



PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA
SECTOR SUR PRR-7 MALILLA SUR

DOCUMENTO 9

INFORME DE VALORACIÓN URBANÍSTICA

Informe de Valoración Urbanística

SECTOR SUR PRR-7 MALILLA SUR



Valencia, junio 2018

Índice del informe de valoración

- 1.- ANTECEDENTES
 - 2.- CARGAS DE URBANIZACIÓN
 - 3.- OBJETO
 - 4.- CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS
 - 5.- VALORACIÓN DEL SUELO PARA VIVIENDAS DE RENTA LIBRE
 - 6.- COMPARACIÓN DE LOS VALORES EN VENTA
 - 7.- CÁLCULO DEL VALOR MÁXIMO LEGAL DE SUELO PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS
 - 8.- OBTENCIÓN DEL VALOR DE REPERCUSIÓN TER POR METRO CUADRADO DE TECHO URBANIZADO
 - 9.- OBTENCIÓN DE LOS COEFICIENTES DE CANJE
- ANEJO 1: Muestreo de mercado

Informe de valoración urbanística de los terrenos del Sector Sur PRR-7 Malilla Sur de Valencia

Valencia, julio 2018

1.- ANTECEDENTES

Con fecha 9 de noviembre de 2004, la Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de València (AUMSA), presentó Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada para el desarrollo, por gestión directa, de la Unidad de Ejecución Única del Sector PRR-7 “Malilla Sur”.

Tras la tramitación correspondiente, con fecha 27 de enero de 2006, el Ayuntamiento Pleno, entre otros, acordó:

- Optar por la gestión directa de la referida Actuación Integrada a través de la Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de València (AUMSA).
- Aprobar provisionalmente el Plan de Reforma Interior de Mejora (PRIM) del sector SUR PRR-7 Malilla Sur, supeditando la eficacia de esta aprobación a la subsanación de las deficiencias e incorporar las correcciones técnicas y observaciones puestas de manifiesto en el informe emitido por la Oficina Técnica de Planeamiento. Efectuada la subsanación, se procederá a la remisión del mismo a la Consellería de Territorio y Vivienda, a los efectos de su aprobación definitiva.
- Aprobar el Proyecto de Urbanización presentado, con la condición de que se presente un Proyecto de Urbanización en el que se subsanen las deficiencias documentales y se incorporen las correcciones técnicas y observaciones relativas a las obras de urbanización a ejecutar, puestas de manifiesto en el informe emitido por la Sección de Proyectos de Infraestructura del Servicio de Proyectos Urbanos en fecha de 24 de enero de 2006.

Este documento recoge las correcciones y modificaciones parciales que se derivan del cumplimiento del Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, de 27 de enero de 2006, por el que se aprueba, y en particular del informe emitido por la Sección de Proyectos de Infraestructura del Servicio de Proyectos Urbanos.

Así mismo recoge las correcciones y modificaciones parciales relativas al Plan de Reforma Interior de Mejora (PRIM) del sector SUR PRR-7 Malilla Sur, que se derivan del escrito de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de fecha de 9 de enero de 2008, necesarias para la aprobación definitiva del PRIM según se desprende del citado escrito.

En la comisión de Vivienda, Grandes Proyectos y Urbanismo del Ayuntamiento de València celebrada el 24 de mayo de 2010 se acordó formular al Pleno municipal la propuesta de retasación de cargas. El día 28 de mayo de 2010, el Excmo. Ayuntamiento Pleno acuerda aprobarlo. El presupuesto de ejecución material aprobado correspondiente a la urbanización asciende a 2.912.592,63€, por lo que, añadiendo los Gastos Generales y el Beneficio Industrial, se obtiene un **Presupuesto de Ejecución de Contrata (PEC) de 3.465.985,23€.**

Debido al tiempo transcurrido desde la última versión del proyecto de urbanización, se ha hecho necesario realizar una nueva edición del mismo, donde se recojan los cambios en la topografía actual con respecto a la de la versión anterior, los cambios normativos habidos hasta la fecha, y una adecuación del diseño global a los nuevos criterios municipales.

Durante el tiempo transcurrido, se han ejecutado obras en el entorno del ámbito de la actuación, como es el desvío de líneas de media tensión y la media calzada del vial C/ 3, colindante con el sector del hospital La Fe. Estas obras se iniciaron el 16 de noviembre de 2010 y concluyeron en marzo de 2011. El importe de ejecución material de la liquidación las mismas ascendió a 138.147,98 €. Asimismo, se procedió a la ampliación del puente de Malilla, quedando pendiente la ejecución del desdoblamiento del mismo. El presente proyecto adapta dichas modificaciones, habiéndose realizado un nuevo levantamiento topográfico para definir las conexiones viarias, así como la actualización de los distintos servicios en el ámbito que nos ocupa.

2.- CARGAS DE URBANIZACIÓN

Las magnitudes económicas del PRR, son las siguientes:

Costes de la Actuación

Cargas urbanísticas a repercutir

Presupuesto de contrata Proyecto de Urbanización (Adaptación del proyecto de urbanización Sector Sur PRR-7 Malilla Sur- Abril 2018)	3.465.985,23 €
Gastos gestión y financieros (proposición jurídico-económica)	358.194,83 €
Beneficio empresarial del urbanizador (proposición jurídico-económica)	137.767,24 €

SUMA 3.961.947,30 €

3.- OBJETO

El objeto de este documento es el de determinar el valor del suelo del Sector SUR PRR-7 Malilla Sur. Para establecer este valor se realiza un cálculo del Valor máximo legal de suelo para vivienda protegida.

Además, y con el fin de determinar el valor de suelo más ajustado posible, ya que la valoración de suelo para vivienda protegida establece un valor máximo, pero no necesariamente éste ha de ser de aplicación, se ha optado por realizar una valoración a partir de muestras de mercado obtenidas en la zona del sector que nos ocupa.

De este modo, se podrá ver si el valor máximo legal de suelo para vivienda protegida es el valor más ajustado posible o si, en cambio, el precio del suelo para vivienda libre es inferior, y por tanto puede ser aplicado también en el Sector SUR PRR-7 Malilla Sur.

4.- CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Parámetros Urbanísticos

Plan de Reforma Interior de Mejora del Sector PRR-7 Malilla Sur del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia

Datos generales de la Unidad de Ejecución	
Superficie Unidad de Ejecución	35.700 m ² s
Suelo de destino privado (EDA)	2.524,62 m ² s
Suelo de destino privado (TER-3)	1.596,76 m ² s
Suelo dotacional público (EL + RV)	31.578,73 m ² s
Edificabilidad bruta residencial (ER)	29.179,37 m ² t
Edificabilidad bruta terciaria (ET)	1.596,76 m ² t
Edificabilidad bruta total (EB)	30.776,13 m ² t
Índice de edificabilidad residencial (IER)	0,8173 m ² t/m ² s
Índice de edificabilidad terciaria (IET)	0,0447 m ² t/m ² s
Índice de edificabilidad bruta (IEB)	0,8621 m ² t/m ² s
Aprovechamiento Tipo Homogeneizado (ATh)	0,8774 m ² th/m ² s

Cuadro de superficies según destino urbanístico de la Unidad de Ejecución

Solares edificables	4.121,38 m²s	11,54%
Residencial (EDA)	2.524,62 m ² s	7,07%
Terciario (TER-3)	1.596,76 m ² s	4,47%
Suelo dotacional público	31.578,73 m²s	88,46%
Espacios libres (EL)	3.178,80 m ² s	8,90%
Viales (RV)	28.399,93 m ² s	79,55%
Superficie Unidad de Ejecución	35.700,11 m²s	100,00%

Solares edificables

ZONA	Número de Plantas		Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)
Residencial EDA				
Bloque 1	12	XII	1.040,00 m ² s	12.480,00 m ² t
Bloque 2	8	VIII	279,02 m ² s	2.232,17 m ² t
Bloque 3	12	XII	584,18 m ² s	7.010,16 m ² t
Bloque 4	12	XII	621,42 m ² s	7.457,04 m ² t
Total residencial			2.524,62 m²s	29.179,37 m²t
Terciario	1	I	1.596,76 m ² s	1.596,76 m ² t
TOTAL DOMINIO PRIVADO			4.121,38 m²s	30.776,13 m²s

Edificaciones Existentes

Edificio residencial	764,56 m ² s
Edificio terciario	3.566,54 m ² s
TOTAL EXISTENTE	4.331,10 m²s

TOTAL Superficie del sector PRI de mejora	40.031,21 m²s
--	---------------------------------

5.- VALORACIÓN DEL SUELO PARA VIVIENDAS DE RENTA LIBRE

A continuación se procederá a valorar el suelo partiendo de las muestras de valor en venta de inmuebles próximos a la zona y el importe de los costes de urbanización, aplicando el método de valoración recogido en la legislación estatal.

Muestras de valor en venta en la zona

Se ha procedido a buscar muestras mediante diversas fuentes de oferta inmobiliaria, obteniendo un número lo suficientemente significativo; las muestras han debido de ser ponderadas, en cuanto a sus características, para homogeneizarlas para la obtención del precio medio del producto inmobiliario buscado.

Las muestras de referencias, y sus correspondientes homogeneizaciones, se encuentran recogidas en el ANEXO N° 1.

Para la obtención de las muestras de Trasteros y Aparcamientos de obra nueva, y dada la escasez de muestras representativas en el mercado, se ha consultado con diferentes promotoras presentes en la zona, estableciendo el precio de venta del 60% del precio de venta por metro cuadrado útil de las viviendas. De esta manera, y considerando una superficie de los trasteros de 8 m²_{útiles}, y la de los aparcamientos es de 25 m²_{útiles}, se establecen las diferentes muestras partiendo de las promociones de vivienda de obra nueva existentes en la zona.

Los valores medios obtenidos, para cada uno de los usos previstos, son los siguientes:

Valores en Venta por usos

USOS	PRECIO MEDIO
Residencial plurifamiliar Obra Nueva	1.735,02 €/m ²
Aparcamiento en planta baja, semisótano o sótano	20.290,74 €/ud
Trasteros	6.082,96 €/ud
Uso comercial en planta baja	1.477,61 €/m ²

6.- COMPARACIÓN DE LOS VALORES EN VENTA

Para poder establecer cuál de los valores obtenidos es el más ajustado, el de viviendas protegidas o el de viviendas libres, es suficiente con comparar los valores en venta obtenidos en cada caso.

Según el *DECRETO 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública*. [2009/7676], el precio máximo por metro cuadrado útil se calcula multiplicando el Precio Básico Nacional por el coeficiente correspondiente a la localidad. En este caso:

Valor del precio Básico Nacional = 758 €/m²_{útil}

Vivienda Protegida Régimen General: K = 2,40

Con lo que tendríamos que el precio máximo de venta **Vivienda Protegida de Régimen General** es de **1.819,20 €/m²_{útil}**

Para poder comparar los valores en venta, se transforma el Valor en Venta máximo VPRG de superficie útil a superficie construida:

Precios máximo de venta VPRG	1.819,20 €/m ² _{útil}
Precios máximo de venta VPRG x 0,75	1.364,40 €/m²_{construido}

Por otra parte, tras el análisis de las muestras de mercado, se ha obtenido un Valor en Venta medio, para las viviendas de obra nueva de:

USO	PRECIO MEDIO
Residencial plurifamiliar Obra Nueva	1.735,02 €/m²_{construido}

Así pues, se puede comprobar como el valor máximo legal de suelo para viviendas protegidas es el valor más ajustado de los dos, y por lo tanto sería adecuado aplicar este valor de suelo en el Sector Sur PRR-7 Malilla Sur.

7.- CÁLCULO DEL VALOR MÁXIMO LEGAL DE SUELO PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

Para poder realizar el cálculo del valor máximo legal de suelo para viviendas protegidas, se tendrá en cuenta la normativa de aplicación vigente.

Según el *DECRETO 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública*. [2009/7676], el precio máximo por metro cuadrado útil se calcula multiplicando el Precio Básico Nacional por el coeficiente correspondiente a la localidad. En este caso:

Valor del precio Básico Nacional = 758 €/m²_{útil}

Vivienda Protegida Régimen General: K = 2,40

Con lo que tendríamos que el precio máximo de venta **Vivienda Protegida de Régimen General** es de **1.819,20 €/m²_{útil}**

En el cálculo se ha empleado una ratio de plazas de aparcamiento de 1 por vivienda, tal y como establece el artículo 5.131, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia:

Artículo 5.131.- Dotación de aparcamientos en uso residencial.

Se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada vivienda en las categorías Rpf y Run, y por cada 100 metros cuadrados útiles o fracción superior a 50 en la categoría Rcm.

Según el Artículo 8 del anteriormente mencionado *DECRETO 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública*, consideramos pues, como superficie útil máxima de vivienda 90 m². Cada vivienda puede llevar como anejos vinculados una plaza de garaje y un trastero. A efectos de cálculo de precios se tomará como superficie máxima 25 m²_{útiles} para garaje, y 8 m²_{útiles} para trastero.

Para garajes y trasteros, el precio máximo por metro cuadrado útil es del 60% del precio corresponde a la vivienda.

En el Plan de Reforma Interior de Mejora de la Unidad de Ejecución Única del Sector SUR PRR-7 "Malilla Sur", se establece que al ámbito del PRIM le son de aplicación con carácter general las normas urbanísticas del PGOU y con carácter particular las ordenanzas de la zona de edificación abierta (EDA) para los edificios residenciales, y la de la zona de Terciario (TER-3) para el enclave terciario.

Las características urbanísticas en este sector se regirán por las establecidas con carácter general en las NN.UU. del PGOU en su título quinto, ordenanzas generales de la edificación, y en particular para la zona de edificación abierta, conforme se determina en el capítulo cuarto del título sexto, ordenanzas particulares de las zonas de calificación urbanística, sin perjuicio de la aplicación de las correspondientes al capítulo sexto para la manzana de uso terciario.



En el artículo 6.23. *Usos*, encontramos, que uso global o dominante de esta zona es el Residencial plurifamiliar, y se permite, entre otros, el *Uso Comercial compatible con la vivienda*, que sólo podrán ubicarse en planta primera o inferiores no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales.

Así pues, para el cálculo del valor en venta se calcula según el artículo 9 del *DECRETO 90/2009, modificado por el DECRETO 191/2013, de 20 de diciembre, del Consell*, asignando una valoración a los locales (1,2 x módulo de venta superior para la misma localidad) por metro cuadrado útil, y sumando todos los componentes del edificio.

Cálculo del valor máximo legal del suelo para viviendas protegidas

Precio máximo de venta Vivienda Protegida Régimen General A.T.P.M.S. A Valencia (1)		1.819,20 €/m ² útil
Precio máximo de venta Vivienda Protegida Régimen Concertado A.T.P.M.S. A Valencia (1)		2.319,48 €/m ² útil
Superficie vivienda (2)		90,00 m ² útil
Superficie garaje (2)		25,00 m ² útil
Superficie trastero (2)		8,00 m ² útil
Precio máximo de venta garaje	60% s/módulo vivienda	1.091,52 €/m ² útil
Precio máximo de venta trastero	60% s/módulo vivienda	1.091,52 €/m ² útil
Precio máximo de venta local (3)	1,2 x módulo VPRC	2.783,38 €/m ² útil
Relación superficie útil / superficie construida para Vivienda (3)		0,75
Relación superficie útil / superficie construida para Locales Comerciales		0,90

PRR-7 MALILLA SUR

Edificabilidad bruta residencial (ER)		29.179,37 m²t
<i>Uso Rpf (Residencial plurifamiliar)</i>		27.159,67 m ² t
<i>Uso Tco.1 (Uso Comercial compatible con la vivienda) (*)</i>		2.019,70 m ² t
Superficie útil		22.187,48 m²útil
<i>Uso Rpf (Residencial plurifamiliar)</i>	x 0,75	20.369,75 m ² útil
<i>Uso Tco.1 (Uso Comercial compatible con la vivienda) (*)</i>	x 0,90	1.817,73 m ² útil
Número de viviendas / garajes / trasteros		226
Valor de las viviendas:	20.369,75 m ² útil x 1.819,20 €/m ² útil	37.056.658,11 €
Valor de los garajes:	226 garaje x 25,00 m ² útil x 1.091,52 €/m ² útil	6.167.088,00 €
Valor de los trasteros:	226 trater. x 8,00 m ² útil x 1.091,52 €/m ² útil	1.973.468,16 €
Valor de los locales PB:	1.817,73 m ² útil x 2.783,38 €/m ² útil	5.059.418,04 €
Valor total VPRG + garajes + trasteros + locales		50.256.632,31 €
Valor máximo suelo VPP:	25% s/valor máximo de venta (3)	12.564.158,08 €

(1) Artículo 10 DECRETO 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública.

