



**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE
MALAGA
DICTAMENES PERICIALES**



**INFORME
PERICIAL**



**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE
MALAGA
DICTAMENES PERICIALES**



SOLICITANTE	Empresa: LA BARRIADA CONTEMPORANEA, S. L
CIF:	B92283803
CAUSA	Valoración
PROPIEDAD	FINCA REGISTRAL: 66936 66938 66940 66942 66944 REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO 2
DIRECCION	Finca Pernet Parcela A/B/C/D/E – Estepona Málaga



PERITO	Rafael García Navarro
Nº De Colegiado	802
Teléfono de contacto	619049315

RAFAEL GARCIA NAVARRO

Agente de la Propiedad Inmobiliaria
Avd Juan Carlos I Bloque Bajo 7
Tlf. 952 800.468 / Fax. 952 79.56.13
29680 Estepona (Málaga).



**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE
MALAGA
DICTAMENES PERICIALES**



ÍNDICE

MÓDULO 1.....	Identificación del Perito
MÓDULO 2.....	Razón de ciencia
MÓDULO 3.....	Juramento
MÓDULO 4.....	Objeto de la Pericia
MÓDULO 5.....	Antecedentes
MÓDULO 6.....	Localidad y entorno
MÓDULO 7.....	Características
MÓDULO 8.....	Gestiones Realizadas
MÓDULO 9.....	Criterios de Valoración
MÓDULO 10.....	Valoración
MODULO 11.....	Conclusión
MODULO 12.....	Anexos



**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE
MÁLAGA
DICTAMENES PERICIALES**



MÓDULO 1: Identificación del Perito

NOMBRE: Rafal García Navarro **DNI:** 089221125T
DIRECCIÓN: Avd. Juan Carlos I Bloque Bajo 7 **C. P:** 29.680
Estepona (Málaga)
TELEFONO: 952800468 **FAX:** 952795613 **Móvil:** 619049315
E-mail: rafaelgarcianavarro@gmail.com

MÓDULO 2: Razón de ciencia

El que suscribe, Rafael García Navarro Agente de la Propiedad Inmobiliaria en ejercicio con el número 802 y perteneciente al Colegio Oficial de Málaga, con domicilio profesional en la Avd. Juan Carlos I blq 7 Bajo, en Estepona, Málaga, actuando en su propio nombre y derecho, y como mejor proceda,

MÓDULO 3: Juramento

Prometo que digo verdad, que he actuado y, en su caso, actuaré con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliera mi deber como Perito Tasador Inmobiliario.

E X P O N E :

Primero. - Que, como Perito Tasador Judicial, pertenece al Servicio de Peritos Tasadores de la Administración de Justicia, adscrito a la circunscripción de Málaga y provincia, y como tal, ha sido nombrado por. Barriada Contemporánea S.L, con CIF: **B92283803**

Segundo. - Esta peritación se refiere a tasar en VALOR DE MERCADO la propiedad que más adelante se dirá, con el criterio regulador que establece el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley de Suelo, publicado en el Boletín Oficial del Estado de 26 de junio.



**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE
MALAGA
DICTAMENES PERICIALES**



1. Por lo tanto, el valor de esta propiedad se determinará por el método de comparación a partir y valores de fincas análogas. A estos efectos, la identidad de razón que justifique la analogía deberá tener en cuenta el régimen urbanístico, la situación, tamaño y naturaleza de la citada finca en relación con la que se valora, así como en su caso, los usos y aprovechamientos que sean susceptibles.
2. Dado el estado de la presente tasación, este perito procede a la valoración de la finca 66936 del registro de la propiedad numero 2 conforme a los datos y la descripción del número de finca facilitada por el solicitante.
3. La propiedad a Tasar:
 - a. PARCELA URBANA A
 - b. PARCELA URBANA B
 - c. PARCELA URBANA C
 - d. PARCELA URBANA D
 - e. PARCELA URBANA E



En Estepona jueves, 17 de octubre de 2019

FDO.: RAFAEL GARCIA NAVARRO.
Agente de la Propiedad Inmobiliaria N°802
Perito-Tasador Judicial



MÓDULO 4: Objeto de la Pericia

Al solicitarse el precio en valor de mercado, indudablemente juega un papel importante la superficie, las instalaciones y el estado en que se encuentren de mantenimiento y conservación la propiedad, además, del entorno, entre otros aspectos.

