

Junio 2021

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL



#castellociutativiva



INFORME DE OBTENCIÓN DE VALORES DE SUELO DE SECTORES DEL PLAN GENERAL

Firmado digitalmente por: FERNANDO RENAU
FAUBELL - NIF:18932516C
Motivo: Aprobado definitivamente por acuerdo de
la CTU de Castellón de 17 de diciembre de 2021
Fecha y hora: 21.12.2021 12:05:08

EQUIPO REDACTOR

Sección de Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial

Consuelo Leal Jiménez. Arquitecta directora

Sara Llorens Piñana. Arquitecta

José Luis Calabuig Ortuño. Arquitecto

Rosa Pardo Marín. Arquitecto

María Elena Gil Navarro. Ingeniero Agrónomo

Lluïsa Cervero Tatay. Arquitecta

Daniel García Bernal. Arquitecto

Juan Barreda Barberá. Licenciado en Derecho

Antonio Escrig Sáez. Administrativo

Luis Benito Tirado. Delineante

Minerva Vidal Ferrando. Delineante

María Pilar Pradas Salvador. Delineante

Domingo Martínez Montagud. Aparejador

José María Prades Manzano. Ingeniero Técnico de Obras Públicas

ESTUDIOS SECTORIALES

Estudio Ambiental y Territorial Estratégico: **Omicron Amepro**

Estudio de Tráfico, Movilidad y Transporte: **Planifica, S.L.**

Estudio Acústico: **Acústica y Telecomunicaciones, S.L.**

Estudio de Inundabilidad: **Omicron Amepro**

Estudio de Paisaje: **UTE Estudio de Paisaje de Castellón**

Informe de Viabilidad Económica y Memoria de Sostenibilidad Económica: **Garcia Campá y Llidó**

Informe de Impacto de Género: **Universidad Politécnica de Valencia, Eva Álvarez y Carlos Gómez**

Catálogo de Patrimonio Arquitectónico: **Unomil Arquitectos, S.L.**

Catálogo de Patrimonio Arqueológico y Etnológico: **Reis Lloria Adanero Sergi Selma Castell UTE**

Estudio, Propuesta de Áreas de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana: **Inpru-CS UTE**

Coordinación: **Fernando Calduch Ortega**

Listado de los documentos del PGE

1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

1. Memoria Informativa
2. Planos de Información

2. DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA

1. Memoria justificativa del modelo territorial y urbanístico propuesto
2. Documentos de la evaluación ambiental y territorial
 1. Estudio Ambiental y Territorial Estratégico
 2. Estudio Valoración Ambiental del Serradal
 3. Movilidad Urbana Sostenible y Seguridad Vial
 4. Estudio Acústico
 5. Estudio de disponibilidad de Recursos Hídricos
 6. Informe de afección a la Red Natura
3. Estudio de Paisaje
4. Informe de Viabilidad Económica y Memoria de Sostenibilidad Económica
5. Informe de Obtención de Valores de Suelo de Sectores del Plan General
6. Informe de Impacto de Género

3. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

1. Planos de Ordenación Estructural
2. Normas Urbanísticas de rango estructural
3. Fichas de zona
4. Fichas de gestión
5. Catálogo de Protecciones
 - 5.1. Patrimonio Cultural
 - 5.2. Patrimonio Natural
 - 5.3. Paisaje

4. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

5. MEMORIA RESUMIDA

1**ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO TERRITORIAL**

MEMORIA INFORMATIVA

- 1. Antecedentes**
- 2. Estado de ejecución del planeamiento anterior**
- 3. Cuantificación del suelo susceptible de ser urbanizado o edificado de acuerdo con el planeamiento anterior**
- 4. Situación socioeconómica**
- 5. Cumplimiento de los objetivos ambientales del planeamiento anterior**
- 6. Reflejo de la ordenación contenida en los planes y proyectos que afectan al municipio**

PLANOS DE INFORMACIÓN

- 1.1. Planeamiento aprobado adaptado al Reglamento de Cartografía. Clasificación del suelo**
- 1.2. Planeamiento aprobado adaptado al Reglamento de Cartografía. Zonificación del suelo**
- 1.3. Grado de desarrollo del planeamiento vigente: unidades de ejecución y sectores**
- 1.4. Desarrollo previsto en el último Plan General**
- 2.1. Infraestructura verde**
- 2.2.1. Afecciones territoriales derivadas de infraestructuras**
- 2.2.2. Zonas incendiadas**
- 2.3.1. Riesgo de erosión actual**
- 2.3.2. Riesgo de erosión potencial**

- 2.3.3. Riesgo de deslizamiento**
- 2.3.4. Vulnerabilidad de acuíferos**
- 2.3.5. Riesgo de inundación (PATRICOVA)**
- 2.3.6.A Peligrosidad de inundación (PATRICOVA)**
- 2.3.6.B Peligrosidad de inundación (EATE)**
- 2.3.7. Riesgo de incendios**
- 2.3.8. Riesgo de inundación de origen marino**
- 2.4.1. Aprovechamiento de rocas industriales**
- 2.4.2. Capacidad de uso del suelo**
- 2.4.3. Accesibilidad de acuíferos**
- 2.5.1. Clasificación del suelo**
- 2.5.2. Calificación del suelo**
- 3.1. Unidades ambientales (EATE)**
- 3.2. Unidades de Paisaje**

2**DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA**

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL MODELO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO PROPUESTO

- 1. Revisión del Plan General: criterios y objetivos**
- 2. Encaje del planeamiento en los planes de acción territorial**
- 3. Modelo territorial y directrices estratégicas del desarrollo**
- 4. Infraestructura verde**
- 5. Red primaria de reservas de suelo dotacional**
- 6. Política pública de suelo y vivienda**
- 7. Zonas de ordenación estructural**
- 8. Ordenación en el área de La Marjal**
- 9. Clasificación del suelo**
- 10. Protección del Patrimonio**
- 11. Previsiones para la gestión: áreas de reparto y aprovechamientos tipo**
- 12. Limitaciones impuestas por legislación e informes sectoriales**
- 13. Horizontes temporales en la ejecución del Plan**
- 14. Resumen ejecutivo**
- 15. Indicadores de sostenibilidad territorial**
- 16. Anexo: Informe previsión residuos**

DOCUMENTOS DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL**- Estudio Ambiental y Territorial Estratégico**

- Estudio Ambiental y Territorial Estratégico
- Estudio de inundabilidad
- Planos

- Estudio Valoración Ambiental del Serradal**- Movilidad Urbana Sostenible y Seguridad Vial**

- Plan Integral de Movilidad Urbana Sostenible 2007-2015
- Plan de Movilidad Urbana Sostenible y Seguridad Vial 2016-2024
- Plan Director para el uso de la Bicicleta

- Estudio Acústico**- Estudio de Disponibilidad de Recursos Hídricos****- Informe Red Natura 2000****ESTUDIO DE PAISAJE****INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA****INFORME DE OBTENCIÓN DE VALORES DE SUELO DE SECTORES DEL PLAN GENERAL****INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO**

3**DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**

PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- A. Infraestructura verde**
- B. Red primaria**
- C. Zonas de ordenación estructural**
- D. Subzonas rurales de ordenación estructural**
- E. Clasificación del suelo**
- F. Ámbitos de planeamiento**
- G. Afecciones**
- H. Riesgos**

NORMAS URBANÍSTICAS DE RANGO ESTRUCTURAL

Título Preliminar. Directrices estratégicas del desarrollo territorial previsto

Título I. Disposiciones generales

Título II. Normas de infraestructura verde y paisaje

Título III. Disposiciones normativas de los estudios sectoriales

Título IV. Usos del suelo, afecciones y riesgos

Título V. Elementos de la red primaria

Título VI. Zonas de ordenación estructural y clasificación del suelo

Título VII. Zonas urbanizadas

Título VIII. Zonas de nuevo desarrollo

Título IX. Zonas rurales

Título X. Edificaciones y usos existentes que presenten alguna incompatibilidad con el planeamiento vigente

Título XI. Desarrollo y ejecución del PGE

Disposiciones transitorias, Disposición Derogatoria y Disposiciones Finales

Anexo I. Abreviaturas y siglas

FICHAS DE ZONA

- **Zona urbanizada ZUR**
- **Zona de nuevo desarrollo ZND**
- **Zona rural**

FICHAS DE GESTIÓN

- 1. Sectores**
- 2. Programas de paisaje**

CATÁLOGO DE PROTECCIONES

- 1. Patrimonio Cultural**
- 2. Patrimonio Natural**
- 3. Patrimonio Paisajístico**

4**OTROS**

1. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA**2. MEMORIA RESUMIDA**

Castelló de la Plana, junio 2021

El equipo redactor

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a series of loops and a horizontal line.

Fdo. Consuelo Leal Jiménez



ACANTO ESTUDIO

arquitectura y urbanismo

Título Informe

**INFORME DE OBTENCIÓN DE
VALORES DEL SUELO DE
SECTORES DEL PGP DEL
MUNICIPIO DE CASTELLÓ**

Dirección

Municipio de Castellón de la Plana

Sectores

Descritos en el PGOU

Técnico

SUSANA BABILONI CHUST

Nº Col. 12.787 - CTAC

Fecha

FEBRERO 2019

Referencia expediente

19001-V

ÍNDICE

ÍNDICE	2
1. ANTECEDENTES	3
2. INTRODUCCIÓN	4
2.1 FINALIDAD DEL INFORME	4
2.2 FECHA DE REFERENCIA DE LA VALORACIÓN	4
2.3 NORMATIVA DE VALORACIÓN	4
2.4 MÉTODO DE VALORACIÓN EMPLEADO	4
3. DOCUMENTACIÓN	5
4. IDENTIFICACIÓN DE LOS SECTORES	5
5. HIPÓTESIS Y METODOLOGÍA	6
5.1 HIPÓTESIS ADOPTADAS:	6
5.2 METODOLOGÍA.	8
5.2.1- Estudio de mercado.	8
5.2.2- Coste de construcción.	13
5.2.3- Gastos de promoción.	15
5.2.4- Valor de repercusión obtenido por el método residual.	17
5.2.5- Coeficiente k.	21
6. VALORES OBTENIDOS	23
6.1 TABLAS.	23
6.2 GRÁFICOS.	24
7. CONCLUSIONES	26

ANEXOS

ANEXO 1. TERMINOLOGÍA.

ANEXO 2. MUESTRAS OBTENIDAS DE LOS SECTORES.

ANEXO 3. FICHAS DE LOS SECTORES.

PLANOS

1. ANTECEDENTES

Técnico

Arquitecta

Dña. SUSANA BABILONI CHUST,

Arquitecta colegiada nº **12.787** en el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, demarcación Castellón.

Mercantil

Empresa **ACANTO ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.**

Despacho en C/ Pedro Aliaga nº 4, piso 4º-D, 12001, Castellón de la Plana.

Solicitantes

Solicitante. AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓ CIF. P1204000B

Dirección Plaza Mayor, 1. CP: 12001 - Castelló

Objeto del trabajo

Obtención del valor medio probable de repercusión de cada sector del Plan General Pormenorizado del municipio de Castelló, que se relacionan a continuación, a efectos de las relaciones económicas entre ellos.

Relación de sectores

Sectores residenciales	Sectores terciarios	Sectores industriales
SR-Río Seco (24 SUR)	ST-Estepar	SI-La Pedrera
SR-Tombatossals	ST-Hermanos Bou	SI-Catalá
SR-Borriolench	ST-Avda. del Mar	SI-Giner
SR-Mestrets	ST-Almazán	SI-Pi Gros
SR-Río de la Plata	ST-Lourdes	SI-Av Valencia
SR-Cremor		SI-Plataforma Logística
SR-Cassanya R		SI-Carretera Grao-Almazora
ST-Cassanya T		
SR-Morterás-Cubos		
SR-Saboner		
SR-Salera		
SR-Enrique Gimeno		
SR-Camp de Morvedre		
SR-Mérida		
SR-Senillar		
SR-Litoral		
SR-Pozo La Alegria		
SR-La joquera		
SR-Censal		

Fecha de referencia de las valoraciones

Se referencia la valoración a febrero de 2019.

Habiendo realizado los correspondientes estudios, emite el siguiente:

INFORME DE VALORACIÓN

2. INTRODUCCIÓN

2.1 FINALIDAD DEL INFORME

El presente informe tiene por objeto obtener el valor medio probable de repercusión de los sectores relacionadas en el punto anterior, de acuerdo con las directrices recibidas del Ayuntamiento de Castellón.

La finalidad del informe es que sirva de base para las relaciones económicas entre ellos.

2.2 FECHA DE REFERENCIA DE LA VALORACIÓN

Los estudios y las valoraciones de los diferentes sectores van referidas al mes de febrero de 2.019.

2.3 NORMATIVA DE VALORACIÓN

De acuerdo con la finalidad de este informe, aunque no existe normativa de obligado cumplimiento, la que utilizaremos será:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.
- RD 1492/2011 de 24 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.
- R. D. 1020/1993 por las 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.
- Orden EHA/1213/05 de 26 de abril de 2005 por la que se aprueba el módulo M para la determinación de los valores de suelo y construcción de los bienes inmuebles urbanos en las valoraciones catastrales.

Así mismo utilizaremos los datos de construcción de la página WEB del Instituto Valenciano de la Edificación.

En posteriores epígrafes iremos desarrollando, en su caso, la normativa de valoración.

2.4 MÉTODO DE VALORACIÓN EMPLEADO

Para la obtención de los diferentes valores utilizaremos aquellos métodos que se correspondan con el valor a obtener en cada proceso del trabajo.

Básicamente nos encontramos con los siguientes métodos:

- a.- Método de comparación** con el mercado, para la obtención del valor probable del mercado del producto inmobiliario característico.
- b.- Método residual**, para la obtención del valor de repercusión del suelo.
- c.- Método de Coste**, para la obtención de los costes y gastos de los factores de producción inmobiliaria.

3. DOCUMENTACIÓN

Para la realización del presente informe se ha partido de la siguiente documentación:

Aportada:

- Documentación existente en la WEB municipal sobre los sectores en el PGE y PGP.
- Listado de los sectores con indicación de:
 - Uso predominante
 - Uso específico
 - Tipología
 - Densidad
 - IEB
- Archivo DWG con indicación de los sectores.

Obtenida:

- Estudios de mercado de las diferentes zonas
- Estudio de costes de las diferentes tipologías constructivas.
- Estudio de gastos de las diferentes tipologías constructivas.

4. IDENTIFICACIÓN DE LOS SECTORES

En este apartado identificaremos los distintos sectores que son objeto de valoración.

De acuerdo con la documentación facilitada las características de los mismos son:

Denominación	Uso predominante	Uso específico	Tipología	Densidad	IEB	Sup Sector
SR-Río Seco (24 SUR)	Residencial	Residencial múltiple	Definición volumétrica	Alta	≥ 0,70	193.777,00
SR-Tombatossals	Residencial	Residencial múltiple	Definición volumétrica	Alta	≥ 0,70	46.298,00
SR-Borriolench	Residencial	Residencial múltiple	Definición volumétrica	Media	0,40 < IEB < 0,70	125.390,00
SR-Mestrets	Residencial	Residencial unitario	Edificación aislada o entre medianeras	Alta	≥ 0,70	62.972,00
SR-Río de la Plata	Residencial	Residencial múltiple	Definición volumétrica	Alta	≥ 0,70	34.181,00
SR-Cremor	Residencial	Residencial unitario/múltiple	Bloque exento unifamiliar y múltiple	Media	0,40 < IEB < 0,70	186.742,00
SR-Cassanya R	Residencial	Residencial unitario y terciario	Edificación aislada	Media	0,40 < IEB < 0,70	91.538,00
ST-Cassanya T	Terciario	Terciario		Media	0,40 < IEB < 0,70	
SR-Morterás-Cubos	Residencial	Residencial unitario	Edificación aislada o entre medianeras	Media	0,40 < IEB < 0,70	66.714,00
SR-Saboner	Residencial	Residencial unitario	Edificación aislada o entre medianeras	Media	0,40 < IEB < 0,70	44.243,00
SR-Salera	Residencial	Residencial múltiple	Edificación aislada o entre medianeras	Media	0,40 < IEB < 0,70	101.635,00
SR-Enrique Gimeno	Residencial	Residencial múltiple	Edificación Aislada o Definición volumétrica	Alta	≥ 0,70	70.450,00
SR-Camp de Morvedre	Residencial	Residencial múltiple y unitario	Edificación Aislada o Definición volumétrica	Alta	≥ 0,70	87.914,00
SR-Mérida	Residencial	Residencial unitario	Manzana compacta. Definición volumétrica	Media	0,40 < IEB < 0,70	108.580,00
SR-Senillar	Residencial	Residencial unitario/múltiple	Edificación Aislada	Baja	≤ 0,40	228.643,00
SR-Litoral	Residencial	Residencial unitario/múltiple	Edificación Aislada	Baja	≤ 0,40	156.180,00
SR-Pozo La Alegria	Residencial	Residencial unitario	Manzana cerrada. Edificación aislada	Media	0,40 < IEB < 0,70	31.722,00
SR-La joquera	Residencial	Residencial unitario	Edificación Aislada	Baja	≤ 0,40	224.258,00
SR-Censal	Residencial	Residencial unitario	Bloque exento unifamiliar	Alta	≥ 0,70	138.083,00

ST-Estepar	Terciario	Terciario	Edificación aislada y/o manzana compacta	0,40 < IEB < 0,65	75.655,00
ST-Hermanos Bou	Terciario	Terciario	Manzana compacta. Definición volumétrica	0,40 < IEB < 0,65	92.437,00
ST-Avda. del Mar	Terciario	Terciario	Edificación aislada y/o Manzana compacta	0,40 < IEB < 0,65	246.595,00
ST-Almazán	Terciario	Terciario	Manzana compacta. Definición volumétrica	0,40 < IEB < 0,65	50.943,00
ST-Lourdes	Terciario	Terciario	Edificación aislada. Definición volumétrica	0,40 < IEB < 0,65	36.315,00
SI-La Pedrera	Industrial	Industrial	Edificación aislada. Industria media	0,40 < IEB < 0,60	146.647,00
SI-Catalá	Industrial	Industrial	Edificación aislada. Industria media	0,40 < IEB < 0,60	81.924,00
SI-Giner	Industrial	Industrial	Edificación aislada. Industria media	0,40 < IEB < 0,60	115.419,00
SI-Pi Gros	Industrial	Industrial	Edificación aislada. Industria media	0,40 < IEB < 0,60	34.149,00
SI-Av Valencia	Industrial	Industrial	Edificación aislada. Industria media	0,40 < IEB < 0,60	76.002,00
SI-Plataforma Logística	Industrial	Industrial	Edificación aislada. Gran industria	0,40 < IEB < 0,60	1.694.195,00
SI-Carretera Grao-Almazora	Industrial	Industrial. Logística	Edificación aislada. Gran industria	0,40 < IEB < 0,60	1.033.299,00

Tabla 1.- Sectores

En el "Plano General de Sectores" se puede observar la ubicación de los mismos.

5. HIPÓTESIS Y METODOLOGÍA

Previo a la valoración de cada sector analizaremos la metodología que vamos a utilizar, así como las hipótesis adoptadas.

5.1 HIPÓTESIS ADOPTADAS:

1.- La tipología constructiva considerada para la realización del estudio de mercado irá en función de lo que el plan le va a asignar a los terrenos, y básicamente se basa en:

- Uso específico
- tipología

2.- Los valores probables de venta del producto característico asignado por el plan obtenidos en cada sector, son los valores probables que se obtendrían en el mismo, en el caso de que se hubiera finalizado la urbanización del área, y de acuerdo con las características socioeconómicas en el momento actual.

Los valores obtenidos son intrínsecos del producto inmobiliario, pero para la obtención del valor de repercusión se ha añadido un porcentaje de repercusión de los anejos en el valor por m2 de venta.

3.- Para la obtención de los costes y gastos se ha considerado la promoción más probable a realizar por un promotor, realizando un análisis de inversiones para cada uno de los sectores, en lugar de aplicar un coeficiente k, estricto según la normativa. A tal efecto hemos obtenido un coeficiente k para cada sector.

4.- Los costes de construcción se han obtenido mediante la aplicación de la técnica de simulación, aplicando el criterio de la "simulación de Montecarlo" a los valores máximos y mínimos de construcción, obtenidos, estos, de fuentes objetivas (Catastro, IVE), así como

consulta a empresas constructoras. A dichos valores se les ha aplicado la función de distribución Beta, con el fin de obtener el coste de construcción más probable en el sector.

Para el cálculo se ha realizado la simulación de 30.000 supuestos de costes para cada producto característico del sector, considerando como valor a adoptar la media entre el valor al 50% de la función de densidad y el valor promedio del rango más probable.

Para el cálculo del resto de gastos, se ha utilizado las páginas WEB del Ayuntamiento, Consellería de Hacienda, Aranceles notariales y registrales, así como datos sectoriales.

5.- La promoción inmobiliaria a considerar en cada sector varía en función de las características del mismo, entre ellas la edificabilidad que le pudiera corresponder.

6.- En los sectores de uso residencial en los que no está definida la edificabilidad bruta del sector mediante un único Índice de Edificabilidad Bruta, sino que existe un rango mínimo y máximo, se ha optado por analizar la posible promoción con la edificabilidad neta más pequeña que se pueda deducir del rango de edificabilidades propuesto, obteniendo así el valor de repercusión del sector en base al límite inferior de la edificabilidad. Este es el valor que figura en las tablas.

Para su obtención se ha considerado los costes y gastos adecuados al producto inmobiliario de acuerdo a dicha edificabilidad.

Posteriormente, se han ido estudiando distintos incrementos de edificabilidad, obteniendo, por el método de regresión, una expresión que explica el incremento de valor de repercusión en función, exclusivamente, del incremento de edificabilidad.

La expresión del sector indicada anteriormente, solamente contempla el rango de incremento hasta el 75%, rangos superiores de incremento de edificabilidad no están contrastados con la expresión.

En los sectores SR-Tornabous, SR-Mestres, SR-Cassany (Uso Residencial) y SR-Pozo La Alegría no procede obtener dicha expresión al ser considerados, actualmente, como sectores de autopromoción.

Los sectores de uso terciario e industrial, tampoco procede ya que el producto inmobiliario será el mismo sea cual sea la edificabilidad neta.

7.- Para la consideración del beneficio del promotor se ha estado a lo dispuesto en la disposición adicional 6ª de la Orden ECO 805/2003 antes citada.

8.- El valor probable de venta de cada sector, se ha obtenido mediante el cálculo de probabilidades en función de las muestras obtenidas, incorporando en el estudio, el posible error (en €/m²c), la desviación estándar (en %), así como el valor promedio de las muestras del sector.

9.- Dada la situación actual, en los sectores SR-Río de la Plata y SR-Cremor, se ha optado por hacer dos estudios en cada uno de ellos, en función del tipo de edificación que se pueda permitir en ellos.

10.- Los sectores SR-Tornabous, SR-Cremor, SR-Cassany (R) y SE-Pozo La Alegría, por su situación socio-económica, actualmente, sólo es viable la autopromoción, considerándose, pues, un beneficio cero en la promoción.

5.2 METODOLOGÍA.

5.2.1- Estudio de mercado.

Para obtener el probable valor de mercado de cada sector, hemos realizado un estudio de inmuebles con parecidas características a aquellas que el PGP va a asignar al mismo.

Dado que la zona circundante del sector su no tiene las mismas características urbanísticas ni de tipología edificatoria que la asignada por el Plan al mismo, hemos ampliado la zona de obtención de comparables a todo el término municipal, lo que ha llevado a obtener, entre otros, un factor de homogeneización de la localización y del entorno.

La tipología edificatoria considerada ha sido, en cada sector, aquella indicada en el PGP, con independencia de la que exista actualmente en el sector.

La obtención de las muestras la hemos obtenido consultado:

- Portales de Internet .
 - *Idealista*: <https://www.idealista.com/>
 - *Fotocasa*: <https://www.fotocasa.es/es/>
 - *Mil anuncios*: <https://www.milanuncios.com/inmobiliaria-en-castellon/>
 - <https://www.pisos.com>
 - <https://www.habitaclia.com/valencia>
- APIS
- Listados del Registro de la Propiedad de transacciones reales realizadas mediante la Herramienta MVI (Metodología de Valoración Inmobiliaria) (Aplicación informática de valoración inmobiliaria, propiedad del Colegio de Registradores que permite tener acceso al mercado inmobiliario de viviendas, garajes, trasteros, locales comerciales y naves industriales, de compraventas realizadas, en función del año y proximidad al inmueble).

En el primer y segundo caso hemos aplicado un coeficiente minorador de adecuación que nos adapta el valor de la oferta al de compraventa, y que oscila en función de los usos, entre el 3% en industriales y terciarios y del 10% en residencial.

Para adoptar dicho coeficiente nos hemos fijado en el tiempo que figura de oferta el inmueble, así como las rebajas de precio existentes en los comparables en las ofertas, y la consulta a los APIS sobre su experiencia en el tracto inmobiliario.

En el tercer caso no existe dicho coeficiente al ser un precio real.

En el *Anexo 02* figuran las muestras consideradas en cada sector, así como el coeficiente de homogeneización que será variable en función de cada muestra.

Obtenidas las mismas, éstas las hemos estratificado de acuerdo a una serie de parámetros:

- Uso y tipología.
- Localización.
- Entorno. (Entendiendo el entorno como aquella zona cuyo colectivo habitacional tiene similar nivel económico y social, lo que normalmente conlleva una demanda homogénea y unos gustos similares.)
- Fecha: Se ha realizado el estudio de mercado a fecha actual.

Dicha estratificación variará en función de las características del inmueble considerado como característico.

Una vez estratificada la muestra buscaremos los comparables definiendo los límites de las características de nuestra promoción que utilizaremos como modelo.

Estas características y cualidades propias son las que iremos comparando con los testigos y su ponderación nos dará el valor del bien.

Las características que analizaremos son:

- Localización.
- Entorno.
- Datos físicos del inmueble.
 - Superficies.
 - Construida
 - De parcela (En Unifamiliar aislada)
 - Elementos comunes.
 - Anexos.
 - N° de Planta
 - Antigüedad.
 - Estado de conservación.
 - Zona de aparcamiento (en Terciario e Industrial)
 - Calidad de la construcción.

En el estudio solamente hemos adoptado como comparables aquellos que podíamos identificar sin lugar a dudas, utilizando para ello la referencia catastral, y que nos han permitido comprobar la información del testigo.

En los planos "*Plano General de muestras*", "*Plano muestras sectores residenciales*", "*Plano muestras sectores terciarios*", "*Plano muestras sectores industriales*", se puede ver la distribución de ubicación de las muestras.

Así mismo se observa en la hoja de cada sector la distribución del precio de cada muestra en relación con el valor probable, promedio y la desviación estándar.

Una vez elegidos los comparables procederemos a su homogeneización, de forma que adaptemos las características de nuestros comparables con las del inmueble de nuestro uso característico.

La homogeneización se ha realizado en dos partes, una correspondiendo a las características de antigüedad y estado de conservación, para la que hemos utilizado lo dispuesto en el artículo 24 del RD 1492/2011 antes citado.

A tal efecto hemos considerado como fecha de referencia el año 2.019 ya que lo que buscamos son valores sin antigüedad.

La otra homogeneización, para la que no existe ninguna directriz, la hemos realizado comparando cada característica de cada comparable con la de nuestro modelo, de forma que hemos ido incorporando coeficientes correctores en base a su relación entre modelo propuesto y comparable.

Al final se ha obtenido un coeficiente conjunto de las dos homogeneizaciones que es el que se ha aplicado a las muestras.

Una vez homogeneizadas las muestras, hemos procedido a su análisis, obteniendo de cada estudio de mercado los siguientes datos:

- Valor probable de mercado
- Valor promedio de mercado
- Error máximo cometido
- Desviación estándar.

Para la obtención del valor probable se ha realizado un cálculo de probabilidades en función de los rangos posibles de variación, obteniendo el valor más probable de cada uno de los estudios realizados.

Estos valores se corresponden con el uso característico del sector exclusivamente (Residencial, Terciario o Industrial), sin embargo, en aquellos sectores con tipología de vivienda múltiple, las viviendas tienen como anejo inseparable, además, una plaza de garaje, circunstancia que hace incrementar el valor en venta por m²c de la vivienda para incluir la repercusión de dicho anejo en el precio.

Es este valor conjunto referido al m²c el que utilizaremos para la aplicación del método residual estático para obtener el valor de repercusión.

En las tablas siguientes se puede observar los valores obtenidos en el estudio de mercado, así como la repercusión de los anejos.

HOJA RESUMEN DE SECTORES - VALORES DEL ESTUDIO DE MERCADO				
Denominación Sector	Tipología edificatoria	IEB	Valor en Venta del estudio de mercado (€/m ²)	Δ Valor en Venta (%)
SR-Río Seco (24 SUR)	Definición volumétrica	≥ 0,70	1.637,27	1,53%
SR-Tombatossals	Definición volumétrica	≥ 0,70	803,03	-
SR-Borriolench	Definición volumétrica	0,40 < IEB < 0,70	1.174,76	2,13%
SR-Mestrets	Edificación aislada o entre medianeras	≤ 0,40	759,63	-
SR-Río de la Plata (Uji)	Definición volumétrica (Tipo Uji)	≥ 0,70	1.408,04	1,78%
SR-Río de la Plata (Sensal)	Definición volumétrica (Tipo SENSAL)	≥ 0,70	1.432,58	1,76%
SR-Cremor (Uji)	Bloque exento múltiple (Tipo Uji)	0,40 < IEB < 0,70	1.413,57	1,77%
SR-Cremor (Sensal)	Bloque exento múltiple (Tipo SENSAL)	0,40 < IEB < 0,70	1.473,61	1,70%
SR-Cassanya R	Edificación aislada	0,40 < IEB < 0,70	803,44	-
ST-Cassanya T		0,40 < IEB < 0,65	435,27	-
SR-Morterás-Cubos	Edificación aislada o entre medianeras	0,40 < IEB < 0,70	878,50	-
SR-Saboner	Edificación aislada o entre medianeras	0,40 < IEB < 0,70	878,50	-
SR-Salera	Edificación aislada o entre medianeras	0,40 < IEB < 0,70	1.020,44	2,45%
SR-Enrique Gimeno	Edificación Aislada o Definición volumétrica	≥ 0,70	1.145,09	2,18%
SR-Camp de Morvedre	Edificación Aislada o Definición volumétrica	≥ 0,70	1.145,09	2,18%
SR-Mérida	Manzana compacta. Definición volumétrica	0,40 < IEB < 0,70	1.051,92	2,38%
SR-Senillar	Edificación Aislada	≤ 0,40	1.271,25	-
SR-Litoral	Edificación Aislada	≤ 0,40	1.271,25	-

SR-Pozo La Alegria	Manzana cerrada. Edificación aislada	0,40 < IEB < 0,70	721,94	-
SR-La joquera	Edificación Aislada	≤ 0,40	1.121,82	-
SR-Censal	Bloque exento	≥ 0,70	1.581,48	1,58%
ST-Estepar	Edificación aislada y/o manzana compacta	0,40 < IEB < 0,65	435,27	-
ST-Hermanos Bou	Manzana compacta. Definición volumétrica	0,40 < IEB < 0,65	448,30	-
ST-Avda. del Mar	Edificación aislada y/o Manzana compacta	0,40 < IEB < 0,65	210,00	-
ST-Almazán	Manzana compacta. Definición volumétrica	0,40 < IEB < 0,65	448,30	-
ST-Lourdes	Edificación aislada. Definición volumétrica	0,40 < IEB < 0,65	435,27	-
SI-La Pedrera	Edificación aislada. Industria media	0,40 < IEB < 0,60	386,61	-
SI-Catalá	Edificación aislada. Industria media	0,40 < IEB < 0,60	386,61	-
SI-Giner	Edificación aislada. Industria media	0,40 < IEB < 0,60	386,61	-
SI-Pi Gros	Edificación aislada. Industria media	0,40 < IEB < 0,60	445,31	-
SI-Av Valencia	Edificación aislada. Industria media	0,40 < IEB < 0,60	433,86	-
SI-Plataforma Logística	Edificación aislada. Gran industria	0,40 < IEB < 0,60	86,77	(*) -
SI-Carretera Grao-Almazora	Edificación aislada. Gran industria	0,40 < IEB < 0,60	86,77	(*) -

(*) Valor unitario del suelo por no existir muestras representativas

Tabla 2.- Valores de mercado

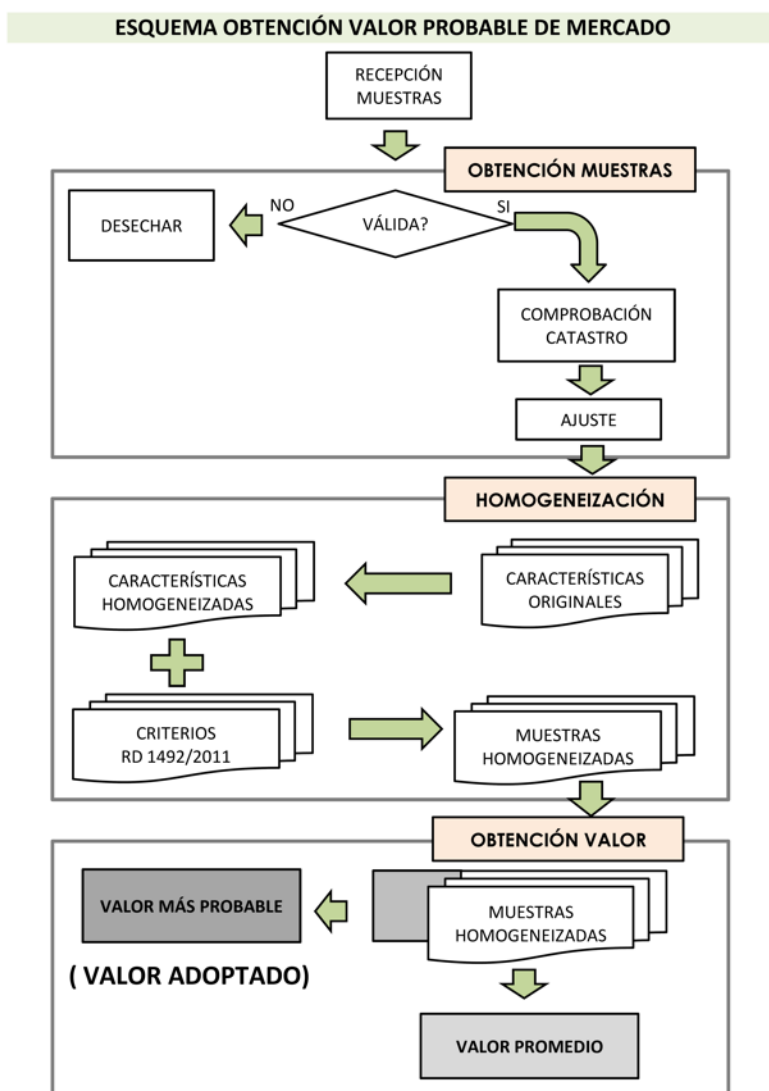
HOJA RESUMEN DE SECTORES - VALORES DEL ESTUDIO DE MERCADO					
Denominación Sector	Valor en Venta del estudio de mercado (€/m2)	Δ Valor en Venta (%)	Error €/m2c	% Desviación	Valor promedio €/m2c
SR-Río Seco (24 SUR)	1.637,27	1,53%	14,37	15,76%	1.595,16
SR-Tombatossals	803,03	-	15,27	25,23%	798,75
SR-Borriolench	1.174,76	2,13%	10,03	14,49%	1.194,12
SR-Mestrets	759,63	-	20,84	27,18%	695,76
SR-Río de la Plata (Uji)	1.408,04	1,78%	22,36	14,59%	1.354,72
SR-Río de la Plata (Sensal)	1.432,58	1,76%	15,94	21,49%	1.417,95
SR-Cremor (Uji)	1.413,57	1,77%	23,08	14,99%	1.391,96
SR-Cremor (Sensal)	1.473,61	1,70%	14,61	19,12%	1.461,84
SR-Cassanya R	803,44	-	14,99	13,92%	798,2
ST-Cassanya T	435,27	-	6,13	20,22%	436,89
SR-Morterás-Cubos	878,50	-	18,98	14,61%	876,75
SR-Saboner	878,50	-	18,98	14,61%	876,75
SR-Salera	1.020,44	0,0245	7,98	14,68%	1025,1
SR-Enrique Gimeno	1.145,09	2,18%	8,51	13,78%	1.154,31
SR-Camp de Morvedre	1.145,09	2,18%	8,51	13,78%	1.154,31
SR-Mérida	1.051,92	2,38%	19,89	27,90%	1.054,74
SR-Senillar	1.271,25	-	56,04	27,40%	1.265,04
SR-Litoral	1.271,25	-	56,04	27,40%	1.265,04
SR-Pozo La Alegria	721,94	-	20,11	25,45%	665,35
SR-La joquera	1.121,82	-	24,64	16,54%	1.121,79

SR-Censal	1.581,48	1,58%	22,03	17,74%	1.597,40
ST-Estepar	435,27	-	6,13	20,22%	436,89
ST-Hermanos Bou	448,30	-	8,1	28,31%	460,5
ST-Avda. del Mar	210,00	-	7,03	9,97%	209,79
ST-Almazán	448,30	-	8,1	28,31%	460,5
ST-Lourdes	435,27	-	6,13	20,22%	436,89
SI-La Pedrera	386,61	-	5,21	18,87%	398,59
SI-Catalá	386,61	-	5,21	18,87%	398,59
SI-Giner	386,61	-	5,21	18,87%	398,59
SI-Pi Gros	445,31	-	5,59	17,21%	454,57
SI-Av Valencia	433,86	-	5,61	18,38%	438,44
SI-Plataforma Logística	86,77 ^(*)	-	-	-	
SI-Carretera Grao-Almazora	86,77 ^(*)	-	-	-	

^(*) Valor del suelo por no existir muestras representativas

Tabla 2.bis- Valores de mercado

En el esquema adjunto se puede observar el proceso realizado.



5.2.2- Coste de construcción.

Para la obtención del coste de construcción a aplicar en el método residual, que luego analizaremos, se han obtenido datos de dos organismos públicos (IVE y Gerencia Territorial del Catastro), así como consulta a profesionales de la construcción.

Del IVE (Instituto Valenciano de Edificación) se ha consultado la página web: <http://www.five.es/productos/herramientas-on-line/modulo-de-edificacion/>.

Obteniendo valores para los siguientes usos:

- Residencial
 - Entre medianeras
 - Abierta
 - En hilera
 - Unifamiliar aislada.
- Industrial
 - Naves de fabricación y almacenamiento
 - Fabricación en una planta
 - Fabricación en varias plantas
 - Almacenamiento
 - Garajes y aparcamiento
 - Garajes
 - Aparcamiento

En el uso Residencial el valor varía en función de:

- N° de viviendas
- N° de plantas
- Superficie de la vivienda
- Calidad.

En la imagen adjunta se puede observar un volcado de pantalla de dicha página Web.

Módulo de edificación | IVE

No es seguro | www.five.es/productos/herramientas-on-line/modulo-de-edificacion/

IVE INSTITUTO VALENCIANO DE EDIFICACIÓN INSTITUTO VALENCIANO DE LA EDIFICACIÓN

Fundación IVE | I+D+i | Servicios | Formación | Comunicación | Productos | Tienda

Tipos constructivos

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: Febrero 2019

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN =

Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN ☐ Entre medianeras ☐ Abierta ☐ En hilera ☐ Unifamiliar aislada	Ch Nº DE PLANTAS ☐ nº de plantas < 3 ☐ 3 < nº de plantas < 8 ☐ nº de plantas > 8	Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO ☐ No ☐ Si
Cv Nº DE VIVIENDAS ☐ nº de viviendas > 80 ☐ 20 < nº de viviendas < 80 ☐ nº de viviendas < 20	Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS ☐ 5 viviendas > 70m² ☐ 45m² < 5 viviendas < 70m² ☐ 5 viviendas < 45m²	Cc CALIDADES ☐ Básico ☐ Medio ☐ Alto

Por su parte, de la Gerencia Territorial del Catastro, se ha obtenido el MBC asignado al municipio, que es el MBC2 de valor 650 €/m²c y que figura en la ponencia de valores del mismo, tal como se puede consultar en la página Web http://www.catastro.meh.es/esp/ponencia_valores.asp.

A este valor le aplicaremos el coeficiente del cuadro de coeficientes del valor de las construcciones que figura en el Anexo del RD. 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, en función de la tipología constructiva de la construcción.

Estos dos valores se han contrastado con profesionales de la construcción con fin de aquilatar el rango de los mismos.

Obtenido el rango de valores, estos, se han aplicado a la promoción más probable a desarrollar en el sector en función de sus características, obteniendo un coste de ejecución mínimo, un coste modal y uno máximo.

A partir de ahí, mediante una distribución Beta obtenida con estos tres valores, se ha realizado la simulación de Montecarlo de 30.000 supuestos, obteniendo dos valores:

- Valor probable al 50% de la distribución
- Valor probable de la simulación

Finalmente se ha obtenido la media de ambos valores, siendo este valor el aceptado, y que hemos definido como "Coste de construcción simulado".

Dado que valoramos una promoción completa, todos los costes de construcción se han repercutido a la superficie sobre rasante del uso característico.

En la tabla adjunta figuran los costes de construcción adoptados en cada sector.

