DICTAMEN PERICIAL DE VALORACIÓN

VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

Carrer dels Ametlers 9

Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Valencia · División judicial de patrimonios 812/2026
A instancia de Anna Martí García

VALOR DE MERCADO

341.628,61 €

trescientos cuarenta y un mil seiscientos veintiocho euros con sesenta y un céntimos

VALOR RETROACTIVO A OCTUBRE DE 2021

256.527,38 €

doscientos cincuenta y seis mil quinientos veintisiete euros con treinta y ocho céntimos



FECHA DE EMISIÓN
09/09/2026

Nº INFORME
EJ-2026-002

TASADOR
Jordi Martí Soler
Arquitecto técnico
Col. n.º 0000 (ejemplo)
jordi@ejemplo.es · 600 000 002

RESUMEN DE LA VALORACIÓN

Fecha de emisión: 09/09/2026

Carrer dels Ametlers 9

Vivienda unifamiliar adosada · València (Valencia/València)

VALOR

341.628,61 €

trescientos cuarenta y un mil seiscientos veintiocho euros con sesenta y un céntimos

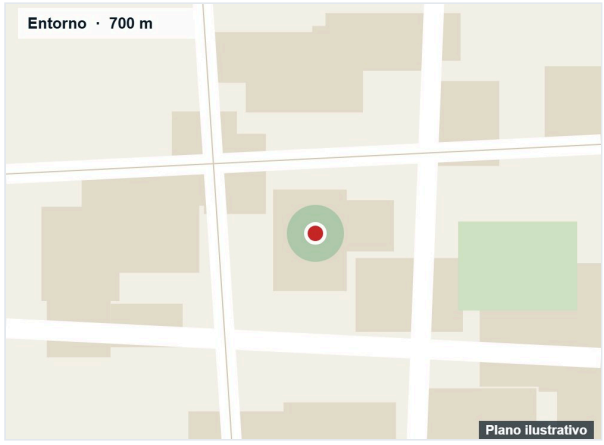
Valor retroactivo a octubre de 2021

256.527,38 €



SUPERFICIE ADOPTADA	VALOR UNITARIO	MÉTODO	TESTIGOS
150,00 m²	**2.278 €/m²**	**Comparación**	**6**
Vivienda unifamiliar adosada			homogeneizados: 2.133 a 2.376 €/m²

Referencia catastral	0000000EJ0000S0002BB
Finalidad	Herencia / Sucesión
Estado	Bueno · Antigüedad estimada: 28 años · Ascensor: No
Visita	03/09/2026 · Inspección interior · Visita interior y exterior. Vivienda de 1998 en buen estado de conservación, con patio trasero y plaza de garaje en planta baja.
Cargas registrales	Sin cargas conocidas según nota registral
Técnico	Jordi Martí Soler, Arquitecto técnico



CONTENIDO DEL DICTAMEN

- Procedimiento judicial y declaración del perito
- **A** Datos del solicitante
- **B** Finalidad y visita
- Objeto, antecedentes y alcance de la pericia
- **C** Descripción del municipio
- **D** Características del entorno
- **E** Datos del edificio
- **F** Situación urbanística
- Método de comparación
- Método del coste / Valor de reemplazamiento
- **G** Estudios de mercado por grupo
- **H** Valores por inmueble
- Retroacción Temporal del Valor
- **I** Conclusiones de la valoración
- Observaciones finales, condicionantes y advertencias
- Conclusiones del dictamen
- **J** Conclusión y firma
- Anexos: Fotografías del inmueble, planos de situación, croquis del inmueble, información registral

Procedimiento judicial y declaración del perito

Juzgado o tribunal

Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Valencia

Procedimiento y número

División judicial de patrimonios 812/2026

Partes

Promovente: D.ª Anna Martí García / Otro heredero: D. Pau Martí García (herencia de D. Josep Martí Ferrer)

Cualificación del perito

Arquitecto técnico colegiado, con más de quince años de experiencia en valoración de inmuebles y formación específica como perito judicial.

Juramento o promesa y declaración de tachas

Quien suscribe este dictamen manifiesta, bajo juramento o promesa de decir verdad, que ha actuado y, en su caso, actuará con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y que conoce las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliere su deber como perito (art. 335.2 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil).

Declara asimismo que no concurre en su persona ninguna de las circunstancias de tacha del art. 343.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: no es cónyuge ni pariente, dentro del cuarto grado, de ninguna de las partes ni de sus abogados o procuradores; no tiene interés directo ni indirecto en el asunto ni en otro semejante; no está ni ha estado en situación de dependencia o de comunidad o contraposición de intereses con ellos, y no tiene amistad íntima ni enemistad con ninguno de ellos.

A Datos del solicitante

SOLICITANTES

Nombre completo / Razón social	DNI / NIF / CIF	Teléfono	Correo electrónico
Anna Martí García	00000002W	600 000 003	cliente2@ejemplo.es

B Finalidad y visita

Finalidad del informe

HERENCIA / SUCESIÓN

Descripción detallada

Determinar el valor de mercado de la vivienda a fecha actual y a la fecha del fallecimiento del causante (octubre de 2021), a efectos de la partición de la herencia entre los herederos.

VISITA E INSPECCIÓN

Fecha de la visita

03/09/2026

Tipo de inspección

Interior

Observaciones de la visita

Visita interior y exterior. Vivienda de 1998 en buen estado de conservación, con patio trasero y plaza de garaje en planta baja.

Objeto, antecedentes y alcance de la pericia

Asunto

Partición de herencia

Extremos sobre los que se pide dictamen

1. Valor de mercado actual del inmueble, a efectos de su avalúo en las operaciones divisorias de la herencia.
2. En su caso, valor de mercado del inmueble a la fecha del fallecimiento del causante.

Antecedentes

Este dictamen se emite por encargo de Anna Martí García, para aportarlo en el procedimiento División judicial de patrimonios 812/2026 (Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Valencia) (art. 336 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

El inmueble forma parte del caudal hereditario cuya división se sigue en el procedimiento. Se pide su valor de mercado para el avalúo de los bienes y la formación de los lotes.

Alcance y limitaciones

El dictamen se limita a determinar el valor del inmueble que en él se describe, con la documentación examinada y la visita realizada. No comprende la comprobación jurídica de la titularidad ni de las cargas, que resulta de la documentación registral, ni ensayos o pruebas de la estructura o de las instalaciones.

El inmueble se visitó el 03/09/2026 y se pudo inspeccionar su interior.

