INFORME DE VALORACIÓN

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO RESIDENCIAL ENSANCHE. C/ CASTELL DE MONTESA DE CANALS (VALENCIA)

ANEXO IV: INFORME DE VALORACIÓN

PROMOTOR:

MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L.

ENCARNA BOSCH FERRER
Arquitecta urbanista
Especialista Universitaria en Regeneración Urbana

JOSÉ ANDRÉS SANCHIS BLAY
Licenciado en Ciencias Ambientales (nº col. 342)
Ingeniero Técnico Agrícola

Enero, 2023

Contenido

1. ANTECEDENTES 2
1.1 OBJETO 2
1.2 ANTECEDENTES 2
2. VALORACIÓN 2
2.1 ANTECEDENTES 2
2.2 NORMATIVA DE APLICACIÓN 2
2.3 VALORACIÓN 10
3. MUESTREO DE MERCADO 18

1. ANTECEDENTES

1.1 OBJETO

Dª Encarna Bosch Ferrer, arquitecto superior, colegiada número 3223 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, y D José Andrés Sanchis Blay, Licenciado en C. Ambientales, colegiado número 342, e ingeniero técnico agrícola, en el libre ejercicio de su profesión, proceden a realizar informe y valoración relativa al valor inicial del suelo, en el ámbito del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano Residencial C/ Castell de Montesa en el municipio de Canals (Valencia), según consta a continuación:

1.2 ANTECEDENTES

Por encargo de D. Jorge Puyol Uclés, en nombre y representación de la mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L., con CIF nº B-98855349 y domicilio social en Calle Almirante Cadarso nº 15-3º izq. de 46005, procederé a emitir valoración del suelo inicial, posteriormente descrita.

2. VALORACIÓN

2.1 ANTECEDENTES

Se realiza la presente valoración, a los efectos de establecer el coeficiente de canje en el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano Residencial Ensanche. C/ Castell de Montesa de Canals (Valencia)

2.2 NORMATIVA DE APLICACIÓN

I. El Plan General de Ordenación Urbana de Canals aprobado definitivamente mediante resolución de la Comisión Territorial de Urbanismo de

El Estudio de Detalle, como instrumento de planeamiento que acompaña al Programa de Actuación Integrada del SUELO URBANO RESIDENCIAL ENSANCHE C/ CASTELL DE MONTESA, del PGOU de Canals, de acuerdo a los parámetros urbanísticos y directrices del PGOU.

II. Real Decreto Legislativo 7/2.015, de 30 de Octubre (BOE 31/10/2.015), por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

Por lo tanto, nos encontramos en la situación básica de suelo rural, a efectos de esta ley.

III. Real Decreto 1.492/2.011, de 24 de Octubre (BOE 09/11/2.011), por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

Artículo 7. Valoración en situación de suelo rural

1. Cuando el suelo estuviera en situación de rural, los terrenos se valorarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación calculada de acuerdo con lo previsto en el artículo 9 de este Reglamento, según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración y adoptándose la que sea superior.

La capitalización de la renta, real o potencial, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 y siguientes de este Reglamento y en función de la naturaleza de la explotación.

2. Cuando no exista explotación en el suelo rural ni pueda existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración y, por consiguiente, no se pueda determinar una renta real o potencial, se estará a lo dispuesto en el artículo 16 de este Reglamento.

3. El valor del suelo obtenido de acuerdo con lo dispuesto en los dos apartados anteriores podrá ser corregido al alza mediante la aplicación del factor de corrección por localización al valor de capitalización, en los términos establecidos en el artículo 17 de este Reglamento.

4. Las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo rural, cuando deban valorarse con independencia del mismo, se tasarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de este Reglamento. Para valorar las plantaciones y sembrados preexistentes a que alude

el artículo 45 de la Ley de Expropiación Forzosa se estará a lo dispuesto en el artículo 26 del Reglamento para la aplicación de la Ley 87/1978, de 28 de diciembre, sobre seguros agrarios combinados, aprobado por Real Decreto 2329/1979, de 14 de septiembre, y la Orden PRE/632/2003, de 14 de marzo, por la que se aprueba la Norma general de peritación de los daños ocasionados sobre producciones agrícolas.