HOJA RESUMEN DE SECTORES - COSTE DE CONSTRUCCIÓN						
Denominación Sector	Tipología edificatoria	IEB	Coste de Construcción (PEC) €/m ² c			
			Mínimo	Moda	Máximo	Simulado
SR-Río Seco (24 SUR)	Definición volumétrica	≥ 0,70	780	820	855	820,49
SR-Tombatossals	Definición volumétrica	≥ 0,70	410	495	580	491,96
SR-Borriolench	Definición volumétrica	0,40 < IEB < 0,70	635	670	700	671,00
SR-Mestrets	Edificación aislada o entre medianeras	≤ 0,40	380	480	585	491,90
SR-Río de la Plata (Uji)	Definición volumétrica (Tipo UJI)	≥ 0,70	695	760	815	756,05
SR-Río de la Plata (Sensal)	Definición volumétrica (Tipo SENSAL)	≥ 0,70	690	750	800	747,30
SR-Cremor (Uji)	Bloque exento múltiple (Tipo UJI)	0,40 < IEB < 0,70	695	760	815	756,05
SR-Cremor (Sensal)	Bloque exento múltiple (Tipo SENSAL)	0,40 < IEB < 0,70	695	785	870	785,73
SR-Cassanya R	Edificación aislada	0,40 < IEB < 0,70	470	570	670	566,98
ST-Cassanya T		0,40 < IEB < 0,65	145	170	220	170,96
SR-Morterás-Cubos	Edificación aislada o entre medianeras	0,40 < IEB < 0,70	440	510	585	509,83
SR-Saboner	Edificación aislada o entre medianeras	0,40 < IEB < 0,70	440	510	585	509,83
SR-Salera	Edificación aislada o entre medianeras	0,40 < IEB < 0,70	540	605	670	607,39
SR-Enrique Gimeno	Edificación Aislada o Definición volumétrica	≥ 0,70	665	700	730	696,46
SR-Camp de Morvedre	Edificación Aislada o Definición volumétrica	≥ 0,70	665	700	730	696,46
SR-Mérida	Manzana compacta. Definición volumétrica	0,40 < IEB < 0,70	605	640	670	638,78
SR-Senillar	Edificación Aislada	≤ 0,40	525	600	670	595,72
SR-Litoral	Edificación Aislada	≤ 0,40	525	600	670	595,72
SR-Pozo La Alegria	Manzana cerrada. Edificación aislada	0,40 < IEB < 0,70	380	480	585	489,40

SR-La joquera	Edificación Aislada	$\leq 0,40$	525	600	670	595,36
SR-Censal	Bloque exento	$\geq 0,70$	735	800	835	794,86
ST-Estepar	Edificación aislada y/o manzana compacta	$0,40 < \text{IEB} < 0,65$	145	170	220	173,46
ST-Hermanos Bou	Manzana compacta. Definición volumétrica	$0,40 < \text{IEB} < 0,65$	145	170	220	170,96
ST-Avda. del Mar	Edificación aislada y/o Manzana compacta	$0,40 < \text{IEB} < 0,65$	-	-	-	-
ST-Almazán	Manzana compacta. Definición volumétrica	$0,40 < \text{IEB} < 0,65$	145	170	220	170,96
ST-Lourdes	Edificación aislada. Definición volumétrica	$0,40 < \text{IEB} < 0,65$	145	170	220	170,96
SI-La Pedrera	Edificación aislada. Industria media	$0,40 < \text{IEB} < 0,60$	145	170	220	170,96
SI-Catalá	Edificación aislada. Industria media	$0,40 < \text{IEB} < 0,60$	145	170	220	170,96
SI-Giner	Edificación aislada. Industria media	$0,40 < \text{IEB} < 0,60$	145	170	220	170,96
SI-Pi Gros	Edificación aislada. Industria media	$0,40 < \text{IEB} < 0,60$	145	170	220	170,96
SI-Av Valencia	Edificación aislada. Industria media	$0,40 < \text{IEB} < 0,60$	145	170	220	170,96
SI-Plataforma Logística	Edificación aislada. Gran industria	$0,40 < \text{IEB} < 0,60$	-	-	-	-
SI-Carretera Grao-Almazora	Edificación aislada. Gran industria	$0,40 < \text{IEB} < 0,60$	-	-	-	-

Tabla 3.- Costes de construcción

5.2.3- Gastos de promoción.

Los gastos son todos los desembolsos necesarios para la ejecución de la edificación, pero que no se dirigen directamente al proceso constructivo.

En nuestro caso hemos considerado los siguientes grupos de gastos:

Relativos al Solar:

- Comisiones de compra
- Gastos registrales
- Gastos notariales
- Tributos

Relativos a la promoción

- Gastos registrales
 - D.O.N
 - D.H.
- Gastos notariales
 - D.O.N
 - D.H.
- Tributos
 - D.O.N
 - D.H.
- Municipales
 - ICCIO
 - Tasa urbanística
 - IBI
 - ISIVTNU
- Seguros
 - Todo riesgo construcción
 - Decenal y OCT
 - ICCIO
- Proyectos, Estudios y Direcciones
- Acometidas.

Cada uno de ellos se ha obtenido de acuerdo con sus características, así los gastos notariales y registrales se han obtenido aplicando los aranceles publicados en el R.D. 1426/1989. de 17 de noviembre. por el que se aprueba el Arancel de Notarios y R.D. 1427/1989. de 17 de noviembre. por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, respectivamente.

Los tributos se han obtenido aplicando las tasas y cuotas indicadas en las ordenanzas municipales o Leyes autonómicas o estatales correspondientes.

Los proyectos de acuerdo a la situación del mercado en función del presupuesto de ejecución material y su superficie.

Los seguros mediante consulta a corredores de seguros y páginas Web de seguros, (www.segurosdecenal.es).

Como resultado de todo ello, obtenemos una serie de gastos para cada uno de los inmuebles modelo de cada sector.

En la tabla adjunta se puede observar el porcentaje de estos gastos respecto al total valor en venta.

HOJA RESUMEN DE SECTORES - GASTOS DE PROMOCIÓN						
Denominación Sector	Tipología edificatoria	IEB	Coste Construcción €/m2c	Valor en Venta (€/m2)	Δ Valor en Venta (%)	% Gastos sobre Valor en Venta
SR-Río Seco [24 SUR]	Definición volumétrica	≥ 0,70	820,49	1.637,27	1,53%	27,36%
SR-Tombatossals	Definición volumétrica	≥ 0,70	491,96	803,03	-	19,58%
SR-Borriolench	Definición volumétrica	0,40 < IEB < 0,70	671,00	1.174,76	2,13%	29,37%
SR-Mestrets	Edificación aislada o entre medianeras	≤ 0,40	491,90	759,63	-	19,38%
SR-Río de la Plata (Uji)	Definición volumétrica (Tipo UJI)	≥ 0,70	756,05	1.408,04	1,78%	27,05%
SR-Río de la Plata (Sensal)	Definición volumétrica (Tipo SENSAL)	≥ 0,70	747,30	1.432,58	1,76%	27,87%
SR-Cremor (Uji)	Bloque exento múltiple (Tipo UJI)	0,40 < IEB < 0,70	756,05	1.413,57	1,77%	28,10%
SR-Cremor (Sensal)	Bloque exento múltiple (Tipo SENSAL)	0,40 < IEB < 0,70	785,73	1.473,61	1,70%	28,98%
SR-Cassanya R	Edificación aislada	0,40 < IEB < 0,70	566,98	803,44	-	17,19%
ST-Cassanya T		0,40 < IEB < 0,65	170,96	435,27	-	34,19%
SR-Morterás-Cubos	Edificación aislada o entre medianeras	0,40 < IEB < 0,70	509,83	878,50	-	29,56%
SR-Saboner	Edificación aislada o entre medianeras	0,40 < IEB < 0,70	509,83	878,50	-	29,56%
SR-Salera	Edificación aislada o entre medianeras	0,40 < IEB < 0,70	607,39	1.020,44	2,45%	28,85%
SR-Enrique Gimeno	Edificación Aislada o Definición volumétrica	≥ 0,70	696,46	1.145,09	2,18%	28,64%
SR-Camp de Morvedre	Edificación Aislada o Definición volumétrica	≥ 0,70	696,46	1.145,09	2,18%	28,64%
SR-Mérida	Manzana compacta. Definición volumétrica	0,40 < IEB < 0,70	638,78	1.051,92	2,38%	29,82%
SR-Senillar	Edificación Aislada	≤ 0,40	595,72	1.271,25	-	28,79%
SR-Litoral	Edificación Aislada	≤ 0,40	595,72	1.271,25	-	28,79%
SR-Pozo La Alegria	Manzana cerrada. Edificación aislada	0,40 < IEB < 0,70	489,40	721,94	-	17,91%
SR-La joquera	Edificación Aislada	≤ 0,40	595,36	1.121,82	-	28,93%

SR-Censal	Bloque exento	$\geq 0,70$	794,86	1.581,48	1,58%	27,79%
ST-Estepar	Edificación aislada y/o manzana compacta	$0,40 < \text{IEB} < 0,65$	170,96	435,27	-	34,19%
ST-Hermanos Bou	Manzana compacta. Definición volumétrica	$0,40 < \text{IEB} < 0,65$	170,96	448,30	-	33,98%
ST-Avda. del Mar	Edificación aislada y/o Manzana compacta	$0,40 < \text{IEB} < 0,65$	-	-	-	-
ST-Almazán	Manzana compacta. Definición volumétrica	$0,40 < \text{IEB} < 0,65$	170,96	448,30	-	33,98%
ST-Lourdes	Edificación aislada. Definición volumétrica	$0,40 < \text{IEB} < 0,65$	170,96	435,27	-	34,19%
SI-La Pedrera	Edificación aislada. Industria media	$0,40 < \text{IEB} < 0,60$	170,96	386,61	-	34,14%
SI-Catalá	Edificación aislada. Industria media	$0,40 < \text{IEB} < 0,60$	170,96	386,61	-	34,14%
SI-Giner	Edificación aislada. Industria media	$0,40 < \text{IEB} < 0,60$	170,96	386,61	-	34,14%
SI-Pi Gros	Edificación aislada. Industria media	$0,40 < \text{IEB} < 0,60$	170,96	445,31	-	34,03%
SI-Av Valencia	Edificación aislada. Industria media	$0,40 < \text{IEB} < 0,60$	170,96	433,86	-	34,22%
SI-Plataforma Logística	Edificación aislada. Gran industria	$0,40 < \text{IEB} < 0,60$	-	-	-	-
SI-Carretera Grao-Almazora	Edificación aislada. Gran industria	$0,40 < \text{IEB} < 0,60$	-	-	-	-

Tabla 4.- Gastos de promoción

5.2.4- Valor de repercusión obtenido por el método residual.

El método residual consiste en deducir del valor de venta (ingresos) todos los costes y gastos del proceso edificatorio (incluido el beneficio del promotor), quedando como residuo el valor desconocido, que en nuestro caso es el suelo.

La normativa dispone para su aplicación determinadas fórmulas simplificadas relativas al cálculo por m² construido, sin embargo, nosotros entendemos que es mejor utilizar el concepto en sí, es decir obtendremos el valor probable de venta de todo el inmueble, al que le deduciremos todos los costes y gastos del mismo, incluyendo el beneficio, en el caso de que no sea un sector considerado de autopromoción.

El valor total obtenido lo dividiremos por el total de m² sobre rasante del inmueble y así obtendremos el valor de repercusión en €/m²c. Es decir, realizamos un análisis de inversión del producto característico aplicando el principio de mejor y mayor uso.

Entendemos como más óptima esta opción, que no el aplicar el método a un m², tal como se indica en alguna normativa. El motivo es considerar un reparto de costes y gastos adecuados, al haber conceptos que no son lineales a la edificabilidad.

Esta opción nos permite obtener un coeficiente k más real que el indicado, tanto en el RD 1020/1993 antes citado, como en el RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. Si bien nos sirve de comprobación dichas normas al ver que todos los k obtenidos están dentro del rango que se indica en ellos.

Además de lo anterior, este sistema nos permite variar la edificabilidad y por tanto ver la variación del valor de repercusión en función de la misma.

En las fichas de cada sector se puede observar el valor de repercusión obtenido.

No obstante lo anterior, en el sector ST-Av del Mar no existen comparables de la tipología asignada por el PGP al mismo, por lo que se ha realizado un estudio de mercado de suelo de similares características.

Referente a los sectores *SI-Plataforma logística* y *SI Carretera Grao-Almazora*, dadas sus características, y la situación actual, para la obtención del valor del suelo al final de la urbanización, se ha optado por la realización de un estudio de mercado de terrenos en situación similar a los actuales, considerando dichos suelos como valor inicial, al que se les ha añadido la repercusión por m2 de suelo bruto de la posible urbanización, obteniendo estos costes de la memoria del PGE.

HOJA RESUMEN DE SECTORES - VALORES DE REPERCUSIÓN					
Denominación Sector	Coste Construcción (€/m2c)	Valor en Venta (€/m2)	Δ Valor en Venta (%)	% Gastos sobre Vv	Valor de repercusión (€/m2c)
SR-Río Seco (24 SUR)	820,49	1.637,27	1,53%	27,36%	386,73
SR-Tombatossals	491,96	803,03	-	19,58%	153,85
SR-Borriolench	671,00	1.174,76	2,13%	29,37%	177,86
SR-Mestrets	491,90	759,63	-	19,38%	120,52
SR-Río de la Plata (Uji)	756,05	1.408,04	1,78%	27,05%	289,14
SR-Río de la Plata (Sensal)	747,30	1.432,58	1,76%	28,97%	303,99
SR-Cremor (Uji)	756,05	1.413,57	1,77%	28,10%	278,30
SR-Cremor (Sensal)	785,73	1.473,61	1,70%	28,98%	278,61
SR-Cassanya R	566,98	803,44	-	17,19%	98,32
ST-Cassanya T	170,96	435,27	-	34,19%	115,48
SR-Morterás-Cubos	509,83	878,50	-	29,56%	109,02
SR-Saboner	509,83	878,50	-	29,56%	109,02
SR-Salera	607,39	1.020,44	2,45%	28,85%	136,46
SR-Enrique Gimeno	696,46	1.145,09	2,18%	28,64%	138,57
SR-Camp de Morvedre	696,46	1.145,09	2,18%	28,64%	138,57
SR-Mérida	638,78	1.051,92	2,38%	29,82%	116,97
SR-Senillar	595,72	1.271,25	-	28,79%	309,50
SR-Litoral	595,72	1.271,25	-	28,79%	309,50
SR-Pozo La Alegria	489,40	721,94	-	17,91%	103,26
SR-La joquera	595,36	1.121,82	-	28,93%	144,09
SR-Censal	794,86	1.581,48	1,58%	27,79%	365,04
ST-Estepar	170,96	435,27	-	34,19%	115,48
ST-Hermanos Bou	170,96	448,30	-	34,98%	124,90
ST-Avda. del Mar	-	-	-	-	210,00
ST-Almazán	170,96	448,30	-	33,98%	124,90
ST-Lourdes	170,96	435,27	-	34,19%	115,48
SI-La Pedrera	170,96	386,61	-	34,14%	83,57
SI-Catalá	170,96	386,61	-	34,14%	83,57
SI-Giner	170,96	386,61	-	34,14%	83,57
SI-Pi Gros	170,96	445,31	-	34,03%	122,81
SI-Av Valencia	170,96	433,86	-	34,03%	114,46
SI-Plataforma Logística	-	-	-	-	-
SI-Carretera Grao-Almazora	-	-	-	-	-

Tabla 5.- Valores de repercusión

No obstante, dado que, como se ha indicado anteriormente, los sectores tienen una edificabilidad indeterminada, se ha procedido a la obtención de una expresión que explique, exclusivamente en función de la edificabilidad, la variación del valor de repercusión de dichos sectores.

Para ello se han analizado distintas hipótesis con incrementos de edificabilidad, repitiendo el proceso y obteniendo unos valores de repercusión en función, exclusivamente, del incremento de edificabilidad.

Es obvio que un promotor, por la misma parcela neta, pueda pagar un poco más si puede realizar más edificabilidad, va a ir en función de la relación incremento de beneficio/incremento de costes y gastos.

Con los datos obtenidos en esos nuevos estudios, mediante el análisis de regresión, hemos conseguido una fórmula de regresión, de forma que en función del porcentaje de incremento de edificabilidad nos permite obtener de forma rápida y adecuada el nuevo valor de repercusión.

Esta fórmula, solamente está comprobada, y explica el valor, en el rango de 0% de incremento al 75% de incremento, no estando comprobada para rangos superiores.

El valor de repercusión considerado en la tabla anterior de valores para dichos sectores, se corresponde con el valor de repercusión estimando la mínima edificabilidad del rango, salvo en los sectores con edificabilidad menor de 0,40 m²t/m²s, que se ha considerado la máxima.

Para cada uno de los ámbitos en los que se ha obtenido la expresión, se ha calculado el coeficiente de determinación, que nos explica el grado de proximidad de dicha función con la realidad, así como el error máximo cometido en ella.

Obtenida la misma, hemos calculado el valor de repercusión para tres edificabilidades de cada sector.

Los valores alcanzados se pueden ver en las tablas siguientes:

HOJA RESUMEN DE SECTORES - FÓRMULAS DE REGRESIÓN			
Denominación Sector	Fórmula regresión	Cof R ²	Error €/m ² c
SR-Río Seco (24 SUR)	387,11 +29,61 *Δ%Edif.	0,98	0,94
SR-Tombatossals	No procede		
SR-Borriolench	181,91 +57,63 *Δ%Edif.	0,97	2,86
SR-Mestrets	No procede		
SR-Río de la Plata (Uji)	290,71+41,23*Δ%Edif.	0,82	3,83
SR-Río de la Plata (Sensal)	304,02+33,77*Δ%Edif.	1,00	0,06
SR-Cremor (Uji)	277,28+23,60*Δ%Edif.	0,96	1,57
SR-Cremor (Sensal)	282,65+72,18*Δ%Edif.	0,94	5,22
SR-Cassanya R	No procede		
ST-Cassanya T	-	-	-
SR-Morterás-Cubos	106,57+23,51*Δ%Edif.	0,84	3,35
SR-Saboner	106,57+23,51*Δ%Edif.	0,84	3,35
SR-Salera	137,2+33,03*Δ%Edif.	0,01	0,02
SR-Enrique Gimeno	138,57+9,26*Δ%Edif.	1,00	0,00
SR-Camp de Morvedre	138,57+9,26*Δ%Edif.	1,00	0,00
SR-Mérida	117,1+13,72*Δ%Edif.	0,01	0,00
SR-Senillar	165,72+376,98*Edif.	0,89	12,29
SR-Litoral	165,72+376,98*Edif.	0,89	12,29
SR-Pozo La Alegria	No procede		
SR-La joquera	39,15+263,62*Edif.	0,94	6,28
SR-Censal	364,35+68,79*Δ%Edif.	0,01	0,01
ST-Estepar	-	-	-
ST-Hermanos Bou	-	-	-
ST-Avda. del Mar	-	-	-
ST-Almazán	-	-	-
ST-Lourdes	-	-	-
SI-La Pedrera	-	-	-
SI-Catalá	-	-	-
SI-Giner	-	-	-
SI-Pi Gros	-	-	-
SI-Av Valencia	-	-	-
SI-Plataforma Logística	-	-	-
SI-Carretera Grao-Almazora	-	-	-

Tabla 6.- Fórmulas de regresión

HOJA RESUMEN DE SECTORES - EVOLUCIÓN VALOR DE REPERCUSIÓN						
Denominación Sector	Edificabilidad mínima		Edificabilidad media		Edificabilidad máxima	
	IEB	Vr (€/m2c)	IEB	Vr (€/m2c)	IEB	Vr (€/m2c)
SR-Río Seco (24 SUR)	0,70	386,73	0,85	393,45	1,00	399,80
SR-Tombatossals		153,85				
SR-Borriolench	0,40	177,86	0,55	203,52	0,70	225,13
SR-Mestrets		120,52				
SR-Río de la Plata (Uji)	0,70	289,14	0,85	299,54	1,00	308,38
SR-Río de la Plata (Sensal)	0,70	303,99	0,85	311,25	1,00	318,49
SR-Cremor (Uji)	0,40	278,30	0,55	286,13	0,70	294,98
SR-Cremor (Sensal)	0,40	278,61	0,55	309,72	0,70	336,79
SR-Cassanya R		98,32				
ST-Cassanya T	-	115,48	-	-	-	-
SR-Morterás-Cubos	0,40	109,02	0,55	115,39	0,70	124,20
SR-Saboner	0,40	109,02	0,55	115,39	0,70	124,20
SR-Salera	0,40	136,46	0,55	149,59	0,70	161,97
SR-Enrique Gimeno	0,70	138,57	0,85	140,55	1,00	142,54
SR-Camp de Morvedre	0,70	138,57	0,85	140,55	1,00	142,54
SR-Mérida	0,40	116,97	0,55	122,25	0,70	127,39
SR-Senillar	0,20	241,12	0,30	278,81	0,40	309,50
SR-Litoral	0,20	241,12	0,30	278,81	0,40	309,50
SR-Pozo La Alegria		103,26				
SR-La joquera	0,20	91,87	0,30	118,24	0,40	144,09
SR-Censal	0,70	365,04	0,85	379,77	1,00	394,52
ST-Estepar	-	115,48	-	-	-	-
ST-Hermanos Bou	-	124,90	-	-	-	-
ST-Avda. del Mar	-	210,00	-	-	-	-
ST-Almazán	-	124,90	-	-	-	-
ST-Lourdes	-	115,48	-	-	-	-
SI-La Pedrera	-	83,57	-	-	-	-
SI-Catalá	-	83,57	-	-	-	-
SI-Giner	-	83,57	-	-	-	-
SI-Pi Gros	-	122,81	-	-	-	-
SI-Av Valencia	-	114,46	-	-	-	-
SI-Plataforma Logística	-	-	-	-	-	-
SI-Carretera Grao-Almazora	-	-	-	-	-	-

Tabla 7.- Evolución valores de repercusión

5.2.5- Coeficiente k.

Aunque para este informe no es representativo el coeficiente k, hemos obtenido dicho coeficiente para cada uno de los sectores en base a la edificabilidad mínima del rango en aquellos que superan el 0,40 m2t/m2s y la máxima en los que no lo superan.

Dicho coeficiente relaciona los gastos y beneficios de la promoción con el valor en venta del inmueble y sus costes de producción (Suelo y Construcción).

La formulación es:

$$k = \frac{\text{Valor en venta}}{\text{Vrepercusión} + \text{Coste construcción}}$$

En la tabla adjunta se puede observar el coeficiente k de cada uno de los sectores.

HOJA RESUMEN DE SECTORES - COEFICIENTE k						
Denominación Sector	Valor en Venta (€/m2)	Δ Valor en Venta (%)	Coste Construcción €/m2c	Valor de repercusión (€/m2c)	% Gastos sobre Vv	Coeficiente k
SR-Río Seco (24 SUR)	1.637,27	1,53%	820,49	386,73	27,36%	1,38
SR-Tombatossals	803,03	-	491,96	153,85	19,58%	1,24
SR-Borriolench	1.174,76	2,13%	671,00	177,86	29,37%	1,41
SR-Mestrets	759,63	-	491,90	120,52	19,38%	1,24
SR-Río de la Plata (Uji)	1.408,04	1,78%	756,05	289,14	27,05%	1,37
SR-Río de la Plata (Sensal)	1.432,58	1,76%	747,30	303,99	27,87%	1,39
SR-Cremor (Uji)	1.413,57	1,77%	756,05	278,30	28,10%	1,39
SR-Cremor (Sensal)	1.473,61	1,70%	785,73	278,61	28,98%	1,41
SR-Cassanya R	803,44	-	566,98	98,32	17,19%	1,21
ST-Cassanya T	435,27	-	170,96	115,48	34,19%	1,52
SR-Morterás-Cubos	878,50	-	509,83	109,02	29,56%	1,42
SR-Saboner	878,50	-	509,83	109,02	29,56%	1,42
SR-Salera	1.020,44	2,45%	607,39	136,46	28,85%	1,41
SR-Enrique Gimeno	1.145,09	2,18%	696,46	138,57	28,64%	1,40
SR-Camp de Morvedre	1.145,09	2,18%	696,46	138,57	28,64%	1,40
SR-Mérida	1.051,92	2,38%	638,78	116,97	29,82%	1,43
SR-Senillar	1.271,25	-	595,72	309,50	28,79%	1,40
SR-Litoral	1.271,25	-	595,72	309,50	28,79%	1,40
SR-Pozo La Alegria	721,94	-	489,40	103,26	17,91%	1,22
SR-La joquera	1.121,82	-	595,36	144,09	28,93%	1,52
SR-Censal	1.581,48	1,58%	794,86	365,04	27,79%	1,39
ST-Estepar	435,27	-	170,96	115,48	34,19%	1,52
ST-Hermanos Bou	448,30	-	170,96	124,90	33,98%	1,52
ST-Avda. del Mar	-	-	-	210,00	-	-
ST-Almazán	448,30	-	170,96	124,90	33,98%	1,52
ST-Lourdes	435,27	-	170,96	115,48	34,19%	1,52
SI-La Pedrera	386,61	-	170,96	83,57	34,14%	1,52
SI-Catalá	386,61	-	170,96	83,57	34,14%	1,52
SI-Giner	386,61	-	170,96	83,57	34,14%	1,52
SI-Pi Gros	445,31	-	170,96	122,81	34,03%	1,52
SI-Av Valencia	433,86	-	170,96	114,46	34,22%	1,52
SI-Plataforma Logística	-	-	-	-	-	-
SI-Carretera Grao-Almazora	-	-	-	-	-	-

Tabla 8.- Coeficiente k

Como vemos, dicho coeficiente, oscila entre 1,35 y 1,55 en aquellos sectores donde puede haber promoción, mientras que en los que se consideran como autopromoción, ronda el 1,20. Ello es debido a la falta de beneficio del promotor.

6. VALORES OBTENIDOS

Los valores obtenidos de acuerdo con los criterios y metodología anterior son los que se pueden ver en las tablas siguientes:

No obstante lo anterior, en el *Anexo 03* figuran las fichas individualizadas de los valores de cada sector.

6.1 TABLAS.

En la tabla siguiente se observa el coste de ejecución por contrata considerado en cada sector, así como el porcentaje de gastos de promoción estimados, deducidos del análisis de inversión realizado.

Así mismo se incorpora el coeficiente k obtenido.

HOJA RESUMEN DE SECTORES -VALORES								
Denominación Sector	Valor en Venta (€/m2)	Δ Valor en Venta (%)	Coste Constr. €/m2c	% Gastos sobre Vv	Valor de reper. (€/m2c)	Valor unitario (€/m2s)	Coef. K	Fórmula regresión
SR-Río Seco (24 SUR)	1.637,27	1,53%	820,49	27,36%	386,73	-	1,38	387,11 +29,61 *Δ%Edif.
SR-Tombatossals	803,03	-	491,96	19,58%	153,85	-	1,24	No procede
SR-Borriolench	1.174,76	2,13%	671,00	29,37%	177,86	-	1,41	181,91 +57,63 *Δ%Edif.
SR-Mestrets	759,63	-	491,90	19,38%	120,52	-	1,24	No procede
SR-Río de la Plata (Uji)	1.408,04	1,78%	756,05	27,05%	289,14	-	1,37	290,71+41,23*Δ%Edif.
SR-Río de la Plata (Sensal)	1.432,58	1,76%	747,30	27,87%	303,99	-	1,39	304,02+33,77*Δ%Edif.
SR-Cremor (Uji)	1.413,57	1,77%	756,05	28,10%	278,30	-	1,39	277,28+23,60*Δ%Edif.
SR-Cremor (Sensal)	1.473,61	1,70%	785,73	28,98%	278,61	-	1,41	282,65+72,18*Δ%Edif.
SR-Cassanya R	803,44	-	566,98	17,19%	98,32	-	1,21	No procede
ST-Cassanya T	435,27	-	170,96	34,19%	115,48	-	1,52	-
SR-Morterás-Cubos	878,50	-	509,83	29,56%	109,02	-	1,42	106,57+23,51*Δ%Edif.
SR-Saboner	878,50	-	509,83	29,56%	109,02	-	1,42	106,57+23,51*Δ%Edif.
SR-Salera	1.020,44	2,45%	607,39	28,85%	136,46	-	1,41	137,2+33,03*Δ%Edif.
SR-Enrique Gimeno	1.145,09	2,18%	696,46	28,64%	138,57	-	1,40	138,57+9,26*Δ%Edif.
SR-Camp de Morvedre	1.145,09	2,18%	696,46	28,64%	138,57	-	1,40	138,57+9,26*Δ%Edif.
SR-Mérida	1.051,92	2,38%	638,78	29,82%	116,97	-	1,43	117,1+13,72*Δ%Edif.
SR-Senillar	1.271,25	-	595,72	28,79%	309,50	-	1,40	165,72+376,98*Edif.
SR-Litoral	1.271,25	-	595,72	28,79%	309,50	-	1,40	165,72+376,98*Edif.
SR-Pozo La Alegria	721,94	-	489,40	17,91%	103,26	-	1,22	No procede
SR-La joquera	1.121,82	-	595,36	28,93%	144,09	-	1,52	39,15+263,62*Edif.

SR-Censal	1.581,48	1,58%	794,86	27,79%	365,04	-	1,39	364,35+68,79*Δ%Edif.
ST-Estepar	435,27	-	170,96	34,19%	115,48	-	1,52	-
ST-Hermanos Bou	448,30	-	170,96	33,98%	124,90	-	1,52	-
ST-Avda. del Mar	-	-	-	-	210,00	-	-	-
ST-Almazán	448,30	-	170,96	33,98%	124,90	-	1,52	-
ST-Lourdes	435,27	-	170,96	34,19%	115,48	-	1,52	-
SI-La Pedrera	386,61	-	170,96	34,14%	83,57	-	1,52	-
SI-Catalá	386,61	-	170,96	34,14%	83,57	-	1,52	-
SI-Giner	386,61	-	170,96	34,14%	83,57	-	1,52	-
SI-Pi Gros	445,31	-	170,96	34,03%	122,81	-	1,52	-
SI-Av Valencia	433,86	-	170,96	34,22%	114,46	-	1,52	-
SI-Plataforma Logística	-	-	-	-	-	86,77	-	-
SI-Carretera Grao-Almazora	-	-	-	-	-	86,77	-	-

Tabla 9.- Valores

Los sectores SI-Plataforma logística y SI Carretera Grao-Almazora no se ha obtenido valor de repercusión al no existir inmuebles comparables a su tipología, por lo que se ha obtenido valor del suelo por unitario, tal como se ha indicado en el punto anterior.

6.2 GRÁFICOS.

En los gráficos adjuntos se puede observar la relación entre los valores de repercusión de los distintos sectores, así como la existente entre los sectores del mismo uso.

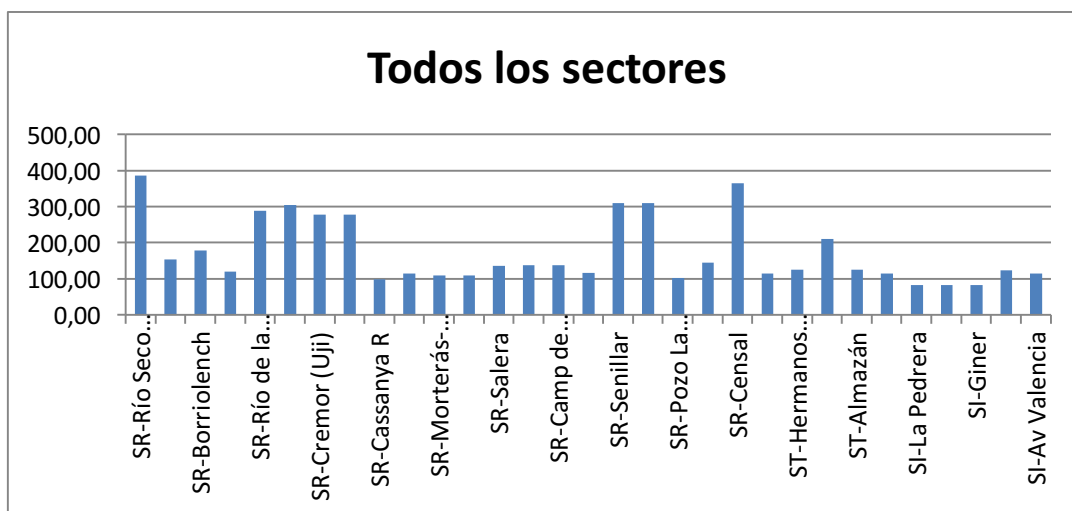


Gráfico 1.- Todos los sectores

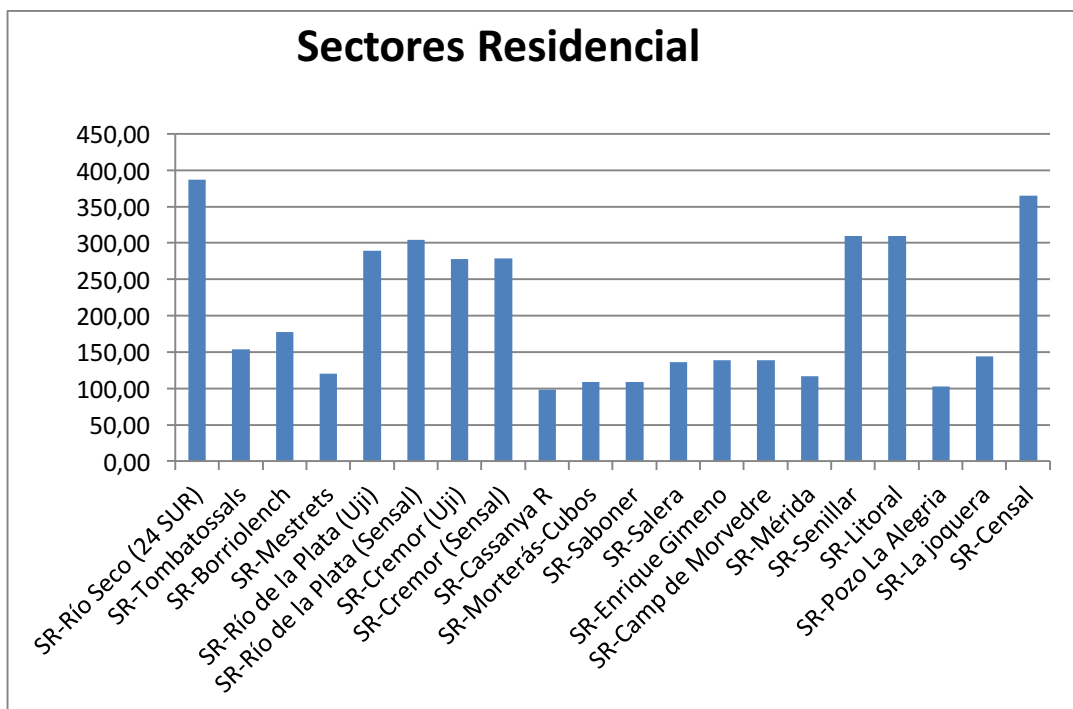


Gráfico 2.- Sectores residenciales

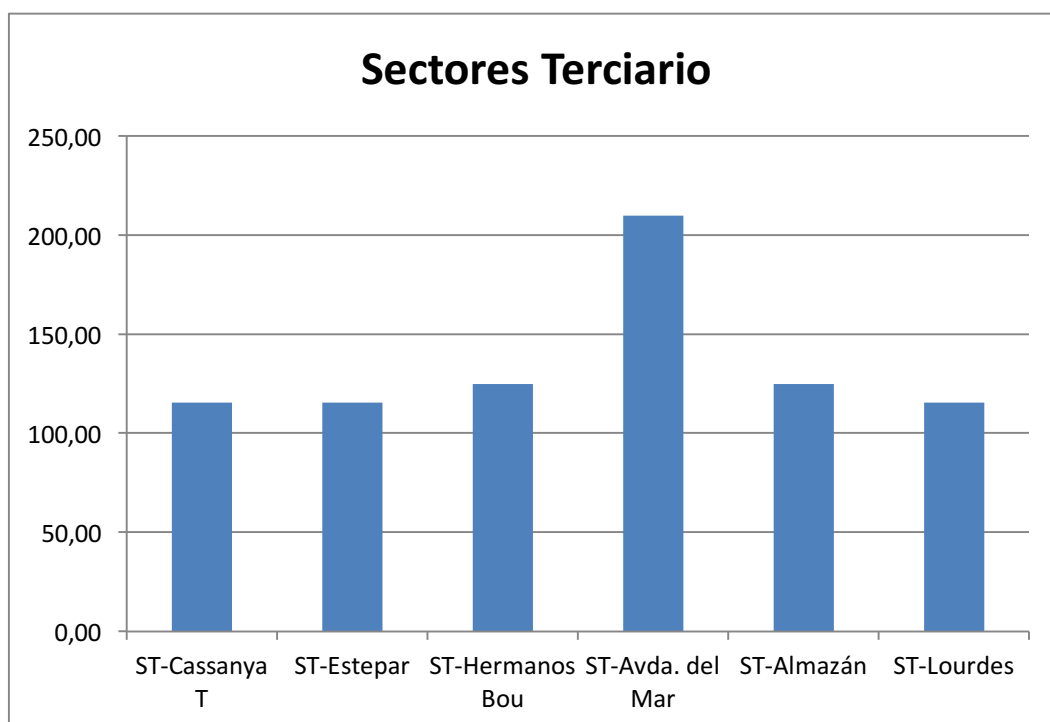


Gráfico 3.- Sectores terciario

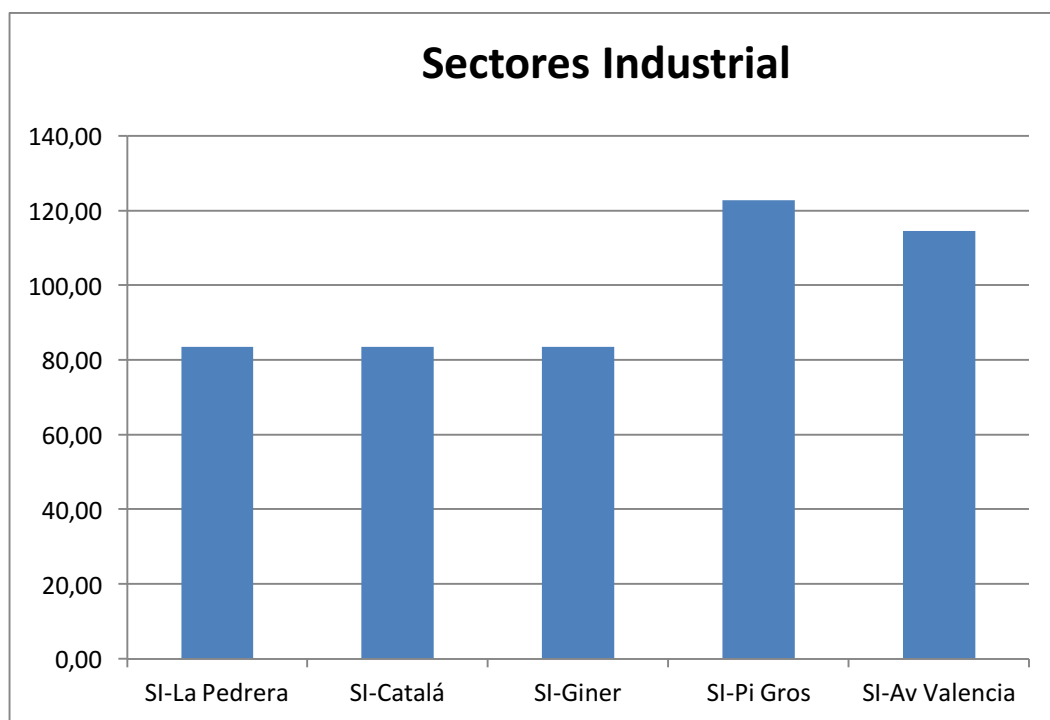


Gráfico 4.- Sectores industrial

7. CONCLUSIONES

A la vista del desarrollo de los puntos anteriores, el técnico que suscribe el presente informe concluye:

1. Los valores probables medios de los sectores considerando los usos y edificabilidades que prevé asignar el PGP y completamente urbanizado el mismo, de acuerdo con el mercado y la situación socioeconómica actual, son los que se observan en las tablas anteriores.
2. Actualmente existen 4 sectores en los que la promoción es inviable por no existir demanda de terrenos en ellos. Son los que hemos denominado como "Sectores de autopromoción".
3. Para obtener el valor de los terrenos a fecha actual de acuerdo con las determinaciones del PGP, se debería realizar una valoración por el método residual dinámico, si bien, actualmente no es posible al desconocerse los costes de urbanización, así como la edificabilidad, usos y tipologías de los sectores de forma definitiva.
4. El método aplicado para obtener el valor de mercado más probable ha sido el de comparación con el mercado. a tal efecto se han realizado estudios de mercado de los usos y tipologías edificatorias acorde a las previsiones que el PGE prevé para los sectores objeto de este estudio.

Así mismo, dentro del procedimiento se ha realizado para cada estudio de mercado una homogeneización específica, así como un cálculo de probabilidades para obtener el valor probable de venta.

5. Para la obtención del valor de repercusión de cada sector se ha aplicado los conceptos del método residual estático, deduciendo del valor en venta probable de cada sector los costes de construcción, los gastos de promoción y beneficio de la misma, si lo hubiere.
6. Dentro del procedimiento de la metodología residual, se ha aplicado el método de coste para la obtención del coste de construcción por contrata de forma objetiva.
7. Los coeficientes k obtenidos de cada sector son congruentes con los indicados en las diferentes normativas y, además coherentes con el mercado.
8. La expresión que puede explicar el incremento de valor de repercusión, exclusivamente por el aumento de edificabilidad, se ha realizado mediante un procedimiento de regresión.

