
ENTIDAD: PARTICULARES WEB
EXPEDIENTE: 980320251955727
SOLICITANTE: EVA FRIO, S.L.
VALORACIÓN DE SOLAR
CALLE 612 Nº 31 C/ 606, nº 38
46182 LA CAÑADA
VALENCIA
FECHA DE TASACIÓN: 25/08/2025



Firmado por: BUENO MARGAIX, JAVIER.
Fecha: 26/08/2025 13:23:19

INDICE

INDICE	2
HOJA RESUMEN	3
SOLICITANTE Y FINALIDAD	4
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	4
COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN	5
LOCALIDAD Y ENTORNO	5
TERRENOS, EDIFICIOS Y ELEMENTOS	6
SUPERFICIES	8
REGIMÉN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN	8
ANÁLISIS DE MERCADO	9
CÁLCULOS DE VALORES TÉCNICOS	9
VALOR DE TASACIÓN	11
CONDICIONANTES	11
ADVERTENCIAS	11
OBSERVACIONES FINALES	11
JUICIO CRÍTICO	11
FECHAS, CADUCIDAD Y FIRMAS	11
COMPROBACIONES, CRITERIOS Y GLOSARIO	12
ANEXO. ESTUDIO DE MERCADO	13

HOJA RESUMEN

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble:	SOLAR (SOL)
Situación:	CALLE 612 Nº 31 C/ 606, nº 38
Municipio:	46182 LA CAÑADA
Provincia:	VALENCIA
Situación actual:	Inmueble vacío
Uso:	Producto a desarrollar: Viviendas de primera residencia libre
Clasificación urbanística:	URBANO CONSOLIDADO

DATOS DE LA PROPIEDAD

Propietario:	PROMOCIONES BAUTISTA ASENSI, S.L.
Estado de ocupación:	No ocupado

DATOS DE LA TASACIÓN

Entidad mandataria (encargante):	PARTICULARES WEB
Solicitante:	EVA FRIO, S.L.
Finalidad:	La finalidad de la tasación es determinar el valor hipotecario del bien inmueble que ha de servir de garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades de crédito con sujeción a lo dispuesto en el Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, entre otras disposiciones. El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado. La finalidad de la presente tasación 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. La tasación 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, en la EHA/564/2008 del 28 de Febrero y en la Orden ECM/599/2025 de 10 de junio. 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): 14/08/2025 Fecha de visita e inspección: 21/08/2025 Fecha de valoración: 25/08/2025 Fecha emisión informe: 25/08/2025 Fecha de caducidad: 25/02/2026 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 DE VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA POR SUELO											
Ref	Finca	Sup. Adop Suelo	Actualiz. Alquiler	Actualiz. Explotación	Residual estático	Residual dinámico	Reemplaza ACT.	Reemplaza HET.	Valor Compara	Valor Tasación Rápida	Valor Venta V. Seguro (€) *Reconst RD 716/09
	29838	2.758,00								993.624,66	
1	CALLE 606,38	2.758,00			1.167.656,15	993.624,66				993.624,66	
TOTALES		2.758,00		0,00			0,00	0,00	0,00	993.624,66	0,00 0,00

* VRB-Vsuelo, según Orden ECO 805/2003.

LIMITACIONES AL VALOR

CONDICIONANTES:

No proceden.

ADVERTENCIAS:

DUE7A1 No se ha dispuesto de la Cédula Urbanística del terreno habiéndose contrastado los parámetros urbanísticos manejados en el informe en consulta a los Servicios Urbanísticos Municipales.

SOLICITANTE Y FINALIDAD

Encargante:

PARTICULARES WEB

Solicitante:

EVA FRIO, S.L.

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 hipotecario del bien inmueble que ha de servir de garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades de crédito con sujeción a lo dispuesto en el real decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la unión europea en las materias de bonos garantizados, entre otras disposiciones.

Método de valoración:

el uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.

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 esperados, (procedimiento de cálculo dinámico) es aplicable en la valoración de suelos urbanos y terrenos urbanizables, que estén o no edificados, así como en edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, incluso en el caso de que las obras estén paralizadas. En el análisis de la inversión se considerarán junto con los gastos e ingresos previstos, los plazos necesarios de gestión, construcción y comercialización del producto final rentable. El valor se obtendrá a partir de la suma de los cobros previstos en cada momento menos los pagos previstos en cada momento, debidamente actualizados de acuerdo al tipo elegido según la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados, atendiendo a los periodos de tiempo previstos desde el momento de valoración hasta el que se produce cada uno de los cobros o pagos. El tipo de actualización se corresponderá con aquel que represente la rentabilidad media anual del proyecto sin tener en cuenta financiación ajena que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Se calculará sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo. El tipo libre de riesgo no podrá ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años y cuyo plazo de vencimiento será igual o superior a cinco años, si la finalidad es la de servir como garantía hipotecaria. El tipo de interés será adecuado al riesgo del proyecto de inversión, atendiendo particularmente a su volumen, grado de liquidez, al tipo de explotación, a sus características, ubicación física y al riesgo previsible en la obtención de rentas. El tipo elegido debe ser similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables. La prima de riesgo se determinará a partir de información sobre promociones semejantes, evaluando el riesgo, en función del tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, volumen de inversión necesaria, y en el caso de que exista financiación ajena, de acuerdo al porcentaje de financiación atribuido al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario. 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, en la EHA/564/2008 del 28 de Febrero y en la Orden ECM/599/2025 de 10 de junio.

Normativa:

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Valoración de: SOLAR (SOL)

Provincia: VALENCIA

Municipio: PATERNA

Dirección: CALLE 612 Nº 31 C/ 606, nº 38

Latitud: 39.5371004

Código Postal: 46182

Localidad: LA CAÑADA

Longitud: -0.4711839

Registralmente se ubica en calle 606, nº38 y 612 nº 31, del término municipal de Paterna, en Partida del Plantío o Rabosar; le corresponde la referencia catastral 7496403YJ1779N0001AG y 7496407YJ1779N0001QG.

Catastralmente se ubica en la misma dirección; coincidente con la comprobada en la visita, y adoptada en este informe.

IDENTIFICACIÓN REGISTRAL:

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REGISTRALES								DATOS CATASTRALES		
ELEM	TITULAR	REG. PROP.	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SEC	IDUFIR/CRU	CUOTA	REFERENCIA
SOL	PROMOCIONES BAUTISTA ASENSI, S.L.	PATERNA Nº 2	1180	239	93	29838		46045000169106	100	7496403YJ1779N0001HG,749 6407YJ1779N0001QG

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

Pdf OVC

Doc. registral

Nota simple

Información Urb.

Matriz suelos BE

LOCALIDAD Y ENTORNO

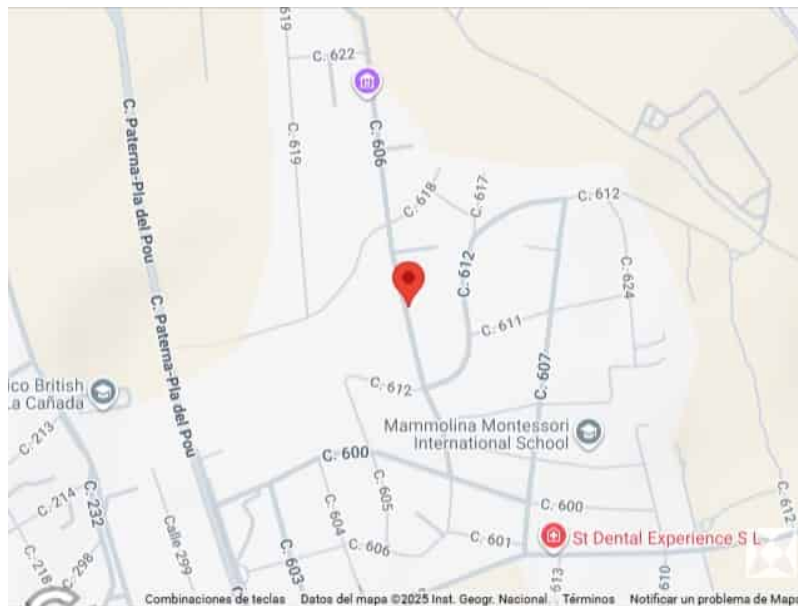
Entorno:

Entorno totalmente consolidado, en La Cañada, urbanización Monte Cañada, de la localidad de Paterna. Se trata de una zona donde predominan las viviendas unifamiliares aisladas y pareadas, de antigüedad media, con alturas entre una y dos plantas. Cuenta con todos los servicios, y bien comunicado. La posible evolución del entorno se puede considerar estable con respecto a la situación actual dado que el entorno está prácticamente consolidado, no existen, en un plazo medio, proyectos urbanísticos que mejoren o empeoren la calidad de la zona.

