

ESTUDIO DE MERCADO REALIZADA PARA LA DETERMINACIÓN  
DE LOS VALORES RESIDUALES, TANTO EN LA SITUACIÓN DE ORIGEN COMO EN LA FINAL

*Para determinar las plusvalías de la presente modificación*

Versión Borrador EAE

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA

"CAMBIO DE USO DOMINANTE Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS MANZANAS DELIMITADAS POR LA  
CARRETERA DE MALILLA Y LAS CALLES ESPARRAGUERA, ENTRADA DE SANT PAU Y PERIODISTA VICENTE  
CARCELLER Y LA PARCELA SITA EN CALLE JOAQUÍN BENLLOCH 10 A"

MALILLA, VALENCIA

Noviembre 2020

## ÍNDICE

- 1/ PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LAS PLUSVALÍAS (INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD) GENERADAS POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN SEGÚN EL ARTÍCULO 77.1.B DE LA LOTUP.
- 2/ VALOR DEL SUELO EN LA SITUACIÓN FINAL. ( $VS_{FINAL}$ )  
SEGÚN VALOR DEL SUELO DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN RÉGIMEN GENERAL
  - 2.1 PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN LA SITUACIÓN FINAL. CALIFICACIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE DE LOS ÁMBITOS DE LA MPOP DEL PGOU VALENCIA.
  - 2.2 VALOR DEL SUELO EN LA SITUACIÓN FINAL. ( $VS_{FINAL}$ )
- 3/ VALOR DEL SUELO EN LA SITUACIÓN ORIGEN ( $VS_{ORIGEN}$ )
  - 3.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN LA SITUACIÓN DE ORIGEN. CALIFICACIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE DE LOS ÁMBITOS DE LA MPOP DEL PGOU VALENCIA
  - 3.2. CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN O DE LOS SUELOS PRIVADOS URBANIZADOS NO EDIFICADOS DE LA MPOP. MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.
  - 3.3. MÉTODO DE CÁLCULO EMPLEADO PARA DETERMINAR EL VALOR EN VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO.
  - 3.4 MÉTODO DE CALCULO EMPLEADO PARA DETERMINAR EL VALOR DE CONSTRUCCIÓN DEL PRODUCTO INMOBILIARIO
  - 3.5. VALOR DE REPERCUSIÓN DE LOS SUELOS EN LA SITUACIÓN DE ORIGEN DEL ÁMBITO A1. ( $VRS_{O,A1}$ )
  - 3.6. VALOR DE REPERCUSIÓN DE LOS SUELOS EN LA SITUACIÓN DE ORIGEN DEL ÁMBITO A2. ( $VRS$ )
  - 3.7. VALOR DE LOS SUELOS EN LA SITUACIÓN DE ORIGEN DE LA MPOP. ( $VS_{O,MPOP}$ )
- 4/ COSTE DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS DE LA MPOP. ( $CU_{MPOP, A2}$ ).
  - 4.1. COSTE DE DEMOLICIÓN DE LAS EDIFICACIONES PRIVADAS QUE OCUPAN EL SISTEMA LOCAL EN EL ÁMBITO A2. ( $DEM_{EDIF}$ )
  - 4.2. COSTE DE URBANIZACIÓN DE LOS TERRENOS DEL SISTEMA LOCAL DEL ÁMBITO A2 DE LA MPOP ( $URB_{SLOCAL}$ ).
  - 4.3. CARGAS URBANÍSTICAS DEL ÁMBITO A2 DE LA MPOP ( $CU_{MPOP, A2}$ ).
- 5/ PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN LA PROPUESTA FINAL.  
CALIFICACIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO PROPUESTO PARA LOS ÁMBITOS SEGÚN LA MPOP DEL PGOU VALENCIA
- 6/ COMPARATIVA DEL VALOR DE LOS SUELOS EN LA SITUACIÓN DE ORIGEN Y EN LA FINAL
- 7/ TABLA RESUMEN COMPARATIVO PARÁMETROS ECONÓMICOS INFORME VIABILIDAD MPOP.

## ANEXO 1. FICHAS IDENTIFICATIVAS OFERTAS COMPARABLES.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU de VALENCIA Y DEL PRI ENTRADA DE SANT PAU  
 "Cambio de uso dominante y de régimen urbanístico de las manzanas delimitadas por la carretera de Malilla y las calles Entrada de Sant Pau, Esparraguera y periodista Vicente Carceller y la parcela sita en la calle Joaquín Benlloch 10A"

## 1/ PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LAS PLUSVALÍAS (INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD) GENERADAS POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN SEGÚN EL ARTÍCULO 77.1.B DE LA LOTUP.

Según el artículo 77.1.b) de la LOTUP el aprovechamiento resultante que le corresponde al Ayuntamiento de Valencia en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento en parcelas individuales que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior, será de aplicación, con carácter general, **será el 10 % de dicho incremento** que, excepcionalmente, podrá reducirse para el caso de actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de rentabilidad económica sensiblemente inferior hasta un 5 %, o incrementarse hasta el 20 %. Por otra parte, como este incremento de edificabilidad no es residencial, según el artículo 33 de la LOTUP, no procede destinar el 10 % para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública con destino, preferentemente, al alquiler o al régimen de derecho de superficie y a la venta.

En la presente modificación se incrementa la edificabilidad dotacional de carácter privado en 4.775,78 m<sup>2</sup>t en las manzanas del Ámbito A1 para poder reubicar y agrupar los equipamientos docentes privados en estos solares, por lo tanto, le corresponde a la administración, con carácter general, el 10% de las plusvalías generadas por el presente documento de planeamiento. Como resulta imposible llevar a cabo esta cesión de superficie edificada, y de conformidad con el artículo 77, el porcentaje de aprovechamiento público se sustituirá mediante una compensación económica de igual valor.

Las plusvalías (PLV) generadas por la presente modificación es la diferencia entre el Valor del suelo final (VS<sub>FINAL</sub>) privado urbanizado no edificado en euros, tras la aprobación de la presente modificación, es decir, según el régimen e intensidades de usos propuestos, y el sumatorio del Valor del suelo inicial o origen (VS<sub>ORIGEN</sub>) privado edificable urbanizado no edificado en euros, según la ordenación y el régimen de usos vigente, y las Cargas Urbanísticas (CU<sub>MPOP</sub>) asumidas en la presente Modificación Puntual de la ordenación pormenorizada .

$$PLV = VS_{FINAL} - \sum (VS_{ORIGEN} + CU_{MPOP})$$

Como se trata de suelos urbanizados no edificados, a los efectos de la presente modificación, para determinar su valor empleamos el método residual estático de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, siendo el área urbanística de estudio el Barrio de Malilla, Área Urbanística Homogénea 12 ( en adelante AUH 12) de la delimitación establecida en la RESOLUCIÓN de 30 de septiembre de 2008, del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda y Área Funcional nº12 del PEUC.

Las cargas urbanísticas asumidas por la presente modificación son:

- El coste de la demolición de las edificaciones privadas escolares existentes en las parcelas del Ámbito A2 destinadas por el planeamiento a suelos dotacionales del sistema local, red viaria y espacios libres públicos.
- El coste de urbanización de los suelos dotacionales del sistema local del Ámbito A2 ocupados en la actualidad por las edificaciones anteriores

En este caso los únicos suelos edificables de propiedad privada tras la aprobación de la presente modificación serán las manzanas del Ámbito A1, manzana A1 y A2. Mientras en la situación Origen, según el planeamiento vigente, existen parcelas privadas edificables residenciales tanto en el Ámbito A1, las manzanas A1 y A2, destinadas a la edificación de Viviendas Unifamiliares en Hilera (UFA-2); como en el Ámbito A2, la parcela A3.1, sita en la calle Joaquina Benlloch 10-A, destinada a la edificación de un edificio residencial plurifamiliar entre medianeras (EDA: edificación abierta). Es decir, el Valor del Suelo en la situación de origen será:

$$PLV = VS_{FINAL} - \sum (VS_{ORIGEN} + CU_{MPOP})$$

$$PLV = VS_{FINAL} - \sum (VS_{ORIGEN} + CU_{MPOP})$$

$$PLV = VS_{F,A1} (\text{Ámbito A1}) - [VS_{O,A1} (\text{Ámbito A1}) + VS_{O,A2} (\text{Ámbito A2}) + CU_{MPOP,A2}]$$

$$PLV = VS_{F,A1} (\text{Ámbito A1}) - [VS_{O,A1} (\text{Ámbito A1}) + VS_{O,A2} (\text{Ámbito A2}) + DEM_{EDIF} + URB_{LOCAL}]$$

Como el Valor del suelo será el resultado de multiplicar la edificabilidad neta atribuida a cada uno de los suelos en función del uso atribuido por el valor de repercusión del suelo obtenido mediante el método residual estático.

$$PLV = VRS_{F,A1} \times EN_{SP2,A01} - [(VRS_{O,A1} \times EN_{ORIGEN,A01}) + (VRS_{O,A2} \times EN_{ORIGEN,A01}) + DEM_{EDIF} + URB_{LOCAL}]$$

Por lo tanto, mediante el presente estudio de mercado pretendemos determinar todos estos valores, los cuales nos permitirán calcular las plusvalías urbanísticas generadas por la presente modificación y el derecho a participar de la administración local en estas plusvalías. Según el anexo XIII de la LOTUP este estudio de mercado debería estar realizado por *“una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.”*

## 2/ VALOR DE LOS SUELOS EN LA SITUACIÓN FINAL. (VS FINAL)

SEGÚN VALOR DEL SUELO DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN RÉGIMEN GENERAL

### 2.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN LA PROPUESTA FINAL

CALIFICACIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO PROPUESTO PARA LOS ÁMBITOS EN LA MPOP DEL PGOU VALENCIA

Los parámetros urbanísticos según la calificación y el régimen urbanístico propuesto en la Modificación Puntual de la ordenación pormenorizada presente (propuesta final) de las manzanas A1 y A2, incluidas en el Ámbito A1, se resumen a continuación:

|   | MANZANA A1                                  |   | MANZANA A2 |   |
|---|---|---|------------|---|
| CALIFICACIÓN  | UFA-2) UNIFAMILIAR EN HILERA                |   |            |   |
| USO GLOBAL DOMINANTE                                    | (SP-2*) Sistema Local de Servicios Públicos |   |            |   |
| USO ESPECÍFICO  | --  | (EL) Sistema Local de espacios libres PRIVADO | --         | (EL) Sistema Local de espacios libres PRIVADO |
| Superficie suelo (m2s)                                  | 2.141,28                                    | 917,69  | 2.032,51   | 871,08  |
| CESIÓN de Espacios Libres (EL) ZONAS VERDES             |   |   |            |   |
| CESIÓN de Red Viaria (RV-4) VIALES                      |   |   |            |   |
| CESIÓN EQUIPAMIENTO PÚBLICO                             |   |   |            |   |
| Edificabilidad Terciaria (Et) (m2t) (SP-2*) 2,2 m2t/m2s | 6.729,73                                    |   | 6.387,90   |   |

Los parámetros urbanísticos según la calificación y el régimen urbanístico propuesto en la Modificación Puntual de la ordenación pormenorizada presente (propuesta final) de las parcelas A3.1 y A3.2, incluidas en el Ámbito A2, se resumen a continuación:

|   | PARCELA A3.1                               |  |                                  | PARCELA A3.2                               |            |  |
|---|--|--|----------------------------------|--|------------|--|
| CALIFICACIÓN  | (EDA) Edificación abierta                  | (RV-4) Sistema Local Red Viaria Via Urbana | (EDA) Edificación abierta        | (RV-4) Sistema Local Red Viaria Via Urbana |            |  |
| USO GLOBAL DOMINANTE                                    | (Rpf.) Residencial Plurifamiliar           | Dcm (Comunicaciones)                       | (Rpf.) Residencial Plurifamiliar | Dcm (Comunicaciones)                       |            |  |
| USO ESPECÍFICO  | (SP-2) Sistema Local de Servicios Públicos | (EL) Sistema Local de espacios libres      | --                               | (EL) Sistema Local de espacios libres      | --         |  |
| Superficie suelo (m2s)                                  | 134,46                                     | 52,04                                      | 399,66                           | 657,91                                     | 792,74     |  |
| EQUIPAMIENTO PÚBLICO m2t dotacional                     | 134,46 m2t                                 |  |                                  |  |            |  |
| Suelos dotacionales incluido en ÁMBITO VIAL SERVICIO    |  | 52,04                                      | 399,66                           | 113,69                                     | 583,57     |  |
| Suelos dotacionales no incluido en ÁMBITO VIAL SERVICIO |  |  |                                  | 544,22                                     | 209,17     |  |
| Edificabilidad media RESIDENCIAL del AUH (EMr) m2t      |  |  |                                  | 1.802,73 m2t                               | 692,88 m2t |  |

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU de VALENCIA Y DEL PRI ENTRADA DE SANT PAU "Cambio de uso dominante y de régimen urbanístico de las manzanas delimitadas por la carretera de Malilla y las calles Entrada de Sant Pau, Esparraguera y periodista Vicente Carceller y la parcela sita en la calle Joaquín Benlloch 10A"

## 2.2. VALOR DE LOS SUELOS EN LA SITUACIÓN FINAL. (VS<sub>FINAL</sub>)

En la ordenación propuesta en la MPOP para el Ámbito A2 todos los suelos se destinan a usos dotacionales o públicos formando parte del sistema local, bien como red viaria urbana (RV-4), como servicios públicos (SP-2) o como espacios libres (EL), transfiriéndose la edificabilidad privada al Ámbito A1. Por lo tanto, el valor de estos suelos en la situación final es 0.

Es por ello por lo que en el presente apartado solo se analizará el valor residual o de repercusión de los suelos del Ámbito A1 según los usos e intensidades de los mismos propuestos en al presente MPOP.

En este caso los únicos suelos edificables de propiedad privada tras la aprobación de la presente modificación serán las manzanas del Ámbito A1, en las que se incrementa el aprovechamiento urbanístico en 4.775,78 m2t. Estas son:

- la manzana A1 delimitada por las calles Vicente Miguel Carceller, Esparraguera, Pedro Cámara y el espacio público que separa ambas manzanas con, una superficie de suelo de 3.058,97 m2s, una edificabilidad atribuida por el presente documento de 6.729,73 m2t y unas dimensiones aproximadas de 90,09 m de largo por 34.01 m de ancho
- la manzana A2 delimitada por las calles carretera de Malilla, Esparraguera, Pedro Cámara y el espacio público que separa ambas manzanas con, una superficie de suelo de 2.903,59 m2s, una edificabilidad atribuida por el presente documento de 6.387,90 m2t y unas dimensiones aproximadas de 85,79 m de largo por 34.01 m de ancho

El régimen urbanístico para estas dos manzanas es:

|                                  |              |  |
|----------------------------------|--------------|--|
| - CALIFICACIÓN DEL SUELO         | plano B6-F   | <i>No se modifica</i>  |
| Zona de calificación urbanística | <b>UFA-2</b> | <b>Vivienda Unifamiliar en Hilera</b>                          |
| - USO GLOBAL O DOMINANTE         | <b>SP-2*</b> | <b>Sistema Local de Servicios Públicos de Carácter privado</b> |
| - USO ESPECÍFICO                 | <b>EL</b>    | <b>Espacios libres privados</b>                                |
| Manzana A1                       | 917,69 m2s   | 30% ocupación  |
| Manzana A2                       | 871,08 m2s   | 30% ocupación  |

El valor final del suelo resultará de multiplicar el Valor de Repercusión del suelo (VRS), en euros por metro cuadrado edificable del uso Sistema Local de Servicios Públicos (SP-2), por la edificabilidad neta atribuida por la ordenación propuesta.

| USOS CONSIDERADOS<br>Atribuidos por el PGOU de Valencia | ÁMBITO MPOP | EDIFICABILIDAD NETA<br>(EN) m2t<br>Según Régimen Urbanístico PROPUESTO |
|---|-------------|--|
| SP-2<br><b>(MANZANA A1)</b>                             | ÁMBITO A1   | 6.729,73 m2t   |
| SP-2<br><b>(MANZANA A2)</b>                             | ÁMBITO A1   | 6.387,90 m2t   |

$$VS_{FINAL} = VRS_{FINAL} \times EN_{SP2*} \text{ del Ámbito A1}$$

Como no existe mercado de este tipo de suelos para determinar el valor de repercusión final del suelo (VRS<sub>FINAL</sub>) de las manzanas del Ámbito A1 se ha empleado el valor de repercusión del suelo de la vivienda protegida sometida al régimen general. Según el artículo 9 del DECRETO 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, según redacción modificada por el por el decreto 191/2013, de 20 de diciembre, del Consell;

“...A los efectos del cálculo de valoraciones, el coeficiente entre la superficie útil y la construida será del 0,75.