(2) Artículo 8 DECRETO 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública.

(3) Artículo 9 DECRETO 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública.

(*) Nota: Se considera que la superficie que corresponde a los locales en planta baja es igual al 80% de la superficie de ocupación del solar; el 20% restante correspondería a los elementos de comunicación vertical del edificio, y por tanto, contaría como elementos comunes computables como uso residencial.



8.- OBTENCIÓN DEL VALOR DE REPERCUSIÓN TER POR METRO CUADRADO DE TECHO URBANIZADO

El Valor de Repercusión TER, se determinará por el método residual estático, partiendo de los valores de Venta y de Construcción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_V}{K} - V_C$$

Valor de Venta:

USOS	PRECIO MEDIO
Uso comercial (Tco.1)	1.735,02 €/m ²

Valor de Construcción:

El Valor de la construcción será *el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.*

Para fijar los costes de ejecución material de la obra, partiremos del Coste Unitario de Ejecución (CUE) del **Instituto Valenciano de la Edificación**.

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

Para ello se recurre a la definición del Módulo Básico de Edificación (MBE) el cual representa el coste de ejecución por metro cuadrado construido de vivienda en una edificación realizada con unas condiciones y circunstancias convencionales de obra, o "Edificio de referencia", concepto empleado en la redacción de la Base de Datos de Construcción de la CV, que lo define a partir de la "Estadística de construcción de edificios" realizada por el Ministerio de Fomento y representa a la tipología más usual construida durante los últimos diez años en la *Comunitat Valenciana*.

Su valor ponderado por seis coeficientes determina el valor del Coste Unitario de Ejecución de una edificación:

$$CUE = MBE \times C_t \times C_h \times C_u \times C_v \times C_s \times C_c$$

Coeficientes:

- C _t	Tipología de la edificación	
	Entre Medianeras	1,000
	Abierta	1,050
	En hilera, unifamiliares adosadas	1,100
	Vivienda unifamiliar aislada o pareadas	1,150

-	C _h	Número de plantas sobre rasante	
		nº de plantas < 3	0,975
		3 < nº de plantas < 8	1,000
		nº de plantas > 8	1,025
-	C _u	Ubicación en centro histórico	
		Implantaciones integradas en conjuntos históricos protegidos o en tramas urbanas que dificulten el acceso y maniobrabilidad de la maquinaria de obra y el suministro y acopio de materiales.	
		No	1,000
		Si	1,250
-	C _v	Número de viviendas (*)	
		nº de viviendas > 80	0,900
		20 < nº de viviendas < 80	1,000
		nº de viviendas < 20	1,100
-	C _s	Superficie útil de vivienda (m ²)*	
		Entendida como el tamaño predominante de la promoción	
		SU de viviendas > 70 m ²	0,950
		45 m ² < SU de viviendas < 70 m ²	1,000
		SU de viviendas < 45 m ²	1,050
-	C _c	Nivel de calidad de los acabados	
		Básico	0,800
		Medio	1,000
		Alto	1,200

(*) Para edificios de uso distinto al Residencial, los coeficientes C_v Número de viviendas y C_s Superficie útil de viviendas, toman el valor 1.00.

MBE vigente = 590 €/m²

Los costes de ejecución material de la obra, se verán incrementados por *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*. A continuación, se establece la relación de conceptos correspondientes a los gastos necesarios para la construcción, tenidos en cuenta para la determinación final del *Valor de la construcción (V_c)*.

Concepto		Porcentaje	Unitario
Costes de ejecución material de la obra	PEM	100,00%	1,0000
Gastos Generales	GG.GG	13,00% s/PEM	0,1300
Beneficio Industrial	B.I	6,00% s/PEM	0,0600
Coste de la construcción por contrata	PEC	19,00% s/PEM	0,1900
Honorarios facultativos	HH.FF	10,05% s/PEM	0,1005
Honorarios de Arquitecto			
- Proyecto, dirección y liquidación de las obras		6,00% s/PEM	0,0600
Honorarios de Arquitecto Técnico			
- Dirección de ejecución y liquidación de las obras		3,00% s/PEM	0,0300
Legalización instalaciones		1,00% s/PEM	0,0100
Honorarios de seguridad y salud		0,05% s/PEM	0,0005
- Honorarios del Proyecto de Seguridad y Salud		1,50% s/PSyS*	
- Honorarios del Plan de Seguridad y Salud		0,20% s/PSyS*	
- Honorarios de Coordinación de Seguridad y Salud		0,20% s/PSyS*	
*PSyS: Presupuesto de Seguridad y Salud		2,5% s/PEM	
Gastos fiscales que gravan la construcción		1,40% s/PEM	0,0140
Tasas y licencias			
- Tasa de licencia de obra		0,70% s/PEM	0,0070
- Tasa de licencia medioambiental		0,70% s/PEM	0,0070
Gastos de promoción asociados a la construcción		6,55% s/PEM	0,0655
Impuestos no recuperables		4,00% s/PEM	0,0400
Gastos y honorarios legales (notarios y registradores)		1,00% s/PEM	0,0100
Primas seguros obligatorios		1,00% s/PEM	0,0100
Otros gastos (informe geotécnico, sondeos, etc.)		0,55% s/PEM	0,0055
VALOR DE CONSTRUCCIÓN		137,00% s/PEM	1,3700

A continuación se recoge un cuadro con el valor de construcción final contemplado en la presente valoración, confeccionado a partir de los datos anteriormente reseñados, es decir, partiendo del MBE, al que se le aplica los correspondientes coeficientes para obtener el CUE del uso previsto, al cual se le aplican los gastos necesarios para la construcción.

Uso Comercial Exclusivo								CUE	I/c	Peso	
ZONA		Ct	Ch	Cu	Cv	Cs	Cc	€/m ²	€/m ²	%	€/m ²
A	EDA	1,050	1,025	1,000	1,000	0,950	0,800	482,59	661,15	100,00%	661,15
TOTAL										100,00%	661,15

Coefficiente K adoptado: 1,40.

Así pues, partiendo de estas premisas y aplicando la fórmula obtendremos los distintos valores de repercusión del suelo para los usos considerados:

USOS	Vv1	k	Vc1	VRS
Uso comercial Exclusivo	1.735,02 €/m ²	1,4	661,15 €/m ²	578,15 €/m ²



9.- OBTENCIÓN DE LOS COEFICIENTES DE CANJE

Edificabilidad

Edificabilidad bruta residencial (ER)	VPP	29.179,37 m²t
<i>Uso Rpf (Residencial plurifamiliar)</i>	<i>Rpf</i>	27.159,67 m ² t
<i>Uso Tco.1 (Uso Comercial compatible con la vivienda) (*)</i>	<i>Tco. 1</i>	2.019,70 m ² t
Edificabilidad bruta terciaria (ET)	TER	1.596,76 m²t
Total Edificabilidad		30.776,13 m²t

Valor de repercusión VPP por metro cuadrado de techo urbanizado

12.564.158,08 € / 29.179,37 m ² t	430,58 €/m²t
--	--------------------------------

Valor de repercusión TER por metro cuadrado de techo urbanizado

Valor en Venta de uso Comercial Exclusivo		1.735,02 €/m ² t
Valor de Construcción de uso Comercial Exclusivo	Ver 'Obtención del Valor de repercusión TER	661,15 €/m ² t
$V_v / 1,4 - V_c$		578,15 €/m²t

Coefficiente de homogeización TER/VPP

578,15 €/m ² t / 430,58 €/m ² t	1,3427
---	---------------

Edificabilidad Homogeneizada

Edificabilidad Residencial homogeneizada (ERh)	VPP	29.179,37 m²t
Edificabilidad Terciaria homogeneizada (ETh)	1,3427 x TER	2.143,99 m²t
Total Edificabilidad Homogeneizada (EH)		31.323,36 m²t

Valor total del suelo Urbanizado

Valor máximo suelo VPP:		12.564.158,08 €
Valor suelo Terciario:	578,15 €/m ² t x 1.596,76 m ² t	923.166,79 €
SUMA		13.487.324,87 €

Repercusión del valor suelo homogeneizado

Valor total del suelo Urbanizado / Edificabilidad Homogeneizada	=	430,58 €/m²t
---	---	--------------------------------

■ Valores de repercusión

Partiendo de los datos generales de la unidad de ejecución, obtendremos los distintos valores de repercusión necesarios para el cálculo del coeficiente de canje.

a) Costes de urbanización por metro cuadrado de suelo de origen

Recordemos los datos de cargas de urbanización que ya conocíamos.

Cargas urbanísticas	Cu	3.961.947,30 €
----------------------------	-----------	-----------------------

Partiendo de estos datos obtendremos la cifra correspondiente a los costes de urbanización por metro cuadrado de suelo de origen **Cs**:

Cs = Costes de urbanización por metro cuadrado de suelo de origen

Cargas urbanísticas	/	Superficie Unidad de Ejecución	110,98 €/m^{2s}
---------------------	---	--------------------------------	--------------------------------

b) Costes de urbanización por metro cuadrado de techo

De igual modo obtendremos los costes de urbanización por metro cuadrado de techo **Ct**:

Ct = Costes de urbanización por metro cuadrado de techo

Cargas urbanísticas	/	Edificabilidad bruta total (EB)	128,73 €/m^{2t}
---------------------	---	---------------------------------	--------------------------------

c) Costes de urbanización por metro cuadrado de techo homogeneizado

Igualmente obtendremos los costes de urbanización por metro cuadrado de techo homogeneizado **Cth**:

Cth = Costes de urbanización por metro cuadrado de techo homogeneizado

Cargas urbanísticas	/	Edificabilidad Homogeneizada	126,49 €/m^{2th}
---------------------	---	------------------------------	---------------------------------

d) Valor del metro cuadrado de techo sin urbanizar

Para el cálculo de este valor de repercusión, partiremos de los valores conocidos del valor máximo de venta de la edificabilidad residencial destina a viviendas de protección pública (VPP) y el valor de venta de la edificabilidad terciaria (calculado según los datos del anexo correspondiente).

Valor total suelo

Valor máximo suelo VPP:	12.564.158,08 €
Valor suelo Terciario:	923.166,79 €
SUMA	13.487.324,87 €

De esta cifra y la edificabilidad total homogeneizada del sector, nos dará el valor repercusión por m²th urbanizado:

Repercusión del valor suelo homogeneizado

Valor total del suelo Urbanizado	/	Edificabilidad Homogeneizada	=	430,58 €/m²h
----------------------------------	---	------------------------------	---	--------------------------------

■ Valoración del suelo

a) ■ Tasa de actualización y valores de repercusión actualizados

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

Consultado el *Boletín Oficial del Estado* [núm. 134](#) correspondiente al 2 de junio de 2018, en su sección III, página 89788, encontramos la *Resolución de 1 de junio de 2018, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario*. En ella podemos encontrar el *Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años*, que es del **0,119%**.

En cuanto a la prima de riesgo, se ha fijado en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidas por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV del *Real Decreto 1492/2011*.

Partiendo de las premisas anteriores se ha confeccionado la siguiente tabla para determinar cuál es la tasa de actualización a aplicar.

Tasa de actualización

Tipo de inmueble	RVLS	Peso Tipo	Ponderado
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8%	71,03515%	5,68281%
Edificios comerciales	12%	5,28245%	0,63389%
Plazas de aparcamiento	9%	14,77737%	1,32996%
Otros	12%	4,72876%	0,56745%
Prima de riesgo			8,21411%
Tasa libre de riesgo (BOE n° 134, del 2 de junio de 2018)			0,11900%
TASA DE ACTUALIZACIÓN			8,33311%

Aplicando dicha tasa de actualización a los valores conocidos de repercusión de los costes de la actuación, obtendremos dichos valores actualizados:

Cs = Costes de urbanización Actualizados por metro cuadrado de suelo de origen	120,23 €/m²s
--	--------------------------------

Cth = Costes de urbanización Actualizados por metro cuadrado de techo homogeneizado	137,03 €/m²h
---	--------------------------------



Deduciendo del valor repercusión por m²th urbanizado, los costes de urbanización actualizados por metro cuadrado de techo homogeneizado, tendremos finalmente el valor del metro cuadrado de techo homogeneizado sin urbanizar.

V_{th} = Valor del metro cuadrado de techo homogeneizado sin urbanizar

Valor repercusión m ² th urbanizado	-	Costes de urbanización actualizados m ² th	293,56 €/m²th
--	---	---	---------------------------------

b) Valor del metro cuadrado de suelo de origen

Partiendo del valor del metro cuadrado de techo homogeneizado sin urbanizar **V_{th}**, y del Aprovechamiento Tipo Homogeneizado **A_{Th}**, obtendremos el valor del metro cuadrado de suelo de origen.

V_s = Valor del metro cuadrado de suelo de origen

Valor m ² th sin urbanizar	x	Aprovechamiento Tipo Homogeneizado (A _{Th})	257,57 €/m²s
---------------------------------------	---	---	--------------------------------

■ Coeficiente de canje

El coeficiente de canje, es el cociente entre las cargas de urbanización y la suma del valor del suelo más éstas, y sirve para determinar cuánto aprovechamiento, y por tanto que porcentaje de suelo corresponde retribuir al urbanizador para aquellos propietarios que no opten expresamente por la opción del pago en metálico, o dicho de otra manera, *es la parte alícuota del aprovechamiento objetivo, expresada en tanto por uno, que corresponde al urbanizador en concepto de retribución en suelo por las cargas de urbanización, aplicable respecto a los propietarios acogidos a dicha modalidad de retribución.*

Fórmulas de cálculo del coeficiente de canje

El cálculo del coeficiente de canje se determina conforme a las siguientes dos fórmulas matemáticas, con idéntico resultado en ambas:

$$K_s = C_s / (V_s + C_s)$$

K_s = Coeficiente de canje

C_s = Costes de urbanización por metro cuadrado de suelo de origen

V_s = Valor del metro cuadrado de suelo de origen

$$K_{th} = C_{th} / (V_{th} + C_{th})$$

K_{th} = Coeficiente de canje

C_{th} = Costes de urbanización actualizados por metro cuadrado de techo homogeneizado

V_{th} = Valor del metro cuadrado de techo homogeneizado sin urbanizar



C_s = Costes de urbanización por metro cuadrado de suelo de origen	120,23 €/m ² s
V_s = Valor del metro cuadrado de suelo de origen	257,57 €/m ² s
C_{th} = Costes de urbanización Actualizados por metro cuadrado de techo homogeneizado	137,03 €/m ² th
V_{th} = Valor del metro cuadrado de techo homogeneizado sin urbanizar	293,56 €/m ² th
$K_s = C_s / V_s + C_s$	0,3182
$K_{th} = C_t / V_{th} + C_{th}$	0,3182

En Valencia, junio de 2018

Fdo.: Salvador España Tamayo

Ingeniero CC y P

Anejo 1

Muestreo de mercado



PRECIOS DE MERCADO

A través de un muestreo de los precios de mercado se han obtenido los valores unitarios, correspondientes a los distintos usos. Para ello se han confeccionado las correspondientes tablas de homogeneización de testigos, a partir de las variables intrínsecas que más influyen en el valor del producto inmobiliario. Se han comparado los testigos con el producto a valorar, y se han corregido los valores iniciales de los testigos, en función de cada una de las variables o parámetros de homogeneización. Las tablas están divididas en tres bloques, el primero contiene un resumen de la información de mercado con datos tales como descripción y localización del testigo, fuente de información, superficie, precio de venta y valor unitario; en el segundo bloque se realiza la comparación y homogeneización de los testigos en función de su similitud con el inmueble objeto de valoración; y en el tercer bloque se efectúa la conciliación de valores y la obtención del valor de repercusión medio ponderado del inmueble.