Aparcamientos públicos:	Nulos	Qué Tal Se Aparca:	Bien	Entorno Comercial:	No Comercial
Entorno terciario(Oficinas):	No Terciario	Entorno Industrial:	No Industrial	Dotaciones/Equipamientos:	Medios
Tipo Núcleo:	Nucleo Autonomo	Laboral:	Multiple	Nivel desempleo:	Medio
Tipo:	Urbano Periferico	Carácter:	1ª Vivienda	Nivel renta:	Alto
Calidad Edificios Entorno:	Alto	Coste Transportes:	Medio	Consolidación entorno:	Medio
Antigüedad entorno:	Medio	Renovación entorno:	Medio	Pavimentación:	Bien
Iluminación:	Bien	Metro:	Regular	Autobuses:	Regular
Ferrocarril:	No tiene	Transporte Público:	Escasos	Jardines:	Bien
Restaurantes:	Regular	Comercial:	Regular	Escolar:	Regular
Sanitario:	Regular	Deportivo:	Bien		
Expectativas:				Evolución:	
Tipo de localización:					

Inversiones pendientes

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



TERRENO SOLAR

14707278

Identificación:

CALLE 606,38

Referencia: 1

Superficie adoptada: 2758 m2

Descripción:

DESCRIPCIÓN: La parcela valorada, se trata de suelo urbano consolidado y tiene fachadas a las calles 606 y 612 dentro del término de Paterna.

MORFOLOGÍA: El terreno presenta forma poligonal.

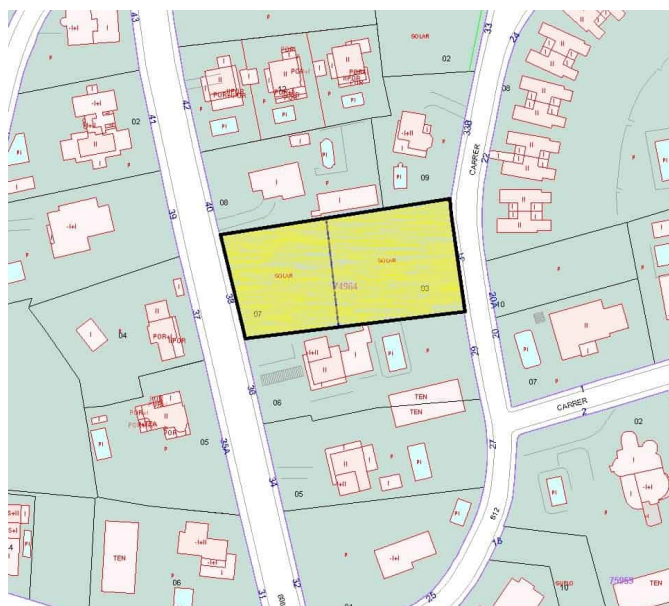
TOPOGRAFÍA: Ligeramente desnivel descendente desde la calle 612 hasta la calle 606.

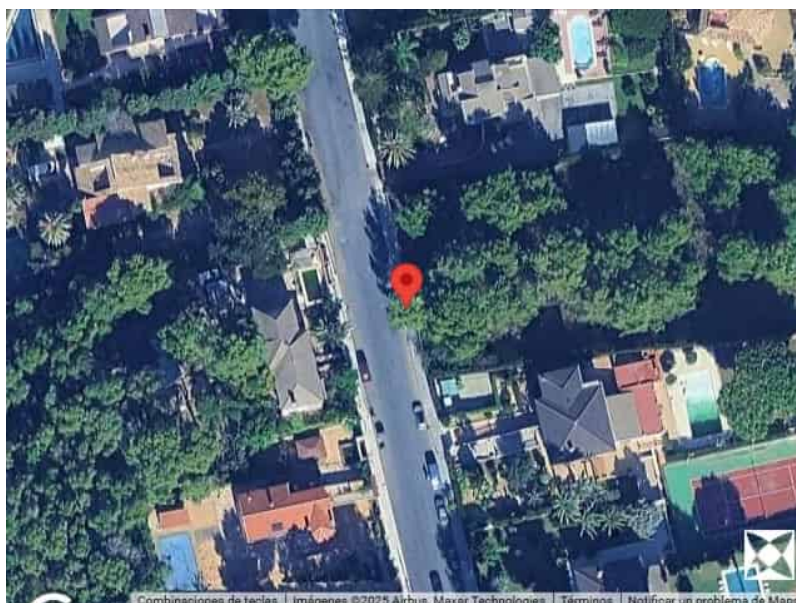
SUPERFICIE ADOPTADA: Se adopta la superficie de parcela catastral, por menor a registral: 1.856m2.

CERRAMIENTO DE PARCELA: El terreno se encuentra cerrado por valle de bloque de hormigón

INFRAESTRUCTURAS: El terreno forma parte del suelo urbano consolidado, de la localidad. Las infraestructuras están terminadas.

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: 1 - CALLE 606,38	
Clasificación: URBANO CONSOLIDADO	Sist Gestión: Licencia
Calificación: RESIDENCIAL	Fase Gestión: Parcelas resultantes inscritas
Nivel Suelo: I (Según ECO)	Estado Urb. (%): 100.0
Producto Desarr.: Viviendas de primera residencia libre	Paraliz Urb.: No
Desarr. Planea.: Urbanización finalizada	Fch Fin Gest Urb.: 22/01/2029
Prox Nucleo Urb.: Suelo Urbano	Ambito valorado: 100 %
V.P.O.: No	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

USO: Residencial.

TIPOLOGÍA: Unifamiliar Aislada.

PARCELA: a) Superficie mínima 500m² * ¿ b) Ángulo mínimo formado por lindes contiguos 45° - c) Longitud mínima de los lindes con el viario 12m ¿
Ocupación 30%

* No obstante lo dispuesto en los apartados a), b) y c) anteriores de este párrafo, se admitirá la disposición de edificación sobre parcelas que no reúnan las condiciones a los que estos se refieren cuando, resultando ello imposible, por requerir la ocupación de espacios reservados al uso o dominio público, o de otras parcelas ya ocupadas por la edificación, no declarada en estado de ruina: aquellas, hubieran resultado de segregaciones anteriores a la aprobación provisional del plan general y así se hiciese constar, fehacientemente, ante la administración municipal.

EDIFICABILIDAD: 0,4m²/m²s

ALTURA: Plantas Máx. PB + 1 ¿ Altura máxima reguladora 7m

d) Construcciones por encima de la altura reguladora máxima: se estará a lo dispuesto al respecto en el apartado -d- del párrafo 2 del artículo 181 anterior.

Apartado -d- del párrafo 2 del artículo 181:

d) Construcciones por encima de la altura reguladora máxima: párrafo 3 del artículo 157 anterior se entenderá corregido por lo dispuesto en este apartado en los extremos siguientes: Por encima de la altura reguladora que se hubiese adoptado se admitirán faldones de cubierta con la única limitación de que el punto de mayor elevación, de los de la cumbre, con respecto al punto de referencia, no supere los 8'00 metros. El espacio encerrado entre el forjado de techo de la última planta y la cubierta podrá ser integrado en el programa de desarrollo del uso al que se destine la edificación, computándose la superficie en planta del mismo, que presente una altura libre mayor a 1'50 metros, a los efectos previstos en el apartado -a- de ese mismo párrafo.

f) Emplazamiento de la edificación en la parcela: La distancia mínima de la edificación principal, incluso de los cuerpos y elementos salientes a los lindes de la parcela que la contiene y a otras edificaciones será la siguiente:

- o Al linde de la parcela con el viario: 5m.
- o Al linde de la parcela con otros terrenos del dominio privado: 3m.
- o A otras unidades de edificación principal: 6m.
- o A otras unidades de edificación auxiliar: 3m.

Se admitirán actuaciones conjuntas de varias viviendas en una parcela, siempre que ésta cuente con una superficie mínima igual al producto del número de viviendas que se pretende construir por 500m².

DOTACIÓN APARCAMIENTOS: A tenor de lo dispuesto en la norma 184 de las de coordinación del planeamiento de los municipios integrantes del Consell Metropolità de L'Horta, el uso residencial, ya sea unifamiliar o plurifamiliar estará sometido a la necesidad de prever, cuando se materialice en edificios de nueva construcción, la dotación de una plaza de estacionamiento por cada vivienda construida.

Situación urbanística individualizada:

Hipótesis de trabajo:

La aplicación del MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO se realiza en función de lo establecido en los artículos 37, 38 y 39 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo.

MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO: CONCEPTO Y APLICACIÓN DE ESTE MÉTODO.

La aplicación del MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO se realiza en función de lo establecido en el artículo 37 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo, en lo que refiere a la determinación de los Flujos de Caja.

Se transcribe a continuación dicho artículo:

- 1.- Se tomarán como flujos de caja: los cobros y, en su caso, las entregas de crédito que se estime obtener por la venta del inmueble a promover; y los pagos que se estime realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción o rehabilitación, incluso los pagos por los créditos concedidos. Dichos pagos se aplicarán en las fechas previstas para la comercialización y construcción del inmueble.
- 2.- Para estimar los cobros a obtener se partirá de los valores en venta previstos en las fechas de comercialización en la hipótesis de edificio terminado, los cuales se calcularán atendiendo a los valores obtenidos por los métodos de comparación y/o actualización por rentas en la fecha de la tasación, y a la evolución esperada de los precios de mercado.
- 3.- Para estimar los pagos a realizar se tendrá en cuenta los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de esta Orden, los de comercialización y en su caso los financieros para un promotor de tipo medio y para una promoción de las características similares a la que se estime más probable promover. En caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto.
- 4.- Para determinar las fechas y plazos previstos se tendrán en cuenta, además de los sistemas de pagos a proveedores, las hipótesis más probables atendiendo a las características del inmueble proyectado, y en su caso, al grado de desarrollo del planeamiento, de la gestión urbanística y de la urbanización.
- 5.- Para determinar el inmueble a promover sobre el objeto a valorar se tendrá en cuenta el principio de mayor y mejor uso. No obstante, cuando sea conocido el destino decidido por la propiedad del inmueble y no se oponga a la normativa urbanística se atenderá al mismo. En todo caso, cuando se trate de solares edificables de acuerdo con el régimen urbanístico aplicable, y salvo que exista la posibilidad de materializar el principio de mayor y mejor uso, se atenderá a la edificación existente.
- 6.- Se determina el TIPO DE ACTUALIZACIÓN a aplicar en función de lo establecido en los artículos 32 y 38 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo.
- 7.- El artículo 39 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo establece literalmente que: "El valor residual del inmueble objeto de la valoración calculado por el procedimiento dinámico será la diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, utilizando la siguiente fórmula:

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}}$$

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

Ej = Importe de los cobros previstos en el momento J. Sk = Importe de los pagos previstos en el momento K.

tj = Número de periodos de tiempo previsto desde al momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.

tk = Número de periodos de tiempo previsto desde al momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.

i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados.

