



INFORME TÉCNICO

Valores de Repercusión. ANEXO 13 T.R. LOTUP.



Expediente: **13538/2026**

Solicitante: **VALERE REOCO S.L.**

Fecha: **11/03/2026**

Ubicación: **SECTOR NPR-4 PLAN PARCIAL EL GRAO**

Población: **VALENCIA**

C.P.: **46024**

Provincia: **VALENCIA**



www.euroval.com

ÍNDICE**1.- SOLICITANTE Y FINALIDAD****2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN****3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN DISPUESTA****4.- LOCALIDAD Y ENTORNO**

- 4.1.- LOCALIDAD
- 4.2.- ENTORNO (CABANYAL-CANYAMELAR)
- 4.3.- OTRAS CARACTERÍSTICAS DEL EMPLAZAMIENTO
- 4.4.- INFORMACION CENSAL

5.- DESCRIPCION DEL TERRENO

- 5.1.- FOTOGRAFIAS

6.- SITUACION URBANISTICA

- 6.1.- PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE
- 6.2.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANISTICA. INFORMACION GRAFICA.
- 6.3.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN
- 6.4.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES, USOS Y APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD.
- 6.5.- FICHA RESUMEN DEL AMBITO

7.- CRITERIOS Y METODOLOGÍA DE VALORACION

- 7.1.- CRITERIOS LEGISLATIVOS
- 7.2.- METODOLOGIA DE VALORACION
 - 7.2.1 VALORES DE REPERCUSIÓN DEL SUELO - MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO
 - 7.2.2 VALOR DE VENTA o VALOR DE MERCADO (Vv) - MÉTODO DE COMPARACION

8.- CÁLCULO DEL VALOR DE MERCADO UNITARIO MEDIO

- 8.1.- INMUEBLES EXISTENTES
- 8.2.- LA HIPÓTESIS CONSIDERADA A DESARROLLAR EN EL SUELO
- 8.3.- SONDEO MERCADO RESIDENCIAL LIBRE
- 8.4.- SONDEO DE MERCADO OFICINAS
- 8.5.- HOMOGENEIZACIÓN DE COMPARABLES RESIDENCIAL LIBRE
- 8.6.- HOMOGENEIZACIÓN DE COMPARABLES OFICINAS
- 8.7.- CALCULO VALOR DE MERCADO RESIDENCIAL PROTEGIDO
- 8.8.- COSTE OBRAS DE URBANIZACIÓN

9.- CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN**10.- RESUMEN DE VALORES - VALORES DE REPERCUSION DEL SUELO****11.- OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES FINALES****12.- TÉCNICOS Y FECHAS****13.- ANEXOS**

1.- SOLICITANTE Y FINALIDAD

Nombre	VALERE REOCO S.L.
C.I.F.:	B-87698247
Domicilio:	PASEIG DE GRACIA, nº 77, PLANTA 1º – 08008 BARCELONA
Finalidad	DETERMINACIÓN DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO EN CUMPLIMIENTO D.R. 1/2021 (T.R. LOTUP – ANEXO 13, 1 – a)
Fecha de valoración	Se determina el valor de repercusión a fecha de emisión de este informe.
Metodología y Normativas	La presente valoración se ha realizado de conformidad a lo establecido en las siguientes normas legales: • Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP). DOGV» núm. 9129, de 16 de julio de 2021. Anexo XIII ap. 1ª. • Real Decreto Legislativo RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. • Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo. • Orden Eco/805/2003 de 27 de marzo de 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. (Art. 20-21-22). Exclusivamente para la obtención del valor de mercado se ha aplicado el método de comparación.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Objeto	El objeto de este informe es obtener el Valor de Repercusión del suelo urbanizado para cada una de las tipologías previstas en el ámbito del SECTOR NPR-4 PLAN PARCIAL EL GRAO, y el valor unitario del suelo en estado actual				
Tipo de Bien	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				
Dirección	SECTOR NPR-4 PLAN PARCIAL EL GRAO.				
Municipio	VALENCIA				
Provincia	VALENCIA				
Código Postal	46024	Distrito	11	Sección	002
Coordenadas	X 729.419	Y	4.371.082		

Datos Registrales y catastrales

Registro de la Propiedad: -

Titular registral: -

Referencia	Finca registral Nº	Folio	Libro	Tomo	Insc.	Referencia catastral
Terreno	-	-	-	-	-	

Observaciones registrales **No se ha dispuesto documentación registral.
Esta documentación no es relevante para el propósito de la valoración.**

Referencia catastral **No se ha dispuesto de documentación catastral.
Esta documentación no es relevante para el propósito de la valoración.**

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

Comprobaciones realizadas

☒	Identificación física del inmueble mediante su localización e inspección ocular
☒	Comprobación de su descripción
☐	Comprobación de su superficie
☒	Comprobación de sus servidumbres visibles
☒	Comprobación de su estado de construcción o conservación aparente
☒	Comprobación régimen de ocupación
☒	Comprobación adecuación al planteamiento urbanístico
☒	Comprobación régimen de protección del patrimonio

Documentación utilizada

☒	Memoria y Planos del PGOU de Valencia
☒	Plan Parcial Sector Grao. Expediente: 3064169.
☐	Documentación catastral

Documentación gráfica anexa al informe

☒	Plano/s del emplazamiento
	Ficha catastral
☒	Documentación urbanística
☒	Otra documentación

4. - LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1 - LOCALIDAD

Tipo de núcleo	CAPITAL COMUNIDAD AUTÓNOMA	Población	807.693 hab.	Crecimiento (últimos 5 años)	2,06 % - ESTABLE
----------------	-----------------------------------	-----------	---------------------	------------------------------	-------------------------

La ciudad de Valencia, es la capital autónoma de la Comunidad Valenciana y, por número de habitantes, es la tercera ciudad de España tras Madrid y Barcelona.

Es ciudad costera con importante puerto, servicios urbanos propios de su capitalidad autónoma, con un área metropolitana de 1,6 millones de habitantes.

La ciudad está situada a orillas del río Turia, en la costa levantina de la península ibérica, justo en el centro del golfo de Valencia, aunque en el momento que los romanos la fundaron, se encontraba en una isla fluvial del Turia, a unos cuatro kilómetros de distancia del mar. Desde su fundación ha tenido un crecimiento concéntrico y ha quedado limitada por:

- El este por el mar mediterráneo.
- Al sur por el nuevo cauce del río Turia.
- El norte por la huerta protegida
- Al oeste por el cauce nuevo y viejo del río Turia.

Los límites formales tan significados que tiene el casco urbano reseñados anteriormente, ha generado un muy complicado problema de crecimiento urbano y una reactivación de enclaves urbanos que han permanecido durante años pendientes de gestión.

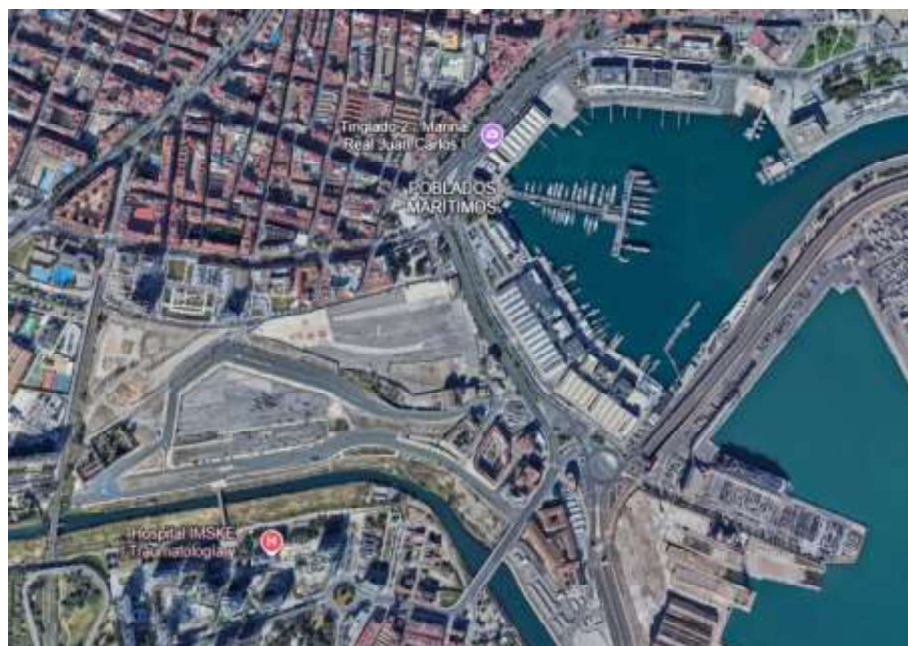
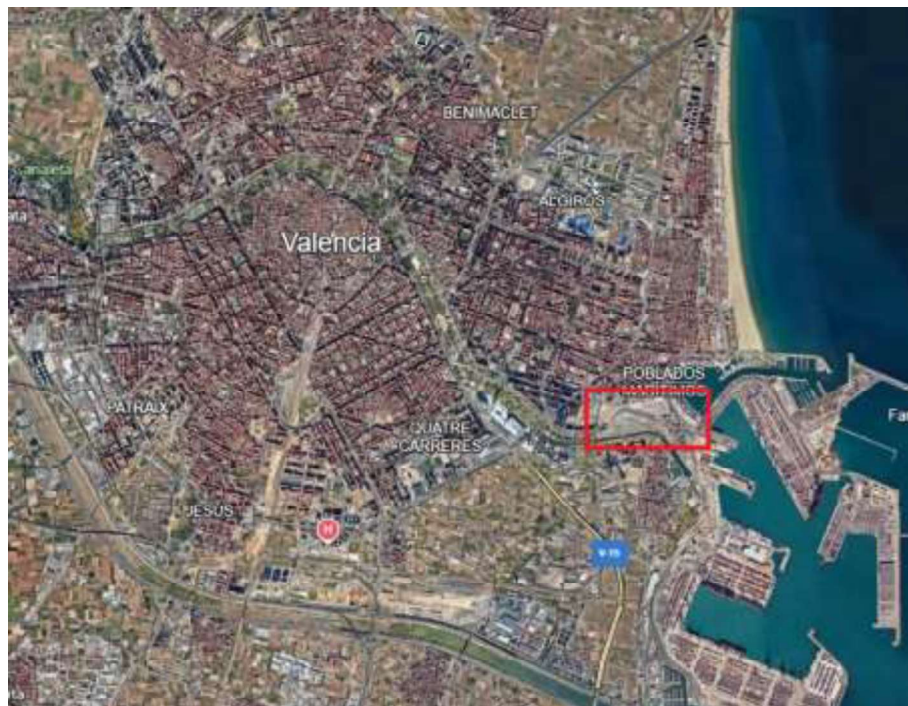
A unos diez kilómetros al sur de la ciudad se encuentra la Albufera de Valencia, la cual es propiedad del Ayuntamiento de Valencia desde 1911

En la actualidad la economía de la ciudad se centra en los servicios, ya que cerca del 84 % de la población activa ocupada pertenece al sector servicios. No obstante, la ciudad mantiene una base industrial, con un porcentaje de población ocupada del 5,5%. Por otro lado, las actividades agrícolas, aun teniendo una importancia relativamente menor con solo el 1,9 % de la población activa ocupada, perviven en el término municipal con un total de 3973 hectáreas, las cuales están ocupadas en su mayor parte por cultivos de huerta y cítricos

La orografía es llana en su parte sur en la totalidad del término.

Valencia es ciudad milenaria, con profundos trazos históricos desde su formación romana hasta nuestros días. Dado su importante crecimiento en forma concéntrica, dispone de barrios diferenciados hasta su conexión con su frente litoral.

4.2.- ENTORNO SECTOR GRAO



El **Grao** es un barrio de la ciudad de Valencia (España), perteneciente al distrito de Poblados Marítimos. Está situado al este de la ciudad y limita al norte con Cabañal-Cañamelar, al este con el mar Mediterráneo, al sur con Nazaret y La Punta y al oeste con Ayora (barrio), La Creu del Grau y Penya-Roja. En este barrio se encuentra la zona más antigua del Puerto de Valencia.

La regeneración urbana derivada del nuevo planeamiento tras muchos años de incertidumbre urbanística, está propiciando que sea unos de los barrios con mayor atractivo turístico de la ciudad donde convive la tradición en el diseño inmobiliario y la proximidad a la playa del Cabanyal. El porcentaje de compra de inmuebles por parte de extranjeros es muy elevado.

Dentro del barrio de El Grao, el Plan Parcial Sector Grao se encuentra en la zona sureste, próxima a la dársena del puerto y a la playa de la Malvarrosa.

Definición del entorno	URBANO	Uso dominante	RESIDENCIAL
Actividad dominante	TURISMO - TERCARIO		
Número de inmuebles	Dato no conocido.	Superficie predominante	
Periodo construcción predominante	1.837 – 1.897 (edificaciones tradicionales)		
Datos sociodemográficos			
Población	9.718 habitantes	Renta mediana por unidad de consumo en distrito 53 año 2021	16.450.- €/año
Superficie	71,6 ha (0,716 km²)	Densidad	13.572 hab/km²

4.3.- OTRAS CARACTERISTICAS DEL EMPLAZAMIENTO

Características reseñables del emplazamiento:

- El entorno inmediato urbanizado corresponde a la zona de la Avenida del Puerto por el norte y a la zona de la Avenida de Francia por el oeste, ambas de uso dominante residencial plurifamiliar y totalmente consolidadas. Por el este el entorno inmediato es la dársena del puerto, de uso principalmente terciario y totalmente consolidado. Por el sur, al otro lado del antiguo cauce del río Turia se encuentra el barrio de Nazaret, totalmente consolidado y el Sector Camino de las Moreras, de uso dominante residencial plurifamiliar, totalmente urbanizado y con un nivel alto de consolidación..
- Comunicación. Proximidad a ejes articuladores de la zona este de la ciudad como son la Avenida del Puerto, la C/ Menorca y el Paseo de la Alameda.
- Proximidad a la playa. Al norte de la dársena del puerto se ubica la playa urbana del Cabanyal, bien comunicada por transporte público mediante líneas de autobús y de metro. La proliferación del turismo urbano durante todo el año, la regeneración del barrio de El Cabanyal y dársena del puerto propician una actividad estable durante todo el año en el entorno de la playa donde no faltan actividades terciarias y de ocio.

4.4.- INFORMACION CENSAL

Evolución de la población

1991	1996	2001	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
8.046	8.041	8.563	9.529	9.493	9.509	9.502	9.336	9.486	9.408	9.365	9.427	9.495	9.718

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes. . 01/01/2023

Superficie y densidad de población

Personas	Superficie (hectáreas)	Densidad de población
9.718	71,6	135,6 (hab./ha)

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes. 01/01/2023

Población por sexo y edad (grandes grupos)

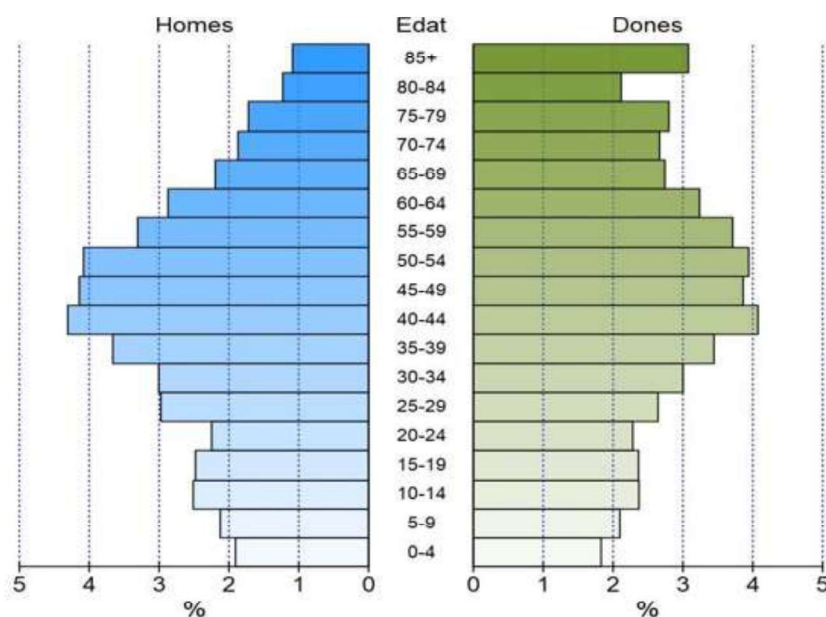
	Total	0-15	16-64	65 y más
Total	9.718	1.331	6.661	1.726
Varones	4.684	697	3.291	696
Mujeres	5.034	634	3.370	1.030

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes. 01/01/2023

Población por sexo y edad (grupos de 5 años)

	Total	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	85 y más
Total	9.718	313	405	518	500	563	618	595	682	774	856	820	746	602	540	401	289	223	273
Varones	4.684	177	207	263	277	282	299	294	341	378	435	381	378	276	262	187	112	81	84
Mujeres	5.034	136	198	255	223	281	319	301	341	396	421	439	368	326	308	214	177	142	189

Estructura de la población por edad y sexo



Población según lugar de nacimiento y sexo

	Total	Valencia	Resto de L'Horta	Resto de la Comunidad	Resta de Estado	Extranjeros
Total	9.718	5.069	151	468	1.317	2.713
Varones	4.684	2.488	67	238	582	1.309
Mujeres	5.034	2.581	84	230	735	1.404

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes a 1 de enero de 2023.



Población nacida en otras comunidades del Estado por comunidades principales

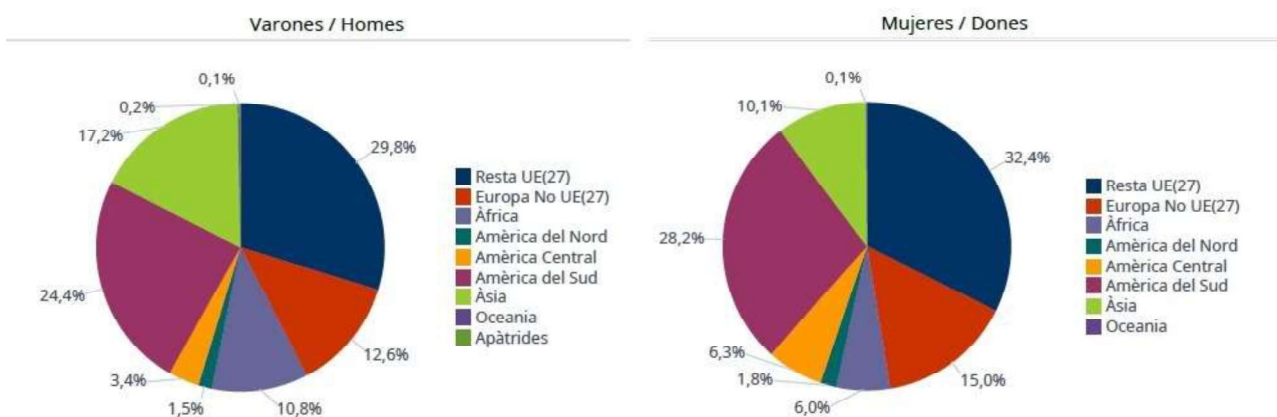
	Total
Comunidades	1.317
Castilla La Mancha	317
Andalucía	299
Comunidad de Madrid	126
Aragón	94
Castilla León	89
Catalunya	96
Resto	296

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes a 1 de enero de 2023.

Población extranjera según nacionalidad, por continentes

	Total	Resto UE(28)	Europa No E(28)	África	América del Nord	América Central	América del Sud	Asia	Oceanía y otros
Total	2.095	652	289	176	35	102	551	286	3
Varones	1.047	312	132	113	16	36	255	180	2
Mujeres	1.048	340	157	63	19	66	296	106	1

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes a 1 de enero de 2020.



Población según sexo y estudios realizados

	Total	No aplicable per ser menor de 18 años	No sabe leer ni escribir	Titulación inferior a graduado escolar	Graduado escolar o equivalente	Bachiller, Formación Profesional de Segundo grado o Título equivalente o superior
Total	9.718	1.545	11	1.424	2.653	4.085
Varones	4.684	820	1	613	1.370	1.880
Mujeres	5.034	725	10	811	1.283	2.205

Número de residencias y personas

Total Personas		Total Residencias		Media de personas por residencia	
Vivienda familiar	Establecimiento colectivo	Vivienda familiar	Establecimiento colectivo	Vivienda familiar	Establecimiento colectivo
9.559	159	4.074	16	2,35	9,94
9.718		4.090		2,38	

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes a 1 de enero de 2023

Número de hogares familiares según tamaño (nº de dormitorios)

Nº de dormitorios	Hogares familiares
Total	4.074
1	1.378
2	1.149
3	737
4	568
5	139
6	59
>=7	44

El **82,05%** de la población del ámbito es de nacionalidad **española**, mientras que el **17,95%** es de nacionalidad **extranjera**.

El **57%** de la población extranjera tiene como procedencia **Europa**.

De los nacidos en **España** residentes, el **86,59%** ha nacido en la misma **Comunidad Valenciana** y el **13,41%** en el resto del estado.

El grupo poblacional más numeroso en el distrito El Grao es la horquilla **entre 40 y 44 años**.

Tasa de actividad

	Total	Activos	Ocupados a tiempo completo	Ocupados a tiempo parcial	Desocupados que han trabajado antes	Desocupados buscando primera empleo	Inactivos
Varones	3.660	2.470	1.550	185	680	50	1.190
Mujeres	3.595	2.205	1.070	365	590	180	1.390
Total	7.250	4.670	2.620	550	1.270	230	2.580
%		64,41	36,13	7,58	17,51	3,17	35,58

	Total	Agricultura, ganadería y pesca	Industria	Construcción	Servicios
Varones	2.470	90	300	310	1.720
Mujeres	2.205	0	195	70	1.760
Total	4.670	90	490	380	3.480

Otros datos poblacionales
Estados civiles de la población del ámbito El Grao

	Total	Solteros	Casados	Viudos	Separados	Divorciados
Varones	4.355	2.225	1.870	40	35	185
Mujeres	4.055	1.495	1.820	495	40	210
Total	8.415	3.720	3.690	535	75	395

Ocupación de viviendas por rango de edad

Alguna persona de 0-15	Alguna persona de 16-24	Solamente de 0-24	Alguna persona de 25-64	Alguna persona >=65	Solamente >=65	Alguna persona >=80	Solamente >=80
891	722	49	3.256	1.288	754	428	256

El **74,68%** de la población se dedica al sector servicios.