La descripción de cada apartado es la siguiente:

Bloque 1

(1) Testigos comparables. Se ha procurado confeccionar el muestreo más adecuado posible al objeto de obtener un valor medio de repercusión sensiblemente representativo.

(2) Descripción resumida del testigo. En esta columna se expresa una síntesis de las características más relevantes de cada testigo, indicando, por ejemplo la planta que ocupa en el edificio, número de dormitorios y baños, etc.

(3) Localización. Se indica el emplazamiento y la ubicación del inmueble para que no haya dudas en la identificación.

(4) Fuente de información. En este apartado se indicará el origen de la información: particular, agencia inmobiliaria, etc.

(5) Superficie. Se expresa la superficie en metros cuadrados, indicando si la superficie es construida con elementos comunes o superficie útil.

(6) Precio. En esta columna se indica el precio de la oferta, y el precio de transmisión estimado, o precio de la oferta corregido deduciendo los gastos de comisión o de comercialización en su caso; se deduce la diferencia que previsiblemente existe entre la oferta y la demanda, aplicando un porcentaje de reducción estimado.

(7) Valor unitario. Expresado en euros/m² construidos. Es el resultado de dividir el precio del inmueble expresado en euros entre la superficie del mismo.



Bloque 2

(8) Homogeneización por estado de conservación y antigüedad. Se utilizan los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II del *Real Decreto 1492/2011*, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Siendo:

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

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

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

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

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

Para la determinación del factor de relación F , se ha partido de datos estadísticos disponibles en el momento de la redacción del presente documento. Como valor total de la propiedad se optado por el precio por metro cuadrado de viviendas libres de hasta 5 años de antigüedad correspondiente al [1r trimestre de 2018](#), publicado por la Oficina de Estadística del Ayuntamiento de Valencia, que es de 1.536,90 €/m². Como valor de las construcciones partimos del coste unitario que se calculó anteriormente partiendo del coste unitario de Ejecución de Edificación Residencial del *Instituto Valenciano de Edificación*, aplicándole los demás gastos necesarios para la construcción, lo que da una cifra final de 802,82 €/m². El Factor de relación F será igual a 0,52236.

(9) Otras variables consideradas en la homogeneización: calidad de la construcción, equipamiento y tipología.

(10) Variable comparación. En esta columna se expresará la relación que existe entre el testigo y el producto inmobiliario que se valora, tomando a éste como referencia, discriminando la comparación de la siguiente forma: mucho mejor (MM), mejor (M), igual (=), peor (P), mucho peor (MP).

(11) Variable corrección. En esta columna se aplica la corrección correspondiente en porcentaje (%), o en valor unitario (€/m²c), siguiendo el mismo criterio en toda la columna, precedido del signo (-) si el testigo es mejor o mucho mejor que el producto inmobiliario objeto de valoración y del signo (+) si la variable del testigo es peor o mucho peor que el producto inmobiliario que se valora. Para ello se toman como referencia los siguientes valores: MM (-8%); M (-3%/-5%); = (0%); P (3%/5%); MP (8%).



(12) Valor homogeneizado. Expresado en €/m² construido, se obtiene al aplicar a cada testigo el porcentaje total de las correcciones inherentes al mismo.

(13) Media aritmética. Resultado obtenido al dividir el sumatorio del valor homogeneizado de todos los testigos entre el número de éstos.

Bloque 3

(14) Ponderación. En esta columna se indicará el peso porcentual que tiene cada testigo en el total del valor de repercusión del inmueble objeto de valoración.

(15) Peso relativo de cada testigo. Es el resultado de aplicar al valor homogeneizado de cada testigo la ponderación estimada en función de su proximidad a la zona de estudio.

(16) Media ponderada. Indica el valor de repercusión del inmueble objeto de valoración expresado en €/m² construido. Se obtiene al sumar los pesos relativos de cada testigo.

En la zona no existen muestras de Terciario exclusivo que sirvan de referencia, no obstante, ya que el Terciario no está sometido a ningún régimen de promoción pública se puede considerar que el valor aplicable al mismo sería el valor de renta libre de uso residencial.

Así pues, el valor se obtiene tras la homogeneización de los valores de vivienda de renta libre, siendo este 1735,02 €.



Tabla de homogeneización

Obra Nueva

Residencial plurifamiliar

Resumen de datos de la información de mercado										Comparación y homogeneización										Conciliación				
(1) muestra testigo nº	(2) descripción resumida	(3) localización	(4) fuente	(5) superficie		(6) precio €			(7) valor unitario €/m²	(8) antigüedad y estado de conservación					(9) calidades		(9) equipamiento		(9) tipología		(12) homogeneizac.		(14) Ponderación	(15) Peso €/m²
				m²c	m²u	oferta	Coef.	correc.		%	estado conserv.	βi	F	Vv	(10) compa.	(11) correc.	(10) compa.	(11) correc.	(10) compa.	(11) correc.	total correc.	precio €/ud		
001	Promoción Obra Nueva	AV Fernando Abril Martorell, S/N	Inmob.	116		167.700	1,00	167.700	1.442	0%	Normal	0,0000	0,52236	1.442	=	0%	=	0%	=	0%	0%	1.442	20,90%	301,42
002	Promoción Obra Nueva	CL Joaquín Benlloc S/N	Inmob.	131,6		256.000	1,00	256.000	1.945	0%	Normal	0,0000	0,52236	1.945	=	0%	=	0%	=	0%	0%	1.945	11,52%	224,16
003	Promoción Obra Nueva	AV Fernando Abril Martorell, S/N	Inmob.	119,5		224.700	1,00	224.700	1.880	0%	Normal	0,0000	0,52236	1.880	=	0%	=	0%	=	0%	0%	1.880	19,47%	366,12
004	Promoción Obra Nueva	AV Fernando Abril Martorell, 24	Inmob.	96		201.400	1,00	201.400	2.098	0%	Normal	0,0000	0,52236	2.098	=	0%	=	0%	=	0%	0%	2.098	16,25%	340,91
005	Promoción Obra Nueva	AV Fernando Abril Martorell, S/N	Inmob.	122,6		216.000	1,00	216.000	1.762	0%	Normal	0,0000	0,52236	1.762	=	0%	=	0%	=	0%	0%	1.762	14,83%	261,33
006	Promoción Obra Nueva	AV Antonio Ferrandis / CL Jaraco	Inmob.	200,2		311.300	1,00	311.300	1.555	0%	Normal	0,0000	0,52236	1.555	=	0%	=	0%	M	-3%	-3%	1.508	5,90%	89,06
007	Promoción Obra Nueva	CL Joaquín Benlloc S/N	Inmob.	119,1		162.900	1,00	162.900	1.368	0%	Normal	0,0000	0,52236	1.368	=	0%	=	0%	=	0%	0%	1.368	11,11%	152,02
																			(13) media aritmética	1.715	100,00%			
																				(16) media ponderada		1.735,02		

Tabla de homogeneización

Aparcamiento en planta baja, semisótano o sótano

Resumen de datos de la información de mercado										Comparación y homogeneización										Conciliación				
(1) muestra testigo nº	(2) descripción resumida	(3) localización	(4) fuente	(5) superficie		(6) precio €			(7) valor unitario €/ud	(8) antigüedad y estado de conservación					(9) calidades		(9) equipamiento		(9) tipología		(12) homogeneizac.		(14) Ponderación	(15) Peso €/ud
				m²c	m²u	oferta	Coef.	correc.		%	estado conserv.	βi	F	Vv	(10) compa.	(11) correc.	(10) compa.	(11) correc.	(10) compa.	(11) correc.	total correc.	precio €/ud		
001	Garaje	CL Joaquín Benlloc S/N	Inmob.		25	21.900	1,00	21.900	21.900	0%	Normal	0,0000	0,52236	21.900	=	0%	=	0%	=	0%	0%	21.900	11,82%	2.588,41
002	Garaje	AV Fernando Abril Martorell, S/N	Inmob.			18.500	1,00	18.500	18.500	0%	Normal	0,0000	0,52236	18.500	=	0%	=	0%	=	0%	0%	18.500	21,44%	3.966,44
003	Garaje	AV Fernando Abril Martorell, S/N	Inmob.		25	21.200	1,00	21.200	21.200	0%	Normal	0,0000	0,52236	21.200	=	0%	=	0%	=	0%	0%	21.200	19,97%	4.233,80
004	Garaje	AV Fernando Abril Martorell, 24	Inmob.		25	23.600	1,00	23.600	23.600	0%	Normal	0,0000	0,52236	23.600	=	0%	=	0%	=	0%	0%	23.600	16,67%	3.933,39
005	Garaje	AV Fernando Abril Martorell, S/N	Inmob.		25	19.800	1,00	19.800	19.800	0%	Normal	0,0000	0,52236	19.800	=	0%	=	0%	=	0%	0%	19.800	15,21%	3.012,30
006	Garaje	CL Joaquín Benlloc S/N	Inmob.		25	15.400	1,00	15.400	15.400	0%	Normal	0,0000	0,52236	15.400	=	0%	=	0%	=	0%	0%	15.400	11,40%	1.755,55
007	Garaje	PZ Nicolas Maria Garellly, 2	Inmob.		25	22.500	1,00	22.500	22.500	7%	Normal	0,0375	0,52236	22.950	=	0%	=	0%	=	0%	0%	22.950	3,49%	800,86
																			(13) media aritmética	20.479	100,00%			
																				(16) media ponderada		20.290,74		



Tabla de homogeneización

Trasteros

Resumen de datos de la información de mercado										Comparación y homogeneización										Conciliación				
(1) muestra testigo nº	(2) descripción resumida	(3) localización	(4) fuente	(5) superficie		(6) precio			(7) valor unitario €/ud	(8) antigüedad y estado de conservación					(9) calidades		(9) equipamiento		(9) tipología		(12) homogeneizac.		(14) Ponderación	(15) Peso €/ud
				m²c	m²u	oferta	Coef.	correc.		% antig.	estado conserv.	βi	F	Vv	(10) compa.	(11) correc.	(10) compa.	(11) correc.	(10) compa.	(11) correc.	total correc.	precio €/ud		
				(13) media aritmética																				
																			(16) media ponderada		6.082,96			
001	Trastero	CL Joaquín Benlloc S/N	Inmob.		8	7.000	1,00	7.000	7.000	0%	Normal	0,0000	0,52236	7.000	=	0%	=	0%	=	0%	0%	7.000	11,82%	827,34
002	Trastero	AV Fernando Abril Martorell, S/N	Inmob.			4.000	1,00	4.000	4.000	0%	Normal	0,0000	0,52236	4.000	=	0%	=	0%	=	0%	0%	4.000	21,44%	857,61
003	Trastero	AV Fernando Abril Martorell, S/N	Inmob.		8	6.800	1,00	6.800	6.800	0%	Normal	0,0000	0,52236	6.800	=	0%	=	0%	=	0%	0%	6.800	19,97%	1.358,01
004	Trastero	AV Fernando Abril Martorell, 24	Inmob.		8	7.600	1,00	7.600	7.600	0%	Normal	0,0000	0,52236	7.600	=	0%	=	0%	=	0%	0%	7.600	16,67%	1.266,68
005	Trastero	AV Fernando Abril Martorell, S/N	Inmob.		8	6.300	1,00	6.300	6.300	0%	Normal	0,0000	0,52236	6.300	=	0%	=	0%	=	0%	0%	6.300	15,21%	958,46
006	Trastero	CL Joaquín Benlloc S/N	Inmob.		8	4.900	1,00	4.900	4.900	0%	Normal	0,0000	0,52236	4.900	=	0%	=	0%	=	0%	0%	4.900	11,40%	558,58
007	Trastero	PZ Nicolas Maria Garely, 2	Inmob.		8	7.200	1,00	7.200	7.200	7%	Normal	0,0375	0,52236	7.344	=	0%	=	0%	=	0%	0%	7.344	3,49%	256,27

Tabla de homogeneización

Uso comercial compatible con vivienda

Resumen de datos de la información de mercado										Comparación y homogeneización										Conciliación				
(1) muestra testigo nº	(2) descripción resumida	(3) localización	(4) fuente	(5) superficie		(6) precio			(7) valor unitario €/m²	(8) antigüedad y estado de conservación					(9) calidades		(9) equipamiento		(9) tipología		(12) homogeneizac.		(14) Ponderación	(15) Peso €/m²
				m²c	m²u	oferta	Coef.	correc.		% antig.	estado conserv.	βi	F	Vv	(10) compa.	(11) correc.	(10) compa.	(11) correc.	(10) compa.	(11) correc.	total correc.	precio €/ud		
				(13) media aritmética																				
																			(16) media ponderada		1.477,61			
001	Local	CL Joaquín Benlloc S/N	Inmob.	228		250.943	1,00	250.943	1.101	0%	Normal	0,0000	0,52236	1.101	=	0%	P	3%	=	0%	3%	1.134	10,53%	119,41
002	Local Comercial	CL Bernat Descoll, 64	Partic.	70		157.500	0,97	152.775	2.183	24%	Normal	0,1488	0,52236	2.366	P	3%	=	0%	=	0%	3%	2.437	7,95%	193,80
003	Local Comercial	CL Isla Cabrera, 18	Partic.	112		99.000	1,00	99.000	884	43%	Normal	0,3075	0,52236	1.053	=	0%	=	0%	=	0%	0%	1.053	11,01%	115,96
004	Oficinas	CL Isla Cabrera, 46	Partic.	210		210.000	0,95	199.500	950	35%	Normal	0,2363	0,52236	1.084	=	0%	M	-3%	=	0%	-3%	1.051	11,27%	118,43
005	Local	CL Bernat Descoll, 63	Inmob.	105		150.000	0,93	139.500	1.329	42%	Normal	0,2982	0,52236	1.574	P	3%	=	0%	=	0%	3%	1.621	8,59%	139,27
006	Local Comercial	Carrera Malilla, 89	Inmob.	300		430.000	1,00	430.000	1.433	40%	Normal	0,2800	0,52236	1.679	=	0%	=	0%	=	0%	0%	1.679	18,61%	312,49
007	Local	CL d'Eslida, 7	Inmob.	133		175.000	0,95	166.250	1.255	41%	Normal	0,2891	0,52236	1.478	P	3%	P	3%	=	0%	6%	1.567	7,34%	114,94
008	Local	CL Isla Cabrera, 67	Inmob.	178	170	267.000	0,93	248.310	1.395	41%	Normal	0,2891	0,52236	1.643	=	0%	M	-3%	=	0%	-3%	1.594	7,69%	122,53
009	Local Comercial	CL Arzobispo Olaechea, 26	Inmob.	55	49	71.000	0,95	67.450	1.226	63%	Normal	0,5135	0,52236	1.676	=	0%	=	0%	=	0%	0%	1.676	7,61%	127,58
010	Local	CL San Vicente Mártir, 342	Inmob.	600		621.000	0,97	602.370	1.004	38%	Normal	0,2711	0,52236	1.170	P	3%	=	0%	=	0%	3%	1.205	9,40%	113,20

IDENTIFICACIÓN

Municipio: VALENCIA (VALENCIA)
 Localización: AV Fernando Abril Martorell, S/N N°: 001
 Distrito: Quatre Carreres Fecha datos: 07/06/2018
 Barrio: Malilla

FOTOGRAFIA**DESCRIPCIÓN**

Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: Vivienda Año construcción: 2018

Tipología constructiva Uso Principal

Uso: 1 RESIDENCIAL
 Clase: 1.1 VIVIENDA COLECTIVA DE CARÁCTER URBANO
 Modalidad: 1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA

Calidad y Conservación

Categoría: Buena Edificio
 Conservación: Normal Uso predom.: Residencial
 Categ. Predom.: Buena

Elementos especiales:

Ascensor	<input checked="" type="checkbox"/>	Deportivas	<input type="checkbox"/>
Ático	<input type="checkbox"/>	Jardín	<input checked="" type="checkbox"/>
Terraza	<input type="checkbox"/>	Piscina	<input checked="" type="checkbox"/>
Duplex	<input type="checkbox"/>	Calefacción	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	Aire Acond.	<input checked="" type="checkbox"/>

Superficies (m²)

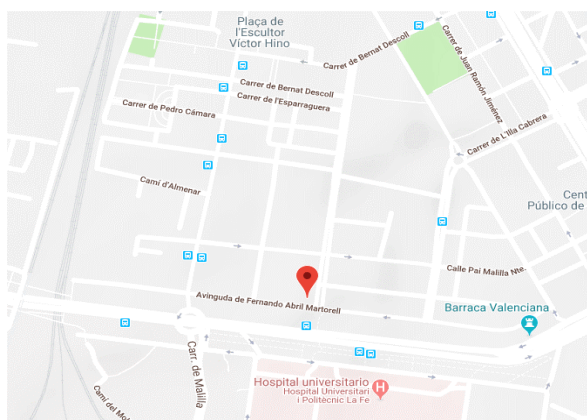
Superficie construida:

116 m²

Superficie útil:

Trastero Garaje Descripción:

"Promoción situada frente a un gran Boulevard y al Hospital La Fe, en una de las zonas de mayor futuro de Valencia. Edificio de 109 viviendas VPO provisto de zonas comunes y piscina, edificado con las mejores calidades, oficinas, locales comerciales, garajes, trasteros y plazas de parking para bicicletas y la experiencia de 40 años construyendo la Ciudad de Valencia."

