



VALENCIA CLUB DE FÚTBOL, S. A. D.

**VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL
ESTRATÉGICA "VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"**

INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

FEBRERO 2015

Proyecta:

OFICINA TÉCNICA TES, S.L.





INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	2
II. ANTECEDENTES	3
II.1. ZONA HISTÓRICO ESTADIO DE MESTALLA (AVD. DE ARAGÓN).....	3
II.2. ZONA NOU MESTALLA (AVD. DE LAS CORTES VALENCIANAS).....	4
III. PARÁMETROS URBANÍSTICOS	5
IV. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.....	8
V. CONDICIONES DE VIABILIDAD URBANÍSTICA DEL PROYECTO	10
VI. VARIABLES ECONÓMICAS	11
VII. ANÁLISIS DE VIABILIDAD.....	12
VII.1. INGRESOS PREVISIBLES POR LA VENTA DE SOLARES.....	12
VII.1.1. OBTENCIÓN DEL VALOR EN VENTA DE LA PROMOCIÓN.....	13
VII.1.2. CÁLCULO DEL COSTE DE PRODUCCIÓN DEL INMUEBLE.....	17
VII.1.3. APLICACIÓN DE LA NORMATIVA CATASTRAL.....	19
VII.2. CARGAS DE URBANIZACIÓN O COSTE DE PRODUCCIÓN.....	21
VII.3. VALOR INICIAL DEL SUELO O COSTE DE LAS MATERIAS PRIMAS.....	25
VIII. ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA: RESUMEN GENERAL	26
VIII.1. ZONA A. ANTIGUO MESTALLA.....	27
VIII.2. ZONA B. CORTS VALENCIANES.....	27
VIII.3. ZONA A Y B. ANÁLISIS GLOBAL.....	28
IX. ANÁLISIS DE VIABILIDAD Y SOLVENCIA TÉCNICA Y FINANCIERA.....	29
IX.1. INGRESOS.....	29
IX.2. GASTOS.....	32
IX.3. CUENTA DE RESULTADOS.....	33
IX.4. FLUJO DE CAJA (10 AÑOS VISTA).....	34

ANEXOS:

- ANEXO. ESTUDIO VALOR DE PRECIO INMOBILIARIAS ZONA.



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”



OFICINA TÉCNICA TES

I. INTRODUCCIÓN

El presente estudio de viabilidad económica ha sido elaborado por Oficina Técnica Tes, S.L. con el objeto de proporcionar al “Valencia Club de Futbol”, a las autoridades y sociedad en general, una visión general de los aspectos económicos más significativos del proyecto.

Valencia Club de Futbol, se trata de un proyecto empresarial de gran magnitud e impacto supramunicipal, promovido por el Valencia, C.F.

A instancias de la misma, el Consell de la Generalitat Valenciana declaró el pasado 29 de junio de 2012 el proyecto “Valencia Club de Futbol”, como Actuación Territorial Estratégica bajo el número ATE 04/2012, al amparo de la ley 1/2012 de 10 de Mayo de la Generalitat, cuya resolución fue publicada el 31 de julio de 2012 en el D.O.C.V.

La actuación se plantea sobre dos zonas de destacada significación en la ciudad de Valencia, ambas enmarcadas por la actividad principal del Club deportivo, como son los dos estadios de futbol, histórico Mestalla y Nou Mestalla.

El presente estudio de viabilidad económica, establece dos ámbitos de estudio, el correspondiente a la viabilidad urbanística, verificando que los ingresos por la venta de las parcelas urbanizadas (o en su caso del producto final), sean superiores a los costes de producción, generando un beneficio de la actividad. Y el correspondiente a la solvencia económica y financiera de la actividad ligada a la Actuación Territorial Estratégica “Valencia Club de Futbol”, en el que se pretende realizar un estudio económico global de la actuación en las dos zonas, así como un análisis de viabilidad financiera.



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

II. ANTECEDENTES

II.1. ZONA HISTÓRICO ESTADIO DE MESTALLA (AVD. DE ARAGÓN)

La zona A que ahora nos ocupa queda delimitada, según se define en los planos correspondientes, por la avenida de Suecia, paseo Blasco Ibáñez, avenida de Aragón y calle Juan Reglá, de forma que coincide con el ámbito de la Modificación del PGOU de Valencia, zona "Mestalla", formulada por la empresa pública municipal de Actuaciones Urbanísticas Municipales, S.A. (AUMSA) y aprobada definitivamente mediante Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 22 de noviembre de 2007 (BOP 14/3/2008).

El ámbito de la actuación de la zona A comprende una superficie de 72.698,81 m², a los que habría que añadir los 3.639,54 m² de la "Manzana de Jesuitas".

En estos momentos el ámbito de actuación de la zona A se encuentra en su estado original, de forma que todavía no se ha llevado a cabo ninguna de las actuaciones previstas en el planeamiento vigente. Así pues, el grueso de los terrenos están ocupados por el estadio de Mestalla, del que es titular el Valencia Club de Fútbol, S.A.D., lindante al cual, y recayente a la avenida de Aragón, se encuentran las dependencias del Ayuntamiento de Valencia, actualmente en desuso. Con fachada a la avenida de Blasco Ibáñez hay construidos dos edificios administrativos protegidos por su interés arquitectónico, que se corresponden con el que alberga las dependencias de la Confederación Hidrográfica del Júcar y el que hasta hace poco ha sido ocupado por las dependencias de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente. En la parte trasera de dichos edificios y del edificio municipal en desuso se encuentra una zona actualmente destinada a aparcamiento público en superficie.

Por lo que se refiere a la "Manzana de Jesuitas", tiene actualmente el carácter de suelo urbano sin edificar.



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

II.2. ZONA NOU MESTALLA (AVD. DE LAS CORTES VALENCIANAS)

La zona B objeto de modificación es la manzana delimitada por la avenida de las Cortes Valencianas, la calle Amics del Corpus, la calle Doctor Nicasio Benlloch y la calle de La Safor.

Este ámbito de la actuación de la zona B comprende una superficie total de 84.250,99 m²,

Es una manzana rodeada de viales públicos que, como se ha adelantado, está compuesta por dos parcelas. Sobre la parcela GSP-1* está prevista la construcción del nuevo estadio de fútbol del Valencia Club de Fútbol, S.A.D., cuyas obras están parcialmente ejecutadas en la actualidad. El resto del ámbito, ahora vallado, está destinado a acoger actividades complementarias de la obra de construcción del estadio: acopios, silos, maquinaria, etc. Dado que a día de hoy las obras se hallan paralizadas, el suelo no tiene ningún otro uso que el alojamiento de las estructuras parcialmente construidas y algunas zonas de acopios.



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

III. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

El municipio de Valencia cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana que fue aprobado definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 28 de diciembre de 1988. Se trata de un instrumento de planeamiento redactado al amparo del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y de sus reglamentos de desarrollo.

Los terrenos integrados en la zona A de la presente Modificación Puntual del PGOU de Valencia fueron ordenados inicialmente por el PGOU de Valencia y posteriormente por la Modificación del Plan General "Mestalla", aprobada definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de fecha 22 de noviembre de 2007, que define la ordenación urbanística actualmente vigente.

El Programa de Actuación Integrada que desarrolla la ordenación urbanística definida en los documentos anteriormente indicados fue aprobado por acuerdo plenario municipal de fecha 23 de febrero de 2007, siendo designado Agente Urbanizador por gestión directa la empresa pública municipal de Actuaciones Urbanísticas Municipales, S.A.



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

Sus parámetros urbanísticos básicos para la Zona A, son los siguientes:

SUPERFICIE LUCRATIVA		Superficie (m ² s)	Valores máximos de índice de edificabilidad neto m ² t/m ² s			Edificabilidad total máxima (m ² t)
			Total	Terciario	Residencial	
Edificación Abierta - Mestalla	EDA-M	11.988,00	8,786787	4,393393	6,331832	105.336,00
Terciario - Mestalla	TER-M	2.329,38	7,059818	7,059818	--	16.445,00
Total sobre rasante:		14.317,38				121.781,00
Terciario en Planta Sótano - Mestalla	TER-MS	19.834,22				19.834,22

SUPERFICIE DOTACIONAL			SUPERFICIE (m ² s)
Red primaria de dotaciones	Servicio Público Administrativo-Institucional	PAD-1	1.084,16
		PAD-2	1.070,54
Red secundaria de dotaciones	Servicio Público Administrativo-Institucional	SAD-1	1.307,28
		Asistencial	1.307,28
		Educativo-cultural	7.198,51
Total equipamientos:			11.967,77
Red secundaria de dotaciones	Jardines	SJL	24.728,69
Total jardines:			24.728,69
Red primaria de dotaciones	Red Viaria		8.558,81
Red secundaria de dotaciones	Red Viaria		13.126,16
Total Red Viaria:			21.684,97
TOTAL DOTACIONAL:			58.381,43



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

En lo que se refiere a la Modificación Puntual del PGOU de la zona B, contempla una parcela con calificación GSP-1 en la avenida Corts Valencianes. A su vez, incluía esta parcela en suelo urbanizable programado dentro del sector PRR-1 Ademuz, cuyo desarrollo y gestión dio como resultado la cesión a favor del Ayuntamiento de Valencia del ámbito como dotación pública con la calificación ya referida.

SUPERFICIES LUCRATIVAS	Superficie (m ² s)	Valores máximos de índice de edificabilidad neto m ² t/m ² s			Edificabilidad total máxima (m ² t)
		Total	Terciario	Residencial	
Parcela (uso y dominio privado) GSP-1*	69.720,69	1,200000	--	--	83.664,83
Total sobre rasante:	69.720,69				83.664,83

SUPERFICIE DOTACIONAL	Superficie (m ² s)	Valores máximos de índice de edificabilidad neto m ² t/m ² s			Edificabilidad total máxima (m ² t)
		Total	Terciario	Residencial	
Sistema general servicios publico-deportivo GSP-1	14.530,30	1,200000	--	--	17.436,36
Total sobre rasante:	14.530,30				17.436,36

TOTAL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN	Superficie (m ² s)	Edificabilidad total máxima (m ² t)
SUELO LUCRATIVO GSP-1*	69.720,69	83.664,83
SUELO DOTACIONAL GSP-1	14.530,30	17.436,36
TOTAL SOBRE RASANTE	84.250,99	101.101,19

DISTRIBUCIÓN EDIFICABILIDADES	Superficie (m ² s)	Valores máximos de índice de edificabilidad neto m ² t/m ² s			Edificabilidad total máxima (m ² t)
		Total	Terciario	Residencial	
Estadio GSP-1*	--	--	--	--	43.810,11
Terciario TER	--	--	--	--	39.854,72
Total sobre rasante:	---				83.664,83
TOTAL BAJO RASANTE	--				15.000,00



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

IV. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Tal como se indica en apartados anteriores, el proyecto pretende desarrollar su inversión privada en dos emplazamientos estratégicos de la ciudad de Valencia.

- Zona A: Zona del histórico Mestalla, en la Avenida de Aragón.
- Zona B: Nuevo campo del Valencia, C.F., en la Avenida de las Cortes Valencianas.

El proyecto, además de la reconocida marca y la relevante proyección internacional del Valencia, C.F., cuenta con la colaboración de empresas europeas con disposición para invertir y desarrollar actividades empresariales con el club.

En la zona del mítico estadio de Mestalla, la ordenación propuesta (alternativa 3) en la Modificación del PGOU de Valencia adaptada a la A.T.E. "Valencia Club de Fútbol", pretende aprovechar lo mejor del planeamiento vigente y de la propuesta de ordenación de la ATE.

Las principales virtudes son:

- Viabilidad de la gestión del suelo escolar de forma independiente del traslado de las instalaciones de Mestalla a su nuevo emplazamiento en Les Corts Valencianes.
- Mayor permeabilidad de la ordenación y una mayor dotación de espacios libres (eliminado el tratamiento de viario rodado a la prolongación de la calle Artes Gráficas).
- Dotar en el entorno del espacio libre piezas dotacionales (SAD y PAD administrativo institucional, STD asistencial y SED educativo cultural), recayentes todas ellas a la avenida de Suecia y a la avenida Blasco Ibáñez (dependencias administrativas ya existentes).
- Hacer recaer el suelo lucrativo a la avenida Aragón y a la calle Juan Reglá, ubicando:
 - o la edificabilidad terciaria (hostelera) transferida del antiguo solar de Jesuitas sobre la parcela de las dependencias municipales en desuso que se recalifica como TER-M.
 - o La edificabilidad terciaria (comercial) en las dos primeras plantas del suelo lucrativo, así como en el espacio bajo la zona verde que tiene carácter de uso terciario no computable a efectos de edificabilidad al estar en planta sótano (TER-MS).
 - o La edificabilidad residencial en siete torres de 22 y 16 plantas, (a excepción de las dos primeras plantas destinadas a un uso terciario).



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

Respecto a la zona Nuevo Campo del Valencia, C.F., la ordenación propuesta en la Modificación del PGOU de Valencia adaptada a la A.T.E. "Valencia Club de Fútbol", pretende adecuar el planeamiento vigente (Modificación del PGOU de Valencia: Dotaciones Deportivas) a los nuevos condicionantes dispuestos por el acuerdo de 29 de junio de 2012, sobre la Actuación Territorial Estratégica "Valencia Club de Fútbol". Considerando a si mismo que dicho acuerdo debe contar con la conformidad del Ayuntamiento de Valencia, por lo que se propone:

- Mantener las calificaciones de las parcelas GSP-1* (uso y dominio privado) y GSP-1 (dotación pública), modificando el régimen de usos para ambos:
 - o uso dominante Deportivo (>50% de la edificabilidad computable sobre rasante),
 - o usos compatibles admitidos:
 - hostelero (Tho1)
 - comercial (Tco3).



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

V. CONDICIONES DE VIABILIDAD URBANÍSTICA DEL PROYECTO

La condición de viabilidad urbanística del proyecto, al igual que cualquier actividad económica, es que los ingresos por la venta de las parcelas urbanizadas (o en su caso del producto final), sean superiores a los costes de producción, generando un beneficio de la actividad.

$$\text{Ingresos} - \text{Costes} = \text{Beneficio}; \quad \text{Beneficio} > 0$$

El beneficio será positivo si el proceso de transformación genera unas plusvalías que incrementan el valor del suelo aportado. Es decir, el beneficio de la actuación es positivo si el proceso de producción de solares añade valor al suelo inicialmente aportado, o lo que es lo mismo, en terminología de valoraciones urbanísticas, si el valor residual de los terrenos es superior al valor inicial de los mismos.

$$\text{Valor residual del suelo} > \text{Valor inicial del suelo}$$

Siendo:

$$\text{Ingresos Venta solares} - \text{Cargas} = \text{Valor residual del suelo}$$



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

VI. VARIABLES ECONÓMICAS

Ingresos previsibles por la venta de solares:

La estimación de los ingresos por la venta de los solares resultantes se realiza, por metodología residual, a partir de la información del mercado inmobiliario de los productos finales (viviendas, locales comerciales, oficinas, etc...).

Costes:

Identificaremos dos tipos de costes en los que incurre el proceso de producción de solares:

- El coste de producción: conjunto de gastos que se deben asumir para transformar los solares:
 - o importe de las obras de ejecución de la urbanización, demoliciones, indemnizaciones, gastos de honorarios técnicos, gastos de gestión, generales, beneficio del urbanizador, etc... que corresponden, en adelante, con las cargas de urbanización.
 - o El coste del suelo necesario para realizar la actuación.
- El coste derivado de las obligaciones impuestas en dATE o debidas a compromisos anteriores en concepto de dotaciones y responsabilidad social corporativa del promotor.



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

VII. ANÁLISIS DE VIABILIDAD

VII.1. INGRESOS PREVISIBLES POR LA VENTA DE SOLARES.

En suelos urbanos, su valor se define, en principio, en función de los derechos edificables que permita materializar, y del uso permitido.

En el mercado inmobiliario se entiende el valor del suelo como un elemento integrado en el valor del producto inmobiliario del cual forma parte. Por consiguiente, para hallar su valor sólo habría que descontar del precio del producto inmobiliario final, el coste del resto de factores productivos diferentes al suelo. A este proceso se le conoce en el mundo inmobiliario y urbanístico como metodología residual.

Cabe decir que ante la valoración de una propiedad inmobiliaria, no existe un único procedimiento para obtener el valor que se le requiere.

La elección entre uno, otro o varios simultáneamente de los métodos de valoración, depende entre otras cuestiones de:

- Las circunstancias específicas del inmueble.
- La finalidad para la que se efectúa la tasación.
- El resultado esperado.

Cuando la finalidad de una actuación técnica es la valoración a efectos urbanísticos. Los diferentes métodos utilizados más habitualmente en las valoraciones inmobiliarias son:

- Los métodos de síntesis y la técnica de tasación conjunta.
- El método de comparación con el mercado.
- El método de capitalización de los rendimientos.
- Los métodos de análisis y la técnica de la tasación aditiva.
- El método de reposición o del coste.
- El método residual para la valoración del suelo.

Para la realización de la presente valoración, se estima conveniente la aplicación del **método residual**, (metodología catastral), a partir de para lo cual, seguiremos los siguientes pasos:



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

VII.1.1. OBTENCIÓN DEL VALOR EN VENTA DE LA PROMOCIÓN.

VII.1.1.1. ZONA A. ANTIGUO MESTALLA.

Consecuentemente, para obtener el valor de mercado de un solar se deberá conocer el precio de mercado del producto final y estimar el valor del suelo, tras deducir todos los costes de producción.

Para ello se ha realizado un estudio del mercado inmobiliario real en la zona, mediante la consulta vía internet de diversas agencias inmobiliarias con inmuebles en la zona, realizando la homogeneización de los testigos obtenidos.

Las muestras se referencia y su homogeneización se encuentran recogidas en el ANEXO correspondiente.

De las consultas realizadas, se advierte que el mercado inmobiliario de la zona y alrededores, se basa en la oferta de inmuebles de segunda mano, careciendo de promociones de obra nueva.

Según los cálculos resultantes de la ponderación de las muestras obtenidas, los valores medios obtenidos, para cada uno de los usos previstos, son los siguientes:

ZONA A - "ANTIGUO MESTALLA"	
USOS	PRECIO MEDIO
Uso Residencial Plurifamiliar (Rpf)	2.382 €/m ²
Uso de Aparcamiento (Par)	24.982 €/ud
Trasteros	4.736 €/ud
Uso Terciario (T)	1.624 €/m ²

Para la valoración se ha considerado que el uso dominante es el uso residencial, optando por contemplar valores medios de edificabilidad residencial (71.985,60 m²t) y de uso terciario (32.190,17 m²t), en la tipología EDA-M (Edificación Abierta Mestalla).

El techo total edificable sobre rasante según se recogía en el cuadro del apartado III Parámetros Urbanísticos, asciende a 121.781,00 m²t. Se considera que el techo a edificar se consumirá en construir las tipologías propias fijadas: Edificación Abierta Mestalla (EDA-M) y Terciario Mestalla (TER-M).

La edificabilidad máxima computable de las parcelas calificadas como EDA-M es de 105.336,00 m²t.

La edificabilidad máxima computable de la parcela calificada como TER-M es de 16.445,00 m²t.



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

En el presente documento se valora el techo edificable RESIDENCIAL, como vivienda plurifamiliar, el TERCARIO, como local (sin especificar uso), y las plazas de aparcamiento en sótano. Por lo que se refiere a los trasteros se considera una dotación complementaria que se utiliza más como reclamo de venta que por su valor en sí mismo.

Por lo que se refiera a la necesaria dotación de aparcamientos, se toma como referencia por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad residencial se exigirá, como mínimo, 1 plaza de aparcamiento privada. Por otra parte, la edificabilidad de uso terciario genera, 1 plaza de aparcamiento privada por cada 25 metros cuadrados construidos.