El estado civil del **43,85%** de la población es **casado**, el **44,20%** es soltero. En el otro extremo, el **0,89%** tiene como estado civil **separado**.

La composición de hogares mayoritaria está integrada por **algún adulto de 24 a 64 años**, con un **38,69%**.

Nivel de equipamientos

Asistencial	Completo	Lúdico deportivo	Suficiente
Comercial	Completo	Religioso	Suficiente
Escolar	Completo	Zonas verdes	Suficiente

El nivel de equipamientos es completo propio de un casco urbano consolidado.

El crecimiento urbano de la ciudad ha colmatado la zona quedando este sector como un amplio enclave de suelo con atractivos potenciales para su desarrollo:

- Atractivo residencial. Entorno próximo a la dársena del puerto y a la playa del Cabanyal, colindante con barrios consolidados como Poblets Marítims y Penya-Roja.
- Atractivo sector servicios dada su inmediata proximidad a la dársena del puerto
- Atractivo turístico. Emplazamiento a escasos 500 ml. de la playa del Cabanyal.

Comunicaciones

El ámbito objeto de este informe dispone de oferta múltiple de líneas urbanas de autobús urbano municipal.

La ubicación en la zona sureste de la ciudad queda en la confluencia de dos arterias urbanas de importantes dimensiones.

- La Avenida del Puerto, eje que conecta el puerto y las playas con la zona centro de la ciudad.
- La Avenida Ingeniero Manuel Soto. Discurre paralela a la dársena del puerto y facilita una salida rápida de la ciudad hacia la V-35.

Respecto de las comunicaciones interurbanas, las propias de la ciudad de Valencia: aeropuerto a unos 18 km. (Manises), ferrocarril con AVE Valencia-Madrid y conexión con eje mediterráneo norte-sur término y nacional III a Madrid, de donde dista 350 km.

Completas.

Infraestructuras La unidad tiene pendiente la ejecución de las obras internas de urbanización y la conexión de nuevas redes de infraestructuras a las existentes en el entorno inmediato.

5.- DESCRIPCION DEL TERRENO

Descripción del terreno:

El ámbito del Sector Grao está compuesto por diversas parcelas, la mayor parte de ellas de grandes dimensiones, que corresponden a un área afecta en gran parte a los antiguos usos de actividades del puerto comercial: fincas resultantes de los antiguos depósitos de combustible, del ferrocarril de carga del puerto, etc... que fueron dismantelados con motivo de la creación del circuito urbano de Fórmula 1 de Valencia.

La totalidad del Sector constituye una única unidad de ejecución.

Topografía: Llana.

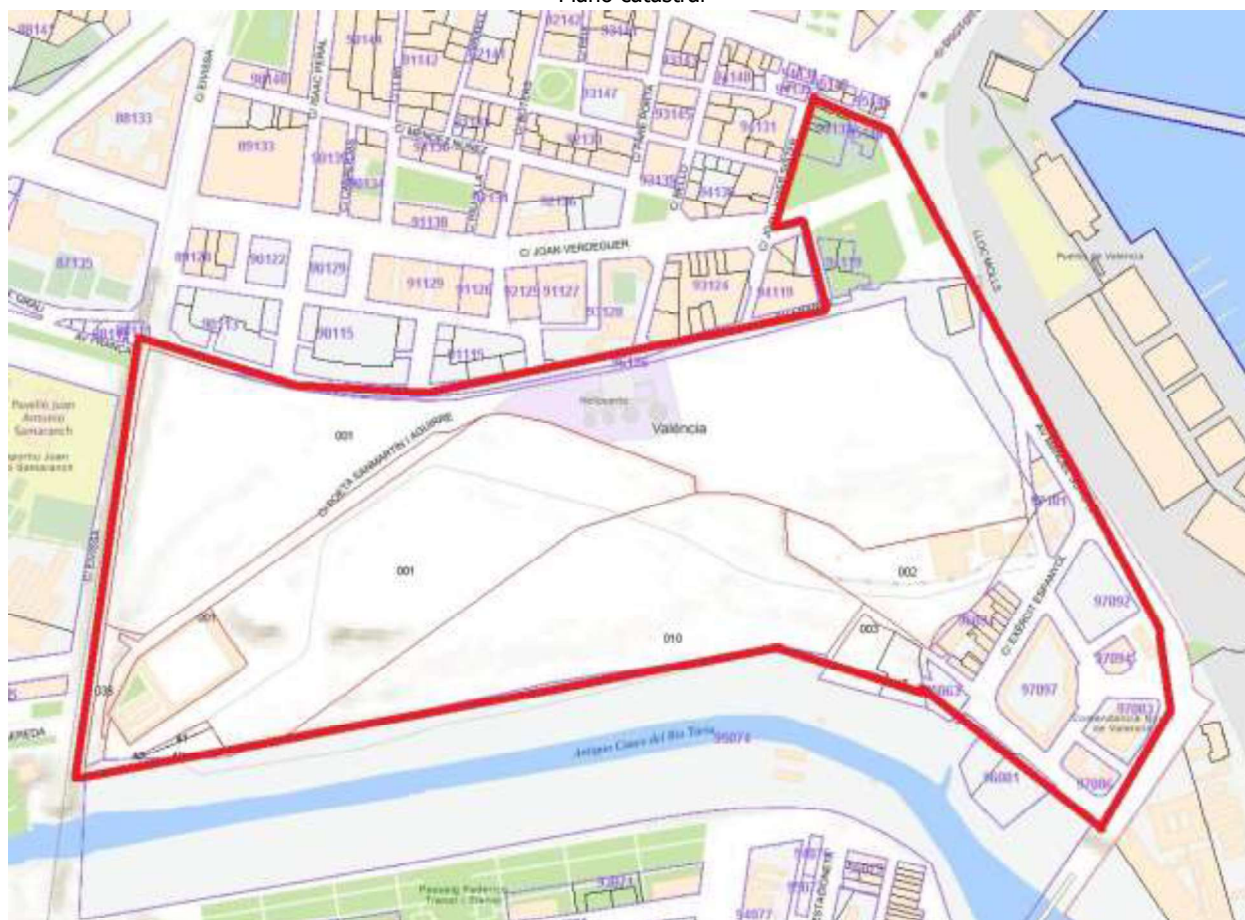
Existen algunas construcciones protegidas de uso dotacional, terciario o industrial que se mantienen en la ordenación propuesta, por lo que no procede su demolición.

Existen edificaciones consideradas incompatibles con el desarrollo del planeamiento cuya indemnización se ha considerado en las cargas urbanísticas.

Vista aérea del ámbito
Fuente Google Maps



Plano catastral



Superficie de terreno:

Referencia catastral	Superficie catastral	Superficie registral	Superficie computable del sector	Superficie adoptada
-	-	-	316.386,59 m ²	316.386,59 m ²
TOTAL	-	-	316.386,59 m²	316.386,59 m²

En este informe se determinan los valores de repercusión sobre la totalidad superficie del ámbito sin entrar en cuestiones de titularidad y coincidencias o no entre superficies registrales catastrales o verificadas.

La superficie adoptada corresponde a la indicada en la ficha de gestión del Plan Parcial

Observaciones:

Descripción de los linderos:

- Linde oeste: Calle Ibiza.
- Linde norte: Avenida de Francia.
- Linde este: Avenida Ingeniero Manuel Soto.
- Linde sur: antiguo cauce del río Turia.

5.1.- FOTOGRAFIAS

6.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

6.1.- PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

Tipología Planeamiento	PLAN GENERAL
Nombre del planeamiento	PLAN GENERAL REVISIÓN
Fase de Aprobación	DEFINITIVA
Fecha de Aprobación	Publicación: 16/01/1989 (D.O.G.V.) Aprobación CTU: 28/12/1988

El Planeamiento de Desarrollo está redactado y aprobado definitivamente, siendo:

Tipología Planeamiento	PLAN PARCIAL
Nombre del planeamiento	PLAN PARCIAL SECTOR GRAO
Fase de Aprobación	DEFINITIVA
Fecha de Aprobación	Publicación: 09/08/2010 (B.O.P.) Aprobación Ayuntamiento de Valencia: 08/07/2010

6.2.- CLASIFICACION Y CALIFICACIÓN URBANISTICA. INFORMACION GRAFICA.

Clasificación	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
Ámbito de planeamiento	PLAN PARCIAL SECTOR GRAO
Unidad de Ejecución	ÚNICA
Sistema de Gestión.	INICIATIVA PÚBLICA O PRIVADA

PARAMETROS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

Superficie Bruta (SB):	316.386,59 m²s.
Edificabilidad Residencial (ER):	284.747,93 m²t.
Edificabilidad Terciaria (ET):	94.915,98 m²t.
Zona de Ordenación:	EDAM

Observaciones:

Se establece una reserva de un mínimo de un 15% de la edificación residencial asignada al sector con destino a la construcción de viviendas de protección pública (VPP). De este 15% se establece un 70% de VPP régimen general y un 30% de VPP concertada.

Según la Ficha de Gestión del Sector Grao, como cargas adicionales se establecen:

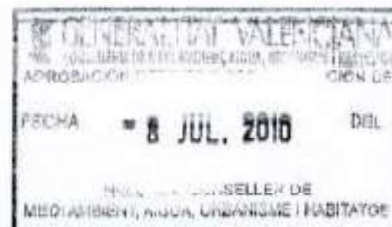
- Aportación económica al soterramiento de la línea férrea Valencia-Tarragona proporcional a la aportación económica por m2 de techo efectuada por los otros sectores a los que el vigente PGOU impone esta misma carga, a cuantificar con motivo de la programación de la UE "Sector Grao", con aplicación de un coeficiente de actualización por el paso del tiempo referido a dicho momento.
- Demolición del antiguo puente de hierro y construcción del nuevo puente viario que de continuidad a la C/ Ibiza en la parte proporcional que corresponda al sector.
- Abono del canon de urbanización correspondiente a la ejecución de las obras de infraestructura necesarias de acceso y conexión viaria de la ciudad con el Puerto de Valencia (prolongación de la Alameda y la Avenida de Francia).
- Obras de conexión del Paseo de la Alameda con el nuevo puente.

- Adaptación del tramo final de la Avenida de Francia para darle continuidad con el nuevo trazado.
- Construcción del nuevo puente que una el Sector Grao con los barrios Moreras y Nazaret.
- Ejecución del tramo final del Jardín del Turia, que constituye la Red Primaria cuya urbanización se encuentra adscrita al sector.

FICHA DE GESTIÓN

TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL. SECTOR GRAO

Anejo 1.1.- Fichas de gestión

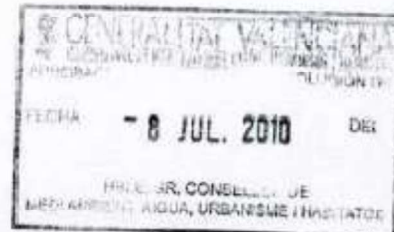


1. FICHA DE GESTIÓN. UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANIZABLE. SECTOR GRAO

PLAN PARCIAL SECTOR GRAO.			
FICHA DE GESTIÓN			
UNIDAD DE EJECUCIÓN "SECTOR GRAO"			
DESCRIPCIÓN	1. – NOMBRE DEL SUBSECTOR: Sector Grao		
	2. – CLASE DE SUELO: Suelo Urbanizable		
PARÁMETROS EDIFICABILIDAD	3. –SUPERFICIE COMPUTABLE: 316.386,59 m ² s	4. – EDIFICABILIDAD	ER: 284.747,93 m ² t ET: 94.915,98 m ² t
	5. – USO DOMINANTE: Uso Múltiple Residencial /Terciario	6. – ZONA DE ORDENACIÓN: EDAM	
	7. – USOS PROHIBIDOS: Salvo mención expresa los de la zona dominante		
ESTÁNDARES	8. – COMPARATIVO SUELO DOTACIONAL		
	DOTACIONES	SEGÚN ROGTU/MPGOU	SEGÚN PLAN PARCIAL
	Red Primaria (PQL-1)	30.150	75.238,02 + 21.143,23
	Zonas verdes(SJL+SAL)	45.924	84.487,66
	Equipamientos	28.703	36.304,60
		104.777	196.030,28
GESTIÓN	9. – TIPO DE GESTIÓN: Iniciativa pública o privada. Gestión indistinta		
	10. – ACTUACIÓN INTEGRADA		
	11. – ÁREA DE REPARTO: coincide con la Unidad de Ejecución Única		
	12. – UNIDAD DE EJECUCIÓN: Única		
	13. – CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN		
Se delimita una unidad de ejecución única a efectos de su gestión como actuación integrada, pero podrá extender el ámbito a los terrenos necesarios para conectarla a las redes de servicios existentes, siguiendo los preceptos indicados en los artículos 58.2 LUV y 122.3 ROGTU.			

TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL. SECTOR GRAO

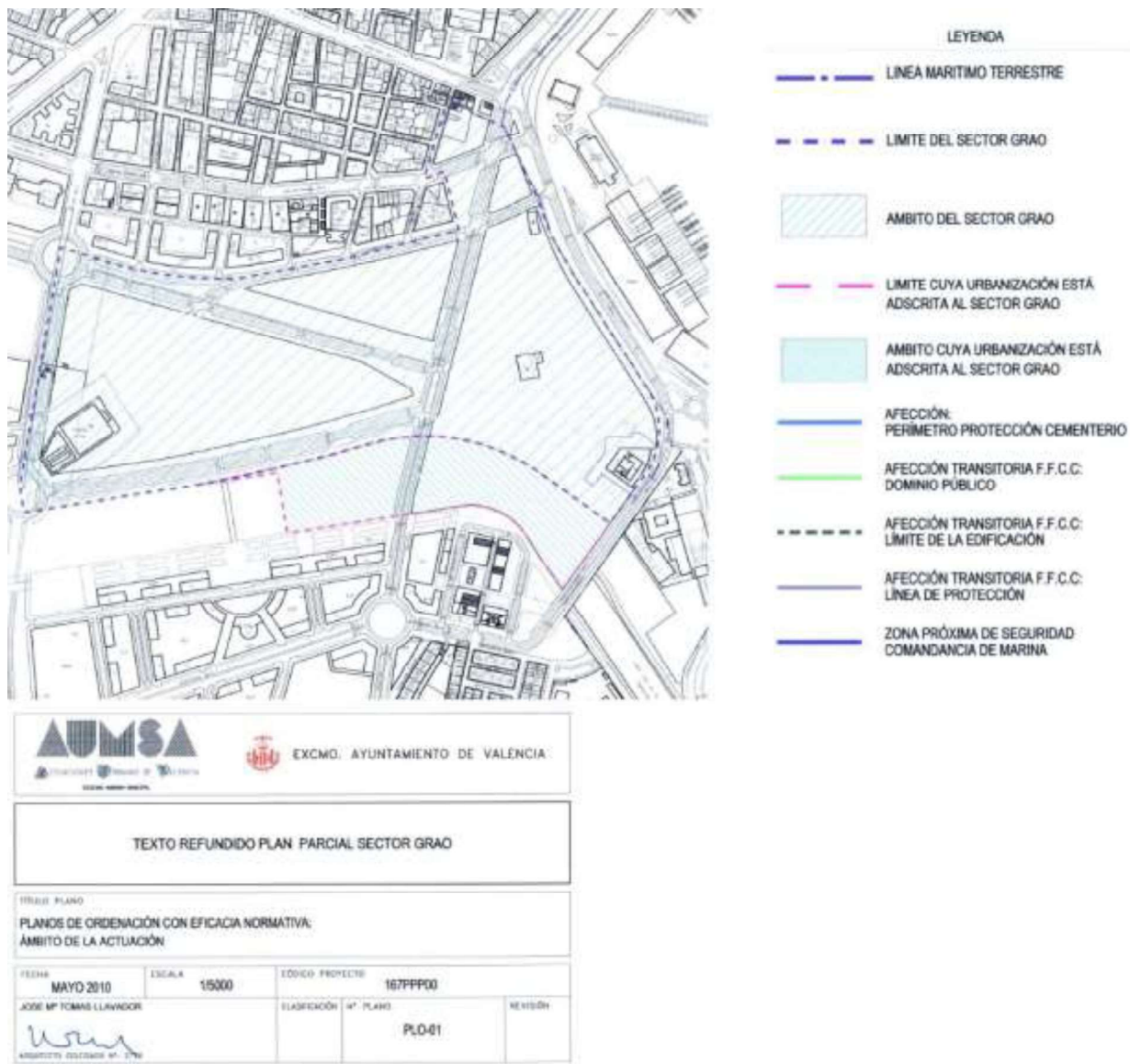
Anejo 1.1.- Fichas de gestión



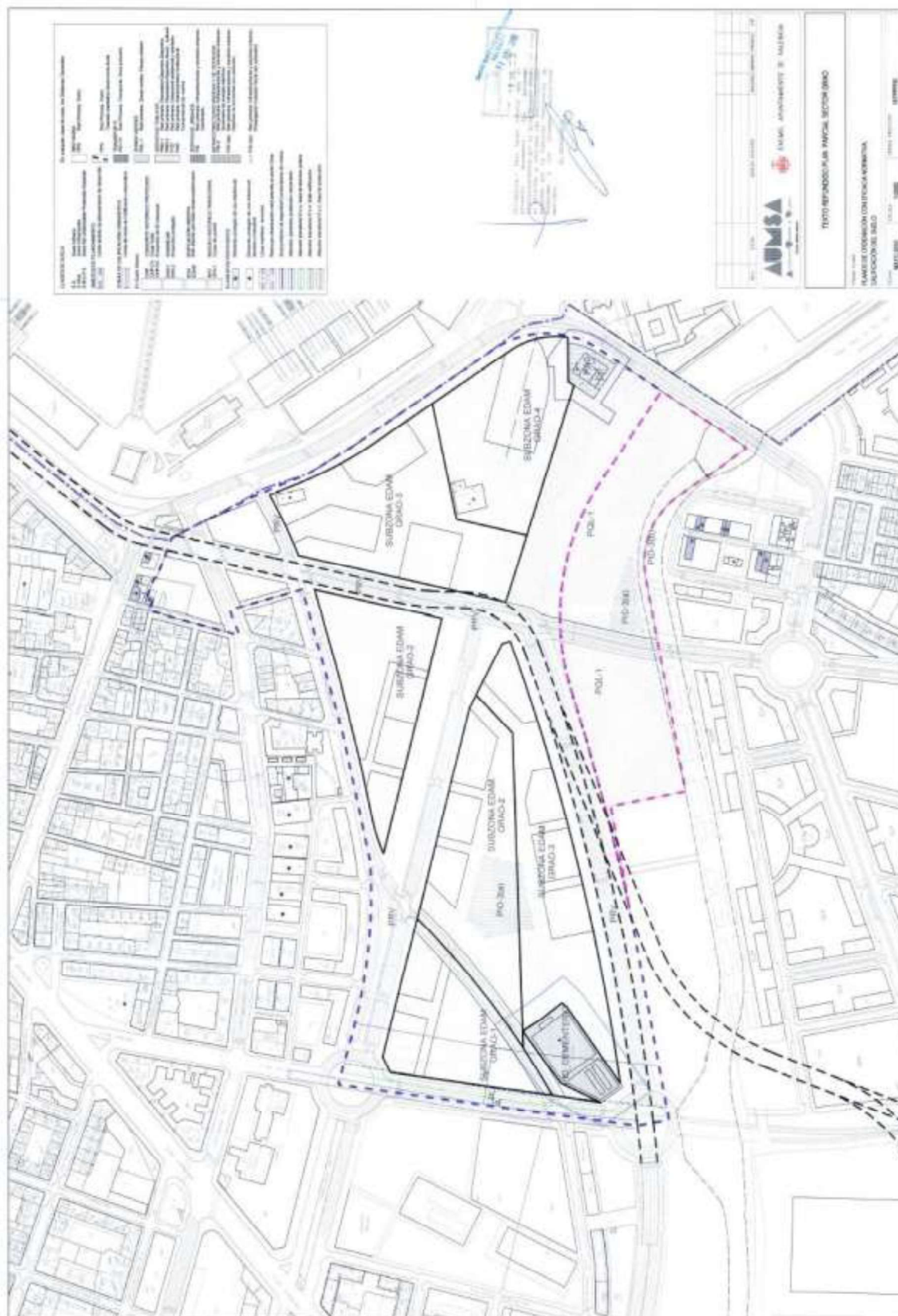
14. – CARGAS ADICIONALES - Aportación económica al Soterramiento de la línea férrea Valencia-Tarragona proporcional a la aportación económica por m2 de techo efectuada por los otros sectores a los que el vigente PGOU impone esta misma carga, a cuantificar con motivo de la programación de la UE "Sector Grao", con aplicación de un coeficiente de actualización por el paso del tiempo referido a dicho momento. - Demolición antiguo puente de hierro y construcción del nuevo puente viario que de continuidad a la C/Ibiza en la parte proporcional que le corresponda al Sector. - Abono del canon de Urbanización correspondiente a la ejecución de las obras de Infraestructura necesarias de acceso y conexión viaria de la ciudad con el Puerto de Valencia (prolongación de la Alameda y la Avenida de Francia), previsto en el Convenio de colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y el Ente Gestor de la Red de Transportes y de Puertos de la Generalitat (GTP), para el desarrollo de la infraestructura necesaria de acceso y conexión viario de la ciudad con el Puerto de Valencia (Alameda y Avenida de Francia) suscrito el 28 de septiembre del 2007, y de conformidad con la Ordenanza municipal reguladora del referido canon, que resulte de aprobación. - Obras de conexión del Paseo de la Alameda con el nuevo puente. - Adaptación del tramo final de la Avda. de Francia para darle continuidad con el nuevo trazado. - Construcción del nuevo puente que una el Sector Grao con los barrios Moreras y Nazaret. - Ejecución del tramo final del Jardín del Turia, que constituye la Red Primaria cuya urbanización se encuentra adscrita al sector.
15. VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA Se reservará una edificabilidad de 42.712 m2t (15% de la edificabilidad residencial del sector) para vivienda de protección pública. De esta reserva se establece un 70% de VPP régimen general y un 30% de VPP concertada.
16. SOTERRAMIENTO DE LA LÍNEA FERROVIARIA Será necesario adoptar las medidas que ADIF establezca para el mantenimiento del tráfico ferroviario cuando se acometa la prolongación del soterramiento de la línea ferroviaria.
17. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS Las construcciones propuestas (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc) o medios de construcción (incluidas grúas) no vulnerarán la cota de 150 metros sobre el nivel del mar, según se refiere en las Normas Urbanísticas del presente Plan Parcial.

