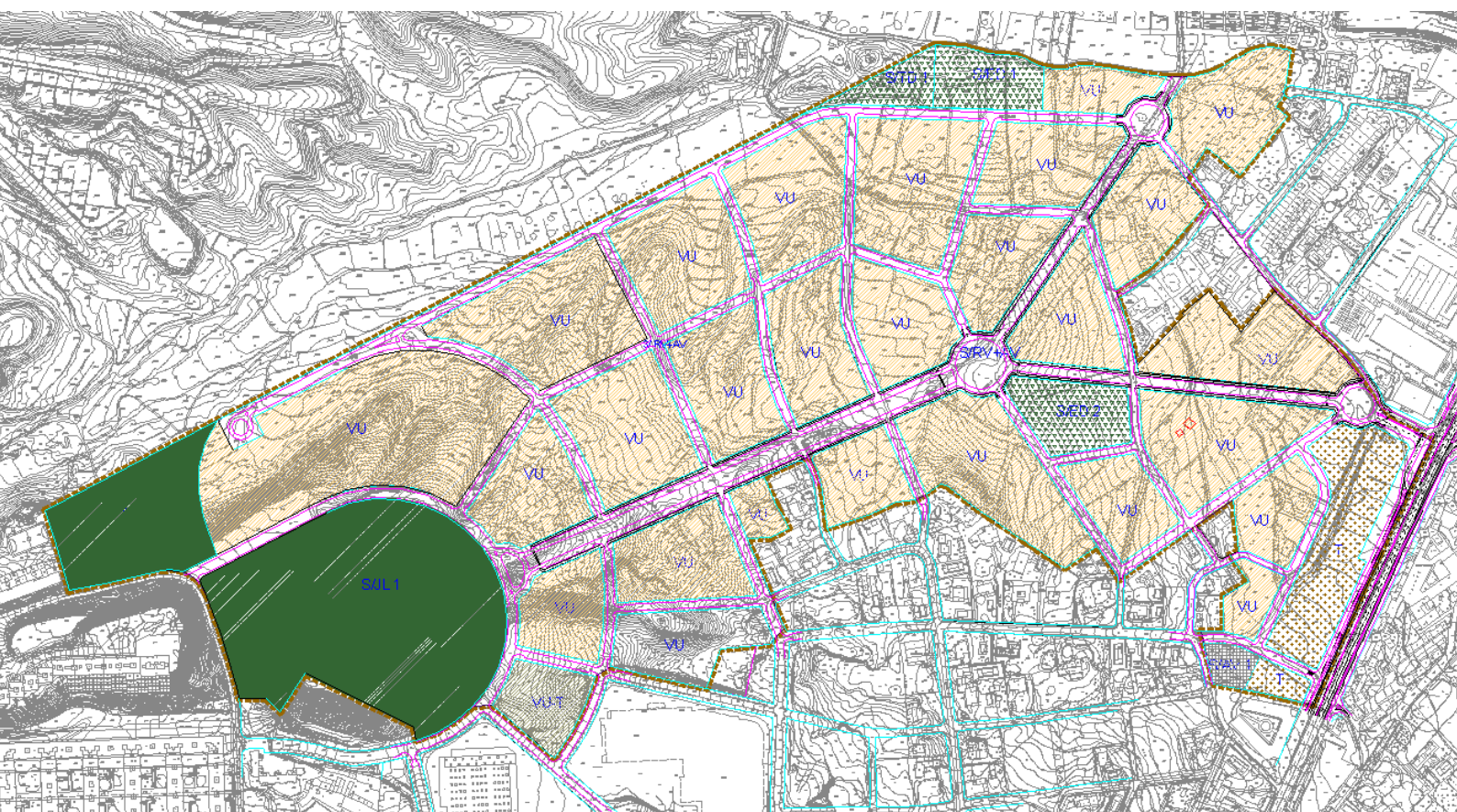


TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DEL SECTOR PE-APA/9 MODIFICADO

PLAN GENERAL DE ALICANTE

ANEXO 9. ESTUDIO JUSTIFICATIVO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DEFINITIVOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL SECTOR PE/APA-9 MODIFICADO



Urbanizador

inmovist inversiones inmobiliarias, s.l.



PEREZ SEGURA
& ASOCIADOS

**ESTUDIO JUSTIFICATIVO DE LOS
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
DEFINITIVOS DE LA UNIDAD DE EJECUCION
UNICA DEL SECTOR PE-APA/9 MODIFICADO**

SOLICITANTE DEL INFORME: INMOVIST INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.
REDACTOR DEL INFORME: PABLO URIOS DURÁ

ÍNDICE

<u>1. Antecedentes</u>	3
1.1. Encargo	3
1.2. Finalidad del Estudio	3
1.3. Régimen legal aplicable	3
1.4. Justificación del Estudio	4
1.5. Coeficientes de Ponderación previstos en el instrumento de planeamiento y cuya justificación y fijación definitiva es objeto de este estudio	5
1.5.1. Coeficientes de ponderación previstos en el PGOU vigente	5
1.5.2. Coeficientes de ponderación fijados en el planeamiento parcial	6
<u>2. Método de Valoración</u>	7
2.1. Método Residual	7
2.2. Margen del Promotor	13
2.3. Valor de Mercado	14
2.4. Coste de Construcción por Contrata	17
2.5. Valores de Repercusión	19
<u>3. Coeficientes de Ponderación Obtenidos</u>	20
<u>4. Conclusión</u>	20

ANEXOS

Comparables de viviendas

Comparables de locales

1. ANTECEDENTES

1.1. ENCARGO

Se realiza el presente Estudio a petición de la mercantil **INMOVIST INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.**, con C.I.F. nº: B-53436085 y domicilio en Alicante, Avda Alfonso El Sabio nº 38, entlo, c.p. 03004.

1.2. FINALIDAD DEL ESTUDIO

La finalidad del presente estudio es fijar los coeficientes correctores definitivos del valor de los distintos usos previstos por el planeamiento en el sector PE-APA/9, ratificando la validez de los previstos en el planeamiento o recalculando justificadamente los mismos, para su inclusión en el Proyecto de Reparcelación, tal y como prevé el art. 119.5 y art. 407 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Valenciano, aprobado por Decreto 67/2006, de 19 de mayo (en adelante ROGTU).

1.3. RÉGIMEN LEGAL APLICABLE

La normativa legal vigente a la fecha del presente Estudio es:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.
- Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.
- Decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.
- Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, y Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero.

1.4. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO

El presente Estudio obedece a la exigencia contenida en el citado artículo 119.5 del ROGTU, donde expresamente establece:

5. Los coeficientes correctores definitivos serán fijados al momento en que deban entenderse referidas las valoraciones que, como regla general, será el inicio del proceso reparcelatorio. Los Proyectos de Reparcelación contendrán una ratificación de la validez de los previstos por el planeamiento o su recálculo justificado.

Por su parte, el artículo 27 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de suelo, dispone:

Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 1 del artículo 8, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.

Así mismo se contempla lo dispuesto en el artículo 394 del ROGTU, donde se señala:

Artículo 394. Fijación definitiva del área de reparto y del aprovechamiento tipo.

1. La delimitación de las Áreas de Reparto y, en consecuencia, del Aprovechamiento Tipo, establecidas por el planeamiento general, se ajustarán mediante el Proyecto de Reparcelación, en función de las mediciones reales que resulten del correspondiente levantamiento topográfico y en función de lo previsto en el apartado siguiente.

2. A los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo no serán tenidos en cuenta los suelos rotacionales ya existentes y afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el plan, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie

destinada a usos rotacionales en el nuevo plan fuera igual o superior a la anteriormente existente.

Por último, el presente Estudio tiene por objeto dar cumplimiento al Decreto de fecha 7 de septiembre de 2011 de la Sra. Concejala de Urbanismo, por el que se resuelve requerir a la mercantil INMOVIST INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L., en su condición de Agente urbanizador del Programa de Actuación Integrada del sector PE-APA/9, la modificación del Proyecto de reparcelación presentado el día 15 de noviembre de 2010, en los términos expuestos en el informe emitido por el Departamento Técnico de Gestión Urbanística.

Concretamente, y a los efectos de este informe, en el citado informe del Departamento Técnico de Gestión Urbanística de fecha 29 de agosto de 2011, se indica que:

“Con el fin de conseguir una justa equidistribución de beneficios y cargas entre la comunidad reparcelatoria, deberá realizarse un estudio de mercado del área geográfica homogénea que permita calcular adecuadamente el distinto valor de repercusión del suelo de uso residencial y terciario. Así, la reparcelación establecerá definitivamente los coeficientes de ponderación entre usos, con el objetivo de asegurar la correcta adjudicación de fincas, tal como determina el artículo 119.5 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística”

1.5. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PREVISTOS EN EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO Y CUYA JUSTIFICACIÓN Y FIJACION DEFINITIVA ES OBJETO DE ESTE ESTUDIO.

1.5.1. Coeficientes de ponderación previstos en el PGOU vigente.

Como simple antecedente, resulta conveniente reseñar que el vigente Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Alicante, aprobado definitivamente el 27 de marzo de 1987, atribuye los siguientes coeficientes de uso a efectos de la determinación del aprovechamiento medio:

- Uso residencial: valoración 1
- Uso terciario: valoración 0,9
- Uso industrial: valoración 0,6

1.5.2. Coeficientes de ponderación fijados en el planeamiento parcial.

En fecha **8 de noviembre de 1993** se aprobó definitivamente, por Acuerdo Plenario del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, el Plan Parcial del Sector PE/APA-9 Vistahermosa, entre cuyas determinaciones se destacó la división –a efectos de su gestión- en 17 Polígonos o Unidades de Ejecución.

Dicho Plan Parcial fue objeto de una propuesta de modificación global de la ordenación que afectaba a la parte del Sector que todavía no había sido desarrollado, presentándose a tal efecto un Programa de Actuación Integrada que se aprobaría, junto a la citada modificación de la ordenación pormenorizada, por Acuerdo Plenario de fecha 2 de diciembre de 2003.

Posteriormente, dicho planeamiento parcial fue objeto de una Modificación puntual, con la finalidad de resolver las discordancias de superficies existentes entre las magnitudes previstas en el Plan Parcial aprobado en el año 2003 y las mediciones topográficas del sector. Esta Modificación puntual se aprobó definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante el día 25 de julio de 2008.

Los coeficientes de uso fijados por el planeamiento parcial de desarrollo del sector PE/APA-9 son los que seguidamente se consignan, los cuales han permanecido inalterables desde la aprobación definitiva del Plan Parcial el 2 de diciembre de 2003, por cuanto en su posterior Modificación puntual, ésta determinación concreta sobre coeficientes de uso no fue objeto de alteración alguna.

Coeficientes de uso previstos en el planeamiento

	TOTAL TECHO M ² _t	COEFICIENTE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO PONDERADO UTC
VU	219.497	1,00	219.497,00
T	10.373	0,90	9.335,70
TOTAL	229.870		228.832,70

Teniendo en cuenta los anteriores antecedentes, y en la medida que las valoraciones deben de referirse al momento en que se someta a información pública el correspondiente Proyecto de reparcelación, tal y como prescribe el art. 405 del ROGTU, se toma como fecha de referencia noviembre de 2010, por cuanto el Decreto de sometimiento a información pública es de fecha 19 de noviembre de 2010. Los testigos de mercado utilizados en la presente valoración se corresponden, por ello, únicamente con el año 2010, al objeto de obtener una mayor información del mercado inmobiliario.

2. MÉTODO DE VALORACIÓN

2.1. MÉTODO RESIDUAL

De los diferentes métodos técnicos de valoración (Método del Coste, Método de Comparación, Método de Actualización de Rentas y Método Residual) es éste último, el Método Residual (y en concreto el Estático), el que emplearemos para obtener los Coeficientes de Ponderación.

En efecto, es el Método Residual Estático el definido en la normativa del mercado hipotecario ECO/805/2003, de acuerdo con la Disposición transitoria tercera (punto 3) del RDL 2/2008 del Texto Refundido de la Ley de Suelo. Textualmente dice:

Disposición transitoria tercera. Valoraciones.

1. Las reglas de valoración contenidas en esta Ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

....

3. Mientras no se desarrolle reglamentariamente lo dispuesto en esta Ley sobre criterios y método de cálculo de la valoración y en lo que sea compatible con ella, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 137 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y a las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidos en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya.

Recogemos algunos preceptos de la Orden ECO/805/2003, de aplicación al Método Residual Estático:

Artículo 34. Aplicabilidad del método residual.

1. El valor por el método residual se calculará siguiendo uno de los procedimientos siguientes:

....

b) Procedimiento de análisis de inversiones con valores actuales (Procedimiento de cálculo "estático").

....

3. El método residual sólo se podrá aplicar mediante el procedimiento estático, a los solares e inmuebles en rehabilitación en los que se pueda comenzar la edificación o rehabilitación en un plazo no superior a un año, así como a los solares edificados.