***5.** En ninguno de los casos previstos en este artículo, podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aun efectivamente realizados.*

Artículo 16 Capitalización de la renta en caso de imposible explotación

Cuando no existiera explotación en el suelo rural y tampoco pudiera existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración, el valor del bien se determinará capitalizando una renta teórica, R0, equivalente a la tercera parte de la renta real mínima de la tierra establecida a partir de las distintas estadísticas y estudios publicados por organismos públicos e instituciones de acuerdo con el ámbito territorial en el que se encuentre, según la siguiente expresión:

$$V = \frac{R_0}{r_1}$$

Donde:

V = Valor del suelo rural en caso de imposible explotación, en euros.

R_0 = Renta teórica anual del suelo rural en ausencia de explotación, en euros.

r_1 = Tipo de capitalización de acuerdo con el artículo 12 de este Reglamento.

Nos encontramos ante un suelo parcialmente urbanizado y edificado, para el que el PGOU vigente no preveía una Unidad de Ejecución, sino su edificación y urbanización directa a través de licencias de obra propias de las actuaciones aisladas. En este espacio ya existen consolidadas edificaciones compatibles con la ordenación propuesta y toda la manzana prevista se hubiera podido edificar y urbanizar a través de este sistema de gestión, con la conexión de los nuevos solares a las redes y viales preexistentes.

Sin embargo, la manzana no se encuentra totalmente integrada en la malla urbana, y la misma está inicialmente compuesta por varios inmuebles pequeños o medianos.

Por otra parte, y aunque la Ley del Suelo considera la situación de los suelos pendientes de pasar a suelo urbanizado como de suelo rural, mientras que no se concluya el proceso de transformación y urbanización, el propio Reglamento de valoraciones en su artículo 19.5, establece:

Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.

1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el Artículo 5, se estará a lo dispuesto en el Artículo 22, ambos de este Reglamento.

2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.

3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el Artículo 25 de este Reglamento.

4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el Artículo 26 de este Reglamento.

***5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurran los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del Artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo** (actual Artículo 34 del Texto Refundido de de la Ley del Suelo de 30 octubre de 2.015)**, se estará a lo dispuesto en el Artículo 27 de este Reglamento**.*

Artículo 21. Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo.

A los efectos de lo dispuesto en el apartado tercero del Artículo anterior, para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
E_i= Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
S_i= Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.
VRS_i= Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.

VRS_r= Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.
SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.
SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.

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

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

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:
VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
E_i= Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
VRS_i= Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

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

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

Siendo:

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

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

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

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

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

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

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

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \,.\, (1 + TLR + PR)$$

Siendo:
VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.
VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.
G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.
PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

Del análisis de la normativa de aplicación, que se ha descrito en este apartado, se establece el método aplicable para la valoración del suelo inicial, contenido en el siguiente apartado 3, concluimos.

I.-De la documentación examinada se desprende que la clasificación del suelo a que se refiere este Expediente es de SUELO URBANO RESIDENCIAL ENSANCHE, según el PGOU, de Canals (Valencia).

II.-De acuerdo a lo decretado en la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, el suelo objeto de la presente valoración se encuentra en situación básica de suelo rural, por lo que se aplicaría, para su valoración el artículo 7.2 y 16 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.(Valoración en situación de suelo rural por capitalización de la renta en caso de imposible explotación).

III.- No obstante, consideramos el Programa de actuación presentado, como la transformación urbanística tal que supone el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotación públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial

y urbanística, por lo que podemos aplicar el apartado 5 del artículo 19 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, que señala que, en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurran los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del Artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el Artículo 27 de este Reglamento.

