

EXPEDIENTE: 980320201062091

SOLICITANTE: AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

**INFORME PARA LA DETERMINACION DE VALORES UNITARIOS DE REPERCUSIÓN DE SUELO MEDIO DE
USO RESIDENCIAL LIBRE Y DE USO TERCIARIO EN EL ENTORNO PRÓXIMO AL ÁMBITO DE LA PLAZA DE
PADRE DOMENECH DE VALENCIA**



46009 VALENCIA

VALENCIA

FECHA DE EMISIÓN: 09/12/2020

EXPEDIENTE: 980320201062091

SOLICITANTE: AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

**INFORME PARA LA DETERMINACION DE VALORES UNITARIOS DE REPERCUSIÓN DE SUELO MEDIO DE
USO RESIDENCIAL LIBRE Y DE USO TERCIARIO EN EL ENTORNO PRÓXIMO AL ÁMBITO DE LA PLAZA DE
PADRE DOMENECH DE VALENCIA**



46009 VALENCIA

VALENCIA

FECHA DE EMISIÓN: 09/12/2020

INDICE

HOJA RESUMEN	3
1- SOLICITANTE Y FINALIDAD	5
2- NORMATIVA DE APLICACION	5
3- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	5
4- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN	6
5- LOCALIDAD	7
6- ENTORNO PROXIMO	10
7- SITUACIÓN URBANISTICA	11
8- OBJETO DE VALORACION	12
9- ANÁLISIS DE MERCADO	12
10- VALOR DE REPERCUSION DE SUELO SEGÚN EL ARTICULO 22.2 DEL RD 1492/2011	20
11- CALCULO DE VALORES TÉCNICOS	20
12- CONCLUSIONES	31
13- OBSERVACIONES AL VALOR	31
14- FECHAS, CADUCIDAD Y FIRMAS	31
ANEJO 1. ESTUDIO DE MERCADO	32

HOJA RESUMEN
IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Situación:	Manzana delimitada por las Avenidas Tirso de Molina, Pío XII y Campanar.
Municipio:	46009 VALENCIA
Provincia:	Valencia
Situación actual:	Parcialmente urbanizado y edificado.
Uso:	Residencial Plurifamiliar.
Clasificación urbanística:	Suelo Urbano.

DATOS DE LA VALORACIÓN

Solicitante:	AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
Finalidad:	La valoración se realiza con la finalidad de la determinación de valores de repercusión de suelo de uso residencial libre y terciario.
Criterio Valoración:	Real Decreto Legislativo 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.
Cualificación profesional:	GLOVAL VALUATION, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), y está cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.
Fecha de instrucción (encargo):	24/11/2020
Fecha de visita e inspección:	02/12/2020
Fecha de valoración:	09/12/2020
Fecha emisión informe:	09/12/2020
Fecha de caducidad:	08/06/2021
Limitaciones al uso del informe:	Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.
Consideraciones:	La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.
Conflicto de interés:	La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para GLOVAL VALUATION, S.A.U.
Independencia:	GLOVAL VALUATION, S.A.U. cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.
Aspectos medioambientales:	No ha sido facilitada por la propiedad ningún estudio o informe de auditoría medioambiental sobre algún posible tipo de contaminación del inmueble. Por lo tanto, el alcance de nuestro informe no contempla ningún coste por este concepto, que en caso de interés, requerirá el encargo de un informe específico sobre ello.
Confidencialidad:	El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de GLOVAL VALUATION, S.A.U.

RESUMEN DE VALORES

De acuerdo con las hipótesis de cálculo establecidas y por aplicación del método consignado en el capítulo de valoración, se obtienen los siguientes datos:

El valor de repercusión de suelo de uso residencial plurifamiliar libre de obra nueva en primera línea de la Avenida Pío XII asciende a **NOVECIENTOS SESENTA EUROS CON DOS CENTIMOS (960,02 €/m²)**

El valor de repercusión de suelo de uso residencial plurifamiliar libre de obra nueva en segunda línea de la Avenida Pío XII asciende a **QUINIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON VEINTIDOS CENTIMOS (578,22 €/m²)**

El valor de repercusión de suelo de uso terciario de obra nueva asciende a **QUINIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA Y SIETE CENTIMOS (566,77 €/m²)**

OBSERVACIONES AL VALOR

Se ha realizado visita exterior al entorno en fecha 2 de diciembre de 2020, para la inspección in situ de las zona objeto de estudio.

La valoración se realiza de acuerdo con la finalidad de determinar el valor de mercado, siguiendo criterios establecidos en Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Así como lo dispuesto en Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

No se ha dispuesto de cédula urbanística de los terrenos, habiendo deducido la clasificación y calificación del suelo, por aplicación de los parámetros que figuran en la Normativa Urbanística vigente en el municipio, y mediante consulta verbal en el Ayuntamiento.

1- SOLICITANTE Y FINALIDAD

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

Sociedad: Gloval Valuation, S.A.U inscrita el 07-03-1985 con el número 4.311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Finalidad: La valoración se realizará con la finalidad de determinar los valores medios de repercusión de suelo de uso residencial plurifamiliar libre y de uso terciario en la manzana delimitada por las Avenidas Tirso de Molina, Pío XII y Campanar, de la ciudad de Valencia.

2- NORMATIVA DE APLICACION

Para el análisis realizado se seguirán los criterios definidos en los siguientes cuerpos normativos:

- Real Decreto Legislativo 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.

3- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Valoración de: Valores medios de repercusión de suelo.

Provincia: Valencia

Código Postal: 46009

Municipio: Valencia

Localidad: Valencia

Dirección: Manzana delimitada por las Avenidas Tirso de Molina, Pío XII y Campanar.



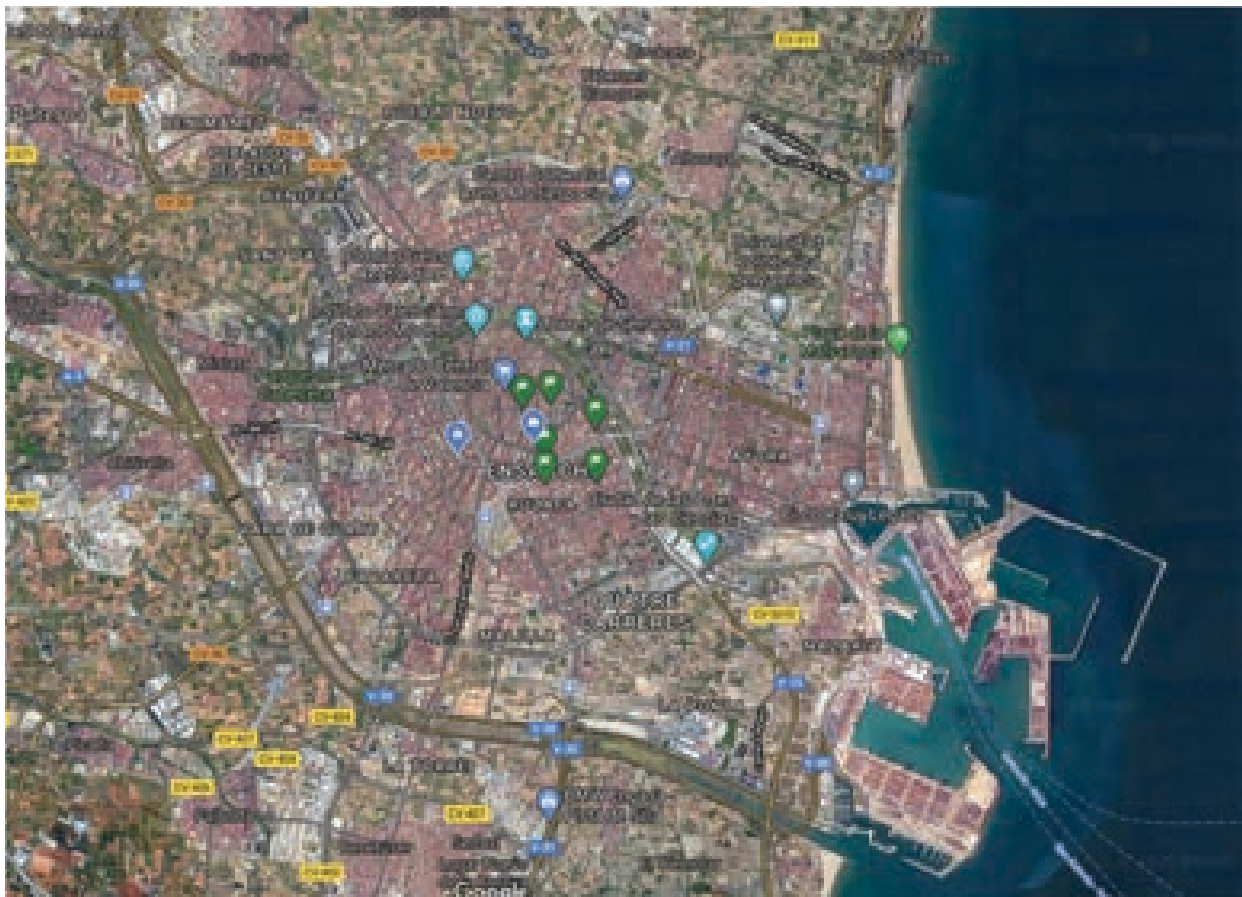
4- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN**Comprobaciones:**

Identificación física mediante inspección ocular:	Exterior
Estado de Ocupación y uso:	Estimado
Régimen de protección:	Sí
Adecuación al planeamiento:	Sí
Otras:	Sí

Documentación aportada

- Reportaje fotográfico.
- Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales
- Normativa urbanística vigente.

5- LOCALIDAD



TIPO DE NUCLEO: La ciudad de Valencia se encuentra en la costa mediterránea de la península ibérica, sobre la gran llanura aluvial de los ríos Júcar y Turia, justo en el centro del golfo de Valencia. La ciudad primitiva estaba ubicada a unos cuatro kilómetros del mar, en una isla fluvial del Turia. Los montes más cercanos a la ciudad son algunas de las últimas estribaciones del sistema Ibérico en la Comunidad Valenciana, como el Cabeçol de El Puig y la sierra Calderona, a unos 12 km y 25 km al norte de la ciudad respectivamente.

Valencia ha sido tradicionalmente la capital de la extinta comarca histórica y natural de la Huerta de Valencia, comarca que en 1989 se disgregó para formar las comarcas de la Huerta Norte, Huerta Sur, Huerta Oeste y ciudad de Valencia, quedando así constituida como la única ciudad-comarca de la Comunidad Valenciana, la conocida como la «Ciudad de Valencia». De este modo, la comarca de Valencia se extiende tan solo a la ciudad, sus pedanías, y el lago de la Albufera. La «Ciudad de Valencia» limita al norte con las comarcas de Huerta Norte y Campo de Turia, al este con el mar Mediterráneo, al sur con las comarcas de Huerta Sur y Ribera Baja, y al oeste con la comarca de Huerta Oeste.

En cuanto a su término municipal, la ciudad y sus pedanías (incluyendo las tres que están más alejadas del núcleo urbano, que son: Casas de Bárcena, Mahuella-Tauladella y Rafalell y Vistabella) limita al norte con las poblaciones de Bétera, Rocafort, Godella, Burjasot, Moncada, Alfara del Patriarca, Vinalesa, Bonrepós y Mirambell, Tabernes Blanques, Alboraya, Masamagrell, Masalfasar, Museros, Albuixech, Albalat dels Sorells, Foyos, Meliana y Almàcera; al este con el mar Mediterráneo; al sur con las localidades de Picaña, Paiporta, Sedaví, Alfafar, Masanasa, Catarroja, Albal, Silla, Sollana y Sueca; y al oeste con los municipios de Paterna, Cuart de Poblet, Mislata y Chirivella.

OCUPACION LABORAL: La economía de Valencia y su área metropolitana está, al igual que todo el entramado empresarial, muy ligada a las PYMES (pequeñas y medianas empresas), muy competitivas, siendo reconocido su carácter emprendedor y con una finalidad principalmente exportadora.

En la actualidad se dedican un total de 3.973 hectáreas del término municipal de la ciudad al cultivo de la huerta, aunque las sucesivas ampliaciones del puerto y de su ZAL, así como el desarrollo urbano, la construcción del nuevo hospital de la Fe o los nuevos viales y cinturones de la ciudad, prácticamente han acabado con las zonas de huerta periurbana.

No obstante, la mayor concentración del comercio agrícola se realiza en Valencia, ya que las instalaciones portuarias y ferroviarias de la ciudad son unas vías rápidas para el comercio de los productos perecederos provenientes del campo. También es importante el mercado mayorista de la ciudad, Mercavalencia, es cual es el centro de referencia para toda el área metropolitana de Valencia.

Hoy en día, el sector industrial realmente es casi simbólico dentro mismo del municipio, debido a las nuevas legislaciones y el carácter urbano de Valencia. Por este motivo las empresas industriales se han trasladado a otras ubicaciones fuera de la ciudad. Desde finales del siglo xix y durante casi todo el siglo xx ha habido en la ciudad un gran número de empresas industriales, de sectores como la metalurgia, la cerámica, la fabricación de muebles, etc.

El Turismo realmente comenzó con el boom de principios del siglo xx, momento en el que los habitantes de Valencia comenzaron a disfrutar del entorno que les rodeaba, principalmente las zonas costeras de la Malvarrosa y el Cabañal, donde se construyeron casas de segunda residencia, e incluso un balneario. Aunque en realidad el verdadero boom turístico de la ciudad ocurrió a finales del siglo xx y principios del xxi, ya que fue en esta época cuando se construyeron los nuevos iconos arquitectónicos y culturales de la ciudad, como por ejemplo el Palacio de la Música, la Ciudad de las Artes y las Ciencias, el Palacio de Congresos o el Bioparc. En esta época se celebraron también varios eventos deportivos y culturales importantes, en particular las dos ediciones de la America's Cup y el Gran Premio de Europa de fórmula 1 en el circuito urbano de Valencia.

Por su parte, la Feria Muestrario Internacional de Valencia (Feria Valencia) es la institución organizadora de certámenes feriales más antigua de España, ya que fue fundada en el año 1917. La feria de muestras está ubicada en la pedanía valenciana de Benimámet, y organiza más de un centenar de certámenes, ferias y eventos cada año, motivo por el cual constituye una de las más importantes dentro del circuito europeo.

NIVEL DE RENTA: El nivel de renta de los residentes en este entorno puede considerarse medio.

POBLACIÓN: La población empadronada en el municipio de Valencia es de 791.413 habitantes (INE 2018), mientras que su área metropolitana tiene 1.559.908 habitantes (INE 2018). El área metropolitana de Valencia está formada principalmente por municipios situados en la Huerta de Valencia; algunas localidades como Mislata se encuentran completamente conurbadas a la ciudad, mientras que el resto se sitúan en una primera o en una segunda corona metropolitana. Los municipios del área metropolitana que destacan por su población son Torrente con 81.245 habitantes, Paterna con 69.156 habitantes, Mislata con 43.278 habitantes y Burjassot con 37.584 habitantes (INE 2018).

EQUIPAMIENTOS: Son abundantes en todos los sectores.

- **Asistencial:** En el año 2010 Valencia contaba con un total de 28 centros de salud de atención primaria y 14 consultorios, en los cuales trabajaban un total de 534 médicos y 124 pediatras, además de otros 698 trabajadores del sector sanitario, como enfermeros y auxiliares. Mientras que el total de centros de especialidades era de 4, en los cuales trabajaban un total de 258 médicos y pediatras, y 233 enfermeras y auxiliares. También hay que destacar que en el año 2010 la ciudad de Valencia contaba con un total de 7 centros hospitalarios públicos (de la Agencia Valenciana de la Salud), en los cuales había un total de 3.371 camas funcionantes, 112 quirófanos, 3.130 trabajadores sanitarios facultativos y 6.962 trabajadores del otras actividades sanitarias. Además de estos hospitales públicos, en la ciudad también hay otros 7 centros hospitalarios privados.
- **Comercial:** En Valencia hay varios centros comerciales, grandes almacenes, hipermercados y supermercados. Los más importantes son aquellos que pertenecen a las grandes cadenas, como son los hipermercados Carrefour, con 3 hipermercados en el término municipal de Valencia y 4 en su área metropolitana, Alcampo, con dos hipermercados en el área metropolitana, los grandes almacenes de El Corte Inglés e Hipercor, con 6 centros en Valencia, o los supermercados Consum, con 68 locales, Mercadona, con 59 locales, Dia, con 29 locales, Opencor y Supercor, con 14 locales, Lidl, con 5 locales, o Aldi, con 2 locales. Además de estas instalaciones, en la ciudad de Valencia también existen varios centros comerciales, como son el Nuevo Centro, el Aqua Multiespacio, el Saler, el Arena Multiespacio, el de Ademúz, el Mercado de Campanar, etc. Para la ciudad también son importantes los mercados de barrio, como el mercado Central, el mercado de Colón, el mercado de Ruzafa, el mercado de Benicalap, el mercado de Algirós, el mercado de Castilla, el mercado del Cabanyal o el mercado de Torreñiel, entre otros. Aunque también hay que destacar la gran cantidad de comercios de barrio existentes en la ciudad, entre los que destacan los comercios de ropa de la calle Colón o los de productos tecnológicos de la calle Islas Canarias.
- **Lúdico/Cultural:** La ciudad de Valencia, rica en monumentos y espacios arquitectónicos de gran interés, cuenta con más de cincuenta museos y salas de exposiciones, de los cuales muchos se crearon gracias a la contribución de particulares mediante donaciones y colecciones privadas. Los museos de artes plásticas más importantes de la ciudad son el museo de Bellas Artes San Pío V y el IVAM (Institut Valencià d'Art Modern), los cuales son espacios en los que pueden verse colecciones permanentes, exposiciones temporales y donde se desarrollan distintas actividades pensadas para todos los ciudadanos y los visitantes que se acercan a la ciudad. Son gestionados por diversas administraciones públicas, corporaciones y asociaciones privadas.
- **Escolar/Educativo:** cuenta con 305 centros de enseñanza de preescolar e infantil, 166 de primaria, 108 de secundaria obligatoria, 65 de bachillerato, 45 de ciclos formativos de grado medio y 33 de grado superior, también Escuela Municipal de Música y Conservatorio, Escuela Oficial de Idiomas. La ciudad cuenta con dos universidades públicas, así como con varias universidades privadas.

- Deportivo: Además de las instalaciones municipales públicas, Valencia cuenta con dos estadios de fútbol, el Estadio de Mestalla y el Estadio Ciudad de Valencia, un campo de golf, así como un par de puertos deportivos: de un lado está el puerto del club náutico, situado al sur del puerto comercial; y por otro lado está la Marina Real Juan Carlos I (el conocido durante las Copas América de vela como Port America's Cup), ubicada en la dársena interior del puerto de Valencia.
- Zonas verdes: Suficientes. Los principales parques de la ciudad son el Antiguo Cauce del Río Turia y los Jardines de Viveros, pero cuenta con una amplia red de parques públicos.

COMUNICACIONES:

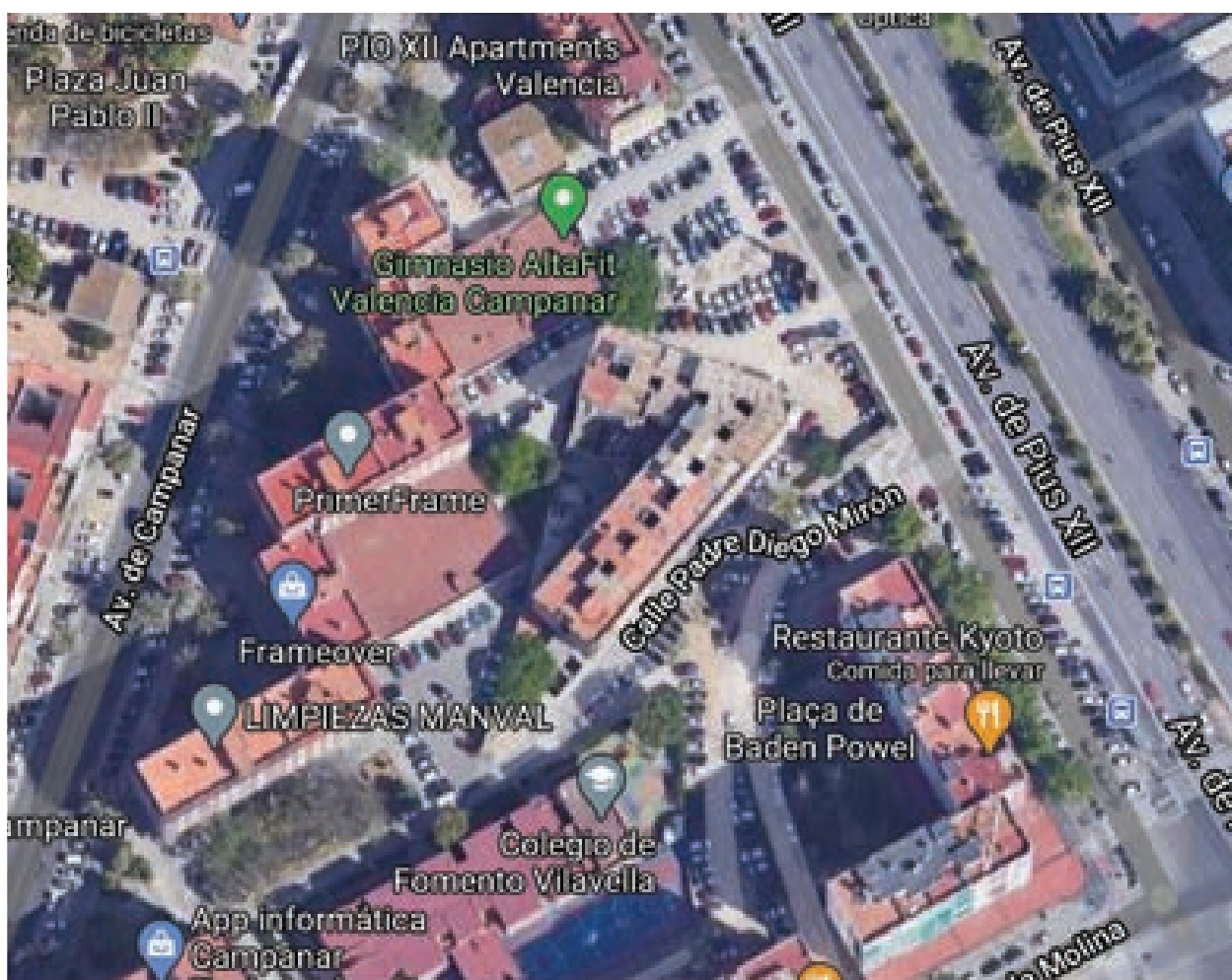
- Red viaria: Las principales autovías de Valencia tienen un recorrido radial, como la V-21, la V-31, la A-3, la V-15/CV-500, la CV-35 o la CV-36. Pero Valencia tiene además una serie de carreteras circunvalatorias a su alrededor, estas son el By-pass, la V-30, que une la A-7 con el puerto de la ciudad, o la CV-30, la cual bordea la zona norte de la ciudad.
- Autobuses: Valencia cuenta con una red de autobuses urbanos y de periferia.
- Ferrocarril: La ciudad cuenta con cinco estaciones de ferrocarril en su término municipal de las cuales cuatro son de cercanías y media distancia; estas son: Valencia-Norte, Valencia-Fuente de San Luis, Valencia-Cabañal y Valencia-San Isidro. La quinta es una estación provisional para la nueva línea de Alta Velocidad que une a la ciudad con Madrid, Cuenca y Albacete, la cual se sitúa en la calle San Vicente, junto al cruce con la Avenida de César Giorgeta, muy cerca de la actual Estación del Norte y se denomina Valencia Joaquín-Sorolla.
- Metropolitano: La red de metro de Valencia es la tercera red de metro que se construyó en España, después de las de Madrid y Barcelona, la segunda en número de kilómetros, después de Madrid, y la cuarta en número de usuarios, después de Madrid, Barcelona y Bilbao, aunque es el medio de transporte de la ciudad que más está incrementando el número de pasajeros en los últimos años.
- Transporte aéreo: Aeropuerto de Manises, ubicado a 8km de la ciudad, con conexiones a través de autobús, taxi y metro. En el año 2010, el aeropuerto registró un tráfico de 4.934.268 pasajeros, habiéndose incrementado notablemente desde entonces.
- Transporte marítimo: El Puerto de Valencia es uno de los puertos gestionados por la Autoridad Portuaria de Valencia (Valenciaport), la cual también gestiona los de Sagunto y Gandía. Este puerto tenía una superficie total en el año 2004 de 4.366.262 m², de los cuales 2.137.295 m² se destinaban a depósito y 778.074 m² a viales, y ofrecía 9.637 metros de línea de atraque distribuidos en 16 muelles y 2 pantalanes. Este es el puerto comercial líder del Mediterráneo occidental en términos de volumen de mercancías containerizadas, ya que durante el año 2010, 64 millones de toneladas pasaron por los puertos de Valencia, Sagunto y Gandía. Puerto de Valencia es, según fuentes del ministerio de fomento, el primer puerto español en tráfico de contenedores, así como el 5º de Europa y uno de los 50 primeros del mundo en el tráfico de contenedores. Por lo que respecta al transporte de pasajeros, actualmente la Terminal de Pasajeros del puerto de Valencia está gestionada por la empresa naviera Acciona Trasmediterránea y cuenta con todos los servicios necesarios para atender la demanda de los armadores de cruceros: asistencia a la tripulación, pasarelas de acceso directo a los buques, aparcamiento para pasajeros, tiendas de regalos, duty free, etc. Actualmente, hay líneas regulares a Palma de Mallorca, Ibiza, Mahón y Formentera.

6- ENTORNO PROXIMO

La zona objeto de análisis es la manzana conformada por las Avenidas Tirso de Molina, Pío XII y Campanar.

Es un ámbito de suelo urbano carente de algunas infraestructuras, a colmar en futuros desarrollos urbanísticos.

Es previsible que gran parte del aprovechamiento se concentre en una pastilla con fachada a la Avenida Pío XII, mediante la demolición de preexistencias de carácter obsoleto, cobrando ésta gran relevancia por tratarse de un ámbito de gran calidad, frente a Nuevo Centro, en una de las principales vías de acceso a la ciudad, y contando con vistas laterales al Antiguo Cauce del Río Turia, tanto para usos residenciales como terciarios. Otra parte del aprovechamiento se concentrará en edificación posterior a plaza interior de la manzana. La excepcional situación de la edificación principal hace que los valores de estos dos aprovechamientos sean diferentes.