4. Mediante este método se calculará un valor técnico que se denominará valor residual, que permite determinar tanto el valor de mercado de un determinado bien como su valor hipotecario.

Artículo 35. Requisitos para la utilización del método residual.

1. Para la utilización del método residual a efectos de esta Orden será necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) *La existencia de información adecuada para determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar con arreglo al régimen urbanístico aplicable, o en el caso de terrenos con edificios terminados, para comprobar si cumplen con dicho régimen.*
 - b) *La existencia de información suficiente sobre costes de construcción, gastos necesarios de promoción, financieros, en su caso, y de comercialización que permita estimar los costes y gastos normales para un promotor medio y para una promoción de características semejantes a la que se va a desarrollar.*
 - c) *La existencia de información de mercado que permita calcular los precios de venta más probables de los elementos que se incluyen en la promoción o en el edificio en las fechas previstas para su comercialización.*
 - d) *La existencia de información suficiente sobre los rendimientos de promociones semejantes*
-

Artículo 40. Procedimiento de cálculo "estático".

1. *Para el cálculo del valor residual por el procedimiento estático se seguirán los siguientes pasos:*

- a) *Se estimarán los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de la presente Orden, los de comercialización, y en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. En el caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto.*
 - b) *Se estimará el valor en venta del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación. Dicho valor será el obtenido por alguno de los métodos establecidos en los artículos precedentes.*
 - c) *Se fijará el margen de beneficio del promotor.*
 - d) *Se aplicará la fórmula de cálculo.*
2. *Se deberá justificar razonada y explícitamente las hipótesis y parámetros de cálculo adoptados.*

Artículo 18. Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento bruto.

.....

3. *El coste de la edificación o de las obras de rehabilitación será el coste de la construcción por contrata.*

Se considerará como coste de la construcción por contrata, la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor. No se incluirán en dicho coste el de los elementos no esenciales de la edificación que sean fácilmente desmontables ni, excepto para los inmuebles ligados a una explotación económica, los costes de los acabados e instalaciones no polivalentes.

.....

4. *Los gastos necesarios serán los medios del mercado según las características del inmueble objeto de valoración, con independencia de quien pueda acometer el reemplazamiento. Dichos gastos se calcularán con los precios existentes en la fecha de la valoración.*

Se incluirán como gastos necesarios, entre otros, los siguientes:

Los impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble.

Los honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios.

Los costes de licencias y tasas de la construcción.

El importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas.

Los gastos de administración del promotor.

Los debidos a otros estudios necesarios.

No se considerarán como gastos necesarios el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.

Artículo 41. Margen de beneficio del promotor.

1. *El margen de beneficio del promotor se fijará por la entidad tasadora, a partir de la información de que disponga sobre promociones de semejante naturaleza, y atendiendo al más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como los gastos financieros y de comercialización más frecuentes.*

Obtenemos una muestra de 19 comparables de locales comerciales y 40 de viviendas unifamiliares adosadas (consideramos esta tipología únicamente al ser la que, ante la actual coyuntura económica e inmobiliaria, presenta mejores niveles de comercialización).

En aquellos testigos en el que el precio ofertado, en primera distancia, lleva incluido el consabido incremento de salida como margen de negociación, se ha negociado a la baja, y ha sido finalmente aceptado; este último es el que se ha tomado como valor de mercado.

Asimismo, se han descontado de las ofertas, las comisiones de intermediarios como, por ejemplo, es el caso de los agentes de la propiedad inmobiliaria, aunque en este caso se ha incluido un pequeño porcentaje como gastos de comercialización del producto inmobiliario que se quiere vender, en el caso del mercado primario.

En cuanto al mercado de viviendas y locales a fecha de 2010, debemos de tener en cuenta las siguientes consideraciones:

NÚMERO DE VISADOS

Según datos publicados por el Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Alicante (Ver Anexo):

1. en el año 2009, en Alicante hubieron 32 visados, para un total de 136 viviendas;
2. en el año 2010 el número de visados fue de 21, para 161 únicas viviendas.

Según datos del Colegio de Arquitectos de Alicante, la estadística de trabajos de edificación presentados a visado ha sido:

- 2006: 40.376 viviendas;
- 2007: 30.197 viviendas;
- 2008: 9.086 viviendas;
- 2009: 1.725 viviendas;
- 2010: 1.164 viviendas (período hasta 31 de agosto de 2010).

Estos datos confirman el profundo estancamiento del mercado inmobiliario en Alicante, que provoca una caída de los precios y una marcada ralentización del ritmo de ventas.

En cuanto al estudio de mercado de locales, recalcar que hemos aplicado unos coeficientes de ubicación que reducen drásticamente los valores unitarios de los comparables en comparación con la zona estudiada, ya que las zonas de reciente edificación (como sería nuestro caso si estuvieran a fecha de 2010 ejecutadas las construcciones) presentan un atractivo comercial muy reducido, limitándose los locales a comercios de primera necesidad (como está ocurriendo con el PAU-1, PAU-5, etc) ya que, hasta que no se consolida el entorno, no despunta este uso lucrativo. Por otra parte, hay que tener en cuenta el escaso atractivo comercial de la zona:

- en el Parque Comercial Vistahermosa el grado de ocupación es reducido;
- de este Parque se cerró su principal “locomotora” a finales de 2008 (multicine Abaco-Cinebox);
- linda el sector con un barrio de renta económica baja (Juan XXIII) donde la media de los locales es 650 Euros/m2 constr. y en los que la ocupación se reduce a locales de primera necesidad.

El comercio en Alicante, a fecha de 2010, tampoco incita a considerar unos unitarios de venta de locales muy por encima del coste. Aportamos datos del Informe de Coyuntura “Comercio Minorista” Cuarto Trimestre de 2010 del Gabinete de Estudios de la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Navegación de Alicante:

- *El ICCM (Indicador de Confianza del Comercio Minorista) se reduce 6,6 puntos respecto al del tercer trimestre alcanzando un valor de -12,9 puntos. Este es el resultado de un empeoramiento de las expectativas de los comerciantes de la provincia.*
- *EMPLEO. En el último trimestre del año el comercio alicantino ha continuado destruyendo empleo. Un 20% de los empresarios que responden a este cuestionario han confirmado esta disminución...*
- *EXPECTATIVAS. Se aprecia un acusado empeoramiento de las expectativas de los comerciantes en lo que respecta a la marcha de sus negocios a corto y medio plazo. El porcentaje de empresarios que esperan un deterioro de la actividad aumenta hasta el 40%...*

- ***FACTORES QUE HAN LIMITADO LA ACTIVIDAD... El aumento de la competencia así como la competencia de las grandes superficies han incrementado de nuevo su peso entre los principales factores que limitan la actividad en los comercios de la provincia...***

Todos estos datos confirman el escaso atractivo que provoca el uso comercial en Alicante (a fecha de 2010) y el motivo del acusado coeficiente reductor en cuanto a ubicación para zonas de reciente edificación.

Obtenemos los siguientes datos del Estudio de Mercado:

Para Uso Residencial (vivienda adosada libre): 1.919,00 Euros/m2 constr.

Para Uso Terciario: 1.230,00 Euros/m2 constr.

2.4. COSTE DE CONSTRUCCIÓN POR CONTRATA

Los costes de construcción los podemos obtener por varias vías:

- Revistas especializadas: Boletín Económico de la Construcción, Construc, EME DOS, etc.
- Módulos del Colegio de Arquitectos, etc.
- Generador de Precios de CYPE.

De los diferentes costes de construcción obtenidos, optamos por efectuar una media de los mismos (para el uso de viviendas) ya que, por una parte existe disparidad en algunos de ellos y en otro caso (Generador de Precios CYPE) no incluye la opción de locales comerciales.

Obtenemos:

1. coste de ejecución material de uso vivienda: 752,21 m2 €/m2 constr.
2. coste de ejecución material de uso terciario: 398,23 m2 €/m2 constr. (*)

(*) lo obtenemos teniendo en cuenta varias consideraciones: a) se consideran los costes para locales diáfanos, sin el acabado interior, tal y como lo entregan los promotores y b) se ha tenido en cuenta la relación entre costes de construcción de viviendas y locales que aplican los Ayuntamientos en sus Ordenanzas Fiscales del ICIO (ronda un 60%) ya que es un dato contrastable y objetivo.

El coste de construcción por contrata es la suma de los costes de ejecución material de la obra, gastos generales y beneficio industrial del constructor. Según el vigente Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, el Beneficio Industrial del Constructor es del 6% y los Gastos Generales del Constructor oscilan del 13% al 17% (adoptamos el 13%). Tendríamos:

1. coste de construcción por contrata de uso vivienda: 850,00 €/m² constr.
2. coste de construcción por contrata de uso terciario: 450,00 €/m² constr.

Como Gastos Necesarios tendríamos:

1. Impuestos no recuperables y aranceles. Estimamos en un 4% del Coste de Construcción por Contrata (Cc);
2. Honorarios técnicos. Representa aproximadamente un 8,50% del Cc;
3. Costes de licencias y tasas. Sobre un 2% del Cc;
4. Primas de seguros. Se considera un 1% del Cc;
5. Gastos de administración del promotor y otros estudios necesarios. Sobre un 8% del Cc.

Quedarían dichos gastos (a excepción de los Gastos de Comercialización):

		Vivienda	Local
Impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble	4,00% Cc	34,00 €/m ²	18,00 €/m ²
Honorarios técnicos por proyectos y dirección de obra:	8,50% Cc	72,25 €/m ²	38,25 €/m ²
Coste de licencias y tasas de la construcción:	2,00% Cc	17,00 €/m ²	9,00 €/m ²
Importe primas de seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas:	1,00% Cc	8,50 €/m ²	4,50 €/m ²
Gastos de administración del promotor y otros estudios necesarios:	8,00% Cc	68,00 €/m ²	36,00 €/m ²
SUMA:	23,50% Cc	199,75 €/m ²	105,75 €/m ²

Los gastos de comercialización se estiman en un 2,50% sobre el precio de venta, es decir:

1. Uso vivienda: 2,50% de 1.919,00 €/m² constr. = 47,98 €/m² constr.
2. Uso terciario: 2,50% de 1.230,00 €/m² constr. = 30,75 €/m² constr.

2.5. VALORES DE REPERCUSIÓN

De la fórmula:

$$F = VM \cdot (1 - b) - \sum Ci$$

Obtenemos las siguientes repercusiones:

Uso Residencial:

$$F = 1.919,00 \times (1 - 0,230) - 850,00 - 199,75 - 47,98 = 379,90 \text{ Euros/m}^2 \text{ constr.}$$

Uso Terciario:

$$F = 1.230,00 \times (1 - 0,245) - 450,00 - 105,75 - 30,75 = 342,15 \text{ Euros/m}^2 \text{ constr.}$$

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN OBTENIDOS

Como se puede comprobar, el uso residencial y uso terciario tienen una relación que se puede sintetizar así:

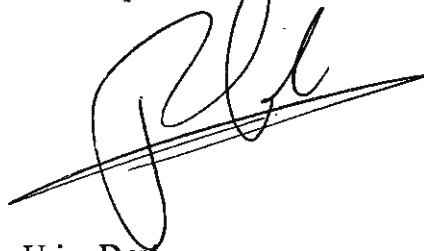
	Valor de Mercado	Valor de Repercusión	Coeficientes de Ponderación
Uso Residencial	1.919 €/m ²	379,90 €/m ²	1,00
Uso Terciario	1.230 €/m ²	342,15 €/m ²	0,90

4. CONCLUSIÓN

Los coeficientes de ponderación previstos en el planeamiento de desarrollo parcial se consideran que continúan siendo válidos (1 para el uso residencial y 0,90 para el uso terciario), siendo representativos de los diferentes rendimientos económicos que presentan en el sector los distintos usos y tipologías edificatorias.

Con lo hasta aquí expuesto, considero que procede ratificar la validez de los coeficientes de ponderación previstos en el Plan parcial del sector PE/APA-9, a los efectos de fijarlos en el Proyecto de reparcelación y doy por concluida la redacción del presente estudio, manifestando que he actuado con la mayor objetividad posible en la emisión del mismo.