En defecto de previsión en los planes de vivienda y suelo del sistema de valoración referido en el apartado anterior, se aplicarán de forma subsidiaria los siguientes coeficientes: con carácter general para todas las viviendas de protección pública, dicho valor no excederá del 15 por ciento de los precios máximos de venta equivalentes de las viviendas, locales, garajes y trasteros. No obstante, en los **Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior A el límite será del 25 por ciento**, y en el caso de Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior B y C el límite será del 20 por ciento. El valor del coeficiente a aplicar para viviendas libres y locales, en relación con el método de comprobación establecido en el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, será de 1,2”

En la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 191/2013 se establece que, para un precio básico de la vivienda de 758 euros, en el municipio de Valencia, ámbito territorial de Precio Máximo Superior ATPMS “A”, para el Régimen General (VPRG), el valor de venta máximo de un metro cuadrado de techo de una vivienda de protección en régimen general, según los datos publicados por la Conselleria de Vivienda es de **MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (1.819,20 €/m2t). resultante de multiplicar el precio básico por el coeficiente K=2,4**

| PRECIO MÁXIMO VIVIENDAS PLANES ANTERIORES  |                         |                     |                       |             |                   |             |                   |             |                   |             |          |
|--|-------------------------|---------------------|-----------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|----------|
| A los efectos de su actualización o 2ª y posterior transmisión, el precio máximo de las viviendas calificadas al amparo de planes de vivienda anteriores se calculan aplicando al precio básico (758,00€), en función del municipio donde se ubique, los coeficientes indicados en función de la calificación de las viviendas (D.ª 2ª Decreto 191/2013) |                         |                     |                       |             |                   |             |                   |             |                   |             |          |
| DECRETO 191/2013 DOCV 23/12/2013<br><small>(Sin perjuicio de la posibilidad de aplicarse excepcionalmente precios superiores de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera del D. 191/2013)</small>  |                         |                     |                       | VPNC        |                   |             |                   |             |                   | VU          |          |
|  |                         |                     |                       | VPRE        |                   | VPRG        |                   | VPRC        |                   |             |          |
| PRECIO BÁSICO  | LOCALIZACIÓN MUNICIPIOS |                     |                       | COEFICIENTE | PMV RMV           | COEFICIENTE | PMV RMV           | COEFICIENTE | PMV RMV           | COEFICIENTE | PMV      |
| 758,00   | ATPMS Grupo:            | A                   | VALENCIA              | 2,25        | 1.705,5<br>59,69  | 2,40        | 1.819,20<br>63,67 | 3,06        | 2.319,48<br>81,18 | 3,04        | 2.304,32 |
|  |                         | A2                  | ALICANTE<br>CASTELLÓN | 2,10        | 1.591,80<br>55,71 | 2,24        | 1.697,52<br>59,43 | 2,88        | 2.183,04<br>76,41 | 2,88        | 2.183,04 |
|  |                         | B                   | Ver Listado           | 1,95        | 1.478,10<br>51,73 | 2,08        | 1.576,64<br>55,18 | 2,52        | 1.910,16<br>66,86 | 2,52        | 1.910,16 |
|  |                         | C1                  | Ver Listado           | 1,72        | 1.303,76<br>45,63 | 1,84        | 1.394,72<br>48,82 | 2,25        | 1.705,50<br>59,69 | 2,08        | 1.576,64 |
|  |                         | C2                  | Ver Listado           | 1,72        | 1.303,76<br>45,63 | 1,84        | 1.394,72<br>48,82 | 2,16        | 1.637,28<br>57,30 | 2,00        | 1.516,00 |
|  | Zona A                  | Resto de municipios |                       | 1,50        | 1.137,00<br>39,80 | 1,60        | 1.212,80<br>42,45 | 1,80        | 1.364,40<br>47,75 | 1,60        | 1.212,80 |

VPNC = Vivienda Protegida Nueva Construcción  
 VPRE = Vivienda Protegida Régimen Especial  
 VPRG = Vivienda Protegida Régimen General  
 VPRC = Vivienda Protegida Régimen Concertado  
 VU = Vivienda Usada

- El cálculo de la renta máxima anual para las viviendas destinadas a arrendamiento será el 3.5 % del precio máximo legal  
 - Las viviendas calificadas para arrendamiento se registrarán por su normativa específica.

PMV = Precio Máximo Venta  
 RMV = Renta Máxima Viv. calificadas para venta

Como este valor unitario de venta máximo se aplica sobre la superficie útil de la vivienda, según el artículo 9 del Decreto 90/2009, *el coeficiente entre la superficie útil y la construida será del 0,75*, por lo que, el precio de venta máximo del m2 construido será MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS (1.364,40 €/m2), y el valor del suelo será, como máximo, el 25 por ciento, por encontramos en ATPMS “A”, según el citado artículo, es decir, **el Valor de Repercusión o Residual del suelo previsto en el Ámbito A1 para la edificación de viviendas unifamiliares en hilera de protección oficial en el régimen general (VRS<sub>UFA2-VPRG</sub>) será de TRESCIENTOS CUARENTA Y UN EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS (341.10 €/m2t).**

| USOS CONSIDERADOS<br>Atribuidos por el PGOU de<br>Valencia  | Manzana del<br>ÁMBITO MPOP | EDIFICABILIDAD m2t<br>Según PRI Entrada Sant<br>Pau | Valor Residual del Suelo<br>(VRS <sub>UFA2-RL</sub> )<br>€/m2t | Valor del Suelo<br>(VS <sub>UFA2-RL</sub> )<br>€ |
|---|----------------------------|---|--|--|
| SP-2<br><b>(MANZANA A1)</b>   | Manzana A1                 | 6.729,73 m2t  | 341,10€/m2t  | 2.295.510,90 €                                   |
| SP-2<br><b>(MANZANA A2)</b>   | Manzana A2                 | 6.387,90 m2t  | 341,10 €/m2t   | 2.178.912,69 €                                   |
| <b>Valor del Suelo del Ámbito A1 para la edificación<br/>Del equipamiento escolar de carácter privado (VS<sub>SP2*</sub>)</b> |                            |   |  | <b>4.474.423,59 €</b>                            |

$$VRS_{FINAL} = 341,10 \text{ €/m}^2\text{t}$$

$$VS_{FINAL} = 341,10 \text{ €/m}^2\text{t} \times 13.117,63 \text{ m}^2\text{t}$$

El Valor Final del suelo (VS<sub>FINAL</sub>) según la ordenación propuesta por el presente documento de estas manzanas del Ámbito A1 destinado a la agrupación y reubicación de los centros escolares de la promotora asciende a **CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (4.474.423,59 euros,)** (consultar Estudio de mercado realizada para la determinación de los valores residuales, tanto en la situación de origen como en la final):

$$VS_{FINAL} = 4.474.423,59 \text{ euros}$$



### 3/ VALOR DE LOS SUELOS EN LA PROPUESTA SITUACIÓN DE ORIGEN. (VRS ORIGEN)

En la situación Origen, según el planeamiento vigente, existen parcelas privadas edificables residenciales tanto en el Ámbito A1, las manzanas A1 y A2, destinadas a la edificación de Viviendas Unifamiliares en Hilera (UFA-2); como en el Ámbito A2, la parcela A3.1, sita en la calle Joaquina Benlloch 10-A, destinada a la edificación de un edificio residencial plurifamiliar entre medianeras (EDA: edificación abierta). Es decir, el Valor del Suelo en la situación de origen será:

$$VS_{ORIGEN} = VS_{O.A1} + VS_{O.A2}$$

Siendo:

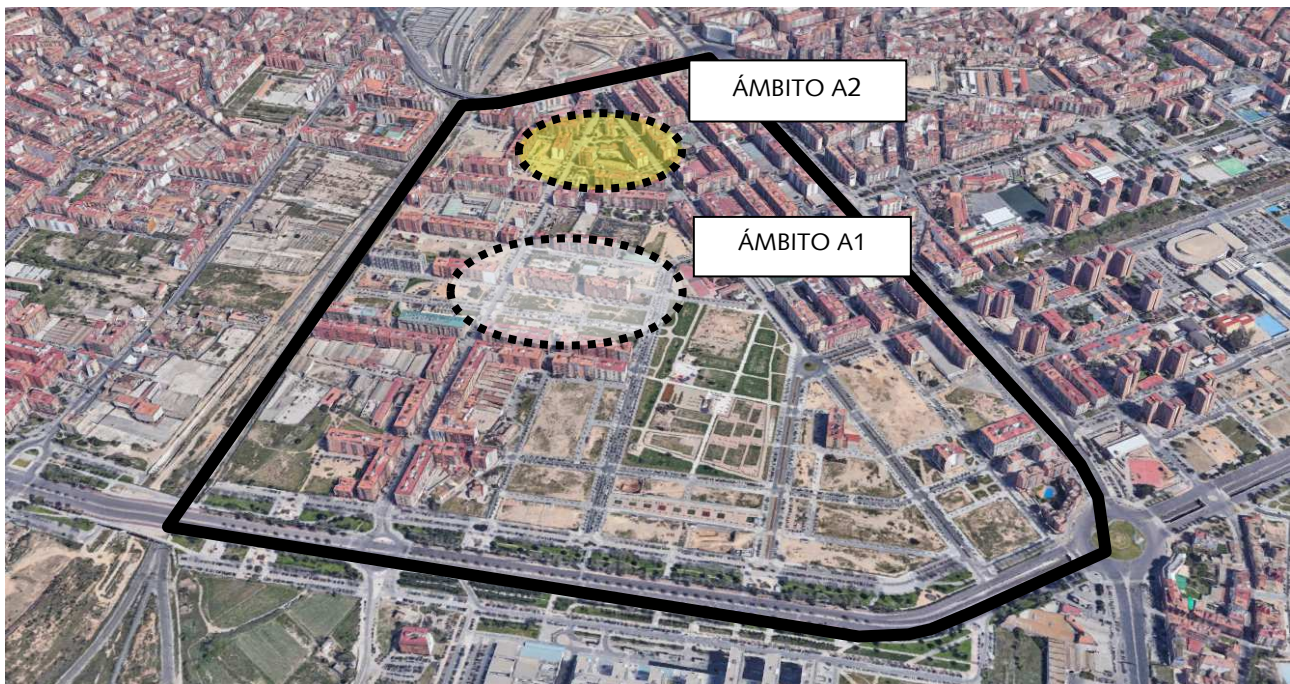
$VS_{O.A1}$  Valor del suelo en la situación de origen de las manzanas del Ámbito A1

$VS_{O.A2}$  Valor del suelo en la situación de origen de la parcela sita en la calle Joaquín Benlloch 10A del Ámbito A2

#### 3.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN LA SITUACIÓN DE ORIGEN.

##### CALIFICACIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE DE LOS ÁMBITOS DE LA MPOP DEL PGOU VALENCIA

De conformidad con lo descrito en el borrador de la Memoria de la Modificación Puntual de la ordenación pormenorizada presente se establece que el ámbito objeto de la presente Modificación Puntual, serán los suelos de titularidad privada de la cooperativa Martí Sorolla Coop.V., de las manzanas A1 y A2 (ÁMBITO A1) y las parcelas A3 (ÁMBITO A2), que se sitúa en la zona norte del Barrio de Malilla del Distrito Quatre Carreres.



Fuente gráfica: Imágenes Google Earth.

El Ámbito A1 lo constituyen las manzanas A1 y A2 delimitadas por las calles Pedro Cámara, de l'Esparraguera, Entrada de Sant Pau, Vicente Miguel Carceller y carretera de Malilla, abarcando una superficie total de 5.962,56 m<sup>2</sup> de suelo, grafiada a continuación:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU de VALENCIA Y DEL PRI ENTRADA DE SANT PAU  
 "Cambio de uso dominante y de régimen urbanístico de las manzanas delimitadas por la carretera de Malilla y las calles Entrada de Sant Pau, Esparraguera y periodista Vicente Carceller y la parcela sita en la calle Joaquín Benlloch 10A"

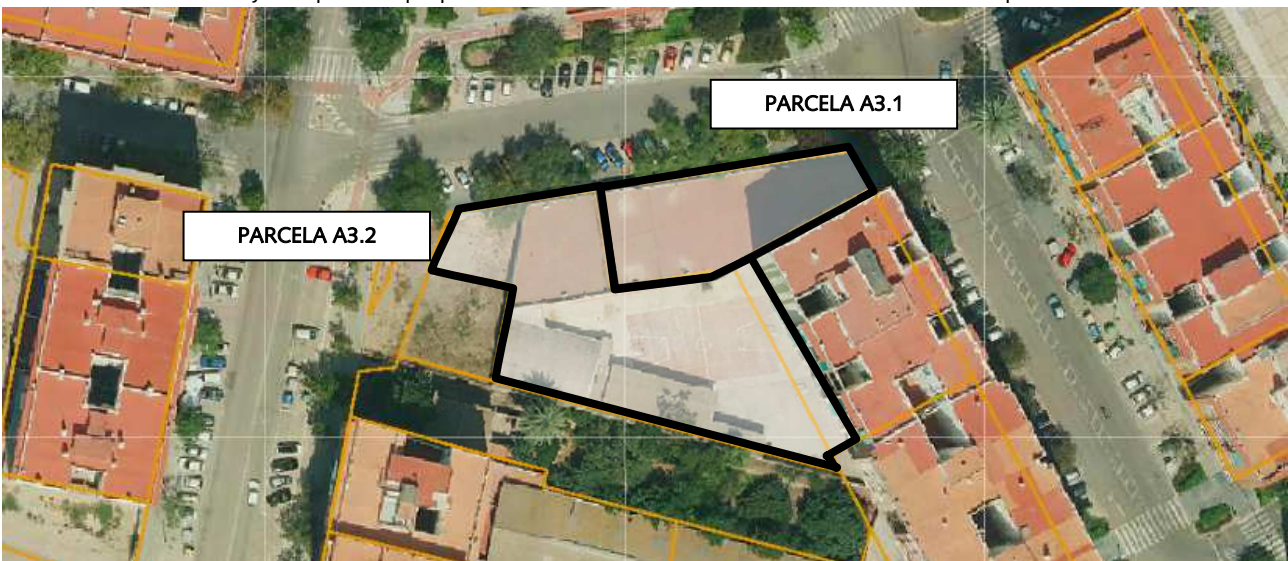


Fuente gráfica: Imágenes Google Earth.

Los parámetros urbanísticos según el régimen urbanístico vigente en el PGOU de Valencia (situación de origen) de las manzanas A1 y A2, incluidas en el Ámbito A1, se resumen a continuación:

|  | MANZANA A1                             |   | MANZANA A2 |   |
|--|--|---|------------|---|
| CALIFICACIÓN                                 | (UFA-2) Vivienda Unifamiliar en Hilera |   |            |   |
| USO GLOBAL DOMINANTE                         | (Run.) Residencial Unifamiliar         |   |            |   |
| USO ESPECIFICO                               | --                                     | (EL) Sistema Local de espacios libres PRIVADO | --         | (EL) Sistema Local de espacios libres PRIVADO |
| Superficie suelo (m2s)                       | 1.239,56                               | 1.819,41                                      | 1.156,87   | 1.746,72                                      |
| Edificabilidad Neta (EN) (m2t)               | 196,16                                 |   | 2.323,19   |   |
| Edificabilidad VPO (m2t)                     | 2.251,21                               |   |            |   |
| Edificabilidad Neta TOTAL (EN) (m2t)         | 2.519,35 m2t                           |   |            |   |
| Edificabilidad Neta VPO TOTAL (EN vpo) (m2t) | 2.251,21 m2t                           |   |            |   |

El Ámbito A2 lo constituye las parcelas propiedad de Martí Sorolla situadas en la calle Pianista Amparo Iturbi 64.



