
ENTIDAD: PARTICULARES WEB
EXPEDIENTE: 980320251902847
SOLICITANTE: IGLESIAS ANTONIO, ANDRES
VALORACIÓN DE LOCAL COMERCIAL TERMINADO
C/ VICTORIA KENT, nº 63 PI 0º Pu 2
3206 ELCHE / ELX
ALICANTE
FECHA DE TASACIÓN: 09/05/2025



INDICE

INDICE	2
HOJA RESUMEN	3
SOLICITANTE Y FINALIDAD	4
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	4
COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN	4
LOCALIDAD Y ENTORNO	5
TERRENOS, EDIFICIOS Y ELEMENTOS	6
SUPERFICIES	10
REGIMÉN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN	10
ANÁLISIS DE MERCADO	10
CÁLCULOS DE VALORES TÉCNICOS	10
VALOR DE TASACIÓN	14
CONDICIONANTES	14
ADVERTENCIAS	14
OBSERVACIONES FINALES	14
JUICIO CRÍTICO	14
FECHAS, CADUCIDAD Y FIRMAS	14
COMPROBACIONES, CRITERIOS Y GLOSARIO	15
ANEXO. ESTUDIO DE MERCADO	16

HOJA RESUMEN

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble:	LOCAL COMERCIAL TERMINADO (WCT)
Situación:	C/ VICTORIA KENT, nº 63 PI 0º Pu 2
Municipio:	3206 ELCHE / ELX
Provincia:	ALICANTE
Situación actual:	Inmueble en EDIFICIO RESIDENCIAL TERMINADO
Uso:	Residencial
Clasificación urbanística:	URBANO CONSOLIDADO

DATOS DE LA PROPIEDAD

Propietario:	ANDRÉS IGLESIAS ANTONIO, posee el pleno Dominio
Estado de ocupación:	No ocupado

DATOS DE LA TASACIÓN

Entidad mandataria (encargante):	PARTICULARES WEB
Solicitante:	IGLESIAS ANTONIO, ANDRES
Finalidad:	La finalidad de la tasación es determinar el valor de mercado de un inmueble. El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para cualquier otro propósito distinto al expresado. La finalidad de la presente tasación no está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003. Por tanto, la tasación no se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la misma.
Criterio de valoración:	La valoración se realizará de acuerdo con los principios y metodología de la Orden Ministerial ECO 805/2003 de 27 de Marzo, modificada en la EHA/3011/2007 del 4 de Octubre y en la EHA/564/2008 del 28 de Febrero.
Cualificación profesional:	Gloval Valuation, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), así como regulada por RICS con el número de registro 043086, y está cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.
Fecha de instrucción (encargo):	06/05/2025
Fecha de visita e inspección:	07/05/2025
Fecha de valoración:	09/05/2025
Fecha emisión informe:	09/05/2025
Fecha de caducidad:	10/11/2025
Limitación al uso del informe:	Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.
Consideraciones:	La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.
Conflicto de interés:	La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para Gloval Valuation, S.A.U.
Independencia:	Gloval Valuation, S.A.U., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.
Cargas:	La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas y gravámenes que pudieran afectar al valor.
Aspectos medioambientales:	No ha sido facilitado por la propiedad ningún estudio o informe de auditoría medioambiental sobre algún posible tipo de contaminación del inmueble. Por lo tanto, el alcance de nuestro informe no contempla ningún coste por este concepto, que en caso de interés, requerirá el encargo de un informe específico sobre ello.
Confidencialidad:	El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de Gloval Valuation, S.A.U.

RESUMEN DE VALORES

De acuerdo con las hipótesis de cálculo establecidas para el desarrollo de la operación inmobiliaria y por la aplicación del método consignado en el capítulo de valoración, se obtienen los siguientes datos:

CUADRO VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA I

Ref	Agru	Tipo	Ubicación	Finca	Sup. Adopta (m2)	V. Comparación (€)		V. Actualización de la renta (€)			V. Max Legal (€)	Otros (€)	Venta rápida (€)
						Comp	Ajustado	Arrendam	Merc Alqu	Explotación			
1	LCT	BI:0 PI:0 Pu:2	68313		81,73	59.135,74	59.135,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
					Subtotal:	59.135,74	59.135,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALES					81,73	59.135,74	59.135,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

CUADRO VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA II

Ref	Agru	Tipo	Ubicación	Finca	Sup. Adopta (m2)	V. Suelo (€)	V.Reposicion (€)		V.Seguro (€)		V. Tasación (€)	Método
							Bruto	Neto	*Reconst	RD 716/2009		
1	LCT	BI:0 PI:0 Pu:2	68313		81,73	20.169,33	57.807,63	45.763,08	37.638,30	38.966,41	59.135,74	Comparación
					Subtotal:	20.169,33	57.807,63	45.763,08	37.638,30	38.966,41	59.135,74	
TOTALES					81,73	20.169,33	57.807,63	45.763,08	37.638,30	38.966,41	59.135,74	

LIMITACIONES AL VALOR

CONDICIONANTES:
No proceden.

ADVERTENCIAS:

DIF1A1 - Se advierte que registralmente el inmueble figura inscrito en la calle Ángel Castaño Martínez, nº 6 en Elche. Actualmente se accede por la calle Victoria Kent, nº 63, debido al renombramiento de la vía, siendo corroborada la correspondencia mediante su referencia catastral que figura inscrita. Se recomienda su actualización registral.

DUE5A2 -Se advierte que no se ha podido disponer de Estatutos de la Comunidad o Certificado del Administrador de la Comunidad de Propietarios, por lo que se desconocen los condicionantes o limitaciones de uso que puedan afectar al local tasado.-Se advierte que no se ha dispuesto de la Licencia Ambiental, de Apertura y/o Actividad del local valorado.

SOLICITANTE Y FINALIDAD

Encargante: PARTICULARES WEB
Solicitante: IGLESIAS ANTONIO, ANDRES
Sociedad: Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España.
Finalidad: La finalidad de la tasación es determinar el valor de mercado de un inmueble. el uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para cualquier otro propósito distinto al expresado.
Método de valoración: El valor de mercado por comparación, se basa en el principio de sustitución, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél, correspondiéndose con el precio al que podría venderse el inmueble mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieran disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta. Para su determinación debe existir un mercado representativo de inmuebles comparables, con suficientes datos sobre transacciones u ofertas que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado, y que permitan identificar parámetros adecuados para su homogeneización. Se asignará un valor al inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogenizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquel y que no hayan sido tenidas en cuenta.
Normativa: La valoración se realizará de acuerdo con los principios y metodología de la Orden Ministerial ECO 805/2003 de 27 de Marzo, modificada en la EHA/3011/2007 del 4 de Octubre y en la EHA/564/2008 del 28 de Febrero.

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Valoración de: LOCAL COMERCIAL TERMINADO (WCT)
Provincia: ALICANTE
Municipio: ELCHE/ELX
Dirección: C/ VICTORIA KENT, nº 63 Planta 0º Puerta 2
Latitud: 38.278759

Código Postal: 3206
Localidad: ELCHE / ELX
Longitud: -0.7095994

Registralmente el inmueble figura inscrito en la calle Ángel Castaño Martínez, nº 6 en Elche. Actualmente se accede por la calle Victoria Kent, nº 63, debido al renombramiento de la vía, siendo corroborada la correspondencia mediante su referencia catastral que figura inscrita.

IDENTIFICACIÓN REGISTRAL:

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REGISTRALES												DATOS CATASTRALES	
ELEM	TITULAR	REG. PROP.	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SEC	IDUFIR/CRU	CUOTA	REFERENCIA	CUOTA		
LCT	ANDRÉS IGLESIAS ANTONIO, posee el pleno Dominio	ELCHE Nº 1	1368	977	126	68313		03046000430598	1.58	0494004YH0309C0004ZD	1.58		

COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

Comprobaciones:

Identificación física mediante inspección ocular:	si
Estado de Ocupación y uso:	si
Régimen de protección:	si
Adecuación al planeamiento:	si
Cumplimiento Protección Arquitectónica:	si
Realizada Verificación Registral:	si

Documentación:

Doc. Catastral

Foto catastral
Pdf OVC

Doc. registral

Nota simple

Información Urb.

Normas
Planeamiento
Plano

LOCALIDAD Y ENTORNO

Localidad y Comunicaciones:

Elche es un municipio español perteneciente a la provincia de Alicante en la Comunidad Valenciana, capital de la comarca del Bajo Vinalopó. Su población total en el municipio alcanza los 234.205 habitantes según padrón del 2023; así, es la tercera ciudad más poblada de la Comunidad Valenciana, la segunda de la provincia de Alicante, la vigésima en población a nivel nacional y la cuarta mayor ciudad excluyendo capitales de provincia. El área metropolitana de Alicante-Elche, que agrupa a Elche con la conurbación de Alicante-San Vicente del Raspeig-San Juan de Alicante y con las localidades cercanas de Santa Pola y Crevillent, es la 8º más poblada de España, con unos 735.000 habitantes. Elche limita con los otros dos municipios que forman parte de la comarca del Bajo Vinalopó, Crevillente y Santa Pola. Al Norte, el término municipal limita con Aspe y Monforte del Medio Vinalopó, y con la ciudad de Alicante (en comarca del Alacantí) Al Sur se encuentra Dolores, San Fulgencio y Guardamar de la Vega Baja del Segura. La accesibilidad de la localidad es completa, con la autopista AP-7 que pasa a unos 4km de esta, y la actual red ferroviaria (tren de cercanías) dotan a la localidad de una importante conectividad tanto a escala regional como peninsular.

Entorno:

Entorno residencial consolidado de la población, destino habitual primera residencia, que se caracteriza por la construcción predominante de bloques de pisos en altura, con antigüedad media. Infraestructuras completas, con buen nivel de servicios; nivel socio-económico medio, sin contextos negativos.

Aparcamientos públicos:	Escasos	Qué Tal Se Aparca:	Regular	Entorno Comercial:	Medio
Entorno terciario(Oficinas):	Medio	Entorno Industrial:	No Industrial	Dotaciones/Equipamientos:	Abundantes
Tipo Núcleo:	Nucleo Autonomo	Laboral:	Multiple	Nivel desempleo:	Medio
Tipo:	Urbano Periferico	Carácter:	1ª Vivienda	Nivel renta:	Bajo
Calidad Edificios Entorno:	Bajo	Coste Transportes:	Medio	Consolidación entorno:	Alto
Antigüedad entorno:	Medio	Renovación entorno:	Medio	Pavimentación:	Bien
Iluminación:	Bien	Metro:	No tiene	Autobuses:	Regular
Ferrocarril:	Regular	Transporte Público:	Medios	Jardines:	Bien
Restaurantes:	Regular	Comercial:	Bien	Escolar:	Bien
Sanitario:	Regular	Deportivo:	Bien		
Expectativas:	Neutra. No prevé revaluación/devaluación del 10%			Evolución:Estable	
Tipo de localización:	Localidad importante de la cdad (Cap. Provincia)				