PLANIMETRÍA DEL PLAN PARCIAL

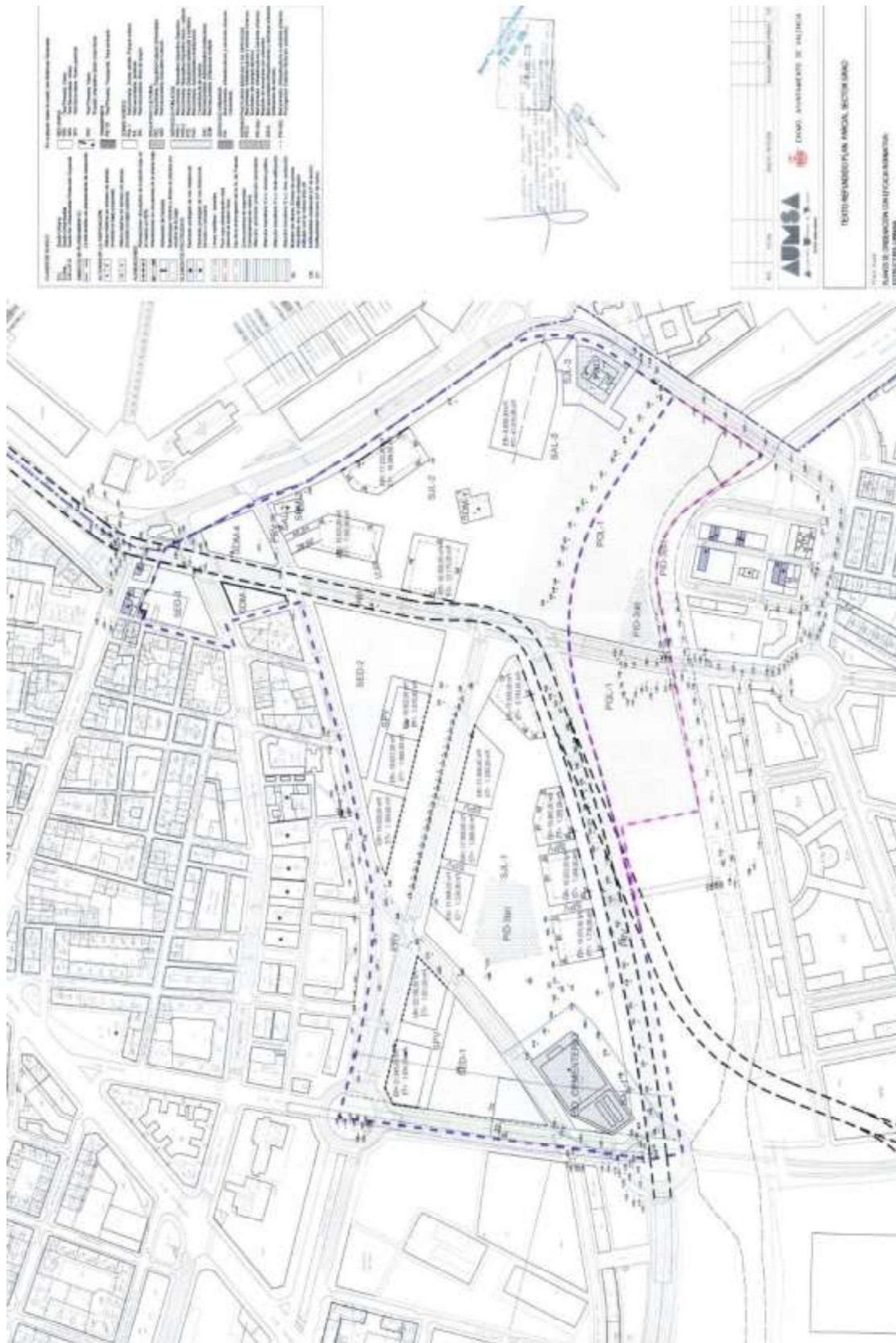
Ámbito de la actuación



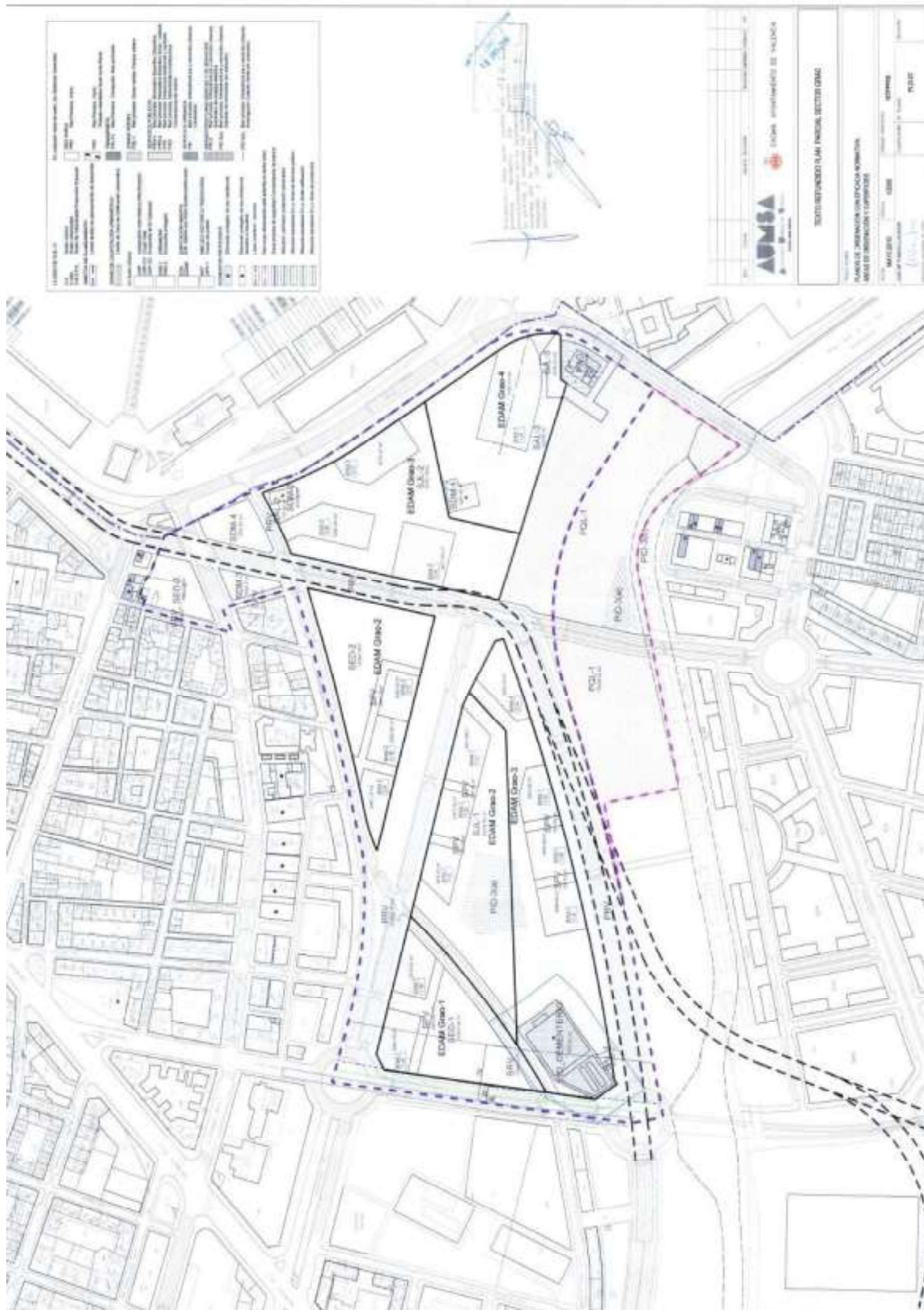
Calificación del suelo



Ordenación. Estructura urbana



Áreas de edificación



EUROVALORACIONES, S.A. C.I.F. A-03525508 – INSCRITA EN EL BANCO DE ESPAÑA (CÓD. 4388) – Telf. 902 100 218 – Fax 902 103 516 – www.euroval.com

6.3.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

Dentro de la calificación EDAM general, se establecen cuatro zonas con condiciones urbanísticas particulares denominadas EDAM Grao-1, EDAM Grao-2, EDAM Grao-3 y EDAM Grao-4.

ZONA DE CALIFICACIÓN EDAM GRAO-1

Condiciones de la edificación

Parcela mínima	2.500 m ²
Linde frontal mínimo:	40 m en los lindes frontales a la Avenida de Francia
Ocupación máxima	60% en planta baja, 38% en plantas altas
Tipo de ordenación	Edificación abierta
Retranqueos	En planta baja retranqueo mínimo de 1,5 m que debe estar cubierto por voladizos hasta la alineación a la Av. de Francia y a la C/Ibiza al menos en un 60% de la longitud de los lindes. Las plantas altas se separarán como mínimo 5 m de los lindes recayentes a la Av. de Francia y a la C/Ibiza y 8 m al resto de lindes.
Edificabilidad:	42.713 m ² t de uso residencial y 3.205 m ² t de uso terciario
Altura máxima	22 plantas

ZONA DE CALIFICACIÓN EDAM GRAO-2

Condiciones de la edificación

Parcela mínima	2.300 m ²
Linde frontal mínimo:	40 m
Ocupación máxima	55% en planta baja, 38% en plantas altas
Tipo de ordenación	Edificación abierta y aislada
Retranqueos	En planta baja retranqueo mínimo de 1,5 m que debe estar cubierto por voladizos hasta la alineación a la Av. de Francia al menos en un 60% de la longitud del linde. Las plantas altas se separarán como mínimo 5 m del linde recayente a la Av. de Francia y 8 m al resto de lindes.
Edificabilidad:	115.068 m ² t de uso residencial y 6.949 m ² t de uso terciario
Altura máxima	Se establece para cada parcela un número mínimo y máximo de plantas, siendo para las parcelas 1A, 2A y 2B de 20 a 23 plantas, para la parcela 1B de 25 a 28 plantas y para las parcelas 1C y 2C de 27 a 30 plantas.

ZONA DE CALIFICACIÓN EDAM GRAO-3

Condiciones de la edificación

Parcela mínima	2.500 m ²
Linde frontal mínimo:	22 m
Ocupación máxima	50% en planta baja. En plantas altas será del 40% para las parcelas 1A, 1B y 1C, del 35% para la parcela 2A y del 30% para las parcelas 3A, 3B y 3C
Tipo de ordenación	Edificación abierta y aislada
Retranqueos	En planta baja retranqueo mínimo de 1,5 m que debe estar cubierto por voladizos hasta la alineación a la prolongación al Paseo de la Alameda al menos en un 60% de la longitud del linde. Las plantas altas se separarán 38,82 m y 42,24 m del linde recayente a la prolongación al Paseo de la Alameda (según plano PLO-06), 5 m al resto de viales y 8 m al resto de lindes.
Edificabilidad:	118.116 m ² t de uso residencial y 37.746 m ² t de uso terciario

Altura máxima

Se establece para cada parcela un número mínimo y máximo de plantas, siendo para las parcelas 1A, 1B, 1C y 3B de 25 a 30 plantas, para la parcela 2A de 30 a 33 plantas y para las parcelas 3A y 3C de 33 a 36 plantas.

ZONA DE CALIFICACIÓN EDAM GRAO-4

Condiciones de la edificación

Parcela mínima	7.500 m ²
Linde frontal mínimo:	las dimensiones de la parcela serán las fijadas en el plano PLO-06
Ocupación máxima	40% en planta baja. En plantas altas será del 30%.
Tipo de ordenación	Edificación abierta y aislada
Retranqueos	Las edificaciones se situarán de forma centrada respecto al eje de la prolongación de la Avenida de Francia, separadas respecto a lindes un mínimo de 5m.
Edificabilidad:	284.747,93 m ² t de uso residencial y 94.915,98 m ² t de uso terciario
Altura máxima	Se establece en 37 plantas como mínimo y 40 plantas como máximo.

CUADRO DE USOS PARA TODAS LAS ZONAS

Uso global o dominante

Residencial	Residencial múltiple plurifamiliar
-------------	------------------------------------

Usos compatibles

Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.	Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Ind.1).
Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.	Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Alm.1).
Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.	Solo podrán ubicarse en plantas inferiores a la baja, bajo espacios libres privados o públicos. En estos casos deberá garantizarse el ajardinamiento con volumen verde en el interior de la parcela de un mínimo del 60% de la superficie de espacio libre, mediante una capa vegetal de espesor mínimo de 1 metro. Solo se admitirán como construcciones sobre rasante elementos necesarios para los accesos, rampas, conductos de ventilación, etc..
Rcm.- Uso Residencial comunitario.	Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.
Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.	Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.
Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.	Se admiten en edificios de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto, sólo podrán ubicarse en las plantas inferiores, deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. Se permitirán aquellas actividades comerciales independientes o agrupadas con accesos y elementos comunes, no calificadas por el reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas. Estas actividades, en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, podrán situarse en edificio de uso mixto residencial-terciario. La superficie construida destinada a uso comercial será inferior a 6.000 m ² de techo.

Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Tof.1.- Despachos profesionales domésticos.

Tof.2.- Locales de oficina.

Tre.1, Tre.2 y Tre.3.- Actividades recreativas

Dotacionales en edificio exclusivo

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

Se admiten en edificio de uso exclusivo. Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán por encima de las plantas semisótano o inferiores, por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales.

Se admiten en las plantas inferiores, salvo que en ellas se ubique el uso residencial. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

Din-2: Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión.

Din-3: Estaciones depuradoras de aguas residuales.

Dad: Administrativo.

Das: Asistencial.

Ded: Educativo.

Del: Espacio libre.

Dep: Deportivo.

Dra: Religioso.

Dsa: Sanitario

Dsc: Socio-cultural

Dsr: Servicio urbano.

Usos incompatibles o prohibidos

Almacén

Alm.2 y Alm.3

Dotacional

Dab (abastecimiento), Dce (cementerio), Dcm (comunicaciones) y Ddf (defensa y fuerzas armadas)

Infraestructuras

Din, excepto Din.2 y Din.3

Industrial

Ind.2 e Ind.3

Residencial Unifamiliar.

Run

Terciario Comercial

Tco.2 y Tco.3

Terciario Hotelero

Tho.2

6.4.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES, USOS Y APROVECHAMIENTOS DEL SECTOR.

Los cuadros de superficies, usos y aprovechamiento de cada subzona son:

Zona	Subzona	Área	Parcelas	Superficie parcela m2s	Edificabilidad residencial m2t	Edificabilidad terciario m2t	Edificabilidad total m2t
EDAM	EDAM Grao 1	1	1 A	3.064,78	21.945,00	1.654,00	23.599,00
			1 B	2.873,82	20.768,00	1.551,00	22.319,00
TOTAL SUBZONA Edam Grao 1				5.938,60	42.713,00	3.205,00	

				Superficie parcela m2s	Edificabilidad residencial m2t	Edificabilidad terciario m2t	Edificabilidad total m2t
Zona	Subzona	Área	Parcelas				
EDAM	EDAM Grao 2	1	1 A	2.459,62	17.999,00	1.234,00	19.233,00
			1 B	2.451,00	17.956,00	1.068,00	19.024,00
			1 C	3.427,98	21.956,00	1.205,00	23.161,00
			Subtotal	8.338,60	57.911,00	3.507,00	
	2	2 A	2.481,12	19.028,00	1.304,00	20.332,00	
		2 B	2.300,00	18.627,00	1.068,00	19.695,00	
		2 C	2.300,00	19.502,00	1.070,00	20.572,00	
		Subtotal	7.081,12	57.157,00	3.442,00		
	TOTAL SUBZONA Edam Grao 2			15.419,72	115.068,00	6.949,00	

				Superficie	Edificabilidad		
Zona	Subzona	Área	Parcelas	parcela m2s	residencial m2t	Edificabilidad terciario m2t	Edificabilidad total m2t
EDAM	EDAM Grao 3	1	1 A	3.096,06	19.374,00	1.718,00	21.092,00
			1 B	2.905,90	18.553,00	1.244,00	19.797,00
			1 C	2.521,28	15.891,00	1.285,00	17.176,00
			Subtotal	8.523,24	53.818,00	4.247,00	
	2	2 A	3.283,29	17.878,00	5.143,00	23.021,00	
		Subtotal	3.283,29	17.878,00	5.143,00		
	3	3 A	4.471,93	15.355,00	10.175,00	25.530,00	
		3 B	4.292,34	13.833,00	7.592,00	21.425,00	
		3 C	4.216,37	17.232,00	10.589,00	27.821,00	
		Subtotal	12.980,64	46.420,00	28.356,00		
TOTAL SUBZONA Edam Grao 3				24.787,17	118.116,00	37.746,00	

Zona	Subzona	Área	Parcelas	Superficie parcela m2s	Edificabilidad residencial m2t	Edificabilidad terciario m2t	Edificabilidad total m2t
EDAM	EDAM Grao 4	1	1 A	7.720,72	8.850,93	47.015,98	55.866,91
TOTAL SUBZONA Edam Grao 4				7.720,72	8.850,93	47.015,98	

El cuadro de superficies, usos y aprovechamiento total del sector es el siguiente:

	Superficie parcela m2s	Edificabilidad residencial m2t	Edificabilidad terciario m2t	Edificabilidad total m2t
TOTAL SECTOR	53.866,21	284.747,93	94.915,98	379.663,91

6.5.- FICHA RESUMEN DEL AMBITO

Edificabilidad residencial	
Libre	242.034,93 m2t
Protegida régimen general	29.899,10 m2t
Protegida régimen concertado	12.813,90 m2t
Total edificabilidad residencial	284.747,93 m2t
Edificabilidad terciaria	
Locales comerciales	19.544,00
Oficinas	75.371,98
Total edificabilidad terciaria	94.915,98 m2t
Total edificabilidad	379.663,91 m2t

Observaciones:

De acuerdo a la ficha de gestión se reservará una edificabilidad residencial de 42.713 m2t, correspondiente al 15 % de la edificabilidad residencial del sector, para vivienda de protección pública. Dentro de ese 15% el 70% será de régimen general y el 30% de régimen concertado, por tanto:

Edificabilidad residencial libre: $284.747,93 \text{ m2t} \times 0,85 = 242.034,93 \text{ m2t}$

Edificabilidad residencial protegida régimen general: $284.747,93 \text{ m2t} \times 0,15 \times 0,70 = 29.899,10 \text{ m2t}$

Edificabilidad residencial protegida régimen concertado: $284.747,93 \text{ m2t} \times 0,15 \times 0,30 = 12.813,90 \text{ m2t}$

Respecto a la edificabilidad terciaria se han considerado los usos local comercial y oficinas. Se observa que en las subzonas EDAM-3 y EDAM-4 la edificabilidad terciaria supera la ocupación permitida en planta baja por lo que parte de la edificabilidad va a tener que desarrollarse en plantas altas, siendo en este caso el uso terciario recomendable el de oficinas.

Se considera el siguiente desglose de edificabilidad terciaria:

Terciario comercial: 19.544,00 m2t

Terciario oficinas: 75.371,98 m2t

Se va a realizar un desglose para el cálculo del valor de venta del residencial libre y del coste de construcción del residencial libre y residencial protegido obteniendo valores diferenciados en función de las plantas. Se establece como criterio diferenciar dos tramos de valores, el primero hasta la planta 10ª y el segundo para plantas superiores a la 10ª.

La superficie de cada uso ubicada en cada tramo y su % representativo se reflejan en la siguiente tabla:

Uso	Edificabilidad m2	Tramo según altura	Edificabilidad m2	% respecto al uso
Residencial libre	242.034,93	Hasta 10 alturas	81.307,62	33,59
		A partir de 10 alturas	160.727,31	66,41
Residencial protegida	42.713	Hasta 10 alturas	21.865,71	51,19
		A partir de 10 alturas	20.847,29	48,81

7.- CRITERIOS Y METODOLOGÍA DE VALORACION

7.1.- CRITERIOS LEGISLATIVOS

El objeto de este informe es obtener el VALOR DE REPERCUSIÓN del suelo urbanizado, para los usos establecidos por el **PLAN PARCIAL SECTOR EL GRAO**. Esta valoración se realiza de acuerdo con el ANEXO XIII del Decreto Legislativo 1/2021, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP)

Se determina el valor de repercusión en la fecha de emisión de este informe.

La valoración se realizará de acuerdo con los preceptos indicados en la siguiente normativa:

- **Decreto Legislativo 1/2021**, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP). DOGV» núm. 9129, de 16 de julio de 2021.
En concreto se observará lo contenido en el Anexo XIII ap. 1a

ANEXO XIII

Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario

1. Memoria de viabilidad económica.

La memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:

- a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.***
- b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.*
- c) El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*

Para la aplicación del Método Residual Estático se aplicarán los principios y metodología contenida en la siguiente normativa:

- **Real Decreto Legislativo RDL 7/2015**, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- **Real Decreto 1492/2011**, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

Previamente a la aplicación del Método Residual se realizará un Estudio de Mercado al objeto de obtener el Valor en venta del metro cuadrado de edificación de cada uso considerado del producto inmobiliario acabado.

El valor en venta del producto terminado se calculará de acuerdo con las determinaciones de:

- **Orden Eco/805/2003** de 27 de marzo de 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. (Art. 20-21-22).

7.2.- METODOLOGIA DE VALORACION

Para la valoración se seguirá la siguiente metodología:

7.2.1 VALORES DE REPERCUSIÓN DEL SUELO - MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

Se calcula el Valor de repercusión por m² por el **Método Residual Estático**, siguiendo el procedimiento de cálculo establecido en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo de 24 de octubre de 2011.