Y para que conste a los efectos oportunos, se expide este informe que consta de 27 páginas y tres anexos.

Este es nuestro criterio, de acuerdo con nuestro leal saber y entender y salvo mejor peritación.

Castellón de la Plana, 09 de abril de 2019

Firmado por SUSANA BABILONI
CHUST - NIF:20488053K
Fecha: 09/04/2019 08:48:33
CEST

Fdo. Susana Babiloni Chust

Arquitecto Colegiada N^a: 12.787

Máster en Marketing e Investigación de Mercados

ANEXOS



ANEXO 1. Terminología.

En este Anexo, y a efectos de este informe, se detallan los siguientes conceptos:

Análisis de inversión: Estudio mediante el cual analizamos el uso de unos recursos actuales para obtener un beneficio futuro.

En nuestro caso confrontamos los costes y gastos de la realización de una promoción inmobiliaria con los ingresos esperados en función del precio de venta considerado.

Mediante esta técnica obtenemos el precio máximo que estaría dispuesto a pagar un promotor por un solar edificable. Dicho precio es lo que asimilamos al valor de repercusión del suelo.

Análisis de regresión: Análisis que permite ver la relación lineal entre dos variables, en nuestro caso entre el valor de repercusión y el incremento de edificabilidad.

Se expresa mediante una función (recta de regresión) que se obtiene minimizando la suma de las distancias al cuadrado de cada punto obtenido a su correspondiente a la recta (ajuste por mínimos cuadrados). De todas las posibles es la única que consigue que la distancia entre el punto testigo y la recta es mínima

Autopromoción: Consideramos autopromoción, aquella actuación realizada por un propietario o adquirente de una parcela para la realización de un edificio, actuando como promotor. En estas actuaciones no se considera beneficio del promotor al ser la misma persona el vendedor y el comprador.

Uno de los efectos es el bajo nivel del coeficiente k , al sólo haber gastos y costes, pero no beneficio en el proceso productivo.

Suele darse en parcelas con edificabilidad para una a tres viviendas.

Cálculo de probabilidades: Cálculo realizado en las muestras de valor en venta obtenidas, para obtener aquel o aquellos valores que más se repiten. Su objetivo es obtener el valor más probable que se pueda dar en el intervalo de las mismas.

Coeficiente de determinación (R^2): Coeficiente que nos indica la "bondad" de la función obtenida en el análisis de regresión. Es el coeficiente que nos indica la aproximación del modelo respecto a la realidad.

Coeficiente k : Coeficiente que engloba los gastos y beneficio de la promoción en referencia al valor en venta y los costes de los factores de producción.

Dependerá del nivel de la calidad y cantidad de la construcción, de la tipología y uso de la edificación, de la proporción de gastos de promoción, de la infraestructura de la empresa, etc.

Su valor oscila entre el 1,30 y el 1,55. A modo de ejemplo, la normativa catastral considera un valor de 1,40 afectado por un coeficiente de localización que puede subir o bajar al mismo.

En los inmuebles de autopromoción, el coeficiente k suele rondar el 1,25 al no existir beneficio del promotor.

Comparables: Inmuebles que se consideran similares al inmueble tasado, o adecuados para aplicar la homogeneización. Deben pertenecer al mismo uso, tipología constructiva, entorno y obtenidos en fechas recientes.

Coste: Desembolso económico que va ligado directamente al proceso productivo.

Coste de construcción simulado: Coste construcción estimado mediante la aplicación de la simulación de Montecarlo a los diferentes costes de ejecución posibles de la promoción en base a los valores máximos y mínimos de construcción considerados.

Es el coste de ejecución por contrata adoptado en cada sector.

Coste de ejecución: Coste de realización de la edificación. se dividen en:

CEM (PEM): Coste de la de Ejecución material de la construcción considerando sólo los costes de materiales, mano de obra, maquinaria directos e indirectos, sin incluir el beneficio ni los gastos del constructor.

CEC (PEM): Coste de la de Ejecución por contrata de la construcción considerando además del PEM, el beneficio y los gastos del constructor, normalmente estimados en 6% y 13% respectivamente.

En este informe se refiere a ellos como PEM y PEC respectivamente.

Desviación estándar: Medida de dispersión que nos indica la homogeneidad de las muestras obtenidas. Detalla las desviaciones de las mismas respecto a la media.

Es un indicador, tanto del proceso de homogeneización, como del resultado final.

Error: Medida de dispersión que nos indica la cercanía entre el valor adoptado y los valores muestrales.

Función de densidad: Es un polígono de las frecuencias que puede tomar una variable.

Función de distribución: Es un polígono de frecuencias acumuladas de los valores que puede tomar una variable. Al sumar las probabilidades 100 %, el área de dicho polígono es la unidad.

Función de distribución Beta: Función considerada en este caso para su aplicación a la valoración por los siguientes motivos:

- Tiene toda la curva en el eje positivo, por lo que todos sus valores son positivos, pudiéndole asignar un valor económico.
- Tiene un límite superior e inferior, por lo que se puede corresponder dichos límites a los valores máximos y mínimos de una zona de valoración
- Es asimétrica, describiendo comportamientos semejantes al de los precios.
- Sabiendo sus valores máximo, mínimo y moda, es posible ajustar una función de distribución de acuerdo a la siguiente ecuación:

Gasto: Desembolso económico que no va ligado directamente al proceso productivo. En el caso de gastos de promotor, serían aquellos, tanto administrativos como financieros, comerciales y de otra índole que debe soportar el promotor en virtud de su actividad. En este caso, para los cálculos no se ha tenido en cuenta el apalancamiento financiero.

Homogeneización: Procedimiento por el que se analizan las características del inmueble tasado en relación con otros comparables, para deducir su valor, por comparación de sus similitudes y diferencias.

Mercado: Entorno urbano homogéneo donde se encuentra el inmueble y exista oferta y demanda de bienes de similares características al modelo a valorar.

Método de comparación: Método de valoración que obtiene el valor de un inmueble por comparación con los valores conocidos de inmuebles de las mismas características. Sólo se puede utilizar cuando exista un mercado donde sea posible comparar con inmuebles similares.

Está basado en el principio de sustitución -el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél-

Método de coste: El método de coste consiste en obtener el valor de un bien considerando sus costes de producción.

Método residual: Se fundamenta en la consideración de que el valor de mercado se corresponde con una adición de costes y gastos, de forma que obtenido el valor suma, podemos obtener cualquiera de los otros conociendo el resto: Principio del Valor Residual.

Simulación de Montecarlo: Método basado en la ruleta del juego de los casinos, mediante el cual simulamos la obtención de valores aleatorios entre un rango de valores y de conformidad con una función de distribución beta.

Se obtiene una serie de valores según la probabilidad que se dé dicho valor de acuerdo al nº de simulaciones y de la función adoptada.

Tipología constructiva: Tipos de construcción en función de su uso, modalidad, destino, materiales, etc.

Valor en venta: Precio al que podría venderse un inmueble en el mercado libre. No incluye impuestos ni gastos de comercialización.

Valor inicial: Valor de los terrenos antes de ninguna gestión ni desarrollo urbanístico. Se pueden asimilar a suelos rústicos y agrarios.

Valor probable: Valor obtenido mediante el cálculo de probabilidades realizado en función de las diferentes muestras obtenidas en el estudio de mercado relativo al inmueble.

Valor promedio: Valor obtenido mediante el cálculo de la media aritmética de las diferentes muestras obtenidas en el estudio de mercado relativo al inmueble.

Valor de repercusión: Es la repercusión del valor del suelo por cada m² de edificación. Se expresa en €/m²c. En el concepto de valor global por m² construido es la parte que le corresponde al suelo.

Valor unitario: Es el valor del suelo por cada m² de solar. Se expresa en €/m²s.

ANEXO 2. Muestras obtenidas de los sectores

ESTUDIO DE MERCADO RIO SECO

Comparables	Dirección	Referencia catastral	Valor Oferta	Superficie adoptada	Número dormitorios	Número baños	Número planta	Edad inmueble	Estado de conservación	Coefficiente homogeneización	Valor homogeneizado
M											
C1	Bulevar Blasco Ibañez 32	4111504YK5341S	160.000,00	80,00	2	1	0	2.002	N	0,9221	1.585,06
C2	Bulevar Blasco Ibañez 32	4111504YK5341S	175.000,00	83,00	2	1	0	2.002	N	0,9221	1.677,74
C3	Bulevar Blasco Ibañez 8	4106101YK5340N	200.000,00	105,00	3	2	4	2.002	N	0,9506	1.558,71
C4	C/ Obispo Salinas 44 (duplex)	3902602YK5330S	305.000,00	203,00	4	2	4	2.005	N	1,0076	1.330,38
C5	Avda. Hermanos Bou 42	3901801YK5330S	195.000,00	118,00	3	2	4	2.006	N	0,9506	1.361,61
C6	Avda. Hermanos Bou 44	3901805YK5330S	280.000,00	133,00	4	2	0	2.005	N	0,9791	1.807,47
C7	Plaza Bucarest 9	3901803YK5330S	181.700,00	115,00	4	2	0	2.005	N	0,9506	1.298,19
C8	Calle Río Nalón 3	3394702YK5239S	290.000,00	140,00	4	2	6	2.005	N	1,0300	1.872,54
C9	Calle Río Nalón 4	3193502YK5239S	176.000,00	92,00	2	2	7	2.006	N	1,0200	1.749,19
C10	Calle Río Danubio 15	3294303YK5239S	85.500,00	65,00	2	1	0	2.004	N	0,9700	1.051,63
C11	Calle Río Danubio 8	3494202YK5239S	230.000,00	90,00	3	2	0	2.007	N	0,9409	2.096,33
C12	Calle Río Danubio 8	3494202YK5239S	215.000,00	103,00	3	2	6	2.007	N	0,9409	1.708,42
C13	Calle Río Ter 12 (duplex)	2993801YK5229S	196.000,00	157,00	3	2	6	2.007	N	1,0273	1.154,21
C14	Calle Río Ter 12	2993801YK5229S	208.000,00	90,00	3	2	2	2.007	N	0,9503	1.914,87
C15	Calle Río Jabalón 17	2791204YK5229S	110.000,00	63,00	3	1	1	2.008	N	0,9700	1.424,51
C16	Calle Río Jabalón 17	2791204YK5229S	94.000,00	54,00	2	1	1	2.008	N	0,9700	1.379,02
C17	Avda. Lidón 55	3713402YK5331S	207.000,00	88,00	3	2	5	2.018	N	0,9497	2.010,65
C18	Calle columbretes 30	4011404YK5341S	215.000,00	110,00	3	2	1	2.005	N	0,9898	1.688,51
C19	Bulevar Blasco Ibañez 21 (duplex)	4011403YK5341S	385.000,00	200,00	5	3	8	2.004	N	1,0076	1.713,08
C20	Calle Pintor Carbó 14	4111501YK5341S	159.000,00	90,00	2	1	6	2.007	N	0,9221	1.399,72
C21	Bulevar Blasco Ibañez 34	4111501YK5341S	180.000,00	82,00	2	1	3	2.007	N	0,9221	1.748,81
C22	Calle Federico Alcart Garcés 1	3906904YK5330N	180.000,00	120,00	4	2	5	2.001	N	0,9800	1.270,08
C23	Bulevar Blasco Ibañez 3	3905403YK5330N	275.000,00	194,00	4	2	6	2.000	N	0,9506	1.181,00
C24	Bulevar Blasco Ibañez 4 (duplex)	4005601YK5340N	390.000,00	234,00	6	3	8	2.000	N	1,0076	1.458,36
C25	Calle Río Danubio 3	3394703YK5239S	160.000,00	85,00	2	2	3	2.004	N	1,0000	1.617,88
C26	Calle Río Danubio 3	3394703YK5239S	195.000,00	118,00	3	2	5	2.004	N	1,0000	1.382,80
C27	Calle en Río Támesis 1	3392102YK5239S	215.000,00	96,00	2	2	B	2.004	N	1,0000	1.948,13
C28	Calle en Río Támesis 1	3392102YK5239S	200.000,00	100,00	2	2	2	2.004	N	1,0100	1.758,92
C29	Calle Río Nilo 34	2994301YK5229S	230.000,00	100,00	3	2	2	2.008	N	1,0000	2.005,20
C30	Calle Romaní 1	3197403YK5239N	255.000,00	200,00	4	3	1	1.989	N	1,0403	1.163,32
C31	Calle río Tiétar 6	3195101YK5239N	295.000,00	139,00	3	2	2	2.008	N	0,9991	1.861,78
C32	Calle Río Ter 12	2993801YK5229S	185.000,00	117,00	3	2	2	2.007	N	0,9700	1.331,88
C33	Calle Río Ter 12	2993801YK5229S	222.000,00	117,00	2	2	4	2.007	N	0,9700	1.602,74
C34	Río Nervión 7	2794803YK5229S	159.357,00	89,00	2	2	5	2.007	N	0,9700	1.492,51
C35	Río Nervión 5	2794803YK5229S	160.000,00	90,00	2	2	6	2.007	N	0,9700	1.482,16
C36	Río Nervión 5	2794803YK5229S	185.000,00	78,00	2	2	1	2.007	N	0,9700	1.989,99
C37	R_AVENIDA CHATELLERAULT	3195101YK5239N	205.000,00	155,89	0	0	0	1.999	N	1,0388	1.318,07
C38	R_AVENIDA CHATELLERAULT	3196903YK5239N	138.000,00	106,62	0	0	0	1.990	N	0,9800	1.202,25
C39	R_AVENIDA BULEVARD VICEN	4111501YK5341S	160.000,00	118,35	0	0	0	2.007	N	0,9506	1.227,31
C40	R_AVENIDA MAR 51	3905802YK5330N	283.000,00	199,65	0	0	0	2.001	N	0,9765	1.348,92
C41	R_CALLE ROMANI 6	3296501YK5239N	141.000,00	89,14	0	0	0	1.995	N	1,0000	1.501,01
C42	R_CALLE RIO DANUBIO 8	3494202YK5239S	167.500,00	106,18	0	0	0	2.007	N	0,9700	1.464,41
C43	R_CALLE OLIVERA 16	3296503YK5239N	160.000,00	133,49	0	0	0	1.999	N	1,0300	1.178,99
C44	R_CALLE RIO VOLGA 12	2594801YK5229S	159.500,00	110,35	0	0	0	2.007	N	1,0000	1.380,15
C45	R_CALLE RIO VOLGA 10	2594801YK5229S	172.000,00	110,29	0	0	0	2.007	N	1,0000	1.494,24
C46	R_CALLE RIO NALON 3	3394702YK5239S	243.000,00	123,43	0	0	0	2.005	N	1,0000	1.910,39
C47	R_CALLE RIO VOLGA 10	2594801YK5229S	145.860,48	107,72	0	0	0	2.007	N	1,0000	1.287,23

ESTUDIO DE MERCADO RIO SECO

Comparables	Dirección	Referencia catastral	Valor Oferta	Superficie adoptada	Número dormitorios	Número baños	Número planta	Edad inmueble	Estado de conservación	Coefficiente homogeneización	Valor homogeneizado
M											
C48	R_CALLE VICENTE GIMENO M	4005603YK5340N	220.000,00	156,14	0	0	0	2.000	N	1,0388	1.415,76
C49	R_CALLE FRANCESC ESTEVE G	4110505YK5341S	220.000,00	145,96	0	0	0	2.004	N	1,0094	1.471,64
C50	R_CALLE KARL RAIMUND POP	4110503YK5341S	180.000,00	123,10	0	0	0	2.002	N	0,9800	1.375,66
C51	R_CALLE KARL RAIMUND POP	4111502YK5341S	137.388,00	67,20	0	0	0	2.002	N	0,9310	1.803,65
C52	R_CALLE BULEVARD VICENTE	4010803YK5341S	236.000,00	145,33	0	0	0	2.004	N	1,0094	1.589,15
C53	R_CALLE BULEVARD VICENTE	4005601YK5340N	200.000,00	138,21	0	0	0	1.999	N	0,9791	1.365,85
C54	R_CALLE KARL RAIMUND POP	4111502YK5341S	120.000,00	67,20	0	0	0	2.002	N	0,9506	1.595,65
C55	R_CALLE KARL RAIMUND POP	4110503YK5341S	150.000,00	117,82	0	0	0	2.002	N	0,9800	1.187,78
C56	R_CALLE RIO DANUBIO 1	3394703YK5239S	84.500,00	56,53	0	0	0	2.004	N	0,9500	1.299,04
C57	R_CALLE RIO VOLGA 10	2594801YK5229S	165.500,00	107,72	0	0	0	2.007	N	1,0000	1.469,55
C58	R_CALLE FRANCESC ESTEVE G	4110505YK5341S	154.000,00	145,98	0	0	0	2.004	N	1,0388	1.044,64
C59	R_CALLE FRANCESC ESTEVE G	4109503YK5341S	193.000,00	130,29	0	0	0	2.008	N	1,0094	1.439,45
C60	R_CALLE BULEVARD VICENTE	4010803YK5341S	220.000,00	143,88	0	0	0	2.004	N	1,0094	1.492,91
C61	R_CALLE KARL RAIMUND POP	4110503YK5341S	185.000,00	123,10	0	0	0	2.002	N	0,9800	1.415,47
C62	R_CALLE RIO DANUBIO 15	3294303YK5239S	159.255,65	84,48	0	0	0	2.004	N	1,0000	1.799,90
C63	R_CALLE RIO TAMESIS 4	3392403YK5239S	166.023,66	119,02	0	0	0	2.004	N	1,0000	1.334,43
C64	R_CALLE KARL RAIMUND POP	4111502YK5341S	211.250,78	117,50	0	0	0	2.002	N	0,9800	1.701,87
C65	R_CALLE BULEVARD VICENTE	4111501YK5341S	148.000,00	118,35	0	0	0	2.007	N	0,9506	1.130,92
C66	R_CALLE RIO NERVION 5	2794803YK5229S	208.000,00	139,61	0	0	0	2.007	N	1,0094	1.451,81
C67	R_CALLE FEDERICO ALICART G	3906904YK5330N	165.000,00	122,52	0	0	0	2.001	N	1,0000	1.287,95
C68	R_PASEO SENSAL 20	3294302YK5239S	296.000,00	246,07	0	0	0	2.004	N	1,0600	1.244,07

ESTUDIO DE MERCADO TOMBATOSSALS

Comparables	Dirección	Referencia catastral	Valor Oferta	Superficie adoptada	Número dormitorios	Número baños	Número planta	Edad inmueble	Estado de conservación	Coefficiente homogeneización	Valor homogeneizado
M											
C1	Avda. tombatosals 35	2418601YK5321N	52.924,00	70,50	2	1	2	2.008	N	1,0271	687,01
C2	Calle Hermanos Vilafaña 37	2613214YK5321S	73.000,00	107,00	3	1	5	1.977	R	1,2345	712,51
C3	Calle Cronista Rocafort 43	2613696YK5321S	87.500,00	92,00	3	1	2	2.007	R	1,1073	890,96
C4	Calle Hermanos Vilafaña 9	2914804YK5321S	83.790,00	95,00	4	1	5	1.970	D	1,4820	1.105,85
C5	Calle Cati 5	2615404YK5321N	45.000,00	80,00	2	1	2	1.984	N	1,1228	528,95
C6	Calle Peñagolosa 9	2816004YK5321N	78.300,00	77,00	3	1	3	1.960	N	1,2819	1.091,81
C7	Calle Carrasca 4	2623004YK5322S	87.000,00	80,00	3	2	1	2.001	N	1,0501	1.017,54
C8	Travesia Benifazar 2	2523008YK5322S	90.000,00	91,00	2	2	1	1.997	N	1,0649	947,92
C9	Travesia benifazar 2	2523008YK5322S	89.000,00	90,00	1	1	2	1.997	N	1,0649	947,80
C10	Calle Huesca 29	2716509YK5321N	130.000,00	98,00	3	2	1	2.007	N	1,0302	1.156,12
C11	AVENIDA BARCELONA 44	2614102YK5321S	30.800,00	79,28	0	0	0	1.970	N	1,2055	449,75
C12	CALLE ANGEL 5	2617905YK5321N	37.000,00	110,50	0	0	0	1.980	N	1,1440	383,05
C13	CALLE MARTINEZ DE TENA 20	2816904YK5321N	61.770,00	76,57	0	0	0	1.963	N	1,2572	943,84
C14	CALLE PEÑAGOLOSA 13	2716510YK5321N	146.000,00	129,00	0	0	0	2.006	N	1,0333	1.110,33
C15	CALLE HUESCA 21	2716505YK5321N	72.000,00	95,44	0	0	0	2.005	N	1,0365	735,05
C16	CALLE HUESCA 27	2716509YK5321N	105.009,00	85,11	0	0	0	2.007	N	1,0302	1.194,79
C17	CALLE HUESCA 29	2716509YK5321N	175.195,00	166,13	0	0	0	2.007	N	1,0302	1.041,64
C18	CALLE TOMAS VICIANO REBO	2418601YK5321N	73.538,20	105,66	0	0	0	2.007	N	1,0302	717,00
C19	CALLE TOMAS VICIANO REBO	2418601YK5321N	71.978,59	102,60	0	0	0	2.007	N	1,0302	722,72
C20	CALLE TOMAS VICIANO REBO	2418601YK5321N	84.729,55	138,45	0	0	0	2.007	N	1,0302	643,07
C21	CALLE TOMAS VICIANO REBO	2418601YK5321N	83.945,96	150,60	0	0	0	2.007	N	1,0302	585,72
C22	CALLE TOMAS VICIANO REBO	2418601YK5321N	89.636,83	149,95	0	0	0	2.007	N	1,0302	628,14
C23	CALLE TOMAS VICIANO REBO	2418601YK5321N	32.578,58	61,38	0	0	0	2.007	N	1,0302	541,32
C24	CALLE TOMAS VICIANO REBO	2418601YK5321N	35.554,69	50,34	0	0	0	2.007	N	1,0302	720,34
C25	CALLE TOMAS VICIANO REBO	2418601YK5321N	98.255,95	130,81	0	0	0	2.007	N	1,0302	789,29
C26	CALLE TOMAS VICIANO REBO	2418601YK5321N	116.725,65	163,84	0	0	0	2.007	N	1,0302	755,96
C27	CALLE TOMAS VICIANO REBO	2418601YK5321N	62.758,12	96,47	0	0	0	2.007	N	1,0302	670,18
C28	CALLE TOMAS VICIANO REBO	2418601YK5321N	63.004,22	98,43	0	0	0	2.007	N	1,0302	659,42
C29	CALLE TOMAS VICIANO REBO	2418601YK5321N	36.646,02	50,81	0	0	0	2.007	N	1,0302	728,15
C30	CALLE HISTORIADOR ESCOLAR	2614106YK5321S	48.518,45	69,14	0	0	0	1.969	N	1,2125	791,78
C31	CALLE SEGORBE 68	2615413YK5321N	48.000,00	59,23	0	0	0	2.008	N	1,0271	774,61
C32	CALLE HUESCA 21	2716505YK5321N	67.000,00	95,44	0	0	0	2.005	N	1,0365	684,01
C33	CALLE MAESTRO CABALLERO	2615912YK5321N	85.000,00	97,52	0	0	0	1.993	N	1,0811	914,02
C34	CALLE HUESCA 27	2716509YK5321N	80.652,91	88,06	0	0	0	2.007	N	1,0302	886,92

ESTUDIO DE MERCADO BORRIOLENCH

Comparables	Dirección	Referencia catastral	Valor Oferta	Superficie adoptada	Número dormitorios	Número baños	Número planta	Edad inmueble	Estado de conservación	Coefficiente homogeneización	Valor homogeneizado
M											
C1	Bulevar Blasco Ibañez 32	4111504YK5341S	160.000,00	80,00	2	1	0	2.002	N	1,0466	1.295,00
C2	Bulevar Blasco Ibañez 32	4111504YK5341S	175.000,00	83,00	2	1	0	2.002	N	1,0466	1.370,73
C3	Bulevar Blasco Ibañez 8	4106101YK5340N	200.000,00	105,00	3	2	4	2.002	N	1,0466	1.273,48
C4	C/ Obispo Salinas 44 (duplex)	3902602YK5330S	305.000,00	203,00	4	2	4	2.005	N	1,0365	1.139,78
C5	Avda. Hermanos Bou 42	3901801YK5330S	195.000,00	118,00	3	2	4	2.006	N	1,0333	1.162,93
C6	Plaza Bucarest 9	3901803YK5330S	181.700,00	115,00	4	2	0	2.005	N	1,0365	1.112,20
C7	Calle Río Nalón 3	3394702YK5239S	290.000,00	140,00	4	2	6	2.005	N	1,0365	1.484,84
C8	Calle Río Nalón 4	3193502YK5239S	176.000,00	92,00	2	2	7	2.006	N	1,0333	1.382,73
C9	Calle Río Danubio 15	3294303YK5239S	85.500,00	65,00	2	1	0	2.004	N	1,0398	836,54
C10	Calle Río Danubio 8	3494202YK5239S	215.000,00	103,00	3	2	6	2.007	N	1,0302	1.346,40
C11	Calle Río Ter 12 (duplex)	2993801YK5229S	196.000,00	157,00	3	2	6	2.007	N	1,0302	909,63
C12	Calle Río Jabalón 17	2791204YK5229S	110.000,00	63,00	3	1	1	2.008	N	1,0271	1.119,30
C13	Calle Río Jabalón 17	2791204YK5229S	94.000,00	54,00	2	1	1	2.008	N	1,0271	1.083,55
C14	Calle columbretes 30	4011404YK5341S	215.000,00	110,00	3	2	1	2.005	N	1,0365	1.366,24
C15	Bulevar Blasco Ibañez 21 (dú	4011403YK5341S	385.000,00	200,00	5	3	8	2.004	N	1,0398	1.390,52
C16	Calle Pintor Carbó 14	4111501YK5341S	159.000,00	90,00	2	1	6	2.007	N	1,0302	1.125,62
C17	Bulevar Blasco Ibañez 34	4111501YK5341S	180.000,00	82,00	2	1	3	2.007	N	1,0302	1.406,35
C18	Calle Federico Alcart Garcés 1	3906904YK5330N	180.000,00	120,00	4	2	5	2.001	N	1,0501	1.041,14
C19	Bulevar Blasco Ibañez 3	3905403YK5330N	275.000,00	194,00	4	2	6	2.000	N	1,0537	971,42
C20	Bulevar Blasco Ibañez 4 (dúpl	4005601YK5340N	390.000,00	234,00	6	3	8	2.000	N	1,0537	1.199,56
C21	Calle Río Danubio 3	3394703YK5239S	160.000,00	85,00	2	2	3	2.004	N	1,0398	1.286,98
C22	Calle Río Danubio 3	3394703YK5239S	195.000,00	118,00	3	2	5	2.004	N	1,0398	1.099,97
C23	Calle en Río Támesis 1	3392102YK5239S	215.000,00	96,00	2	2	B	2.004	N	1,0398	1.549,67
C24	Calle en Río Támesis 1	3392102YK5239S	200.000,00	100,00	2	2	2	2.004	N	1,0398	1.399,16
C25	Calle Romaní 1	3197403YK5239N	255.000,00	200,00	4	3	1	1.989	N	1,0986	977,72
C26	Calle río Tiétar 6	3195101YK5239N	295.000,00	139,00	3	2	2	2.008	N	1,0271	1.462,88
C27	Calle Río Ter 12	2993801YK5229S	185.000,00	117,00	3	2	2	2.007	N	1,0302	1.049,65
C28	Calle Río Ter 12	2993801YK5229S	222.000,00	117,00	2	2	4	2.007	N	1,0302	1.263,11
C29	Río Nervión 7	2794803YK5229S	159.357,00	89,00	2	2	5	2.007	N	1,0302	1.176,24
C30	Río Nervión 5	2794803YK5229S	160.000,00	90,00	2	2	6	2.007	N	1,0302	1.168,08
C31	R_AVENIDA CHATELLERAULT	3195101YK5239N	205.000,00	155,89	0	0	0	1.999	N	1,0574	1.087,94
C32	R_AVENIDA CHATELLERAULT	3196903YK5239N	138.000,00	106,62	0	0	0	1.990	N	1,0941	1.026,81
C33	R_AVENIDA BULEVARD VICEN	4111501YK5341S	160.000,00	118,35	0	0	0	2.007	N	1,0302	986,97
C34	R_AVENIDA MAR 51	3905802YK5330N	283.000,00	199,65	0	0	0	2.001	N	1,0501	1.176,35
C35	R_CALLE ROMANI 6	3296501YK5239N	141.000,00	89,14	0	0	0	1.995	N	1,0728	1.231,91
C36	R_CALLE RIO DANUBIO 8	3494202YK5239S	167.500,00	106,18	0	0	0	2.007	N	1,0302	1.154,09
C37	R_CALLE OLIVERA 16	3296503YK5239N	160.000,00	133,49	0	0	0	1.999	N	1,0574	953,68
C38	R_CALLE RIO VOLGA 12	2594801YK5229S	159.500,00	110,35	0	0	0	2.007	N	1,0302	1.087,69
C39	R_CALLE RIO VOLGA 10	2594801YK5229S	172.000,00	110,29	0	0	0	2.007	N	1,0302	1.177,60
C40	R_CALLE RIO NALON 3	3394702YK5239S	243.000,00	123,43	0	0	0	2.005	N	1,0365	1.514,86
C41	R_CALLE RIO VOLGA 10	2594801YK5229S	145.860,48	107,72	0	0	0	2.007	N	1,0302	1.014,46
C42	R_CALLE VICENTE GIMENO M	4005603YK5340N	220.000,00	156,14	0	0	0	2.000	N	1,0537	1.164,52
C43	R_CALLE FRANCESC ESTEVE G	4110505YK5341S	220.000,00	145,96	0	0	0	2.004	N	1,0398	1.194,53
C44	R_CALLE KARL RAIMUND POP	4110503YK5341S	180.000,00	123,10	0	0	0	2.002	N	1,0466	1.123,92
C45	R_CALLE KARL RAIMUND POP	4111502YK5341S	137.388,00	67,20	0	0	0	2.002	N	1,0466	1.473,59
C46	R_CALLE BULEVARD VICENTE	4010803YK5341S	236.000,00	145,33	0	0	0	2.004	N	1,0398	1.289,92
C47	R_CALLE BULEVARD VICENTE	4005601YK5340N	200.000,00	138,21	0	0	0	1.999	N	1,0574	1.127,37

ESTUDIO DE MERCADO BORRIOLENCH

Comparables	Dirección	Referencia catastral	Valor Oferta	Superficie adoptada	Número dormitorios	Número baños	Número planta	Edad inmueble	Estado de conservación	Coficiente homogeneización	Valor homogeneizado
M											
C48	R_CALLE KARL RAIMUND POP	4111502YK5341S	120.000,00	67,20	0	0	0	2.002	N	1,0466	1.303,65
C49	R_CALLE KARL RAIMUND POP	4110503YK5341S	150.000,00	117,82	0	0	0	2.002	N	1,0466	970,42
C50	R_CALLE RIO DANUBIO 1	3394703YK5239S	84.500,00	56,53	0	0	0	2.004	N	1,0398	1.033,35
C51	R_CALLE RIO VOLGA 10	2594801YK5229S	165.500,00	107,72	0	0	0	2.007	N	1,0302	1.158,14
C52	R_CALLE FRANCESC ESTEVE G	4110505YK5341S	154.000,00	145,98	0	0	0	2.004	N	1,0398	847,93
C53	R_CALLE FRANCESC ESTEVE G	4109503YK5341S	193.000,00	130,29	0	0	0	2.008	N	1,0271	1.154,12
C54	R_CALLE BULEVARD VICENTE	4010803YK5341S	220.000,00	143,88	0	0	0	2.004	N	1,0398	1.211,80
C55	R_CALLE KARL RAIMUND POP	4110503YK5341S	185.000,00	123,10	0	0	0	2.002	N	1,0466	1.156,44
C56	R_CALLE RIO DANUBIO 15	3294303YK5239S	159.255,65	84,48	0	0	0	2.004	N	1,0398	1.431,77
C57	R_CALLE RIO TAMESIS 4	3392403YK5239S	166.023,66	119,02	0	0	0	2.004	N	1,0398	1.061,50
C58	R_CALLE KARL RAIMUND POP	4111502YK5341S	211.250,78	117,50	0	0	0	2.002	N	1,0466	1.390,44
C59	R_CALLE BULEVARD VICENTE	4111501YK5341S	148.000,00	118,35	0	0	0	2.007	N	1,0302	909,46
C60	R_CALLE RIO NERVION 5	2794803YK5229S	208.000,00	139,61	0	0	0	2.007	N	1,0302	1.167,52
C61	R_CALLE FEDERICO ALICART G	3906904YK5330N	165.000,00	122,52	0	0	0	2.001	N	1,0501	1.034,68
C62	R_PASEO SENSAL 20	3294302YK5239S	296.000,00	246,07	0	0	0	2.004	N	1,0398	989,62

ESTUDIO DE MERCADO MESTRETS

Comparables	Dirección	Referencia catastral	Valor Oferta	Superficie adoptada	Número dormitorios	Número baños	Número planta	Edad inmueble	Estado de conservación	Coefficiente homogeneización	Valor homogeneizado
M											
C1	Calle Murcia 41	1922515YK5312S	112.500,00	190,00	4	2	2	1.968	R	1,2903	708,23
C2	Calle murcia 73	1920005YK5312S	179.000,00	350,00	6	5	2	1.995	R	1,1490	544,76
C3	Calle Córdoba 59	1922402YK5312S	39.000,00	86,00	3	1	1	1.968	O	1,9231	840,30
C4	Calle Málaga 34	2120047YK5322S	107.260,00	125,00	4	1	1	1.962	N	1,2653	1.035,77
C5	Calle Málaga 53	1920028YK5312S	100.000,00	180,00	5	2	2	1.970	R	1,2770	657,66
C6	CALLE SAN PABLO 21	2122437YK5322S	90.000,00	104,00	0	0	1	1.962	N	1,2653	1.137,09
C7	CALLE SAN PABLO 60	1922527YK5312S	120.000,00	171,00	0	0	2	1.964	N	1,2494	901,46
C8	CALLE ALBACETE 5	2122612YK5322S	63.000,00	180,00	0	0	1	1.953	N	1,3466	519,73
C9	CALLE SAN PABLO 68	1922531YK5312S	57.000,00	104,00	0	0	1	1.965	N	1,2416	686,70
C10	CALLE SAN PABLO 48	1922522YK5312S	53.460,16	97,98	0	0	1	1.962	N	1,2653	716,94
C11	CALLE CORDOBA 15	2122209YK5322S	40.000,00	106,00	0	0	0	1.960	N	1,2819	483,32
C12	CALLE SAN PASCUAL 37	1922307YK5312S	18.600,00	56,00	0	0	1	1.960	N	1,2819	442,17
C13	CALLE SAN PASCUAL 12	2123921YK5322S	41.000,00	93,50	0	0	1	1.960	N	1,2819	583,77
C14	CALLE BENITANDUS 34	2021414YK5322S	50.000,00	142,16	0	0	1	1.960	N	1,2819	482,71

ESTUDIO DE MERCADO RIO DE LA PLATA (TIPOLOGÍA UJI)

Comparables	Dirección	Referencia catastral	Valor Oferta	Superficie adoptada	Número dormitorios	Número baños	Número planta	Edad inmueble	Estado de conservación	Coficiente homogeneización	Valor homogeneizado
M											
C1	Av Sos Baynat, 37	0610801YK5301S	119.000,00	100,00	3	2	3	2.004	N	1,0432	975,91
C2	Cl Manuel Corachan Garcia, 2	0610802YK5301S	210.000,00	130,00	4	2	4	2.005	N	1,0398	1.351,95
C3	Cl Jesú Martí Martín, 18	0811403YK5301S	148.000,00	110,00	3	2	4	2.005	N	1,0398	1.099,93
C4	Av Sos Baynat, 7	0813401YK5301S	157.260,00	89,00	2	1	AT	2.001	N	1,0537	1.438,77
C5	Av Sos Baynat, 17	0813401YK5301S	148.000,00	98,00	3	2	1	2.005	N	1,0398	1.291,59
C6	Av Sos Baynat, 7	0813401YK5301S	155.000,00	90,00	2	1	AT	2.001	N	1,0537	1.387,37
C7	Cl Joaquín García Girona, 52	0809901YK5300N	150.000,00	90,00	3	2	3	2.005	N	1,0398	1.377,90
C8	Cl Joaquín García Girona, 37	0909101YK5300N	220.000,00	120,00	4	2	3	2.005	N	1,0398	1.536,48
C9	Cl Botanico Cavanilles, 30	0910302YK5301S	125.000,00	85,00	2	2	3	2.008	N	1,0302	1.229,96
C10	Cl Honorio Garcia, 23	0911303YK5301S	160.000,00	101,00	3	2	1	2.006	N	1,0365	1.277,37
C11	Cl Paseo Universidad, 31	0911303YK5301S	153.000,00	117,00	3	2	3	2.006	N	1,0365	1.013,07
C12	Cl Paseo Universidad, 31	0911303YK5301S	155.000,00	96,00	3	2	4	2.006	N	1,0365	1.372,44
C13	Cl Joaquín García Girona, 9	1011701YK5311S	160.000,00	90,00	3	2	3	2.008	N	1,0302	1.503,85
C14	Cl Joaquín García Girona, 13	1011701YK5311S	180.000,00	90,00	3	2	3	2.008	N	1,0302	1.699,41
C15	Cl Botanico Cavanilles, 20	1012201YK5311S	150.000,00	90,00	3	2	1	2.008	N	1,0302	1.406,07
C16	Paseo Universidad, 32	1012201YK5311S	165.000,00	107,00	3	2	4	2.008	N	1,0302	1.182,77
C17	Paseo Universidad, 13	1211201YK5311S	198.000,00	90,00	3	2	2	2.007	N	1,0333	1.782,13
C18	Paseo Universidad, 4	1211501YK5311S	180.000,00	100,00	3	2	2	2.006	N	1,0365	1.457,91

ESTUDIO DE MERCADO RIO DE LA PLATA (TIPOLOGÍA SENSAL)

