

## **GUIÓN / MODELO DE INFORME VALORACIÓN**

### **1- IDENTIFICACION DEL BIEN**

TIPO DE BIEN:  
DIRECCIÓN:  
MUNICIPIO Y PROVINCIA:  
DATOS REGISTRALES:  
DATOS CATASTRALES:

### **2- LOCALIDAD Y ENTORNO**

LOCALIDAD:  
Tipo de núcleo; Ocupación laboral y nivel de renta; Población y su evolución.

ENTORNO:  
Descripción del entorno; Usos predominantes; Infraestructuras, equipamientos y comunicaciones, cultivos y aprovechamientos, en el caso de suelos rurales o bienes de naturaleza rústica, y cualquier circunstancia que sea relevante para conocer la realidad del bien a valorar.

### **3- DESCRIPCION DEL INMUEBLE**

DESCRIPCION:  
Tanto del inmueble como del elemento a valorar.

**CARACTERÍSTICAS:**

Físicas y constructivas, indicando antigüedad, estado de conservación y todas aquellas otras que sean sustanciales para definir el bien de que se trate.

**SUPERFICIES:**

Del elemento a valorar y, si es necesario, por usos, cultivos o aprovechamientos.

**RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:** (propiedad, arrendamiento...)

**RÉGIMEN DE PROTECCIÓN:** (en su caso, por ejemplo VPO, paraje natural, etc.)

**OTROS PARÁMETROS:** (que puedan ser relevantes para el valor del bien)

**4- NORMATIVA URBANÍSTICA**

**NORMATIVA APLICABLE:**

Planeamiento General y de Desarrollo.

**ESTADO DE TRAMITACION Y DESARROLLO:** (con fechas de aprobación definitiva, en su caso)

**PRINCIPALES PARAMETROS DE APLICACIÓN:**

**5- REFERENCIAS DE MERCADO**

**OFERTA Y DEMANDA:**

Características de ambas, evolución temporal y expectativas.

**TESTIGOS:**

Referencia de muestras de mercado o de estudios realizados, con su identificación geográfica en el caso de inmuebles.

Criterios de homogeneización pormenorizados.

Los testigos deben estar totalmente identificados

**6- VALORACION**

**MÉTODO DE VALORACIÓN:**

Descripción detallada del método, o métodos, de valoración empleados.

Justificación del método empleado.

En el supuesto de aplicación del método de comparación se indicarán e identificarán los testigos empleados y la aplicación concreta, detallada y justificada a cada testigo de los criterios de homogeneización adoptados en el apartado anterior.

Se hará constar expresamente el módulo unitario básico aplicado, con expresión de su procedencia y modo de determinación, y todas las circunstancias relevantes, tales como superficie, antigüedad u otras, que hayan sido tomadas en consideración para la determinación del valor, con expresión concreta de su incidencia en el valor final y la fuente de su procedencia.

En la utilización de precios medios de mercado deberá especificarse la adaptación de los estudios de precios medios de mercado y del sistema de cálculo al caso concreto.

## **7- ASIGNACIÓN DE VALORES**

### **VALOR ASIGNADO:**

Se determinará el valor asignado en función de los datos obtenidos en el apartado de VALORACION, en euros. Deberá entenderse como el valor del bien a la fecha de referencia de la valoración.

## **8- OBSERVACIONES**

Se hará mención a cualquier dato relevante que pudiera tener influencia o condicionar la valoración realizada.

## **9- ANEXOS**

Se adjuntará, como mínimo, un plano de situación del inmueble y las fotografías necesarias para la perfecta identificación del bien. En caso de solares y cualquier otro tipo de suelo se acompañará copia de la normativa urbanística vigente en lo relativo a los principales parámetros de aplicación, en la fecha de referencia.