Inversiones pendientes

Agua (%)	0	Alumbrado (%)	0
Pavimentación (%)	0	Saneamiento (%)	0



14317889

SOLAR

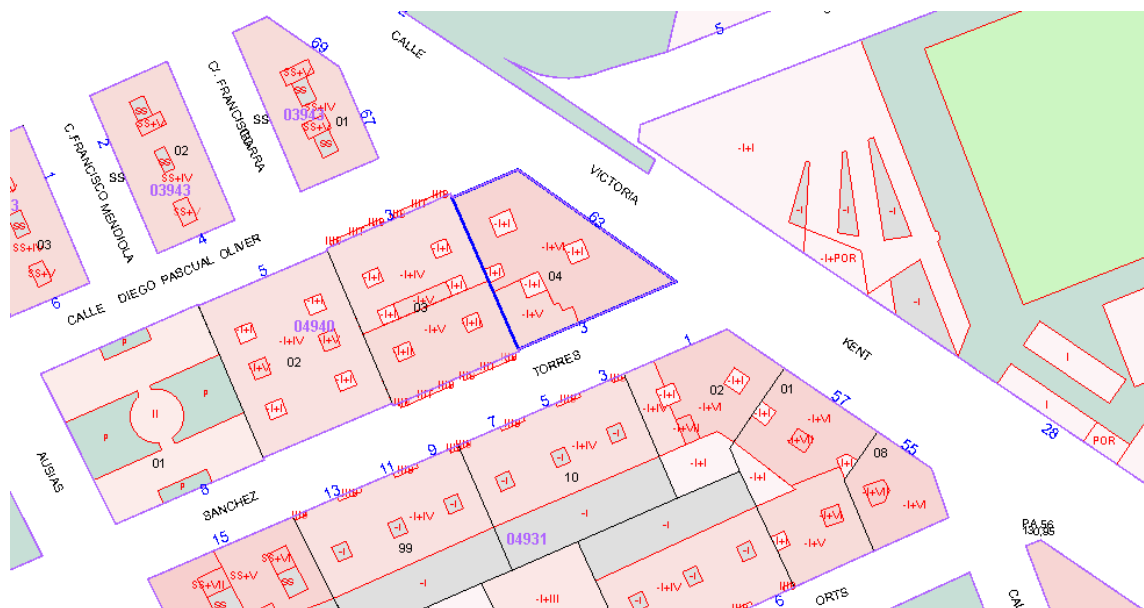
Superficie adoptada: 817 m²

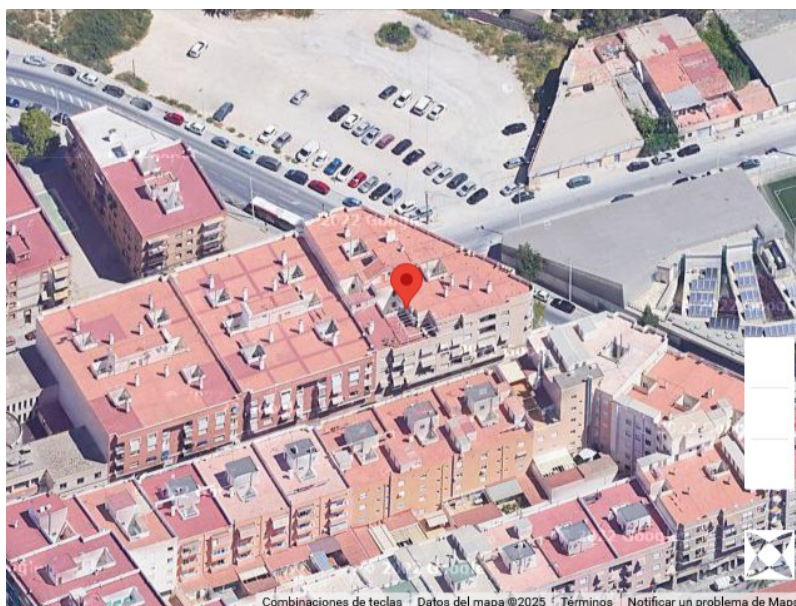
MORFOLOGÍA: El solar sobre el que se asienta el inmueble presenta forma irregular recayente a tres vías.

TOPOGRAFÍA: Aparentemente plana.

SUPERFICIES: Se trata de un elemento en división horizontal. La superficie de terreno indicada como adoptada se corresponde con la reflejada en la documentación catastral.

INFRAESTRUCTURAS: El solar forma parte del núcleo urbano de la localidad, contando con todos los servicios e infraestructuras (red de abastecimiento de agua, electricidad, telefonía, red de saneamiento y pavimentación). Se considera como infraestructura exterior la necesaria para dotar al terreno de los servicios urbanísticos para su consideración como solar. El solar dispone de accesos rodados con encintados de aceras, suministro de agua, red de saneamiento, suministro de energía eléctrica. Por tanto, cumple con la denominación de solar, según la Ley del Suelo. Los mencionados servicios se encuentran a pie de parcela.





Infraestructuras:

Electricidad: Si Seguridad: No

Contaminación aparente:

Terreno: No Construcción: No Acustica: No
Ambiental: No Otros: No

Situación urbanística individualizada:

Suelo: - SOLAR

Clasificación: URBANO CONSOLIDADO

Calificación: RESIDENCIAL

Nivel Suelo: I (Según ECO)

Producto Desarr.: Viviendas de protección oficial

Desarr. Planea.: Urbanización finalizada

Prox Nucleo Urb.: Suelo Urbano

V.P.O.: No

Sist Gestión: Licencia

Fase Gestión: Parcelas resultantes inscritas

Estado Urb. (%): 100.00

Paraliz Urb.: No

Fch Fin Gest Urb.:

Ambito valorado: 100 %

PLANEAMINETO VIGENTE: Plan General de Ordenación Urbana de Elche (mayo del 1998).

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA: Suelo urbano.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Clave 4

USO PREDOMINANTE: Uso residencial.

Edificación ordenada según alineación a vial.

Altura máxima: Seis (Pb + V)

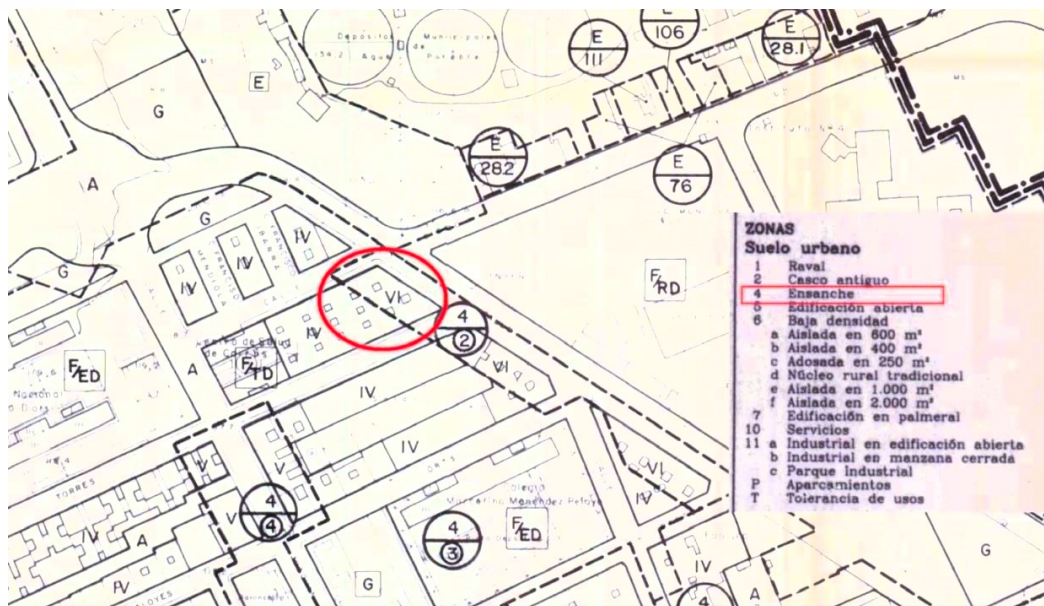
ADECUACION AL PLANEAMINETO VIGENTE: El inmueble aparentemente se adecua al planeamiento vigente.

AFECCIONES URBANÍSTICAS: No se han considerado afecciones urbanísticas.

PROTECCIÓN AL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO: En las gestiones realizadas no se ha detectado que el edificio donde se ubica el local comercial tasado cuente con algún tipo de protección arquitectónica.

Hipótesis de trabajo:

Para la determinación del valor de tasación, se seguirá el criterio definido por la normativa que regula el Mercado Hipotecario y en concreto, lo estipulado en la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo que entró en vigor para dicho mercado el 9 de Octubre de 2.003. El valor del terreno se estimará por el procedimiento de Análisis de Inversiones con valores actuales (método residual estático, según art. 40 de la O.M.ECO/805/2003). Según el artículo 34.3 de la ECO/805/2003, el método residual estático sólo se podrá aplicar a los solares e inmuebles en rehabilitación en los que se pueda comenzar la edificación en un plazo no superior a un año, así como en solares edificados. Requiriéndose: A/ Estimarlos costos de construcción, los gastos necesarios de la promoción a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de la O.M. ECO/805/2003, los gastos de comercialización y, en su caso, los gastos financieros para un promotor de tipo medio, para una promoción de características similares a la analizada. En el caso de inmuebles y 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. Este valor será el obtenido por alguno de los métodos establecidos en el Capítulo I del Título II artículos 15 a 33 de la O.M.ECO/805/2003.C/ Se fijará el margen de beneficio del promotor. D/ Se Aplicará la fórmula de cálculo: $F = V_m * (1 - b) - C$ c. Se determinará la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar según el principio de mayor y mejor uso al que hace referencia la actual normativa vigente. Pese a ello, como también expone la normativa en vigor, cuando sea conocido el destino decidido por la propiedad y no se oponga a la Normativa Urbanística establecida en el Planeamiento Urbano de la localidad se atenderá a lo mismo.



Local comercial en planta baja de edificio plurifamiliar para viviendas.

EDIFICIO

14317890

Tipo edificio:	Residencial	nº total elementos edificio:	1
Uso edificio:	Exclusivo	nº elementos en la valoración:	1
Tipo uso:	Edificio Residencial	Conservación edificio:	Media
Tipología:	Edificio Residencial	Cimentación:	Desconocido
Año construcción:	1991	Estructura:	Pórticos de hormigón
Grado antigüedad:	Segunda Mano 3er Grado (26 a 35 Años)	Forjado:	Unidireccional con bovedillas
Año máximo vida Útil:	2091	Cubierta:	Plana acabado cerámico
Estado actual:	De Origen	Fachada:	Enfoscado
Año rehabilitación:		Nº fachadas edificio:	3
Situación calle:	Principal	Fachada Protegida:	No
Ancho calle (m):	20	División Horizontal	Inscrita
Zonas comunes:	No		
Cumplimiento accesibilidad:	Si		
Nº portales:	1		
Portería:	No		
Plantas sobre rasante	5		
nº ascensores	1		
Plantas bajo rasante	0		
Edificio completo	No		
Ubicación relativa en el municipio			
Ubicación relativa en el barrio o zona	Nivel Medio		
Instalaciones piscina	No		
Instalaciones Tenis o pádel	No		
Otras instalaciones deportivas	No		
Superficie zona verde			
Ligado Explotación económica	No		
Puertas por planta			
Calidad edificio:	Media		
ITE:	No dispuesta		



Construcción autorizada por la normativa urbanística vigente:	Si
Uso autorizado por la normativa urbanística vigente:	Si

Estado Actual:

Edificación de 34 años de antigüedad, según ficha catastral. Con unas calidades medias. Presenta un buen estado de conservación y mantenimiento

Estado Actual:
exterior acordes a su antigüedad, salvo vicios ocultos.

ELEMENTO		14317891	
Identificación:			
Referencia:		Nombre:	LOCAL
Dirección:			
C/ VICTORIA KENT, nº 63, nº 63, Planta: 0, Puerta: 2, Bloque: 0			
Ampliación:	0		
Localidad:	ELCHE / ELX	Municipio:	ELCHE/ELX
Latitud:	38.278759	Longitud:	-0.7095994
Descripción: LOCAL COMERCIAL TERMINADO (LCT)			
Local comercial en planta baja en un edificio de viviendas plurimaliares.			
Tipo inmueble:		LOCAL COMERCIAL TERMINADO (LCT)	
Uso registral:	Comercial		
Uso tasado:	Comercial		
Tipología unidad tasada:	Local comercial		
Ubicación:		Localización Elemento:	Núcleo Urbano
Ubicación relativa en el municipio:	Nivel Medio	Ubicación relativa barrio o zona:	Nivel Medio
Ubicación relativa en el inmueble:	Nivel Medio	Altura piso sobre rasante:	1
Plantas sobre rasante:	1	Plantas bajo rasante:	0
Posición en Edificio:	Exterior	Ocupación en planta m2:	81.73
Orientación:	No influye en el valor		
Norte:	Si	Sur:	No
Este:	Si	Oeste:	Si
Accesibilidad:	Bien	Altura Libre:	3.00
Ascensor:	Si	Nº Ascensores:	1
Montacargas:			
Características Morfológicas:			
Inmueble Polivalente:	No	Uso Polivalente:	No
Factor de Forma:	Bien	Distribución interior:	Bien
Divisibilidad del elemento:	Media		
Antigüedad y Conservación:		Conservación Elemento:	Media
Año construcción:	1991	Antigüedad Elemento:	17
Año última reforma:		Última Rehabilitación:	34
Intensidad de la reforma:	No	Estado actual:	De origen
Necesita Reforma:	No	Es habitable Elemento:	No
Vida Útil total:	50	Vida Residual:	33
Tipo Mantenimiento/Reparación:		Inversión mínima Mant/Rep:	
Ocupación:		Arrendado:	No
Ocupación antes:	Si	Estado ocupación visita:	Vacía
Protección:		Acogido a protección:	No
Tipo de Protección:		Nº Exp. protección:	
Autorizaciones:			
Construcción autorizada:	Si	Uso autorizado:	Si
Licencia de funcionamiento:	Aportada		
Otros Aspectos:			
Gastos de Comunidad(€/año):	0	Inmueble con caract. singulares:	No
Programa y características funcionales:			
Suelo técnico/Falso techo:	Si	Salida de Humos:	No
Cocina equipada:	No	Acceso mercancías:	Si
Metros fachada principal:	7.50	Metros fachada secundaria:	0.00
Metros de fondo:	10.85	Metros de ancho:	7.50
Nº Plantas del Local:		Coefficiente tabla fondo:	0.97
Calidades constructivas:	Media	Calidad Global:	Media
Acabados:			
Carpinterías y cerramientos:		Puerta de Seguridad:	No
Carpintería interior:	Aluminio sencillo	Carpintería exterior:	Aluminio sencillo
Puerta de acceso:	Estándar	Rejas:	No
Persianas:	No se informa	Contraventanas:	No dispone
Instalaciones y servicios:			
Agua caliente sanitaria:	Eléctrico	A.C.S comunitaria:	No
Calefacción:	Eléctrico	Calefacción comunitaria:	No
Aire Acondicionado:	Individual	Conserje/portero/seguridad privada:	No
Circuito de seguridad:	No	Sistema de alarma:	No

Instalaciones deportivas:

Instalaciones Piscina: No
Instalación Tenis o Pádel: No
Instalación Baloncesto: No

Aspectos medioambientales: Buenos

Contaminación aparente Acustica: No
Contaminación aparente Constr.: No

Difícil Comercialización: No

Instalación Golf: No
Instalación Gimnasio: No
Instalación Squash: No
Otras instalaciones deportivas: No
Contaminación aparente Terreno: No
Contaminación aparente Ambiental: No
Contaminación aparente Otros: No

Visita al interior de inmueble: Si

Local comercial con dos estancias acristaladas y un aseo.