2.3 VALORACIÓN

Para este tipo de suelo urbanizado sin edificación, las reglas de valoración vienen fijadas por el artículo 22, sobre valoración, del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo de 2.011, conforme al cual el valor del suelo se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia el valor de repercusión del suelo, según el uso correspondiente, en este caso el RESIDENCIAL ENSANCHE, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

El valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable, de conformidad con las reglas fijadas por el artículo 22.2 del reiterado, se establece como resultado de aplicar el método residual estático y según la siguiente expresión:

Valor Repercusión Suelo = Vv/K-Vc

Siendo:

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

Vv =, como 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 = 1,30 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. Se ha reducido hasta el 1,3 porque nos encontramos en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en un municipio actualmente con escasa dinámica inmobiliaria, existen naves industriales, y se prevé edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, cuya calidad y tipología edificatoria permite la reducción del componente de gastos generales.

Vc = como Valor 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.

Para conocer el valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, se han atendido a ofertas inmobiliarias del entorno, teniendo en cuenta que se han buscado inmuebles con una localización, uso, tipología y calidad de edificación semejantes, habiéndose encontrado seis muestras comparables, según lo dispuesto en el artículo 24.1 del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo (BOE 09/11/2011) (Ver ANEXO. DATOS MUESTREO DE MERCADO).

"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."

MUESTREO DE MERCADO:

Se emplean seis testigos, cotejados de páginas web, idealista.

Tabla de testigos

TESTIGO		USO	M² TECHO TOTAL	PRECIO	LOCALIZACIÓN	Reperc. M² techo
1	Idealista. 84043773	RESIDENCIAL	450,00	430.000,00 €	C/ La Parra, 98 Canals	955,56 €
2	Idealista 98594293	RESIDENCIAL	270,00	195.000,00 €	C/L'Assagador,18 Canals	722,22 €
3	Idealista 99638742	RESIDENCIAL	373,00	207.300,00 €	Canals	555,76 €
4	Idealista 98214848	RESIDENCIAL	144,00	153.900,00 €	Canals	1.068,75 €
5	Idealista 99592814	RESIDENCIAL	430,00	325.000,00 €	C/ Joanot Martorell, 1 Canals	755,81
6	Idealista 93382001	RESIDENCIAL	434,00	350.000,00 €	Canals	984,53

Los precios se van a ponderar teniendo en cuenta, el tipo de construcción, el año de construcción, el tipo de transmisión, la calidad de la edificación y la ubicación.

Se emplea el método de comparación para calcular el valor en venta que se va a emplear en el cálculo, tal y como se ha indicado en párrafos anteriores.

Tabla de testigos y coeficientes

TESTIGO		USO	M² TECHO VIVIENDA	PRECIO	LOCALIZACIÓN	AÑO CONST.	Reperc. M² techo VIV.
1	Idealista. 84043773	RESIDENCIAL	300,00	430.000,00 €	URBANO	2003	1.146,67
2	Idealista 98594293	RESIDENCIAL	168,00	195.000,00 €	URBANO	1999	890,41
3	Idealista 99638742	RESIDENCIAL	249,00	207.300,00 €	URBANO	1991	666,56
4	Idealista 98214848	RESIDENCIAL	114,00	153.900,00 €	URBANO	1987	1.193,02
5	Idealista 99592814	RESIDENCIAL	266,00	325.000,00 €	URBANO	1985	933,91
6	Idealista 93382001	RESIDENCIAL	277,00	325.000,00 €	URBANO	1955	984,53

TESTIGO		ESTADO DE CONSERVACIÓN	CARGAS
1	Idealista. 84043773	NORMAL	0,00
2	Idealista 98594293	NORMAL	0,00
3	Idealista 99638742	NORMAL	0,00
4	Idealista 98214848	NORMAL	0,00
5	Idealista 99592814	NORMAL	0,00
6	Idealista 93382001	REGULAR	0,00

		COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN				
TESTIGO		LOCALIZAC.	CARGAS	ANTIGÜEDAD Y ESTADO CONSERVACION $\frac{1-\beta \cdot F}{1-\beta i \cdot F}$	TIPO DE DATOS	CALIDAD CONSTRUCCIÓN
1	Idealista. 84043773	1	1	1,1200	0.90	1
2	Idealista 98594293	1	1	1,1488	0.90	1
3	Idealista 99638742	1	1	1,2112	0.90	1
4	Idealista 98214848	1	1	1,2448	0.90	1
5	Idealista 99592814	1	1	1,2622	0.90	1
6	Idealista 93382001	1	1	1,6355	0,90	0,90

JUSTIFICACIÓN DE DATOS Y COEFICIENTES EMPLEADOS

Valor de construcción

Teniendo en cuenta la fecha de la presente valoración, se estima un coste de ejecución material de 617,03 €/ m² techo, valor obtenido de la página web del Instituto Valenciano de la Edificación, en el apartado del coste unitario de ejecución en edificación residencial, en el cual, partiendo del

módulo básico de edificación vigente de 757,00 €/ m² (01/2023), y tipología de vivienda entre medianeras.

Este valor se debe incrementar en un **19%** correspondiente al 13% de gastos generales, y 6% al beneficio industrial del constructor, obteniéndose así un coste de contrata de **734,27 €/ m².**

Así mismo, se establece un porcentaje del **15%** sobre el coste de ejecución material, en concepto de tributos que gravan la construcción (Tasa de licencia de obras, impuestos de construcciones...), honorarios profesionales, y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble (notaría, registro, seguros...).

Como quiera que el coste de ejecución material se ha fijado en 617,03 €/ m² techo, obtenemos un incremento de este valor,por los conceptos indicados, de 92,55 €/ m² techo.

De esta forma, el valor de construcción del uso considerado (Vc) será de **826,82 €/ m² techo,** suma del costo de contrata y el valor de los tributos, honorarios y otros gastos, de acuerdo a lo indicado en el Reglamento de Valoraciones.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Por localización

Todos los testigos presentan una localización similar, y alrededor del suelo que se quiere valorar, por lo tanto, aplicaremos el coeficiente 1 para todos ellos.

Por antigüedad y estado de conservación

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II del Reglamento de Valoraciones de la Ley del SUelo, 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:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

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.

βi = 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.

Por el tipo de recogida de datos

Los 6 testigos se corresponden con datos recogidos de una oferta en páginas web inmobiliarias, por lo tanto, se aplicará a todo el coeficiente 0,90.

Por soportar cargas

Ninguno de los testigos tiene pendiente cargas, por lo tanto, se aplicará el coeficiente 1 para todos ellos.

Por calidad de construcción

Los seis testigos tienen unas calidades similares de construcción, pero existe uno de calidad diferente, por lo que se aplicará el coeficiente 1 para los cinco y 0,90 para el sexto

Teniendo en cuenta todos los elementos explicados, se procede al cálculo

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

TABLA: cálculo valor en venta, por el método de comparación.

			COEFICIENTES DE PONDERACIÓN					
TESTIGO Reper. m²		Reper. m² TECHO VIVIENDA	LOCALIZAC.	CARGAS	ANTIGÜEDAD $\frac{1-\beta \cdot F}{1-\beta i \cdot F}$	TIPO DE TRANSMISIÓN	CALIDAD TECHO VIVIENDA	Reper. m² TECHO VIVIEN. HOMOGE.
TECHO VIVIENDA	Idealista. 84043773	1.146,67	1	1	1,1200	0,90	1	1.155,84
2	Idealista 98594293	890,41	1	1	1,1488	0,90	1	920,61
3	Idealista 99638742	666,56	1	1	1,2112	0,90	1	*726,60
4	Idealista 98214848	1.193,02 €	1	1	1,2448	0,90	1	1.336,56
5	Idealista 99592814	933,91	1	1	1,2622	0,90	1	1.060,90
6	Idealista 93382001	984,53	1	1	1,6355	0,90	0,90	1.304,26
							Valor medio	**1.155,63**

(*)Se ha desestimado esta muestra porque desvía la media

Por lo tanto, obtenemos un valor promedio de precios de venta de **1.155,63€/ m² t.**

Aplicando la formula antes indicada:

