

***VALORACIÓN DEL M2 MEDIO DEL USO RESIDENCIAL, Y
VALORACIÓN CON LIMITACIÓN DEL USO COMERCIAL A
DEPORTIVO PRIVADO***

Zona centro
Antequera (Málaga).

Tasador:
David Muñoz Bueno

INFORME

OBJETO

El objeto de este informe es el asesoramiento sobre el valor estimado del m² de uso residencial así como el comercial considerando la limitación de uso como deportivo privado de la zona centro de la localidad de Antequera delimitada por las calles Avenida de la Legión, calle San Miguel, calle Nueva, Plaza San Sebastián, calle Infante don Fernando, calle San Bartolomé, calle Estrella y calle Higueruelos para volver a la Avenida de la Legión.

1. VALORACIÓN DEL USO RESIDENCIAL Y COMERCIAL.-

Datos y cálculos de los valores técnicos

CONSIDERACIONES PREVIAS

La Orden ECO/805/2003(BOE 9-IV-2003) modificada por las Ordenes EHA/3011/2007, del 4 de octubre, publicada en el BOE del 17 de octubre del 2007 y EHA/564/2008, del 28 de febrero, publicada en el BOE el 5 de marzo de 2008, contempla los métodos de valoración que se deben aplicar para la determinación del Valor de Tasación de un inmueble dentro de sus respectivos campos de aplicación.

A continuación se efectúa la Valoración particularizada al inmueble objeto de estudio, mediante la aplicación del método apropiado.

CONCEPTO DE VALOR DE MERCADO

Precio al que podría venderse un inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el que las condiciones del mercado permitiere disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta. Entre el vendedor y el comprador no existir vinculación previa alguna ni tener un interés personal o profesional en la transacción ajenos a la causa contrato. La oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.

CALCULO DEL VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN

Mediante este método se determina dos valores técnicos que se denominan valor por comparación, que permite determinar el valor de mercado de un determinado bien, y valor por Comparación Ajustado que permite determinar el valor del inmueble al efecto crédito hipotecario.

Para calcular el valor por comparación se seguirán las siguientes reglas generales:

- a) Establecer las cualidades y características de cada inmueble tasado que influyan en su valor.
- b) Analizar el segmento del mercado inmobiliario relativo a los inmuebles comparados al tasado
- c) Selección de una muestra de los precios de los inmuebles comparados al tasado.
- d) Homogeneización de los elementos de la muestra con el inmueble objeto de tasación.
- e) Asignar el valor de un inmueble, neto de los gastos de comercialización y servidumbres.
- f) El valor de comparación así obtenido será ajustado por la entidad tasadora, siendo un informe con finalidad hipotecaria, ésta estime que exista una probabilidad elevada de que el valor de tasación denominado K_h experimente una reducción significativa en términos nominales antes de transcurrido un año desde la fecha de la tasación que dure al menos tres años. El ajuste se llevará a cabo mediante la aplicación de un coeficiente reductor.

ANÁLISIS DE MERCADO

INFORMACIÓN DE MERCADO

OFERTA Y DEMANDA:

Se trata del centro de la localidad de Antequera, donde conviven las viviendas unifamiliares frente a la existencia de bloques plurifamiliares de baja volumetría, en un entorno con una densidad de población media-alta al tratarse del centro de la localidad. Al tratarse del casco urbano de la localidad, la existencia de obra nueva es posible previa demolición de las viviendas ya existentes, donde en la mayoría de los casos presentan una antigüedad en torno a los 20-30 años.

En cuanto al entorno comercial, la existencia de locales comerciales en la zona se puede considerar normal así como la actividad comercial a nivel de barriada, donde el entorno comercial más importante se sitúa alrededor de las calles Alameda de Andalucía donde se observa mayor actividad en cuanto a la restauración, Infante Don Fernando, Diego Ponce, Mercillas y más retiradas de estas pero también en el casco de la localidad las calles Duranes y Calzada, zonas con actividad comercial donde se observan además la existencia de locales en bruto. Destaca además la existencia de un mercado en cuanto al alquiler.

La demanda del uso residencial está compuesta en su mayoría por los habitantes de la propia localidad o cercanas, así como de jóvenes parejas que buscan su primera residencia. También destaca la existencia de un mercado de alquiler.

En cuanto al uso comercial, la demanda suelen estar compuesta por los propios habitantes de la localidad o cercanas, siendo el uso principal el de autoabastecimiento de la zona al tratarse del casco urbano de la localidad de Antequera.

La demanda posee un nivel de rentas medio.

