

INFORME DE VALORACIÓN DE MERCADO TÉCNICO

VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

Carrer dels Ametlers 9

VALOR DE MERCADO

339.209,25 €

trescientos treinta y nueve mil doscientos nueve euros

VALOR RETROACTIVO A OCTUBRE DE 2021

254.710,70 €

doscientos cincuenta y cuatro mil setecientos once euros



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

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 — OBJETO Y FINALIDAD DEL INFORME

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

Exterior

OBSERVACIONES DE LA VISITA (OPCIONAL)

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

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

El inmueble objeto de valoración se sitúa en el término municipal de València, provincia de Valencia/València (comunidad autónoma de Comunitat Valenciana). Constituye la capital provincial. El término municipal tiene una extensión de 134,7 km², con el casco urbano a 15 metros de altitud. 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. En el apartado siguiente se describen las características del entorno inmediato del inmueble.

D — CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO

ZONA / TIPOLOGÍA URBANA		NIVEL DE RENTA DE LA ZONA	
Zona residencial de baja densidad		Medio-alto	
SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS			
Buenos — mayoría de servicios en entorno próximo			
OFERTA INMOBILIARIA		DEMANDA INMOBILIARIA	
Media — oferta moderada		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		MUNICIPIO	
Carrer dels Ametlers 9		València	
C.P.	PROVINCIA	AÑO CONSTRUCCIÓN	ANTIGÜEDAD (AUTO)
46022	Valencia/València	1998	28 años
Nº PLANTAS SOBRE RASANTE	ASCENSOR	ESTADO DEL EDIFICIO	USO PLANTA BAJA
2	SíNo	Bueno	Residencial

F — SITUACIÓN URBANÍSTICA

☒ Incluir en informe

PLANEAMIENTO VIGENTE		CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN	
Plan General (dato de ejemplo)		Residencial unifamiliar	
PARCELA MÍN. (M²)	FACHADA MÍN. (M)	ALTURA MÁX. (PLANTAS)	EDIFICABILIDAD
150	7	2	0.8
ESTADO URBANÍSTICO			
Conforme al planeamiento vigente			
OBSERVACIONES URBANÍSTICAS			
Vivienda conforme al planeamiento. Datos urbanísticos de ejemplo.			

TIPO

PLANTA

PUERTA / REF.

REF. CATASTRAL

Vivienda unifamiliar adosada

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 N°
Registro de la Propiedad	28/08/2026	 46033000987654	30.771
TOMO	LIBRO	FOLIO	
3.402	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)	OBSERVACIONES PARCELA		
190			

JUSTIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE ADOPTADA

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

CALIDAD CONSTRUCCIÓN

ACABADOS

CONSERVACIÓN

BajaMediaAlta

BajosMediosAltos

MaloRegularBueno

REFORMADO

SíNo

DORMITORIOS

BAÑOS

AIRE ACOND.

CALEFACCIÓN

4

2

SíNo

SíNo

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)

Valorar por coste + suelo ☐

€/m² aplicado: 2.261 €/m²

Sup. adoptada: 150.00 m²

339.209,25 €

MÉTODO DE COMPARACIÓN — ART. 20-23 ECO/805/2003

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.

Conforme al **Art. 21 ECO/805/2003**, su aplicación exige 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 — conforme al Art. 22 y a la definición de depreciación funcional del Art. 4 ECO.

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

2.293 €/m²

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

DIRECCIÓN

 PANTALLAZO

Urbanización norte

SUP. (M²)	AÑO	AÑO REFORMA
145	CONSTRUCCIÓN	
	1996	

SUP. TERRAZA / PORCHE	PRECIO OFERTA (€)	DTO. NEGOCIACIÓN (%)
/ PARCELA (M²)	355000	7
170		

PLANTA

ASCENSOR	GARAJE INCLUIDO
Sí No	Sí No

OBSERVACIONES DEL ANUNCIO

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Superficie (auto)	1.005	Sup. parcela (auto)	1.000
Calidades	1 1.000	Antigüedad (auto)	1.002
Dto. negociación (auto)	0.930	Situación	1 1.000
Ascensor	1.000	Otros / anexos	1 1.000

€/m² oferta: 2.448 | Coef: 0.937

2.293 €/m²

Portal inmobiliario · anuncio de ejemplo



355.000 €

Adosado en venta · 145 m²
Urbanización norte

145 m² · 4 hab. · año 1996

Anuncio de ejemplo con datos ficticios

Datos ficticios

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

DIRECCIÓN

Urbanización norte

 PANTALLAZO

SUP. (M²)