SITUACIÓN**FUENTE**Clase: InternetNombre: www.pisos.comTeléfono: 96 128 48 96Observaciones:

https://www.pisos.com/comprar/piso-malilla46026-8012616354_109700/



Ref.:4990460-12223536

PRECIO

167.700 €

IDENTIFICACIÓN

Municipio: VALENCIA (VALENCIA)
 Localización: CL Joaquín Benlloc S/N N°: 002
 Distrito: Quatre Carreres Fecha datos: 07/06/2018
 Barrio: Malilla

FOTOGRAFIA**DESCRIPCIÓN**

Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: Vivienda Año construcción: 2018

Tipología constructiva Uso Principal

Uso: 1 RESIDENCIAL
 Clase: 1.1 VIVIENDA COLECTIVA DE CARÁCTER URBANO
 Modalidad: 1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA

Calidad y Conservación

Categoría: Buena Edificio
 Conservación: Normal Uso predom.: Residencial
 Categ. Predom.: Buena

Elementos especiales:

Ascensor	<input checked="" type="checkbox"/>	Deportivas	<input type="checkbox"/>
Ático	<input type="checkbox"/>	Jardín	<input checked="" type="checkbox"/>
Terraza	<input checked="" type="checkbox"/>	Piscina	<input checked="" type="checkbox"/>
Duplex	<input type="checkbox"/>	Calefacción	<input checked="" type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	Aire Acond.	<input checked="" type="checkbox"/>

Superficies (m²)

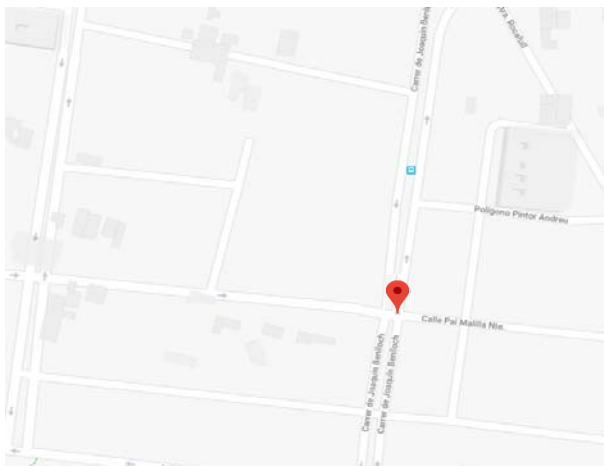
Superficie construida:

132 m²

Superficie útil:

Trastero Garaje Descripción:

"Residencial Aura es un conjunto de 44 viviendas, todas exteriores, de 3 y 4 dormitorios proyectadas en un edificio de 13 alturas. Todas las viviendas cuentan con parking y trastero incluido en el precio. En las zonas comunes podrás disfrutar de jardines, piscina y club social, perfectos para los momentos que pasas con familia y amigos. La urbanización es privada lo que ofrece la oportunidad de disfrutar de un entorno seguro y cómodo con los tuyos. "

SITUACIÓN**FUENTE**Clase: InternetNombre: www.pisos.comTeléfono: 912 669 061Observaciones:

https://www.pisos.com/comprar/piso-malilla46026-8352927803_109700/

PRECIO**278.000 €**

*Este precio incluye una plaza de garaje, con un valor estimado de 18.000€ y un trastero, con una valoración estimada de 4.000€.

IDENTIFICACIÓN

Municipio: VALENCIA (VALENCIA)
 Localización: AV Fernando Abril Martorell, S/N N°: 003
 Distrito: Cuatre Carreres Fecha datos: 07/06/2018
 Barrio: Malilla

FOTOGRAFIA**DESCRIPCIÓN**

Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: Vivienda Año construcción: 2018

Tipología constructiva Uso Principal

Uso: 1 RESIDENCIAL
 Clase: 1.1 VIVIENDA COLECTIVA DE CARÁCTER URBANO
 Modalidad: 1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA

Calidad y Conservación

Categoría: Buena Edificio
 Conservación: Normal Uso predom.: Residencial
 Categ. Predom.: Buena

Elementos especiales:

Ascensor	<input checked="" type="checkbox"/>	Deportivas	<input type="checkbox"/>
Ático	<input type="checkbox"/>	Jardín	<input checked="" type="checkbox"/>
Terraza	<input checked="" type="checkbox"/>	Piscina	<input checked="" type="checkbox"/>
Duplex	<input type="checkbox"/>	Calefacción	<input checked="" type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	Aire Acond.	<input checked="" type="checkbox"/>

Superficies (m²)

Superficie construida:

120 m²

Superficie útil:

Trastero Garaje Descripción:

"Residencial de 48 viviendas con garaje, trastero y parking para bicicletas incluido en el precio. Las viviendas son de 3 y 4 dormitorios con 2 baños uno en suite, dispondrá de cocinas cerradas con espacio para un comedor de diario, además desde los salones habrá salida a las amplias terrazas que tendremos en todas nuestras viviendas. También dispondremos de áticos de 3 y 4 dormitorios todos ellos con terrazas aún más amplias que permitirán el disfrute de las mejores vistas de la zona. El residencial cuenta con piscina y zonas ajardinadas. Estamos en la zona de Malilla entre el hospital "La Fe" y el parque donde están las Alquerías de allí nuestro nombre lo cual aporta el disfrute de unos 70.000 metros de zonas verdes en el mismo. La nueva zona con todos los servicios. "

SITUACIÓN**FUENTE**Clase: InternetNombre: www.pisos.comTeléfono:

918 005 098

Observaciones:

https://www.pisos.com/comprar/piso-malilla46026-8001291912_109700/



Ref.: 4511113-12110214

PRECIO**246.700 €**

*Este precio incluye una plaza de garaje, con un valor estimado de 18.000€ y un trastero, con una valoración estimada de 4.000€.

IDENTIFICACIÓN

Municipio: VALENCIA (VALENCIA)
 Localización: AV Fernando Abril Martorell, 24 N°: 004
 Distrito: Quatre Carreres Fecha datos: 07/06/2018
 Barrio: Malilla

FOTOGRAFIA**DESCRIPCIÓN**

Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: Vivienda Año construcción: 2018

Tipología constructiva Uso Principal

Uso: 1 RESIDENCIAL
 Clase: 1.1 VIVIENDA COLECTIVA DE CARÁCTER URBANO
 Modalidad: 1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA

Calidad y Conservación

Categoría: Buena
 Conservación: Normal

Edificio

Uso predom.: Residencial
 Categ. Predom.: Buena

Elementos especiales:

Ascensor	<input checked="" type="checkbox"/>	Deportivas	<input checked="" type="checkbox"/>
Ático	<input type="checkbox"/>	Jardín	<input checked="" type="checkbox"/>
Terraza	<input checked="" type="checkbox"/>	Piscina	<input checked="" type="checkbox"/>
Duplex	<input type="checkbox"/>	Calefacción	<input checked="" type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	Aire Acond.	<input checked="" type="checkbox"/>

Superficies (m²)

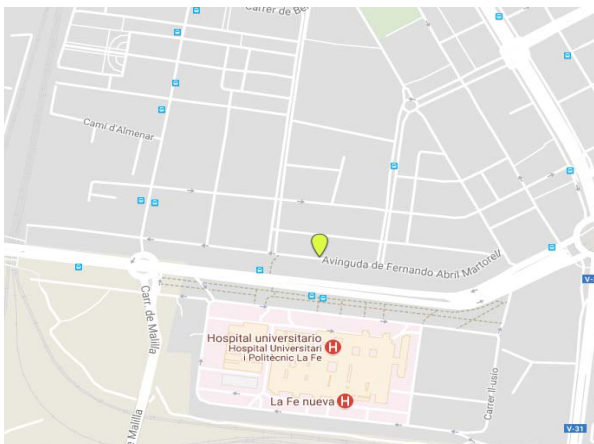
Superficie construida:

96 m²

Superficie útil:

Trastero Garaje Descripción:

"Excelente Promoción ubicada en Valencia, junto al Nuevo Parque Malilla y frente al Hospital La Fe. A escasos metros podrá encontrar la Ciudad de las Artes y las Ciencias, el propio centro de la ciudad o en tan solo 10 minutos llegar a la playa y el Puerto. Torre Iberia es un proyecto de viviendas exclusivas dotadas con garaje y trastero en una singular urbanización con piscina, terraza solarium, amplias zonas verdes, gimnasio totalmente equipado y aparcamiento para bicicletas. Su diseño actual, el alto nivel en los acabados y la gran luminosidad en cada una de sus estancias convierten a esta promoción de viviendas en el lugar perfecto para vivir. Valoramos cada detalle."

SITUACIÓN**FUENTE**Clase: InternetNombre: www.edificiortorreiberia.com/Teléfono: 961 281 461Observaciones:

<https://www.fotocasa.es/vivienda/valencia-capital/valencia-ciudad-jardin-terraza-piscina-parking-avinguda-de-fernando-abril-martorell-24-146975295?RowGrid=4&tti=1&opi=301>



<https://www.idealista.com/inmueble/81126163/>

PRECIO**223.400 €**

*Este precio incluye una plaza de garaje, con un valor estimado de 18.000€ y un trastero, con una valoración estimada de 4.000€.

IDENTIFICACIÓN

Municipio: VALENCIA (VALENCIA)

Localización: AV Fernando Abril Martorell, S/N

Nº: 005

Distrito: Cuatre Carreres

Fecha datos: 07/06/2018

Barrio: Malilla

FOTOGRAFIA**DESCRIPCIÓN**Clase de muestra:Antigüedad:

Clase: Vivienda

Año construcción: 2018

Tipología constructiva Uso Principal

Uso: 1 RESIDENCIAL

Clase: 1.1 VIVIENDA COLECTIVA DE CARÁCTER URBANO

Modalidad: 1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA

Calidad y ConservaciónEdificio

Categoría: Buena

Uso predom.: Residencial

Conservación: Normal

Categ. Predom.: Buena

Elementos especiales:

Ascensor	<input checked="" type="checkbox"/>	Deportivas	<input type="checkbox"/>
Ático	<input type="checkbox"/>	Jardín	<input checked="" type="checkbox"/>
Terraza	<input type="checkbox"/>	Piscina	<input checked="" type="checkbox"/>
Duplex	<input type="checkbox"/>	Calefacción	<input checked="" type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	Aire Acond.	<input checked="" type="checkbox"/>

Superficies (m²)

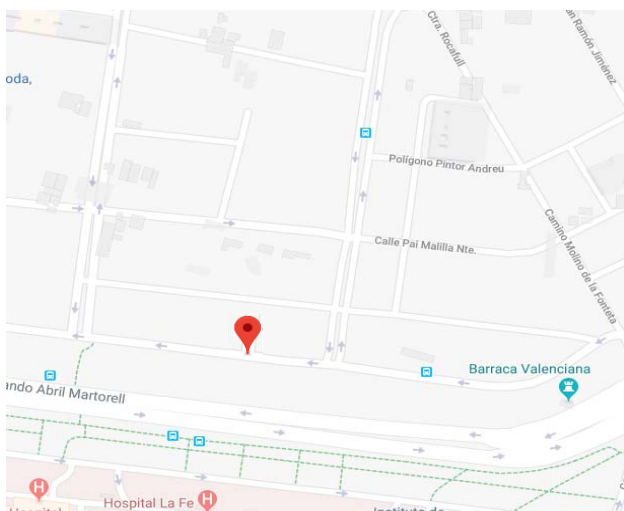
Superficie construida:

123 m²

Superficie útil:

Trastero Garaje Descripción:

"Urbanización privada de 140 viviendas de 3 y 4 dormitorios. Amplias zonas comunes con control de acceso, y zona destinada a aparcamiento de bicicletas. Piscina con terraza solárium, terraza para reuniones sociales y zona de juegos infantiles. Situado en el nuevo barrio de Malilla, frente al Hospital de la Fe y junto a un nuevo parque de 70.000 m². Con 1 o 2 plazas de garaje según la tipología, incluidas en el precio. Trastero de compra opcional."

SITUACIÓN**FUENTE**Clase: InternetNombre: www.habitatorremalilla.com/Teléfono: 900 100 420Observaciones:

www.pisos.com/comprar/piso-malilla46026-8299460196_109700/
<https://www.fotocasa.es/vivienda/valencia-capital/valencia-ciudad-terraza-ascensor-piscina-camassagador-del-morro-100-142012454?RowGrid=14&tti=1&opi=301>

Ref.: 4990150-12524556

**PRECIO****234.000 €**

*Este precio incluye una plaza de garaje, con un valor estimado de 18.000€.