SUPERFICIES

DESGLOSE SUPERFICIES

Ref	Tipo	Ubicación	Finca	Registral (m2)			Catastral (m2)		Calificada (m2)	Comprobada (m2)					Adoptada (m2)
				Útil/SinDe	Const.	Const. cc	Útil/Cons	Const.		Parcela	Útil	Constr.	Terraza	Const. cc	
	LCT	Bl:0 Pl:0 Pu:2	68313	0,00	81,73	0,00	87,00	0,00	0,00	0,00	71,07	81,73	0,00	81,73	81,73
TOTALES:				Escriturado: 81.73					0,00		71,07		0,00	81,73	81,73

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Renta:

Ref	Agru	Tipo	Ubicación	Finca	Ocupado antes	Estado ocupación visita	Sup. Arrendada (m2)	Fecha Inicio contrato	Fecha Fin contrato	Renta M Actual (€/m2)	Renta Óptima (€/m2)
	1	LCT	Bl:0 Pl:0 Pu:2	68313	Si	Vacía					

Protección:

No consta afección a régimen de protección.

ANÁLISIS DE MERCADO

Tal y como se puede apreciar del estudio de mercado realizado (Anexo Estudio de Mercado), existe cierta homogeneidad entre los datos obtenidos atendiendo fundamentalmente a su ubicación, acabados constructivos, conservación, superficies y antigüedad. Para homogeneizar se establecerán coeficientes entre 0.90 y 1.10 en función de si el comparable analizado presenta mejores o peores condiciones que el inmueble valorado, en función de los coeficientes establecidos para cada uso.

Se ha realizado un análisis del mercado relativo al segmento de inmuebles comparables con el bien analizado por localización, tipología y uso, destinado a obtener ofertas firmes o precios de compraventa que, debidamente homogeneizados, permitan identificar el valor unitario medio de mercado a considerar en la conclusión del informe. La oferta en la zona es media, siendo superior a la demanda actual.

HOMOGENEIZACIÓN LOCAL

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Ce	Cu	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
15.78	I	115	55	1.076	1.029	1.017	1.02	1	67.000,00	582,61	1.148	669.19
15.88	I	130	49	1.064	1.037	1.017	1.02	1	101.000,00	776,92	1.144	888.97
16.37	I	100	60	1.086	1.018	1	1.02	1	66.500,00	665,00	1.128	749.89
15.7	I	120	55	1.076	1.032	1.017	1.02	1	66.500,00	554,17	1.151	637.73
17.27	I	92	52	1.07	1.011	1	1.02	1	56.525,00	614,40	1.103	677.4
19	P	75	38	1.042	0.991	1.017	1.02	1	55.000,00	733,33	1.07	784.65
Valor obtenido (€/m2)									735,57			
										Gastos Comercialización (%)		3,00

Tras ponderar las muestras con los coeficientes de homogeneización 'C' referidos a Superficie (Cs), Antigüedad (Ca) y Calidades de entorno (Ce), ubicación (Cu), y calidad constructiva (Cc), se obtiene un coeficiente global (C). Teniendo en cuenta dicho coeficiente y el Peso considerado según el grado de similitud de cada comparable respecto al inmueble objeto de estudio, se ha obtenido el valor de mercado medio.

CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

Criterio de valoración

El informe se realiza sobre la hipótesis de Valor de Mercado, definido según la EVS, como la cuantía estimada por la cual podría intercambiarse el bien en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.

Valor de Reemplazamiento Bruto:

El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB) de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales. Para calcular el valor de reemplazamiento bruto se sumará al valor del terreno, la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor. Salvo que el inmueble esté ligado a una explotación económica, no se incluirán los costes de los acabados e instalaciones no polivalentes. Además se tendrán en cuenta los gastos correspondientes a impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva, los honorarios técnicos por proyectos y dirección de obras, los costes de licencias y tasas de construcción, las primas de seguros obligatorios de la edificación incluidos los honorarios de la inspección y los gastos de administración del promotor. No se considerarán como gastos el beneficio del promotor, los gastos financieros y los de comercialización. Se ponderará el valor particular de los elementos de la edificación que le confieran, en su caso, el carácter histórico artístico. En la determinación del valor se atenderá a la situación de la obra ejecutada en la fecha de la valoración, sin incluir acopios ni mobiliario. Para la hipótesis de edificio terminado, los precios de las unidades de obra existentes en el momento de la tasación podrán corregirse, en su caso, con la evolución del mercado, la modificación del valor del suelo no podrá realizarse hasta que la obra esté terminada.

De este modo se obtiene que:

SOLAR

Valor residual estático

El valor residual de un suelo o de un inmueble a rehabilitar, corresponde con el valor equitativo de utilidad que en un proceso inmobiliario en el que el resultado final rentable es la construcción que sobre él se realiza (en función de su aprovechamiento y del rendimiento de dicho aprovechamiento), un comprador abonaría en condiciones de usarlo con el mejor provecho posible disponiendo de los medios necesarios, deduciendo de los ingresos en su rendimiento óptimo, el coste de las construcciones necesarias para conseguirlo, así como los gastos que ocasionan estas y el beneficio propio de la promoción. El procedimiento de análisis de inversiones con valores actuales (procedimiento de cálculo estático) se podrá aplicar a la valoración de 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. Se estimarán los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor, los correspondientes a impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva, los honorarios técnicos por proyectos y dirección de obras, los costes de licencias y tasas de construcción, las primas de seguros obligatorios de la edificación incluidos los honorarios de la inspección y los gastos de administración del promotor, 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. El valor del terreno o inmueble a rehabilitar se obtendrá a partir del producto del valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado por la diferencia entre la unidad y el margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno. Del producto así obtenido se detraerán los gastos considerados.

Uso	Sup. (m2) edificable	Ejec. mat €/m2	B.I. (%)	€/m2	Contrata €/m2	G.N. (%)	€/m2	Venta €/m2	G.C. (%)	€/m2	B.P. (%)	€/m2	Repercusión €/m2
Locales comerciales	81,73	250,00	19,00	47,50	297,50	18,00	45,00	745,92	3,00	22,38	18,00	134,27	246,78
Total	81,73												
VALOR RESIDUAL DEL SUELO												20.169,33 €	

B.I. = Beneficio Industrial, G.N. = Gastos Necesario, G.C. = Gastos Comercialización, B.P. = Beneficio Promotor

VALOR TOTAL DE SUELO:

20.169,33 €

Valor de Reemplazamiento Neto:

Para calcular el Valor de Reemplazamiento Neto se restará del valor de reemplazamiento bruto la depreciación física y funcional del edificio terminado. La depreciación física de la edificación considerará el uso desarrollado, la antigüedad del inmueble y su destino. Respecto a la depreciación funcional, se tendrán en cuenta los costes y gastos necesarios para adaptar el inmueble a los usos que se destina o para corregir errores de diseño u obsolescencia.

OBSERVACIÓN VALORA UNITARIO ADOPTADO POR C.T.F.:

Se ha realizado estudio de mercado de locales comerciales, obteniendo un valor unitario homogeneizado medio (656,37 /m²) y un coeficiente tabla-fondo medio (0,88) de la muestra, de cuyos valores se ha obtenido el valor de primera crujía de mercado (745,92 /m²). Tras aplicar el coeficiente tabla fondo del local valorado (0,97) sobre el valor de primera crujía, se ha obtenido el valor unitario de cálculo del inmueble (723,55 /m²).

LOCAL COMERCIAL TERMINADO - LOCAL			% obra realizada:	100%
UNITARIOS		%	FINAL (€/m2)	
Repercusión (€/m2)			246,78	
Ejecución material			336,13	
Beneficio industrial + gastos generales		19,00		
Contrata			400,00	
Honorarios		4,50	15,13	
Licencia		4,50	15,13	
Gastos		5,00	16,81	
Dirección		4,00	13,45	
Coste de construcción Bruto			460,52	
Reemplazamiento Bruto			707,30	
Por no ser a estrenar		-2,00	-9,21	
Por antigüedad y conservación		-30,00	-138,16	
Por distribución		0,00	0,00	
Por adaptación		0,00	0,00	
Reemplazamiento Neto (€/m2)			559,93	
TOTALES				
Superficie (m2)			81,73	
Valor Suelo (Euros)			20.169,33	
Valor construcción (Euros)			32.692,00	
Valor Reposición Bruto (Euros)			57.807,63	
Valor Reposición Neto (Euros)			45.763,08	

VALOR TOTAL DE REPOSICIÓN NETO:

45.763,08 €

CUADRO VALOR REEMPLAZAMIENTO (TOTALES)											
Ref	Agru	Tipo	Ubicación	Finca	Sup. Adopt (m2)	V. Suelo (€)		Coste Construcción (€)	Gastos Necesarios (€)	V. Reposición (€)	
						Actual	Ajustado			Bruto	Neto
	1	LCT	Bl:0 Pl:0 Pu:2	68313	81,73	20.169,33	20.169,33	32.692,00	4.946,30	57.807,63	45.763,08
TOTALES					81,73	20.169,33	20.169,33	32.692,00	4.946,30	57.807,63	45.763,08

Valor de mercado en venta por comparación:

El valor de mercado por comparación, se basa en el principio de sustitución, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél, correspondiéndose con el precio al que podría venderse el inmueble mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieran disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta. Para su determinación debe existir un mercado representativo de inmuebles comparables, con suficientes datos sobre transacciones u ofertas que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado, y que permitan identificar parámetros adecuados para su homogeneización. Se asignará un valor al inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquel y que no hayan sido tenidas en cuenta.