Fuente gráfica: Ortofotografía 2018 y Parcelas Catastrales. Información Urbanística Web Ayto Valencia

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU de VALENCIA Y DEL PRI ENTRADA DE SANT PAU "Cambio de uso dominante y de régimen urbanístico de las manzanas delimitadas por la carretera de Malilla y las calles Entrada de Sant Pau, Esparraguera y periodista Vicente Carceller y la parcela sita en la calle Joaquín Benlloch 10A"

Los parámetros urbanísticos según el régimen urbanístico vigente en el PGOU de Valencia (situación de origen) de las parcelas A3.1 y A3.2, incluidas en el Ámbito A2, se resumen a continuación:

| CALIFICACIÓN  | PARCELA A3.1                     |  |  | PARCELA A3.2                     |  |  |
|---|----------------------------------|--|--|----------------------------------|--|--|
|   | (EDA) Edificación abierta        | (RV-4) Sistema Local Red Viaria Via Urbana | (RV-4) Sistema Local Red Viaria Via Urbana | (EDA) Edificación abierta        | (RV-4) Sistema Local Red Viaria Via Urbana | (RV-4) Sistema Local Red Viaria Via Urbana |
| USO GLOBAL DOMINANTE                                    | (Rpf.) Residencial Plurifamiliar | Dcm (Comunicaciones)                       | Dcm (Comunicaciones)                       | (Rpf.) Residencial Plurifamiliar | Dcm (Comunicaciones)                       | Dcm (Comunicaciones)                       |
| USO ESPECIFICO  | --                               | (EL) Sistema Local de espacios libres      |  | --                               | (EL) Sistema Local de espacios libres      | --   |
| Superficie suelo (m2s)                                  | 134,46                           | 52,04                                      | 399,66                                     |                                  | 657,91                                     | 792,74                                     |
| Edificabilidad neta RESIDENCIAL (ENr) m2t               | 1.075,68 m2t                     |  |  |                                  |  |  |
| Suelos dotacionales incluido en ÁMBITO VIAL SERVICIO    |                                  | 52,04                                      | 399,66                                     |                                  | 113,69                                     | 583,57                                     |
| Suelos dotacionales no incluido en ÁMBITO VIAL SERVICIO |                                  |  |  |                                  | 544,22                                     | 209,17                                     |
| Edificabilidad media RESIDENCIAL del AUH (EMr) m2t      |                                  |  |  |                                  | 1.802,73 m2t                               | 692,88 m2t                                 |

A excepción de la parcela privada edificable de 134,46 m2s, situada al este del ámbito, en la parcela A3.1, el resto de los terrenos de este Ámbito son suelos dotacionales, todos ellos del Sistema Local (Red Secundaria) del PGOU de Valencia, 709,95 m2 previstos para Espacios Libres (EL-Zonas Verdes) y 1.192,40 m2s para Red Viaria Urbana (RV4-Viales). **Todos estos suelos dotacionales, 1.902,35 m2s, no están afectos a su uso y servicio público, por lo que su urbanización será una carga urbanística de la presente actuación.**

Según el informe emitido por el Servicio de Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Valencia, parte de estos suelos dotacionales del Ámbito A2 forman parte del ámbito vial de servicio, tanto de la parcela privada edificable incluida en el ámbito de la presente MPOP sita en la calle Joaquín Benlloch 10A como de la parcela privada edificable situada en la carretera de Malilla número 7, ambas sin edificar. En total de los 1.902,35 m2 de suelo dotacional incluidos en el ámbito A2 de la MPOP están incluidos en ámbito vial servicio la totalidad de los suelos dotacionales de la parcela A3.1 (451,70 m2s) y 697,26 m2s de la parcela A3.2, en total, 1.148,96 m2s. En estos suelos dotacionales según el artículo 3.45 de las NN.UU. del PGOU *para que la parcela reúna la consideración de solar deberán ser públicos los terrenos con tal destino integrantes de su ámbito vial de servicio: asimismo, deberán estar libres de construcciones e instalaciones fuera de ordenación y tener debidamente ajardinadas o acondicionadas aquellas de sus partes que no tengan por destino servir de acera o calzada.* por lo tanto, **suelos son de cesión obligatoria** libres de cargas, de forma y manera que la demolición de las construcciones e instalaciones fuera de ordenación y su urbanización serán cargas de la actuación urbanística.

El resto de los suelos dotacionales del presente ámbito no incluidos en ámbito vial servicio, 753,39 m2s, al no ser de cesión obligatoria tendrán derecho a una compensación económica o urbanística.

### 3.2. CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DE LOS SUELOS PRIVADOS EDIFICABLES DE LA MPOP. MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

Las parcelas privadas edificables a valorar, tanto en la situación de origen como en al propuesta final de la MPOP, son suelos urbanizados NO EDIFICADOS, tanto los del ámbito A1 como los de la Ámbito A2, por lo tanto, según el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, *el valor de estos suelos se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el apartado, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VS = \sum Ei \times VRSi$$

Siendo:

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

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

En este caso, en la situación de origen, en el ámbito de la MPOP del PGOU de Valencia los usos a considerar en la valoración son los atribuidos por el planeamiento vigente, descritos en el apartado anterior, así como, la edificabilidad.

En el residencial plurifamiliar el ámbito A2 la planta baja se destinaria a la edificación de locales comerciales;

| USOS CONSIDERADOS<br>Atribuidos por el PGOU de Valencia | ÁMBITO MPOP | EDIFICABILIDAD<br>m2t<br>Según Régimen Urbanístico en situación origen |
|---|-------------|--|
| UFA-2<br>RÉGIMEN: LIBRE                                 | ÁMBITO A1   | 2.519,35 m2t   |
| UFA-2<br>RÉGIMEN: VPO                                   | ÁMBITO A1   | 2.251,21 m2t   |
| Rpf LOCALES<br>RÉGIMEN: LIBRE                           | ÁMBITO A2   | 134,46 m2t   |
| Rpf VIVIENDA<br>RÉGIMEN: LIBRE                          | ÁMBITO A2   | 941,22 m2t   |

Por lo tanto, en la situación de origen, el valor del suelo urbanizado privado edificable en función de los usos considerados en la situación de origen será el siguiente:

$$VS_{ORIGEN} = (2.519,35 \text{ m}^2\text{t} \times VRS_{UFA-2}) + (2.251,21 \text{ m}^2\text{t} \times VRS_{UFA-2 \text{ VPO}}) + (134,46 \text{ m}^2\text{t} \times VRS_{RPF-LC}) + (941,22 \text{ m}^2\text{t} \times VRS_{RPF-VIV})$$

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos atribuidos por el PGOU de Valencia, en función de la situación, según los parámetros urbanísticos descritos en el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión, según el artículo 22.2 del Reglamento de Valoraciones:

$$VRS = Vv/K - Vc$$

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 =** *Coefficiente 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.*

$$\mathbf{VRS = Vv/1,4- Vc}$$

*Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40.*

**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*

Además, esta misma fórmula es la que se emplea en la legislación catastral para la valoración del suelo para determinar el valor de los bienes de naturaleza urbana, según la Norma 16 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores:

$$\mathbf{Vv=1,40 [Vr + Vc] x Fl}$$

Siendo:

**VV=** *Valor en venta del producto inmobiliario, en euros/m2 construido.*

**VR=** *Valor de repercusión del suelo en euros/m2 construido.*

**VC=** *Valor de la construcción en euros/m2 construido.*

**FL=** *Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socioeconómicas.*

El Valor de Repercusión del suelo considerando un Factor de Localización unitario es el mismo en la legislación catastral que en la legislación del suelo:

$$\mathbf{VR= Vv/1,4- Vc}$$

por lo que emplearemos esta fórmula para la determinación del Valor de Repercusión o Residual de los suelos en la situación de origen en función de los usos previstos por el PGOU de Valencia vigente, para un coeficiente de ponderación igual a 1,4.

Dado que la MPOP tiene dos ámbitos diferenciados, Ámbito A1 y Ámbito A2, y siendo que en cada uno de éstos los parámetros urbanísticos son diferentes, determinaremos el valor de repercusión o residual de los suelos de propiedad privada edificables de cada uno de los ámbitos de forma independiente.

Para determinar el Valor de Repercusión o Residual de los suelos en la situación actual debemos de calcular, el valor en venta y el valor de construcción del producto inmobiliario en €/m2 de la promoción inmobiliaria que podríamos ejecutar en las parcelas privadas edificables del ámbito de la MPOP en virtud de los parámetros urbanísticos vigentes y con ofertas o transacciones similares a la oferta inmobiliaria existente en el mercado de la zona o ámbito urbanístico.

### 3.3 MÉTODO DE CÁLCULO EMPLEADO PARA DETERMINAR EL VALOR EN VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO

Para determinar este Valor en venta empleamos el Método de Comparación definido en la Sección Tercera del Capítulo I del Título II de la Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo. Para la utilización del Método de Comparación será necesario disponer de información suficiente sobre **al menos** seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado. Para ello tendremos en cuenta las siguientes condiciones de semejanza que garanticen el valor obtenido:

- 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.*

En la actualidad el Barrio de Malilla es uno de los mercados con mayor inercia (oferta) inmobiliaria de la ciudad de Valencia, fundamentalmente porque en el sector "Malilla Norte", cuyas obras de urbanización finalizaron en 2018, *con suelo urbanizado no edificado o en fase de edificación para la construcción de más de 2.000 viviendas*, se están ejecutando varias promociones inmobiliarias que se encuentran en diferentes fases de ejecución y comercialización. Por lo tanto, para determinar el Valor en Venta el ámbito urbanístico homogéneo de búsqueda de ofertas comparables será el Barrio de Malilla, seleccionando las ofertas en función de la localización y de las propiedades de la oferta.

Las condiciones de semejanza que tendremos en cuenta para seleccionar las ofertas comparables son;

- a) Localización.*
- b) Uso.*
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.*
- e) Superficie.*
- g) Calidad de la edificación.*
- i) Fecha de toma de datos del comparable.*

En este caso, comparables como la configuración geométrica de la parcela, antigüedad o estado de conservación o gravámenes que condicion el valor atribuible al derecho de propiedad no establecen relaciones de semejanza entre las ofertas.

### 3.4 MÉTODO DE CÁLCULO EMPLEADO PARA DETERMINAR VALORES DE CONSTRUCCIÓN DEL PRODUCTO INMOBILIARIO SEGÚN USOS.

Para determinar el valor de construcción del producto inmobiliario que podríamos edificar en las parcelas privadas edificables del MPOP **empleamos de manera orientativa** el Coste Unitario de Ejecución (CUE) del Instituto Valencia de la Edificación (IVE) que propone una metodología para estimar, de manera aproximada, el Presupuesto de Ejecución por contrata de una edificación a partir de una información básica de las características del edificio y de su entorno, para ello, este método recurre a la definición del Módulo Básico de Edificación MBE (€/m<sup>2</sup> construido) el cual representa el coste de ejecución material por metro cuadrado construido del Edificio de Referencia, construido en unas condiciones y circunstancias convencionales de obra. EL MBE vigente desde Julio de 2019 es seiscientos cinco euros por metro cuadrado (605 €/m<sup>2</sup>)

Este módulo, calculado en función de las características de la construcción a edificar como son; tipología (entre medianeras, abierta, en hilera, etc.) o alturas, de su ubicación (en centro histórico o no), así como, el número de viviendas, la superficie útil de estas y su nivel de calidades, nos permitirá estimar el Coste Unitario de Ejecución en función de las características que le son propias a la construcción que podemos edificar en los suelos en función de los parámetros urbanísticos propios.

Según la herramienta del IVE para una vivienda unifamiliar en hilera ,con un número de plantas inferior a 3, no situad en el centro histórico, una superficie útil superior a 70 m<sup>2</sup> y unas calidades medias, el coste unitario de ejecución es de 678,06 €/m<sup>2</sup>t, por lo que para el unifamiliar en hilera, en régimen de renta libre, (UFA-2) tomamos un coste de construcción de NOVECIENTOS CINCUENTA EUROS (950 €/m<sup>2</sup>t), incluidos gastos generales (13%) y beneficio industrial (6%), 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 . Por otro lado, para construir un edificio de viviendas residencial plurifamiliar entre medianeras, con una altura inferior a 8 plantas, no ubicado en el centro histórico, un numero entre 20 y 80 y unas calidades medias, el coste unitario de ejecución es de 574,75 €/m<sup>2</sup>t según la herramienta del IVE, por lo que para el uso Residencial plurifamiliar, en régimen de renta libre, (Rpf) tomamos un coste de construcción de SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (750 €/m<sup>2</sup>t), incluidos gastos generales (13%) y beneficio industrial (6%), 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 . Los locales en planta baja del residencial plurifamiliar el 50% del módulo anterior, 375 €/m<sup>2</sup>t.

| USOS CONSIDERADOS<br>Atribuidos por el PGOU<br>de Valencia | ÁMBITO MPOP | EDIFICABILIDAD<br>m <sup>2</sup> t<br>Según Régimen Urbanístico en<br>situación origen | Vc VALOR DE CONSTRUCCIÓN<br>m <sup>2</sup> t<br>del producto inmobiliario |
|--|-------------|--|---|
| UFA-2<br>RÉGIMEN: LIBRE                                    | ÁMBITO A1   | 2.519,35 m <sup>2</sup> t  | 950 €/m <sup>2</sup> t  |
| UFA-2<br>RÉGIMEN: VPO                                      | ÁMBITO A1   | 2.251,21 m <sup>2</sup> t  | 633 €/m <sup>2</sup> t (*)  |
| Rpf LOCALES<br>RÉGIMEN: LIBRE                              | ÁMBITO A2   | 134,46 m <sup>2</sup> t  | 375 €/m <sup>2</sup> t  |
| Rpf VIVIENDAS<br>RÉGIMEN: LIBRE                            | ÁMBITO A2   | 941,22 m <sup>2</sup> t  | 750 €/m <sup>2</sup> t  |

(\*) Según datos oficiales en función del precio máximo de venta del m<sup>2</sup>/t útil.