Documentación examinada y normas de referencia

— Información registral del inmueble (nota simple).
— Consulta descriptiva y gráfica del Catastro.
— Planos de situación.
— Croquis o plano del inmueble.
— Reportaje fotográfico (2 fotografías).
— Estudio de mercado con 6 testigos de inmuebles comparables.
— Normas de referencia: Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil (arts. 335 a 352); O.M. ECO/805/2003, de 27 de marzo, como referencia técnica de valoración, y los criterios generales de la norma UNE 197001 para la elaboración de informes y dictámenes periciales.

Método seguido

— Valor de mercado: es el precio por el que el inmueble podría venderse, en la fecha a la que se refiere el valor, entre un vendedor y un comprador independientes, bien informados y sin urgencia por cerrar la operación.

— Método de comparación: se han buscado inmuebles parecidos en venta o vendidos en la zona (los testigos). Sus precios se han ajustado por las diferencias con el inmueble valorado, como la superficie, la antigüedad, el estado de conservación, la planta o la calidad; a esto se le llama homogeneizar. Del conjunto resulta el precio por metro cuadrado que se aplica al inmueble.

— Valor a una fecha pasada: se obtiene corrigiendo el valor actual con la evolución de los precios de la zona entre esa fecha y la de emisión del dictamen.

— Como referencia técnica se siguen los criterios de la O.M. ECO/805/2003, la norma técnica de referencia en la valoración de inmuebles en España. Este dictamen no tiene finalidad hipotecaria ni está sujeto a ella.

C Descripción del municipio

Municipio

València

Valencia/València · Comunitat Valenciana · 840.792 hab. (padrón 2025) · 134,7 km² · 6.244,3 hab/km² · 15 m alt. · capital de provincia

Descripción del municipio

València pertenece a la provincia de Valencia/València, dentro de la comunidad autónoma de Comunitat Valenciana. Constituye la capital provincial. Su término ocupa una superficie de 134,7 km² y el núcleo urbano se sitúa a unos 15 metros sobre el nivel del mar. Cuenta con 840.792 habitantes según las cifras oficiales del Padrón Municipal a 1 de enero de 2025 (INE), lo que arroja una densidad de 6.244,3 habitantes por km². En los últimos 10 años su población ha crecido un 6,9%, frente a los 786.189 habitantes censados en 2015. Es una ciudad de primer orden en su ámbito territorial, con equipamientos y dotaciones de rango supramunicipal y un mercado inmobiliario amplio y diversificado. Las características del entorno inmediato del inmueble se detallan en el apartado siguiente.

D Características del entorno

Zona / Tipología urbana
Zona residencial de baja densidad

Nivel de renta de la zona
Medio-alto

Servicios y equipamientos
Buenos — mayoría de servicios en entorno próximo

Oferta inmobiliaria
Media — oferta moderada

Demanda inmobiliaria
Media — demanda activa sin presión excesiva

Observaciones adicionales del entorno
Urbanización de viviendas adosadas de los años noventa, con zonas verdes y colegios a menos de 1 km. Buena conexión por carretera y línea de autobús urbano.

E Datos del edificio

Dirección del edificio
Carrer dels Ametlers 9

Municipio
València

C.P.
46022

Provincia
Valencia/València

Año construcción
1998

Antigüedad (auto)
28 años

Nº plantas sobre rasante
2

Ascensor
No

Estado del edificio
Bueno

F Situación urbanística

Planeamiento vigente
Plan General (dato de ejemplo)

Clasificación / Calificación
Residencial unifamiliar

Parcela mín. (m^2)
150

Fachada mín. (m)
7

Altura máx. (plantas)
2

Edificabilidad
0.8

Estado urbanístico
Conforme al planeamiento vigente

Observaciones urbanísticas
Vivienda conforme al planeamiento. Datos urbanísticos de ejemplo.

Inmueble 1 Vivienda unifamiliar adosada **341.628,61 €**

Tipo
Vivienda unifamiliar adosada

Ref. catastral
0000000EJ0000S0002BB

Datos Registrales del Inmueble

Titulares registrales

Nombre / Razón social	NIF / CIF	Cuota %	Derecho
Josep Martí Ferrer (causante)	00000003A	100	Pleno dominio

Registro de la Propiedad	Fecha nota simple	IDUFIR / CRU	Finca nº
Registro de la Propiedad de València n.º 5	28/08/2026	46033000987654	30771

Tomo	Libro	Folio
3402	610	118

Cargas y gravámenes

Sin cargas conocidas según nota registral

Observaciones registrales

Datos registrales de ejemplo.

Estudio de mercado asignado (Método de Comparación)

Adosadas en la misma zona

Superficies

Sup. Reg. (m²)	Sup. Cat. (m²)	Sup. Constr. Comp. (m²)	Sup. Adoptada (m²)
148	152	150	150

Sup. parcela / solar (m²)

190

Justificación de la superficie adoptada

Se adopta la superficie comprobada en visita por diferir de la registral

Calidad construcción	Acabados	Conservación
Media	Medios	Bueno

Reformado

No

Dormitorios	Baños	Aire acond.	Calefacción
4	2	Sí	Sí

Observaciones y datos relevantes del inmueble

Vivienda en dos plantas con garaje en planta baja, patio trasero y porche. Carpintería de aluminio y calefacción por bomba de calor.

MÉTODO DE VALORACIÓN

Por comparación de mercado (testigos del grupo)

€/m² aplicado: **2.278 €/m²**	**Sup. adoptada: 150,00 m²**	**341.628,61 €**

Método de comparación — O.M. ECO/805/2003, arts. 20 a 22 (referencia técnica)

El **método de comparación** estima el valor de mercado del inmueble a partir del análisis de testigos comparables — inmuebles de similar localización, tipología, superficie, antigüedad y estado de conservación — cuyos precios de oferta o transacción son conocidos en el mercado local.

La valoración sigue los criterios técnicos de la **O.M. ECO/805/2003**, sin estar sujeta a ella. Como referencia, su art. 21 pide disponer de al menos **seis comparables** que reflejen la situación actual del mercado, analizando sus cualidades y características para aplicar coeficientes de **homogeneización** por superficie, antigüedad, calidades, situación y descuento de negociación.

El valor homogeneizado medio resultante representa el €/m² de mercado atribuible al inmueble valorado. Sobre él puede aplicarse una depreciación funcional adicional — por obsolescencia, falta de elementos o necesidad de reforma —, que actúa como un coeficiente de homogeneización más (art. 22.1.d).

Adosadas en la misma zona — Adosadas en la misma zona

Media: 2.278 €/m²

Observaciones del estudio de mercado

Viviendas adosadas en venta en la zona y en urbanizaciones próximas de la misma época. Se aplica el coeficiente de parcela de forma automática.