Alicante, a 26 de septiembre de 2011



Fdo. Pablo Urios Durá

Arquitecto Técnico. Colegiado 2.317 del Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Alicante

**ESTUDIO JUSTIFICATIVO DE LOS
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
DEFINITIVOS DE LA UNIDAD DE EJECUCION
UNICA DEL SECTOR PE-APA/9 MODIFICADO**

**ANEXO 1
COMPARABLES DE VIVIENDAS**

TESTIGO Nº	1		Fecha	3-12-2010
Localidad	ALICANTE			
Dirección	Calle García Gutiérrez, 17			
Código Postal	03013			
Tipo Inmueble	VIVIENDA			
Tipología Edificación	Unifamiliar adosada			
Número Dormitorios	5			
Número baños/aseos	2			
Superficie Construida	119,00	m2.	Observaciones: Antigüedad obtenida de Catastro. Para reformar.	
Superficie Parcela	122,00	m2.		
Situación	Peor			
Antigüedad aproximada	70	años en 2010		
Calidad Constructiva	Media			
Estado de Conservación	Regular			
Precio Oferta	165.000,00	€	Corrección por Situación	1,10
% por comercialización	3,03	%	Corrección por Antigüedad	1,10
Precio Oferta Ajustado	160.000,00	€	Corrección por Calidad	1,10
Valora Unitario Ajustado	1.344,54	€/m2.	Corrección por Superficie	1,00
			Corrección por Conservación	1,10
Valor Unitario Corregido	1.968,54	€/m2.	Coefficiente Homogenización	1,4641
Visita al testigo	No		Fuente Consultada	Anuncios
Teléfono	687259595		Anuncio Idealista VC2919619	

TESTIGO Nº	2		Fecha	9-4-2010
Localidad	ALICANTE			
Dirección	Calle Julio Antonio, 31			
Código Postal	03012			
Tipo Inmueble	VIVIENDA			
Tipología Edificación	Unifamiliar adosada			
Número Dormitorios	3			
Número baños/aseos	1			
Superficie Construida	80,00	m2.	Observaciones: Antigüedad obtenida de Catastro. Superficie total construida estimada.	
Superficie Parcela	82,00	m2.		
Situación	Peor			
Antigüedad aproximada	90	años en 2010		
Calidad Constructiva	Mala			
Estado de Conservación	Malo			
Precio Oferta	99.000,00	€	Corrección por Situación	1,10
% por comercialización	3,94	%	Corrección por Antigüedad	1,10
Precio Oferta Ajustado	95.100,00	€	Corrección por Calidad	1,10
Valora Unitario Ajustado	1.188,75	€/m2.	Corrección por Superficie	0,95
			Corrección por Conservación	1,10
Valor Unitario Corregido	1.653,43	€/m2.	Coefficiente Homogenización	1,3909
Visita al testigo	No		Fuente Consultada	Anuncios
Teléfono	696889565		Anuncio Mi parcela.com	

TESTIGO Nº	3		Fecha	9-4-2010
Localidad	ALICANTE			
Dirección	Calle Treinta de Marzo, 50			
Código Postal	03012			
Tipo Inmueble	VIVIENDA			
Tipología Edificación	Unifamiliar adosada			
Número Dormitorios	1			
Número baños/aseos	1			
Superficie Construida	55,00	m2.	Observaciones: Antigüedad y superficie de parcela obtenidos de Catastro. Muy reformado en 2005.	
Superficie Parcela	34,00	m2.		
Situación	Peor			
Antigüedad aproximada	70	años en 2010		
Calidad Constructiva	Buena			
Estado de Conservación	Medio			
Precio Oferta	85.000,00	€	Corrección por Situación	1,10
% por comercialización	0,00	%	Corrección por Antigüedad	1,10
Precio Oferta Ajustado	85.000,00	€	Corrección por Calidad	1,10
Valora Unitario Ajustado	1.545,45	€/m2.	Corrección por Superficie	0,95
Valor Unitario Corregido	2.149,57	€/m2.	Corrección por Conservación	1,10
Visita al testigo	No		Coeficiente Homogenización	1,3909
Teléfono	671116520		Fuente Consultada	Anuncios
			Anuncio Idealista - vw2682295	

TESTIGO Nº	4		Fecha	3-3-2010
Localidad	ALICANTE			
Dirección	Calle Conrado Albadalejo, 43 - Residencial Vista Golf			
Código Postal	03540			
Tipo Inmueble	VIVIENDA			
Tipología Edificación	Unifamiliar adosada			
Número Dormitorios	5			
Número baños/aseos	4			
Superficie Construida	320,00	m2.	Observaciones: Primera línea de Golf. Tiene garaje trastero de 187 m2. Piscina y jardín. Aire acondicionado. 4 plantas.	
Superficie Parcela	400,00	m2.		
Situación	Mejor			
Antigüedad aproximada	5	años en 2010		
Calidad Constructiva	Muy Buena			
Estado de Conservación	Bueno			
Precio Oferta	850.000,00	€	Corrección por Situación	0,95
% por comercialización	5,88	%	Corrección por Antigüedad	1,00
Precio Oferta Ajustado	800.000,00	€	Corrección por Calidad	1,00
Valora Unitario Ajustado	2.500,00	€/m2.	Corrección por Superficie	1,10
Valor Unitario Corregido	2.612,50	€/m2.	Corrección por Conservación	1,00
Visita al testigo	No		Coeficiente Homogenización	1,0450
Teléfono	618244365		Fuente Consultada	Anuncios
			Anuncio Idealista vw1132950	

TESTIGO Nº	5		Fecha	3-3-2010
Localidad	ALICANTE			
Dirección	Calle Conrado Albadalejo, 43 - Residencial Vista Golf			
Código Postal	03540			
Tipo Inmueble	VIVIENDA			
Tipología Edificación	Unifamiliar adosada			
Número Dormitorios	5			
Número baños/aseos	4			
Superficie Construida	320,00	m2.	Observaciones: Primera línea de Golf. Tiene garaje trastero . Piscina y jardín. Aire acondicionado. 4 plantas. Superficie de parcela estimada.	
Superficie Parcela	270,00	m2.		
Situación	Mejor			
Antigüedad aproximada	5 años en 2010			
Calidad Constructiva	Muy Buena			
Estado de Conservación	Bueno			
Precio Oferta	800.000,00	€	Corrección por Situación	0,95
% por comercialización	6,25	%	Corrección por Antigüedad	1,00
Precio Oferta Ajustado	750.000,00	€	Corrección por Calidad	1,00
Valora Unitario Ajustado	2.343,75	€/m2.	Corrección por Superficie	1,15
Valor Unitario Corregido	2.560,55	€/m2.	Corrección por Conservación	1,00
Visita al testigo	No		Coeficiente Homogenización	1,0925
Teléfono	636477327		Fuente Consultada	Anuncios
			Anuncio Idealista vw2062696	

TESTIGO Nº	6		Fecha	5-7-2010
Localidad	ALICANTE			
Dirección	Camino del Faro, 18 esquina a Calle Mujol Bw.37 - Urb. Estrellas del Mar			
Código Postal	03540			
Tipo Inmueble	VIVIENDA			
Tipología Edificación	Unifamiliar adosada			
Número Dormitorios	3			
Número baños/aseos	3			
Superficie Construida	260,00	m2.	Observaciones: 3 plantas sobre rasante + 1 sótano. Piscina y jardín comunidad.	
Superficie Parcela	90,00	m2.		
Situación	Mejor			
Antigüedad aproximada	17 años en 2010			
Calidad Constructiva	Media			
Estado de Conservación	Medio			
Precio Oferta	340.000,00	€	Corrección por Situación	0,90
% por comercialización	3,00	%	Corrección por Antigüedad	1,10
Precio Oferta Ajustado	329.800,00	€	Corrección por Calidad	1,05
Valora Unitario Ajustado	1.268,46	€/m2.	Corrección por Superficie	1,10
Valor Unitario Corregido	1.595,46	€/m2.	Corrección por Conservación	1,10
Visita al testigo	No		Coeficiente Homogenización	1,2578
Teléfono	659495429		Fuente Consultada	Anuncios
			Anuncio Idealista vw2046704	

TESTIGO Nº	7		Fecha	5-7-2010
Localidad	ALICANTE			
Dirección	Camino del Faro, 18 esquina a Calle Mujol Bw.37 - Urb. Estrellas del Mar			
Código Postal	03540			
Tipo Inmueble	VIVIENDA			
Tipología Edificación	Unifamiliar adosada			
Número Dormitorios	3			
Número baños/aseos	3			
Superficie Construida	260,00	m2.	Observaciones: 3 plantas sobre rasante + 1 sótano. Piscina y jardín comunidad. Informan 351 m2. probablemente al contar el sótano. Reformado hace 10 años.	
Superficie Parcela	90,00	m2.		
Situación	Mejor			
Antigüedad aproximada	17 años en 2010			
Calidad Constructiva	Media			
Estado de Conservación	Medio			
Precio Oferta	330.000,00	€	Corrección por Situación	0,90
% por comercialización	0,00	%	Corrección por Antigüedad	1,10
Precio Oferta Ajustado	330.000,00	€	Corrección por Calidad	1,05
Valora Unitario Ajustado	1.269,23	€/m2.	Corrección por Superficie	1,10
			Corrección por Conservación	1,10
Valor Unitario Corregido	1.596,43	€/m2.	Coefficiente Homogenización	1,2578
Visita al testigo	No		Fuente Consultada	Anuncios
Teléfono	656959567		Anuncio Idealista vw2953216	

TESTIGO Nº	8		Fecha	3-3-2010
Localidad	ALICANTE			
Dirección	Enric Valor, 12			
Código Postal	03540			
Tipo Inmueble	VIVIENDA			
Tipología Edificación	Unifamiliar adosada			
Número Dormitorios	4			
Número baños/aseos	3			
Superficie Construida	300,00	m2.	Observaciones: Informan 400 m2. c. Piscina, padel, squash, fútbol, baloncesto, juegos infantiles. Aire acondicionado. 4 plantas. Superficie de parcela estimada.	
Superficie Parcela	200,00	m2.		
Situación	Mejor			
Antigüedad aproximada	5 años en 2010			
Calidad Constructiva	Muy Buena			
Estado de Conservación	Muy Bueno			
Precio Oferta	585.000,00	€	Corrección por Situación	0,95
% por comercialización	3,42	%	Corrección por Antigüedad	1,00
Precio Oferta Ajustado	565.000,00	€	Corrección por Calidad	1,00
Valora Unitario Ajustado	1.883,33	€/m2.	Corrección por Superficie	1,10
			Corrección por Conservación	1,00
Valor Unitario Corregido	1.968,08	€/m2.	Coefficiente Homogenización	1,0450
Visita al testigo	No		Fuente Consultada	Anuncios
Teléfono	615112699		Anuncio Idealista vc1142371	

TESTIGO Nº	9	Fecha	21-12-2010	
Localidad	ALICANTE			
Dirección	Enric Valor, 14 - Residencial albatros 2 - Fase II			
Código Postal	03540			
Tipo Inmueble	VIVIENDA			
Tipología Edificación	Unifamiliar adosada			
Número Dormitorios	3			
Número baños/aseos	3			
Superficie Construida	250,00	m2.	Observaciones: Informan 228 m2. c. Piscina, padel, squash, fútbol, baloncesto, juegos infantiles. Aire acondicionado. 3 plantas s/r + 1 b/r. Superficie de parcela estimada.	
Superficie Parcela	115,00	m2.		
Situación	Mejor			
Antigüedad aproximada	5 años en 2010			
Calidad Constructiva	Muy Buena			
Estado de Conservación	Muy Bueno			
Precio Oferta	398.000,00	€	Corrección por Situación	0,95
% por comercialización	3,27	%	Corrección por Antigüedad	1,00
Precio Oferta Ajustado	385.000,00	€	Corrección por Calidad	1,00
Valora Unitario Ajustado	1.540,00	€/m2.	Corrección por Superficie	1,05
Valor Unitario Corregido	1.536,15	€/m2.	Corrección por Conservación	1,00
Visita al testigo	No		Coefficiente Homogenización	0,9975
Teléfono	647932721		Fuente Consultada	Anuncios
			Anuncio Idealista vw3404127	

TESTIGO Nº	10	Fecha	13-10-2010	
Localidad	ALICANTE			
Dirección	Enric Valor, 14 - Residencial Albatros Golf			
Código Postal	03540			
Tipo Inmueble	VIVIENDA			
Tipología Edificación	Unifamiliar adosada			
Número Dormitorios	4			
Número baños/aseos	3			
Superficie Construida	250,00	m2.	Observaciones: Informa Inmobiliaria 412.000 € rebajables. Piscina, padel, squash, fútbol, baloncesto, juegos infantiles. Superficie de parcela estimada.	
Superficie Parcela	115,00	m2.		
Situación	Mejor			
Antigüedad aproximada	5 años en 2010			
Calidad Constructiva	Muy Buena			
Estado de Conservación	Muy Bueno			
Precio Oferta	412.000,00	€	Corrección por Situación	0,95
% por comercialización	2,91	%	Corrección por Antigüedad	1,00
Precio Oferta Ajustado	400.000,00	€	Corrección por Calidad	1,00
Valora Unitario Ajustado	1.600,00	€/m2.	Corrección por Superficie	1,05
Valor Unitario Corregido	1.596,00	€/m2.	Corrección por Conservación	1,00
Visita al testigo	No		Coefficiente Homogenización	0,9975
Teléfono	965159362		Fuente Consultada	Anuncios
			API	