Comparables	Dirección	Referencia catastral	Valor Oferta	Superficie adoptada	Número dormitorios	Número baños	Número planta	Edad inmueble	Estado de conservación	Coefficiente homogeneización	Valor homogeneizado
M											
C1	Bulevar Blasco Ibañez 32	4111504YK5341S	160.000,00	80,00	2	1	0	2.002	N	1,0466	1.223,06
C2	Bulevar Blasco Ibañez 32	4111504YK5341S	175.000,00	83,00	2	1	0	2.002	N	1,0466	1.294,57
C3	Bulevar Blasco Ibañez 8	4106101YK5340N	200.000,00	105,00	3	2	4	2.002	N	1,0466	1.202,73
C4	C/ Obispo Salinas 44 (duplex)	3902602YK5330S	305.000,00	203,00	4	2	4	2.005	N	1,0365	1.076,46
C5	Avda. Hermanos Bou 42	3901801YK5330S	195.000,00	118,00	3	2	4	2.006	N	1,0333	1.098,32
C6	Avda. Hermanos Bou 44	3901805YK5330S	280.000,00	133,00	4	2	0	2.005	N	1,0365	1.462,49
C7	Plaza Bucarest 9	3901803YK5330S	181.700,00	115,00	4	2	0	2.005	N	1,0365	1.050,42
C8	Calle Río Nalón 3	3394702YK5239S	290.000,00	140,00	4	2	6	2.005	N	1,0365	1.940,97
C9	Calle Río Nalón 4	3193502YK5239S	176.000,00	92,00	2	2	7	2.006	N	1,0333	1.807,49
C10	Calle Río Danubio 15	3294303YK5239S	85.500,00	65,00	2	1	0	2.004	N	1,0398	1.093,52
C11	Calle Río Danubio 8	3494202YK5239S	230.000,00	90,00	3	2	0	2.007	N	1,0302	2.159,61
C12	Calle Río Danubio 8	3494202YK5239S	215.000,00	103,00	3	2	6	2.007	N	1,0302	1.759,99
C13	Calle Río Ter 12 (duplex)	2993801YK5229S	196.000,00	157,00	3	2	6	2.007	N	1,0302	1.189,06
C14	Calle Río Ter 12	2993801YK5229S	208.000,00	90,00	3	2	2	2.007	N	1,0302	1.972,68
C15	Calle Río Jabalón 17	2791204YK5229S	110.000,00	63,00	3	1	1	2.008	N	1,0271	1.463,14
C16	Calle Río Jabalón 17	2791204YK5229S	94.000,00	54,00	2	1	1	2.008	N	1,0271	1.416,41
C17	Avda. Lidón 55	3713402YK5331S	207.000,00	88,00	3	2	5	2.018	N	1,0000	1.438,30
C18	Avda. Lidón 61 (duplex)	3713407YK5331S	595.000,00	220,00	4	3	6	2.005	N	1,0365	1.742,70
C19	Calle columbretes 30	4011404YK5341S	215.000,00	110,00	3	2	1	2.005	N	1,0365	1.607,34
C20	Bulevar Blasco Ibañez 21 (duplex)	4011403YK5341S	385.000,00	200,00	5	3	8	2.004	N	1,0398	1.313,26
C21	Calle Pintor Carbó 14	4111501YK5341S	159.000,00	90,00	2	1	6	2.007	N	1,0302	1.191,84
C22	Bulevar Blasco Ibañez 34	4111501YK5341S	180.000,00	82,00	2	1	3	2.007	N	1,0302	1.328,22
C23	Calle Federico Alcart Garcés 1	3906904YK5330N	180.000,00	120,00	4	2	5	2.001	N	1,0501	1.360,97
C24	Bulevar Blasco Ibañez 3	3905403YK5330N	275.000,00	194,00	4	2	6	2.000	N	1,0537	917,45
C25	Bulevar Blasco Ibañez 4 (duplex)	4005601YK5340N	390.000,00	234,00	6	3	8	2.000	N	1,0537	1.132,92
C26	Calle Río Danubio 3	3394703YK5239S	160.000,00	85,00	2	2	3	2.004	N	1,0398	1.682,32
C27	Calle Río Danubio 3	3394703YK5239S	195.000,00	118,00	3	2	5	2.004	N	1,0398	1.437,87
C28	Calle en Río Támesis 1	3392102YK5239S	215.000,00	96,00	2	2	B	2.004	N	1,0398	2.025,72
C29	Calle en Río Támesis 1	3392102YK5239S	200.000,00	100,00	2	2	2	2.004	N	1,0398	1.828,97
C30	Calle Romaní 1	3197403YK5239N	255.000,00	200,00	4	3	1	1.989	N	1,0986	1.278,07
C31	Calle río Tiétar 6	3195101YK5239N	295.000,00	139,00	3	2	2	2.008	N	1,0271	1.912,26
C32	Calle Río Ter 12	2993801YK5229S	185.000,00	117,00	3	2	2	2.007	N	1,0302	1.372,09
C33	Calle Río Ter 12	2993801YK5229S	222.000,00	117,00	2	2	4	2.007	N	1,0302	1.651,12
C34	Río Nervión 7	2794803YK5229S	159.357,00	89,00	2	2	5	2.007	N	1,0302	1.537,56
C35	Río Nervión 5	2794803YK5229S	160.000,00	90,00	2	2	6	2.007	N	1,0302	1.526,90
C36	Río Nervión 5	2794803YK5229S	185.000,00	78,00	2	2	1	2.007	N	1,0302	2.050,07
C37	R_AVENIDA MAR 61	4004602YK5340S	143.500,00	139,75	0	0	0	2.000	N	1,0537	764,79
C38	R_AVENIDA CHATELLERAULT	3195101YK5239N	205.000,00	155,89	0	0	0	1.999	N	1,0574	1.151,94
C39	R_AVENIDA CHATELLERAULT	3196903YK5239N	138.000,00	106,62	0	0	0	1.990	N	1,0941	1.087,22
C40	R_AVENIDA BULEVARD VICEN	4111501YK5341S	160.000,00	118,35	0	0	0	2.007	N	1,0302	932,14
C41	R_AVENIDA MAR 51	3905802YK5330N	283.000,00	199,65	0	0	0	2.001	N	1,0501	1.110,99
C42	R_CALLE ROMANI 6	3296501YK5239N	141.000,00	89,14	0	0	0	1.995	N	1,0728	1.304,38
C43	R_CALLE RIO DANUBIO 8	3494202YK5239S	167.500,00	106,18	0	0	0	2.007	N	1,0302	1.508,62
C44	R_CALLE OLIVERA 16	3296503YK5239N	160.000,00	133,49	0	0	0	1.999	N	1,0574	1.009,78
C45	R_CALLE RIO VOLGA 12	2594801YK5229S	159.500,00	110,35	0	0	0	2.007	N	1,0302	1.421,82
C46	R_CALLE RIO VOLGA 10	2594801YK5229S	172.000,00	110,29	0	0	0	2.007	N	1,0302	1.539,35
C47	R_CALLE RIO VOLGA 10	2594801YK5229S	145.860,48	107,72	0	0	0	2.007	N	1,0302	1.326,09

ESTUDIO DE MERCADO RIO DE LA PLATA (TIPOLOGÍA SENSAL)

Comparables	Dirección	Referencia catastral	Valor Oferta	Superficie adoptada	Número dormitorios	Número baños	Número planta	Edad inmueble	Estado de conservación	Coficiente homogeneización	Valor homogeneizado
M											
C48	R_CALLE VICENTE GIMENO M	4005603YK5340N	220.000,00	156,14	0	0	0	2.000	N	1,0537	1.370,03
C49	R_CALLE FRANCESC ESTEVE G	4110505YK5341S	220.000,00	145,96	0	0	0	2.004	N	1,0398	1.405,33
C50	R_CALLE KARL RAIMUND POP	4110503YK5341S	180.000,00	123,10	0	0	0	2.002	N	1,0466	1.469,18
C51	R_CALLE COLUMBRETES 30	4011404YK5341S	125.000,00	117,40	0	0	0	2.005	N	1,0365	936,07
C52	R_CALLE BULEVARD VICENTE	4010803YK5341S	236.000,00	145,33	0	0	0	2.004	N	1,0398	1.289,92
C53	R_CALLE BULEVARD VICENTE	4005601YK5340N	200.000,00	138,21	0	0	0	1.999	N	1,0574	1.127,37
C54	R_CALLE KARL RAIMUND POP	4111502YK5341S	120.000,00	67,20	0	0	0	2.002	N	1,0466	1.303,65
C55	R_CALLE KARL RAIMUND POP	4110503YK5341S	150.000,00	117,82	0	0	0	2.002	N	1,0466	1.027,50
C56	R_CALLE RIO DANUBIO 1	3394703YK5239S	84.500,00	56,53	0	0	0	2.004	N	1,0398	1.350,79
C57	R_CALLE RIO VOLGA 10	2594801YK5229S	165.500,00	107,72	0	0	0	2.007	N	1,0302	1.513,91
C58	R_CALLE FRANCESC ESTEVE G	4110505YK5341S	154.000,00	145,98	0	0	0	2.004	N	1,0398	1.108,41
C59	R_CALLE FRANCESC ESTEVE G	4109503YK5341S	193.000,00	130,29	0	0	0	2.008	N	1,0271	1.508,66
C60	R_CALLE BULEVARD VICENTE	4010803YK5341S	220.000,00	143,88	0	0	0	2.004	N	1,0398	1.211,80
C61	R_CALLE KARL RAIMUND POP	4110503YK5341S	185.000,00	123,10	0	0	0	2.002	N	1,0466	1.224,47
C62	R_CALLE RIO DANUBIO 19	3294302YK5239S	171.000,00	220,40	0	0	0	2.004	N	1,0398	819,16
C63	R_CALLE RIO DANUBIO 15	3294303YK5239S	159.255,65	84,48	0	0	0	2.004	N	1,0398	1.871,59
C64	R_CALLE RIO TAMESIS 4	3392403YK5239S	166.023,66	119,02	0	0	0	2.004	N	1,0398	1.387,58
C65	R_CALLE KARL RAIMUND POP	4111502YK5341S	211.250,78	117,50	0	0	0	2.002	N	1,0466	1.390,44
C66	R_CALLE BULEVARD VICENTE	4111501YK5341S	148.000,00	118,35	0	0	0	2.007	N	1,0302	909,46
C67	R_CALLE RIO NERVION 5	2794803YK5229S	208.000,00	139,61	0	0	0	2.007	N	1,0302	1.526,16
C68	R_CALLE FEDERICO ALICART G	3906904YK5330N	165.000,00	122,52	0	0	0	2.001	N	1,0501	1.352,52
C69	R_PASEO SENSAL 20	3294302YK5239S	296.000,00	246,07	0	0	0	2.004	N	1,0398	1.047,83
C70	Cl Camp Morvedre, 113	1395401YJ5219N	87.150,00	79,00	2	2	1	2.011	N	1,0183	1.011,02
C71	Cl Camp Morvedre, 107	1395401YJ5219N	59.850,00	46,00	1	1	0	2.011	N	1,0183	1.192,41
C72	Cl Camp Morvedre, 107	1395401YJ5219N	87.150,00	79,00	2	2	0	2.011	N	1,0183	1.011,02
C73	Cl Camp Morvedre, 107	1395401YJ5219N	59.900,00	45,00	1	1	1	2.011	N	1,0183	1.219,93
C74	Cl Camp Morvedre, 107	1395401YJ5219N	88.200,00	79,00	2	2	1	2.011	N	1,0183	1.023,20
C75	Cl La Safor, 1	1398205YK5219N	92.400,00	84,00	2	2	0	2.010	N	1,0212	932,19
C76	Cl La Safor, 1	1398205YK5219N	94.500,00	84,00	2	2	0	2.010	N	1,0212	955,16
C77	Cl La Safor, 1	1398205YK5219N	104.400,00	75,00	2	2	0	2.010	N	1,0212	1.191,10
C78	Cl La Safor, 1	1398205YK5219N	105.600,00	84,00	2	2	0	2.010	N	1,0212	1.076,61
C79	Cl La Safor, 1	1398205YK5219N	103.400,00	84,00	2	2	0	2.010	N	1,0212	1.052,54
C80	Cl La Safor, 1	1398205YK5219N	103.100,00	79,00	1	1	0	2.010	N	1,0212	1.115,67

ESTUDIO MERCADO CREMOR (TIPOLOGÍA SENSAL)

Comparables	Dirección	Referencia catastral	Valor Oferta	Superficie adoptada	Número dormitorios	Número baños	Número planta	Edad inmueble	Estado de conservación	Coefficiente homogeneización	Valor homogeneizado
M											
C1	Bulevar Blasco Ibañez 32	4111504YK5341S	160.000,00	80,00	2	1	0	2.002	N	1,0466	1.310,24
C2	Bulevar Blasco Ibañez 32	4111504YK5341S	175.000,00	83,00	2	1	0	2.002	N	1,0466	1.386,85
C3	Bulevar Blasco Ibañez 8	4106101YK5340N	200.000,00	105,00	3	2	4	2.002	N	1,0466	1.288,46
C4	C/ Obispo Salinas 44 (duplex)	3902602YK5330S	305.000,00	203,00	4	2	4	2.005	N	1,0365	1.177,77
C5	Avda. Hermanos Bou 42	3901801YK5330S	195.000,00	118,00	3	2	4	2.006	N	1,0333	1.201,69
C6	Avda. Hermanos Bou 44	3901805YK5330S	280.000,00	133,00	4	2	0	2.005	N	1,0365	1.600,14
C7	Plaza Bucarest 9	3901803YK5330S	181.700,00	115,00	4	2	0	2.005	N	1,0365	1.149,28
C8	Calle Río Nalón 3	3394702YK5239S	290.000,00	140,00	4	2	6	2.005	N	1,0365	1.940,97
C9	Calle Río Nalón 4	3193502YK5239S	176.000,00	92,00	2	2	7	2.006	N	1,0333	1.807,49
C10	Calle Río Danubio 15	3294303YK5239S	85.500,00	65,00	2	1	0	2.004	N	1,0398	1.093,52
C11	Calle Río Danubio 8	3494202YK5239S	230.000,00	90,00	3	2	0	2.007	N	1,0302	2.159,61
C12	Calle Río Danubio 8	3494202YK5239S	215.000,00	103,00	3	2	6	2.007	N	1,0302	1.759,99
C13	Calle Río Ter 12 (duplex)	2993801YK5229S	196.000,00	157,00	3	2	6	2.007	N	1,0302	1.189,06
C14	Calle Río Ter 12	2993801YK5229S	208.000,00	90,00	3	2	2	2.007	N	1,0302	1.972,68
C15	Calle Río Jabalón 17	2791204YK5229S	110.000,00	63,00	3	1	1	2.008	N	1,0271	1.463,14
C16	Calle Río Jabalón 17	2791204YK5229S	94.000,00	54,00	2	1	1	2.008	N	1,0271	1.416,41
C17	Avda. Lidón 55	3713402YK5331S	207.000,00	88,00	3	2	5	2.018	N	1,0000	1.503,86
C18	Avda. Lidón 61 (duplex)	3713407YK5331S	595.000,00	220,00	4	3	6	2.005	N	1,0365	1.822,15
C19	Calle columbretes 30	4011404YK5341S	215.000,00	110,00	3	2	1	2.005	N	1,0365	1.696,64
C20	Bulevar Blasco Ibañez 21 (duplex)	4011403YK5341S	385.000,00	200,00	5	3	8	2.004	N	1,0398	1.406,87
C21	Calle Pintor Carbó 14	4111501YK5341S	159.000,00	90,00	2	1	6	2.007	N	1,0302	1.299,99
C22	Bulevar Blasco Ibañez 34	4111501YK5341S	180.000,00	82,00	2	1	3	2.007	N	1,0302	1.422,90
C23	Calle Federico Alcart Garcés 1	3906904YK5330N	180.000,00	120,00	4	2	5	2.001	N	1,0501	1.360,97
C24	Bulevar Blasco Ibañez 3	3905403YK5330N	275.000,00	194,00	4	2	6	2.000	N	1,0537	982,85
C25	Bulevar Blasco Ibañez 4 (duplex)	4005601YK5340N	390.000,00	234,00	6	3	8	2.000	N	1,0537	1.213,67
C26	Calle Río Danubio 3	3394703YK5239S	160.000,00	85,00	2	2	3	2.004	N	1,0398	1.682,32
C27	Calle Río Danubio 3	3394703YK5239S	195.000,00	118,00	3	2	5	2.004	N	1,0398	1.437,87
C28	Calle en Río Támesis 1	3392102YK5239S	215.000,00	96,00	2	2	B	2.004	N	1,0398	2.025,72
C29	Calle en Río Támesis 1	3392102YK5239S	200.000,00	100,00	2	2	2	2.004	N	1,0398	1.828,97
C30	Calle Romaní 1	3197403YK5239N	255.000,00	200,00	4	3	1	1.989	N	1,0986	1.278,07
C31	Calle río Tiétar 6	3195101YK5239N	295.000,00	139,00	3	2	2	2.008	N	1,0271	1.912,26
C32	Calle Río Ter 12	2993801YK5229S	185.000,00	117,00	3	2	2	2.007	N	1,0302	1.372,09
C33	Calle Río Ter 12	2993801YK5229S	222.000,00	117,00	2	2	4	2.007	N	1,0302	1.651,12
C34	Río Nervión 7	2794803YK5229S	159.357,00	89,00	2	2	5	2.007	N	1,0302	1.537,56
C35	Río Nervión 5	2794803YK5229S	160.000,00	90,00	2	2	6	2.007	N	1,0302	1.526,90
C36	Río Nervión 5	2794803YK5229S	185.000,00	78,00	2	2	1	2.007	N	1,0302	2.050,07
C37	R_AVENIDA MAR 61	4004602YK5340S	143.500,00	139,75	0	0	0	2.000	N	1,0537	819,30
C38	R_AVENIDA CHATELLERAULT	3195101YK5239N	205.000,00	155,89	0	0	0	1.999	N	1,0574	1.256,47
C39	R_AVENIDA CHATELLERAULT	3196903YK5239N	138.000,00	106,62	0	0	0	1.990	N	1,0941	1.185,87
C40	R_AVENIDA BULEVARD VICEN	4111501YK5341S	160.000,00	118,35	0	0	0	2.007	N	1,0302	998,58
C41	R_AVENIDA MAR 51	3905802YK5330N	283.000,00	199,65	0	0	0	2.001	N	1,0501	1.190,18
C42	R_CALLE ROMANI 6	3296501YK5239N	141.000,00	89,14	0	0	0	1.995	N	1,0728	1.422,74
C43	R_CALLE RIO DANUBIO 8	3494202YK5239S	167.500,00	106,18	0	0	0	2.007	N	1,0302	1.508,62
C44	R_CALLE OLIVERA 16	3296503YK5239N	160.000,00	133,49	0	0	0	1.999	N	1,0574	1.101,41
C45	R_CALLE RIO VOLGA 12	2594801YK5229S	159.500,00	110,35	0	0	0	2.007	N	1,0302	1.421,82
C46	R_CALLE RIO VOLGA 10	2594801YK5229S	172.000,00	110,29	0	0	0	2.007	N	1,0302	1.539,35
C47	R_CALLE RIO VOLGA 10	2594801YK5229S	145.860,48	107,72	0	0	0	2.007	N	1,0302	1.326,09

ESTUDIO MERCADO CREMOR (TIPOLOGÍA SENSAL)

Comparables	Dirección	Referencia catastral	Valor Oferta	Superficie adoptada	Número dormitorios	Número baños	Número planta	Edad inmueble	Estado de conservación	Coficiente homogeneización	Valor homogeneizado
M											
C48	R_CALLE VICENTE GIMENO M	4005603YK5340N	220.000,00	156,14	0	0	0	2.000	N	1,0537	1.446,14
C49	R_CALLE FRANCESC ESTEVE G	4110505YK5341S	220.000,00	145,96	0	0	0	2.004	N	1,0398	1.483,41
C50	R_CALLE KARL RAIMUND POP	4110503YK5341S	180.000,00	123,10	0	0	0	2.002	N	1,0466	1.469,18
C51	R_CALLE COLUMBRETES 30	4011404YK5341S	125.000,00	117,40	0	0	0	2.005	N	1,0365	967,27
C52	R_CALLE BULEVARD VICENTE	4010803YK5341S	236.000,00	145,33	0	0	0	2.004	N	1,0398	1.377,60
C53	R_CALLE BULEVARD VICENTE	4005601YK5340N	200.000,00	138,21	0	0	0	1.999	N	1,0574	1.204,01
C54	R_CALLE KARL RAIMUND POP	4111502YK5341S	120.000,00	67,20	0	0	0	2.002	N	1,0466	1.392,27
C55	R_CALLE KARL RAIMUND POP	4110503YK5341S	150.000,00	117,82	0	0	0	2.002	N	1,0466	1.120,74
C56	R_CALLE RIO DANUBIO 1	3394703YK5239S	84.500,00	56,53	0	0	0	2.004	N	1,0398	1.350,79
C57	R_CALLE RIO VOLGA 10	2594801YK5229S	165.500,00	107,72	0	0	0	2.007	N	1,0302	1.513,91
C58	R_CALLE FRANCESC ESTEVE G	4110505YK5341S	154.000,00	145,98	0	0	0	2.004	N	1,0398	1.108,41
C59	R_CALLE FRANCESC ESTEVE G	4109503YK5341S	193.000,00	130,29	0	0	0	2.008	N	1,0271	1.508,66
C60	R_CALLE BULEVARD VICENTE	4010803YK5341S	220.000,00	143,88	0	0	0	2.004	N	1,0398	1.294,17
C61	R_CALLE KARL RAIMUND POP	4110503YK5341S	185.000,00	123,10	0	0	0	2.002	N	1,0466	1.335,58
C62	R_CALLE RIO DANUBIO 19	3294302YK5239S	171.000,00	220,40	0	0	0	2.004	N	1,0398	819,16
C63	R_CALLE RIO DANUBIO 15	3294303YK5239S	159.255,65	84,48	0	0	0	2.004	N	1,0398	1.871,59
C64	R_CALLE RIO TAMESIS 4	3392403YK5239S	166.023,66	119,02	0	0	0	2.004	N	1,0398	1.387,58
C65	R_CALLE KARL RAIMUND POP	4111502YK5341S	211.250,78	117,50	0	0	0	2.002	N	1,0466	1.484,95
C66	R_CALLE BULEVARD VICENTE	4111501YK5341S	148.000,00	118,35	0	0	0	2.007	N	1,0302	971,28
C67	R_CALLE RIO NERVION 5	2794803YK5229S	208.000,00	139,61	0	0	0	2.007	N	1,0302	1.526,16
C68	R_CALLE FEDERICO ALICART G	3906904YK5330N	165.000,00	122,52	0	0	0	2.001	N	1,0501	1.352,52
C69	R_PASEO SENSAL 20	3294302YK5239S	296.000,00	246,07	0	0	0	2.004	N	1,0398	1.142,91
C70	Cl Camp Morvedre, 113	1395401YJ5219N	87.150,00	79,00	2	2	1	2.011	N	1,0183	1.135,88
C71	Cl Camp Morvedre, 107	1395401YJ5219N	59.850,00	46,00	1	1	0	2.011	N	1,0183	1.339,68
C72	Cl Camp Morvedre, 107	1395401YJ5219N	87.150,00	79,00	2	2	0	2.011	N	1,0183	1.135,88
C73	Cl Camp Morvedre, 107	1395401YJ5219N	59.900,00	45,00	1	1	1	2.011	N	1,0183	1.370,59
C74	Cl Camp Morvedre, 107	1395401YJ5219N	88.200,00	79,00	2	2	1	2.011	N	1,0183	1.149,57
C75	Cl La Safor, 1	1398205YK5219N	92.400,00	84,00	2	2	0	2.010	N	1,0212	1.047,31
C76	Cl La Safor, 1	1398205YK5219N	94.500,00	84,00	2	2	0	2.010	N	1,0212	1.073,13
C77	Cl La Safor, 1	1398205YK5219N	104.400,00	75,00	2	2	0	2.010	N	1,0212	1.338,20
C78	Cl La Safor, 1	1398205YK5219N	105.600,00	84,00	2	2	0	2.010	N	1,0212	1.209,57
C79	Cl La Safor, 1	1398205YK5219N	103.400,00	84,00	2	2	0	2.010	N	1,0212	1.182,53
C80	Cl La Safor, 1	1398205YK5219N	103.100,00	79,00	1	1	0	2.010	N	1,0212	1.253,45

ESTUDIO DE MERCADO CREMOR (TIPOLOGÍA UJI)

Comparables	Dirección	Referencia catastral	Valor Oferta	Superficie adoptada	Número dormitorios	Número baños	Número planta	Edad inmueble	Estado de conservación	Coficiente homogeneización	Valor homogeneizado
M											
C1	Av Sos Baynat, 37	0610801YK5301S	119.000,00	100,00	3	2	3	2.004	N	1,0432	996,45
C2	Cl Manuel Corachan García, 2	0610802YK5301S	210.000,00	130,00	4	2	4	2.005	N	1,0398	1.380,41
C3	Cl Jesús Martí Martín, 18	0811403YK5301S	148.000,00	110,00	3	2	4	2.005	N	1,0398	1.123,09
C4	Av Sos Baynat, 7	0813401YK5301S	157.260,00	89,00	2	1	AT	2.001	N	1,0537	1.469,06
C5	Av Sos Baynat, 17	0813401YK5301S	148.000,00	98,00	3	2	1	2.005	N	1,0398	1.318,79
C6	Av Sos Baynat, 7	0813401YK5301S	155.000,00	90,00	2	1	AT	2.001	N	1,0537	1.416,58
C7	Cl Joaquín García Girona, 52	0809901YK5300N	150.000,00	90,00	3	2	3	2.005	N	1,0398	1.406,90
C8	Cl Joaquín García Girona, 37	0909101YK5300N	220.000,00	120,00	4	2	3	2.005	N	1,0398	1.568,83
C9	Cl Botanico Cavanilles, 30	0910302YK5301S	125.000,00	85,00	2	2	3	2.008	N	1,0302	1.255,85
C10	Cl Honorio Garcia, 23	0911303YK5301S	160.000,00	101,00	3	2	1	2.006	N	1,0365	1.334,14
C11	Cl Paseo Universidad, 31	0911303YK5301S	153.000,00	117,00	3	2	3	2.006	N	1,0365	1.058,09
C12	Cl Paseo Universidad, 31	0911303YK5301S	155.000,00	96,00	3	2	4	2.006	N	1,0365	1.401,34
C13	Cl Joaquín García Girona, 9	1011701YK5311S	160.000,00	90,00	3	2	3	2.008	N	1,0302	1.535,51
C14	Cl Joaquín García Girona, 13	1011701YK5311S	180.000,00	90,00	3	2	3	2.008	N	1,0302	1.735,19
C15	Cl Botanico Cavanilles, 20	1012201YK5311S	150.000,00	90,00	3	2	1	2.008	N	1,0302	1.435,68
C16	Paseo Universidad, 32	1012201YK5311S	165.000,00	107,00	3	2	4	2.008	N	1,0302	1.235,33
C17	Paseo Universidad, 13	1211201YK5311S	198.000,00	90,00	3	2	2	2.007	N	1,0333	1.861,34
C18	Paseo Universidad, 4	1211501YK5311S	180.000,00	100,00	3	2	2	2.006	N	1,0365	1.522,71

ESTUDIO DE MERCADO CASSANYA (R)

Comparables	Dirección	Referencia catastral	Valor Oferta	Superficie adoptada	Número dormitorios	Número baños	Número planta	Edad inmueble	Estado de conservación	Coefficiente homogeneización	Valor homogeneizado
M											
C1	Calle Río Jarama 27 - ad	1305503YK5310N	270.000,00	280,00	3	3	3	2.004	N	1,0432	814,80
C2	Calle Río Jarama 5 - ad	1305503YK5310N	225.246,00	252,00	3	3	3	2.004	N	1,0432	755,27
C3	Calle Alzira 14 - ad	0701215YK5300S	195.000,00	230,00	5	3	3	2.005	N	1,0398	714,09
C4	Calle Orihuela 12 - ad	0702712YK5300S	180.000,00	228,00	4	3	3	1.997	N	1,0689	683,50
C5	Calle Cuadra Salera 6 - ad	1105431YK5310N	49.000,00	74,00	4	1	1	1.960	D	1,5446	920,48
C6	CALLE CUADRA SABONER CTR	1006013YK5310N	50.000,00	80,56	0	0	0	1.960	N	1,2906	720,90
C7	CALLE ARAGONESA 12 - ad	0706119YK5300N	35.000,00	62,00	0	0	0	1.960	N	1,2906	655,69
C8	Cl Murcia 73	1920005YK5312S	179.000,00	350,00	6	5	3	1.995	N	1,0769	639,99
C9	Cl Málaga 53	1920028YK5312S	100.000,00	180,00	5	2	3	1.970	N	1,2125	782,70
C10	Cl Murcia 41	1922515YK5312S	112.500,00	190,00	4	2	3	1.968	N	1,2267	819,43
C11	Cl San Julián 18	2418015YK5321N	75.000,00	80,00	2	1	1	1.994	N	1,0811	1.109,09
C12	Cl Río Jarama, 15	1305503YK5310N	245.000,00	220,00	4	3	4	2.005	N	1,0398	909,83
C13	Cl Río Jarama, 27	1305503YK5310N	270.000,00	280,00	3	3	4	2.005	N	1,0398	787,82
C14	Cl Budapest, 5	1506819YK5310N	275.000,00	280,00	3	3	4	2.000	N	1,0574	815,95
C15	Cl Castellfort, 6	1506840YK5310N	210.000,00	209,00	3	2	2	2.009	N	1,0271	810,87
C16	Cl Castellfort, 2	1506840YK5310N	195.000,00	190,00	3	2	0	2.008	N	1,0302	830,72

ESTUDIO DE MERCADO DE MORTERAS-CUBOS Y SABONER

Comparables	Dirección	Referencia catastral	Valor Oferta	Superficie adoptada	Número dormitorios	Número baños	Número planta	Edad inmueble	Estado de conservación	Coefficiente homogeneización	Valor homogeneizado
M											
C1	Calle Río Jarama 27 - ad	1305503YK5310N	270.000,00	280,00	3	3	3	2.004	N	1,0432	905,34
C2	Calle Río Jarama 5 - ad	1305503YK5310N	225.246,00	252,00	3	3	3	2.004	N	1,0432	839,19
C3	Calle Alzira 14 - ad	0701215YK5300S	195.000,00	230,00	5	3	3	2.005	N	1,0398	793,44
C4	Calle Orihuela 12 - ad	0702712YK5300S	180.000,00	228,00	4	3	3	1.997	N	1,0689	759,45
C5	Calle Cuadra Salera 6 - ad	1105431YK5310N	49.000,00	74,00	4	1	1	1.960	D	1,5446	920,48
C6	CALLE CUADRA SABONER CTR	1006013YK5310N	50.000,00	80,56	0	0	0	1.960	N	1,2906	720,90
C7	CALLE ARAGONESA 12 - ad	0706119YK5300N	35.000,00	62,00	0	0	0	1.960	N	1,2906	655,69
C8	Cl Murcia 73	1920005YK5312S	179.000,00	350,00	6	5	3	1.995	N	1,0769	667,81
C9	Cl Málaga 53	1920028YK5312S	100.000,00	180,00	5	2	3	1.970	N	1,2125	816,73
C10	Cl Murcia 41	1922515YK5312S	112.500,00	190,00	4	2	3	1.968	N	1,2267	855,06
C11	Cl San Julián 18	2418015YK5321N	75.000,00	80,00	2	1	1	1.994	N	1,0811	1.157,31
C12	Cl Río Jarama, 15	1305503YK5310N	245.000,00	220,00	4	3	4	2.005	N	1,0398	1.042,19
C13	Cl Río Jarama, 27	1305503YK5310N	270.000,00	280,00	3	3	4	2.005	N	1,0398	902,42
C14	Cl Budapest, 5	1506819YK5310N	275.000,00	280,00	3	3	4	2.000	N	1,0574	934,65
C15	Cl Castellfort, 6	1506840YK5310N	210.000,00	209,00	3	2	2	2.009	N	1,0271	928,83
C16	Cl Castellfort, 2	1506840YK5310N	195.000,00	190,00	3	2	0	2.008	N	1,0302	951,57

ESTUDIO DE MERCADO DE SALERA

Comparables	Dirección	Referencia catastral	Valor Oferta	Superficie adoptada	Número dormitorios	Número baños	Número planta	Edad inmueble	Estado de conservación	Coficiente homogeneización	Valor homogeneizado
M											
C1	Bulevar Blasco Ibañez 32	4111504YK5341S	160.000,00	80,00	2	1	0	2.002	N	1,0466	1.110,48
C2	Bulevar Blasco Ibañez 32	4111504YK5341S	175.000,00	83,00	2	1	0	2.002	N	1,0466	1.175,42
C3	Bulevar Blasco Ibañez 8	4106101YK5340N	200.000,00	105,00	3	2	4	2.002	N	1,0466	1.092,03
C4	C/ Obispo Salinas 44 (duplex)	3902602YK5330S	305.000,00	203,00	4	2	4	2.005	N	1,0365	980,78
C5	Avda. Hermanos Bou 42	3901801YK5330S	195.000,00	118,00	3	2	4	2.006	N	1,0333	1.000,69
C6	Plaza Bucarest 9	3901803YK5330S	181.700,00	115,00	4	2	0	2.005	N	1,0365	957,05
C7	Calle Río Nalón 3	3394702YK5239S	290.000,00	140,00	4	2	6	2.005	N	1,0365	1.273,28
C8	Calle Río Nalón 4	3193502YK5239S	176.000,00	92,00	2	2	7	2.006	N	1,0333	1.185,71
C9	Calle Río Danubio 15	3294303YK5239S	85.500,00	65,00	2	1	0	2.004	N	1,0398	762,18
C10	Calle Río Danubio 8	3494202YK5239S	215.000,00	103,00	3	2	6	2.007	N	1,0302	1.154,56
C11	Calle Río Ter 12 (duplex)	2993801YK5229S	196.000,00	157,00	3	2	6	2.007	N	1,0302	780,02
C12	Calle Río Jabalón 17	2791204YK5229S	110.000,00	63,00	3	1	1	2.008	N	1,0271	959,82
C13	Calle Río Jabalón 17	2791204YK5229S	94.000,00	54,00	2	1	1	2.008	N	1,0271	929,16
C14	Calle columbretes 30	4011404YK5341S	215.000,00	110,00	3	2	1	2.005	N	1,0365	1.171,57
C15	Bulevar Blasco Ibañez 21 (dúp	4011403YK5341S	385.000,00	200,00	5	3	8	2.004	N	1,0398	1.192,39
C16	Calle Pintor Carbó 14	4111501YK5341S	159.000,00	90,00	2	1	6	2.007	N	1,0302	965,24
C17	Bulevar Blasco Ibañez 34	4111501YK5341S	180.000,00	82,00	2	1	3	2.007	N	1,0302	1.205,97
C18	Calle Federico Alcart Garcés 1	3906904YK5330N	180.000,00	120,00	4	2	5	2.001	N	1,0501	892,79
C19	Bulevar Blasco Ibañez 3	3905403YK5330N	275.000,00	194,00	4	2	6	2.000	N	1,0537	833,01
C20	Bulevar Blasco Ibañez 4 (duple	4005601YK5340N	390.000,00	234,00	6	3	8	2.000	N	1,0537	1.028,64
C21	Calle Río Danubio 3	3394703YK5239S	160.000,00	85,00	2	2	3	2.004	N	1,0398	1.103,60
C22	Calle Río Danubio 3	3394703YK5239S	195.000,00	118,00	3	2	5	2.004	N	1,0398	943,24
C23	Calle en Río Támesis 1	3392102YK5239S	215.000,00	96,00	2	2	B	2.004	N	1,0398	1.328,87
C24	Calle en Río Támesis 1	3392102YK5239S	200.000,00	100,00	2	2	2	2.004	N	1,0398	1.199,81
C25	Calle Romaní 1	3197403YK5239N	255.000,00	200,00	4	3	1	1.989	N	1,0986	838,41
C26	Calle río Tiétar 6	3195101YK5239N	295.000,00	139,00	3	2	2	2.008	N	1,0271	1.254,44
C27	Calle Río Ter 12	2993801YK5229S	185.000,00	117,00	3	2	2	2.007	N	1,0302	900,09
C28	Calle Río Ter 12	2993801YK5229S	222.000,00	117,00	2	2	4	2.007	N	1,0302	1.083,14
C29	Río Nervión 7	2794803YK5229S	159.357,00	89,00	2	2	5	2.007	N	1,0302	1.008,64
C30	Río Nervión 5	2794803YK5229S	160.000,00	90,00	2	2	6	2.007	N	1,0302	1.001,65
C31	R_AVENIDA CHATELLERAULT	3195101YK5239N	205.000,00	155,89	0	0	0	1.999	N	1,0574	932,93
C32	R_AVENIDA CHATELLERAULT	3196903YK5239N	138.000,00	106,62	0	0	0	1.990	N	1,0941	880,51
C33	R_AVENIDA BULEVARD VICEN	4111501YK5341S	160.000,00	118,35	0	0	0	2.007	N	1,0302	846,34
C34	R_AVENIDA MAR 51	3905802YK5330N	283.000,00	199,65	0	0	0	2.001	N	1,0501	1.008,74
C35	R_CALLE ROMANI 6	3296501YK5239N	141.000,00	89,14	0	0	0	1.995	N	1,0728	1.056,39
C36	R_CALLE RIO DANUBIO 8	3494202YK5239S	167.500,00	106,18	0	0	0	2.007	N	1,0302	989,65
C37	R_CALLE OLIVERA 16	3296503YK5239N	160.000,00	133,49	0	0	0	1.999	N	1,0574	817,80
C38	R_CALLE RIO VOLGA 12	2594801YK5229S	159.500,00	110,35	0	0	0	2.007	N	1,0302	932,71
C39	R_CALLE RIO VOLGA 10	2594801YK5229S	172.000,00	110,29	0	0	0	2.007	N	1,0302	1.009,81
C40	R_CALLE RIO NALON 3	3394702YK5239S	243.000,00	123,43	0	0	0	2.005	N	1,0365	1.299,02
C41	R_CALLE RIO VOLGA 10	2594801YK5229S	145.860,48	107,72	0	0	0	2.007	N	1,0302	869,92
C42	R_CALLE VICENTE GIMENO M	4005603YK5340N	220.000,00	156,14	0	0	0	2.000	N	1,0537	998,60
C43	R_CALLE FRANCESC ESTEVE G	4110505YK5341S	220.000,00	145,96	0	0	0	2.004	N	1,0398	1.024,33
C44	R_CALLE KARL RAIMUND POP	4110503YK5341S	180.000,00	123,10	0	0	0	2.002	N	1,0466	963,78
C45	R_CALLE KARL RAIMUND POP	4111502YK5341S	137.388,00	67,20	0	0	0	2.002	N	1,0466	1.263,63
C46	R_CALLE BULEVARD VICENTE	4010803YK5341S	236.000,00	145,33	0	0	0	2.004	N	1,0398	1.106,12
C47	R_CALLE BULEVARD VICENTE	4005601YK5340N	200.000,00	138,21	0	0	0	1.999	N	1,0574	966,74
C48	R_CALLE KARL RAIMUND POP	4111502YK5341S	120.000,00	67,20	0	0	0	2.002	N	1,0466	1.117,90

ESTUDIO DE MERCADO DE SALERA

Comparables	Dirección	Referencia catastral	Valor Oferta	Superficie adoptada	Número dormitorios	Número baños	Número planta	Edad inmueble	Estado de conservación	Coficiente homogeneización	Valor homogeneizado
M											
C49	R_CALLE KARL RAIMUND POP	4110503YK5341S	150.000,00	117,82	0	0	0	2.002	N	1,0466	832,15
C50	R_CALLE RIO DANUBIO 1	3394703YK5239S	84.500,00	56,53	0	0	0	2.004	N	1,0398	886,12
C51	R_CALLE RIO VOLGA 10	2594801YK5229S	165.500,00	107,72	0	0	0	2.007	N	1,0302	993,13
C52	R_CALLE FRANCESC ESTEVE G	4110505YK5341S	154.000,00	145,98	0	0	0	2.004	N	1,0398	727,12
C53	R_CALLE FRANCESC ESTEVE G	4109503YK5341S	193.000,00	130,29	0	0	0	2.008	N	1,0271	989,68
C54	R_CALLE BULEVARD VICENTE	4010803YK5341S	220.000,00	143,88	0	0	0	2.004	N	1,0398	1.039,14
C55	R_CALLE KARL RAIMUND POP	4110503YK5341S	185.000,00	123,10	0	0	0	2.002	N	1,0466	991,67
C56	R_CALLE RIO DANUBIO 15	3294303YK5239S	159.255,65	84,48	0	0	0	2.004	N	1,0398	1.227,76
C57	R_CALLE RIO TAMESIS 4	3392403YK5239S	166.023,66	119,02	0	0	0	2.004	N	1,0398	910,25
C58	R_CALLE KARL RAIMUND POP	4111502YK5341S	211.250,78	117,50	0	0	0	2.002	N	1,0466	1.192,32
C59	R_CALLE BULEVARD VICENTE	4111501YK5341S	148.000,00	118,35	0	0	0	2.007	N	1,0302	779,88
C60	R_CALLE RIO NERVION 5	2794803YK5229S	208.000,00	139,61	0	0	0	2.007	N	1,0302	1.001,16
C61	R_CALLE FEDERICO ALICART G	3906904YK5330N	165.000,00	122,52	0	0	0	2.001	N	1,0501	887,25
C62	R_PASEO SENSAL 20	3294302YK5239S	296.000,00	246,07	0	0	0	2.004	N	1,0398	848,61
C63	Cl Camp Morvedre, 113	1395401YJ5219N	87.150,00	79,00	2	2	1	2.011	N	1,0183	790,62
C64	Cl Camp Morvedre, 107	1395401YJ5219N	59.850,00	46,00	1	1	0	2.011	N	1,0183	932,47
C65	Cl Camp Morvedre, 107	1395401YJ5219N	87.150,00	79,00	2	2	0	2.011	N	1,0183	790,62
C66	Cl Camp Morvedre, 107	1395401YJ5219N	59.900,00	45,00	1	1	1	2.011	N	1,0183	953,98
C67	Cl Camp Morvedre, 107	1395401YJ5219N	88.200,00	79,00	2	2	1	2.011	N	1,0183	800,14
C68	Cl La Safor, 1	1398205YK5219N	92.400,00	84,00	2	2	0	2.010	N	1,0212	728,97
C69	Cl La Safor, 1	1398205YK5219N	94.500,00	84,00	2	2	0	2.010	N	1,0212	746,94
C70	Cl La Safor, 1	1398205YK5219N	104.400,00	75,00	2	2	0	2.010	N	1,0212	931,44
C71	Cl La Safor, 1	1398205YK5219N	105.600,00	84,00	2	2	0	2.010	N	1,0212	841,91
C72	Cl La Safor, 1	1398205YK5219N	103.400,00	84,00	2	2	0	2.010	N	1,0212	823,09
C73	Cl La Safor, 1	1398205YK5219N	103.100,00	79,00	1	1	0	2.010	N	1,0212	872,45