Artículo 22: Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. *El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VS = \sum E \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. *Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de **1,40**, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) *Podrá reducirse hasta un mínimo de **1,20** en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.*
- b) *Podrá aumentarse hasta un máximo de **1,50** en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.*

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

7.2.2 VALOR DE VENTA o VALOR DE MERCADO (Vv) - MÉTODO DE COMPARACION

Se calcula el Valor de mercado de cada uno de los usos aplicando el Método de Comparación descrito en la Orden ECO/805/2003.

Artículo 21. Requisitos para la utilización del método de comparación.

1. Para la utilización del Método de comparación a efectos de esta Orden será necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.*
- b) Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.*
- c) Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.*

2. Adicionalmente, para la utilización del método de comparación a efectos de lo previsto en el artículo 2.a) (Ámbito de aplicación) de la presente Orden serán necesarios, los siguientes requisitos:

- a) Disponer de datos adecuados (transacciones, ofertas, etc.) para estimar la evolución de los precios de compraventa en el mercado local de comparables durante al menos los 2 años anteriores a la fecha de la valoración.*
- b) Disponer de información adecuada (datos propios, publicaciones oficiales o privadas, índices sobre evolución de precios, etc.) sobre el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de los precios del mercado inmobiliario de los inmuebles de usos análogos al que se valore y sobre el comportamiento de esos precios en el ciclo relevante al efecto y sobre el estado actual de la coyuntura inmobiliaria.*
- c) Contar con procedimientos adecuados que, a través de la detección de las ofertas o transacciones con datos anormales en el mercado local, posibiliten la identificación y eliminación de elementos especulativos.*

Artículo 22. Procedimiento de cálculo del valor por comparación.

1. Para calcular el valor por comparación se seguirán las siguientes reglas generales:

- a) Se establecerán las cualidades y características del inmueble tasado que influyan en su valor. En el caso de edificios de carácter histórico o artístico, para establecer dichas cualidades y características, se tendrá en cuenta, además, el valor particular de los elementos de la edificación que le confiere ese carácter.*
- b) Se analizará el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, se obtendrán precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.*
- c) Se seleccionará entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en la letra anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, a la que se aplicará el procedimiento de homogeneización necesario. En la selección indicada se deberá, previamente, contrastar aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplan las condiciones exigidas en la definición de valor de mercado de los bienes afectados como, cuando se trate de una valoración para la finalidad prevista en el artículo 2.a) de esta Orden, los que puedan incluir elementos especulativos.*
- d) Se realizará la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.*

e) Se asignará el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquél y que no hayan sido tenidas en cuenta en la aplicación de las reglas precedentes.

8.- CÁLCULO DEL VALOR DE MERCADO UNITARIO MEDIO

8.1.- LA HIPÓTESIS CONSIDERADA A DESARROLLAR EN EL SUELO

Urbanización terminada, libre de cargas y de gastos de urbanización.

La promoción más probable que se podría proyectar sobre el sector en estudio, de acuerdo con el principio de mayor y mejor uso, según mercado y parámetros urbanísticos:

Uso RESIDENCIAL:

- Promoción de viviendas libres
- Promoción de viviendas protegidas en las parcelas determinadas por el Plan Parcial

Uso TERCIARIO:

Las NORMAS URBANISTICAS del PGOU detallan en su artículo 7.5 la variedad de usos incluidos en el amplio TERCIARIO. Resumidamente se reseñan 4:

- 1.- Comercial
- 2.- Hotelero
- 3.- Oficinas
- 4.- Recreativo.

1.- Uso comercial (Tco). Se distinguen las siguientes categorías:

- a) Uso Comercial compatible con la vivienda (Tco.1):
- b) Uso Comercial enclavado en Zonas no residenciales (Tco.2):
- c) Uso Comercial limitado a Zonas de uso dominante terciario (Tco.3)

2. Uso Hotelero (Tho): comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como:

- a) Hoteles, hostales, pensiones, y apartamentos en régimen de explotación hotelera (Tho.1).
- b) Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares, y similares. (Tho.2).

3. Uso de Oficinas (Tof): locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

Se distinguen los siguientes:

- a) Despachos profesionales domésticos (Tof.1): el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.
- b) Locales de oficina (Tof.2).

4. Uso Recreativo (Tre): comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, salas de fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc.

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, y en función del aforo, cabe distinguir las siguientes categorías:

- a) Si el aforo no excede de 300 personas, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 7 metros (Tre.1).

- b) Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 700, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de anchura no inferior a 12,50 metros (Tre.2).
- c) Si el aforo excede de 700 personas y no es superior a 1.500, tendrá fachada y salida a dos vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 7 metros y la conjunta no sea inferior a 30 metros (Tre.3).
- d) Si el aforo excede de 1.500 personas tendrá fachada y salida a dos o más vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 12,50 metros y la anchura conjunta mínima el resultado de sumar a 30 metros un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.500 personas (Tre.4).

A la vista del régimen del uso Terciario antepuesto, la ubicación, volumetría y condiciones de forma, se considera el mayor y mejor uso el de **LOCALES COMERCIALES (TCO.1)** y **LOCALES DE OFICINA (TOF.2)** en inmuebles de uso mixto, siendo compatibles con el uso dominante residencial.

8.2.- SONDEO DE MERCADO RESIDENCIAL

A continuación se reseñan los comparables detectados, identificados catastralmente, correspondientes a una promoción en oferta o a inmuebles de reciente construcción dada la antigüedad media de las edificaciones de la zona. Se realizan dos sondeos de mercado, uno para viviendas en plantas inferiores a la 20 y otro para plantas superiores a la 20 o áticos.

Son criterios de selección de los comparables los siguientes parámetros:

- Vivienda en inmueble plurifamiliar
- Inmueble con ascensor.
- En el caso de que la oferta incluya garaje se descuentan 30.000 € del precio de venta

RESIDENCIAL LIBRE EN PLANTAS IGUAL O INFERIORES A LA 10

COMPARABLE 1

Piso en calle Barraques del Figuero, 1 - Valencia

Precio oferta: 460.000 €

Superficie: 150 m² no definidos (considerados 150,00 m² construidos con elementos comunes)

Distribución: 4 hab. Planta 10ª exterior con ascensor

Precio oferta unitario: 3.067 €/m²

Comercializa:

<https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/valencia-capital/aire-acondicionado-terraza-zona-comunitaria-ascensor-piscina/185104191/d>

Teléfono: 960 34 05 13

Referencia del anuncio: BARRAQUES/AS

Profesional: Medina&Co

Identificación catastral:

Referencia catastral: 8904701YJ2790E

Fecha de terminación: 2009.

460.000 €
[Calcula tu hipoteca](#)
[Sugerir precio](#)


4 hab.



2 baños



150 m²



10ª Planta

Piso en venta en Carrer de Les Barraques del Figuero, 1, La Punta

Valencia Capital

EDIFICIO EMBLEMÁTICO, PISCINA Y GIMNASIO, VISTAS AL MAR Y CIUDAD DE LAS CIENCIAS; PISO 150 METROS, 4 HABITACIONES Y 2 BAÑOS, PLANTA 10, BALCÓN AMPLIO TIPO TERRAZA, PISTA DE PADDEL Y SQUASH, SAUNA. AIRE ACONDICIONADO Y CALEFACCIÓN DE GAS NATURAL, TODO EXTERIOR, HIPER LUMINOSO, GARAJE Y TRASTERO OPCIONALES POR 20.000 EUROS MÁS.



COMPARABLE 2

Piso en calle Cami Moreres, 11 - Valencia

Residencial Izar

Precio oferta: 480.000 € incluido garaje (precio considerado 450.000 €)

Obra nueva

Superficie: 87 m² construidos (considerados 95,70 m² construidos con elementos comunes)

Distribución: 2 hab. Planta 10ª exterior con ascensor

Precio oferta unitario: 4.702 €/m²

Comercializa:

<https://www.idealista.com/inmueble/109540660/>

Teléfono: 960 37 29 23

Referencia del anuncio: VV2510027

Profesional: aProperties

Identificación catastral:

Referencia catastral: 9105315YJ2790E

Fecha de terminación: 2025.

Piso en venta en Calle l'Alqueria del Favero

La Punta, València  [Ver mapa](#)

480.000 €

 Calcular hipoteca  Comparar hipotecas

87 m² | 2 hab. | Planta 10ª exterior con ascensor | Garaje incluido

Características básicas

- 87 m² construidos, 63 m² útiles
- 2 habitaciones
- 2 baños
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Orientación sur, este
- Construido en 2025
- Calefacción individual
- Acceso y vivienda adaptados para personas con movilidad reducida

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Jardín

Certificado energético

- Consumo:  91 kWh/m² año
- Emisiones:  21 kg CO₂/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

Edificio

- Planta 10ª exterior
- Con ascensor



[idealista.com/inmueble/109540660/](https://www.idealista.com/inmueble/109540660/)

 **960 37 29 23**

Referencia del anuncio
VV2510027

Profesional
aProperties Real Estate
Valencia



COMPARABLE 3

Piso en calle Moreres, 11 – Valencia

Residencial Izar

Precio oferta: 599.000 € incluido garaje (Precio considerado 569.000 €)

Superficie: 112 m² construidos (considerados 123,20 m² construidos con elementos comunes)

Distribución: 3 hab. Planta 7ª exterior con ascensor

Precio oferta unitario: 4.619 €/m²

Comercializa:

<https://www.idealista.com/inmueble/110461671/>

Teléfono: 960 37 23 30

Referencia del anuncio: P5395

Profesional: Person Inmobiliaria

Identificación catastral:

Referencia catastral: 9105315YJ2790E

Fecha de terminación: 2025.

Piso en venta en La Punta

Quatre Carreres, València  Ver mapa

599.000 €

 Calcular hipoteca  Comparar hipotecas

112 m² | 3 hab. | Planta 7ª exterior con ascensor | Garaje incluido

Características básicas

- 112 m² construidos, 95 m² útiles
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Construido en 2025
- Calefacción central

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina
- Jardín

Certificado energético

- Consumo:  17 kWh/m² año
- Emisiones:  3 kg CO₂/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#) ▼

Edificio

- Planta 7ª exterior
- Con ascensor



COMPARABLE 4

Piso en calle Alqueria del Favero, 212(A) - Valencia

Precio oferta: 484.000 €

Superficie: 115 m² construidos (considerados 126,50 m² construidos con elementos comunes)

Distribución: 3 hab. Planta 2ª exterior con ascensor

Precio oferta unitario: 3.826 €/m²

Comercializa:

<https://www.idealista.com/inmueble/110174928/>

Teléfono: 960 37 83 52

Referencia del anuncio: V3040

Profesional: Callaghan

Identificación catastral:

Referencia catastral: 9004706YJ2790E

Fecha de terminación: Año 2.025

Piso en venta en Calle l'Alqueria del Favero

La Punta, València  [Ver mapa](#)

484.000 €

 [Calcular hipoteca](#)  [Comparar hipotecas](#)

115 m² | 3 hab. | Planta 2ª exterior con ascensor | Garaje opc. 36.000 €

Características básicas

- 115 m² construidos, 102 m² útiles
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Plaza de garaje por 36.000 € adicionales
- Segunda mano/buen estado
- Trastero
- Orientación sur, este
- Construido en 2025

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina

Certificado energético

- Consumo: **B** 22 kWh/m² año
- Emisiones: **B** 4 kg CO2/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#) ▼

Edificio

- Planta 2ª exterior
- Con ascensor

[idealista.com/inmueble/110174928/](https://www.idealista.com/inmueble/110174928/)

 **960 37 83 52**

Referencia del anuncio
V3040

Profesional
Callaghan Inmobiliaria



COMPARABLE 5

Piso en calle Alqueria del Favero, 212(A) - Valencia

Precio oferta: 472.000 €

Superficie: 115 m² construidos (considerados 126,50 m² construidos con elementos comunes)

Distribución: 3 hab. Planta 1ª exterior con ascensor.

Precio oferta unitario: 3.731 €/m²

Comercializa:

<https://www.idealista.com/inmueble/110178476/>

Teléfono: 960 37 83 52

Referencia del anuncio: V3041

Profesional: Callaghan

Identificación catastral:

Referencia catastral: 9004706YJ2790E

Fecha de terminación: Año 2.025

Piso en venta en Calle l'Alqueria del Favero

La Punta, València  [Ver mapa](#)

472.000 €

 [Calcular hipoteca](#)  [Comparar hipotecas](#)

115 m² | 3 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor | Garaje opc. 24.000 €

Características básicas

- 115 m² construidos, 102 m² útiles
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Plaza de garaje por 24.000 € adicionales
- Segunda mano/buen estado
- Trastero
- Orientación sur, este
- Construido en 2025

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina

Certificado energético

- Consumo: **B** 22 kWh/m² año
 - Emisiones: **B** 4 kg CO2/m² año
- [Ver etiqueta de calificación energética](#)

[idealista.com/inmueble/110178476/](https://www.idealista.com/inmueble/110178476/)

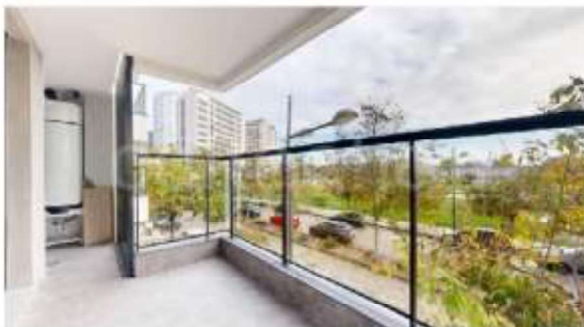
 **960 37 83 52**

Referencia del anuncio
V3041

Profesional
Callaghan Inmobiliaria

Edificio

- Planta 1ª exterior
- Con ascensor



COMPARABLE 6

Piso en C/ Suiza, 9 - Valencia

Precio oferta: 530.000 €

Superficie: 137 m² construidos (considerados 150,70 m² construidos con elementos comunes)

Distribución: 3 hab. Planta 4ª exterior con ascensor.

Precio oferta unitario: 3.517 €/m²

Comercializa:

<https://www.idealista.com/inmueble/110382764/>

Teléfono: 960 37 29 23

Referencia del anuncio: VV260144

Profesional: aProperties

Identificación catastral:

Referencia catastral: 9006910YJ2790E

Año construcción: 2009

Piso en venta en Calle de Suïssa

La Punta, València  Ver mapa

530.000 €

 Calcular hipoteca  Comparar hipotecas

137 m² | 3 hab. | Planta 4ª exterior con ascensor | Garaje opc. 30.000 €

Características básicas

- 137 m² construidos
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Plaza de garaje por 30.000 € adicionales
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Orientación norte, este
- Construido en 2009
- Calefacción central: Gas

Equipamiento

- Aire acondicionado

Certificado energético

- Consumo:  91 kWh/m² año
- Emisiones:  21 kg CO₂/m² año

Edificio

- Planta 4ª exterior
- Con ascensor

[idealista.com/inmueble/110382764/](https://www.idealista.com/inmueble/110382764/)

 **960 37 29 23**

Referencia del anuncio
VV2601044

Profesional
aProperties Real Estate
Valencia



COMPARABLE 7

Piso en Paseo Alameda, 9 - Valencia

Precio oferta: 475.000 €

Superficie: 127 m² construidos (considerados 139,70 m² construidos con elementos comunes)

Distribución: 2 hab. Planta 1ª exterior con ascensor.

Precio oferta unitario: 3.400 €/m²

Comercializa:

<https://www.idealista.com/inmueble/109665032/>

Teléfono: 960 37 04 12

Referencia del anuncio: M-PA495

Profesional: Magnus Real Estate

Identificación catastral:

Referencia catastral: 8508401YJ2780H

Año construcción: 2000

Piso en venta en Paseo de l'Albereda

Penya-Roja, València  [Ver mapa](#)

475.000 €

 Calcular hipoteca  Comparar hipotecas

127 m² | 2 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor

Características básicas

- 127 m² construidos
- 2 habitaciones
- 2 baños
- Segunda mano/buen estado
- Construido en 2000
- Calefacción individual: Gas natural

Equipamiento

- Aire acondicionado

Certificado energético

- No indicado

Edificio

- Planta 1ª exterior
- Con ascensor

[idealista.com/inmueble/109665032/](https://www.idealista.com/inmueble/109665032/)

 **960 37 04 12**

Referencia del anuncio
M-PA495

Profesional
MAGNUS REAL ESTATE
ESTATE



RESIDENCIAL LIBRE EN PLANTAS SUPERIORES A LA 10 O ÁTICOS

COMPARABLE 1

Piso en Avenida De Francia, 2 - Valencia

Precio oferta: 650.000 €

Superficie: 131 m² (considerados 144,10 m² construidos con elementos comunes)

Distribución: 4 hab. Planta 30ª exterior con ascensor

Precio oferta unitario: 4.511 €/m²

Comercializa:

<https://www.idealista.com/inmueble/106323518/>

Teléfono: 960 37 20 80

Referencia del anuncio: DAv07

Profesional: Solvia

Identificación catastral:

Referencia catastral: 7913901YJ2771D

Fecha de terminación: 2003.

Piso en venta en Avenida de França, 2

Penya-Roja, València [Ver mapa](#)

650.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipotecas](#)

131 m² | 4 hab. | Planta 30ª exterior con ascensor

<https://www.idealista.com/inmueble/106323518/>

[960 37 20 80](tel:960372080)

Referencia del anuncio
DAv07

Profesional
DAVID gigante remigia

AV. DE FRANCIA
València

Solvia

Características básicas

- 131 m² construidos, 130 m² útiles
- 4 habitaciones
- 2 baños
- Balcón
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación norte, sur, este, oeste
- Construido en 2003
- Calefacción individual: Gas natural
- Acceso y vivienda adaptados para personas con movilidad reducida

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina
- Jardín

Certificado energético

- Consumo:  350 kWh/m² año
- Emisiones:  142 kg CO₂/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

Edificio

- Planta 30ª exterior
- Con ascensor



COMPARABLE 2

Ático en C/ Moreres, 11 - Valencia

Residencial Izar

Precio oferta: 640.000 €

Superficie: 120 m² construidos (considerados 132,00 m² construidos con elementos comunes)

Distribución: 3 hab. Planta 11ª ático exterior con ascensor

Precio oferta unitario: 4.848 €/m²

Comercializa:

<https://www.idealista.com/inmueble/109977196/>

Teléfono: 960 37 23 30

Referencia del anuncio: P5243

Profesional: Person Inmobiliaria

Identificación catastral:

Referencia catastral: 9105315YJ2790E

Fecha de terminación: 2025.

Ático en venta en La Punta

Quatre Carreres, València [Ver mapa](#)

640.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipotecas](#)

120 m² | 3 hab. | Planta 11ª exterior con ascensor

[idealista.com/inmueble/109977196/](https://www.idealista.com/inmueble/109977196/)

960 37 23 30

Referencia del anuncio
P5243

Profesional
PERSON INMOBILIARIA

Características básicas

- 120 m² construidos, 118 m² útiles
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Construido en 2025
- Calefacción individual: Bomba de frío/calor

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina
- Jardín

Certificado energético

- Consumo: **B**
- Emisiones: **B**

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

Edificio

- Planta 11ª exterior
- Con ascensor







COMPARABLE 3

Ático en C/ Suiza, 10 - Valencia

Precio oferta: 795.000 € incluido garaje (Precio considerado: 765.000 €)

Superficie: 108 m² construidos (considerados 118,80 m² construidos con elementos comunes)

Distribución: 3 hab. Planta 11ª ático exterior con ascensor

Precio oferta unitario: 6.439 €/m²

Comercializa:

<https://www.idealista.com/inmueble/108703308/>

Teléfono: 960 37 40 79

Referencia del anuncio: DP-20-D25220

Profesional: Dream Properties

Identificación catastral:

Referencia catastral: 9105303YJ2790E

Fecha de terminación: 2022.

Ático en venta en Calle de Suïssa

La Punta, València  [Ver mapa](#)

795.000 €

 Calcular hipoteca  Comparar hipotecas

108 m² | 3 hab. | Planta 11ª exterior con ascensor | Garaje incluido

Características básicas

- 108 m² construidos
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Trastero
- Orientación norte, sur, este, oeste
- Construido en 2022
- Calefacción individual: Bomba de frío/calor

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina
- Jardín

Certificado energético

- Consumo: **A**
- Emisiones: **A**

Edificio

- Planta 11ª exterior
- Con ascensor

[idealista.com/inmueble/108703308/](https://www.idealista.com/inmueble/108703308/)

 **960 37 40 79**

Referencia del anuncio
DP-20-D25220

Profesional
Dream Properties | Certified
Real Estate Agent RAICV 1457



COMPARABLE 4

Ático en C/ Vicente Raga, 1 - Valencia

Precio oferta: 940.000 € incluido garaje (Precio considerado: 910.000 €)

Superficie: 175 m² construidos (considerados 192,50 m² construidos con elementos comunes)

Distribución: 3 hab. Planta 11ª ático exterior con ascensor

Precio oferta unitario: 4.727 €/m²

Comercializa:

<https://www.idealista.com/inmueble/109041481/>

Teléfono: 960 37 29 23

Referencia del anuncio: VV2410058

Profesional: aProperties

Identificación catastral:

Referencia catastral: 8510601YJ2781B

Fecha de terminación: 2003.