Como puntualización se manifiesta por este perito-tasador que existen muchas denominaciones del concepto del valor separadas por pequeñas diferencias y matices de un valor a otro, que, a su vez, también varían con la finalidad de la tasación, siendo las más importantes por el uso que vamos a hacer de ella, las siguientes:

CONCEPTO DE “VALOR DE MERCADO”

En el sector público se define así: Orden Ministerial de 30 de Noviembre de 1994, “Valor de mercado es el importe neto que razonablemente podría esperar recibir un vendedor por la venta de una propiedad en la fecha de la valoración mediante una comercialización adecuada y suponiendo que existe al menos un comprador potencial correctamente informado de las características del inmueble, y que ambos, comprador y vendedor, actúan libremente y sin un interés particular en la operación” Normas Europeas de Valoración 2001, coincidentes con las establecidas por la Comisión de Normas Internacionales de Valoración “Valor de mercado es la cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración, se intercambiaría voluntariamente un activo entre comprador y un vendedor en una transacción libre después de una comercialización adecuada en la que cada una de las partes ha actuado de forma experimentada, prudente y sin coacción” Por los tratadistas del sector privado “El valor de mercado es el valor que podría esperar recibir un vendedor por la venta de una propiedad en el momento de la tasación, libre de arrendamientos y cargas”. “También se define como el único valor real en la teoría económica, denominado también, valor de cambio o valor económico, que viene determinado por el equilibrio entre la oferta y la demanda en el momento de la valoración.”

También es válida la denominación del valor, cualquiera que sea el motivo de la valoración, y, hay que calcularlo siempre como fin de la valoración, o como valor comparativo de referencia.”



**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE
MÁLAGA
DICTAMENES PERICIALES**



MÓDULO 5: Antecedentes

PROPIETARIO

LA BARRIADA CONTEMPORANEA, S.L., con C.I.F. número **B92283803** , titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Segregación, en virtud de escritura autorizada en Estepona, por el Notario, Don JORGE MORO DOMINGO, el 2 de agosto de 2017, según la inscripción la, obrante al folio 197 del Libro 1. 297, Tomo 1. 552 del Archivo, de fecha 7 de marzo de 2018.

PROPIEDAD.

FINCA DE ESTEPONA Nº: 66936

URBANA: PARCELA A, de Uso Residencial, radicante en el término municipal de Estepona, en el partido de Cortes, procedente de la parcela de terreno situada en la Avenida del Pernet, nº 10-A, comprensiva de una superficie de **ochocientos sesenta y cuatro metros con un decímetro cuadrado**. Linda: Al Norte con la parcela privada del sector A-UEN-E9 , en un tramo quebrado de treinta y tres con setenta y nueve metros ; al Sur, con la parcela C, destinada a Residencial Vivienda en un tramo recto de veintiséis con sesenta y seis metros, de la misma procedencia ; al Sureste , con la parcela RV , destinada a Viario , en dos tramos rectos , uno de trece con noventa y cuatro metros , y otro de trece con veintidós metros , de la misma procedencia ; al Este , con la parcela B, destinada a Residencial Vivienda , en un tramo recto de catorce con setenta y tres metros , de la misma procedencia; y al Oeste , con la parcela privada del propio sector SURO-TE1 , destinada vivienda , en un tramo quebrado , de veintinueve con sesenta y siete metros .
Procede por segregación de la finca registra1 número 13.132, al folio 113, Libro 841 de Estepona, Tomo 1. 091 del Archivo