Se adjunta al expediente anexo con cálculo detallado.

PROMOCIÓN MÁS PROBABLE

Superficie parcela catastral: 2.758 m2 (1.544 + 1.214)

Superficie parcela registral: 2.873 m2

Se adopta la superficie de parcela catastral, algo inferior a la sup. Registral.

Coefficiente de edificabilidad neto máximo: 0,40 m2t/m2s.

Edificabilidad máxima: 2.758 m2s x 0,40 m2t/m2s = 1.103,20 m2t (4 viviendas de 275,80 m2c/vivienda, con una superficie media de parcela de 689,50 m2/vivienda).

SUPERFICIES

DESGLOSE SUPERFICIES

Ref	Tipo Suelo	Finca	Registral (m2)	Ref. Catastral	Catastral (m2)	Tipo Superficie Adoptada	Adoptada (m2)
	SOL	29838	2.873,00	7496403YJ1779N0001HG,	2.758,00		2.758,00
1	SOL	CALLE 606,38				Superficie neta suelo	2.758,00

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Renta:

No constan datos de renta.

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.

Para la obtención del valor de tasación se ha utilizado el método residual dinámico, realizando un estudio de mercado de viviendas unifamiliares de características parecidas al establecido en la promoción inmobiliaria más probable, utilizando testigos de otros inmuebles con la misma tipología en un entorno cercano, con características similares al valorado. Los testigos se han homogeneizado teniendo en cuenta su antigüedad, superficie, estado de conservación, entre otros factores.

HOMOGENEIZACIÓN VUT

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Ce	Cu	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
11.33	A	181	0	1	0.948	1.017	0.96	0.96	727.500,00	4.019,34	0.888	3568
11.89	A	210	0	1	0.969	1.017	0.96	0.96	679.000,00	3.233,33	0.908	2933.99
16.47	I	282	17	1.034	1.002	1	0.96	0.98	877.500,00	3.111,70	0.975	3033.75
38.85	I	240	40	1.08	0.985	1	0.96	0.98	799.500,00	3.331,25	1.001	3333.74
10.87	I	174	0	1	0.941	1	0.96	0.96	735.000,00	4.224,14	0.868	3664.64
10.58	I	145	0	1	0.91	1.017	0.96	0.96	661.500,00	4.562,07	0.852	3888.24

Valor obtenido (€/m2) **3.360,93**

Gastos Comercialización (%) **2,17**

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

1 - CALLE 606,38

Valor residual dinámico

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 esperados, (procedimiento de cálculo dinámico) es aplicable en la valoración de suelos urbanos y terrenos urbanizables, que estén o no edificadas, así como en edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, incluso en el caso de que las obras estén paralizadas. En el análisis de la inversión se considerarán junto con los gastos e ingresos previstos, los plazos necesarios de gestión, construcción y comercialización del producto final rentable. El valor se obtendrá a partir de la suma de los cobros previstos en cada momento menos los pagos previstos en cada momento, debidamente actualizados de acuerdo al tipo elegido según la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados, atendiendo a los periodos de tiempo previstos desde el momento de valoración hasta el que se produce cada uno de los cobros o pagos. El tipo de actualización se corresponderá con aquel que represente la rentabilidad media anual del proyecto sin tener en cuenta financiación ajena que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Se calculará sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo. El tipo libre de riesgo no podrá ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años y cuyo plazo de vencimiento será igual o superior a cinco años, si la finalidad es la de servir como garantía hipotecaria. El tipo de interés será adecuado al riesgo del proyecto de inversión, atendiendo particularmente a su volumen, grado de liquidez, al tipo de explotación, a sus características, ubicación física y al riesgo previsible en la obtención de rentas. El tipo elegido debe ser similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables. La prima de riesgo se determinará a partir de información sobre promociones semejantes, evaluando el riesgo, en función del tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, volumen de inversión necesaria, y en el caso de que exista financiación ajena, de acuerdo al porcentaje de financiación atribuido al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario.

GESTIÓN URBANÍSTICA

Sup. Bruta	Fecha fin plazo	Tipo periodicidad flujos de caja	Prima riesgo	Tasa apalancam hasta fin	Tipo actualización hasta fin
2758	22/07/2026	3	10.11	2.51	12.06

PROMOCIÓN

Fecha fin plazo ejecución	Fecha plazo máx.fin comercializ	Tasac anual media variación mercado	Prima riesgo hasta fin	Tasa apalancamiento adoptada hasta fin	Tipo actualización desde fin	Tasa anualizada homogénea
22/01/2029	22-07-2030	0,00	10.11	2.51	12.06	14.57

Uso	Sup. (m2) edificable	Ejec. mat €/m2	B.I. (%)	€/m2	Contrata €/m2	G.N. (%)	€/m2	Venta €/m2	G.C. (%)	€/m2
Residencial (Vivienda libre primera	1.103,20	1.134,45	19.0	215,55	1.350,00	21.75	246,74	3.360,93	3.0	100,83
Total	1.103,20									
VALOR RESIDUAL DEL SUELO 1										993.624,66 €

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

Resumen de valores:

CUADRO DE VALORACION INDIVIDUALIZADA POR SUELO												
Ref	Finca	Sup. Adop Suelo	Actualiz. Alquiler	Actualiz Explotacion	Residual estatico	Residual dinamico	Reemplaza ACT.	Reemplaza HET.	Valor Compara	Valor Tasación	Valor Venta Rápida	V. Seguro (€) *Reconst RD 716/09
	29838	2.758,00								993.624,66		
1	CALLE 606,38	2.758,00			1.167.656,15	993.624,66				993.624,66		
TOTALES		2.758,00		0,00			0,00	0,00	0,00	993.624,66		0,00 0,00

* VRB-Vsuelo, según Orden ECO 805/2003.

VALOR TOTAL DE SUELO:

993.624,66 €

VALOR DE TASACIÓN

El valor de tasación informado se corresponde con el valor residual dinámico, que para los inmuebles valorados asciende a NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON SESENTA Y SEIS CÉNTIMOS.

VALOR TOTAL DE TASACIÓN (ADOPTADO):

993.624,66 €

ADVERTENCIAS

DUE7A1 No se ha dispuesto de la Cédula Urbanística del terreno habiéndose contrastado los parámetros urbanísticos manejados en el informe en consulta a los Servicios Urbanísticos Municipales.

OBSERVACIONES FINALES

Se valora un solar en suelo urbano consolidado, urbanización Monte Cañada, con fachada a las calles 606, nº 38 y 612, nº 31, de la localidad de Paterna. Tiene forma poligonal, topografía con ligero desnivel entre las calles 606 y 612 y se encuentra cerrado por muro de bloque prefabricado de hormigón.

JUICIO CRÍTICO

CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO

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

OFERTA: media.

DEMANDA: media.

INTERVALOS DE PRECIOS: En el presente informe, para la obtención del Valor de Tasación por Residual Dinámico, 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: Solar con fachada a dos viales.

PUNTOS DÉBILES: El producto a desarrollar considera una promoción de 4 viviendas aisladas. Pendiente de la segregación en 4 fincas registrales.

FECHAS, CADUCIDAD Y FIRMAS

Elaborada por:	Supervisada por:	Visitada el: 21/08/2025	Emitida el: 25/08/2025
			
BUENO MARGAIX, JAVIER ARQUITECTO	DE HARO MARTINEZ, JULIO ARQUITECTO TÉCNICO		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: 25/02/2026

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.