TESTIGO Nº	11	Fecha	3-3-2010
Localidad	ALICANTE		
Dirección	Fotógrafo Francisco Cano, 47 - ALICANTE GOLF		
Código Postal	03540		
Tipo Inmueble	VIVIENDA		
Tipología Edificación	Unifamiliar adosada		
Número Dormitorios	4		
Número baños/aseos	4		
Superficie Construida	350,00	m2.	Observaciones: Piscina, gimnasio, jardín, juegos infantiles. 3 plantas.
Superficie Parcela	480,00	m2.	
Situación	Mejor		
Antigüedad aproximada	3 años en 2010		
Calidad Constructiva	Muy Buena		
Estado de Conservación	Muy Bueno		
Precio Oferta	780.000,00	€	Corrección por Situación 0,95 Corrección por Antigüedad 1,00 Corrección por Calidad 1,00 Corrección por Superficie 1,10 Corrección por Conservación 1,00 Coefficiente Homogenización 1,0450
% por comercialización	3,85	%	
Precio Oferta Ajustado	750.000,00	€	
Valora Unitario Ajustado	2.142,86	€/m2.	
Valor Unitario Corregido	2.239,29	€/m2.	
Visita al testigo	No		
Teléfono	965658735		Fuente Consultada Anuncios Anuncio Idealista vc1874501

TESTIGO Nº	12	Fecha	22-12-2010
Localidad	ALICANTE		
Dirección	C/ Juana Francés, 2 - Urbanización Palo Alto.		
Código Postal	03540		
Tipo Inmueble	VIVIENDA		
Tipología Edificación	Unifamiliar adosada		
Número Dormitorios	4		
Número baños/aseos	3		
Superficie Construida	240,00	m2.	Observaciones: Piscina, gimnasio, jardín, juegos infantiles. 3 plantas.
Superficie Parcela	125,00	m2.	
Situación	Mejor		
Antigüedad aproximada	6 años en 2010		
Calidad Constructiva	Buena		
Estado de Conservación	Bueno		
Precio Oferta	485.000,00	€	Corrección por Situación 0,95 Corrección por Antigüedad 1,05 Corrección por Calidad 1,00 Corrección por Superficie 1,05 Corrección por Conservación 1,00 Coefficiente Homogenización 1,0474
% por comercialización	3,00	%	
Precio Oferta Ajustado	470.450,00	€	
Valora Unitario Ajustado	1.960,21	€/m2.	
Valor Unitario Corregido	2.053,07	€/m2.	
Visita al testigo	No		
Teléfono	629219218		Fuente Consultada Anuncios Anuncio Idealista vw1874793

TESTIGO Nº	13	Fecha	8-6-2010	
Localidad	ALICANTE			
Dirección	Pintor Pérez Gil, 2 - Bw. 44 - Residencial Hoyo II - U.E. nº1 P.P. La Condomina.			
Código Postal	03540			
Tipo Inmueble	VIVIENDA			
Tipología Edificación	Unifamiliar adosada			
Número Dormitorios	4			
Número baños/aseos	3			
Superficie Construida	270,00	m2.	Observaciones: Otros usos - 25 m2. Piscina, jardín. Aire Acondicionado. 2 plantas s/r + 1 planta b/r. Reformado hace tres años	
Superficie Parcela	150,00	m2.		
Situación	Mejor			
Antigüedad aproximada	8 años en 2010			
Calidad Constructiva	Buena			
Estado de Conservación	Muy Bueno			
Precio Oferta	350.000,00	€	Corrección por Situación	0,95
% por comercialización	2,86	%	Corrección por Antigüedad	1,05
Precio Oferta Ajustado	340.000,00	€	Corrección por Calidad	1,00
Valora Unitario Ajustado	1.259,26	€/m2.	Corrección por Superficie	1,10
			Corrección por Conservación	1,00
			Coefficiente Homogenización	1,0973
Valor Unitario Corregido	1.381,72	€/m2.	Fuente Consultada	Propietario
Visita al testigo	Si			
Teléfono	607115325			

TESTIGO Nº	14	Fecha	8-6-2010	
Localidad	ALICANTE			
Dirección	Pintor Pérez Gil, 2 - Residencial Hoyo II - U.E. nº1 P.P. La Condomina.			
Código Postal	03540			
Tipo Inmueble	VIVIENDA			
Tipología Edificación	Unifamiliar adosada			
Número Dormitorios	4			
Número baños/aseos	3			
Superficie Construida	270,00	m2.	Observaciones: Primera línea de golf. Piscina, jardín. Aire Acondicionado zonificado. 2 plantas s/r + 1 planta b/r. Superficie de parcela estimada. Reformado hace tres años.	
Superficie Parcela	150,00	m2.		
Situación	Mejor			
Antigüedad aproximada	8 años en 2010			
Calidad Constructiva	Buena			
Estado de Conservación	Muy Bueno			
Precio Oferta	493.000,00	€	Corrección por Situación	0,95
% por comercialización	3,04	%	Corrección por Antigüedad	1,05
Precio Oferta Ajustado	478.000,00	€	Corrección por Calidad	1,00
Valora Unitario Ajustado	1.770,37	€/m2.	Corrección por Superficie	1,10
			Corrección por Conservación	1,00
			Coefficiente Homogenización	1,0973
Valor Unitario Corregido	1.942,54	€/m2.	Fuente Consultada	Anuncio
Visita al testigo	No			
Teléfono	607915476			
			Anuncio Idealista vw1275942	

TESTIGO Nº	15	Fecha	22-12-2010	
Localidad	ALICANTE			
Dirección	Polín Laporta, 5 - Urbanización Green 7 Fase II			
Código Postal	03540			
Tipo Inmueble	VIVIENDA			
Tipología Edificación	Unifamiliar adosada			
Número Dormitorios	3			
Número baños/aseos	3			
Superficie Construida	145,00	m2.	Observaciones: Primera línea de golf. Piscina, jardín, alarma. Superficie de parcela estimada.	
Superficie Parcela	100,00	m2.		
Situación	Mejor			
Antigüedad aproximada	2 años en 2010			
Calidad Constructiva	Buena			
Estado de Conservación	Muy Bueno			
Precio Oferta	345.000,00	€	Corrección por Situación	0,95
% por comercialización	3,19	%	Corrección por Antigüedad	1,00
Precio Oferta Ajustado	334.000,00	€	Corrección por Calidad	1,00
Valora Unitario Ajustado	2.303,45	€/m2.	Corrección por Superficie	1,00
Valor Unitario Corregido	2.188,28	€/m2.	Corrección por Conservación	1,00
Visita al testigo	No		Coeficiente Homogenización	0,9500
Teléfono	653679641		Fuente Consultada	Anuncio
			Anuncio Idealista vw2495535	

TESTIGO Nº	16	Fecha	21-12-2010	
Localidad	ALICANTE			
Dirección	Calle Tridente, 12			
Código Postal	03540			
Tipo Inmueble	VIVIENDA			
Tipología Edificación	Unifamiliar adosada			
Número Dormitorios	3			
Número baños/aseos	3			
Superficie Construida	250,00	m2.	Observaciones: Informan 280 m2. Piscina, Padel, Jardín, fútbol, Baloncesto. Aire Acondicionado. 3 plantas s/r + 1 planta b/r. Superficie estimada de parcela.	
Superficie Parcela	115,00	m2.		
Situación	Mejor			
Antigüedad aproximada	5 años en 2010			
Calidad Constructiva	Buena			
Estado de Conservación	Bueno			
Precio Oferta	398.000,00	€	Corrección por Situación	0,95
% por comercialización	3,27	%	Corrección por Antigüedad	1,00
Precio Oferta Ajustado	385.000,00	€	Corrección por Calidad	1,00
Valora Unitario Ajustado	1.540,00	€/m2.	Corrección por Superficie	1,10
Valor Unitario Corregido	1.689,77	€/m2.	Corrección por Conservación	1,05
Visita al testigo	No		Coeficiente Homogenización	1,0973
Teléfono	647932721		Fuente Consultada	Anuncio
			Anuncio Idealista vw3404127	

TESTIGO Nº	17		Fecha	21-12-2010
Localidad	ALICANTE			
Dirección	Avenida de la Costablanca, 49 bis. Urbanización Casas Blancas.			
Código Postal	03540			
Tipo Inmueble	VIVIENDA			
Tipología Edificación	Unifamiliar adosada			
Número Dormitorios	5			
Número baños/aseos	3			
Superficie Construida	170,00	m2.	Observaciones: Informan 200 m2. Piscina, Padel, Jardín, futbol, Baloncesto. Aire Acondicionado. 2 plantas s/r + 1 planta b/r. Reformado hace 10 años aproximadamente.	
Superficie Parcela	90,00	m2.		
Situación	Mejor			
Antigüedad aproximada	24 años en 2010			
Calidad Constructiva	Media			
Estado de Conservación	Medio			
Precio Oferta	330.000,00	€	Corrección por Situación	0,95
% por comercialización	3,03	%	Corrección por Antigüedad	1,10
Precio Oferta Ajustado	320.000,00	€	Corrección por Calidad	1,00
Valora Unitario Ajustado	1.882,35	€/m2.	Corrección por Superficie	1,05
			Corrección por Conservación	1,10
Valor Unitario Corregido	2.271,95	€/m2.	Coefficiente Homogenización	1,2070
Visita al testigo	No		Fuente Consultada	Anuncio
Teléfono	658951010		Anuncio Idealista vw2187632	

TESTIGO Nº	18		Fecha	21-12-2010
Localidad	ALICANTE			
Dirección	Avenida de la costablanca, 51. Urbanización Casas Blancas.			
Código Postal	03540			
Tipo Inmueble	VIVIENDA			
Tipología Edificación	Unifamiliar adosada			
Número Dormitorios	4			
Número baños/aseos	3			
Superficie Construida	150,00	m2.	Observaciones: Informan 130 m2. útiles. Piscina, Padel, Jardín, futbol, Baloncesto. Aire Acondicionado. Parquet. 2 plantas s/r + 1 planta b/r. Reformado hace 5 años aproximadamente.	
Superficie Parcela	90,00	m2.		
Situación	Mejor			
Antigüedad aproximada	24 años en 2010			
Calidad Constructiva	Media			
Estado de Conservación	Medio			
Precio Oferta	375.000,00	€	Corrección por Situación	0,95
% por comercialización	4,00	%	Corrección por Antigüedad	1,10
Precio Oferta Ajustado	360.000,00	€	Corrección por Calidad	1,00
Valora Unitario Ajustado	2.400,00	€/m2.	Corrección por Superficie	1,05
			Corrección por Conservación	1,10
Valor Unitario Corregido	2.896,74	€/m2.	Coefficiente Homogenización	1,2070
Visita al testigo	No		Fuente Consultada	Anuncio
Teléfono	661902060		Anuncio Idealista vw3424277	

TESTIGO Nº	19	Fecha	28-9-2010	
Localidad	SAN VICENTE DEL RASPEIG			
Dirección	Calle Daoiz y Velarde, 9			
Código Postal	03690			
Tipo Inmueble	VIVIENDA			
Tipología Edificación	Unifamiliar adosada			
Número Dormitorios	4			
Número baños/aseos	3			
Superficie Construida	140,00	m2.	Observaciones: Antigüedad obtenida de Catastro. 2 plantas s/r + 1 planta b/r. Garaje con trastero en sótano. Superficie de parcela estimada.	
Superficie Parcela	80,00	m2.		
Situación	Peor			
Antigüedad aproximada	7 años en 2010			
Calidad Constructiva	Media			
Estado de Conservación	Medio			
Precio Oferta	240.000,00	€	Corrección por Situación	1,05
% por comercialización	2,92	%	Corrección por Antigüedad	1,05
Precio Oferta Ajustado	233.000,00	€	Corrección por Calidad	1,00
Valora Unitario Ajustado	1.664,29	€/m2.	Corrección por Superficie	1,05
			Corrección por Conservación	1,05
Valor Unitario Corregido	2.022,95	€/m2.	Coefficiente Homogenización	1,2155
Visita al testigo	No			
Teléfono	609270507			
			Fuente Consultada	Anuncios
			Anuncio Idealista	vc1350956

TESTIGO Nº	20	Fecha	28-9-2010	
Localidad	SAN VICENTE DEL RASPEIG			
Dirección	Calle Denia, 8			
Código Postal	03690			
Tipo Inmueble	VIVIENDA			
Tipología Edificación	Unifamiliar adosada			
Número Dormitorios	4			
Número baños/aseos	2			
Superficie Construida	150,00	m2.	Observaciones: Antigüedad obtenida de Catastro. 2 plantas s/r + 1 planta b/r. Piscina y jardín. Parquet. Garaje dentro de la vivienda.	
Superficie Parcela	80,00	m2.		
Situación	Peor			
Antigüedad aproximada	16 años en 2010			
Calidad Constructiva	Media			
Estado de Conservación	Medio			
Precio Oferta	229.000,00	€	Corrección por Situación	1,05
% por comercialización	3,06	%	Corrección por Antigüedad	1,10
Precio Oferta Ajustado	222.000,00	€	Corrección por Calidad	1,00
Valora Unitario Ajustado	1.480,00	€/m2.	Corrección por Superficie	1,05
			Corrección por Conservación	1,05
Valor Unitario Corregido	1.884,61	€/m2.	Coefficiente Homogenización	1,2734
Visita al testigo	No			
Teléfono	655130531			
			Fuente Consultada	Anuncios
			Anuncio Idealista	vc646341