FINCA DE ESTEPONA Nº: 66938

URBANA: PARCELA B, de Uso Residencial, radicante en el término municipal de Estepona, en el partido de Cortes, procedente de la parcela de terreno situada en la Avenida del Pernet, nº 10-A, comprensiva de una superficie de **mil setenta y cinco metros con cincuenta y dos decímetros cuadrados**. Linda : Al Norte con la parcela privada del sector A- UEN-E9 , en un tramo quebrado de treinta y ocho con quince metros ; al Sur, con la parcela E, destinada a Residencial Vivienda en un tramo recto de veintinueve con cuarenta y tres metros , y con la parcela D, destinada a Residencial Vivienda , en un tramo de seis con ochenta y cuatro metros , de la misma procedencia; al Este , con viario del propio sector SURO-TE1 , en un tramo quebrado de treinta con sesenta y tres metros ; y al Oeste , con la parcela A, destinada a Residencial vivienda , en un



**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE
MÁLAGA
DICTAMENES PERICIALES**



tramo recto de catorce con setenta y tres metros , y con la parcela RV, destinada a Viario , en un tramo r acto de doce metros , de la misma procedencia. Procede por segregación de la finca registral número 13.132, al folio 113, Libro 841 de Estepona, Tomo 1. 091 del Archivo.

FINCA DE ESTEPONA Nº: 66940

URBANA: PARCELA C, de Uso Residencial, radicante en el término municipal de Estepona, en el partido de Cortes, procedente de la parcela de terreno situada en la Avenida del Pernet, nº 10-A, comprensiva de una superficie de ochocientos **un** metro con cincuenta y un decímetros cuadrados. Linda : Al Norte con la parcela A destinada a Residencial Vivienda, en un tramo recto de veintiséis con sesenta y seis metros ; al Sur, con viario del propio sector SURO-TE1 , en un tramo quebrado de veintiuno con noventa y cinco metros; Sureste , con la parcela RV , destinada a Viario, en un tramo recto de cinco con ochenta y cuatro metros ,de la misma procedencia ; al Este, con la parcela RV, destinada a Viario , en un tramo recto de treinta y uno con veinte metros , de la misma procedencia ; y al Oeste , con parcela privada sector SURO-TE1 , en un tramo quebrado de treinta y uno con ochenta y tres metros .Procede por segregación de la finca registral número 13 . 132 , al folio 113, Libro 841 de Estepona , Torno 1 . 091 del Archivo .

FINCA DE ESTEPONA Nº: 66942

URBANA: PARCELA D, de Uso Residencial, radicante en el término municipal de Estepona, en el partido de Cortes, procedente de la parcela de terreno situada en la Avenida del Pernet, n ° 10-A, comprensiva de una superficie de **ochocientos ochenta y un metros con cincuenta decímetros cuadrados**. Linda : Al Norte con la parcela B destinada a Residencial Vivienda , en un tramo recto de seis con ochenta y cuatro metros y con la parcela RV, destinada a Viario , en un tramo recto de nueve con tres metros , de la misma procedencia ; al Noroeste , con la parcela RV, destinada a Viario , en un tramo curvo de seis con ochenta y tres metros , de la misma procedencia ; al Sur, con viario del propio sector SURO- TE1 , en un tramo quebrado de treinta y uno con veintiocho metros ; al Suroeste , con la parcela RV, destinada a Viario , en un tramo recto de tres con setenta y nueve metros , de la misma procedencia ; al Este , con la parcela E, destinada a Residencial Vivienda , en un tramo recto de treinta y uno con sesenta y cinco metros , de la misma procedencia ; y al Oeste , con la parcela RV, destinada a Viario, en un tramo recto de veintiocho con cuarenta y cuatro metros, de la misma procedencia . Procede por segregación de la finca registral número 13. 132, al folio 113, Libro 841 de Estepona, Tomo 1. 091 del Archivo

FINCA DE ESTEPONA Nº: 66944

URBANA: PARCELA E, de Uso Residencial, radicante en el término municipal de Estepona, en el **partido de Cortes**, procedente de la parcela de terreno situada en la **Avenida del Pernet, n 10-A**, comprensiva de una superficie de **ochocientos treinta y un metros con diecisiete decímetros cuadrados**. Linda: Al Norte con la parcela B, destinada a Residencial Vivienda , en un tramo