Ático en venta en Calle de Vicente Raga

Penya-Roja, Valencia  Ver mapa

940.000 €

 Calcular hipoteca  Comparar hipotecas

175 m² | 3 hab. | Planta 11ª exterior con ascensor | Garaje incluido

<https://www.idealista.com/inmueble/109041481/>

 **960 37 29 23**

Referencia del anuncio
VV2410058

Profesional
aProperties Real Estate

Características básicas

- 175 m² construidos
- 3 habitaciones
- 3 baños
- Terraza y balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación este
- Construido en 2003
- Calefacción individual

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina
- Jardín

Certificado energético

- Consumo:  192 kWh/m² año
- Emisiones:  32 kg CO₂/m² año

Edificio

- Planta 11ª exterior
- Con ascensor



COMPARABLE 5

Piso en C/ Barraques del Figuero, 1 - Valencia

Precio oferta: 550.000 € incluido garaje (Precio considerado: 520.000 €)

Superficie: 149 m² construidos (considerados 163,09 m² construidos con elementos comunes)

Distribución: 4 hab. Planta 11ª exterior con ascensor

Precio oferta unitario: 3.173 €/m²

Comercializa:

<https://www.idealista.com/inmueble/106925202/>

Teléfono: 960 37 73 57

Referencia del anuncio: 6503SP

Profesional: Spaces&Places

Identificación catastral:

Referencia catastral: 8904701YJ2790E

Fecha de terminación: 2009.

Piso en venta en Calle de Les Barraques del Figuero

La Punta, València  Ver mapa

550.000 €

 Calcular hipoteca  Comparar hipotecas

149 m² | 4 hab. | Planta 11ª exterior con ascensor | Garaje incluido

Vistas al mar

Características básicas

- 149 m² construidos, 130 m² útiles
- 4 habitaciones
- 2 baños
- Balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Construido en 2010
- No dispone de calefacción

Equipamiento

- Piscina

Certificado energético

- Consumo:  100 kWh/m² año
- Emisiones:  50 kg CO2/m² año

Edificio

- Planta 11ª exterior
- Con ascensor

[idealista.com/inmueble/106925202/](https://www.idealista.com/inmueble/106925202/)

 **960 37 73 57**

Referencia del anuncio
6503SP

Profesional
Spaces&Places

SPACES AND
PLACES
València



COMPARABLE 6

Piso en C/ Barraques del Figuero, 1 - Valencia

Precio oferta: 507.000 € incluido garaje (Precio considerado: 477.000 €)

Superficie: 142 m² construidos (considerados 156,20 m² construidos con elementos comunes)

Distribución: 3 hab. Planta 13ª exterior con ascensor

Precio oferta unitario: 3.054 €/m²

Comercializa:

<https://www.idealista.com/inmueble/110234052/>

Teléfono: 960 37 62 92

Referencia del anuncio: 110234052

Profesional: Inmobiliaria BuenaPart Guillonau

Identificación catastral:

Referencia catastral: 8312703YJ2781A

Fecha de terminación: 2000.

Piso en venta en CL Barraques Del Figuero, 1

La Punta, Valencia  Ver mapa

507.000 €

 Calcular hipoteca

 Comparar hipotecas

142 m²

3 hab.

Planta 13ª exterior con ascensor

Garaje incluido

Vistas al mar

[idealista.com/inmueble/110234052/](https://www.idealista.com/inmueble/110234052/)

 **960 37 62 92**

Referencia del anuncio
110234052

Profesional
BuenaPart Guillonau



Características básicas

- 142 m² construidos
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Terraza y balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Orientación norte, este
- Construido en 2009
- Calefacción central: Gas
- Acceso y vivienda adaptados para personas con movilidad reducida

Equipamiento

- Piscina
- Jardín

Certificado energético

- Consumo: 
- Emisiones: 

Edificio

- Planta 13ª exterior
- Con ascensor



COMPARABLE 7

Ático en C/ Suiza, 9 - Valencia

Precio oferta: 520.000 €

Superficie: 138 m² construidos (considerados 151,80 m² construidos con elementos comunes)

Distribución: 3 hab. Planta 11ª exterior con ascensor

Precio oferta unitario: 3.426 €/m²

Comercializa:

<https://www.idealista.com/inmueble/110112562/>

Teléfono: 960 37 12 43

Referencia del anuncio: 2563

Profesional: Inmobiliaria Activos Veritas

Identificación catastral:

Referencia catastral: 9006910YJ2790E

Fecha de terminación: 2009.

Ático en venta en La Punta

Quatre Carreres, Valencia [Ver mapa](#)

520.000 €

[Calcular hipoteca](#)
[Comparar hipotecas](#)

138 m² | 3 hab. | Planta 11ª exterior con ascensor

Vistas al mar

[idealista.com/inmueble/110112562/](https://www.idealista.com/inmueble/110112562/)

960 37 12 43

Referencia del anuncio: 2563

Profesional: Activos Veritas

Características básicas

- 138 m² construidos, 116 m² útiles
- 3 habitaciones
- 3 baños
- Terraza
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Orientación sur, este
- Construido en 2009
- Calefacción individual: Gas natural

Equipamiento

- Aire acondicionado

Certificado energético

- En trámite

Edificio

- Planta 11ª exterior
- Con ascensor




8.3.- SONDEO DE MERCADO LOCALES COMERCIALES

Se considera este el mayor y mejor uso para las zonas en planta baja de los edificios residenciales.

Se reseñan 6 ofertas de locales seleccionadas con los siguientes criterios:

Inmuebles en edificios mixtos

COMPARABLE 1

Local en venta en calle Barquera, 2 - Valencia

Precio oferta: 249.000 €

Superficie: 111 m²

Precio oferta unitario: 2.243 €/m²

Comercializa:

<https://www.idealista.com/inmueble/107008490/>

Teléfono: 960 37 80 42

Referencia del anuncio: XIOB5587NS

Profesional: Xiob

Identificación catastral:

Referencia catastral: 9103701YJ2790E

Año construcción: 2012

Local en venta en La Punta

Quatre Carreres, València  [Ver mapa](#)

249.000 €

111 m² | 2.243€/m²

[idealista.com/inmueble/107008490/](https://www.idealista.com/inmueble/107008490/)

 **960 37 80 42**

Referencia del anuncio

XIOB5587NS

Profesional

Xiob Inmobiliaria

Características básicas

- 111 m² construidos, 94 m² útiles
- Segunda mano/para reformar
- Situado a pie de calle
- Construido en 2009

Certificado energético

- No indicado

Edificio

- Bajo



COMPARABLE 2

Local en venta en calle Moreras, 1911 - Valencia

Precio oferta: 500.000 €

Superficie: 256 m²

Precio oferta unitario: 1.953 €/m²

Comercializa:

<https://www.idealista.com/inmueble/108565803/>

Teléfono: 960 37 98 92

Referencia del anuncio: 108565803

Profesional: Acieros inmobiliarios

Identificación catastral:

Referencia catastral: 9004713YJ2790E

Año construcción: 2023

Local en venta en La Punta

[idealista.com/inmueble/108565803/](https://www.idealista.com/inmueble/108565803/)

Quatre Carreres, València  [Ver mapa](#)

500.000 €

256 m² | 1.953€/m²

 **960 37 98 92**

Referencia del anuncio
108565803

Profesional
acieros inmobiliarios

Características básicas

- 256 m² construidos
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- Situado a pie de calle
- Hace esquina
- 6 escaparates
- Construido en 2023

Certificado energético

- Inmueble exento

Edificio

- Bajo
- Fachada de 36 m. lineales



COMPARABLE 3

Local en venta en calle Suiza, 18 - Valencia

Precio oferta: 230.000 €

Superficie: 100 m²

Precio oferta unitario: 2.300 €/m²

Comercializa:

<https://www.idealista.com/inmueble/110029262/>

Teléfono: 960 37 09 57

Referencia del anuncio: 46-76-E32014

Profesional: Inmobiliaria Carrillo

Identificación catastral:

Referencia catastral: 9206401YJ2790E

Año construcción: 2024

Local en venta en La Punta

Quatre Carreres, València  [Ver mapa](#)

230.000 €

100 m² | 2.300€/m²

[idealista.com/inmueble/110029262/](https://www.idealista.com/inmueble/110029262/)

 **960 37 09 57**

Referencia del anuncio
46-76-E32014

Profesional
Inmobiliaria Carrillo

Local comercial a estrenar en venta – CL Suïssa 18, Valencia.

Características básicas

- 100 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- Situado a pie de calle
- Hace esquina
- Construido en 2024

Certificado energético

- En trámite



COMPARABLE 4

Local en venta en C/ Octavio Vicent Escultor, 3 - Valencia

Precio oferta: 1.275.000 €

Superficie: 556 m²

Precio oferta unitario: 2.293 €/m²

Comercializa:

<https://www.idealista.com/inmuelle/104945720/>

Teléfono: 919 38 21 13

Referencia del anuncio: 1766

Profesional: Ikami

Identificación catastral:

Referencia catastral: 7716613YJ2771F

Año construcción: 1.999

Local en venta en Calle Octavio Vicent Escultor, 3

Penya-Roja, València  [Ver mapa](#)

1.275.000 €

556 m² | 2.293€/m²

Características básicas

- 556 m² construidos, 508 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Situado a pie de calle
- Hace esquina
- 1 escaparates
- Última actividad: Gimnasio
- Construido en 1999

Equipamiento

- Calefacción
- Aire acondicionado
- Salida de humos

Certificado energético

- Consumo:  190,8 kWh/m² año
- Emisiones:  48,9 kg CO₂/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

Edificio

- Bajo
- Fachada de 7 m. lineales



[idealista.com/inmuelle/104945720/](https://www.idealista.com/inmuelle/104945720/)

 **919 38 21 13**

Referencia del anuncio
1766

Agente Pro:
Rosa Maria Gonzalez Fleitas



Ikami



COMPARABLE 5

Local en venta en calle Carolina Álvarez, 10 - Valencia

Precio oferta: 400.000 €

Superficie: 189 m²

Precio oferta unitario: 2.116 €/m²

Comercializa:

<https://www.idealista.com/inmueble/110088248/>

Teléfono: 960 37 71 66

Referencia del anuncio: RA495

Profesional: Conforthouse Living

Identificación catastral:

Referencia catastral: 8414206YJ2781C

Año construcción: 2.007

Local en rentabilidad en venta en Avenida de les Balears

La Creu del Grau, València  [Ver mapa](#)

400.000 €

189 m² | 2.116€/m²

Características básicas

- 189 m² construidos
- 2 plantas
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 6 estancias
- 2 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- 1 escaparates
- Construido en 2007
- En rentabilidad 

Equipamiento

- Almacén/archivo

Certificado energético

- Consumo:  92 kWh/m² año
- Emisiones:  18 kg CO2/m² año

Edificio

- Bajo
- Fachada de 5 m. lineales



[idealista.com/inmueble/110088248/](https://www.idealista.com/inmueble/110088248/)

 **960 37 71 66**

Referencia del anuncio
RA495

Profesional
Rafael Barba

Conforthouse
Living
València



COMPARABLE 6

Local en venta en Av. Baleares, 73 - Valencia

Precio oferta: 250.000 €

Superficie: 125 m²

Precio oferta unitario: 2.000 €/m²

Comercializa:

<https://www.idealista.com/inmueble/109555906/>

Teléfono: 960 37 59 48

Referencia del anuncio: 1567

Profesional: Artur Bin

Identificación catastral:

Referencia catastral: 8215501YJ2781E

Año construcción: 1.997

Local en venta en Avenida de les Balears

La Creu del Grau, València  [Ver mapa](#)

250.000 €

125 m² | 2.000€/m²

[idealista.com/inmueble/109555906/](https://www.idealista.com/inmueble/109555906/)

 **960 37 59 48**

Referencia del anuncio
1567

Profesional
Artur Bin

Características básicas

- 125 m² contruidos, 120 m² útiles
- Segunda mano/para reformar
- 1 aseos o baños
- Situado a pie de calle

Certificado energético

- Consumo: 
- Emisiones: 

[Ver etiqueta de calificación energética](#) ▼



8.4.- SONDEO DE MERCADO OFICINAS

Dada la contrastada demanda de oficinas en casco urbano, así como la viabilidad urbanística como uso dominante, se considera este el mayor y mejor uso: oficina en inmueble mixto.

Se reseñan 6 ofertas de oficinas seleccionadas con los siguientes criterios:

- Preferencia de inmuebles mixtos
- Ubicación periférica evitando el centro urbano de Valencia.
- En el caso de que la oferta incluya garaje se descuentan 30.000 € del precio de venta

COMPARABLE 1

Oficina en venta en calle Bomber Ramón Duart, 15. Valencia Planta 1

Precio oferta: 330.000 € incluido garaje (Precio considerado: 300.000 €)

Superficie: 91 m²

Precio oferta unitario: 3.297 €/m²

Comercializa:

<https://www.idealista.com/inmueble/109508653/>

Teléfono: 960 37 64 27

Referencia del anuncio: 109508653

Profesional: Corporación Mediterraneo

Identificación catastral:

Referencia catastral: 7102308YJ2770C

Año construcción: 2022

Oficina en venta en Calle del Bomber Ramon Duart, 15

Ciutat de les Arts i de les Ciències, València [Ver mapa](#)

330.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipotecas](#)

91 m² 3.626€/m²

Características básicas

- 91 m² construidos, 63 m² útiles
- Distribución diáfana
- 1 plaza de garaje incluida en el precio
- Cocina/office
- 2 baños y aseos completos dentro de la oficina
- Segunda mano/buen estado
- Orientación norte, sur, este, oeste
- Construido en 2022

Equipamiento

- Calefacción
- Agua caliente
- Aire acondicionado de frío/calor

Certificado energético

- Consumo: 
- Emisiones: 

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

Edificio

- Bajo exterior
- 2 ascensores
- Edificio de 15 plantas
- Uso mixto oficina



[idealista.com/inmueble/109508653/](https://www.idealista.com/inmueble/109508653/)

960 37 64 27

Referencia del anuncio:
109508653

Profesional:
CORPORACION
MEDITERRANEO

COMPARABLE 2

Oficina en venta en C/ Andrés Mancebo, 36. Valencia. Planta 1

Precio oferta: 300.000 €

Superficie: 139 m²

Precio oferta unitario: 2.158 €/m²

Comercializa:

<https://www.idealista.com/inmueble/107898254/>

Teléfono: 960 37 41 06

Referencia del anuncio: 11605-02

Profesional: Inse

Identificación catastral:

Referencia catastral: 7518309YJ2771H

Año construcción: 1992

Oficina en venta en Peña-Roja

Camins al Grau, València  Ver mapa

300.000 €

 Calcular hipoteca  Comparar hipotecas

139 m² | 2.158€/m²

Características básicas

- 139 m² construidos, 125 m² útiles
- Distribución tabicada
- Cocina/office
- 1 baños dentro de la oficina
- Segunda mano/buen estado
- Orientación este, oeste
- Construido en 1992

Edificio

- Planta 1ª exterior
- Edificio de 7 plantas
- 1 ascensor
- Uso mixto oficina

Equipamiento

- Calefacción
- Agua caliente
- Aire acondicionado de frío/calor

Certificado energético

- No indicado

[idealista.com/inmueble/107898254/](https://www.idealista.com/inmueble/107898254/)

 **960 37 41 06**

Referencia del anuncio
11605-02

Profesional
Miguel Angel Navarro Poveda

inse inmobiliaria
València



COMPARABLE 3

Oficina en Av. Corts Valencianes, 58. Valencia. Planta 2

Precio oferta: 475.000 €

Superficie: 130 m²

Precio oferta unitario: 3.645 €/m²

Comercializa:

<https://www.idealista.com/inmueble/104574854/>

Teléfono: 960 37 80 42

Referencia del anuncio: XIOB5326NS

Profesional: Xiob

Identificación catastral:

Referencia catastral 3552302YJ2735D

Año construcción: 2006

Oficina en venta en Beniferri

Campanar, València  [Ver mapa](#)

475.000 €

 [Calcular hipoteca](#)  [Comparar hipotecas](#)

130 m² | 3.654€/m²

[idealista.com/inmueble/104574854/](https://www.idealista.com/inmueble/104574854/)

 **960 37 80 42**

Referencia del anuncio
XIOB5326NS

Profesional
Xiob Inmobiliaria

Características básicas

- 130 m² construidos
- 1 baños o aseos completos
- Segunda mano/buen estado
- Construido en 2006

Equipamiento

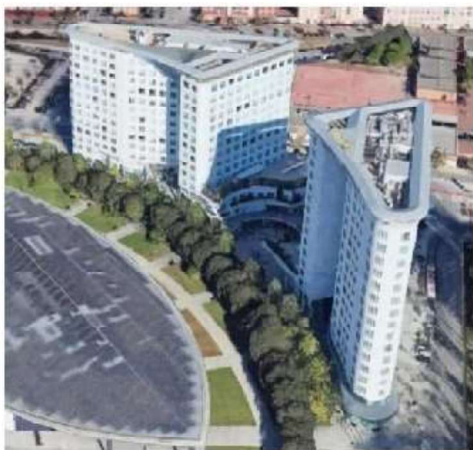
- Calefacción

Certificado energético

- No indicado

Edificio

- Planta 2ª exterior



COMPARABLE 4

Oficina en Av. Corts Valencianes, 58. Valencia. Planta 7

Precio oferta: 350.000 €

Superficie: 130 m²

Precio oferta unitario: 2.692 €/m²

Comercializa:

<https://www.idealista.com/inmueble/36948319/>

Teléfono: 960 37 08 30

Referencia del anuncio: AL-1012

Profesional: Villamed Luxury

Identificación catastral:

Referencia catastral 3552302YJ2735D

Año construcción: 2006

Oficina en venta en Beniferri

Campanar, València  [Ver mapa](#)

350.000 €

 Calcular hipoteca  Comparar hipotecas

130 m² | 2.692€/m²

Características básicas

- 130 m² construidos
- Distribución mamparas
- 1 baños dentro de la oficina
- Segunda mano/buen estado
- Orientación este
- Construido en 2007

Edificio

- Planta 7ª exterior



[idealista.com/inmueble/36948319/](https://www.idealista.com/inmueble/36948319/)

 **960 37 08 30**

Referencia del anuncio
AL-1012

Villamed Luxury
Homes
L'Eliana

Equipamiento

- Agua caliente
- Aire acondicionado de frío/calor

Certificado energético

- En trámite

COMPARABLE 5

Oficina en Av. Primado Reig, 187 Valencia. Planta 1

Precio oferta: 550.000 € incluidas 2 plazas de garaje (precio considerado 490.000 €)

Superficie: 219 m²

Precio oferta unitario: 2.237 €/m²

Comercializa:

<https://www.idealista.com/inmueble/110285272/>

Teléfono: 963 51 78 97

Referencia del anuncio: VLC-OS-016548

Profesional: Engel volkers

Identificación catastral:

Referencia catastral: 7535401YJ2773F

Año construcción: 1994

Oficina en venta en Benimaclet

Benimaclet, València  [Ver mapa](#)

550.000 €



Calcular hipoteca



Comparar hipotecas

219 m²

2.511€/m²

[idealista.com/inmueble/110285272/](https://www.idealista.com/inmueble/110285272/)



963 51 78 97

Referencia del anuncio

VLC-OS-016548

Profesional

Engel & Völkers Commercial

Engel & Völkers presenta esta excelente oficina en un primer piso de la Av.

Primado Reig son 220 metros totales con dos plazas de garajes que se acceden por el mismo edificio.

Características básicas

- 219 m² construidos
- Segunda mano/buen estado

Edificio

- Planta 1ª
- Uso mixto oficina



COMPARABLE 6

Oficina en C/ Juan Bautista Llovera, 20 – Valencia. Planta 1

Precio oferta: 175.000 €

Superficie: 83 m²

Precio oferta unitario: 2.108 €/m²

Comercializa:

<https://www.idealista.com/inmueble/108427995/>

Teléfono: 960 37 88 25

Referencia del anuncio: UHOMES LLOVERA

Profesional: Urbania Homes

Identificación catastral:

Referencia catastral: 9413107YJ2791C

Año construcción: 1.995

Oficina en venta en Calle de Joan Baptista Llovera, 20

El Grau, València  [Ver mapa](#)

175.000 €

 Calcular hipoteca  Comparar hipotecas

83 m² | 2.108€/m²

Características básicas

- 83 m² construidos, 73 m² útiles
- Distribución diáfana
- 1 baños dentro de la oficina
- Segunda mano/buen estado
- Orientación este
- Construido en 1995

Edificio

- Entreplanta exterior
- 1 ascensor
- Uso mixto oficina

Equipamiento

- Agua caliente
- Aire acondicionado de frío/calor
- Ventanas con doble acristalamiento

Certificado energético

- Consumo:  90 kWh/m² año
- Emisiones:  19 kg CO₂/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#) ▼

[idealista.com/inmueble/108427995/](https://www.idealista.com/inmueble/108427995/)

 **960 37 88 25**

Referencia del anuncio
UHOMES LLOVERA

Profesional
URBANIA HOMES



8.5.- SONDEO DE MERCADO GARAJES**COMPARABLE 1**

Garaje en venta en Cami Moreres, 5. Valencia

Precio oferta: 26.500 €

Superficie: 25 m²

Precio oferta unitario: 1.060 €/m²

Comercializa:

<https://www.idealista.com/inmueble/99848648/>

Teléfono: 637214536

Referencia del anuncio: 99848648

Particular: Daniel

Identificación catastral:

Referencia catastral: 9005205YJ2790E

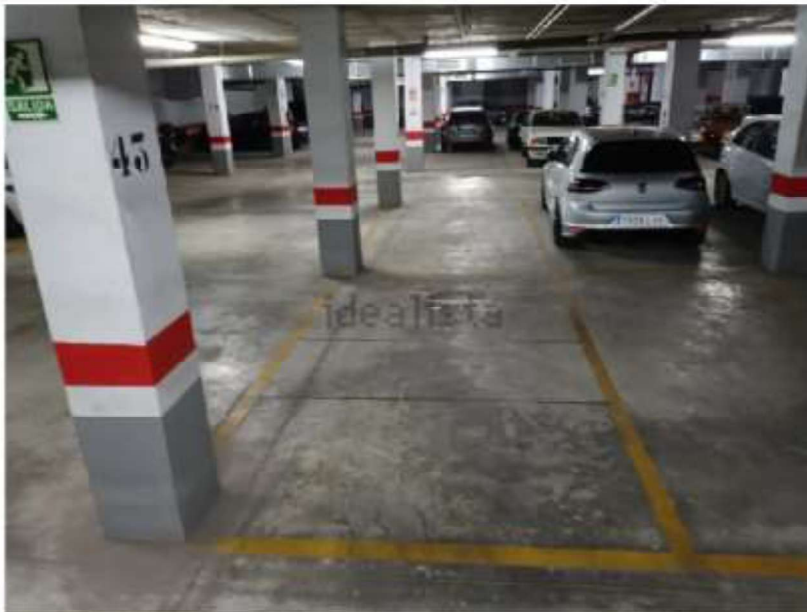
Año construcción: 2005

Garaje en venta en Calle de les Moreres, 5

La Punta, València  [Ver mapa](#)

26.500 €

Plaza para coche grande | 15 m²



[idealista.com/inmueble/99848648/](https://www.idealista.com/inmueble/99848648/)

 **637 21 45 36**

Referencia del anuncio
99848648

Particular
Daniel

COMPARABLE 2

Garaje en venta en Camí Moreres, 5. Valencia

Precio oferta: 24.000 €

Superficie: 22 m²

Precio oferta unitario: 1.090 €/m²

Comercializa:

<https://www.idealista.com/inmueble/103832295/>

Teléfono: 670 30 94 44

Referencia del anuncio: 103832295

Particular: José

Identificación catastral:

Referencia catastral: 9005205YJ2790E

Año construcción: 2005

Garaje en venta en Calle de les Moreres, 5

La Punta, València  [Ver mapa](#)

24.000 €

Características básicas

- 22 m²
- Cubierta
- Con ascensor

Extras

- Puerta automática de garaje



[idealista.com/inmueble/103832295/](https://www.idealista.com/inmueble/103832295/)

 **670 30 94 44**

Referencia del anuncio
103832295

Particular
Jose

COMPARABLE 3

Garaje en venta en C/ Bombero Ramón Duart, 15. Valencia

Precio oferta: 32.000 €

Superficie: 36 m²

Precio oferta unitario: 889 €/m²

Comercializa:

<https://www.idealista.com/inmueble/110455264/>

Teléfono: 633 96 26 27

Referencia del anuncio: 110455264

Particular: Isabel

Identificación catastral:

Referencia catastral: 7102308YJ2770C

Año construcción: 2022

Garaje en venta en Calle del Bomber Ramon Duart, 15

Ciutat de les Arts i de les Ciències, València  [Ver mapa](#)

32.000 €

[idealista.com/inmueble/110455264/](https://www.idealista.com/inmueble/110455264/)

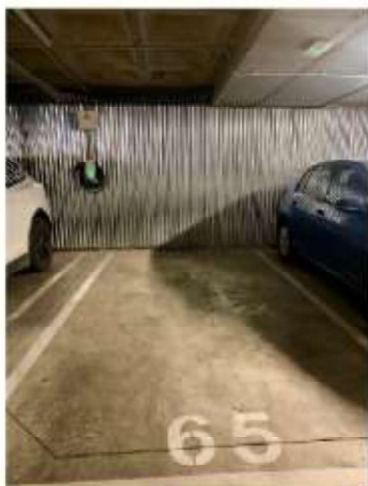
 **633 96 26 27**

Referencia del anuncio
110455264

Particular
Isabel Méndez

Ubicada en el sótano -1 de uno de los residenciales más demandados de la zona, esta plaza destaca por su excelente ubicación y fácil acceso.