### 3.5 VALOR DE REPERCUSIÓN DE LOS SUELOS EN LA SITUACIÓN DE ORIGEN DEL ÁMBITO A1. (VRSO.A1)

En el Ámbito A1 de la MPOP del PGOU de Valencia el uso asignado por el planeamiento es el mismo, pero el régimen de edificación, no. Tenemos Unifamiliar en Hilera de renta libre (UFA2-RL) y Unifamiliar en Hilera de protección oficial en régimen general (UFA2-VPRG);

| USOS CONSIDERADOS<br>Atribuidos por el PGOU de Valencia | ÁMBITO MPOP | EDIFICABILIDAD<br>m2t<br>Según Régimen Urbanístico en situación origen |
|---|-------------|--|
| UFA-2<br>RÉGIMEN: LIBRE                                 | ÁMBITO A1   | 2.519,35 m2t   |
| UFA-2<br>RÉGIMEN: VPO                                   | ÁMBITO A1   | 2.251,21 m2t   |

Es decir, el Valor de Repercusión o Residual de los suelos en ala situación de origen del Ámbito A1 es:

$$VRS_{O,A1} (\text{Ámbito A1}) = (VRS_{UFA2-RL}) + (VRS_{UFA2-VPRG})$$

#### 3.5.1. VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO DEL USO UNIFAMILIAR EN HILERA DE RENTA LIBRE. (VRS<sub>UFA2-RL</sub>)

##### 3.5.1.1 VALOR DE VENTA DEL USO UNIFAMILIAR EN HILERA DE RENTA LIBRE (UFA-2) del ÁMBITO A1

Para seleccionar las comparables definimos previamente una oferta tipo:

*"vivienda unifamiliar en hilera de nueva construcción de dos plantas sobre rasante con posibilidad de desván, con plaza de garaje incluida (1), de calidad alta, con aire acondicionado y calefacción, de 3 habitaciones y 1 ó 2 baños, en una parcela con una superficie mínima de 120 m2, un ancho de fachada mínimo de 6 ml, una ocupación en planta de 40%, con entreplanta, sótano o semisótano"*

Con estas características y con las condiciones de semejanza citadas se ha seleccionado el siguiente conjunto de comparables.

| Ofertas comparables   | PRECIO VENTA | SUPERFICIE<br>CONSTRUIDA<br>m2 | PRECIO<br>UNITARIO<br>m2 construido | UBICACIÓN<br>Barrio de Malilla | PLANTAS<br>(SOT+II+DESVÁN)<br>* |
|---|--------------|--------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| OFERTA 1: Chalé adosado en venta en calle de Pedro Cámara                       | 335.000 €    | 145 m2                         | 2.310 €/m2                          | SI                             | (SOT+II+DESVÁN)                 |
| OFERTA 2: Casa unifamiliar en barrio malilla, junto la nueva Fe                 | 419.000 €    | 150 m2                         | 2.793 €/m2                          | SÍ                             | (SOT+II+DESVÁN)                 |
| OFERTA 3: Chalé adosado en venta en calle de Jaraco, 14                         | 360.000 €    | 196 m2                         | 1.837 €/m2                          | NO                             | (SOT+II+DESVÁN)                 |
| OFERTA 4: Chalé adosado en venta en calle de Pedro Cámara. El Rincón de Malilla | 270.000 €    | 112 m2                         | 2.411 €/m2                          | SI                             | II                              |
| OFERTA 5: Chalé adosado en venta en calle de la Esparraguera s/n                | 280.000 €    | 105 m2                         | 2.667 €/m2                          | SI                             | II                              |
| OFERTA 6: Chalé adosado en venta en calle de Jaraco, 14                         | 402.000 €    | 236 m2                         | 1.703 €/m2                          | NO                             | (SOT+II+DESVÁN)                 |

*Consultar Anexo I: Fichas muestras*



Para la tipología Residencial en hilera en el Barrio de Malilla solo hay 4 ofertas comparables, tratarse de una tipología residual, limitada a las calles l'Esparraguera y Pedro Cámara, se ha incluido dos ofertas comparables situadas en la Fuente de San Luis, del mismo Distrito, Quatre Carreres.

| Ofertas comparables   | PRECIO VENTA | SUPERFICIE CONSTRUIDA m2 | PRECIO UNITARIO m2 construido | COEFICIENTE corrector | PRECIO UNITARIO CORREGIDO m2 construido |
|---|--------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------|---|
| OFERTA 1: Chalet adosado en venta en calle de Pedro Cámara                      | 335.000 €    | 145 m2                   | 2.310 €/m2                    | 1.00                  | 2.310 €/m2                              |
| OFERTA 2: Casa unifamiliar en barrio malilla, junto la nueva Fe                 | 419.000 €    | 150 m2                   | 2.793 €/m2                    | 1.00                  | 2.793 €/m2                              |
| OFERTA 3: Chalé adosado en venta en calle de Jaraco, 14                         | 360.000 €    | 159 m2                   | 1.837 €/m2                    | 1.00                  | 1.837 €/m2                              |
| OFERTA 4: Chalé adosado en venta en calle de la Esparraguera s/n                | 280.000 €    | 112 m2                   | 2.411 €/m2                    | 1.00                  | 2.411 €/m2                              |
| OFERTA 5: Chalé adosado en venta en calle de Pedro Cámara. El Rincón de Malilla | 270.000 €    | 105 m2                   | 2.667 €/m2                    | 1.00                  | 2.667 €/m2                              |
| OFERTA 6: Chalé adosado en venta en calle de Jaraco, 14                         | 402.000 €    | 184 m2                   | 1.703 €/m2                    | 1.00                  | 1.703 €/m2                              |
| <b>VALOR EN VENTA MEDIO</b>   |              |                          |                               |                       | <b>2.287 €/m2</b>                       |

Por lo tanto, el valor en venta del residencial unifamiliar en hilera en el Barrio de Malilla obtenido mediante el método de comparación es de **DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS (2.287 €/m2t)**.

### 3.5.1.2. VALOR DE CONSTRUCCIÓN DEL USO UNIFAMILIAR EN HILERA DE RENTA LIBRE (UFA-2) del ÁMBITO A1.

El Coste Unitario de Ejecución (CUE) en mayo de 2020, para un módulo básico de la edificación de 605 €/m2, según el Instituto Valencia de la Edificación (IVE), orientativamente, de una Edificación residencial en hilera con una altura menor o igual a 3 plantas, de menos de 20 viviendas de una superficie útil media de 70m<sup>2</sup> y de un nivel alto de acabados es de SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON SEIS CÉNTIMOS (687,06 €/m2t), por lo que, incluidos los gastos generales y el beneficio industrial, así como, 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, tomaremos como valor de la construcción de una edificación en hilera en régimen libre de calidad alta **NOVECIENTOS CINCUENTA EUROS (950 €/m2t)**

### 3.5.1.3. VALOR DE REPERCUSIÓN O RESIDUAL DEL SUELO DEL USO UNIFAMILIAR EN HILERA DE RENTA LIBRE DEL ÁMBITO A1.

El Valor de Repercusión o Residual del suelo del Ámbito A1 previsto para la edificación de viviendas unifamiliares en hilera en régimen de renta libre es:

$$VRS_{UFA2-RL} = Vv/1,4 - Vc$$

$$VRS_{UFA2-RL} = 2.287/1,4 - 950 \text{ €/m2t}$$

$$VRS_{UFA2-RL} = 683,57 \text{ €/m2t}$$

Por lo tanto, el valor residual o de repercusión de los suelos no edificados destinados en el Ámbito A1 a la construcción de viviendas unifamiliares en hilera en régimen de renta libre es de **SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES UROS CON CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS (683,57 €/m2t)**.

Y el Valor del Suelo (VS) en función del aprovechamiento urbanístico atribuido a los suelos previstos de cada manzana para la edificación de viviendas unifamiliares de renta libre del ámbito 1 será:

| USOS CONSIDERADOS Atribuidos por el PGOU de Valencia   | Manzana del ÁMBITO MPOP | EDIFICABILIDAD m2t Según Régimen Urbanístico en situación origen | Valor Residual del Suelo (VRS <sub>UFA2-RL</sub> ) €/m2t | Valor del Suelo (VS <sub>UFA2-RL</sub> ) €/m2t |
|--|-------------------------|--|--|--|
| UFA-2<br>RÉGIMEN: LIBRE  | Manzana A1              | 196,16 m2s   | 683,57€/m2t  | 134.089, 37€                                   |
| UFA-2<br>RÉGIMEN: LIBRE  | Manzana A2              | 2.323,19 m2s   | 683,57 €/m2t   | 1.588.066,31 €                                 |
| <b>Valor del Suelo del Ámbito A1 para la edificación de viviendas unifamiliares en hilera en régimen de renta libre (VS<sub>UFA2-RL</sub>)</b> |                         |  |  | <b>1.722.155,68 €</b>                          |

El valor de los terrenos del Ámbito A1 de la MPOP EN LA SITUACIÓN DE ORIGEN previstos para la edificación de viviendas unifamiliares en hilera tiene un valor de **UN MILLÓN SETECIENTOS VEINTIDÓS MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO EUROS CON SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS (1.722.155,68 €)**

### 3.5.2. VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO DEL USO UNIFAMILIAR EN HILERA DE PROTECCIÓN OFICIAL. (VRS<sub>UFA2-VPRG</sub>)

Mediante el Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, se aprobó el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, el cual fue modificado por el Decreto 191/2013, de 20 de diciembre, del Consell. Este Reglamento tiene por objeto el desarrollo de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana. En él se establece el conjunto de actuaciones, derechos y obligaciones de los agentes públicos, privados y sociales implicados en el sector de la vivienda y asigna competencias en esta materia. Su ámbito alcanza a las bases, criterios y requisitos de las medidas de fomento y prestación directa establecidas o reguladas por la Generalitat para incentivar las actuaciones protegidas.

Según el artículo 9 del DECRETO 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, según redacción modificada por el por el decreto 191/2013, de 20 de diciembre, del Consell;

*“El valor de los terrenos, entendido como valor del suelo, donde se vayan a promover viviendas de protección pública, añadido al importe total del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del porcentaje que establezcan al efecto, en su caso, los planes de vivienda y suelo aplicables. A los efectos del cálculo de valoraciones, el coeficiente entre la superficie útil y la construida será del 0,75.*

*En defecto de previsión en los planes de vivienda y suelo del sistema de valoración referido en el apartado anterior, se aplicarán de forma subsidiaria los siguientes coeficientes: con carácter general para todas las viviendas de protección pública, dicho valor no excederá del 15 por ciento de los precios máximos de venta equivalentes de las viviendas, locales, garajes y trasteros. No obstante, en los Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior A el límite será del 25 por ciento, y en el caso de Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior B y C el límite será del 20 por ciento. El valor del coeficiente a aplicar para viviendas*

libres y locales, en relación con el método de comprobación establecido en el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, será de 1,2”

Como en este caso se debe determinar el Valor del suelo del ámbito A1 que en la situación actual está previsto para la edificación de viviendas unifamiliares en hilera de Protección Oficial en el Barrio de Malilla del municipio de Valencia, situada en el ámbito territorial de Precio Máximo Superior “A”, éste no excederá del 25% del del precio máximo de venta equivalente, es decir, de ese ámbito territorial.

En la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 191/2013 se establece a los efectos de su actualización o segunda y posteriores transmisiones, que el precio máximo de las viviendas calificadas no podrá superar, en ningún caso, los precios resultantes de aplicar al MBE los siguientes coeficientes, que se aplicarán en función; de la calificación que tuvieran las viviendas, régimen especial (VPRE), régimen general (VPRG), concertada (VPRC) o usada (VU); y, en función de la Zona o ámbito territorial de Precio Máximo Superior (ATPMS)

Los vigentes están publicados en la página web de la Conselleria de Vivienda.

| PRECIO MÁXIMO VIVIENDAS PLANES ANTERIORES   |                            |                       |                   |                   |                   |                   |                   |                   |             |          |
|---|----------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------|----------|
| A los efectos de su actualización o 2ª y posterior transmisión, el precio máximo de las viviendas calificadas al amparo de planes de vivienda anteriores se calculan aplicando al precio básico (758,00€), en función del municipio donde se ubique, los coeficientes indicados en función de la calificación de las viviendas (D.Tª 2ª Decreto 191/2013) |                            |                       |                   |                   |                   |                   |                   |                   |             |          |
| DECRETO 191/2013 DOCV 23/12/2013<br><small>(Sin perjuicio de la posibilidad de aplicarse excepcionalmente precios superiores de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera del D. 191/2013)</small>   |                            |                       | VPNC              |                   |                   |                   |                   |                   | VU          |          |
|   |                            |                       | VPRE              |                   | VPRG              |                   | VPRC              |                   |             |          |
| PRECIO BÁSICO   | LOCALIZACIÓN MUNICIPIOS    |                       | COEFICIENTE       | PMV RMV           | COEFICIENTE       | PMV RMV           | COEFICIENTE       | PMV RMV           | COEFICIENTE | PMV      |
| 758,00  | ATPMS Grupo:               | A VALENCIA            | 2,25              | 1.705,5<br>59,69  | 2,40              | 1.819,20<br>63,67 | 3,06              | 2.319,48<br>81,18 | 3,04        | 2.304,32 |
|   |                            | A2 ALICANTE CASTELLÓN | 2,10              | 1.591,80<br>55,71 | 2,24              | 1.697,92<br>59,43 | 2,88              | 2.183,04<br>76,41 | 2,88        | 2.183,04 |
|   |                            | B Ver Listado         | 1,95              | 1.478,10<br>51,73 | 2,08              | 1.576,64<br>55,18 | 2,52              | 1.910,16<br>66,86 | 2,52        | 1.910,16 |
|   |                            | C1 Ver Listado        | 1,72              | 1.303,76<br>45,63 | 1,84              | 1.394,72<br>48,82 | 2,25              | 1.705,50<br>59,69 | 2,08        | 1.576,64 |
|   |                            | C2 Ver Listado        | 1,72              | 1.303,76<br>45,63 | 1,84              | 1.394,72<br>48,82 | 2,16              | 1.637,28<br>57,30 | 2,00        | 1.516,00 |
|   | Zona A Resto de municipios | 1,50                  | 1.137,00<br>39,80 | 1,60              | 1.212,80<br>42,45 | 1,80              | 1.364,40<br>47,75 | 1,60              | 1.212,80    |          |

VPNC = Vivienda Protegida Nueva Construcción  
 VPRE = Vivienda Protegida Régimen Especial  
 VPRG = Vivienda Protegida Régimen General  
 VPRC = Vivienda Protegida Régimen Concertado  
 VU = Vivienda Usada

- El cálculo de la renta máxima anual para las viviendas destinadas a arrendamiento será el 3.5 % del precio máximo legal  
 - Las viviendas calificadas para arrendamiento se regirán por su normativa específica.

PMV = Precio Máximo Venta  
 RMV = Renta Máxima Vlu. calificadas para venta

Para un precio básico de la vivienda de 758 euros, en el municipio de Valencia, ámbito territorial de Precio Máximo Superior ATPMS “A”, para el Régimen General (VPRG), el valor de venta máximo de un metro cuadrado de techo de una vivienda de protección según los datos publicados por la Conselleria de Vivienda es de **MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (1.819,20 €/m2t)**. resultante de multiplicar el precio básico por el coeficiente K=2,4 Aplicamos el máximo por tratarse del uso residencial unifamiliar en hilera.

Como este valor unitario de venta máximo se aplica sobre la superficie útil de la vivienda, según el artículo 9 del Decreto 90/2009, el coeficiente entre la superficie útil y la construida será del 0,75, por lo que, el precio de venta máximo del m2 construido será **MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS (1.364,40 €/m2), y el valor**

**del suelo será, como máximo, el 25 por ciento**, por encontramos en ATPMS "A", según el citado artículo, es decir, el Valor de Repercusión o Residual del suelo previsto en el Ámbito A1 para la edificación de viviendas unifamiliares en hilera de protección oficial en el régimen general ( $VRS_{UFA2-VPRG}$ ) será de TRESCIENTOS CUARENTA Y UN EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS (341,10 €/m<sup>2</sup>).

Y el Valor del Suelo (VS) en función del aprovechamiento urbanístico atribuido a los suelos previstos de cada manzana para la edificación de viviendas unifamiliares en hilera de protección oficial en régimen general del ámbito 1 será:

| USOS CONSIDERADOS<br>Atribuidos por el PGOU de<br>Valencia  | Manzana del<br>ÁMBITO MPOP | EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> t<br>Según Régimen<br>Urbanístico en situación<br>origen | Valor Residual del Suelo<br>( $VRS_{UFA2-VPRG}$ )<br>€/m <sup>2</sup> t | Valor del Suelo<br>( $VS_{UFA2-VPRG}$ )<br>€/m <sup>2</sup> t |
|---|----------------------------|--|---|---|
| UFA-2<br>RÉGIMEN: VPRG  | Manzana A1                 | 2.251,21 m <sup>2</sup> s  | 341,10  | 767.888,73 €  |
| <b>Valor del Suelo del Ámbito A1 para la edificación<br/>de viviendas unifamiliares en hilera en régimen de renta libre (<math>VS_{UFA2-VPRG}</math>)</b> |                            |  |   | <b>767.888,73 €</b>   |

El valor de los terrenos del Ámbito A1 de la MPOP previstos para la edificación de viviendas unifamiliares en hilera de protección oficial en régimen general asciende a **SETECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS. (767.888,73 €)**.