Valor Repercusión Suelo = Vv/K-Vc

Valor Repercusión Suelo = 1.155,63€/m2t/1.30-826,82€/m2t **=62,13€/m2t**

Valor de Repercusión Suelo Urbanizado: 62,13€/m2t

Como el suelo inicial actual tiene pendiente cargas de urbanización:

VSo = VS - G . (1 + TLR + PR)

VSo = 62,13€/m2t – 43,31€/m2t . (1 + 0,01091 + 0.08) **= 14,88 €/m2t**

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno. 1,091%

PR = Prima de riesgo en tanto por uno. 8%

14,88 €/m2t x 36.658,66 m²t= 545.480,86 €

545.480,86€/22.187,91m² = 24,58 €/m²

VALORACIÓN UNITARIA DE SUELO INICIAL:

24,58 €/ m²

VEINTICUATRO EUROS CON CINCUENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS.

Enero ,2023

MARIA ENCARNACION| BOSCH|FERRER
Firmado digitalmente por MARIA ENCARNACION|BOSCH|FERRER
Fecha: 2023.01.20 19:15:42 +01'00'

Firmado digitalmente por SANCHIS BLAY JOSE ANDRES - 19997557T
Fecha: 2023.01.22 18:29:34 +01'00'

Fdo. Encarna Bosch Ferrer
Arquitecta urbanista
Espec. Univ. en Regeneración Urbana

Fdo. José Andrés Sanchis Blay
Lic. Ciencias ambientales e ing. téc. Agrícola

3. MUESTREO DE MERCADO

TESTIGO 1

idealista

Ver teléfono Particular
Juan

Referencia del anuncio
84043773

Chalet adosado en venta en calle de la Parra, 98

Canals

430.000 €

450 m² | 6 hab. | Garaje incluido

♡ Guardar Desca

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar cor

Características básicas

- Chalet adosado
- 4 plantas
- 450 m² construidos, 430 m² útiles
- 6 habitaciones
- 3 baños
- Parcela de 397 m²
- Terraza
- Balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación oeste
- Construido en 2003
- Calefacción individual: Bomba de frío/calor

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Jardín

Certificado energético

No indicado

Comentario del anunciante

Chalet adosado en zona residencial, zona d'horts. Zona muy tranquila con calle muy amplia. Fachada de caravista con ventanas climalit y mallorquinas de aluminio. Armarios

empotrados y carpinteria metálica de aluminio. Jardin en parte delantera con porche y patio trasero con porchada y paellero- barbacoa. Balcon delantero y trasero. Dos galerias, una en la planta primera y otra en la segunda. Semisotano destinado a garaje de 150 metros, con aseo, lavadero y tres habitáculos. Buhardilla de 80 metros cuadrados. Acondicionado para desalinizadora y osmosis. Instaladas tres antenas parabólicas, aire acondicionado y estufa de leña en el salón comedor. ideal para inversores extranjeros: Chinos, Rusos, Ingleses etc. Otros.

Anuncio actualizado hace un día

Ubicación

Calle de la Parra, 98

Canals

La Costera, València

TESTIGO 2.

14/1/23, 11:51 Chalet adosado en venta en calle de l'Assagador, 98, Canals — idealista

idealista

Ver teléfono Particular David

Referencia del anuncio
98594293

Chalet adosado en venta en calle de l'Assagador, 98

Canals

195.000 €

270 m² | 4 hab. | Garaje incluido

Guardar Desca

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar cor

Características básicas

- Chalet adosado
- 2 plantas
- 270 m² construidos
- 4 habitaciones
- 4 baños
- Terraza
- Balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Trastero
- Orientación norte
- No dispone de calefacción

Equipamiento

- Aire acondicionado

Certificado energético

- En trámite

Comentario del anunciante

Casa adosada en Canals.
Muy buena ubicación.
Alquiler con opción de compra o directamente compra.
Garaje con capacidad para 3 vehículos motos, bicis, dispone de leñero, WC, despensa y trastero.
Primera planta con aire acondicionado centralizado, 1 cuarto de estudio/habitación, cocina completa con ósmosis, que da a una terraza de 30 m², WC y salón comedor con

hogar.
Segunda planta con aire acondicionado centralizado 2 habitaciones muy espaciosas y su cuarto de baño con ducha.
Habitación de matrimonio muy amplia, con vestidor y Cuarto de baño con bañera.
Lista para entrar.
Calentador a gas butano recién cambiado.
Lavadora, lavavajillas, horno y microondas.
Para más información y fotos contactar con nosotros.