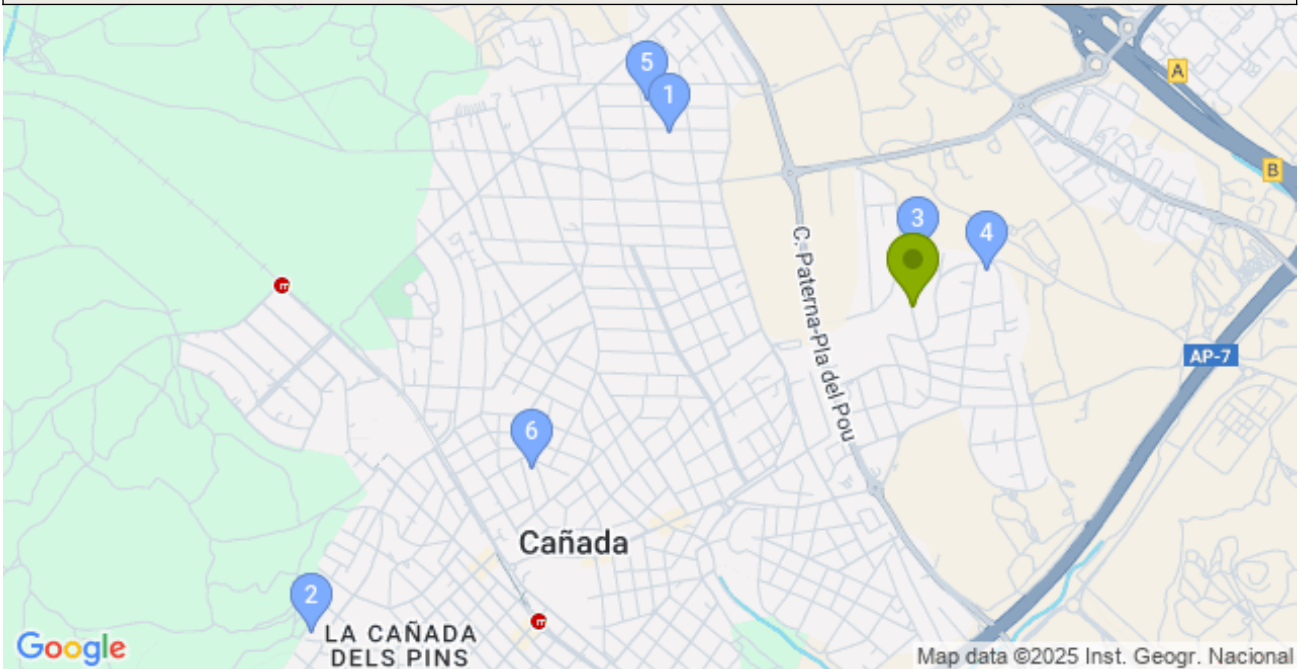
ANEXO. ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO

Dirección: C/ 606 38, LA CAÑADA, VALENCIA

Fecha: 26/8/2025

MAPA DE MUESTRAS



ORDENACIÓN DE LAS MUESTRAS

1 VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA (VUT)

VENTA

Nº	Dirección	Parcela	NºDorm	Nº Baños	Ascensor	Antigüeda	Total	Superfici	Unitario
1	C/ 229 15	508	4	3	N	0	727.500	181	4.019
AUTOPROMOCIÓN. Espectacular chalet unifamiliar en La Cañada-El Plantío. Cuenta con 508m2 de parcela y 181m2 construidos distribuidos en 2 alturas. EXTERIOR: espacio porchado frente a la piscina privada de 6x3m2. Zona ajardinada y de aparcamiento con espacio para 2 coches. Caseta para la depuradora enterrada. PLANTA BAJA: recibidor, baño completo con ducha, dormitorio, cocina americana abierta al salón-comedor (con salida al porche). PRIMERA PLANTA: 3 dormitorios (el principal con ves									
2	C/ 373 4	594	4	3	N	0	679.000	210	3.233
Descubre el privilegio de vivir rodeado de tranquilidad y exclusividad a menos de 16 km del centro de Valencia en esta urbanización de 4 chalets, de los cuales solo quedan 2 disponibles. Un oasis de confort con espectaculares vistas al Parque Natural de La Vallesa, donde la armonía entre diseño y naturaleza se convierte en una experiencia única. Entrega en otoño de 2025 Obra nueva Cada chalet está ubicado en una parcela de entre 407 m² y 420 m², diseñados para adaptarse a tu estilo de vi									
3	C/ 618 19B	506	5	3	N	17	877.500	282	3.112
La propiedad se encuentra en la zona de Montecañada, una de las áreas más demandas y mejor consideradas de La Cañada, en una calle cerrada con acceso directo a una extensa zona arbolada, donde poder dar largos paseos. La vivienda está lista para entrar a vivirla y cuenta con un jardín perfectamente cuidado con varias zonas de terrazas donde disfrutar de la vida al aire libre. Distribuida en dos plantas más un sótano de generosas dimensiones, que permite una capacidad de garaje para dos v									
4	C/ 607 24A	1660	3	2	N	40	799.500	240	3.331
La casa cuenta con tres habitaciones que brindan amplio espacio para toda la familia, también cuenta con dos baños, uno de ellos en suite. Los 147 metros cuadrados de superficie útil han sido aprovechados al máximo para ofrecer un entorno acogedor y funcional. Además, cuenta con un garaje de 42 metros cuadrados, que se podría convertir en un salón de juegos, habitaciones si te hiciera falta mas espacio o un gimnasio, todo ello hace un total de 189 metros construidos, esta propiedad garantiza el									
5	C/ 230 SN	500	4	3	N	0	735.000	174	4.224
casa de alto standing en La Cañada, una de las zonas más cotizadas de la provincia. Con una superficie de 174 metros cuadrados, esta vivienda a estrenar cuenta con 4 amplios dormitorios y 3 modernos baños, perfectos para disfrutar de la									

comodidad y el espacio que tu familia merece.

Esta casa destaca por su diseño y su luminosidad, donde cada rincón ha sido pensado para ofrecerte el máximo confort. Disfruta de un jardín privado que te permitirá relajarte al aire libre, así como de una espectacular

6	C/ 124 SN	512	4	2	N	0	661.500	145	4.562
Esta vivienda, aún en fase de construcción, ofrece la libertad de personalizar cada detalle según sus gustos y necesidades, desde la distribución de los espacios hasta los acabados, adaptándose por completo a su visión. El precio, flexible y ajustado a las modificaciones que elija, le brinda la posibilidad de invertir en un hogar que refleje su personalidad sin comprometer su presupuesto. Ubicada en el corazón de La Cañada, esta propiedad se encuentra en un entorno que equilibra a la perfección									

OBSERVACIONES									
Para la obtención del valor de tasación se ha utilizado el método residual dinámico, realizando un estudio de mercado de viviendas unifamiliares de características parecidas al establecido en la promoción inmobiliaria más probable, utilizando testigos de otros inmuebles con la misma tipología en un entorno cercano, con características similares al valorado. Los testigos se han homogeneizado teniendo en cuenta su antigüedad, superficie, estado de conservación, entre otros factores.									

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA		Nº 1 - 15443014 VENTA																																										
Ubicación: C/ 229 15, Planta:AI, C.P. 46182, LA CAÑADA, VALENCIA		Fecha: 04/06/2025																																										
DATOS <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 30%;">Superficie:</td><td>181 m²</td></tr> <tr><td>Dormitorios:</td><td>4</td></tr> <tr><td>Baños:</td><td>3</td></tr> <tr><td>Ascensor:</td><td>NO</td></tr> <tr><td>Garaje:</td><td>SI</td></tr> <tr><td>Trastero:</td><td>SI</td></tr> <tr><td>Antigüedad edificio:</td><td>0 años</td></tr> <tr><td>Estado conservación:</td><td>De origen con conservación</td></tr> <tr><td>Uso actual:</td><td>DESOCUPADA</td></tr> <tr><td>TIPOLOGIA:</td><td>AISLADA</td></tr> </table>		Superficie:	181 m²	Dormitorios:	4	Baños:	3	Ascensor:	NO	Garaje:	SI	Trastero:	SI	Antigüedad edificio:	0 años	Estado conservación:	De origen con conservación	Uso actual:	DESOCUPADA	TIPOLOGIA:	AISLADA	PLANO SITUACIÓN																						
Superficie:	181 m²																																											
Dormitorios:	4																																											
Baños:	3																																											
Ascensor:	NO																																											
Garaje:	SI																																											
Trastero:	SI																																											
Antigüedad edificio:	0 años																																											
Estado conservación:	De origen con conservación																																											
Uso actual:	DESOCUPADA																																											
TIPOLOGIA:	AISLADA																																											
k OTROS DATOS <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 30%;">Vivienda- VPO:</td><td>NO</td></tr> <tr><td>Parcela del edificio:</td><td>508 m²</td></tr> <tr><td>Vistas:</td><td>EXTERIOR</td></tr> <tr><td>Piscina:</td><td>INDIVIDUAL</td></tr> <tr><td>Areas deportivas:</td><td>NO</td></tr> <tr><td>Jardin:</td><td>NO</td></tr> <tr><td>Superficie sótano:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Superficie Terraza-Ático:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Otras superficies:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Superficie oficinas:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Sup. Z. Representativa:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Nº Plantas:</td><td>2</td></tr> </table>		Vivienda- VPO:	NO	Parcela del edificio:	508 m²	Vistas:	EXTERIOR	Piscina:	INDIVIDUAL	Areas deportivas:	NO	Jardin:	NO	Superficie sótano:	-	Superficie Terraza-Ático:	-	Otras superficies:	-	Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	-	Superficie oficinas:	-	Sup. Z. Representativa:	-	Nº Plantas:	2	COMERCIALIZACIÓN <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 30%;">En venta por:</td><td>A.P.I.</td></tr> <tr><td>Admite Negociación:</td><td>SI</td></tr> <tr><td>Precio total:</td><td>727.500,00 Euros</td></tr> <tr><td>Precio unitario:</td><td>4.019,34 Euros/m²</td></tr> <tr><td>Precio garaje:</td><td>- Euros</td></tr> <tr><td>Precio trastero:</td><td>- Euros</td></tr> <tr><td>Comercialización:</td><td>2 %</td></tr> <tr><td>Negociación:</td><td>1 %</td></tr> </table>	En venta por:	A.P.I.	Admite Negociación:	SI	Precio total:	727.500,00 Euros	Precio unitario:	4.019,34 Euros/m²	Precio garaje:	- Euros	Precio trastero:	- Euros	Comercialización:	2 %	Negociación:	1 %
Vivienda- VPO:	NO																																											
Parcela del edificio:	508 m²																																											
Vistas:	EXTERIOR																																											
Piscina:	INDIVIDUAL																																											
Areas deportivas:	NO																																											
Jardin:	NO																																											
Superficie sótano:	-																																											
Superficie Terraza-Ático:	-																																											
Otras superficies:	-																																											
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	-																																											
Superficie oficinas:	-																																											
Sup. Z. Representativa:	-																																											
Nº Plantas:	2																																											
En venta por:	A.P.I.																																											
Admite Negociación:	SI																																											
Precio total:	727.500,00 Euros																																											
Precio unitario:	4.019,34 Euros/m²																																											
Precio garaje:	- Euros																																											
Precio trastero:	- Euros																																											
Comercialización:	2 %																																											
Negociación:	1 %																																											
OBSERVACIONES AUTOPROMOCIÓN. Espectacular chalet unifamiliar en La Cañada-El Plantío. Cuenta con 508m2 de parcela y 181m2 construidos distribuidos en 2 alturas. EXTERIOR: espacio porchado frente a la piscina privada de 6x3m2. Zona ajardinada y de aparcamiento con espacio para 2 coches. Caseta para la depuradora enterrada. PLANTA BAJA: recibidor, baño completo con ducha, dormitorio, cocina americana abierta al salón-comedor (con salida al porche). PRIMERA PLANTA: 3 dormitorios (el principal con ves																																												
IMÁGENES																																												