### 3.5.3. VALOR DE LOS SUELOS EN LA SITUACIÓN DE ORIGEN DEL ÁMBITO A1. ( $VS_{O,A1}$ )

$$VS_{O,A1} (\text{Ámbito A1}) = (VS_{UFA2-RL}) + (VS_{UFA2-VPRG})$$

Según el apartado 4.1.1.3 del presente Informe de Viabilidad, el Valor de los suelos no edificados en la situación de origen del Ámbito A1 previstos para la edificación de viviendas unifamiliares en hilera (UFA-2) en régimen libre asciende a:

$$(VS_{UFA2-RL}) = 1.722.155,68 \text{ €}$$

Según el apartado 4.1.2. del presente Informe de Viabilidad, el Valor de los suelos no edificados en la situación de origen del Ámbito A1 previstos para la edificación de viviendas unifamiliares en hilera (UFA 2) en régimen de protección oficial asciende a:

$$(VS_{UFA2-VPRG}) = 767.888,73 \text{ €}$$

$$VS_{O,A1} (\text{Ámbito A1}) = 1.722.155,68 \text{ €} + 767.888,73 \text{ €}$$

$$VS_{O,A1} (\text{Ámbito A1}) = 2.490.043,41 \text{ €}$$

El Valor de los suelos no edificados del ámbito A1 en la situación de origen ( $VS_{O,A1}$ ) entendido como la suma del valor de los suelos previstos para la edificación de viviendas unifamiliares en hilera en régimen de renta libre ( $VS_{UFA2-RL}$ ) y el valor de los suelos previstos para la edificación de viviendas unifamiliares en hilera de protección oficial en régimen general ( $VS_{UFA2-VPRG}$ ) es de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL CUARENTA Y TRES EUROS CON CUARENTA Y UN CÉNTIMOS (2.490.043,41 €)**.

### 3.6 VALOR DE REPERCUSIÓN DE LOS SUELOS EN LA SITUACIÓN DE ORIGEN DEL ÁMBITO A2.

(VRS<sub>O.A2</sub>)

En el Ámbito A2 de la MPOP del PGOU de Valencia las parcelas privadas edificables tienen asignado por el planeamiento en la situación de origen el uso Residencial plurifamiliar (Rpf). En la situación de origen según el planeamiento vigente en este solar se puede construir un edificio residencial plurifamiliar entre medianeras, en esquina, de ocho plantas sobre rasante, PB+VII. En el ámbito urbanístico homogéneo el uso predominante en la planta baja es el comercial, por lo tanto:

| USOS CONSIDERADOS<br>Atribuidos por el PGOU de Valencia | ÁMBITO MPOP | EDIFICABILIDAD<br>m2t<br>Según Régimen Urbanístico en situación origen |
|---|-------------|--|
| Rpf<br>VIVIENDA   | ÁMBITO A2   | 941,22 m2t   |
| Rpf<br>LOCAL COMERCIAL                                  | ÁMBITO A2   | 134,46 m2t   |

Es decir, el Valor de Repercusión o Residual de los suelos en la situación de origen del Ámbito A2 es la suma del valor de repercusión de los distintos usos según plantas, el comercial, en planta baja, y el residencial, entre las plantas primera y octava:

$$VRS_{O.A2} (\text{Ámbito A2}) = (VRS_{RPF-VIV}) + (VRS_{RPF-LCL})$$

#### 3.6.1 VALOR DE VENTA DEL USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR DE RENTA LIBRE (Rpf) del ÁMBITO A2

Según la ficha de circunstancias urbanísticas en los terrenos privados edificables de la parcela A3.1 del ámbito A2 situada en la calle Joaquin Benlloch 10A, se puede construir un edificio de ocho plantas sobre rasante sin posibilidad de construir ático, planta baja destinada a locales comerciales y el resto de plantas destinadas a viviendas (PB+VII), de calidad media, para la construcción de una vivienda por planta de 4 habitaciones, de 134,34 m2 construidos, o dos viviendas por planta de 2 habitaciones de 67,17 m2; con posibilidad de edificar en el edificio entreplanta, sótano o semisótano. Dadas las dimensiones de la parcela, en este solar, no resultaría rentable edificar sótano para destinarlo a aparcamientos, por lo que a la hora de seleccionar las ofertas comparables en el caso de que todas las ofertas dispongan de este equipamiento el valor medio obtenido deberá ser corregido. Con estas características y con las condiciones de semejanza citadas se ha seleccionado el siguiente conjunto de comparables de ofertas de viviendas en venta en el Barrio de Malilla:

| Ofertas comparables   | PRECIO VENTA | SUPERFICIE<br>CONSTRUIDA<br>m2 | PRECIO<br>UNITARIO<br>m2 construido | GARAJE | ZONAS COMUNES<br>PISCINA |
|---|--------------|--------------------------------|-------------------------------------|--------|--------------------------|
| OFERTA 1: Edificio obra nueva en calle Ingeniero Joaquin Benlloch | 194.000      | 110 m2                         | 1.764 €/m2                          | SÍ     | SÍ                       |
| OFERTA 2: Edificio obra nueva en calle Assagador del Morro        | 212.000      | 122 m2                         | 1.738 €/m2                          | NO     | SÍ                       |
| OFERTA 3: Edificio obra nueva en calle Vicente Marco Miranda      | 272.000      | 148 m2                         | 1.838 €/m2                          | SÍ     | SI                       |
| OFERTA 4: Edificio obra nueva en calle Vicente Marco Miranda      | 240.000      | 123 m2                         | 1.951 €/m2                          | SI     | SI                       |
| OFERTA 5: Edificio obra nueva en Avinguda Fernando Abril          | 219.300      | 111 m2                         | 1.976 €/m2                          | NO     | SÍ                       |
| OFERTA 6: Edificio obra nueva en Entrada Sant Pau                 | 158.073      | 90 m2                          | 1.756 €/m2                          | NO     | NO                       |

*Consultar Anexo I: Fichas muestras*

En la oferta 2 y 5 no está incluida en el precio la plaza de garaje ni el trastero, por lo que aplicamos a estas ofertas un coeficiente corrector del 7 %. Además, la oferta seis no tiene zonas comunes exteriores con piscina, por lo que también le aplicamos el mismo coeficiente corrector.

| Ofertas comparables   | PRECIO VENTA | SUPERFICIE CONSTRUIDA m2 | PRECIO UNITARIO m2 construido | COEFICIENTE corrector | PRECIO UNITARIO CORREGIDO m2 construido |
|---|--------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------|---|
| OFERTA 1: Edificio obra nueva en calle Ingeniero Joaquín Benlloch | 194.000      | 110 m2                   | 1.764 €/m2                    | 1.00                  | 1.764 €/m2                              |
| OFERTA 2: Edificio obra nueva en calle Assagador del Morro        | 212.000      | 122 m2                   | 1.738 €/m2                    | 1.07                  | 1.859 €/m2                              |
| OFERTA 3: Edificio obra nueva en calle Vicente Marco Miranda      | 272.000      | 148 m2                   | 1.838 €/m2                    | 1.00                  | 1.838 €/m2                              |
| OFERTA 4: Edificio obra nueva en calle Vicente Marco Miranda      | 240.000      | 123 m2                   | 1.951 €/m2                    | 1.00                  | 1.951 €/m2                              |
| OFERTA 5: Edificio obra nueva en Avinguda Fernando Abril          | 219.300      | 111 m2                   | 1.976 €/m2                    | 1.07                  | 2.114 €/m2                              |
| OFERTA 6: Edificio obra nueva en Entrada Sant Pau                 | 158.073      | 90 m2                    | 1.756 €/m2                    | 1.07                  | 1.879 €/m2                              |
| <b>VALOR EN VENTA MEDIO VIVIENDA</b>                              |              |                          |                               |                       | <b>1.901 €/m2</b>                       |

Como todas las ofertas disponen de plaza de aparcamiento y zonas comunes con piscina, el valor de venta del producto inmobiliario edificable en la parcela privada del ámbito A2 sita en la calle Joaquín Benlloch n10 A, deberá ser corregido a la baja, como ya hemos dicho, porque no puede disponer de estos equipamientos, por lo tanto, el valor en venta que tomamos es **MIL OCHOCIENTOS EUROS (1.800 €/m2t)**.

En cuanto a los locales comerciales, se han seleccionado las siguientes ofertas:

| Ofertas comparables  | PRECIO VENTA | SUPERFICIE CONSTRUIDA m2 | PRECIO UNITARIO m2 construido |
|--|--------------|--------------------------|-------------------------------|
| OFERTA 1: Local en edificio obra nueva en calle PAI Malilla Norte 122      | 347.000      | 219 m2                   | 1.584 €/m2                    |
| OFERTA 2: Local en edificio obra nueva en calle Ingeniero Joaquín Benlloch | 241.450      | 122 m2                   | 1.979 €/m2                    |
| OFERTA 3: Local en edificio obra nueva en Avinguda Fernando Abril          | 550.000      | 282 m2                   | 1.950 €/m2                    |
| OFERTA 4: Local en edificio obra nueva en Avinguda Fernando Abril          | 300.000      | 242 m2                   | 1.240 €/m2                    |
| OFERTA 4: Local en edificio obra nueva en Avinguda Fernando Abril 22       | 329.000      | 199 m2                   | 1.653 €/m2                    |
| OFERTA 6: Local en edificio obra nueva en Avinguda Fernando Abril 22       | 166.871      | 84 m2                    | 1.987 €/m2                    |
| <b>VALOR EN VENTA MEDIO COMERCIAL</b>                                      |              |                          | <b>1.732 €/m2</b>             |

*Consultar Anexo I: Fichas muestras*

Por lo tanto, tomamos como valor en venta de los locales comerciales en planta abaja de un edificio plurifamiliar entre medianeras en el Barrio de Malilla, **MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS EUROS (1.732 €/m2t)**.

### 3.6.2. VALOR DE CONSTRUCCIÓN DEL USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (Rpf) del ÁMBITO A2.

El Coste Unitario de Ejecución (CUE) en mayo de 2020, para un módulo básico de al edificación de 605 €/m<sup>2</sup>, según el Instituto Valencia de la Edificación (IVE) orientativamente, de una edificación residencial entre medianeras con una altura de entre 3 y 8 plantas, entre 20 y ochenta viviendas, de una superficie útil media de 70 m<sup>2</sup> y de un nivel medio de acabados es de QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS (574,75 €/m<sup>2</sup>), por lo que, incluidos los gastos generales y el beneficio industrial, así como, 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, tomaremos como valor de la construcción de una edificación en hilera en régimen libre de calidad alta **SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (750 €/m<sup>2</sup>)**

Para el valor de construcción de los locales comerciales consideramos el 50% del coste de construcción de las viviendas **TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS (375 €)**.

### 3.6.3. VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO DEL USO UNIFAMILIAR EN HILERA DE RENTA LIBRE DEL ÁMBITO A2.

El Valor de Repercusión o Residual de los suelos privados edificables del Ámbito A2 previstos para la edificación de viviendas y locales comerciales en un edificio residencial plurifamiliar entre medianeras en régimen de renta libre es, según usos:

$$\begin{aligned} VRS_{RPF} &= Vv/1,4- Vc \\ VRS_{RPF-VIV} &= 1.800/1,4- 750 \\ VRS_{RPF-VIV} &= 535,71 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Por lo tanto, el valor de repercusión de los suelos no edificados destinados en el Ámbito A2 a la construcción de viviendas plurifamiliares entre medianeras en régimen de renta libre en la situación de origen es de **QUINIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS CON SETENTA Y UN CÉNTIMOS (535,71 €/m<sup>2</sup>)**.

$$\begin{aligned} VRS_{RPF-LCL} &= 1.732/1,4- 375 \\ VRS_{RPF-LCL} &= 862,14 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Por lo tanto, el valor de repercusión de los suelos no edificados destinados en el Ámbito A1 A2 a la construcción de locales en edificios plurifamiliares entre medianeras en régimen de renta libre en la situación de origen es de **OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS EUROS CON CATORCE CÉNTIMOS (862,14 €/m<sup>2</sup>)**.

3.6.4. VALOR DE LOS SUELOS EN LA SITUACIÓN DE ORIGEN DEL ÁMBITO A2.

(VS<sub>O,A2</sub>)

Y el Valor del Suelo (VS) en función del aprovechamiento urbanístico atribuido a los suelos previstos de los suelos privados edificables del ámbito 2 para la edificación un edificio residencial entre medianeras destinado la planta baja a locales comerciales y el resto de las plantas a viviendas será:

| USOS CONSIDERADOS<br>Atribuidos por el PGOU de<br>Valencia  | Manzana del<br>ÁMBITO MPOP | EDIFICABILIDAD m2t<br>Según Régimen<br>Urbanístico en situación<br>origen | Valor Residual del Suelo<br>(VRS <sub>RPF</sub> )<br>€/m2t | Valor del Suelo<br>(VS <sub>RPF</sub> )<br>€/m2t |
|---|----------------------------|---|--|--|
| Rpf<br>VIVIENDA   | Parcela A3.1               | 941,22 m2t  | 535,71 €/m2t   | 504.225 €  |
| Rpf<br>LOCAL COMERCIAL  | Parcela A3.1               | 134,46 m2t  | 862,14 €/m2t   | 115.923,73 €                                     |
| <b>Valor de los suelos privados edificables del Ámbito A2 para la edificación de un edificio residencial entre medianeras con locales en planta baja y viviendas en el resto de las plantas (VS<sub>RPF,A2</sub>)</b> |                            |   |  | <b>620.148,73 €</b>                              |

El valor de los terrenos del Ámbito A2 de la MPOP previstos para la edificación de viviendas en un edificio plurifamiliar entre medianeras en la situación de origen asciende a **SEISCIENTOS VEINTE MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS (620.148,73 €)**.



3.7. VALOR DE LOS SUELOS EN LA SITUACIÓN DE ORIGEN DE LA MPOP. ( $VS_{O,MPOP}$ )

$$VS_{O,MPOP} = (VS_{O,A1}) + (VS_{O,A2})$$

Según el apartado 4.1.3. del presente-Informe de Viabilidad, el Valor de los suelos en la situación de origen del Ámbito A1 de la MPOP asciende a:

$$VS_{O,A1} \text{ (Ámbito A1)} = 2.490.043,41 \text{ €}$$

Según el apartado 4.2.3. del presente-Informe de Viabilidad, el Valor de los suelos en la situación de origen del Ámbito A2 de la MPOP asciende a:

$$VS_{O,A2} \text{ (Ámbito A2)} = 620.149,73 \text{ €}$$

$$VS_{O,MPOP} = 2.490.043,41 + 620.148,73$$

$$VS_{O,MPOP} = 3.110.192,14 \text{ €}$$

El Valor de los suelos urbanizados no edificados de las parcelas privadas edificables en la situación de origen ( $VS_{O,MPOP}$ ) de la modificación puntual de la ordenación pormenorizada del PGOU de Valencia entendido como la suma del valor de los suelos no edificados del ámbito A1 ( $VS_{O,A1}$ ) y de los suelos privados edificables del ámbito A2 ( $VS_{O,A2}$ ) es de **TRES MILLONES CIENTO DIEZ MIL CIENTO NOVENTA Y DOS EUROS CON CATORCE CÉNTIMOS (3.110.192,14 €)**

#### 4/ COSTE DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS DEL ÁMBITO A2 DE LA MPOP ( $CU_{MPOP.A2}$ ).

Son cargas urbanísticas de la MPOP ( $CU_{MPOP}$ ) todas aquellas obligaciones urbanísticas que debe cumplir un propietario para obtener una parcela edificable, así como, las asumidas para la ejecución de la presente modificación.