ESTUDIO DE MERCADO DE ENRIQUE GIMENO Y CAMP DE MORVEDRE

Comparables	Dirección	Referencia catastral	Valor Oferta	Superficie adoptada	Número dormitorios	Número baños	Número planta	Edad inmueble	Estado de conservación	Coefficiente homogeneización	Valor homogeneizado
M											
C1	Bulevar Blasco Ibañez 32	4111504YK5341S	160.000,00	80,00	2	1	0	2.002	N	1,0466	1.251,83
C2	Bulevar Blasco Ibañez 32	4111504YK5341S	175.000,00	83,00	2	1	0	2.002	N	1,0466	1.325,03
C3	Bulevar Blasco Ibañez 8	4106101YK5340N	200.000,00	105,00	3	2	4	2.002	N	1,0466	1.231,03
C4	C/ Obispo Salinas 44 (duplex)	3902602YK5330S	305.000,00	203,00	4	2	4	2.005	N	1,0365	1.101,79
C5	Avda. Hermanos Bou 42	3901801YK5330S	195.000,00	118,00	3	2	4	2.006	N	1,0333	1.124,16
C6	Plaza Bucarest 9	3901803YK5330S	181.700,00	115,00	4	2	0	2.005	N	1,0365	1.075,13
C7	Calle Río Nalón 3	3394702YK5239S	290.000,00	140,00	4	2	6	2.005	N	1,0365	1.435,35
C8	Calle Río Nalón 4	3193502YK5239S	176.000,00	92,00	2	2	7	2.006	N	1,0333	1.336,64
C9	Calle Río Danubio 15	3294303YK5239S	85.500,00	65,00	2	1	0	2.004	N	1,0398	808,65
C10	Calle Río Danubio 8	3494202YK5239S	215.000,00	103,00	3	2	6	2.007	N	1,0302	1.301,52
C11	Calle Río Ter 12 (duplex)	2993801YK5229S	196.000,00	157,00	3	2	6	2.007	N	1,0302	879,31
C12	Calle Río Jabalón 17	2791204YK5229S	110.000,00	63,00	3	1	1	2.008	N	1,0271	1.081,99
C13	Calle Río Jabalón 17	2791204YK5229S	94.000,00	54,00	2	1	1	2.008	N	1,0271	1.047,44
C14	Calle columbretes 30	4011404YK5341S	215.000,00	110,00	3	2	1	2.005	N	1,0365	1.320,70
C15	Bulevar Blasco Ibañez 21 (dú	4011403YK5341S	385.000,00	200,00	5	3	8	2.004	N	1,0398	1.344,16
C16	Calle Pintor Carbó 14	4111501YK5341S	159.000,00	90,00	2	1	6	2.007	N	1,0302	1.088,10
C17	Bulevar Blasco Ibañez 34	4111501YK5341S	180.000,00	82,00	2	1	3	2.007	N	1,0302	1.359,47
C18	Calle Federico Alcart Garcés 1	3906904YK5330N	180.000,00	120,00	4	2	5	2.001	N	1,0501	1.006,44
C19	Bulevar Blasco Ibañez 3	3905403YK5330N	275.000,00	194,00	4	2	6	2.000	N	1,0537	939,04
C20	Bulevar Blasco Ibañez 4 (dúpl	4005601YK5340N	390.000,00	234,00	6	3	8	2.000	N	1,0537	1.159,58
C21	Calle Río Danubio 3	3394703YK5239S	160.000,00	85,00	2	2	3	2.004	N	1,0398	1.244,08
C22	Calle Río Danubio 3	3394703YK5239S	195.000,00	118,00	3	2	5	2.004	N	1,0398	1.063,31
C23	Calle en Río Támesis 1	3392102YK5239S	215.000,00	96,00	2	2	B	2.004	N	1,0398	1.498,02
C24	Calle en Río Támesis 1	3392102YK5239S	200.000,00	100,00	2	2	2	2.004	N	1,0398	1.352,52
C25	Calle Romani 1	3197403YK5239N	255.000,00	200,00	4	3	1	1.989	N	1,0986	945,13
C26	Calle río Tiétar 6	3195101YK5239N	295.000,00	139,00	3	2	2	2.008	N	1,0271	1.414,12
C27	Calle Río Ter 12	2993801YK5229S	185.000,00	117,00	3	2	2	2.007	N	1,0302	1.014,66
C28	Calle Río Ter 12	2993801YK5229S	222.000,00	117,00	2	2	4	2.007	N	1,0302	1.221,01
C29	Río Nervión 7	2794803YK5229S	159.357,00	89,00	2	2	5	2.007	N	1,0302	1.137,03
C30	Río Nervión 5	2794803YK5229S	160.000,00	90,00	2	2	6	2.007	N	1,0302	1.129,15
C31	R_AVENIDA CHATELLERAULT	3195101YK5239N	205.000,00	155,89	0	0	0	1.999	N	1,0574	1.051,68
C32	R_AVENIDA CHATELLERAULT	3196903YK5239N	138.000,00	106,62	0	0	0	1.990	N	1,0941	992,59
C33	R_AVENIDA BULEVARD VICEN	4111501YK5341S	160.000,00	118,35	0	0	0	2.007	N	1,0302	954,07
C34	R_AVENIDA MAR 51	3905802YK5330N	283.000,00	199,65	0	0	0	2.001	N	1,0501	1.137,13
C35	R_CALLE ROMANI 6	3296501YK5239N	141.000,00	89,14	0	0	0	1.995	N	1,0728	1.190,85
C36	R_CALLE RIO DANUBIO 8	3494202YK5239S	167.500,00	106,18	0	0	0	2.007	N	1,0302	1.115,62
C37	R_CALLE OLIVERA 16	3296503YK5239N	160.000,00	133,49	0	0	0	1.999	N	1,0574	921,89
C38	R_CALLE RIO VOLGA 12	2594801YK5229S	159.500,00	110,35	0	0	0	2.007	N	1,0302	1.051,44
C39	R_CALLE RIO VOLGA 10	2594801YK5229S	172.000,00	110,29	0	0	0	2.007	N	1,0302	1.138,35
C40	R_CALLE RIO NALON 3	3394702YK5239S	243.000,00	123,43	0	0	0	2.005	N	1,0365	1.464,36
C41	R_CALLE RIO VOLGA 10	2594801YK5229S	145.860,48	107,72	0	0	0	2.007	N	1,0302	980,64
C42	R_CALLE VICENTE GIMENO M	4005603YK5340N	220.000,00	156,14	0	0	0	2.000	N	1,0537	1.125,70
C43	R_CALLE FRANCESC ESTEVE G	4110505YK5341S	220.000,00	145,96	0	0	0	2.004	N	1,0398	1.154,72
C44	R_CALLE KARL RAIMUND POP	4110503YK5341S	180.000,00	123,10	0	0	0	2.002	N	1,0466	1.086,46
C45	R_CALLE KARL RAIMUND POP	4111502YK5341S	137.388,00	67,20	0	0	0	2.002	N	1,0466	1.424,47
C46	R_CALLE BULEVARD VICENTE	4010803YK5341S	236.000,00	145,33	0	0	0	2.004	N	1,0398	1.246,92
C47	R_CALLE BULEVARD VICENTE	4005601YK5340N	200.000,00	138,21	0	0	0	1.999	N	1,0574	1.089,79

ESTUDIO DE MERCADO DE ENRIQUE GIMENO Y CAMP DE MORVEDRE

Comparables	Dirección	Referencia catastral	Valor Oferta	Superficie adoptada	Número dormitorios	Número baños	Número planta	Edad inmueble	Estado de conservación	Coefficiente homogeneización	Valor homogeneizado
M											
C48	R_CALLE KARL RAIMUND POP	4111502YK5341S	120.000,00	67,20	0	0	0	2.002	N	1,0466	1.260,20
C49	R_CALLE KARL RAIMUND POP	4110503YK5341S	150.000,00	117,82	0	0	0	2.002	N	1,0466	938,07
C50	R_CALLE RIO DANUBIO 1	3394703YK5239S	84.500,00	56,53	0	0	0	2.004	N	1,0398	998,91
C51	R_CALLE RIO VOLGA 10	2594801YK5229S	165.500,00	107,72	0	0	0	2.007	N	1,0302	1.119,54
C52	R_CALLE FRANCESC ESTEVE G	4110505YK5341S	154.000,00	145,98	0	0	0	2.004	N	1,0398	819,67
C53	R_CALLE FRANCESC ESTEVE G	4109503YK5341S	193.000,00	130,29	0	0	0	2.008	N	1,0271	1.115,65
C54	R_CALLE BULEVARD VICENTE	4010803YK5341S	220.000,00	143,88	0	0	0	2.004	N	1,0398	1.171,41
C55	R_CALLE KARL RAIMUND POP	4110503YK5341S	185.000,00	123,10	0	0	0	2.002	N	1,0466	1.117,90
C56	R_CALLE RIO DANUBIO 15	3294303YK5239S	159.255,65	84,48	0	0	0	2.004	N	1,0398	1.384,04
C57	R_CALLE RIO TAMESIS 4	3392403YK5239S	166.023,66	119,02	0	0	0	2.004	N	1,0398	1.026,11
C58	R_CALLE KARL RAIMUND POP	4111502YK5341S	211.250,78	117,50	0	0	0	2.002	N	1,0466	1.344,09
C59	R_CALLE BULEVARD VICENTE	4111501YK5341S	148.000,00	118,35	0	0	0	2.007	N	1,0302	879,15
C60	R_CALLE RIO NERVION 5	2794803YK5229S	208.000,00	139,61	0	0	0	2.007	N	1,0302	1.128,60
C61	R_CALLE FEDERICO ALICART G	3906904YK5330N	165.000,00	122,52	0	0	0	2.001	N	1,0501	1.000,19
C62	R_PASEO SENSAL 20	3294302YK5239S	296.000,00	246,07	0	0	0	2.004	N	1,0398	956,63
C63	Cl Camp Morvedre, 113	1395401YJ5219N	87.150,00	79,00	2	2	1	2.011	N	1,0183	1.011,02
C64	Cl Camp Morvedre, 107	1395401YJ5219N	59.850,00	46,00	1	1	0	2.011	N	1,0183	1.192,41
C65	Cl Camp Morvedre, 107	1395401YJ5219N	87.150,00	79,00	2	2	0	2.011	N	1,0183	1.011,02
C66	Cl Camp Morvedre, 107	1395401YJ5219N	59.900,00	45,00	1	1	1	2.011	N	1,0183	1.219,93
C67	Cl Camp Morvedre, 107	1395401YJ5219N	88.200,00	79,00	2	2	1	2.011	N	1,0183	1.023,20
C68	Cl La Safor, 1	1398205YK5219N	92.400,00	84,00	2	2	0	2.010	N	1,0212	932,19
C69	Cl La Safor, 1	1398205YK5219N	94.500,00	84,00	2	2	0	2.010	N	1,0212	955,16
C70	Cl La Safor, 1	1398205YK5219N	104.400,00	75,00	2	2	0	2.010	N	1,0212	1.191,10
C71	Cl La Safor, 1	1398205YK5219N	105.600,00	84,00	2	2	0	2.010	N	1,0212	1.076,61
C72	Cl La Safor, 1	1398205YK5219N	103.400,00	84,00	2	2	0	2.010	N	1,0212	1.052,54
C73	Cl La Safor, 1	1398205YK5219N	103.100,00	79,00	1	1	0	2.010	N	1,0212	1.115,67

ESTUDIO DE MERCADO MÉRIDA

Nº	Comparables	Dirección	Referencia catastral	Valor Oferta	Superficie adoptada	Número dormitorios	Número baños	Número planta	Edad inmueble	Estado de conservación	Coefficiente homogeneización	Valor homogeneizado
M	M											
1	C1	Paseo Morella 82	1811528YK5311S	175.000,00	110,00	2	2	6	2.013	N	1,0155	1.360,42
2	C2	Paseo Morella 35	1909606YK5310N	120.000,00	110,00	3	1	1	1.965	N	1,2494	1.218,38
3	C3	Paseo Morella 36	2009309YK5320N	80.000,00	130,00	4	2	3	1.979	N	1,1553	658,44
4	C4	Avda. Cardenal Costa 57	1811502YK5311S	99.000,00	99,00	3	1	7	1.977	N	1,1670	1.114,31
5	C5	Calle Vall d'Uixó 39	2012905YK5321S	110.000,00	65,00	2	1	4	2.005	N	1,0398	1.406,15
6	C6	Calle Vall d'Uixó 28 (duplex)	2112306YK5321S	198.000,00	111,00	3	3	6	2.004	N	1,0432	1.514,48
7	C7	Calle Vall d'Uixó 26 (duplex)	2112305YK5321S	225.000,00	99,00	2	2	6	2.006	N	1,0365	1.881,73
8	C8	Avda. Espronceda 29	2111114YK5321S	55.000,00	49,00	1	1	1	2.009	N	1,0271	985,72
9	C9	Avda. Espronceda 29	2111114YK5321S	75.000,00	93,00	2	1	1	2.009	N	1,0271	745,49
10	C10	Avda. Espronceda 29	2111114YK5321S	75.000,00	93,00	2	1	2	2.009	N	1,0271	745,49
11	C11	Avda. Espronceda 12	2212901YK5321S	81.341,00	105,00	4	1	1	1.978	N	1,1611	833,81
12	C12	Calle Pintor López 26	2212910YK5321S	89.000,00	90,00	4	2	3	1.987	N	1,1128	921,41
13	C13	Calle Pintor López 25	2111114YK5321S	70.000,00	76,00	2	1	2	2.009	N	1,0271	851,42
14	C14	Calle Santa Cruz de Tenerife 1	2110705YK5321S	150.000,00	170,00	4	2	1	1.980	N	1,1496	932,18
15	C15	Calle Pintor Ribera 1	2110708YK5321S	126.000,00	78,00	3	2	1	2.003	N	1,0466	1.431,70
16	C16	Calle Maestro Llorenç 17	2010010YK5321S	118.500,00	110,00	3	2	1	1.993	N	1,0853	1.051,33
17	C17	Avda. Quevedo 5	2212904YK5321S	145.000,00	113,00	3	2	2	2.002	N	1,0501	1.211,67
18	C18	Avda. Quevedo 3	2212905YK5321S	75.000,00	105,00	4	1	2	1.970	N	1,2125	826,90
19	C19	Paseo Morella 82	1811528YK5311S	160.000,00	119,00	3	2	2	2.013	N	1,0155	1.191,98
20	C20	Calle Vall d'Uixó 18	2112301YK5321S	49.620,00	80,00	1	1	1	1.965	N	1,2494	675,89
21	C21	Paseo Morella 54	2010002YK5321S	80.000,00	80,00	2	1	5	1.993	N	1,0853	946,64
22	C22	Calle Cardenal Costa 27	2110210YK5321S	125.000,00	60,00	1	1	3	2.008	N	1,0302	1.779,97
23	C23	AVENIDA ESPRONCEDA 24	2012914YK5321S	190.000,00	190,70	0	0	0	2.003	N	1,0466	1.136,63
24	C24	AVENIDA ESPRONCEDA 22	2012914YK5321S	110.000,00	105,80	0	0	0	2.003	N	1,0466	1.088,17
25	C25	AVENIDA CARDENAL COSTA 1	2210705YK5321S	50.000,00	92,41	0	0	0	1.967	R	1,3042	705,66
26	C26	AVENIDA ESPRONCEDA 29	2111114YK5321S	45.000,00	47,94	0	0	0	2.009	N	1,0271	915,92
27	C27	AVENIDA ESPRONCEDA 29	2111114YK5321S	55.000,00	56,32	0	0	0	2.009	N	1,0271	952,89
28	C28	AVENIDA QUEVEDO 12	2414071YK5321S	58.500,00	83,59	0	0	0	1.969	N	1,2195	827,86
29	C29	AVENIDA QUEVEDO 13	2112315YK5321S	75.000,00	119,41	0	0	0	1.978	N	1,1611	729,27
30	C30	AVENIDA VALL DE UXO 10	2011604YK5321S	37.999,98	38,74	0	0	0	1.997	N	1,0689	975,04
31	C31	CALLE ALCALDE BENJAMIN FA	2012914YK5321S	115.000,00	101,70	0	0	0	2.003	N	1,0466	1.183,49
32	C32	CALLE ESPRONCEDA 6	2212904YK5321S	98.000,00	120,22	0	0	0	2.002	N	1,0501	908,17
33	C33	CALLE PINTOR LOPEZ 25	2111114YK5321S	110.000,00	123,01	0	0	0	2.009	N	1,0271	946,04
34	C34	CALLE PINTOR LOPEZ 25	2111114YK5321S	105.000,00	113,44	0	0	0	2.009	N	1,0271	979,22
35	C35	CALLE MAESTRO GINER 1	2310835YK5321S	63.000,00	51,30	0	0	0	2.006	N	1,0365	1.136,74
36	C36	CALLE UNION 21	2211611YK5321S	115.000,00	87,38	0	0	0	2.005	N	1,0398	1.368,51
37	C37	CALLE PINTOR LOPEZ 25	2111114YK5321S	65.000,00	66,99	0	0	0	2.009	N	1,0271	966,71
38	C38	CALLE SANTA CRUZ DE TENER	2210706YK5321S	57.000,00	76,85	0	0	0	1.973	N	1,1922	884,23
39	C39	CALLE MAESTRO GINER 1	2310835YK5321S	80.000,00	77,10	0	0	0	2.006	N	1,0365	1.011,00
40	C40	CALLE MAESTRO GINER 12	2211322YK5321S	39.000,00	59,58	0	0	0	1.973	N	1,1922	741,35
41	C41	CALLE MAESTRO GINER 24	2211115YK5321S	72.100,00	71,05	0	0	0	2.007	N	1,0333	1.017,14
42	C42	CALLE CARDENAL COSTA 38	2111110YK5321S	80.000,00	108,37	0	0	0	1.969	N	1,2195	900,26
43	C43	CALLE MAESTRO LLORENS 28	2110715YK5321S	37.000,00	49,21	0	0	0	1.963	N	1,2653	884,75
44	C44	PASEO MORELLA 80	1811527YK5311S	109.500,00	144,93	0	0	0	2.009	N	1,0271	820,49
45	C45	PASEO MORELLA 80	1811527YK5311S	92.500,00	114,99	0	0	0	2.009	N	1,0271	825,49
46	C46	PASEO MORELLA 80	1811527YK5311S	187.000,00	122,50	0	0	0	2.009	N	1,0271	1.612,14
47	C47	Cl Azuebar, 2	10060A6YK5310N	120.000,00	114,00	3	2	3	2.003	N	1,0466	974,47

ESTUDIO DE MERCADO MÉRIDA

Nº	Comparables	Dirección	Referencia catastral	Valor Oferta	Superficie adoptada	Número dormitorios	Número baños	Número planta	Edad inmueble	Estado de conservación	Coefficiente homogeneización	Valor homogeneizado
M	M											
48	C48	Cl Algemesi, 2 Atico	0501329YK5300S	235.000,00	150,00	3	2	4	2.006	N	1,0365	1.509,63
49	C49	Cl Algemesi, 2	0501329YK5300S	150.000,00	99,00	3	2	1	2.006	N	1,0365	1.395,70
50	C50	Cl Algemesi, 2	0501329YK5300S	76.000,00	65,00	2	1	2	2.006	N	1,0365	1.079,74
51	C51	Cl Algemesi, 2	0501329YK5300S	225.000,00	175,00	3	2	6	2.006	N	1,0365	1.201,37
52	C52	Cl Algemesi, 2 Duplex	0501329YK5300S	180.000,00	165,00	4	3	4	2.006	N	1,0365	1.012,12
53	C53	Av Ribesalbes, 87	0801901YK5399S	170.000,00	83,00	3	2	1	2.006	N	1,0365	1.839,40
54	C54	Av Alcora, 91	1006095YK5310N	129.000,00	90,00	3	2	2	2.001	N	1,0537	1.332,78

ESTUDIO DE MERCADO SENILLAR Y LITORAL

Comparables	Dirección	Referencia catastral	Valor Oferta	Superficie adoptada	Número dormitorios	Número baños	Número planta	Edad inmueble	Estado de conservación	Coficiente homogeneización	Valor homogeneizado
M											
C1	Travesia Fileta 2 s/n	12900A021001740000UH	200.000,00	145,00	3	1	1	1.979	R	1,2234	1.517,30
C2	Cami del Senillar 144	12900A019001490000UW	300.000,00	270,00	4	2	2	2.000	N	1,0537	1.341,46
C3	Camino Galeote 12	12900A019001450001ID	350.000,00	230,00	5	3	2	2.003	N	1,0432	1.714,46
C4	Partida Mota izq 185	12900A024000260000UD	199.000,00	150,00	4	2	2	1.982	N	1,1331	1.574,87
C5	Camino la Mota 112	12900A025000200000UB	120.000,00	110,00	3	1	1	1.979	N	1,1496	1.353,17
C6	R_Calle Levante 3	12900A019001700000UK	160.000,00	213,00	0	0	0	1.983	N	1,1279	762,53
C7	R_Calle Motor Serradal 47	8336924YK5383N0001MY	100.000,00	156,00	0	0	0	1.972	N	1,1922	687,16
C8	R_Pasparis 8	9139104YK5393N0001QP	145.000,00	112,00	0	0	0	1.979	N	1,1496	1.169,34

ESTUDIO DE MERCADO DE POZO LA ALEGRÍA

Comparables	Dirección	Referencia catastral	Valor Oferta	Superficie adoptada	Número dormitorios	Número baños	Número planta	Edad inmueble	Estado de conservación	Coficiente homogeneización	Valor homogeneizado
M											
C1	Calle Murcia 41	1922515YK5312S	112.500,00	190,00	4	2	2	1.968	R	1,2972	635,82
C2	Calle murcia 73	1920005YK5312S	179.000,00	350,00	6	5	2	1.995	R	1,1530	488,15
C3	Calle Córdoba 59	1922402YK5312S	39.000,00	86,00	3	1	1	1.968	O	1,9231	750,38
C4	Calle Málaga 34	2120047YK5322S	107.260,00	125,00	4	1	1	1.962	N	1,2735	940,28
C5	Calle Málaga 53	1920028YK5312S	100.000,00	180,00	5	2	2	1.970	R	1,2836	596,22
C6	CALLE SAN PABLO 21	2122437YK5322S	90.000,00	104,00	0	0	1	1.962	N	1,2735	1.032,26
C7	CALLE SAN PABLO 60	1922527YK5312S	120.000,00	171,00	0	0	2	1.964	N	1,2572	843,49
C8	CALLE SAN PABLO 68	1922531YK5312S	57.000,00	104,00	0	0	1	1.965	N	1,2494	623,20
C9	CALLE SAN PABLO 48	1922522YK5312S	53.460,16	97,98	0	0	1	1.962	N	1,2735	650,84
C10	CALLE CORDOBA 15	2122209YK5322S	40.000,00	106,00	0	0	0	1.960	N	1,2906	438,85
C11	CALLE SAN PASCUAL 12	2123921YK5322S	41.000,00	93,50	0	0	1	1.960	N	1,2906	546,45
C12	CALLE BENITANDUS 34	2021414YK5322S	50.000,00	142,16	0	0	1	1.960	N	1,2906	438,30

ESTUDIO DE MERCADO LA JOQUERA

Comparables	Dirección	Referencia catastral	Valor Oferta	Superficie adoptada	Número dormitorios	Número baños	Número planta	Edad inmueble	Estado de conservación	Coefficiente homogeneización	Valor homogeneizado
M											
C1	Cl Pico del Águila, 13B	12900A10200010	305.000,00	297,00	4	3	2	2.002	N	1,0466	1.042,57
C2	Cl Sierra San Cristobal, 9	12900A10200012	230.000,00	232,00	4	2	1	1.987	N	1,1080	1.097,45
C3	Cl Sierra Blanca, 8	3843209YK4334S	169.000,00	144,00	4	2	2	1.976	N	1,1670	1.368,43
C4	Cl Sierra del Cabezo, 3	3942909YK4334S	262.100,00	250,00	4	3	2	2.004	N	1,0398	1.056,50
C5	Cl rio Amazonas, 3	4535313YK4343N	250.000,00	350,00	4	1	3	1.973	N	1,1857	795,38
C6	Cl rio Amazonas, 24	4535326YK4343N	200.000,00	236,00	7	2	2	1.979	N	1,1496	942,38
C7	Cl Mel i Xispa, 6	4937237YK4343N	380.000,00	300,00	6	2	2	1.994	N	1,0769	1.362,87
C8	Cl Sierra Enguera, 1	5035507YK4353N	275.000,00	238,00	4	2	2	1.979	N	1,1496	1.211,12
C9	Cl Monte Perdido, 9	5234811YK4353S	274.000,00	340,00	5	3	2	1.979	N	1,1496	897,81
C10	Cl Pico Veleta, 9	5234822YK4353S	535.000,00	460,00	4	3	2	1.982	N	1,1331	1.277,21
C11	Cl Pico aneto, 14	5333414YK4353S	265.000,00	220,00	5	2	0	1.981	N	1,1385	1.287,94

ESTUDIO DE MERCADO SENSAL

Comparables	Dirección	Referencia catastral	Valor Oferta	Superficie adoptada	Número dormitorios	Número baños	Número planta	Edad inmueble	Estado de conservación	Coficiente homogeneización	Valor homogeneizado
M											
C1	Calle Río Nalón 3	3394702YK5239S	290.000,00	140,00	4	2	6	2.005	N	1,0365	1.940,97
C2	Calle Río Nalón 4	3193502YK5239S	176.000,00	92,00	2	2	7	2.006	N	1,0333	1.807,49
C3	Calle Río Danubio 15	3294303YK5239S	85.500,00	65,00	2	1	0	2.004	N	1,0398	1.093,52
C4	Calle Río Danubio 8	3494202YK5239S	230.000,00	90,00	3	2	0	2.007	N	1,0302	2.159,61
C5	Calle Río Danubio 8	3494202YK5239S	215.000,00	103,00	3	2	6	2.007	N	1,0302	1.759,99
C6	Calle Río Ter 12 (duplex)	2993801YK5229S	196.000,00	157,00	3	2	6	2.007	N	1,0302	1.189,06
C7	Calle Río Ter 12	2993801YK5229S	208.000,00	90,00	3	2	2	2.007	N	1,0302	1.972,68
C8	Calle Río Jabalón 17	2791204YK5229S	110.000,00	63,00	3	1	1	2.008	N	1,0271	1.463,14
C9	Calle Río Jabalón 17	2791204YK5229S	94.000,00	54,00	2	1	1	2.008	N	1,0271	1.416,41
C10	Calle Río Danubio 3	3394703YK5239S	160.000,00	85,00	2	2	3	2.004	N	1,0398	1.682,32
C11	Calle Río Danubio 3	3394703YK5239S	195.000,00	118,00	3	2	5	2.004	N	1,0398	1.437,87
C12	Calle en Río Támesis 1	3392102YK5239S	215.000,00	96,00	2	2	B	2.004	N	1,0398	2.025,72
C13	Calle en Río Támesis 1	3392102YK5239S	200.000,00	100,00	2	2	2	2.004	N	1,0398	1.828,97
C14	Calle Río Nilo 34	2994301YK5229S	230.000,00	100,00	3	2	2	2.008	N	1,0271	2.059,57
C15	Calle Romaní 1	3197403YK5239N	255.000,00	200,00	4	3	1	1.989	N	1,0986	1.278,07
C16	Calle rio Tiétar 6	3195101YK5239N	295.000,00	139,00	3	2	2	2.008	N	1,0271	1.912,26
C17	Calle Río Ter 12	2993801YK5229S	185.000,00	117,00	3	2	2	2.007	N	1,0302	1.372,09
C18	Calle Río Ter 12	2993801YK5229S	222.000,00	117,00	2	2	4	2.007	N	1,0302	1.651,12
C19	Río Nervión 7	2794803YK5229S	159.357,00	89,00	2	2	5	2.007	N	1,0302	1.537,56
C20	Río Nervión 5	2794803YK5229S	160.000,00	90,00	2	2	6	2.007	N	1,0302	1.526,90
C21	Río Nervión 5	2794803YK5229S	185.000,00	78,00	2	2	1	2.007	N	1,0302	2.050,07
C22	R_AVENIDA CHATELLERAULT	3195101YK5239N	205.000,00	155,89	0	0	0	1.999	N	1,0574	1.422,15
C23	R_AVENIDA CHATELLERAULT	3196903YK5239N	138.000,00	106,62	0	0	0	1.990	N	1,0941	1.342,24
C24	R_CALLE ROMANI 6	3296501YK5239N	141.000,00	89,14	0	0	0	1.995	N	1,0728	1.610,35
C25	R_CALLE RIO DANUBIO 8	3494202YK5239S	167.500,00	106,18	0	0	0	2.007	N	1,0302	1.508,62
C26	R_CALLE OLIVERA 16	3296503YK5239N	160.000,00	133,49	0	0	0	1.999	N	1,0574	1.246,64
C27	R_CALLE RIO VOLGA 12	2594801YK5229S	159.500,00	110,35	0	0	0	2.007	N	1,0302	1.421,82
C28	R_CALLE RIO VOLGA 10	2594801YK5229S	172.000,00	110,29	0	0	0	2.007	N	1,0302	1.539,35
C29	R_CALLE RIO NALON 3	3394702YK5239S	243.000,00	123,43	0	0	0	2.005	N	1,0365	1.980,21
C30	R_CALLE RIO VOLGA 10	2594801YK5229S	145.860,48	107,72	0	0	0	2.007	N	1,0302	1.326,09
C31	R_CALLE RIO DANUBIO 1	3394703YK5239S	84.500,00	56,53	0	0	0	2.004	N	1,0398	1.350,79
C32	R_CALLE RIO VOLGA 10	2594801YK5229S	165.500,00	107,72	0	0	0	2.007	N	1,0302	1.513,91
C33	R_CALLE RIO DANUBIO 15	3294303YK5239S	159.255,65	84,48	0	0	0	2.004	N	1,0398	1.871,59
C34	R_CALLE RIO TAMESIS 4	3392403YK5239S	166.023,66	119,02	0	0	0	2.004	N	1,0398	1.387,58
C35	R_CALLE RIO NERVION 5	2794803YK5229S	208.000,00	139,61	0	0	0	2.007	N	1,0302	1.526,16
C36	R_PASEO SENSAL 20	3294302YK5239S	296.000,00	246,07	0	0	0	2.004	N	1,0398	1.293,62

ESTUDIO DE MERCADO DE ESTEPAR, LOURDES Y CASSANYA (T)

Comparables	Dirección	Referencia catastral	Valor Oferta	Superficie adoptada	Despacho	baños	Número plantas	Edad inmueble	Estado de conservación	Coefficiente homogeneización	Valor homogeneizado
M											
C1	Cm Fadrell, 56	0992017YK5209S	154.000,00	443,00	N	N	1	1.983	N	1,1279	385,61
C2	Av Enrique Gimeno 160 C	0180604YK5208S	410.800,00	915,00	N	S	1	1.976	N	1,1670	583,82
C3	Av Enrique Gimeno 176	0180606YK5208S	1.024.300,00	2.887,00	S	S	2	1.972	N	1,1922	457,18
C4	Av Enrique Gimeno 160	0180610YK5208S	387.800,00	993,00	N	S	1	1.999	N	1,0574	460,12
C5	Cl Italia, 208	0188916YK5208N	235.000,00	500,00	N	S	1	2.009	N	1,0241	413,62
C6	Cl Gran Bretaña, 154	0309424YK5300N	900.000,00	2.000,00	S	S	-I+II	2.002	N	1,0466	416,51
C7	Cr Ribesalbes, 169	0398801YK5209S	260.000,00	600,00	S	S	2	2.002	N	1,0466	420,43
C8	Pda Bovalar, 7	0522406YK5302S	180.000,00	470,00	N	N	1	1.990	N	1,0941	555,18
C9	Cl Hungría, 11	0592301YK5209S 2-3	360.000,00	800,00	S	S	1	1.988	N	1,1033	474,03
C10	Av Valencia, 197	0880301YK5208S 3	250.000,00	460,00	S	S	1	1.990	N	1,0941	567,75
C11	Av Valencia, 197	0880301YK5208S 6	441.833,00	1.325,00	S	S	1	1.990	N	1,0941	358,80
C12	Cl Pol 45, 157	0880344YK5208S	250.000,00	535,00	N	S	1	1.991	N	1,0897	500,77
C13	Cl Els ports, 5	0880353YK5208S 2	242.925,00	698,00	N	S	1	2.006	N	1,0333	333,38
C14	Av Pi Gros, 144	0880355YK5208S 3	133.000,00	349,00	N	S	1	2.000	N	1,0537	372,24
C15	Av Pi Gros, 144	0880355YK5208S 4	215.000,00	716,00	N	S	1	2.000	N	1,0537	293,31
C16	Cl Fuente En segures	1484905YK5218S	159.000,00	533,00	N	S	1	2.000	N	1,0537	300,13
C17	Cl Fuentes de Ayodar, 14-15	1485112/13YK5218N	310.000,00	666,00	S	S	1	2.000	N	1,0537	454,66
C18	Cl Herbés, 31	1489710/11/12/07YK5218	542.000,00	1.146,00	S	S	1	1.990	N	1,0941	444,67
C19	Av Castell Vell, 40	2320201YK5322S 1 2	228.400,00	724,00	S	S	A	1.993	N	1,0811	325,64
C20	Av Diputación	2323007YK5322S 1 2 3	360.000,00	800,00	S	S	2	1.993	N	1,0811	437,84
C21	Cl 262, 27	2719007YK5321N	240.000,00	375,00	N	S	1	1.992	N	1,0853	643,91
C22	Cl 261, 23	2719009YK5321N	249.000,00	466,00	S	S	1	1.992	N	1,0853	537,60
C23	Cl rio Seco, 44	2719031YK5321N	160.000,00	300,00	N	S	1	1.992	N	1,0853	552,69
C24	Av Castell Vell, 126	2730701YK5322N 25 a 28	489.000,00	1.188,00	S	S	1	1.995	N	1,0728	434,29
C25	Av Castell Vell, 141	2732305 a 08YK5323S	497.000,00	1.165,00	N	S	1	1.986	N	1,1128	480,89
C26	Cl Peri 11	2734623YK5323S	165.000,00	416,00	N	S	1	1.987	N	1,1080	432,20
C27	Av Hermanos Bou, 60	4200410YK5340S	525.000,00	2.100,00	S	S	1	1.987	N	1,1080	272,18
C28	Av Hermanos Bou	4998402YK5259N 3	164.000,00	351,00	S	S	1	2.002	N	1,0466	453,32
C29	C/ Suecia OJO idealista	9396901YK4299N 2	122.000,00	223,00	N	S	1	2.010	N	1,0212	456,08
C30	C/Suecia	9396901YK4299N 5	186.100,00	365,00	N	S	1	2.010	N	1,0212	447,42
C31	C/ Suecia	9396901YK4299N 19	136.000,00	440,00	N	S	1	2.010	N	1,0212	271,24
C32	C/ Mónaco	9490501YK4299S 31	175.496,00	334,00	S	S	1	2.006	N	1,0333	439,79
C33	C/ Sector 09SUI UE2 CL 6-7, 2	9595201YK4299N 9	160.000,00	363,00	N	S	1	2.010	N	1,0212	386,79
C34	C/ Suecia 15C	9596801YK4299N 12	174.100,00	411,00	N	S	1	2.006	N	1,0333	376,15
C35	C/ Suecia 13C	9596802YK4299N 2	174.100,00	411,00	N	N	1	2.006	N	1,0333	387,43
C36	C/ Suecia	9697301YK4299N 12	124.100,00	224,00	N	S	1	2.005	N	1,0365	468,81
C37	C/Higueras, 137	9799302YK4299N 16	212.900,00	361,00	S	S	1	2.004	N	1,0398	568,47

ESTUDIO MERCADO HERMANOS BOU - ALMAZÁN

Comparables	Dirección	Referencia catastral	Valor Oferta	Superficie adoptada	Despacho	Baños	Número plantas	Edad inmueble	Estado de conservación	Coefficiente homogeneización	Valor homogeneizado
M											
C1	Cm Fadrell, 56	0992017YK5209S	154.000,00	443,00	N	N	1	1.983	N	1,1279	385,61
C2	Av Enrique Gimeno 160 B	0180603YK5208S	692.000,00	1.000,00	S	S	2	1.976	N	1,1670	873,66
C3	Av Enrique Gimeno 160 C	0180604YK5208S	410.800,00	915,00	N	S	1	1.976	N	1,1670	583,82
C4	Av Enrique Gimeno 176	0180606YK5208S	1.024.300,00	2.887,00	S	S	2	1.972	N	1,1922	470,90
C5	Av Enrique Gimeno 160	0180610YK5208S	387.800,00	993,00	N	S	1	1.999	N	1,0574	473,93
C6	Cl Italia, 208	0188916YK5208N	235.000,00	500,00	N	S	1	2.009	N	1,0241	413,62
C7	Av Lairon, 34	0188933YK5208N	390.000,00	1.350,00	S	S	2	1.997	N	1,0649	256,67
C8	Cl Gran Bretaña, 154	0309424YK5300N	900.000,00	2.000,00	S	S	I+II	2.002	N	1,0466	416,51
C9	Cr Ribesalbes, 169	0398801YK5209S	260.000,00	600,00	S	S	2	2.002	N	1,0466	378,38
C10	Pda Bovalar, 7	0522406YK5302S	180.000,00	470,00	N	N	1	1.990	N	1,0941	555,18
C11	Cl Hungría, 11	0592301YK5209S 2-3	360.000,00	800,00	S	S	1	1.988	N	1,1033	474,03
C12	Av Valencia, 197	0880301YK5208S 3	250.000,00	460,00	S	S	1	1.990	N	1,0941	624,53
C13	Av Valencia, 197	0880301YK5208S 6	441.833,00	1.325,00	S	S	1	1.990	N	1,0941	394,68
C14	Cl Pol 45, 157	0880344YK5208S	250.000,00	535,00	N	S	1	1.991	N	1,0897	550,85
C15	Cl Els ports, 5	0880353YK5208S 2	242.925,00	698,00	N	S	1	2.006	N	1,0333	366,72
C16	Av Pi Gros, 144	0880355YK5208S 3	133.000,00	349,00	N	S	1	2.000	N	1,0537	372,24
C17	Av Pi Gros, 144	0880355YK5208S 4	215.000,00	716,00	N	S	1	2.000	N	1,0537	293,31
C18	Cl Fuente En segures	1484905YK5218S	159.000,00	533,00	N	S	1	2.000	N	1,0537	300,13
C19	Cl Fuentes de Ayodar, 14-15	1485112/13YK5218N	310.000,00	666,00	S	S	1	2.000	N	1,0537	454,66
C20	Cl Herbés, 30	1489710/07YK5218N	142.000,00	512,00	S	S	1	1.990	N	1,0941	281,29
C21	Cl Herbés, 31	1489710/11/12/07YK5218	542.000,00	1.146,00	S	S	1	1.990	N	1,0941	494,08
C22	Av Castell Vell, 40	2320201YK5322S 1 2	228.400,00	724,00	S	S	A	1.993	N	1,0811	358,20
C23	Av Diputación	2323007YK5322S 1 2 3	360.000,00	800,00	S	S	2	1.993	N	1,0811	481,62
C24	Cl 262, 27	2719007YK5321N	240.000,00	375,00	N	S	1	1.992	N	1,0853	643,91
C25	Cl 261, 23	2719009YK5321N	249.000,00	466,00	S	S	1	1.992	N	1,0853	537,60
C26	Cl rio Seco, 44	2719031YK5321N	160.000,00	300,00	N	S	1	1.992	N	1,0853	552,69
C27	Av Castell Vell, 126	2730701YK5322N 25 a 28	489.000,00	1.188,00	S	S	1	1.995	N	1,0728	434,29
C28	Av Castell Vell, 141	2732305 a 08YK5323S	497.000,00	1.165,00	N	S	1	1.986	N	1,1128	480,89
C29	Cl Peri 11	2734623YK5323S	165.000,00	416,00	N	S	1	1.987	N	1,1080	432,20
C30	Av Riu Segre	2819116YK5321N	150.000,00	187,00	S	S	2	1.992	N	1,0853	750,54
C31	Av Hermanos Bou, 60	4200410YK5340S	525.000,00	2.100,00	S	S	1	1.987	N	1,1080	272,18
C32	Av Hermanos Bou	4998402YK5259N 3	164.000,00	351,00	S	S	1	2.002	N	1,0466	453,32
C33	C/ Suecia OJO idealista	9396901YK4299N 2	122.000,00	223,00	N	S	1	2.010	N	1,0212	456,08
C34	C/ Suecia OJO fotocasa	9396901YK4299N 2	145.000,00	224,00	0		0	2.010	N	1,0212	508,66
C35	C/Suecia	9396901YK4299N 5	186.100,00	365,00	N	S	1	2.010	N	1,0212	447,42
C36	C/ Suecia	9396901YK4299N 19	136.000,00	440,00	N	S	1	2.010	N	1,0212	271,24
C37	C/ Mónaco	9490501YK4299S 31	175.496,00	334,00	S	S	1	2.006	N	1,0333	439,79
C38	C/ Sector 09SUI UE2 CL 6-7, 2	9595201YK4299N 9	160.000,00	363,00	N	S	1	2.010	N	1,0212	386,79
C39	C/ Suecia 15C	9596801YK4299N 12	174.100,00	411,00	N	S	1	2.006	N	1,0333	376,15

ESTUDIO DE MERCADO AV DEL MAR (SOLARES)

Comparables	Dirección	Referencia catastral	Valor Oferta	Superficie adoptada	Coficiente homogeneización	Valor homogeneizado
M						
C1	Cl Juan Pablo II, 5 Z8-14UET-ai	4507103YK5340S	631.100,00	2.461,69	1,0000	230,73
C2	Av Hermanos Bou 81 - ZT	4301601YK5340S	712.000,00	3.495,00	1,0300	188,85