**Entorno:**

Tipo:	Urbano periférico
Carácter:	Residencial
Nivel de renta:	Medio
Consolidación	Alta
Calidad edificación:	Media
Antigüedad de edif.:	Media/Alta
Renovación:	Baja

Equipamiento:

Pavimentación:	No completa
Iluminación:	Buena
Autobús público:	Bien
Red de Metro:	Nuevo Centro
Aparcamiento:	Escaso
Ferrocarril:	Bien
Costo de transporte:	Medio

Dotación:

Jardines:	Excelente
Escolar:	Bueno
Comercial:	Excelente
Sanitario:	Bueno
Restaurantes:	Bueno
Deportivo:	Bueno

7- SITUACIÓN URBANÍSTICA

Planeamiento General

El planeamiento vigente es la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia con aprobación definitiva el 28 de diciembre de 1988, y publicado en DOGV el 16 de enero de 1989.



Se trata de un suelo urbano, con calificación de EDA, edificación abierta de uso residencial.



8- OBJETO DE VALORACION

Se precisa por parte del Ayuntamiento de Valencia, la determinación de los valores de repercusión suelo de uso residencial libre y uso terciario, que previsiblemente se materializarán de forma principal en una pastilla de nueva planta con fachada a la Avenida Pío XII, y secundaria en edificación trasera con fachada a plaza pública posterior.

9- ANÁLISIS DE MERCADO

VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN PRIMERA LINEA DE AVENIDA PIO XII

Se trata de un entorno caracterizado por la ausencia de vivienda de obra nueva. Las edificaciones existentes en el entorno disponen de una antigüedad media de unos 30 - 40 años. Este hecho, unido al gran atractivo de la localización de los suelos, por su cercanía al centro de la ciudad, al Centro Comercial Nuevo Centro, así como a los jardines del Antiguo Cauce del Río Turia, hace inviable la utilización de muestras de mercado del entorno inmediato. Se han localizado tres zonas que por cercanía son las más relevantes en cuanto a la determinación del valor de mercado de producto final terminado de obra nueva.

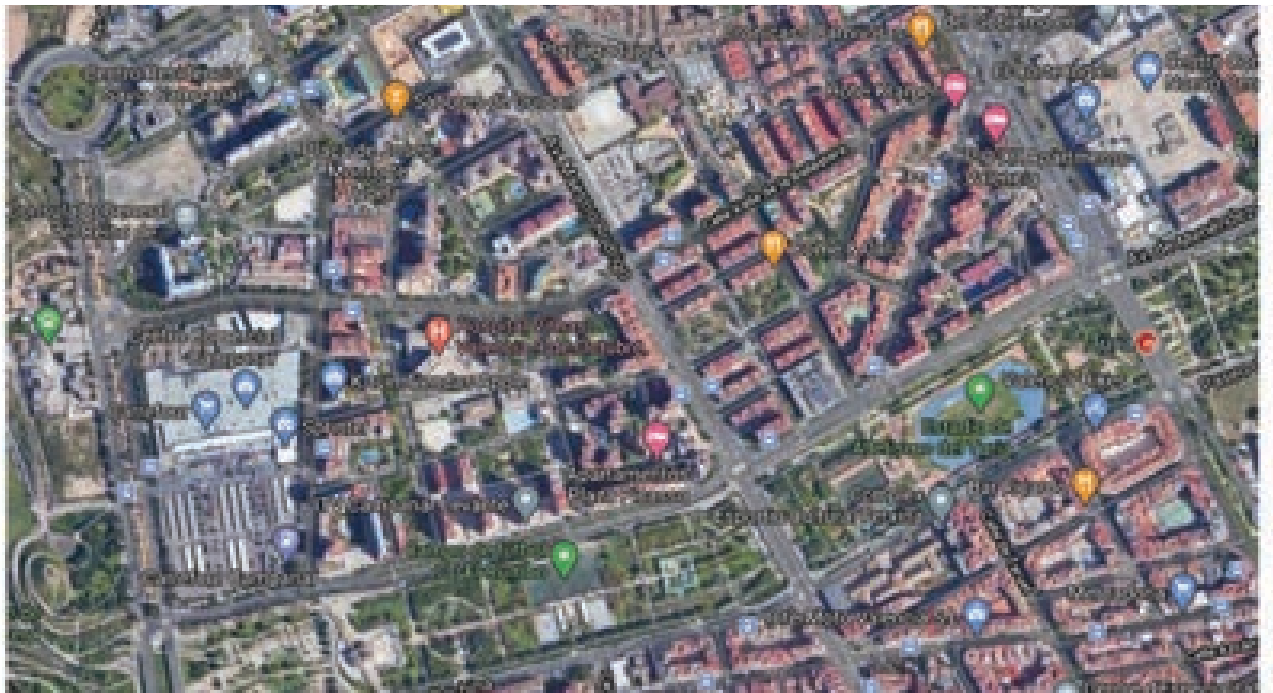
Una de ellas es la zona de la **Avenida de Cortes Valencianas**, como prolongación de la Avenida Pío XII, que concentra gran parte de la obra nueva y reciente de la parte Norte de la ciudad, si bien cuenta como elemento distorsionador que su ubicación es más lejana al centro de la ciudad, tiene peores comunicaciones y menor atractivo de uso comercial. Muchos de sus edificios cuentan con zonas comunes ajardinadas, por lo que se ha centrado el estudio de mercado en edificios sin este tipo de elementos, si bien algunos de ellos cuentan con zona de piscina en cubierta, que también podría ser ejecutada en nuestro ámbito, considerándose de esta modo elementos comparables por tipología.



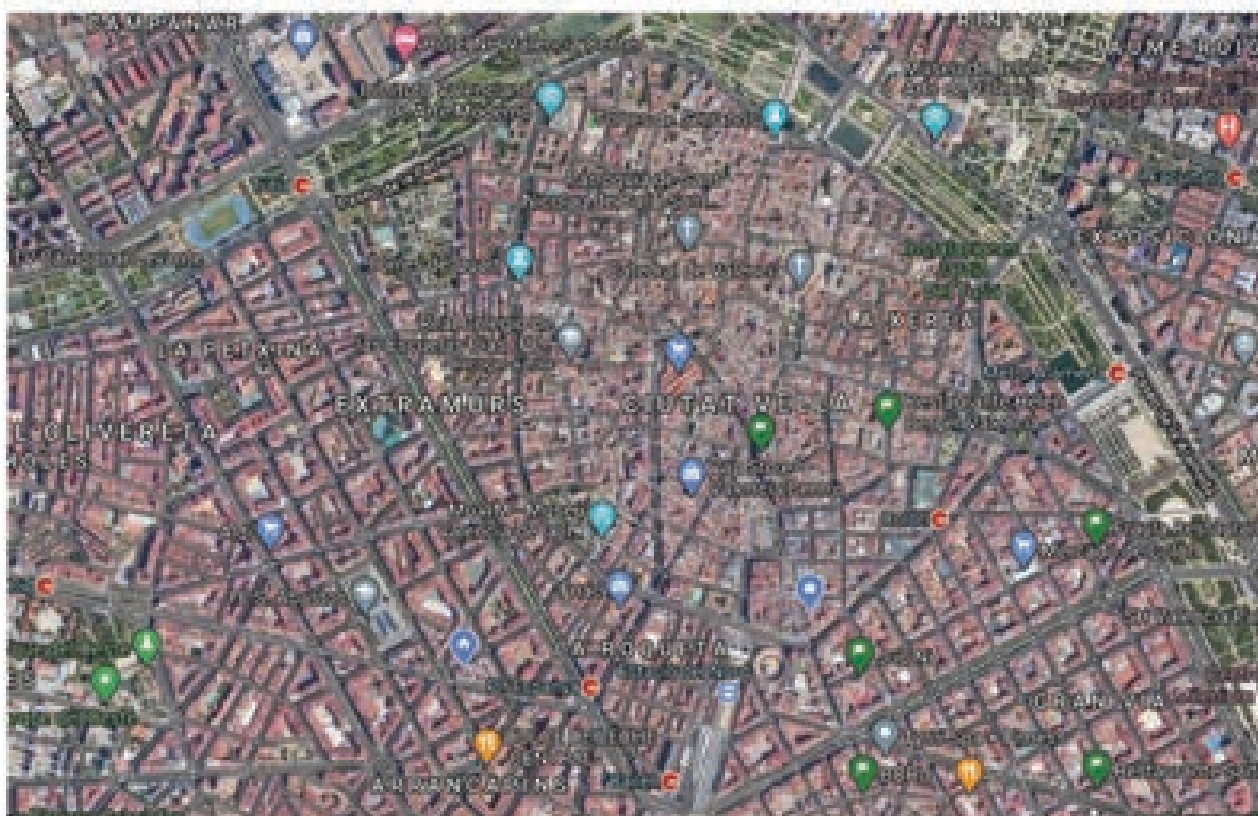
Otra de ellas es **Nou Campanar**, como prolongación de la Calle Valle de la Ballestera, que concentra de igual modo gran parte de la obra nueva y reciente de la zona Oeste de la ciudad, si bien esta zona cuenta como elemento distorsionador que su ubicación es más lejana al centro de la ciudad, tiene peores comunicaciones, menor atractivo de uso comercial y su tipología es de uso residencial con espacios comunes ajardinados de carácter lúdico, así como por la presencia de edificios aterrazados con gran superficie de terrazas descubiertas y parcialmente cubiertas.

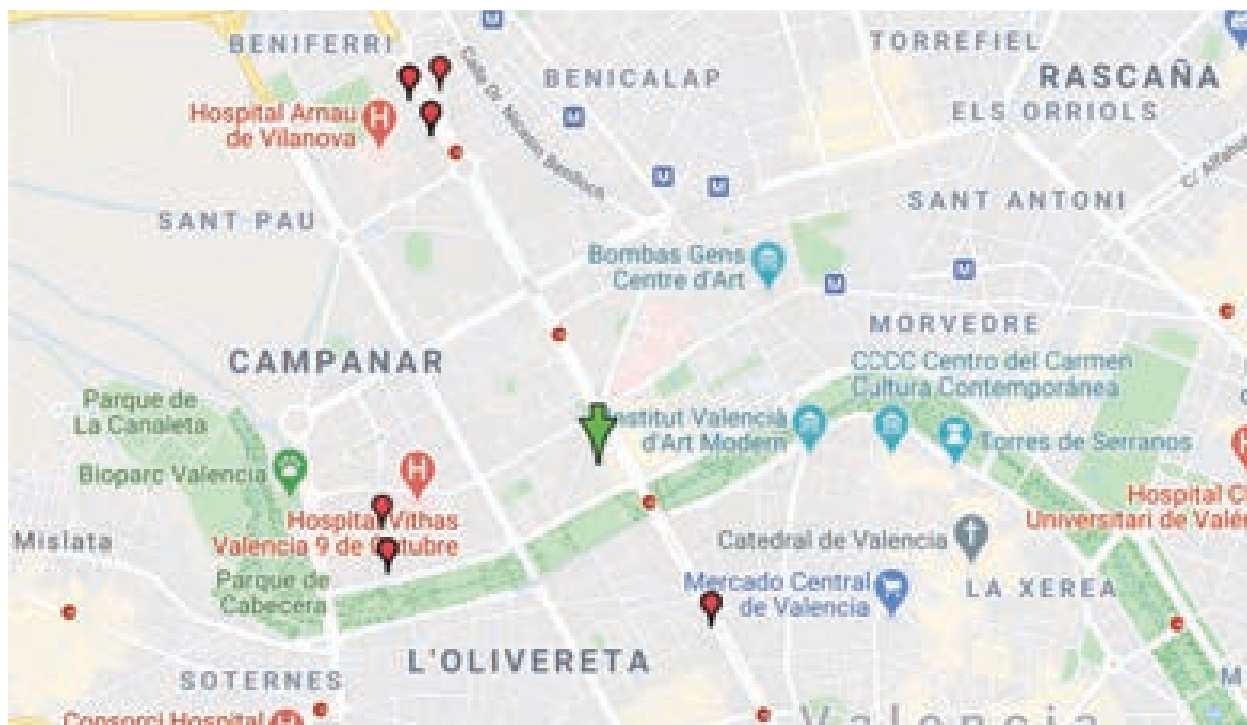


Dentro de esta zona considerada comparable, estaría el final de la **Avenida Manuel de Falla**, continuación de Tirso de Molina, junto al Carrefour de Campanar y Bioparc. Se trata de una zona de carácter residencial con fachada al Antiguo Cauce del Río Turia en algunos de sus edificios, que contaría como hándicap el estar más alejado del centro de la ciudad, tener menor interés comercial y peores comunicaciones. Se considera la zona más comparable dentro de Nou Campanar, por lo que centraremos el estudio de mercado en ella.



Paralelamente se han realizado sondeos de mercado de obra nueva y reciente en el eje de la **Gran Vía Fernando el Católico**, prolongación de la Avenida Pío XII, que contaría con mejores condiciones de localización, aunque menor carácter comercial y con tipologías edificatorias menos atractivas al tratarse de edificaciones en formación de manzana cerrada por actuaciones de sustitución y rehabilitación en la trama urbana de ensanche de la ciudad.



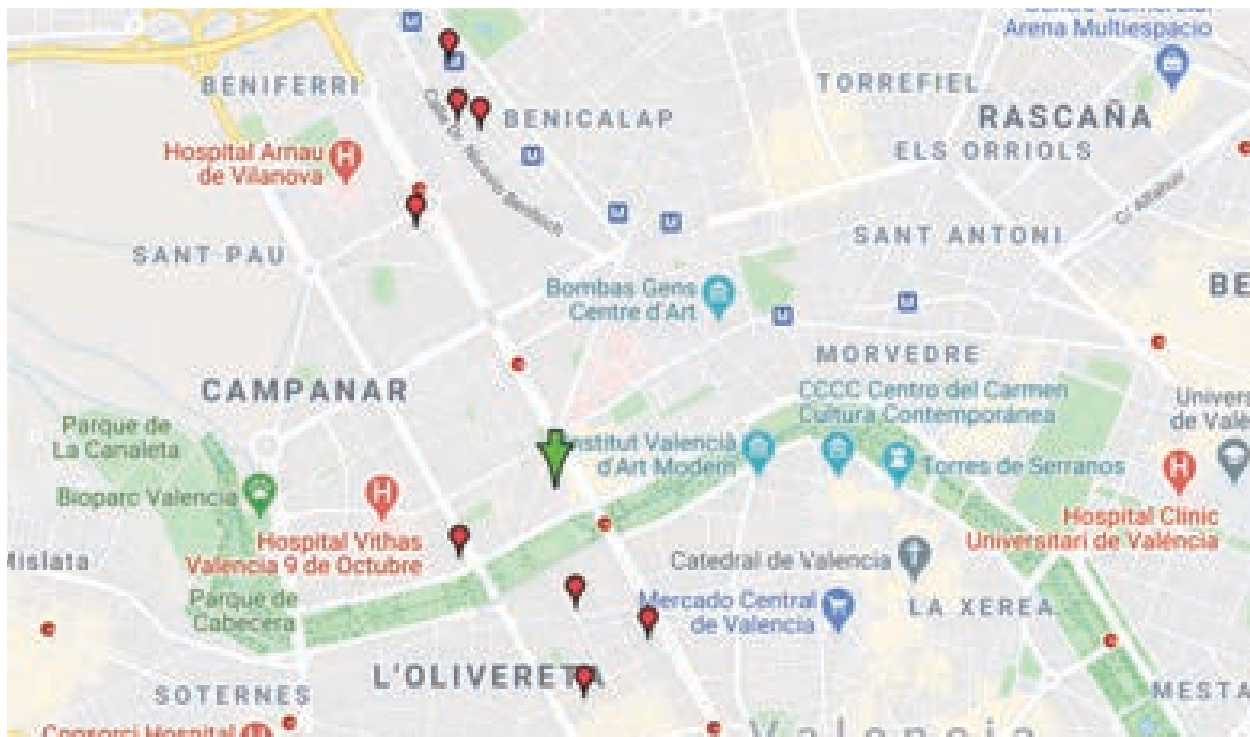


	ZONA	UBICACIÓN	Nº	PLANTA	DORM	BAÑOS	m2c	VENTA	Vv €/m2c	AÑO CONST
T1	NOU CAMPANAR	MANUEL DE FALLA	12	7	3	2	125,00	301.580,00 €	2.412,64	2002
T2	NOU CAMPANAR	VICENTE RIOS ENRIQUE	7	8	3	2	125,00	292.192,00 €	2.337,54	2003
T3	NOU CAMPANAR	MANUEL DE FALLA	12	2	3	2	126,00	321.886,00 €	2.554,65	2002
T4	FERNANDO EL CATOLICO	FERNANDO EL CATOLICO	43	2	2	2	116,00	244.088,00 €	2.104,21	2008
T5	FERNANDO EL CATOLICO	FERNANDO EL CATOLICO	43	5	4	2	156,00	394.296,00 €	2.527,54	2008
T6	CORTES VALENCIANAS	CORTES VALENCIANAS	37	9	4	2	138,00	340.826,00 €	2.469,75	2002
T7	CORTES VALENCIANAS	CORTES VALENCIANAS	41	2	4	2	135,00	289.192,00 €	2.142,16	2001
T8	CORTES VALENCIANAS	CORTES VALENCIANAS	41	3	3	2	107,00	241.741,00 €	2.259,26	2001
T9	CORTES VALENCIANAS	CORTES VALENCIANAS	37	11	4	2	137,00	352.050,00 €	2.569,71	2002
T10	CORTES VALENCIANAS	CORTES VALENCIANAS	28	3	3	2	116,00	244.946,00 €	2.111,60	2002

El intervalo de valores unitarios para la superficie construida ofertada por lo general oscila entre **2.100 – 2.600 euros/m2c**, correspondiendo los unitarios más bajos habitualmente a viviendas de mayor tamaño, y los más altos a viviendas de superficies más reducidas o de situación especial por ubicación dentro del edificio (altura, esquina, etc.).

En segunda línea de la Avenida Pío XII, los valores de mercado se consideran sensiblemente inferiores. Si bien se sigue tratando de una excelente ubicación, su fachada a vial de carácter secundario nada tienen que ver con los de la pastilla principal.

Para la determinación de su valor de mercado se han utilizado muestras de mercado de las mismas zonas anteriores, en localizaciones secundarias, evitando expresamente las vías de mayor valor de uso estrictamente residencial.



	ZONA	UBICACIÓN	Nº	PLANTA	DORM	BAÑOS	m2c	VENTA	Vv €/m2c	AÑO CONST
T1	CORTES VALENCIANAS	SANT ROC	2	0	2	2	96,00	150.200,00 €	1.564,58	2020
T2	NOU CAMPANAR	GONGORA	4	5	4	2	136,00	259.600,14 €	1.908,82	2003
T3	FERNANDO EL CATOLICO	JESUS Y MARIA	14	2	3	2	125,00	225.960,00 €	1.807,68	2002
T4	CORTES VALENCIANAS	BARRAIX	22	2	2	2	87,00	164.294,70 €	1.888,44	2020
T5	CORTES VALENCIANAS	LA SAFOR	5	7	2	1	110,00	242.500,00 €	2.204,55	2002
T6	FERNANDO EL CATOLICO	EL PALLETET	48	2	3	2	134,00	289.750,00 €	2.162,31	2020
T7	NOU BENICALAP	FLORISTA	159	2	3	2	86,00	185.036,20 €	2.151,58	2009
T8	FERNANDO EL CATOLICO	MARTIN EL HUMANO	6	6	3	2	138,00	291.500,00 €	2.112,32	2020

El intervalo de valores unitarios para la superficie construida ofertada por lo general oscila entre **1.800 – 2.200 euros/m²c**, correspondiendo los unitarios más bajos habitualmente a viviendas de mayor tamaño, y los más altos a viviendas de superficies más reducidas o de situación especial por ubicación dentro del edificio (altura, esquina, etc.).

USO TERCIARIO

Los usos terciarios se contemplan en un zócalo de planta baja y entresuelo de uso de la pastilla principal y la secundaria. No está garantizado el uso de oficinas, dado que se desconoce si la entreplanta se destinará a este uso o estará vinculada al uso comercial de la planta baja.

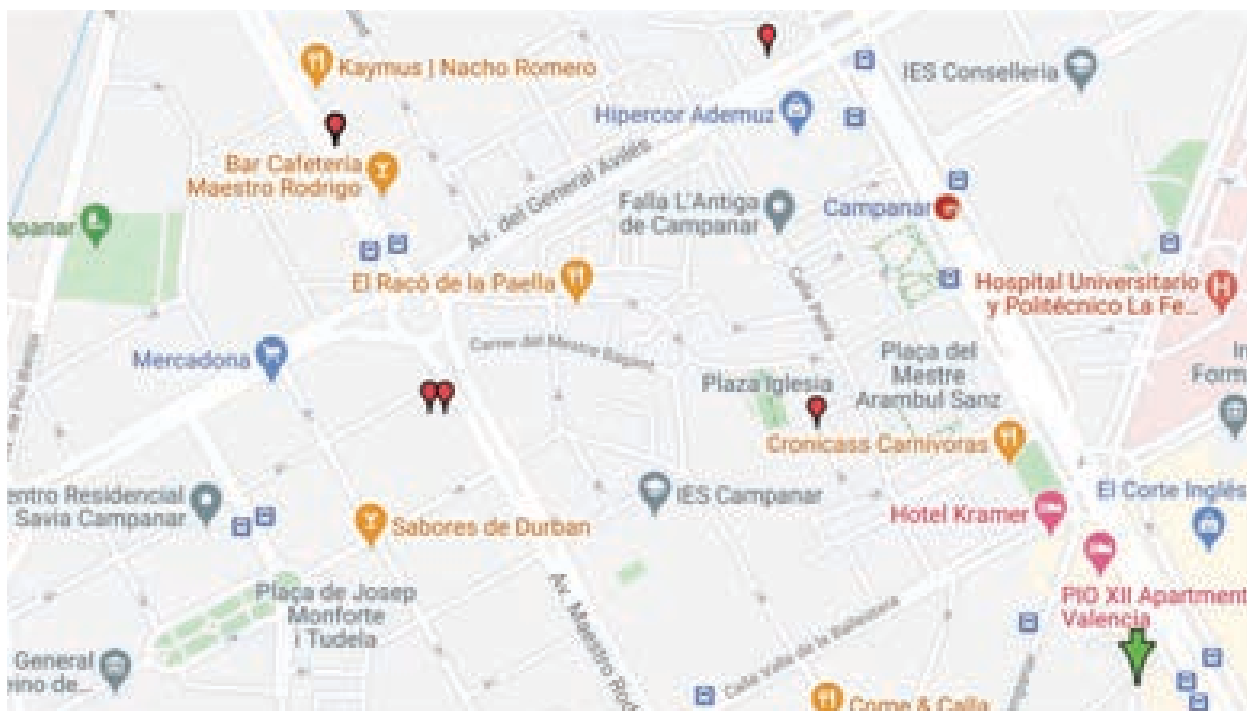
En cualquier caso, se trata de un entorno caracterizado por la ausencia de elementos terciarios (oficinas) de obra nueva. Las edificaciones existentes en el entorno disponen de una antigüedad media de unos 30 - 40 años. Este hecho, unido al gran atractivo de la localización de los suelos, por su cercanía al centro de la ciudad, al Centro Comercial Nuevo Centro, así como a los jardines del Antiguo Cauce del Río Turia, hace inviable la utilización de muestras de mercado del entorno inmediato.

Valencia no cuenta con grandes zonas de uso terciario exclusivo, utilizándose en el centro de la ciudad antiguas edificaciones de uso residencial para este uso, edificios de usos mixtos, así como edificios terciarios de carácter puntual. Se considera que por cercanía, así como por tipología edificatoria, la zona más relevante para determinar un valor de mercado de producto final terminado de uso terciario es la **Avenida de Cortes Valencianas**. Esta zona se ubica en una localización más alejada del centro de la ciudad, si bien dispone del Palacio de Congresos, así como diversos edificios de uso terciario exclusivo y mixto, instalaciones hoteleras y de restauración, etc que lo han consolidado como un centro de negocios descentralizado de la ciudad, considerándose comparable en precios al uso terciario del ámbito objeto de análisis, que compensa un menor carácter terciario con una ubicación excelente, mejores comunicaciones y la presencia de Nuevo Centro.

Por indicación expresa del Ayuntamiento de Valencia, el valor de repercusión de uso terciario se determinará en base a usos comercial, descartando el uso de oficinas.

En cualquier caso, no se considera una zona comercial prime, al estar ubicado frente a Nuevo Centro, que concentra la actividad comercial del entorno. No se trata de una fachada con alta circulación peatonal de carácter comercial, sino más bien de alto grado de acceso rodado al centro de la ciudad.

Por otro lado, el zócalo comercial dispondrá de unos 3.000 m² de techo terciario, no considerándose viable la partición del mismo en locales de pequeñas dimensiones. Es previsible la ocupación de éste por una cadena de distribución alimentaria o unos grandes almacenes o, en su defecto, la utilización de superficies de tamaño medio (400 – 500 m²), por lo que el estudio de mercado se centrará en las zonas anteriormente analizadas, en locales de superficies medias y elevadas, evitando expresamente los locales comerciales de la Avenida Cortes Valencianas, al ser en gran medida locales de pequeñas dimensiones en zona de gran afluencia peatonal al estar disgregado en tráfico peatonal del rodado y dado el elevado volumen de oficinas existentes en el entorno, lo que ha conllevado que muchos de estos locales comerciales se hayan ocupado por locales de restauración.



