeniero Industrial Superior colegiado

EJEMPLO