Está destinada exclusivamente para un coche y, según escritura, cuenta con 36 m² construidos, incluyendo su parte proporcional en las zonas de circulación y maniobra, así como en los espacios comunes del sótano.



COMPARABLE 4

Garaje en venta en Calle Poeta Josep Cervera i Grifols, 12. Valencia

Precio oferta: 28.000 €

Superficie: 25 m²

Precio oferta unitario: 1.120 €/m²

Comercializa:

<https://www.idealista.com/inmueble/105225638/>

Teléfono: 687 96 50 28

Referencia del anuncio: 105225638

Particular: Carmen

Identificación catastral:

Referencia catastral: 7407901YJ2770E

Año construcción: 2002

Garaje en venta en Calle del Poeta Josep Cervera i Grífol, 12

Ciutat de les Arts i de les Ciències, València  [Ver mapa](#)

28.000 €

Se vende plaza de garaje grande para coche y moto, zona museo de las ciencias y cerca de juzgados.



[idealista.com/inmueble/105225638/](https://www.idealista.com/inmueble/105225638/)

 **687 96 50 28**

Referencia del anuncio
105225638

Particular
Carmen

COMPARABLE 5

Garaje en venta en C/ Antonio Ferrandis, 10. Valencia

Precio oferta: 39.000 €

Superficie: 30 m²

Precio oferta unitario: 1.300 €/m²

Comercializa:

<https://www.idealista.com/inmueble/85391418/>

Teléfono: 690 96 32 46

Referencia del anuncio: 85391418

Particular: Irina

Identificación catastral:

Referencia catastral: 7203907YJ2770C

Año construcción: 2011

Garaje en venta en Calle d'Antonio Ferrandis, 10

Ciutat de les Arts i de les Ciències, València  [Ver mapa](#)

39.000 €

Plaza para coche grande | 11 m²



[idealista.com/inmueble/85391418/](https://www.idealista.com/inmueble/85391418/)

 **690 96 32 46**

Referencia del anuncio
85391418

Particular
IRINA

COMPARABLE 6

Garaje en venta en Av. Francia, 46. Valencia

Precio oferta: 32.000 €

Superficie: 28 m²

Precio oferta unitario: 1.143 €/m²

Comercializa:

<https://www.idealista.com/inmuelle/109621075/>

Teléfono: 960 37 90 41

Referencia del anuncio: Garaje Av Francia

Profesional: OKA Advisors

Identificación catastral:

Referencia catastral: 8411501YJ2781A

Año construcción: 2003

Garaje en venta en de França, 46

Penya-Roja, València  [Ver mapa](#)

32.000 €

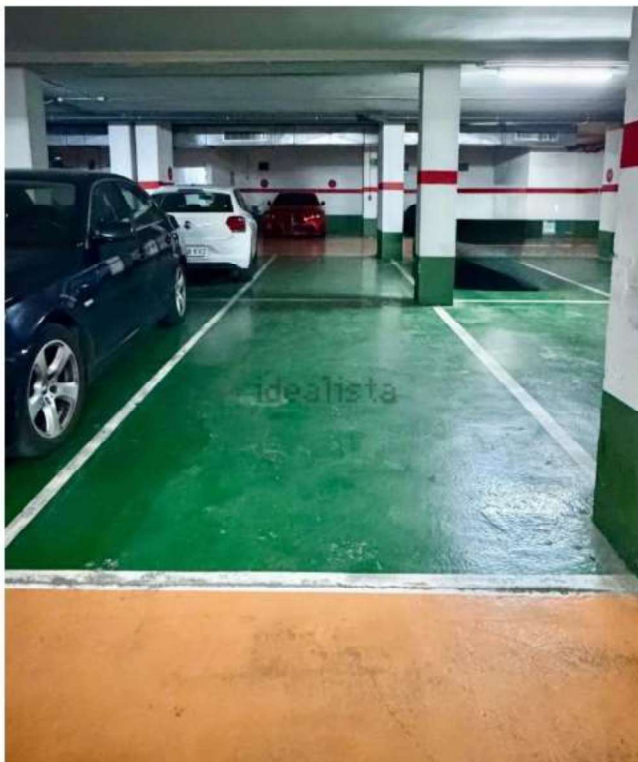
Plaza para coche grande

Plaza cubierta, tu coche siempre protegido.

Garaje con sistema de alarma para tu tranquilidad.

Portones automáticos con mando a distancia, práctico y rápido.

Medidas: 2,40 m de ancho x 4,74 m de largo.



[idealista.com/inmuelle/109621075/](https://www.idealista.com/inmuelle/109621075/)

 **960 37 90 41**

Referencia del anuncio

Garaje Av Francia

Profesional

OKA Advisors

8.6.- HOMOGENEIZACIÓN DE COMPARABLES RESIDENCIAL LIBRE

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. (Orden ECO/805/2003, art. 4 Definiciones).

El proceso de valoración por comparación consiste en la selección adecuada de comparables del entorno en el cual se ubica el inmueble objeto de valoración para, analizando las características del inmueble que se tasa en relación con los comparables, deducir un precio de compraventa homogeneizado.

Implica: Ajustes previos del valor de los comparables. Selección del entorno de búsqueda adecuado. Coyuntura del mercado (volúmenes y tipos de oferta y de demanda). Filtrado de comparables del entorno por sus características, en correspondencia con las del inmueble a tasar.

Selección del entorno de búsqueda adecuado. Mediante la definición del espacio de adecuada amplitud y con características homogéneas con el inmueble objeto de valoración.

Filtrado por características, en correspondencia con las del inmueble a tasar. Se busca la máxima similitud de características entre comparables e inmueble a tasar.

Dado que generalmente hay que partir de testigos de oferta, el ajuste trata de transformar el precio de oferta en precio de realización.

En la propia homogenización del valor unitario medio, se aplica el correspondiente ajuste que tiene en cuenta la diferencia de edades (inmueble respecto a los comparables), calidades, ubicación, estado de conservación, y superficies.

TESTIGOS DE VIVIENDAS PLANTAS IGUAL O INFERIORES A LA 10

Fecha sondeo:	13 FEBRERO	2026
---------------	------------	------

Nº Muestra	C.P.	Localización	Superficie m²	Precio oferta €	Unitario €/m²	Fecha Const	Fuente
1	46024	C/ Barraques del Figuero, 1	150,00	460.000	3.067	2009	Inmobiliaria
2	46024	C/ Moreres, 11	95,70	450.000	4.702	2025	Inmobiliaria
3	46024	C/ Moreres, 11	123,20	569.000	4.619	2025	Inmobiliaria
4	46024	C/ Alqueria del Favero, 212(A)	126,50	484.000	3.826	2025	Inmobiliaria
5	46024	C/ Alqueria del Favero, 212(A)	126,50	472.000	3.731	2025	Inmobiliaria
6	46024	C/ Suiza, 9	150,70	530.000	3.517	2009	Inmobiliaria
7	46023	Paseo Alameda, 9	139,70	475.000	3.400	2000	Inmobiliaria
Valor medio			130,33	491.429	3.837		

**Coefficientes de
homogeneización**

Nº Muestra	Antig. Años	Conservación Edificio	Superficie m²	Coef. Situación	Coef. Calidad Edificio	Coef. Superficie	Coef. Antigüedad /Conser	Coef. Negociación	Coef. Medio	Peso específico	Valor Homog. (€/m²)
1	17	Buena	150,00	1,00	1,01	1,02	1,04	0,95	1,00	0,12	3.078,93
2	1	O. Nueva	95,70	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	0,98	0,15	4.608,15
3	1	O. Nueva	123,20	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	0,15	4.572,32
4	1	O. Nueva	126,50	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	0,15	3.787,83
5	1	O. Nueva	126,50	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	0,15	3.693,91
6	17	Buena	150,70	1,00	1,01	1,02	1,04	0,95	1,00	0,15	3.530,99
7	26	Buena	139,70	1,00	1,01	1,00	1,05	0,95	1,00	0,13	3.406,94

RESIDENCIAL LIBRE	Valor UNITARIO HOMOGENEIZADO (Euros/m²)	3.834,21
	Valor de mercado adoptado Vv €/m²	3.834,21

TESTIGOS DE VIVIENDAS PLANTAS SUPERIORES A LA 10 O ÁTICOS

Fecha sondeo:	13 FEBRERO	2026
---------------	------------	------

Nº Muestra	C.P.	Localización	Superficie m²	Precio oferta €	Unitario €/m²	Fecha Const	Fuente
1	46023	Av. Francia, 2	144,10	650.000	4.511	2003	E. Financ.
2	46024	C/ Moreres, 11	132,00	640.000	4.848	2025	Inmobiliaria
3	46024	C/ Suiza, 10	118,80	765.000	6.439	2022	Inmobiliaria
4	46023	C/ Vicente Raga, 1	192,50	910.000	4.727	2003	Inmobiliaria
5	46024	C/ Barraques del Figuero, 1	163,09	520.000	3.173	2009	Inmobiliaria
6	46024	C/ Barraques del Figuero, 1	156,20	477.000	3.054	2009	Inmobiliaria
7	46024	C/ Suiza, 9	151,80	520.000	3.426	2009	Inmobiliaria
Valor medio			151,33	640.286	4.311		

Coefficientes de homogeneización

Nº Muestra	Antig. Años	Conservación Edificio	Superficie m²	Coef. Situación	Coef. Calidad Edificio	Coef. Superficie	Coef. Antigüedad /Conser	Coef. Negociación	Coef. Medio	Peso específico	Valor Homog. (€/m²)
1	23	Buenas	144,10	0,98	1,02	1,00	1,05	0,95	1,00	0,20	4.510,76
2	1	O. Nueva	132,00	1,00	1,00	0,96	1,00	0,95	0,98	0,15	4.761,21
3	4	Buena	118,80	1,00	1,00	0,93	1,00	0,95	0,98	0,10	6.284,85
4	23	Buena	192,50	1,02	1,02	1,03	1,05	0,95	1,01	0,10	4.793,45
5	17	Buena	163,09	1,00	1,00	1,00	1,04	0,95	1,00	0,10	3.166,32
6	17	Buena	156,20	1,00	1,00	1,00	1,04	0,95	1,00	0,15	3.047,67
7	17	Buena	151,80	1,00	1,00	1,00	1,04	0,95	1,00	0,20	3.418,71

RESIDENCIAL LIBRE	Valor UNITARIO HOMOGENEIZADO (Euros/m²)	4.183,26
	Valor de mercado adoptado Vv €/m²	4.183,26

8.7.- HOMOGENEIZACIÓN DE COMPARABLES LOCALES COMERCIALES

TESTIGOS DE LOCALES COMERCIALES

Fecha sondeo:	13 FEBRERO	2026
---------------	------------	------

Nº Muestra	C.P.	Localización	Superficie m²	Precio oferta €	Unitario €/m²	Fecha Const	Fuente
1	46024	C/ Barquera, 2	111	249.000	2.243	2012	Inmobiliaria
2	46024	C/ Moreras, 1911	256	500.000	1.953	2023	Inmobiliaria
3	46024	C/ Suiza, 18	100	230.000	2.300	2024	Inmobiliaria
4	46023	C/ Octavio Vicent Escultor, 3	556	1.275.000	2.293	1.999	Inmobiliaria
5	46023	C/ Carolina Álvarez, 10	189	400.000	2.116	2007	Inmobiliaria
6	46023	Av. Baleares, 73	125	250.000	2.000	1.997	Inmobiliaria
Valor medio			223	484.000	2.151		

Coefficientes de homogeneización

Nº Muestra	Antig. Años	Conservación Edificio	Superficie m²	Coef. Situación	Coef. Calidad Edificio	Coef. Superficie	Coef. Antigüedad /Conser	Coef. Negociación	Coef. Medio	Peso específico	Valor Homog. (€/m²)
1	14	Buena	111	1,00	0,95	0,70	1,01	0,95	0,92	0,10	2.211,84
2	3	Buena	256	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	0,98	0,35	1.945,31
3	2	Buena	100	1,00	0,95	0,70	1,00	0,95	0,92	0,12	2.258,60
4	27	Buena	556	1,00	0,95	1,02	1,02	0,82	0,96	0,10	2.316,10
5	19	Media	189	1,00	0,95	0,90	1,01	0,95	0,96	0,15	2.116,40
6	29	Media	125	1,00	0,95	0,80	1,02	0,95	0,94	0,18	1.992,00

LOCALES COMERCIALES	Valor UNITARIO HOMOGENEIZADO (Euros/m²)	1.996,95
	Valor de mercado adoptado Vv €/m²	1.996,95

8.8.- HOMOGENEIZACIÓN DE COMPARABLES OFICINAS

TESTIGOS DE OFICINAS. EMPLAZAMIENTO NO CÉNTRICO.

Fecha sondeo:	13 FEBRERO	2026
---------------	------------	------

Nº Muestra	C.P.	Localización	Superficie m²	Precio oferta €	Unitario €/m²	Fecha Const	Fuente
1	46013	C/ Bombero Ramón Duart, 15	91	300.000	3.297	2022	Inmobiliaria
2	46013	C/ Andrés Mancebo, 36	139	300.000	2.158	1.992	Inmobiliaria
3	46015	Av. Cortes Valencianas, 58	130	475.000	3.645	2006	Inmobiliaria
4	46015	Av. Cortes Valencianas, 58	130	350.000	2.692	2.006	Inmobiliaria
5	46020	Av. Primado Reig, 187	219	490.000	2.237	1.994	Inmobiliaria
6	46024	C/ Juan Bautista Llovera, 20	83	175.000	2.108	1.995	Inmobiliaria
Valor medio			132	348.333	2.691		

Coefficientes de homogeneización

Nº Muestra	Antig. Años	Conservación Edificio	Superficie m²	Coef. Situación	Coef. Calidad Edificio	Coef. Superficie	Coef. Antigüedad /Conser	Coef. Negociación	Coef. Medio	Peso específico	Valor Homog. (€/m²)
1	4	Buena	91	1,00	1,00	0,98	1,00	0,95	0,99	0,25	3.250,55
2	44	Buena	139	1,15	1,10	1,00	1,20	0,95	1,05	0,05	2.330,94
3	20	Buena	130	1,10	1,00	1,00	1,15	0,95	1,02	0,25	3.800,00
4	20	Buena	130	1,10	1,00	1,00	1,15	0,95	1,02	0,20	2.800,00
5	42	Buena	219	1,15	1,10	1,20	1,20	0,95	1,09	0,20	2.505,94
6	41	Buena	83	1,15	1,10	0,98	1,20	0,95	1,06	0,05	2.268,67

OFICINAS	Valor UNITARIO HOMOGENEIZADO (Euros/m²)		3.053,81	
	Valor de mercado adoptado	Vv €/m²	3.053,81	

8.9.- HOMOGENEIZACIÓN DE COMPARABLES GARAJES

TESTIGOS DE GARAJES.

Fecha sondeo:	13 FEBRERO	2026
---------------	------------	------

Nº Muestra	C.P.	Localización	Superficie m²	Precio oferta €	Unitario €/m²	Fecha Const	Fuente
1	46024	Cami Moreres, 5	25	26.500	1.060	2005	Particular
2	46024	Cami Moreres, 5	22	24.000	1.090	2.005	Particular
3	46013	C/ Bombero Ramón Duart, 15	36	32.000	888	2022	Particular
4	46013	C/ Poeta Josep Cervera i Grifols	25	26.000	1.040	2.002	Particular
5	46013	C/ Antonio Ferrandis, 10	30	39.000	1.300	2011	Particular
6	46023	Av. Francia, 46	28	32.000	1.142	2003	Inmobiliaria
Valor medio			28	29.916	1.087		

Coefficientes de homogeneización

Nº Muestra	Antig. Años	Conservación Edificio	Superficie m²	Coef. Situación	Coef. Calidad Edificio	Coef. Superficie	Coef. Antigüedad /Conser	Coef. Negociación	Coef. Medio	Peso específico	Valor Homog. (€/m²)
1	21	Buena	25	1,00	0,90	1,01	1,01	0,95	0,97	0,12	1.032,44
2	21	Buena	22	1,00	0,90	1,01	1,01	0,95	0,97	0,12	1.062,55
3	4	Buena	36	0,90	1,00	0,85	1,00	0,95	0,94	0,28	835,56
4	24	Buena	25	0,90	0,90	1,01	1,01	0,95	0,95	0,28	992,16
5	15	Buena	30	0,90	0,90	0,95	1,01	0,95	0,94	0,10	1.224,60
6	23	Buena	28	1,00	0,90	1,00	1,01	0,95	0,97	0,10	1.110,86

OFICINAS	Valor UNITARIO HOMOGENEIZADO (Euros/m²)		996,70
	Valor de mercado adoptado	Vv €/m²	996,70

8.10.- CÁLCULO VALOR DE MERCADO RESIDENCIAL PROTEGIDO

Calculado según DECRETO 180/2024, de 10 de diciembre, del Consell, por el que se aprueba el régimen jurídico de las viviendas de protección pública de la Comunitat Valenciana.

Dado que el valor máximo legal es función de la superficie útil y la edificabilidad de la superficie construida, el artículo 38, establece:

"El coeficiente a considerar entre la superficie útil y la construida de las viviendas, garajes y trasteros sobre rasante será del 0,75, y del 0,90 para los garajes y trasteros que se encuentren localizados bajo rasante o en niveles inferiores a la planta baja del edificio"

Precio máximo vivienda protegida con garaje y trastero

Vivienda:	$2.400.- \text{ €/m}^2 \text{ útil} \times 90 \text{ m}^2 \text{ útiles} =$	216.000.- €
Garaje:	$2.400.- \text{ €/m}^2 \text{ útil} \times 0,60 \times 25 \text{ m}^2 \text{ útiles} =$	36.000.- €
Trastero:	$2.400.- \text{ €/m}^2 \text{ útil} \times 0,60 \times 8 \text{ m}^2 \text{ útiles} =$	11.520.- €
Total precio máximo vivienda garaje y trastero:		263.520.- €

Valor de venta m² de vivienda incluyendo garaje y trastero:

Superficie computable de vivienda: $90 \text{ m}^2 \text{ útil} / 0,75 = 120 \text{ m}^2 \text{c}$

Precio máximo $263.520 \text{ €} / 120 \text{ m}^2 = 2.196 \text{ €/m}^2$

8.10.- COSTE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Dato documentado facilitado:

CARGAS URBANISTICAS FIJAS

OBRAS DE URBANIZACIÓN PROGRAMADAS

Coste urbanización incluidas adicionales	121.471.245,41 €
Redacción de proyectos y dirección de obra	2.237.197,94 €
Gastos de gestión del urbanizador (13%)	10.383.183,84 €
Beneficio urbanizador (10%)	8.316.930,26 €

CARGAS TOTALES FIJAS DE LA ACTUACIÓN 142.408.557,45 €

CARGAS VARIABLES

CARGAS VARIABLES TOTALES 8.035.698,99 €

CARGAS TOTALES DE LA ACTUACIÓN 150.444.256,44 €

9.- CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN

Se calcula de acuerdo con el Artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Valor de Venta (Vv)

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

El valor de mercado es el precio más probable que se obtendría al final de un proceso de venta normal de un inmueble. Dicho valor, o precio de transacción, se forma (tal y como indica la teoría de mercados) por la interacción de la oferta y la demanda, en función de la información de la que disponen los participantes del mercado.