Antes de poder calcular el valor en venta del techo edificable de carácter privado, debemos establecer cuál es la cifra final de dicho techo, es decir, que cantidad es la que se ha de restar al total y ceder gratuitamente a la administración municipal, según el Acuerdo de 29 de Junio de 2012, del Consell, de declaración del proyecto Valencia Club de Fútbol, presentado por el Valencia, Club de Fútbol y la mercantil Newcoval, como Actuación Territorial Estratégica (DOCV núm. 6830 31.07.2012), donde se establece que el promotor del proyecto deberá ceder, libre de cargas de urbanización, al Ayuntamiento de Valencia, en concepto de patrimonio público de suelo, el suelo correspondiente al 10% de incremento sobre la edificabilidad media ponderada del ámbito producida por la actuación. Todo ello en atención a lo dispuesto en el artículo 16.1.b) del Real Decreto Legislativo 2/2008.

La edificabilidad sobre rasante total contemplada en la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia U.E. Mestalla, de fecha 22 de noviembre de 2007, era de 89.377,70 m²t, frente a los 121.781,00 m²t de la modificación del PGOU de Valencia adaptada a la ATE "VALENCIA CLUB DE FUTBOL". Esto supone un incremento de 32.403,30 m²t, aunque hay que tener en cuenta que parte importante de dicho incremento se produce por la transferencia de aprovechamiento de 16.445 m²t correspondiente a la "manzana de Jesuitas", por lo que el incremento computable de aprovechamiento sería de 15.958,30 m²t. Conforme a los criterios establecidos por el ayuntamiento de Valencia, a la hora del cálculo de la cesión se ha de considerar los nuevos aprovechamientos bajo rasantes, por lo que, a los inicialmente calculados 1.595,83 m²t, habría que sumarles el 10% del aprovechamiento bajo rasante, igual a 1.983,42 m²t, con que la cifra final ascendería a 3.579,25 m²t. Para poder establecer cuál es el reparto de la cesión según usos se confeccionado la siguiente tabla:



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

		Modificación del PGOU U.E. Mestalla 2007	Modificación del PGOU ATE "VALENCIA CLUB DE FUTBOL"	Incremento edificabilidad	10% cesión al ayuntamiento
RES sobre rasante	SR	75.906,00 m ² t	71.550,00 m ² t	-4.356,00 m ² t	-435,60 m ² t
TER sobre rasante	SR	13.471,70 m ² t	33.786,00 m ² t*	20.314,30 m ² t	2.031,43 m ² t
Total sobre rasante	SR	89.377,70 m²t	105.336,00 m²t*	15.958,30 m²t	1.595,83 m²t
TER bajo rasante	BR	0,00 m ² t	19.834,22 m ² t	19.834,22 m ² t	1.983,42 m ² t

* No se contabilizan los 16.445 m²t correspondiente al Convenio "Manzana de Jesuitas".

Estableciendo el valor en venta del techo edificable, en:

USOS	Núm.	S/B		Precio	Valor Venta
		Rasante	Edificabilidad	medio	
RES Residencial Plurifamiliar (Rpf)		SR	71.985,60 m ² t	2.382 €/m ²	171.469.699 €
Aparcamiento (Par)	720	BR		24.982 €/ud	17.987.040 €
Trasteros	720	BR		4.736 €/ud	3.409.920 €
TER Terciario (T)		SR	32.190,17 m ² t	1.624 €/m ²	52.276.836 €
Aparcamiento (Par)	1288	BR		24.982 €/ud	32.176.816 €
TER-S Terciario (T)		BR	17.850,80 m ² t	1.218 €/m ² *	21.742.272 €
Aparcamiento (Par)	780 **	BR		24.982 €/ud	19.485.960 €
TOTAL					318.548.543 €

*Nota. Para obtener los precios medios bajo rasante en el caso del TER-S se ha aplicado al coeficiente K de corrección (0,75) para locales interiores contemplado en la **Norma 20** del *Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.*

** Nota. A la hora de estimar el número de plazas de aparcamiento, se han tenido en cuenta el número de plazas construibles, así como los estándares adoptados en el Plan de Acción Territorial Estratégica de reserva de plazas públicas y privadas.



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

VII.1.1.1. ZONA B. CORTS VALENCIANES.

Consecuentemente, para obtener el valor de mercado de un solar se deberá conocer el precio de mercado del producto final y estimar el valor del suelo, tras deducir todos los costes de producción.

Para ello se ha realizado un estudio del mercado inmobiliario real en la zona, mediante la consulta vía internet de diversas agencias inmobiliarias con inmuebles en la zona, realizando la homogeneización de los testigos obtenidos.

Las muestras se referencia y su homogeneización se encuentran recogidas en el ANEXO correspondiente.

Según los cálculos resultantes de la ponderación de las muestras obtenidas, los valores medios obtenidos, para cada uno de los usos previstos, son los siguientes:

ZONA B - "AVDA CORTES VALENCIANAS"

USOS	PRECIO MEDIO
Uso de Aparcamiento (Par)	21.313 €/ud
Uso Terciario (T)	2.596 €/m ²

Teniendo en cuenta, tal como se indica en apartados anteriores, que el estudio de viabilidad urbanística correspondiente a este apartado, se centra en verificar si el valor residual de los terrenos es superior al valor inicial de los mismos, se excluye del análisis los valores correspondientes a los beneficios de la explotación del nuevo estadio, así como de las cargas imputables a este.

Estableciendo el valor en venta del techo edificable, en:

USOS	Núm.	S/B Rasante	Edificabilidad	Precio medio	Valor Venta
TER Terciario (T)		SR	39.854,72 m ² t	2.596 €/m ²	103.462.853 €
TER-S Terciario (T)		BR	15.000,00 m ² t	1.947 €/m ² *	29.205.000 €
Aparcamiento (Par)	1.775 **	BR		21.313 €/ud	37.830.575 €
TOTAL					170.498.428 €

*Nota. Para obtener los precios medios bajo rasante en el caso del TER-S se ha aplicado al coeficiente K de corrección (0,75) para locales interiores contemplado en la **Norma 20** del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

** Nota. A la hora de estimar el número de plazas de aparcamiento, se han tenido en cuenta el número de plazas construibles, así como los estándares adoptados en el Plan de Acción Territorial Estratégica de reserva de plazas públicas y privadas.



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

VII.1.2. CÁLCULO DEL COSTE DE PRODUCCIÓN DEL INMUEBLE.

VII.1.2.1. ZONA A. ANTIGUO MESTALLA.

Siguiendo con la metodología de valoración catastral, el MBC actualizado, establecido en la Orden de 18 de diciembre de 2000, para 650 €/m² t, correspondiendo a cada tipología constructiva:

Uso	MBC	Código	Coefficiente
Residencial	650,00	1.1.1.3	1,20
Terciario	650,00	4.1.2.4	1,30
Aparcamiento	650,00	1.1.3.4	0,53
Trasteros	650,00	1.1.3.4	0,53

USOS		Núm.	Rasante	Edificabilidad	€/m ²	Valor Construcción
RES	Residencial Plurifamiliar (Rpf)		SR	71.550,00 m ² t	780 €/m ²	55.809.000 €
	Aparcamiento (Par)	720	BR		345 €/m ²	6.201.000 €
	Trasteros	720	BR		345 €/m ²	1.984.320 €
TER	Terciario (T)		SR	32.190,17 m ² t	845 €/m ²	27.200.694 €
	Aparcamiento (Par)	1288	BR		345 €/m ²	11.092.900 €
TER-S	Terciario (T)		BR	17.850,80 m ² t	845 €/m ²	15.083.924 €
	Aparcamiento (Par)	780	BR		345 €/m ²	6.717.750 €
TOTAL						124.089.588 €

* Nota: a efectos de cálculo las plazas de aparcamiento se ha estimado que tienen una superficie construida media de 25 m²/plaza, y en el caso de los trasteros. 8 m²/trastero.

P.E.M. (total) =	124.089.587,96 €
13% Gastos Generales (s/PEM):	16.131.646,43 €
6% Beneficio Industrial (s/PEM):	7.445.375,28 €
Presupuesto contrata=	147.666.609,67 €
TOTAL	147.666.610 €



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

VII.1.2.2. ZONA B. CORTS VALENCIANES.

El MBC actualizado, establecido en la Orden de 18 de diciembre de 2000, para 650 €/m² t, correspondiendo a cada tipología constructiva:

Uso	MBC	Código	Coefficiente
Terciario	650,00	4.1.2.4	1,30
Aparcamiento	650,00	1.1.3.4	0,53

USOS	Núm.	S/B		€/m ²	Valor Construcción
		Rasante	Edificabilidad		
TER Terciario (T)		SR	39.854,72 m ² t	845 €/m ²	33.677.238 €
TER-S Terciario (T)		BR	15.000,00 m ² t	845 €/m ²	12.675.000 €
Aparcamiento (Par)	1775	BR		345 €/m ²	15.287.188 €
TOTAL					61.639.426 €

* Nota: a efectos de cálculo las plazas de aparcamiento se ha estimado que tienen una superficie construida media de 25 m²/plaza, y en el caso de los trasteros, 8 m²/trastero.

P.E.M. (total) =	61.639.425,90 €
13% Gastos Generales (s/PEM):	8.013.125,37 €
6% Beneficio Industrial (s/PEM):	3.698.365,55 €
Presupuesto contrata=	73.350.916,82 €



VII.1.3. APLICACIÓN DE LA NORMATIVA CATASTRAL.

VII.1.3.1. ZONA A. ANTIGUO MESTALLA.

La normativa técnica para calcular el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, la NTV93, en su norma 16.1., propone una expresión, basada en la formulación general del método residual:

$$V_v = 1,40 \times (V_s + V_c) \times F_l$$

Si F_l es igual a 1, tendremos que:

$$V_s = \frac{V_v}{1,4 \times F_l} - V_c$$

$$V_s = \frac{318.548.543,24 \text{ €}}{1,40} - 147.666.609,67 \text{ €} = \mathbf{79.868.064,07 \text{ €}}$$



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

VII.1.3.2. ZONA B. CORTS VALENCIANES.

La normativa técnica para calcular el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, la NTV93, en su norma 16.1., propone un expresión, basada en la formulación general del método residual:

$$V_v = 1'40 \times (V_s + V_c) \times FI$$

Si FI es igual a 1, tendremos que:

$$V_s = \frac{V_v}{1'4 \times FI} - V_c$$

$$V_s = \frac{170.498.428,12 \text{ €}}{1,40} - 73.350.916,82 \text{ €} = \mathbf{48.433.674,69 \text{ €}}$$



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

VII.2. CARGAS DE URBANIZACIÓN O COSTE DE PRODUCCIÓN.

VII.2.1.1. ZONA A. ANTIGUO MESTALLA.

VII.2.1.2. Costes de urbanización.

Costes correspondientes a las obras de urbanización.

VII.2.1.3. Costes indemnizatorios.

Canon de saneamiento.

VII.2.1.4. Otros gastos de urbanización.

Tanto los gastos materiales de urbanizar (incluidas las indemnizaciones correspondientes si fuera el caso), como el beneficio empresarial y los gastos de gestión del urbanizador, forman parte del amplio concepto de cargas de urbanización.

Honorarios de los trabajos técnicos y gestión urbanística.

El beneficio empresarial del urbanizador.

Los gastos generales y de gestión del urbanizador:

Gastos administrativos.

Registro de la propiedad.

Gastos de notarías.

Gastos catastrales por TAC (Tasa de acreditación catastral).

Gastos financieros.

Garantía de competencia.

Garantía de promoción.

Garantía de retribución.

Si planteamos métodos de cálculo independientes de las variables económicas que componen los Gastos Generales y el Beneficio empresarial, es posible que los datos así obtenidos disten mucho de la realidad media del Sector.

Según estudios realizados por diversas Entidades Públicas y Privadas, así como la experiencia práctica aplicada a la LRAU desde 1995, determinan que los costes medios de promoción (Beneficio y Gastos de Gestión) en la Comunidad Valenciana suponen un 16% de las cargas de urbanización medias (incluidas las indemnizaciones).



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

Presupuesto de las obras de urbanización FASE 1			
Presupuesto de Ejecución por Contrata	FASE 1	494.030,53 €	
Gastos de gestión	12%	59.283,66 €	
Beneficio del urbanizador	6%	29.641,83 €	
		TOTAL FASE 1	582.956,02 €
Presupuesto de las obras de urbanización FASE 2			
Presupuesto de Ejecución por Contrata	FASE 2	7.717.085,42 €	
Gastos de gestión	12%	926.050,25 €	
Beneficio del urbanizador	6%	463.025,13 €	
		TOTAL FASE 2	9.106.160,80 €
IMPORTE TOTAL DE LAS CARGAS INDICADAS (I.V.A. no incluido)			9.689.116,82 €

Cargas de urbanización			9.689.116,82 €
Edificabilidad Sobre Rasante	SR	121.781,00 m ² t	
Edificabilidad Bajo Rasante	BR	19.834,22 m ² t	
Edificabilidad bruta			141.615,22 m²t
Cargas de urbanización unitarias			68,42 €/m²t

VII.2.1.5. Obligaciones en dATE y compromisos.

En el presente apartado, se incluyen las obligaciones impuestas en dATE o debidas a compromisos anteriores en concepto de compensación de dotaciones y responsabilidad social corporativa del promotor.

COMPROMISOS dATE

	Importe €
Compensación de dotaciones y responsabilidad social corporativa (>2%)	190.400,00
Demolición Viejo Mestalla	5.110.615,69
Medidas correctoras según Estudio de Movilidad (Zona A)	66.425,00
Construcción polideportivo en parcela GSP-1 y restos arqueológicos	6.000.000,00
Medidas correctoras según Estudio de Movilidad (Zona B)	766.327,00
Total:	12.133.767,69



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

de los cuales, los valores asignables a la Zona A serían:

COMPROMISOS dATE (Zona A)

	Importe €
Compensación de dotaciones y responsabilidad social corporativa (>2%)	190.400,00
Demolición Viejo Mestalla	5.110.615,69
Medidas correctoras según Estudio de Movilidad (Zona A)	66.425,00
Total:	5.367.440,69

Con un importe total correspondiente a cargas de urbanización y otras obligaciones asignables a la **Zona A** de **15.056.557,51 €**

Siendo las propuestas, que se compromete a llevar a cabo el promotor, con el objeto de potenciar el desarrollo sostenible y la mejora de la calidad de vida en el entorno de la actuación de urbanización prevista en la denominada zona A "Antiguo Mestalla". Estas son:

- Reservar una superficie de 1.200 m² en la actual mediana central de aparcamiento viario de la Avenida de Aragón con el fin de diseñar, proyectar y ejecutar un nuevo espacio para el uso y tránsito peatonal en el barrio de Mestalla, con el ajardinamiento, acabados, pavimentos y mobiliario urbano adaptados al entorno.

En esta misma línea, dado el carácter monumental del árbol situado en la mediana central de la Avenida de Aragón, próximo al cruce con la Av. Blasco Ibáñez, con el objeto de potenciar su presencia, a la vez que se mejora su protección y sus condiciones de mantenimiento, se proyectará y ejecutará un acondicionamiento de la zona donde se ubica el mismo, que se integrará en la futura urbanización Zona A "Antiguo Mestalla".

- Diseño, proyecto y ejecución de la conexión, incluso ampliación, del carril bici en aquellos puntos en los que actualmente se produce discontinuidad del recorrido en el ámbito de actuación (calle Micer Mascó y Avenida Aragón).
- Con el objeto de integrar de la Plaza del Valencia Club de Fútbol en la futura urbanización Zona A "Antiguo Mestalla", se proyectará y ejecutará una reurbanización de este enclave, dotándola de acabados, pavimentos y mobiliario urbano adaptados al entorno.
- Aplicación de Certificación Breeam.

El objeto de la Certificación Breeam es llevar a cabo una construcción más sostenible que repercuta en beneficios económicos, ambientales y sociales para todas las personas vinculadas a la vida de los edificios y de los proyectos urbanísticos (inquilinos, usuarios, promotores, propietarios, gestores, etc.)



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

Estando valoradas dichas actuaciones en los siguientes importes:

PROPUESTAS DE SOSTENIBILIDAD URBANA

	Importe €
1. Ejecución de nuevo espacio para el uso y tránsito peatonal en la mediana de la Avenida de Aragón.	98.400,00
Mejora de la protección del árbol de carácter monumental próximo al cruce con la Avda. Blasco Ibañez.	12.000,00
2. Conexión, incluso ampliación, del carril bici para dotar de continuidad al recorrido en el ámbito de actuación (Calle Micer Mascó y Avenida Aragón).	10.000,00
3. Reurbanización de la Plaza del Valencia Club de Fútbol para integrar esta con la futura urbanización del "Antiguo Mestalla".	25.000,00
4. Aplicación de Certificación Breeeam.	45.000,00
Total:	190.400,00

VII.2.1.6. ZONA B. CORTS VALENCIANES.

ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

Presupuesto de las obras de urbanización		
Presupuesto de Ejecución por Contrata	1.212.123,75 €	
Gastos de gestión	12%	145.454,85 €
Beneficio del urbanizador	6%	72.727,43 €
TOTAL		1.430.306,03 €
IMPORTE TOTAL DE LAS CARGAS INDICADAS (I.V.A. no incluido)		1.430.306,03 €
Cargas de urbanización		1.430.306,03 €
Edificabilidad Sobre Rasante	SR	83.664,83 m ^{2t}
Edificabilidad bruta		83.664,83 m^{2t}
Cargas de urbanización unitarias		17,10 €/m^{2t}

COMPROMISOS dATE (Zona B)

	Importe €
Construcción polideportivo en parcela GSP-1 y restos arqueológicos	6.000.000,00
Medidas correctoras según Estudio de Movilidad (Zona B)	766.327,00
Total:	6.766.327,00

Con un importe total correspondiente a cargas de urbanización y otras obligaciones asignables a la **Zona B** de **8.186.633,03 €**



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

Las cargas y compromisos indicados, corresponden al global de la actuación en la Zona B, por lo que tal como se indica en apartados anteriores al objeto de comprobar la viabilidad urbanística deberemos descontar la parte proporcional correspondiente a la edificabilidad destinada al "Estadio" (52,36%) y al terciario (47,64%).

Siendo el importe de cargas y compromisos asignados a la edificabilidad terciaria de **3.904.561,98 €** (8.196.633,03 € x 47,64%).

VII.3. VALOR INICIAL DEL SUELO O COSTE DE LAS MATERIAS PRIMAS.

VII.3.1.1. ZONA A. ANTIGUO MESTALLA.

Así, la formulación del análisis de viabilidad económica de actuaciones urbanísticas en suelo urbano responde a la condición establecida de generación de un beneficio económico y se cumplirá siempre que el valor residual del suelo sea superior al valor inicial de los mismos (Valor Básico de Repercusión más específico recogido en la ponencia de valores catastrales).

Específicamente, consultados los datos catastrales referentes a la ponencia de valores en el municipio de Valencia, consideramos los siguientes valores de aplicación:

$$VUB = 588,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Edificabilidad actual} = 89.377,70 \text{ m}^2 \quad (\text{INICIAL})$$

$$\text{Valor inicial de suelo} = 89.377,70 \text{ m}^2 \times 588,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{52.554.087,60 \text{ €}}$$

$$\mathbf{\text{Valor inicial de suelo} = 52.554.087,60 \text{ €}}$$

VII.3.1.2. ZONA B. CORTS VALENCIANES.

Estableciendo el valor inicial del suelo en esta zona, en el valor de compra de los solares:

$$\mathbf{\text{Valor inicial de suelo} = 45.437.000,00 \text{ €}}$$

De cuyo valor, correspondería a la edificabilidad terciaria considerada un importe de **21.644.446,21 €** (45.437.000 € x 47,64%).