T01 Urbanización norte — 2.270 €/m²

https://www.example.com/anuncio/1037



Sup. (m²)	145
Año construcción	1996
Sup. terraza / porche / parcela (m²)	170
Precio oferta (€)	355.000
Dto. negociación (%)	7
Ascensor	No
Garaje incluido	No

Superficie (auto)	0,995	Antigüedad (auto)	1,002	Sup. parcela (auto)	1,000
Calidades	1,000	Conservación	1,000	Situación	1,000
Orientación	1,000	Vistas	1,000	Terraza ext.	1,000
Anexos exteriores	1,000				

€/m² oferta **2.448** · negociación **−7 %** · coef. homog. **0,997** → **2.270 €/m²**

T02 Urbanización norte — 2.376 €/m²

https://www.example.com/anuncio/1074



Sup. (m²)	160
Año construcción	2001
Sup. terraza / porche / parcela (m²)	210
Precio oferta (€)	398.000
Dto. negociación (%)	7
Ascensor	No
Garaje incluido	No

Superficie (auto)	1,010	Antigüedad (auto)	0,997	Sup. parcela (auto)	1,000
Calidades	1,020	Conservación	1,000	Situación	1,000
Orientación	1,000	Vistas	1,000	Terraza ext.	1,000
Anexos exteriores	1,000				

€/m² oferta **2.488** · negociación **−7 %** · coef. homog. **1,027** → **2.376 €/m²**

T03 Camino viejo — 2.133 €/m²

https://www.example.com/anuncio/1111



Sup. (m²)	Año construcción		
138	1994		
Sup. terraza / porche / parcela (m²)	**Precio oferta (€)**	**Dto. negociación (%)**	
150	329.000	8	
Ascensor	**Garaje incluido**		
No	No		

Superficie (auto)	0,988	Antigüedad (auto)	1,004	Sup. parcela (auto)	1,000
Calidades	0,980	Conservación	1,000	Situación	1,000
Orientación	1,000	Vistas	1,000	Terraza ext.	1,000
Anexos exteriores	1,000				

€/m² oferta **2.384** · negociación **−8 %** · coef. homog. **0,973** **2.133 €/m²**

T04 Zona colegio — 2.356 €/m²

https://www.example.com/anuncio/1148



Sup. (m²)	Año construcción		
172	1999		
Sup. terraza / porche / parcela (m²)	**Precio oferta (€)**	**Dto. negociación (%)**	
220	419.000	8	
Ascensor	**Garaje incluido**		
No	No		

Superficie (auto)	1,022	Antigüedad (auto)	0,999	Sup. parcela (auto)	1,000
Calidades	1,000	Conservación	1,000	Situación	1,030
Orientación	1,000	Vistas	1,000	Terraza ext.	1,000
Anexos exteriores	1,000				

€/m² oferta **2.436** · negociación **−8 %** · coef. homog. **1,051** **2.356 €/m²**

T05 Urbanización sur — 2.226 €/m²

https://www.example.com/anuncio/1185



Sup. (m²)	Año construcción		
150	1997		
Sup. terraza / porche / parcela (m²)	**Precio oferta (€)**	**Dto. negociación (%)**	
180	362.000	6	
Ascensor	**Garaje incluido**		
No	No		

Superficie (auto)	1,000	Antigüedad (auto)	1,001	Sup. parcela (auto)	1,000
Calidades	1,000	Conservación	1,000	Situación	0,980
Orientación	1,000	Vistas	1,000	Terraza ext.	1,000
Anexos exteriores	1,000				

€/m² oferta **2.413** · negociación **−6 %** · coef. homog. **0,981** **2.226 €/m²**

T06 **Urbanización sur** **2.304 €/m²**

https://www.example.com/anuncio/1222



Sup. (m²)	Año construcción		
155	2003		
Sup. terraza / porche / parcela (m²)	Precio oferta (€)	Dto. negociación (%)	
175	384.000	7	
Ascensor	Garaje incluido		
No	No		

Superficie (auto)	1,005	Antigüedad (auto)	0,995	Sup. parcela (auto)	1,000
Calidades	1,000	Conservación	1,000	Situación	1,000
Orientación	1,000	Vistas	1,000	Terraza ext.	1,000
Anexos exteriores	1,000				

€/m² oferta **2.477** · negociación **−7 %** · coef. homog. **1,000** **2.304 €/m²**

Valor de mercado obtenido (media de testigos homogeneizados)

€/m² homogeneizado medio

2.278 €/m²

> €/m² aplicado tras depreciación: **2.278 €/m²**

VALOR DEL INMUEBLE ASOCIADO — MÉTODO DE COMPARACIÓN

Inmueble 1 · Vivienda unifamiliar adosada

VALOR UNITARIO **2.278 €/m²**

VALOR TOTAL **341.628,61 €**

150,00 m² adoptados

Método del coste / Valor de reemplazamiento

Valor de reemplazamiento bruto (VRB) y neto (VRN) de la edificación, sin el suelo, siguiendo como referencia los arts. 17 a 19 de la O.M. ECO/805/2003. Depreciación física por amortización lineal. Valor del suelo por diferencia = valor de mercado − VRN de la edificación. Valor a efectos de seguro = VRB de la edificación (mínimo orientativo, disp. adicional 1.ª).

Inmueble 1 — Vivienda unifamiliar adosada

Sup. adoptada (m²)	Antigüedad calculada		
150	**28 años (auto)**		
Vida útil (art. 19 ECO)	**Coste de construcción (€/m²)**	**Gastos necesarios (%)**	**Dep. funcional (%)**
Residencial: 100 años	1.050	16	0

VALOR DE MERCADO (ADOPTADO AUTOMÁTICAMENTE DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN)

VM: 341.628,61 € *Calculado a partir de los testigos del estudio de mercado asociado al inmueble*

VRB — Valor de reemplazamiento bruto	182.700,00 €
Dep. física (amort. lineal)	51.156,00 € (28 %)
Dep. funcional	0,00 €
VRN — Valor de reemplazamiento neto	**131.544,00 €**

VALOR DEL SUELO POR DIFERENCIA — VM MENOS VRN DE LA EDIFICACIÓN

Valor del suelo total	**210.084,61 €**
Valor del suelo unitario	1.400,56 €/m²

VALOR A EFECTOS DE SEGURO — MÍNIMO ORIENTATIVO (DISP. ADICIONAL 1.ª)

182.700,00 €

= VRB del elemento, sin valor del suelo

Desglose del método del coste



- El coste de construcción de 1.050 €/m² sobre 150,00 m², más un 16 % de gastos necesarios, da un valor de reemplazamiento bruto (VRB) de 182.700 €, que es también el valor a efectos de seguro.
- La depreciación física por antigüedad (28 años sobre una vida útil de 100) es del 28,0 % (51.156 €). El valor de reemplazamiento neto (VRN) queda en 131.544 €, el 72,0 % del VRB.
- Por diferencia con el valor de mercado (341.629 €), el suelo supone 210.085 €: el 61,5 % del valor, una repercusión de 1.401 € por m² construido.