**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE
MALAGA
DICTAMENES PERICIALES**



recto de veintinueve con cuarenta y tres metros , de la misma procedencia; al Sur, con viario del propio sector SURO-T1 , en un tramo quebrado de veinte con cincuenta metros ; al Sureste, con viario del propio sector SURO- TE1 , en un tramo quebrado de once con veintiséis metros; al Este , con viario del propio sector SURO- TE1, en un tramo quebrado de veintiuno con cuarenta metros; y al Oeste , con la parcela D, destinada a Residencial Vivienda , en un tramo recto de treinta y uno con sesenta y cinco metros , de la misma procedencia . Procede por segregación de la finca registral número 13.132, al folio 113, Libro 841 de Estepona, Tomo 1 .091 del Archivo.

SUPERFICIE

Según nota simple:

PARCELA A: ochocientos sesenta y cuatro metros con un decímetro cuadrado (864,01M2)

PARCELA B: mil setenta y cinco metros con cincuenta y dos decímetros cuadrados (1075,52 m2)

PARCELA C: ochocientos ochenta y un metros con cincuenta decímetros cuadrados (801.51 m2)

PARCELA D: ochocientos ochenta y un metros con cincuenta decímetros cuadrados (851,50m2)

PARCELA E: ochocientos treinta y un metros con diecisiete decímetros cuadrados. (830,17 m2)

SITUACION CATASTRAL

9288804UF1398N0001US

CARGAS

Las que aparecen en la nota simple informativa que se adjunta a este dictamen pericial.

MÓDULO 6: Localidad y entorno

6.1.- CARACTERISTICAS URBANAS DE LOS TERRENOS.

El terreno se ubica en la zona conocida como Finca Pernet, Nueva Atalaya, zona entre Estepona y San Pedro de Alcántara, (marbella), se accede por la carretera de Benahavis, o también por urb.

El pilar. La parcela esta situada en un núcleo totalmente urbanizado, rodeado de villas unifamiliares, unifamiliar Adosada, y pueblo mediterráneo, a escaso kilómetros de Estepona, se accede con un cómodo acceso desde la autovía A7, y acceso por una carretera asfaltada e iluminada. La parcela hace esquina con calle Rubí y Avd. Pernet.



**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE
MÁLAGA
DICTAMENES PERICIALES**



MÓDULO 7: CARACTERÍSTICAS

A. DESTINO Y USO DE ESTA PROPIEDAD PARCELA A

- **Morfología:** La parcela tiene forma irregular de “L” invertida.
- **Situación:** La parcela está situada en la esquina Noreste de la Finca Registral 13.132, sita en Sector SURO-TE1 “Finca Pernet”, Estepona (Málaga).
- **Linderos:**
 - **Norte:** Con parcela privada del sector A-UEN-E9, en un tramo quebrado de 33,79 m.
 - **Este:** Con la parcela P-B, destinada a Residencial Vivienda, en un tramo recto de 14,73 m.
 - **Sur-Este:** Con parcela RV, destinada a Viario, en dos tramos rectos, uno de 13,94 m y otro de 13,22 m.
 - **Sur:** Con la parcela P-C, destinada a Residencial Vivienda, en un tramo recto de 26,66 m.
 - **Oeste:** Con parcela privada del propio sector SURO-TE1, destinada a Residencial Vivienda, en un tramo quebrado de 29,67 m.
- **Uso:** Residencial
- **Ordenanza:** Vivienda extensiva
- **Superficie:** 864,01 m²s
- **Volumen máximo edificable total:** 757,23 m³
- **Nº máximo de viviendas:** 1 vivienda
- **Nº mínimo de aparcamientos:** 1 plaza

B. DESTINO Y USO DE ESTA PROPIEDAD PARCELA B

- **Morfología:** La parcela tiene forma rectangular algo irregular.
- **Situación:** La parcela está situada en la esquina Noreste de la Finca Registral 13.132, sita en Sector SURO-TE1 “Finca Pernet”, Estepona (Málaga).
- **Linderos:**
 - **Norte:** Con parcelas privadas del sector A-UEN-E9, en un tramo quebrado de 38,15 m.
 - **Este:** Con viario del propio sector SURO-TE1, en un tramo quebrado de 30,63 m
 - **Sur:** Con la parcela P-E, destinada a Residencial Vivienda, en un tramo recto de 29,43 m, y con la parcela P-D, destinada a Residencial Vivienda, en un tramo de 6,84.
 - **Oeste:** Con la parcela P-B, destinada a Residencial Vivienda, en un tramo recto de 14,73 m, y con la parcela RV, destinada a Viario, en un tramo recto de 12,00 m.



COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE MÁLAGA DICTAMENES PERICIALES



- **Uso:** Residencial
- **Ordenanza:** Vivienda extensiva
- **Superficie:** 1075,52 m²s
- **Volumen máximo edificable total:** 942.6 m³
- **Nº máximo de viviendas:** 1 vivienda
- **Nº mínimo de aparcamientos:** 1 plaza

C. DESTINO Y USO DE ESTA PROPIEDAD PARCELA C

- **Morfología:** La parcela tiene forma rectangular algo irregular.
- **Situación:** La parcela está situada en la esquina Suroeste de la Finca Registral 13.132, sita en Sector SURO-TE1 "Finca Pernet", Estepona (Málaga).
- **Linderos:**
 - **Norte:** Con la parcela P-A, destinada a Residencial Vivienda, en un tramo recto de 26,66 m.
 - **Este** Con la parcela RV, destinada a Viario, en un tramo recto de 31,20
 - **Sur-Este:** Con la parcela RV, destinada a Viario, en un tramo recto de 5,84 m
 - **Sur:** Con viario del propio sector SURO-TE1, en un tramo quebrado de 21,95 m.
 - **Oeste:** Con parcela privada del propio sector SURO-TE1, en un tramo quebrado de 31,83 m.
- **Uso:** Residencial
- **Ordenanza:** Vivienda extensiva
- **Superficie:** 801,51 m²s
- **Volumen máximo edificable total:** 702,45 m³
- **Nº máximo de viviendas:** 1 vivienda
- **Nº mínimo de aparcamientos:** 1 plaza

D. DESTINO Y USO DE ESTA PROPIEDAD PARCELA D

- **Morfología:** La parcela tiene forma trapezoidal algo irregular.

Situación: La parcela está situada en al Sur de la Finca Registral 13.132, sita en Sector SURO-TE1 "Finca Pernet", Estepona (Málaga).

- **Linderos:**
 - **Norte:** Con la parcela P-B, destinada a Residencial Vivienda, en un tramo recto de 6,84 m, y con la parcela RV, destinada a Viario, en un tramo recto de 9,03 m.
 - **Este:** Con la parcela P-E, destinada a Residencial Vivienda, en un tramo recto de 31,65 m
 - **Suroeste:** Con la parcela RV, destinada a Viario, en un tramo recto de 3,79 m
 - **Sur:** Con viario del propio sector SURO-TE1, en un tramo quebrado de 31,28 m



COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE MÁLAGA DICTAMENES PERICIALES



- **Oeste:** Con la parcela RV, destinada a Viario, en un tramo recto de 28,44 m.
- **Noroeste:** Con la parcela RV, destinada a Viario, en un tramo curvo de 6,83 m.
- **Uso:** Residencial
- **Ordenanza:** Vivienda extensiva
- **Superficie:** 881,80 m²s
- **Volumen máximo edificable total:** 772,56 m³
- **Nº máximo de viviendas:** 1 vivienda
- **Nº mínimo de aparcamientos:** 1 plaza

E. DESTINO Y USO DE ESTA PROPIEDAD PARCELA E

- **Morfología:** La parcela tiene forma trapezoidal algo irregular.

Situación: La parcela está situada en al Sur de la Finca Registral 13.132, sita en Sector SURO-TE1 "Finca Pernet", Estepona (Málaga).