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA **Nº 2 - 15443017 VENTA**

Ubicación: C/ 373 4, Planta:Al, C.P. 46182, LA CAÑADA, VALENCIA

Fecha: 04/06/2025

DATOS	PLANO SITUACIÓN
Superficie: 210 m ² Dormitorios: 4 Baños: 3 Ascensor: NO Garaje: SI Trastero: SI Antigüedad edificio: 0 años Estado conservación: De origen con conservación Uso actual: Residencial TIPOLOGIA: AISLADA	

k OTROS DATOS	COMERCIALIZACIÓN
Vivienda- VPO: NO Parcela del edificio: 594 m ² Vistas: EXTERIOR Piscina: INDIVIDUAL Areas deportivas: NO Jardin: NO Superficie sótano: - Superficie Terraza-Ático: - Otras superficies: - Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja: - Superficie oficinas: - Sup. Z. Representativa: - Nº Plantas: 2	En venta por: A.P.I. Admite Negociación: SI Precio total: 679.000,00 Euros Precio unitario: 3.233,33 Euros/m ² Precio garaje: - Euros Precio trastero: - Euros Comercialización: 2 % Negociación: 1 %

OBSERVACIONES

Descubre el privilegio de vivir rodeado de tranquilidad y exclusividad a menos de 16 km del centro de Valencia en esta urbanización de 4 chalets, de los cuales solo quedan 2 disponibles. Un oasis de confort con espectaculares vistas al Parque Natural de La Vallesa, donde la armonía entre diseño y naturaleza se convierte en una experiencia única.

Entrega en otoño de 2025 Obra nueva

Cada chalet está ubicado en una parcela de entre 407 m² y 420 m², diseñados para adaptarse a tu estilo de vi

IMÁGENES

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA **Nº 3 - 15487332 VENTA**

Ubicación: C/ 618 19B, Planta:0, C.P. 46182, LA CAÑADA, VALENCIA

Fecha: 19/06/2025

DATOS

Superficie: 282 m²
Dormitorios: 5
Baños: 3
Ascensor: NO
Garaje: SI
Trastero: SI
Antigüedad edificio: 17 años
Estado conservación: De origen con conservación
Uso actual: RESIDENCIAL
TIPOLOGIA: AISLADA

PLANO SITUACIÓN

k OTROS DATOS

Vivienda- VPO: NO
Parcela del edificio: 506 m²
Vistas: EXTERIOR
Piscina: INDIVIDUAL
Areas deportivas: NO
Jardin: INDIVIDUAL
Superficie sótano: -
Superficie Terraza-Ático: -
Otras superficies: -
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja: -
Superficie oficinas: -
Sup. Z. Representativa: -
Nº Plantas: 2

COMERCIALIZACIÓN

En venta por: INMOBILIARIA
Admite Negociación: SI
Precio total: 877.500,00 Euros
Precio unitario: 3.111,70 Euros/m²
Precio garaje: - Euros
Precio trastero: - Euros
Comercialización: 2.5 %
Negociación: 0.5 %

OBSERVACIONES

La propiedad se encuentra en la zona de Montecañada, una de las áreas más demandadas y mejor consideradas de La Cañada, en una calle cerrada con acceso directo a una extensa zona arbolada, donde poder dar largos paseos.

La vivienda está lista para entrar a vivirla y cuenta con un jardín perfectamente cuidado con varias zonas de terrazas donde disfrutar de la vida al aire libre.

Distribuida en dos plantas más un sótano de generosas dimensiones, que permite una capacidad de garaje para dos v

IMÁGENES

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA		Nº 4 - 15487483 VENTA
Ubicación: C/ 607 24A, Planta:0, C.P. 46182, LA CAÑADA, VALENCIA		Fecha: 19/06/2025
DATOS Superficie: 240 m ² Dormitorios: 3 Baños: 2 Ascensor: NO Garaje: SI Trastero: SI Antigüedad edificio: 40 años Estado conservación: REFORMADO Uso actual: RESIDENCIAL TIPOLOGIA: AISLADA	PLANO SITUACIÓN 	
k OTROS DATOS Vivienda- VPO: NO Parcela del edificio: 1660 m ² Vistas: EXTERIOR Piscina: NO Areas deportivas: NO Jardin: NO Superficie sótano: - Superficie Terraza-Ático: - Otras superficies: - Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja: - Superficie oficinas: - Sup. Z. Representativa: - Nº Plantas: 1	COMERCIALIZACIÓN En venta por: INMOBILIARIA Admite Negociación: SI Precio total: 799.500,00 Euros Precio unitario: 3.331,25 Euros/m ² Precio garaje: - Euros Precio trastero: - Euros Comercialización: 2.5 % Negociación: 0.5 %	
OBSERVACIONES La casa cuenta con tres habitaciones que brindan amplio espacio para toda la familia, también cuenta con dos baños, uno de ellos en suite. Los 147 metros cuadrados de superficie útil han sido aprovechados al máximo para ofrecer un entorno acogedor y funcional. Además, cuenta con un garaje de 42 metros cuadrados, que se podría convertir en un salón de juegos, habitaciones si te hiciera falta mas espacio o un gimnasio, todo ello hace un total de 189 metros construidos, esta propiedad garantiza el		
IMÁGENES 		

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA		Nº 5 - 15487568 VENTA
Ubicación: C/ 230 SN, Planta:0, C.P. 46182, LA CAÑADA, VALENCIA		Fecha: 19/06/2025
DATOS Superficie: 174 m ² Dormitorios: 4 Baños: 3 Ascensor: NO Garaje: NO Trastero: NO Antigüedad edificio: 0 años Estado conservación: NUEVO Uso actual: EN CONSTRUCCIÓN TIPOLOGIA: AISLADA	PLANO SITUACIÓN 	
k OTROS DATOS Vivienda- VPO: NO Parcela del edificio: 500 m ² Vistas: EXTERIOR Piscina: NO Areas deportivas: NO Jardin: NO Superficie sótano: - Superficie Terraza-Ático: - Otras superficies: - Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja: - Superficie oficinas: - Sup. Z. Representativa: - Nº Plantas: 2	COMERCIALIZACIÓN En venta por: INMOBILIARIA Admite Negociación: SI Precio total: 735.000,00 Euros Precio unitario: 4.224,14 Euros/m ² Precio garaje: - Euros Precio trastero: - Euros Comercialización: 2 % Negociación: 0 %	
OBSERVACIONES casa de alto standing en La Cañada, una de las zonas más cotizadas de la provincia. Con una superficie de 174 metros cuadrados, esta vivienda a estrenar cuenta con 4 amplios dormitorios y 3 modernos baños, perfectos para disfrutar de la comodidad y el espacio que tu familia merece. Esta casa destaca por su diseño y su luminosidad, donde cada rincón ha sido pensado para ofrecerte el máximo confort. Disfruta de un jardín privado que te permitirá relajarte al aire libre, así como de una espectacular		
IMÁGENES 		