G Estudios de mercado por grupo

Adosadas en la misma zona — Media homogeneizada: 2.278 €/m²							
Ref.	**Dirección**	**Sup.**	**Año**	**€/m² oferta**	**Negoc.**	**Coef. homog.**	**€/m² homog.**
T01	Urbanización norte	145	1996	**2.448**	**−7 %**	**0,997**	**2.270 €/m²**
T02	Urbanización norte	160	2001	**2.488**	**−7 %**	**1,027**	**2.376 €/m²**
T03	Camino viejo	138	1994	**2.384**	**−8 %**	**0,973**	**2.133 €/m²**
T04	Zona colegio	172	1999	**2.436**	**−8 %**	**1,051**	**2.356 €/m²**
T05	Urbanización sur	150	1997	**2.413**	**−6 %**	**0,981**	**2.226 €/m²**
T06	Urbanización sur	155	2003	**2.477**	**−7 %**	**1,000**	**2.304 €/m²**

H Valores por inmueble

Inmueble	Tipo	Planta/Puerta	Sup. (m²)	Grupo	€/m²	Valor mercado	VRN (coste)	Valor seguro
Inmueble 1	Vivienda unifamiliar adosada	—	150,00	Adosadas en la misma zona	**2.278 €/m²**	**341.628,61 €**	**131.544,00 €**	182.700,00 €
					VALOR TOTAL DEL INFORME:	**341.628,61 €**		

VALOR DE MERCADO

341.628,61 €

trescientos cuarenta y un mil seiscientos veintiocho euros con sesenta y un céntimos

Retroacción Temporal del Valor

> Traslada el valor de mercado a una fecha anterior. Útil para herencias, plusvalías municipales, procesos judiciales y liquidaciones patrimoniales.

Valor a fecha actual (auto)
341.628,61 €

Fecha de valoración actual
septiembre de 2026

Fecha objetivo
octubre de 2021

Diferencia temporal (auto)
4 años y 11 meses

MÉTODO

Variación anual acumulada (%)

Variación anual media (%)
6

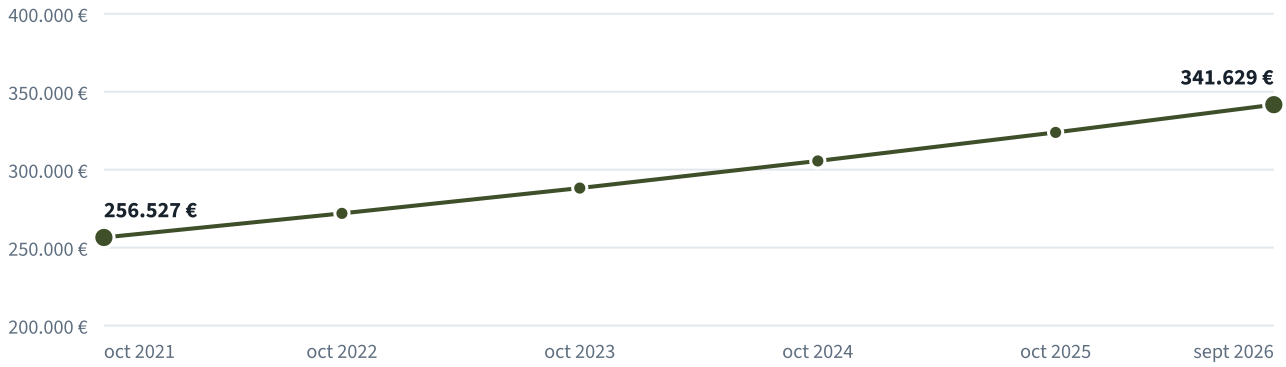
Años (auto)
4,92 años

Coef. calculado (Cf)
0.7509

Fuente
Evolución media anual del precio de la vivienda en la zona entre 2021 y 2026 (dato de ejemplo)

VALOR A FECHA ACTUAL	COEFICIENTE APLICADO	VALOR RETROACTIVO
341.628,61 €	**0,7509** 6% anual acumulado	**256.527,38 €** doscientos cincuenta y seis mil quinientos veintisiete euros con treinta y ocho céntimos

Evolución del valor hasta la fecha del informe



- Entre oct 2021 y sept 2026 (4 años y 11 meses), con una variación media anual del 6 %, el valor pasa de 256.527 € en la fecha objetivo a 341.629 € en la fecha del informe.
- El valor retroactivo es un 24,9 % inferior al valor actual.

Observaciones

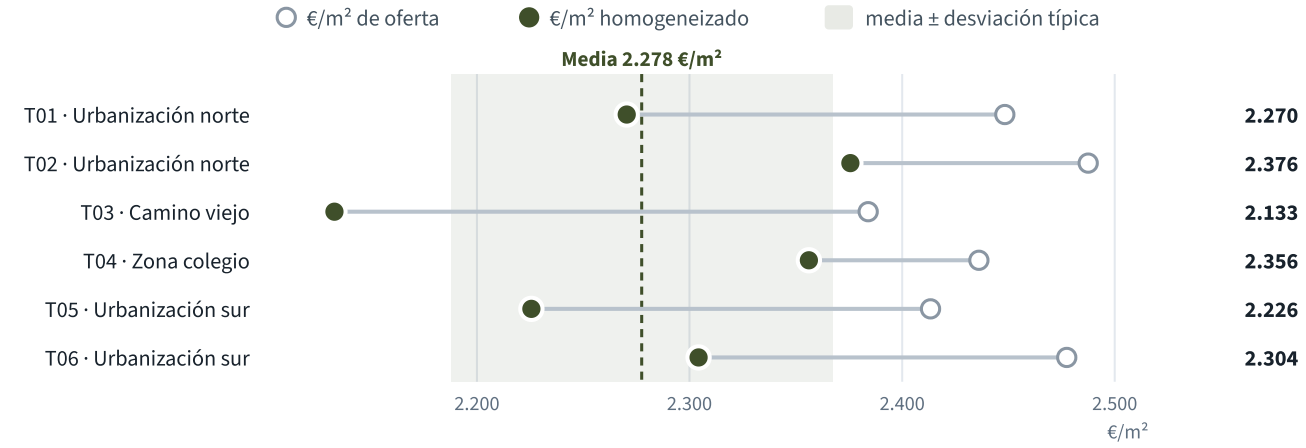
Se toma una variación anual media del 6 % y se descuenta desde la fecha del informe hasta la fecha del fallecimiento.