- **Linderos:**
 - **Norte:** Con la parcela P-B, destinada a Residencial Vivienda, en un tramo recto de 29,43 m.
 - **Este:** Con viario del propio sector SURO-TE1, en un tramo quebrado de 21,40 m
 - **Sureste:** Con viario del propio sector SURO-TE1, en un tramo quebrado de 11,26 m.
 - **Sur:** Con viario del propio sector SURO-TE1, en un tramo quebrado de 20,50 m.
 - **Oeste:** Con la parcela RV, destinada a Viario, en un tramo recto de 28,44 m.
 - **Noroeste:** Con la parcela P-D, destinada a Residencial Vivienda, en un tramo recto de 31,65 m.
- **Uso:** Residencial
- **Ordenanza:** Vivienda extensiva
- **Superficie:** 831,17 m²s
- **Volumen máximo edificable total:** 728.45 m³
- **Nº máximo de viviendas:** 1 vivienda
- **Nº mínimo de aparcamientos:** 1 plaza



COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE MALAGA DICTAMENES PERICIALES



Cuadro de PGOU 1994 Del Ulm. Ayuntamiento de Estepona

IDEN T.	DENO	SUPE RF. m2.	EDI FIC M2/ m2	SIST.A CT.	ORD EN.	EQUI P.	CONDICIONES DE EJECUCION
SUP-TE1	PERNET	358.080	0,4	C O M C H	UE UA PM C H	P. Parcia I	- Expediente de Adaptación de P.P. al P.G.O.U. y Proyecto de Urbanización. - Solución de conexiones viarias con tramas colindantes. - Cumplimiento de cesiones de aprovechamiento del "Transitorio" (1). - Cesión equipamientos Plan Parcial aprobado y Z.V.P.- Tratamiento especial del borde de CN.

MÓDULO 8: GESTIONES REALIZADAS

Es común en la práctica profesional que los Peritos Tasadores además de aportar su formación especializada y la experiencia, se auxilien de todos los conocimientos a su alcance, como son: noticias, consultas, muestras, documentos públicos y privados, transacciones, tasaciones públicas y privadas, fiscalidad, ofertas y demandas de mercados, estadísticas descriptivas, estudios de mercados y de inversión, costes, etc., y la realización de cuantas actuaciones considere necesarias sin limitación alguna, que puedan llevarle a obtener un precio lo más justo posible para las partes en un dictamen de tasación.

Este Perito Tasador se desplazó el día 02 de octubre a la dirección donde se encuentran las diversas parcelas a valorar, como bien dice el plano catastral, la finca no está segregada físicamente con las carreteras o vías de accesos a las distintas parcelas, que, si están segregadas registralmente, la parcela actualmente se encuentra con broza, y vallada. La parcela hace esquina, con dos viales, tras hablar con el arquitecto me explica la segregación de la parcela, en cinco unidades, quedando pendiente de urbanizar la parcela para el acceso a dichas parcelas.

MÓDULO 9: Criterios de valoración

Así, habiendo realizado todas aquellas actuaciones profesionales inherentes para obtener un valor de mercado, y también realizadas las correspondientes consultas de venta en la propia zona, siempre salvo mejor criterio, este profesional estima bajo su leal saber y entender que el valor de este suelo en el estado actual en que se encuentran. Este perito ha utilizado por imperativo legal el método de comparación, obteniendo los testigos de fincas de iguales características en el término municipal de Estepona.

Lógicamente, por imposición legal no se tiene en cuenta las cargas que pudieran existir sobre la propiedad



**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE
MALAGA
DICTAMENES PERICIALES**



MÓDULO 10

Valoración

ESTUDIO MUESTRAL

Según información obtenida de agencias inmobiliarias locales, páginas Web y ofertas directas del propio mercado y personas consultadas del entorno, disponemos de una gama de muestras, con el siguiente detalle:

TESTIGO	PRECIO €	SUP. M2	VALOR UNIT./M2
1	265.000,00 €	1.260	210,32 €
2	380.000,00 €	1.759	216,03 €
3	220.500,00 €	803	274,60 €
4	695.000,00 €	2.820	246,45 €
5	380.000,00 €	1.622	234,28 €
VALOR UNITARIO MEDIO SIN HOMOGENIZAR			236,34 €