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA		Nº 6 - 15487822 VENTA
Ubicación: C/ 124 SN, Planta:0, C.P. 46182, LA CAÑADA, VALENCIA		Fecha: 19/06/2025
DATOS Superficie: 145 m ² Dormitorios: 4 Baños: 2 Ascensor: NO Garaje: NO Trastero: NO Antigüedad edificio: 0 años Estado conservación: NUEVO Uso actual: EN CONSTRUCCIÓN TIPOLOGIA: AISLADA	PLANO SITUACIÓN 	
k OTROS DATOS Vivienda- VPO: NO Parcela del edificio: 512 m ² Vistas: EXTERIOR Piscina: INDIVIDUAL Areas deportivas: NO Jardin: NO Superficie sótano: - Superficie Terraza-Ático: - Otras superficies: - Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja: - Superficie oficinas: - Sup. Z. Representativa: - Nº Plantas: 1	COMERCIALIZACIÓN En venta por: INMOBILIARIA Admite Negociación: SI Precio total: 661.500,00 Euros Precio unitario: 4.562,07 Euros/m ² Precio garaje: - Euros Precio trastero: - Euros Comercialización: 2 % Negociación: 0 %	
OBSERVACIONES Esta vivienda, aún en fase de construcción, ofrece la libertad de personalizar cada detalle según sus gustos y necesidades, desde la distribución de los espacios hasta los acabados, adaptándose por completo a su visión. El precio, flexible y ajustado a las modificaciones que elija, le brinda la posibilidad de invertir en un hogar que refleje su personalidad sin comprometer su presupuesto. Ubicada en el corazón de La Cañada, esta propiedad se encuentra en un entorno que equilibra a la perfección		
IMÁGENES 		

Expediente: 980320251955727
Entidad tasadora: Gloval Valuation S.A.U.
Encargo recibido de: PARTICULARES WEB (EVA FRIO, S.L.)
Código postal: 46182
Provincia: VALENCIA
Municipio: PATERNA
Domicilio: 606 38

Características		1	2	3	4	5
Clase	Tipo de suelo	1				
		Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado (programado)	Suelo urbanizable no sectorizado (no programado)	Suelo no urbanizable o rústico valorado con expectativas
Desarrollo	Desarrollo del planeamiento	1				
		Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no
Gestión	Sistema de gestión	1				
		Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
% ámbito	Porcentaje del ámbito valorado	1				
		100 %	> 80 %	> 60 %	> 50 %	< 50 %
Tamaño del proyecto	Superficie de parcela m2	1				
		< 10.000 m2	< 100.000 m2	< 500.000 m2	< 1.000.000 m2	> 1.000.000 m2
	Aprovechamiento sobre	1				
		< 10.000 m2	< 50.000 m2	< 150.000 m2	< 250.000 m2	> 250.000 m2
Municipio	Categoría del municipio		2			
		> 100.000	> 50.000 hab.	> 20.000 hab.	> 10.000 hab.	< 10.000 hab.
Tipología	Producto a desarrollar		2			
		VPO o VPP de 1a residencia	Primera residencia libre	2a residencia, hotel, oficina, comercial	Industrial, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros

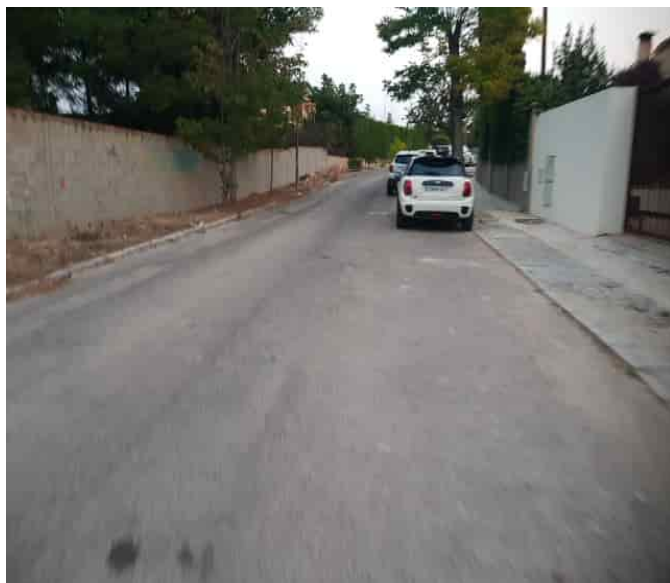
Referencia catastral: 7496403YJ1779N0001HG

RIESGOS CLIMÁTICOS Y MEDIOAMBIENTALES

Datos relativos a riesgos físicos medioambientales y climáticos, obtenidos a partir de fuentes oficiales y metodologías reconocidas internacionalmente, así como elaboración propia.

Riesgos físicos

	Incendio	Entre 11 y 25	Contaminación acústica	LDEN	 LD	 LE	 LN
	Desertificación	Bajo		Aeropuertos	-	-	-
	Sísmico	Medio		Aglomeraciones	-	-	-
	Inundación costera	Zona no inundable		Carreteras	-	-	-
	Inundación fluvial	Zona no inundable		Ferrocarril	-	-	-
	Volcánico	No afectado - Fuera de Canarias					
	Espacios Naturales	No afectado					
	D.P. Hidráulico	No afectado					
	D.P. Marítimo T.	No afectado					
	Vías Pecuarias	No afectado					
	Erosión	0 - 5					
	Gas radón	101 - 200					
	Movimiento de masas	Superficies artificiales					
	Arcillas expansivas	Riesgo bajo a moderado					