ESTUDIO DE MERCADO DE LA PEDRERA - CATALÁ Y GINER

Comparables	Dirección	Referencia catastral	Valor Oferta	Superficie adoptada	Despacho	Baños	Número plantas	Edad inmueble	Estado de conservación	Coefficiente homogeneización	Valor homogeneizado
M											
C1	Cm Fadrell, 56	0992017YK5209S	154.000,00	443,00	N	N	1	1.983	N	1,2020	376,07
C2	Av Enrique Gimeno 160 C	0180604YK5208S	410.800,00	915,00	N	S	1	1.976	N	1,1255	454,78
C3	Av Enrique Gimeno 176	0180606YK5208S	1.024.300,00	2.887,00	S	S	2	1.972	N	1,0918	348,63
C4	Av Enrique Gimeno 160	0180610YK5208S	387.800,00	993,00	N	S	1	1.999	N	1,1255	395,59
C5	Cl Italia, 208	0188916YK5208N	235.000,00	500,00	N	S	1	2.009	N	0,9018	381,45
C6	Cl Gran Bretaña, 154	0309424YK5300N	900.000,00	2.000,00	S	S	-I+II	2.002	N	0,9280	375,85
C7	Cr Ribesalbes, 169	0398801YK5209S	260.000,00	600,00	S	S	2	2.002	N	0,8755	341,45
C8	Pda Bovalar, 7	0522406YK5302S	180.000,00	470,00	N	N	1	1.990	N	1,4108	486,28
C9	Cl Hungría, 11	0592301YK5209S 2-3	360.000,00	800,00	S	S	1	1.988	N	0,9018	365,21
C10	Av Valencia, 197	0880301YK5208S 6	441.833,00	1.325,00	S	S	1	1.990	N	1,0927	327,94
C11	Cl Pol 45, 157	0880344YK5208S	250.000,00	535,00	N	S	1	1.991	N	1,0927	459,56
C12	Cl Els ports, 5	0880353YK5208S 2	242.925,00	698,00	N	S	1	2.006	N	1,0300	322,62
C13	Av Pi Gros, 144	0880355YK5208S 3	133.000,00	349,00	N	S	1	2.000	N	1,0300	353,27
C14	Av Pi Gros, 144	0880355YK5208S 4	215.000,00	716,00	N	S	1	2.000	N	1,0300	278,36
C15	Cl Fuente En segures	1484905YK5218S	159.000,00	533,00	N	S	1	2.000	N	0,9548	256,35
C16	Cl Fuentes de Ayodar, 14-15	1485112/13YK5218N	310.000,00	666,00	S	S	1	2.000	N	0,9270	388,34
C17	Cl Herbés, 30	1489710/07YK5218N	142.000,00	512,00	S	S	1	1.990	N	0,9270	231,39
C18	Cl Herbés, 31	1489710/11/12/07YK5218	542.000,00	1.146,00	S	S	1	1.990	N	0,9548	406,42
C19	Av Castell Vell, 40	2320201YK5322S 1 2	228.400,00	724,00	S	S	A	1.993	N	1,0609	301,21
C20	Av Diputación	2323007YK5322S 1 2 3	360.000,00	800,00	S	S	2	1.993	N	1,0000	405,00
C21	Cl 261, 23	2719009YK5321N	249.000,00	466,00	S	S	1	1.992	N	0,9270	445,80
C22	Cl rio Seco, 44	2719031YK5321N	160.000,00	300,00	N	S	1	1.992	N	0,9548	458,31
C23	Av Castell Vell, 126	2730701YK5322N 25 a 28	489.000,00	1.188,00	S	S	1	1.995	N	0,9835	364,33
C24	Av Castell Vell, 141	2732305 a 08YK5323S	497.000,00	1.165,00	N	S	1	1.986	N	1,0130	388,92
C25	Cl Peri 11	2734623YK5323S	165.000,00	416,00	N	S	1	1.987	N	0,9835	351,06
C26	Av Hermanos Bou, 60	4200410YK5340S	525.000,00	2.100,00	S	S	1	1.987	N	1,0918	245,66
C27	Av Hermanos Bou	4998402YK5259N 3	164.000,00	351,00	S	S	1	2.002	N	1,0300	433,13
C28	C/ Suecia OJO idealista	9396901YK4299N 2	122.000,00	223,00	N	S	1	2.010	N	0,8567	421,81
C29	C/Suecia	9396901YK4299N 5	186.100,00	365,00	N	S	1	2.010	N	0,9018	413,80
C30	C/ Suecia	9396901YK4299N 19	136.000,00	440,00	N	S	1	2.010	N	0,9018	250,85
C31	C/ Mónaco	9490501YK4299S 31	175.496,00	334,00	S	S	1	2.006	N	0,8500	401,96
C32	C/ Sector 09SUI UE2 CL 6-7, 2	9595201YK4299N 9	160.000,00	363,00	N	S	1	2.010	N	0,9018	357,72
C33	C/ Suecia 15C	9596801YK4299N 12	174.100,00	411,00	N	S	1	2.006	N	0,9018	343,79
C34	C/ Suecia 13C	9596802YK4299N 2	174.100,00	411,00	N	N	1	2.006	N	0,9288	354,10
C35	C/ Suecia	9697301YK4299N 12	124.100,00	224,00	N	S	1	2.005	N	0,8567	427,15
C36	C/Higueras, 137	9799302YK4299N 16	212.900,00	361,00	S	S	1	2.004	N	0,9270	492,03

ESTUDIO DE MERCADO PI GROS

Comparables	Dirección	Referencia catastral	Valor Oferta	Superficie adoptada	Despacho	Baños	Número plantas	Edad inmueble	Estado de conservación	Coefficiente homogeneización	Valor homogeneizado
M											
C1	Cm Fadrell, 56	0992017YK5209S	154.000,00	443,00	N	N	1	1.983	N	1,1279	424,17
C2	Av Enrique Gimeno 160 C	0180604YK5208S	410.800,00	915,00	N	S	1	1.976	N	1,1670	583,82
C3	Av Enrique Gimeno 176	0180606YK5208S	1.024.300,00	2.887,00	S	S	2	1.972	N	1,1922	457,18
C4	Av Enrique Gimeno 160	0180610YK5208S	387.800,00	993,00	N	S	1	1.999	N	1,0574	460,12
C5	Cl Italia, 208	0188916YK5208N	235.000,00	500,00	N	S	1	2.009	N	1,0241	459,58
C6	Cl Gran Bretaña, 154	0309424YK5300N	900.000,00	2.000,00	S	S	-I+II	2.002	N	1,0466	462,79
C7	Cr Ribesalbes, 169	0398801YK5209S	260.000,00	600,00	S	S	2	2.002	N	1,0466	420,43
C8	Pda Bovalar, 7	0522406YK5302S	180.000,00	470,00	N	N	1	1.990	N	1,0941	555,18
C9	Cl Hungría, 11	0592301YK5209S 2-3	360.000,00	800,00	S	S	1	1.988	N	1,1033	474,03
C10	Av Valencia, 197	0880301YK5208S 3	250.000,00	460,00	S	S	1	1.990	N	1,0941	567,75
C11	Av Valencia, 197	0880301YK5208S 6	441.833,00	1.325,00	S	S	1	1.990	N	1,0941	358,80
C12	Cl Pol 45, 157	0880344YK5208S	250.000,00	535,00	N	S	1	1.991	N	1,0897	500,77
C13	Cl Els ports, 5	0880353YK5208S 2	242.925,00	698,00	N	S	1	2.006	N	1,0333	333,38
C14	Av Pi Gros, 144	0880355YK5208S 3	133.000,00	349,00	N	S	1	2.000	N	1,0537	372,24
C15	Av Pi Gros, 144	0880355YK5208S 4	215.000,00	716,00	N	S	1	2.000	N	1,0537	293,31
C16	Cl Fuente En segures	1484905YK5218S	159.000,00	533,00	N	S	1	2.000	N	1,0537	300,13
C17	Cl Fuentes de Ayodar, 14-15	1485112/13YK5218N	310.000,00	666,00	S	S	1	2.000	N	1,0537	454,66
C18	Cl Herbés, 31	1489710/11/12/07YK5218	542.000,00	1.146,00	S	S	1	1.990	N	1,0941	494,08
C19	Av Castell Vell, 40	2320201YK5322S 1 2	228.400,00	724,00	S	S	A	1.993	N	1,0811	358,20
C20	Av Diputación	2323007YK5322S 1 2 3	360.000,00	800,00	S	S	2	1.993	N	1,0811	481,62
C21	Cl 261, 23	2719009YK5321N	249.000,00	466,00	S	S	1	1.992	N	1,0853	537,60
C22	Cl rio Seco, 44	2719031YK5321N	160.000,00	300,00	N	S	1	1.992	N	1,0853	552,69
C23	Av Castell Vell, 126	2730701YK5322N 25 a 28	489.000,00	1.188,00	S	S	1	1.995	N	1,0728	434,29
C24	Av Castell Vell, 141	2732305 a 08YK5323S	497.000,00	1.165,00	N	S	1	1.986	N	1,1128	480,89
C25	Cl Peri 11	2734623YK5323S	165.000,00	416,00	N	S	1	1.987	N	1,1080	432,20
C26	Av Hermanos Bou	4998402YK5259N 3	164.000,00	351,00	S	S	1	2.002	N	1,0466	498,65
C27	C/ Suecia OJO idealista	9396901YK4299N 2	122.000,00	223,00	N	S	1	2.010	N	1,0212	506,75
C28	C/Suecia	9396901YK4299N 5	186.100,00	365,00	N	S	1	2.010	N	1,0212	497,13
C29	C/ Suecia	9396901YK4299N 19	136.000,00	440,00	N	S	1	2.010	N	1,0212	301,37
C30	C/ Mónaco	9490501YK4299S 31	175.496,00	334,00	S	S	1	2.006	N	1,0333	488,66
C31	C/ Sector 09SUI UE2 CL 6-7, 2	9595201YK4299N 9	160.000,00	363,00	N	S	1	2.010	N	1,0212	429,76
C32	C/ Suecia 15C	9596801YK4299N 12	174.100,00	411,00	N	S	1	2.006	N	1,0333	417,94
C33	C/ Suecia 13C	9596802YK4299N 2	174.100,00	411,00	N	N	1	2.006	N	1,0333	430,48
C34	C/ Suecia	9697301YK4299N 12	124.100,00	224,00	N	S	1	2.005	N	1,0365	520,90
C35	C/Higueras, 137	9799302YK4299N 16	212.900,00	361,00	S	S	1	2.004	N	1,0398	568,47

ESTUDIO MERCADO AV. VALENCIA

Comparables	Dirección	Referencia catastral	Valor Oferta	Superficie adoptada	Despacho	Baños	Número plantas	Edad inmueble	Estado de conservación	Coefficiente homogeneización	Valor homogeneizado
M											
C1	Cm Fadrell, 56	0992017YK5209S	154.000,00	443,00	N	N	1	1.983	N	1,1279	424,17
C2	Av Enrique Gimeno 160 C	0180604YK5208S	410.800,00	915,00	N	S	1	1.976	N	1,1670	583,82
C3	Av Enrique Gimeno 176	0180606YK5208S	1.024.300,00	2.887,00	S	S	2	1.972	N	1,1922	457,18
C4	Av Enrique Gimeno 160	0180610YK5208S	387.800,00	993,00	N	S	1	1.999	N	1,0574	460,12
C5	Cl Italia, 208	0188916YK5208N	235.000,00	500,00	N	S	1	2.009	N	1,0241	413,62
C6	Cl Gran Bretaña, 154	0309424YK5300N	900.000,00	2.000,00	S	S	-I+II	2.002	N	1,0466	416,51
C7	Cr Ribesalbes, 169	0398801YK5209S	260.000,00	600,00	S	S	2	2.002	N	1,0466	420,43
C8	Pda Bovalar, 7	0522406YK5302S	180.000,00	470,00	N	N	1	1.990	N	1,0941	555,18
C9	Cl Hungría, 11	0592301YK5209S 2-3	360.000,00	800,00	S	S	1	1.988	N	1,1033	474,03
C10	Av Valencia, 197	0880301YK5208S 3	250.000,00	460,00	S	S	1	1.990	N	1,0941	567,75
C11	Av Valencia, 197	0880301YK5208S 6	441.833,00	1.325,00	S	S	1	1.990	N	1,0941	358,80
C12	Cl Pol 45, 157	0880344YK5208S	250.000,00	535,00	N	S	1	1.991	N	1,0897	500,77
C13	Cl Els ports, 5	0880353YK5208S 2	242.925,00	698,00	N	S	1	2.006	N	1,0333	333,38
C14	Av Pi Gros, 144	0880355YK5208S 3	133.000,00	349,00	N	S	1	2.000	N	1,0537	372,24
C15	Av Pi Gros, 144	0880355YK5208S 4	215.000,00	716,00	N	S	1	2.000	N	1,0537	293,31
C16	Cl Fuente En segures	1484905YK5218S	159.000,00	533,00	N	S	1	2.000	N	1,0537	330,14
C17	Cl Fuentes de Ayodar, 14-15	1485112/13YK5218N	310.000,00	666,00	S	S	1	2.000	N	1,0537	500,13
C18	Cl Herbés, 31	1489710/11/12/07YK5218	542.000,00	1.146,00	S	S	1	1.990	N	1,0941	444,67
C19	Av Castell Vell, 40	2320201YK5322S 1 2	228.400,00	724,00	S	S	A	1.993	N	1,0811	358,20
C20	Av Diputación	2323007YK5322S 1 2 3	360.000,00	800,00	S	S	2	1.993	N	1,0811	481,62
C21	Cl 261, 23	2719009YK5321N	249.000,00	466,00	S	S	1	1.992	N	1,0853	537,60
C22	Cl rio Seco, 44	2719031YK5321N	160.000,00	300,00	N	S	1	1.992	N	1,0853	552,69
C23	Av Castell Vell, 126	2730701YK5322N 25 a 28	489.000,00	1.188,00	S	S	1	1.995	N	1,0728	434,29
C24	Av Castell Vell, 141	2732305 a 08YK5323S	497.000,00	1.165,00	N	S	1	1.986	N	1,1128	480,89
C25	Cl Peri 11	2734623YK5323S	165.000,00	416,00	N	S	1	1.987	N	1,1080	432,20
C26	Av Hermanos Bou, 60	4200410YK5340S	525.000,00	2.100,00	S	S	1	1.987	N	1,1080	299,40
C27	Av Hermanos Bou	4998402YK5259N 3	164.000,00	351,00	S	S	1	2.002	N	1,0466	498,65
C28	C/ Suecia OJO idealista	9396901YK4299N 2	122.000,00	223,00	N	S	1	2.010	N	1,0212	456,08
C29	C/Suecia	9396901YK4299N 5	186.100,00	365,00	N	S	1	2.010	N	1,0212	447,42
C30	C/ Suecia	9396901YK4299N 19	136.000,00	440,00	N	S	1	2.010	N	1,0212	271,24
C31	C/ Mónaco	9490501YK4299S 31	175.496,00	334,00	S	S	1	2.006	N	1,0333	439,79
C32	C/ Sector 09SUI UE2 CL 6-7, 2	9595201YK4299N 9	160.000,00	363,00	N	S	1	2.010	N	1,0212	386,79
C33	C/ Suecia 15C	9596801YK4299N 12	174.100,00	411,00	N	S	1	2.006	N	1,0333	376,15
C34	C/ Suecia 13C	9596802YK4299N 2	174.100,00	411,00	N	N	1	2.006	N	1,0333	387,43
C35	C/ Suecia	9697301YK4299N 12	124.100,00	224,00	N	S	1	2.005	N	1,0365	468,81
C36	C/Higueras, 137	9799302YK4299N 16	212.900,00	361,00	S	S	1	2.004	N	1,0398	568,47

ANEXO 3. Fichas de los sectores

FICHA DATOS DEL SECTOR			SR-Río Seco (24 SUR)
Municipio:	CASTELLON DE LA PLANA	Uso predominante:	Residencial
Fecha valoración:	15/03/2019	Uso específico:	Residencial multiple

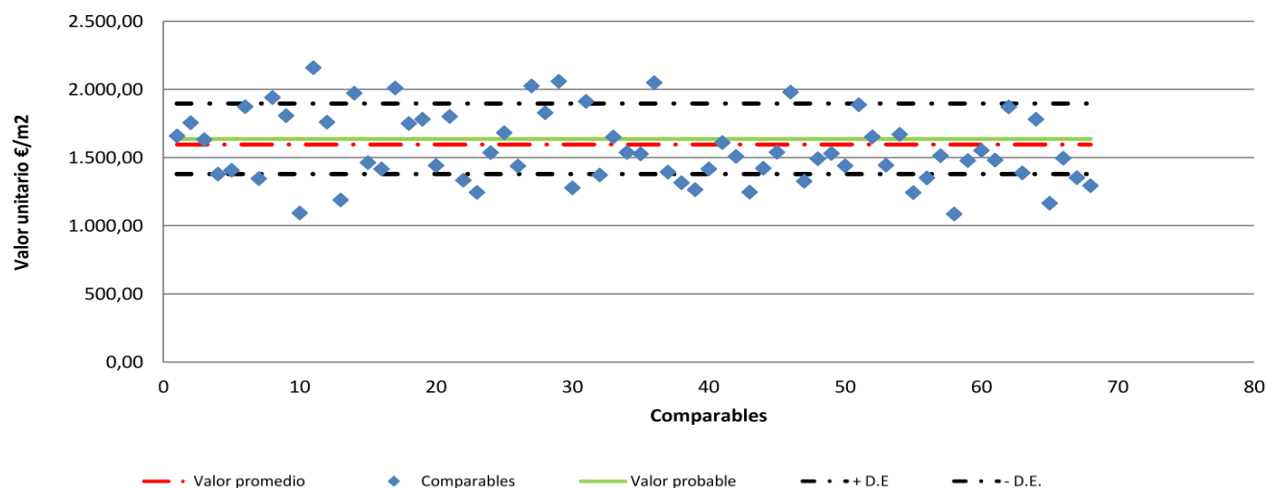
DATOS DEL SECTOR				
Tipología:	Definición volumétrica			
Superficie sector:	193.777,00 m2	Densidad:	Alta	IEB: $\geq 0,70$

DATOS ECONÓMICOS				
Valor probable		Valor promedio	Error	% Desviación
Suelo:	- €/m2s			
Inmueble:	1.637,27 €/m2c	1.595,16 €/m2c	14,37 €/m2c	15,76%
Valor de repercusión:	386,73 €/m2c			
Fórmula evolución Vr:	387,11 + 29,61 * Δ%Edif.	Error: 0,94 €/m2c	R ² C:	0,976

OBSERVACIONES

GRAFICO DE COMPARABLES

Gráfico de valores



FICHA DATOS DEL SECTOR			SR-Tombatossals
Municipio:	CASTELLON DE LA PLANA	Uso predominante:	Residencial
Fecha valoración:	15/3/19	Uso específico:	Residencial multiple

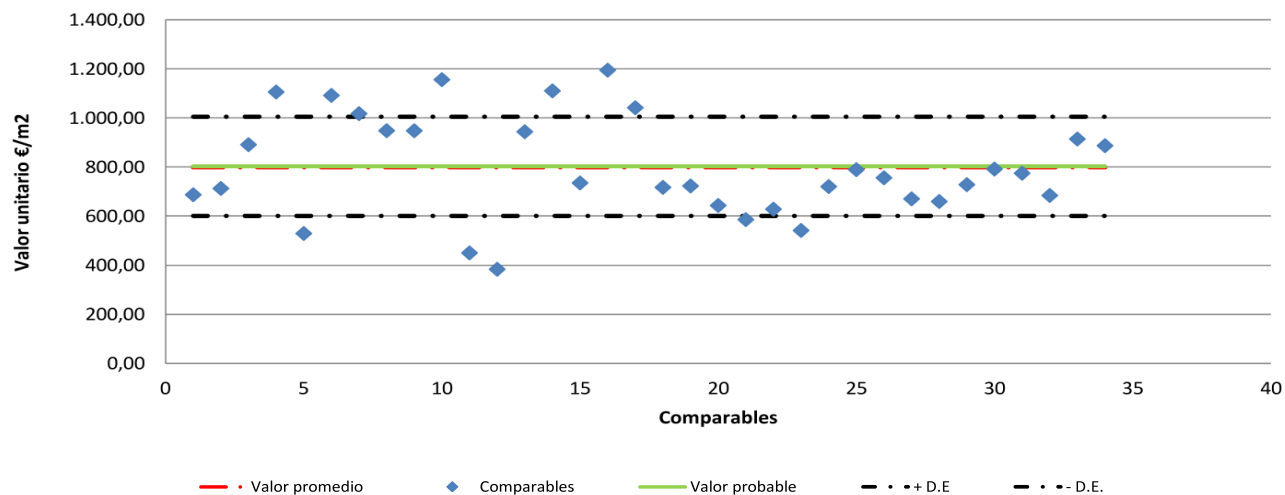
DATOS DEL SECTOR				
Tipología:	Definición volumétrica			
Superficie sector:	46.298,00 m2	Densidad:	Alta	IEB: $\geq 0,70$

DATOS ECONÓMICOS					
Valor probable		Valor promedio	Error	% Desviación	Coeficiente K
Suelo:	- €/m2s				
Inmueble:	803,03 €/m2c	798,75 €/m2c	15,27 €/m2c	25,23%	1,24
Valor de repercusión:	153,85 €/m2c				
Fórmula evolución Vr:	No procede	Error: 0 €/m2c	R ² C:	0	

OBSERVACIONES
Zona preferentemente de autoconstrucción

GRAFICO DE COMPARABLES

Gráfico de valores



FICHA DATOS DEL SECTOR			SR-Borriolench
Municipio:	CASTELLON DE LA PLANA	Uso predominante:	Residencial
Fecha valoración:	15/03/2019	Uso específico:	Residencial multiple

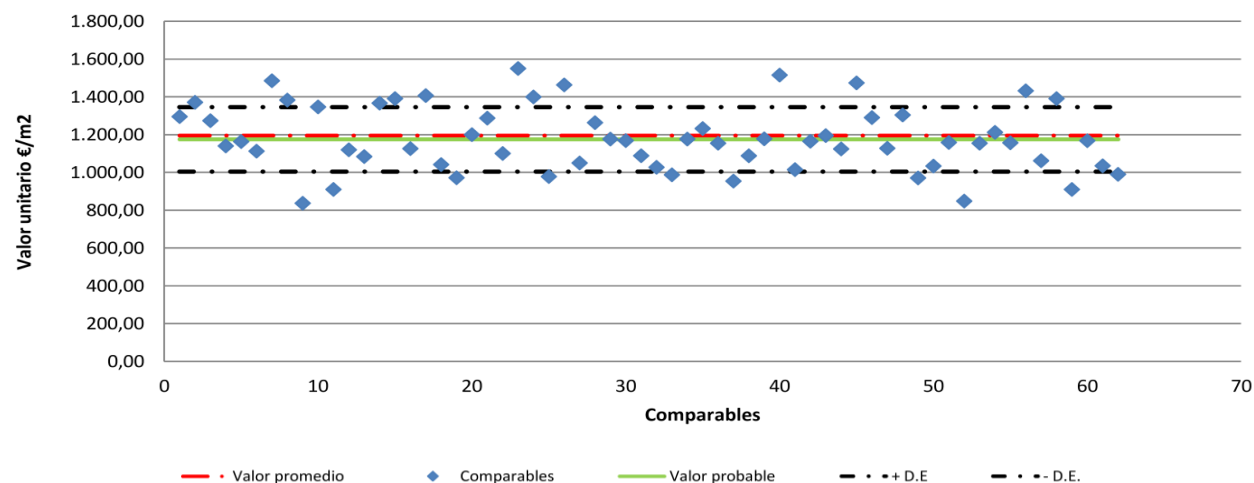
DATOS DEL SECTOR				
Tipología:	Definición volumétrica			
Superficie sector:	125.390,00 m2	Densidad:	Media	IEB: 0,40 < IEB < 0,70

DATOS ECONÓMICOS				
Valor probable		Valor promedio	Error	% Desviación
Suelo:	- €/m2s			
Inmueble:	1.174,76 €/m2c	1.194,12 €/m2c	10,03 €/m2c	14,49%
Valor de repercusión:	177,86 €/m2c			
Fórmula evolución Vr:	181,91 +57,63 *Δ%Edif.	Error: 2,86 €/m2c	R ² C:	0,9726

OBSERVACIONES

GRAFICO DE COMPARABLES

Gráfico de valores



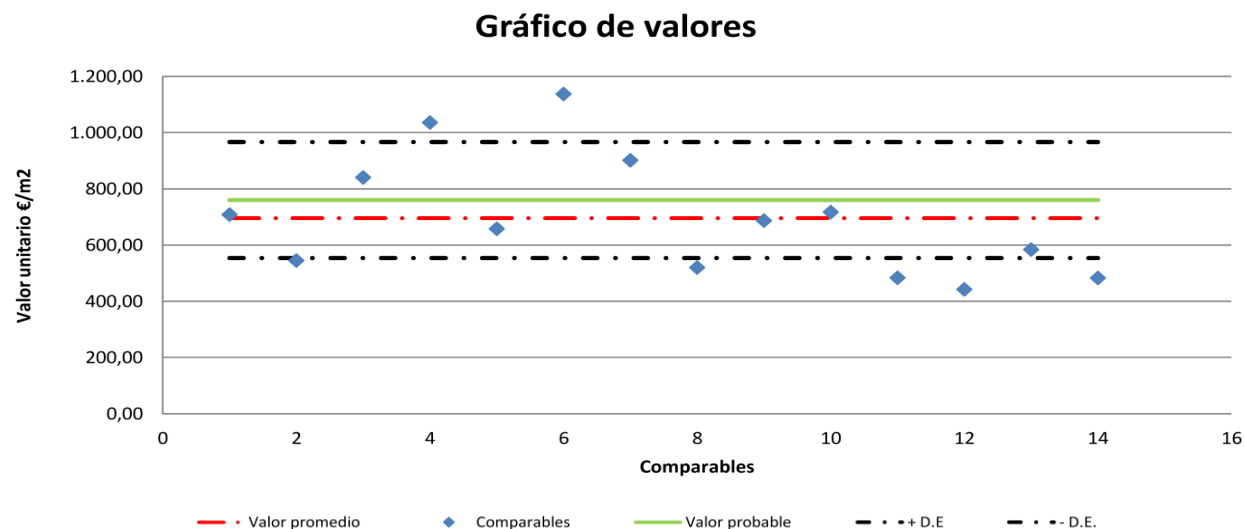
FICHA DATOS DEL SECTOR			SR-Mestrets
Municipio:	CASTELLON DE LA PLANA	Uso predominante:	Residencial
Fecha valoración:	15/03/2019	Uso específico:	Residencial unitario

DATOS DEL SECTOR				
Tipología:	Edificación aislada o entre medianeras			
Superficie sector:	62.972,00 m2	Densidad:	Baja	IEB: $\leq 0,40$

DATOS ECONÓMICOS				
Valor probable		Valor promedio	Error	% Desviación
Suelo:	- €/m2s			
Inmueble:	759,63 €/m2c	695,76 €/m2c	20,84 €/m2c	27,18%
Valor de repercusión:	120,52 €/m2c			
Fórmula evolución Vr:	No procede	Error: 0 €/m2c	R ² C:	0

OBSERVACIONES
Zona preferentemente de autoconstrucción

GRAFICO DE COMPARABLES



FICHA DATOS DEL SECTOR			SR-Río de la Plata (Sensal)
Municipio:	CASTELLON DE LA PLANA	Uso predominante:	Residencial
Fecha valoración:	15/03/2019	Uso específico:	Residencial multiple

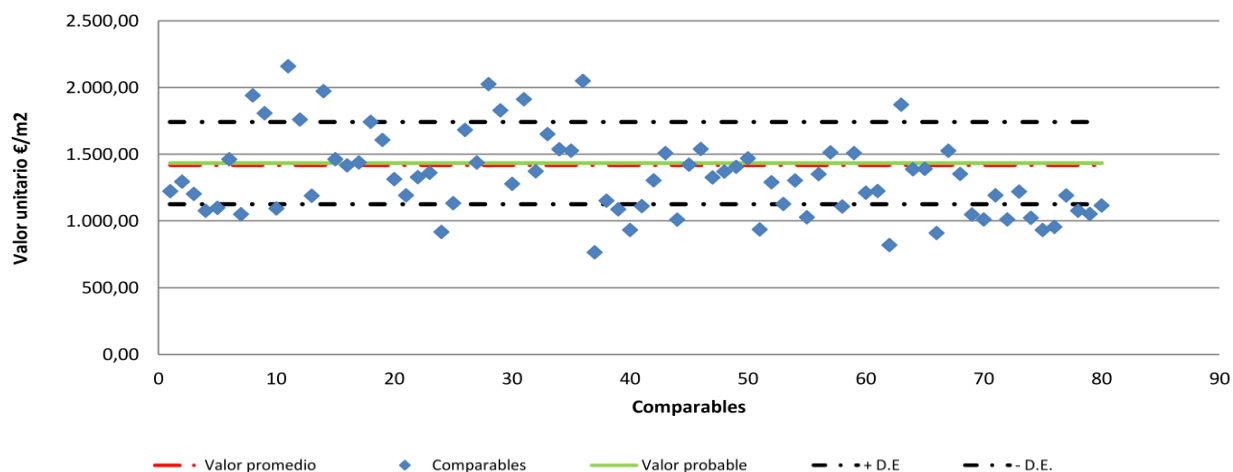
DATOS DEL SECTOR				
Tipología:	Definición volumétrica (Tipo SENSAL)			
Superficie sector:	34.181,00 m2	Densidad:	Alta	IEB: $\geq 0,70$

DATOS ECONÓMICOS				
Valor probable		Valor promedio	Error	% Desviación
Suelo:	- €/m2s			
Inmueble:	1.432,58 €/m2c	1.417,95 €/m2c	15,94 €/m2c	21,49%
Valor de repercusión:	303,99 €/m2c			
Fórmula evolución Vr:	304,02+33,77*Δ%Edif.	Error: 0,06 €/m2c	R ² C:	0,999

OBSERVACIONES

GRAFICO DE COMPARABLES

Gráfico de valores



FICHA DATOS DEL SECTOR		SR-Río de la Plata (Uji)	
Municipio:	CASTELLON DE LA PLANA	Uso predominante:	Residencial
Fecha valoración:	15/03/2019	Uso específico:	Residencial multiple

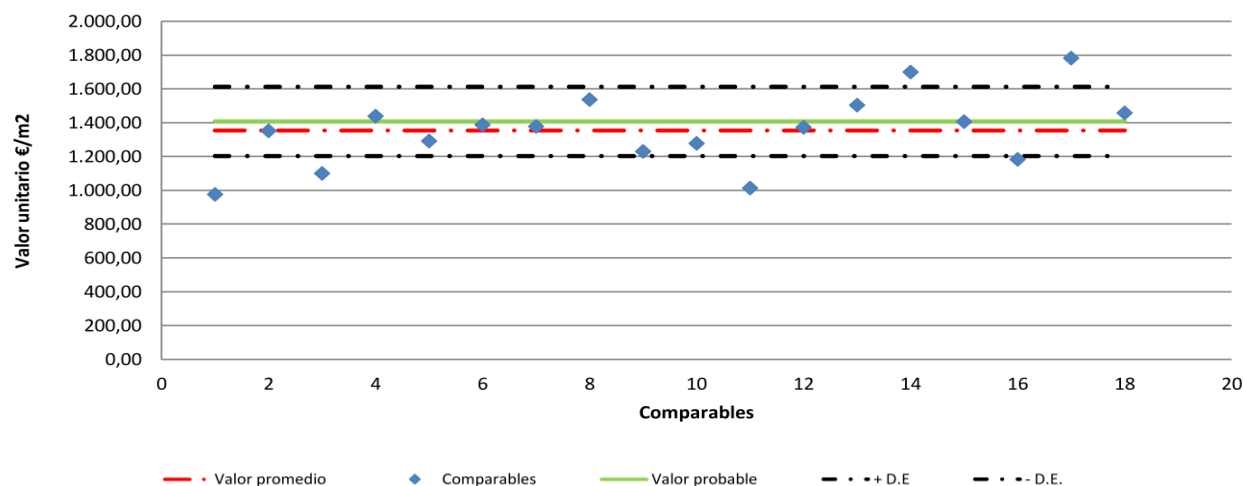
DATOS DEL SECTOR				
Tipología:	Definición volumétrica (Tipo UJI)			
Superficie sector:	34.181,00 m2	Densidad:	Alta	IEB: $\geq 0,70$

DATOS ECONÓMICOS				
Valor probable	Valor promedio	Error	% Desviación	Coeficiente K
Suelo: - €/m2s				
Inmueble: 1.408,04 €/m2c	1.354,72 €/m2c	22,36 €/m2c	14,59%	1,37
Valor de repercusión: 289,14 €/m2c				
Fórmula evolución Vr: $290,71 + 41,23 * \Delta \% \text{Edif.}$	Error: 3,83 €/m2c	R ² C: 0,824		

OBSERVACIONES

GRAFICO DE COMPARABLES

Gráfico de valores



FICHA DATOS DEL SECTOR			SR-Cremor (Sensal)
Municipio:	CASTELLON DE LA PLANA	Uso predominante:	Residencial
Fecha valoración:	15/03/2019	Uso específico:	Residencial multiple

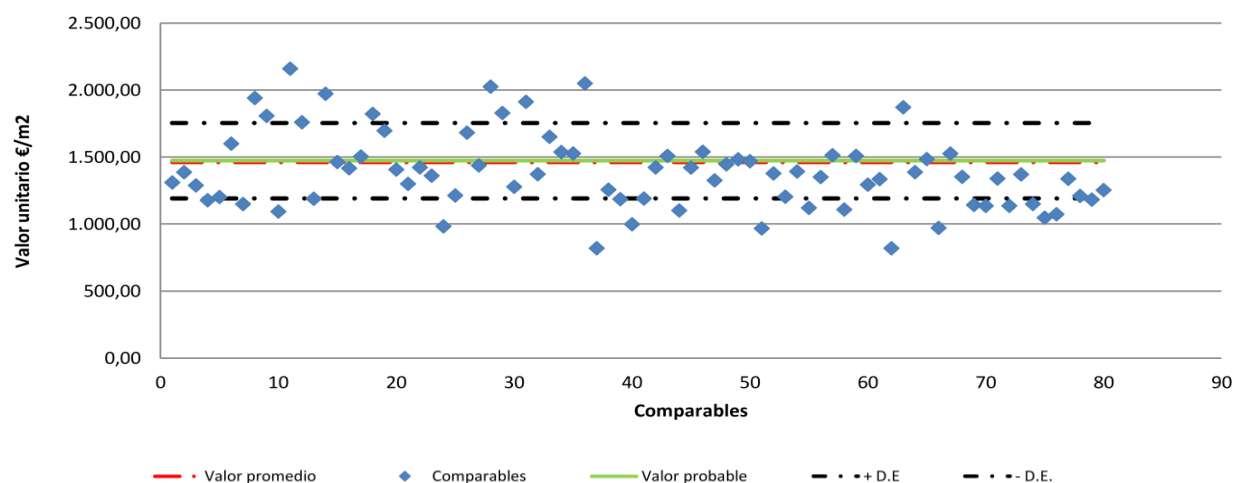
DATOS DEL SECTOR				
Tipología:	Bloque exento múltiple (Tipo SENSAL)			
Superficie sector:	186.742,00 m2	Densidad:	Media	IEB: 0,40 < IEB < 0,70

DATOS ECONÓMICOS				
Valor probable		Valor promedio	Error	% Desviación
Suelo:	- €/m2s			
Inmueble:	1.473,61 €/m2c	1.461,84 €/m2c	14,61 €/m2c	19,12%
Valor de repercusión:	278,61 €/m2c			
Fórmula evolución Vr:	282,65+72,18*Δ%Edif.	Error: 5,22 €/m2c	R ² C:	0,943

OBSERVACIONES

GRAFICO DE COMPARABLES

Gráfico de valores



FICHA DATOS DEL SECTOR			SR-Cremor (Uji)
Municipio:	CASTELLON DE LA PLANA	Uso predominante:	Residencial
Fecha valoración:	15/03/2019	Uso específico:	Residencial multiple

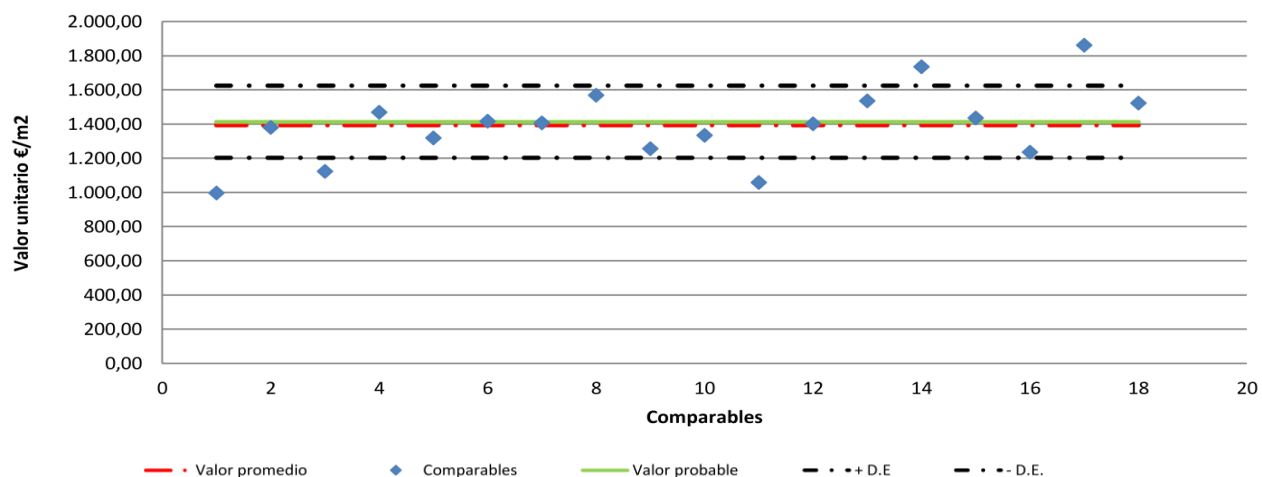
DATOS DEL SECTOR				
Tipología:	Bloque exento múltiple (Tipo UJI)			
Superficie sector:	186.742,00 m2	Densidad:	Media	IEB: 0,40 < IEB < 0,70

DATOS ECONÓMICOS				
Valor probable		Valor promedio	Error	% Desviación
Suelo:	- €/m2s			
Inmueble:	1.413,57 €/m2c	1.391,96 €/m2c	23,08 €/m2c	14,99%
Valor de repercusión:	278,30 €/m2c			
Fórmula evolución Vr:	277,28+23,60*Δ%Edif.	Error: 1,57 €/m2c	R²C:	0,964

OBSERVACIONES

GRAFICO DE COMPARABLES

Gráfico de valores



FICHA DATOS DEL SECTOR				SR-Cassanya R	
Municipio:	CASTELLON DE LA PLANA	Uso predominante:	Residencial		
Fecha valoración:	15/03/2019	Uso específico:	Residencial unitario		

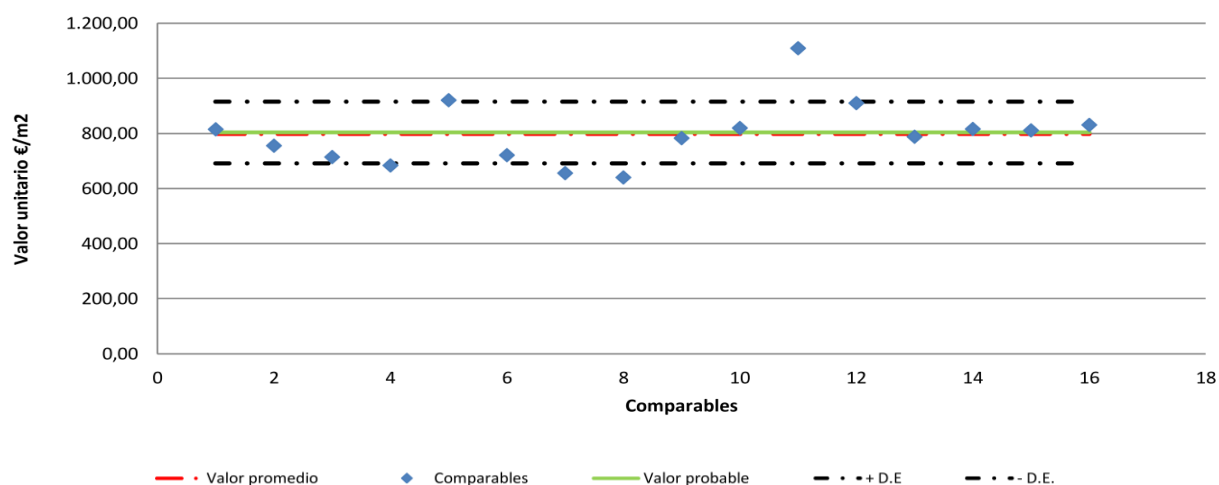
DATOS DEL SECTOR					
Tipología:	Edificación aislada				
Superficie sector:	91.538,00 m2	Densidad:	Media	IEB:	0,40 < IEB < 0,70

DATOS ECONÓMICOS					
Valor probable		Valor promedio		Error	% Desviación
Suelo:	- €/m2s				
Inmueble:	803,44 €/m2c	798,20 €/m2c		14,99 €/m2c	13,92%
Valor de repercusión:	98,32 €/m2c				
Fórmula evolución Vr:	No procede	Error:	0 €/m2c	R ² C:	0