COMPARABLES (USO RESIDENCIAL):

1. Calle Lucena nº13, planta 1ª con ascensor, con 106,00 m², con 3 dormitorios y 2 baños, del año 1.995, de origen, con garaje y trastero. Se oferta en 160.000 €, descontando gastos por comercialización, el valor del garaje (15.000 €) y del trastero (3.000 €), se queda el valor en 137.200 €, lo que supone un unitario de 1.294,34 €/m².
2. Calle Cruz Blanca nº 3, con 120,00 m², planta 2ª sin ascensor, con 3 dormitorios y 2 baños, vivienda tipo dúplex del año 2.000, de origen. Se oferta en 165.000 €, descontando gastos por comercialización se queda el valor en 157.000 €, que supone un unitario de 1.308,33 €/m².
3. Calle Barrero nº11, 1ª planta con ascensor, con 111,00 m², con 3 dormitorios y 2 baños, del año 2.009, de origen. Se oferta en 160.000 €, €, descontando gastos por comercialización se queda el valor en 155.200 €, que supone un unitario de 1.398,20 €/m².
4. Calle Calzada nº 4, 1ª planta con ascensor, con 94,00 m², con 3 dormitorios y 2 baños, del año 2.009, de origen. Se oferta en 160.000 €, descontando gastos por comercialización se queda el valor en 154.000 €, que supone un unitario de 1.638,29 €/m².
5. Calle Laguna nº 1, 3ª planta con ascensor, con 100,00 m², con 2 dormitorios y 2 baños. Se oferta en 160.000 €, plaza de garaje opcional por 22.000 €. Descontando gastos por comercialización se queda el valor en 154.000 €, que supone un unitario de 1.540,00 €/m².

6. Calle Santísima Trinidad nº 7, una 3ª planta sin ascensor, con 105,00 m², con 4 dormitorios y 2 baños, del año 1.980, de origen. Se oferta en 130.000 €. Descontando gastos por comercialización se queda el valor en 126.000 €, que supone un unitario de 1.200,00 €/m².

Nº	SUP. (M2)	VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO	COEF. SIT.	COEF. ENTORNO	COEF. SUP.	COEF. ANT.	COEF. HOMOG	UNITARIO AJUSTADO
1	106	137200	1294,34	1,30	1,20	1,00	0,95	1,11	1439,95
2	120	157000	1308,33	1,30	1,14	0,98	1,00	1,11	1445,71
3	111	155200	1398,20	1,10	1,03	0,98	1,00	1,03	1436,65
4	94	154000	1638,30	0,90	0,82	1,00	0,95	0,92	1503,43
5	100	154000	1540,00	0,90	0,95	1,00	1,00	0,96	1482,25
6	105	126000	1200,00	1,35	1,34	1,00	0,95	1,16	1392,00
V. U. HOMOGENEIZADO								1450,00	€/m²

Se han aportado muestras lo más similares posible. Todas se encuentran en la misma localidad y en la misma zona. Se ha realizado la homogeneización media para viviendas con superficies sobre rasante en función de la situación, entorno, superficie y antigüedad.

El valor unitario del uso residencial se sitúa en los 1.450,00 €/m².

COMPARABLES (USO COMERCIAL):

1. Calle Carreteros 24b, con 145,00 m², local instalado sin uso determinado. Presenta 8 ml de fachada y se oferta en 130.000 €, teniendo en cuenta un descuento por negociación, por comisión inmobiliaria, el valor se quedaría en 124.000 €.
2. Calle Bombeo nº 25, con 86,00 m², local sin uso determinado. Se oferta en 99.950 €, teniendo en cuenta un descuento por negociación, por comisión inmobiliaria, el valor se quedaría en 94.000 €.
3. Calle del Purgatorio nº 3. Local instalado en una calle menos comercial con última actividad de Gimnasio. Posee 136 m² y con fachada de 6 mts. Se oferta en 150.000 €, teniendo en cuenta un descuento por negociación, por comisión inmobiliaria, el valor se quedaría en 144.000 €.
4. Calle San Bartolomé nº 3-5. Local instalado de 100 m² y sin uso determinado. Se oferta en 94.000 €, teniendo en cuenta un descuento por negociación, por comisión inmobiliaria, el valor se quedaría en 89.000 €.
5. Calle Pablo Picasso nº 2. Local comercial en planta baja de 124 m². Se encuentra instalado siendo la última actividad un despacho de pan. Se oferta en 124.000 €, teniendo en cuenta un descuento por negociación, el valor se quedaría en 118.000 €.

Nº	SUP. (M2)	VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO	COEF. SIT.	COEF. ENT. COMERCIAL	COEF. SUP.	COEF. ANT.	COEF. HOMOGENEIZADO	UNITARIO AJUSTADO
1	145	124000	855,17	1,30	1,20	1,05	1,00	1,14	972,76
2	86	94000	1093,02	0,90	0,90	0,90	1,00	0,93	1011,05
3	136	144000	1058,82	0,90	0,89	1,05	1,00	0,96	1016,47
4	100	89000	890,00	1,16	1,20	1,00	0,90	1,07	948,09
5	124	118000	951,61	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	951,61
								V.U. HOMOGENEIZADO	980,00 €/m2

Se han aportado muestras lo más similares posible. Todas se encuentran en la misma localidad. Se ha realizado la homogeneización en función de la situación, entorno comercial, superficie y antigüedad.

El valor unitario del uso comercial se sitúa en los 980,00 €/m2.