TESTIGO 3

idealista

Tecnocasa Jesús - Senabre
Valencia

Chalet pareado en venta en Canals

La Costera, València

207.300 €

373 m² | 5 hab. | Garaje incluido

Guardar Desca

Características básicas

- Chalet pareado
- 1 planta
- 373 m² construidos
- 5 habitaciones
- 3 baños
- Terraza
- Balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Construido en 1991
- Calefacción individual
- Solo acceso exterior adaptado para personas con movilidad reducida

Equipamiento

- Aire acondicionado

Certificado energético

- En trámite

Comentario del anunciante

"TECNOCASA Agencia Inmobiliaria Valencia Sur, zona CANALS. VENDE Estupenda CASA, 5 DORMITORIOS, 3 BAÑOS, 2 COCINAS, TERRAZA, 2 TERRAZAS TENDEDERO CUBIERTAS, DOS DESPENSA INDEPENDIENTES, con una distribución envidiable.

La casa tiene acceso a personas a movilidad reducida en la

https://www.idealista.com/inmueble/99638742/ 1/2

planta baja, en una de la de las mejores zonas de la localidad constando de 373 m2 construidos, distribuidos en estancias totalmente independientes refrigeradas por AIRE ACONDICIONADO en hall, habitación principal y cocina, y el resto por CALEFACCIÓN INDIVIDUAL por CONDUCTO, donde sus 5 DORMITORIOS, uno utilizado actualmente como sala de estar, se dividen con un dormitorio principal con BAÑO EN SUIT, el resto totalmente independientes uno en la planta baja el resto en la primera planta. Con enorme TERRAZA con LAVADERO, 2 COCINAS con DESPENSAS INDEPENDIENTES, la cocina de la primera planta con HORNO A FUEGO, la cocina de la planta baja con TERRAZA TENDEDERO CUBIERTA, DOS SALONES INDEPENDIENTES el de la planta baja con acceso a la SEGUNDA COCINA a una de las habitaciones y al 3 BAÑO con plato de ducha con mampara, el segundo baño en la planta primera también consta de plato de ducha con mampara. Consta también de placas solares para la calefacción, descalcificadora, alarma y videoportero "

". ". ". ". ". "FINANCIAMOS HASTA EL 100 % LLÁMENOS Y VENGA A VISITARLO. ". ". ". ". ". ". ".

TESTIGO 4

idealista

Agente Pro
iad España
José Luis Argent

Casa o chalet en venta en Canals

La Costera, València

153.900 € ~~169.000 €~~ ↓9%

144 m² | 3 hab. | Garaje incluido

Guardar Desca

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar cor

Características básicas

Casa o chalet
144 m² construidos
3 habitaciones
2 baños
Terraza
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Construido en 1987

Equipamiento

Aire acondicionado

Certificado energético

Consumo: E 210 kWh/m² año
Emisiones: E 42 kg CO2/m² año
Ver etiqueta de calificación energética

Comentario del anunciante

*** VISITA VIRTUAL DISPONIBLE ***

Esta casa semi-adosada consta de salon + comedor + cocina + 3 habitaciones (1 tiene un anexo) + 2 baños + garaje + varias terrazas.