	ZONA	UBICACIÓN	Nº	PLANTA	m2c	VENTA	Vv €/m2c	AÑO CONST
T1	CORTES VALENCIANAS	MAESTRO RODRIGO	97	0	1198,00	1.800.000,00 €	1.502,50	1981
T2	CORTES VALENCIANAS	JUAN AGUILAR	10	0	196,00	400.000,72 €	2.040,82	1978
T3	CORTES VALENCIANAS	MAESTRO RODRIGO	52	0	67,00	165.000,00 €	2.462,69	2006
T4	CORTES VALENCIANAS	GENERAL AVILES	42	0	230,00	380.000,00 €	1.652,17	1990
T5	CORTES VALENCIANAS	CASTIELFABIB	7	0	221,00	335.000,00 €	1.515,84	1982
T6	CORTES VALENCIANAS	GENERAL AVILES	42	0	265,00	328.580,00 €	1.239,92	1990
T7	CORTES VALENCIANAS	MAESTRO RODRIGO	45	0	384,00	409.316,00 €	1.065,93	2020
T8	CORTES VALENCIANAS	MAESTRO RODRIGO	41	0	267,00	353.927,60 €	1.325,57	2020

El intervalo de valores unitarios para la superficie construida ofertada oscila entre **1.300 - 1.800 euros/m2c**, correspondiendo los unitarios más bajos habitualmente a locales de superficies superiores a los 250 m² y los más altos a locales de superficies inferiores o con una mejor ubicación y características comerciales.

10- VALOR DE REPERCUSION DE SUELO SEGÚN EL ARTICULO 22.2 DEL RD 1492/2011

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:

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.

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.

11- CALCULO DE VALORES TÉCNICOS

11.1-. DETERMINACION DEL VALOR DE VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO (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.

Se trata por lo tanto de determinar el VALOR DE MERCADO del metro cuadrado edificado de uso residencial plurifamiliar libre y de uso terciario en el emplazamiento analizado.

Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación

1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) Localización.
- b) Uso.
- c) Configuración geométrica de la parcela.
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- e) Superficie.
- f) Antigüedad y estado de conservación.
- g) Calidad de la edificación.
- h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
- i) Fecha de toma de datos del comparable.

Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

2. En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor. Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$W' = W \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_0 \cdot F}$$

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

β_0 = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente β , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.

3. Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.

Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.

4. El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo."

• **Determinación del valor en venta Vv.**

Como se ha indicado en el apartado Análisis de Mercado, se considera el Valor de Mercado en el municipio de Valencia, en las zonas detalladas.

Sobre el valor de la oferta de cada muestra, se ha descontado en cada caso, un margen de comercialización (3,00%) y de negociación (3,00%), atendiendo a que se trata de ofertas comercializadas por terceros, así como por las probables negociaciones para determinar el precio de venta efectivo.

• **Homogeneización del valor en venta. Vv'.**

Tal y como se puede apreciar del estudio de mercado realizado, existe cierta diferencia entre los datos obtenidos atendiendo fundamentalmente a su ubicación y tipología, no así de forma relevante en cuanto a superficies, por ser elementos de tipo estándar, a antigüedad, por ser elementos de obra nueva o reciente, ni calidades constructivas, al estimarse del mismo orden aproximado todas ellas.

El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, establece que el valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado para el producto inmobiliario acabado se calculará sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo.

Coeficiente por Antigüedad y Conservación

Para la homogeneización, en primer lugar, se aplica el coeficiente por Antigüedad y Conservación, que se calcula aplicando la fórmula definida en el artículo 24, explicado anteriormente.

- Cálculo factor F:

F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

USO RESIDENCIAL EN PRIMERA LINEA DE LA AVENIDA PIO XII

El valor estimado de la construcción Vc es 866,00 Euros/m²c (se justificará más adelante).

El valor característico de la zona para la propiedad de uso residencial plurifamiliar de obra nueva, adoptado es 2.556,43 Euros/m²t.

Factor F (Construcción Nuevo / Valor Obra Nueva): $0,3388 = 866,00 / 2.556,43$

- Cálculo β .

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración. Se seguirán para su determinación, los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento. Será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II del Reglamento.

Antigüedad = No procede el cálculo de la edad efectiva en este caso, dado que se trata de determinar el valor de repercusión de obra nueva (Antigüedad = 0,00 años). Se ha determinado para cada una de las muestras en función de su fecha de construcción catastral.

Estado conservación: Normal en todas las muestras.

- Cálculo β_i .

β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra. Se seguirán para su determinación, los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento. Será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II del Reglamento.

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$F_a = F_c + (F_r - F_c) \cdot i$$

Siendo:

Fa = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.

Fc = fecha de construcción o implantación.

Fr = fecha de reforma o rehabilitación

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El Coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

El coeficiente β_i en cada caso se obtiene del Anexo II en función de su antigüedad y su estado de conservación.

- Valor en venta Vv' homogeneizado para cada muestra.

Aplicando la formula del Art. 24 se obtiene el valor en venta homogeneizado para cada muestra.

IDENTIFICACION DEL TESTIGO	Calle: Nº	HOMOGENEIZACION POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION (art. 24.2)									
		M. DE FALLA 12	V. RIOS 7	M. DE FALLA 12	F. CATOL. 43	F. CATOL. 43	C. VALENC. 37	C. VALENC. 41	C. VALENC. 41	C. VALENC. 37	C. VALENC. 28
		NOU CAMP.	NOU CAMP.	NOU CAMP.	F. CATOL.	F. CATOL.	C. VALENC.	C. VALENC.	C. VALENC.	C. VALENC.	C. VALENC.
Vv (€/m2) - Valor testigo sobre Sup. Edificable		2.412,64	2.337,54	2.554,65	2.104,21	2.527,54	2.469,75	2.142,16	2.259,26	2.569,71	2.111,60
Superficie construida adoptada (m2c)		125,00	125,00	126,00	116,00	156,00	138,00	135,00	107,00	137,00	116,00
Edad efectiva (años)		18	17	18	12	12	18	19	19	18	18
Vida útil (años)		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
% antigüedad		18,00%	17,00%	18,00%	12,00%	12,00%	18,00%	19,00%	12,00%	12,00%	18,00%
Estado de conservación s/ RVLS		Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Coeficiente β inmueble a valorar	0,0000										
(β) Coef β de cada testigo (ANEXO II del RD 1492/2011)		0,1062	0,0995	0,1062	0,0672	0,0672	0,1062	0,1131	0,1131	0,1062	0,1062
Valor Venta Mercado Primario (a nuevo)	2.556,43										
Valor Construcción Obra Nueva	866,00										
(F): Construcción Nuevo / Valor Obra Nueva	0,3388										
$Vv' = Vv \times (1 - \beta \times F) / (1 - \beta \times F)$		2.502,68	2.419,07	2.649,99	2.153,22	2.586,42	2.561,92	2.227,51	2.349,27	2.665,60	2.190,40

Coeficientes en función de su superficie y otros

Para la homogeneización, posteriormente se establecerán coeficientes entre 0.90 y 1.10 en función de si el testigo analizado presenta mejores o peores condiciones que los inmuebles a edificar sobre los suelos valorados, en función de su superficie y otros (se tendrán en cuenta ubicación, calidad del edificio, calidad del elemento y capacidad de negociación).

IDENTIFICACION DEL TESTIGO	Calle: Nº	HOMOGENEIZACION POR OTROS FACTORES (art. 24.2)									
		M. DE FALLA 12	V. RIOS 7	M. DE FALLA 12	F. CATOL. 43	F. CATOL. 43	C. VALENC. 37	C. VALENC. 41	F. CATOL. 43	F. CATOL. 43	C. VALENC. 37
		NOU CAMP.	NOU CAMP.	NOU CAMP.	F. CATOL.	F. CATOL.	C. VALENC.	C. VALENC.	F. CATOL.	F. CATOL.	C. VALENC.
Vv (€/m2) - Valor testigo sobre Sup. Edificable		2.412,64	2.337,54	2.554,65	2.104,21	2.527,54	2.469,75	2.142,16	1.939,44	2.527,54	2.469,75
Vv' (€/m2)		2.502,68	2.419,07	2.649,99	2.153,22	2.586,42	2.561,92	2.227,51	1.980,91	2.581,59	2.554,28
Localización		1,1000	1,1000	1,1000	0,9500	0,9500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500
Superficie		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1000	1,0500	1,0500	0,9500	1,0500	1,0000
Variantes Cualitativas		0,9000	0,9000	0,9000	0,9000	0,9000	1,1000	1,1000	1,1000	1,1000	1,0000
CAPEX (€/m2c)	0,000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Valor Homogeneizado (€/m2c)		2.477,65	2.394,88	2.623,49	1.841,01	2.432,52	3.106,97	2.701,41	2.173,56	3.130,83	2.681,99
Peso (%)	100%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Valor Homogeneizado Adoptado (€/m2c)		247,76	239,49	262,35	184,10	243,25	310,70	270,14	217,36	313,08	268,20
VALOR HOMOGENEIZADO ADOPTADO (€/m2c)	2.556,43										

Valor unitario en venta Homogeneizado Adoptado Vv' para uso residencial = **2.556,43 Euros/m2c**

USO RESIDENCIAL EN SEGUNDA LINEA DE LA AVENIDA PIO XII, CON FACHADA A ZONA VERDE INTERIOR

El valor estimado de la construcción V_c es 866,00 Euros/m2c (se justificará más adelante).

El valor característico de la zona para la propiedad de uso residencial plurifamiliar de obra nueva, adoptado es 2.021,91 Euros/m2t.

Factor F (Construcción Nuevo / Valor Obra Nueva): $0,4281 = 866,00 / 2.021,91$

- Cálculo β .

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración. Se seguirán para su determinación, los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento. Será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II del Reglamento.

Antigüedad = No procede el cálculo de la edad efectiva en este caso, dado que se trata de determinar el valor de repercusión de obra nueva (Antigüedad = 0,00 años). Se ha determinado para cada una de las muestras en función de su fecha de construcción catastral.

Estado conservación: Normal en todas las muestras.

- Cálculo β_i .

β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra. Se seguirán para su determinación, los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento. Será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II del Reglamento.

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$F_a = F_c + (F_r - F_c) \cdot i$$

Siendo:

F_a = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.

F_c = fecha de construcción o implantación.

F_r = fecha de reforma o rehabilitación

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El Coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

El coeficiente β_i en cada caso se obtiene del Anexo II en función de su antigüedad y su estado de conservación.

- Valor en venta V_v' homogeneizado para cada muestra.

Aplicando la formula del Art. 24 se obtiene el valor en venta homogeneizado para cada muestra.

IDENTIFICACION DEL TESTIGO	Calle: Nº:	HOMOGENEIZACION POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION (art. 24.2)							
		SANT ROC 2 C. VALENC.	GONGORA 4 N. CAMPANAR	J. Y MARIA 14 F. CATOL.	BARRAIX 22 C. VALENC.	LA SAFOR 5 C. VALENC.	PALLETER 48 F. CATOL.	FLORISTA 159 NOU BEN.	M. HUMANO 6 F. CATOL.
Vv (€/m2) - Valor testigo sobre Sup. Edificable		1.564,58	1.908,82	1.807,68	1.888,44	2.204,55	2.162,31	2.151,58	2.112,32
Superficie construida adoptada (m2c)		96,00	136,00	125,00	87,00	110,00	134,00	86,00	138,00
Edad efectiva (años)		0	17	18	0	18	0	11	0
Vida útil (años)		100	100	100	100	100	100	100	100
% antigüedad		0,00%	17,00%	18,00%	0,00%	18,00%	0,00%	11,00%	0,00%
Estado de conservación s/ RVLS		Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Coeficiente β Inmueble a valorar	0,0000								
(β_i) Coef β de cada testigo (ANEXO II del RD 1492/2011)		0,0000	0,0995	0,1062	0,0000	0,1062	0,0000	0,0611	0,0000
Valor Venta Mercado Primario (a nuevo)	2.021,91								
Valor Construcción Obra Nueva	866,00								
(F): Construcción Nuevo / Valor Obra Nueva	0,4283								
$V_v' = V_v \times (1 - \beta \times F) / (1 - \beta_i \times F)$		1.564,58	1.993,79	1.893,82	1.888,44	2.309,60	2.162,31	2.209,40	2.112,32

Coeficientes en función de su superficie y otros

Para la homogeneización, posteriormente se establecerán coeficientes entre 0.90 y 1.10 en función de si el testigo analizado presenta mejores o peores condiciones que los inmuebles a edificar sobre los suelos valorados, en función de su superficie y otros (se tendrán en cuenta ubicación, calidad del edificio, calidad del elemento y capacidad de negociación).

IDENTIFICACION DEL TESTIGO	Calle: Nº:	HOMOGENEIZACION POR OTROS FACTORES (art. 24.2)							
		SANT ROC 2 C. VALENC.	GONGORA 4 N. CAMPANAR	J. Y MARIA 14 F. CATOL.	BARRAIX 22 C. VALENC.	LA SAFOR 5 C. VALENC.	PALLETER 48 F. CATOL.	FLORISTA 159 NOU BEN.	M. HUMANO 6 F. CATOL.
Vv (€/m2) - Valor testigo sobre Sup. Edificable		1.564,58	1.908,82	1.807,68	1.888,44	2.204,55	2.162,31	2.151,58	1.939,44
Vv' (€/m2)		1.564,58	1.993,79	1.893,82	1.888,44	2.309,60	2.162,31	2.209,40	1.980,91
Localización		1,1000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Superficie		0,9500	1,0500	1,0000	0,9500	1,0000	1,0500	0,9500	1,0500
Variantes Cualitativas		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
CAPEX (€/m2c)	0,000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Valor Homogeneizado (€/m2c)		1.634,99	2.093,48	1.893,82	1.794,02	2.309,60	2.270,43	2.098,93	2.079,96
Peso (%)	100%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%
Valor Homogeneizado Adoptado (€/m2c)		204,37	261,69	236,73	224,25	288,70	283,80	262,37	260,00
VALOR HOMOGENEIZADO ADOPTADO (€/m2c)	2.021,91								

Valor unitario en venta Homogeneizado Adoptado V_v' para uso residencial = 2.021,91 Euros/m2c

USO TERCARIO

El valor estimado de la construcción Vc es 609,84 Euros/m²c (se justificará más adelante).

El valor característico de la zona para la propiedad de uso terciario de obra nueva, adoptado es 1.647,25 Euros/m²t.

Factor F (Construcción Nuevo / Valor Obra Nueva): 0,3702 = 609,84 / 1.647,25

- Cálculo β .

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración. Se seguirán para su determinación, los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento. Será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II del Reglamento.

Antigüedad = No procede el cálculo de la edad efectiva en este caso, dado que se trata de determinar el valor de repercusión de obra nueva (Antigüedad = 0,00 años). Se ha determinado para cada una de las muestras en función de su fecha de construcción catastral.

Estado conservación: Normal en todas las muestras.

- Cálculo β_i .

β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra. Se seguirán para su determinación, los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento. Será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II del Reglamento.

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$F_a = F_c + (F_r - F_c) \cdot i$$

Siendo:

Fa = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.

Fc = fecha de construcción o implantación.

Fr = fecha de reforma o rehabilitación

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El Coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

El coeficiente β_i en cada caso se obtiene del Anexo II en función de su antigüedad y su estado de conservación.

- Valor en venta Vv' homogeneizado para cada muestra.

Aplicando la formula del Art. 24 se obtiene el valor en venta homogeneizado para cada muestra.

IDENTIFICACION DEL TESTIGO		HOMOGENEIZACION POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION (art. 24.2)							
		A. CENT. 97 C. VALENC.	G. AVILES 10 C. VALENC.	G. AVILES 52 C. VALENC.	M. RODRIGO 42 C. VALENC.	J.A. VALLES 7 C. VALENC.	M. RODRIGO 42 C. VALENC.	R. VIOLANTE 45 C. VALENC.	BURJASSOT 41 C. VALENC.
Vv (€/m ²) - Valor testigo sobre Sup. Edificable		1.502,50	2.040,82	2.462,69	1.652,17	1.515,84	1.239,92	1.065,93	1.325,57
Superficie construida adoptada (m ² c)		1.198,00	196,00	67,00	230,00	221,00	265,00	384,00	267,00
Edad efectiva (años)		26	32	23	0	0	0	14	12
Vida útil (años)		100	100	100	100	100	100	100	100
% antigüedad		26,00%	32,00%	23,00%	0,00%	0,00%	0,00%	14,00%	12,00%
Estado de conservación s/ RVLS		Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Coeficiente β Inmueble a valorar	0,0000								
(β_i) Coef β de cada testigo (ANEXO II del RD 1492/2011)		0,1638	0,2112	0,1415	0,0000	0,0000	0,0000	0,0798	0,0672
Valor Venta Mercado Primario (a nuevo)	1.647,25								
Valor Construcción Obra Nueva	609,84								
(F): Construcción Nuevo / Valor Obra Nueva	0,3702								
Vv' = Vv x (1 - β x F) / (1 - β_i x F)		1.599,50	2.213,93	2.598,83	1.652,17	1.515,84	1.239,92	1.098,38	1.359,39

Coefficientes en función de su superficie y otros

Para la homogeneización, posteriormente se establecerán coeficientes entre 0.90 y 1.10 en función de si el testigo analizado presenta mejores o peores condiciones que los inmuebles a edificar sobre los suelos valorados, en función de su superficie y otros (se tendrán en cuenta ubicación, calidad del edificio, calidad del elemento y capacidad de negociación).

IDENTIFICACION DEL TESTIGO	Calle: Nº:	HOMOGENEIZACION POR OTROS FACTORES (art. 24.2)							
		A. CENT. 97	G. AVILES 10	G. AVILES 52	M. RODRIGO 42	J.A. VALLES 7	M. RODRIGO 42	R. VIOLANTE 45	BURJASSOT 41
		C. VALENC.	C. VALENC.	C. VALENC.	C. VALENC.	C. VALENC.	C. VALENC.	C. VALENC.	C. VALENC.
Vv (€/m2) - Valor testigo sobre Sup. Edificable		1.502,50	2.040,82	2.462,69	1.652,17	1.515,84	1.239,92	1.065,93	1.325,57
Vv' (€/m2)		1.599,50	2.213,93	2.598,83	1.652,17	1.515,84	1.239,92	1.098,38	1.359,39
Localización		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Superficie		1,1000	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Variantes Cualitativas		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
CAPEX (€/m2c)	0,000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Valor Homogeneizado (€/m2c)		1.759,45	2.213,93	2.338,95	1.652,17	1.515,84	1.239,92	1.098,38	1.359,39
Peso (%)	100%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%
Valor Homogeneizado Adoptado (€/m2c)		219,93	276,74	292,37	206,52	189,48	154,99	137,30	169,92
VALOR HOMOGENEIZADO ADOPTADO (€/m2c)	1.647,25								

Valor unitario en venta Homogeneizado Adoptado Vv' para uso terciario = **1.647,25 Euros/m2c**

11.2.-DETERMINACION DEL VALOR DE CONSTRUCCION (VC) (Art 22 RD 1492/2011)

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.

VC = Valor de la Construcción: Art. 18.2 RD 1492/2011:

VC = CEM + GG + BI + Tc + Hp + Ogn

CEM: Coste de Ejecución Material.

GG = Gastos generales del contratista (se adopta 13,00% s/ CEM)

BI = Beneficio Industrial del contratista (se adopta 6,00% s/ CEM).

Tc = Tributos Construcción: ICIO, tasas, etc...

Hp = Honorarios profesionales (Proyecto, D.Obra...)

Ogn = Otros gastos necesarios para construir una edificación (excluidos gastos de promoción).

NOTA: Coste de Construcción por Contrata CCC = CEM + GG + BI= CEM x 1,19

Se ha utilizado como fuente los costes de construcción publicados mensualmente por el Instituto Valenciano de la Edificación, actualizados a fecha de Diciembre de 2020:

USO RESIDENCIAL

IVE
INSTITUTO VALENCIANO DE EVALUACIÓN

Fundación IVE = IDE = Servicios = Formación = Comunicación = Productos = Sociedad =

MBE = 605 €/m²
Módulo Básico de Edificación (aprox. 2019)

Tipos constructivos

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: **Diciembre** 2020

MBE 12/2020 = 605 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 618,57 €/m²

CI TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN

☐ Entre medianeras

☒ **Abierta**

☐ [Otro]

CV Nº DE VIVIENDAS

☐ nº de viviendas=80

☒ **20 = nº de viviendas=80**

☐ nº de viviendas = 20

CN Nº DE PLANTAS

☐ nº de plantas=8

☐ 3 < nº de plantas=8

☒ **nº de plantas=8**

CU UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO

☒ **No**

☐ Si

CS SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS

☒ **1 viviendas=70m²**

☐ 40m² = 5 viviendas = 70m²

☐ 5 viviendas = 45m²

CE CALIDADES

☐ Bajas

☒ **Media**

☐ Altas

Edificación residencial abierta con una altura de más de 8 plantas, de entre 20 y 80 viviendas de una superficie útil media de 70m² y de un nivel medio de calidad.

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.

Una vez calculado el Coste de Construcción por Contrata = Coste de Ejecución Material + gastos generales + beneficio Industrial del Contratista, se calcula el VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (Vc) según el esquema de costes de la página siguiente, reflejado en la publicación “Estudio Integral de las Valoraciones Expropiatorias” – (Editorial Dykinson. 2019. ISBN: 978-84-1324-228-6), redactado por D. Enrique Porto Rey y D: Antonio Eduardo Humero Martín, autores de reconocido prestigio en el ámbito de la valoración urbanística.

Aplicando un beneficio industrial del 19% y uno 21% de gastos generales, se obtiene un CCC = 618,57 x 1,40 = 866,00 €/m².

USO TERCIARIO

The screenshot displays the IVE website's 'Tipos constructivos' section. The 'COMERCIAL' category is selected, showing a date of calculation of December 1, 2020, and a unitary execution cost of 726.00 €/m². Under the 'COMERCIAL' category, the following options are listed:

- COMERCIO en EDIFICIO MIXTO
- COMERCIO en EDIFICIO EXCLUSIVO
- MERCADOS Y SUPERMERCADOS
- LOCALS COMERCIALES Y TALLERES (selected)
- SALIDAS COMERCIALES
- EN UNA PLANTA
- EN VARIAS PLANTAS
- MERCADOS
- HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS

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

Una vez calculado el Coste de Construcción por Contrata = Coste de Ejecución Material + gastos generales + beneficio Industrial del Contratista, se calcula el VALOR DE LA CONSTRUCCION (Vc) según el esquema de costes de la página siguiente, reflejado en la publicación "Estudio Integral de las Valoraciones Expropiatorias" – (Editorial Dykinson. 2019. ISBN: 978-84-1324-228-6), redactado por D. Enrique Porto Rey y D: Antonio Eduardo Humero Martín, autores de reconocido prestigio en el ámbito de la valoración urbanística.

El valor de construcción determinado por el Instituto Valenciano de la Edificación está referido a locales habilitados, debiendo ajustarse para determinar el valor de construcción de local comercial "en bruto", al ser éste el estado habitual de comercialización en obra nueva, por lo que se reducirá en un 40% ($726,00 \times 0,60 = 435,60$)

Aplicando un beneficio industrial del 19% y uno 21% de gastos generales, se obtiene un CCC = $435,60 \times 1,40 = 609,84 \text{ €/m}^2$.

11.3- DETERMINACION DEL COEFICIENTE "K": (Art 22 RD 1492/2011)

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:

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.

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.

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

APLICABILIDAD DEL ARTÍCULO AL CASO ANALIZADO:

En el caso concreto de este informe, se aplica el coeficiente K = 1,40, ya que no se trata 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. Tampoco de zonas de escasa entidad urbanística y de mercado donde el coeficiente deba reducirse.

CONCLUSION VALORATIVA (K):

COEFICIENTE DE GASTOS GENERALES: 1,40

11.4.- VALOR DE REPERCUSION DE SUELO

Se procede a aplicar la fórmula a cada uno de los usos considerados, obteniéndose el valor de repercusión por usos:

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

USO RESIDENCIAL (PRIMERA LINEA DE LA AVENIDA PIO XII)

$$VRS = 2.556,43 / 1,40 - 866,00 = 960,02 \text{ €/m}^2\text{c}$$

VALORES de REPERCUSION de SUELO (VRS)	Valor Venta V _v	Construcción V _c	Coef K	Reperc. Suelo VRS
Vivienda Plurifamiliar Libre	2.556,43€/m ² c	866,00€/m ² c	1,40	960,02€/m ² c

VALOR REPERCUSION DE SUELO URBANIZADO VR = 960,02 €/m²c

Asciende el VALOR DE REPERCUSION DE SUELO URBANIZADO (VRS) de cada metro cuadrado de techo edificable de uso residencial plurifamiliar libre a la cantidad de NOVECIENTOS SESENTA EUROS CON DOS CENTIMOS.

USO RESIDENCIAL (SEGUNDA LINEA DE LA AVENIDA PIO XII)

$$VRS = 2.021,91 / 1,40 - 866,00 = 578,22 \text{ €/m}^2\text{c}$$

VALORES de REPERCUSION de SUELO (VRS)	Valor Venta Vv	Construcción Vc	Coef K	Reperc. Suelo VRS
Vivienda Plurifamiliar Libre	2.021,91€/m ² c	866,00€/m ² c	1,40	578,22€/m ² c

VALOR REPERCUSION DE SUELO URBANIZADO VR = 578,22 €/m²c

Asciende el VALOR DE REPERCUSION DE SUELO URBANIZADO (VRS) de cada metro cuadrado de techo edificable de uso residencial plurifamiliar libre a la cantidad de QUINIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON VEINTIDOS CENTIMOS.

USO TERCIARIO

$$VRS = 1.695,13 / 1,40 - 1.045,44 = 165,36 \text{ €/m}^2\text{c}$$

VALORES de REPERCUSION de SUELO (VRS)	Valor Venta Vv	Construcción Vc	Coef K	Reperc. Suelo VRS
Elemento terciario	1.647,25€/m ² c	609,84€/m ² c	1,40	566,77€/m ² c

VALOR REPERCUSION DE SUELO URBANIZADO VR = 566,77 €/m²c

Asciende el VALOR DE REPERCUSION DE SUELO URBANIZADO (VRS) de cada metro cuadrado de techo edificable de uso terciario a la cantidad de QUINIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA Y SIETE CENTIMOS.

12- CONCLUSIONES

El valor de repercusión de suelo de uso residencial plurifamiliar libre de obra nueva en primera línea de la Avenida Pío XII asciende a **NOVECIENTOS SESENTA EUROS CON DOS CENTIMOS (960,02 €/m²)**

El valor de repercusión de suelo de uso residencial plurifamiliar libre de obra nueva en segunda línea de la Avenida Pío XII asciende a **QUINIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON VEINTIDOS CENTIMOS (578,22 €/m²)**

El valor de repercusión de suelo de uso terciario de obra nueva asciende a **QUINIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA Y SIETE CENTIMOS (566,77 €/m²)**

13- OBSERVACIONES AL VALOR

Se ha realizado visita exterior al entorno en fecha 2 de diciembre de 2020, para la inspección in situ de las zona objeto de estudio.