Correspondiendo el resto (23.792.553,79 €) al valor de suelo inicial asignado a la edificabilidad el Estadio.



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

VIII. ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA: RESUMEN GENERAL.

A modo de resumen, podemos decir que, una actuación se considera viable económicamente si es capaz de generar un excedente o beneficio por el proceso de transformación de los terrenos a un mayor aprovechamiento.

$$\textit{Beneficio producción solares} > 0$$

El beneficio será positivo si los ingresos derivados de la venta del producto final (solar edificable) son superiores a los costes de producción (cargas de urbanización) y el valor inicial del suelo.

$$\textit{Beneficio producción solares} =$$

$$\textit{Ingresos Venta solares} - \textit{Cargas de Urbanización} - \textit{Valor inicial del suelo}$$

En terminología de valoración inmobiliaria, el beneficio de la producción de solares edificables es la diferencia entre el valor residual de los terrenos y el valor inicial de los mismos.

$$\textit{Beneficio producción solares} = \textit{Valor residual del suelo} - \textit{Valor inicial suelo}$$

Así, la condición genérica de viabilidad económica de la producción de solares edificables se puede expresar:

$$\textit{Valor residual del suelo} > \textit{Valor inicial suelo}$$

Siendo:

$$\textit{Valor residual suelo} = \textit{Ingresos Venta solares} - \textit{Cargas de Urbanización}$$

Por lo que:



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

VIII.1. ZONA A. ANTIGUO MESTALLA.

Valor residual suelo = 79.868.064,07 € - 15.056.557,51 €

Valor residual suelo sin urbanizar = 64.811.506,57 €

Beneficio producción = 64.811.506,57 € - 52.554.087,60 €

Beneficio producción = 12.257.418,97 €

Valor residual (unitario) suelo aportado = 64.811.506,57 € / Superficie UE

Valor residual (unitario) suelo aportado = 64.811.506,57 € / 51.407,34 m²s

Valor residual (unitario) suelo aportado = 1.260,74 €/m²s

Valor residual (unitario) suelo aportado > Valor inicial del suelo

1.260,74 €/m²s > 1.022,31 €/m²s 23,32%

VIII.2. ZONA B. CORTS VALENCIANES.

Valor residual suelo = 48.433.674,69 € - 3.904.561,98 €

Valor residual suelo sin urbanizar = 44.529.112,71 €

Beneficio producción = 44.529.112,71 € - 21.644.446,21 €

Beneficio producción = 22.884.666,50 €

Valor residual (unitario) suelo aportado = 44.529.112,71 € / Superficie Actuación

Valor residual (unitario) suelo aportado = 44.529.112,71 € / 69.720,69 m²s

Valor residual (unitario) suelo aportado = 638,68 €/m²s

Valor residual (unitario) suelo aportado > Valor inicial del suelo

638,68 €/m²s > 310,45 €/m²s 105,73%



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

VIII.3. ZONA A Y B. ANÁLISIS GLOBAL

Valor residual suelo = 128.301.738,77 € - 18.961.119,49 €

Valor residual suelo sin urbanizar = 109.340.619,28 €

Beneficio producción = 109.340.619,28 € - 74.198.533,81 €

Beneficio producción = 35.142.085,47 €

Valor residual (unitario) suelo aportado = 109.340.619,28 € / Superficie Actuación

Valor residual (unitario) suelo aportado = 109.340.619,28 € / 121.128,03 m²s

Valor residual (unitario) suelo aportado = 902,69 €/m²s

Valor residual (unitario) suelo aportado > Valor inicial del suelo

902,69 €/m²s > 520,99 €/m²s

73,27%

De igual modo, al analizar en conjunto el global de la actuación (Zona A y Zona B), si tomamos como referencia los criterios de la normativa catastral, debemos comprobar si el Valor residual de los terrenos aportados es, al menos un 40 % superior al valor inicial de los mismos.

Se puede concluir que la actuación a efectos urbanísticos es viable, ya que se cumple la condición de viabilidad, generando un beneficio o plusvalía urbanística a los terrenos aportados por sus propietarios es positiva, siendo el valor residual de los terrenos aportados superior en un 73,27% al valor inicial de los mismos.



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

IX. ANÁLISIS DE VIABILIDAD Y SOLVENCIA TÉCNICA Y FINANCIERA.

En el presente apartado se pretende evaluar la viabilidad económica de la Actuación Territorial Estratégica, tomando como referencia o guía el que ya consta en el Documento Propuesta ATE, y en el que se pretende realizar un estudio económico global de la actuación en las dos zonas, así como un análisis de viabilidad financiera.

IX.1. INGRESOS

Los valores considerados correspondientes a los ingresos derivados de la ATE, son:

- Valor de venta de los solares obtenidos.
- Valor del edificio Nuevo Mestalla.
- Beneficios de explotación de Nuevo Mestalla.

IX.1.1.1. VALOR DE VENTA DE SOLARES.

Para obtener el valor de venta de los solares, se opta por calcular el valor residual de los mismos partiendo de los datos y valores obtenidos en apartados anteriores. Y que establecen a partir de las muestras de referencia y su homogeneización (recogidas en el ANEXO correspondiente) los valores de venta que el mercado inmobiliario de la zona y alrededores.

Según los cálculos resultantes de la ponderación de las muestras obtenidas, los valores medios obtenidos, para cada uno de los usos previstos, son los siguientes:

ZONA A - "ANTIGUO MESTALLA"

USOS	PRECIO MEDIO
Uso Residencial Plurifamiliar (Rpf)	2.382 €/m ²
Uso de Aparcamiento (Par)	24.982 €/ud
Trasteros	4.736 €/ud
Uso Terciario (T)	1.624 €/m ²

ZONA B - "AVDA CORTES VALENCIANAS"

USOS	PRECIO MEDIO
Uso de Aparcamiento (Par)	21.313 €/ud
Uso Terciario (T)	2.596 €/m ²



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

Por aplicación de la normativa técnica para calcular el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, la NTV93, en su norma 16.1., que propone una expresión, basada en la formulación general del método residual:

$$V_v = 1'40 \times (V_s + V_c) \times FI$$

Si FI es igual a 1, tendremos que:

$$V_s = \frac{V_v}{1'4 \times FI} - V_c$$

Y a partir de los parámetros detallados en apartados anteriores, tendremos que el valor de venta de los solares de la zona A "Antiguo Mestalla" podría estimarse en:

$$V_s = \frac{318.548.543,24 \text{ €}}{1,40} - 147.666.609,67 \text{ €} = \mathbf{79.868.064,07 \text{ €}}$$

Y el valor de venta de los solares (edificabilidad terciaria) de la zona B "Avenida de las Cortes Valencianas" podría estimarse en:

$$V_s = \frac{170.498.428,12 \text{ €}}{1,40} - 73.350.916,82 \text{ €} = \mathbf{48.433.674,69 \text{ €}}$$

IX.1.1.2. VALOR DEL EDIFICIO NUEVO MESTALLA.

Para estimar el valor del edificio "Nuevo Mestalla" se opta considerar como valor final el sumatorio del valor estimado del suelo, así como del valor de construcción del estadio, se establece un valor de venta del edificio de **233.792.553,79 €**

IX.1.1.3. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN DEL NUEVO MESTALLA.

Otro de los factores a considerar como ingresos a la Actuación, se trata de los beneficios de explotación del Nuevo Mestalla, para cuyo cálculo se han considerado los ingresos ligados a la actividad relacionados directamente con la explotación del "Estadio", así como los gastos derivados.

En el estudio de costes beneficio que se realiza en el presente documento, hay que considerar la explotación del estadio como una actividad más generadora de ingresos y ligada a la Actuación Territorial Estratégica "Valencia Club de Fútbol", la siguiente tabla desarrollada en base a la documentación facilitada por el Valencia, C.F. y apoyándonos en un estudio de viabilidad realizado por "augeo sports & entertainment" para el Nuevo campo de Fútbol en Zaragoza.



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

En el estudio se han considerado tres escenarios, pesimista, neutro y optimista.

INGRESOS		escenario		
		pesimista	neutro	optimista
	Entradas, abonos, palcos y butacas VIP	13.744.800 €	16.493.760 €	24.740.640 €
	Bares	31.200 €	52.000 €	65.000 €
	Zona comercial	2.640.000 €	4.400.000 €	5.500.000 €
	Publicidad y sponsors Estadio	1.920.000 €	3.200.000 €	4.000.000 €
	Eventos / alquiler de espacios	1.680.000 €	2.800.000 €	3.500.000 €
	Parking	766.800 €	1.278.000 €	1.597.500 €
	Total ingresos	20.782.800 €	28.223.760 €	39.403.140 €
GASTOS	Estructura (incluida sys)	236.363 €	249.494 €	262.625 €
	Palcos y Butacas VIP	494.100 €	521.550 €	549.000 €
	Suministros	384.750 €	427.500 €	450.000 €
	Servicios	450.000 €	475.000 €	500.000 €
	Mantenimiento y reposiciones	567.270 €	598.785 €	630.300 €
	Seguros	80.000 €	80.000 €	80.000 €
	Coste partidos	157.500 €	166.250 €	175.000 €
	Zona comercial y marketing	2.244.000 €	3.740.000 €	4.675.000 €
	Impuestos	663.000 €	1.113.000 €	1.563.000 €
	Financieros	1.368.000 €	1.520.000 €	1.600.000 €
	Alquileres / amortizaciones	10.500.000 €	10.500.000 €	10.500.000 €
	Diversos	342.000 €	380.000 €	400.000 €
	Total gastos	17.486.983 €	19.771.579 €	21.384.925 €
	Beneficios anuales de explotación	3.295.818 €	8.452.181 €	18.018.215 €

Fuente: Valencia Club de Fútbol.



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

IX.2. GASTOS

Los gastos considerados son:

- Ejecución de las obras de urbanización incluidos gastos de gestión, etc...obtenidos a partir de los importes incluidos en los proyectos de urbanización correspondiente a la Zona A "Antiguo Mestalla" redactado por Oficina Técnica Tes, S.L. y del proyecto de urbanización del entorno al nuevo estadio del Valencia C.F. redactado en abril de 2010.por la Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos, Dña. Paula Loreto Grau Gimeno.
- Las propuestas, que se compromete a llevar a cabo el promotor, con el objeto de potenciar el desarrollo sostenible y la mejora de la calidad de vida en el entorno de la actuación de urbanización prevista en la denominada zona A "Antiguo Mestalla". Detalladas y valoradas en el apartado VII.2.
- Los costes de ejecución de la obra del Nuevo Mestalla, según información facilitada por el Valencia, C.F. y que incluyen el importe pagado hasta el momento más el pendiente de abonar para la finalización de las obras.
- El coste de las medidas correctoras a ejecutar según Estudio de Movilidad.
- Coste de construcción del polideportivo en la parcela GSP-1 y restos arqueológicos, según convenio firmado por el Valencia, C.F. y el Ayuntamiento de Valencia.
- Demolición del viejo Mestalla, a partir de un precio unitario de demolición de 6,99 €/m³.
- Honorarios profesionales de proyectos, considerando como tarifa aplicable el 6% de los costes de construcción. E incluyendo los honorarios abonadas hasta el momento.
- Coste de adquisición de suelo en Corts Valencianas y permutas, según información facilitada por el Valencia, C.F.
- Licencias de obras y tasas, considerando el total como un 4% del coste de la obras de urbanización y edificación.



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

IX.3. CUENTA DE RESULTADOS

La cuenta de resultados de la A.T.E. sin promoción, es decir, según presupuesto de venta de suelo, sería:

INGRESOS	
	Importe €
Venta solares Zona A "Antiguo Mestalla"	79.868.064
Venta solares Zona B "Avda. Cortes Valencianas"	40.034.545
Valor edificio Estadio Nuevo Mestalla	233.792.554
Explotación de Nuevo Mestalla	40.363.706
Total ingresos:	394.058.870
GASTOS	
	Importe €
Ejecución obras de urbanización (incluida gestión)	11.119.423
Compensación de dotaciones y responsabilidad social corporativa (2%)	190.400
Ejecución obra Nuevo Mestalla	210.000.000
Medidas correctores según Estudio de Movilidad	832.752
Construcción polideportivo en parcela GSP-1 y restos arqueológicos	6.000.000
Demolición Viejo Mestalla	5.110.616
Honorarios Profesionales Proyecto Nuevo Mestalla	12.960.000
Valoración del suelo Cortes y permutas	45.437.000
Licencias de obras y tasas	8.640.000
Total gastos:	300.290.191
B.A.I.T.	93.768.679
Gastos financieros	28.563.516
B.A.T.	65.205.163



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

IX.4. FLUJO DE CAJA (10 AÑOS VISTA)

Tal como establece la propia declaración de ATE, el plazo de ejecución de la actuación es de DIEZ años desde la aprobación de los instrumentos de planeamiento. Pudiendo autorizarse prórrogas, suspensiones o cualquier otra incidencia, no pudiendo superar los QUINCE años.

Consecuentemente, el flujo de caja incluido en el presente informe, analiza el saldo anual y acumulado a DIEZ años vista.

De acuerdo con la planificación prevista, la actuación se ejecutará en dos fases, subdividiéndose en tres fases la segunda:

- Fase I.
 - o Demolición de las dependencias municipales en desuso de la Zona A "Antiguo Mestalla".
 - o La ejecución de la fase 1 de la urbanización de la Zona A "Antiguo Mestalla", definida en el Plano O-2.A.2 de la Versión Final de la Modificación del PGOU de Valencia adaptada a la ATE "Valencia Dinamiza", actualmente ATE "Valencia Club de Fútbol".
 - o La construcción de un hotel (TER-M. Terciario Mestalla) sobre la parcela de las dependencias municipales en desuso, y sobre la que se ubica la edificabilidad terciaria transferida del antiguo solar de Jesuitas. Según convenio a formalizar entre Valencia, C.F. y Expo Grupo, S.A.
- Fase II.
 - o Fase II.1
 - Urbanización del entorno del Nuevo Estadio en la Zona B "Corts Valencianas".
 - Finalización de las obras de ejecución y puesta en marcha del Nuevo Estadio.
 - Venta de solares para la progresiva ejecución del Terciario de la Zona B "Corts Valencianas".
 - o Fase II.2
 - Demolición del actual estadio en la zona A "Antiguo Mestalla".
 - Venta de solares para la construcción del subsuelo (aparcamiento, terciario,).



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

- La ejecución de la fase 2 de la urbanización de la Zona A "Antiguo Mestalla", definida en el Plano O-2.A.2 de la Versión Final de la Modificación del PGOU de Valencia adaptada a la ATE "Valencia Dinamiza", actualmente ATE "Valencia Club de Fútbol".
- Fase II.3
 - Venta de solares para la construcción progresiva de las edificaciones sobre rasante de la Zona A "Antiguo Mestalla".



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FUTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

FLUJO DE CAJA "ATE VALENCIA CLUB DE FUTBOL" (Presupuesto venta de suelo sin promoción - a 10 años vista)

	FASE I		FASE II.1			FASE II.2			FASE II.3		TOTALES
	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	
INGRESOS											
Venta solares Zona A "Antiguo Mestalla"	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	7.083.440 €	7.083.440 €	7.083.440 €	29.308.871 €	29.308.871 €	79.868.064 €
Venta solares Zona B "Avda. Cortes Valencia"	0 €	0 €	0 €	24.216.837 €	24.216.837 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	48.433.675 €
Valor edificio Estadio Nuevo Mestalla	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	233.792.554 €	0 €	0 €	0 €	0 €	233.792.554 €
Explotación de Nuevo Mestalla	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	8.452.181 €	8.452.181 €	8.452.181 €	8.452.181 €	8.452.181 €	42.260.906 €
IVA repercutido	0 €	0 €	0 €	5.085.536 €	5.085.536 €	52.358.917 €	3.262.481 €	3.262.481 €	7.929.821 €	7.929.821 €	84.914.592 €
Total ingresos (anual):	0 €	0 €	0 €	29.302.373 €	29.302.373 €	301.687.092 €	18.798.102 €	18.798.102 €	45.690.874 €	45.690.874 €	489.269.791 €
(acumulado):	0 €	0 €	0 €	29.302.373 €	58.604.746 €	360.291.839 €	379.089.941 €	397.888.043 €	443.578.917 €	489.269.791 €	
GASTOS											
Ejecución obras de urbanización (incluida gestión)	291.478 €	291.478 €	0 €	0 €	1.430.306 €	4.553.080 €	4.553.080 €	0 €	0 €	0 €	11.119.423 €
Compensación de dotaciones y responsabilidad social corporativa (2%)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	95.200 €	95.200 €	0 €	0 €	0 €	190.400 €
Ejecución obra Nuevo Mestalla	106.000.000 €	0 €	52.000.000 €	52.000.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	210.000.000 €
Medidas correctoras según Estudio de Movilidad	0 €	0 €	0 €	416.376 €	416.376 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	832.752 €
Construcción polideportivo en parcela GSP-1 y restos arqueológicos	0 €	6.000.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	6.000.000 €
Demolición Viejo Mestalla	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5.110.616 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5.110.616 €
Honorarios Profesionales Proyecto Nuevo Mestalla	0 €	0 €	6.480.000 €	6.480.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	12.960.000 €
Valoración del suelo Corts y permutas	45.437.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	45.437.000 €
Licencias de obras y tasas	7.400.000 €	0 €	1.240.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	8.640.000 €
Gastos financieros	2.000.000 €	10.273.905 €	6.529.098 €	4.955.201 €	3.286.871 €	1.518.441 €	0 €	0 €	0 €	0 €	28.563.516 €
IVA soportado	22.321.210 €	1.321.210 €	12.280.800 €	12.368.239 €	387.803 €	2.049.368 €	976.139 €	0 €	0 €	0 €	51.704.770 €
Pago / cobro diferencia IVA	0 €	-22.321.210 €	-1.321.210 €	-7.195.264 €	-7.282.703 €	51.971.114 €	1.213.112 €	2.286.342 €	7.929.821 €	7.929.821 €	33.209.822 €
Total gastos (anual):	183.449.688 €	-4.434.617 €	77.208.687 €	69.024.552 €	-1.761.347 €	65.297.819 €	6.837.532 €	2.286.342 €	7.929.821 €	7.929.821 €	413.768.299 €
(acumulado):	183.449.688 €	179.015.072 €	256.223.759 €	325.248.311 €	323.486.964 €	388.784.783 €	395.622.315 €	397.908.656 €	405.838.478 €	413.768.299 €	
SALDO											
SALDO (anual):	-183.449.688 €	4.434.617 €	-77.208.687 €	-39.722.179 €	31.063.720 €	236.389.273 €	11.960.571 €	16.511.761 €	37.761.053 €	37.761.053 €	75.501.492 €
SALDO (acumulado):	-183.449.688 €	-179.015.072 €	-256.223.759 €	-295.945.938 €	-264.882.218 €	-28.492.944 €	-16.532.374 €	-20.613 €	37.740.439 €	75.501.492 €	
FINANCIACIÓN											
Recursos propios	158.837.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Financiación ajena	24.612.688 €	0 €	77.208.687 €	39.722.179 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
VAN	14.898.746,06 €										
TIR	14%										

Valencia, febrero de 2015

Por el equipo redactor:

Salvador España Tamayo
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FUTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

ANEXO. ESTUDIO VALOR DE PRECIO INMOBILIARIAS ZONA.



PRECIOS DE MERCADO

A través de un muestreo de los precios de mercado en las distintas zonas se han obtenido los valores unitarios, correspondientes a los distintos usos. Para ello se han confeccionado las correspondientes tablas de homogeneización de muestras, a partir de las variables intrínsecas que más influyen en el valor del producto inmobiliario. Se han comparado las muestras con el producto a valorar, y se han corregido los valores iniciales de las muestras, 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 extenso posible al objeto de obtener un valor medio de repercusión lo más representativo.