IDENTIFICACIÓN

Municipio: VALENCIA (VALENCIA)

Localización: AV Antonio Ferrandis / CL Jaraco

Nº: 006

Distrito: Cuatre Carreres

Fecha datos: 11/06/2018

Barrio: Fonteta de Sant Lluís

FOTOGRAFIA**DESCRIPCIÓN**Clase de muestra:Antigüedad:

Clase: Vivienda

Año construcción: 2018

Tipología constructiva Uso Principal

Uso: 1 RESIDENCIAL

Clase: 1.2 VIVIENDA UNIFAMILIAR DE CARÁCTER URBANO

Modalidad: 1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA

Calidad y ConservaciónEdificio

Categoría: Buena

Uso predom.: Residencial

Conservación: Normal

Categ. Predom.: Buena

Elementos especiales:

Ascensor	<input type="checkbox"/>	Deportivas	<input type="checkbox"/>
Ático	<input type="checkbox"/>	Jardín	<input checked="" type="checkbox"/>
Terraza	<input checked="" type="checkbox"/>	Piscina	<input type="checkbox"/>
Duplex	<input type="checkbox"/>	Calefacción	<input checked="" type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	Aire Acond.	<input checked="" type="checkbox"/>

Superficies (m²)

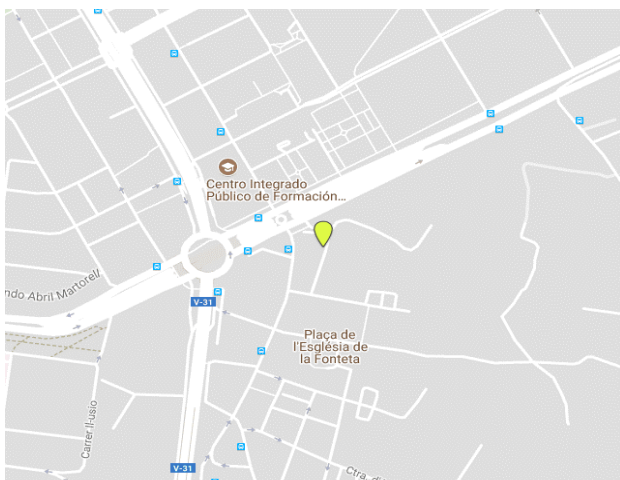
Superficie construida:

200 m²

Superficie útil:

Trastero Garaje Descripción:

"Promoción de viviendas adosadas de 3 y 4 dormitorios, repartidas en 3 manzanas. Cuentan con salón-comedor, cocina, lavadero, aseo de cortesía y terraza en planta baja; dos o tres dormitorios dobles, un dormitorio principal y dos cuartos de baño en planta primera; una zona de estar y una terraza en la planta bajo cubierta. 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. Situada en el sureste de la ciudad de Valencia, junto a la ronda de circunvalación Bulevar Sur y la salida Sur hacia Alicante. Entre el Hospital La Fe y la Ciudad de las Artes y las Ciencias. Bien comunicado con la salida sur de la ciudad, la estación del AVE Joaquín Sorolla, carril bici y diversas líneas de transporte público, que enlazan tanto con el centro como con otros puntos de la ciudad. "

SITUACIÓN**FUENTE**Clase: InternetNombre: www.idealista.comTeléfono:

935 436 553

Observaciones:

<https://www.idealista.com/obra-nueva/36213351/>

Ref.: 36213351

**PRECIO****333.300 €**

*Este precio incluye una plaza de garaje, con un valor estimado de 18.000€ y un trastero, con una valoración estimada de 4.000€.

IDENTIFICACIÓN

Municipio: VALENCIA (VALENCIA)
 Localización: CL Joaquín Benlloc S/N
 Distrito: Quatre Carreres
 Barrio: Malilla

Nº: 007
 Fecha datos: 14/06/2018

FOTOGRAFIA**DESCRIPCIÓN**

Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: Vivienda Año construcción: 2018

Tipología constructiva Uso Principal

Uso: 1 RESIDENCIAL
 Clase: 1.1 VIVIENDA COLECTIVA DE CARÁCTER URBANO
 Modalidad: 1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA

Calidad y Conservación

Categoría: Buena
 Conservación: Normal

Edificio

Uso predom.: Residencial
 Categ. Predom.: Buena

Elementos especiales:

Ascensor	<input checked="" type="checkbox"/>	Deportivas	<input type="checkbox"/>
Ático	<input type="checkbox"/>	Jardín	<input checked="" type="checkbox"/>
Terraza	<input type="checkbox"/>	Piscina	<input checked="" type="checkbox"/>
Duplex	<input type="checkbox"/>	Calefacción	<input checked="" type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	Aire Acond.	<input checked="" type="checkbox"/>

Superficies (m²)

Superficie construida:

119 m²

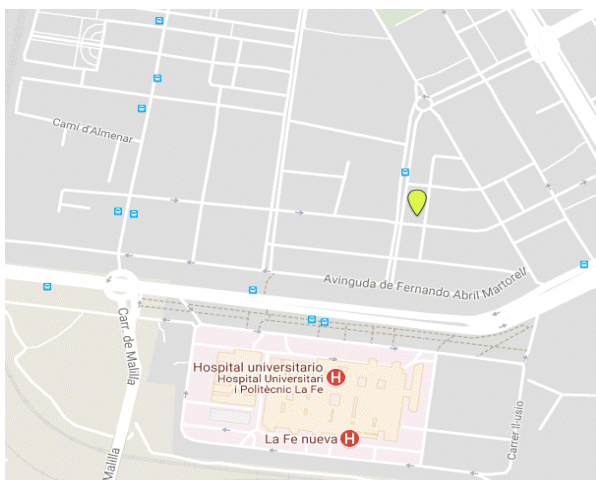
Superficie útil:

Trastero

Garaje

Descripción:

"Precioso edificio ubicado en la zona de Malilla, frente a la Nueva Fe, una de las zonas de mayor crecimiento y desarrollo de Valencia. Esta promoción cuenta con 44 viviendas de VPO de 2 y 3 habitaciones y locales comerciales. Todas las viviendas están dotadas de plaza de parking y dos plazas de bicicleta. Las viviendas están dotadas de amplios espacios, terrazas y con un cuidado diseño y las mejores calidades, para dotar a tu vivienda del máximo confort. Todo ello además con una zona comunitaria con piscina."

SITUACIÓN**FUENTE**Clase: InternetNombre: www.idealista.comTeléfono:

961 281 429

Observaciones:

<https://www.idealista.com/obra-nueva/40371488/>



Ref.: 40371488

PRECIO**180.900 €**

*Este precio incluye una plaza de garaje, con un valor estimado de 18.000€.

IDENTIFICACIÓN

Municipio: VALENCIA (VALENCIA)
 Localización: CL Joaquín Benlloc S/N N°: 001
 Distrito: Quatre Carreres Fecha datos: 07/06/2018
 Barrio: Malilla

FOTOGRAFIA**DESCRIPCIÓN**

Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: Plaza de aparcamiento Año construcción: 2018

Tipología constructiva Uso Principal

Uso: 1 RESIDENCIAL
 Clase: 1.1 VIVIENDA COLECTIVA DE CARÁCTER URBANO
 Modalidad: 1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA

Calidad y Conservación

Categoría: Buena Edificio
 Conservación: Normal Uso predom.: Residencial
 Categ. Predom.: Buena

Superficies (m²)

Superficie construida:

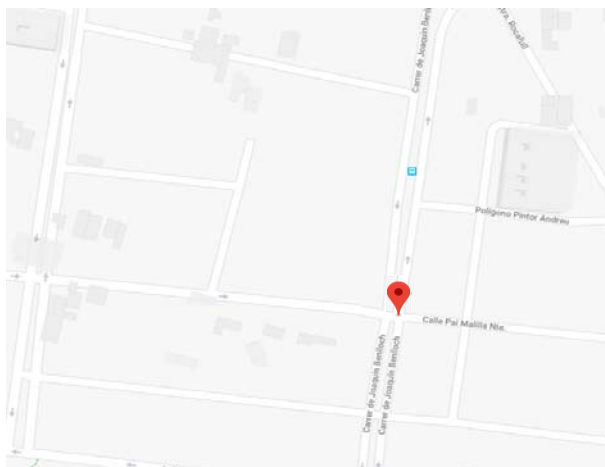
Superficie útil:

Superficie trastero:

25 m ³

Descripción:

"Residencial Aura es un conjunto de 44 viviendas, todas exteriores, de 3 y 4 dormitorios proyectadas en un edificio de 13 alturas. Todas las viviendas cuentan con parking y trastero incluido en el precio. En las zonas comunes podrás disfrutar de jardines, piscina y club social, perfectos para los momentos que pasas con familia y amigos. La urbanización es privada lo que ofrece la oportunidad de disfrutar de un entorno seguro y cómodo con los tuyos. "

SITUACIÓN**FUENTE**

Clase: Internet
Nombre: www.pisos.com
Teléfono: 912 669 061

Observaciones:

https://www.pisos.com/comprar/piso-malilla46026-8352927803_109700/

PRECIO

21.900 €

IDENTIFICACIÓN

Municipio: VALENCIA (VALENCIA)
 Localización: AV Fernando Abril Martorell, S/N N°: 002
 Distrito: Quatre Carreres Fecha datos: 06/06/2018
 Barrio: Malilla

FOTOGRAFIA**DESCRIPCIÓN**

Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: Plaza de aparcamiento Año construcción: 2018

Tipología constructiva Uso Principal

Uso: 1 RESIDENCIAL
 Clase: 1.1 VIVIENDA COLECTIVA DE CARÁCTER URBANO
 Modalidad: 1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA

Calidad y Conservación

Categoría: Buena Edificio Uso predom.: Residencial
 Conservación: Normal Categ. Predom.: Buena

Superficies (m²)

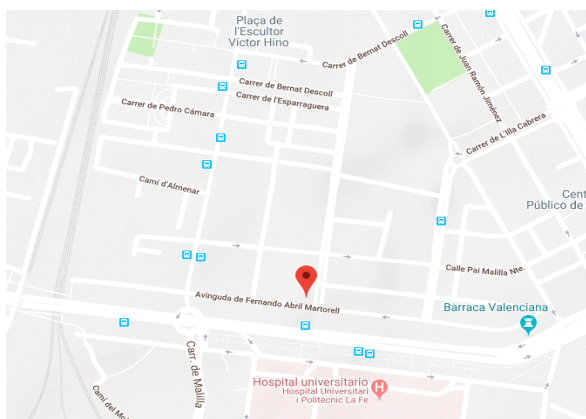
Superficie construida:

Superficie útil:

Superficie trastero:

Descripción:

Trastero de obra nueva. Promoción situada frente a un gran Boulevard y al Hospital La Fe, en una de las zonas de mayor futuro de Valencia. Edificio de 109 viviendas VPO provisto de zonas comunes y piscina, edificado con las mejores calidades, oficinas, locales comerciales, garajes, trasteros y plazas de parking para bicicletas y la experiencia de 40 años construyendo la Ciudad de Valencia. "

SITUACIÓN**FUENTE**

Clase: Internet
Nombre: www.pisos.com
Teléfono: 96 128 48 96

Observaciones:

https://www.pisos.com/comprar/trastero-malilla46026-8050277417_109700/

Ref.4990460-12223537

**PRECIO****18.500 €**

IDENTIFICACIÓN

Municipio: VALENCIA (VALENCIA)

Localización: AV Fernando Abril Martorell, S/N

Nº: 003

Distrito: Quatre Carreres

Fecha datos: 07/06/2018

Barrio: Malilla

FOTOGRAFIA**DESCRIPCIÓN**Clase de muestra:Antigüedad:

Clase: Plaza de aparcamiento

Año construcción: 2018

Tipología constructiva Uso Principal

Uso: 1 RESIDENCIAL

Clase: 1.1 VIVIENDA COLECTIVA DE CARÁCTER URBANO

Modalidad: 1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA

Calidad y ConservaciónEdificio

Categoría: Buena

Uso predom.: Residencial

Conservación: Normal

Categ. Predom.: Buena

Superficies (m²)

Superficie construida:

Superficie útil:

Superficie trastero:

25 m³Descripción:

"Residencial de 48 viviendas con garaje, trastero y parking para bicicletas incluido en el precio. Las viviendas son de 3 y 4 dormitorios con 2 baños uno en suite, dispondrá de cocinas cerradas con espacio para un comedor de diario, además desde los salones habrá salida a las amplias terrazas que tendremos en todas nuestras viviendas. También dispondremos de áticos de 3 y 4 dormitorios todos ellos con terrazas aún más amplias que permitirán el disfrute de las mejores vistas de la zona. El residencial cuenta con piscina y zonas ajardinadas. Estamos en la zona de Malilla entre el hospital "La Fe" y el parque donde están las Alquerías de allí nuestro nombre lo cual aporta el disfrute de unos 70.000 metros de zonas verdes en el mismo. La nueva zona con todos los servicios. "

SITUACIÓN**FUENTE**

Clase: Internet

Nombre: www.pisos.com

Teléfono: 918 005 098

Observaciones:

https://www.pisos.com/comprar/piso-malilla46026-8001291912_109700/



Ref.: 4511113-12110214

PRECIO

21.200 €

IDENTIFICACIÓN

Municipio: VALENCIA (VALENCIA)
 Localización: AV Fernando Abril Martorell, 24 N°: 004
 Distrito: Cuatre Carreres Fecha datos: 07/06/2018
 Barrio: Malilla

FOTOGRAFIA**DESCRIPCIÓN**

Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: Plaza de aparcamiento Año construcción: 2018

Tipología constructiva Uso Principal

Uso: 1 RESIDENCIAL
 Clase: 1.1 VIVIENDA COLECTIVA DE CARÁCTER URBANO
 Modalidad: 1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA

Calidad y Conservación

Categoría: Buena Edificio Uso predom.: Residencial
 Conservación: Normal Categ. Predom.: Buena

Superficies (m²)

Superficie construida:

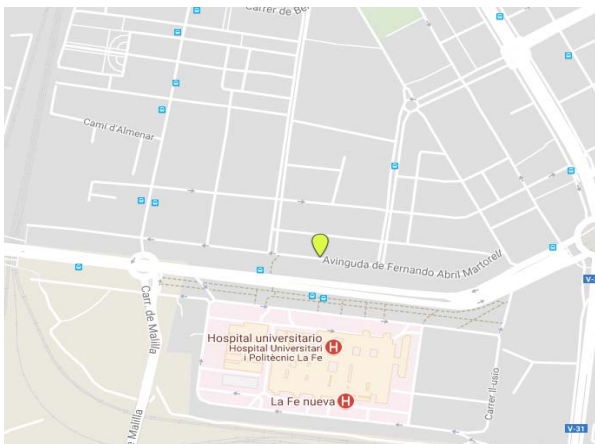
Superficie útil:

Superficie trastero:

25 m²

Descripción:

"Excelente Promoción ubicada en Valencia, junto al Nuevo Parque Malilla y frente al Hospital La Fe. A escasos metros podrá encontrar la Ciudad de las Artes y las Ciencias, el propio centro de la ciudad o en tan solo 10 minutos llegar a la playa y el Puerto. Torre Iberia es un proyecto de viviendas exclusivas dotadas con garaje y trastero en una singular urbanización con piscina, terraza solarium, amplias zonas verdes, gimnasio totalmente equipado y aparcamiento para bicicletas. Su diseño actual, el alto nivel en los acabados y la gran luminosidad en cada una de sus estancias convierten a esta promoción de viviendas en el lugar perfecto para vivir. Valoramos cada detalle."

SITUACIÓN**FUENTE**

Clase: Internet
Nombre: www.edificiotorreiberia.com/
Teléfono: 961 281 461

Observaciones:

<https://www.fotocasa.es/vivienda/valencia-capital/valencia-ciudad-jardin-terraza-piscina-parking-avinguda-de-fernando-abril-martorell-24-146975295?RowGrid=4&tti=1&opi=301>



<https://www.idealista.com/inmueble/81126163/>

PRECIO

23.600 €

IDENTIFICACIÓN

Municipio: VALENCIA (VALENCIA)
 Localización: AV Fernando Abril Martorell, S/N N°: 005
 Distrito: Quatre Carreres Fecha datos: 07/06/2018
 Barrio: Malilla

FOTOGRAFIA**DESCRIPCIÓN**

Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: Plaza de aparcamiento Año construcción: 2018

Tipología constructiva Uso Principal

Uso: 1 RESIDENCIAL
 Clase: 1.1 VIVIENDA COLECTIVA DE CARÁCTER URBANO
 Modalidad: 1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA

Calidad y Conservación

Categoría: Buena Edificio
 Conservación: Normal Uso predom.: Residencial
 Categ. Predom.: Buena

Superficies (m²)

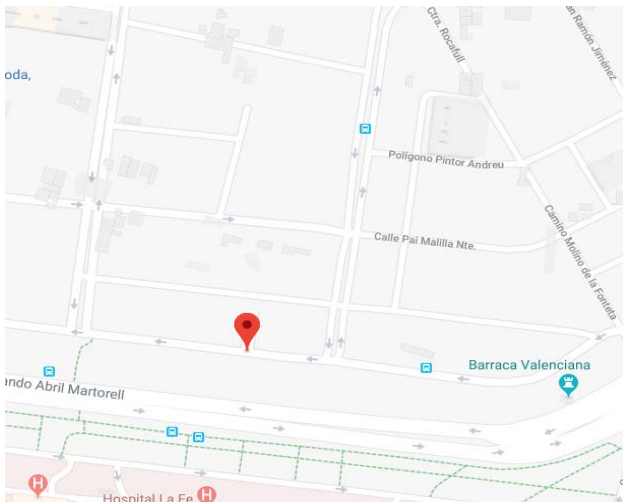
Superficie construida:

Superficie útil:

Superficie trastero:

25 m²Descripción:

"Urbanización privada de 140 viviendas de 3 y 4 dormitorios. Amplias zonas comunes con control de acceso, y zona destinada a aparcamiento de bicicletas. Piscina con terraza solárium, terraza para reuniones sociales y zona de juegos infantiles. Situado en el nuevo barrio de Malilla, frente al Hospital de la Fe y junto a un nuevo parque de 70.000 m2. Con 1 o 2 plazas de garaje según la tipología, incluidas en el precio. Trastero de compra opcional."