OBSERVACIONES
Zona preferentemente de autoconstrucción

GRAFICO DE COMPARABLES

Gráfico de valores



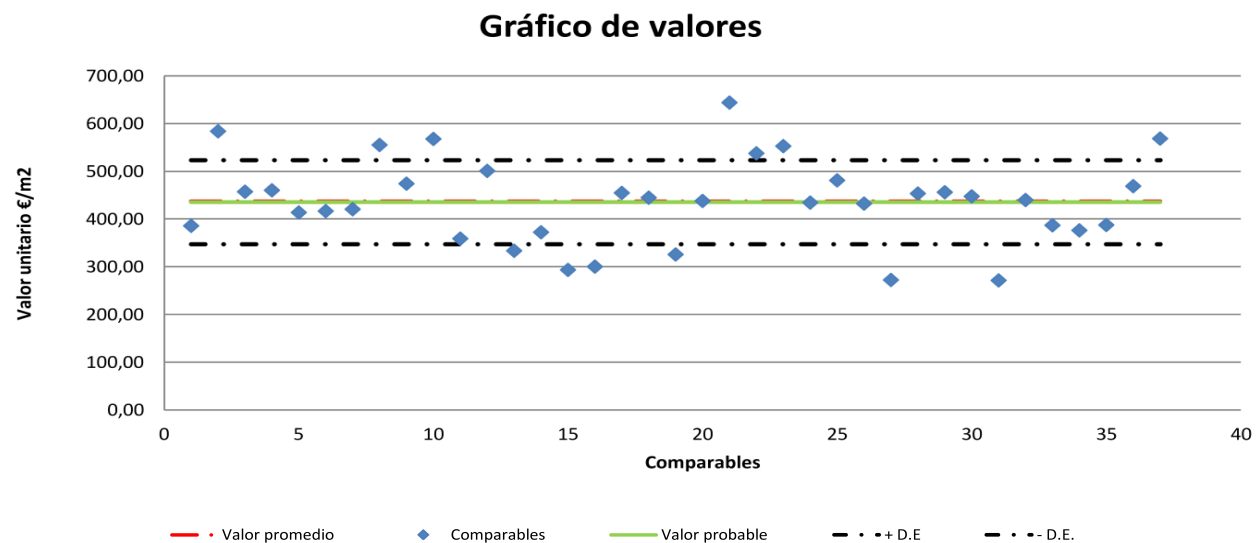
FICHA DATOS DEL SECTOR			ST-Cassanya T
Municipio:	CASTELLON DE LA PLANA	Uso predominante:	Terciario
Fecha valoración:	15/3/19	Uso específico:	Terciario

DATOS DEL SECTOR					
Tipología:	0,00				
Superficie sector:	91.538,00 m2	Densidad:	Media	IEB:	0,40 < IEB < 0,65

DATOS ECONÓMICOS					
Valor probable		Valor promedio	Error	% Desviación	Coefficiente K
Suelo:	- €/m2s				
Inmueble:	435,27 €/m2c	436,89 €/m2c	6,13 €/m2c	20,22%	1,52
Valor de repercusión:	115,48 €/m2c				
Fórmula evolución Vr:	-	Error: - €/m2c	R²C:	-	

OBSERVACIONES

GRAFICO DE COMPARABLES



FICHA DATOS DEL SECTOR			SR-Morterás-Cubos
Municipio:	CASTELLON DE LA PLANA	Uso predominante:	Residencial
Fecha valoración:	15/03/2019	Uso específico:	Residencial unitario

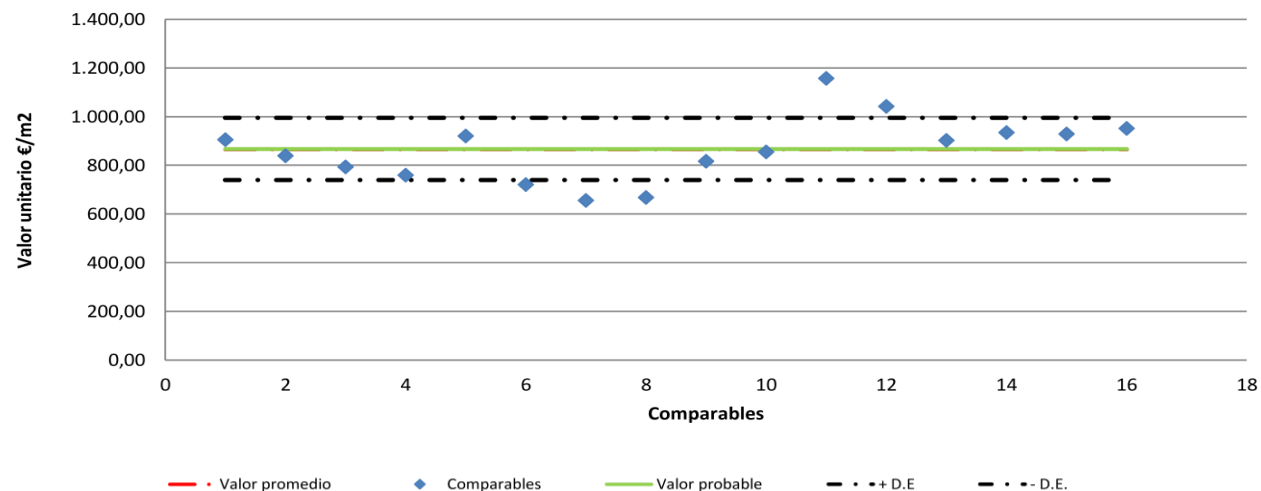
DATOS DEL SECTOR				
Tipología:	Edificación aislada o entre medianeras			
Superficie sector:	66.714,00 m2	Densidad:	Media	IEB: 0,40 < IEB < 0,70

DATOS ECONÓMICOS				
Valor probable		Valor promedio	Error	% Desviación
Suelo:	- €/m2s			
Inmueble:	878,50 €/m2c	865,69 €/m2c	18,83 €/m2c	14,57%
Valor de repercusión:	109,02 €/m2c			
Fórmula evolución Vr:	106,57+23,51*Δ%Edif.	Error: 3,35 €/m2c	R²C:	0,844

OBSERVACIONES

GRAFICO DE COMPARABLES

Gráfico de valores



FICHA DATOS DEL SECTOR			SR-Saboner
Municipio:	CASTELLON DE LA PLANA	Uso predominante:	Residencial
Fecha valoración:	15/03/2019	Uso específico:	Residencial unitario

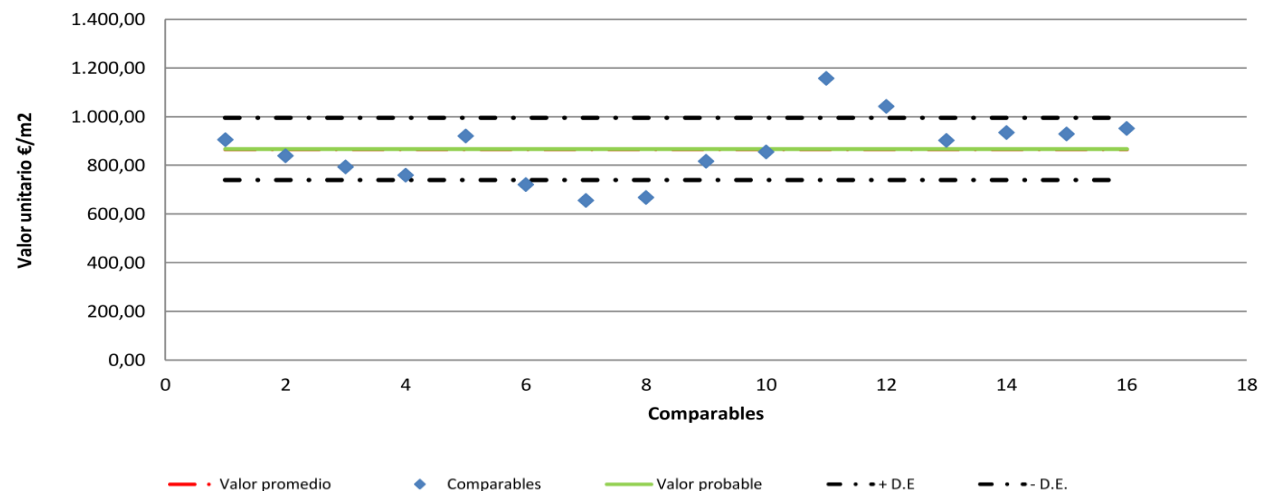
DATOS DEL SECTOR				
Tipología:	Edificación aislada o entre medianeras			
Superficie sector:	44.243,00 m2	Densidad:	Media	IEB: 0,40 < IEB < 0,70

DATOS ECONÓMICOS				
Valor probable		Valor promedio	Error	% Desviación
Suelo:	- €/m2s			
Inmueble:	878,50 €/m2c	865,69 €/m2c	18,83 €/m2c	14,57%
Valor de repercusión:	109,02 €/m2c			
Fórmula evolución Vr:	106,57+23,51*Δ%Edif.	Error: 3,35 €/m2c	R²C:	0,844

OBSERVACIONES

GRAFICO DE COMPARABLES

Gráfico de valores



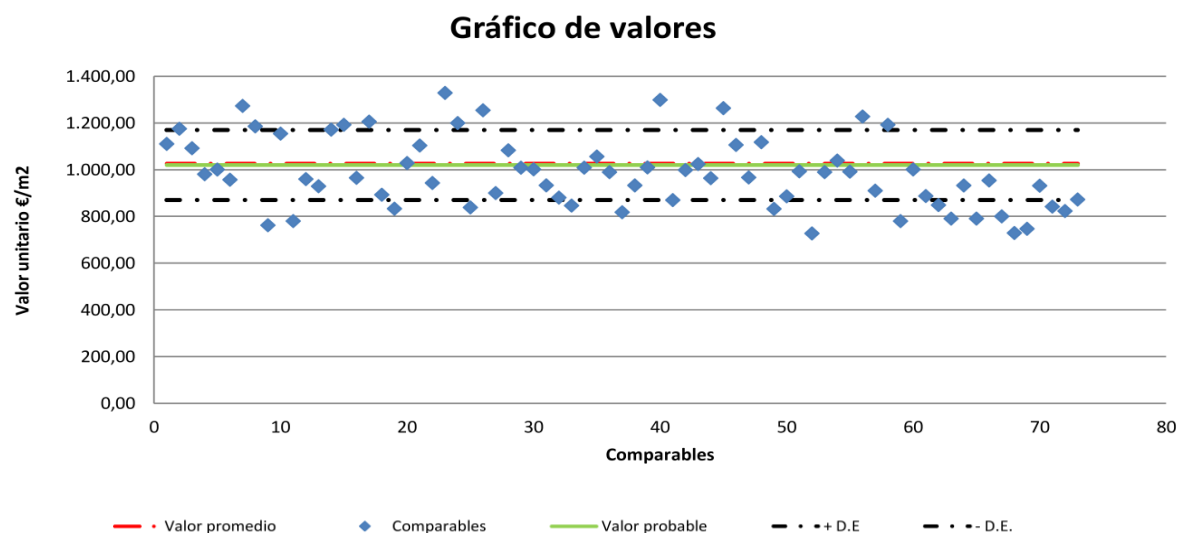
FICHA DATOS DEL SECTOR			SR-Salera
Municipio:	CASTELLON DE LA PLANA	Uso predominante:	Residencial
Fecha valoración:	15/03/2019	Uso específico:	Residencial multiple

DATOS DEL SECTOR				
Tipología:	Edificación aislada o entre medianeras			
Superficie sector:	101.635,00 m2	Densidad:	Media	IEB: 0,40 < IEB < 0,70

DATOS ECONÓMICOS				
Valor probable		Valor promedio	Error	% Desviación
Suelo:	- €/m2s			
Inmueble:	1.020,44 €/m2c	1.025,10 €/m2c	7,98 €/m2c	14,68%
Valor de repercusión:	136,46 €/m2c			
Fórmula evolución Vr:	137,2+33,03*Δ%Edif.	Error: 1,98 €/m2c	R²C:	0,949

OBSERVACIONES

GRAFICO DE COMPARABLES



FICHA DATOS DEL SECTOR			SR-Enrique Gimeno
Municipio:	CASTELLON DE LA PLANA	Uso predominante:	Residencial
Fecha valoración:	15/03/2019	Uso específico:	Residencial multiple

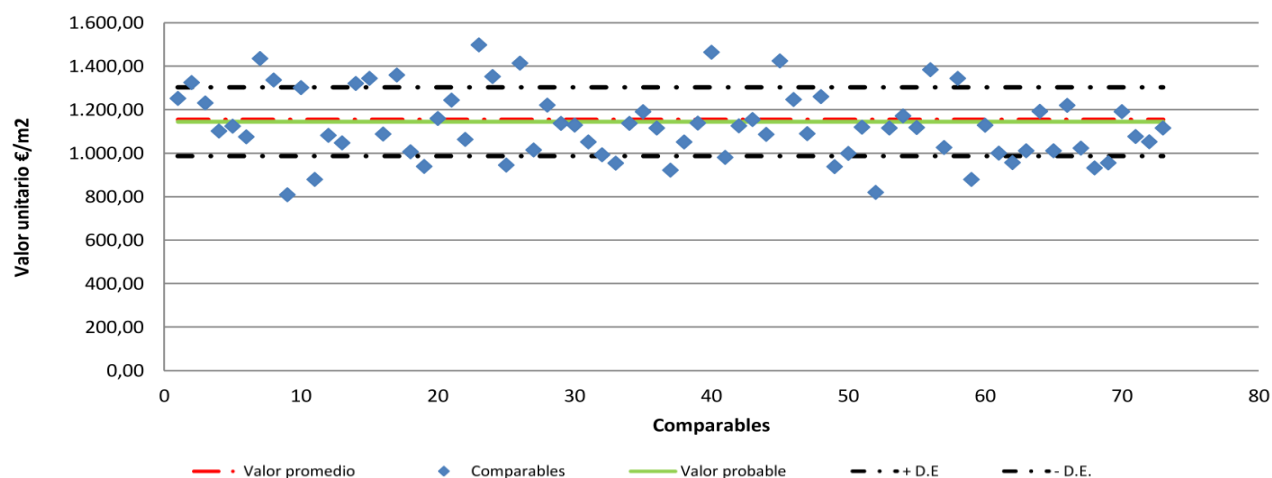
DATOS DEL SECTOR				
Tipología:	Edificación Aislada o Definición volumétrica			
Superficie sector:	70.450,00 m2	Densidad:	Alta	IEB: $\geq 0,70$

DATOS ECONÓMICOS				
Valor probable		Valor promedio	Error	% Desviación
Suelo:	- €/m2s			
Inmueble:	1.145,09 €/m2c	1.154,31 €/m2c	8,51 €/m2c	13,78%
Valor de repercusión:	138,57 €/m2c			
Fórmula evolución Vr:	$138,57 + 9,26 * \Delta \% \text{Edif.}$	Error: 0 €/m2c	R ² C:	0,999

OBSERVACIONES

GRAFICO DE COMPARABLES

Gráfico de valores



FICHA DATOS DEL SECTOR			SR-Camp de Morvedre
Municipio:	CASTELLON DE LA PLANA	Uso predominante:	Residencial
Fecha valoración:	15/03/2019	Uso específico:	Residencial multiple

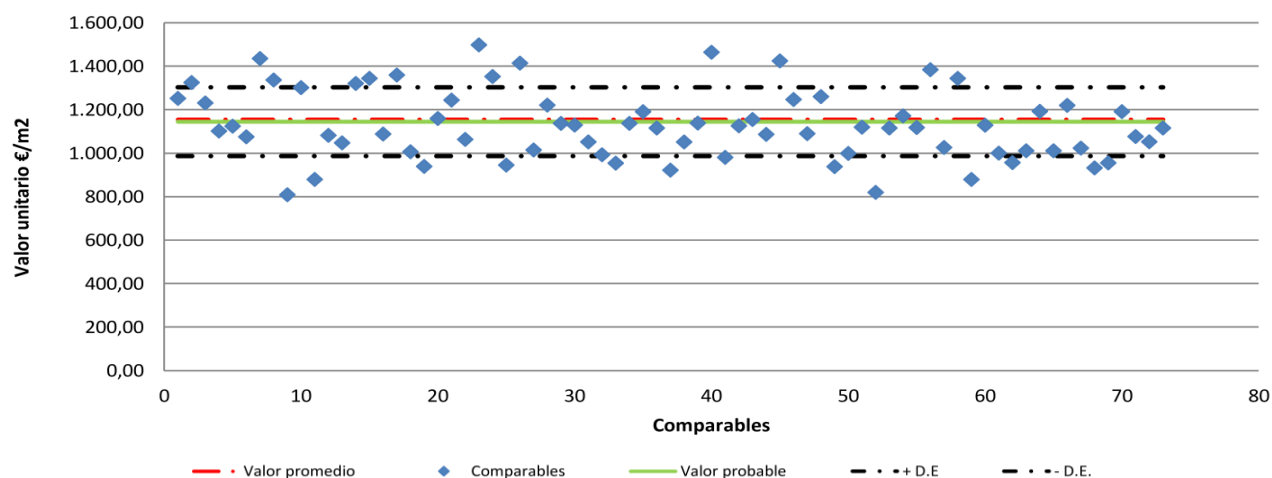
DATOS DEL SECTOR				
Tipología:	Edificación Aislada o Definición volumétrica			
Superficie sector:	87.914,00 m2	Densidad:	Alta	IEB: $\geq 0,70$

DATOS ECONÓMICOS				
Valor probable	Valor promedio	Error	% Desviación	Coeficiente K
Suelo: - €/m2s				
Inmueble: 1.145,09 €/m2c	1.154,31 €/m2c	8,51 €/m2c	13,78%	1,40
Valor de repercusión: 138,57 €/m2c				
Fórmula evolución Vr: $138,57 + 9,26 * \Delta \% \text{Edif.}$	Error: 0 €/m2c	R ² C: 0,999		

OBSERVACIONES

GRAFICO DE COMPARABLES

Gráfico de valores



FICHA DATOS DEL SECTOR			SR-Mérida
Municipio:	CASTELLON DE LA PLANA	Uso predominante:	Residencial
Fecha valoración:	15/03/2019	Uso específico:	Residencial unitario

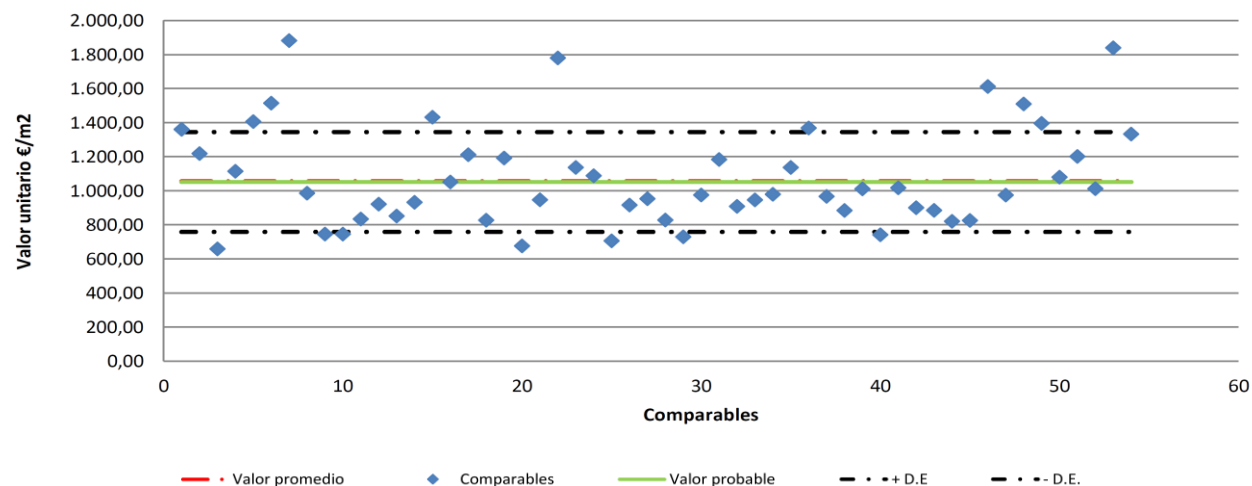
DATOS DEL SECTOR				
Tipología:	Manzana compacta. Definición volumétrica			
Superficie sector:	108.580,00 m2	Densidad:	Media	IEB: $0,40 < IEB < 0,70$

DATOS ECONÓMICOS				
Valor probable		Valor promedio	Error	% Desviación
Suelo:	- €/m2s			
Inmueble:	1.051,92 €/m2c	1.054,74 €/m2c	19,89 €/m2c	27,90%
Valor de repercusión:	116,97 €/m2c			
Fórmula evolución Vr:	$117,1 + 13,72 * \Delta \% \text{Edif.}$	Error: 0,38 €/m2c	R ² C:	0,9948

OBSERVACIONES

GRAFICO DE COMPARABLES

Gráfico de valores



FICHA DATOS DEL SECTOR			SR-Senillar
Municipio:	CASTELLON DE LA PLANA	Uso predominante:	Residencial
Fecha valoración:	15/03/2019	Uso específico:	Residencial unitario/multiple

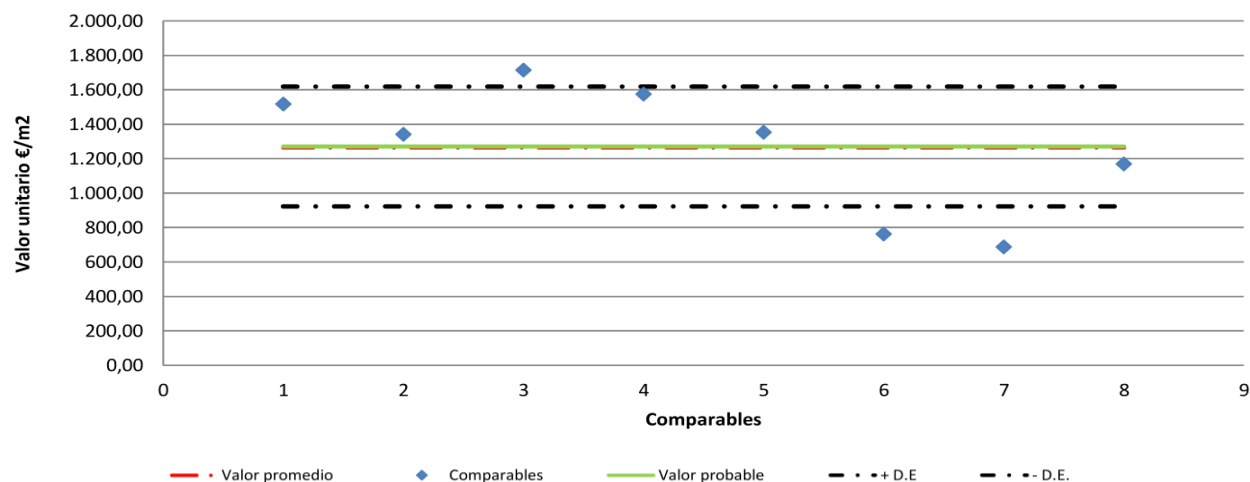
DATOS DEL SECTOR				
Tipología:	Edificación Aislada			
Superficie sector:	228.643,00 m2	Densidad:	Baja	IEB: $\leq 0,40$

DATOS ECONÓMICOS				
Valor probable	Valor promedio	Error	% Desviación	Coeficiente K
Suelo: - €/m2s				
Inmueble: 1.271,25 €/m2c	1.265,04 €/m2c	56,04 €/m2c	27,40%	1,40
Valor de repercusión: 309,50 €/m2c				
Fórmula evolución Vr: 165,72+376,98*Edif.	Error: 12,29 €/m2c	R ² C:	0,8868	

OBSERVACIONES

GRAFICO DE COMPARABLES

Gráfico de valores



FICHA DATOS DEL SECTOR			SR-Litoral
Municipio:	CASTELLON DE LA PLANA	Uso predominante:	Residencial
Fecha valoración:	15/03/2019	Uso específico:	Residencial unitario/multiple

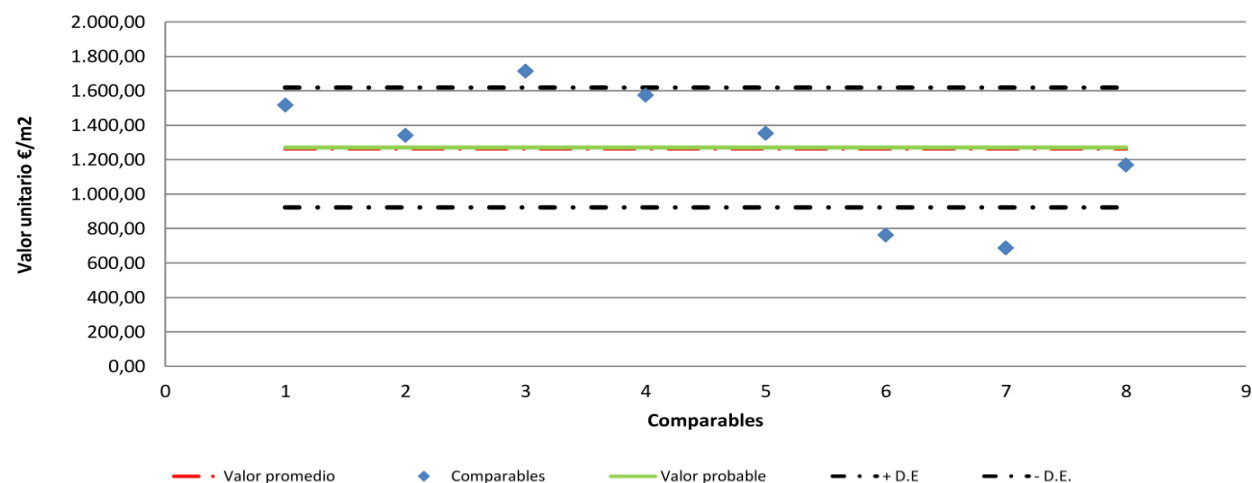
DATOS DEL SECTOR				
Tipología:	Edificación Aislada			
Superficie sector:	156.180,00 m2	Densidad:	Baja	IEB: $\leq 0,40$

DATOS ECONÓMICOS				
Valor probable	Valor promedio	Error	% Desviación	Coeficiente K
Suelo: - €/m2s				
Inmueble: 1.271,25 €/m2c	1.265,04 €/m2c	56,04 €/m2c	27,40%	1,40
Valor de repercusión: 309,50 €/m2c				
Fórmula evolución Vr: 165,72+376,98*Edif.	Error: 12,29 €/m2c	R ² C:	0,8868	

OBSERVACIONES

GRAFICO DE COMPARABLES

Gráfico de valores



FICHA DATOS DEL SECTOR			SR-Pozo La Alegria
Municipio:	CASTELLON DE LA PLANA	Uso predominante:	Residencial
Fecha valoración:	15/03/2019	Uso específico:	Residencial unitario

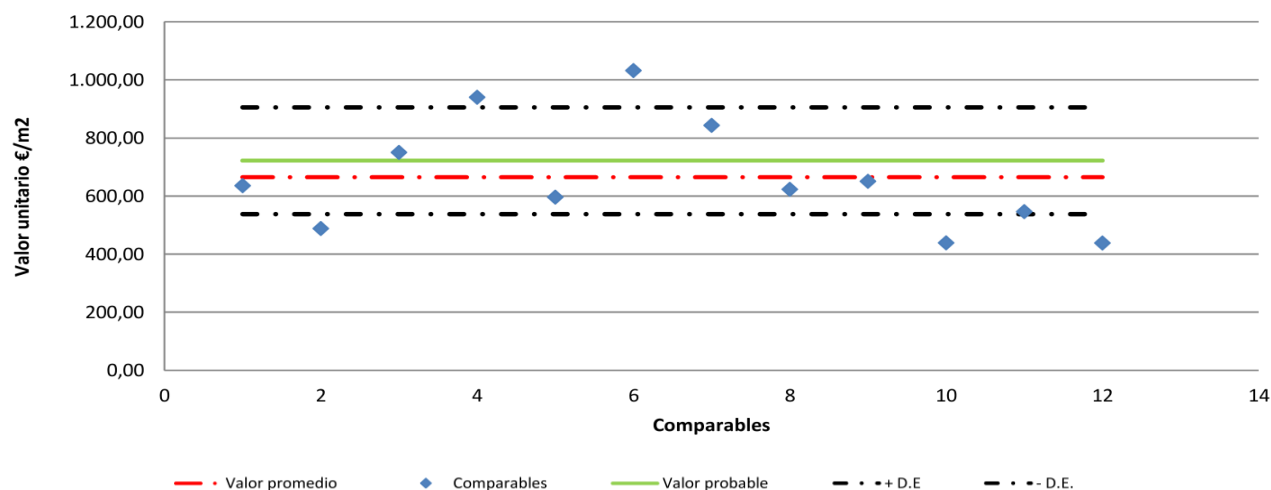
DATOS DEL SECTOR				
Tipología:	Manzana cerrada. Edificación aislada			
Superficie sector:	31.722,00 m2	Densidad:	Media	IEB: 0,40 < IEB < 0,70

DATOS ECONÓMICOS				
Valor probable		Valor promedio	Error	% Desviación
Suelo:	- €/m2s			
Inmueble:	721,94 €/m2c	665,35 €/m2c	20,11 €/m2c	25,45%
Valor de repercusión:	103,26 €/m2c			
Fórmula evolución Vr:	No procede	Error: 0,00 €/m2c	R ² C:	0

OBSERVACIONES
Zona preferentemente de autoconstrucción

GRAFICO DE COMPARABLES

Gráfico de valores



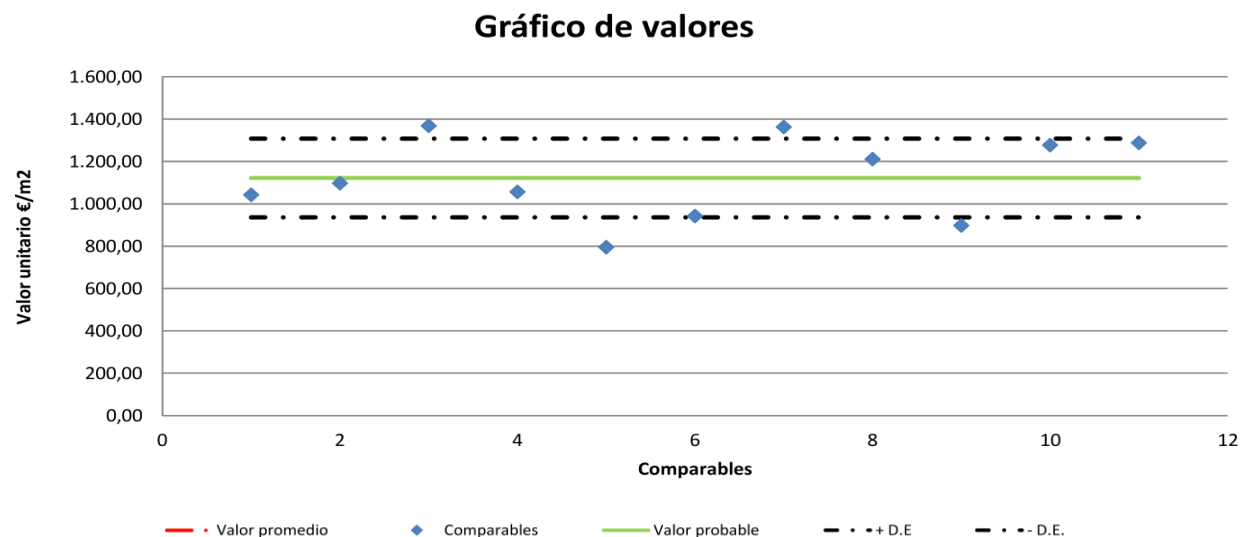
FICHA DATOS DEL SECTOR			SR-La joquera
Municipio:	CASTELLON DE LA PLANA	Uso predominante:	Residencial
Fecha valoración:	15/03/2019	Uso específico:	Residencial unitario

DATOS DEL SECTOR				
Tipología:	Edificación Aislada			
Superficie sector:	224.258,00 m2	Densidad:	Baja	IEB: $\leq 0,40$

DATOS ECONÓMICOS				
Valor probable		Valor promedio	Error	% Desviación
Suelo:	- €/m2s			
Inmueble:	1.121,82 €/m2c	1.121,79 €/m2c	24,64 €/m2c	16,54%
Valor de repercusión:	144,09 €/m2c			
Fórmula evolución Vr:	39,15+263,62*Edif.	Error: 6,28 €/m2c	R ² C:	0,9361

OBSERVACIONES

GRAFICO DE COMPARABLES



FICHA DATOS DEL SECTOR			SR-Censal
Municipio:	CASTELLON DE LA PLANA	Uso predominante:	Residencial
Fecha valoración:	15/03/2019	Uso específico:	Residencial multiple

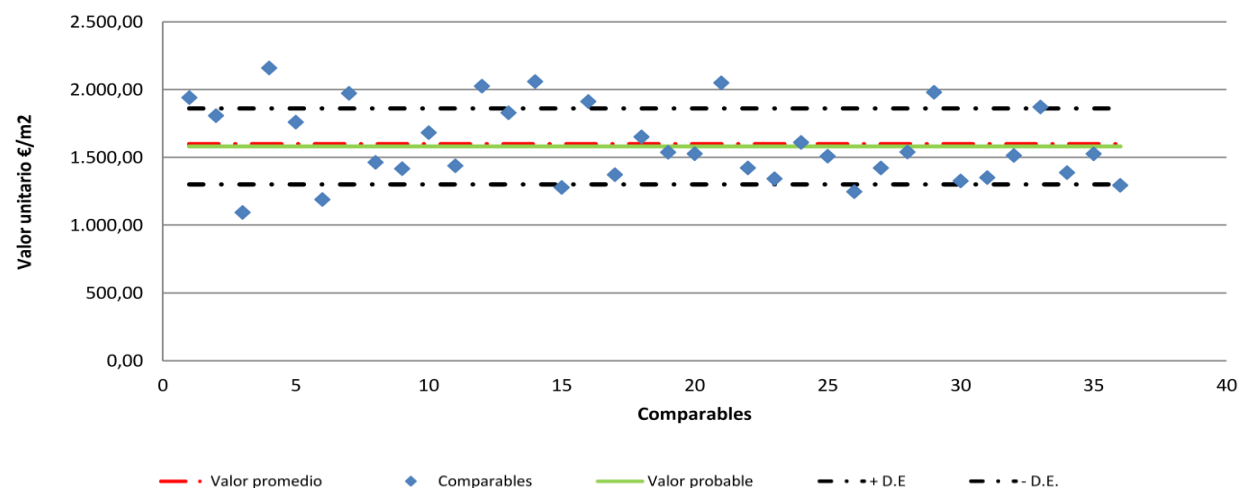
DATOS DEL SECTOR				
Tipología:	Bloque exento			
Superficie sector:	138.083,00 m2	Densidad:	Alta	IEB: $\geq 0,70$

DATOS ECONÓMICOS				
Valor probable		Valor promedio	Error	% Desviación
Suelo:	- €/m2s			
Inmueble:	1.581,48 €/m2c	1.597,40 €/m2c	22,03 €/m2c	17,74%
Valor de repercusión:	365,04 €/m2c			
Fórmula evolución Vr:	364,35+68,79*Δ%Edif.	Error: 0,01 €/m2c	R ² C:	0,00998

OBSERVACIONES

GRAFICO DE COMPARABLES

Gráfico de valores



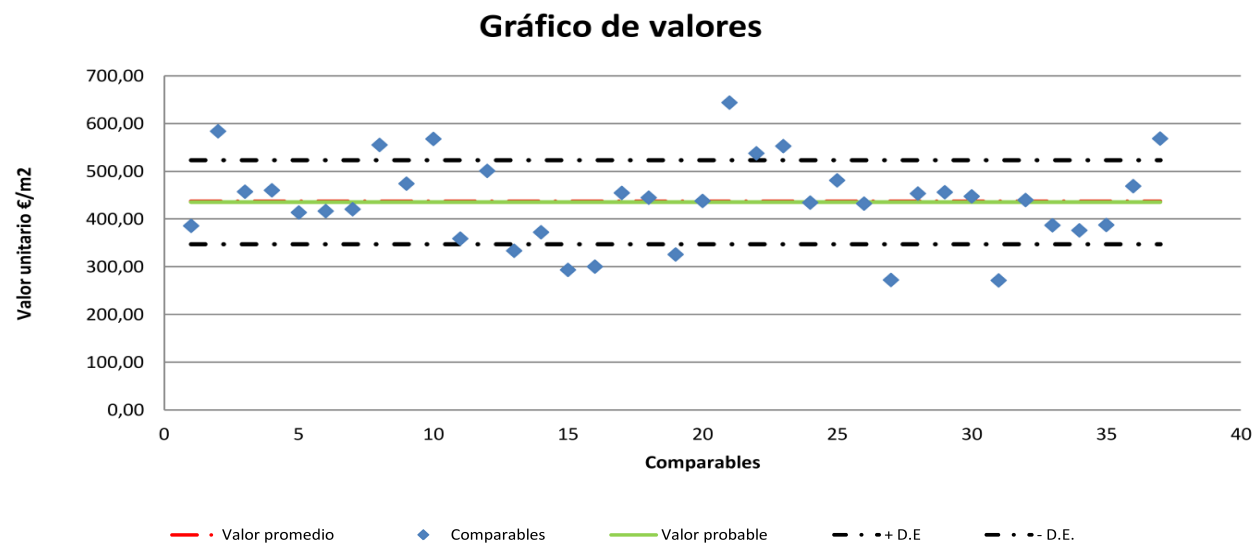
FICHA DATOS DEL SECTOR			ST-Estepar
Municipio:	CASTELLON DE LA PLANA	Uso predominante:	Terciario
Fecha valoración:	15/3/19	Uso específico:	Terciario

DATOS DEL SECTOR				
Tipología:	Edificación aislada y/o manzana compacta			
Superficie sector:	75.655,00 m2	Densidad:	0,00	IEB: 0,40 < IEB < 0,65

DATOS ECONÓMICOS					
Valor probable		Valor promedio	Error	% Desviación	Coefficiente K
Suelo:	- €/m2s				
Inmueble:	435,27 €/m2c	436,89 €/m2c	6,13 €/m2c	20,22%	1,52
Valor de repercusión:	115,48 €/m2c				
Fórmula evolución Vr:	-	Error: - €/m2c	R ² C:	-	

OBSERVACIONES

GRAFICO DE COMPARABLES



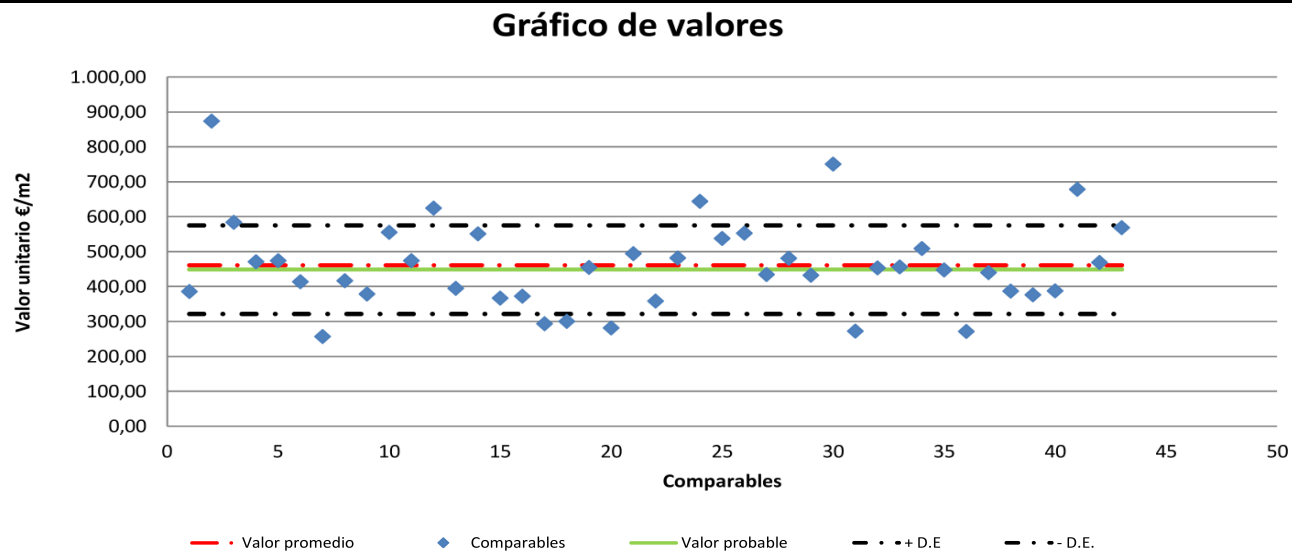
FICHA DATOS DEL SECTOR			ST-Hermanos Bou
Municipio:	CASTELLON DE LA PLANA	Uso predominante:	Terciario
Fecha valoración:	15/3/19	Uso específico:	Terciario

DATOS DEL SECTOR				
Tipología:	Manzana compacta. Definición volumétrica			
Superficie sector:	92.437,00 m2	Densidad:	0,00	IEB: $0,40 < IEB < 0,65$

DATOS ECONÓMICOS					
Valor probable		Valor promedio	Error	% Desviación	Coeficiente K
Suelo:	- €/m2s				
Inmueble:	448,30 €/m2c	460,50 €/m2c	8,1 €/m2c	28,31%	1,52
Valor de repercusión:	124,90 €/m2c				
Fórmula evolución Vr:	-	Error: - €/m2c	R²C:	-	

OBSERVACIONES

GRAFICO DE COMPARABLES



FICHA DATOS DEL SECTOR			ST-Avda. del Mar
Municipio:	CASTELLON DE LA PLANA	Uso predominante:	Terciario
Fecha valoración:	15/03/2019	Uso específico:	Terciario