En el ámbito A1, las parcelas de las Manzanas A1 y A2, son suelos urbanizados no edificados con la condición jurídica de solar y, por lo tanto, son parcelas edificables, por lo que están libres de cargas urbanísticas.

Mientras que, en el ámbito A2, todos los suelos incluidos en la modificación son suelos pertenecientes a la red secundaria del Barrio de Malilla, del sistema local, a excepción de la parcela privada edificable situada en la calle Ingeniero Joaquin Benlloch n10A. Los suelos del sistema local, red viaria y espacios verdes, en la actualidad NO están afectados a su uso y servicio público y están ocupados por edificaciones privadas, por lo tanto, la demolición de las edificaciones que las ocupan ( $DEM_{EDIF}$ ) y la urbanización de estos ( $URB_{SLOCAL}$ ) serán cargas urbanísticas de la modificación.

$$CU_{MPOP} = DEM_{EDIF} + URB_{SLOCAL}$$

##### 4.1. COSTE DE DEMOLICIÓN DE LAS EDIFICACIONES PRIVADAS QUE OCUPAN EL SISTEMA LOCAL EN EL ÁMBITO A2. ( $DEM_{EDIF}$ )

Según catastro en el Ámbito A2, en las parcelas con referencia catastral 5706002YJ2750F0001SQ y 5706017YJ2750F0001TQ, hay edificados 632 m<sup>2</sup>/t y 615 m<sup>2</sup>/t, respectivamente, es decir, en total, 1.247 m<sup>2</sup>/t. Estas construcciones edificadas según catastro en 1977, destinadas al uso escolar-docente con carácter privado, fueron declaradas en situación de fuera de ordenación, por el vigente PG de Valencia, por estar edificadas sobre terrenos calificados por el planeamiento estructural aprobado en 1988 como dotacionales, del sistema local o red secundaria.

Estimamos un coste de demolición unitario de las edificaciones de **CUARENTA Y SEIS EUROS** (46 €/m<sup>2</sup>t), por lo tanto, el coste de demolición de las edificaciones privadas existentes en el Ámbito A2 de la MPOP es:

$$DEM_{EDIF} = 1.247 \text{ m}^2/\text{t} \times 46 \text{ €/m}^2\text{t}$$

$$DEM_{EDIF} = 57.362 \text{ €}$$

Es decir, el coste de la demolición de las edificaciones existentes en el Ámbito A2 de la MPOP asciende a **CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS EUROS (57.362 €)**

##### 4.2. COSTE DE URBANIZACIÓN DE LOS TERRENOS DEL SISTEMA LOCAL DEL ÁMBITO A2 DE LA MPOP ( $URB_{SLOCAL}$ ).

Por último, el coste de urbanización de los terrenos incluidos en la MPOP del Ámbito A2 que forman parte del sistema local, tanto los incluidos en ámbito vial servicio como los que no, suponen una carga asumida por la propia MPOP. Estos terrenos tienen una superficie total de 1.902,35 m<sup>2</sup>s, destinados a viales de la Red Viaria Urbana (RV-4) 1.192,40 m<sup>2</sup>s mientras que a zonas verdes como Espacios Libres (EL) 709.95 m<sup>2</sup>s.

|                        | PARCELA A3.1                     |                                       |  | PARCELA A3.2                     |                                       |  |
|------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|--|----------------------------------|---------------------------------------|--|
| CALIFICACIÓN           | (EDA) Edificación abierta        |                                       | (RV-4) Sistema Local Red Viaria Via Urbana | (EDA) Edificación abierta        |                                       | (RV-4) Sistema Local Red Viaria Via Urbana |
| USO GLOBAL DOMINANTE   | (Rpf.) Residencial Plurifamiliar |                                       | Dcm (Comunicaciones)                       | (Rpf.) Residencial Plurifamiliar |                                       | Dcm (Comunicaciones)                       |
| USO ESPECIFICO         | --                               | (EL) Sistema Local de espacios libres |  | --                               | (EL) Sistema Local de espacios libres | --   |
| Superficie suelo (m2s) | 134,46                           | 52,04                                 | 399,66                                     |                                  | 657,91                                | 792,74                                     |

El coste unitario de ejecución de la urbanización, tanto de la red viaria como de las zonas verdes, lo obtenemos a partir de la herramienta "Módulo de Urbanización de viales" del Instituto Valenciano de la Edificación IVE. Esta herramienta permite determinar el coste de ejecución de las actuaciones más habituales en entornos urbanos, cumpliendo con los requisitos normativos y con los necesarios y suficientes niveles de calidad de los acabados. A partir de unos mínimos datos de entrada, y en función de las dotaciones que comprende, ofrece un avance del PEM de la actuación incluyendo gastos generales y beneficio industrial. Es decir;

$$URB_{SLOCAL} = URB_{RV-4} \times 1.192,40 \text{ m2s} + URB_{EL} \times 709,95 \text{ m2s}$$

El coste de urbanizar 1 m2 de suelo de un vial de 16 m de ancho  $URB_{RV-4}$  según el Módulo de Urbanización, incluyendo la ejecución de la red de alcantarillado, el alumbrado público, la red eléctrica, el abastecimiento de agua, la red de riego, la semaforización, la distribución de gas, telecomunicaciones, mobiliario urbano y jardinería, ejecutadas según definiciones de la herramienta del IVE es de **CIENTO QUINCE EUROS CON NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS (115,93 €/m2s)**, mientras que el coste de urbanizar 1 m2 de suelo de zonas verdes  $URB_{EL}$  según el Módulo, incluyendo pavimentos, la red de alcantarillado, el alumbrado público, red de riego, mobiliario urbano y jardinería, es de **CUARENTA Y CUATRO EUROS (44 €/m2s)**, por lo tanto:

$$URB_{SLOCAL} = URB_{RV-4} \times 1.192,40 \text{ m2s} + URB_{EL} \times 709,95 \text{ m2s}$$

$$URB_{SLOCAL} = 115,93 \times 1.192,40 \text{ m2s} + 44 \times 709,95 \text{ m2s}$$

$$URB_{SLOCAL} = 168.198,22 \text{ €}$$

Es decir, la carga urbanística derivada de la obligación asumida de urbanizar los terrenos del sistema local del Ámbito A2 de la MPOP asciende a **CIENTO SESENTA Y OCHO MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO EUROS CON VEINTIDÓS CÉNTIMOS (168.198,22 €)**.

4.3. CARGAS URBANÍSTICAS DEL ÁMBITO A2 DE LA MPOP ( $CU_{MPOP.A2}$ ).

$$CU_{MPOP.A2} = DEM_{EDIF} + URB_{SLOCAL}$$

Según el apartado 4.1. del presente-Informe de Viabilidad, la carga urbanística correspondiente a la Demolición de la Edificaciones fuera de ordenación propiedad de la cooperativa existentes en las parcelas del sistema local, que deberían estar afectas a usos y servicio público, ascienden a:

$$DEM_{EDIF} = 57.362 \text{ €}$$

Según el apartado 4.2. del presente-Informe de Viabilidad, la carga urbanística correspondiente a la urbanización de los terrenos del sistema local de la MPOP del ámbito A2 incluidos en ámbito vial servicio asciende a:

$$URB_{SLOCAL} = URB_{RV-4} \times 1.192,40 \text{ m}^2\text{s} + URB_{EL} \times 709,95 \text{ m}^2\text{s}$$

$$URB_{SLOCAL} = 168.198 \text{ €}$$

$$CU_{MPOP.A2} = 57.362 + 168.198,22 \text{ €}$$

$$CU_{MPOP.A2} = 226.560,22 \text{ €}$$

Las cargas urbanísticas del Ámbito A2 ( $CU_{MPOP.A2}$ ) de la modificación puntual de la ordenación pormenorizada del PGOU de Valencia entendido como la suma de los costes de la demolición de las edificaciones privadas que ocupan los terrenos del sistema local del Ámbito A2 ( $DEM_{EDIF}$ ) y la urbanización de éstos ( $URB_{SLOCAL}$ ), es de **DOSCIENTOS VEINTISÍS MIL QUINIENTOS SESENTA EUROS CON VEINTIDÓS CÉNTIMOS (226.560,22 €)**

5/ TABLA RESUMEN COMPARATIVO PARÁMETROS ECONÓMICOS INFORME VIABILIDAD MPOP.

|   | V <sub>UFA2-RL</sub> | V <sub>UFA2-VPRG</sub> | V <sub>RPF-LOC</sub> | V <sub>RPF-VIV</sub> | V <sub>SP2</sub> |
|---|----------------------|------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| V <sub>v</sub><br>VALOR DE VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO        | 2,287.00 €           | 1,819.20 €             | 1,700.00 €           | 1,800.00 €           | ----- €          |
| V <sub>c</sub><br>VALOR DE CONSTRUCCIÓN                           | 950.00 €             | 658.33 €               | 375.00 €             | 750.00 €             | -----            |
| K<br>Coeficiente K  | 1.4                  | 1.4                    | 1.4                  | 1.4                  | 1.4              |
| V <sub>rs</sub><br>VALOR RESIDUAL DE LOS SUELOS                   | 683.57 €             | 341.10 €               | 839.29 €             | 535.71 €             | 341.10 €         |
| COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN PARA R <sub>pf</sub> VALOR UNITARIO | 1.3                  | 0.6                    | 1.6                  | 1.0                  | 0.6              |

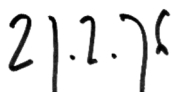
Cristina Monzó Lacal



Arquitecta Colegiado 07505

Noviembre de 2020

Jaime Ángel Dolz Llorens



Arquitecto Colegiado 08934

## **ANEXO 1. FICHAS IDENTIFICATIVAS OFERTAS COMPARABLES.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU de VALENCIA Y DEL PRI ENTRADA DE SANT PAU  
"Cambio de uso dominante y de régimen urbanístico de las manzanas delimitadas por la carretera de Malilla y las calles Entrada de Sant Pau, Esparraguera y periodista Vicente Carceller y la parcela sita en la calle Joaquín Benlloch 10A"

1. VALOR VENTA UFA-2: UNIFAMILIAR EN HILERA

1.1. OFERTA COMPARABLE 1

| IDENTIFICACIÓN   |   |                                       |             |                   |                   |
|--|---|---------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Población: VALENCIA_Barrío Malilla<br>Vía Pública: Pedro Cámara s/n<br>Referencia catastral: ----- |   | Código Muestra:<br>82854128 IDEALISTA |             |                   |                   |
| FOTOGRAFÍA   |   | DESCRIPCIÓN                           |             |                   |                   |
|                  |   | TIPO PROMOCIÓN                        |             |                   |                   |
|  |   | <b>UFA-2:</b>                         | SI          | <b>Alturas:</b>   | II                |
|  |   | <b>Superficie:</b>                    | 145 m2      | <b>Ubicación:</b> | Barrio de Malilla |
|  |   | <b>Sótano:</b>                        | SÍ          | <b>Garaje:</b>    | SÍ                |
|  |   | <b>Desván:</b>                        | SÍ          | <b>Obra Nueva</b> | SÍ                |
|  |   | <b>Fecha de construcción</b>          | 2019        |                   |                   |
|  |   | <b>Uso predominante:</b>              | Residencial |                   |                   |
|  |   | Equipamiento                          |             |                   |                   |
|  |   | Garaje                                | Si          |                   |                   |
|  |   | Instalación AA                        | Si          | Calefacción       | Si                |
| Piscina  | Si  | Armarios Empotrados                   | Si          |                   |                   |
| <b>Fuente:</b>   | <a href="http://www.idealista.com">www.idealista.com</a><br>REXMAX 3514-00060 |                                       |             |                   |                   |

"Viviendas tipo dúplex de nueva construcción cerca de todos los servicios necesario, hospitales, colegios, instituto, supermercados, parada de bus.

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Valor en venta: | <b>335.000 €</b> |
|-----------------|------------------|

## 1.2. OFERTA COMPARABLE 2

| IDENTIFICACIÓN                     |   |                       |                   |
|------------------------------------|---|-----------------------|-------------------|
| Población: VALENCIA_Barrío Malilla |   | Código Muestra:       |                   |
| Vía Pública: -----                 |   | 4518163-0019 FOINGEST |                   |
| Referencia catastral: -----        |   |                       |                   |
| FOTOGRAFÍA                         |   | DESCRIPCIÓN           |                   |
| TIPO PROMOCIÓN                     |   |                       |                   |
| <b>UFA-2:</b>                      | SI  | <b>Alturas:</b>       | II                |
| <b>Superficie:</b>                 | 150 m2  | <b>Ubicación:</b>     | Barrio de Malilla |
| <b>Sótano:</b>                     | SÍ  | <b>Garaje:</b>        | SÍ                |
| <b>Desván:</b>                     | NO  | <b>Obra Nueva</b>     | SÍ                |
| <b>Fecha de construcción</b>       | 2019  |                       |                   |
| <b>Uso predominante:</b>           | Residencial   |                       |                   |
| Equipamiento                       |   |                       |                   |
| Garaje                             | Si  |                       |                   |
| Instalación AA                     | Si  | Calefacción           | Si                |
| Piscina                            | No  | Armarios Empotrados   | Si                |
| <b>Fuente:</b>                     | <a href="http://www.pisos.com">www.pisos.com</a><br>casa-malilla46006-97594468669_51816 |                       |                   |



Obra nueva que ya puede ver en planos y personalizar a su gusto.

Vivienda de 150 m2 muy bien distribuidos en 3 plantas, una es la planta baja donde encontramos un pequeño jardín y la entrada al garaje, donde caben 2 vehículos. El enorme y luminoso salón comedor con cocina office dotada de isla preside esta entrada y desde donde se accede a un precioso jardín de 62,50 m2 que hace las funciones de salón relax y comedor a su vez, donde disfrutará tanto en verano como en invierno dado las buenas temperaturas de las que disfrutamos en esta ciudad. Un pequeño aseo se encuentra en esta estancia.

Subiendo a la planta primera encontramos 3 habitaciones dobles con sus armarios empotrados y dos baños completos uno de ellos en la suite principal.