I Conclusiones de la valoración

Objeto valorado	Vivienda unifamiliar adosada — Carrer dels Ametlers 9 · València (Valencia/València)
Ref. catastral	0000000EJ0000S0002BB
Superficie adoptada	150,00 m²
Estado del inmueble	Bueno · Antigüedad estimada: 28 años · Ascensor: No
Finalidad	Herencia / Sucesión
Visita	03/09/2026 · Inspección interior · Visita interior y exterior. Vivienda de 1998 en buen estado de conservación, con patio trasero y plaza de garaje en planta baja.
Cargas registrales	Sin cargas conocidas según nota registral
Metodología adoptada	Método de comparación de mercado aplicado sobre 6 testigos comparables agrupados en 1 grupo, con homogeneización por superficie, antigüedad, calidad, conservación, situación, orientación, vistas y demás características de cada testigo, aplicada sobre el precio de oferta una vez descontado el margen de negociación. Complementado con el método del coste (VRB/VRN) a efectos de valor de reposición y seguro.
Titular registral	Josep Martí Ferrer (causante) (00000003A) – 100 % — Inm. 1: Registro de la Propiedad de València n.º 5, T.3402, Finca nº 30771
Zona / Entorno	Zona residencial de baja densidad
Situación urbanística	Plan General (dato de ejemplo) · Residencial unifamiliar

Lectura del estudio de mercado

Valor unitario de cada testigo, antes y después de homogeneizar



Efecto de cada ajuste sobre el valor medio y sobre el valor por comparación (150,00 m²)

Concepto	€/m²	% s/ oferta	Valor
Precio medio de oferta	**2.441 €/m²**		**366.166 €**
Negociación	−175 €/m²	−7,2 %	−26.233 €
Superficie	+8 €/m²	+0,3 %	+1.156 €
Sup. parcela	0 €/m²	0,0 %	+18 €
Antigüedad	−1 €/m²	0,0 %	−135 €
Calidades	+1 €/m²	0,0 %	+76 €
Situación	+4 €/m²	+0,2 %	+580 €
Media homogeneizada	**2.278 €/m²**	**−6,7 %**	**341.629 €**

- Se han analizado 6 testigos. Una vez homogeneizados, su valor unitario va de 2.133 a 2.376 €/m², con una media de 2.278 €/m² y una mediana de 2.287 €/m².
- La dispersión de los precios (coeficiente de variación) pasa del 1,6 % en oferta al 3,9 % tras homogeneizar.
- En conjunto, la negociación y los coeficientes llevan el precio medio de oferta de 2.441 a 2.278 €/m² (−6,7 %), lo que supone −24.537 € sobre el valor por comparación.
- El ajuste que más pesa es el de negociación (−175 €/m², −7,2 %), seguido del de superficie (+8 €/m², +0,3 %).
- La media y la mediana prácticamente coinciden, por lo que ningún testigo desplaza por sí solo el resultado.
- El testigo T03 es el que más se separa de la media (−6,3 %).
- El valor unitario adoptado, 2.278 €/m², es la media de los testigos homogeneizados y, aplicado a 150,00 m², da un valor por comparación de 341.629 €.

Inmueble	Tipo	Sup. (m²)	Valor adoptado	Valor del suelo	Coste / VRN	Valor seguro
Inmueble 1	Vivienda unifamiliar adosada	150,00	**341.628,61 €** comparación	210.084,61 €	131.544,00 €	182.700,00 €
		VALOR TOTAL	**341.628,61 €**	**210.084,61 €**	**131.544,00 €**	**182.700,00 €**

VALOR DE MERCADO

341.628,61 €

trescientos cuarenta y un mil seiscientos veintiocho euros con sesenta y un céntimos

Nº informe: EJ-2026-002
Fecha: 09/09/2026

VALOR RETROACTIVO Fecha retroactiva: 10/2021 · Método: variación anual acumulada · Valor: 256.527,38 €

Técnico valorador **Jordi Martí Soler** · Arquitecto técnico · Col. n.º 0000 (ejemplo)

Fecha de emisión 09/09/2026

Conclusiones del dictamen

> Conclusión sobre el valor: el valor de mercado del inmueble sito en Carrer dels Ametlers 9, València, a fecha 09/09/2026, es de **341.628,61 €** (trescientos cuarenta y un mil seiscientos veintiocho euros con sesenta y un céntimos).
> Valor a octubre de 2021: **256.527,38 €** (doscientos cincuenta y seis mil quinientos veintisiete euros con treinta y ocho céntimos).

Respuesta a cada extremo

1.ª Valor de mercado actual del inmueble, a efectos de su avalúo en las operaciones divisorias de la herencia.
Es el que figura en la conclusión sobre el valor, al principio de este apartado, y se justifica en el apartado de valoración de este dictamen.

2.ª En su caso, valor de mercado del inmueble a la fecha del fallecimiento del causante.
El valor a esa fecha es el que figura en la conclusión sobre el valor, al principio de este apartado, y se justifica en el apartado de retroacción temporal del valor.

J Conclusión y firma

Lo que hace constar quien firma este dictamen, emitido según su leal saber y entender, cuyo contenido ratifica íntegramente. Queda a disposición del juzgado para aportar en el juicio o en la vista las aclaraciones o explicaciones que se le pidan (art. 347 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). El juramento o promesa del art. 335.2 de esa ley consta al principio del dictamen.

Lugar de la firma

Valencia

Fecha de emisión

09/09/2026

Nº Informe

EJ-2026-002

Jordi Martí Soler
Arquitecto técnico
Col. n.º 0000 (ejemplo)
jordi@ejemplo.es · 600 000 002

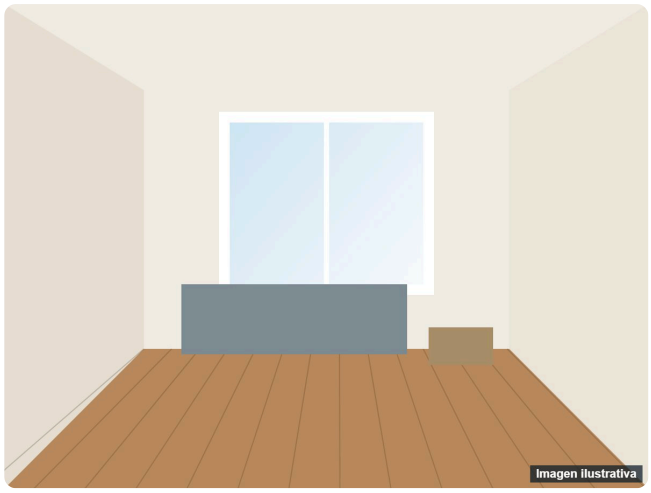
> El valor de este dictamen es un valor de mercado técnico para el asunto indicado. Se han seguido como referencia técnica los criterios de la O.M. ECO/805/2003, sin estar sujeto a ella ni tener finalidad hipotecaria. No se han deducido las cargas, gravámenes ni posibles vicios ocultos que puedan recaer sobre el inmueble, salvo que se diga expresamente.