La valoración se realiza de acuerdo con la finalidad de determinar el valor de mercado, siguiendo criterios establecidos en Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Así como lo dispuesto en Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

No se ha dispuesto de cédula urbanística de los terrenos, habiendo deducido la clasificación y calificación del suelo, por aplicación de los parámetros que figuran en la Normativa Urbanística vigente en el municipio, y mediante consulta verbal en el Ayuntamiento.

14- FECHAS, CADUCIDAD Y FIRMAS

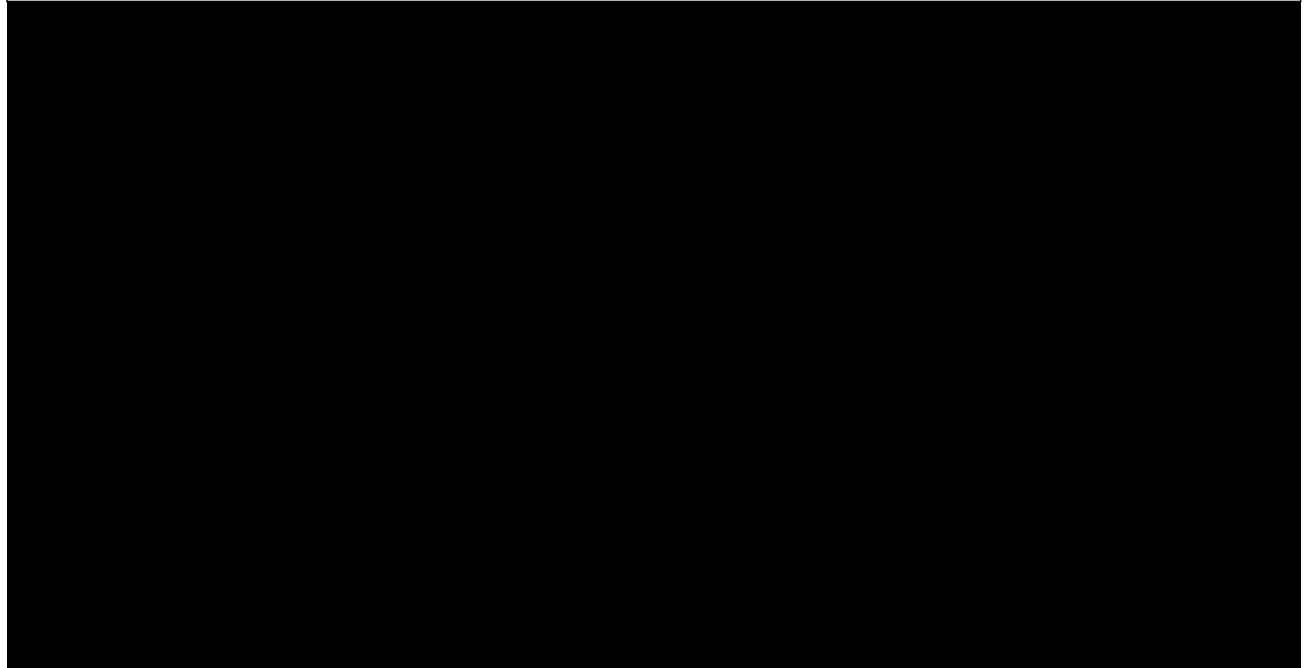
Redactada por:  Javier Serrano Edo ARQUITECTO	Supervisada por:  Julio de Haro Martínez ARQUITECTO TECNICO	Emitida el: 09-12-2020 
--	--	---

El presente informe carece de validez sin el sello de la sociedad y no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados, de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales y de los posibles vicios o defectos ocultos de la edificación. La validez del informe expira el día 08-06-2021.

ANEJO 1. ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO
Dirección: AVDA PIO XII 5, VALENCIA, VALENCIA

Fecha: 14/12/202

MAPA DE MUESTRAS

ORDENACIÓN DE LAS MUESTRAS
1 VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN CONSTRUCCION (VIVIENDAS)

null

Nº	Dirección	Planta	NºDorm	Nº Baños	Ascensor	Antigüeda	Total	Superficie	Unitario
1	AVDA MANUEL DE FALLA 12	7	3	2	S	18	301.580	125	2.413
	vivienda en un complejo residencial de Nou Campanar, junto al cauce del río Turia. La vivienda tiene una superficie de 125 m2, cocina integrada con el salón-comedor, 3 dormitorios y 2 baños (uno de ellos integrado en el dormitorio principal).								
2	C/ VICENTE RIOS ENRIQUE 7	8	3	2	S	17	292.192	125	2.338
	vivienda seminueva del año 2003, cuenta con una superficie construida de 124m2. Próxima a Maestro Rodrigo, forma parte de un moderno residencial que cuenta con piscina, amplio jardín, zona infantil y servicio de conserjería.								
3	AVDA MANUEL DE FALLA 12	2	3	2	S	18	321.886	126	2.555
	vivienda con dos terrazas en Nou Campanar. Este inmueble de altas calidades en su construcción como mármol, madera de roble, gres y granito. La vivienda se distribuye en una sola planta, donde quedan bien diferenciadas las dos principales zonas de uso de una vivienda.								
4	VIA FERNANDO CATOLICO 43	2	2	2	S	12	244.088	116	2.104
	vivienda de reciente construcción Con una superficie construida con elementos comunes 116 m2, construidos y útiles 90 m2. Se distribuye en recibidor, salón comedor, cocina independiente con galería, 2 habitaciones dobles y dos cuartos de baño.								
5	VIA FERNANDO CATOLICO 43	5	4	2	S	12	394.296	156	2.528
	Con una superficie construida de 156 m2 y útil de 118 m2, esta magnífico inmueble se compone de recibidor, salón-comedor con amplios entanales, cocina, 4 habitaciones dobles y dos cuartos de baño (uno de ellos en la habitación principal). Desde la habitación principal se accede a una terraza de 75 m2								
6	AVDA CORTS VALENCIANES 37	9	4	2	S	18	340.826	138	2.470
	sitúa en la Avenida de las Cortes Valencianas, cuenta con una superficie de 140 m2, además de dos balcones con vistas panorámicas de toda la ciudad.								
7	AVDA CORTS VALENCIANES 41	2	4	2	S	19	289.192	135	2.142
	vivienda ubicada en la avenida de las Cortes Valencianas, en un edificio moderno y señorial con servicio de conserjería, gimnasio y piscina ubicada en la azotea para refrescarte y disfrutar de unas vistas panorámicas de la ciudad de Valencia.								
8	AVDA CORTS VALENCIANES 41	3	3	2	S	19	241.741	107	2.259
	Piso en venta en Valencia. Dispone de una superficie de 107 m2, distribuidos en 3 habitaciones todas ellas con armarios empotrados y todas exteriores, amplio salón-comedor con acceso a terraza, 1 espaciosa cocina amueblada lacada en blanco y equipada con zona office, 2 baños completos. Suelos de mármol, ventanas climalit, instalación de aire frío, calor por conductos.								
9	AVDA CORTS VALENCIANES 37	11	4	2	S	18	352.050	137	2.570
	Se encuentra en la planta undécima de un moderno edificio residencial ubicado en la Avd. Cortes Valencianas, una de las principales arterias de la ciudad de Valencia con magníficas vistas y tranquilidad por su orientación y altura.								

10	AVDA CORTS VALENCIANES 28	3	3	2	S	18	244.946	116	2.112
piso de 3 habitaciones y 2 baños en el corazón de Cortes Valencianas, la zona con más auge de toda la ciudad. En edificio moderno nos encontramos este piso de excelentes vistas a la avenida. Destaca sus primeras calidades en todas sus estancias y sus 2 amplias terrazas.									

3 VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN CONSTRUCCION (SEGUNDA LINEA)

null

Nº	Dirección	Planta	Nº Dorm	Nº Baños	Ascensor	Antigüedad	Total	Superficie	Unitario
1	C/ SANT ROC 2	BJ	2	2	S	0	150.200	96	1.565
[exterior] Piso nuevo a estrenar en el barrio de Benicalap, junto a la avenida Cortes Valencianas de la ciudad de Valencia y a escasa distancia del Palacio de Congresos y el futuro estadio Nou Mestalla Esta coqueta vivienda se encuentra en la planta baja de este edificio de cinco alturas CON ASCENSOR y dispone de 95'70m² construidos que se distribuyen en dos habitaciones amplias, dos cuartos de baño, uno de ellos en suite principal, luminoso salón-comedor y cocina independiente Entre sus calidades									
2	C/ GONGORA 0004	5	4	2	S	19	259.600	136	1.909
Piso en perfecto estado, en finca seminueva, de 136 m2 construidos y 120 m2 útiles. Muy buena distribución, apenas tiene pasillo. Consta de 4 dormitorios (uno de ellos está habilitado como despacho), todos exteriores, y dos baños, uno de ellos con plato de ducha. Cocina amplia y galería. Salón comedor muy amplio, con gran ventanal en L que hace que la estancia sea muy luminosa. Suelos de mármol. Puerta acorazada con cerrojo adicional FAC de máxima seguridad. Persianas eléctricas. Aire acondicionado									
3	C/ JESUS I MARIA 14	2	3	2	S	2	225.960	125	1.808
vivienda+garaje. Parquet. A.A.conduct.									
4	C/ Barraix 22	2	2	2	S	0	164.295	87	1.888
[exterior] ¡ÚLTIMA UNIDAD A LA VENTA Y CON BAJADA DE PRECIO! ¡OPORTUNIDAD OBRA NUEVA EN ZONA CORTES VALENCIANAS! El edificio de estilo vanguardista se distribuye en 5 alturas, compuestas por 9 viviendas de 2 dormitorios con 2 baños y una gran cocina americana abierta al salón. Cada vivienda incluye un trastero de aproximadamente 6 m² ubicado en el Entresuelo Las viviendas se entregan completamente equipadas y con las mejores calidades, a través de una sofisticada selección de materiales cerámicos									
5	C/ PALLETER EL 48	02	3	2	S	0	289.750	134	2.162
6	C/ MARTIN EL HUMANO 6	6	3	2	S	0	291.500	138	2.112
7	C/ FLORISTA 0159	3	3	2	S	11	185.036	86	2.152
La vivienda con fecha de construcción del 2009 está ubicada en una excelente zona de Valencia (Cortes valencianas), incluye amplio trastero y plaza de garaje grande ideal para coche y moto. El piso está distribuido en salón comedor con 2 orientaciones por ser esquintero y rodeado de miradores, lo que lo hacen muy luminoso, 3 habitaciones dobles, todas exteriores, con miradores y con armarios empotrados, una de ellas con baño en suite, cocina independiente con acceso a la galería. AACC por									
8	C/ LA SAFOR 5	7	2	1	S	18	242.500	110	2.205

4 LOCAL COMERCIAL TERMINADO (COMERCIAL)

VENTA

Nº	Dirección	Planta	Long Fach	Nº Baños	Ascensor	Antigüedad	Total	Superficie	Unitario
1	AVDA MAESTRO RODRIGO 97	PB	15	2	N	39	1.800.000	1.198	1.502
El valor del testigo sin negociar es: 1800000,0 y el valor negociado es: 1800000,0. La última modificación del testigo tiene fecha: 2020/09/01 09:50:27.000									
2	C/ JUAN AGUILAR 10	PB	14	2	N	42	400.001	196	2.041
El valor del testigo sin negociar es: 400000,72 y el valor negociado es: 400000,72. La última modificación del testigo tiene fecha: 2020/09/01 10:01:09.000									
3	AVDA MAESTRO RODRIGO 52	PB	5	2	N	10	165.000	67	2.463
El valor del testigo sin negociar es: 165000,0 y el valor negociado es: 165000,0. La última modificación del testigo tiene fecha: 2020/09/01 10:06:04.000									
4	AVDA GENERAL AVILES 42	PB	14	2	N	30	380.000	230	1.652
El valor del testigo sin negociar es: 380000,0 y el valor negociado es: 380000,0. La última modificación del testigo tiene fecha: 2020/09/01 10:17:32.000									
5	AVDA CASTIELFABIB 7	PB	5	2	N	38	335.000	221	1.516
El valor del testigo sin negociar es: 335000,0 y el valor negociado es: 335000,0. La última modificación del testigo tiene fecha: 2020/09/01 10:45:57.000									
6	AVDA GENERAL AVILES 42	0	23	1	S	32	328.580	265	1.240
Local en esquina. 14 m. de fachada a la avenida General Avilés y 9 m. a la calle de les Alzines.									
7	AVDA MAESTRO RODRIGO 45	0	18	0	S	0	409.316	384	1.066
8	AVDA MAESTRO RODRIGO 41	0	18	0	S	0	353.928	267	1.326

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA

Nº 1 - 9471844 VENTA

Ubicación: AVDA MANUEL DE FALLA 12, Planta:7, C.P. 46015, VALENCIA, VALENCIA

Fecha: 03/12/2020

DATOS

Superficie: 125 m²
Dormitorios: 3
Baños: 2
Ascensor: SI
Garaje: SI
Trastero: SI
Antigüedad edificio: 18 años
Estado conservación: De origen con conservación
Uso actual: -
UBICACIÓN: NEUTRA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

Vivienda- VPO: NO
Parcela del edificio: -
Vistas: EXTERIOR
Piscina: COMUNITARIA
Áreas deportivas: NO
Jardín: COMUNITARIA
Superficie sótano: -
Superficie Terraza-Ático: -
Otras superficies: -
Sup. Patio/Jardín/Pl. Baja: -
Superficie oficinas: -
Sup. Z. Representativa: -
Nº Plantas: -

COMERCIALIZACIÓN

En venta por: INMOBILIARIA
Admite Negociación: SI
Precio total: 301.580,00 Euros
Precio unitario: 2.412,64 Euros/m²
Precio garaje: 25000.0 Euros
Precio trastero: 2000.0 Euros

OBSERVACIONES

vivienda en un complejo residencial de Nou Campanar, junto al cauce del río Turia. La vivienda tiene una superficie de 125 m², cocina integrada con el salón-comedor, 3 dormitorios y 2 baños (uno de ellos integrado en el dormitorio principal).

IMÁGENES



ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA

Nº 2 - 9471878 VENTA

Ubicación: C/ VICENTE RIOS ENRIQUE 7, Planta:8, C.P. 46015, VALENCIA, VALENCIA

Fecha: 03/12/2020

DATOS

Superficie:	125 m ²
Dormitorios:	3
Baños:	2
Ascensor:	SI
Garaje:	SI
Trastero:	SI
Antigüedad edificio:	17 años
Estado conservación:	De origen con conservación
Uso actual:	-
UBICACIÓN:	NEUTRA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

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

COMERCIALIZACIÓN

En venta por:	INMOBILIARIA
Admite Negociación:	SI
Precio total:	292.192,00 Euros
Precio unitario:	2.337,54 Euros/m ²
Precio garaje:	25000.0 Euros
Precio trastero:	2000.0 Euros

OBSERVACIONES

vivienda seminueva del año 2003, cuenta con una superficie construida de 124m2. Próxima a Maestro Rodrigo, forma parte de un moderno residencial que cuenta con piscina, amplio jardín, zona infantil y servicio de conserjería.

IMÁGENES



ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA

Nº 3 - 9471891 VENTA

Ubicación: AVDA MANUEL DE FALLA 12, Planta:2, C.P. 46015, VALENCIA, VALENCIA

Fecha: 03/12/2020

DATOS

Superficie: 126 m²
Dormitorios: 3
Baños: 2
Ascensor: SI
Garaje: NO
Trastero: SI
Antigüedad edificio: 18 años
Estado conservación: De origen con conservación
Uso actual: -
UBICACIÓN: NEUTRA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

Vivienda- VPO: NO
Parcela del edificio: -
Vistas: EXTERIOR
Piscina: COMUNITARIA
Áreas deportivas: NO
Jardín: COMUNITARIA
Superficie sótano: -
Superficie Terraza-Ático: -
Otras superficies: -
Sup. Patio/Jardín/Pl. Baja: -
Superficie oficinas: -
Sup. Z. Representativa: -
Nº Plantas: -

COMERCIALIZACIÓN

En venta por: INMOBILIARIA
Admite Negociación: SI
Precio total: 321.886,00 Euros
Precio unitario: 2.554,65 Euros/m²
Precio garaje: - Euros
Precio trastero: 2000.0 Euros

OBSERVACIONES

vivienda con dos terrazas en Nou Campanar. Este inmueble de altas calidades en su construcción como mármol, madera de roble, gres y granito. La vivienda se distribuye en una sola planta, donde quedan bien diferenciadas las dos principales zonas de uso de una vivienda.

IMÁGENES



PLANO - Nº 1



ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA

Nº 4 - 9472003 VENTA

Ubicación: VIA FERNANDO CATOLICO 43, Planta:2, C.P. 46008, VALENCIA, VALENCIA

Fecha: 03/12/2020

DATOS

Superficie: 116 m²
Dormitorios: 2
Baños: 2
Ascensor: SI
Garaje: NO
Trastero: NO
Antigüedad edificio: 12 años
Estado conservación: De origen con conservación
Uso actual: -
UBICACIÓN: NEUTRA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

Vivienda- VPO: NO
Parcela del edificio: -
Vistas: EXTERIOR
Piscina: NO
Áreas deportivas: NO
Jardín: NO
Superficie sótano: -
Superficie Terraza-Ático: -
Otras superficies: -
Sup. Patio/Jardín/Pl. Baja: -
Superficie oficinas: -
Sup. Z. Representativa: -
Nº Plantas: -

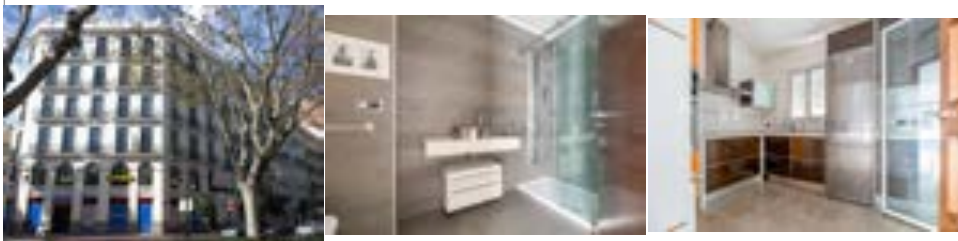
COMERCIALIZACIÓN

En venta por: INMOBILIARIA
Admite Negociación: SI
Precio total: 244.088,00 Euros
Precio unitario: 2.104,21 Euros/m²
Precio garaje: - Euros
Precio trastero: - Euros

OBSERVACIONES

vivienda de reciente construcción
 Con una superficie construida con elementos comunes 116 m², construidos y útiles 90 m².
 Se distribuye en recibidor, salón comedor, cocina independiente con galería, 2 habitaciones dobles y dos cuartos de baño.

IMÁGENES



PLANO - Nº 1



ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA

Nº 5 - 9472081 VENTA

Ubicación: VIA FERNANDO CATOLICO 43, Planta:5, C.P. 46008, VALENCIA, VALENCIA

Fecha: 03/12/2020

DATOS

Superficie: 156 m²
Dormitorios: 4
Baños: 2
Ascensor: SI
Garaje: NO
Trastero: NO
Antigüedad edificio: 12 años
Estado conservación: De origen con conservación
Uso actual: -
UBICACIÓN: NEUTRA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

Vivienda- VPO: NO
Parcela del edificio: -
Vistas: EXTERIOR
Piscina: NO
Areas deportivas: NO
Jardin: NO
Superficie sótano: -
Superficie Terraza-Ático: 75
Otras superficies: -
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja: -
Superficie oficinas: -
Sup. Z. Representativa: -
Nº Plantas: -

COMERCIALIZACIÓN

En venta por: INMOBILIARIA
Admite Negociación: SI
Precio total: 394.296,00 Euros
Precio unitario: 2.527,54 Euros/m²
Precio garaje: - Euros
Precio trastero: - Euros

OBSERVACIONES

Con una superficie construida de 156 m² y útil de 118 m², esta magnífico inmueble se compone de recibidor, salón-comedor con amplios entanales, cocina, 4 habitaciones dobles y dos cuartos de baño (uno de ellos en la habitación principal). Desde la habitación principal se accede a una terraza de 75 m²

IMÁGENES



PLANO - Nº 1



ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA

Nº 6 - 9472084 VENTA

Ubicación: AVDA CORTS VALENCIANES 37, Planta:9, C.P. 46015, VALENCIA, VALENCIA

Fecha: 03/12/2020

DATOS

Superficie:	138 m²
Dormitorios:	4
Baños:	2
Ascensor:	SI
Garaje:	SI
Trastero:	NO
Antigüedad edificio:	18 años
Estado conservación:	De origen con conservación
Uso actual:	-
UBICACIÓN:	NEUTRA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

Vivienda- VPO:	NO
Parcela del edificio:	-
Vistas:	EXTERIOR
Piscina:	COMUNITARIA
Áreas deportivas:	NO
Jardín:	COMUNITARIA
Superficie sótano:	-
Superficie Terraza-Ático:	-
Otras superficies:	-
Sup. Patio/Jardín/Pl. Baja:	-
Superficie oficinas:	-
Sup. Z. Representativa:	-
Nº Plantas:	-

COMERCIALIZACIÓN

En venta por:	INMOBILIARIA
Admite Negociación:	SI
Precio total:	340.826,00 Euros
Precio unitario:	2.469,75 Euros/m²
Precio garaje:	30000.0 Euros
Precio trastero:	- Euros

OBSERVACIONES

sitúa en la Avenida de las Cortes Valencianas, cuenta con una superficie de 140 m2, además de dos balcones con vistas panorámicas de toda la ciudad.

IMÁGENES



ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA

Nº 7 - 9473702 VENTA

Ubicación: AVDA CORTS VALENCIANES 41, Planta:2, C.P. 46015, VALENCIA, VALENCIA

Fecha: 04/12/2020

DATOS

Superficie:	135 m²
Dormitorios:	4
Baños:	2
Ascensor:	SI
Garaje:	SI
Trastero:	NO
Antigüedad edificio:	19 años
Estado conservación:	De origen con conservación
Uso actual:	-
UBICACIÓN:	NEUTRA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

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

COMERCIALIZACIÓN

En venta por:	INMOBILIARIA
Admite Negociación:	SI
Precio total:	289.192,00 Euros
Precio unitario:	2.142,16 Euros/m²
Precio garaje:	30000.0 Euros
Precio trastero:	- Euros

OBSERVACIONES

vivienda ubicada en la avenida de las Cortes Valencianas, en un edificio moderno y señorial con servicio de conserjería, gimnasio y piscina ubicada en la azotea para refrescarte y disfrutar de unas vistas panorámicas de la ciudad de Valencia.

IMÁGENES



PLANO - Nº 1



ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA

Nº 8 - 9473734 VENTA

Ubicación: AVDA CORTS VALENCIANES 41, Planta:3, C.P. 46015, VALENCIA, VALENCIA

Fecha: 04/12/2020

DATOS

Superficie:	107 m ²
Dormitorios:	3
Baños:	2
Ascensor:	SI
Garaje:	NO
Trastero:	NO
Antigüedad edificio:	19 años
Estado conservación:	De origen con conservación
Uso actual:	-
UBICACIÓN:	NEUTRA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

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

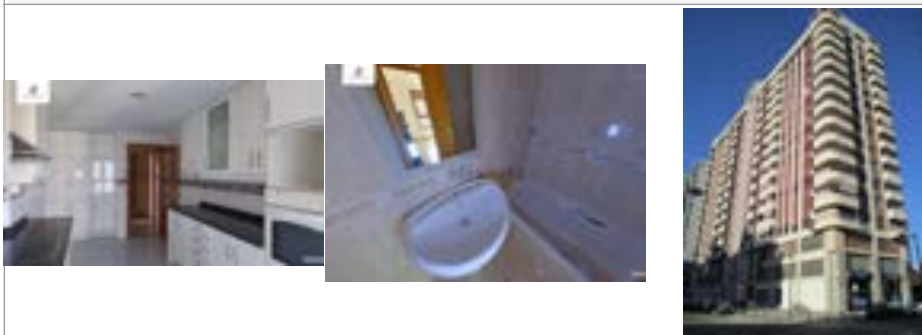
COMERCIALIZACIÓN

En venta por:	INMOBILIARIA
Admite Negociación:	SI
Precio total:	241.741,00 Euros
Precio unitario:	2.259,26 Euros/m ²
Precio garaje:	- Euros
Precio trastero:	- Euros

OBSERVACIONES

Piso en venta en Valencia. Dispone de una superficie de 107 m2, distribuidos en 3 habitaciones todas ellas con armarios empotrados y todas exteriores, amplio salón-comedor con acceso a terraza, 1 espaciosa cocina amueblada lacada en blanco y equipada con zona office, 2 baños completos. Suelos de mármol, ventanas climalit, instalación de aire frío, calor por conductos.

IMÁGENES



PLANO - Nº 1



ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA

Nº 9 - 9473830 VENTA

Ubicación: AVDA CORTS VALENCIANES 37, Planta:11, C.P. 46015, VALENCIA, VALENCIA

Fecha: 04/12/2020

DATOS

Superficie: 137 m²
Dormitorios: 4
Baños: 2
Ascensor: SI
Garaje: NO
Trastero: NO
Antigüedad edificio: 18 años
Estado conservación: De origen con conservación
Uso actual: -
UBICACIÓN: NEUTRA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

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

COMERCIALIZACIÓN

En venta por: A.P.I.
Admite Negociación: SI
Precio total: 352.050,00 Euros
Precio unitario: 2.569,71 Euros/m²
Precio garaje: - Euros
Precio trastero: - Euros

OBSERVACIONES

Se encuentra en la planta undécima de un moderno edificio residencial ubicado en la Avd. Cortes Valencianas, una de las principales arterias de la ciudad de Valencia con magníficas vistas y tranquilidad por su orientación y altura.