TESTIGO Nº	21	Fecha	28-9-2010
Localidad	SAN VICENTE DEL RASPEIG		
Dirección	Calle Bonanova, 1		
Código Postal	03690		
Tipo Inmueble	VIVIENDA		
Tipología Edificación	Unifamiliar adosada		
Número Dormitorios	4		
Número baños/aseos	3		
Superficie Construida	120,00	m2.	Observaciones: Antigüedad obtenida de Catastro. Piscina y jardín. Aire acondicionado. Garaje cubierto. Reformado hace 10 años.
Superficie Parcela	80,00	m2.	
Situación	Peor		
Antigüedad aproximada	19 años en 2010		
Calidad Constructiva	Media		
Estado de Conservación	Medio		
Precio Oferta	175.000,00	€	Corrección por Situación 1,05 Corrección por Antigüedad 1,10 Corrección por Calidad 1,05 Corrección por Superficie 1,00 Corrección por Conservación 1,05 Coefficiente Homogenización 1,2734
% por comercialización	2,86	%	
Precio Oferta Ajustado	170.000,00	€	
Valora Unitario Ajustado	1.416,67	€/m2.	
Valor Unitario Corregido	1.803,97	€/m2.	
Visita al testigo	No		Fuente Consultada Anuncios
Teléfono	607311705		Anuncio Idealista vc747947

TESTIGO Nº	22	Fecha	28-9-2010
Localidad	SAN VICENTE DEL RASPEIG		
Dirección	Calle Bonanova, 1		
Código Postal	03690		
Tipo Inmueble	VIVIENDA		
Tipología Edificación	Unifamiliar adosada		
Número Dormitorios	5		
Número baños/aseos	2		
Superficie Construida	120,00	m2.	Observaciones: Antigüedad obtenida de Catastro. Piscina y jardín. Aire acondicionado. Garaje cubierto. Reformado hace 10 años. 3 plantas.
Superficie Parcela	80,00	m2.	
Situación	Peor		
Antigüedad aproximada	19 años en 2010		
Calidad Constructiva	Media		
Estado de Conservación	Medio		
Precio Oferta	196.261,00	€	Corrección por Situación 1,05 Corrección por Antigüedad 1,10 Corrección por Calidad 1,05 Corrección por Superficie 1,00 Corrección por Conservación 1,05 Coefficiente Homogenización 1,2734
% por comercialización	3,19	%	
Precio Oferta Ajustado	190.000,00	€	
Valora Unitario Ajustado	1.583,33	€/m2.	
Valor Unitario Corregido	2.016,20	€/m2.	
Visita al testigo	No		Fuente Consultada Anuncios
Teléfono	639639282		Anuncio Idealista vw2826010

TESTIGO Nº	23		Fecha	28-9-2010
Localidad	SAN VICENTE DEL RASPEIG			
Dirección	Calle Bonanova, 1			
Código Postal	03690			
Tipo Inmueble	VIVIENDA			
Tipología Edificación	Unifamiliar adosada			
Número Dormitorios	4			
Número baños/aseos	3			
Superficie Construida	120,00	m2.	Observaciones: Antigüedad obtenida de Catastro. Piscina y jardín. Aire acondicionado. Garaje cubierto. Reformado hace 10 años. 3 plantas.	
Superficie Parcela	80,00	m2.		
Situación	Peor			
Antigüedad aproximada	19 años en 2010			
Calidad Constructiva	Media			
Estado de Conservación	Medio			
Precio Oferta	165.000,00	€	Corrección por Situación	1,05
% por comercialización	3,03	%	Corrección por Antigüedad	1,10
Precio Oferta Ajustado	160.000,00	€	Corrección por Calidad	1,05
Valora Unitario Ajustado	1.333,33	€/m2.	Corrección por Superficie	1,00
			Corrección por Conservación	1,05
Valor Unitario Corregido	1.697,85	€/m2.	Coeficiente Homogenización	1,2734
Visita al testigo	No			
Teléfono	647979398			
			Fuente Consultada	Anuncios
			Anuncio Idealista vc953484	

TESTIGO Nº	24		Fecha	28-9-2010
Localidad	SAN VICENTE DEL RASPEIG			
Dirección	Calle Bonanova, 1			
Código Postal	03690			
Tipo Inmueble	VIVIENDA			
Tipología Edificación	Unifamiliar adosada			
Número Dormitorios	4			
Número baños/aseos	3			
Superficie Construida	120,00	m2.	Observaciones: Antigüedad obtenida de Catastro. Piscina y jardín. Aire acondicionado. Terrazo. Garaje cubierto. Reformado hace 10 años. 3 plantas.	
Superficie Parcela	80,00	m2.		
Situación	Peor			
Antigüedad aproximada	19 años en 2010			
Calidad Constructiva	Media			
Estado de Conservación	Medio			
Precio Oferta	176.000,00	€	Corrección por Situación	1,05
% por comercialización	2,27	%	Corrección por Antigüedad	1,10
Precio Oferta Ajustado	172.000,00	€	Corrección por Calidad	1,05
Valora Unitario Ajustado	1.433,33	€/m2.	Corrección por Superficie	1,00
			Corrección por Conservación	1,05
Valor Unitario Corregido	1.825,19	€/m2.	Coeficiente Homogenización	1,2734
Visita al testigo	No			
Teléfono	646480863			
			Fuente Consultada	Anuncios
			Anuncio Idealista vw797753	

TESTIGO Nº	25	Fecha	5-12-2010
Localidad	SAN VICENTE DEL RASPEIG		
Dirección	Calle Mayor, 85		
Código Postal	03690		
Tipo Inmueble	VIVIENDA		
Tipología Edificación	Unifamiliar adosada		
Número Dormitorios	6		
Número baños/aseos	3		
Superficie Construida	550,00	m2.	Observaciones: Antigüedad obtenida de Catastro. Según catastro 500 m2.c. Parcela privativa. 3 plantas s/r . Reformado hace unos diez años.
Superficie Parcela	182,00	m2.	
Situación	Peor		
Antigüedad aproximada	20 años en 2010		
Calidad Constructiva	Media		
Estado de Conservación	Medio		
Precio Oferta	900.000,00	€	Corrección por Situación 1,10 Corrección por Antigüedad 1,10 Corrección por Calidad 1,00 Corrección por Superficie 1,10 Corrección por Conservación 1,05 Coefficiente Homogenización 1,3976
% por comercialización	5,00	%	
Precio Oferta Ajustado	855.000,00	€	
Valora Unitario Ajustado	1.554,55	€/m2.	
Valor Unitario Corregido	2.172,56	€/m2.	
Visita al testigo	No		
Teléfono	965669092		Fuente Consultada Anuncios Anuncio Idealista vw1695300

TESTIGO Nº	26	Fecha	22-6-2010
Localidad	MUTXAMEL		
Dirección	Calle Aries, 15 - Urbanización Los Alleres de la Almajada		
Código Postal	03110		
Tipo Inmueble	VIVIENDA		
Tipología Edificación	Unifamiliar adosada		
Número Dormitorios	4		
Número baños/aseos	3		
Superficie Construida	240,00	m2.	Observaciones: Antigüedad obtenida de Catastro. 3 plantas s/r .No ha sido reformado.
Superficie Parcela	500,00	m2.	
Situación	Igual		
Antigüedad aproximada	9 años en 2010		
Calidad Constructiva	Media		
Estado de Conservación	Medio		
Precio Oferta	330.000,00	€	Corrección por Situación 1,05 Corrección por Antigüedad 1,05 Corrección por Calidad 1,00 Corrección por Superficie 1,10 Corrección por Conservación 1,05 Coefficiente Homogenización 1,2734
% por comercialización	3,03	%	
Precio Oferta Ajustado	320.000,00	€	
Valora Unitario Ajustado	1.333,33	€/m2.	
Valor Unitario Corregido	1.697,85	€/m2.	
Visita al testigo	No		
Teléfono	625450088		Fuente Consultada Anuncios Anuncio Idealista vw1679187

TESTIGO Nº	27	Fecha	22-6-2010
Localidad	MUTXAMEL		
Dirección	Calle Centaure, 17 - Urbanización Las Villas de la Almajada		
Código Postal	03110		
Tipo Inmueble	VIVIENDA		
Tipología Edificación	Unifamiliar adosada		
Número Dormitorios	4		
Número baños/aseos	3		
Superficie Construida	294,00	m2.	Observaciones: Antigüedad obtenida de Catastro. 3 plantas s/r .No ha sido reformado. Piscina y jardín comunitario, Presinstalación de aire acondicionado.
Superficie Parcela	230,00	m2.	
Situación	Igual		
Antigüedad aproximada	3 años en 2010		
Calidad Constructiva	Buena		
Estado de Conservación	Bueno		
Precio Oferta	360.000,00	€	Corrección por Situación 1,05 Corrección por Antigüedad 1,05 Corrección por Calidad 1,00 Corrección por Superficie 1,10 Corrección por Conservación 1,00 Coefficiente Homogenización 1,2128
% por comercialización	2,78	%	
Precio Oferta Ajustado	350.000,00	€	
Valora Unitario Ajustado	1.190,48	€/m2.	
Valor Unitario Corregido	1.443,75	€/m2.	
Visita al testigo	No		
Teléfono	646438045		Fuente Consultada Anuncios Anuncio Idealista vw2430217

TESTIGO Nº	28	Fecha	22-6-2010
Localidad	MUTXAMEL		
Dirección	Calle Capricornio, 7 - Urbanización Jardines de Muchamiel		
Código Postal	03110		
Tipo Inmueble	VIVIENDA		
Tipología Edificación	Unifamiliar adosada		
Número Dormitorios	5		
Número baños/aseos	3		
Superficie Construida	250,00	m2.	Observaciones: Antigüedad obtenida de Catastro. 2 plantas s/r .No ha sido reformado. Piscina, Padel, futbol y jardín comunitario, Aire acondicionado, parquet. Precio negociable.
Superficie Parcela	258,00	m2.	
Situación	Igual		
Antigüedad aproximada	5 años en 2010		
Calidad Constructiva	Buena		
Estado de Conservación	Bueno		
Precio Oferta	360.000,00	€	Corrección por Situación 1,05 Corrección por Antigüedad 1,00 Corrección por Calidad 1,00 Corrección por Superficie 1,10 Corrección por Conservación 1,00 Coefficiente Homogenización 1,1550
% por comercialización	8,33	%	
Precio Oferta Ajustado	330.000,00	€	
Valora Unitario Ajustado	1.320,00	€/m2.	
Valor Unitario Corregido	1.524,60	€/m2.	
Visita al testigo	No		
Teléfono	659033365		Fuente Consultada Anuncios Anuncio Idealista vw808333

TESTIGO Nº	29	Fecha	22-6-2010
Localidad	MUTXAMEL		
Dirección	Calle Escorpio, 3 - Urbanización Las Riberas de la Almajada		
Código Postal	03110		
Tipo Inmueble	VIVIENDA		
Tipología Edificación	Unifamiliar adosada		
Número Dormitorios	4		
Número baños/aseos	3		
Superficie Construida	260,00	m2.	Observaciones: Antigüedad obtenida de Catastro. 2 plantas s/r .No ha sido reformado. Marmol.
Superficie Parcela	250,00	m2.	
Situación	Igual		
Antigüedad aproximada	5 años en 2010		
Calidad Constructiva	Buena		
Estado de Conservación	Bueno		
Precio Oferta	298.000,00	€	Corrección por Situación 1,05 Corrección por Antigüedad 1,00 Corrección por Calidad 1,00 Corrección por Superficie 1,10 Corrección por Conservación 1,00 Coefficiente Homogenización 1,1550
% por comercialización	2,68	%	
Precio Oferta Ajustado	290.000,00	€	
Valora Unitario Ajustado	1.115,38	€/m2.	
Valor Unitario Corregido	1.288,27	€/m2.	
Visita al testigo	No		
Teléfono	651933439		Fuente Consultada Anuncios Anuncio Idealista vw2611821