CUADRO VALORACIÓN POR COMPARACIÓN													
Ref	Agru	Tipo	Ubicación		Finca	Sup. Adopt (m2)	V. Unitario (€)			V. Comparación (€)			V. Vuelo (€)
							Actual	Final	Ajustado	Actual	Final	Ajustado	
	1	LCT	Bl:0 Pl:0 Pu:2		68313	81,73	723,55	723,55	723,55	59.135,74	59.135,74	59.135,74	38.966,41
TOTALES										59.135,74	59.135,74	59.135,74	38.966,41

Resumen de valores:

CUADRO VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA I													
Ref	Agru	Tipo	Ubicación	Finca	Sup. Adopta (m2)	V. Comparación (€)		V. Actualización de la renta (€)			V. Max Legal (€)	Otros (€)	Venta rápida (€)
						Comp	Ajustado	Arrendam	Merc Alqu	Explotación			
	1	LCT	Bl:0 Pl:0 Pu:2	68313	81,73	59.135,74	59.135,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
					Subtotal:	59.135,74	59.135,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALES					81,73	59.135,74	59.135,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

CUADRO VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA II												
Ref	Agru	Tipo	Ubicación	Finca	Sup. Adopta (m2)	V. Suelo (€)	V.Reposicion (€)		V.Seguro (€)		V. Tasación (€)	Método
							Bruto	Neto	*Reconst	RD 716/2009		
	1	LCT	Bl:0 Pl:0 Pu:2	68313	81,73	20.169,33	57.807,63	45.763,08	37.638,30	38.966,41	59.135,74	Comparación
Subtotal:						20.169,33	57.807,63	45.763,08	37.638,30	38.966,41	59.135,74	
TOTALES					81,73	20.169,33	57.807,63	45.763,08	37.638,30	38.966,41	59.135,74	

CUADRO AGRUPACIONES									
ID Agrupa	Ref Elemento Principal	Nº Elementos	Detalle Elemento Principal	Finca Registral	Valor Suelo Final (€)	VRB Final (€)	Valor Seguro Reconstrucción	Valor Tasación Actual (€)	Valor Tasación Final (€)
1		1	LOCAL	68313	20.169,33	57.807,63	37.638,30	59.135,74	59.135,74

VALOR DE TASACIÓN

El valor de tasación obtenido por valor de mercado por comparación para los inmuebles valorados asciende a CINCUENTA Y NUEVE MIL CIENTO TREINTA Y CINCO EUROS CON SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS.

VALOR TOTAL DE TASACIÓN (ADOPTADO):

59.135,74 €

ADVERTENCIAS

DIF1A1 - Se advierte que registralmente el inmueble figura inscrito en la calle Ángel Castaño Martínez, nº 6 en Elche. Actualmente se accede por la calle Victoria Kent, nº 63, debido al renombramiento de la vía, siendo corroborada la correspondencia mediante su referencia catastral que figura inscrita. Se recomienda su actualización registral.

DUE5A2 -Se advierte que no se ha podido disponer de Estatutos de la Comunidad o Certificado del Administrador de la Comunidad de Propietarios, por lo que se desconocen los condicionantes o limitaciones de uso que puedan afectar al local tasado.-Se advierte que no se ha dispuesto de la Licencia Ambiental, de Apertura y/o Actividad del local valorado.

OBSERVACIONES FINALES

Local comercial situado en el número 63 de la calle Victoria Kent del municipio de Elche. Abre fachada a la calle de situación de la misma. Cuenta local en planta baja con aseo y dos estancias. Se realiza visita interior del inmueble y se comprueba que el estado de conservación es medio.

JUICIO CRÍTICO

Local comercial 2 del número 63 de la calle Victoria Kent del municipio de Elche. Se ubica en la periferia norte, Carrús, en un entorno donde existen edificios plurifamiliares. Aunque se sitúa en una zona periférica se encuentra a menos de quinientos metros del casco antiguo.

CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO: La situación de la oferta y la demanda relativa al tipo de inmueble valorado se encuentra equilibrada.

OFERTA: Existe suficiente oferta de locales tipo que nos ocupa en el municipio.

DEMANDA: De tipo medio y locales con similitudes al mismo.

INTERVALOS DE PRECIOS: En el presente informe, para la obtención del Valor de Tasación por Comparación, se han considerado testigos comparables que, debido a la proximidad de la fecha de su publicación y contactos de negociación realizados, representan razonablemente la situación actual del mercado zonal.

PUNTOS FUERTES: El inmueble se encuentra en zona de expansión junto a centro comercial.

PUNTOS DEBILES: El inmueble se encuentra alejado del centro urbano de la ciudad.

FECHAS, CADUCIDAD Y FIRMAS

Elaborada por:  GOMIS BORDONADO, MARIA ROSA ARQUITECTO TÉCNICO	Supervisada por:  CHILET CHILET, MARIA EMILIA ARQUITECTO TÉCNICO	Visitada el: 07/05/2025 	Emitida el: 09/05/2025  POR LA SOCIEDAD:  FIRMA: MANUEL ALZÓRRIZ MOLINA
---	---	---	---

El presente informe carece de validez sin el sello de la sociedad y no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados, de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales y de los posibles vicios o defectos ocultos de la edificación.

La validez del informe expira el día: 10/11/2025

CRITERIOS Y GLOSARIO

Criterios de valoración

1.- Valor de mercado (VM): 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 interés particular en la operación.

2.- Coste de reemplazamiento-reposición (CR):

2.1.- Bruto o a nuevo (CRB): Es la suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, un inmueble por otro nuevo de sus mismas características.

2.2.- Neto o actual (CRN): Es el resultado de deducir del CRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

3.- Valor máximo legal (VML): Es el precio máximo de venta de una vivienda sujeta a protección pública establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

Glosario

Antigüedad: Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o la de la última rehabilitación integral del mismo, y la fecha de valoración.

Comparables. Son inmuebles que se consideran similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin.

Depreciación física. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes.

Depreciación funcional. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina. Comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, etc.

Edificio. Es cualquier tipo de construcción, sólida, durable y apta para albergar uno o varios espacios destinados al desarrollo de cualquier actividad.

Edificio destinado a uso determinado (residencial, de oficinas, etcétera). Es todo edificio en el que la superficie sobre rasante destinada a un uso determinado es igual o superior a dos tercios de la superficie total sobre rasante del mismo.

Elementos comunes de un edificio. Son todos aquellos espacios que, no siendo de uso privativo, deban ser tenidos en cuenta a efectos de cómputo de superficie.

Elemento de un edificio. Es toda unidad física, funcional o registral, que forme parte de un edificio compuesto por más unidades destinadas al mismo u otros usos y que sea susceptible de venta individualizada.

Entorno. Es el espacio de adecuada amplitud y con características homogéneas tanto físicas como estructurales en el cual se ubica el inmueble objeto de valoración.

Homogeneización de precios de inmuebles comparables. Es un procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada para aquél.

Localidad. Es el núcleo urbano en el que se encuentra el inmueble objeto de valoración.

Mercado local. El inmobiliario del entorno urbano o rural homogéneo (barrio, pedanía, localidad, comarca) donde se encuentre el inmueble (edificio, elemento de edificio, finca rústica o terreno), o, cuando su uso o características no permitan disponer de comparables en dicha área, el mercado inmobiliario sectorial (oficinas, centros comerciales, hoteles, explotación agraria del cultivo dominantes correspondiente) siempre que resulte representativo para su comparación dentro del territorio nacional.

Superficie construida: Es la superficie útil definida en el número precedente, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 por 100 ó al 50 por 100, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio, y, en el caso de elementos de un edificio, la parte proporcional que les corresponda según su cuota en la superficie de elementos comunes del edificio.

Superficie construida con partes comunes. Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio.

Superficie útil: Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo (tales como terrazas, balcones y tendedores), y excluyendo la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos.

Valor de mercado o venal de un inmueble (VM). Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB) de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

El valor de reemplazamiento neto o actual (VRN) es el resultado de deducir del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

Vida útil: Es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral del edificio en que se integra, y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación.

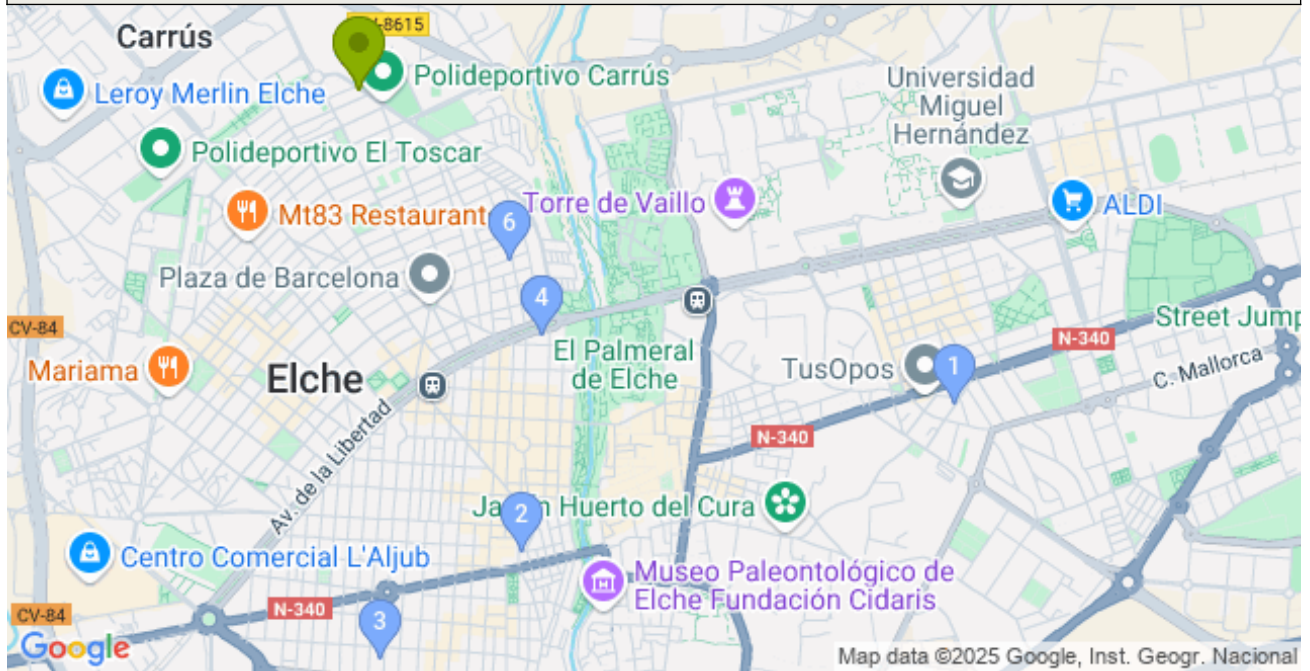
ANEXO. ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO

Dirección: C/ VICTORIA KENT 63, ELCHE / ELX, ALICANTE

Fecha: 9/5/2025

MAPA DE MUESTRAS



ORDENACIÓN DE LAS MUESTRAS

1 LOCAL COMERCIAL TERMINADO (LOCAL)

VENTA

Nº	Dirección	Planta	Long Fach	Nº Baños	Ascensor	Antigüeda	Total	Superfici	Unitario
1	C/ GUILLEM SANTACILIA 11	00	6	1	N	55	67.000	115	583
Oferta vigente el 5-5-25									
2	C/ VERONICA 30	0	6	2	N	49	101.000	130	777
situado en una zona de gran visibilidad en Elche. Con una superficie total de 130 m², de los cuales 120 m² son utilizables, ofrece una distribución funcional que incluye 2 aseos, una cocina equipada y suelos de granito.									
3	C/ CAPITAN ANTONIO MENA 118	00	4	1	N	60	66.500	100	665
Local en una calle muy comercial con doble vía.									
4	C/ AVENIDA DE LA LIBERTAD 7	00	6	1	N	55	66.500	120	554
En plena Avenida Libertad, donde el bullicio de la ciudad se entremezcla con el ir y venir de los transeúntes, se alza un local de 110 metros cuadrados con un encanto único. Su fachada, dominante y llamativa, capta la atención de quienes pasan por la avenida, mientras que la cercanía de la parada de autobús garantiza un flujo constante de gente. Al adentrarse, se descubre un espacio diáfano, amplio y luminoso, con techos altos que otorgan una sensación de amplitud y libertad. El suelo de gres									
5	C/ BENITO PEREZ GALDOS 62	00	6	1	N	52	56.525	92	614
En plena Avenida Libertad, donde el bullicio de la ciudad se entremezcla con el ir y venir de los transeúntes, se alza un local de 110 metros cuadrados con un encanto único. Su fachada, dominante y llamativa, capta la atención de quienes pasan por la avenida, mientras que la cercanía de la parada de autobús garantiza un flujo constante de gente. Al adentrarse, se descubre un espacio diáfano, amplio y luminoso, con techos altos que otorgan una sensación de amplitud y libertad. El suelo de gres									
6	C/ RAFAEL SANCHEZ CEBAS 15	0	20	2	N	38	55.000	75	733
Local esquina, zona camino de los magros, cerca de la Avenida de la libertad, Universidad y puente del ferrocarril, enfrente del colegio concertado, Lope de Vega. los 74 Metros son casi diáfanos, aire acondicionado por conductos, sin cargas de comunidad de vecinos, 5 persianas. precio negociable.									

OBSERVACIONES
Se ha realizado un análisis del mercado relativo al segmento de inmuebles comparables con el bien analizado por localización, tipología y uso, destinado a obtener ofertas firmes o precios de compraventa que, debidamente homogeneizados, permitan identificar el valor unitario medio de mercado a considerar en la conclusión del informe. La oferta en la zona es media, siendo superior a la demanda actual.

ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES COMERCIALES		Nº 1 - 15362656 VENTA																																	
Ubicación: C/ GUILLEM SANTACILIA 11, Planta:00, C.P. 3203, ELCHE / ELX, ALICANTE		Fecha: 05/05/2025																																	
SUPERFICIE CONSTRUIDA <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 30%;">Total:</td><td>115 m²</td></tr> <tr><td>Nº Plantas:</td><td>1</td></tr> <tr><td>Planta sótano:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Planta baja:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Otras:</td><td>-</td></tr> </table> OTROS DATOS <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 30%;">Longitud fachada:</td><td>6 m</td></tr> <tr><td>Superficie parcela:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Antigüedad edificio:</td><td>55 años</td></tr> <tr><td>Estado conservación:</td><td>De origen con conservación media</td></tr> <tr><td>Uso actual:</td><td>Comercial</td></tr> <tr><td>Ubicación:</td><td>NEUTRA</td></tr> </table> COMERCIALIZACIÓN <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 30%;">En venta por:</td><td>INMOBILIARIA</td></tr> <tr><td>Precio unitario:</td><td>582,61 Euros/m²</td></tr> <tr><td>Precio total:</td><td>67.000,00 Euros</td></tr> <tr><td>Admite negociación:</td><td>SI</td></tr> <tr><td>Comercialización:</td><td>4 %</td></tr> <tr><td>Negociación:</td><td>4 %</td></tr> </table>	Total:	115 m ²	Nº Plantas:	1	Planta sótano:	-	Planta baja:	-	Otras:	-	Longitud fachada:	6 m	Superficie parcela:	-	Antigüedad edificio:	55 años	Estado conservación:	De origen con conservación media	Uso actual:	Comercial	Ubicación:	NEUTRA	En venta por:	INMOBILIARIA	Precio unitario:	582,61 Euros/m ²	Precio total:	67.000,00 Euros	Admite negociación:	SI	Comercialización:	4 %	Negociación:	4 %	PLANO SITUACIÓN OBSERVACIONES Oferta vigente el 5-5-25
Total:	115 m ²																																		
Nº Plantas:	1																																		
Planta sótano:	-																																		
Planta baja:	-																																		
Otras:	-																																		
Longitud fachada:	6 m																																		
Superficie parcela:	-																																		
Antigüedad edificio:	55 años																																		
Estado conservación:	De origen con conservación media																																		
Uso actual:	Comercial																																		
Ubicación:	NEUTRA																																		
En venta por:	INMOBILIARIA																																		
Precio unitario:	582,61 Euros/m ²																																		
Precio total:	67.000,00 Euros																																		
Admite negociación:	SI																																		
Comercialización:	4 %																																		
Negociación:	4 %																																		
IMÁGENES																																			

ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES COMERCIALES		Nº 2 - 15363253 VENTA																						
Ubicación: C/ VERONICA 30, Planta:0, C.P. 3203, ELCHE / ELX, ALICANTE		Fecha: 05/05/2025																						
SUPERFICIE CONSTRUIDA <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 30%;">Total:</td><td>130 m²</td></tr> <tr><td>Nº Plantas:</td><td>1</td></tr> <tr><td>Planta sótano:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Planta baja:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Otras:</td><td>-</td></tr> </table> OTROS DATOS <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 30%;">Longitud fachada:</td><td>6 m</td></tr> <tr><td>Superficie parcela:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Antigüedad edificio:</td><td>49 años</td></tr> <tr><td>Estado conservación:</td><td>De origen con conservación media</td></tr> <tr><td>Uso actual:</td><td>Comercial</td></tr> <tr><td>Ubicación:</td><td>NEUTRA</td></tr> </table>		Total:	130 m²	Nº Plantas:	1	Planta sótano:	-	Planta baja:	-	Otras:	-	Longitud fachada:	6 m	Superficie parcela:	-	Antigüedad edificio:	49 años	Estado conservación:	De origen con conservación media	Uso actual:	Comercial	Ubicación:	NEUTRA	PLANO SITUACIÓN
Total:	130 m²																							
Nº Plantas:	1																							
Planta sótano:	-																							
Planta baja:	-																							
Otras:	-																							
Longitud fachada:	6 m																							
Superficie parcela:	-																							
Antigüedad edificio:	49 años																							
Estado conservación:	De origen con conservación media																							
Uso actual:	Comercial																							
Ubicación:	NEUTRA																							
COMERCIALIZACIÓN <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 30%;">En venta por:</td><td>INMOBILIARIA</td></tr> <tr><td>Precio unitario:</td><td>776,92 Euros/m²</td></tr> <tr><td>Precio total:</td><td>101.000,00 Euros</td></tr> <tr><td>Admite negociación:</td><td>SI</td></tr> <tr><td>Comercialización:</td><td>2 %</td></tr> <tr><td>Negociación:</td><td>2 %</td></tr> </table>		En venta por:	INMOBILIARIA	Precio unitario:	776,92 Euros/m²	Precio total:	101.000,00 Euros	Admite negociación:	SI	Comercialización:	2 %	Negociación:	2 %	OBSERVACIONES situado en una zona de gran visibilidad en Elche. Con una superficie total de 130 m², de los cuales 120 m² son utilizables, ofrece una distribución funcional que incluye 2 aseos, una cocina equipada y suelos de granito.										
En venta por:	INMOBILIARIA																							
Precio unitario:	776,92 Euros/m²																							
Precio total:	101.000,00 Euros																							
Admite negociación:	SI																							
Comercialización:	2 %																							
Negociación:	2 %																							
IMÁGENES																								

ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES COMERCIALES

Nº 3 - 15364460 VENTA

Ubicación: C/ CAPITAN ANTONIO MENA 118, Planta:00, C.P. 3201, ELCHE, ALICANTE

Fecha: 05/05/2025

SUPERFICIE CONSTRUIDA

Total: 100 m²
Nº Plantas: 1
Planta sótano: -
Planta baja: -
Otras: -

OTROS DATOS

Longitud fachada: 4 m
Superficie parcela: -
Antigüedad edificio: 60 años
Estado conservación: De origen con conservación media
Uso actual: Comercial
Ubicación: NEUTRA

PLANO SITUACIÓN

COMERCIALIZACIÓN

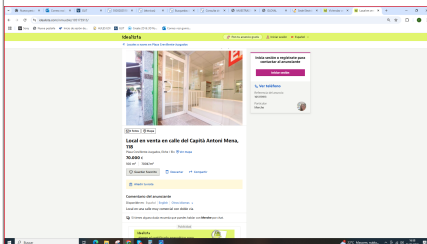
En venta por: INMOBILIARIA
Precio unitario: 665,00 Euros/m²
Precio total: 66.500,00 Euros
Admite negociación: SI
Comercialización: 2 %
Negociación: 2 %

OBSERVACIONES

Local en una calle muy comercial con doble vía.

IMÁGENES

PLANO - Nº 1



ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES COMERCIALES

Nº 4 - 15364786 VENTA

Ubicación: C/ AVENIDA DE LA LIBERTAD 7, Planta:00, C.P. 3206, ELCHE / ELX, ALICANTE

Fecha: 05/05/2025

SUPERFICIE CONSTRUIDA

Total: 120 m²
Nº Plantas: 1
Planta sótano: -
Planta baja: -
Otras: -

¡ OTROS DATOS

Longitud fachada: 6 m
Superficie parcela: -
Antigüedad edificio: 55 años
Estado conservación: De origen con conservación media
Uso actual: Comercial
Ubicación: NEUTRA

PLANO SITUACIÓN

COMERCIALIZACIÓN

En venta por: INMOBILIARIA
Precio unitario: 554,17 Euros/m²
Precio total: 66.500,00 Euros
Admite negociación: SI
Comercialización: 2 %
Negociación: 2 %

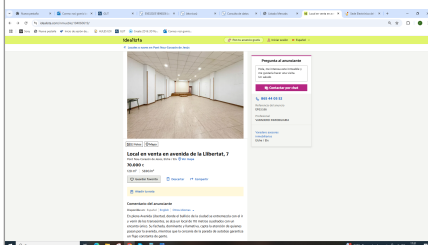
OBSERVACIONES

En plena Avenida Libertad, donde el bullicio de la ciudad se entremezcla con el ir y venir de los transeúntes, se alza un local de 110 metros cuadrados con un encanto único. Su fachada, dominante y llamativa, capta la atención de quienes pasan por la avenida, mientras que la cercanía de la parada de autobús garantiza un flujo constante de gente.

Al adentrarse, se descubre un espacio diáfano, amplio y luminoso, con techos altos que otorgan una sensación de amplitud y libertad. El suelo de gres

IMÁGENES

PLANO - Nº 1



ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES COMERCIALES

Nº 5 - 15366093 VENTA

Ubicación: C/ BENITO PEREZ GALDOS 62, Planta:00, C.P. 3201, ELCHE, ALICANTE

Fecha: 05/05/2025

SUPERFICIE CONSTRUIDA

Total: 92 m²
Nº Plantas: 1
Planta sótano: -
Planta baja: -
Otras: -

OTROS DATOS

Longitud fachada: 6 m
Superficie parcela: -
Antigüedad edificio: 52 años
Estado conservación: De origen con conservación media
Uso actual: Comercial
Ubicación: NEUTRA

PLANO SITUACIÓN

COMERCIALIZACIÓN

En venta por: INMOBILIARIA
Precio unitario: 614,40 Euros/m²
Precio total: 56.525,00 Euros
Admite negociación: SI
Comercialización: 2 %
Negociación: 2 %

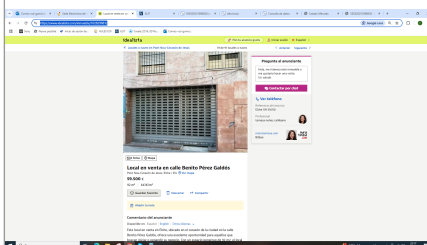
OBSERVACIONES

En plena Avenida Libertad, donde el bullicio de la ciudad se entremezcla con el ir y venir de los transeúntes, se alza un local de 110 metros cuadrados con un encanto único. Su fachada, dominante y llamativa, capta la atención de quienes pasan por la avenida, mientras que la cercanía de la parada de autobús garantiza un flujo constante de gente.

Al adentrarse, se descubre un espacio diáfano, amplio y luminoso, con techos altos que otorgan una sensación de amplitud y libertad. El suelo de gres

IMÁGENES

PLANO - Nº 1



ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES COMERCIALES		Nº 6 - 15378511 VENTA																																	
Ubicación: C/ RAFAEL SANCHEZ CEBA 15, Planta:0, C.P. 3206, ELCHE / ELX, ALICANTE		Fecha: 09/05/2025																																	
SUPERFICIE CONSTRUIDA <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 30%;">Total:</td><td>75 m²</td></tr> <tr><td>Nº Plantas:</td><td>1</td></tr> <tr><td>Planta sótano:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Planta baja:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Otras:</td><td>-</td></tr> </table> OTROS DATOS <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 30%;">Longitud fachada:</td><td>20 m</td></tr> <tr><td>Superficie parcela:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Antigüedad edificio:</td><td>38 años</td></tr> <tr><td>Estado conservación:</td><td>De origen con conservación buena</td></tr> <tr><td>Uso actual:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Ubicación:</td><td>NEUTRA</td></tr> </table> COMERCIALIZACIÓN <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 30%;">En venta por:</td><td>PARTICULAR</td></tr> <tr><td>Precio unitario:</td><td>733,33 Euros/m²</td></tr> <tr><td>Precio total:</td><td>55.000,00 Euros</td></tr> <tr><td>Admite negociación:</td><td>SI</td></tr> <tr><td>Comercialización:</td><td>2 %</td></tr> <tr><td>Negociación:</td><td>2 %</td></tr> </table>	Total:	75 m ²	Nº Plantas:	1	Planta sótano:	-	Planta baja:	-	Otras:	-	Longitud fachada:	20 m	Superficie parcela:	-	Antigüedad edificio:	38 años	Estado conservación:	De origen con conservación buena	Uso actual:	-	Ubicación:	NEUTRA	En venta por:	PARTICULAR	Precio unitario:	733,33 Euros/m ²	Precio total:	55.000,00 Euros	Admite negociación:	SI	Comercialización:	2 %	Negociación:	2 %	PLANO SITUACIÓN OBSERVACIONES . Local esquina, zona camino de los magros, cerca de la Avenidad de la libertad, Universidad y puente del ferrocarril, enfrente del colegio concertado, Lope de Vega. los 74 Metros son casi diáfanos, aire acondicionado por conductos, sin cargas de comunidad de vecinos, 5 persianas. precio negociable.
Total:	75 m ²																																		
Nº Plantas:	1																																		
Planta sótano:	-																																		
Planta baja:	-																																		
Otras:	-																																		
Longitud fachada:	20 m																																		
Superficie parcela:	-																																		
Antigüedad edificio:	38 años																																		
Estado conservación:	De origen con conservación buena																																		
Uso actual:	-																																		
Ubicación:	NEUTRA																																		
En venta por:	PARTICULAR																																		
Precio unitario:	733,33 Euros/m ²																																		
Precio total:	55.000,00 Euros																																		
Admite negociación:	SI																																		
Comercialización:	2 %																																		
Negociación:	2 %																																		
IMÁGENES																																			