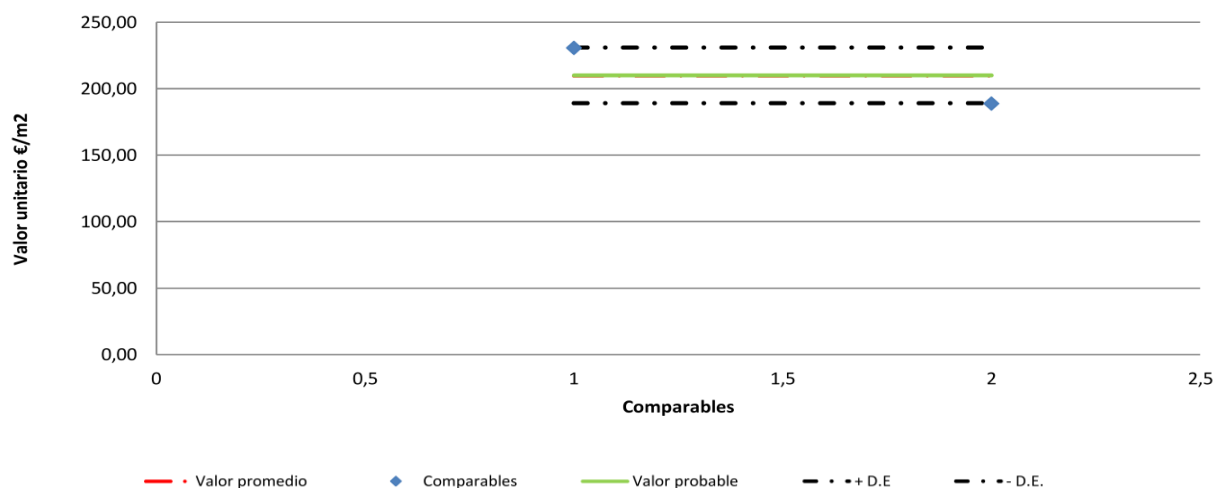
DATOS DEL SECTOR				
Tipología:	Edificación aislada y/o Manzana compacta			
Superficie sector:	246.595,00 m2	Densidad:	0,00	IEB: 0,40 < IEB < 0,65

DATOS ECONÓMICOS					
Valor probable		Valor promedio	Error	% Desviación	Coeficiente K
Suelo:	- €/m2s	209,79 €/m2c	7,03 €/m2c	9,97%	-
Inmueble:	- €/m2c				
Valor de repercusión:	210,00 €/m2c				
Fórmula evolución Vr:	-	Error: - €/m2c	R²C: -		

OBSERVACIONES

GRAFICO DE COMPARABLES

Gráfico de valores



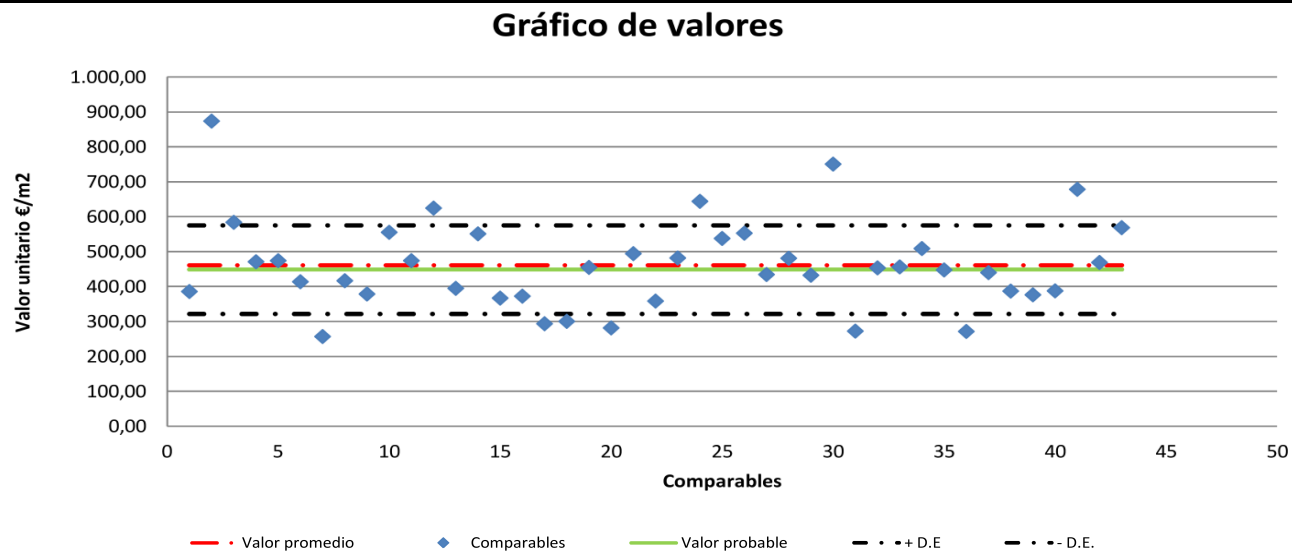
FICHA DATOS DEL SECTOR			ST-Almazán
Municipio:	CASTELLON DE LA PLANA	Uso predominante:	Terciario
Fecha valoración:	15/3/19	Uso específico:	Terciario

DATOS DEL SECTOR				
Tipología:	Manzana compacta. Definición volumétrica			
Superficie sector:	50.943,00 m2	Densidad:	0,00	IEB: $0,40 < IEB < 0,65$

DATOS ECONÓMICOS					
Valor probable		Valor promedio	Error	% Desviación	Coeficiente K
Suelo:	- €/m2s				
Inmueble:	448,30 €/m2c	460,50 €/m2c	8,1 €/m2c	28,31%	1,52
Valor de repercusión:	124,90 €/m2c				
Fórmula evolución Vr:	-	Error: - €/m2c	R²C:	-	

OBSERVACIONES

GRAFICO DE COMPARABLES



FICHA DATOS DEL SECTOR			ST-Lourdes
Municipio:	CASTELLON DE LA PLANA	Uso predominante:	Terciario
Fecha valoración:	15/3/19	Uso específico:	Terciario

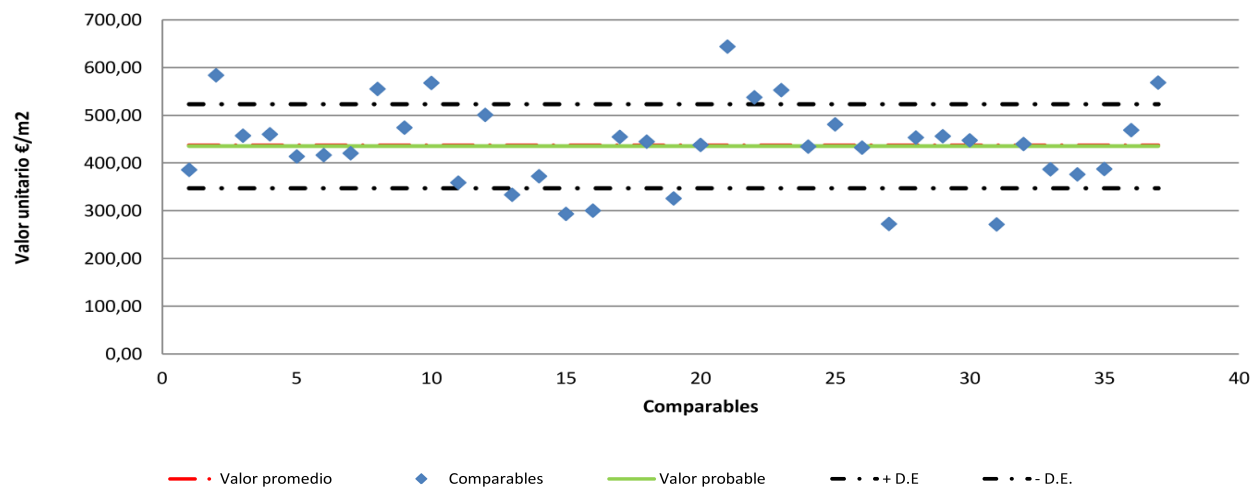
DATOS DEL SECTOR				
Tipología:	Edificación aislada. Definición volumétrica			
Superficie sector:	36.315,00 m2	Densidad:	0,00	IEB: $0,40 < IEB < 0,65$

DATOS ECONÓMICOS					
Valor probable		Valor promedio	Error	% Desviación	Coefficiente K
Suelo:	- €/m2s				
Inmueble:	435,27 €/m2c	436,89 €/m2c	6,13 €/m2c	20,22%	1,52
Valor de repercusión:	115,48 €/m2c				
Fórmula evolución Vr:	-	Error: - €/m2c	R²C:	-	

OBSERVACIONES

GRAFICO DE COMPARABLES

Gráfico de valores



FICHA DATOS DEL SECTOR			SI-La Pedrera
Municipio:	CASTELLON DE LA PLANA	Uso predominante:	Industrial
Fecha valoración:	15/3/19	Uso específico:	Industrial

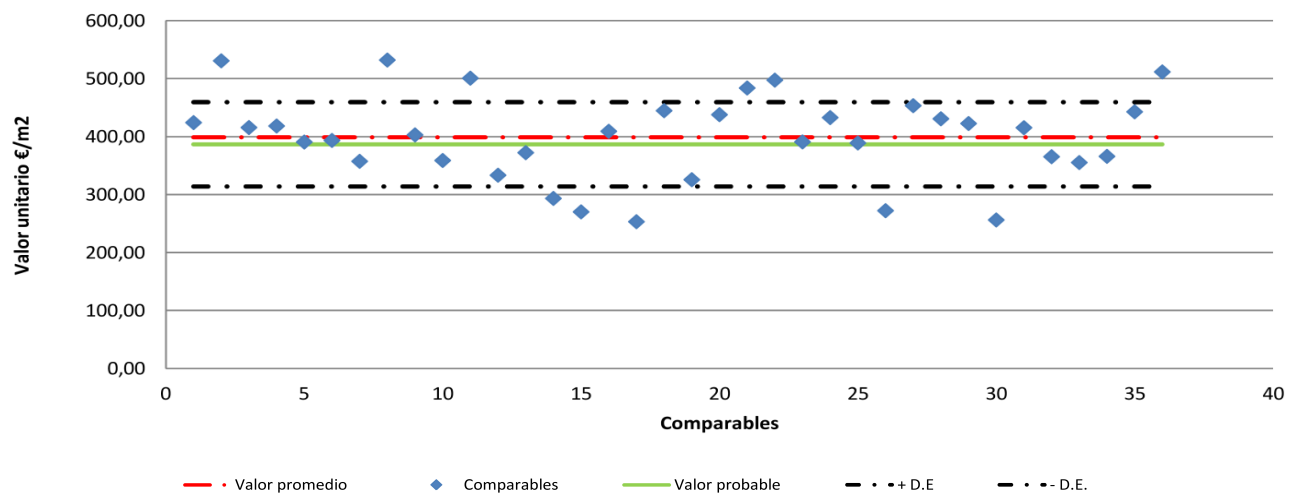
DATOS DEL SECTOR				
Tipología:	Edificación aislada. Industria media			
Superficie sector:	146.647,00 m2	Densidad:	0,00	IEB: $0,40 < IEB < 0,60$

DATOS ECONÓMICOS					
Valor probable		Valor promedio	Error	% Desviación	Coefficiente K
Suelo:	- €/m2s				
Inmueble:	386,61 €/m2c	398,59 €/m2c	5,21 €/m2c	18,87%	1,52
Valor de repercusión:	83,57 €/m2c				
Fórmula evolución Vr:	-	Error: - €/m2c	R²C:	-	

OBSERVACIONES

GRAFICO DE COMPARABLES

Gráfico de valores



FICHA DATOS DEL SECTOR			SI-Catalá
Municipio:	CASTELLON DE LA PLANA	Uso predominante:	Industrial
Fecha valoración:	15/3/19	Uso específico:	Industrial

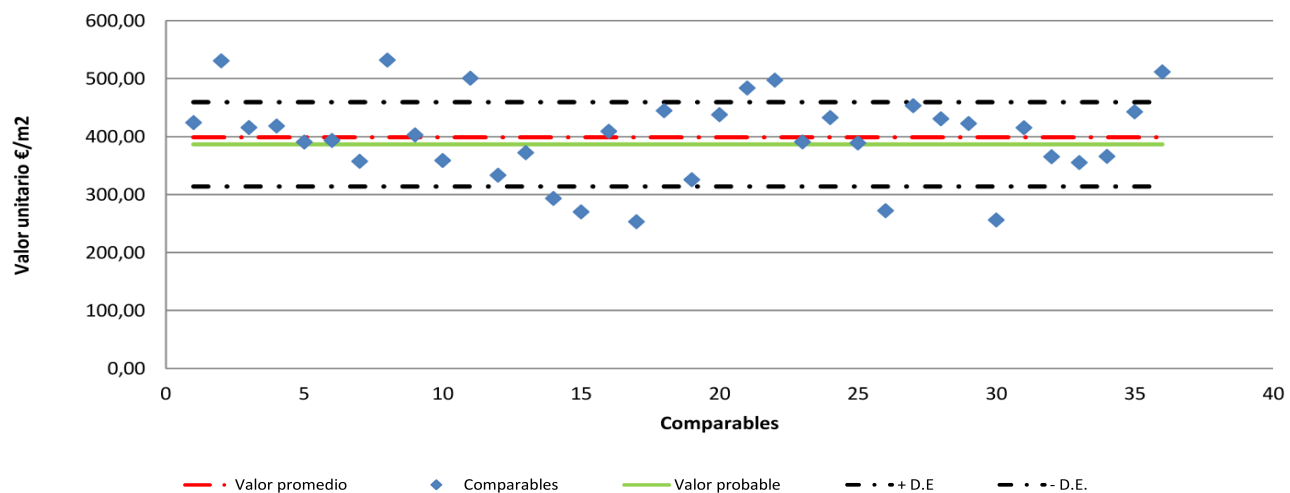
DATOS DEL SECTOR				
Tipología:	Edificación aislada. Industria media			
Superficie sector:	81.924,00 m2	Densidad:	0,00	IEB: $0,40 < IEB < 0,60$

DATOS ECONÓMICOS					
Valor probable		Valor promedio	Error	% Desviación	Coefficiente K
Suelo:	- €/m2s				
Inmueble:	386,61 €/m2c	398,59 €/m2c	5,21 €/m2c	18,87%	1,52
Valor de repercusión:	83,57 €/m2c				
Fórmula evolución Vr:	-	Error: - €/m2c	R²C:	-	

OBSERVACIONES

GRAFICO DE COMPARABLES

Gráfico de valores



FICHA DATOS DEL SECTOR			SI-Giner
Municipio:	CASTELLON DE LA PLANA	Uso predominante:	Industrial
Fecha valoración:	15/3/19	Uso específico:	Industrial

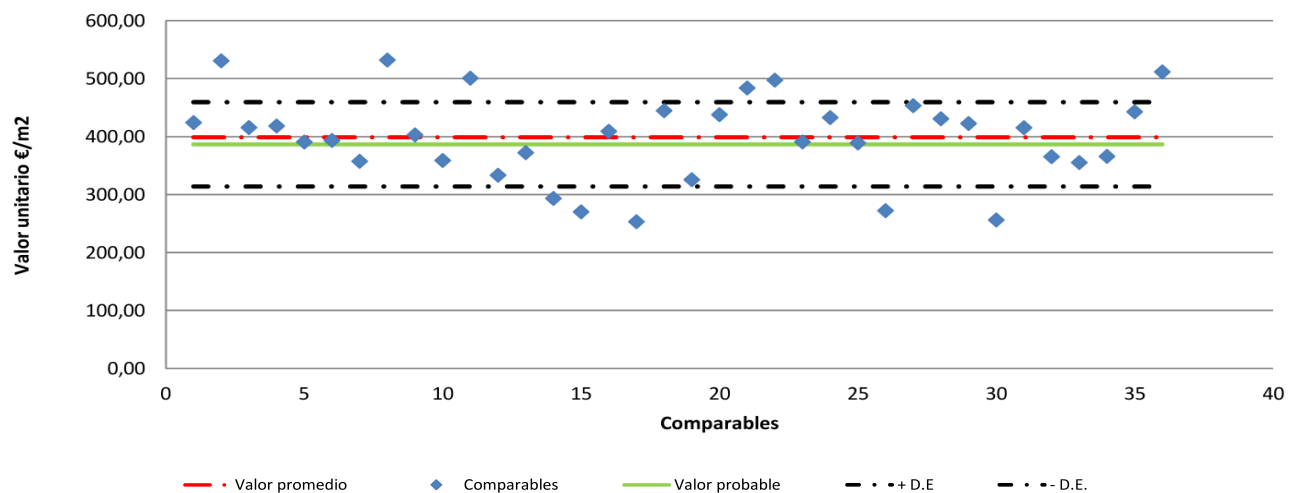
DATOS DEL SECTOR				
Tipología:	Edificación aislada. Industria media			
Superficie sector:	115.419,00 m2	Densidad:	0,00	IEB: $0,40 < IEB < 0,60$

DATOS ECONÓMICOS					
Valor probable		Valor promedio	Error	% Desviación	Coefficiente K
Suelo:	- €/m2s				
Inmueble:	386,61 €/m2c	398,59 €/m2c	5,21 €/m2c	18,87%	1,52
Valor de repercusión:	83,57 €/m2c				
Fórmula evolución Vr:	-	Error: - €/m2c	R²C:	-	

OBSERVACIONES

GRAFICO DE COMPARABLES

Gráfico de valores



FICHA DATOS DEL SECTOR			SI-Pi Gros
Municipio:	CASTELLON DE LA PLANA	Uso predominante:	Industrial
Fecha valoración:	15/3/19	Uso específico:	Industrial

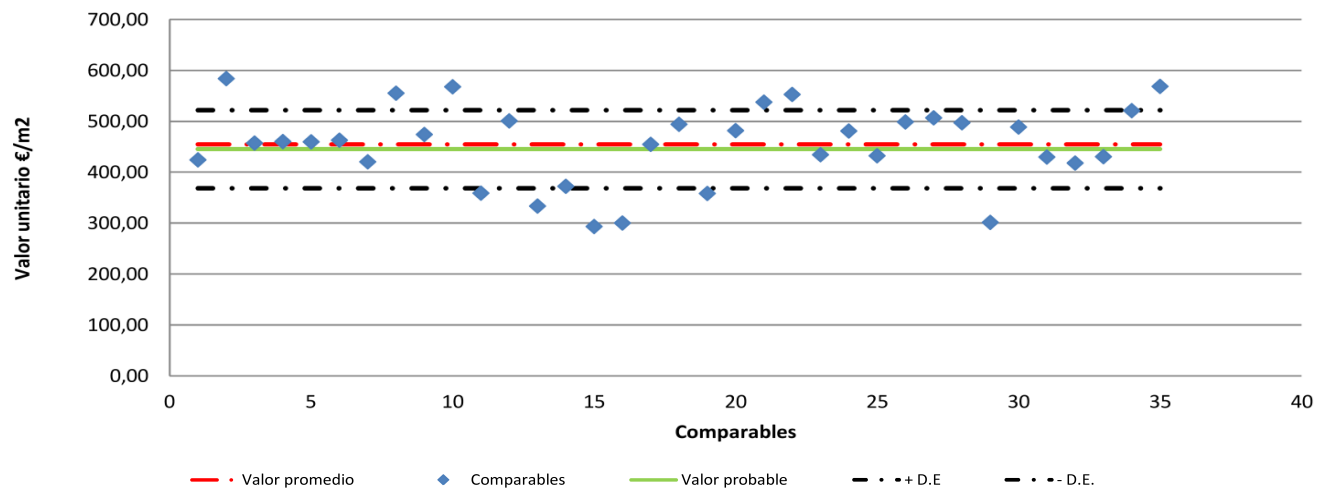
DATOS DEL SECTOR				
Tipología:	Edificación aislada. Industria media			
Superficie sector:	34.149,00 m2	Densidad:	0,00	IEB: $0,40 < IEB < 0,60$

DATOS ECONÓMICOS					
Valor probable		Valor promedio	Error	% Desviación	Coefficiente K
Suelo:	- €/m2s				
Inmueble:	445,31 €/m2c	454,57 €/m2c	5,59 €/m2c	17,21%	1,52
Valor de repercusión:	122,81 €/m2c				
Fórmula evolución Vr:	-	Error: - €/m2c	R ² C:	-	

OBSERVACIONES

GRAFICO DE COMPARABLES

Gráfico de valores



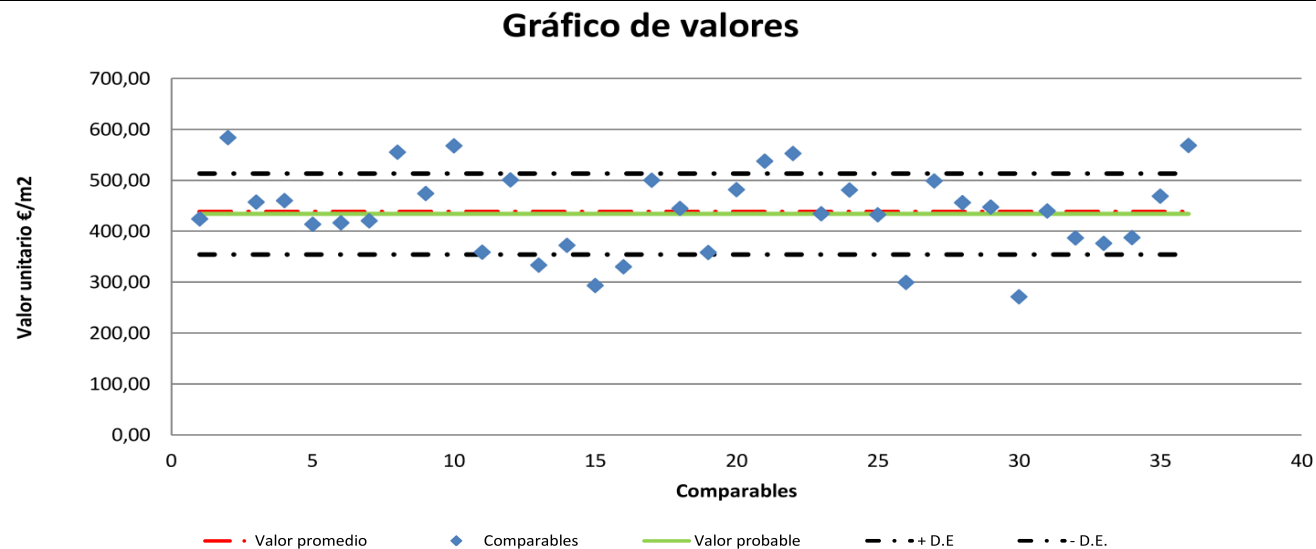
FICHA DATOS DEL SECTOR			SI-Av Valencia
Municipio:	CASTELLON DE LA PLANA	Uso predominante:	Industrial
Fecha valoración:	15/3/19	Uso específico:	Industrial

DATOS DEL SECTOR				
Tipología:	Edificación aislada. Industria media			
Superficie sector:	76.002,00 m2	Densidad:	0,00	IEB: $0,40 < IEB < 0,60$

DATOS ECONÓMICOS					
Valor probable		Valor promedio	Error	% Desviación	Coefficiente K
Suelo:	- €/m2s				
Inmueble:	433,86 €/m2c	438,44 €/m2c	5,61 €/m2c	18,38%	1,52
Valor de repercusión:	114,46 €/m2c				
Fórmula evolución Vr:	-	Error: - €/m2c	R²C:	-	

OBSERVACIONES

GRAFICO DE COMPARABLES



FICHA DATOS DEL SECTOR			SI-Plataforma Logística
Municipio:	CASTELLON DE LA PLANA	Uso predominante:	Industrial
Fecha valoración:	01/02/2019	Uso específico:	Industrial

DATOS DEL SECTOR				
Tipología:	Edificación aislada. Gran industria			
Superficie sector:	1.694.195,00 m2	Densidad:	0,00	IEB: 0,40 < IEB < 0,60

DATOS ECONÓMICOS					
Valor probable		Valor promedio	Error	% Desviación	Coeficiente K
Suelo:	86,77 €/m2s	0,00 €/m2c	- €/m2c	-	-
Inmueble:	- €/m2c				
Valor de repercusión:	- €/m2c				
Fórmula evolución Vr:	-	Error: - €/m2c	R²C:	-	

OBSERVACIONES
Zona sin comparables

GRAFICO DE COMPARABLES

FICHA DATOS DEL SECTOR				SI-Carretera Grao-Almazora	
Municipio:	CASTELLON DE LA PLANA	Uso predominante:	Industrial		
Fecha valoración:	01/02/2019	Uso específico:	Industrial. Logística		

DATOS DEL SECTOR					
Tipología:	Edificación aislada. Gran industria				
Superficie sector:	1.033.299,00 m2	Densidad:	0,00	IEB:	0,40 < IEB < 0,60

DATOS ECONÓMICOS					
Valor probable		Valor promedio	Error	% Desviación	Coeficiente K
Suelo:	86,77 €/m2s	0,00 €/m2c	- €/m2c	-	-
Inmueble:	- €/m2c				
Valor de repercusión:	- €/m2c				
Fórmula evolución Vr:	-	Error: - €/m2c	R²C: -		

OBSERVACIONES
Zona sin comparables

GRAFICO DE COMPARABLES

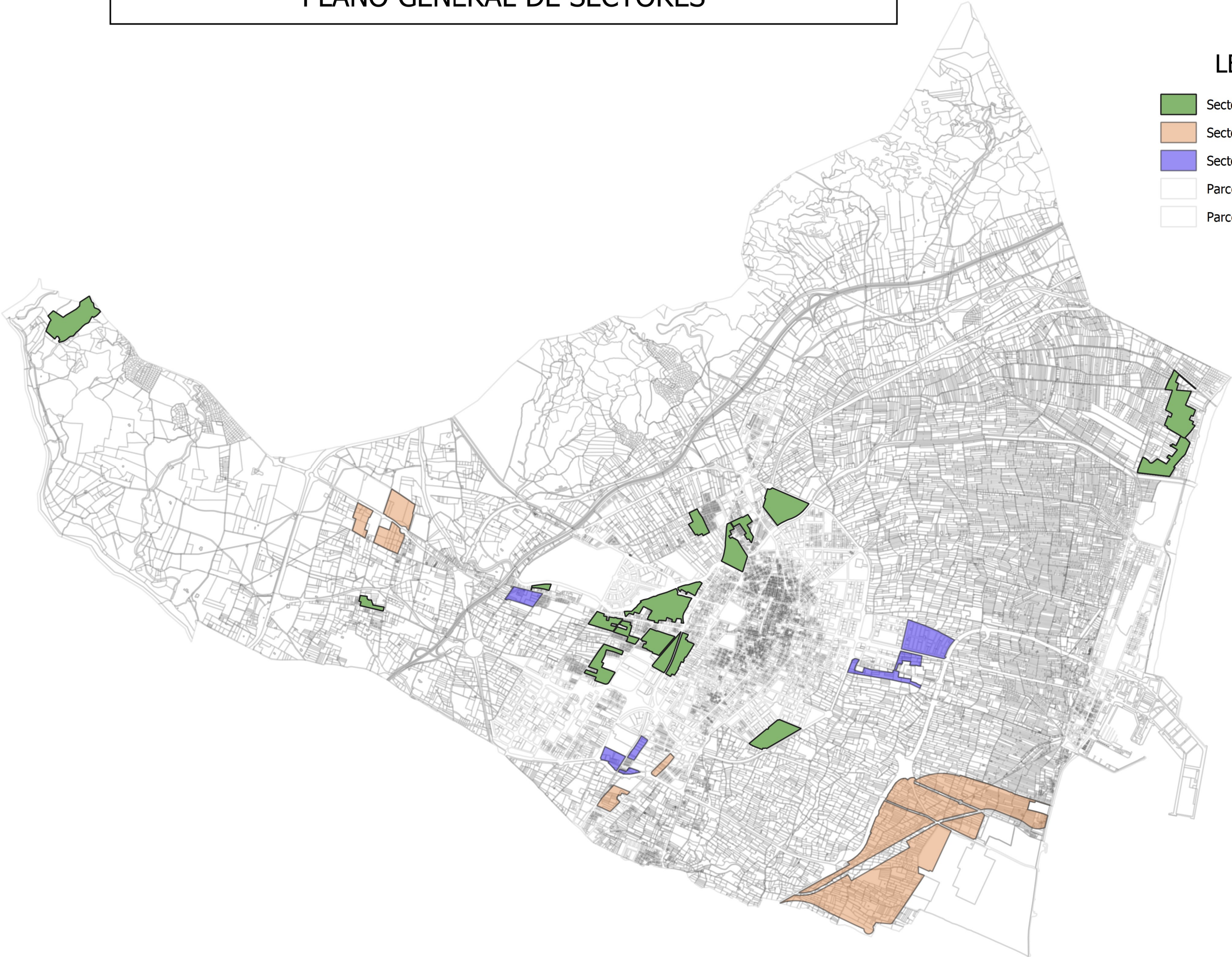
PLANOS



PLANO GENERAL DE SECTORES

LEYENDA

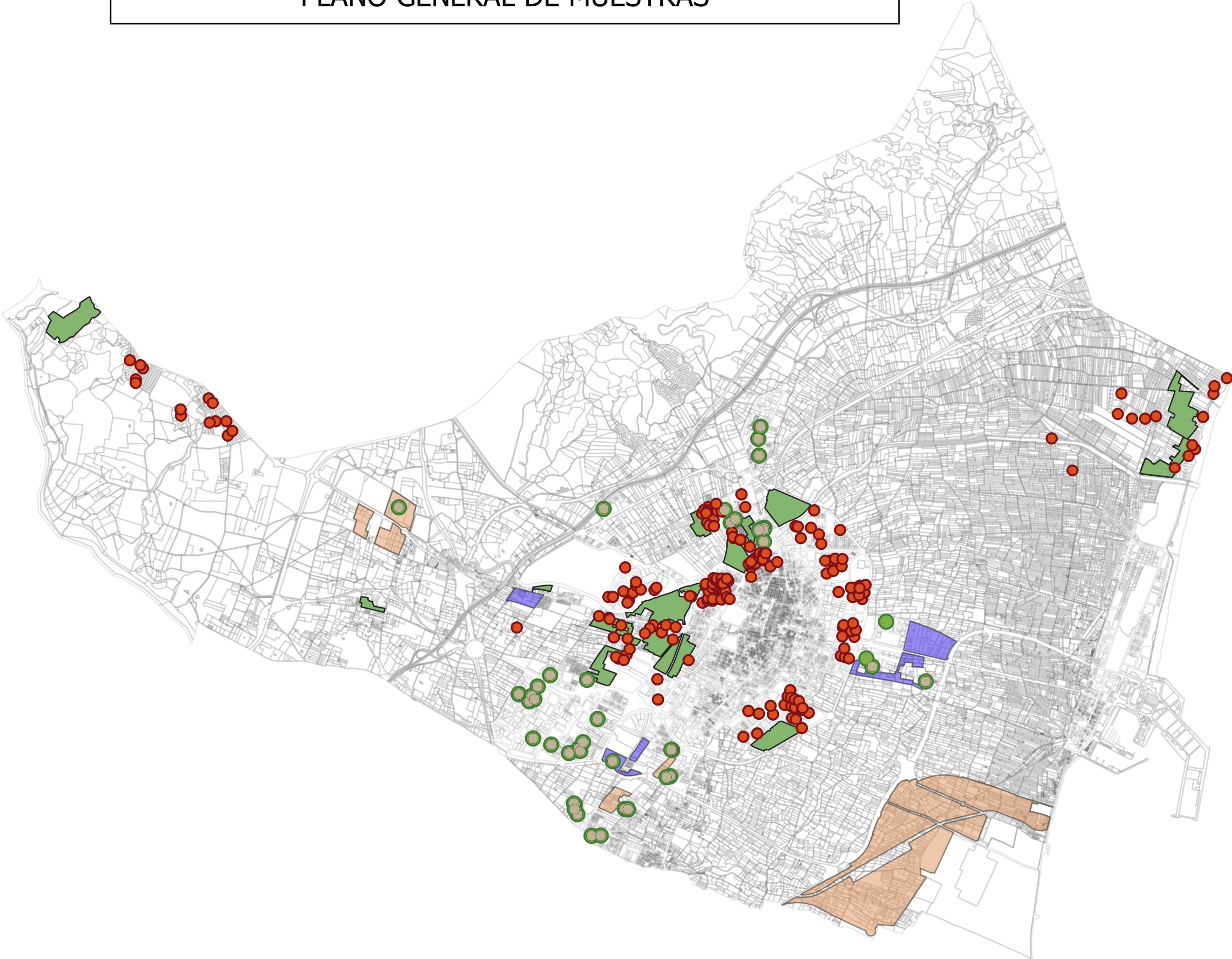
- Sectores Residenciales
- Sectores Industriales
- Sectores Terciario
- Parcela rústica
- Parcela urbana



PLANO GENERAL DE MUESTRAS

LEYENDA

- Muestras INDUSTRIAL
- Muestras RESIDENCIAL
- Muestras Terciario
- Sectores Residenciales
- Sectores Industriales
- Sectores Terciario
- Parcela rústica
- Parcela urbana



PLANO MUESTRAS SECTORES RESIDENCIALES

LEYENDA

-  muestras RESIDENCIAL
-  Sectores Residenciales
-  Parcela rústica
-  Parcela urbana

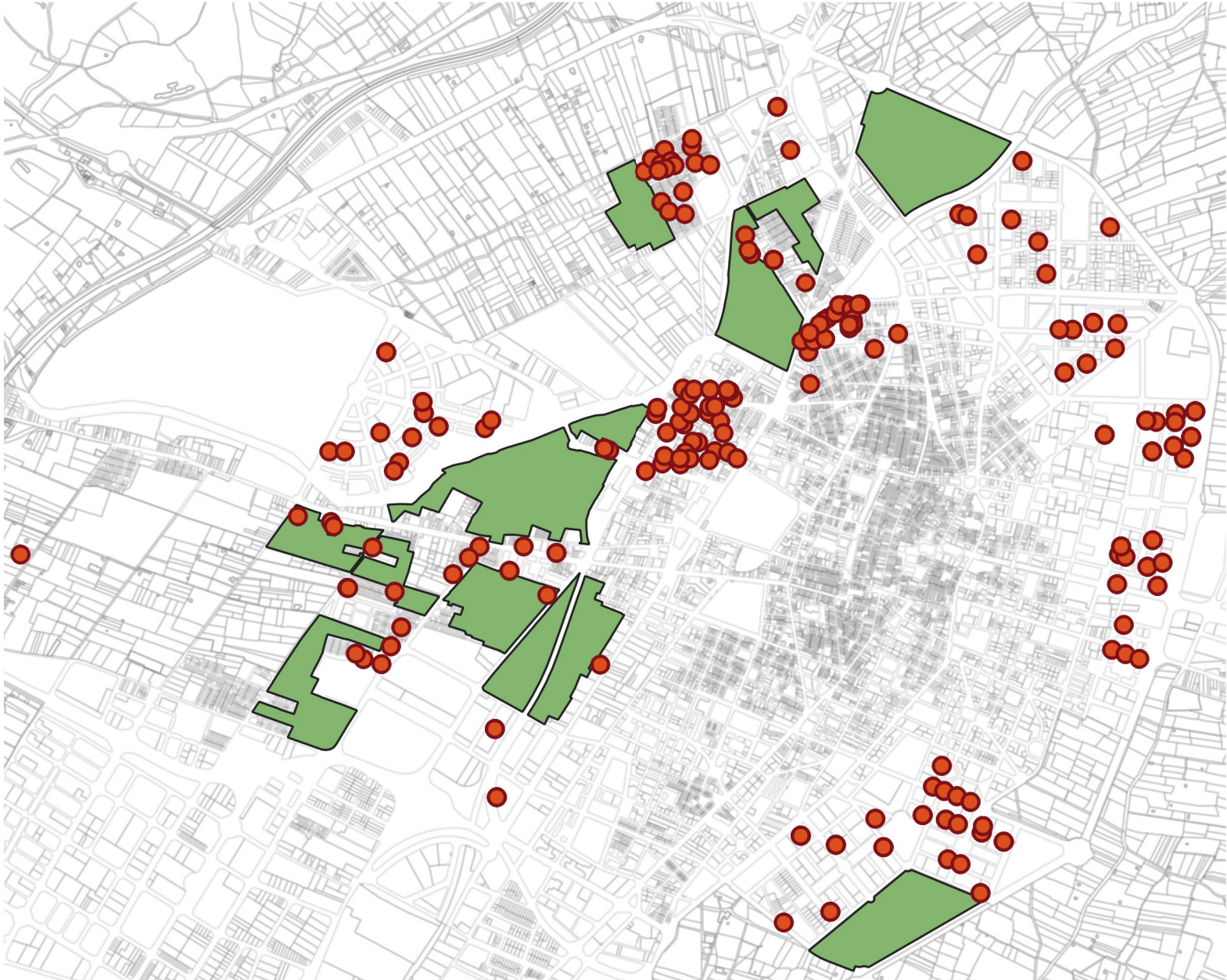
Zona Oeste



Zona Este



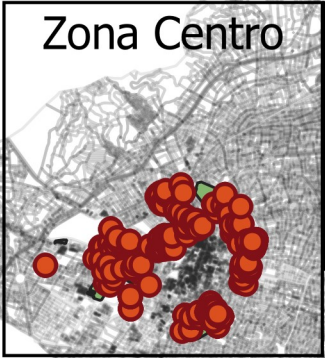
Zona Centro



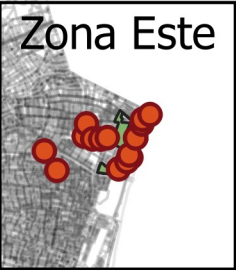
Zona Oeste



Zona Centro



Zona Este



PLANO MUESTRAS SECTORES TERCIARIOS

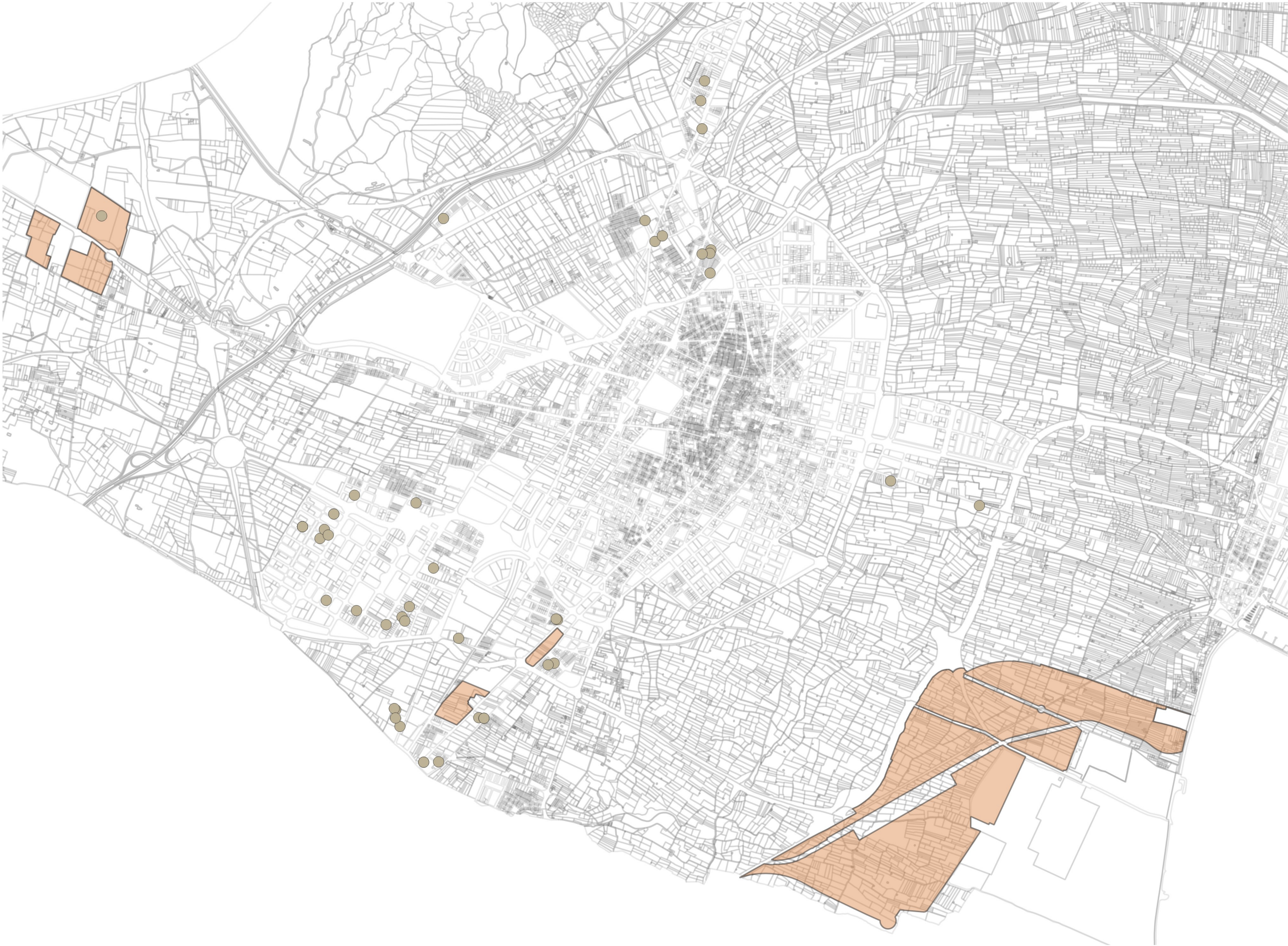
LEYENDA

- Muestras TERCIARIO
- Sectores Terciario
- Parcela rústica
- Parcela urbana



PLANO MUESTRAS SECTORES INDUSTRIALES

LEYENDA



-  muestras INDUSTRIAL
-  Sectores Industriales
-  Parcela rústica
-  Parcela urbana