© 2026 TasPro — Software propietario protegido por la Ley de Propiedad Intelectual (RDL 1/1996). Licencia personal e intransferible. Prohibida su copia, redistribución o ingeniería inversa.

Fotografías del inmueble



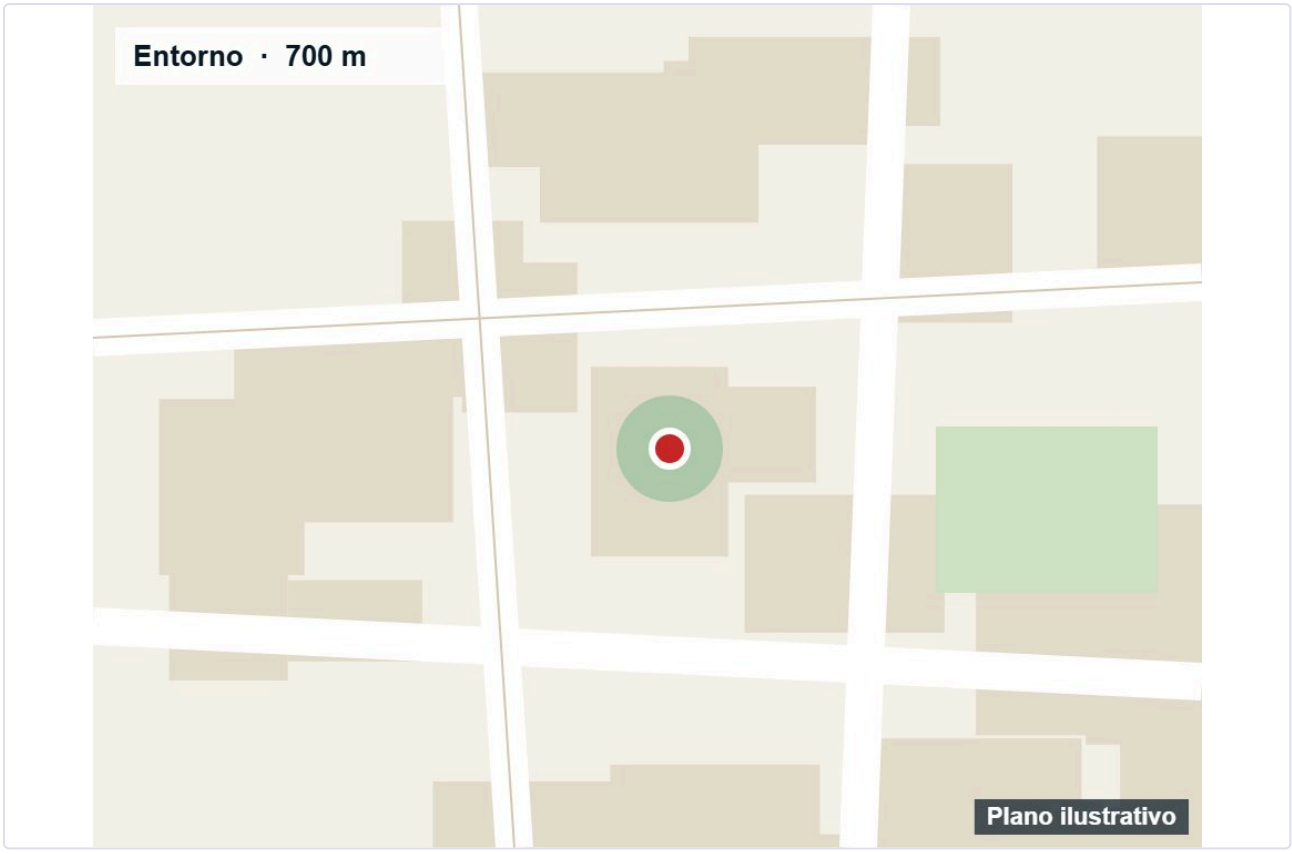
Fachada principal



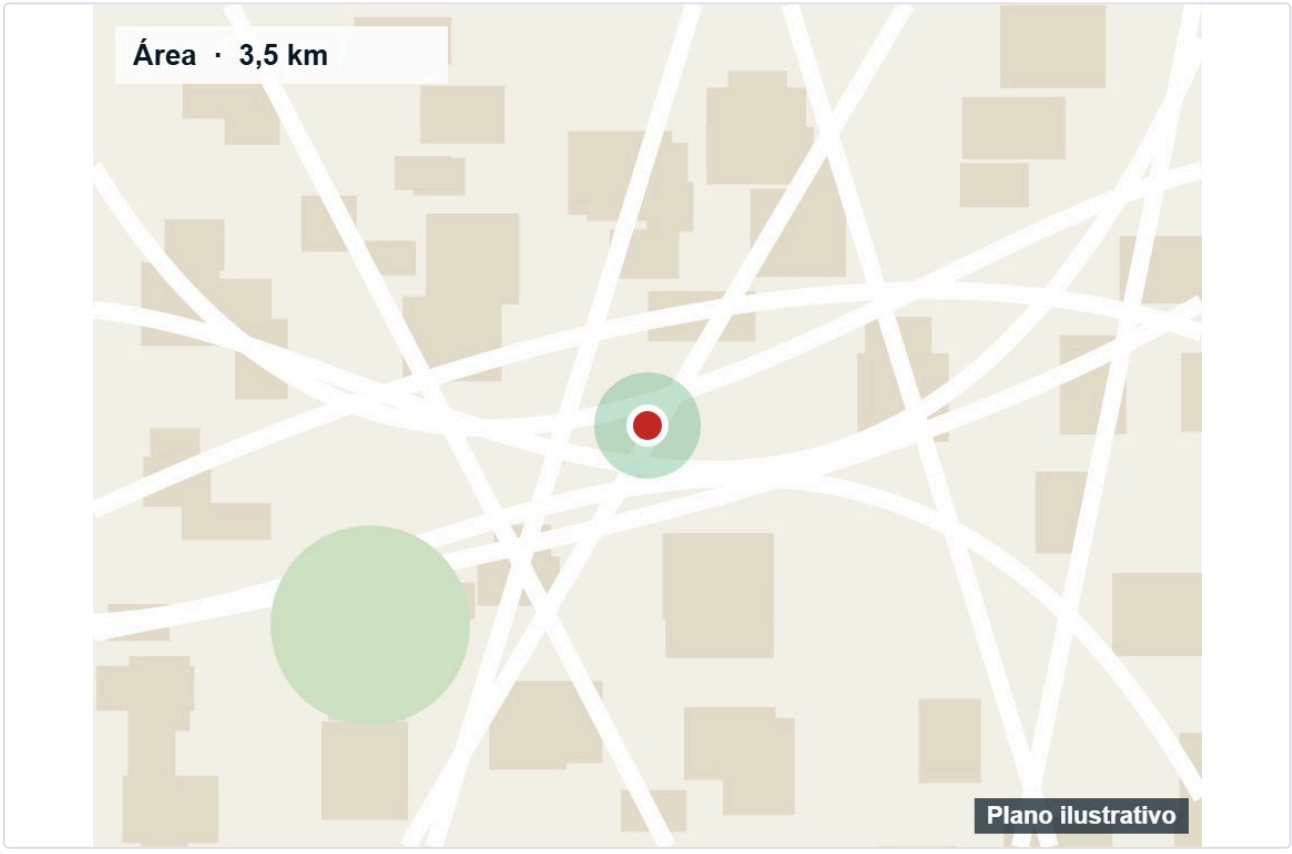