CALCULO DE CTF						
Instrucciones						
Paso 1. Copiar - pegar los testigos en hoja testigos (ya homogeneizados en GLIT).						
Paso 2. Rellenar los campos resaltados en esta hoja						
DATOS PREVIOS						
Peso	Testigos	Superficies (m2)	CTF	Valor oferta (€)	Unitario homog. GLIT	Unitario homog. GLIT + CTF
15,78%	GUILLERM SANTACILIA	115,00 m²	0,86	67.000,00 €	582,61 €/m²	677,45 €/m²
15,88%	VERONICA	130,00 m²	0,84	101.000,00 €	776,92 €/m²	924,90 €/m²
16,37%	CAPTAN ANTONIO MENA	100,00 m²	0,82	66.500,00 €	665,00 €/m²	810,98 €/m²
15,70%	AVENIDA DE LA LIBERTAD	120,00 m²	0,86	66.500,00 €	554,17 €/m²	644,38 €/m²
17,27%	BENITO PEREZ GALDOS	92,00 m²	0,89	56.525,00 €	614,40 €/m²	690,34 €/m²
19,00%	RAFAEL SANCHEZ CEBAS	75,00 m²	1,00	55.000,00 €	733,33 €/m²	733,33 €/m²
	INMUEBLE	81,73 m²	0,97	59.135,50 €	656,37 €/m²	745,92 €/m²
VALOR MEDIO DE LOS CTF DE TESTIGOS			0,88			
VALOR UNITARIO MEDIO				656,37 €/m²		
VALOR UNITARIO DE PRIMERA CRUJÍA				745,92 €/m²		
VALOR UNITARIO LOCAL VALORADO				723,55 €/m²		



Paso 3. Añadir al informe de tasación, la siguiente observación:

“Se ha realizado estudio de mercado de locales comerciales, obteniendo un valor unitario homogeneizado medio (0,88) y un coeficiente tabla-fondo medio (0,88) de la muestra, de cuyos valores se ha obtenido el valor de primera crujía de mercado (745,92 €/m²). Tras aplicar el coeficiente tabla fondo del local valorado (0,97) sobre el valor de primera crujía, se ha obtenido el valor unitario de cálculo del inmueble (723,55 €/m²).”