TESTIGO Nº	30	Fecha	22-6-2010
Localidad	MUTXAMEL		
Dirección	Calle Ossa mayor, 3 - Urbanización Los balcones de la Almajada		
Código Postal	03110		
Tipo Inmueble	VIVIENDA		
Tipología Edificación	Unifamiliar adosada		
Número Dormitorios	6		
Número baños/aseos	3		
Superficie Construida	280,00	m2.	Observaciones: Antigüedad obtenida de Catastro. 3 plantas s/r .No ha sido reformado. Marmol y Aire acondicionado.
Superficie Parcela	250,00	m2.	
Situación	Igual		
Antigüedad aproximada	4 años en 2010		
Calidad Constructiva	Buena		
Estado de Conservación	Bueno		
Precio Oferta	350.000,00	€	Corrección por Situación 1,05 Corrección por Antigüedad 1,00 Corrección por Calidad 1,00 Corrección por Superficie 1,10 Corrección por Conservación 1,00 Coefficiente Homogenización 1,1550
% por comercialización	2,86	%	
Precio Oferta Ajustado	340.000,00	€	
Valora Unitario Ajustado	1.214,29	€/m2.	
Valor Unitario Corregido	1.402,50	€/m2.	
Visita al testigo	No		
Teléfono	965952638		Fuente Consultada Anuncios Anuncio Idealista vw2690348

TESTIGO Nº	31	Fecha	30-10-2010	
Localidad	ALICANTE			
Dirección	Calle Musola, 12-Bw 37 - Urbanización Las Hadas			
Código Postal	03540			
Tipo Inmueble	VIVIENDA			
Tipología Edificación	Unifamiliar adosada			
Número Dormitorios	5			
Número baños/aseos	4			
Superficie Construida	280,00	m2.	Observaciones: Calefacción central a gas, Aire acondicionado. Jardín comunitario y privativo con piscina, tenis y juegos infantiles. Segunda línea Vistas al mar. A 100 m. de playa.	
Superficie Parcela	250,00	m2.		
Situación	Igual			
Antigüedad aproximada	12 años en 2010			
Calidad Constructiva	Buena			
Estado de Conservación	Bueno			
Precio Oferta	575.000,00	€	Corrección por Situación	0,90
% por comercialización	3,30	%	Corrección por Antigüedad	1,10
Precio Oferta Ajustado	556.000,00	€	Corrección por Calidad	0,95
Valora Unitario Ajustado	1.985,71	€/m2.	Corrección por Superficie	1,10
			Corrección por Conservación	1,00
Valor Unitario Corregido	2.054,32	€/m2.	Coefficiente Homogenización	1,0346
Visita al testigo	si			
Teléfono	965151680			
Fuente Consultada	Propietario			

TESTIGO Nº	32	Fecha	30-10-2010	
Localidad	ALICANTE			
Dirección	Avda/ Costa Blanca, 49			
Código Postal	03540			
Tipo Inmueble	VIVIENDA			
Tipología Edificación	Unifamiliar adosada			
Número Dormitorios	3			
Número baños/aseos	2			
Superficie Construida	215,00	m2.	Observaciones: Calefacción central eléctrica, aire acondicionado de frío/calor. Orientación suroeste. 2 plazas de garaje y trastero. Puerta blindada y cámaras de seguridad. Pista de tenis, pista de futbol y pista de baloncesto, piscina, gimnasio y zona verde.	
Superficie Parcela	40,00	m2.		
Situación	Mejor			
Antigüedad aproximada	20 años en 2010			
Calidad Constructiva	Buena			
Estado de Conservación	Bueno			
Precio Oferta	350.000,00	€	Corrección por Situación	0,90
% por comercialización	2,86	%	Corrección por Antigüedad	1,10
Precio Oferta Ajustado	340.000,00	€	Corrección por Calidad	1,00
Valora Unitario Ajustado	1.581,40	€/m2.	Corrección por Superficie	1,10
			Corrección por Conservación	1,05
Valor Unitario Corregido	1.808,25	€/m2.	Coefficiente Homogenización	1,1435
Visita al testigo	No			
Teléfono	630932905			
Fuente Consultada	Anuncios			
	Anuncio Idealista VW3964737			

TESTIGO Nº	33	Fecha	25-12-2010	
Localidad	ALICANTE			
Dirección	Avda/ Pintor Pérez Gil, 1			
Código Postal	03540			
Tipo Inmueble	VIVIENDA			
Tipología Edificación	Unifamiliar adosada			
Número Dormitorios	3			
Número baños/aseos	3			
Superficie Construida	200,00	m2.	Observaciones: Calefacción central eléctrica, aire acondicionado de frío/calor. Orientación sudeste. 2 plazas de garaje. Conserje, puerta blindada y alarma. Piscina y zona verde.	
Superficie Parcela	50,00	m2.		
Situación	Mejor			
Antigüedad aproximada	7 años en 2010			
Calidad Constructiva	Buena			
Estado de Conservación	Bueno			
Precio Oferta	350.000,00	€	Corrección por Situación	0,95
% por comercialización	2,86	%	Corrección por Antigüedad	1,05
Precio Oferta Ajustado	340.000,00	€	Corrección por Calidad	1,00
Valora Unitario Ajustado	1.700,00	€/m2.	Corrección por Superficie	1,05
			Corrección por Conservación	1,00
Valor Unitario Corregido	1.780,54	€/m2.	Coefficiente Homogenización	1,0474
Visita al testigo	No			
Teléfono	650908946			
Fuente Consultada	Anuncios			
	Anuncio Idealista VW2050721			

TESTIGO Nº	34	Fecha	25-12-2010	
Localidad	ALICANTE			
Dirección	C/ Polín Laporta, 8			
Código Postal	03016			
Tipo Inmueble	VIVIENDA			
Tipología Edificación	Unifamiliar adosada			
Número Dormitorios	3			
Número baños/aseos	3			
Superficie Construida	250,00	m2.	Observaciones: Plaza de garaje y trastero.	
Superficie Parcela		m2.		
Situación	Mejor			
Antigüedad aproximada	5 años en 2010			
Calidad Constructiva	Buena			
Estado de Conservación	Bueno			
Precio Oferta	297.000,00	€	Corrección por Situación	0,95
% por comercialización	3,03	%	Corrección por Antigüedad	1,00
Precio Oferta Ajustado	288.000,00	€	Corrección por Calidad	1,00
Valora Unitario Ajustado	1.152,00	€/m2.	Corrección por Superficie	1,10
			Corrección por Conservación	1,00
Valor Unitario Corregido	1.203,84	€/m2.	Coefficiente Homogenización	1,0450
Visita al testigo	No			
Teléfono	679792211			
Fuente Consultada	Anuncios			
	Anuncio Idealista VC1961076			

TESTIGO Nº	35		Fecha	25-12-2010
Localidad	ALICANTE			
Dirección	C/ Olimpo, 1			
Código Postal	03016			
Tipo Inmueble	VIVIENDA			
Tipología Edificación	Unifamiliar adosada			
Número Dormitorios	4			
Número baños/aseos	3			
Superficie Construida	140,00	m2.	Observaciones: Plaza de garaje incluida en el precio. Arreglada hace poco. Aire Acondicionado por Split.	
Superficie Parcela		m2.		
Situación	Mejor			
Antigüedad aproximada	15 años en 2010			
Calidad Constructiva	Buena			
Estado de Conservación	Bueno			
Precio Oferta	435.000,00	€	Corrección por Situación	0,95
% por comercialización	3,45	%	Corrección por Antigüedad	1,05
Precio Oferta Ajustado	420.000,00	€	Corrección por Calidad	0,95
Valora Unitario Ajustado	3.000,00	€/m2.	Corrección por Superficie	1,00
			Corrección por Conservación	1,00
			Coefficiente Homogenización	0,9476
Valor Unitario Corregido	2.842,88	€/m2.	Visita al testigo	No
			Teléfono	655478880
			Fuente Consultada	Anuncios
				Anuncio Idealista VC2060193

TESTIGO Nº	36		Fecha	25-12-2010
Localidad	ALICANTE			
Dirección	C/ Olimpo, 1			
Código Postal	03016			
Tipo Inmueble	VIVIENDA			
Tipología Edificación	Unifamiliar adosada			
Número Dormitorios	4			
Número baños/aseos	3			
Superficie Construida	140,00	m2.	Observaciones: Plaza de garaje incluida en el precio.	
Superficie Parcela		m2.		
Situación	Mejor			
Antigüedad aproximada	15 años en 2010			
Calidad Constructiva	Buena			
Estado de Conservación	Bueno			
Precio Oferta	415.000,00	€	Corrección por Situación	0,95
% por comercialización	3,61	%	Corrección por Antigüedad	1,05
Precio Oferta Ajustado	400.000,00	€	Corrección por Calidad	0,95
Valora Unitario Ajustado	2.857,14	€/m2.	Corrección por Superficie	1,00
			Corrección por Conservación	1,00
			Coefficiente Homogenización	0,9476
Valor Unitario Corregido	2.707,50	€/m2.	Visita al testigo	No
			Teléfono	671030371
			Fuente Consultada	Anuncios
				Anuncio Idealista VC2045345

TESTIGO Nº	37	Fecha	20-11-2010	
Localidad	ALICANTE			
Dirección	C/Pintor Fernando Soría, 1			
Código Postal	03540			
Tipo Inmueble	VIVIENDA			
Tipología Edificación	Unifamiliar adosada.			
Número Dormitorios	4			
Número baños/aseos	2			
Superficie Construida	130,00	m2.	Observaciones: Calefacción central. Aire acondicionado de frío/calor Plaza de garaje y trastero. Conserje, puerta blindada y alarma, pista de padel, piscina, gimnasio y zona verde.	
Superficie Parcela	100,00	m2.		
Situación	Mejor			
Antigüedad aproximada	3 años en 2010			
Calidad Constructiva	Buena			
Estado de Conservación	Bueno			
Precio Oferta	400.500,00	€	Corrección por Situación	0,95
% por comercialización	3,62	%	Corrección por Antigüedad	1,00
Precio Oferta Ajustado	386.000,00	€	Corrección por Calidad	0,95
Valora Unitario Ajustado	2.969,23	€/m2.	Corrección por Superficie	1,00
Valor Unitario Corregido	2.679,73	€/m2.	Corrección por Conservación	1,00
Visita al testigo	No		Coeficiente Homogenización	0,9025
Teléfono	606973739		Fuente Consultada	Anuncios
			Anuncio Idealista	VW247097

TESTIGO Nº	38	Fecha	18-11-2010	
Localidad	ALICANTE			
Dirección	Avenida de la Albufereta			
Código Postal	03016			
Tipo Inmueble	VIVIENDA			
Tipología Edificación	Unifamiliar adosada.			
Número Dormitorios	4			
Número baños/aseos	4			
Superficie Construida	280,00	m2.	Observaciones: Aire acondicionado de frío/calor. Piscin y Jardín comunitario 2 plazas de garaje y trastero. Puerta blindada, pista de tenis, pista de futbol y pista de baloncesto, piscina y zona verde.	
Superficie Parcela	36,00	m2.		
Situación	Igual			
Antigüedad aproximada	15 años en 2010			
Calidad Constructiva	Buena			
Estado de Conservación	Medio			
Precio Oferta	385.000,00	€	Corrección por Situación	1,00
% por comercialización	2,60	%	Corrección por Antigüedad	1,10
Precio Oferta Ajustado	375.000,00	€	Corrección por Calidad	1,00
Valora Unitario Ajustado	1.339,29	€/m2.	Corrección por Superficie	1,10
Valor Unitario Corregido	1.701,56	€/m2.	Corrección por Conservación	1,05
Visita al testigo	No		Coeficiente Homogenización	1,2705
Teléfono	531283		Fuente Consultada	Anuncios
			Anuncio Idealista	VP4610512

**ESTUDIO JUSTIFICATIVO DE LOS
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
DEFINITIVOS DE LA UNIDAD DE EJECUCION
UNICA DEL SECTOR PE-APA/9 MODIFICADO**

**ANEXO 2
COMPARABLES DE LOCALES**

TESTIGO Nº	1		Fecha	4-1-2010
Localidad	ALICANTE			
Dirección	Camino de la Colonia Romana - La Albufereta.			
Código Postal	03016			
Tipo Inmueble	LOCAL COMERCIAL			
Situado en	P. Baja de edificio otro uso	Local Instalado	Si	
Relación Fachada Fondo	1			
Carácter comercial entorno	Bueno			
Superficie Construida Total	300,00	m2.	Observaciones: Se vende por 730.000 € incluyendo dos plazas de garaje en sótano por lo que descontamos 30.000 €. Algunos problemas de aprovechamiento. Vistas al mar. Montado como Pizzería. Reformado hace 5 años aproximadamente.	
Superficie Planta Baja	150,00	m2.		
Situación	Mejor			
Antigüedad aproximada	17	años en 2010		
Calidad Constructiva	Media			
Estado de Conservación	Medio			
Precio Oferta	700.000,00	€	Corrección por Situación	0,80
% por comercialización	10,00	%	Corrección por Antigüedad	1,05
Precio Oferta Ajustado	630.000,00	€	Corrección por Polivalencia	1,00
Valora Unitario Ajustado	2.100,00	€/m2.	Corrección por Superficie	1,00
			Corrección por Acabados P.R.	0,75
Valor Unitario Corregido	1.323,00	€/m2.	Coefficiente Homogenización	0,6300
Visita al testigo	No		Fuente Consultada	Anuncios
Teléfono	965650827		Anuncio Idealista vw1236183	