Al acceder a la parcela existe una terraza rodeando un lateral de la casa, desde su parte frontal hasta el garaje. Se accede a la casa a través de un pequeño porche. El amplio distribuidor de la planta baja da acceso al salon, al baño de cortesía, al comedor y a la cocina. El salon, de buenas

https://www.idealista.com/inmueble/98214848/ 1/2

dimensiones tiene acceso directo a la terraza de entrada y cuenta con aire acondicionado frio/calor. Los propietarios han ampliado la vivienda para que la zona del comedor y la cocina sea tan especial como espaciosa. Ambas estancias tienen unas bonitas vigas de madera a la vista y junto a las paredes de piedra le otorgan un look antiguo con encanto. Esta estancia también cuenta con aire acondicionado frio/calor. La cocina está separada del comedor por 3 escalones de madera maciza y tiene una gran campana formada por grandes vigas de madera. Desde la cocina se accede al patio interior y al garaje.

En el piso superior se encuentran 3 habitaciones, una de ellas tiene un pequeño anexo que se puede utilizar como oficina, vestidor o se podría transformar en un baño ensuite. Esa misma habitacion tiene un balcon semi-terminado, la que la convierte en una estancia muy especial, con mucho potencial. La habitacion principal tiene instalado un aparato de aire acondicionado (frio/calor). El baño de la primera planta tiene una práctica ducha.

CARACTERÍSTICAS: - Amplias terrazas - Zona del comedor y cocina muy original - Aire acondicionado frio/calor en el salon, el comedor y la habitacion principal - Armario empotrado y un anexo en una de las habitaciones - Chimenea en el salon - Semi-adosada - Garaje - Conexion de línea de teléfono - Conexion internet - Antena TV.

* Tour virtual disponible. Si quiere obtener más informacion tan solo tiene que dejarnos sus datos de contacto.

Anuncio actualizado hace 4 días

Ubicación

Canals

La Costera, València

TESTIGO 5

idealista

Lemonline LemonLine Barcelona

Casa o chalet independiente en venta en Canals

La Costera, València

325.000 €

430 m² | 6 hab. | Garaje incluido

Guardar Desca

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar cor

Características básicas

Casa o chalet independiente
430 m² construidos, 245 m² útiles
6 habitaciones
4 baños
Terraza
Balcón
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Orientación norte, este
Construido en 1985
Calefacción individual: Gas natural

Equipamiento

Aire acondicionado

Certificado energético

Consumo: G
Emisiones: G
Ver etiqueta de calificación energética

Comentario del anunciante

LemonLine te presenta esta casa a 4 vientos de 245m²* útiles a 10 minutos del Ayuntamiento. ¡Y sin coste de intermediación inmobiliaria para el comprador!

La planta principal, de 159m², consta de recibidor, salón, comedor, cocina, cuarto de coladuría, habitación doble, baño de 4 piezas equipado con bañera y porche en la

https://www.idealista.com/inmueble/99592814/ 1/3

entrada.
En la primera planta, de 107m², tenemos cinco habitaciones dobles, dos baños completos equipados con bañera y una terraza.
En el bajo tendríamos un garaje privado con almacén de 164m², actualmente habilitado como vivienda con su salón-comedor, cocina, dormitorio, despacho y baño completo con bañera.

Características:
- Exterior
- Luminoso
- Aire acondicionado
- Calefacción de gasoil por radiadores
- Armarios empotrados
- Mobiliario no incluido
- Certificación energética: G (>382,6 kWh/m²/año)
- Casa del 1985
- 2 plantas
- Porche
- Terraza
- Jardín
- Garaje privado de 164m²

La vivienda se encuentra a 10-15 minutos caminando de todos los servicios necesarios en nuestro día a día.
A 2 minutos del instituto IES Francesc Gil.

Acceso a CV-594, CV-597, CV-598, CV-5964.

Si tienes cualquier duda o pregunta o quieres programar una visita, ¡no dudes en ponerte en contacto con nosotros!
Si necesitas financiación, nuestro departamento financiero LemonLine Hipotecas obtiene **hasta el 100% gracias nuestros únicos acuerdos de colaboración con las entidades bancarias.