AÑO

AÑO REFORMA

160

CONSTRUCCIÓN

2001

SUP. TERRAZA / PORCHE

PRECIO OFERTA (€)

DTO. NEGOCIACIÓN (%)

/ PARCELA (M²)

398000

7

210

PLANTA

ASCENSOR

GARAJE INCLUIDO

SÍ

No

SÍ

No

OBSERVACIONES DEL ANUNCIO

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Superficie (auto)	0.990	Sup. parcela (auto)	1.000
Calidades	1.02	Antigüedad (auto)	0.997
Dto. negociación (auto)	0.930	Situación	11.000
Ascensor	1.000	Otros / anexos	11.000

€/m² oferta: 2.488 | Coef: 0.936

2.329 €/m²

Portal inmobiliario · anuncio de ejemplo



398.000 €

Adosado en venta · 160 m²

Urbanización norte

160 m² · 4 hab. · año 2001

Anuncio de ejemplo con datos ficticios

Datos ficticios

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

DIRECCIÓN

 PANTALLAZO

Camino viejo

SUP. (M²)	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REFORMA
138	1994	
SUP. TERRAZA / PORCHE / PARCELA (M²)	PRECIO OFERTA (€)	DTO. NEGOCIACIÓN (%)
150	329000	8

PLANTA

ASCENSOR

SÍ

No

GARAJE INCLUIDO

SÍ

No

OBSERVACIONES DEL ANUNCIO

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Superficie (auto)	1.012	Sup. parcela (auto)	1.000
Calidades	0.98	Antigüedad (auto)	1.004
Dto. negociación (auto)	0.920	Situación	1
Ascensor	1.000	Otros / anexos	1

€/m² oferta: 2.384 | Coef: 0.9162.185 €/m²

Portal inmobiliario · anuncio de ejemplo



329.000 €

Adosado en venta · 138 m²
Camino viejo

138 m² · 3 hab. · año 1994

Anuncio de ejemplo con datos ficticios

Datos ficticios

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

DIRECCIÓN

 PANTALLAZO

Zona colegio

SUP. (M²)	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REFORMA
172	1999	
SUP. TERRAZA / PORCHE / PARCELA (M²)	PRECIO OFERTA (€)	DTO. NEGOCIACIÓN (%)
220	419000	8

PLANTA

ASCENSOR

SÍ

No

GARAJE INCLUIDO

SÍ

No

OBSERVACIONES DEL ANUNCIO

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Superficie (auto)	0.978	Sup. parcela (auto)	1.000
Calidades	1	Antigüedad (auto)	0.999
Dto. negociación (auto)	0.920	Situación	1,03
Ascensor	1.000	Otros / anexos	1

€/m² oferta: 2.436 | Coef: 0.926

2.255 €/m²

Portal inmobiliario · anuncio de ejemplo



419.000 €

Adosado en venta · 172 m²

Zona colegio

172 m² · 4 hab. · año 1999

Anuncio de ejemplo con datos ficticios

Datos ficticios

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

DIRECCIÓN

Urbanización sur

 PANTALLAZO

SUP. (M²)	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REFORMA
150	1997	
SUP. TERRAZA / PORCHE / PARCELA (M²)	PRECIO OFERTA (€)	DTO. NEGOCIACIÓN (%)
180	362000	6

PLANTA

ASCENSOR

SÍ

No

GARAJE INCLUIDO

SÍ

No

OBSERVACIONES DEL ANUNCIO

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Superficie (auto)	1.000	Sup. parcela (auto)	1.000
Calidades	1	Antigüedad (auto)	1.001
Dto. negociación (auto)	0.940	Situación	0,980.980
Ascensor	1.000	Otros / anexos	11.000

€/m² oferta: 2.413 | Coef: 0.9222.226 €/m²

Portal inmobiliario · anuncio de ejemplo



362.000 €

Adosado en venta · 150 m²

Urbanización sur

150 m² · 4 hab. · año 1997

Anuncio de ejemplo con datos ficticios

Datos ficticios

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

DIRECCIÓN

PANTALLAZO

Urbanización sur

SUP. (M²)	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REFORMA
155	2003	
SUP. TERRAZA / PORCHE / PARCELA (M²)	PRECIO OFERTA (€)	DTO. NEGOCIACIÓN (%)
175	384000	7

PLANTA

ASCENSOR

SÍ

No

GARAJE INCLUIDO

SÍ

No

OBSERVACIONES DEL ANUNCIO

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Superficie (auto)	0.995	Sup. parcela (auto)	1.000
Calidades	1	Antigüedad (auto)	0.995
Dto. negociación (auto)	0.930	Situación	1
Ascensor	1.000	Otros / anexos	1