2.-VALORACIÓN DEL USO COMERCIAL CON LIMITACIÓN A DEPORTIVO PÚBLICO.-

Teniendo en cuenta La Orden ECO/805/2003(BOE 9-IV-2003) con sus posteriores modificaciones, para el caso de la limitación comercial la Orden establece la posibilidad de realizar el Método de Actualización de Rentas en base a la actividad a desarrollar. El valor se obtendría también por el valor de reposición el cual siempre es menor. Es por ello que para el caso que nos ocupa se realiza la valoración mediante el cálculo del valor de reposición.

CALCULO DEL VALOR DE REPOSICIÓN

El Método del Coste permite calcular el Valor de reemplazamiento-reposición bruto o neto de toda clase de edificio y elemento de edificios, en proyecto en construcción o rehabilitación o terminados. Distingue dos tipos de Coste:

- I. VALOR DE REEMPLAZAMIENTO – REPOSICIÓN BRUTO (VRB):
 $V.R.B.= SUELO + CONSTRUCCIÓN + GASTOS NECESARIOS = S+C+GN$

El VRV de un inmueble se determinará sumando al valor de mercado del terreno en el que está edificado, el de cada uno de los gastos necesarios para edificar en dicha fecha de un inmueble de características (capacidad, uso, calidad...), pero en el que se utilice tecnología y materiales de construcción actuales.

- II. VALOR DE REEMPLAZAMIENTO – REPOSICIÓN NETO (VRN):
 $V.R.N.=SUELO + CONST + GASTOS NECESARIOS – DEPRECIACIÓN = S +C+GN – DEP$

En el caso que nos ocupa, adoptamos el cálculo del valor de reposición bruto (V.R.B.)

1.- CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO

Para el cálculo del valor del suelo, se adopta el método residual estático abreviado de normativa (REA), aplicando la siguiente fórmula:

$$\text{Repercusión: } VM \times (1 - \text{Benef}/100) - ((CC + GN) - GF - GPC)$$

1. a.- Para el valor de mercado adoptado (VM) se utiliza el obtenido con anterioridad mediante el Método de comparación, es decir, 980 euros/m².

1. b.- Se adopta un coste de contrata (CC) de 500 euros para el caso de locales sin distribución y/o acabados.

1. c.- Los gastos de construcción (GN) se establecen en un 21% sobre el coste de construcción según la siguiente relación:

Honorarios técnicos 11%

Impuestos 3%

Tasas y licencias 4%

Gastos de administración 3%

1. d.- Los gastos financieros (GF) se establecen en un 3% sobre el valor de mercado, es decir, 980 euros/m² x 0,03: 29,40 euros

1. e.- Los gastos de promoción y comercialización (GPC) se establecen en un 2% sobre el coste de construcción, es decir, 980 euros/m² x 0,02: 19,60 euros

1. f.- El Beneficio del promotor (Benef) se estima en un 24% para este tipo de inmuebles.

Así, como repercusión de suelo aplicando el REA, obtendríamos:

$$\text{Repercusión: } VM \times (1 - \text{Benef}/100) - ((CC + GN) - GF - GPC)$$

$$\text{Repercusión: } 980 \times (1 - 0,24) - (605,00 - 29,4 - 19,60): 188,80 \text{ euros}$$

2.- CÁLCULO DEL VALOR DE REPOSICIÓN BRUTO (VRB):

$$\text{V.R.B.} = \text{SUELO} + \text{CONSTRUCCIÓN} + \text{GASTOS NECESARIOS} = S + C + GN$$

$$\text{V.R.B.: } 188,80 + 500 + 105,00: 793,80 \text{ euros}$$

El valor unitario del uso comercial con limitación a deportivo sitúa en los 793,80 €/m².

CONCLUSIÓN

Como conclusión final a la que se llega es que en zona centro delimitada por las calles Avenida de la Legión, calle San Miguel, calle Nueva, Plaza San Sebastián, calle Infante don Fernando, calle San Bartolomé, calle Estrella y calle Higuieruelos para volver a la Avenida de la Legión de la localidad de Antequera, **los valores unitarios son los siguientes:**

- 1.- El valor unitario del uso residencial se sitúa en los 1.450 euros/m2 construido.**
- 2.- El valor unitario del uso comercial se sitúa en los 980 euros/m2 construido.**
 - 2.a.- Para la limitación de dicho uso comercial a deportivo, el valor unitario se sitúa en los 793,80 euros/m2 construido.**

Y para que conste y surta efectos donde proceda, firmo el presente en Nerja, Julio de 2.023.

MUÑOZ
BUENO
DAVID -
52579647Z

Firmado digitalmente por MUÑOZ
BUENO DAVID - 52579647Z
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-52579647Z,
givenName=DAVID, sn=MUNOZ
BUENO, cn=MUNOZ BUENO DAVID -
52579647Z
Fecha: 2023.09.08 17:32:12 +02'00'

David Muñoz Bueno
Arquitecto Técnico

Col. N.: 2.238
(colaborador empresa tasaciones
T.A.S.A. durante más de 20 años)