*El precio ofertado de este inmueble no incluye el mobiliario interno de la vivienda. La superficie del inmueble ha sido facilitada por el vendedor, consultada en la Sede Electrónica de Catastro o Registro de la Propiedad, pudiendo haber alguna variación con la superficie real. Les comunicamos que en el precio ofertado de venta, no están incluidos los gastos de compraventa: notariales, registrales, gestoría, ITP (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales) y/o gastos bancarios que pudieran generarse.
**La obtención de la financiación está sujeta a las condiciones de la entidad financiera y tendrá en cuenta el perfil y solvencia del cliente.
Consulta nuestra web para leer el Aviso Legal sobre la descripción de este inmueble.

TESTIGO 6

idealista

Agente Pro
José Luis Argent

Casa o chalet en venta en Canals

La Costera, València

350.000 € ~~360.000 €~~ ↓3%

434 m² | 8 hab. | Garaje incluido

Guardar Desca

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar cor

Características básicas

Casa o chalet
434 m² construidos
8 habitaciones
2 baños
Terraza
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/para reformar
Construido en 1955

Equipamiento

Aire acondicionado

Certificado energético

Consumo: E 128 kWh/m² año
Emisiones: D 25 kg CO2/m² año
Ver etiqueta de calificación energética

Comentario del anunciante

*** VISITA VIRTUAL DISPONIBLE ***

Casa de pueblo con local comercial + almacén + salon-comedor + cocina + 8 habitaciones + 2 cuartos de baño + garaje + terraza + balcon + patio interior + trastero.

Con un total de 434m2 esta casa situada en el centro de la poblacion tiene en su planta baja un local comercial y un almacén con un total de 157m2, que además cuenta con una salida de humos, perfecto para un negocio de hostelería. Desde el patio interior existente junto al almacén se accede

https://www.idealista.com/inmueble/98382001/ 1/3

a un pequeño cuarto de baño que cuenta con ducha. Se trata de la combinacion perfecta para la persona que quiera tener el negocio y la vivienda en el mismo lugar. Originalmente se trataba de 2 casas independientes, cada una de ellas tiene la entrada desde una calle distinta, por lo que existe la posibilidad de volver a separarlas en caso de que fuese necesario o interesante para el comprador.

En la primera planta de la casa principal existe un piso que actualmente se encuentra alquilado. Consta de una gran entrada por la que se accede a las 3 habitaciones y el salon comedor. Dos de las habitaciones son exteriores, una de ellas cuenta con un balcon, y la tercera habitacion es interior. El salon comedor, que cuenta con un aparato de aire acondicionado (frio/calor) y recibe la luz de la terraza, está situado junto a la cocina, a la que se accede por un pequeño pasillo. Por la cocina, de tamaño mediano, se accede a la terraza, de buenas dimensiones y con mucha intimidad, donde se puede disfrutar del aire libre a lo largo de todo el año. Junto a la cocina existe un espacio que actualmente se usa como lavandería y que podría convertirse fácilmente en un segundo baño. Junto a la zona de lavandería se encuentra el baño que cuenta con una ducha.

Al entrar en la casa secundaría desde la calle, en la planta baja, se encuentra una estancia que actualmente se usa como almacén, aunque gracias a que tiene una gran puerta metálica podría perfectamente usarse como garaje. En esta misma planta se encuentra una habitacion y un pequeño hall donde está situada la escalera de acceso a la primera planta. Al subir, una amplia estancia da paso a las 2 habitaciones exteriores, a una habitacion interior y al trastero donde está situada otra habitacion interior. Existe la posibilidad de comunicar este trastero con la casa principal por la zona de la terraza.

CARACTERÍSTICAS: - Local comercial con almacén de 157m2 - Salida de humos para negocio - Terraza - Garaje - Aire acondicionado frio/calor en el salon/comedor - 8 habitaciones - Balcon en dormitorio - Trastero - Patio interior - Conexion de línea de teléfono - Conexion internet - Antena TV - Posibilidad de dividir el inmueble en 2 viviendas.

Si quiere obtener más informacion tan solo tiene que dejarnos sus datos de contacto.

Anuncio actualizado hace 7 horas