(2) Descripción resumida del testigo. En esta columna se expresa una síntesis de las características más relevantes de cada testigo, indicando, tipología (ático, piso, estudio, local, trastero, plaza aparcamiento,...), número habitaciones, número de cuartos de baño, 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 transmisión, o bien el precio de la oferta corregido, deduciendo los gastos de comisión o de comercialización en su caso; también se deduce la diferencia que previsiblemente existe entre la oferta y la demanda, aplicando un coeficiente de corrección indicado.

(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) Homogenización por estado de conservación y antigüedad. Se utilizan los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

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



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FUTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogenizado 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 2 años de antigüedad correspondiente al 4º trimestre de 2013, publicado por la oficina de estadística del Ayuntamiento de Valencia, que es de 1.707,80 €/m². Como valor de las construcciones partimos del coste unitario que se calculó anteriormente partiendo del coste unitario de Ejecución Edificación Residencial del Instituto Valenciano de Edificación, aplicándole los coeficientes correspondiente y demás gastos necesarios para la construcción, lo que da una cifra final de 939,90 €/m². El Factor de relación F será igual a 0,55.

(9) Otras variables consideradas en la homogenización: 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 del peso del volumen edificatorio de cada zona de estudio -según el número de muestras de cada una-, en relación a la edificabilidad total del sector.

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



Tabla de homogeneización

Uso Residencial Plurifamiliar (Rpf)

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) Homogeneiz.		(14) Ponderación	(15) Peso €/m²
				m²c	m²u	oferta	Coef.	correc.		%	Estado	βi	F	Vv'	(10) comp.	(11) correc.	(10) compa	(11) correc	(10) compa	(11) correc	Total correc	Precio €/m²		
001	ÁTICO 2 HAB. 2 BAÑ.	CL FINLANDIA 15 Es:3 Pl:05 Pt:10	Inmob.	104		450.000	0,85	382.500	3.678	8%	Normal	0,0432	0,55	3.767	=	0%	=	0%	M	-5%	-5%	3.579	11%	382
002	PISO 4 HAB. 2 BAÑ.	CL DR JUAN REGLA 6 Es:1 Pl:08 Pt:	Partic.	128		300.000	0,90	270.000	2.109	37%	Normal	0,2535	0,55	2.451	P	3%	P	3%	=	0%	6%	2.598	21%	537
003	PISO 2 HAB. 1 BAÑ.	PZ VALENCIA CLUB FUTBOL 5 Es:1	Inmob.	75		120.000	0,90	108.000	1.440	54%	Regular	0,5034	0,55	1.991	P	3%	P	3%	=	0%	6%	2.111	19%	394
004	PISO 4 HAB. 2 BAÑ.	AV ARAGON 36 Es:1 Pl:01 Pt:03	Inmob.	126		195.000	0,90	175.500	1.393	28%	Regular	0,3023	0,55	1.671	P	3%	P	3%	=	0%	6%	1.771	13%	224
005	PISO 3 HAB. 2 BAÑ.	AV SUECIA 21 Es:1 Pl:02 Pt:03	Partic.	124		297.000	0,90	267.300	2.156	8%	Normal	0,0432	0,55	2.208	M	-3%	=	0%	=	0%	-3%	2.142	23%	485
006	PISO 3 HAB. 2 BAÑ.	AV ARAGON 40 Es:2 Pl:13 Pt:37	Inmob.	115		300.000	0,85	255.000	2.217	27%	Normal	0,1715	0,55	2.448	=	0%	=	0%	=	0%	0%	2.448	15%	359
(13) media aritmética																					2.442	100%		
(16) media ponderada																							2.382	

Tabla de homogeneización

Uso de Aparcamiento (Par)

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) Homogeneiz.		(14) Ponderación	(15) Peso €/m²
				m²c	m²u	oferta	Coef.	correc.		%	Estado	βi	F	Vv'	(10) comp.	(11) correc.	(10) compa	(11) correc	(10) compa	(11) correc	Total correc	Precio €/m²		
001	PLAZA GARAJE	CL POLO Y PEYROLON 5 Es:1 Pl:-1	API	41		20.000	0,85	17.000	17.000	14%	Normal	0,0798	0,55	17.780	=	0%	=	0%	=	0%	0%	17.780	11%	1.897
002	PLAZA GARAJE	AV ARAGON 40 Es:1 Pl:-1 Pt:01	Partic.	25		19.000	0,90	17.100	17.100	27%	Normal	0,1715	0,55	18.881	=	0%	=	0%	=	0%	0%	18.881	23%	4.280
003	PLAZA GARAJE	AV ARAGON 26 Es:1 Pl:-2 Pt:01	Inmob.	27		30.000	0,85	25.500	25.500	28%	Normal	0,1792	0,55	28.288	=	0%	=	0%	=	0%	0%	28.288	21%	5.846
004	GARAJE	AV ARAGON 10 Pl:-1 Pt:01	Partic.	47		41.000	0,80	32.800	32.800	22%	Normal	0,1342	0,55	35.414	=	0%	=	0%	=	0%	0%	35.414	19%	6.611
005	GARAJE	CL PINTOR RICARDO VERDE 5 Pl:-1	Inmob.	33		21.000	0,85	17.850	17.850	5%	Normal	0,0263	0,55	18.112	=	0%	=	0%	=	0%	0%	18.112	15%	2.656
006	GARAJE	CL DR RODRIGUEZ FORNOS 7 Es:1	Partic.	28		30.000	0,85	25.500	25.500	34%	Normal	0,2278	0,55	29.153	=	0%	=	0%	=	0%	0%	29.153	13%	3.693
(13) media aritmética																					24.605	100%		
(16) media ponderada																							24.982	



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) Homogeneiz.		(14) Ponderación	(15) Peso €/m²
				m²c	m²u	oferta	Coef.	correc.		% antig.	Estado conserv.	βi	F	Vv'	(10) comp.	(11) correc.	(10) compa	(11) correc	(10) compa	(11) correc	Total correc	Precio €/m²		
001	TRASTERO	CL PUEBLA FARNALS 7 Es:T Pl:-1 Pt	Inmob.	4		5.900	0,85	5.015	5.015	17%	Normal	0,0995	0,55	5.305	=	0%	=	0%	=	0%	0%	5.305	23%	1.203
002	TRASTERO	CL MARINA ALTA 5 Pl:-1 Pt:T03	Inmob.	13		10.000	0,85	8.500	8.500	9%	Normal	0,0491	0,55	8.736	=	0%	=	0%	=	0%	0%	8.736	15%	1.281
003	TRASTERO	CL LITERATO GABRIEL MIRO 38 Es:	Partic.	7		3.300	0,90	2.970	2.970	19%	Normal	0,1131	0,55	3.167	=	0%	=	0%	=	0%	0%	3.167	21%	655
004	TRASTERO	AV MAESTRO RODRIGO 11 Pl:-1 Pt:	Partic.	9		5.000	0,90	4.500	4.500	14%	Normal	0,0798	0,55	4.707	=	0%	=	0%	=	0%	0%	4.707	19%	879
005	TRASTERO	CL AGUSTINA ARAGON 68 Es:T Pl:-2	API	11		4.000	0,90	3.600	3.600	7%	Normal	0,0375	0,55	3.676	=	0%	=	0%	=	0%	0%	3.676	13%	466
006	TRASTERO	CL PAI CM MORERAS 26 Es:T Pl:-2	Inmob.	12		2.600	0,90	2.340	2.340	5%	Normal	0,0263	0,55	2.374	=	0%	=	0%	=	0%	0%	2.374	11%	253
(13) media aritmética																					4.661	100%		
(16) media ponderada																							4.736	

Tabla de homogeneización

Uso Terciario (T)

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) Homogeneiz.		(14) Ponderación	(15) Peso €/m²
				m²c	m²u	oferta	Coef.	correc.		% antig.	Estado conserv.	βi	F	Vv'	(10) comp.	(11) correc.	(10) compa	(11) correc	(10) compa	(11) correc	Total correc	Precio €/m²		
001	LOCAL	CL PINTOR RICARDO VERDE 5 Pl:00	Inmob.	270	256	270.000	0,95	256.500	950	5%	Normal	0,0263	0,55	964	MP	8%	MP	8%	MP	5%	21%	1.166	15%	171
002	LOCAL COMERCIAL	CL VICENTE SANCHO TELLO 1 Es:1	Inmob.	274		475.700	0,90	428.130	1.563	24%	Normal	0,1488	0,55	1.702	P	3%	=	0%	P	3%	6%	1.804	13%	228
003	LOCAL COMERCIAL	AV ARAGON 36 Es:1 Pl:SS Pt:00	Partic.	279		500.000	0,85	425.000	1.523	28%	Normal	0,1792	0,55	1.690	P	3%	=	0%	P	3%	6%	1.791	19%	334
004	LOCAL COMERCIAL	CL PINTOR RICARDO VERDE 10 Es:	Inmob.	255		305.760	0,90	275.184	1.079	12%	Normal	0,0672	0,55	1.121	P	3%	=	0%	P	3%	6%	1.188	21%	245
005	LOCAL COMERCIAL	CL MICER MASCO 27 Es:1 Pl:B0 Pt:	Inmob.	6592		7.600.000	0,90	6.840.000	1.038	56%	Normal	0,4368	0,55	1.366	P	3%	P	3%	MP	8%	14%	1.557	23%	353
006	LOCAL COMERCIAL	CL VICENTE SANCHO TELLO 17 Es:	Inmob.	120		235.000	0,85	199.750	1.665	74%	Normal	0,6438	0,55	2.577	P	3%	P	3%	=	0%	6%	2.732	11%	291
(13) media aritmética																					1.706	100%		
(16) media ponderada																							1.624	

IDENTIFICACIÓN

Municipio:

VALENCIA

Código muestra:

20140401RED001

Localización: CL FINLANDIA 15 Es:3 Pl:05 Pt:10

Nº: 001

Distrito: EL PLA DEL REAL

Fecha datos: 01/04/2014

Barrio: MESTALLA

Referencia catastral: 7417YJ2772E0032MP

FOTOGRAFIA



DESCRIPCIÓN

Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: **Vivienda** Año construcción: **2006**
 Promoción: Tipo reforma:
 Suelo: Año reforma:
Tipología constructiva Uso Principal
 Uso: **1 RESIDENCIAL**
 Clase: **1.1 VIVIENDA COLECTIVA DE CARÁCTER URBANO**
 Modalidad: **1.1.2 EN MANZANA CERRADA**
Calidad y Conservación Edificio
 Categoría: **Buena** Uso predom.: **Residencial**
 Conservación: **Normal** Categ. Predom **Buena**

Elementos especiales:

- | | | | |
|----------|-------------------------------------|-------------|-------------------------------------|
| Ascensor | <input checked="" type="checkbox"/> | Deportivas | <input type="checkbox"/> |
| Ático | <input checked="" type="checkbox"/> | Jardín | <input 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"/> |

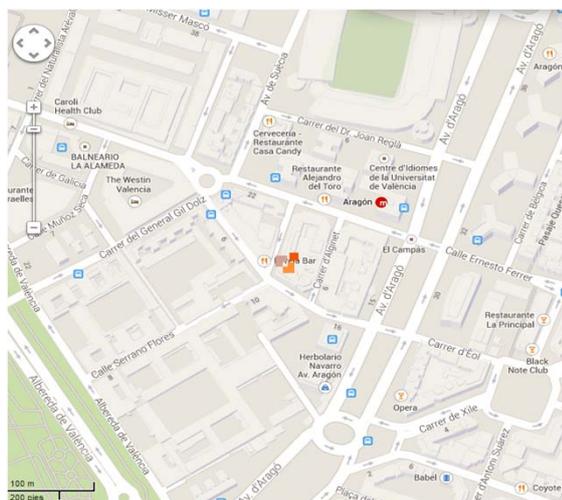
Superficies (m²)

Superficie construida:	104 m²
Superficie útil:	
Superficie garaje:	
Superficie trastero:	
Superficie terraza:	

Descripción:

"OBRA NUEVA!!! Edificio de obra nueva, situado en la zona Mestalla, cercano a centros comerciales, centro médico, cerca de supermercados, bien comunicado con medios de transporte público, cerca de colegios, guarderías. El edificio se compone de 3 plantas de sótano, planta baja y 5 plantas de viviendas, sienta la 5ª planta de áticos. El piso posee de una amplia COCINA TOTALMENTE EQUIPADA, un gran SALÓN-COMEDOR CON BALCÓN, suelo de PARQUET. Todo exterior, sistema de Calefacción individual a Gas Natural, calefacción y aire acondicionado. Ascensor. Con gran Calidad en los materiales. Radiadores gas natural, Armarios empotrados, Lavadero, Campana extractora, Horno, Cocina eléctrica, aseo con Bañera."

SITUACIÓN



FUENTE

Clase: Internet
Nombre: www.duplexpisos.com
Teléfono: 609 706 631
E-mail: valenciaextramurs@best-house.com

Observaciones:

http://www.duplexpisos.com/componente/inmobiliario/inmueble/1370819/Vivienda-en-Venta-en-Valencia-Valencia.html#.UzusTqh_tBA



PRECIO

450.000 €



IDENTIFICACIÓN

Municipio:

VALENCIA

Código muestra:

20140402RED002

Localización: **CL DR JUAN REGLA 6 Es:1 Pl:08 Pt:40**

Nº: **002**

Distrito: **EL PLA DEL REAL**

Fecha datos: **02/04/2014**

Barrio: **MESTALLA**

Referencia catastral: **3702YJ2772G0425QD**

FOTOGRAFIA



DESCRIPCIÓN

Clase de muestra:

Clase: **Vivienda**

Antigüedad:

Año construcción: **1977**

Promoción:

Tipo reforma:

Suelo:

Año reforma:

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

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 type="checkbox"/>
Terraza	<input 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:

128 m²

Superficie útil:

Superficie garaje:

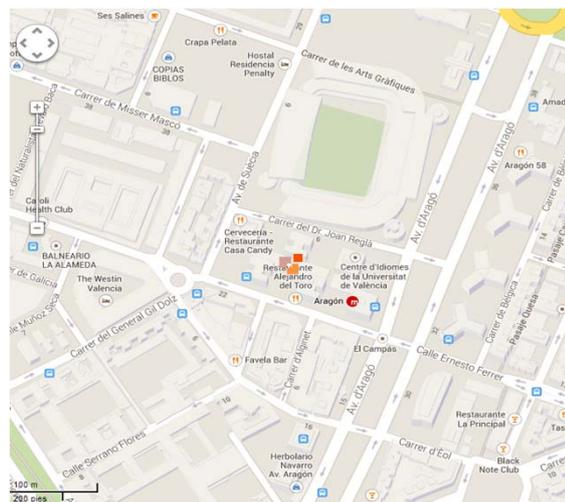
Superficie trastero:

Superficie terraza:

Descripción:

"Magnífico piso en calle muy tranquila, todo exterior, muy luminoso y a 100 metros del nuevo ayuntamiento. Cerca de colegios, supermercados, hospital clínico, ambulatorio, universidad, etc. Cuenta con amplio salón-comedor, 3 dormitorios dobles y un cuarto dormitorio rehabilitado como comedor y conectado con la cocina, además de despensa, dos baños completos, uno con bañera y otro con amplia ducha incorporado al dormitorio principal. la cocina tiene galería cerrada para lavadero y otros. Cuenta con cinco armarios empotrados todos ellos rehabilitados o totalmente nuevos. Totalmente reformado: piso de parket, armarios empotrados nuevos, baños, cocina, etc., incluso los mandos eléctricos de toda la vivienda."

SITUACIÓN



FUENTE

Clase: **Internet**

Nombre: www.idealista.com

Teléfono: **618 782 446**

E-mail:

Observaciones:

<http://www.idealista.com/inmueble/27227138/>

Particular - Antonio

PRECIO

300.000 €



IDENTIFICACIÓN

Municipio:

VALENCIA

Código muestra:

20140402RED003

Localización: PZ VALENCIA CLUB FUTBOL 5 Es:1 Pl:03 Pt:09

Nº: 003

Distrito: EL PLA DEL REAL

Fecha datos: 02/04/2014

Barrio: MESTALLA

Referencia catastral: 28301YJ2772G0015LJ

FOTOGRAFIA



DESCRIPCIÓN

Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: **Vivienda** Año construcción: **1960**
 Promoción: Tipo reforma:
 Suelo: Año reforma:
Tipología constructiva Uso Principal
 Uso: **1 RESIDENCIAL**
 Clase: **1.1 VIVIENDA COLECTIVA DE CARÁCTER URBANO**
 Modalidad: **1.1.2 EN MANZANA CERRADA**
Calidad y Conservación Edificio
 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 type="checkbox"/> |
| Terraza | <input type="checkbox"/> | Piscina | <input type="checkbox"/> |
| Duplex | <input type="checkbox"/> | Calefacción | <input type="checkbox"/> |
| Interior | <input type="checkbox"/> | Aire Acond. | <input type="checkbox"/> |

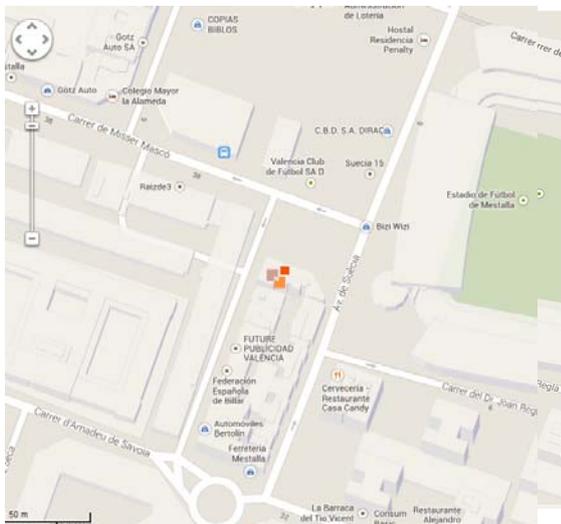
Superficies (m²)

Superficie construida:	75 m²
Superficie útil:	
Superficie garaje:	
Superficie trastero:	
Superficie terraza:	

Descripción:

"ZONA PLA DEL REAL MESTALLA . 3ª planta con ascensor. Vivienda con muchas posibilidades de reforma. 78m2 distribuidos en salón comedor, cocina independiente, 2 dormitorios y 1 baño. Totalmente exterior. Muy luminoso. 2 Balcones a la calle. Posibilidad de garaje. El distrito del Pla del Real alberga algunos de los centros neurálgicos de Valencia: campo de futbol del Mestalla y el nuevo ayuntamiento, campus de la Universidad de Valencia, Paseo de la Alameda, Palacio de la Exposición, Hospital Clínico, Ayuntamiento. Zona consolidada con todos los servicios. Muy bien comunicado por bus y metro, próximo a las paradas de Metro de Aragón y Alameda. A un paso del centro caminando."

SITUACIÓN



FUENTE

Clase: **Internet**
Nombre: www.fotocasa.es
Teléfono: **960 966 293**
E-mail:

Observaciones:

<http://www.fotocasa.es/vivienda/valencia/valencia-ciudad-exposicio-132324643?opi=>

PRECIO

120.000 €



IDENTIFICACIÓN

Municipio:

VALENCIA

Código muestra:

20140402RED004

Localización: AV ARAGON 36 Es:1 Pl:01 Pt:03

Nº: 004

Distrito: EL PLA DEL REAL

Fecha datos: 02/04/2014

Barrio: MESTALLA

Referencia catastral: :9703YJ2772G0082EJ

FOTOGRAFIA



DESCRIPCIÓN

Clase de muestra:

Clase: **Vivienda**

Antigüedad:

Año construcción: **1986**

Promoción:

Tipo reforma:

Suelo:

Año reforma:

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

Uso predom.: **Residencial**

Conservación: **Normal**

Categ. Predon **Buena**

Elementos especiales:

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

Superficies (m²)

Superficie construida:

126 m²

Superficie útil:

Superficie garaje:

Superficie trastero:

Superficie terraza:

Descripción:

"En avenida aragon, buen piso, amplio, de 4 habitaciones, salon comedor, cocina y 2 baños, semirreformado, cercano a universidades, magnifica zona, ocasion..."