En la planta sótano tenemos otra habitación principal con armarios empotrados, un baño completo, un lavadero y una amplia sala de estar para destinar a su uso personal o la necesidad creada en cada momento

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| <b>Valor en venta:</b> | <b>419.000 €</b> |
|------------------------|------------------|



### 1.3. OFERTA COMPARABLE 3

| IDENTIFICACIÓN  |  |                     |                   |                          |    |                    |        |                   |                          |                |    |                |    |                |    |                   |    |                              |       |  |  |                          |             |  |  |              |  |  |  |        |    |  |  |                |    |             |    |         |    |                     |    |                |  |  |  |
|---|--|---------------------|-------------------|--------------------------|----|--------------------|--------|-------------------|--------------------------|----------------|----|----------------|----|----------------|----|-------------------|----|------------------------------|-------|--|--|--------------------------|-------------|--|--|--------------|--|--|--|--------|----|--|--|----------------|----|-------------|----|---------|----|---------------------|----|----------------|--|--|--|
| Población: VALENCIA_Fuente de San Luis<br>Vía Pública: Jaraco 14<br>Referencia catastral: ----- | Código Muestra:<br>89138244 IDEALISTA  |                     |                   |                          |    |                    |        |                   |                          |                |    |                |    |                |    |                   |    |                              |       |  |  |                          |             |  |  |              |  |  |  |        |    |  |  |                |    |             |    |         |    |                     |    |                |  |  |  |
| FOTOGRAFÍA  | DESCRIPCIÓN  |                     |                   |                          |    |                    |        |                   |                          |                |    |                |    |                |    |                   |    |                              |       |  |  |                          |             |  |  |              |  |  |  |        |    |  |  |                |    |             |    |         |    |                     |    |                |  |  |  |
|                | TIPO PROMOCIÓN   |                     |                   |                          |    |                    |        |                   |                          |                |    |                |    |                |    |                   |    |                              |       |  |  |                          |             |  |  |              |  |  |  |        |    |  |  |                |    |             |    |         |    |                     |    |                |  |  |  |
|   | <table border="1"> <tr> <td><b>UFA-2:</b></td> <td>SI</td> <td><b>Alturas:</b></td> <td>II</td> </tr> <tr> <td><b>Superficie:</b></td> <td>196 m2</td> <td><b>Ubicación:</b></td> <td>Distrito Quatre Carreres</td> </tr> <tr> <td><b>Sótano:</b></td> <td>SÍ</td> <td><b>Garaje:</b></td> <td>No</td> </tr> <tr> <td><b>Desván:</b></td> <td>SÍ</td> <td><b>Obra Nueva</b></td> <td>SÍ</td> </tr> <tr> <td><b>Fecha de construcción</b></td> <td colspan="3">2020-</td> </tr> <tr> <td><b>Uso predominante:</b></td> <td colspan="3">Residencial</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Equipamiento</td> </tr> <tr> <td>Garaje</td> <td colspan="3">No</td> </tr> <tr> <td>Instalación AA</td> <td>Si</td> <td>Calefacción</td> <td>Si</td> </tr> <tr> <td>Piscina</td> <td>No</td> <td>Armarios Empotrados</td> <td>Si</td> </tr> <tr> <td><b>Fuente:</b></td> <td colspan="3"><a href="http://www.idealista.com">www.idealista.com</a><br/>89138244</td> </tr> </table> | <b>UFA-2:</b>       | SI                | <b>Alturas:</b>          | II | <b>Superficie:</b> | 196 m2 | <b>Ubicación:</b> | Distrito Quatre Carreres | <b>Sótano:</b> | SÍ | <b>Garaje:</b> | No | <b>Desván:</b> | SÍ | <b>Obra Nueva</b> | SÍ | <b>Fecha de construcción</b> | 2020- |  |  | <b>Uso predominante:</b> | Residencial |  |  | Equipamiento |  |  |  | Garaje | No |  |  | Instalación AA | Si | Calefacción | Si | Piscina | No | Armarios Empotrados | Si | <b>Fuente:</b> | <a href="http://www.idealista.com">www.idealista.com</a><br>89138244 |  |  |
|   | <b>UFA-2:</b>  | SI                  | <b>Alturas:</b>   | II                       |    |                    |        |                   |                          |                |    |                |    |                |    |                   |    |                              |       |  |  |                          |             |  |  |              |  |  |  |        |    |  |  |                |    |             |    |         |    |                     |    |                |  |  |  |
|   | <b>Superficie:</b>   | 196 m2              | <b>Ubicación:</b> | Distrito Quatre Carreres |    |                    |        |                   |                          |                |    |                |    |                |    |                   |    |                              |       |  |  |                          |             |  |  |              |  |  |  |        |    |  |  |                |    |             |    |         |    |                     |    |                |  |  |  |
|   | <b>Sótano:</b>   | SÍ                  | <b>Garaje:</b>    | No                       |    |                    |        |                   |                          |                |    |                |    |                |    |                   |    |                              |       |  |  |                          |             |  |  |              |  |  |  |        |    |  |  |                |    |             |    |         |    |                     |    |                |  |  |  |
|   | <b>Desván:</b>   | SÍ                  | <b>Obra Nueva</b> | SÍ                       |    |                    |        |                   |                          |                |    |                |    |                |    |                   |    |                              |       |  |  |                          |             |  |  |              |  |  |  |        |    |  |  |                |    |             |    |         |    |                     |    |                |  |  |  |
|   | <b>Fecha de construcción</b>   | 2020-               |                   |                          |    |                    |        |                   |                          |                |    |                |    |                |    |                   |    |                              |       |  |  |                          |             |  |  |              |  |  |  |        |    |  |  |                |    |             |    |         |    |                     |    |                |  |  |  |
|   | <b>Uso predominante:</b>   | Residencial         |                   |                          |    |                    |        |                   |                          |                |    |                |    |                |    |                   |    |                              |       |  |  |                          |             |  |  |              |  |  |  |        |    |  |  |                |    |             |    |         |    |                     |    |                |  |  |  |
|   | Equipamiento   |                     |                   |                          |    |                    |        |                   |                          |                |    |                |    |                |    |                   |    |                              |       |  |  |                          |             |  |  |              |  |  |  |        |    |  |  |                |    |             |    |         |    |                     |    |                |  |  |  |
|   | Garaje   | No                  |                   |                          |    |                    |        |                   |                          |                |    |                |    |                |    |                   |    |                              |       |  |  |                          |             |  |  |              |  |  |  |        |    |  |  |                |    |             |    |         |    |                     |    |                |  |  |  |
| Instalación AA  | Si   | Calefacción         | Si                |                          |    |                    |        |                   |                          |                |    |                |    |                |    |                   |    |                              |       |  |  |                          |             |  |  |              |  |  |  |        |    |  |  |                |    |             |    |         |    |                     |    |                |  |  |  |
| Piscina   | No   | Armarios Empotrados | Si                |                          |    |                    |        |                   |                          |                |    |                |    |                |    |                   |    |                              |       |  |  |                          |             |  |  |              |  |  |  |        |    |  |  |                |    |             |    |         |    |                     |    |                |  |  |  |
| <b>Fuente:</b>  | <a href="http://www.idealista.com">www.idealista.com</a><br>89138244   |                     |                   |                          |    |                    |        |                   |                          |                |    |                |    |                |    |                   |    |                              |       |  |  |                          |             |  |  |              |  |  |  |        |    |  |  |                |    |             |    |         |    |                     |    |                |  |  |  |

Estupenda promoción de viviendas adosadas de 3 y 4 dormitorios más buhardilla, repartidas en tres manzanas. Cuentan con salón-comedor, cocina, lavadero, aseo de cortesía y terraza en planta baja. Destaca el diseño cuidado con doble orientación y excelentes calidades. Etiqueta energética según manzana. Las viviendas de 3 dormitorios cuentan con buhardilla, así como sótano, caracterizándose por su amplitud y luminosidad.

Habitat Músico Chapí destaca puesto que la mayoría de las viviendas cuentan con una zona de estar con iluminación y ventilación natural, trastero y plazas de aparcamiento en la planta sótano. Semisótano con ventilación natural. Sistema de aerotermia lo que supone un gran ahorro.

Patio con jardín en la planta baja y terraza en la buhardilla. Totalmente exteriores con dos orientaciones para aprovechar la luz y ventilación natural.

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| <b>Valor en venta:</b> | <b>360.000 €</b> |
|------------------------|------------------|

1.4. OFERTA COMPARABLE 4

| IDENTIFICACIÓN  |  |
|---|--|
| Población: VALENCIA_Barrío Malilla<br>Vía Pública: -----<br>Referencia catastral: ----- | Código Muestra:<br>82421105 IDEALISTA  |
| FOTOGRAFÍA  | DESCRIPCIÓN  |
|        | TIPO PROMOCIÓN   |
|   | UFA-2: SI      Alturas: II   |
|   | Superficie: 112 m2      Ubicación: Barrio de Malilla                         |
|   | Sótano: NO      Garaje: NO   |
|   | Desván: NO      Obra Nueva: SÍ   |
|   | Fecha de construcción: 2020-   |
|   | Uso predominante: Residencial  |
|   | Equipamiento   |
|   | Garaje: NO   |
|   | Instalación AA: Si      Calefacción: Si                                      |
|   | Piscina: Si      Armarios Empotrados: Si                                     |
|   | Fuente: <a href="http://www.idealista.com">www.idealista.com</a><br>82421105 |

Bienvenidos a El Rincón de Malilla. Nueva promoción de viviendas de obra nueva en el Barrio de Malilla en Valencia.

El proyecto se compone de 20 viviendas adosadas de 2 Plantas + Terraza y Solarium, con una superficie total construida de 112 m2 y con parcelas individuales de 111 m2. La superficie total de terrazas (Entrada+Posterior+Azotea) será de 122 m2. Todas ellas contarán con 3 dormitorios, 2 baños uno de ellos en el dormitorio principal junto a un estupendo vestidor, aseo de cortesía, salón-comedor, cocina y jardín.

La urbanización dispondrá de una zona verde común con piscina y de juego para niños

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Valor en venta: | <b>270.000 €</b> |
|-----------------|------------------|

1.5. OFERTA COMPARABLE 5

| IDENTIFICACIÓN   |  |                                       |                   |
|--|--|---------------------------------------|-------------------|
| Población: VALENCIA<br>Vía Pública: La Esparraguera s/n<br>Referencia catastral: ----- |  | Código Muestra:<br>87094861 IDEALISTA |                   |
| FOTOGRAFÍA   |  | DESCRIPCIÓN                           |                   |
|      |  |                                       |                   |
| TIPO PROMOCIÓN   |  |                                       |                   |
| UFA-2:   | SI   | Alturas:                              | II                |
| Superficie:  | 105 m2   | Ubicación:                            | Barrio de Malilla |
| Sótano:  | NO   | Garaje:                               | SÍ                |
| Desván:  | NO   | Obra Nueva                            | SÍ                |
| Fecha de construcción  | 2020-  |                                       |                   |
| Uso predominante:  | Residencial  |                                       |                   |
| Equipamiento   |  |                                       |                   |
| Garaje   | Si   |                                       |                   |
| Instalación AA   | Si   | Calefacción                           | Si                |
| Piscina  | NO   | Armarios Empotrados                   | Si                |
| Fuente:  | <a href="http://www.idealista.com">www.idealista.com</a><br>87094861 |                                       |                   |

Promoción de 7 viviendas unifamiliares de obra nueva localizada en el Barrio de Malilla distrito de Quatre Carreres de Valencia.

Vivienda con amplio comedor, 3 baños y 3 dormitorios, los cuales tienen, además, Jardín privado de 55 m2 y garaje.

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Valor en venta: | <b>280.000 €</b> |
|-----------------|------------------|

1.6. OFERTA COMPARABLE 6

| IDENTIFICACIÓN   |  |                       |             |             |                          |
|--|--|-----------------------|-------------|-------------|--------------------------|
| Población: VALENCIA  |  | Código Muestra:       |             |             |                          |
| Vía Pública: Jaraco 14   |  | 82854128 IDEALISTA    |             |             |                          |
| Referencia catastral: -----  |  |                       |             |             |                          |
| FOTOGRAFÍA   |  | DESCRIPCIÓN           |             |             |                          |
|  |  | TIPO PROMOCIÓN        |             |             |                          |
|  |  | UFA-2:                | SI          | Alturas:    | II                       |
|  |  | Superficie:           | 236 m2      | Ubicación:  | Distrito Quatre Carreres |
|  |  | Sótano:               | SÍ          | Garaje:     | NO                       |
|  |  | Desván:               | SÍ          | Obra Nueva  | SÍ                       |
|  |  | Fecha de construcción | 2020-       |             |                          |
|  |  | Uso predominante:     | Residencial |             |                          |
|  |  | Equipamiento          |             |             |                          |
|  |  | Garaje                | NO          |             |                          |
|  |  | Instalación AA        | SÍ          | Calefacción | SÍ                       |
| Piscina  | SÍ   | Armarios Empotrados   | SÍ          |             |                          |
| Fuente:  | <a href="http://www.idealista.com">www.idealista.com</a><br>89149981 |                       |             |             |                          |

Estupenda promoción de viviendas adosadas de 3 y 4 dormitorios más buhardilla, repartidas en tres manzanas. Cuentan con salón-comedor, cocina, lavadero, aseo de cortesía y terraza en planta baja. Destaca el diseño cuidado con doble orientación y excelentes calidades. Etiqueta energética según manzana. Las viviendas de 3 dormitorios cuentan con buhardilla, así como sótano, caracterizándose por su amplitud y luminosidad.

Habitat Músico Chapí destaca puesto que la mayoría de las viviendas cuentan con una zona de estar con iluminación y ventilación natural, trastero y plazas de aparcamiento en la planta sótano. Semisótano con ventilación natural. Sistema de aerotermia lo que supone un gran ahorro.

Patio con jardín en la planta baja y terraza en la buhardilla. Totalmente exteriores con dos orientaciones para aprovechar la luz y ventilación natural.

**Valor en venta: 402.000 €**

## 2. VALOR VENTA Rpf: VIVIENDA

### 2.1. OFERTA COMPARABLE 1

| IDENTIFICACIÓN   |    |  |    |             |    |
|--|----|--|----|-------------|----|
| Población: VALENCIA_Barrío Malilla<br>Vía Pública: Ingeniero Joaquin Benlloch esq Isla Formentera<br>Referencia catastral: ----- |    | Código Muestra:<br>40262679 IDEALISTA                    |    |             |    |
| FOTOGRAFÍA   |    | DESCRIPCIÓN  |    |             |    |
|    |    | TIPO PROMOCIÓN   |    |             |    |
|  |    | Rpf  | SI | Altura      | 1º |
|  |    | Superficie: construida con elementos comunes             |    | 110 m2      |    |
|  |    | Dormitorios  | 3  | Garaje:     | SÍ |
|  |    | Zonas Comunes:   | SÍ | Obra Nueva  | SÍ |
|  |    | Fecha de construcción                                    |    | 2019        |    |
|  |    | Uso predominante:  |    | Residencial |    |
| Equipamiento   |    |  |    |             |    |
| Trastero   | Si |  |    |             |    |
| Instalación AA   | Si | Calefacción  | Si |             |    |
| Piscina  | Si | Armarios Empotrados                                      | Si |             |    |
| Fuente:  |    | <a href="http://www.idealista.com">www.idealista.com</a> |    |             |    |

Célere Aura Malilla es una promoción con un conjunto de 44 viviendas en urbanización privada con amplias zonas comunes: jardines, piscina, club social y bicipark.

Las viviendas de 3 y 4 dormitorios destacan por: - Incluir garaje y trastero. - Cuidada distribución, separando la zona de día y de noche para poder disfrutar de todas las estancias- Cocinas amuebladas. - Carpintería lacada en blanco - Posibilidad de escoger los acabados entre las distintas opciones de solados y alicatados. Además, el residencial Aura es respetuoso con el medio ambiente gracias a su certificado energético.

Valor en venta: **194.000 €**

## 2.2. OFERTA COMPARABLE 2

| IDENTIFICACIÓN   |    |  |             |             |    |
|--|----|--|-------------|-------------|----|
| Población: VALENCIA_Barrío Malilla<br>Vía Pública: Assagador del Moro<br>Referencia catastral: ----- |    | Código Muestra:<br>89125863 IDEALISTA                            |             |             |    |
| FOTOGRAFÍA   |    | DESCRIPCIÓN  |             |             |    |
|                    |    | TIPO PROMOCIÓN   |             |             |    |
|  |    | Rpf  | SI          | Altura      | 6ª |
|  |    | Superficie: construida con elementos comunes                     |             | 122 m2      |    |
|  |    | Dormitorios  | 3           | Garaje:     | NO |
|  |    | Zonas Comunes:   | SÍ          | Obra Nueva  | SÍ |
|  |    | Fecha de construcción  | 2019        |             |    |
|  |    | Uso predominante:  | Residencial |             |    |
|  |    | Equipamiento   |             |             |    |
|  |    | Trastero   | NO          |             |    |
|  |    | Instalación AA   | Si          | Calefacción | Si |
| Piscina  | Si | Armarios Empotrados  | Si          |             |    |
|  |    | Fuente: <a href="http://www.idealista.com">www.idealista.com</a> |             |             |    |

Destaca la planta baja con grandes soportales, zonas verdes juegos para niños y piscina. Sus 20 plantas permitirán tener unas vistas espectaculares

Amplias zonas comunes con control de acceso con área destinada a aparcamiento de bicicletas, piscina con terraza "solárium", terraza para reuniones sociales y zona de juegos infantiles.