Entorno



Entorno

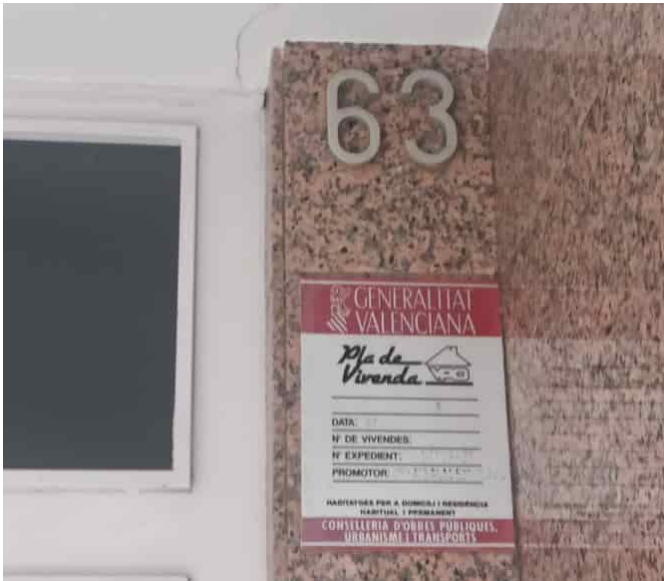


Fachada representativa



Placa

Reportaje fotográfico



Placa



Portal



Portal



Vista representativa

Reportaje fotográfico



Local



Local



Local



Local

Reportaje fotográfico



Local

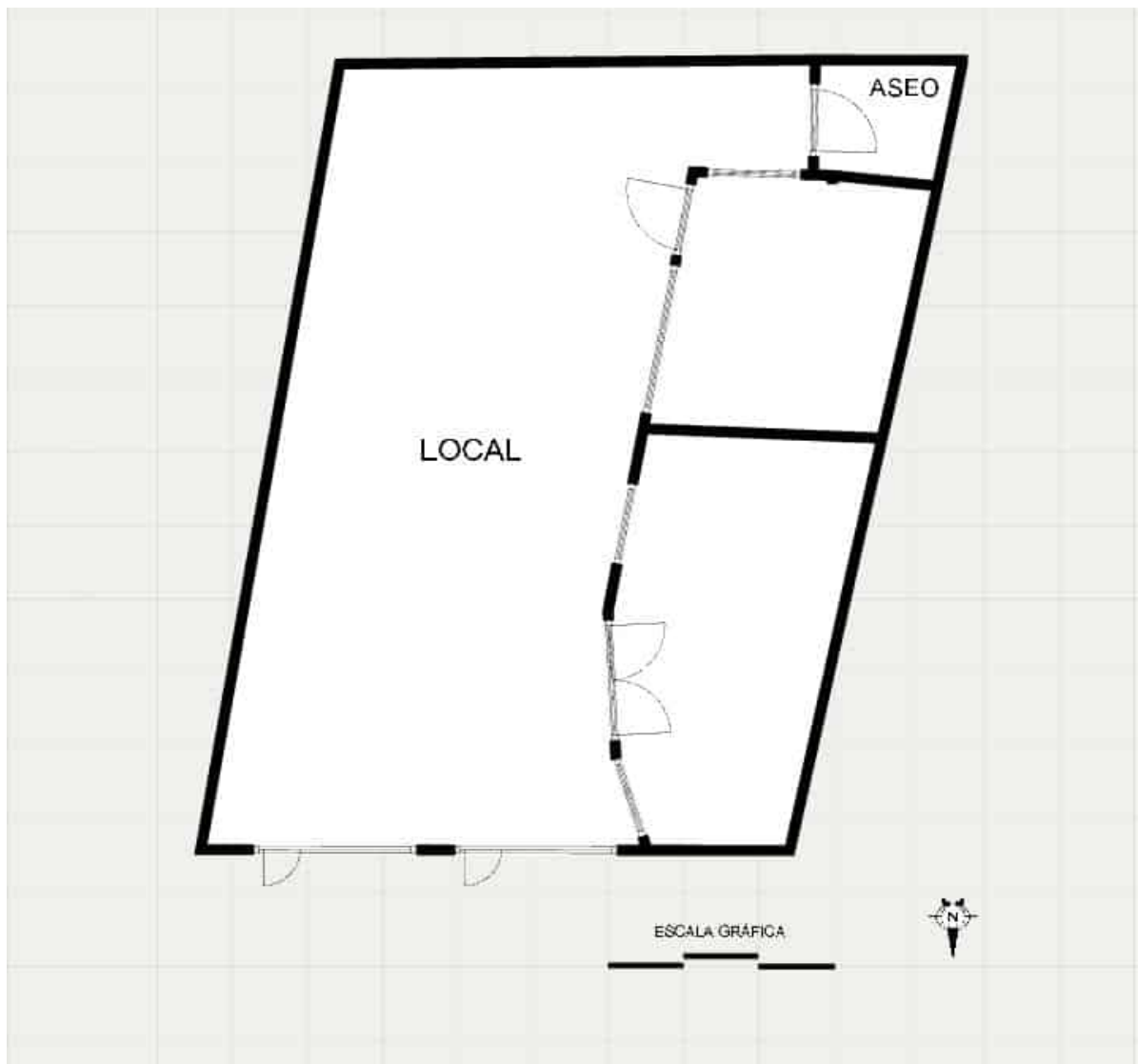


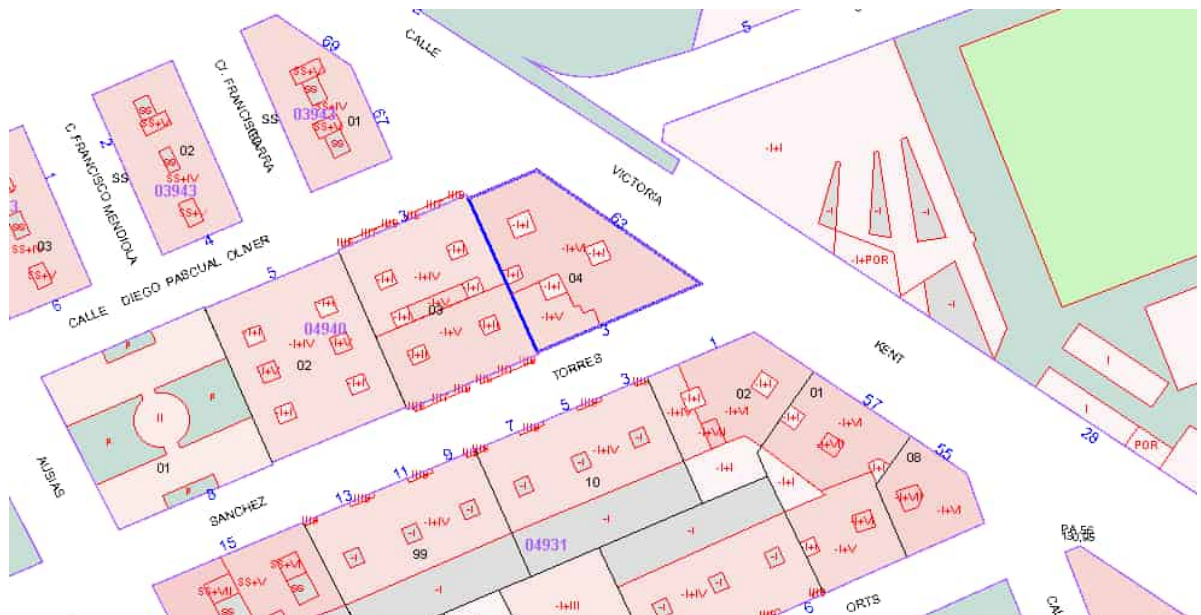
Local



Local

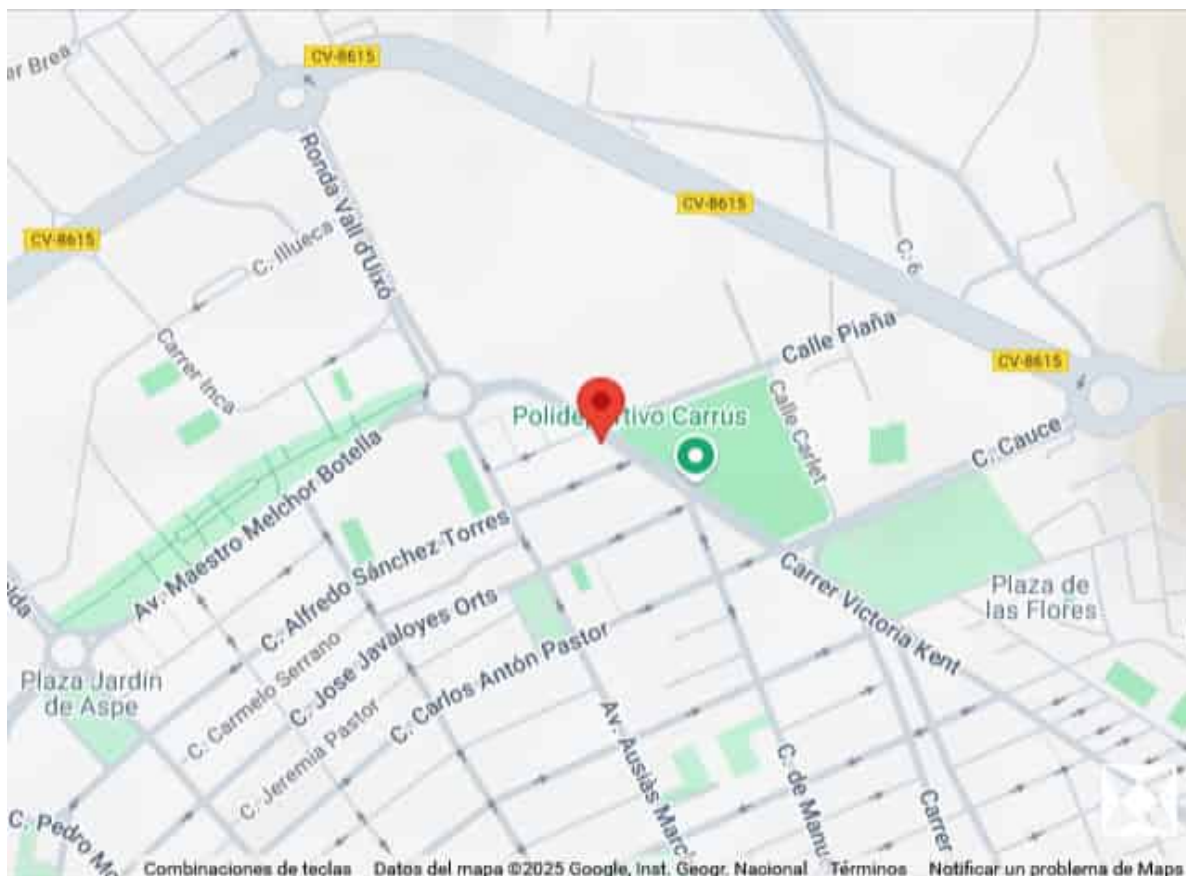
Reportaje fotográfico





Entorno y Situación

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España



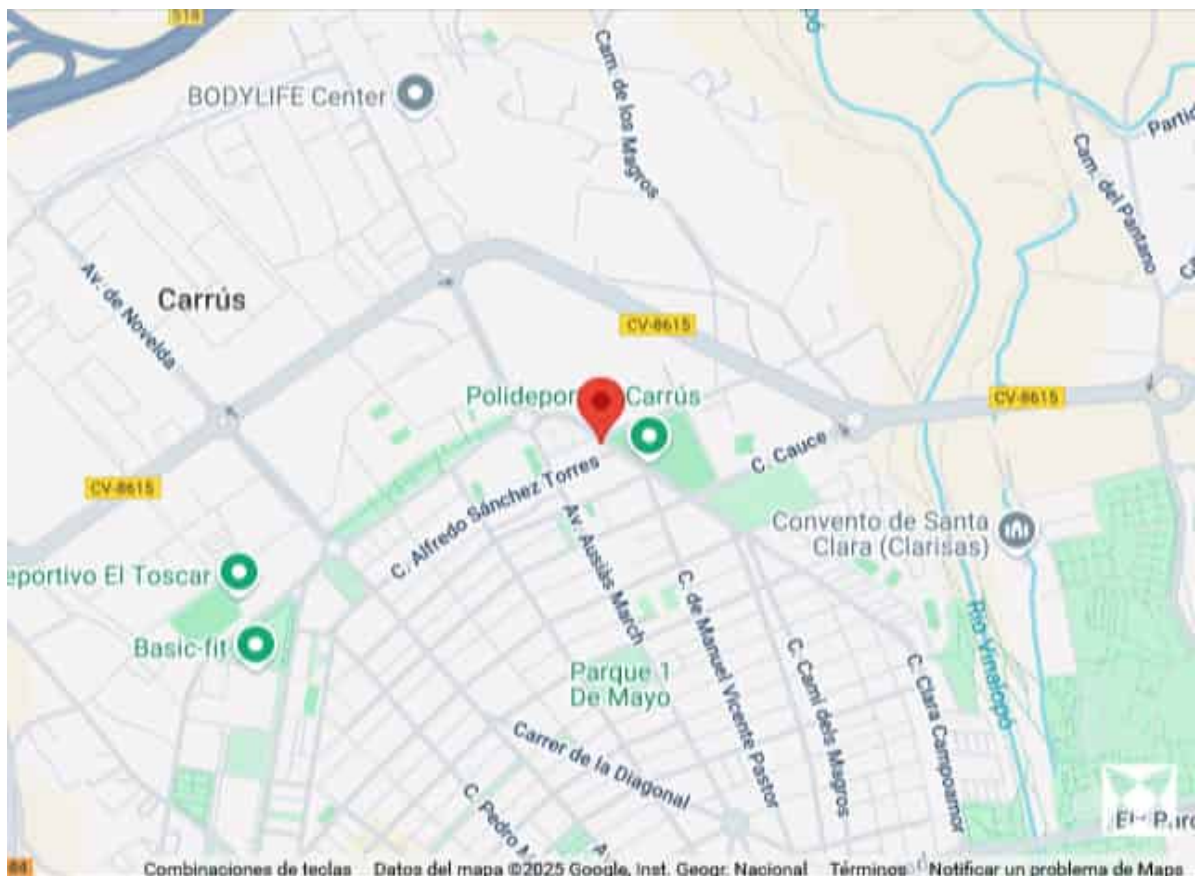
Entorno y Situación

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de
Tasación del Banco de España



Entorno y Situación

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de
Tasación del Banco de España



Entorno y Situación

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España



Entorno y Situación

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de
Tasación del Banco de España

964

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ELX NUMERO UNO

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha: Elx, 13 de marzo de 2025

DATOS DE INSCRIPCIÓN

Tomo: 1368 Libro: 977 Folio: 126 Inscripción: 6 Fecha: 24/07/2008 finca número 68313 de El Salvador

CODIGO REGISTRAL UNICO 03046000430598

DESCRIPCIÓN

URBANA. En CALLE ANGEL CASTAÑO MARTINEZ , número 63Número de Propiedad Horizontal: 0003

URBANA: Local. ESTE - PLANTA ALTA puerta 2

Superficie construida: 81,73M2

Cuota elementos comunes: un entero, quinientas ochenta y un milésimas por ciento

REFERENCIA CATASTRAL: 0494004YH0309C0004ZD
1.581%

LA FINCA, O EN SU CASO , LA FINCA MATRIZ EN QUE ESTA INTEGRADA, NO ESTA COORDINADA CON CATASTRO, POR LO QUE CONFORME AL ARTICULO 10.5 DE LA LEY HIPOTECARIA LOS EFECTOS DE LEGITIMACION DEL ARTICULO 38 L.H NO SE EXTIENDEN A LA UBICACION Y DELIMITACION GEOGRAFICA DEL CATASTRO.

TITULARIDAD

TITULAR/ES	NIF	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
IGLESIAS ANTONIO, ANDRES	21984433K	1368	977	126	6

100,000000% del pleno dominio con carácter privativo.

TITULO: Adquirida por CAPITULACIONES MATRIMONIALES en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON MANUEL FERRER GÓMEZ, ELCHE/ELX, el día 19/06/08

CARGAS VIGENTES SOBRE LA FINCA

- Afección exenta de transmisiones exenta de pago con un plazo igual a 5 años.
- Afección exenta de transmisiones exenta de pago con un plazo igual a 5 años.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

No hay documentos pendientes de despacho



C.S.V. : 20304610B98813CE

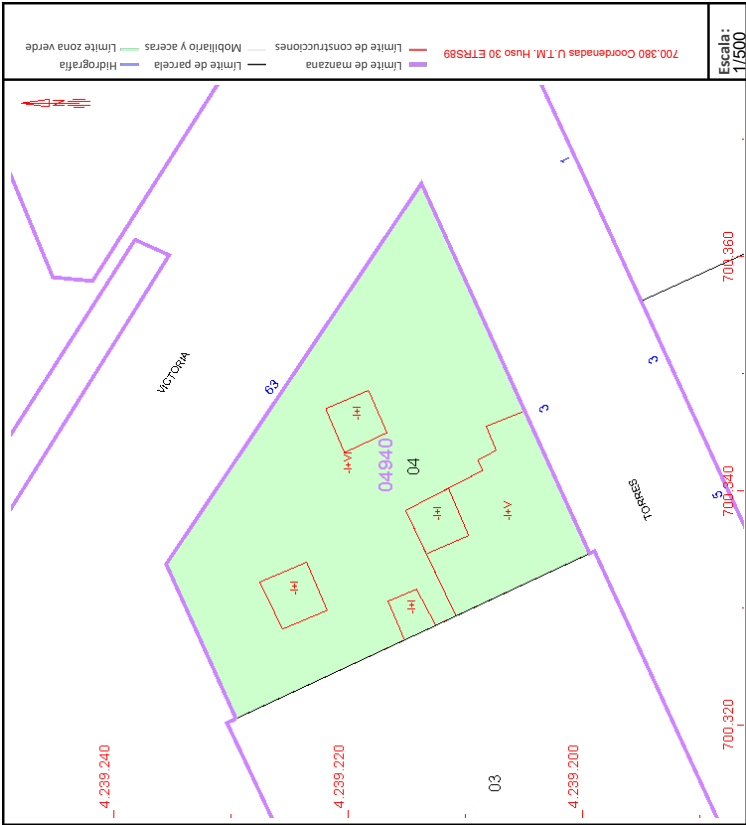
NOTA SIMPLE

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0494004YH0309C0004ZD

PARCELA

Superficie gráfica: 817 m2
Participación del inmueble: 1,581000 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL VICTORIA KENT 63 Es:1 Pl:01 Pl:02
03206 ELCHE/ELX [ALICANTE]

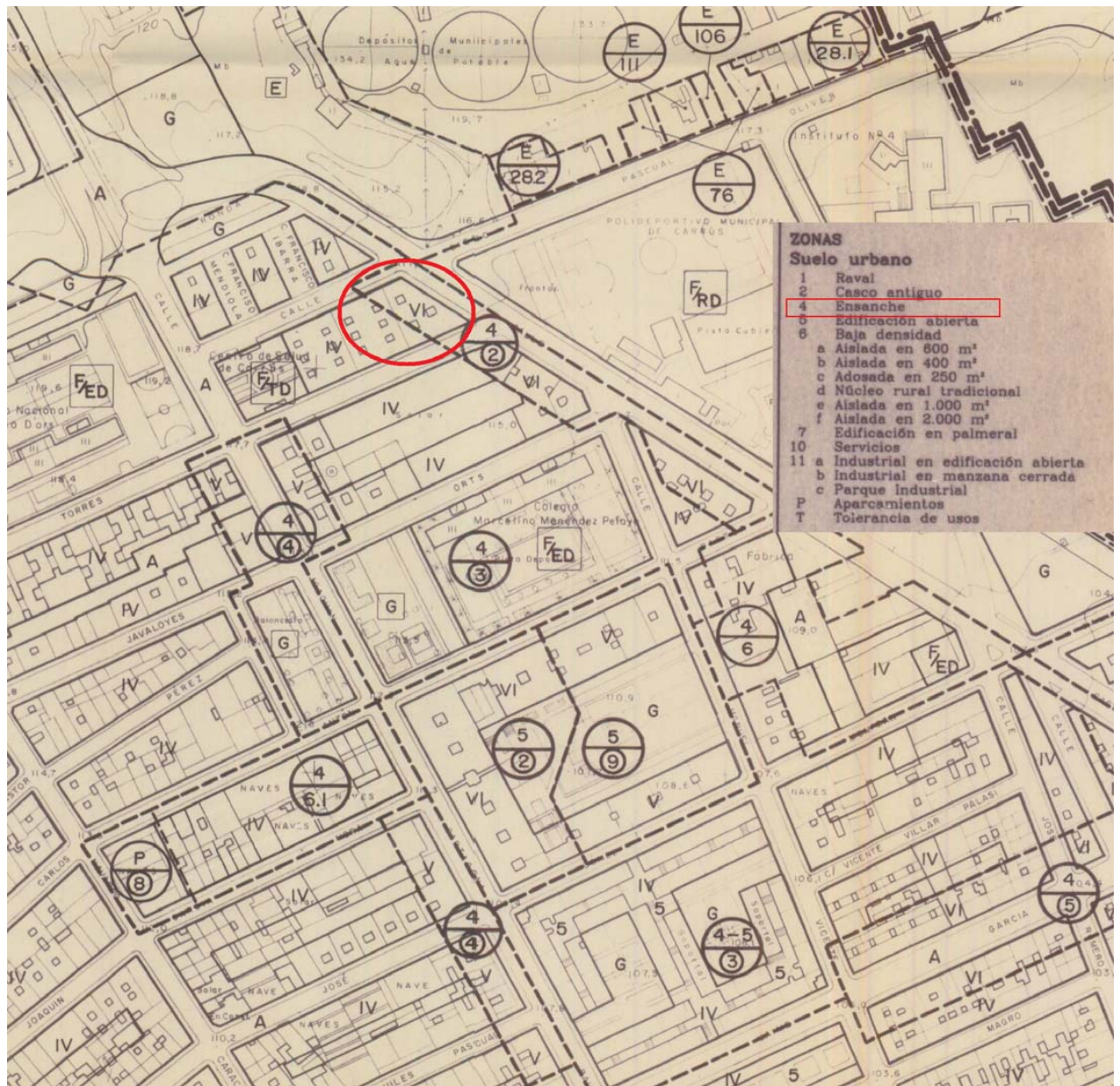
Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 87 m2
Año construcción: 1991

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1/01/02	87

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

Miércoles . 7 de Mayo de 2025



Artículo 116. Estándares en operaciones de reforma interior.