SITUACIÓN



FUENTE

Clase: **Internet**

Nombre: www.pisos.com

Teléfono: **961 284 079**

E-mail:

Observaciones:

http://www.pisos.com/comprar/piso-exposicio-32545997590_101600/datos/



PRECIO

195.000 €



IDENTIFICACIÓN

Municipio:

VALENCIA

Código muestra:

20140402RED005

Localización: AV SUECIA 21 Es:1 Pl:02 Pt:03

Nº: 005

Distrito: EL PLA DEL REAL

Fecha datos: 02/04/2014

Barrio: MESTALLA

Referencia catastral: 30112YJ2773A0005JL

FOTOGRAFIA



DESCRIPCIÓN

Clase de muestra: Antigüedad:

Clase: **Vivienda** Año construcción: **1968**

Promoción: Tipo reforma: **Integral**

Suelo: Año reforma: **2006**

Tipología constructiva Uso Principal

Uso: **1 RESIDENCIAL**

Clase: **1.1 VIVIENDA COLECTIVA DE CARÁCTER URBANO**

Modalidad: **1.1.2 EN MANZANA CERRADA**

Calidad y Conservación Edificio

Categoría: **Buena** Uso predom.: **Residencial**

Conservación: **Normal** Categ. Predom **Buena**

Superficies (m²)

Superficie construida: **124 m²**

Superficie útil:

Superficie garaje:

Superficie trastero:

Superficie terraza:

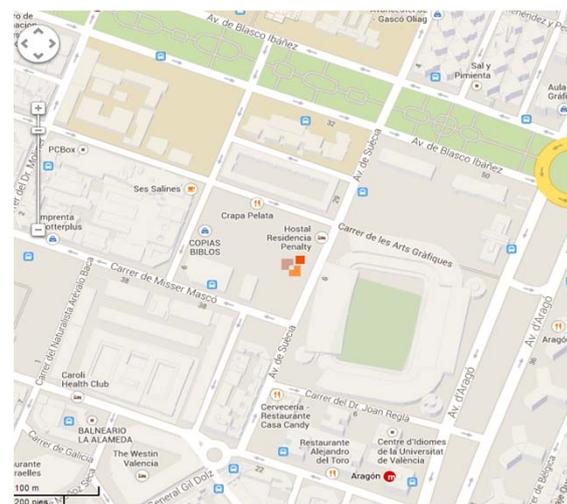
Elementos especiales:

- | | | | |
|----------|-------------------------------------|-------------|-------------------------------------|
| Ascensor | <input checked="" type="checkbox"/> | Deportivas | <input type="checkbox"/> |
| Ático | <input type="checkbox"/> | Jardín | <input type="checkbox"/> |
| Terraza | <input 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"/> |

Descripción:

"Piso de 124 m² de diseño con reforma integral ejecutada a finales de 2006, frente a tribuna del Mestalla, y del proyecto PAI de Mestalla. Situado en la avenida de Suecia junto a Avda. Blasco Ibañez. 3 habitaciones dobles, 2 baños completos y muy amplios, gran cocina con galería, amplísimo comedor y vestíbulo. Paredes lisas de tabiquería de ladrillo hueco de diferentes espesores y enlucido de yeso maestreado. El pasillo con medianera con placas especiales de pladur y con revestimiento vescom. Con tratamiento acustico."

SITUACIÓN



FUENTE

Clase: **Internet**

Nombre: www.idealista.com

Teléfono: **610 262 304**

E-mail:

Observaciones:

http://www.idealista.com/inmueble/26926254/?xtmc=1_1_pisos-y-casas-en-venta-avenida-suecia,-valencia&xtr=1

Particular - Victor

PRECIO

297.000 €



IDENTIFICACIÓN

Municipio:

VALENCIA

Código muestra:

20140402RED006

Localización: AV ARAGON 40 Es:2 Pl:13 Pt:37

Nº: 006

Distrito: EL PLA DEL REAL

Fecha datos: 02/04/2014

Barrio: MESTALLA

Referencia catastral: 9701YJ2772H0160KD

FOTOGRAFIA



DESCRIPCIÓN

Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: **Vivienda** Año construcción: **1987**
 Promoción: Tipo reforma:
 Suelo: Año reforma:
Tipología constructiva Uso Principal
 Uso: **1 RESIDENCIAL**
 Clase: **1.1 VIVIENDA COLECTIVA DE CARÁCTER URBANO**
 Modalidad: **1.1.1. EDIFICACIÓN ABIERTA**
Calidad y Conservación Edificio
 Categoría: **Buena** Uso predom.: **Residencial**
 Conservación: **Normal** Categ. Predon **Buena**

Elementos especiales:

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

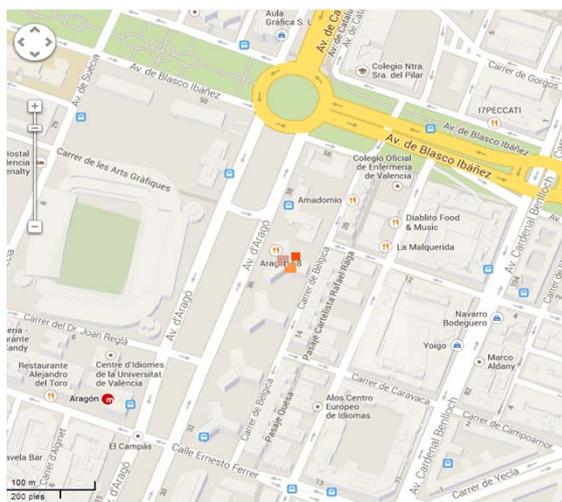
Superficies (m²)

Superficie construida:	115 m²
Superficie útil:	
Superficie garaje:	
Superficie trastero:	
Superficie terraza:	

Descripción:

"Piso en la misma avenida de Aragón, completamente reformado, anteriormente eran 4 habitaciones, es totalmente exterior, suelo con parquet, paredes lisas, ventanas con climait, puerta de seguridad, orientación este-oeste."

SITUACIÓN



FUENTE

Clase: **Internet**
Nombre: www.fotocasa.es
Teléfono: **960 966 181**
E-mail:

Observaciones:

<http://www.fotocasa.es/vivienda/valencia/valencia-ciudad-garaje-privado-trastero-aragon-131412589?opi=209&tti=1&ppi=0>



PRECIO

300.000 €



IDENTIFICACIÓN

Municipio: **VALENCIA** Código muestra: **20140401PAR001**
 Localización: **CL POLO Y PEYROLON 5 Es:1 Pl:-1 Pt:01** N°: **001**
 Distrito: **EL PLA DEL REAL** Fecha datos: **02/04/2014**
 Barrio: **MESTALLA** Referencia catastral: **6901YJ2772F0001DB**

FOTOGRAFIA DESCRIPCIÓN



Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: **Plaza aparcamiento** Año construcción: **2000**
 Promoción: Tipo reforma:
 Suelo: Año reforma:
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. Predon **Buena**

Elementos especiales:

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

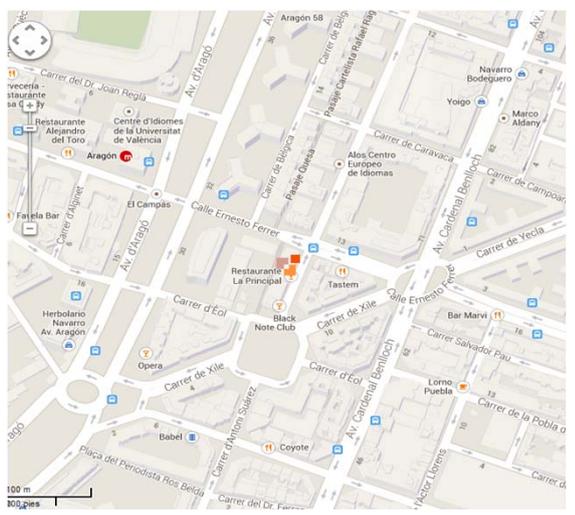
Superficies (m²)

Superficie construida:	
Superficie útil:	
Superficie garaje:	
Superficie trastero:	
Superficie terraza:	

Descripción:

"Se vende plaza de garaje en la calle polo y peyrolón nº 5, zona Aragón - Mestalla, y cercano al edificio europa. Finca seminueva del año 2000, acceso mediante rampa. En la plaza cabe un coche grande y una moto."

SITUACIÓN FUENTE



Clase: **Internet**
Nombre: www.milanuncios.com
Teléfono: **615 474 257**
E-mail:

Observaciones:
<http://www.milanuncios.com/venta-de-garajes-en-valencia-valencia/aragon-mestalla-121240400.htm>
Andrés Roca (Profesional)

PRECIO

20.000 €



IDENTIFICACIÓN

Municipio: **VALENCIA** Código muestra: **20140402PAR002**
 Localización: AV ARAGON 40 Es:1 Pl:-1 Pt:01 N°: 002
 Distrito: EL PLA DEL REAL Fecha datos: 02/04/2014
 Barrio: MESTALLA Referencia catastral: 9701YJ2772H0001BG

FOTOGRAFIA DESCRIPCIÓN



Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: **Plaza aparcamiento** Año construcción: **1987**
 Promoción: Tipo reforma:
 Suelo: Año reforma:
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**

Elementos especiales:

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

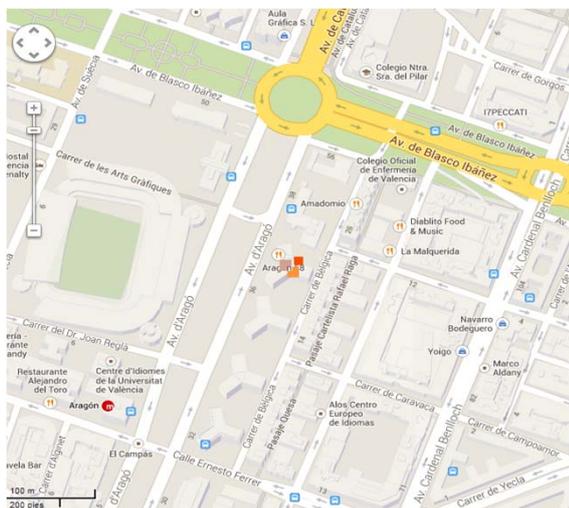
Superficies (m²)

Superficie construida:	
Superficie útil:	
Superficie garaje:	
Superficie trastero:	
Superficie terraza:	

Descripción:

"Se vende plaza de garaje en Avenida de Aragón 40. Enfrente del Mestalla y del Nuevo Ayuntamiento. Amplia plaza situada en el subsótano del garaje. Con vigilancia privada, puerta automática y ascensor."

SITUACIÓN FUENTE



Clase: **Internet**
Nombre: www.milanuncios.com
Teléfono: **618 782 446**
E-mail:

Observaciones:

<http://www.milanuncios.com/venta-de-garajes-en-valencia-valencia/san-jose-107644258.htm>

Alberto (Particular)

PRECIO

19.000 €



IDENTIFICACIÓN

Municipio: **VALENCIA** Código muestra: **20140402PAR003**
 Localización: AV ARAGON 26 Es:1 Pl:-2 Pt:01 N°: 003
 Distrito: EL PLA DEL REAL Fecha datos: 02/04/2014
 Barrio: MESTALLA Referencia catastral: ON 26 Es:1 Pl:-2 Pt:01

FOTOGRAFIA DESCRIPCIÓN



Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: Plaza aparcamiento Año construcción: 1986
 Promoción: Tipo reforma:
 Suelo: Año reforma:
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. Predon Buena

Elementos especiales:

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

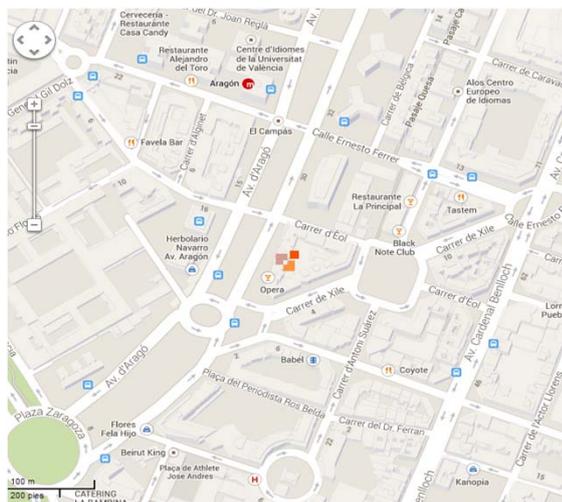
Superficies (m²)

Superficie construida:	
Superficie útil:	
Superficie garaje:	
Superficie trastero:	
Superficie terraza:	

Descripción:

"Garaje en Aragón 28, de fácil acceso con rampas de 3 metros de ancho, acceso independiente desde la calle y 7 directos a la finca. entrada por aragon y salida por la calle eolo. dimensiones de la plaza para coche y moto."

SITUACIÓN FUENTE



Clase: Internet
Nombre: www.idealista.com
Teléfono: 960 962 124
E-mail:

Observaciones:

<http://www.idealista.com/inmueble/27807794/foto?multimediaNumber=5>



PRECIO

30.000 €



IDENTIFICACIÓN

Municipio: **VALENCIA** Código muestra: **20140402PAR004**
 Localización: AV ARAGON 10 Pl:-1 Pt:01 Nº: 004
 Distrito: EL PLA DEL REAL Fecha datos: 02/04/2014
 Barrio: MESTALLA Referencia catastral: 23423YJ2772C0044IQ

FOTOGRAFIA DESCRIPCIÓN



Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: Plaza aparcamiento Año construcción: 1992
 Promoción: Tipo reforma:
 Suelo: Año reforma:
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

Elementos especiales:

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

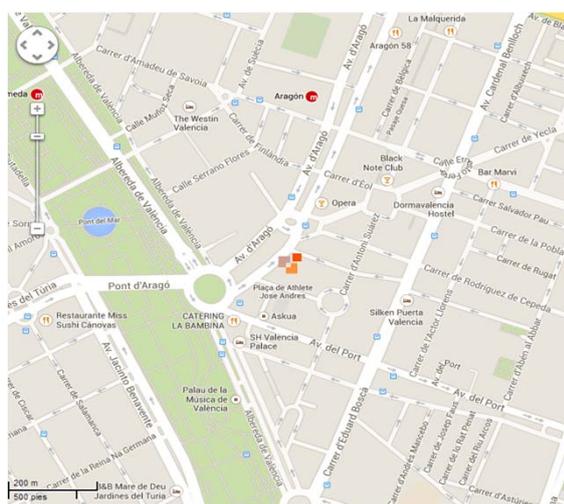
Superficies (m²)

Superficie construida:	
Superficie útil:	
Superficie garaje:	24 m²
Superficie trastero:	
Superficie terraza:	

Descripción:

"Garaje muy cuidado con viales muy anchos, suelo pintado, paredes alicatadas, muy seguro y muy bien situado, cámaras de vigilancia."

SITUACIÓN FUENTE



Clase: Internet
Nombre: www.idealista.com
Teléfono: 666 875 533
E-mail:

Observaciones:

<http://www.idealista.com/inmueble/2358131/>
 Particular - Joaquina

PRECIO

41.000 €



IDENTIFICACIÓN

Municipio: **VALENCIA** Código muestra: **20140403PAR005**
 Localización: **CL PINTOR RICARDO VERDE 5 Pl:-1 Pt:02** Nº: **005**
 Distrito: **EL PLA DEL REAL** Fecha datos: **03/04/2014**
 Barrio: **MESTALLA** Referencia catastral: **27216YJ2772G0002IU**

FOTOGRAFIA DESCRIPCIÓN



Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: **Plaza aparcamiento** Año construcción: **2009**
 Promoción: Tipo reforma:
 Suelo: Año reforma:
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**

Elementos especiales:

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

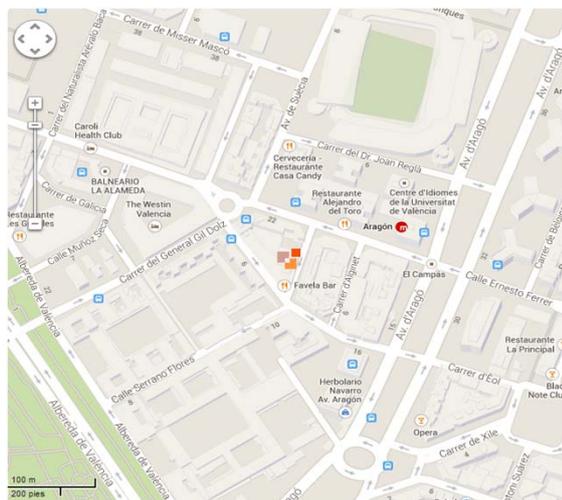
Superficies (m²)

Superficie construida:	
Superficie útil:	
Superficie garaje:	10 m²
Superficie trastero:	
Superficie terraza:	

Descripción:

"Valencia Capital, MESTALLA, 10 m², 21000 eur., En Valencia, plaza de aparcamiento del edificio vanguardista, TRIA MESTALLA, en el corazón de la capital junto a la avenida de Aragón, el garaje cuenta con amplias calles y rampa de acceso. REF. 403629"

SITUACIÓN FUENTE



Clase: **Internet**
Nombre: www.segundamano.es
Teléfono: **960 960 325**
E-mail:

Observaciones:

http://www.segundamano.es/valencia/garaje-en-mestalla-valencia-capital/a52784418/?ca=46_s&st=s&c=61
 grupo ferrer albors

PRECIO

21.000 €



IDENTIFICACIÓN

Municipio: **VALENCIA** Código muestra: **20140403PAR006**
 Localización: **CL DR RODRIGUEZ FORNOS 7 Es:1 Pl:-2 Pt:16** N°: **006**
 Distrito: **EL PLA DEL REAL** Fecha datos: **03/04/2014**
 Barrio: **MESTALLA** Referencia catastral: **1610YJ2773A0001DG**

FOTOGRAFIA DESCRIPCIÓN



Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: **Plaza aparcamiento** Año construcción: **1980**
 Promoción: Tipo reforma:
 Suelo: Año reforma:
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. Predon **Buena**

Elementos especiales:

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

Superficies (m²)

Superficie construida:	
Superficie útil:	
Superficie garaje:	9 m²
Superficie trastero:	
Superficie terraza:	

Descripción:

"Valencia Capital, MESTALLA, 9 m², 30000 euros ZONA FACULTADES. AMPLIA PLAZA DE GARAJE EN CALLE RODRIGUEZ FORNOS ESQUINA ARTES GRÁFICAS, JUNTO A UNIVERSIDAD LITERARIA. 2º SÓTANO. PLAZA GARAJE (CABE COHCE Y MOTO). REF. 2727"

SITUACIÓN FUENTE



Clase: **Internet**
Nombre: www.segundamano.es
Teléfono: **960 962 024**
E-mail:

Observaciones:

http://www.segundamano.es/valencia/garaje-en-mestalla-valencia-capital/a52549901/?ca=46_s&st=s&c=61
FRANCISCA MAYOR

PRECIO

30.000 €



IDENTIFICACIÓN

Municipio:

VALENCIA

Código muestra:

20140401TRA001

Localización: CL PUEBLA FARNALS 7 Es:T Pl:-1 Pt:A

Nº: 001

Distrito: CAMINS AL GRAU

Fecha datos: 03/04/2014

Barrio: ALBORS

Referencia catastral: 27604YJ2772E0079FX

FOTOGRAFIA



DESCRIPCIÓN

Clase de muestra:

Clase: **Trastero**

Promoción:

Suelo:

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**

Antigüedad:

Año construcción: **1997**

Tipo reforma:

Año reforma:

Edificio

Uso predom.: **Residencial**

Categ. Predom **Buena**

Elementos especiales:

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

Superficies (m²)

Superficie construida:

Superficie útil:

Superficie garaje:

Superficie trastero:

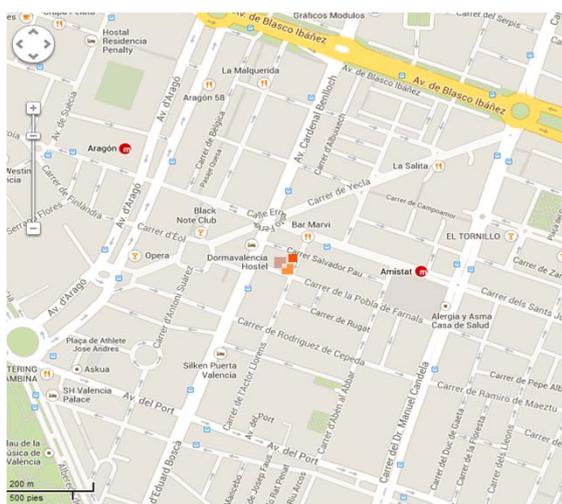
Superficie terraza:

4 m²

Descripción:

"Trastero de 4 m² en finca seminueva - largo: 3,25 m - ancho: 0,93 m - alto: 2,24 m."