SITUACIÓN**FUENTE**

Clase: Internet
 Nombre: www.habitatorremalilla.com/
 Teléfono: 900 100 420

Observaciones:

www.pisos.com/comprar/piso-malilla46026-8299460196_109700/
<https://www.fotocasa.es/vivienda/valencia-capital/valencia-ciudad-terraza-ascensor-piscina-cami-assagador-del-morro-100-142012454?RowGrid=14&tti=1&opi=301>

Ref.: 4990150-12524556

**PRECIO****19.800 €**

IDENTIFICACIÓN

Municipio: VALENCIA (VALENCIA)
 Localización: CL Joaquín Benlloc S/N N°: 006
 Distrito: Quatre Carreres Fecha datos: 14/06/2018
 Barrio: Malilla

FOTOGRAFIA**DESCRIPCIÓN**

Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: Plaza de aparcamiento Año construcción: 2018

Tipología constructiva Uso Principal

Uso: 1 RESIDENCIAL
 Clase: 1.1 VIVIENDA COLECTIVA DE CARÁCTER URBANO
 Modalidad: 1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA

Calidad y Conservación

Categoría: Buena Edificio
 Conservación: Normal Uso predom.: Residencial
 Categ. Predom.: Buena

Superficies (m²)

Superficie construida:

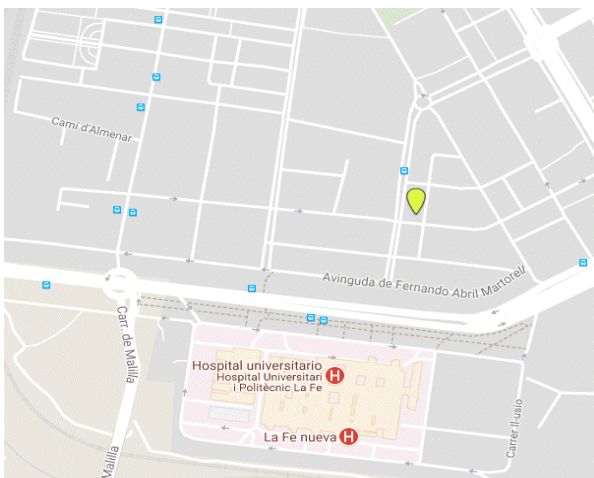
Superficie útil:

Superficie trastero:

25 m²Descripción:

"Precioso edificio ubicado en la zona de Malilla, frente a la Nueva Fe, una de las zonas de mayor crecimiento y desarrollo de Valencia. Esta promoción cuenta con 44 viviendas de VPO de 2 y 3 habitaciones y locales comerciales. Todas las viviendas están dotadas de plaza de parking y dos plazas de bicicleta.

Las viviendas están dotadas de amplios espacios, terrazas y con un cuidado diseño y las mejores calidades, para dotar a tu vivienda del máximo confort. Todo ello además con una zona comunitaria con piscina."

SITUACIÓN**FUENTE**

Clase: Internet
Nombre: www.idealista.com
Teléfono: 961 281 429

Observaciones:

<https://www.idealista.com/obra-nueva/40371488/>



Ref.: 40371488

PRECIO

15.400 €

IDENTIFICACIÓN

Municipio: VALENCIA (VALENCIA)
 Localización: PZ Nicolas Maria Garely, 2 N°: 007
 Distrito: Patraix Fecha datos: 29/06/2018
 Barrio: Safranar

FOTOGRAFIA**DESCRIPCIÓN**

Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: Plaza de aparcamiento Año construcción: 2011

Tipología constructiva Uso Principal

Uso: 1 RESIDENCIAL
 Clase: 1.1 VIVIENDA COLECTIVA DE CARÁCTER URBANO
 Modalidad: 1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA

Calidad y Conservación

Categoría: Buena Edificio
 Conservación: Normal Uso predom.: Residencial
 Categ. Predom.: Buena

Superficies (m²)

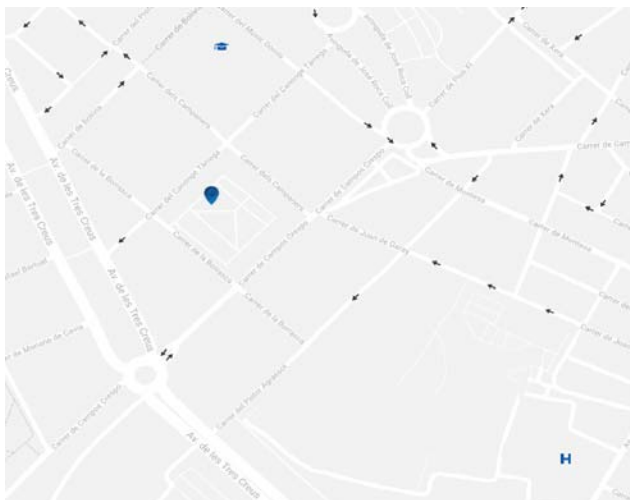
Superficie construida:

Superficie útil:

Superficie trastero:

25 m²Descripción:

"Si sueñas con vivir en la ciudad pero alejado del estrés y del bullicio del centro urbano, ¡el residencial 2@Patraix es el hogar que estabas buscando! Nuestros pisos de obra nueva se caracterizan por su excelente comunicación con el centro de Valencia al disponer de una parada de metro a pocos metros y ser de máxima calidad. Dispone de 2 y 3 dormitorios, con 1 o 2 baños, terraza y plaza de garaje. Vive perfectamente conectado con el centro de Valencia, con sus playas y el puerto en este residencial de calidad en Patraix. La urbanización 2@Patraix está ubicada en un barrio muy consolidado, en el que podrás encontrar todos los servicios necesarios para hacer tu rutina mucho más fácil."

SITUACIÓN**FUENTE**

Clase: Internet
Nombre: www.realiainmobiliaria.com
Teléfono: 689 88 00 50

Obervaciones:

https://www.realiainmobiliaria.com/es/patraix-valencia-pisos-obra-nueva?_ga=2.156154098.873477706.1530262053-15981445.1530262053

PRECIO

22.500 €

IDENTIFICACIÓN

Municipio: VALENCIA (VALENCIA)
 Localización: CL Joaquín Benlloc S/N
 Distrito: Quatre Carreres
 Barrio: Malilla

Nº: 001
 Fecha datos: 07/06/2018

FOTOGRAFIA**DESCRIPCIÓN**

Clase de muestra: Almacén, Estac. Antigüedad: Año construcción: 2018

Tipología constructiva Uso Principal

Uso: 1 RESIDENCIAL
 Clase: 1.1 VIVIENDA COLECTIVA DE CARÁCTER URBANO
 Modalidad: 1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA

Calidad y Conservación

Categoría: Buena Edificio Uso predom.: Residencial
 Conservación: Normal Categ. Predom.: Buena

Superficies (m²)

Superficie construida:

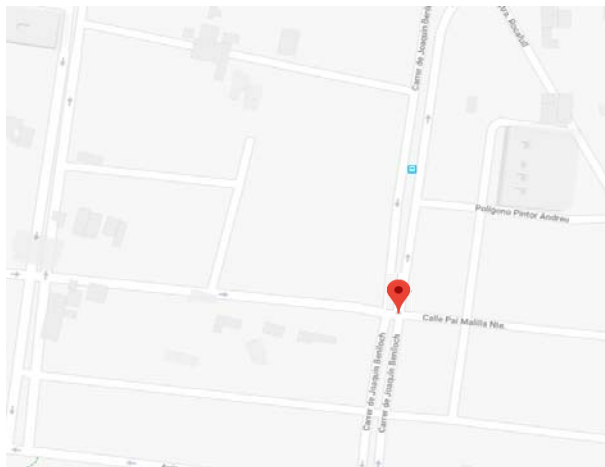
Superficie útil:

Superficie trastero:

8 m ³

Descripción:

"Residencial Aura es un conjunto de 44 viviendas, todas exteriores, de 3 y 4 dormitorios proyectadas en un edificio de 13 alturas. Todas las viviendas cuentan con parking y trastero incluido en el precio. En las zonas comunes podrás disfrutar de jardines, piscina y club social, perfectos para los momentos que pasas con familia y amigos. La urbanización es privada lo que ofrece la oportunidad de disfrutar de un entorno seguro y cómodo con los tuyos. "

SITUACIÓN**FUENTE**

Clase: Internet
Nombre: www.pisos.com
Teléfono: 912 669 061

Obervaciones:

https://www.pisos.com/comprar/piso-malilla46026-8352927803_109700/

PRECIO

7.000 €

IDENTIFICACIÓN

Municipio: VALENCIA (VALENCIA)
 Localización: AV Fernando Abril Martorell, S/N N°: 002
 Distrito: Quatre Carreres Fecha datos: 06/06/2018
 Barrio: Malilla

FOTOGRAFIA**DESCRIPCIÓN**

Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: Almacén, Estac. Año construcción: 2018

Tipología constructiva Uso Principal

Uso: 1 RESIDENCIAL
 Clase: 1.1 VIVIENDA COLECTIVA DE CARÁCTER URBANO
 Modalidad: 1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA

Calidad y Conservación

Categoría: Buena Edificio
 Conservación: Normal Uso predom.: Residencial
 Categ. Predom.: Buena

Superficies (m²)

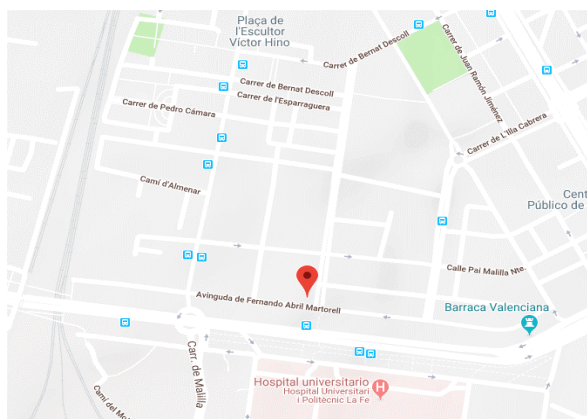
Superficie construida:

Superficie útil:

Superficie trastero:

Descripción:

Trastero de obra nueva. Promoción situada frente a un gran Boulevard y al Hospital La Fe, en una de las zonas de mayor futuro de Valencia. Edificio de 109 viviendas VPO provisto de zonas comunes y piscina, edificado con las mejores calidades, oficinas, locales comerciales, garajes, trasteros y plazas de parking para bicicletas y la experiencia de 40 años construyendo la Ciudad de Valencia. "

SITUACIÓN**FUENTE**

Clase: Internet
Nombre: www.pisos.com
Teléfono: 96 128 48 96

Observaciones:

https://www.pisos.com/comprar/trastero-malilla46026-8050277417_109700/

Ref.4990460-12223537

**PRECIO**

4.000 €

IDENTIFICACIÓN

Municipio: VALENCIA (VALENCIA)
 Localización: AV Fernando Abril Martorell, S/N
 Distrito: Quatre Carreres
 Barrio: Malilla

Nº: 003
 Fecha datos: 07/06/2018

FOTOGRAFIA**DESCRIPCIÓN**

Clase de muestra: Almacén, Estac. Antigüedad: Año construcción: 2018

Tipología constructiva Uso Principal

Uso: 1 RESIDENCIAL
 Clase: 1.1 VIVIENDA COLECTIVA DE CARÁCTER URBANO
 Modalidad: 1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA

Calidad y Conservación

Categoría: Buena Edificio Uso predom.: Residencial
 Conservación: Normal Categ. Predom.: Buena

Superficies (m²)

Superficie construida:

Superficie útil:

Superficie trastero:

8 m ³

Descripción:

"Residencial de 48 viviendas con garaje, trastero y parking para bicicletas incluido en el precio. Las viviendas son de 3 y 4 dormitorios con 2 baños uno en suite, dispondrá de cocinas cerradas con espacio para un comedor de diario, además desde los salones habrá salida a las amplias terrazas que tendremos en todas nuestras viviendas. También dispondremos de áticos de 3 y 4 dormitorios todos ellos con terrazas aún más amplias que permitirán el disfrute de las mejores vistas de la zona. El residencial cuenta con piscina y zonas ajardinadas. Estamos en la zona de Malilla entre el hospital "La Fe" y el parque donde están las Alquerías de allí nuestro nombre lo cual aporta el disfrute de unos 70.000 metros de zonas verdes en el mismo. La nueva zona con todos los servicios. "

SITUACIÓN**FUENTE**

Clase: Internet

Nombre: www.pisos.com

Teléfono: 918 005 098

Observaciones:

https://www.pisos.com/comprar/piso-malilla46026-8001291912_109700/



Ref.: 4511113-12110214

PRECIO

6.800 €

IDENTIFICACIÓN

Municipio: VALENCIA (VALENCIA)
 Localización: AV Fernando Abril Martorell, 24 N°: 004
 Distrito: Cuatre Carreres Fecha datos: 07/06/2018
 Barrio: Malilla

FOTOGRAFIA**DESCRIPCIÓN**

Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: Almacén, Estac. Año construcción: 2018

Tipología constructiva Uso Principal

Uso: 1 RESIDENCIAL
 Clase: 1.1 VIVIENDA COLECTIVA DE CARÁCTER URBANO
 Modalidad: 1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA

Calidad y Conservación

Categoría: Buena Edificio Uso predom.: Residencial
 Conservación: Normal Categ. Predom.: Buena

Superficies (m²)

Superficie construida:

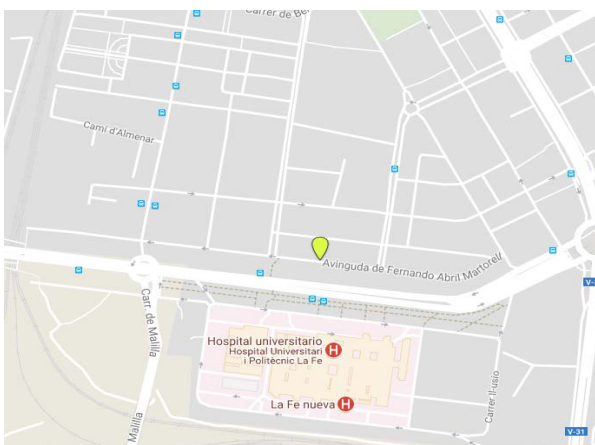
Superficie útil:

Superficie trastero:

8 m²

Descripción:

"Excelente Promoción ubicada en Valencia, junto al Nuevo Parque Malilla y frente al Hospital La Fe. A escasos metros podrá encontrar la Ciudad de las Artes y las Ciencias, el propio centro de la ciudad o en tan solo 10 minutos llegar a la playa y el Puerto. Torre Iberia es un proyecto de viviendas exclusivas dotadas con garaje y trastero en una singular urbanización con piscina, terraza solarium, amplias zonas verdes, gimnasio totalmente equipado y aparcamiento para bicicletas. Su diseño actual, el alto nivel en los acabados y la gran luminosidad en cada una de sus estancias convierten a esta promoción de viviendas en el lugar perfecto para vivir. Valoramos cada detalle."

