

PROYECTO DE REPARCELACIÓN U.A. CLL-4 – SES SALINES

ANEXO IV. CÁLCULO DEL VALOR DE UNIDAD DE APROVECHAMIENTO

FECHA: NOVIEMBRE 2022



**CALCULO VALOR UNIDAD DE APROVECHAMIENTO.
UNIDAD DE ACTUACION UA-CLL 4
SES SALINES**

LOCALIDAD Y ENTORNO

Localidad: SES SALINES

Tipo de Núcleo. Municipio zona interior con actividad principal es la de 1ª residencia .

Ocupación laboral y nivel de renta.

El nivel de renta de la población es medio.

Población.

La población ha experimentado crecimiento en los últimos años.

Entorno.

La finca se encuentra en un entorno periférico urbano, tal como se puede apreciar en las fotografías y planos adjuntos, el uso predominante en el entorno es RESIDENCIAL

Delimitación y rasgos del suelo.

Antigüedad media: (40-20 años).

Calidad edificaciones: Media

Carácter predominante: 1ª residencia.

Consolidación: media

Nivel de renta: medio

Ordenación: Unifamiliar.

Renovación: MEDIA

Infraestructuras .

Abastecimiento de agua: no tiene.

Pavimentación: no tiene .

Red de teléfono: no tienen.

Suministro eléctrico: tiene.

Equipamiento.

Asistencial: PAC

Comercial: suficiente y alejado.

Deportivo: suficiente.

Escolar: suficiente y cercano.

Lúdico: suficiente .

Comunicaciones.

Buena comunicación viaria.

Accesibilidad buena.

COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Comprobaciones realizadas:

Se ha comprobado la situación sobre el terreno.

Documentación utilizada:

Información catastral.

NN.SS. Ses Salines

CRITERIOS Y CÁLCULOS DE LOS VALORES TÉCNICOS

LEGISLACIÓN

El objeto de la presente tasación es calcular EL VALOR DE LA UNIDAD DE APROVECHAMIENTO UNA VEZ FINALIZADA LA UNIDAD DE ACTUACION, los criterios de valoración a seguir, serán los del Real Decreto Legislativo 7/2015 Texto Refundido de la Ley del Suelo y el reglamento que lo desarrolla Real Decreto 1492/ 2011 de 24 de Octubre, por el que se aprueba el reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, teniéndose en cuenta además la siguiente Legislación:

-Real Decreto 1492/ 2011 de 24 de Octubre, por el que se aprueba el reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

-Reglamento de la Ley 2/2014 para la Isla de Mallorca.

-Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

-Ley 12/2017 de 29 de diciembre se urbanismo de les Illes Balears.

SU FINALIDAD CALCULAR EL VALOR UNITARIO DE LA UNIDAD DE APROVECHAMIENTO UNA VEZ FINALIZADA LA URBANIZACION
POR TANTO EN BASE A ESTO SE PROCEDE A CALCULAR EL VALOR APLICANDO EL R.D.L 7/2015 y el RD 1492/2011 .

CRITERIOS LEGALES APLICADOS R.D.L. 7/2015, R.D. 1492/2011, LUIB 12/2017 .

Se determina que los criterios de valoración a seguir, son los del Real Decreto Legislativo 7/2015, le son de aplicación los siguientes artículos :

Artículo 6. Ámbito de las valoraciones y criterios generales para la valoración. R.D. 1492/2012

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos cuyo objeto sea alguno de los establecidos en el artículo 21.1 del texto refundido de la Ley de Suelo se rigen por lo dispuesto en dicha ley, y en virtud de la misma, en este Reglamento.

2. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad. Cuando estos existan, el valor de los mismos deberá deducirse del valor del derecho de propiedad. Se considerarán, entre ellos:

a) Los derechos reales limitativos del pleno dominio.

b) Los derechos de arrendamiento que representen, en virtud de la legislación específica en la materia, la imposibilidad de alcanzar la rentabilidad normal de mercado. Los alquileres no protegidos por la legislación arrendaticia, y que en consecuencia responden al funcionamiento libre del mercado, no serán considerados en ningún caso como cargas que detraigan valor del derecho de propiedad.

3. El suelo se tasará en la forma establecida en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive. A tales efectos:

a) Cuando el suelo se encuentre en situación básica de rural, se estará a lo dispuesto en el Capítulo III de este Reglamento.

b) Cuando el suelo se encuentre en situación básica de urbanizado, se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV de este Reglamento.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento.

4. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en suelo rural, así como el resto de elementos unidos inseparablemente al suelo, se tasarán con independencia de los terrenos, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, en los términos establecidos en el artículo 5 de este Reglamento, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes, de acuerdo con lo previsto en el artículo 18 de este Reglamento.