SITUACIÓN



FUENTE

Clase: **Internet**

Nombre: www.habitat24.com

Teléfono: **961 284 079**

E-mail:

Observaciones:

http://www.habitat24.com/comprar/trastero-el_pla_del_real_mestalla-25029003520_101600/



PRECIO

5.900 €



IDENTIFICACIÓN

Municipio:

VALENCIA

Código muestra:

20140402TRA002

Localización: **CL MARINA ALTA 5 PI:-1 Pt:T03**

Nº: **002**

Distrito: **CAMPANAR**

Fecha datos: **03/04/2014**

Barrio: **SANT PAU**

Referencia catastral: **6204YJ2734F0060WP**

FOTOGRAFIA



DESCRIPCIÓN

Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: **Trastero** Año construcción: **2005**
 Promoción: Tipo reforma:
 Suelo: Año reforma:
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**

Elementos especiales:

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

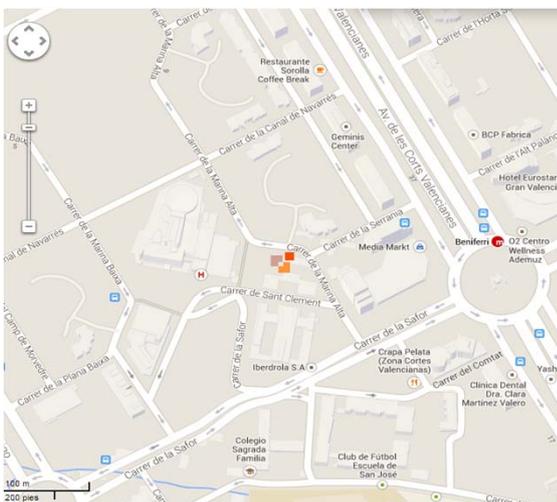
Superficies (m²)

Superficie construida:	
Superficie útil:	
Superficie garaje:	
Superficie trastero:	6 m²
Superficie terraza:	

Descripción:

"Valencia Capital. C/ Marina Alta 5, 6 m², 10000 eur., ref. v9003"

SITUACIÓN



FUENTE

Clase: **Internet**
Nombre: www.segundamano.es
Teléfono: **960 968 179**
E-mail:

Observaciones:

http://www.segundamano.es/valencia/trastero-en-calle-marina-alta-5/a51818819/?ca=46_s&st=a&c=61

HOUSING INMOBILIARIA

PRECIO

10.000 €



IDENTIFICACIÓN

Municipio:

VALENCIA

Código muestra:

20140402TRA003

Localización: **CL LITERATO GABRIEL MIRO 38 Es:1 Pl:-1 Pt:T1**

Nº: **003**

Distrito: **EXTRAMURS**

Fecha datos: **03/04/2014**

Barrio: **LA PETXINA**

Referencia catastral: **7910YJ2742F0089BE**

FOTOGRAFIA



DESCRIPCIÓN

Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: **Trastero** Año construcción: **1995**
 Promoción: Tipo reforma:
 Suelo: Año reforma:
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**

Elementos especiales:

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

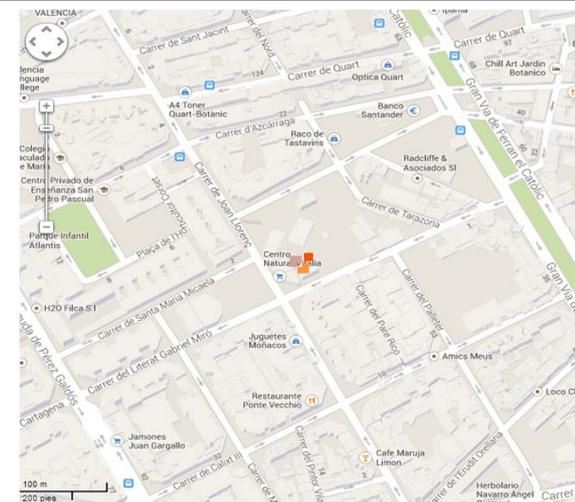
Superficies (m²)

Superficie construida:	
Superficie útil:	
Superficie garaje:	
Superficie trastero:	3 m²
Superficie terraza:	

Descripción:

"Se vende trastero calle Gabriel Miro n 40, 3 m² aprox 3300€ negociables + 20€ al trimestre de gastos."

SITUACIÓN



FUENTE

Clase: **Internet**
Nombre: www.milanuncios.com
Teléfono: **617 865 178**
E-mail:

Observaciones:

<http://www.milanuncios.com/venta-de-trasteros/se-vende-trastero-en-valencia-123017638.htm>

Elisa (Particular)

PRECIO

3.300 €



IDENTIFICACIÓN

Municipio:

VALENCIA

Código muestra:

20140402TRA004

Localización: AV MAESTRO RODRIGO 11 Pl:-1 Pt:T01

Nº: 004

Distrito: CAMPANAR

Fecha datos: 02/04/2014

Barrio: CAMPANAR

Referencia catastral: 31 102YJ2733B0080JJ

FOTOGRAFIA



DESCRIPCIÓN

Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: **Trastero** Año construcción: **2000**
 Promoción: Tipo reforma:
 Suelo: Año reforma:
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**

Elementos especiales:

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

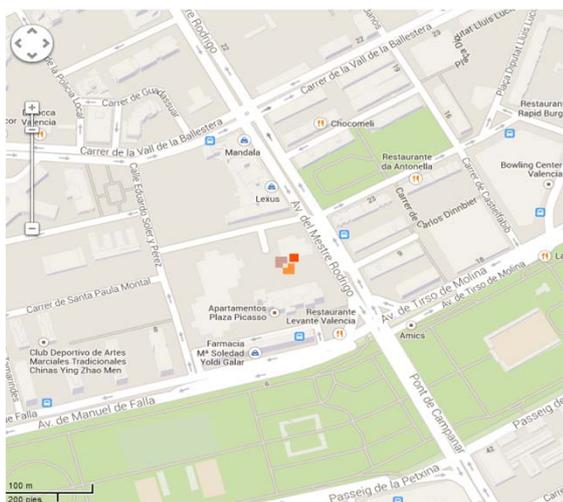
Superficies (m²)

Superficie construida:	
Superficie útil:	
Superficie garaje:	
Superficie trastero:	
Superficie terraza:	

Descripción:

"Se venden 2 TRASTEROS en 1er Sótano de Finca en muy buen estado en la calle Maestro Rodrigo. URGE. PARTICULAR. 6. 000 € cada uno-10. 000 € ambos."

SITUACIÓN



FUENTE

Clase: **Internet**
Nombre: www.milanuncios.com
Teléfono: **696 509 816**
E-mail:

Observaciones:

<http://www.milanuncios.com/venta-de-trasteros/trastero-en-maestro-rodrigo-11-114212151.htm>

Francisco (Particular)

PRECIO

5.000 €



IDENTIFICACIÓN

Municipio:

VALENCIA

Código muestra:

20140403TRA005

Localización: **CL AGUSTINA ARAGON 68 Es:T Pl:-2 Pt:03**

Nº: **005**

Distrito: **JESUS**

Fecha datos: **03/04/2014**

Barrio: **L'HORT DE SENABRE**

Referencia catastral: **J7913YJ2740F0009TT**

FOTOGRAFIA



DESCRIPCIÓN

Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: **Trastero** Año construcción: **2007**
 Promoción: Tipo reforma:
 Suelo: Año reforma:
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. Predon **Buena**

Elementos especiales:

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

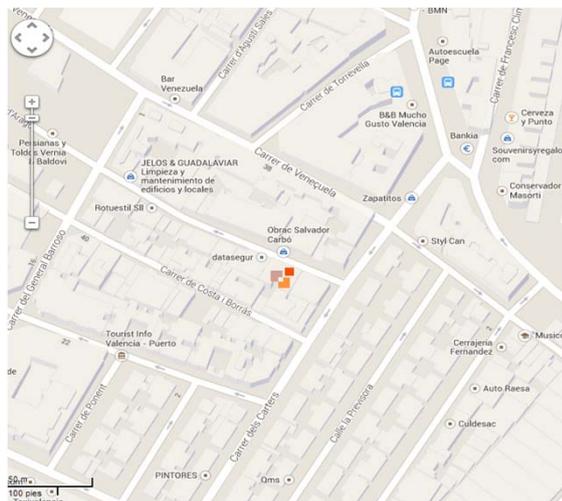
Superficies (m²)

Superficie construida:	
Superficie útil:	
Superficie garaje:	
Superficie trastero:	4 m²
Superficie terraza:	

Descripción:

"Trastero en Valencia, C/Agustina Aragón nº68. Superficie 4m2. En 2º sótano, acceso con vehículo."

SITUACIÓN



FUENTE

Clase: **Internet**
Nombre: www.milanuncios.com
Teléfono: **960 960 325**
E-mail:

Observaciones:

<http://www.milanuncios.com/venta-de-trasteros/trastero-en-venta-c-agustina-aragon-101238461.htm>

Vicente Cárcel (Profesional)

PRECIO

4.000 €



IDENTIFICACIÓN

Municipio:

VALENCIA

Código muestra:

20140403TRA006

Localización: CL PAI CM MORERAS 26 Es:T Pl:-2 Pt:10

Nº: 006

Distrito: QUATRE CARRERES

Fecha datos: 03/04/2014

Barrio: LA PUNTA

Referencia catastral: J4701YJ2790E0123JR

FOTOGRAFIA



DESCRIPCIÓN

Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: **Trastero** Año construcción: **2009**
 Promoción: Tipo reforma:
 Suelo: Año reforma:
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. Predon **Buena**

Elementos especiales:

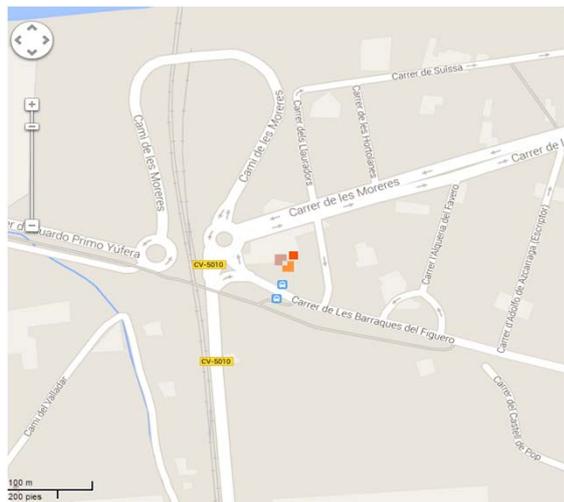
- | | | | |
|----------|--------------------------|-------------|--------------------------|
| Ascensor | <input type="checkbox"/> | Deportivas | <input type="checkbox"/> |
| Ático | <input type="checkbox"/> | Jardín | <input type="checkbox"/> |
| Terraza | <input type="checkbox"/> | Piscina | <input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

Superficies (m²)

Superficie construida:	
Superficie útil:	
Superficie garaje:	
Superficie trastero:	3 m²
Superficie terraza:	

Descripción:

SITUACIÓN



FUENTE

Clase: **Internet**
Nombre: www.tucasa.com
Teléfono: **963 652 385**
E-mail:

Observaciones:

http://www.tucasa.com/compra-venta/trasteros/valencia/torre-oceanis/?i=&id=14648384&utm_source=iberpisos.es_agr&utm_medium=listado

PRECIO

2.600 €



IDENTIFICACIÓN

Municipio:

VALENCIA

Código muestra:

20140401TER001

Localización: **CL PINTOR RICARDO VERDE 5 Pl:00 Pt:01**

Nº: **001**

Distrito: **EL PLA DEL REAL**

Fecha datos: **03/04/2014**

Barrio: **MESTALLA**

Referencia catastral: **:7216YJ2772G0032YT**

FOTOGRAFIA



DESCRIPCIÓN

Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: **Local** Año construcción: **2009**
 Promoción: Tipo reforma:
 Suelo: Año reforma:
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**

Elementos especiales:

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

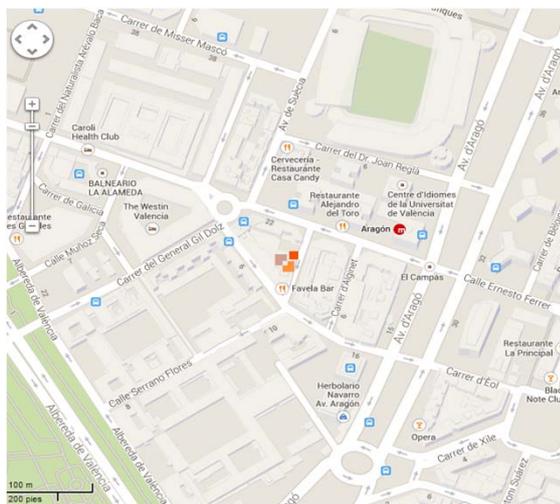
Superficies (m²)

Superficie construida:	270 m²
Superficie útil:	256 m²
Superficie garaje:	
Superficie trastero:	
Superficie terraza:	

Descripción:

"En Valencia , local comercial ubicado en planta baja del edificio vanguardista, TRIA MESTALLA , destinado a diferentes usos, ubicado en el corazón de la capital junto a la Avenida de Aragon, disfrutando de la proximidad a las zonas de negocio, ocio, escolares y sanitarias. Dotado de preinstalación de aacc, líneas frigoríficas , toma de luz , agua , telefono y saneamientos , altura (aprox) 3,80 m , fachada 13 m (aprox) , profundidad 23 m (aprox) , superficie construida 270 m2 , útil 256 m."

SITUACIÓN



FUENTE

Clase: **Internet**
Nombre: www.fotocasa.es
Teléfono: **960 960 231**
E-mail:

Observaciones:

<http://www.fotocasa.es/local-comercial/valencia/valencia-ciudad-mestalla-132178056?opi=1&tti=1&pagination=1&rowarid=1>



PRECIO

270.000 €



IDENTIFICACIÓN

Municipio:

VALENCIA

Código muestra:

20140402TER002

Localización: **CL VICENTE SANCHO TELLO 1 Es:1 Pl:00 Pt:01**

Nº: **002**

Distrito: **EL PLA DEL REAL**

Fecha datos: **03/04/2014**

Barrio: **MESTALLA**

Referencia catastral: **25609YJ2772C0002IJ**

FOTOGRAFIA



DESCRIPCIÓN

Clase de muestra:

Clase: **Local**

Promoción:

Suelo:

Antigüedad:

Año construcción: **1990**

Tipo reforma:

Año reforma:

Tipología constructiva Uso Principal

Uso: **3 OFICINAS**

Clase: **3.3. BANCA Y SEGUROS**

Modalidad: **3.3.2. EN EDIFICIO MIXTO**

Calidad y Conservación

Categoría: **Buena**

Conservación: **Normal**

Edificio

Uso predom.: **Residencial**

Categ. Predom **Buena**

Elementos especiales:

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

Superficies (m²)

Superficie construida:

274 m²

Superficie útil:

Superficie garaje:

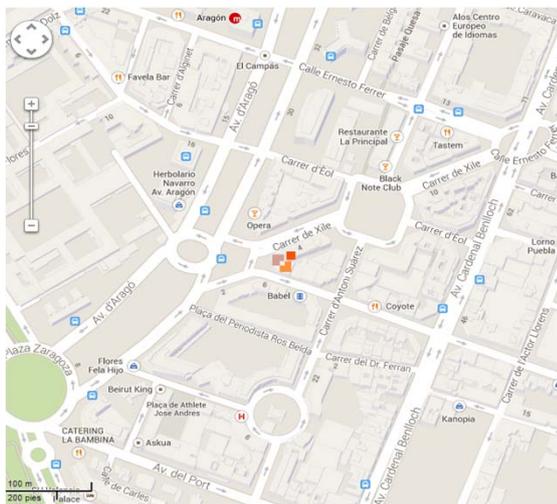
Superficie trastero:

Superficie terraza:

Descripción:

"Antigua oficina bancaria, totalmente montada, iluminación, aire acondicionado. Perfecto, chaflan muy luminoso. En la planta baja se encuentra un amplio espacio diáfano y un baño de minusvalidos y en la entreplanta (escaleras) un almacén, 2 baños y cuarto de maquinas de aire acondicionado. Local en esquina, ubicado en una zona céntrica, entre las Avenidas Aragón y Cardenal Benlloch, cuenta con amplia oferta comercial y de servicios, así como numerosas líneas de autobús y parada de metro."

SITUACIÓN



FUENTE

Clase: **Internet**

Nombre: www.fotocasa.es

Teléfono: **963 273 968**

E-mail:

Observaciones:

<http://www.fotocasa.es/local-comercial/valencia/valencia-ciudad-calle-vicente-sancho-tello-132442030?opi=1&tti=1&pagination=1&rowgrid=1>

Anuncio Profesional

PRECIO

475.700 €



IDENTIFICACIÓN

Municipio:

VALENCIA

Código muestra:

20140402TER003

Localización: AV ARAGON 36 Es:1 Pl:SS Pt:00

Nº: 003

Distrito: EL PLA DEL REAL

Fecha datos: 03/04/2014

Barrio: MESTALLA

Referencia catastral: :9703YJ2772G0079EJ

FOTOGRAFIA



DESCRIPCIÓN

Clase de muestra:

Clase: **Local**

Promoción:

Suelo:

Antigüedad:

Año construcción: **1986**

Tipo reforma:

Año reforma:

Tipología constructiva Uso Principal

Uso: **3 OFICINAS**

Clase: **3.2. EDIFICIO MIXTO**

Modalidad: **3.2.1. UNIDO A VIVIENDAS**

Calidad y Conservación

Categoría: **Buena**

Conservación: **Normal**

Edificio

Uso predom.: **Residencial**

Categ. Predom **Buena**

Elementos especiales:

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

Superficies (m²)

Superficie construida:

279 m²

Superficie útil:

Superficie garaje:

Superficie trastero:

Superficie terraza:

Descripción:

"Local en perfecto estado. Ideal para profesionales, clínicas dentales, asesorías, oficinas de seguros o bancarias, gestorías, inmobiliarias. Muy bien comunicado con Metro (Aragon) y autobuses (líneas 10,32,41,79,80)."