IMÁGENES



ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA

Nº 10 - 9473839 VENTA

Ubicación: AVDA CORTS VALENCIANES 28, Planta:3, C.P. 46015, VALENCIA, VALENCIA

Fecha: 04/12/2020

DATOS

Superficie: 116 m²
Dormitorios: 3
Baños: 2
Ascensor: SI
Garaje: SI
Trastero: SI
Antigüedad edificio: 18 años
Estado conservación: De origen con conservación
Uso actual: -
UBICACIÓN: NEUTRA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

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

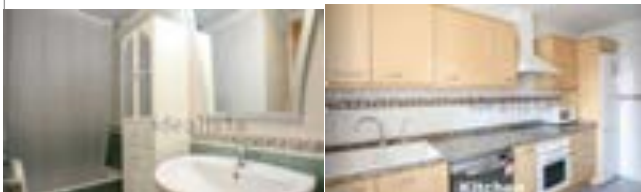
COMERCIALIZACIÓN

En venta por: INMOBILIARIA
Admite Negociación: SI
Precio total: 244.946,00 Euros
Precio unitario: 2.111,60 Euros/m²
Precio garaje: 30000.0 Euros
Precio trastero: 2000.0 Euros

OBSERVACIONES

piso de 3 habitaciones y 2 baños en el corazón de Cortes Valencianas, la zona con más auge de toda la ciudad. En edificio moderno nos encontramos este piso de excelentes vistas a la avenida. Destaca sus primeras calidades en todas sus estancias y sus 2 amplias terrazas.

IMÁGENES



ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES COMERCIALES		Nº 1 - 9275277 VENTA
Ubicación: AVDA MAESTRO RODRIGO 97, Planta:PB, C.P. 46015, VALENCIA, VALENCIA		Fecha: 01/09/2020
SUPERFICIE CONSTRUIDA Total: 1198 m² Nº Plantas: - Planta sótano: - Planta baja: - Otras: - OTROS DATOS Longitud fachada: 15 m Superficie parcela: 0 m² Antigüedad edificio: 39 años Estado conservación: - Uso actual: - Ubicación: NEUTRA	PLANO SITUACIÓN	
COMERCIALIZACIÓN En venta por: - Teléfono: 960965239 Precio unitario: 1.502,50 Euros/m² Precio total: 1.800.000,0 Euros Admite negociación: -	OBSERVACIONES El valor del testigo sin negociar es: 1800000,0 y el valor negociado es: 1800000,0. La última modificación del testigo tiene fecha: 2020/09/01 09:50:27.000	
IMÁGENES		

ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES COMERCIALES		Nº 2 - 9275278 VENTA
Ubicación: C/ JUAN AGUILAR 10, Planta:PB, C.P. 46015, VALENCIA, VALENCIA		Fecha: 01/09/2020
SUPERFICIE CONSTRUIDA Total: 196 m² Nº Plantas: - Planta sótano: - Planta baja: - Otras: - OTROS DATOS Longitud fachada: 14 m Superficie parcela: 0 m² Antigüedad edificio: 42 años Estado conservación: - Uso actual: - Ubicación: NEUTRA	PLANO SITUACIÓN	
COMERCIALIZACIÓN En venta por: - Teléfono: 963235555 Precio unitario: 2.040,82 Euros/m² Precio total: 400.000,72 Euros Admite negociación: -	OBSERVACIONES El valor del testigo sin negociar es: 400000,72 y el valor negociado es: 400000,72. La última modificación del testigo tiene fecha: 2020/09/01 10:01:09.000	
IMÁGENES		

ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES COMERCIALES		Nº 3 - 9275279 VENTA
Ubicación: AVDA MAESTRO RODRIGO 52, Planta:PB, C.P. 46015, VALENCIA, VALENCIA		Fecha: 01/09/2020
SUPERFICIE CONSTRUIDA Total: 67 m² Nº Plantas: - Planta sótano: - Planta baja: - Otras: - OTROS DATOS Longitud fachada: 5 m Superficie parcela: 0 m² Antigüedad edificio: 10 años Estado conservación: - Uso actual: - Ubicación: NEUTRA	PLANO SITUACIÓN	
COMERCIALIZACIÓN En venta por: - Teléfono: 960965239 Precio unitario: 2.462,69 Euros/m² Precio total: 165.000,00 Euros Admite negociación: -	OBSERVACIONES El valor del testigo sin negociar es: 165000,0 y el valor negociado es: 165000,0. La última modificación del testigo tiene fecha: 2020/09/01 10:06:04.000	
IMÁGENES		

ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES COMERCIALES		Nº 4 - 9275280 VENTA
Ubicación: AVDA GENERAL AVILES 42, Planta:PB, C.P. 46015, VALENCIA, VALENCIA		Fecha: 01/09/2020
SUPERFICIE CONSTRUIDA Total: 230 m² Nº Plantas: - Planta sótano: - Planta baja: - Otras: -		PLANO SITUACIÓN
OTROS DATOS Longitud fachada: 14 m Superficie parcela: 0 m² Antigüedad edificio: 30 años Estado conservación: - Uso actual: - Ubicación: NEUTRA		
COMERCIALIZACIÓN En venta por: - Teléfono: 962643396 Precio unitario: 1.652,17 Euros/m² Precio total: 380.000,00 Euros Admite negociación: -		OBSERVACIONES El valor del testigo sin negociar es: 380000,0 y el valor negociado es: 380000,0. La última modificación del testigo tiene fecha: 2020/09/01 10:17:32.000
IMÁGENES 		

ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES COMERCIALES		Nº 5 - 9275282 VENTA																					
Ubicación: AVDA CASTIELFABIB 7, Planta:PB, C.P. 46015, VALENCIA, VALENCIA		Fecha: 01/09/2020																					
SUPERFICIE CONSTRUIDA <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 30%;">Total:</td><td>221 m²</td></tr> <tr><td>Nº Plantas:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Planta sótano:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Planta baja:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Otras:</td><td>-</td></tr> </table> OTROS DATOS <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 30%;">Longitud fachada:</td><td>5 m</td></tr> <tr><td>Superficie parcela:</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Antigüedad edificio:</td><td>38 años</td></tr> <tr><td>Estado conservación:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Uso actual:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Ubicación:</td><td>NEUTRA</td></tr> </table>	Total:	221 m²	Nº Plantas:	-	Planta sótano:	-	Planta baja:	-	Otras:	-	Longitud fachada:	5 m	Superficie parcela:	0 m²	Antigüedad edificio:	38 años	Estado conservación:	-	Uso actual:	-	Ubicación:	NEUTRA	PLANO SITUACIÓN
Total:	221 m²																						
Nº Plantas:	-																						
Planta sótano:	-																						
Planta baja:	-																						
Otras:	-																						
Longitud fachada:	5 m																						
Superficie parcela:	0 m²																						
Antigüedad edificio:	38 años																						
Estado conservación:	-																						
Uso actual:	-																						
Ubicación:	NEUTRA																						
COMERCIALIZACIÓN <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 30%;">En venta por:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Teléfono:</td><td>627460899</td></tr> <tr><td>Precio unitario:</td><td>1.515,84 Euros/m²</td></tr> <tr><td>Precio total:</td><td>335.000,00 Euros</td></tr> <tr><td>Admite negociación:</td><td>-</td></tr> </table>	En venta por:	-	Teléfono:	627460899	Precio unitario:	1.515,84 Euros/m²	Precio total:	335.000,00 Euros	Admite negociación:	-	OBSERVACIONES El valor del testigo sin negociar es: 335000,0 y el valor negociado es: 335000,0. La última modificación del testigo tiene fecha: 2020/09/01 10:45:57.000												
En venta por:	-																						
Teléfono:	627460899																						
Precio unitario:	1.515,84 Euros/m²																						
Precio total:	335.000,00 Euros																						
Admite negociación:	-																						
IMÁGENES																							

ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES COMERCIALES		Nº 6 - 9366483 VENTA																					
Ubicación: AVDA GENERAL AVILES 42, Planta:0, C.P. 46015, VALENCIA, VALENCIA		Fecha: 22/10/2020																					
SUPERFICIE CONSTRUIDA <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 30%;">Total:</td><td>265 m²</td></tr> <tr><td>Nº Plantas:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Planta sótano:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Planta baja:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Otras:</td><td>-</td></tr> </table> OTROS DATOS <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 30%;">Longitud fachada:</td><td>23 m</td></tr> <tr><td>Superficie parcela:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Antigüedad edificio:</td><td>32 años</td></tr> <tr><td>Estado conservación:</td><td>De origen con conservación media</td></tr> <tr><td>Uso actual:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Ubicación:</td><td>NEUTRA</td></tr> </table>	Total:	265 m²	Nº Plantas:	-	Planta sótano:	-	Planta baja:	-	Otras:	-	Longitud fachada:	23 m	Superficie parcela:	-	Antigüedad edificio:	32 años	Estado conservación:	De origen con conservación media	Uso actual:	-	Ubicación:	NEUTRA	PLANO SITUACIÓN
Total:	265 m²																						
Nº Plantas:	-																						
Planta sótano:	-																						
Planta baja:	-																						
Otras:	-																						
Longitud fachada:	23 m																						
Superficie parcela:	-																						
Antigüedad edificio:	32 años																						
Estado conservación:	De origen con conservación media																						
Uso actual:	-																						
Ubicación:	NEUTRA																						
COMERCIALIZACIÓN <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 30%;">En venta por:</td><td>PARTICULAR</td></tr> <tr><td>Teléfono:</td><td>633735038</td></tr> <tr><td>Precio unitario:</td><td>1.239,92 Euros/m²</td></tr> <tr><td>Precio total:</td><td>328.580,00 Euros</td></tr> <tr><td>Admite negociación:</td><td>SI</td></tr> </table>	En venta por:	PARTICULAR	Teléfono:	633735038	Precio unitario:	1.239,92 Euros/m²	Precio total:	328.580,00 Euros	Admite negociación:	SI	OBSERVACIONES Local en esquina. 14 m. de fachada a la avenida General Avilés y 9 m. a la calle de les Alzines.												
En venta por:	PARTICULAR																						
Teléfono:	633735038																						
Precio unitario:	1.239,92 Euros/m²																						
Precio total:	328.580,00 Euros																						
Admite negociación:	SI																						
IMÁGENES																							

ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES COMERCIALES		Nº 7 - 9366551 VENTA																					
Ubicación: AVDA MAESTRO RODRIGO 45, Planta:0, C.P. 46015, VALENCIA, VALENCIA		Fecha: 22/10/2020																					
SUPERFICIE CONSTRUIDA <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 30%;">Total:</td><td>384 m²</td></tr> <tr><td>Nº Plantas:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Planta sótano:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Planta baja:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Otras:</td><td>-</td></tr> </table> OTROS DATOS <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 30%;">Longitud fachada:</td><td>18 m</td></tr> <tr><td>Superficie parcela:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Antigüedad edificio:</td><td>0 años</td></tr> <tr><td>Estado conservación:</td><td>NUEVO</td></tr> <tr><td>Uso actual:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Ubicación:</td><td>NEUTRA</td></tr> </table>	Total:	384 m²	Nº Plantas:	-	Planta sótano:	-	Planta baja:	-	Otras:	-	Longitud fachada:	18 m	Superficie parcela:	-	Antigüedad edificio:	0 años	Estado conservación:	NUEVO	Uso actual:	-	Ubicación:	NEUTRA	PLANO SITUACIÓN
Total:	384 m²																						
Nº Plantas:	-																						
Planta sótano:	-																						
Planta baja:	-																						
Otras:	-																						
Longitud fachada:	18 m																						
Superficie parcela:	-																						
Antigüedad edificio:	0 años																						
Estado conservación:	NUEVO																						
Uso actual:	-																						
Ubicación:	NEUTRA																						
COMERCIALIZACIÓN <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 30%;">En venta por:</td><td>A.P.I.</td></tr> <tr><td>Teléfono:</td><td>961281028</td></tr> <tr><td>Precio unitario:</td><td>1.065,93 Euros/m²</td></tr> <tr><td>Precio total:</td><td>409.316,00 Euros</td></tr> <tr><td>Admite negociación:</td><td>SI</td></tr> </table>	En venta por:	A.P.I.	Teléfono:	961281028	Precio unitario:	1.065,93 Euros/m²	Precio total:	409.316,00 Euros	Admite negociación:	SI	OBSERVACIONES												
En venta por:	A.P.I.																						
Teléfono:	961281028																						
Precio unitario:	1.065,93 Euros/m²																						
Precio total:	409.316,00 Euros																						
Admite negociación:	SI																						
IMÁGENES																							

ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES COMERCIALES		Nº 8 - 9391616 VENTA
Ubicación: AVDA MAESTRO RODRIGO 41, Planta:0, C.P. 46015, VALENCIA, VALENCIA		Fecha: 03/11/2020
SUPERFICIE CONSTRUIDA Total: 267 m² Nº Plantas: - Planta sótano: - Planta baja: - Otras: - OTROS DATOS Longitud fachada: 18 m Superficie parcela: - Antigüedad edificio: 0 años Estado conservación: NUEVO Uso actual: - Ubicación: NEUTRA	PLANO SITUACIÓN	
COMERCIALIZACIÓN En venta por: - Teléfono: 962642772 Precio unitario: 1.325,57 Euros/m² Precio total: 353.927,60 Euros Admite negociación: SI	OBSERVACIONES	
IMÁGENES		

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA
Nº 1 - 9265803 VENTA
Ubicación: C/ SANT ROC 2, Planta:BJ, C.P. 46015, VALENCIA, VALENCIA

Fecha: 06/09/2020

DATOS

Superficie: 96 m²
Dormitorios: 2
Baños: 2
Ascensor: SI
Garaje: NO
Trastero: NO
Antigüedad edificio: 0 años
Estado conservación: NUEVO
Uso actual: Vivienda
UBICACIÓN: NEUTRA

PLANO SITUACIÓN
OTROS DATOS

Vivienda- VPO: NO
Parcela del edificio: -
Vistas: EXTERIOR
Piscina: NO
Areas deportivas: NO
Jardin: NO
Superficie sótano: -
Superficie Terraza-Ático: -
Otras superficies: -
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja: -
Superficie oficinas: -
Sup. Z. Representativa: -
Nº Plantas: 1

COMERCIALIZACIÓN

En venta por: INMOBILIARIA
Admite Negociación: SI
Precio total: 150.200,00 Euros
Precio unitario: 1.564,58 Euros/m²
Precio garaje: - Euros
Precio trastero: - Euros

OBSERVACIONES

[exterior] Piso nuevo a estrenar en el barrio de Benicalap, junto a la avenida Cortes Valencianas de la ciudad de Valencia y a escasa distancia del Palacio de Congresos y el futuro estadio Nou Mestalla Esta coqueta vivienda se encuentra en la planta baja de este edificio de cinco alturas CON ASCENSOR y dispone de 95'70m² construidos que se distribuyen en dos habitaciones amplias, dos cuartos de baño, uno de ellos en suite principal, luminoso salón-comedor y cocina independiente Entre sus calidad

IMÁGENES

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA

Nº 2 - 9377271 VENTA

Ubicación: C/ GONGORA 0004, Planta:5, C.P. 46015, VALENCIA, VALENCIA

Fecha: 28/10/2020

DATOS

Superficie: 136 m²
Dormitorios: 4
Baños: 2
Ascensor: SI
Garaje: SI
Trastero: SI
Antigüedad edificio: 19 años
Estado conservación: De origen con conservación
Uso actual: Vivienda
UBICACIÓN: NEUTRA

PLANO SITUACIÓN

OTROS DATOS

Vivienda- VPO: NO
Parcela del edificio: -
Vistas: EXTERIOR
Piscina: NO
Áreas deportivas: NO
Jardín: NO
Superficie sótano: -
Superficie Terraza-Ático: -
Otras superficies: -
Sup. Patio/Jardín/Pl. Baja: -
Superficie oficinas: -
Sup. Z. Representativa: -
Nº Plantas: 1

COMERCIALIZACIÓN

En venta por: INMOBILIARIA
Admite Negociación: SI
Precio total: 259.600,14 Euros
Precio unitario: 1.908,82 Euros/m²
Precio garaje: 19642.0 Euros
Precio trastero: 2515.0 Euros

OBSERVACIONES

Piso en perfecto estado, en finca seminueva, de 136 m2 contruidos y 120 m2 útiles. Muy buena distribución, apenas tiene pasillo. Consta de 4 dormitorios (uno de ellos está habilitado como despacho), todos exteriores, y dos baños, uno de ellos con plato de ducha. Cocina amplia y galería. Salón comedor muy amplio, con gran ventanal en L que hace que la estancia sea muy luminosa. Suelos de mármol. Puerta acorazada con cerrojo adicional FAC de máxima seguridad. Persianas eléctricas. Aire acondicion

IMÁGENES

PLANO - Nº 1



ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA		Nº 3 - 9406955 VENTA
Ubicación: C/ JESUS I MARIA 14, Planta:2, C.P. 46008, VALENCIA, VALENCIA		Fecha: 09/11/2020
DATOS Superficie: 125 m ² Dormitorios: 3 Baños: 2 Ascensor: SI Garaje: SI Trastero: NO Antigüedad edificio: 2 años Estado conservación: De origen con conservación Uso actual: - UBICACIÓN: EXCEPCIONAL		PLANO SITUACIÓN
OTROS DATOS Vivienda- VPO: NO Parcela del edificio: - Vistas: EXTERIOR Piscina: NO Areas deportivas: NO Jardin: NO Superficie sótano: - Superficie Terraza-Ático: - Otras superficies: - Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja: - Superficie oficinas: - Sup. Z. Representativa: - Nº Plantas: -		COMERCIALIZACIÓN En venta por: INMOBILIARIA Admite Negociación: SI Precio total: 225.960,00 Euros Precio unitario: 1.807,68 Euros/m ² Precio garaje: 20000.0 Euros Precio trastero: - Euros
OBSERVACIONES vivienda+garaje. Parquet. A.A.conduct.		
IMÁGENES 		

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA

Nº 4 - 9412025 VENTA

Ubicación: C/ Barraix 22, Planta:2, C.P. 46015, VALENCIA, VALENCIA

Fecha: 11/11/2020

DATOS

Superficie: 87 m²
Dormitorios: 2
Baños: 2
Ascensor: SI
Garaje: NO
Trastero: NO
Antigüedad edificio: 0 años
Estado conservación: NUEVO
Uso actual: Vivienda
UBICACIÓN: NEUTRA

PLANO SITUACIÓN

OTROS DATOS

Vivienda- VPO: NO
Parcela del edificio: -
Vistas: EXTERIOR
Piscina: NO
Areas deportivas: NO
Jardin: NO
Superficie sótano: -
Superficie Terraza-Ático: -
Otras superficies: -
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja: -
Superficie oficinas: -
Sup. Z. Representativa: -
Nº Plantas: 1

COMERCIALIZACIÓN

En venta por: INMOBILIARIA
Admite Negociación: SI
Precio total: 164.294,70 Euros
Precio unitario: 1.888,44 Euros/m²
Precio garaje: - Euros
Precio trastero: - Euros

OBSERVACIONES

[exterior] ¡ÚLTIMA UNIDAD A LA VENTA Y CON BAJADA DE PRECIO!; ¡OPORTUNIDAD OBRA NUEVA EN ZONA CORTES VALENCIANAS!; El edificio de estilo vanguardista se distribuye en 5 alturas, compuestas por 9 viviendas de 2 dormitorios con 2 baños y una gran cocina americana abierta al salón. Cada vivienda incluye un trastero de aproximadamente 6 m² ubicado en el Entresuelo. Las viviendas se entregan completamente equipadas y con las mejores calidades, a través de una sofisticada selección de materiales cerámicos.

IMÁGENES



ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA		Nº 5 - 9423338 VENTA
Ubicación: C/ PALLETTER EL 48, Planta:02, C.P. 46008, VALENCIA, VALENCIA		Fecha: 17/11/2020
DATOS		PLANO SITUACIÓN
Superficie:	134 m ²	
Dormitorios:	3	
Baños:	2	
Ascensor:	SI	
Garaje:	NO	
Trastero:	SI	
Antigüedad edificio:	0 años	
Estado conservación:	NUEVO	
Uso actual:	-	
UBICACIÓN:		
OTROS DATOS		COMERCIALIZACIÓN
Vivienda- VPO:	NO	En venta por:
Parcela del edificio:	-	Admite Negociación:
Vistas:	EXTERIOR	SI
Piscina:	NO	Precio total:
Areas deportivas:	NO	289.750,00 Euros
Jardin:	NO	Precio unitario:
Superficie sótano:	-	2.162,31 Euros/m ²
Superficie Terraza-Ático:	-	Precio garaje:
Otras superficies:	-	- Euros
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	-	Precio trastero:
Superficie oficinas:	-	2000.0 Euros
Sup. Z. Representativa:	-	
Nº Plantas:	-	
OBSERVACIONES		
IMÁGENES		

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA		Nº 6 - 9423342 VENTA																																						
Ubicación: C/ MARTIN EL HUMANO 6, Planta:6, C.P. 46008, VALENCIA, VALENCIA		Fecha: 17/11/2020																																						
DATOS <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 30%;">Superficie:</td><td>138 m²</td></tr> <tr><td>Dormitorios:</td><td>3</td></tr> <tr><td>Baños:</td><td>2</td></tr> <tr><td>Ascensor:</td><td>SI</td></tr> <tr><td>Garaje:</td><td>NO</td></tr> <tr><td>Trastero:</td><td>NO</td></tr> <tr><td>Antigüedad edificio:</td><td>0 años</td></tr> <tr><td>Estado conservación:</td><td>NUEVO</td></tr> <tr><td>Uso actual:</td><td>-</td></tr> <tr><td>UBICACIÓN:</td><td>NEUTRA</td></tr> </table>		Superficie:	138 m²	Dormitorios:	3	Baños:	2	Ascensor:	SI	Garaje:	NO	Trastero:	NO	Antigüedad edificio:	0 años	Estado conservación:	NUEVO	Uso actual:	-	UBICACIÓN:	NEUTRA	PLANO SITUACIÓN																		
Superficie:	138 m²																																							
Dormitorios:	3																																							
Baños:	2																																							
Ascensor:	SI																																							
Garaje:	NO																																							
Trastero:	NO																																							
Antigüedad edificio:	0 años																																							
Estado conservación:	NUEVO																																							
Uso actual:	-																																							
UBICACIÓN:	NEUTRA																																							
OTROS DATOS <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 30%;">Vivienda- VPO:</td><td>NO</td></tr> <tr><td>Parcela del edificio:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Vistas:</td><td>EXTERIOR</td></tr> <tr><td>Piscina:</td><td>NO</td></tr> <tr><td>Areas deportivas:</td><td>NO</td></tr> <tr><td>Jardin:</td><td>NO</td></tr> <tr><td>Superficie sótano:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Superficie Terraza-Ático:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Otras superficies:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Superficie oficinas:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Sup. Z. Representativa:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Nº Plantas:</td><td>-</td></tr> </table>		Vivienda- VPO:	NO	Parcela del edificio:	-	Vistas:	EXTERIOR	Piscina:	NO	Areas deportivas:	NO	Jardin:	NO	Superficie sótano:	-	Superficie Terraza-Ático:	-	Otras superficies:	-	Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	-	Superficie oficinas:	-	Sup. Z. Representativa:	-	Nº Plantas:	-	COMERCIALIZACIÓN <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 30%;">En venta por:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Admite Negociación:</td><td>SI</td></tr> <tr><td>Precio total:</td><td>291.500,00 Euros</td></tr> <tr><td>Precio unitario:</td><td>2.112,32 Euros/m²</td></tr> <tr><td>Precio garaje:</td><td>- Euros</td></tr> <tr><td>Precio trastero:</td><td>1000.0 Euros</td></tr> </table>	En venta por:	-	Admite Negociación:	SI	Precio total:	291.500,00 Euros	Precio unitario:	2.112,32 Euros/m²	Precio garaje:	- Euros	Precio trastero:	1000.0 Euros
Vivienda- VPO:	NO																																							
Parcela del edificio:	-																																							
Vistas:	EXTERIOR																																							
Piscina:	NO																																							
Areas deportivas:	NO																																							
Jardin:	NO																																							
Superficie sótano:	-																																							
Superficie Terraza-Ático:	-																																							
Otras superficies:	-																																							
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	-																																							
Superficie oficinas:	-																																							
Sup. Z. Representativa:	-																																							
Nº Plantas:	-																																							
En venta por:	-																																							
Admite Negociación:	SI																																							
Precio total:	291.500,00 Euros																																							
Precio unitario:	2.112,32 Euros/m²																																							
Precio garaje:	- Euros																																							
Precio trastero:	1000.0 Euros																																							
OBSERVACIONES																																								
IMÁGENES																																								

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA

Nº 7 - 9443568 VENTA

Ubicación: C/ FLORISTA 0159, Planta:3, C.P. 46015, VALENCIA, VALENCIA

Fecha: 25/11/2020

DATOS

Superficie: 86 m²
Dormitorios: 3
Baños: 2
Ascensor: SI
Garaje: SI
Trastero: SI
Antigüedad edificio: 11 años
Estado conservación: NUEVO
Uso actual: Vivienda
UBICACIÓN: NEUTRA

PLANO SITUACIÓN

OTROS DATOS

Vivienda- VPO: NO
Parcela del edificio: -
Vistas: EXTERIOR
Piscina: NO
Areas deportivas: NO
Jardin: INDIVIDUAL
Superficie sótano: -
Superficie Terraza-Ático: -
Otras superficies: -
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja: -
Superficie oficinas: -
Sup. Z. Representativa: -
Nº Plantas: 1

COMERCIALIZACIÓN

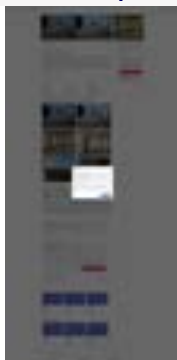
En venta por: INMOBILIARIA
Admite Negociación: SI
Precio total: 185.036,20 Euros
Precio unitario: 2.151,58 Euros/m²
Precio garaje: - Euros
Precio trastero: 1907.0 Euros

OBSERVACIONES

La vivienda con fecha de construcción del 2009 está ubicada en una excelente zona de Valencia (Cortes valencianas), incluye amplio trastero y plaza de garaje grande ideal para coche y moto. El piso está distribuido en salón comedor con 2 orientaciones por ser esquinero y rodeado de miradores, lo que lo hacen muy luminoso, 3 habitaciones dobles, todas exteriores, con miradores y con armarios empotrados, una de ellas con baño en suite, cocina independiente con acceso a la galería. AACC por

IMÁGENES

PLANO - Nº 1



ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA		Nº 8 - 9469573 VENTA
Ubicación: C/ LA SAFOR 5, Planta:7, C.P. 46015, VALENCIA, VALENCIA		Fecha: 02/12/2020
DATOS Superficie: 110 m ² Dormitorios: 2 Baños: 1 Ascensor: SI Garaje: NO Trastero: NO Antigüedad edificio: 18 años Estado conservación: De origen con conservación Uso actual: - UBICACIÓN: EXCEPCIONAL	PLANO SITUACIÓN 	
OTROS DATOS Vivienda- VPO: NO Parcela del edificio: - Vistas: EXTERIOR Piscina: NO Areas deportivas: NO Jardin: NO Superficie sótano: - Superficie Terraza-Ático: - Otras superficies: - Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja: - Superficie oficinas: - Sup. Z. Representativa: - Nº Plantas: -	COMERCIALIZACIÓN En venta por: PARTICULAR Admite Negociación: SI Precio total: 242.500,00 Euros Precio unitario: 2.204,55 Euros/m ² Precio garaje: - Euros Precio trastero: - Euros	
OBSERVACIONES 		
IMÁGENES 		

INDICE

HOJA RESUMEN	3
1- SOLICITANTE Y FINALIDAD	5
2- NORMATIVA DE APLICACION	5
3- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	5
4- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN	6
5- LOCALIDAD	7
6- ENTORNO PROXIMO	10
7- SITUACIÓN URBANISTICA	11
8- OBJETO DE VALORACION	12
9- ANÁLISIS DE MERCADO	12
10- VALOR DE REPERCUSION DE SUELO SEGÚN EL ARTICULO 22.2 DEL RD 1492/2011	20
11- CALCULO DE VALORES TÉCNICOS	20
12- CONCLUSIONES	31
13- OBSERVACIONES AL VALOR	31
14- FECHAS, CADUCIDAD Y FIRMAS	31
ANEJO 1. ESTUDIO DE MERCADO	32

HOJA RESUMEN
IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Situación:	Manzana delimitada por las Avenidas Tirso de Molina, Pío XII y Campanar.
Municipio:	46009 VALENCIA
Provincia:	Valencia
Situación actual:	Parcialmente urbanizado y edificado.
Uso:	Residencial Plurifamiliar.
Clasificación urbanística:	Suelo Urbano.