€/m² oferta: 2.477 | Coef: 0.921 2.281 €/m²

Portal inmobiliario · anuncio de ejemplo



384.000 €

Adosado en venta · 155 m²
Urbanización sur

155 m² · 4 hab. · año 2003

Anuncio de ejemplo con datos ficticios

Datos ficticios

🏠 Valor de mercado obtenido (media de testigos homogeneizados · depreciación funcional opcional)

€/M² HOMOGENEIZADO MEDIO	DEP. FUNCIONAL %	DEP. FUNCIONAL IMPORTE (€)
2.261 €/m²		

MOTIVO DE LA DEPRECIACIÓN FUNCIONAL

€/m² aplicado tras depreciación: 2.261 €/m²

VALOR DEL INMUEBLE ASOCIADO — MÉTODO DE COMPARACIÓN
Inmueble 1 · Vivienda unifamiliar adosada

VALOR UNITARIO

VALOR TOTAL
339.209,25 €
150.00 m² adoptados

METODO DEL COSTE / VALOR DE REEMPLAZAMIENTO

Calculo VRB y VRN segun Art.17-19 ECO/805/2003. Dep. fisica por amortizacion lineal. Valor suelo = VM - VRN (Art.42 ECO). Valor seguro = VRB elemento (Disp.Adicional 1a ECO).

Inmuelle 1 — Vivienda unifamiliar adosada

SUP. ADOPTADA (M2)	ANTIGUEDAD CALCULADA	ANTIGUEDAD ESTIMADA (MANUAL)	
150	28 años (auto)		
VIDA UTIL (ECO ART.19)	COSTE CONSTRUCCION (EUR/M2)	GASTOS NECESARIOS (%)	DEP. FUNCIONAL (%)
Residencial: 100 años	1050	16	0

VALOR DE MERCADO (ADOPTADO AUTOMÁTICAMENTE DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN)

VM: 339.209,00 EUR *Calculado a partir de los testigos del estudio de mercado asociado al inmueble*

VRB — Valor Reemplazamiento Bruto

182.700,00 EUR

Dep. fisica (amort. lineal)

51.156,00 EUR (28%)

Dep. funcional

0,00 EUR

VRN — Valor Reemplazamiento Neto

131.544,00 EUR

VALOR SUELO DEDUCIDO — VM MENOS VRN (ART.42 ECO)

Valor suelo total

207.665,00 EUR

Valor suelo unitario

1.384,00 EUR/m2

VALOR SEGURO — DISP.ADICIONAL 1A ECO

182.700,00 EUR

= VRB elemento sin valor de suelo

H — ESTUDIOS DE MERCADO POR GRUPO

Adosadas en la misma zona — Media homogeneizada: 2.261 €/m²						
Ref.	Dirección	Sup.	Año	€/m² oferta	Coef.	€/m² homog.
T01	Urbanización norte	145	1996	2.448	0.937	2.293 €/m²
T02	Urbanización norte	160	2001	2.488	0.936	2.329 €/m²
T03	Camino viejo	138	1994	2.384	0.916	2.185 €/m²
T04	Zona colegio	172	1999	2.436	0.926	2.255 €/m²
T05	Urbanización sur	150	1997	2.413	0.922	2.226 €/m²
T06	Urbanización sur	155	2003	2.477	0.921	2.281 €/m²

I — 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	2.261 €/m²	339.209,25 €	131.544,00 EUR	182.700,00 EUR
VALOR TOTAL DEL INFORME:						339.209,25 €		

VALOR DE MERCADO

339.209,25 €

trescientos treinta y nueve mil doscientos nueve euros

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)

339.209,25 €

FECHA DE VALORACIÓN ACTUAL

septiembre de 2026

FECHA OBJETIVO

octubre de 2021

DIFERENCIA TEMPORAL (AUTO)

4 años y 11 meses

MÉTODO

Coeficiente directo manual

Variación anual acumulada (%)

Tabla de coeficientes por año

COEFICIENTE DE PASO (CF)

FUENTE / JUSTIFICACIÓN

COEF. APLICADO

Ej: 0.85 → valor anterior = 85% del actual

VALOR A FECHA ACTUAL	COEFICIENTE APLICADO	VALOR RETROACTIVO
339.209,25 €	0.7509	254.710,70 €
	6% anual acumulado	doscientos cincuenta y cuatro mil setecientos once euros

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 m ²
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 y calidad. 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.3.402, Finca nº 30.771
ZONA / ENTORNO	Zona residencial de baja densidad
SITUACIÓN URBANÍSTICA	Plan General (dato de ejemplo) · Residencial unifamiliar