Entorno



Entorno



Entrada



Fachada representativa



Placa



Placa



Vista representativa



Fachada posterior



Fachada posterior



Vista interior



Vista interior



Vista interior



Vista interior



Vista interior



Vista interior



Vista interior



Vista interior



Vista interior

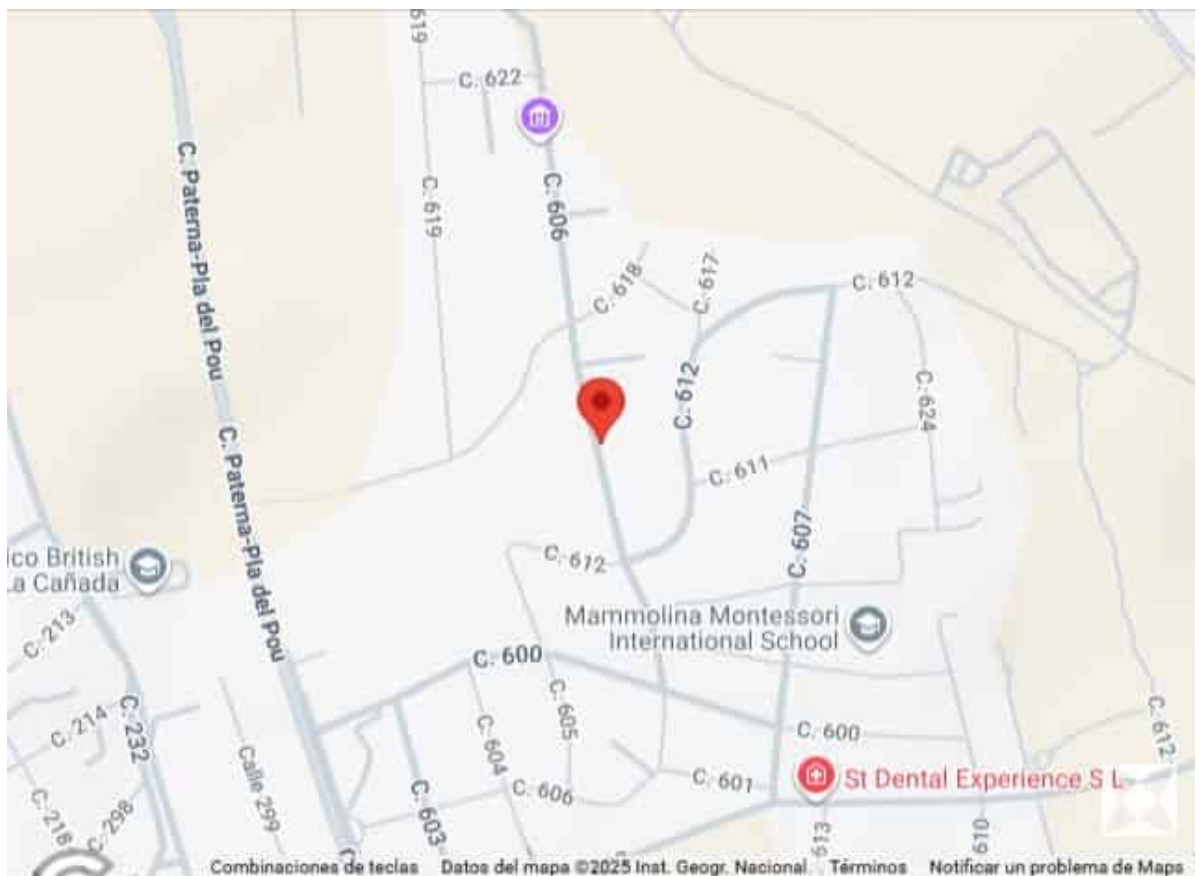


Vista interior



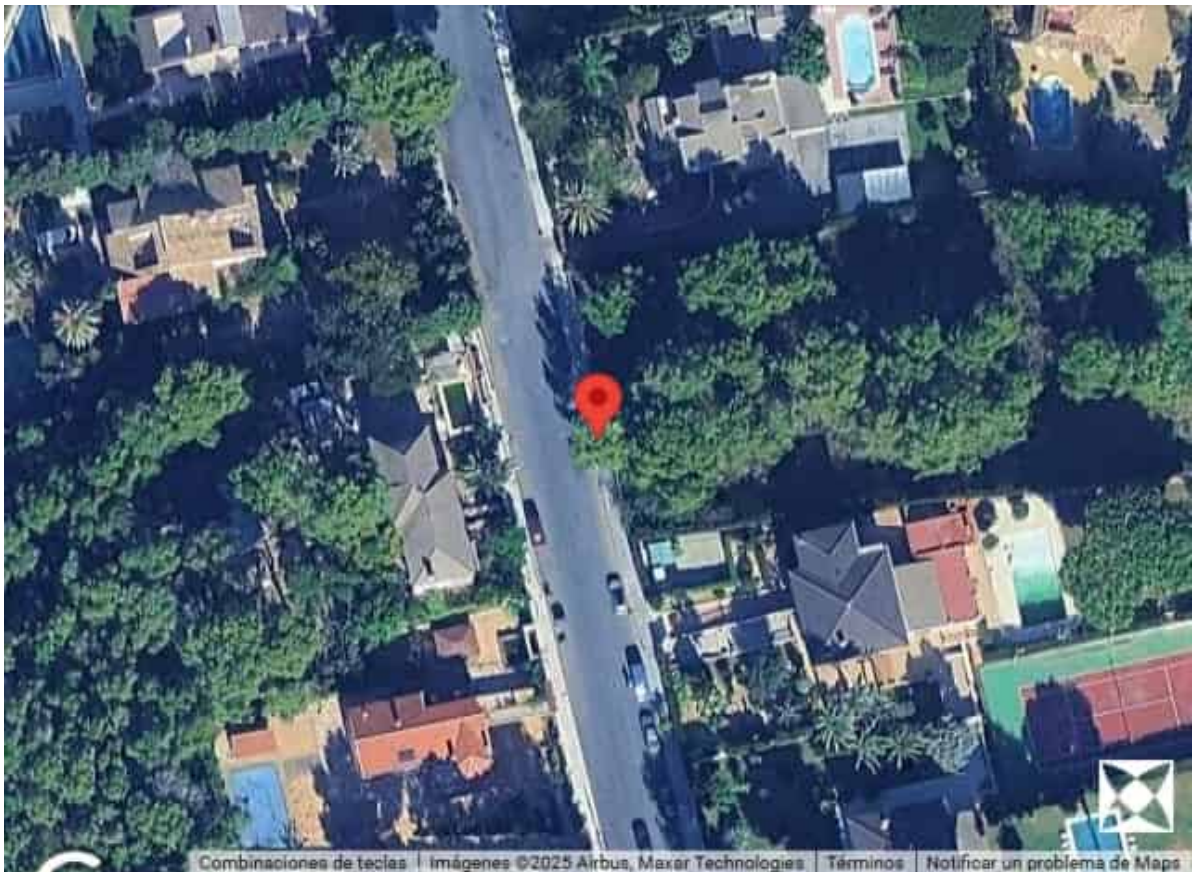
Entorno y Situación

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



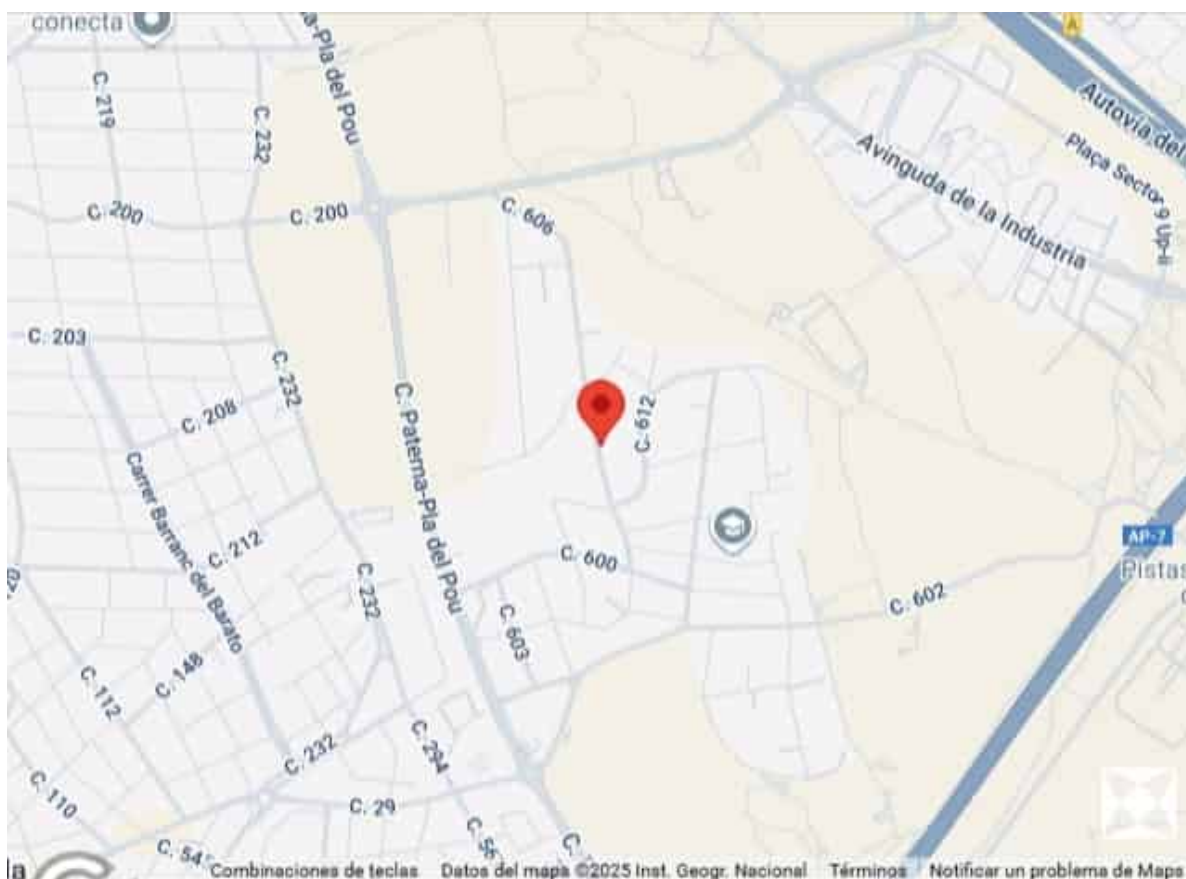
Entorno y Situación

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

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Información Registral expedida por:

MIGUEL SORIA LOPEZ

Registrador/a de la Propiedad de

AVENIDA PÉREZ GALDÓS, 1
46980 - PATERNA (V)
Teléfono: 961387312
Fax: 961370601

Correo electrónico: paterna2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

GLOVAL VALUATION SAU.

con DNI/CIF: A28903920

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, contratación o interposición de acciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F57QU17M7**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)*
Su referencia: **980320251955727|810517**


C.S.V.: 246080286C9B4DFE

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4

NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PATERNA DOS
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS

Fecha: 14/08/2025 12:54:59

FINCA DE PATERNA N°: 29838

Código registral único de finca: 46045000169106

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 y 354 a) 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.

DATOS REGISTRALES

Tomo: 1180 Libro: 239 Folio: 93 Inscripción: 2

DESCRIPCION

URBANA. Una parcela de tierra secano, en término de Paterna, partida del Plantío o Rabosar, con frontera a las calles 612 número 31 y 606 número 38, que comprende una superficie de 2.873 m2 y LINDA. Norte, resto de finca de donde procede; Sur, José Alonso; Este, calle 612; y Oeste, 606. Referencia Catastral: 7496403YJ1779N0001HG y 7496407YJ1779N0001QG.

Referencia catastral: NO CONSTA

LEY 13/2015. Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro de conformidad con los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Libre de arriendos según Registro, sin perjuicio, en su caso, de la redacción dada a la Ley 29/1994 por el Real Decreto-Ley 7/2019.

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: **PROMOCIONES BAUTISTA ASENSI SL**
C.I.F.....: B96708847
Título.....: compraventa
Naturaleza del Derecho.: del pleno dominio
Participación.....: **TOTALIDAD (100,00%)**
Fecha del Título.....: 10 de noviembre de 1999
Autoridad.....: Enrique Robles Perea
Sede Autoridad.....: Valencia.
Inscripción.....: 2ª de fecha 21/03/00, Tomo 1.180, Libro 239, Folio 93

GRAVADA con las siguientes cargas:**CARGAS DE PROCEDENCIA**

NO hay cargas registradas

PROPIAS DE ESTA FINCA

C.S.V.: 246080286C9B4DFE

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 2 de 4

NOTA SIMPLE

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir del día veintiuno de marzo de dos mil, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; habiendo quedado liberada de dicha afección por la cantidad de tres millones novecientas mil pesetas o veintitrés mil cuatrocientos treinta y nueve euros y cuarenta y siete céntimos de euro satisfechas por autoliquidación; según resulta de nota extendida al margen de la inscripción 2ª de la finca nº 29838/ de Paterna, obrante al folio 93 del tomo 1180 del Archivo, libro 239.

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS: A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: -De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. -Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes. -El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio. -La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. -De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia. -En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro (Registro de la Propiedad de Paterna-2, avenida Pérez Galdós 1, 46980 Paterna, Valencia). Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia


C.S.V.: 246080286C9B4DFEWWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4

NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es. Queda prohibida la incorporación de los datos objeto de la presente a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998). Y de acuerdo con la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal 15/1999 de 13 de diciembre, el titular/solicitante por sí o por su mandatario o representante, ha prestado su consentimiento inequívoco, y queda informado de los extremos que se indican por anexo a la presente.

AVISO: Las CARGAS caducadas que se incluyen en la nota simple informativa están pendientes de cancelar.