DATOS DE LA VALORACIÓN

Solicitante:	AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
Finalidad:	La valoración se realiza con la finalidad de la determinación de valores de repercusión de suelo de uso residencial libre y terciario.
Criterio Valoración:	Real Decreto Legislativo 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.
Cualificación profesional:	GLOVAL VALUATION, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), y está cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.
Fecha de instrucción (encargo):	24/11/2020
Fecha de visita e inspección:	02/12/2020
Fecha de valoración:	09/12/2020
Fecha emisión informe:	09/12/2020
Fecha de caducidad:	08/06/2021
Limitaciones al uso del informe:	Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.
Consideraciones:	La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.
Conflicto de interés:	La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para GLOVAL VALUATION, S.A.U.
Independencia:	GLOVAL VALUATION, S.A.U. cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.
Aspectos medioambientales:	No ha sido facilitada por la propiedad ningún estudio o informe de auditoría medioambiental sobre algún posible tipo de contaminación del inmueble. Por lo tanto, el alcance de nuestro informe no contempla ningún coste por este concepto, que en caso de interés, requerirá el encargo de un informe específico sobre ello.
Confidencialidad:	El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de GLOVAL VALUATION, S.A.U.

RESUMEN DE VALORES

De acuerdo con las hipótesis de cálculo establecidas y por aplicación del método consignado en el capítulo de valoración, se obtienen los siguientes datos:

El valor de repercusión de suelo de uso residencial plurifamiliar libre de obra nueva en primera línea de la Avenida Pío XII asciende a **NOVECIENTOS SESENTA EUROS CON DOS CENTIMOS (960,02 €/m²)**

El valor de repercusión de suelo de uso residencial plurifamiliar libre de obra nueva en segunda línea de la Avenida Pío XII asciende a **QUINIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON VEINTIDOS CENTIMOS (578,22 €/m²)**

El valor de repercusión de suelo de uso terciario de obra nueva asciende a **QUINIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA Y SIETE CENTIMOS (566,77 €/m²)**

OBSERVACIONES AL VALOR

Se ha realizado visita exterior al entorno en fecha 2 de diciembre de 2020, para la inspección in situ de las zona objeto de estudio.

La valoración se realiza de acuerdo con la finalidad de determinar el valor de mercado, siguiendo criterios establecidos en Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Así como lo dispuesto en Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

No se ha dispuesto de cédula urbanística de los terrenos, habiendo deducido la clasificación y calificación del suelo, por aplicación de los parámetros que figuran en la Normativa Urbanística vigente en el municipio, y mediante consulta verbal en el Ayuntamiento.

1- SOLICITANTE Y FINALIDAD

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

Sociedad: Gloval Valuation, S.A.U inscrita el 07-03-1985 con el número 4.311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Finalidad: La valoración se realizará con la finalidad de determinar los valores medios de repercusión de suelo de uso residencial plurifamiliar libre y de uso terciario en la manzana delimitada por las Avenidas Tirso de Molina, Pío XII y Campanar, de la ciudad de Valencia.

2- NORMATIVA DE APLICACION

Para el análisis realizado se seguirán los criterios definidos en los siguientes cuerpos normativos:

- Real Decreto Legislativo 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.

3- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Valoración de: Valores medios de repercusión de suelo.

Provincia: Valencia

Código Postal: 46009

Municipio: Valencia

Localidad: Valencia

Dirección: Manzana delimitada por las Avenidas Tirso de Molina, Pío XII y Campanar.



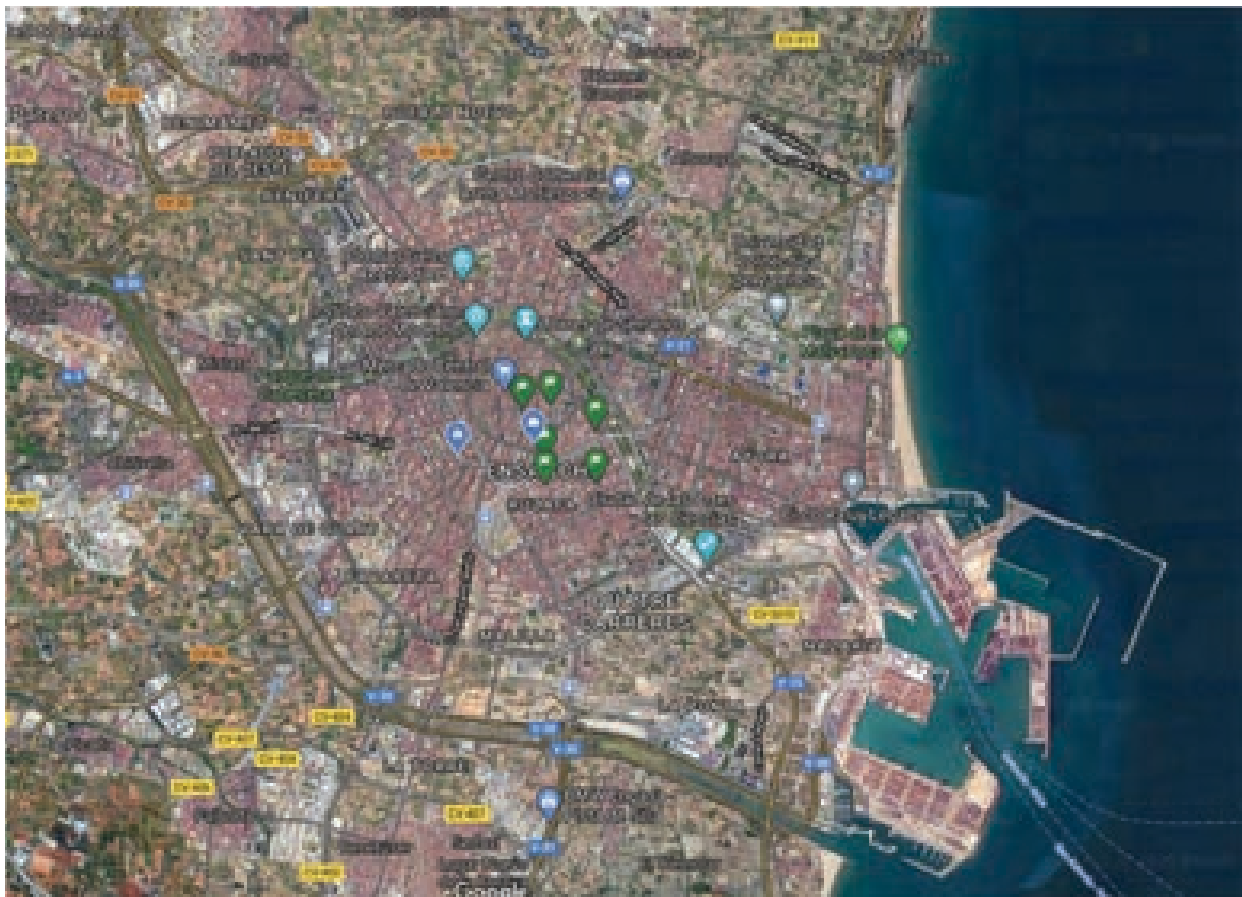
4- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN**Comprobaciones:**

Identificación física mediante inspección ocular:	Exterior
Estado de Ocupación y uso:	Estimado
Régimen de protección:	Sí
Adecuación al planeamiento:	Sí
Otras:	Sí

Documentación aportada

- Reportaje fotográfico.
- Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales
- Normativa urbanística vigente.

5- LOCALIDAD



TIPO DE NUCLEO: La ciudad de Valencia se encuentra en la costa mediterránea de la península ibérica, sobre la gran llanura aluvial de los ríos Júcar y Turia, justo en el centro del golfo de Valencia. La ciudad primitiva estaba ubicada a unos cuatro kilómetros del mar, en una isla fluvial del Turia. Los montes más cercanos a la ciudad son algunas de las últimas estribaciones del sistema Ibérico en la Comunidad Valenciana, como el Cabeçol de El Puig y la sierra Calderona, a unos 12 km y 25 km al norte de la ciudad respectivamente.

Valencia ha sido tradicionalmente la capital de la extinta comarca histórica y natural de la Huerta de Valencia, comarca que en 1989 se disgregó para formar las comarcas de la Huerta Norte, Huerta Sur, Huerta Oeste y ciudad de Valencia, quedando así constituida como la única ciudad-comarca de la Comunidad Valenciana, la conocida como la «Ciudad de Valencia». De este modo, la comarca de Valencia se extiende tan solo a la ciudad, sus pedanías, y el lago de la Albufera. La «Ciudad de Valencia» limita al norte con las comarcas de Huerta Norte y Campo de Turia, al este con el mar Mediterráneo, al sur con las comarcas de Huerta Sur y Ribera Baja, y al oeste con la comarca de Huerta Oeste.

En cuanto a su término municipal, la ciudad y sus pedanías (incluyendo las tres que están más alejadas del núcleo urbano, que son: Casas de Bárcena, Mahuella-Tauladella y Rafalell y Vistabella) limita al norte con las poblaciones de Bétera, Rocafort, Godella, Burjasot, Moncada, Alfara del Patriarca, Vinalesa, Bonrepós y Mirambell, Tabernes Blanques, Alboraya, Masamagrell, Masalfasar, Museros, Albuixech, Albalat dels Sorells, Foyos, Meliana y Almàcera; al este con el mar Mediterráneo; al sur con las localidades de Picaña, Païporta, Sedaví, Alfafar, Masanasa, Catarroja, Albal, Silla, Sollana y Sueca; y al oeste con los municipios de Paterna, Cuart de Poblet, Mislata y Chirivella.

OCUPACION LABORAL: La economía de Valencia y su área metropolitana está, al igual que todo el entramado empresarial, muy ligada a las PYMES (pequeñas y medianas empresas), muy competitivas, siendo reconocido su carácter emprendedor y con una finalidad principalmente exportadora.

En la actualidad se dedican un total de 3.973 hectáreas del término municipal de la ciudad al cultivo de la huerta, aunque las sucesivas ampliaciones del puerto y de su ZAL, así como el desarrollo urbano, la construcción del nuevo hospital de la Fe o los nuevos viales y cinturones de la ciudad, prácticamente han acabado con las zonas de huerta periurbana.

No obstante, la mayor concentración del comercio agrícola se realiza en Valencia, ya que las instalaciones portuarias y ferroviarias de la ciudad son unas vías rápidas para el comercio de los productos perecederos provenientes del campo. También es importante el mercado mayorista de la ciudad, Mercavalencia, es cual es el centro de referencia para toda el área metropolitana de Valencia.

Hoy en día, el sector industrial realmente es casi simbólico dentro mismo del municipio, debido a las nuevas legislaciones y el carácter urbano de Valencia. Por este motivo las empresas industriales se han trasladado a otras ubicaciones fuera de la ciudad. Desde finales del siglo xix y durante casi todo el siglo xx ha habido en la ciudad un gran número de empresas industriales, de sectores como la metalurgia, la cerámica, la fabricación de muebles, etc.

El Turismo realmente comenzó con el boom de principios del siglo xx, momento en el que los habitantes de Valencia comenzaron a disfrutar del entorno que les rodeaba, principalmente las zonas costeras de la Malvarrosa y el Cabañal, donde se construyeron casas de segunda residencia, e incluso un balneario. Aunque en realidad el verdadero boom turístico de la ciudad ocurrió a finales del siglo xx y principios del xxi, ya que fue en esta época cuando se construyeron los nuevos iconos arquitectónicos y culturales de la ciudad, como por ejemplo el Palacio de la Música, la Ciudad de las Artes y las Ciencias, el Palacio de Congresos o el Bioparc. En esta época se celebraron también varios eventos deportivos y culturales importantes, en particular las dos ediciones de la America's Cup y el Gran Premio de Europa de fórmula 1 en el circuito urbano de Valencia.

Por su parte, la Feria Muestrario Internacional de Valencia (Feria Valencia) es la institución organizadora de certámenes feriales más antigua de España, ya que fue fundada en el año 1917. La feria de muestras está ubicada en la pedanía valenciana de Benimámet, y organiza más de un centenar de certámenes, ferias y eventos cada año, motivo por el cual constituye una de las más importantes dentro del circuito europeo.

NIVEL DE RENTA: El nivel de renta de los residentes en este entorno puede considerarse medio.

POBLACIÓN: La población empadronada en el municipio de Valencia es de 791.413 habitantes (INE 2018), mientras que su área metropolitana tiene 1.559.908 habitantes (INE 2018). El área metropolitana de Valencia está formada principalmente por municipios situados en la Huerta de Valencia; algunas localidades como Mislata se encuentran completamente conurbadas a la ciudad, mientras que el resto se sitúan en una primera o en una segunda corona metropolitana. Los municipios del área metropolitana que destacan por su población son Torrente con 81.245 habitantes, Paterna con 69.156 habitantes, Mislata con 43.278 habitantes y Burjassot con 37.584 habitantes (INE 2018).

EQUIPAMIENTOS: Son abundantes en todos los sectores.

- **Asistencial:** En el año 2010 Valencia contaba con un total de 28 centros de salud de atención primaria y 14 consultorios, en los cuales trabajaban un total de 534 médicos y 124 pediatras, además de otros 698 trabajadores del sector sanitario, como enfermeros y auxiliares. Mientras que el total de centros de especialidades era de 4, en los cuales trabajaban un total de 258 médicos y pediatras, y 233 enfermeras y auxiliares. También hay que destacar que en el año 2010 la ciudad de Valencia contaba con un total de 7 centros hospitalarios públicos (de la Agencia Valenciana de la Salud), en los cuales había un total de 3.371 camas funcionantes, 112 quirófanos, 3.130 trabajadores sanitarios facultativos y 6.962 trabajadores del otras actividades sanitarias. Además de estos hospitales públicos, en la ciudad también hay otros 7 centros hospitalarios privados.
- **Comercial:** En Valencia hay varios centros comerciales, grandes almacenes, hipermercados y supermercados. Los más importantes son aquellos que pertenecen a las grandes cadenas, como son los hipermercados Carrefour, con 3 hipermercados en el término municipal de Valencia y 4 en su área metropolitana, Alcampo, con dos hipermercados en el área metropolitana, los grandes almacenes de El Corte Inglés e Hipercor, con 6 centros en Valencia, o los supermercados Consum, con 68 locales, Mercadona, con 59 locales, Dia, con 29 locales, Opencor y Supercor, con 14 locales, Lidl, con 5 locales, o Aldi, con 2 locales. Además de estas instalaciones, en la ciudad de Valencia también existen varios centros comerciales, como son el Nuevo Centro, el Aqua Multiespacio, el Saler, el Arena Multiespacio, el de Ademúz, el Mercado de Campanar, etc. Para la ciudad también son importantes los mercados de barrio, como el mercado Central, el mercado de Colón, el mercado de Ruzafa, el mercado de Benicalap, el mercado de Algirós, el mercado de Castilla, el mercado del Cabanyal o el mercado de Torreíel, entre otros. Aunque también hay que destacar la gran cantidad de comercios de barrio existentes en la ciudad, entre los que destacan los comercios de ropa de la calle Colón o los de productos tecnológicos de la calle Islas Canarias.
- **Lúdico/Cultural:** La ciudad de Valencia, rica en monumentos y espacios arquitectónicos de gran interés, cuenta con más de cincuenta museos y salas de exposiciones, de los cuales muchos se crearon gracias a la contribución de particulares mediante donaciones y colecciones privadas. Los museos de artes plásticas más importantes de la ciudad son el museo de Bellas Artes San Pío V y el IVAM (Institut Valencià d'Art Modern), los cuales son espacios en los que pueden verse colecciones permanentes, exposiciones temporales y donde se desarrollan distintas actividades pensadas para todos los ciudadanos y los visitantes que se acercan a la ciudad. Son gestionados por diversas administraciones públicas, corporaciones y asociaciones privadas.
- **Escolar/Educativo:** cuenta con 305 centros de enseñanza de preescolar e infantil, 166 de primaria, 108 de secundaria obligatoria, 65 de bachillerato, 45 de ciclos formativos de grado medio y 33 de grado superior, también Escuela Municipal de Música y Conservatorio, Escuela Oficial de Idiomas. La ciudad cuenta con dos universidades públicas, así como con varias universidades privadas.

- Deportivo: Además de las instalaciones municipales públicas, Valencia cuenta con dos estadios de fútbol, el Estadio de Mestalla y el Estadio Ciudad de Valencia, un campo de golf, así como un par de puertos deportivos: de un lado está el puerto del club náutico, situado al sur del puerto comercial; y por otro lado está la Marina Real Juan Carlos I (el conocido durante las Copas América de vela como Port America's Cup), ubicada en la dársena interior del puerto de Valencia.
- Zonas verdes: Suficientes. Los principales parques de la ciudad son el Antiguo Cauce del Río Turia y los Jardines de Viveros, pero cuenta con una amplia red de parques públicos.

COMUNICACIONES:

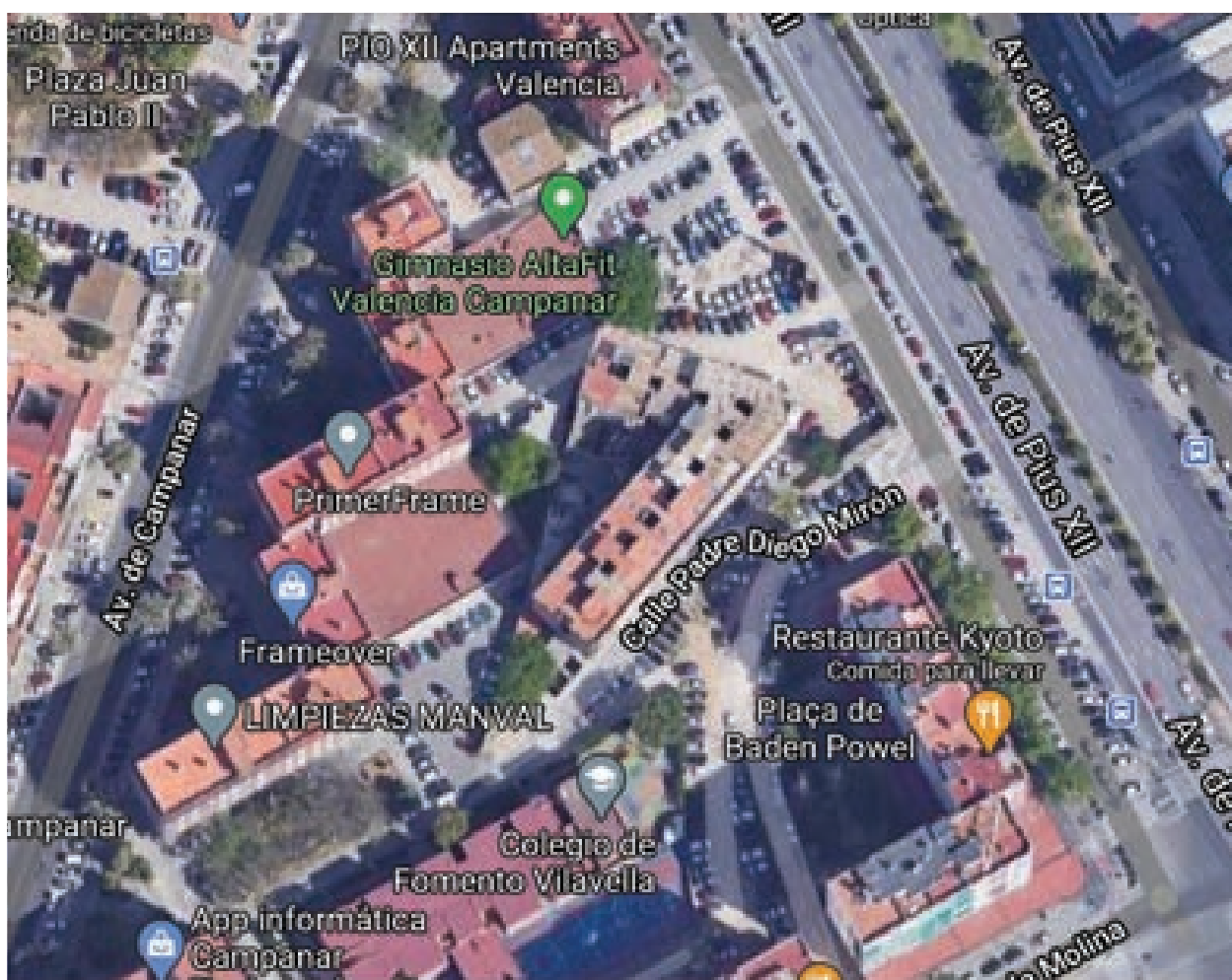
- Red viaria: Las principales autovías de Valencia tienen un recorrido radial, como la V-21, la V-31, la A-3, la V-15/CV-500, la CV-35 o la CV-36. Pero Valencia tiene además una serie de carreteras circunvalatorias a su alrededor, estas son el By-pass, la V-30, que une la A-7 con el puerto de la ciudad, o la CV-30, la cual bordea la zona norte de la ciudad.
- Autobuses: Valencia cuenta con una red de autobuses urbanos y de periferia.
- Ferrocarril: La ciudad cuenta con cinco estaciones de ferrocarril en su término municipal de las cuales cuatro son de cercanías y media distancia; estas son: Valencia-Norte, Valencia-Fuente de San Luis, Valencia-Cabañal y Valencia-San Isidro. La quinta es una estación provisional para la nueva línea de Alta Velocidad que une a la ciudad con Madrid, Cuenca y Albacete, la cual se sitúa en la calle San Vicente, junto al cruce con la Avenida de César Giorgeta, muy cerca de la actual Estación del Norte y se denomina Valencia Joaquín-Sorolla.
- Metropolitano: La red de metro de Valencia es la tercera red de metro que se construyó en España, después de las de Madrid y Barcelona, la segunda en número de kilómetros, después de Madrid, y la cuarta en número de usuarios, después de Madrid, Barcelona y Bilbao, aunque es el medio de transporte de la ciudad que más está incrementando el número de pasajeros en los últimos años.
- Transporte aéreo: Aeropuerto de Manises, ubicado a 8km de la ciudad, con conexiones a través de autobús, taxi y metro. En el año 2010, el aeropuerto registró un tráfico de 4.934.268 pasajeros, habiéndose incrementado notablemente desde entonces.
- Transporte marítimo: El Puerto de Valencia es uno de los puertos gestionados por la Autoridad Portuaria de Valencia (Valenciaport), la cual también gestiona los de Sagunto y Gandía. Este puerto tenía una superficie total en el año 2004 de 4.366.262 m², de los cuales 2.137.295 m² se destinaban a depósito y 778.074 m² a viales, y ofrecía 9.637 metros de línea de atraque distribuidos en 16 muelles y 2 pantalanes. Este es el puerto comercial líder del Mediterráneo occidental en términos de volumen de mercancías containerizadas, ya que durante el año 2010, 64 millones de toneladas pasaron por los puertos de Valencia, Sagunto y Gandía. Puerto de Valencia es, según fuentes del ministerio de fomento, el primer puerto español en tráfico de contenedores, así como el 5º de Europa y uno de los 50 primeros del mundo en el tráfico de contenedores. Por lo que respecta al transporte de pasajeros, actualmente la Terminal de Pasajeros del puerto de Valencia está gestionada por la empresa naviera Acciona Trasmediterránea y cuenta con todos los servicios necesarios para atender la demanda de los armadores de cruceros: asistencia a la tripulación, pasarelas de acceso directo a los buques, aparcamiento para pasajeros, tiendas de regalos, duty free, etc. Actualmente, hay líneas regulares a Palma de Mallorca, Ibiza, Mahón y Formentera.

6- ENTORNO PROXIMO

La zona objeto de análisis es la manzana conformada por las Avenidas Tirso de Molina, Pío XII y Campanar.

Es un ámbito de suelo urbano carente de algunas infraestructuras, a colmar en futuros desarrollos urbanísticos.

Es previsible que gran parte del aprovechamiento se concentre en una pastilla con fachada a la Avenida Pío XII, mediante la demolición de preexistencias de carácter obsoleto, cobrando ésta gran relevancia por tratarse de un ámbito de gran calidad, frente a Nuevo Centro, en una de las principales vías de acceso a la ciudad, y contando con vistas laterales al Antiguo Cauce del Río Turia, tanto para usos residenciales como terciarios. Otra parte del aprovechamiento se concentrará en edificación posterior a plaza interior de la manzana. La excepcional situación de la edificación principal hace que los valores de estos dos aprovechamientos sean diferentes.