SITUACIÓN



FUENTE

Clase: **Internet**

Nombre: www.masprofesional.com

Teléfono: **686 455 508**

E-mail:

Observaciones:

http://www.masprofesional.com/locales/local_valencia/local-comercial-en-av-aragon_156833.htm

Jorge Blázquez

PRECIO

500.000 €



IDENTIFICACIÓN

Municipio:

VALENCIA

Código muestra:

20140402TER004

Localización: **CL PINTOR RICARDO VERDE 10 Es:1 Pl:B0**

Nº: **004**

Distrito: **EL PLA DEL REAL**

Fecha datos: **02/04/2014**

Barrio: **MESTALLA**

Referencia catastral: **?7414YJ2772E0002ZS**

FOTOGRAFIA



DESCRIPCIÓN

Clase de muestra:

Clase: **Local**

Promoción:

Suelo:

Antigüedad:

Año construcción: **2002**

Tipo reforma:

Año reforma:

Tipología constructiva Uso Principal

Uso: **3 OFICINAS**

Clase: **3.2. EDIFICIO MIXTO**

Modalidad: **3.2.1. UNIDO A VIVIENDAS**

Calidad y Conservación

Categoría: **Buena**

Conservación: **Normal**

Edificio

Uso predom.: **Residencial**

Categ. Predom **Buena**

Elementos especiales:

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

Superficies (m²)

Superficie construida:

255 m²

Superficie útil:

Superficie garaje:

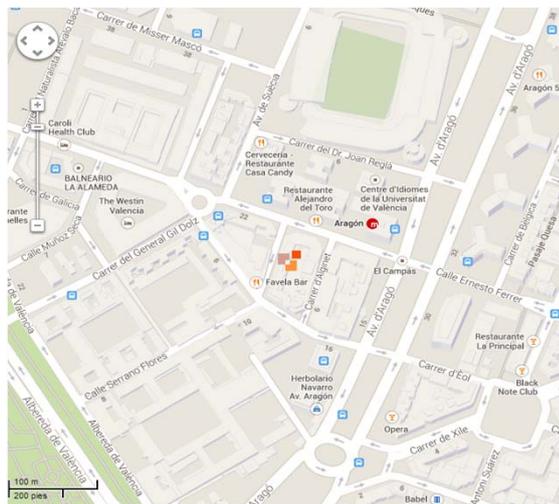
Superficie trastero:

Superficie terraza:

Descripción:

"Local comercial situado en planta baja. Tiene una superficie diáfana, dos salas de reuniones, archivo y cuarto de baño. Local bien situado cercano al estadio de Mestalla."

SITUACIÓN



FUENTE

Clase: **Internet**

Nombre: www.milanuncios.com

Teléfono: **914 417 233**

E-mail: info@inmuebles.lico.com

Observaciones:

<http://www.yaencontre.com/details/view/ref/14020-A058/pr/15>



PRECIO

305.760 €



IDENTIFICACIÓN

Municipio:

VALENCIA

Código muestra:

20140403TER005

Localización: **CL MICER MASCO 27 Es:1 Pl:B0 Pt:00**

Nº: **005**

Distrito: **EL PLA DEL REAL**

Fecha datos: **03/04/2014**

Barrio: **MESTALLA**

Referencia catastral: **J7913YJ2740F0009TT**

FOTOGRAFIA



DESCRIPCIÓN

Clase de muestra:

Clase: **Local**

Promoción:

Suelo:

Antigüedad:

Año construcción: **1958**

Tipo reforma:

Año reforma:

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:

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

Superficies (m²)

Superficie construida:

6.592 m²

Superficie útil:

Superficie garaje:

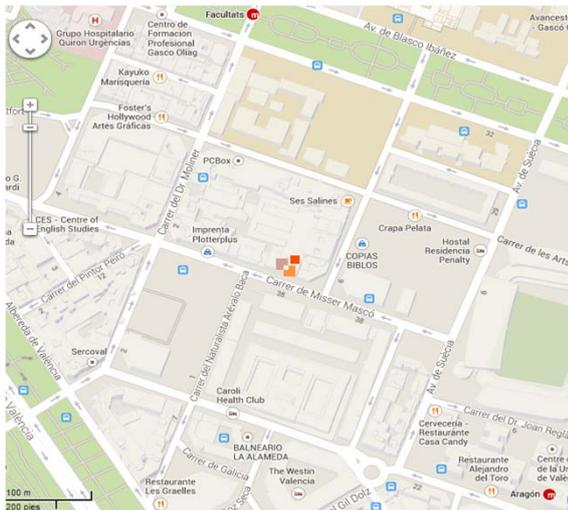
Superficie trastero:

Superficie terraza:

Descripción:

"Venta: Local comercial."

SITUACIÓN



FUENTE

Clase: **Internet**

Nombre: www.grupourbania.es

Teléfono: **963 944 189**

E-mail: info@grupourbania.es

Observaciones:

<http://grupourbania.es/index.php/home/47-micermasco-venta>

URBANIA

PRECIO

7.600.000 €



IDENTIFICACIÓN

Municipio:

VALENCIA

Código muestra:

20140403TER006

Localización: **CL VICENTE SANCHO TELLO 17 Es:1 Pl:B0 Pt:DR**

Nº: **006**

Distrito: **EL PLA DEL REAL**

Fecha datos: **04/04/2014**

Barrio: **MESTALLA**

Referencia catastral: **4330YJ2772D0001ZW**

FOTOGRAFIA



DESCRIPCIÓN

Clase de muestra:

Clase: **Local**

Promoción:

Suelo:

Antigüedad:

Año construcción: **1940**

Tipo reforma:

Año reforma:

Tipología constructiva Uso Principal

Uso: **7 OCIO Y HOSTELERÍA**

Clase: **7.2. SIN RESIDENCIA**

Modalidad: **7.2.2. BARES Y CAFETERÍAS**

Calidad y Conservación

Categoría: **Buena**

Conservación: **Normal**

Edificio

Uso predom.: **Residencial**

Categ. Predom **Buena**

Elementos especiales:

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

Superficies (m²)

Superficie construida:

120 m²

Superficie útil:

Superficie garaje:

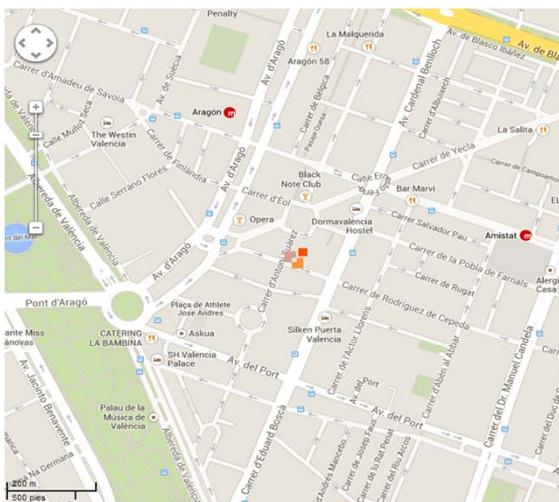
Superficie trastero:

Superficie terraza:

Descripción:

"Local en venta con cafetería-bar con licencia incluido. Fenomenal local comercial ubicado en zona de oficinas y de gran concentración poblacional. posibilidad de comprar el local con cafetería-bar en funcionamiento incluido en el precio. posibilidad de terraza."

SITUACIÓN



FUENTE

Clase: **Internet**

Nombre: www.idealista.com

Teléfono: **695 930 742**

E-mail:

Observaciones:

<http://www.idealista.com/inmueble/25902874/>

hdh servicios inmobiliarios

PRECIO

235.000 €





Tabla de homogeneización

Uso de Aparcamiento (Par)

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) Homogeneiz.		(14) Ponderación	(15) Peso €/m²	
				m²c	m²u	oferta	Coef.	correc.		% antig.	Estado conserv.	βi	F	Vv'	(10) comp.	(11) correc.	(10) compa	(11) correc	(10) compa	(11) correc	Total correc	Precio €/m²			
001	PLAZA GARAJE	AVDA. CORTES VALENCIANAS, 10	Partic.	41		18.000	0,85	15.300	15.300	16%	Normal	0,0928	0,55	16.123	=	0%	=	0%	=	0%	0%	16.123	23%	3.655	
002	PLAZA GARAJE	AV. GENERAL AVIÉS, 20	Partic.	25		25.000	0,85	21.250	21.250	17%	Normal	0,0995	0,55	22.480	=	0%	=	0%	=	0%	0%	22.480	15%	3.297	
003	PLAZA GARAJE	C/ ALQUERÍAS BELLVER, 2	Partic.	27		21.500	0,85	18.275	18.275	13%	Normal	0,0735	0,55	19.045	=	0%	=	0%	=	0%	0%	19.045	19%	3.555	
004	PLAZA GARAJE	AV CORTS VALENCIANES 35 PI:-1 F	Partic.	47		23.000	0,85	19.550	19.550	11%	Normal	0,0611	0,55	20.230	=	0%	=	0%	=	0%	0%	20.230	19%	3.776	
005	PLAZA GARAJE	AV CORTS VALENCIANES, 26	Inmob.	33		30.000	0,90	27.000	27.000	5%	Normal	0,0263	0,55	27.396	=	0%	=	0%	=	0%	0%	27.396	15%	4.018	
006	PLAZA GARAJE	AV. CORTS VALENCIANES	Inmob.	28		30.000	0,90	27.000	27.000	14%	Normal	0,0798	0,55	28.239	=	0%	=	0%	=	0%	0%	28.239	11%	3.012	
																				(13) media aritmética		22.252	100%		
																				(16) media ponderada				21.313	

Tabla de homogeneización

Uso Terciario (T)

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) Homogeneiz.		(14) Ponderación	(15) Peso €/m²	
				m²c	m²u	oferta	Coef.	correc.		% antig.	Estado conserv.	βi	F	Vv'	(10) comp.	(11) correc.	(10) compa	(11) correc	(10) compa	(11) correc	Total correc	Precio €/m²			
001	LOCAL COMERCIA	AVD. GENERAL AVILES, 21	Inmob.	67		120.000	0,90	108.000	1.612	31%	Normal	0,2031	0,55	1.815	MP	8%	MP	8%	MP	8%	24%	2.250	21%	465	
002	LOCAL COMERCIA	AVDA. DE LAS CORTES VALENCIANAS	Inmob.	91		518.900	0,95	492.955	5.417	12%	Normal	0,0672	0,55	5.625	P	5%	=	0%	P	5%	10%	6.187	19%	1.155	
003	LOCAL COMERCIA	C/ FRANCESC I VIGUER, 1	Partic.	130		245.000	0,90	220.500	1.696	11%	Normal	0,0611	0,55	1.755	P	5%	=	0%	P	5%	10%	1.931	13%	245	
004	LOCAL COMERCIA	C/ FERNANDO CASANOVA BENLLO	Partic.	145		200.000	0,90	180.000	1.241	23%	Normal	0,1415	0,55	1.346	MP	8%	=	0%	P	5%	13%	1.521	23%	345	
005	LOCAL COMERCIA	CR REINA VIOLANTE, 5	Partic.	234		197.000	0,85	167.450	716	8%	Normal	0,0432	0,55	733	P	5%	P	5%	P	5%	15%	843	15%	124	
006	LOCAL COMERCIA	AVD. CORTES VALENCIANAS, 58	Profes.	99		218.125	0,95	207.219	2.093	8%	Normal	0,0432	0,55	2.144	P	5%	P	5%	P	5%	15%	2.466	11%	263	
																				(13) media aritmética		2.533	100%		
																				(16) media ponderada				2.596	

IDENTIFICACIÓN

Municipio: **VALENCIA** Código muestra: **20141027PAR001**
 Localización: **AVDA. CORTES VALENCIANAS, 10** Nº: **001**
 Distrito: **BENICALAP** Fecha datos: **27/10/2014**
 Barrio: **BENICALAP** Referencia catastral: **4043401YJ2744C**

FOTOGRAFIA DESCRIPCIÓN



Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: **Plaza aparcamiento** Año construcción: **1998**
 Promoción: Tipo reforma:
 Suelo: Año reforma:
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**

Elementos especiales:

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

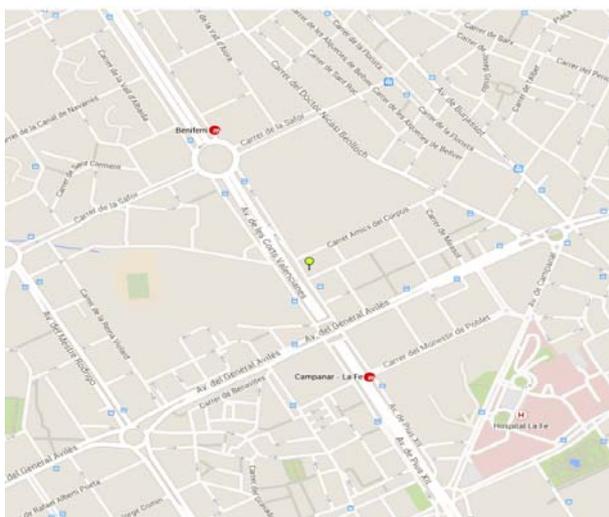
Superficies (m²)

Superficie construida:	
Superficie útil:	
Superficie garaje:	18 m²
Superficie trastero:	
Superficie terraza:	

Descripción:

"Se vende plaza de garaje en Avd. Cortes Valencias, junto a Nuevo Mestalla. Muy amplia, 18 m2 (2,57 x 7,05), ideal vehículos grandes o coche +moto. Rampas de acceso y salida independientes, muy amplias y rectas. Viales anchos y cómodos. Gastos de comunidad reducidos. Precio negociable"

SITUACIÓN FUENTE



Clase: **Internet**
Nombre: www.idealista.com
Teléfono: **627 823 295**
E-mail:

Observaciones:

<http://www.idealista.com/inmueble/27978872/>
 Particular - Enrique

PRECIO

18.000 €



IDENTIFICACIÓN

Municipio: **VALENCIA** Código muestra: **20141027PAR002**
 Localización: **AV. GENERAL AVIÉS, 20** Nº: **002**
 Distrito: **BENICALAP** Fecha datos: **27/10/2014**
 Barrio: **BENICALAP** Referencia catastral: **4243503YJ2744C**

FOTOGRAFIA DESCRIPCIÓN



Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: **Plaza aparcamiento** Año construcción: **1997**
 Promoción: Tipo reforma:
 Suelo: Año reforma:
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**

Elementos especiales:

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

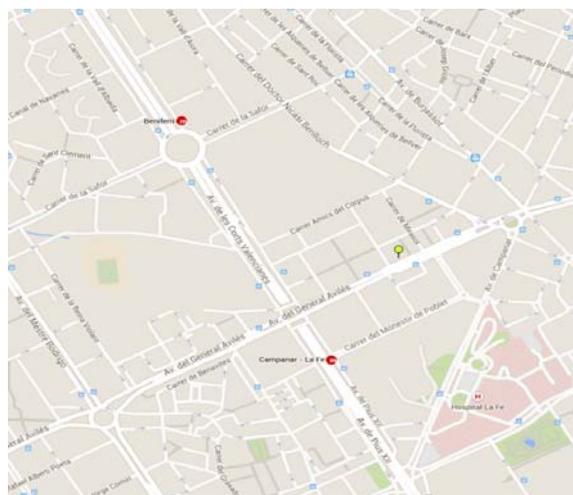
Superficies (m²)

Superficie construida:	
Superficie útil:	
Superficie garaje:	
Superficie trastero:	
Superficie terraza:	

Descripción:

"Plaza grande + trastero 8 m2 (interior) junto ascensor en primera planta. Buen acceso. Posibilidad de coche + moto"

SITUACIÓN FUENTE



Clase: **Internet**
Nombre: www.idealista.com
Teléfono: **605 048 233**
E-mail:

Observaciones:

<http://www.idealista.com/inmueble/27985169/>
 Particular - Victor

PRECIO

25.000 €



IDENTIFICACIÓN

Municipio: **VALENCIA** Código muestra: **20141027PAR003**
 Localización: **C/ ALQUERÍAS BELLVER, 2** Nº: **003**
 Distrito: **BENICALAP** Fecha datos: **27/10/2014**
 Barrio: **BENICALAP** Referencia catastral: **4247708YJ2744E**

FOTOGRAFIA DESCRIPCIÓN



Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: **Plaza aparcamiento** Año construcción: **2001**
 Promoción: Tipo reforma:
 Suelo: Año reforma:
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**

Elementos especiales:

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

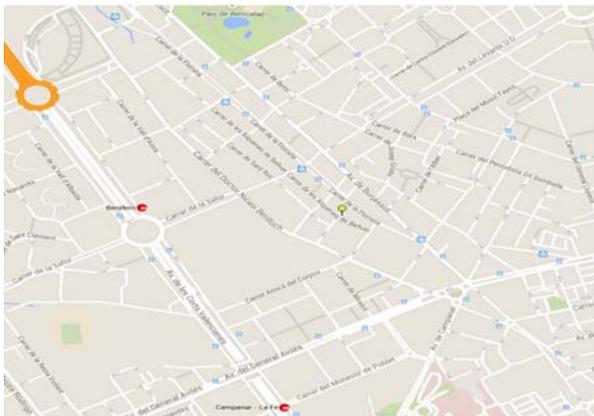
Superficies (m²)

Superficie construida:	
Superficie útil:	
Superficie garaje:	
Superficie trastero:	
Superficie terraza:	

Descripción:

"plaza para coche grande con ascensor"

SITUACIÓN FUENTE



Clase: **Internet**
Nombre: www.idealista.com
Teléfono: **619 113 558**
E-mail:

Observaciones:

<http://www.idealista.com/inmueble/28180961/>
 Particular- Javier

PRECIO

21.500 €



IDENTIFICACIÓN

Municipio: **VALENCIA** Código muestra: **20141027PAR004**
 Localización: **AV CORTS VALENCIANES 35 PI:-1 Pt:231** Nº: **004**
 Distrito: **CAMPANAR** Fecha datos: **27/10/2014**
 Barrio: **SAN PAU** Referencia catastral: **16201YJ2734F0472AI**

FOTOGRAFIA DESCRIPCIÓN



Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: **Plaza aparcamiento** Año construcción: **2003**
 Promoción: Tipo reforma:
 Suelo: Año reforma:
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**

Elementos especiales:

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

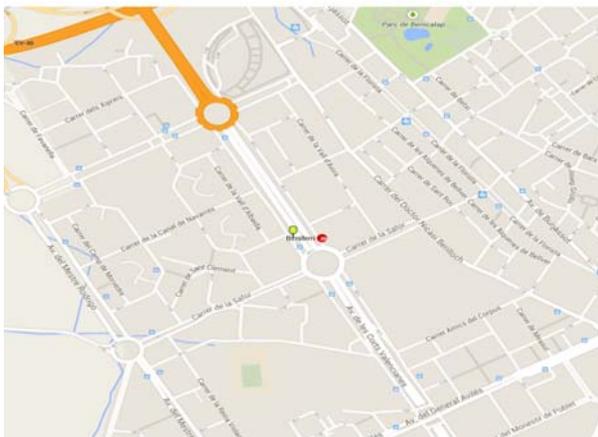
Superficies (m²)

Superficie construida:	
Superficie útil:	
Superficie garaje:	12 m²
Superficie trastero:	
Superficie terraza:	

Descripción:

"Se vende plaza de garaje frente al nuevo Mestalla. Situada en la primera planta de muy fácil acceso, nº 231. Con vigilancia 24 h y dos puertas de acceso."