TESTIGO Nº	2		Fecha	4-1-2010
Localidad	ALICANTE			
Dirección	C/ Francisco Antón Vigrana, 2 - La Albufereta			
Código Postal	03016			
Tipo Inmueble	LOCAL COMERCIAL			
Situado en	P. Baja de edificio otro uso	Local Instalado	No	
Relación Fachada Fondo	1			
Carácter comercial entorno	Bueno			
Superficie Construida Total	30,00	m2.	Observaciones: Fachada de 9 m. Antigüedad obtenida de Catastro.	
Superficie Planta Baja	30,00	m2.		
Situación	Mejor			
Antigüedad aproximada	44	años en 2010		
Calidad Constructiva	Baja			
Estado de Conservación	En Bruto			
Precio Oferta	45.000,00	€	Corrección por Situación	0,80
% por comercialización	8,89	%	Corrección por Antigüedad	1,10
Precio Oferta Ajustado	41.000,00	€	Corrección por Polivalencia	1,00
Valora Unitario Ajustado	1.366,67	€/m2.	Corrección por Superficie	0,90
			Corrección por Acabados P.R.	1,00
Valor Unitario Corregido	1.082,40	€/m2.	Coefficiente Homogenización	0,7920
Visita al testigo	No		Fuente Consultada	Anuncios
Teléfono	610798747		Anuncio Idealista ic17300740	

TESTIGO Nº	3		Fecha	4-1-2010
Localidad	ALICANTE			
Dirección	Avenida de Villajoyosa, 101			
Código Postal	03016			
Tipo Inmueble	LOCAL COMERCIAL			
Situado en	P. Baja de edificio otro uso	Local Instalado	Si	
Relación Fachada Fondo	0,60			
Carácter comercial entorno	Medio			
Superficie Construida Total	80,00	m2.	Observaciones: Instalado como cafetería "La Leyenda". Dos aseos.	
Superficie Planta Baja	80,00	m2.		
Situación	Mejor			
Antigüedad aproximada	20	años en 2010		
Calidad Constructiva	Media			
Estado de Conservación	Medio			
Precio Oferta	140.000,00	€	Corrección por Situación	0,90
% por comercialización	7,14	%	Corrección por Antigüedad	1,05
Precio Oferta Ajustado	130.000,00	€	Corrección por Polivalencia	1,00
Valora Unitario Ajustado	1.625,00	€/m2.	Corrección por Superficie	1,00
Valor Unitario Corregido	1.228,50	€/m2.	Corrección por Acabados P.R.	0,80
Visita al testigo	No		Coeficiente Homogenización	0,7560
Teléfono	696966646		Fuente Consultada	Anuncios
			Anuncio Idealista iw2426730	

TESTIGO Nº	4		Fecha	4-2-2010
Localidad	ALICANTE			
Dirección	Avenida de Jijona, 82-84			
Código Postal	03012			
Tipo Inmueble	LOCAL COMERCIAL			
Situado en	P. Baja de edificio otro uso	Local Instalado	Si	
Relación Fachada Fondo	0,25			
Carácter comercial entorno	Bueno			
Superficie Construida Total	90,00	m2.	Observaciones: Se oferta en 142.000 € negociables, Instalado como oficina. Un baño. Aire acondicionado. Antigüedad obtenida de Catastro.	
Superficie Planta Baja	90,00	m2.		
Situación	Mejor			
Antigüedad aproximada	18	años en 2010		
Calidad Constructiva	Media			
Estado de Conservación	Medio			
Precio Oferta	142.000,00	€	Corrección por Situación	0,90
% por comercialización	8,45	%	Corrección por Antigüedad	1,05
Precio Oferta Ajustado	130.000,00	€	Corrección por Polivalencia	1,00
Valora Unitario Ajustado	1.444,44	€/m2.	Corrección por Superficie	1,00
Valor Unitario Corregido	1.228,50	€/m2.	Corrección por Acabados P.R.	0,90
Visita al testigo	No		Coeficiente Homogenización	0,8505
Teléfono	966357812		Fuente Consultada	API

TESTIGO Nº	5		Fecha	30-6-2010
Localidad	ALICANTE			
Dirección	C/ Garbinet, 3			
Código Postal	03012			
Tipo Inmueble	LOCAL COMERCIAL			
Situado en	Centro Comercial	Local Instalado	Sí	
Relación Fachada Fondo	0,5			
Carácter comercial entorno	Medio			
Superficie Construida Total	65,00	m2.	Observaciones: Dispone de salida de humos. Antiguo uso de droguería.	
Superficie Planta Baja	65,00	m2.		
Situación	Peor			
Antigüedad aproximada	35 años en 2010			
Calidad Constructiva	Media			
Estado de Conservación	Medio			
Precio Oferta	40.000,00	€	Corrección por Situación	1,10
% por comercialización	5,00	%	Corrección por Antigüedad	1,10
Precio Oferta Ajustado	38.000,00	€	Corrección por Polivalencia	1,10
Valora Unitario Ajustado	584,62	€/m2.	Corrección por Superficie	1,00
			Corrección por Acabados P.R.	1,00
Valor Unitario Corregido	778,12	€/m2.	Coefficiente Homogenización	1,3310
Visita al testigo	No		Fuente Consultada	Anuncios
Teléfono	664333555		Anuncio Idealista ic1757437	

TESTIGO Nº	6		Fecha	30-6-2010
Localidad	ALICANTE			
Dirección	C/ General Serrano, 2			
Código Postal	03012			
Tipo Inmueble	LOCAL COMERCIAL			
Situado en	P. Baja de edificio otro uso	Local Instalado	En Bruto	
Relación Fachada Fondo	1			
Carácter comercial entorno	Medio			
Superficie Construida Total	209,00	m2.	Observaciones: Fachada 15 m. Pavimento terrazo. 1 aseo. Calidades anticuadas.	
Superficie Planta Baja	209,00	m2.		
Situación	Peor			
Antigüedad aproximada	35 años en 2010			
Calidad Constructiva	Media			
Estado de Conservación	Regular			
Precio Oferta	115.000,00	€	Corrección por Situación	1,10
% por comercialización	9,57	%	Corrección por Antigüedad	1,10
Precio Oferta Ajustado	104.000,00	€	Corrección por Polivalencia	1,00
Valora Unitario Ajustado	497,61	€/m2.	Corrección por Superficie	1,00
			Corrección por Acabados P.R.	1,00
Valor Unitario Corregido	602,11	€/m2.	Coefficiente Homogenización	1,2100
Visita al testigo	No		Fuente Consultada	Anuncios
Teléfono	664220265		Anuncio Idealista iw2420701	

TESTIGO Nº	7		Fecha	30-6-2010
Localidad	ALICANTE			
Dirección	C/ Maestro Alonso, 26			
Código Postal	03012			
Tipo Inmueble	LOCAL COMERCIAL			
Situado en	P. Baja de edificio otro uso	Local Instalado	Instalado	
Relación Fachada Fondo	0,25			
Carácter comercial entorno	Medio			
Superficie Construida Total	100,00	m2.	Observaciones: Última actividad del local como taller. Antigüedad obtenida de Catastro.	
Superficie Planta Baja	100,00	m2.		
Situación	Igual			
Antigüedad aproximada	4 años en 2010			
Calidad Constructiva	Buena			
Estado de Conservación	Bueno			
Precio Oferta	150.000,00	€	Corrección por Situación	0,95
% por comercialización	6,67	%	Corrección por Antigüedad	1,00
Precio Oferta Ajustado	140.000,00	€	Corrección por Polivalencia	1,00
Valora Unitario Ajustado	1.400,00	€/m2.	Corrección por Superficie	1,00
			Corrección por Acabados P.R.	0,95
			Coeficiente Homogenización	0,9025
Valor Unitario Corregido	1.263,50	€/m2.	Visita al testigo	No
Visita al testigo	No		Teléfono	965170993
Teléfono	965170993		Fuente Consultada	Promotor

TESTIGO Nº	8		Fecha	30-6-2010
Localidad	ALICANTE			
Dirección	C/ Senador José Vicente Mateo - Juan XXIII			
Código Postal	03014			
Tipo Inmueble	LOCAL COMERCIAL			
Situado en	P. Baja de edificio otro uso	Local Instalado	En Bruto	
Relación Fachada Fondo	0,50			
Carácter comercial entorno	Bajo			
Superficie Construida Total	32,00	m2.	Observaciones: Última actividad papelería. Antigüedad obtenida de Catastro. 1 Aseo.	
Superficie Planta Baja	32,00	m2.		
Situación	Peor			
Antigüedad aproximada	36 años en 2010			
Calidad Constructiva	Regular			
Estado de Conservación	Regular			
Precio Oferta	30.000,00	€	Corrección por Situación	1,20
% por comercialización	3,33	%	Corrección por Antigüedad	1,10
Precio Oferta Ajustado	29.000,00	€	Corrección por Polivalencia	1,00
Valora Unitario Ajustado	906,25	€/m2.	Corrección por Superficie	0,95
			Corrección por Acabados P.R.	1,00
			Coeficiente Homogenización	1,2540
Valor Unitario Corregido	1.136,44	€/m2.	Visita al testigo	No
Visita al testigo	No		Teléfono	671252760
Teléfono	671252760		Fuente Consultada	Anuncio
			Anuncio Idealista iw2758036	

TESTIGO Nº	9		Fecha	16-12-2010
Localidad	ALICANTE			
Dirección	C/ Bellea del Foc esquina Alcalde Agatángelo Soler			
Código Postal	03015			
Tipo Inmueble	LOCAL COMERCIAL			
Situado en	P. Baja de edificio otro uso	Local Instalado	En Bruto	
Relación Fachada Fondo	0,64			
Carácter comercial entorno	Medio			
Superficie Construida Total	100,00	m2.	Observaciones: Fachada 6,25 m. Fondo 9,80 m. Naya al fondo. Altura total 6 m., 3,15 m. bajo Naya.	
Superficie Planta Baja	67,00	m2.		
Situación	Igual			
Antigüedad aproximada	6 años en 2010			
Calidad Constructiva	Buena			
Estado de Conservación	Bueno			
Precio Oferta	130.000,00	€	Corrección por Situación	1,00
% por comercialización	7,69	%	Corrección por Antigüedad	1,00
Precio Oferta Ajustado	120.000,00	€	Corrección por Polivalencia	1,00
Valora Unitario Ajustado	1.200,00	€/m2.	Corrección por Superficie	1,00
			Corrección por Acabados P.R.	1,00
Valor Unitario Corregido	1.200,00	€/m2.	Coefficiente Homogenización	1,0000
Visita al testigo	Si		Fuente Consultada	Propietario
Teléfono	606359206			

TESTIGO Nº	10		Fecha	16-12-2010
Localidad	ALICANTE			
Dirección	C/ Bellea del Foc, 6. Edificio Parque Norte.			
Código Postal	03015			
Tipo Inmueble	LOCAL COMERCIAL			
Situado en	P. Baja de edificio otro uso	Local Instalado	En Bruto	
Relación Fachada Fondo	0,80			
Carácter comercial entorno	Medio			
Superficie Construida Total	116,00	m2.	Observaciones: Dispone de Naya.	
Superficie Planta Baja	74,00	m2.		
Situación	Igual			
Antigüedad aproximada	4 años en 2010			
Calidad Constructiva	Buena			
Estado de Conservación	Bueno			
Precio Oferta	180.000,00	€	Corrección por Situación	1,00
% por comercialización	9,44	%	Corrección por Antigüedad	1,00
Precio Oferta Ajustado	163.000,00	€	Corrección por Polivalencia	0,95
Valora Unitario Ajustado	1.405,17	€/m2.	Corrección por Superficie	1,00
			Corrección por Acabados P.R.	1,00
Valor Unitario Corregido	1.334,91	€/m2.	Coefficiente Homogenización	0,9500
Visita al testigo	Si		Fuente Consultada	Propietario
Teléfono	639919405			