El Valor de venta para los usos previstos por el planeamiento, se ha obtenido en apartado anterior a partir de los sondeos de mercado. Se obtiene el valor de venta medio por unidad considerando una superficie unitaria de referencia de 95 m2 para la tipología principal y de 30 m2 de garaje

USO	Valor en venta	Valor en venta garaje	Vv Valor en venta medio
Residencial libre	4.066,00 €/m2t	996,70 €/m2t	4.296,72 €/m2t
Residencial protegido	1.800,00 €/m2t	1.296,00 €/m2t	2.196,00 €/m2t
Terciario comercial	1.996,95 €/m2t	996,70 €/m2t	3.104,73 €/m2t
Terciario oficina	3.053,81 €/m2t	996,70 €/m2t	3.330,77 €/m2t

Coefficiente de ponderación adoptado (k)

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, pudiendo variar entre 1,20 y 1,50.

Se adoptan los siguientes valores, atendiendo a las características del sector:

USO	Coefficiente K
Residencial libre	1,50
Residencial protegido	1,20
Terciario comercial	1,30
Terciario oficina	1,30

De acuerdo al apartado b) del artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, se adopta para la edificación residencial libre el coeficiente k=1,50 al considerar que se cumplen los siguientes factores objetivos que suponen un mayor componente de gastos generales:

- Extraordinaria localización
- Fuerte dinámica inmobiliaria
- Alta calidad de la tipología edificatoria
- Plazo previsto de comercialización dada la magnitud del ámbito

En el caso de locales comerciales y oficinas se adopta un coeficiente k=1,30 intermedio entre el coeficiente general k=1,40 y el mínimo permitido k=1,20 en base a la dinámica del mercado inmobiliario en la zona para estas tipologías.

Valor de la construcción (Vc)

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

De acuerdo con la definición anterior partimos del Coste de Ejecución Material, considerando los costes publicados por el Institut Valencià de l'Edificació IVE

El Coste Unitario de Ejecución CUE propone una metodología para estimar, de manera aproximada, el Presupuesto de Ejecución Material PEM de una edificación a partir de una información básica de las características del edificio y de su entorno.

Para ello, se recurre a la definición del Módulo Básico de Edificación MBE (€/m² construido) el cual representa el coste de ejecución material por metro cuadrado construido del Edificio de Referencia, construido en unas condiciones y circunstancias convencionales de obra.

Módulo básico: MB = 880.- €/m² (01/2026) último publicado.

Cálculo de los costes unitarios de construcción

RESIDENCIAL LIBRE

Dado que la ordenación urbanística del sector permite edificios de gran altura, se considera para la determinación de los costes de construcción dos tramos, uno correspondiente hasta 10 alturas y otro de 10 alturas en adelante.

Coste ejecución material según IVE hasta 10 alturas

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo

Enero

2026

MBE 01/2026 = 880 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 1.079,69 €/m²

Ct

TIPO DE EDIFICIO

☐ Entre medianeras
 ☒ Abierta
 ☐ En zona
 ☐ En parcela vecinal

Ch

Nº DE PLANTAS

☐ nº de plantas < 3
 ☐ 3 <= nº de plantas < 8
 ☒ nº de plantas > 8

Cu

UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO

☒ No
 ☐ Si

Cv

Nº DE VIVIENDAS

☐ nº de viviendas < 20
 ☒ 21 <= nº de viviendas <= 80
 ☐ nº de viviendas > 80

Cs

SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS

☒ 5 viviendas > 70m²
 ☐ < 4m² < 5 viviendas < 70m²
 ☐ 5 viviendas < < 4m²

Ca

ACABADOS E INSTALACIONES

☐ Básico
 ☐ Medio
 ☒ Alto

Edificación residencial abierta con una altura de más de 8 plantas, de entre 21 y 80 viviendas de una superficie útil media mayor de 70m² y de un nivel alto de acabados.

Dado que el IVE desglosa los tramos de nº de plantas entre nº<3, 4<nº<8 y nº>8, se considera el coste unitario de ejecución de 1.079,69 €/m² obtenido con nº>8 para la superficie edificable hasta 10 plantas de altura. Para la superficie edificable en alturas superiores se considera un incremento de 26,33 €/m² obtenido a partir de la diferencia entre el coste resultante del IVE para edificios entre 4 y 8 plantas (1.053,36 €/m²) y el coste resultante para edificios de más de 8 plantas.

Por tanto, el coste de construcción considerado para más de 8 plantas será 1.079,69 €/m² + 26,33 €/m² = 1.106,02 €/m²

Para obtener el coste unitario de construcción se pondera entre la superficie edificable comprendida en los distintos tramos de alturas según el siguiente cuadro:

	Superficie m2	%	PEM €/m2	PEM ponderado €/m2
Residencial libre hasta 10 alturas	81.307,62	33,59	1.079,69	
Residencial libre a partir de 10 alturas	160.727,31	66,41	1.106,02	
Total	242.034,93	100		1.097,17

Uso RESIDENCIAL LIBRE		
PEM	COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN	1.097,17 €/m²
Gastos generales de empresa (13%)		142,64 €/m²
Beneficio industrial de empresa (6%)		65,83 €/m²
PEC Resultante		1.305,64 €/m²

RESIDENCIAL PROTEGIDO.

Coste ejecución material según IVE hasta 10 alturas:

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo

Enero

2026

MBE 01/2026 = 880 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 719,80 €/m²

Ct

TIPO DE EDIFICIO

☐ Entre medianeras
 ☒ Abierta
 ☐ En hilera
 ☐ Un flanco de acceso

Ch

Nº DE PLANTAS

☐ nº de plantas < 8
 ☐ 8 < nº de plantas < 10
 ☒ nº de plantas > 8

Cu

UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO

☒ No
 ☐ Si

Cv

Nº DE VIVIENDAS

☐ nº de viviendas < 20
 ☒ 21 ≤ nº de viviendas ≤ 80
 ☐ nº de viviendas > 80

Cs

SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS

☒ 5 viviendas > 70m²
☐ 10m² ≤ 5 viviendas ≤ 70m²
☐ 5 viviendas < 10m²

Ca

ACABADOS E INSTALACIONES

☒ Básico
 ☐ Medio
 ☐ Alto

Edificación residencial abierta con una altura de más de 8 plantas, de entre 21 y 80 viviendas de una superficie útil media mayor de 70m² y de un nivel básico de acabados.

Se procede del mismo modo que en el apartado anterior para calcular el coste unitario de construcción a partir de 10 alturas, resultando en este caso un coste unitario de 737,42 €/m².

Para obtener el coste unitario de construcción se pondera entre la superficie edificable comprendida en los distintos tramos de alturas según el siguiente cuadro:

	Superficie m2	%	PEM €/m2	PEM ponderado €/m2
Residencial Protegida hasta 10 alturas	21.865,71	51,19	719,80	
Residencial Protegida a partir de 10 alturas	20.847,29	48,81	737,42	
Total	42.713	100		728,40

Uso RESIDENCIAL PROTEGIDA		
PEM	COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN	728,40 €/m ²
Gastos generales de empresa (13%)		94,70 €/m ²
Beneficio industrial de empresa (6%)		43,70 €/m ²
PEC Resultante		866,80 €/m ²

TERCIARIO COMERCIAL.

Coste ejecución material según IVE

COMERCIAL

Fecha de cálculo

Enero

2026

MBE 01/2026 = 880 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 1.056,00 €/m²

COMERCIOS en EDIFICIO MIXTO

☒ LOCALES COMERCIALES Y TALLERES
 ☐ GALERÍAS COMERCIALES

COMERCIOS en EDIFICIO EXCLUSIVO

☐ EN UNA PLANTA
 ☐ EN VARIAS PLANTAS

MERCADOS Y SUPERMERCADOS

☐ MERCADOS
 ☐ HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS

Dado que el valor ofrecido por el IVE se refiere a locales habilitados y la entrega de los locales se realiza en bruto, se considera un coste unitario de ejecución del 50%, resultando 528,00 €/m²

Uso TERCIARIO COMERCIAL		
PEM	COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN	528,00 €/m²
Gastos generales de empresa (13%)		68,64 €/m²
Beneficio industrial de empresa (6%)		31,68 €/m²
PEC Resultante		628,32 €/m²

TERCIARIO OFICINAS:

Coste ejecución material según IVE

OFICINAS

Fecha de cálculo

Enero

2026

MBE 01/2026 = 880 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = **1.144,00 €/m²**

EDIFICIO EXCLUSIVO

EDIFICIO MIXTO

BANCA Y SEGUROS

☐ OFICINAS MÚLTIPLES
☐ OFICINAS UNITARIAS

☒ UNIDO A VIVIENDAS
☐ UNIDO A INDUSTRIA

☐ EN EDIFICIO EXCLUSIVO
☐ EN EDIFICIO MIXTO

Se considera este coste unitario para oficinas sin discriminación por alturas.

Uso TERCARIO OFICINA		
PEM	COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN	1.144,00 €/m²
Gastos generales de empresa (13%)		148,72 €/m²
Beneficio industrial de empresa (6%)		68,64 €/m²
PEC Resultante		1.361,36 €/m²

GARAJES:

Coste ejecución material según IVE

INDUSTRIAL

Fecha de cálculo

Enero

2026

MBE 01/2026 = 880 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 616,00 €/m²

NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO

☐ FABRICACIÓN EN UNA PLANTA
☐ FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS
☐ ALMACENAMIENTO

GARAJES Y APARCAMIENTOS

☒ GARAJES
☐ APARCAMIENTOS

SERVICIOS DE TRANSPORTE

☐ ESTACIONES DE SERVICIO
☐ ESTACIONES

Atendiendo a la proximidad de la zona al mar y la más que previsible presencia del nivel freático para la ejecución de las plantas sótano, se considera un incremento del 20% sobre el coste unitario de ejecución ofrecido por el IVE, resultando un valor de 739,20 €/m²

Uso GARAJE		
PEM	COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN	739,20 €/m ²
Gastos generales de empresa (13%)		96,10 €/m ²
Beneficio industrial de empresa (6%)		44,35 €/m ²
PEC Resultante		879,65 €/m ²

CUADRO RESUMEN DE COSTES POR USOS

CUADRO RESUMEN DE COSTES DE CONSTRUCCIÓN			
	PEM	PEC	PEC con garaje
Residencial libre	1.097,17 €/m ²	1.305,64 €/m ²	1.509,26 €/m ²
Residencial VPO	728,40 €/m ²	866,80 €/m ²	1.135,62 €/m ²
Terciario comercial	528,00 €/m ²	628,32 €/m ²	1.606,01 €/m ²
Terciario oficinas	1.144,00 €/m ²	1.361,36 €/m ²	1.605,80 €/m ²
Garaje	739,20 €/m ²	879,65 €/m ²	

Se adopta para cada referencia el PEC considerando la repercusión de los garajes con los siguientes criterios:

Residencial libre: 1 plaza de garaje por vivienda, superficie considerada: 120 m2 por vivienda, 27,78 m2 por garaje

Residencial protegida: 1 plaza de garaje por vivienda, superficie considerada: 120 m2 por vivienda, 36,67 m2 por garaje

Terciario comercial: 1 plaza de garaje cada 25 m2 de terciario comercial según artículo 4.10 del Plan Parcial, total 782 plazas de garaje con una superficie de 27,78 m2 por plaza.

Terciario oficina: 1 plaza de garaje cada 100 m2 de terciario oficina según artículo 4.10 del Plan Parcial, total 754 plazas de garaje con una superficie de 27,78 m2 por plaza

CÁLCULO DE LOS VALORES DE REPERCUSIÓN

Para el cálculo del valor de repercusión del suelo por m² se utiliza el **Método Residual Estático**, siguiendo el procedimiento de cálculo establecido en el Artículo 22 del Reglamento de Valoraciones.

Parámetros de la unidad de ejecución

Superficie de la unidad:	316.386,59 m ²
Edificabilidad	379.663,91 m ²

Aprovechamiento de la unidad por usos

	Total m ² techo
Residencial vivienda libre	242.034,93 m ² t
Residencial vivienda protegida	42.713,00 m ² t
Terciario comercial	19.544,00 m ² t
Terciario oficina	75.371,98 m ² t

Coste de construcción por contrata

	PEM	PEC
Residencial vivienda libre	1.268,29 €/m ² t	1.509,26 €/m ²
Residencial vivienda protegida	954,30 €/m ² t	1.135,62 €/m ²
Terciario comercial	1.349,59 €/m ² t	1.606,01 €/m ²
Terciario oficina	1.349,41 €/m ² t	1.605,80 €/m ²

Coste de las obras de urbanización

150.444.256,44- €

Valor en venta total	Superficie	€/m2	Total
Residencial vivienda libre	242.034,93 m ² t	4.296,72	1.039.957.502,62
Residencial vivienda protegida	42.713,00 m ² t	2.196,00	93.797.748,00
Terciario comercial	19.544,00 m ² t	3.104,73	60.678.929,69
Terciario oficina	75.371,98 m ² t	3.330,77	251.047.034,02

1.445.481.214,33

Coste de construcción total	Superficie	€/m2	total
Residencial vivienda libre	242.034,93 m ² t	1.509,26	365.294.748,60
Residencial vivienda protegida	42.713,00 m ² t	1.135,62	48.505.793,07
Terciario comercial	19.544,00 m ² t	1.606,01	31.387.795,41
Terciario oficina	75.371,98 m ² t	1.605,80	121.032.137,36

566.220.474,45

Gastos necesarios de tributos, honorarios y otros

Honorarios técnicos	12,00%	67.946.456,93
Licencias y tasas	4,50%	25.479.921,35
Seguros	2,00%	11.324.409,49

Otros estudios	2,00%	11.324.409,49
Total	20,50%	116.075.197,26

Total costes de ejecución y gastos 682.295.671,71 €

VALOR SUELO URBANIZADO

	Residencial libre	Residencial protegida	Terciario comercial	Terciario oficina	Total
Valor en venta Vv	4.296,72 €/m2	2.196,00 €/m2	3.104,73 €/m2	3.330,77 €/m2	
Coeficiente k	1,50	1,20	1,30	1,30	
Coste de construcción Vc	1.818,66 €/m2	1.368,42 €/m2	1.935,24 €/m2	1.934,99 €/m2	
Vrs	1.045,82 €/m2	461,58 €/m2	453,02 €/m2	627,15 €/m2	
Edificabilidad m2t	242.034,93	42.713,00	19.544,00	75.371,98	379.663,91
Valor de suelo urbanizado	253.124.829,68 €	19.715.309,35 €	8.853.806,29 €	47.269.377,58 €	328.963.322,89 €
Valor de repercusión del suelo urbanizado por m2 de techo					866,45 €/m2t
Superficie ámbito					316.386,59 m2
Valor del suelo urbanizado por m2 de suelo bruto					1.039,75 €/m2s

CÁLCULO DE LA PRIMA DE RIESGO PONDERADA

El valor de la Prima de Riesgo se obtiene adoptando para cada una de las tipologías el valor establecido en el Anexo IV del Real Decreto 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo y ponderando en función del peso de cada tipología en la edificabilidad total, de acuerdo a la siguiente tabla:

Tipología	Residencial Libre	Residencial Protegida	Terciario comercial	Terciario Oficinas	Total
Superficie	242.034,93	42.713,00	19.544,00	75.371,98	379.663,91
% respecto al total	64%	11%	5%	20%	100%
Prima de riesgo (tanto por uno)	0,08	0,08	0,12	0,10	
Prima de riesgo ponderada	0,051	0,009	0,006	0,020	0,086

Deducción gastos de urbanización	150.444.256,44 €
Prima de riesgo ponderada	8,60%
Tasa libre de riesgo entre 2 y 6 años BOE 2 de julio 2025	2,396%
Coste de urbanización (Art. 22.3 Reglamento de valoraciones)	166.991.620,21 €

Valor suelo urbanizado (Vrs)	328.963.322,89 €
Deducción gastos de urbanización según reglamento valoraciones	166.991.620,21 €

Valor del suelo no urbanizado 161.971.702,69 €

Superficie ámbito 316.386,59 m²

Valor del suelo no urbanizado por m² de origen 511,94 €

10.- RESUMEN DE VALORES - VALORES DE REPERCUSION DEL SUELO

Cuadros de valores en situación de urbanizado y sin urbanizar:

VALORES URBANIZADOS

USO	EDIFICABILIDAD m ² t	VALOR REPERCUSIÓN URBANIZADO €/m ² t	VALOR SUELO URBANIZADO (€)
Residencial libre	242.034,93 m ² t	1.045,82 €/m ²	253.124.829,68 €
Residencial protegida	42.713,00 m ² t	461,58 €/m ²	19.715.309,35 €
Terciario comercial	19.544,00 m ² t	453,02 €/m ²	8.853.806,29 €
Terciario oficina	75.371,98 m ² t	627,15 €/m ²	47.269.377,58 €
	379.663,91 m²t	866,45 €/m²	328.963.322,88 €

VALORES CON URBANIZACION PENDIENTE

SUPERFICIE DEL AMBITO SECTOR GRAO	EDIFICABILIDAD m ² t	VALOR UNITARIO DEL SUELO SIN URBANIZAR €/ m ²	VALOR DEL SUELO SIN URBANIZAR (€)
316.386,59 m ²	379.663,91 m ² t	511,94 €/m²	161.971.702,69 €

CONCLUSIONES

- 1.- El valor del suelo urbanizado es 328.963.322,89 €.- €
- 2.- El importe de las cargas de urbanización es 154.444.256,44 €
- 3.- El importe de las cargas de urbanización fijas conforme al artículo 22.3 Reglamento de Valoraciones -incrementadas por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo- es 166.991.620,20 €
- 4.- El valor residual del suelo sin urbanizar es 161.971.702,69- €

11- OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES FINALES

El informe NO se ha realizado de acuerdo con la metodología y criterios de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre "Normas de Valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras" y disposiciones posteriores, por ser su finalidad distinta al objeto de aplicación de la norma.

La valoración se ha realizado de acuerdo con el **Decreto Legislativo 1/2021**, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP). DOGV» núm. 9129, de 16 de julio de 2021. Anexo XIII ap. 1ª.

El coste de las obras de urbanización ha sido facilitado por el solicitante.

En el valor de repercusión de suelo urbanizado para la edificación residencial protegida no se ha considerado la limitación del artículo 1 del Decreto 180/2024 respecto a no superar el 15% de los precios máximos de venta en aplicación del artículo 3 del mismo Decreto 180/2024 que indica que en el supuesto de que los suelos no tengan completadas las obras de urbanización se computará como valor de los terrenos el valor del suelo más el coste de las obras de urbanización precisas.

Se han aplicado las prescripciones y metodología de la siguiente normativa:

Real Decreto Legislativo RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y **Real Decreto 1492/2011**, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

Exclusivamente para la obtención del valor de mercado se ha aplicado el método de comparación de acuerdo con las prescripciones de la Orden ECO/805/2003.

Se ha realizado inspección de la parcela y entorno con fecha 10/02/2026. No se ha realizado comprobación de superficies por medición "in situ".

12.- TÉCNICOS INTERVINIENTES Y FIRMAS

Fecha **11/03/2026**

ENRIQUE ANTONIO MATEU NAVARRO
ARQUITECTO



LÍMITES Y CONDICIONES DE ESTE INFORME

La valoración se ha elaborado sobre la información documental aportada y la obtenida de la visita de inspección. No se incluyen por tanto los posibles vicios ocultos que pudiera presentar el inmueble, así como las igualmente posibles cargas, gravámenes y limitaciones que no constan en la documentación facilitada. No se tienen en cuenta a los efectos de establecer el valor de tasación, las afecciones fiscales (impuestos, tasas y contribuciones), pagos, embargos y cargas hipotecarias que graven el inmueble.

La valoración se elabora sobre las condiciones de legalidad, estado y posible uso del inmueble a la fecha de emisión del informe y salvo que se haya informado de lo contrario, bajo el supuesto de inexistencia de reclamaciones y/o procedimientos de carácter administrativo o judicial.

Toda la documentación e información utilizada para la realización de este informe, suministrada por el solicitante o terceros, y que se indica en el informe, se considera fidedigna, dado que se aportan en fotocopias no autenticadas -salvo las que expresamente se citan en el informe- por lo que no se asume responsabilidad sobre su veracidad y las consecuencias dimanantes de la misma.

Todos los datos, características, instalaciones, calidades, etc., se indican sólo para que el lector pueda tener una mejor visión de la propiedad. Los valores calculados que se indican en el informe se refieren al inmueble en su conjunto, y no a partes aisladas del mismo, salvo que se indique expresamente.

La información urbanística tiene carácter limitado y se obtiene mediante consulta verbal a los técnicos municipales y/o mediante la información pública del planeamiento en la fecha de emisión del informe por lo que no se asume responsabilidad por la existencia de afecciones de carácter administrativo sectorial, ni por la modificación de las condiciones de legalidad urbanística del inmueble derivados de cambios de planeamiento que no estuviesen publicados a la fecha de emisión del informe o como resultado de la ejecutividad de resoluciones administrativas o judiciales, salvo que las mismas se hubiesen trasladado como contenido del planeamiento municipal o hubiesen sido puestas en conocimiento por los técnicos municipales o por el propio solicitante del informe.

La comprobación de la superficie durante la inspección ocular no supone un levantamiento topográfico ni un levantamiento planimétrico (en los casos de fincas rústicas, terrenos y edificaciones). El croquis realizado por el Tasador es simplemente a efectos de comprobación de las superficies, pudiendo existir ciertas discrepancias entre la superficie comprobada y la real, así como en la geometría de los inmuebles representados.

Este informe es confidencial y su utilización debe enmarcarse sólo dentro del ámbito y finalidad para el que ha sido solicitado. Ello significa que este informe no es válido para finalidades distintas de la indicada en su primera página. Queda absolutamente prohibida su reproducción total o parcial, o cualquier referencia al mismo, en documentos, publicaciones, informes o circulares de cualquier tipo, sin la autorización expresa de EUROVALORACIONES, S.A.