Se permiten los Planes de Reforma Interior o Estudios de Detalle cuyo fin sea el de concretar o definir alineaciones y/o rasantes de acuerdo con las preexistentes urbanísticas del Raval, o bien el de aumentar los estándares de dotaciones colectivas para el barrio.

SECCIÓN TERCERA: ZONA DE CASCO ANTIGUO. (CLAVE 2).**Artículo 117. Definición y tipo de ordenación.**

1. Es la parte del casco urbano caracterizado por una vialidad estrecha e irregular, con una edificación antigua sobre parcelación más estrecha y de mayor profundidad que en las áreas de ensanche.
2. El tipo de ordenación será el de edificación según alineación a vial.

Artículo 118. Condiciones de la edificación.

1. Altura reguladora y número de plantas.

El número de plantas viene reflejado en los correspondientes planos de ordenación, estableciéndose las siguientes alturas reguladoras en función del número de las mismas.

NUMERO DE PLANTAS	A.R.M.
B+1 (II)	8,30 m.
B+2 (III)	11,40 m.
B+3 (IV)	14,50 m.
B+4 (V)	17,60 m.

2. Fachada mínima.

Será de aplicación lo establecido para la zona de Clave 1.

3. Otras condiciones de la edificación.

En lo referente a fachada mínima y cuerpos y elementos salientes, será de aplicación lo establecido para la zona de Clave 1.

Artículo 119. Condiciones de uso.

1. El régimen de usos para esta Clave es el siguiente:

- Uso característico:

Vivienda.

- Usos compatibles: Las actividades socio-económicas siguientes y con las limitaciones que se señalan:

Residencial público.

Administrativo y servicios personales.

Comercial, con las limitaciones del artículo 67.

Espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas.

Sanitario-asistencial, excepto tanatorios y/o crematorios.

Docente.

Social y religioso.

Deportivo.

Aparcamiento.

Industrial.

- Usos prohibidos:

Estaciones de servicio.

Tanatorios y/o crematorios.

2. Limitaciones de compatibilidad.

Se prohíben las actividades con un grado de intensidad de impacto superior a 3.

SECCIÓN CUARTA: ZONA DE ENSANCHE. (CLAVE 4).**Artículo 120. Definición y tipo de ordenación.**

1. Esta zona corresponde en líneas generales a las áreas para las cuales el crecimiento urbano, en base a planeamientos anteriores, ha ido consolidando con una tipología de edificación ordenada según alineación a vial, más compacta y densa que en otras áreas de la ciudad.

2. El tipo de ordenación será el de edificación según alineación a vial.

Artículo 121. Condiciones de la edificación.

1. Número de plantas y altura reguladora.

El número de plantas viene reflejado en los correspondientes planos de Plan General, estableciéndose las siguientes alturas reguladoras en función del número de las mismas.

NUMERO DE PLANTAS	A.R.M.
B+1 (II)	8,30 m.
B+2 (III)	11,40 m.
B+3 (IV)	14,50 m.
B+4 (V)	17,60 m.
B+5 (VI)	20,70 m.
B+6 (VII)	23,80 m.
B+7 (VIII)	26,90 m.
B+8 (IX)	30,00 m.

2. Fachada mínima.

Será de aplicación lo establecido en la regulación de los parámetros específicos de ordenación según alineación a vial.

3. Otras condiciones de edificación.

En lo referente a cuerpos salientes, será de aplicación lo establecido en la regulación de los parámetros específicos de ordenación según alineación a vial.

Artículo 122. Condiciones de uso.

1. El régimen de usos para esta Clave es el siguiente:

- Uso característico:

Vivienda.

- Usos compatibles: Las actividades socio-económicas siguientes y con las limitaciones que se señalan:

Residencial público.

Administrativo y servicios personales.

Comercial, con las limitaciones del artículo 67.

Espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas.

Sanitario-asistencial, excepto tanatorios y/o crematorios.

Docente.

Social y religioso.

Deportivo.

Aparcamiento.

Industrial.

- Usos prohibidos:

Estaciones de servicio.

Tanatorios y/o crematorios.

2. Limitaciones de compatibilidad.

Se prohíben las actividades con un grado de intensidad de impacto superior a 3.

SECCIÓN QUINTA: ZONA DE EDIFICACION AISLADA. (CLAVE 5).**Artículo 123. Definición.**

1. Esta zona se corresponde con áreas para las que el Plan General prevé su desarrollo mediante edificación a base de bloques aislados a los que son de aplicación, en general, los parámetros específicos del tipo de ordenación por edificación aislada.

2. El Plan califica con la Clave 5 los terrenos de dos formas distintas: por una parte, a través de una configuración rígida señalando las alineaciones de la edificación y el número máximo de plantas y por otra, mediante configuración flexible, referenciando o no el polígono de movimiento de la edificación dentro de la parcela, el número de plantas y los parámetros de ocupación y retranqueos.

CERTIFICADO DE TASACIÓN

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Valoración de:	LOCAL COMERCIAL TERMINADO (WCT)	Código Postal:	3206
Provincia:	ALICANTE	Localidad:	ELCHE / ELX
Municipio:	ELCHE/ELX		
Dirección:	C/ VICTORIA KENT, nº 63 Planta 0ª Puerta 2		

FECHAS

Fecha de instrucción (encargo):	06/05/2025	Fecha emisión:	09/05/2025
Fecha de visita e inspección:	07/05/2025	Fecha de certificación:	09/05/2025
Fecha de valoración:	09/05/2025	Fecha de caducidad:	10/11/2025

SOLICITANTE Y FINALIDAD

Entidad mandataria (encargante):	PARTICULARES WEB
Solicitante:	IGLESIAS ANTONIO, ANDRES
Finalidad:	La finalidad de la tasación es determinar el valor de mercado de un inmueble. El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para cualquier otro propósito distinto al expresado. La finalidad de la presente tasación no está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003. Por tanto, la tasación no se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la misma.

IDENTIFICACIÓN REGISTRAL

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REGISTRALES								DATOS CATASTRALES		
ELEM	TITULAR	REG. PROP.	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SEC	IDUFIR/CRU	CUOTA	REFERENCIA
LCT	ANDRÉS IGLESIAS ANTONIO, posee el pleno Dominio	ELCHE Nº 1	1368	977	126	68313		03046000430598	1.58	0494004YH0309C0004ZD

COMPROBACIONES

Identificación física mediante inspección ocular:	si	Adecuación al planeamiento:	si
Estado de Ocupación y uso:	si	Cumplimiento Protección Arquitectónica:	si
Régimen de protección:	si	Verificación Registral:	si

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Renta:

Ref	Agru	Tipo	Ubicación	Finca	Ocupado antes	Estado ocupación visita	Sup. Arrendada (m2)	Fecha Inicio contrato	Fecha Fin contrato	Renta M Actual (€/m2)	Renta Óptima (€/m2)
	1	LCT	Bi:0 Pl:0 Pu:2	68313	Si	Vacia					

Protección:

No consta afección a régimen de protección.

CUADRO DE VALORACIÓN

De acuerdo con las hipótesis de cálculo establecidas para el desarrollo de la operación inmobiliaria y por la aplicación del método consignado en el capítulo de valoración, se obtienen los siguientes datos:

CUADRO VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA I

Ref	Agru	Tipo	Ubicación	Finca	Sup. Adopta (m2)	V. Comparación (€)		V. Actualización de la renta (€)			V. Max Legal (€)	Otros (€)	Venta rápida (€)
						Comp	Ajustado	Arrendam	Merc Alqu	Explotación			
1	LCT	Bi:0 Pl:0 Pu:2	68313		81,73	59.135,74	59.135,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Subtotal:						59.135,74	59.135,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALES						81,73	59.135,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

CUADRO VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA II

Ref	Agru	Tipo	Ubicación	Finca	Sup. Adopta (m2)	V. Suelo (€)	V.Reposicion (€)		V.Seguro (€)		V. Tasación (€)	Método
							Bruto	Neto	*Reconst	RD 716/2009		
1	LCT	Bi:0 Pl:0 Pu:2	68313		81,73	20.169,33	57.807,63	45.763,08	37.638,30	38.966,41	59.135,74	Comparación
Subtotal:						20.169,33	57.807,63	45.763,08	37.638,30	38.966,41	59.135,74	
TOTALES						81,73	20.169,33	57.807,63	37.638,30	38.966,41	59.135,74	

CUADRO AGRUPACIONES

ID Agrupa	Ref Elemento Principal	Nº Elementos	Detalle Elemento Principal	Finca Registral	Valor Suelo Final (€)	VRB Final (€)	Valor Seguro Reconstrucción	Valor Tasación Actual (€)	Valor Tasación Final (€)
1		1	LOCAL	68313	20.169,33	57.807,63	37.638,30	59.135,74	59.135,74

VALOR DE TASACIÓN

El valor de tasación obtenido por valor de mercado por comparación para los inmuebles valorados asciende a CINCUENTA Y NUEVE MIL CIENTO TREINTA Y CINCO EUROS CON SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS.

VALOR TOTAL DE TASACIÓN (ADOPTADO):

59.135,74 €

LIMITACIONES AL VALOR

Condicionantes:

No proceden.

Advertencias:

DIF1A1 - Se advierte que registralmente el inmueble figura inscrito en la calle Ángel Castaño Martínez, nº 6 en Elche. Actualmente se accede por la calle Victoria Kent, nº 63, debido al renombramiento de la vía, siendo corroborada la correspondencia mediante su referencia catastral que figura inscrita. Se recomienda su actualización registral.

DUE5A2 -Se advierte que no se ha podido disponer de Estatutos de la Comunidad o Certificado del Administrador de la Comunidad de Propietarios, por lo que se desconocen los condicionantes o limitaciones de uso que puedan afectar al local tasado.-Se advierte que no se ha dispuesto de la Licencia Ambiental, de Apertura y/o Actividad del local valorado.

Limitación al uso del informe: Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.

Consideraciones: La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.

Cargas: La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas y gravámenes que pudieran afectar al valor.

OBSERVACIONES FINALES

Local comercial situado en el número 63 de la calle Victoria Kent del municipio de Elche. Abre fachada a la calle de situación de la misma. Cuenta local en planta baja con aseo y dos estancias. Se realiza visita interior del inmueble y se comprueba que el estado de conservación es medio.

JUICIO CRÍTICO

Local comercial 2 del número 63 de la calle Victoria Kent del municipio de Elche. Se ubica en la periferia norte, Carrús, en un entorno donde existen edificios plurifamiliares. Aunque se sitúa en una zona periférica se encuentra a menos de quinientos metros del casco antiguo.

CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO: La situación de la oferta y la demanda relativa al tipo de inmueble valorado se encuentra equilibrada.

OFERTA: Existe suficiente oferta de locales tipo que nos ocupa en el municipio.

DEMANDA: De tipo medio y locales con similitudes al mismo.

INTERVALOS DE PRECIOS: En el presente informe, para la obtención del Valor de Tasación por Comparación, se han considerado testigos comparables que, debido a la proximidad de la fecha de su publicación y contactos de negociación realizados, representan razonablemente la situación actual del mercado zonal.

PUNTOS FUERTES: El inmueble se encuentra en zona de expansión junto a centro comercial.

PUNTOS DEBILES: El inmueble se encuentra alejado del centro urbano de la ciudad.

FIRMAS

Supervisada por:  CHILET CHILET, MARIA EMILIA ARQUITECTO TÉCNICO	 POR LA SOCIEDAD:  FIRMA: MANUEL ALZÓRRIZ MOLINA
--	--

El presente documento carece de validez sin el sello de la sociedad y no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados, de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales y de los posibles vicios o defectos ocultos de la edificación.