TESTIGO Nº	11		Fecha	16-12-2010
Localidad	ALICANTE			
Dirección	C/ Bellea del Foc, 6. Edificio Parque Norte.			
Código Postal	03015			
Tipo Inmueble	LOCAL COMERCIAL			
Situado en	P. Baja de edificio otro uso	Local Instalado	En Bruto	
Relación Fachada Fondo	0,46			
Carácter comercial entorno	Medio			
Superficie Construida Total	120,00	m2.	Observaciones: Fachada 6 m. Dispone de Naya.	
Superficie Planta Baja	80,00	m2.		
Situación	Igual			
Antigüedad aproximada	4 años en 2010			
Calidad Constructiva	Buena			
Estado de Conservación	Bueno			
Precio Oferta	200.000,00	€	Corrección por Situación	1,00
% por comercialización	10,00	%	Corrección por Antigüedad	1,00
Precio Oferta Ajustado	180.000,00	€	Corrección por Polivalencia	0,95
Valora Unitario Ajustado	1.500,00	€/m2.	Corrección por Superficie	1,00
			Corrección por Acabados P.R.	1,00
			Coeficiente Homogenización	0,9500
Valor Unitario Corregido	1.425,00	€/m2.	Fuente Consultada	Propietario
Visita al testigo	Si			
Teléfono	619228250			

TESTIGO Nº	12		Fecha	16-12-2010
Localidad	ALICANTE			
Dirección	C/ José García Sellés, Junto oficina Cajamar y Gran Vía.			
Código Postal	03015			
Tipo Inmueble	LOCAL COMERCIAL			
Situado en	P. Baja de edificio otro uso	Local Instalado	En Bruto	
Relación Fachada Fondo	1			
Carácter comercial entorno	Medio			
Superficie Construida Total	156,00	m2.	Observaciones: Fachada 9,10 m. Fondo medio 9 m. Dispone de Naya. Altura total 6 m. Precio negociable.	
Superficie Planta Baja	94,00	m2.		
Situación	Igual			
Antigüedad aproximada	6 años en 2010			
Calidad Constructiva	Buena			
Estado de Conservación	Bueno			
Precio Oferta	300.000,00	€	Corrección por Situación	0,95
% por comercialización	8,00	%	Corrección por Antigüedad	1,00
Precio Oferta Ajustado	276.000,00	€	Corrección por Polivalencia	0,95
Valora Unitario Ajustado	1.769,23	€/m2.	Corrección por Superficie	1,00
			Corrección por Acabados P.R.	1,00
			Coeficiente Homogenización	0,9025
Valor Unitario Corregido	1.596,73	€/m2.	Fuente Consultada	A.P.I.
Visita al testigo	Si			
Teléfono	639919405			

TESTIGO Nº	13		Fecha	16-12-2010
Localidad	ALICANTE			
Dirección	C/ José García Sellés, Junto Centro Comercial y Gran Vía.			
Código Postal	03015			
Tipo Inmueble	LOCAL COMERCIAL			
Situado en	P. Baja de edificio otro uso	Local Instalado	En Bruto	
Relación Fachada Fondo	1			
Carácter comercial entorno	Medio			
Superficie Construida Total	152,00	m2.	Observaciones: Fachada 9,30 m. Fondo medio 9 m. Dispone de Naya. Altura total 6,30 m. Precio negociable.	
Superficie Planta Baja	60,00	m2.		
Situación	Igual			
Antigüedad aproximada	6 años en 2010			
Calidad Constructiva	Buena			
Estado de Conservación	Bueno			
Precio Oferta	350.000,00	€	Corrección por Situación	0,95
% por comercialización	14,29	%	Corrección por Antigüedad	1,00
Precio Oferta Ajustado	300.000,00	€	Corrección por Polivalencia	0,95
Valora Unitario Ajustado	1.973,68	€/m2.	Corrección por Superficie	1,00
Valor Unitario Corregido	1.781,25	€/m2.	Corrección por Acabados P.R.	1,00
Visita al testigo	Si		Coeficiente Homogenización	0,9025
Teléfono	639919405		Fuente Consultada	A.P.I.

TESTIGO Nº	14		Fecha	30-6-2010
Localidad	ALICANTE			
Dirección	C/ Pintor Antonio Amoros -Módulos Juan XXIII - 1er. Sector.			
Código Postal	03015			
Tipo Inmueble	LOCAL COMERCIAL			
Situado en	P. Baja de edificio otro uso	Local Instalado	En Bruto	
Relación Fachada Fondo	0,50			
Carácter comercial entorno	Bajo			
Superficie Construida Total	36,00	m2.	Observaciones: Terrazo, aseo, salida de humos. Reformado hace unos 15 años.	
Superficie Planta Baja	36,00	m2.		
Situación	Peor			
Antigüedad aproximada	38 años en 2010			
Calidad Constructiva	Regular			
Estado de Conservación	Regular			
Precio Oferta	18.000,00	€	Corrección por Situación	1,20
% por comercialización	0,00	%	Corrección por Antigüedad	1,10
Precio Oferta Ajustado	18.000,00	€	Corrección por Polivalencia	1,05
Valora Unitario Ajustado	500,00	€/m2.	Corrección por Superficie	0,95
Valor Unitario Corregido	658,35	€/m2.	Corrección por Acabados P.R.	1,00
Visita al testigo	No		Coeficiente Homogenización	1,3167
Teléfono	605870637		Fuente Consultada	Anuncio
			Anuncio Idealista iw2510405	

TESTIGO Nº	15		Fecha	4-1-2010
Localidad	ALICANTE			
Dirección	Camino del Faro, 1			
Código Postal	03540			
Tipo Inmueble	LOCAL COMERCIAL			
Situado en	P. Baja de edificio otro uso	Local Instalado	En Bruto	
Relación Fachada Fondo	0,30			
Carácter comercial entorno	Medio			
Superficie Construida Total	52,00	m2.	Observaciones: Bandeja de locales comerciales. Fachada 4 m.	
Superficie Planta Baja	52,00	m2.		
Situación	Mejor			
Antigüedad aproximada	15 años en 2010			
Calidad Constructiva	Media			
Estado de Conservación	Bueno			
Precio Oferta	72.000,00	€	Corrección por Situación	0,90
% por comercialización	6,25	%	Corrección por Antigüedad	1,05
Precio Oferta Ajustado	67.500,00	€	Corrección por Polivalencia	1,00
Valora Unitario Ajustado	1.298,08	€/m2.	Corrección por Superficie	0,95
			Corrección por Acabados P.R.	1,00
			Coefficiente Homogenización	0,8978
Valor Unitario Corregido	1.165,35	€/m2.	Fuente Consultada	Anuncio
Visita al testigo	No		Anuncio idealista ic1600824	
Teléfono	965653873			

TESTIGO Nº	16		Fecha	1-6-2010
Localidad	ALICANTE			
Dirección	Calle Daya Vieja			
Código Postal	03011			
Tipo Inmueble	LOCAL COMERCIAL			
Situado en	P. Baja de edificio otro uso	Local Instalado	En Bruto.	
Relación Fachada Fondo	1			
Carácter comercial entorno	Regular			
Superficie Construida Total	106,40	m2.	Observaciones: Salida de humos. Fachada también a Daya Nueva. Forma de L. Fachada 12,50 m. y altura 6 m.	
Superficie Planta Baja	106,40	m2.		
Situación	Mejor			
Antigüedad aproximada	4 años en 2010			
Calidad Constructiva	Buena			
Estado de Conservación	Bueno			
Precio Oferta	190.350,00	€	Corrección por Situación	1,10
% por comercialización	8,06	%	Corrección por Antigüedad	1,00
Precio Oferta Ajustado	175.000,00	€	Corrección por Polivalencia	0,95
Valora Unitario Ajustado	1.644,74	€/m2.	Corrección por Superficie	1,00
			Corrección por Acabados P.R.	1,00
			Coefficiente Homogenización	1,0450
Valor Unitario Corregido	1.718,75	€/m2.	Fuente Consultada	Propietario
Visita al testigo	No			
Teléfono	619290437			

TESTIGO Nº	17		Fecha	1-6-2010
Localidad	ALICANTE			
Dirección	Calle Vicente Alexandre, 16 - Frente a Unicef.			
Código Postal	03011			
Tipo Inmueble	LOCAL COMERCIAL			
Situado en	P. Baja de edificio otro uso	Local instalado	En Bruto.	
Relación Fachada Fondo	2			
Carácter comercial entorno	Medio			
Superficie Construida Total	150,00	m2.	Observaciones: Oferta de 1.500 €/m2. negociables. Fachada de 18,60 m. a calle Unicef. Local en forma de U. Altura aproximada 4,90 m.	
Superficie Planta Baja	150,00	m2.		
Situación	Igual			
Antigüedad aproximada	3 años en 2010			
Calidad Constructiva	Buena			
Estado de Conservación	Bueno			
Precio Oferta	220.000,00	€	Corrección por Situación	1,10
% por comercialización	9,09	%	Corrección por Antigüedad	1,00
Precio Oferta Ajustado	200.000,00	€	Corrección por Polivalencia	0,95
Valora Unitario Ajustado	1.333,33	€/m2.	Corrección por Superficie	1,00
Valor Unitario Corregido	1.393,33	€/m2.	Corrección por Acabados P.R.	1,00
Visita al testigo	No		Coeficiente Homogenización	1,0450
Teléfono	965926656		Fuente Consultada	A.P.I.

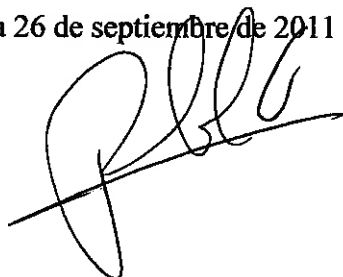
TESTIGO Nº	18		Fecha	25-5-2010
Localidad	SAN VICENTE DEL RASPEIG			
Dirección	Calle Almassera, 29 Frente a parque Lo Torrent.			
Código Postal	03690			
Tipo Inmueble	LOCAL COMERCIAL			
Situado en	P. Baja de edificio otro uso	Local instalado	Instalado.	
Relación Fachada Fondo	0,25			
Carácter comercial entorno	Medio			
Superficie Construida Total	190,00	m2.	Observaciones: Fachada de 5 m. Aseo. Aire acondicionado. Antigüedad obtenida de Catastro. Reformado hace 5 fños. Instalado de Papelería	
Superficie Planta Baja	100,00	m2.		
Situación	Peor			
Antigüedad aproximada	8 años en 2010			
Calidad Constructiva	Buena			
Estado de Conservación	Bueno			
Precio Oferta	270.000,00	€	Corrección por Situación	1,05
% por comercialización	3,70	%	Corrección por Antigüedad	1,00
Precio Oferta Ajustado	260.000,00	€	Corrección por Polivalencia	1,00
Valora Unitario Ajustado	1.368,42	€/m2.	Corrección por Superficie	1,00
Valor Unitario Corregido	1.293,16	€/m2.	Corrección por Acabados P.R.	0,90
Visita al testigo	No		Coeficiente Homogenización	0,9450
Teléfono	652592060		Fuente Consultada	Anuncio
			Anuncio Idealista iw2247839	

TESTIGO Nº	19		Fecha	25-5-2010
Localidad	SAN VICENTE DEL RASPEIG			
Dirección	Calle Denia, 8. Conjunto Los Álamos.			
Código Postal	03690			
Tipo Inmueble	LOCAL COMERCIAL			
Situado en	P. Baja de edificio otro uso	Local Instalado	Instalado.	
Relación Fachada Fondo	0,40			
Carácter comercial entorno	Medio			
Superficie Construida Total	104,00	m2.	Observaciones: Posee una naya de madera de 60 m2. no valorada. Terraza exterior de 20 m2. Instalado como heladería. 1 baño, terrazo. Antigüedad obtenida de Catastro.	
Superficie Planta Baja	104,00	m2.		
Situación	Peor			
Antigüedad aproximada	16	años en 2010		
Calidad Constructiva	Media			
Estado de Conservación	Medio			
Precio Oferta	144.000,00	€	Corrección por Situación	1,05
% por comercialización	6,25	%	Corrección por Antigüedad	1,05
Precio Oferta Ajustado	135.000,00	€	Corrección por Polivalencia	0,90
Valora Unitario Ajustado	1.298,08	€/m2.	Corrección por Superficie	1,00
			Corrección por Acabados P.R.	0,90
Valor Unitario Corregido	1.159,22	€/m2.	Coefficiente Homogenización	0,8930
Visita al testigo	No		Fuente Consultada	Anuncio
Teléfono	965665130		Anuncio Idealista iw2799569	

CÁLCULO DEL VALOR UNITARIO MEDIO DE LOCALES

Comparable	Valor Unitario Corregido	
1	1.323,00	
2	1.082,40	
3	1.228,50	
4	1.228,50	
5	778,12	
6	602,11	
7	1.263,50	
8	1.136,44	
9	1.200,00	
10	1.334,91	
11	1.425,00	
12	1.596,73	
13	1.781,25	
14	658,35	
15	1.165,35	
16	1.718,75	
17	1.393,33	
18	1.293,16	
19	1.159,22	
SUMAS	23.368,62	VALOR UNITARIO MEDIO
		1229,93 €/M2.

Alicante, a 26 de septiembre de 2011



Fdo. Pablo Urios Durá

Arquitecto Técnico. Colegiado 2.317 del Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Alicante