**Entorno:**

Tipo:	Urbano periférico
Carácter:	Residencial
Nivel de renta:	Medio
Consolidación	Alta
Calidad edificación:	Media
Antigüedad de edif.:	Media/Alta
Renovación:	Baja

Equipamiento:

Pavimentación:	No completa
Iluminación:	Buena
Autobús público:	Bien
Red de Metro:	Nuevo Centro
Aparcamiento:	Escaso
Ferrocarril:	Bien
Costo de transporte:	Medio

Dotación:

Jardines:	Excelente
Escolar:	Bueno
Comercial:	Excelente
Sanitario:	Bueno
Restaurantes:	Bueno
Deportivo:	Bueno

7- SITUACIÓN URBANÍSTICA

Planeamiento General

El planeamiento vigente es la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia con aprobación definitiva el 28 de diciembre de 1988, y publicado en DOGV el 16 de enero de 1989.



Se trata de un suelo urbano, con calificación de EDA, edificación abierta de uso residencial.



8- OBJETO DE VALORACION

Se precisa por parte del Ayuntamiento de Valencia, la determinación de los valores de repercusión suelo de uso residencial libre y uso terciario, que previsiblemente se materializarán de forma principal en una pastilla de nueva planta con fachada a la Avenida Pío XII, y secundaria en edificación trasera con fachada a plaza pública posterior.

9- ANÁLISIS DE MERCADO

VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN PRIMERA LINEA DE AVENIDA PIO XII

Se trata de un entorno caracterizado por la ausencia de vivienda de obra nueva. Las edificaciones existentes en el entorno disponen de una antigüedad media de unos 30 - 40 años. Este hecho, unido al gran atractivo de la localización de los suelos, por su cercanía al centro de la ciudad, al Centro Comercial Nuevo Centro, así como a los jardines del Antiguo Cauce del Río Turia, hace inviable la utilización de muestras de mercado del entorno inmediato. Se han localizado tres zonas que por cercanía son las más relevantes en cuanto a la determinación del valor de mercado de producto final terminado de obra nueva.

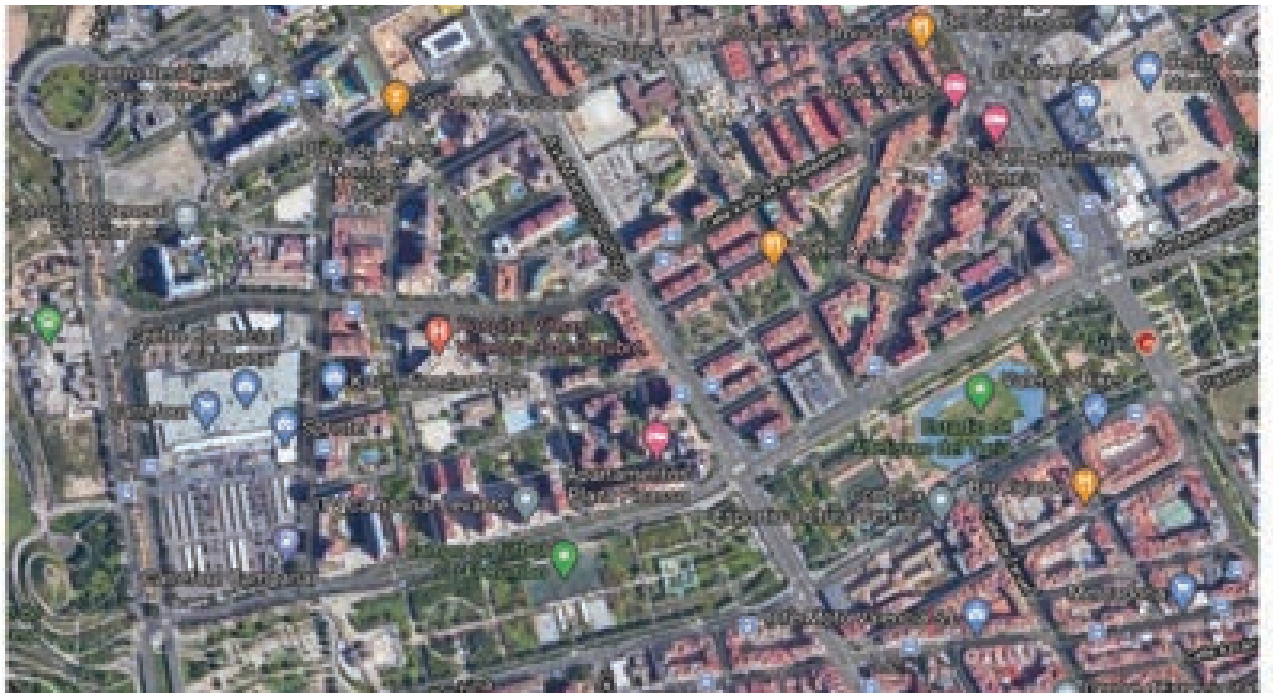
Una de ellas es la zona de la **Avenida de Cortes Valencianas**, como prolongación de la Avenida Pío XII, que concentra gran parte de la obra nueva y reciente de la parte Norte de la ciudad, si bien cuenta como elemento distorsionador que su ubicación es más lejana al centro de la ciudad, tiene peores comunicaciones y menor atractivo de uso comercial. Muchos de sus edificios cuentan con zonas comunes ajardinadas, por lo que se ha centrado el estudio de mercado en edificios sin este tipo de elementos, si bien algunos de ellos cuentan con zona de piscina en cubierta, que también podría ser ejecutada en nuestro ámbito, considerándose de esta modo elementos comparables por tipología.



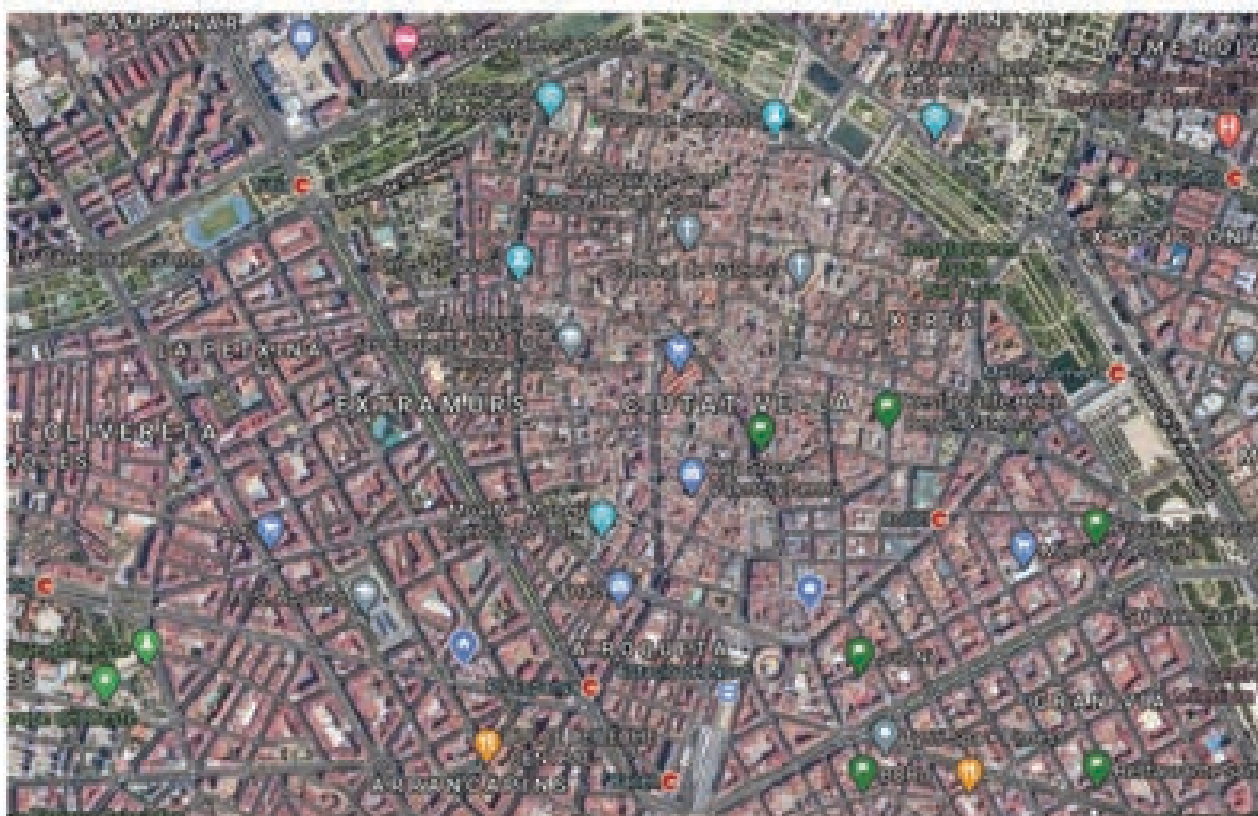
Otra de ellas es **Nou Campanar**, como prolongación de la Calle Valle de la Ballestera, que concentra de igual modo gran parte de la obra nueva y reciente de la zona Oeste de la ciudad, si bien esta zona cuenta como elemento distorsionador que su ubicación es más lejana al centro de la ciudad, tiene peores comunicaciones, menor atractivo de uso comercial y su tipología es de uso residencial con espacios comunes ajardinados de carácter lúdico, así como por la presencia de edificios aterrazados con gran superficie de terrazas descubiertas y parcialmente cubiertas.

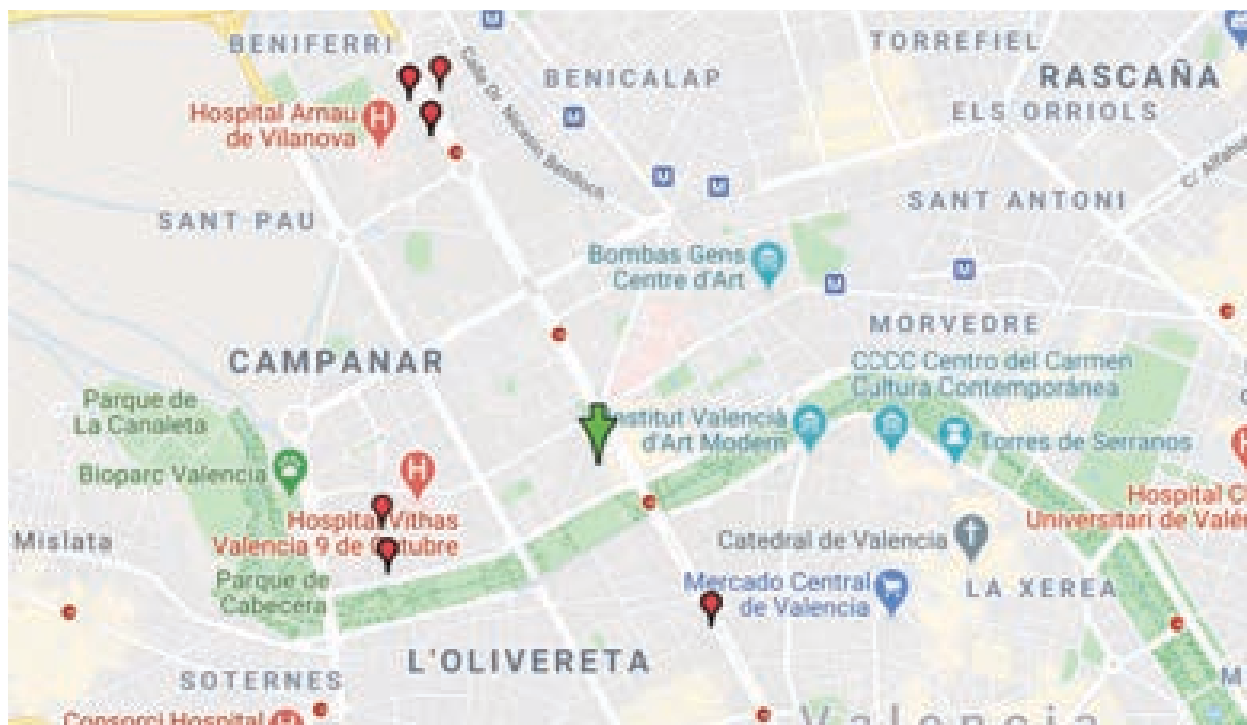


Dentro de esta zona considerada comparable, estaría el final de la **Avenida Manuel de Falla**, continuación de Tirso de Molina, junto al Carrefour de Campanar y Bioparc. Se trata de una zona de carácter residencial con fachada al Antiguo Cauce del Río Turia en algunos de sus edificios, que contaría como hándicap el estar más alejado del centro de la ciudad, tener menor interés comercial y peores comunicaciones. Se considera la zona más comparable dentro de Nou Campanar, por lo que centraremos el estudio de mercado en ella.



Paralelamente se han realizado sondeos de mercado de obra nueva y reciente en el eje de la **Gran Vía Fernando el Católico**, prolongación de la Avenida Pío XII, que contaría con mejores condiciones de localización, aunque menor carácter comercial y con tipologías edificatorias menos atractivas al tratarse de edificaciones en formación de manzana cerrada por actuaciones de sustitución y rehabilitación en la trama urbana de ensanche de la ciudad.





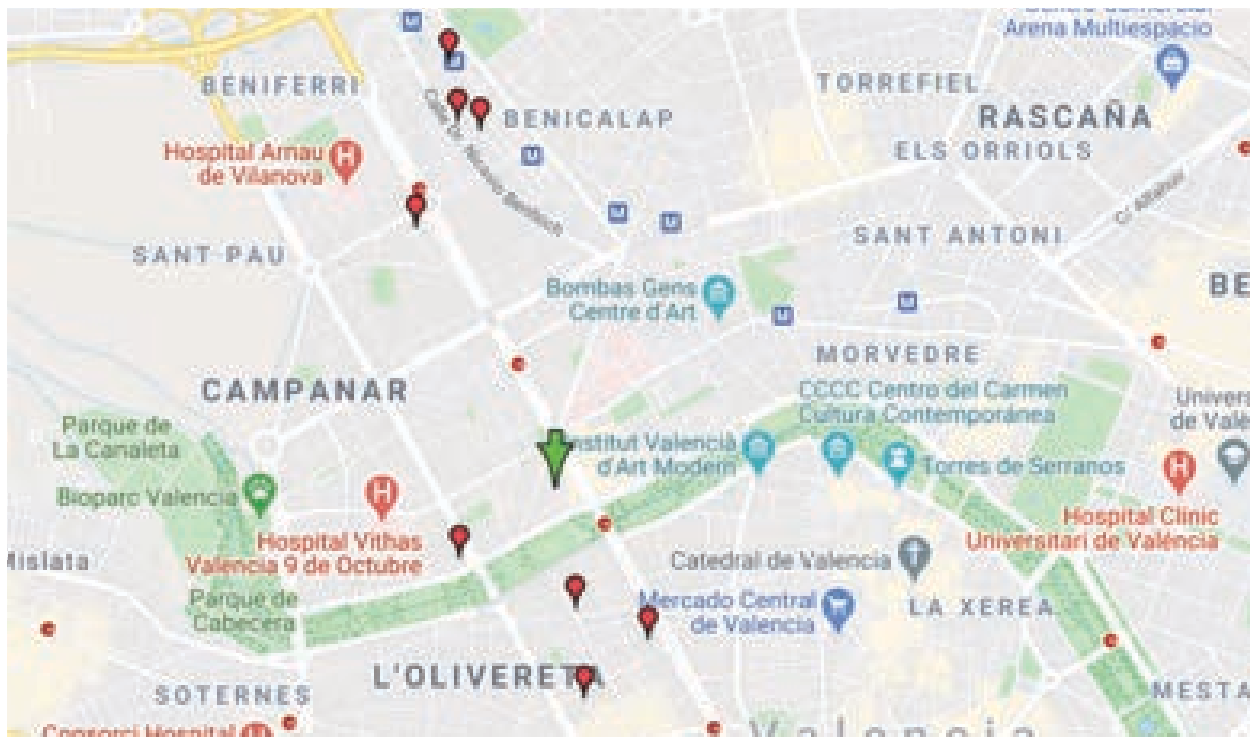
	ZONA	UBICACIÓN	Nº	PLANTA	DORM	BAÑOS	m2c	VENTA	Vv €/m2c	AÑO CONST
T1	NOU CAMPANAR	MANUEL DE FALLA	12	7	3	2	125,00	301.580,00 €	2.412,64	2002
T2	NOU CAMPANAR	VICENTE RIOS ENRIQUE	7	8	3	2	125,00	292.192,00 €	2.337,54	2003
T3	NOU CAMPANAR	MANUEL DE FALLA	12	2	3	2	126,00	321.886,00 €	2.554,65	2002
T4	FERNANDO EL CATOLICO	FERNANDO EL CATOLICO	43	2	2	2	116,00	244.088,00 €	2.104,21	2008
T5	FERNANDO EL CATOLICO	FERNANDO EL CATOLICO	43	5	4	2	156,00	394.296,00 €	2.527,54	2008
T6	CORTES VALENCIANAS	CORTES VALENCIANAS	37	9	4	2	138,00	340.826,00 €	2.469,75	2002
T7	CORTES VALENCIANAS	CORTES VALENCIANAS	41	2	4	2	135,00	289.192,00 €	2.142,16	2001
T8	CORTES VALENCIANAS	CORTES VALENCIANAS	41	3	3	2	107,00	241.741,00 €	2.259,26	2001
T9	CORTES VALENCIANAS	CORTES VALENCIANAS	37	11	4	2	137,00	352.050,00 €	2.569,71	2002
T10	CORTES VALENCIANAS	CORTES VALENCIANAS	28	3	3	2	116,00	244.946,00 €	2.111,60	2002

El intervalo de valores unitarios para la superficie construida ofertada por lo general oscila entre **2.100 – 2.600 euros/m2c**, correspondiendo los unitarios más bajos habitualmente a viviendas de mayor tamaño, y los más altos a viviendas de superficies más reducidas o de situación especial por ubicación dentro del edificio (altura, esquina, etc.).

VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN PLAZA PUBLICA POSTERIOR

En segunda línea de la Avenida Pío XII, los valores de mercado se consideran sensiblemente inferiores. Si bien se sigue tratando de una excelente ubicación, su fachada a vial de carácter secundario nada tienen que ver con los de la pastilla principal.

Para la determinación de su valor de mercado se han utilizado muestras de mercado de las mismas zonas anteriores, en localizaciones secundarias, evitando expresamente las vías de mayor valor de uso estrictamente residencial.



	ZONA	UBICACIÓN	Nº	PLANTA	DORM	BAÑOS	m2c	VENTA	Vv €/m2c	AÑO CONST
T1	CORTES VALENCIANAS	SANT ROC	2	0	2	2	96,00	150.200,00 €	1.564,58	2020
T2	NOU CAMPANAR	GONGORA	4	5	4	2	136,00	259.600,14 €	1.908,82	2003
T3	FERNANDO EL CATOLICO	JESUS Y MARIA	14	2	3	2	125,00	225.960,00 €	1.807,68	2002
T4	CORTES VALENCIANAS	BARRAIX	22	2	2	2	87,00	164.294,70 €	1.888,44	2020
T5	CORTES VALENCIANAS	LA SAFOR	5	7	2	1	110,00	242.500,00 €	2.204,55	2002
T6	FERNANDO EL CATOLICO	EL PALLETER	48	2	3	2	134,00	289.750,00 €	2.162,31	2020
T7	NOU BENICALAP	FLORISTA	159	2	3	2	86,00	185.036,20 €	2.151,58	2009
T8	FERNANDO EL CATOLICO	MARTIN EL HUMANO	6	6	3	2	138,00	291.500,00 €	2.112,32	2020

El intervalo de valores unitarios para la superficie construida ofertada por lo general oscila entre **1.800 – 2.200 euros/m2c**, correspondiendo los unitarios más bajos habitualmente a viviendas de mayor tamaño, y los más altos a viviendas de superficies más reducidas o de situación especial por ubicación dentro del edificio (altura, esquina, etc.).

USO TERCIARIO

Los usos terciarios se contemplan en un zócalo de planta baja y entresuelo de uso de la pastilla principal y la secundaria. No está garantizado el uso de oficinas, dado que se desconoce si la entreplanta se destinará a este uso o estará vinculada al uso comercial de la planta baja.

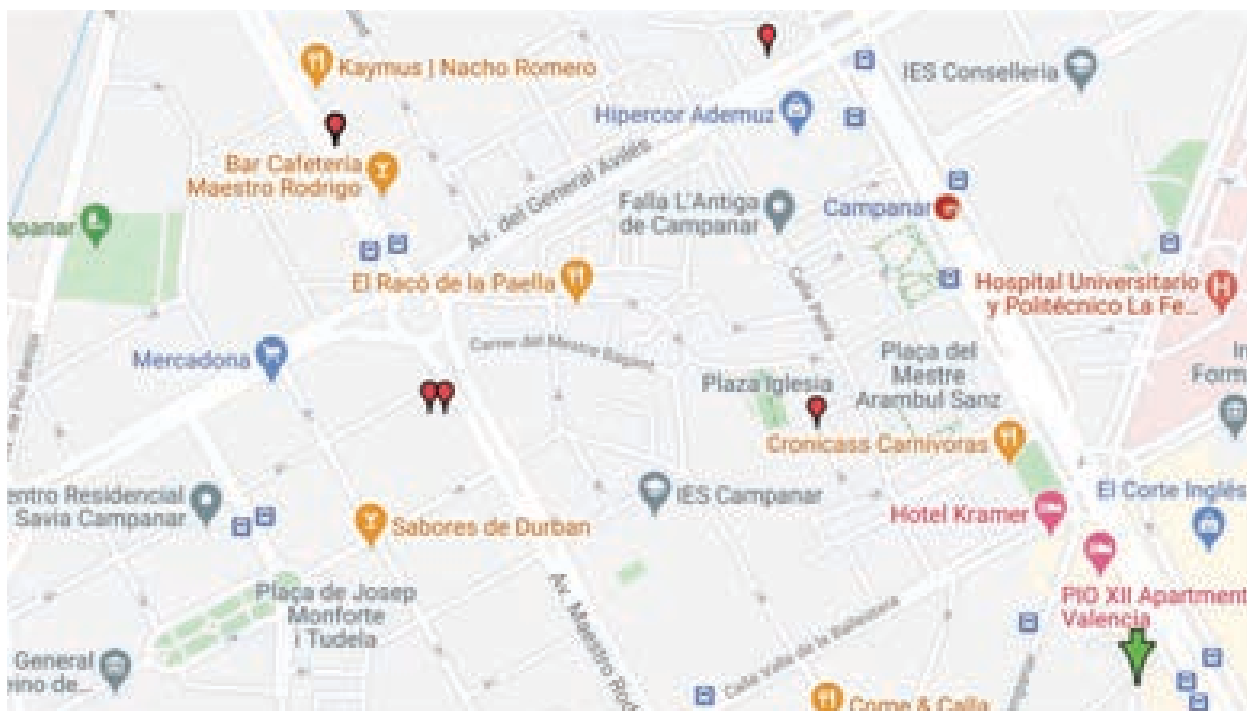
En cualquier caso, se trata de un entorno caracterizado por la ausencia de elementos terciarios (oficinas) de obra nueva. Las edificaciones existentes en el entorno disponen de una antigüedad media de unos 30 - 40 años. Este hecho, unido al gran atractivo de la localización de los suelos, por su cercanía al centro de la ciudad, al Centro Comercial Nuevo Centro, así como a los jardines del Antiguo Cauce del Río Turia, hace inviable la utilización de muestras de mercado del entorno inmediato.

Valencia no cuenta con grandes zonas de uso terciario exclusivo, utilizándose en el centro de la ciudad antiguas edificaciones de uso residencial para este uso, edificios de usos mixtos, así como edificios terciarios de carácter puntual. Se considera que por cercanía, así como por tipología edificatoria, la zona más relevante para determinar un valor de mercado de producto final terminado de uso terciario es la **Avenida de Cortes Valencianas**. Esta zona se ubica en una localización más alejada del centro de la ciudad, si bien dispone del Palacio de Congresos, así como diversos edificios de uso terciario exclusivo y mixto, instalaciones hoteleras y de restauración, etc que lo han consolidado como un centro de negocios descentralizado de la ciudad, considerándose comparable en precios al uso terciario del ámbito objeto de análisis, que compensa un menor carácter terciario con una ubicación excelente, mejores comunicaciones y la presencia de Nuevo Centro.

Por indicación expresa del Ayuntamiento de Valencia, el valor de repercusión de uso terciario se determinará en base a usos comercial, descartando el uso de oficinas.

En cualquier caso, no se considera una zona comercial prime, al estar ubicado frente a Nuevo Centro, que concentra la actividad comercial del entorno. No se trata de una fachada con alta circulación peatonal de carácter comercial, sino más bien de alto grado de acceso rodado al centro de la ciudad.

Por otro lado, el zócalo comercial dispondrá de unos 3.000 m² de techo terciario, no considerándose viable la partición del mismo en locales de pequeñas dimensiones. Es previsible la ocupación de éste por una cadena de distribución alimentaria o unos grandes almacenes o, en su defecto, la utilización de superficies de tamaño medio (400 – 500 m²), por lo que el estudio de mercado se centrará en las zonas anteriormente analizadas, en locales de superficies medias y elevadas, evitando expresamente los locales comerciales de la Avenida Cortes Valencianas, al ser en gran medida locales de pequeñas dimensiones en zona de gran afluencia peatonal al estar disgregado en tráfico peatonal del rodado y dado el elevado volumen de oficinas existentes en el entorno, lo que ha conllevado que muchos de estos locales comerciales se hayan ocupado por locales de restauración.