De lo que resulta un valor unitario medio de **Doscientos treinta y seis Euros con treinta y cuatro céntimos**

SUPERFICIE DE PARCELAS

PARCELA A: ochocientos sesenta y cuatro metros con un decímetro cuadrado (864,01M2)

PARCELA B: mil setenta y cinco metros con cincuenta y dos decímetros cuadrados (1075,52 m2)

PARCELA C: ochocientos ochenta y un metros con cincuenta decímetros cuadrados (801,51 m2)

PARCELA D: ochocientos ochenta y un metros con cincuenta decímetros cuadrados (851,50m2)

PARCELA E: ochocientos treinta y un metros con diecisiete decímetros cuadrados. (830,17 m2)

En consecuencia, el valor de mercado del terreno en condiciones de que éste se incorporase al mercado libremente, sería el siguiente:

Valor de mercado = Total Superficie x Valor unitario resultante sin homogeneizar

VALOR DE MERCADO

- **PARCELA A:** $864,01 \text{ m}^2 \times 236,34 \text{ €/ m}^2 = 204.196,17 \text{ €}$
Doscientos cuatro mil ciento noventa y seis euros con diecisiete
- **PARCELA B:** $1075,52 \text{ m}^2 \times 236,34 \text{ €/ m}^2 = 254.183,48 \text{ €}$
Doscientos cincuenta y cuatro mil ciento ochenta y tres euros con cuarenta y ocho
- **PARCELA C:** $801,51 \text{ m}^2 \times 236,34 \text{ €/ m}^2 = 189.425,21 \text{ €}$
Ciento ochenta y nueve mil cuatrocientos euros veinticinco con veintiún céntimos
- **PARCELA D:** $851,50 \text{ m}^2 \times 236,34 \text{ €/ m}^2 = 201.239,62 \text{ €}$
Doscientos unos mil doscientos treinta y nueve euros con sesenta y dos céntimos
- **PARCELA E:** $830,17 \text{ m}^2 \times 236,34 \text{ €/ m}^2 = 196.198,58 \text{ €}$
Ciento noventa y seis mil ciento noventa y ocho euros con cincuenta y ocho céntimos



**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE
MÁLAGA
DICTAMENES PERICIALES**



MÓDULO 11:

Conclusión

OBSERVACIONES. - Dadas las circunstancias actuales del mercado inmobiliario en general y, en particular en Málaga este Perito Tasador al objeto de asegurar lo más posible un valor real de mercado, y así dotar de mayor seguridad técnica este dictamen de tasación, profesionalmente a estimado y se ha permitido recurrir a una cantidad superior de muestra de lo que es habitual en tiempos de normalidad económica y de estabilidad del mercado inmobiliario.

Lógicamente, por imposición legal no se tiene en cuenta las cargas que pudieran existir sobre la propiedad. Así, habiendo realizado todas aquellas actuaciones profesionales inherentes para obtener un valor de mercado, y también realizadas las correspondientes consultas de venta, siempre salvo mejor criterio, este profesional estima bajo su leal saber y entender que el valor de finca en el estado actual en que se encuentra a la fecha de su comprobación personal, es la siguiente: El valor del mercado estimado para la parcela urbana objeto del presente informe pericial es: tomando el valor de las muestras estudiadas, y metros cuadrados construidos de superficie. Basamos nuestra valoración en su valor de mercado,

PARCELA	M2	PRECIO
A	864,01	204.196,17 €
B	1.075,52	254.183,48 €
C	801,51	189.425,21 €
D	851,50	201.239,62 €
E	830,17	196.198,58 €
TOTAL	4.423	1.045.243,05 €

IMPORTE TOTAL DE TASACION:

1.045.243,05 €

Asciende el importe de la presente tasación a la expresada cantidad de:

**UN MILLÓN CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS
CON CINCO CENTIMOS DE EURO**

En esta tasación se han cumplido todos los requisitos legales inherentes a la misma, a excepción de los plazos por causa no imputable a este perito tasador.