SITUACIÓN**FUENTE**

Clase: Internet
Nombre: www.edificiotorreiberia.com/
Teléfono: 961 281 461

Observaciones:

<https://www.fotocasa.es/vivienda/valencia-capital/valencia-ciudad-jardin-terraza-piscina-parking-avinguda-de-fernando-abril-martorell-24-146975295?RowGrid=4&tti=1&opi=301>

<https://www.idealista.com/inmueble/81126163/>

**PRECIO**

7.600 €

IDENTIFICACIÓN

Municipio: VALENCIA (VALENCIA)
 Localización: AV Fernando Abril Martorell, S/N N°: 005
 Distrito: Quatre Carreres Fecha datos: 07/06/2018
 Barrio: Malilla

FOTOGRAFIA**DESCRIPCIÓN**

Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: Almacén, Estac. Año construcción: 2018

Tipología constructiva Uso Principal

Uso: 1 RESIDENCIAL
 Clase: 1.1 VIVIENDA COLECTIVA DE CARÁCTER URBANO
 Modalidad: 1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA

Calidad y Conservación

Categoría: Buena Edificio
 Conservación: Normal Uso predom.: Residencial
 Categ. Predom.: Buena

Superficies (m²)

Superficie construida:

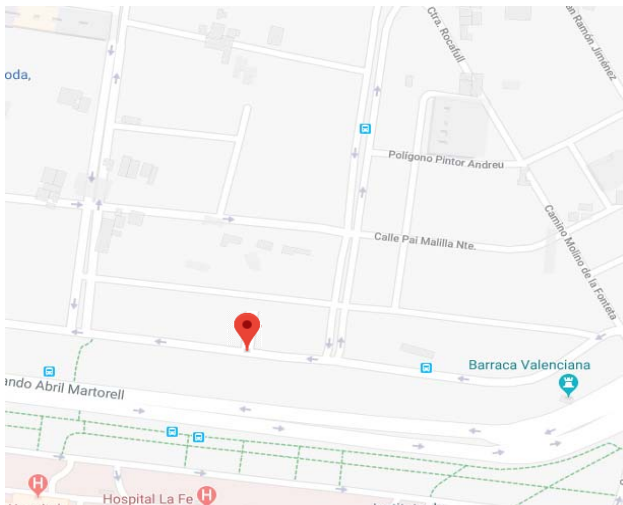
Superficie útil:

Superficie trastero:

8 m²

Descripción:

"Urbanización privada de 140 viviendas de 3 y 4 dormitorios. Amplias zonas comunes con control de acceso, y zona destinada a aparcamiento de bicicletas. Piscina con terraza solárium, terraza para reuniones sociales y zona de juegos infantiles. Situado en el nuevo barrio de Malilla, frente al Hospital de la Fe y junto a un nuevo parque de 70.000 m2. Con 1 o 2 plazas de garaje según la tipología, incluidas en el precio. Trastero de compra opcional."

SITUACIÓN**FUENTE**

Clase: Internet
 Nombre: www.habitattorremalilla.com/
 Teléfono: 900 100 420

Observaciones:

www.pisos.com/comprar/piso-malilla46026-8299460196_109700/
<https://www.fotocasa.es/vivienda/valencia-capital/valencia-ciudad-terraza-ascensor-piscina-cami-assagador-del-morro-100-142012454?RowGrid=14&tti=1&opi=301>

Ref.: 4990150-12524556

**PRECIO****6.300 €**

IDENTIFICACIÓN

Municipio: VALENCIA (VALENCIA)
 Localización: CL Joaquín Benlloc S/N N°: 006
 Distrito: Quatre Carreres Fecha datos: 14/06/2018
 Barrio: Malilla

FOTOGRAFIA**DESCRIPCIÓN**

Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: Almacén, Estac. Año construcción: 2018

Tipología constructiva Uso Principal

Uso: 1 RESIDENCIAL
 Clase: 1.1 VIVIENDA COLECTIVA DE CARÁCTER URBANO
 Modalidad: 1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA

Calidad y Conservación

Edificio
 Categoría: Buena Uso predom.: Residencial
 Conservación: Normal Categ. Predom.: Buena

Superficies (m²)

Superficie construida:

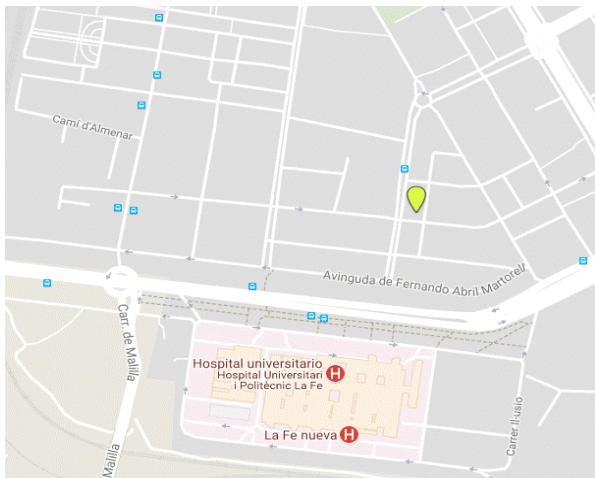
Superficie útil:

Superficie trastero:

8 m²Descripción:

"Precioso edificio ubicado en la zona de Malilla, frente a la Nueva Fe, una de las zonas de mayor crecimiento y desarrollo de Valencia. Esta promoción cuenta con 44 viviendas de VPO de 2 y 3 habitaciones y locales comerciales. Todas las viviendas están dotadas de plaza de parking y dos plazas de bicicleta.

Las viviendas están dotadas de amplios espacios, terrazas y con un cuidado diseño y las mejores calidades, para dotar a tu vivienda del máximo confort. Todo ello además con una zona comunitaria con piscina."

SITUACIÓN**FUENTE**

Clase: Internet
Nombre: www.idealista.com
Teléfono: 961 281 429

Observaciones:

<https://www.idealista.com/obra-nueva/40371488/>



Ref.: 40371488

PRECIO

4.900 €

IDENTIFICACIÓN

Municipio: VALENCIA (VALENCIA)
 Localización: PZ Nicolas Maria Garely, 2
 Distrito: Patraix
 Barrio: Safranar

Nº: 007
 Fecha datos: 29/06/2018

FOTOGRAFIA**DESCRIPCIÓN**

Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: Almacén, Estac. Año construcción: 2011

Tipología constructiva Uso Principal

Uso: 1 RESIDENCIAL
 Clase: 1.1 VIVIENDA COLECTIVA DE CARÁCTER URBANO
 Modalidad: 1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA

Calidad y Conservación

Categoría: Buena
 Conservación: Normal

Edificio

Uso predom.: Residencial
 Categ. Predom.: Buena

Superficies (m²)

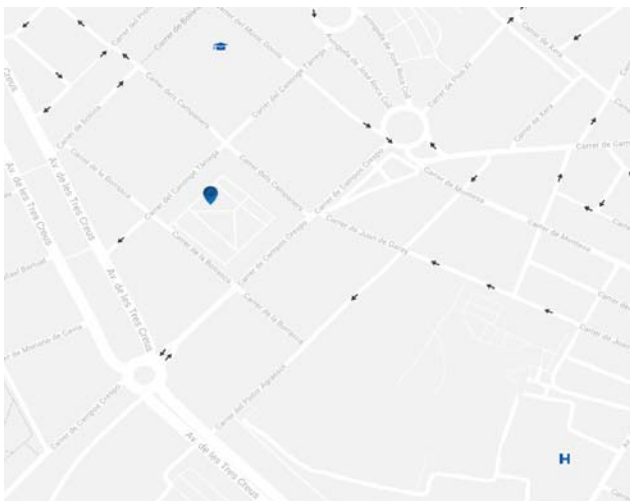
Superficie construida:

Superficie útil:

Superficie trastero:

8 m²Descripción:

"Si sueñas con vivir en la ciudad pero alejado del estrés y del bullicio del centro urbano, ¡el residencial 2@Patraix es el hogar que estabas buscando! Nuestros pisos de obra nueva se caracterizan por su excelente comunicación con el centro de Valencia al disponer de una parada de metro a pocos metros y ser de máxima calidad. Dispone de 2 y 3 dormitorios, con 1 o 2 baños, terraza y plaza de garaje. Vive perfectamente conectado con el centro de Valencia, con sus playas y el puerto en este residencial de calidad en Patraix. La urbanización 2@Patraix está ubicada en un barrio muy consolidado, en el que podrás encontrar todos los servicios necesarios para hacer tu rutina mucho más fácil."

SITUACIÓN**FUENTE**

Clase: Internet
Nombre: www.realiaimmobiliaria.com
Teléfono: 689 88 00 50

Obervaciones:

https://www.realiaimmobiliaria.com/es/patraix-valencia-pisos-obra-nueva?_ga=2.156154098.873477706.1530262053-15981445.1530262053

PRECIO

7.200 €

IDENTIFICACIÓN

Municipio: VALENCIA (VALENCIA)
 Localización: CL Joaquín Benlloc S/N
 Distrito: Quatre Carreres
 Barrio: Malilla

Nº: 001
 Fecha datos: 14/06/2018

FOTOGRAFIAElementos especiales:

Calefacción
 Aire Acond.
 Aseo

DESCRIPCIÓN

Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: Comercial Año construcción: 2018

Tipología constructiva Uso Principal

Uso: 4 COMERCIAL
 Clase: 4.1 COMERCIOS EN EDIFICIO MIXTO
 Modalidad: 4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES

Calidad y Conservación

Categoría: Buena
 Conservación: Normal

Edificio

Uso predom.: Residencial
 Categ. Predom.: Buena

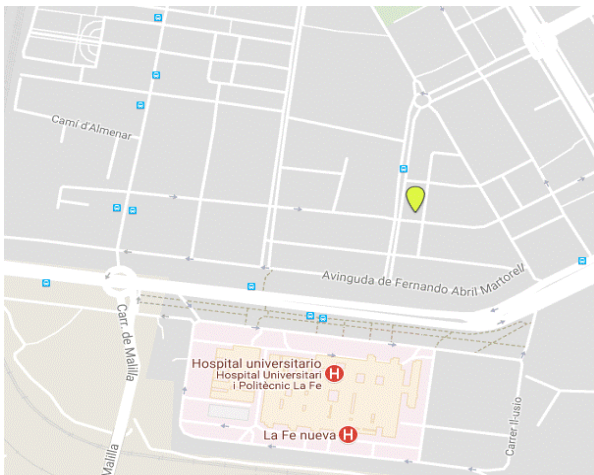
Superficies (m²)

Superficie construida:
 Superficie útil:

228 m ¹
m ²

Descripción:

"Promoción de obra nueva. Distribución diáfana. Situado a pie de calle"

SITUACIÓN**FUENTE**

Clase: Internet
Nombre: www.idealista.com
Teléfono: 961 281 429

Observaciones:

<https://www.idealista.com/inmueble/40373956/>

Ref.: Local 1

**PRECIO**

250.943 €

IDENTIFICACIÓN

Municipio: VALENCIA (VALENCIA)
 Localización: CL Bernat Descoll, 64
 Distrito: Quatre Carreres
 Barrio: Malilla

Nº: 002
 Fecha datos: 18/06/2018

FOTOGRAFIA**DESCRIPCIÓN**

Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: Comercial Año construcción: 1994

Tipología constructiva Uso Principal

Uso: 4 COMERCIAL
 Clase: 4.1 COMERCIOS EN EDIFICIO MIXTO
 Modalidad: 4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES

Calidad y Conservación

Categoría: Buena
 Conservación: Normal

Edificio

Uso predom.: Residencial
 Categ. Predom.: Buena

Elementos especiales:

Calefacción
 Aire Acond.
 Aseo

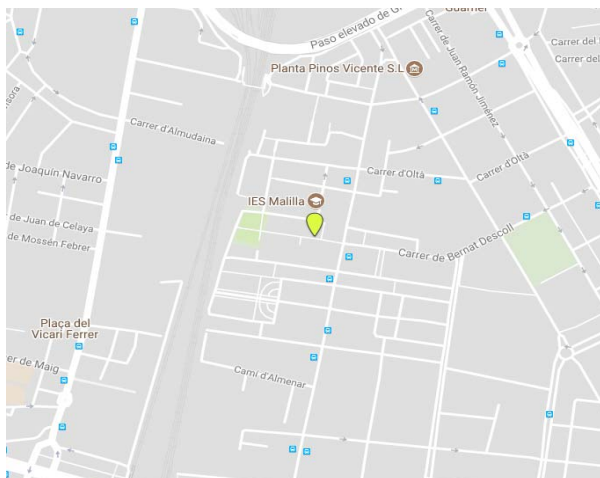
Superficies (m²)

Superficie construida:
 Superficie útil:

70 m ¹
m ²

Descripción:

"Local comercial zona Malilla, cerca de Hospital Nueva Fe y futuro Parque Central. Alta de luz y agua. Persiana eléctrica y acristalamiento aluminio. Perfecto estado, actualmente almacén, oficinas. Posibilidad de Bar, Horchatería, ya que tiene tremenda terraza peatonal para carpa exterior. Total 110m2 Planta baja 70m2, altillo 50 m2. También consulta, estudio o similar. Mucha Luz. Precio muy negociable según forma de pago. Local libre de cargas, sin deudas, al corriente de pagos y sin problemas."

SITUACIÓN**FUENTE**

Clase: Internet
Nombre: www.idealista.com
Teléfono: 629 836 376

Observaciones:

<https://www.idealista.com/inmueble/28075020/>

Particular - Julio

PRECIO

157.500 €

IDENTIFICACIÓN

Municipio: VALENCIA (VALENCIA)
 Localización: CL Isla Cabrera, 18
 Distrito: Quatre Carreres
 Barrio: Malilla

Nº: 003
 Fecha datos: 06/06/2018

FOTOGRAFIA**DESCRIPCIÓN**

Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: Comercial Año construcción: 1975

Tipología constructiva Uso Principal

Uso: 4 COMERCIAL
 Clase: 4.1 COMERCIOS EN EDIFICIO MIXTO
 Modalidad: 4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES

Calidad y Conservación

Categoría: Buena
 Conservación: Normal

Edificio

Uso predom.: Residencial
 Categ. Predom.: Buena

Elementos especiales:

Calefacción
 Aire Acond.
 Aseo

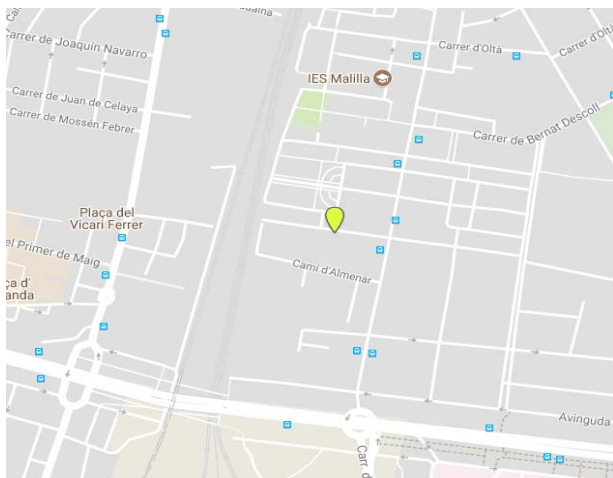
Superficies (m²)

Superficie construida:
 Superficie útil:

112 m ²
m ²

Descripción:

"Local comercial diáfano situado frente a Mercadona, en zona estratégica. Previsión de proximidad al proyecto de Parque Central. Tiene una altura libre de 4.13 metros, con posibilidad de construir altillo. Incluye aseo completo."