INFORMACION SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

En cumplimiento del Reglamento Europeo 2016/679 (RGPD) y de la Ley Orgánica 3/2018 de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales le mostramos la información básica sobre el tratamiento que Eurovaloraciones, S.A. realizará con los datos personales que nos ha facilitado.

Información básica sobre protección de datos:

Responsable: Eurovaloraciones, S.A.

Finalidad: Prestación del servicio de tasación solicitado.

Legitimación: Ejecución de un contrato o consentimiento expreso del interesado en base al prescriptor del servicio solicitado.

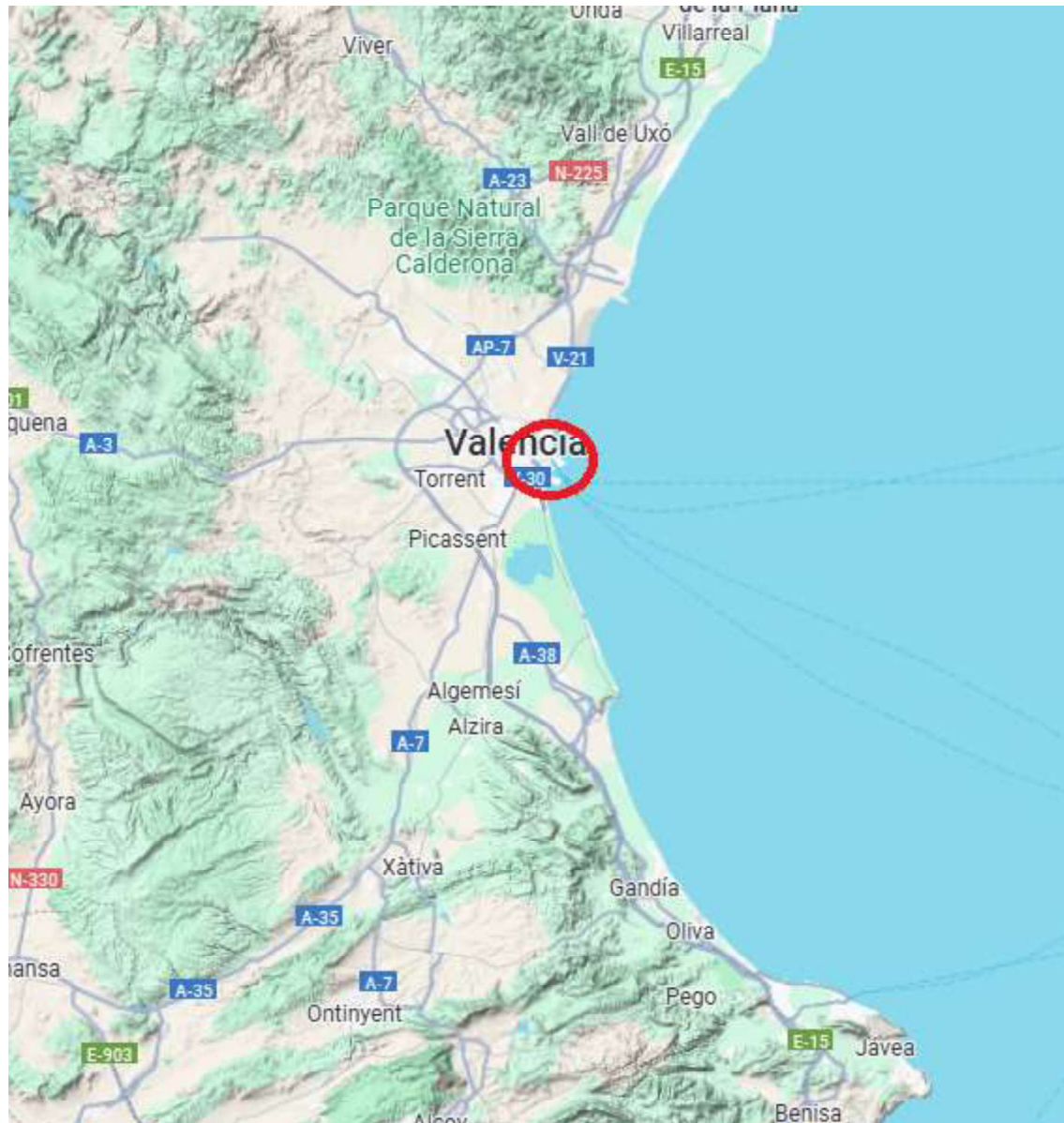
Destinatarios: Los datos podrán ser cedidos a las empresas del grupo, así como a tasadores y/o empresas colaboradoras para prestación del servicio (Encargados de Tratamiento) sin que exista ningún otro tipo de cesión de datos a terceros, salvo obligación legal.

Derechos: Tiene derecho a acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, como se explica en la información adicional.

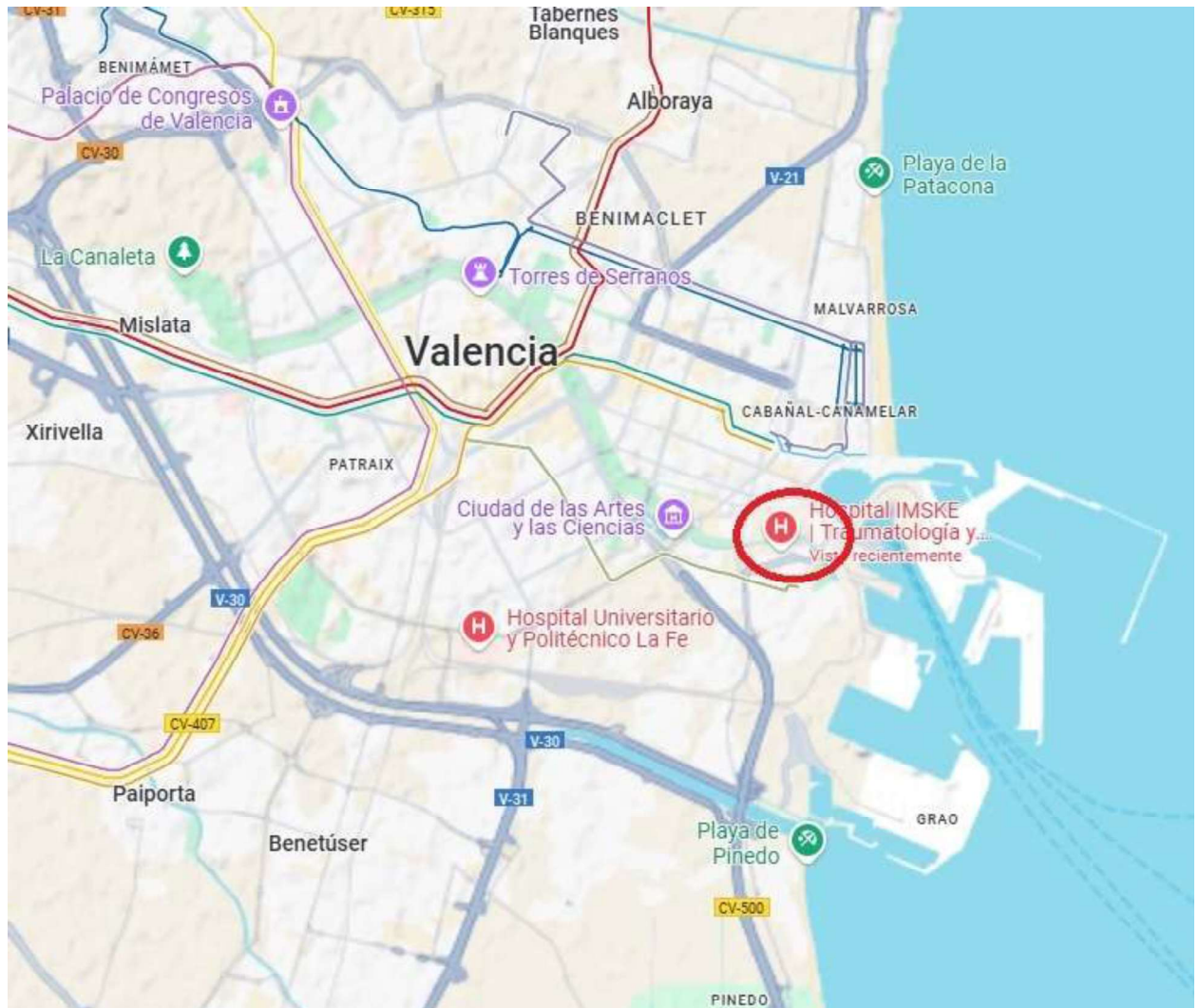
Información adicional: Puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de Datos en el siguiente enlace: <https://euroval.com/politica-de-privacidad>.

13.- ANEXOS

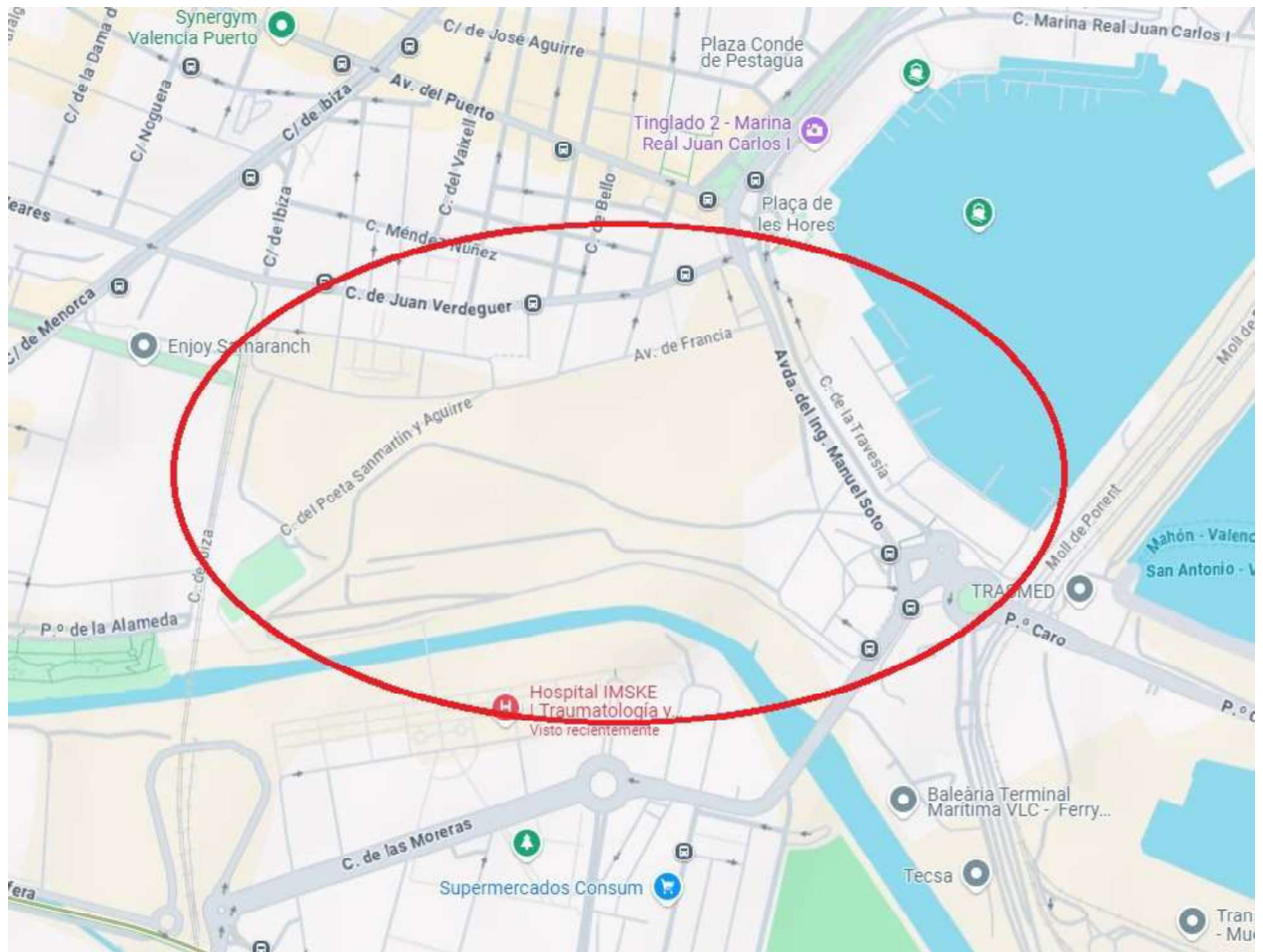
Localización en la provincia



Localización en el Municipio



Localización en el entorno



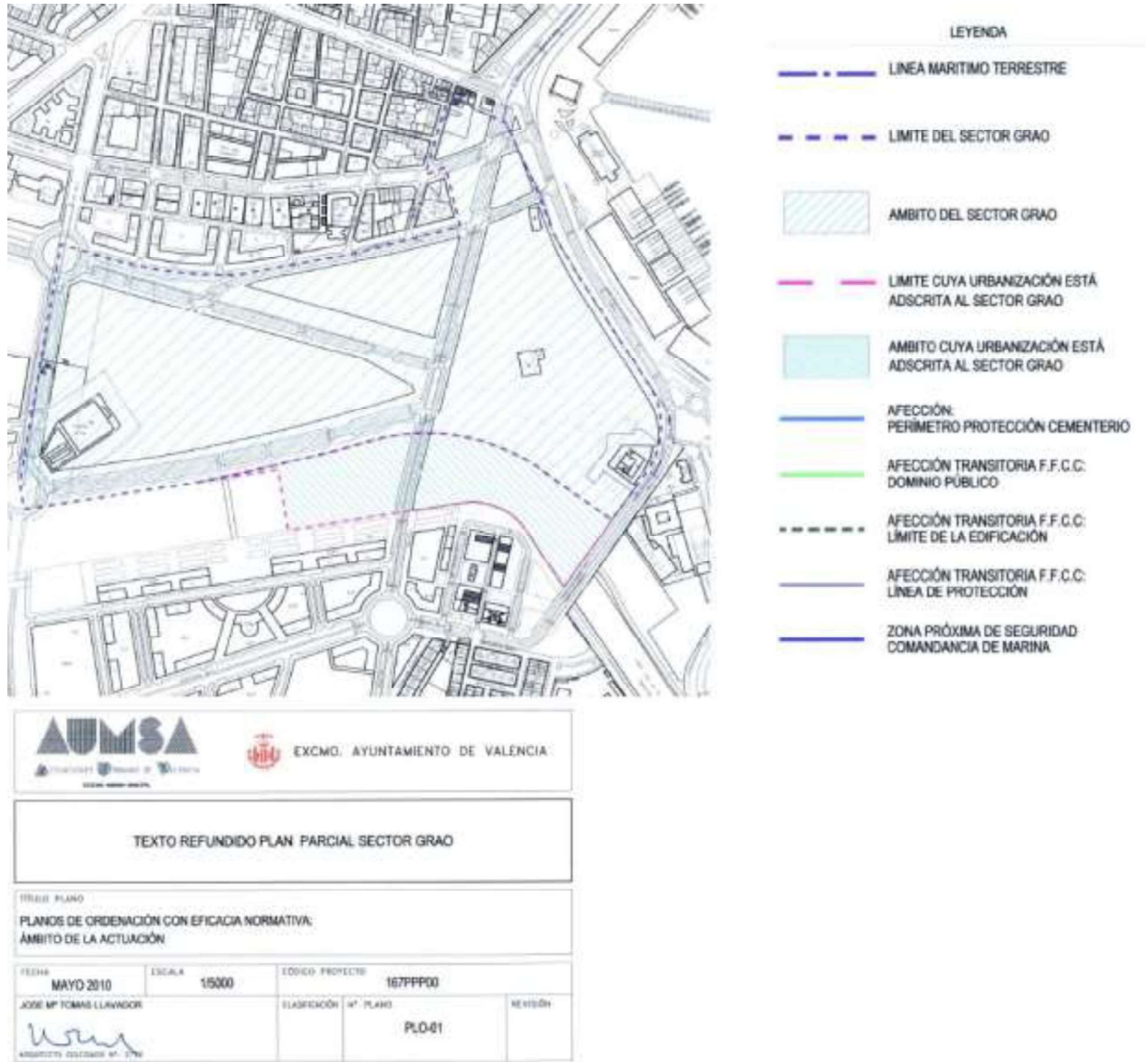
Vista aérea del entorno



Mapa de parcel·les urbanitzades i no urbanitzades de l'entorn de l'Estació de València. La zona delimitada en vermell correspon a l'actuació de regeneració urbana. El mapa mostra parcel·les numerades (per exemple, 90133, 90134, 90135, 90136, 90137, 90138, 90139, 90140, 90141, 90142, 90143, 90144, 90145, 90146, 90147, 90148, 90149, 90150, 90151, 90152, 90153, 90154, 90155, 90156, 90157, 90158, 90159, 90160, 90161, 90162, 90163, 90164, 90165, 90166, 90167, 90168, 90169, 90170, 90171, 90172, 90173, 90174, 90175, 90176, 90177, 90178, 90179, 90180, 90181, 90182, 90183, 90184, 90185, 90186, 90187, 90188, 90189, 90190, 90191, 90192, 90193, 90194, 90195, 90196, 90197, 90198, 90199, 90200, 90201, 90202, 90203, 90204, 90205, 90206, 90207, 90208, 90209, 90210, 90211, 90212, 90213, 90214, 90215, 90216, 90217, 90218, 90219, 90220, 90221, 90222, 90223, 90224, 90225, 90226, 90227, 90228, 90229, 90230, 90231, 90232, 90233, 90234, 90235, 90236, 90237, 90238, 90239, 90240, 90241, 90242, 90243, 90244, 90245, 90246, 90247, 90248, 90249, 90250, 90251, 90252, 90253, 90254, 90255, 90256, 90257, 90258, 90259, 90260, 90261, 90262, 90263, 90264, 90265, 90266, 90267, 90268, 90269, 90270, 90271, 90272, 90273, 90274, 90275, 90276, 90277, 90278, 90279, 90280, 90281, 90282, 90283, 90284, 90285, 90286, 90287, 90288, 90289, 90290, 90291, 90292, 90293, 90294, 90295, 90296, 90297, 90298, 90299, 90300, 90301, 90302, 90303, 90304, 90305, 90306, 90307, 90308, 90309, 90310, 90311, 90312, 90313, 90314, 90315, 90316, 90317, 90318, 90319, 90320, 90321, 90322, 90323, 90324, 90325, 90326, 90327, 90328, 90329, 90330, 90331, 90332, 90333, 90334, 90335, 90336, 90337, 90338, 90339, 90340, 90341, 90342, 90343, 90344, 90345, 90346, 90347, 90348, 90349, 90350, 90351, 90352, 90353, 90354, 90355, 90356, 90357, 90358, 90359, 90360, 90361, 90362, 90363, 90364, 90365, 90366, 90367, 90368, 90369, 90370, 90371, 90372, 90373, 90374, 90375, 90376, 90377, 90378, 90379, 90380, 90381, 90382, 90383, 90384, 90385, 90386, 90387, 90388, 90389, 90390, 90391, 90392, 90393, 90394, 90395, 90396, 90397, 90398, 90399, 90400, 90401, 90402, 90403, 90404, 90405, 90406, 90407, 90408, 90409, 90410, 90411, 90412, 90413, 90414, 90415, 90416, 90417, 90418, 90419, 90420, 90421, 90422, 90423, 90424, 90425, 90426, 90427, 90428, 90429, 90430, 90431, 90432, 90433, 90434, 90435, 90436, 90437, 90438, 90439, 90440, 90441, 90442, 90443, 90444, 90445, 90446, 90447, 90448, 90449, 90450, 90451, 90452, 90453, 90454, 90455, 90456, 90457, 90458, 90459, 90460, 90461, 90462, 90463, 90464, 90465, 90466, 90467, 90468, 90469, 90470, 90471, 90472, 90473, 90474, 90475, 90476, 90477, 90478, 90479, 90480, 90481, 90482, 90483, 90484, 90485, 90486, 90487, 90488, 90489, 90490, 90491, 90492, 90493, 90494, 90495, 90496, 90497, 90498, 90499, 90500, 90501, 90502, 90503, 90504, 90505, 90506, 90507, 90508, 90509, 90510, 90511, 90512, 90513, 90514, 90515, 90516, 90517, 90518, 90519, 90520, 90521, 90522, 90523, 90524, 90525, 90526, 90527, 90528, 90529, 90530, 90531, 90532, 90533, 90534, 90535, 90536, 90537, 90538, 90539, 90540, 90541, 90542, 90543, 90544, 90545, 90546, 90547, 90548, 90549, 90550, 90551, 90552, 90553, 90554, 90555, 90556, 90557, 90558, 90559, 90560, 90561, 90562, 90563, 90564, 90565, 90566, 90567, 90568, 90569, 90570, 90571, 90572, 90573, 90574, 90575, 90576, 90577, 90578, 90579, 90580, 90581, 90582, 90583, 90584, 90585, 90586, 90587, 90588, 90589, 90590, 90591, 90592, 90593, 90594, 90595, 90596, 90597, 90598, 90599, 90600, 90601, 90602, 90603, 90604, 90605, 90606, 90607, 90608, 90609, 90610, 90611, 90612, 90613, 90614, 90615, 90616, 90617, 90618, 90619, 90620, 90621, 90622, 90623, 90624, 90625, 90626, 90627, 90628, 90629, 90630, 90631, 90632, 90633, 90634, 90635, 90636, 90637, 90638, 90639, 90640, 90641, 90642, 90643, 90644, 90645, 90646, 90647, 90648, 90649, 90650, 90651, 90652, 90653, 90654, 90655, 90656, 90657, 90658, 90659, 90660, 90661, 90662, 90663, 90664, 90665, 90666, 90667, 90668, 90669, 90670, 90671, 90672, 90673, 90674, 90675, 90676, 90677, 90678, 90679, 90680, 90681, 90682, 90683, 90684, 90685, 90686, 90687, 90688, 90689, 90690, 90691, 90692, 90693, 90694, 90695, 90696, 90697, 90698, 90699, 90700, 90

Documentación urbanística

Ambito



Documento de planeamiento aprobado definitivamente