Promoción situada en una el nuevo barrio de Malilla, una de las zonas con mayor despegue de Valencia por su cercanía al Hospital La Fe. Frente a la ronda sur de circunvalación, entre la Avda. Ausias March y la calle San Vicente. Rápidos accesos a la salida de la ciudad y al centro. Además, el barrio cuenta con el Parque de Malilla con una superficie de 70.000 m2. Hábitat Torremalilla esta frente de la Avda. Fernando Abril Martorell, por donde discurre la ronda sur de circunvalación. Este bulevar circunvala el centro de Valencia y conecta este desarrollo, por un lado, con la entrada sur a Valencia y la Ciudad de Las Artes y Las Ciencias

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Valor en venta: | <b>212.000 €</b> |
|-----------------|------------------|

### 2.3. OFERTA COMPARABLE 3

| IDENTIFICACIÓN  |    |  |             |             |    |
|---|----|--|-------------|-------------|----|
| Población: VALENCIA_Barrío Malilla<br>Vía Pública: Vicente Marco Miranda<br>Referencia catastral: ----- |    | Código Muestra:<br>88812744 IDEALISTA                    |             |             |    |
| FOTOGRAFÍA  |    | DESCRIPCIÓN  |             |             |    |
|                        |    | TIPO PROMOCIÓN   |             |             |    |
|   |    | Rpf  | SI          | Altura      | 8ª |
|   |    | Superficie: construida con elementos comunes             |             | 148 m2      |    |
|   |    | Dormitorios  | 3           | Garaje:     | SÍ |
|   |    | Zonas Comunes:   | SÍ          | Obra Nueva  | SÍ |
|   |    | Fecha de construcción                                    | 2019        |             |    |
|   |    | Uso predominante:  | Residencial |             |    |
|   |    | Equipamiento   |             |             |    |
|   |    | Trastero   | SI          |             |    |
|   |    | Instalación AA   | Si          | Calefacción | Si |
| Piscina   | Si | Armarios Empotrados                                      | Si          |             |    |
| Fuente:   |    | <a href="http://www.idealista.com">www.idealista.com</a> |             |             |    |

En él se encuentra el Hospital La Fe, el más grande de la Comunidad Valenciana y el Parque de Malilla, el segundo pulmón verde de la ciudad con una superficie de 70.000 m2.

El residencial cuenta con una ubicación inmejorable, comunicado con las principales vías al sur de la ciudad como la V-15 y la V-31 en conexión con la A-7 dirección Alicante, y a un paso de varias paradas de autobús.

Disfruta de Hábitat Bulevar Malilla un residencial privado elegante, moderno y acogedor de 47 viviendas de 1, 2, 3 y 4 dormitorios con plaza de aparcamiento y trastero. La promoción cuenta con zona común con piscina, zona verde y aparca bicis. El edificio consta de 14 alturas con dos plantas de sótano destinadas a aparcamiento. Las viviendas cuentan con una distribución funcional, prácticas estancias y grandes ventanales dotándolas de una gran luminosidad y ventilación natural

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Valor en venta: | <b>272.000 €</b> |
|-----------------|------------------|

2.4. OFERTA COMPARABLE 4

| IDENTIFICACIÓN  |    |  |             |             |    |
|---|----|--|-------------|-------------|----|
| Población: VALENCIA_Barrío Malilla<br>Vía Pública: Vicente Marco Miranda<br>Referencia catastral: ----- |    | Código Muestra:<br>88812959 IDEALISTA                            |             |             |    |
| FOTOGRAFÍA  |    | DESCRIPCIÓN  |             |             |    |
|                        |    | TIPO PROMOCIÓN   |             |             |    |
|   |    | Rpf  | SI          | Altura      | 8ª |
|   |    | Superficie: construida con elementos comunes                     |             | 123 m2      |    |
|   |    | Dormitorios  | 3           | Garaje:     | SÍ |
|   |    | Zonas Comunes:   | SÍ          | Obra Nueva  | SÍ |
|   |    | Fecha de construcción  | 2019        |             |    |
|   |    | Uso predominante:  | Residencial |             |    |
|   |    | Equipamiento   |             |             |    |
|   |    | Trastero   | Si          |             |    |
|   |    | Instalación AA   | Si          | Calefacción | Si |
| Piscina   | Si | Armarios Empotrados  | Si          |             |    |
|   |    | Fuente: <a href="http://www.idealista.com">www.idealista.com</a> |             |             |    |

Magnífica urbanización cerrada de 56 viviendas con una ubicación privilegiada. Con zonas comunes y piscina para adultos e infantil.

Viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios con garaje y trastero conforman el proyecto de 14 alturas. Destacan las optimas distribuciones de las viviendas, los amplios ventanales y sus increíbles terrazas con vistas al parque y zonas verdes.

Valor en venta: **240.000 €**



2.5. OFERTA COMPARABLE 5

| IDENTIFICACIÓN   |    |  |             |             |    |
|--|----|--|-------------|-------------|----|
| Población: VALENCIA_Barrío Malilla<br>Vía Pública: Avinguda de Fernando abril Martorell<br>Referencia catastral: ----- |    | Código Muestra:<br>84267843 IDEALISTA                    |             |             |    |
| FOTOGRAFÍA   |    | DESCRIPCIÓN  |             |             |    |
|                                      |    | TIPO PROMOCIÓN   |             |             |    |
|  |    | Rpf  | SI          | Altura      | 1º |
|  |    | Superficie: construida con elementos comunes             |             | 111 m2      |    |
|  |    | Dormitorios  | 3           | Garaje:     | NO |
|  |    | Zonas Comunes:   | SÍ          | Obra Nueva  | SÍ |
|  |    | Fecha de construcción                                    | 2019        |             |    |
|  |    | Uso predominante:  | Residencial |             |    |
|  |    | Equipamiento   |             |             |    |
|  |    | Trastero   | NO          |             |    |
|  |    | Instalación AA   | Si          | Calefacción | Si |
| Piscina  | Si | Armarios Empotrados                                      | Si          |             |    |
| Fuente:  |    | <a href="http://www.idealista.com">www.idealista.com</a> |             |             |    |

"SOLICITA VISITA VIRTUAL CON EQUIPO COMERCIAL. Alquilerías Homes, con ENTREGA EN EL 2020, es un elegante conjunto residencial de 48 viviendas de 3 y 4 dormitorios, en el que destacan sus áticos de espaciosas terrazas con espectaculares vistas a la ciudad y al parque de Malilla. Todas las viviendas gozan de una distribución funcional, amplias estancias y grandes ventanales que conectan la vivienda con el exterior, dotándola de una gran luminosidad y ventilación natural. Cuenta con armarios empotrados, baño en suite en habitación principal y cocinas equipadas con electrodomésticos de primeras marcas. El residencial de carácter privado dispone de piscina y zonas ajardinadas. Así mismo, para facilitar tu día a día, todas las viviendas disponen de garaje, trastero y parking para bicicletas incluido en el precio. Vivir rodeado de espacios verdes, en un entorno de nueva construcción del barrio de Malilla y a un paso de todo, es posible en Alquilerías Homes

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Valor en venta: | <b>219.300 €</b> |
|-----------------|------------------|

## 2.6. OFERTA COMPARABLE 6

| IDENTIFICACIÓN  |    |  |             |             |       |
|---|----|--|-------------|-------------|-------|
| Población: VALENCIA_Barrío Malilla<br>Vía Pública: Entrada de Sant Pau<br>Referencia catastral: ----- |    | Código Muestra:<br>86474437 IDEALISTA                            |             |             |       |
| FOTOGRAFÍA  |    | DESCRIPCIÓN  |             |             |       |
|                      |    | TIPO PROMOCIÓN   |             |             |       |
|   |    | Rpf  | SI          | Altura      | 1º-6º |
|   |    | Superficie: construida con elementos comunes                     |             | 82 m2       |       |
|   |    | Dormitorios  | 3           | Garaje:     | SÍ    |
|   |    | Zonas Comunes:   | SÍ          | Obra Nueva  | SÍ    |
|   |    | Fecha de construcción  | 2019        |             |       |
|   |    | Uso predominante:  | Residencial |             |       |
|   |    | Equipamiento   |             |             |       |
|   |    | Trastero   | NO          |             |       |
|   |    | Instalación AA   | Si          | Calefacción | Si    |
| Piscina   | Si | Armarios Empotrados  | Si          |             |       |
|   |    | Fuente: <a href="http://www.idealista.com">www.idealista.com</a> |             |             |       |

El proyecto contará con un total de 49 viviendas con terrazas, de 1 a 4 dormitorios, con garajes y trasteros, distribuidas en 7 plantas, planta baja dónde se ubicará un local comercial y plazas de aparcamiento más dos plantas sótano destinadas a aparcamientos y trasteros.

Todas las viviendas serán exteriores, ya que el edificio contará con tres orientaciones, lo que permitirá el paso de la luz a todas las estancias de las viviendas. Sus excelentes calidades y acabados junto con su cuidado diseño hacen de Domio Malilla un espacio único para vivir."

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Valor en venta: | <b>158.073 €</b> |
|-----------------|------------------|

3. VALOR EN VENTA Rpf: LOCALES COMERCIALES

3.1. OFERTA COMPARABLE 1 LOCAL COMERCIAL

| IDENTIFICACIÓN  |  |
|---|--|
| Población: VALENCIA_Barrío Malilla<br>Vía Pública: PAI MALILLA NORTE 122<br>Referencia catastral: ----- | Código Muestra:<br>85499229 IDEALISTA    |
| FOTOGRAFÍA  | DESCRIPCIÓN                              |
|                       | TIPO PROMOCIÓN                           |
|   | <b>SUPERFICIE:</b> 219 m2                |
|   | <b>LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA</b> Sí |
|   |  |
|   |  |
|   |  |
|   |  |
|   |  |
|   |  |
|   |  |
| <b>Fuente:</b> <a href="http://www.idealista.com">www.idealista.com</a>                                 |  |

Fantástico local a la venta en la promoción Célere Aura Malilla, situada en C/ Isla de Formentera s/n, entre el Hospital Universitario La Fe y el nuevo Parque de Malilla, un espacio de 70.000 m2 de zonas verdes.

El local se encuentra situado en la planta baja del edificio que dispone de un total de 13 alturas, de diseño moderno y funcional. Dispone de canalizaciones de acometidas de saneamiento, fontanería, electricidad, telecomunicaciones y salida de humos.

El proyecto, que estará finalizado para el año 2021, está situado en una zona en constante expansión urbanística, en un entorno de nuevos edificios, y excelentemente comunicada con el resto de la ciudad por la Ronda Sur, la V-30 en dirección Puerto de Valencia y la A-3 dirección Madrid.

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| <b>Valor en venta:</b> | <b>347.000 €</b> |
|------------------------|------------------|

### 3.2. OFERTA COMPARABLE 2 LOCAL COMERCIAL

| IDENTIFICACIÓN   |   |
|--|---|
| Población: VALENCIA_Barrío Malilla<br>Vía Pública: Joaquín Benlloch s/n<br>Referencia catastral: ----- | Código Muestra:<br>88930294 IDEALISTA                                   |
| FOTOGRAFÍA   | DESCRIPCIÓN   |
|                      | TIPO PROMOCIÓN  |
|  | <b>SUPERFICIE:</b> 122 m2<br><b>LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA</b> SI   |
|  | <b>Fuente:</b> <a href="http://www.idealista.com">www.idealista.com</a> |

"Local disponible en edificio en construcción. Excelente ubicación para cualquier tipo de negocio. El local dispone de salida de humos y 25 metros de fachada con 4 escaparates. Todo ello en una de las zonas de mayor expansión de Valencia, frente al hospital de La Paz."

**Valor en venta: 241.450 €**

### 3.3. OFERTA COMPARABLE 3 LOCAL COMERCIAL

| IDENTIFICACIÓN   |   |
|--|---|
| Población: VALENCIA_Barrío Malilla<br>Vía Pública: Avinguda de Fernando abril Martorell<br>Referencia catastral: ----- | Código Muestra:<br>86253384 IDEALISTA                                   |
| FOTOGRAFÍA   | DESCRIPCIÓN   |
|                                      | TIPO PROMOCIÓN  |
|  | <b>SUPERFICIE:</b> 282 m2<br><b>LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA</b> SI   |
|  | <b>Fuente:</b> <a href="http://www.idealista.com">www.idealista.com</a> |

Local comercial de obra nueva situado en un edificio residencial, muy cerca del hospital de la Fe. Local con fachada a dos calles y configuración simétrica y diáfana. Entrega finales de 2020.

Valor en venta:

**550.000 €**

### 3.4. OFERTA COMPARABLE 4 LOCAL COMERCIAL

| IDENTIFICACIÓN   |                                       |
|--|---------------------------------------|
| Población: VALENCIA_Barrío Malilla<br>Vía Pública: Avinguda de Fernando abril Martorell<br>Referencia catastral: ----- | Código Muestra:<br>86546993 IDEALISTA |
| FOTOGRAFÍA   | DESCRIPCIÓN                           |



TIPO PROMOCIÓN

**SUPERFICIE:** 242 m2

**LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA** SI


Fuente: [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

"Bajo Comercial en venta en zona de expansión Malilla Norte. Junto a LA FE y en Residencial Nuevo Parque de Libra GP. Edificio nuevo. Acaba la construcción en breve.

Valor en venta: **300.000 €**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU de VALENCIA Y DEL PRI ENTRADA DE SANT PAU  
"Cambio de uso dominante y de régimen urbanístico de las manzanas delimitadas por la carretera de Malilla y las calles Entrada de Sant Pau, Esparraguera y periodista Vicente Carceller y la parcela sita en la calle Joaquín Benlloch 10A"

### 3.5. OFERTA COMPARABLE 5 LOCAL COMERCIAL

| IDENTIFICACIÓN  |   |
|---|---|
| Población: VALENCIA_Barrío Malilla<br>Vía Pública: Avinguda de Fernando abril Martorell 22<br>Referencia catastral: -----   | Código Muestra:<br>155114001 FOTOCASA                                   |
| FOTOGRAFÍA  | DESCRIPCIÓN   |
|    | TIPO PROMOCIÓN  |
|   | <b>SUPERFICIE:</b> 199 m2   |
|   | <b>LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA</b> SI                                |
|   |   |
|   |   |
|   |   |
|   |   |
|   |   |
|   |   |
|   |   |
|   | <b>Fuente:</b> <a href="http://www.fotocasa.co,m">www.fotocasa.co,m</a> |
| <p>Local diáfano, localizado en la planta baja de la urbanización de obra nueva Hábitat Torremailla, frente al Hospital de la Fé.<br/>El local se entrega en bruto, no tiene salida de humos, pero se podría sacar a fachada con filtros de carbón activo u ozono, dispone de rejillas para poder realizar las descargas de la climatización. Tiene una superficie útil de 174m2 y una altura entre forjados de 4,30m.<br/>Posibilidad de adquirir plazas de garaje.<br/>Entrega verano 2020.</p> |   |
| <b>Valor en venta:</b>  | <b>329.000 €</b>  |

3.6. OFERTA COMPARABLE 6 LOCAL COMERCIAL

| IDENTIFICACIÓN  |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Población: VALENCIA_Barrío Malilla<br>Vía Pública: Avinguda de Fernando abril Martorell 22<br>Referencia catastral: ----- | Código Muestra:<br>89089961 IDEALISTA |
| FOTOGRAFÍA  | DESCRIPCIÓN                           |



TIPO PROMOCIÓN

**SUPERFICIE:** 84 m2

**LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA** SI

Fuente: [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

"Local diáfano, localizado en la planta baja de la urbanización de obra nueva Hábitat Torremailla, frente al Hospital de la Fé.  
El local se entrega en bruto, no tiene salida de humos, pero se podría sacar a fachada con filtros de carbón activo u ozono, dispone de rejillas para poder realizar las descargas de la climatización. Tiene una superficie útil de 80m2 y una altura entre forjados de 4,40m. Posibilidad de adquirir plazas de garaje.  
Entrega verano 2020.

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Valor en venta: | <b>166.871 €</b> |
|-----------------|------------------|