Salón

Planos de Situación

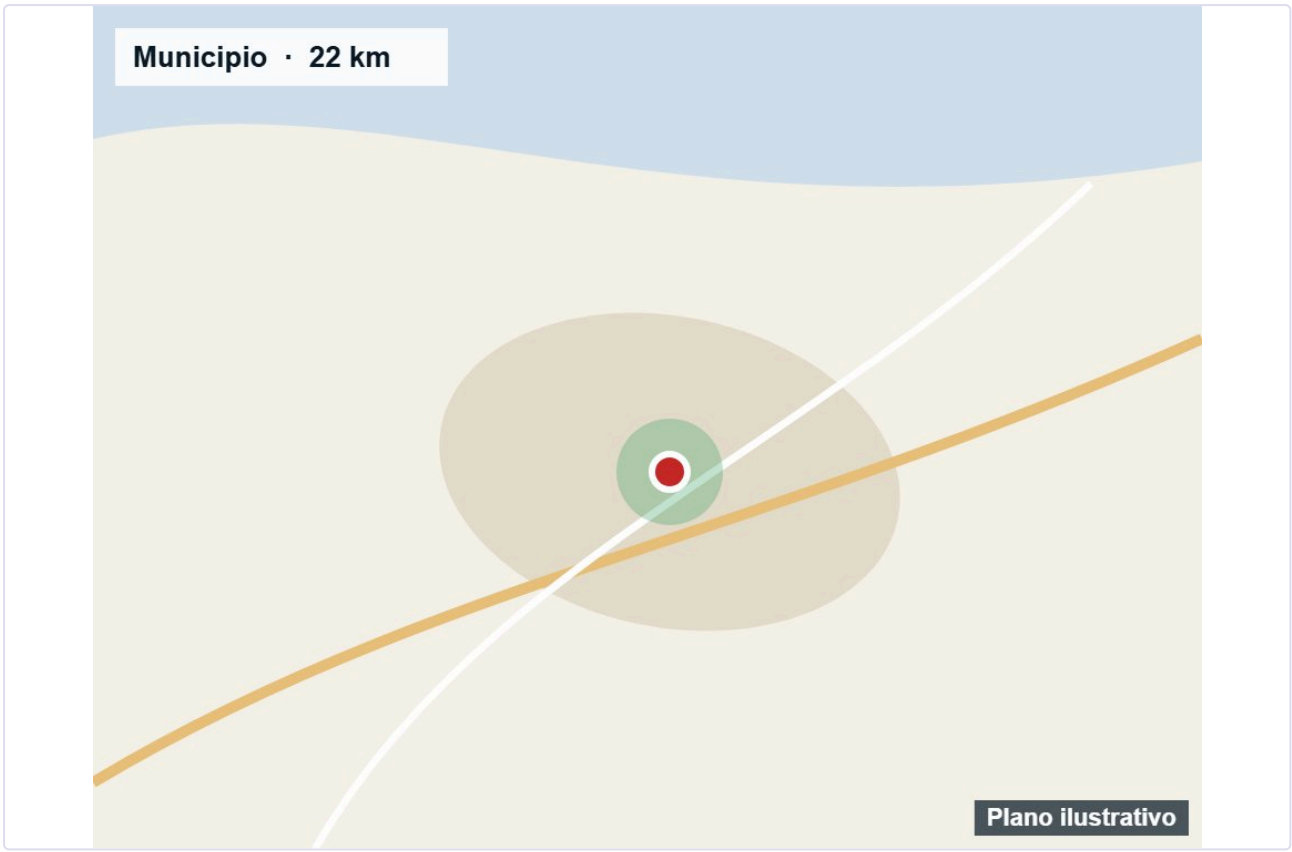
Plano Entorno



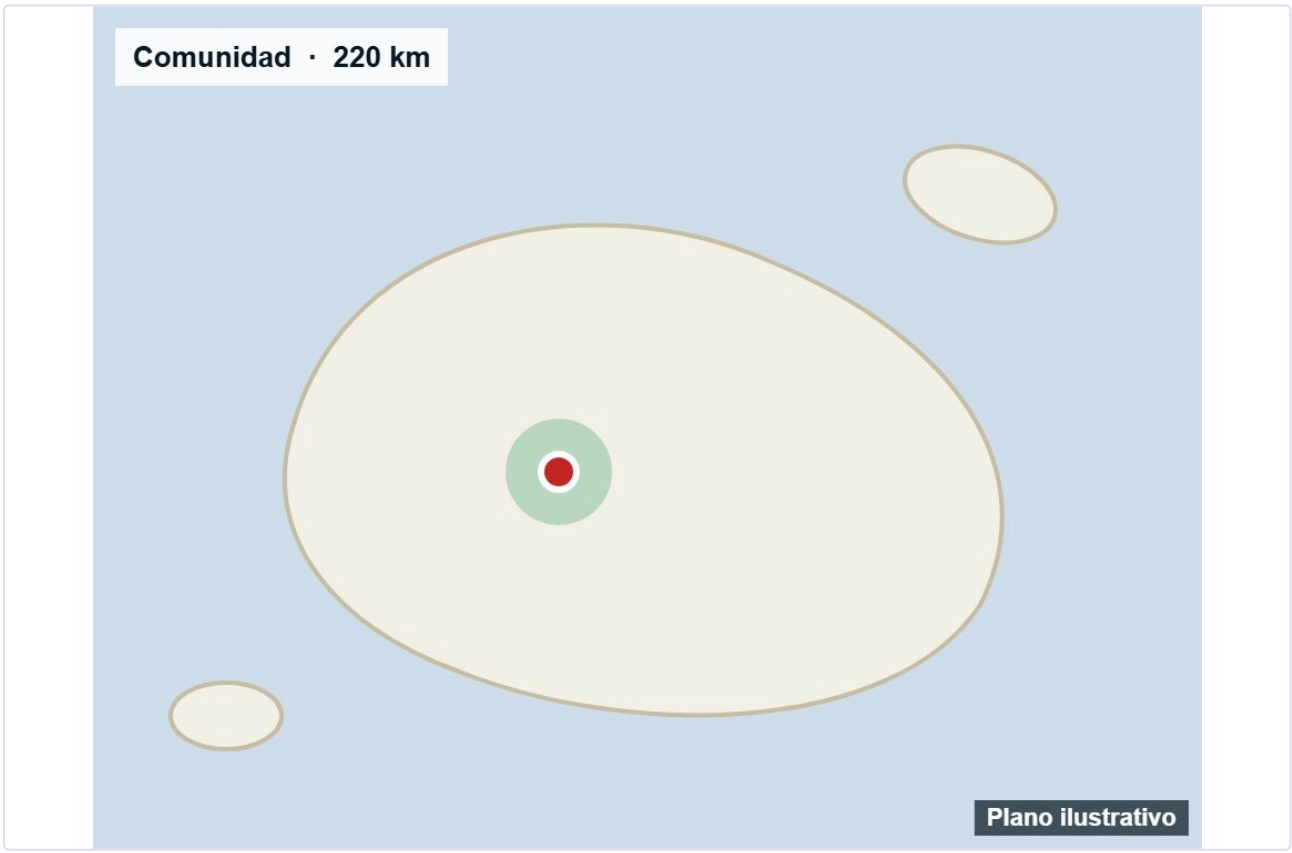
Plano Área



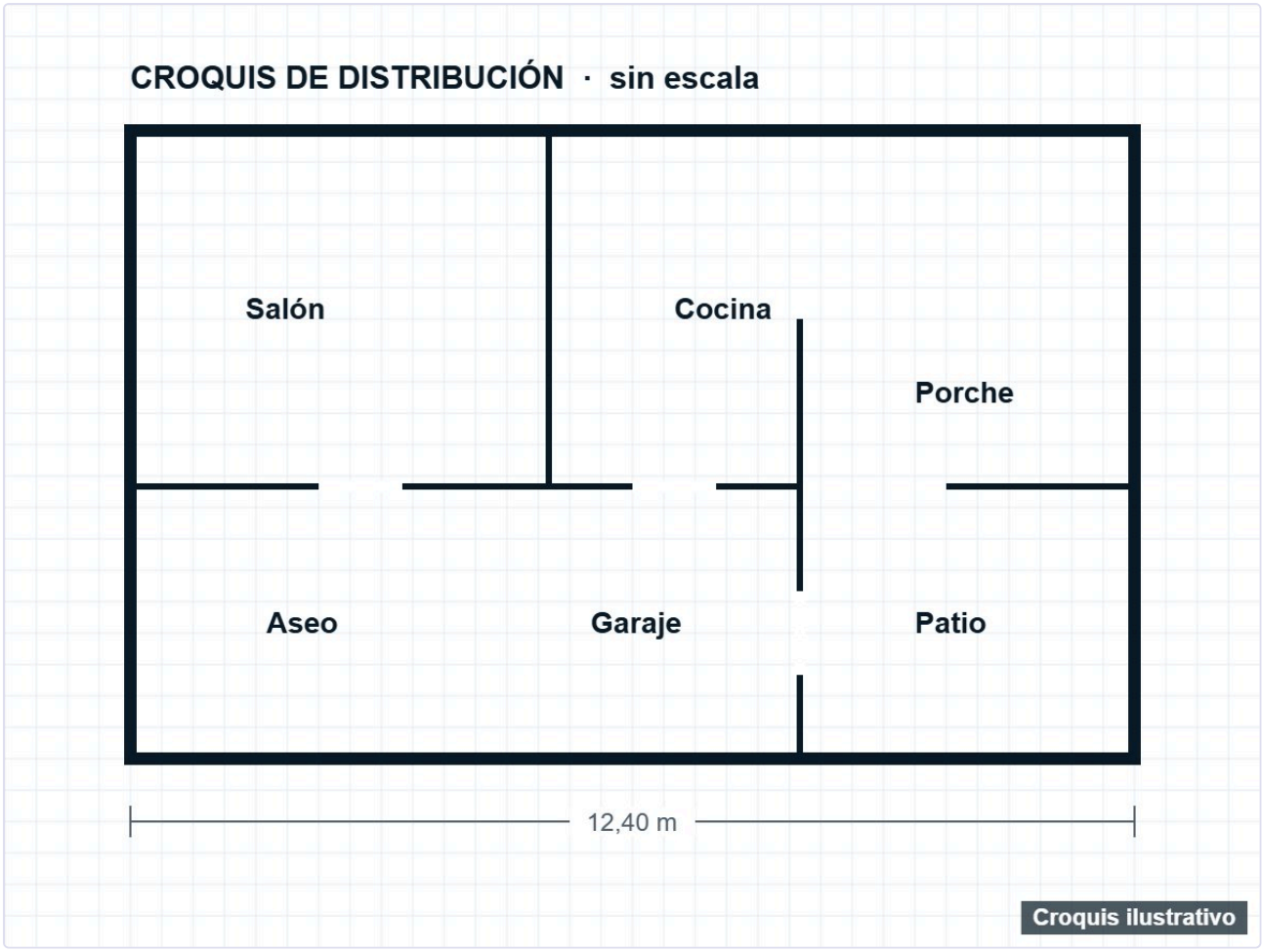
Plano Municipio



Plano Comunidad



Croquis del Inmueble



Información Registral

INFORMACIÓN REGISTRAL · NOTA SIMPLE

Registro de la Propiedad de Valencia n.º 5
Finca n.º 30.771 · IDUFIR 46033000987654
Tomo 3.402 · Libro 610 · Folio 118

Urbana: vivienda unifamiliar adosada con patio.
Superficie construida 148,00 m² · parcela 190 m²

Titularidad: 100 % pleno dominio.

Cargas: sin cargas.

DATOS FICTICIOS

Documento de ejemplo