5. En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad en los términos establecidos en el artículo 5 de este Reglamento, se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista por el artículo 23 y siguientes de este Reglamento. La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

6. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

7. El cálculo de las indemnizaciones arrendaticias, cuando procedan de acuerdo con la legislación de expropiación forzosa, se realizará conforme a la legislación estatal siguiente:

a) En arrendamientos rústicos y aparcerías, tal y como disponen las leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos, salvo en el caso de arrendamientos rústicos históricos, en los que el cálculo de la indemnización se efectuará conforme a su legislación propia.

b) En arrendamientos urbanos, conforme a la legislación de arrendamientos urbanos, teniendo en cuenta, en todo caso, los siguientes criterios: dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas, cuantía de los gastos de traslado por licencias, portes, nuevos contratos, etc. y valor de las mejoras realizadas en el inmueble cuando su percepción corresponda al arrendatario.

8. La valoración de los demás supuestos indemnizatorios no contemplados en el presente Reglamento se fijará de acuerdo con lo previsto en el artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo.

EL SUELO A VALORAR UNA VEZ FINALIZADO EL PROCESO URBANISTICO ESTARA EN SITUACION SUELO URBANIZADO

Artículo 21. Situaciones básicas del suelo. R.D.L. 7/2015

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

2. Está en la situación de suelo rural:

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

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

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

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

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

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

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

Por lo que a efectos de valoración de acuerdo al art. 21 del RDL 7/2015 el terreno a valorar se encuentra en situación de suelo URBANIZADO

Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado. R.D.L.7/2015

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.R.D.1492/2011

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

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

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

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

5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.

Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.

1. Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.

3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera

diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

Artículo 21. Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo. R.D.1492/2011

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

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

Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

S_i = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.

VRS_r = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado. R.D.1492/2011

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

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

Siendo:

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

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

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

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

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

Siendo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

V_{So} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

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

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

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

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

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

RESUMEN PARAMETROS DE CALCULO

SE VAN A ADOPTAR LOS SIGUIENTES PARÁMETROS DE CALCULO :

CLASIFICACIÓN DEL SUELO : SUELO URBANO

USO : RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA.

ANALISIS DE MERCADO DE VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN.

SE ACOMPAÑA ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA PARA UTILIZARLO EN EL METODO RESIDUAL ESTATICO PARA CALCULAR EL VALOR DE REPERCUSION DE SUELO .

PARA LA LOCALIZACIÓN DE ESTAS MUESTRAS DE MERCADO SE HA PARTIDO DEL SUPUESTO DE QUE EN LA PARCELA EN LA QUE ESTA SITUADO EL BIEN A VALORAR SE VA A REALIZAR UNA PROMOCIÓN LO MAS IDÓNEA POSIBLE EN EL ENTORNO EN QUE SE ENCUENTRA .

Oferta y demanda :

La oferta de viviendas en la zona es MEDIA, la demanda se sitúa en niveles bajos no existiendo equilibrio entre la oferta y la demanda.

Expectativas de precios actuales de venta:

La tendencia de los precios de venta es indefinida con un tiempo estimado para la venta es superior a 12 meses.

Para calcular el valor de repercusión se va a partir de los siguientes parámetros :

TIPOLOGÍA DE VIVIENDA **VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA**
 SUPERFICIE TIPO **129,00m2 a 140,00m2**

SE VAN A BUSCAR VALORES DE MERCADO DE VIVIENDA NUEVA YA QUE SE CONSIDERA QUE SON LAS MUESTRAS MAS IDÓNEAS PARA CALCULAR EL VALOR DE REPERCUSION DE SUELO .

PARA LA OBTENCIÓN DE ESTE VALOR SE VA A UTILIZAR EL **MÉTODO DE COMPARACIÓN DEFINIDO EN EL R.D.1492/2011 .**

Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación. RD 1492/2011.

1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) Localización.
- b) Uso.
- c) Configuración geométrica de la parcela.
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- e) Superficie.
- f) Antigüedad y estado de conservación.
- g) Calidad de la edificación.
- h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
- i) Fecha de toma de datos del comparable.

Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

Para calcular el valor en venta por el método de comparación con el objetivo de utilizar un muestreo lo más amplio posible se van a tener en cuenta :

-Los valores en venta medio obtenido de las muestras que se acompañan, más del mínimo de seis muestras tal y como se prevé en el RD 1492/2011 art.24 punto 1 y la ECO 805/2003.

Para la localización de las muestras se ha utilizado las bases de valores en venta que figuran en Internet de diversas fuentes inmobiliarias y se han homogeneizado en función de su situación grado y tamaño.

Las muestras están perfectamente localizadas y clasificadas.

Las muestras de mercado tomadas se han reunido en base a:

-Similares ubicaciones -Similares superficies -Similares usos

Se han comparado todas las muestras obtenidas del mercado con el inmueble a valorar y se han homogeneizado en función de su situación con respecto al bien a valorar su tipología respecto al mismo y su antigüedad, se han tenido en cuenta así mismo las calidades constructivas.

Para la homogenización de las muestras se han tenido en cuenta los siguientes coeficientes:

- **HL** Localización. Factor de localización con respecto al bien a comparar.
- **HU** Uso. El uso de la unidad es uniforme residencial
- **HP** Características de la parcela , tamaño , vistas....
- **HT** Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- **HS** Superficie.
- **Fa / B** Antigüedad y estado de conservación.
- **HC** Calidad de la edificación. En este apartado se ha tenido en cuenta la calidad de la construcción y si la vivienda tiene o no piscina .
- **HG** Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
- Fecha de toma de datos del comparable.