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE PATERNA 2 a día catorce de agosto del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 246080286C9B4DFE

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 246080286C9B4DFE

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 4

NOTA SIMPLE

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7496403YJ1779N0001AG

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA



GOBIERNO
DE ESPAÑA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL 612 31 Suelo
46182 PATERNA [VALENCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

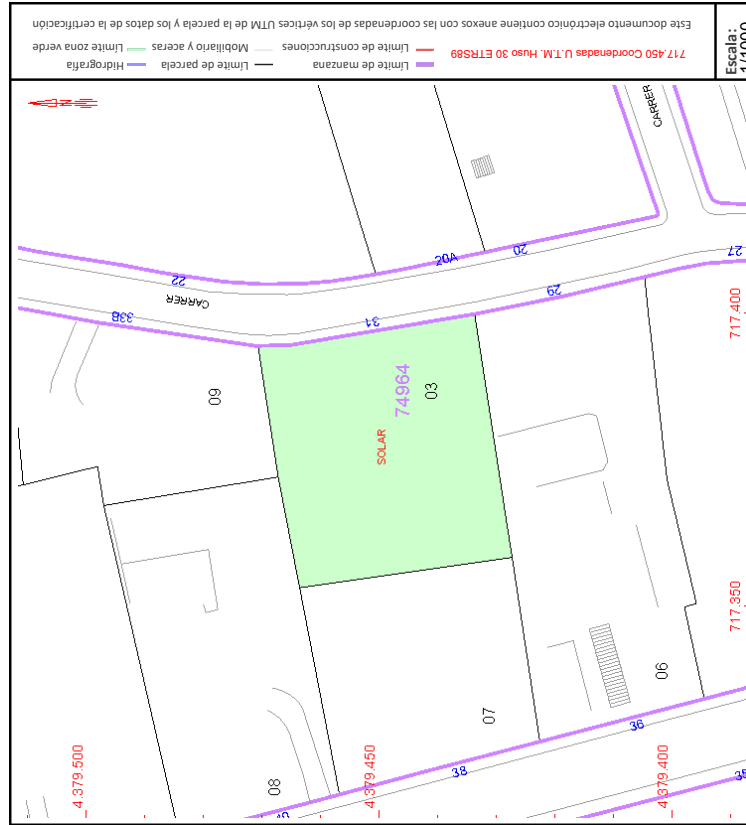
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.544 m2

Participación del inmueble: 100.00 %

Tipo:



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7496407YJ1779N0001QG



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

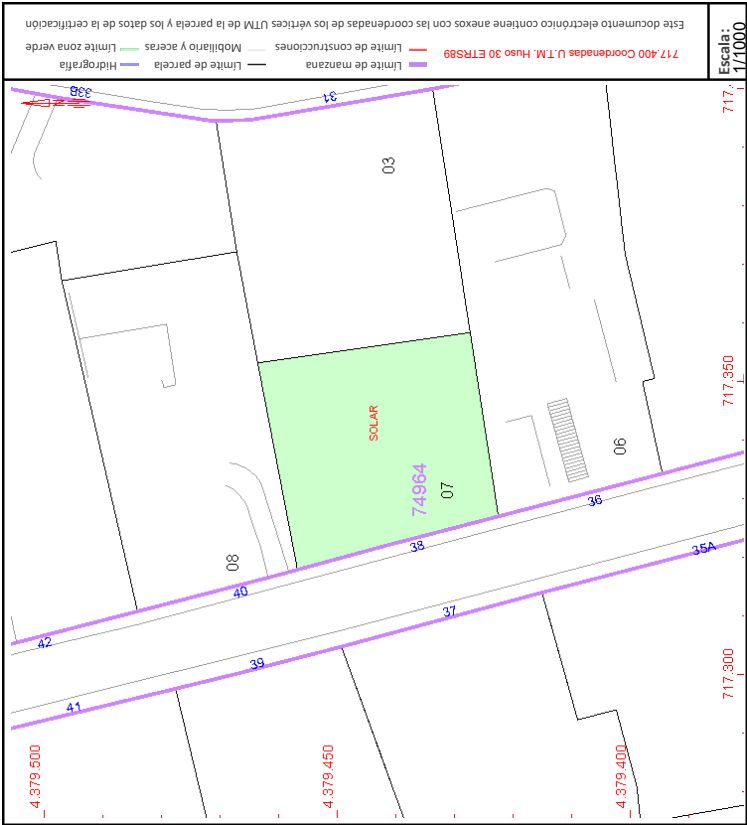
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL 606 38 Suelo
46182 PATERNA [VALENCIA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.214 m2
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo:



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"

Jueves , 14 de Agosto de 2025

Expediente: 980320251955727
Entidad tasadora: Gloval Valuation S.A.U.
Encargo recibido de: PARTICULARES WEB (EVA FRIO, S.L.)
Código postal: 46182
Provincia: VALENCIA
Municipio: PATERNA
Domicilio: 606 38

Características		1	2	3	4	5
Clase	Tipo de suelo	1				
		Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado (programado)	Suelo urbanizable no sectorizado (no programado)	Suelo no urbanizable o rústico valorado con expectativas
Desarrollo	Desarrollo del planeamiento	1				
		Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no
Gestión	Sistema de gestión	1				
		Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
% àmbito	Porcentaje del àmbito valorado	1				
		100 %	> 80 %	> 60 %	> 50 %	< 50 %
Tamaño del proyecto	Superficie de parcela m2	1				
		< 10.000 m2	< 100.000 m2	< 500.000 m2	< 1.000.000 m2	> 1.000.000 m2
	Aprovechamiento sobre	1				
		< 10.000 m2	< 50.000 m2	< 150.000 m2	< 250.000 m2	> 250.000 m2
Municipio	Categoría del municipio		2			
		> 100.000	> 50.000 hab.	> 20.000 hab.	> 10.000 hab.	< 10.000 hab.
Tipología	Producto a desarrollar		2			
		VPO o VPP de 1a residencia	Primera residencia libre	2a residencia, hotel, oficina, comercial	Industrial, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros

Referencia catastral: 7496403YJ1779N0001HG

CERTIFICADO DE TASACIÓN

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Valoración de:	SOLAR (SOL)	Código Postal:	46182
Provincia:	VALENCIA	Localidad:	LA CAÑADA
Municipio:	PATERNA		
Dirección:	CALLE 612 Nº 31 C/ 606, nº 38		

FECHAS

Fecha de instrucción (encargo):	14/08/2025	Fecha emisión:	25/08/2025
Fecha de visita e inspección:	21/08/2025	Fecha de certificación:	25/08/2025
Fecha de valoración:	25/08/2025	Fecha de caducidad:	25/02/2026

SOLICITANTE Y FINALIDAD

Entidad mandataria (encargante):	PARTICULARES WEB
Solicitante:	EVA FRIO, S.L.

Finalidad:
La finalidad de la tasación es determinar el valor hipotecario del bien inmueble que ha de servir de garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades de crédito con sujeción a lo dispuesto en el Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, entre otras disposiciones.

El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.

La finalidad de la presente tasación 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. La tasación 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	CUOTA
SOL	PROMOCIONES BAUTISTA ASEÑI, S.L.	PATERNA Nº 2	1180	239	93	29838		46045000169106	100	7496403YJ1779N0001HG,749 6407YJ1779N0001QG	100

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:

No consta que el inmueble valorado se encuentre arrendado.

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 DE VALORACION INDIVIDUALIZADA POR SUELO												
Ref	Finca	Sup. Adop Suelo	Actualiz. Alquiler	Actualiz Explotacion	Residual estatico	Residual dinamico	Reemplaza ACT.	Reemplaza HET.	Valor Compara	Valor Tasación	Valor Venta Rápida	V. Seguro (€) *Reconst RD 716/09
	29838	2.758,00								993.624,66		
1	CALLE 606,38	2.758,00			1.167.656,15	993.624,66				993.624,66		
TOTALES		2.758,00		0,00			0,00	0,00	0,00	993.624,66		0,00 0,00

* VRB-Vsuelo, según Orden ECO 805/2003.

VALOR DE TASACIÓN

El valor de tasación informado se corresponde con el valor residual dinámico, que para los inmuebles valorados asciende a NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON SESENTA Y SEIS CÉNTIMOS.

VALOR TOTAL DE TASACIÓN (ADOPTADO):

993.624,66 €

LIMITACIONES AL VALOR

Condicionantes:

No proceden.

Advertencias:

DUE7A1 No se ha dispuesto de la Cédula Urbanística del terreno habiéndose contrastado los parámetros urbanísticos manejados en el informe en consulta a los Servicios Urbanísticos Municipales.

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

Se valora un solar en suelo urbano consolidado, urbanización Monte Cañada, con fachada a las calles 606, nº 38 y 612, nº 31, de la localidad de Paterna. Tiene forma poligonal, topografía con ligero desnivel entre las calles 606 y 612 y se encuentra cerrado por muro de bloque prefabricado de hormigón.

JUICIO CRÍTICO

CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO

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

OFERTA: media.

DEMANDA: media.

INTERVALOS DE PRECIOS: En el presente informe, para la obtención del Valor de Tasación por Residual Dinámico, 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: Solar con fachada a dos viales.

PUNTOS DÉBILES: El producto a desarrollar considera una promoción de 4 viviendas aisladas. Pendiente de la segregación en 4 fincas registrales.

FIRMAS

Supervisada por:  DE HARO MARTINEZ, JULIO 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.