SITUACIÓN**FUENTE**

Clase: Internet
Nombre: www.idealista.com
Teléfono: 963 945 001

Observaciones:

<https://www.idealista.com/inmueble/31639473/>

Particular

PRECIO

99.000 €

IDENTIFICACIÓN

Municipio: VALENCIA (VALENCIA)

Localización: CL Isla Cabrera, 46

Nº: 004

Distrito: Quatre Carreres

Fecha datos: 06/06/2018

Barrio: Malilla

FOTOGRAFIA**DESCRIPCIÓN**Clase de muestra:Antigüedad:

Clase: Comercial

Año construcción: 1983

Tipología constructiva Uso Principal

Uso: 4 COMERCIAL

Clase: 4.1 COMERCIOS EN EDIFICIO MIXTO

Modalidad: 4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES

Calidad y ConservaciónEdificio

Categoría: Buena

Uso predom.: Residencial

Conservación: Normal

Categ. Predom.: Buena

Elementos especiales:Calefacción Aire Acond. Aseo Superficies (m²)

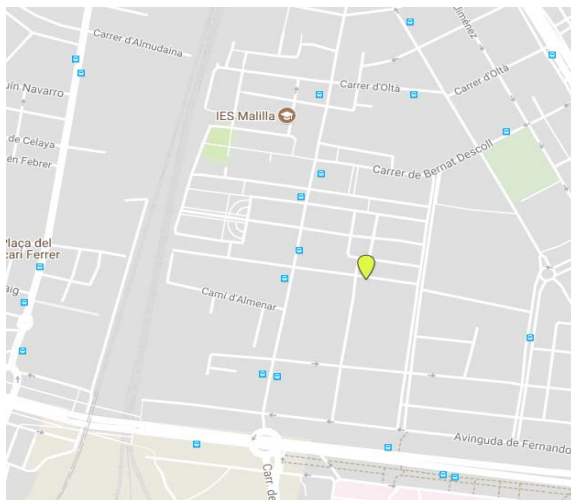
Superficie construida:

210 m¹

Superficie útil:

m²Descripción:

"Local Comercial adaptado para oficinas con un almacén y 2 cuartos de baño. Está dotado de instalación informática. Tiene unos 25 metros de fachada haciendo esquina. Bien comunicado, cerca nuevo Hospital La Fe."

SITUACIÓN**FUENTE**

Clase: Internet

Nombre: www.idealista.com

Teléfono: 618 134 189

Observaciones:<https://www.idealista.com/inmueble/29238515/>

Particular - Raquel

PRECIO

210.000 €

IDENTIFICACIÓN

Municipio: VALENCIA (VALENCIA)
 Localización: CL Bernat Descoll, 63
 Distrito: Quatre Carreres
 Barrio: Malilla

Nº: 005
 Fecha datos: 06/06/2018

FOTOGRAFIA**DESCRIPCIÓN**

Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: Comercial Año construcción: 1976

Tipología constructiva Uso Principal

Uso: 4 COMERCIAL
 Clase: 4.1 COMERCIOS EN EDIFICIO MIXTO
 Modalidad: 4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES

Calidad y Conservación

Categoría: Buena
 Conservación: Normal

Edificio

Uso predom.: Residencial
 Categ. Predom.: Buena

Elementos especiales:

Calefacción
 Aire Acond.
 Aseo

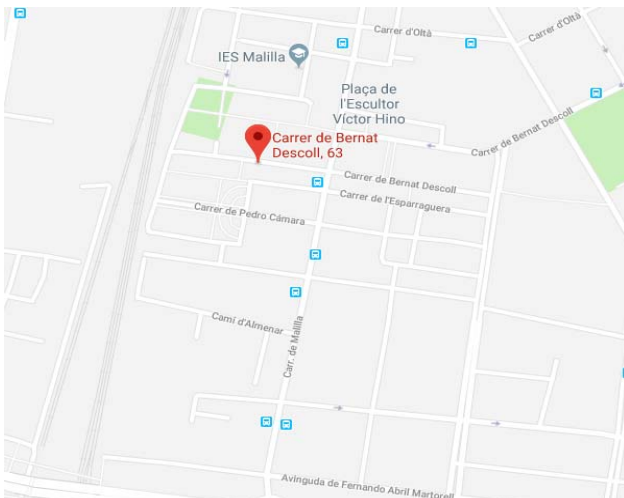
Superficies (m²)

Superficie construida:
 Superficie útil:

105 m ¹
m ²

Descripción:

"Bajo comercial reformado, a pie de calle con 3 estancias entre ellas un despacho, anteriormente dedicado a la educación especial."

SITUACIÓN**FUENTE**

Clase: Internet
Nombre: www.fotocasa.es
Teléfono: 961 285 275

Observaciones:

<https://www.fotocasa.es/local-comercial/valencia-capital/valencia-ciudad-malilla-141482523?RowGrid=13&tti=1&opi=301>

Ref.: MALILLABAJOB

**PRECIO**

150.000 €

IDENTIFICACIÓN

Municipio: VALENCIA (VALENCIA)

Localización: Carrera Malilla, 89

Nº: 006

Distrito: Cuatre Carreres

Fecha datos: 18/06/2018

Barrio: Malilla

FOTOGRAFIA**DESCRIPCIÓN**Clase de muestra:Antigüedad:

Clase: Comercial

Año construcción: 1978

Tipología constructiva Uso Principal

Uso: 4 COMERCIAL

Clase: 4.1 COMERCIOS EN EDIFICIO MIXTO

Modalidad: 4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES

Calidad y ConservaciónEdificio

Categoría: Buena

Uso predom.: Residencial

Conservación: Normal

Categ. Predom.: Buena

Elementos especiales:Calefacción Aire Acond. Aseo Superficies (m²)

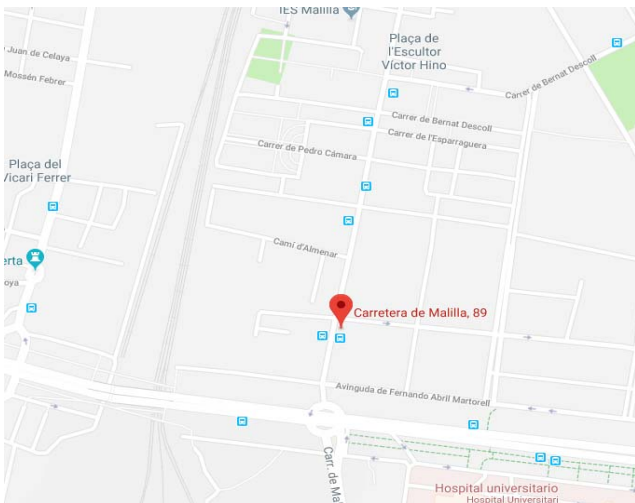
Superficie construida:

300 m¹

Superficie útil:

m²Descripción:

"Espectacular local comercial en Carrera de Malilla junto Nueva Fe de Valencia, muy bien comunicado. Cuenta con 300m² diáfanos con 1 baño independiente y 1 despacho. Dispone de 2 escaparates inmensos y las persianas son motorizadas. Tiene 2 toldos que cubren los escaparates. El local está en buen estado. Muchas posibilidades de negocio."

SITUACIÓN**FUENTE**

Clase: Internet

Nombre: www.idealista.com

Teléfono: 960 966 785

Observaciones:<https://www.idealista.com/inmueble/39130322/>

Ref.: 51321

PRECIO

430.000 €

IDENTIFICACIÓN

Municipio: VALENCIA (VALENCIA)

Localización: CL d'Eslida, 7

Nº: 007

Distrito: Quatre Carreres

Fecha datos: 14/06/2018

Barrio: Malilla

FOTOGRAFIA**DESCRIPCIÓN**Clase de muestra:Antigüedad:

Clase: Comercial

Año construcción: 1977

Tipología constructiva Uso Principal

Uso: 4 COMERCIAL

Clase: 4.1 COMERCIOS EN EDIFICIO MIXTO

Modalidad: 4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES

Calidad y ConservaciónEdificio

Categoría: Buena

Uso predom.: Residencial

Conservación: Normal

Categ. Predom.: Buena

Elementos especiales:Calefacción Aire Acond. Aseo Superficies (m²)

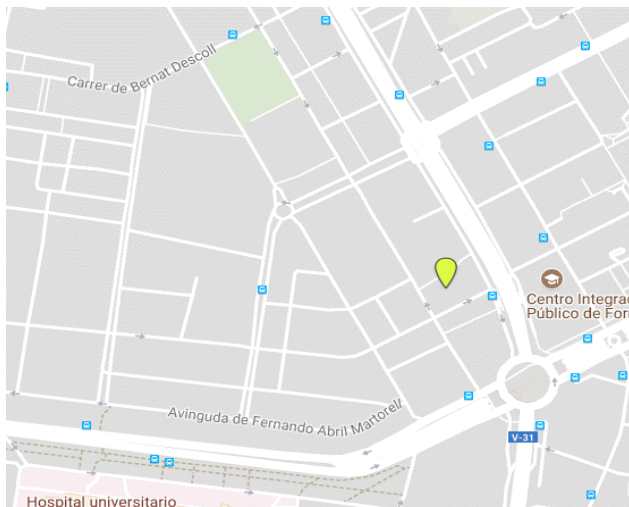
Superficie construida:

132,5 m¹

Superficie útil:

m²Descripción:

"Se venden 2 bajos situados en la zona de la Fe Nueva, uno de 122 m2, diáfano y con un aseo, el otro de 132,50 m2, también diáfano pero sin aseo, ambos de 4,50 m de altura. Se pueden vender juntos o por separado. Están situados uno al lado del otro por lo que se pueden unir. Ambos dan a una calle peatonal. El precio de cada uno es de 175.000€."

SITUACIÓN**FUENTE**

Clase: Internet

Nombre: www.idealista.com

Teléfono: 616 294 037

Observaciones:<https://www.idealista.com/inmueble/39506901/>

Ref.: 39506901

Particular - Justino

PRECIO

175.000 €

IDENTIFICACIÓN

Municipio: VALENCIA (VALENCIA)

Localización: CL Isla Cabrera, 67

Nº: 008

Distrito: Quatre Carreres

Fecha datos: 14/06/2018

Barrio: Malilla

FOTOGRAFIA**DESCRIPCIÓN**Clase de muestra:Antigüedad:

Clase: Comercial

Año construcción: 1977

Tipología constructiva Uso Principal

Uso: 4 COMERCIAL

Clase: 4.1 COMERCIOS EN EDIFICIO MIXTO

Modalidad: 4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES

Calidad y ConservaciónEdificio

Categoría: Buena

Uso predom.: Residencial

Conservación: Normal

Categ. Predom.: Buena

Elementos especiales:Calefacción Aire Acond. Aseo Superficies (m²)

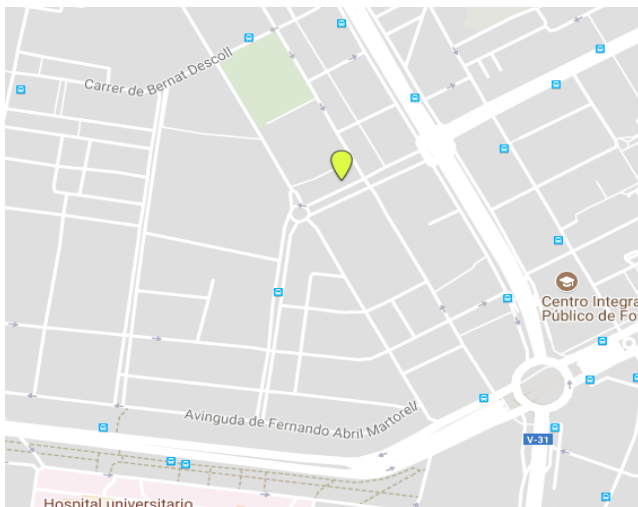
Superficie construida:

178 m²

Superficie útil:

170 m²Descripción:

"Acceso a dos calles. Principal gran anchura y posterior peatonal ajardinada, con acceso para carga y descarga." "Distribución diáfana. 1 aseos o baños, adaptados para minusválidos
Situado a pie de calle. 3 escaparates. Fachada de más de 12 m. lineales
Aire acondicionado"

SITUACIÓN**FUENTE**

Clase: Internet

Nombre: www.idealista.com

Teléfono: 679 588 101

Observaciones:<https://www.idealista.com/inmueble/28215819/>

Ref.: 28215819

Particular - Carlos

PRECIO

267.000 €

IDENTIFICACIÓN

Municipio: VALENCIA (VALENCIA)
 Localización: CL Arzobispo Olaechea, 26 N°: 009
 Distrito: Jesús Fecha datos: 14/06/2018
 Barrio: Sant Marcel·lí

FOTOGRAFIA**DESCRIPCIÓN**

Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: Comercial Año construcción: 1955

Tipología constructiva Uso Principal

Uso: 4 COMERCIAL
 Clase: 4.1 COMERCIOS EN EDIFICIO MIXTO
 Modalidad: 4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES

Calidad y Conservación

Categoría: Buena Edificio
 Conservación: Normal Uso predom.: Residencial
 Categ. Predom.: Buena

Elementos especiales:

Calefacción
 Aire Acond.
 Aseo

Superficies (m²)

Superficie construida:	55 m ²
Superficie útil:	49 m ²

Descripción:

"Local con escaparate en toda la fachada, todo diáfano, dispone de un despacho con una salida a un jardín y un aseo ."

SITUACIÓN**FUENTE**

Clase: Internet
Nombre: www.pisos.com
Teléfono: 960 967 413

Observaciones:

https://www.pisos.com/comprar/local_comercial-sant_marcelli-80924651495_500081/

Ref.:500081-013991

**PRECIO**

71.000 €

IDENTIFICACIÓN

Municipio: VALENCIA (VALENCIA)
 Localización: CL San Vicente Mártir, 342
 Distrito: Jesús
 Barrio: La Creu Coberta

Nº: 010
 Fecha datos: 14/06/2018

FOTOGRAFIA**DESCRIPCIÓN**

Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: Comercial Año construcción: 1980

Tipología constructiva Uso Principal

Uso: 4 COMERCIAL
 Clase: 4.1 COMERCIOS EN EDIFICIO MIXTO
 Modalidad: 4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES

Calidad y Conservación

Categoría: Buena
 Conservación: Normal

Edificio

Uso predom.: Residencial
 Categ. Predom.: Buena

Elementos especiales:

Calefacción
 Aire Acond.
 Aseo

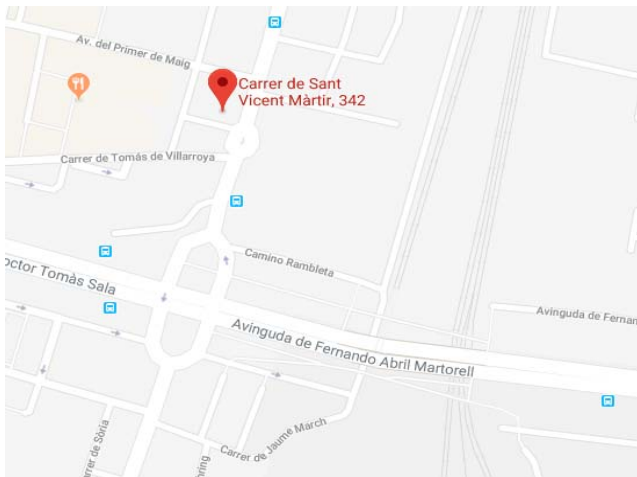
Superficies (m²)

Superficie construida:
 Superficie útil:

600 m ¹
m ²

Descripción:

"Los 600m son prácticamente diáfanos, La zona de entrada de unos 200m tiene una altura de 560 m y se puede acceder tanto por la calle San Vicente como por la trasera, calle Capitular gandia, ambos accesos con puertas para entrada de vehículos de gran tonelaje. La otra parte de zona de unos 400 m tiene una altura de 35 m y cuenta con baños con ducha y salida a terraza interior de unos 200 m con salida independiente a calle San Vicente, de la que se puede disfrutar con la compra del local.El inmueble necesitaría ser reformado.Excelente ubicación, con fácil salida a autovía y a Ronda sur."

SITUACIÓN**FUENTE**

Clase: Internet
Nombre: www.idealista.com
Teléfono: 961 285 145

Observaciones:

https://www.pisos.com/comprar/local_comercial-la_creu_coberta46017-79190524224_100100/



Ref.: PX1107-63-58494-34613187

PRECIO

621.000 €