	ZONA	UBICACIÓN	Nº	PLANTA	m2c	VENTA	Vv €/m2c	AÑO CONST
T1	CORTES VALENCIANAS	MAESTRO RODRIGO	97	0	1198,00	1.800.000,00 €	1.502,50	1981
T2	CORTES VALENCIANAS	JUAN AGUILAR	10	0	196,00	400.000,72 €	2.040,82	1978
T3	CORTES VALENCIANAS	MAESTRO RODRIGO	52	0	67,00	165.000,00 €	2.462,69	2006
T4	CORTES VALENCIANAS	GENERAL AVILES	42	0	230,00	380.000,00 €	1.652,17	1990
T5	CORTES VALENCIANAS	CASTIELFABIB	7	0	221,00	335.000,00 €	1.515,84	1982
T6	CORTES VALENCIANAS	GENERAL AVILES	42	0	265,00	328.580,00 €	1.239,92	1990
T7	CORTES VALENCIANAS	MAESTRO RODRIGO	45	0	384,00	409.316,00 €	1.065,93	2020
T8	CORTES VALENCIANAS	MAESTRO RODRIGO	41	0	267,00	353.927,60 €	1.325,57	2020

El intervalo de valores unitarios para la superficie construida ofertada oscila entre **1.300 - 1.800 euros/m2c**, correspondiendo los unitarios más bajos habitualmente a locales de superficies superiores a los 250 m² y los más altos a locales de superficies inferiores o con una mejor ubicación y características comerciales.

10- VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO SEGÚN EL ARTICULO 22.2 DEL RD 1492/2011

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:

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.

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.

11- CALCULO DE VALORES TÉCNICOS

11.1-. DETERMINACION DEL VALOR DE VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO (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.

Se trata por lo tanto de determinar el VALOR DE MERCADO del metro cuadrado edificado de uso residencial plurifamiliar libre y de uso terciario en el emplazamiento analizado.

Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación

1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) Localización.
- b) Uso.
- c) Configuración geométrica de la parcela.
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- e) Superficie.
- f) Antigüedad y estado de conservación.
- g) Calidad de la edificación.
- h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
- i) Fecha de toma de datos del comparable.

Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

2. En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor. Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$W' = W \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_0 \cdot F}$$

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

β_0 = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente β , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.

3. Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.

Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.

4. El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo."

• **Determinación del valor en venta Vv.**

Como se ha indicado en el apartado Análisis de Mercado, se considera el Valor de Mercado en el municipio de Valencia, en las zonas detalladas.

Sobre el valor de la oferta de cada muestra, se ha descontado en cada caso, un margen de comercialización (3,00%) y de negociación (3,00%), atendiendo a que se trata de ofertas comercializadas por terceros, así como por las probables negociaciones para determinar el precio de venta efectivo.

• **Homogeneización del valor en venta. Vv'.**

Tal y como se puede apreciar del estudio de mercado realizado, existe cierta diferencia entre los datos obtenidos atendiendo fundamentalmente a su ubicación y tipología, no así de forma relevante en cuanto a superficies, por ser elementos de tipo estándar, a antigüedad, por ser elementos de obra nueva o reciente, ni calidades constructivas, al estimarse del mismo orden aproximado todas ellas.

El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, establece que el valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado para el producto inmobiliario acabado se calculará sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo.

Coeficiente por Antigüedad y Conservación

Para la homogeneización, en primer lugar, se aplica el coeficiente por Antigüedad y Conservación, que se calcula aplicando la fórmula definida en el artículo 24, explicado anteriormente.

- Cálculo factor F:

F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

USO RESIDENCIAL EN PRIMERA LINEA DE LA AVENIDA PIO XII

El valor estimado de la construcción Vc es 866,00 Euros/m²c (se justificará más adelante).

El valor característico de la zona para la propiedad de uso residencial plurifamiliar de obra nueva, adoptado es 2.556,43 Euros/m²t.

Factor F (Construcción Nuevo / Valor Obra Nueva): $0,3388 = 866,00 / 2.556,43$

- Cálculo β .

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración. Se seguirán para su determinación, los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento. Será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II del Reglamento.

Antigüedad = No procede el cálculo de la edad efectiva en este caso, dado que se trata de determinar el valor de repercusión de obra nueva (Antigüedad = 0,00 años). Se ha determinado para cada una de las muestras en función de su fecha de construcción catastral.

Estado conservación: Normal en todas las muestras.

- Cálculo β_i .

β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra. Se seguirán para su determinación, los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento. Será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II del Reglamento.

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$F_a = F_c + (F_r - F_c) \cdot i$$

Siendo:

Fa = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.

Fc = fecha de construcción o implantación.

Fr = fecha de reforma o rehabilitación

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El Coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

El coeficiente β_i en cada caso se obtiene del Anexo II en función de su antigüedad y su estado de conservación.

- Valor en venta Vv' homogeneizado para cada muestra.

Aplicando la formula del Art. 24 se obtiene el valor en venta homogeneizado para cada muestra.

IDENTIFICACION DEL TESTIGO	Calle: Nº	HOMOGENEIZACION POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION (art. 24.2)									
		M. DE FALLA 12	V. RIOS 7	M. DE FALLA 12	F. CATOL. 43	F. CATOL. 43	C. VALENC. 37	C. VALENC. 41	C. VALENC. 41	C. VALENC. 37	C. VALENC. 28
		NOU CAMP.	NOU CAMP.	NOU CAMP.	F. CATOL.	F. CATOL.	C. VALENC.	C. VALENC.	C. VALENC.	C. VALENC.	C. VALENC.
Vv (€/m2) - Valor testigo sobre Sup. Edificable		2.412,64	2.337,54	2.554,65	2.104,21	2.527,54	2.469,75	2.142,16	2.259,26	2.569,71	2.111,60
Superficie construida adoptada (m2c)		125,00	125,00	126,00	116,00	156,00	138,00	135,00	107,00	137,00	116,00
Edad efectiva (años)		18	17	18	12	12	18	19	19	18	18
Vida útil (años)		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
% antigüedad		18,00%	17,00%	18,00%	12,00%	12,00%	18,00%	19,00%	12,00%	12,00%	18,00%
Estado de conservación s/ RVLS		Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Coeficiente β inmueble a valorar	0,0000										
(β) Coef β de cada testigo (ANEXO II del RD 1492/2011)		0,1062	0,0995	0,1062	0,0672	0,0672	0,1062	0,1131	0,1131	0,1062	0,1062
Valor Venta Mercado Primario (a nuevo)	2.556,43										
Valor Construcción Obra Nueva	866,00										
(F): Construcción Nuevo / Valor Obra Nueva	0,3388										
$Vv' = Vv \times (1 - \beta \times F) / (1 - \beta \times F)$		2.502,68	2.419,07	2.649,99	2.153,22	2.586,42	2.561,92	2.227,51	2.349,27	2.665,60	2.190,40

Coeficientes en función de su superficie y otros

Para la homogeneización, posteriormente se establecerán coeficientes entre 0.90 y 1.10 en función de si el testigo analizado presenta mejores o peores condiciones que los inmuebles a edificar sobre los suelos valorados, en función de su superficie y otros (se tendrán en cuenta ubicación, calidad del edificio, calidad del elemento y capacidad de negociación).

IDENTIFICACION DEL TESTIGO	Calle: Nº	HOMOGENEIZACION POR OTROS FACTORES (art. 24.2)									
		M. DE FALLA 12	V. RIOS 7	M. DE FALLA 12	F. CATOL. 43	F. CATOL. 43	C. VALENC. 37	C. VALENC. 41	F. CATOL. 43	F. CATOL. 43	C. VALENC. 37
		NOU CAMP.	NOU CAMP.	NOU CAMP.	F. CATOL.	F. CATOL.	C. VALENC.	C. VALENC.	F. CATOL.	F. CATOL.	C. VALENC.
Vv (€/m2) - Valor testigo sobre Sup. Edificable		2.412,64	2.337,54	2.554,65	2.104,21	2.527,54	2.469,75	2.142,16	1.939,44	2.527,54	2.469,75
Vv' (€/m2)		2.502,68	2.419,07	2.649,99	2.153,22	2.586,42	2.561,92	2.227,51	1.980,91	2.581,59	2.554,28
Localización		1,1000	1,1000	1,1000	0,9500	0,9500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500
Superficie		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1000	1,0500	1,0500	0,9500	1,0500	1,0000
Variantes Cualitativas		0,9000	0,9000	0,9000	0,9000	0,9000	1,1000	1,1000	1,1000	1,1000	1,0000
CAPEX (€/m2c)	0,000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Valor Homogeneizado (€/m2c)		2.477,65	2.394,88	2.623,49	1.841,01	2.432,52	3.106,97	2.701,41	2.173,56	3.130,83	2.681,99
Peso (%)	100%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Valor Homogeneizado Adoptado (€/m2c)		247,76	239,49	262,35	184,10	243,25	310,70	270,14	217,36	313,08	268,20
VALOR HOMOGENEIZADO ADOPTADO (€/m2c)	2.556,43										

Valor unitario en venta Homogeneizado Adoptado Vv' para uso residencial = **2.556,43 Euros/m2c**

USO RESIDENCIAL EN SEGUNDA LINEA DE LA AVENIDA PIO XII, CON FACHADA A ZONA VERDE INTERIOR

El valor estimado de la construcción V_c es 866,00 Euros/m2c (se justificará más adelante).

El valor característico de la zona para la propiedad de uso residencial plurifamiliar de obra nueva, adoptado es 2.021,91 Euros/m2t.

Factor F (Construcción Nuevo / Valor Obra Nueva): $0,4281 = 866,00 / 2.021,91$

- Cálculo β .

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración. Se seguirán para su determinación, los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento. Será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II del Reglamento.

Antigüedad = No procede el cálculo de la edad efectiva en este caso, dado que se trata de determinar el valor de repercusión de obra nueva (Antigüedad = 0,00 años). Se ha determinado para cada una de las muestras en función de su fecha de construcción catastral.

Estado conservación: Normal en todas las muestras.

- Cálculo β_i .

β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra. Se seguirán para su determinación, los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento. Será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II del Reglamento.

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$F_a = F_c + (F_r - F_c) \cdot i$$

Siendo:

F_a = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.

F_c = fecha de construcción o implantación.

F_r = fecha de reforma o rehabilitación

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El Coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

El coeficiente β_i en cada caso se obtiene del Anexo II en función de su antigüedad y su estado de conservación.

- Valor en venta V_v' homogeneizado para cada muestra.

Aplicando la formula del Art. 24 se obtiene el valor en venta homogeneizado para cada muestra.

IDENTIFICACION DEL TESTIGO	Calle: Nº:	HOMOGENEIZACION POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION (art. 24.2)							
		SANT ROC 2 C. VALENC.	GONGORA 4 N. CAMPANAR	J. Y MARIA 14 F. CATOL.	BARRAIX 22 C. VALENC.	LA SAFOR 5 C. VALENC.	PALLETER 48 F. CATOL.	FLORISTA 159 NOU BEN.	M. HUMANO 6 F. CATOL.
Vv (€/m2) - Valor testigo sobre Sup. Edificable		1.564,58	1.908,82	1.807,68	1.888,44	2.204,55	2.162,31	2.151,58	2.112,32
Superficie construida adoptada (m2c)		96,00	136,00	125,00	87,00	110,00	134,00	86,00	138,00
Edad efectiva (años)		0	17	18	0	18	0	11	0
Vida útil (años)		100	100	100	100	100	100	100	100
% antigüedad		0,00%	17,00%	18,00%	0,00%	18,00%	0,00%	11,00%	0,00%
Estado de conservación s/ RVLS		Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Coeficiente β Inmueble a valorar	0,0000								
(β_i) Coef β de cada testigo (ANEXO II del RD 1492/2011)		0,0000	0,0995	0,1062	0,0000	0,1062	0,0000	0,0611	0,0000
Valor Venta Mercado Primario (a nuevo)	2.021,91								
Valor Construcción Obra Nueva	866,00								
(F): Construcción Nuevo / Valor Obra Nueva	0,4283								
$V_v' = V_v \times (1 - \beta \times F) / (1 - \beta_i \times F)$		1.564,58	1.993,79	1.893,82	1.888,44	2.309,60	2.162,31	2.209,40	2.112,32

Coeficientes en función de su superficie y otros

Para la homogeneización, posteriormente se establecerán coeficientes entre 0.90 y 1.10 en función de si el testigo analizado presenta mejores o peores condiciones que los inmuebles a edificar sobre los suelos valorados, en función de su superficie y otros (se tendrán en cuenta ubicación, calidad del edificio, calidad del elemento y capacidad de negociación).

IDENTIFICACION DEL TESTIGO	Calle: Nº:	HOMOGENEIZACION POR OTROS FACTORES (art. 24.2)							
		SANT ROC 2 C. VALENC.	GONGORA 4 N. CAMPANAR	J. Y MARIA 14 F. CATOL.	BARRAIX 22 C. VALENC.	LA SAFOR 5 C. VALENC.	PALLETER 48 F. CATOL.	FLORISTA 159 NOU BEN.	M. HUMANO 6 F. CATOL.
Vv (€/m2) - Valor testigo sobre Sup. Edificable		1.564,58	1.908,82	1.807,68	1.888,44	2.204,55	2.162,31	2.151,58	1.939,44
Vv' (€/m2)		1.564,58	1.993,79	1.893,82	1.888,44	2.309,60	2.162,31	2.209,40	1.980,91
Localización		1,1000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Superficie		0,9500	1,0500	1,0000	0,9500	1,0000	1,0500	0,9500	1,0500
Variantes Cualitativas		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
CAPEX (€/m2c)	0,000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Valor Homogeneizado (€/m2c)		1.634,99	2.093,48	1.893,82	1.794,02	2.309,60	2.270,43	2.098,93	2.079,96
Peso (%)	100%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%
Valor Homogeneizado Adoptado (€/m2c)		204,37	261,69	236,73	224,25	288,70	283,80	262,37	260,00
VALOR HOMOGENEIZADO ADOPTADO (€/m2c)	2.021,91								

Valor unitario en venta Homogeneizado Adoptado V_v' para uso residencial = 2.021,91 Euros/m2c

USO TERCARIO

El valor estimado de la construcción Vc es 609,84 Euros/m²c (se justificará más adelante).

El valor característico de la zona para la propiedad de uso terciario de obra nueva, adoptado es 1.647,25 Euros/m²t.

Factor F (Construcción Nuevo / Valor Obra Nueva): 0,3702 = 609,84 / 1.647,25

- Cálculo β .

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración. Se seguirán para su determinación, los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento. Será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II del Reglamento.

Antigüedad = No procede el cálculo de la edad efectiva en este caso, dado que se trata de determinar el valor de repercusión de obra nueva (Antigüedad = 0,00 años). Se ha determinado para cada una de las muestras en función de su fecha de construcción catastral.

Estado conservación: Normal en todas las muestras.

- Cálculo β_i .

β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra. Se seguirán para su determinación, los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento. Será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II del Reglamento.

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$F_a = F_c + (F_r - F_c) \cdot i$$

Siendo:

F_a = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.

F_c = fecha de construcción o implantación.

F_r = fecha de reforma o rehabilitación

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El Coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

El coeficiente β_i en cada caso se obtiene del Anexo II en función de su antigüedad y su estado de conservación.

- Valor en venta Vv' homogeneizado para cada muestra.

Aplicando la formula del Art. 24 se obtiene el valor en venta homogeneizado para cada muestra.

IDENTIFICACION DEL TESTIGO		HOMOGENEIZACION POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION (art. 24.2)							
		A. CENT. 97 C. VALENC.	G. AVILES 10 C. VALENC.	G. AVILES 52 C. VALENC.	M. RODRIGO 42 C. VALENC.	J.A. VALLES 7 C. VALENC.	M. RODRIGO 42 C. VALENC.	R. VIOLANTE 45 C. VALENC.	BURJASSOT 41 C. VALENC.
Vv (€/m ²) - Valor testigo sobre Sup. Edificable		1.502,50	2.040,82	2.462,69	1.652,17	1.515,84	1.239,92	1.065,93	1.325,57
Superficie construida adoptada (m ² c)		1.198,00	196,00	67,00	230,00	221,00	265,00	384,00	267,00
Edad efectiva (años)		26	32	23	0	0	0	14	12
Vida útil (años)		100	100	100	100	100	100	100	100
% antigüedad		26,00%	32,00%	23,00%	0,00%	0,00%	0,00%	14,00%	12,00%
Estado de conservación s/ RVLS		Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Coeficiente β Inmueble a valorar	0,0000								
(β_i) Coef β de cada testigo (ANEXO II del RD 1492/2011)		0,1638	0,2112	0,1415	0,0000	0,0000	0,0000	0,0798	0,0672
Valor Venta Mercado Primario (a nuevo)	1.647,25								
Valor Construcción Obra Nueva	609,84								
(F): Construcción Nuevo / Valor Obra Nueva	0,3702								
Vv' = Vv x (1 - β x F) / (1 - β_i x F)		1.599,50	2.213,93	2.598,83	1.652,17	1.515,84	1.239,92	1.098,38	1.359,39

Coeficientes en función de su superficie y otros

Para la homogeneización, posteriormente se establecerán coeficientes entre 0.90 y 1.10 en función de si el testigo analizado presenta mejores o peores condiciones que los inmuebles a edificar sobre los suelos valorados, en función de su superficie y otros (se tendrán en cuenta ubicación, calidad del edificio, calidad del elemento y capacidad de negociación).

IDENTIFICACION DEL TESTIGO	Calle: Nº:	HOMOGENEIZACION POR OTROS FACTORES (art. 24.2)							
		A. CENT. 97	G. AVILES 10	G. AVILES 52	M. RODRIGO 42	J.A. VALLES 7	M. RODRIGO 42	R. VIOLANTE 45	BURJASSOT 41
		C. VALENC.	C. VALENC.	C. VALENC.	C. VALENC.	C. VALENC.	C. VALENC.	C. VALENC.	C. VALENC.
Vv (€/m2) - Valor testigo sobre Sup. Edificable		1.502,50	2.040,82	2.462,69	1.652,17	1.515,84	1.239,92	1.065,93	1.325,57
Vv' (€/m2)		1.599,50	2.213,93	2.598,83	1.652,17	1.515,84	1.239,92	1.098,38	1.359,39
Localización		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Superficie		1,1000	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Variantes Cualitativas		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
CAPEX (€/m2c)	0,000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Valor Homogeneizado (€/m2c)		1.759,45	2.213,93	2.338,95	1.652,17	1.515,84	1.239,92	1.098,38	1.359,39
Peso (%)	100%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%
Valor Homogeneizado Adoptado (€/m2c)		219,93	276,74	292,37	206,52	189,48	154,99	137,30	169,92
VALOR HOMOGENEIZADO ADOPTADO (€/m2c)	1.647,25								

Valor unitario en venta Homogeneizado Adoptado Vv' para uso terciario = **1.647,25 Euros/m2c**

11.2.-DETERMINACION DEL VALOR DE CONSTRUCCION (VC) (Art 22 RD 1492/2011)

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.

VC = Valor de la Construcción: Art. 18.2 RD 1492/2011:

VC = CEM + GG + BI + Tc + Hp + Ogn

CEM: Coste de Ejecución Material.

GG = Gastos generales del contratista (se adopta 13,00% s/ CEM)

BI = Beneficio Industrial del contratista (se adopta 6,00% s/ CEM).

Tc = Tributos Construcción: ICIO, tasas, etc...

Hp = Honorarios profesionales (Proyecto, D.Obra...)

Ogn = Otros gastos necesarios para construir una edificación (excluidos gastos de promoción).

NOTA: Coste de Construcción por Contrata CCC = CEM + GG + BI= CEM x 1,19

Se ha utilizado como fuente los costes de construcción publicados mensualmente por el Instituto Valenciano de la Edificación, actualizados a fecha de Diciembre de 2020:

USO RESIDENCIAL

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.

Una vez calculado el Coste de Construcción por Contrata = Coste de Ejecución Material + gastos generales + beneficio Industrial del Contratista, se calcula el VALOR DE LA CONSTRUCCION (Vc) según el esquema de costes de la página siguiente, reflejado en la publicación “Estudio Integral de las Valoraciones Expropiatorias” – (Editorial Dykinson. 2019. ISBN: 978-84-1324-228-6), redactado por D. Enrique Porto Rey y D: Antonio Eduardo Humero Martín, autores de reconocido prestigio en el ámbito de la valoración urbanística.

Aplicando un beneficio industrial del 19% y uno 21% de gastos generales, se obtiene un CCC = 618,57 x 1,40 = 866,00 €/m².

USO TERCIARIO

The screenshot displays the IVE website's 'Tipos constructivos' section. It features a sidebar with three main categories: RESIDENCIAL, INDUSTRIAL, and COMERCIAL. The COMERCIAL category is expanded, showing a sub-selection of 'LOCALS COMERCIALES Y TALLERES'. Other options include 'COMERCIOS en EDIFICIO MIXTO', 'COMERCIOS en EDIFICIO EXCLUSIVO', and 'MERCADOS Y SUPERMERCADOS'. The interface also shows a 'Fecha de cálculo' (Calculation Date) of December 1, 2020, and a 'COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN' (Unitary Execution Cost) of 726.00 €/m².

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

Una vez calculado el Coste de Construcción por Contrata = Coste de Ejecución Material + gastos generales + beneficio Industrial del Contratista, se calcula el VALOR DE LA CONSTRUCCION (Vc) según el esquema de costes de la página siguiente, reflejado en la publicación "Estudio Integral de las Valoraciones Expropiatorias" – (Editorial Dykinson. 2019. ISBN: 978-84-1324-228-6), redactado por D. Enrique Porto Rey y D: Antonio Eduardo Humero Martín, autores de reconocido prestigio en el ámbito de la valoración urbanística.

El valor de construcción determinado por el Instituto Valenciano de la Edificación está referido a locales habilitados, debiendo ajustarse para determinar el valor de construcción de local comercial "en bruto", al ser éste el estado habitual de comercialización en obra nueva, por lo que se reducirá en un 40% ($726,00 \times 0,60 = 435,60$)

Aplicando un beneficio industrial del 19% y uno 21% de gastos generales, se obtiene un CCC = $435,60 \times 1,40 = 609,84$ €/m².

11.3- DETERMINACION DEL COEFICIENTE "K": (Art 22 RD 1492/2011)

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:

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.

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.

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

APLICABILIDAD DEL ARTÍCULO AL CASO ANALIZADO:

En el caso concreto de este informe, se aplica el coeficiente K = 1,40, ya que no se trata 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. Tampoco de zonas de escasa entidad urbanística y de mercado donde el coeficiente deba reducirse.

CONCLUSION VALORATIVA (K):

COEFICIENTE DE GASTOS GENERALES: 1,40

11.4.- VALOR DE REPERCUSION DE SUELO

Se procede a aplicar la fórmula a cada uno de los usos considerados, obteniéndose el valor de repercusión por usos:

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

USO RESIDENCIAL (PRIMERA LINEA DE LA AVENIDA PIO XII)

$$VRS = 2.556,43 / 1,40 - 866,00 = 960,02 \text{ €/m}^2\text{c}$$

VALORES de REPERCUSION de SUELO (VRS)	Valor Venta Vv	Construcción Vc	Coef K	Reperc. Suelo VRS
Vivienda Plurifamiliar Libre	2.556,43€/m ² c	866,00€/m ² c	1,40	960,02€/m ² c

VALOR REPERCUSION DE SUELO URBANIZADO VR = 960,02 €/m²c

Asciende el VALOR DE REPERCUSION DE SUELO URBANIZADO (VRS) de cada metro cuadrado de techo edificable de uso residencial plurifamiliar libre a la cantidad de NOVECIENTOS SESENTA EUROS CON DOS CENTIMOS.

USO RESIDENCIAL (SEGUNDA LINEA DE LA AVENIDA PIO XII)

$$\text{VRS} = 2.021,91 / 1,40 - 866,00 = 578,22 \text{ €/m}^2\text{c}$$

VALORES de REPERCUSION de SUELO (VRS)	Valor Venta Vv	Construcción Vc	Coef K	Reperc. Suelo VRS
Vivienda Plurifamiliar Libre	2.021,91€/m ² c	866,00€/m ² c	1,40	578,22€/m ² c

VALOR REPERCUSION DE SUELO URBANIZADO VR = 578,22 €/m²c

Asciende el VALOR DE REPERCUSION DE SUELO URBANIZADO (VRS) de cada metro cuadrado de techo edificable de uso residencial plurifamiliar libre a la cantidad de QUINIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON VEINTIDOS CENTIMOS.

USO TERCARIO

$$\text{VRS} = 1.695,13 / 1,40 - 1.045,44 = 165,36 \text{ €/m}^2\text{c}$$

VALORES de REPERCUSION de SUELO (VRS)	Valor Venta Vv	Construcción Vc	Coef K	Reperc. Suelo VRS
Elemento terciario	1.647,25€/m ² c	609,84€/m ² c	1,40	566,77€/m ² c

VALOR REPERCUSION DE SUELO URBANIZADO VR = 566,77 €/m²c

Asciende el VALOR DE REPERCUSION DE SUELO URBANIZADO (VRS) de cada metro cuadrado de techo edificable de uso terciario a la cantidad de QUINIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA Y SIETE CENTIMOS.

12- CONCLUSIONES

El valor de repercusión de suelo de uso residencial plurifamiliar libre de obra nueva en primera línea de la Avenida Pío XII asciende a **NOVECIENTOS SESENTA EUROS CON DOS CENTIMOS (960,02 €/m²)**

El valor de repercusión de suelo de uso residencial plurifamiliar libre de obra nueva en segunda línea de la Avenida Pío XII asciende a **QUINIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON VEINTIDOS CENTIMOS (578,22 €/m²)**

El valor de repercusión de suelo de uso terciario de obra nueva asciende a **QUINIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA Y SIETE CENTIMOS (566,77 €/m²)**

13- OBSERVACIONES AL VALOR

Se ha realizado visita exterior al entorno en fecha 2 de diciembre de 2020, para la inspección in situ de las zona objeto de estudio.

La valoración se realiza de acuerdo con la finalidad de determinar el valor de mercado, siguiendo criterios establecidos en Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Así como lo dispuesto en Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

No se ha dispuesto de cédula urbanística de los terrenos, habiendo deducido la clasificación y calificación del suelo, por aplicación de los parámetros que figuran en la Normativa Urbanística vigente en el municipio, y mediante consulta verbal en el Ayuntamiento.

14- FECHAS, CADUCIDAD Y FIRMAS

Redactada por:  Javier Serrano Edo ARQUITECTO	Supervisada por:  Julio de Haro Martínez ARQUITECTO TECNICO	Emitida el: 09-12-2020 
--	--	---

El presente informe carece de validez sin el sello de la sociedad y no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados, de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales y de los posibles vicios o defectos ocultos de la edificación. La validez del informe expira el día 08-06-2021.

ANEJO 1. ESTUDIO DE MERCADO