Inmueble	Tipo	Sup. (m ²)	Valor comparación	Valor del suelo (info)	Coste / VRN	Valor seguro
Inmueble 1	Vivienda unifamiliar adosada	150.00	339.209,00 €	207.665,00 €	131.544,00 €	182.700,00 €
VALOR TOTAL			339.209,00 €	207.665,00 €	131.544,00 €	182.700,00 €

VALOR DE MERCADO

339.209,25 €

trescientos treinta y nueve mil doscientos nueve euros

Nº informe: EJ-2026-002

Fecha: 09/09/2026

VALOR RETROACTIVO

Fecha retroactiva: 10/2021 · Método: variación anual acumulada · Valor: 254.710,70 €

TÉCNICO VALORADOR **Jordi Martí Soler** · Arquitecto técnico · Col. n.º 0000 (ejemplo)

FECHA DE EMISIÓN 09/09/2026

OBSERVACIONES FINALES, CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

OBSERVACIONES FINALES Y CONDICIONANTES

ADVERTENCIAS

1. La superficie adoptada para el inmueble valorado (150 m²) es superior a la que consta inscrita en el Registro de la Propiedad (148 m²). La valoración se refiere a la realidad física comprobada, advirtiéndose de que la diferencia no se encuentra amparada por la inscripción registral.

J — CONCLUSIÓN Y FIRMA

El profesional firmante declara, bajo su responsabilidad, que no concurre conflicto de interés con la emisión de la presente valoración, garantizando la objetividad, imparcialidad e independencia. Declara estar debidamente cualificado y disponer de la competencia técnica necesaria. **Esta tasación tiene finalidad exclusivamente informativa y no está sujeta a la O.M. ECO 805/2003.**

Fecha de emisión

Nº Informe

09/09/2026

EJ-2026-002

-

-

-

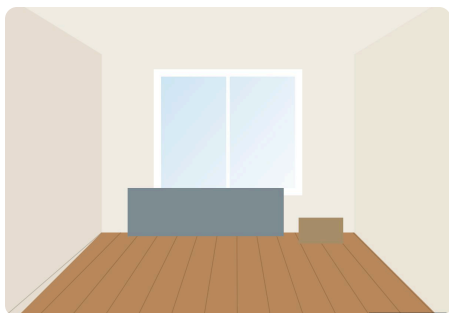
-

⚠ Esta tasación se realiza con finalidad informativa de valor de mercado técnico. No está sujeta a la O.M. ECO/805/2003 ni a las disposiciones del Banco de España. De este valor habrán de deducirse las cargas, gravámenes y posibles vicios ocultos que recaigan sobre el inmueble.

FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE



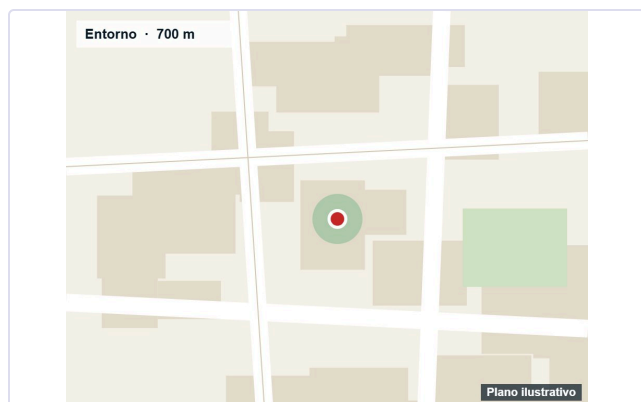
Fachada principal



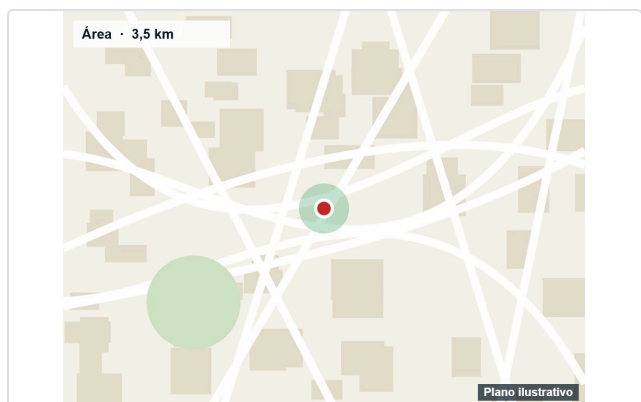
Salón

PLANOS DE SITUACIÓN

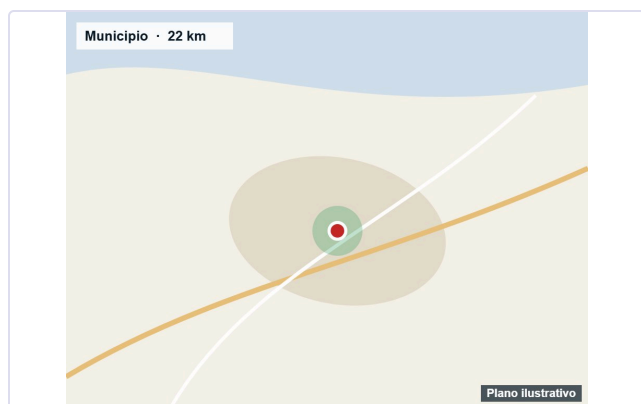
Plano Entorno



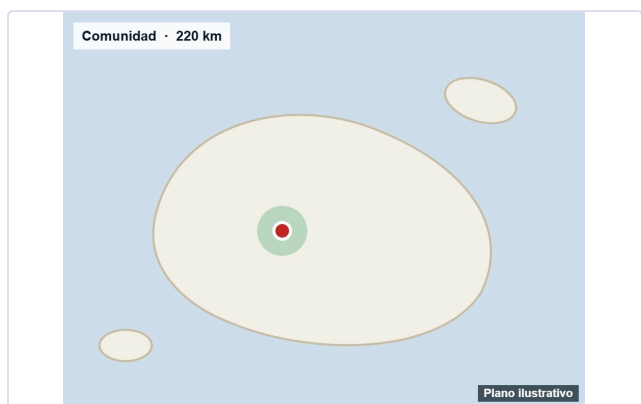
Plano Área



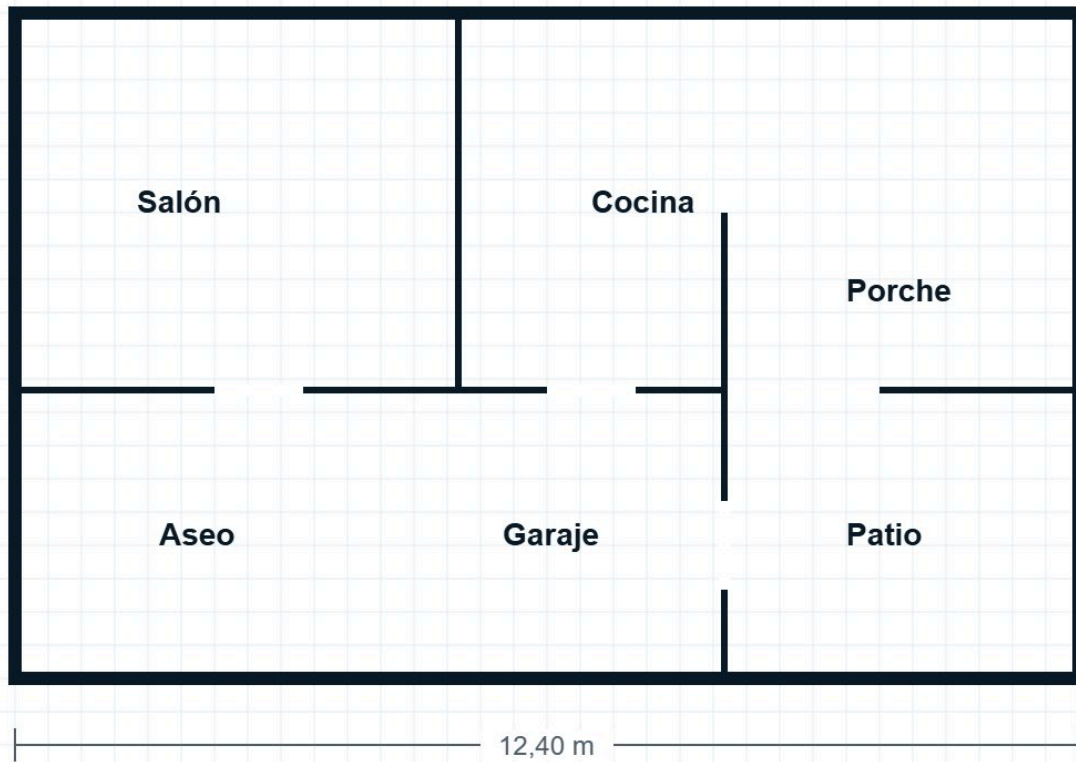
Plano Municipio



Plano Comunidad



CROQUIS DE DISTRIBUCIÓN · sin escala



Croquis ilustrativo

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