PRECIO LIBRE COMPARABLE

Art.18.4.a)

ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES (Oficinas)

Fecha inicio operaciones

búsqueda de comparables y datos obtenidos de la muestra

	Factores de comparabilidad	Arrendamiento objeto de valoración	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6	Comparable 7	Comparable 8
ILOCALI-ZACIÓN	**Calle**									
	Municipio	ALMERIA	ALMERIA	VIATOR	LA CAÑADA					
	Código Postal									
Renta y superficie	**Renta mensual**	10.000,00	14.000,00 €	8.500,00	9.500,00					
	Superficie del local	100	100	110	120					
	Renta por metro cuadrado	**100,00 €**	**140,00 €**	**77,27 €**	**79,17 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**
	Ubicación del inmueble	Situación del comparable	Semejante	Mejor	**Peor**					
		Diferenc. Precio	0,00 €	7,73 **€**	-7,92 €					
	Tasa de disponibilidad de oficinas en la zona	Situación del comparable	**Peor**	Semejante	Mejor					
		Diferenc. Precio	-14,00 €	0,00 €	7,92 €					
	Calidad del inmueble									
	¿incluye grupo electrógeno y SAI para garantizar el suministro eléctrico?									
		C.Increm.Invers.								
	Servicios complementarios en la zona o en el inmueble, que atenúan la pérdida de tiempo de desplazamiento									
		% estimado								
	Accesibilidad al inmueble: ascensores, montacargas, etc.									
		% estimado								
	Cualidad del inmueble									
	Aparcamiento	Situación del comparable								
		Diferenc. Precio								
	Estado de conservación	Con reforma integral								
		Diferenc. Precio								
	Antigüedad									
		% estimado								
	Calidad del local / oficina									
	¿la calidad en la climatización del comparable con respecto a la vinculada analizada es?	Situación del comparable								
		Coste extra								
	La calidad del suelo del comparable con respecto a la parte analizada es; ej. (suelo técnico vs cerámico)	Situación del comparable								
		C.Increm.Invers.								
	Diferencias en la Instalación de Protección contra incendios	Situación del comparable								
		C.Increm.Invers.								
	Otras diferencias: En falso techo	Situación del comparable								
		C.Increm.Invers.								

Polivalencia: Distribución diáfana vs oficina cerrada / Versatilidad	Situación del comparable								
	Diferenc. Precio								
Habitabilidad, luminosidad	Situación del comparable								
	Diferenc. Precio								
Cualidad del local ! Oficina									
Orientación, esquinado vs interior									
	% estimado								
Términos contractuales									
¿Incluye Seguridad 24 horas?									
	Coste anual gasto								
¿Incluye servicio de consejería?									
	Coste anual gasto								
Gastos de comunidad por cuenta del:	Arrendador								
	Coste anual gasto								
Situación ! tendencia del mercado									
Por la oscilación de precios entre la fecha de toma de datos y la valoracion	septiembre-18								
	% demostrable								
Por la evolución de las rentas de alquiler									
	% estimado								

PA

Ajuste homogeneización (en %)

Ajuste homogeneización (€ /m2/mes)

Renta unitaria homgeneizada (€/m2/mes)

Renta total homogeneizada (€/mes)

Promedio **96,72** €

RANGO DE VALORES OBTENIDOS	**VM€/m2/mes**		Superficie del local		**Valor / m2 / mes**	**Rango de valores**
Primer cuartil	**82,08** €	Valor mínimo del alquiler mensual =	100,00	X	82,08 €	**8.208,33** €
Mediana	**85,00** €					
Tercer cuartil	**105,50** €	Valor máximo del alquiler mensual=	100,00	X	105,50 €	10.550,00 €

OTRA INFORMACIÓN:

Descripción del inmueble:		***Elemento definitorio ....***	Zona céntrica entreplanta

Fuente de obtencion datos		Tasación	Particular	AP1	AP1	Particular	AP1