SITUACIÓN FUENTE



Clase: **Internet**
Nombre: www.segundamano.es
Teléfono: **649 061 157**
E-mail:

Observaciones:

http://www.segundamano.es/valencia/garaje-en-calle-avcorts-valencianes-35/a60864253/?ca=46_s&st=a&c=61#mapa
 Particular - Lourdes

PRECIO

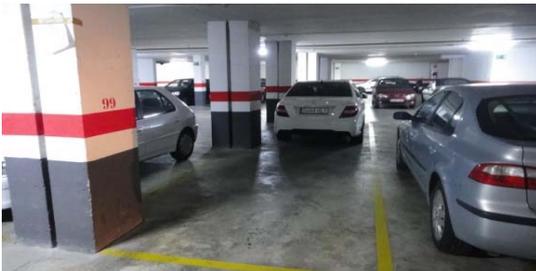
23.000 €



IDENTIFICACIÓN

Municipio: **VALENCIA** Código muestra: **20141028PAR005**
 Localización: **AV CORTS VALENCIANES, 26** Nº: **005**
 Distrito: **BENICALAP** Fecha datos: **28/10/2014**
 Barrio: **BENICALAP** Referencia catastral:

FOTOGRAFIA DESCRIPCIÓN



Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: **Plaza aparcamiento** Año construcción: **2009**
 Promoción: Tipo reforma:
 Suelo: Año reforma:
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**

Elementos especiales:

Ascensor Deportivas
 Ático Jardín
 Terraza Piscina
 Duplex Calefacción
 Interior Aire Acond.

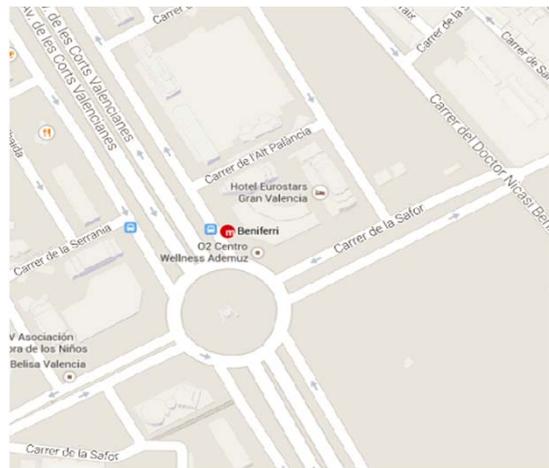
Superficies (m²)

Superficie construida:
 Superficie útil:
 Superficie garaje: **26 m²**
 Superficie trastero:
 Superficie terraza:

Descripción:

"Garaje con 26 m² construidos, 0 dormitorios, 0 baños, 0 aseos, sin especificar, se vende plaza de garaje en zona avenida cortes valencianas, a espaldas del gimnasio o2, precio negociable"

SITUACIÓN FUENTE



Clase: **Internet**
Nombre: www.pisos.mitula.com
Teléfono:
E-mail:

Observaciones:

<http://pisos.mitula.com/detalle/1065/7520041413812433418/4/1/plaza-garaje-avenida-cortes-valencianas>



PRECIO

30.000 €



IDENTIFICACIÓN

Municipio: **VALENCIA** Código muestra: **20141028PAR006**
 Localización: **AV. CORTS VALENCIANES** Nº: **006**
 Distrito: **BENICALAP** Fecha datos: **28/10/2014**
 Barrio: **BENICALAP** Referencia catastral:

FOTOGRAFIA DESCRIPCIÓN



Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: **Plaza aparcamiento** Año construcción: **2000**
 Promoción: Tipo reforma:
 Suelo: Año reforma:
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. Predon **Buena**

Elementos especiales:

Ascensor Deportivas
 Ático Jardín
 Terraza Piscina
 Duplex Calefacción
 Interior Aire Acond.

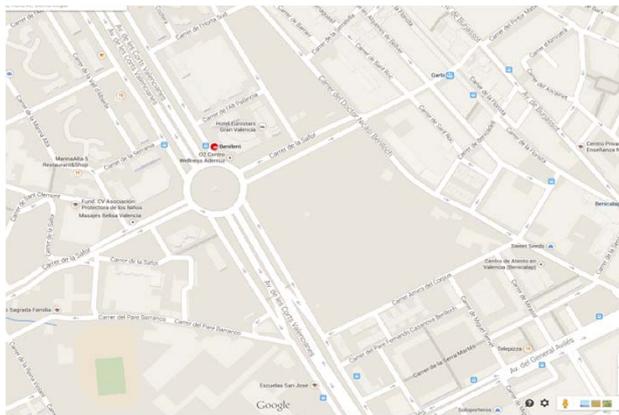
Superficies (m²)

Superficie construida:
 Superficie útil:
 Superficie garaje: **14 m²**
 Superficie trastero:
 Superficie terraza:

Descripción:

"garaje con 14 m² construidos, 0 dormitorios, 0 baños, 0 aseos, sin especificar,, se venden varias plazas de garaje en edificio llaves de oro, a pocos minutos del nou mestalla. desde 30.000.-€. precio negociable si se compran en lotes"

SITUACIÓN FUENTE



Clase: **Internet**
Nombre: www.pisos.mitula.com
Teléfono:
E-mail:

Observaciones:

<http://pisos.mitula.com/detalle/1065/101047082566902608/1/23/plaza-garaje-avenida-cortes-valencianas>



PRECIO

30.000 €



IDENTIFICACIÓN

Municipio: **VALENCIA** Código muestra: **20140326TER001**
 Localización: **AVD. GENERAL AVILES, 21** Nº: **001**
 Distrito: **CAMPANAR** Fecha datos: **26/03/2014**
 Barrio: **CALVARI** Referencia catastral: **4342102YJ2744C**

FOTOGRAFIA DESCRIPCIÓN



Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: **Local** Año construcción: **1983**
 Promoción: Tipo reforma:
 Suelo: Año reforma:
Tipología constructiva Uso Principal
 Uso: **4 COMERCIAL**
 Clase: **4,1. EDIFICIO MIXTO**
 Modalidad: **4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES**
Calidad y Conservación Edificio
 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 type="checkbox"/> |
| Terraza | <input type="checkbox"/> | Piscina | <input type="checkbox"/> |
| Duplex | <input type="checkbox"/> | Calefacción | <input type="checkbox"/> |
| Interior | <input type="checkbox"/> | Aire Acond. | <input type="checkbox"/> |

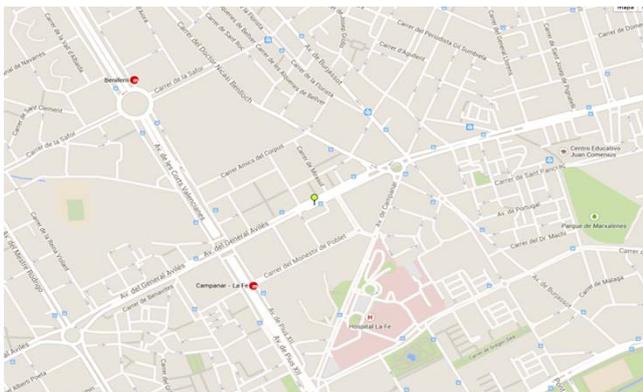
Superficies (m²)

Superficie construida:	67 m²
Superficie útil:	
Superficie garaje:	
Superficie trastero:	
Superficie terraza:	

Descripción:

"67 m² construidos. buen estado. certificación energética: no indicado. construido en los 90, fachada de 5 a 8 m. distribución 1-2 estancias. 1 aseos o baños. suelos de gres. situado a pie de calle"

SITUACIÓN FUENTE



Clase: **Internet**
Nombre: www.idealista.com
Teléfono: **635 219 747**
E-mail:

Observaciones:

<http://www.idealista.com/inmueble/2312483/>

PRECIO

120.000 €



IDENTIFICACIÓN

Municipio: **VALENCIA** Código muestra: **20140326TER002**
 Localización: **AVDA. DE LAS CORTES VALENCIANAS, 28** Nº: **002**
 Distrito: **CAMPANAR** Fecha datos: **26/03/2014**
 Barrio: **SAN PAU** Referencia catastral: **3649304YJ2734H**

FOTOGRAFIA DESCRIPCIÓN



Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: **Local** Año construcción: **2002**
 Promoción: Tipo reforma:
 Suelo: Año reforma:
Tipología constructiva Uso Principal
 Uso: **4 COMERCIAL**
 Clase: **4,1. EDIFICIO MIXTO**
 Modalidad: **4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES**
Calidad y Conservación Edificio
 Categoría: **Buena** Uso predom.: **Residencial**
 Conservación: **Normal** Categ. Predon **Buena**

Elementos especiales:

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

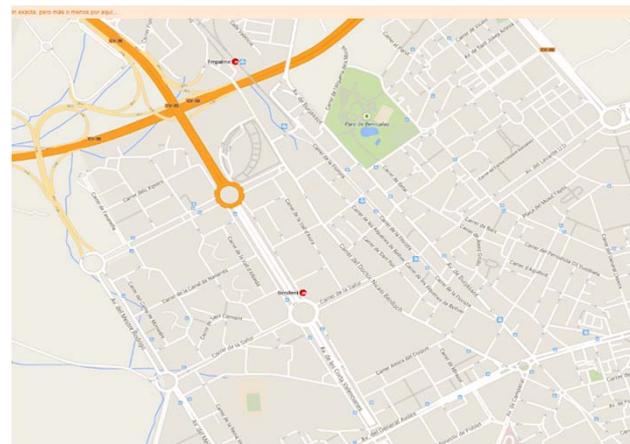
Superficies (m²)

Superficie construida:	91 m²
Superficie útil:	
Superficie garaje:	
Superficie trastero:	
Superficie terraza:	

Descripción:

"ESTUPENDO LOCAL COMERCIAL EN MUY BUENA ZONA, JUNTO AL PALACIO DE CONGRESOS Y AL NOU MESTALLA. DISPONE DE PLANTA BAJA Y ALTILLO, CON 2 BAÑOS. POSIBILIDADES DE FINANCIACION EN UNAS CONDICIONES MUY VENTAJOSAS. PRECIO NEGOCIABLE, PASA TU OFERTA."

SITUACIÓN FUENTE



Clase: **Internet**
Nombre: www.idealista.com
Teléfono: **967 658 422**
E-mail:

Observaciones:

<http://www.idealista.com/inmueble/26276836/>

PRECIO

518.900 €



IDENTIFICACIÓN

Municipio: **VALENCIA** Código muestra: **20140326TER003**
 Localización: **C/ FRANCESC I VIGUER, 1** Nº: **003**
 Distrito: **CAMPANAR** Fecha datos: **26/03/2014**
 Barrio: **SAN PAU** Referencia catastral: **3539701YJ2733H**

FOTOGRAFIA DESCRIPCIÓN



Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: **Local** Año construcción: **2003**
 Promoción: Tipo reforma:
 Suelo: Año reforma:

Tipología constructiva Uso Principal
 Uso: **4 COMERCIAL**
 Clase: **4,1. EDIFICIO MIXTO**
 Modalidad: **4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES**

Calidad y Conservación Edificio
 Categoría: **Buena** Uso predom.: **Residencial**
 Conservación: **Normal** Categ. Predon **Buena**

Elementos especiales:

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

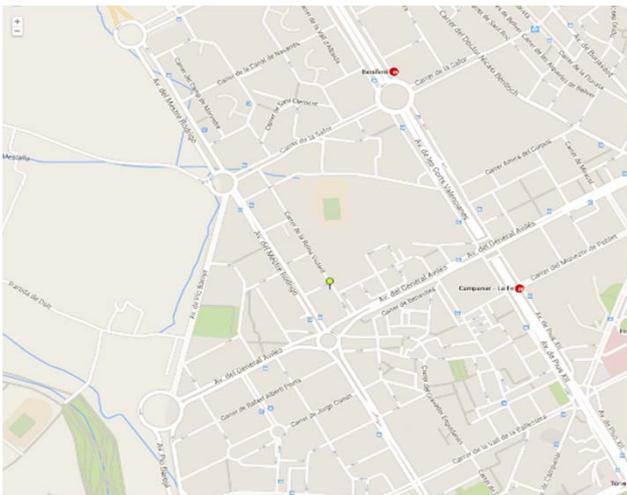
Superficies (m²)

Superficie construida:	130 m²
Superficie útil:	
Superficie garaje:	
Superficie trastero:	
Superficie terraza:	

Descripción:

"Local totalmente acondicionado. Totalmente acondicionado. 2 cuartos de baño, Almacén, Despacho. 130 m² construidos , 1 planta, segunda mano/buen estado, distribución 3-5 estancias, 2 aseos o baños, adaptados para minusválidos, situado a pie de calle, 4 escaparates. última actividad: Comercio textil"

SITUACIÓN FUENTE



Clase: **Internet**
Nombre: www.idealista.com
Teléfono: **606 211 226**
E-mail:

Observaciones:

<http://www.idealista.com/inmueble/26720802/>
 Particular - maria alcázar

PRECIO

245.000 €



IDENTIFICACIÓN

Municipio: **VALENCIA** Código muestra: **20140331TER004**
 Localización: **C/ FERNANDO CASANOVA BENLLOCH, 9** Nº: **004**
 Distrito: **CAMPANAR** Fecha datos: **31/03/2014**
 Barrio: **SAN PAU** Referencia catastral: **4143701YJ2744C**

FOTOGRAFIA DESCRIPCIÓN



Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: **Local** Año construcción: **1991**
 Promoción: Tipo reforma:
 Suelo: Año reforma:
Tipología constructiva Uso Principal
 Uso: **4 COMERCIAL**
 Clase: **4,1. EDIFICIO MIXTO**
 Modalidad: **4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES**
Calidad y Conservación Edificio
 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 type="checkbox"/> |
| Terraza | <input type="checkbox"/> | Piscina | <input type="checkbox"/> |
| Duplex | <input type="checkbox"/> | Calefacción | <input type="checkbox"/> |
| Interior | <input type="checkbox"/> | Aire Acond. | <input checked="" type="checkbox"/> |

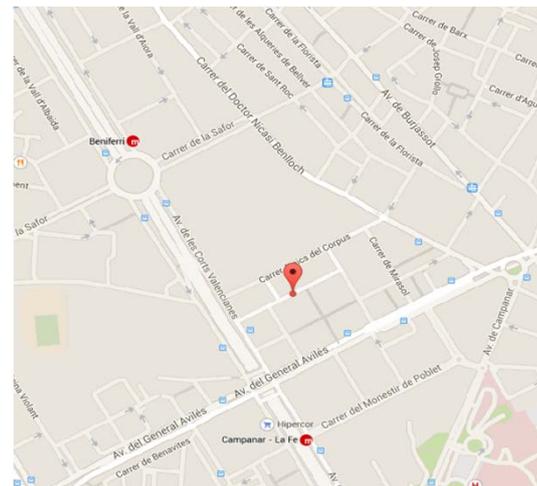
Superficies (m²)

Superficie construida:	145 m²
Superficie útil:	
Superficie garaje:	
Superficie trastero:	
Superficie terraza:	

Descripción:

"Valencia Capital. C/ Fernando Casanova Benlloch, 9, 145 m2, aa, 200000 eur., local comercial situado al lado del mercado de Benicalap y Nuevo Mestalla. Ref. LOCAL CASANOVA 9"

SITUACIÓN FUENTE



Clase: **Internet**
Nombre: www.segundamano.es
Teléfono: **960 968 706**
E-mail:

Observaciones:

<http://www.segundamano.es/vi/38674519.html%23xtor=AD-179-NUR>

Profesional - URBEM

PRECIO

200.000 €



IDENTIFICACIÓN

Municipio: **VALENCIA** Código muestra: **20140329TER005**
 Localización: **CR REINA VIOLANTE, 5** Nº: **005**
 Distrito: **CAMPANAR** Fecha datos: **26/03/2014**
 Barrio: **SAN PAU** Referencia catastral: **3540201YJ2734B**

FOTOGRAFIA DESCRIPCIÓN



Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: **Local** Año construcción: **2006**
 Promoción: Tipo reforma:
 Suelo: Año reforma:

Tipología constructiva Uso Principal
 Uso: **4 COMERCIAL**
 Clase: **4,1. EDIFICIO MIXTO**
 Modalidad: **4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES**

Calidad y Conservación Edificio
 Categoría: **Buena** Uso predom.: **Residencial**
 Conservación: **Normal** Categ. Predon **Buena**

Elementos especiales:

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

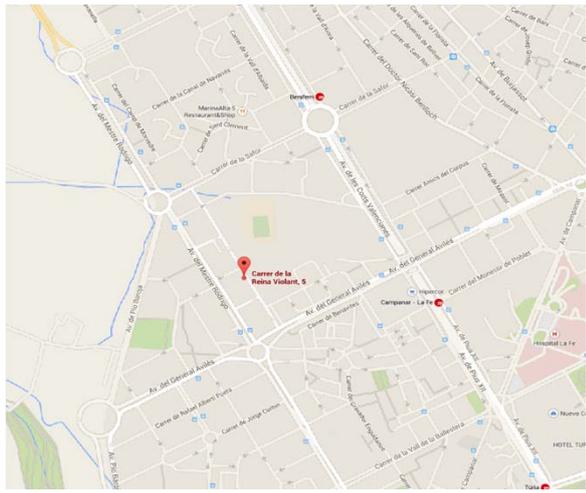
Superficies (m²)

Superficie construida:	234 m²
Superficie útil:	
Superficie garaje:	
Superficie trastero:	
Superficie terraza:	

Descripción:

"Bajo comercial diáfano en finca nueva. Esquinero a dos calles, puertas y escaparates a ambas calles.
 Calificación eficiencia energética =F. Posibilidad de dividir."

SITUACIÓN FUENTE



Clase: **Internet**
Nombre: www.segundamano.es
Teléfono: **678 281 333**
E-mail:

Observaciones:
http://www.segundamano.es/valencia/local-en-calle-reina-violante-5/a55120939/?ca=46_s&st=s&c=62
Particular - jose gimenez

PRECIO

197.000 €



IDENTIFICACIÓN

Municipio: **VALENCIA** Código muestra: **20140329TER006**
 Localización: **AVD. CORTES VALENCIANAS, 58** Nº: **006**
 Distrito: **CAMPANAR** Fecha datos: **26/03/2014**
 Barrio: **CAMPANAR** Referencia catastral: **3552302YJ2735D**

FOTOGRAFIA DESCRIPCIÓN



Clase de muestra: Antigüedad:
 Clase: **Local** Año construcción: **2006**
 Promoción: Tipo reforma:
 Suelo: Año reforma:
Tipología constructiva Uso Principal
 Uso: **4 COMERCIAL**
 Clase: **4,1. EDIFICIO MIXTO**
 Modalidad: **4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES**
Calidad y Conservación Edificio
 Categoría: **Buena** Uso predom.: **Residencial**
 Conservación: **Normal** Categ. Predon **Buena**

Elementos especiales:

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

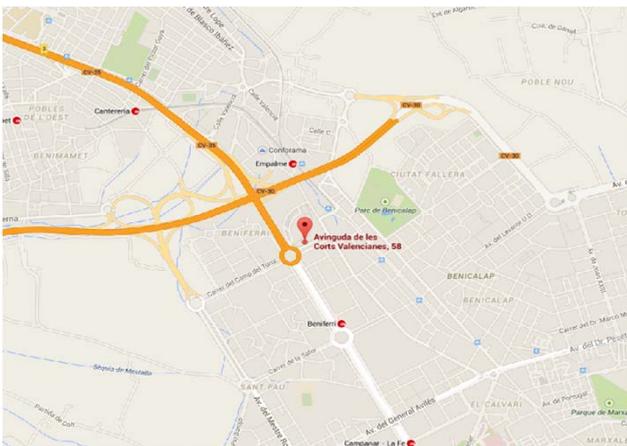
Superficies (m²)

Superficie construida:	99 m²
Superficie útil:	
Superficie garaje:	
Superficie trastero:	
Superficie terraza:	

Descripción:

"Local comercial ubicado junto al edificio Sorolla Center destinado al desarrollo de comercios".

SITUACIÓN FUENTE



Clase: **Internet**
Nombre: www.fotocasa.es
Teléfono: **901 117 788**
E-mail:

Observaciones:

<http://www.fotocasa.es/local-comercial/valencia/valencia-ciudad-de-les-corts-valencianas-58-133904934?opi=0&tti=1&ppi=0>

Bankiahabitat

PRECIO

218.125 €