Se han establecido en la tabla de homogenización de las muestras los coeficientes correctores que corresponde aplicar a cada uno de las muestras, con el objetivo de hacerla equiparable a la edificación a valorar.

El valor promedio de todos los valores homogenizados así obtenidos es el valor unitario homogenizado, se considera aplicable para considerarlo un valor en venta del producto inmobiliario terminado, de características similares al inmueble a valorar

PARAMETROS DE COMPARACIÓN UTILIZADOS PARA DEFINIR EL INMUEBLE TIPO

Superficie destinada a uso vivienda entre 129-140,00 m2.

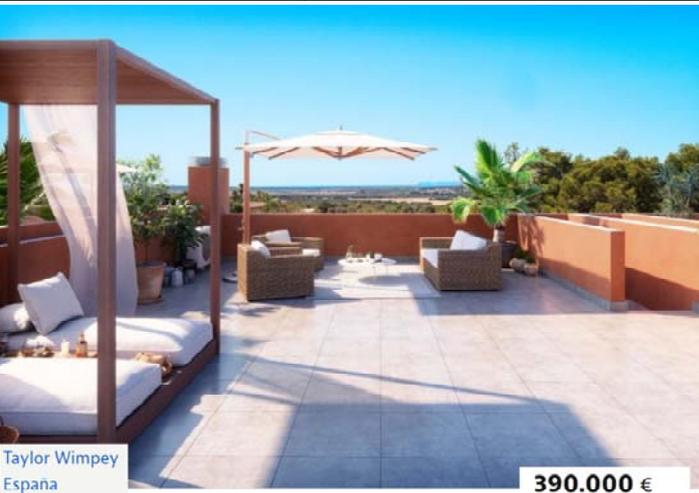
Uso VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA Situación PERIFERIA .

COMPROBACIONES EFECTUADAS

Se han comprobado las superficies de las ofertas con los datos obrantes en catastro . Se incluye en la ficha de la muestra la referencia catastral de la misma que se ha utilizado para la comprobación de su superficies y antigüedad de la misma.

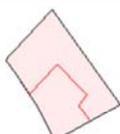
A CONTINUACION SE ACOMPAÑAN RESUMEN DE CADA MUESTRA CON SUS CORRESPONDIENTES COMPROBACIONES Y COMPARACIONES.

MUESTRA	1	07015	FECHA MUESTRA	marzo	2022	CARACTERISTICAS		muestra	
SITUACIÓN	CL	MIQUEL SERRA CLAR	Nº 16	planta	BAJA	Superficie edificada Oferta	94,00 m ²	Cof.	
MUNICIPIO	SES SALINES	FUENTE	idealista			Elementos comunes		HL 1,00	
ANUNCIO DE LA OFERTA						https://www.idealista.com/inmueble/98633744/			
Piso en venta en carretera Miquel Serra clar, 16 315.000 € 94 m ² 2 hab. Bajo exterior sin ascensor Garaje incluido						Superficie construida Catastro		HU 1,00	
						Superficie El. Comunes Catastro		HT 1,05	
						SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA		94,00 m²	HS 0,90
						Piscina		SI	HP 1,00
						Numero Dormitorios		2	HC 0,90
						Numero de Baños		2	HG 1,00
						Estado de conservacion		normal	
						Fc Fecha de construccion		2022	A 0
						Fr Fecha de Reforma			C 1,00
						i Porcentaje de Reforma			βi 0,0000
						Fa Fecha Real antigüedad Fa = Fc+ (Fr-Fc) i		2022	
VALORES						objeto			
PRECIO TOTAL DE LA OFERTA						315.000,00 €		Cof.	
Precio Oferta vivienda construida						315.000,00 €	HL	Ses Salines	
VALORES UNITARIOS							HU	unifamiliar	
Valor unitario venta						3.351,06 €/m ²	HT	entremed.	
							HS	129,00 m ²	
							HP	250,00 m ²	
							HC	medias	
						3.351,06 €/m²	HG	s. leg.	
							E	2022	
OTROS							A	0	
Superficie de parcela							C	1,00	
Uso actual						residencial	β	0,0000	
COMENTARIOS						coef.0,7/1,0			
Piscina comunitaria								0,95	
DATOS CATASTRALES			Referencia	Sin referencia al tratarse de una obra nueva					

MUESTRA	2	07015	FECHA MUESTRA	marzo	2022	CARACTERISTICAS		muestra	
SITUACIÓN	CL	MIQUEL SERRA CLAR	Nº 16	planta	1º	Superficie edificada Oferta	91,00 m ²	Cof.	
MUNICIPIO	SES SALINES	FUENTE	idealista			Superficie Suelo Oferta		HL 1,00	
ANUNCIO DE LA OFERTA						https://www.idealista.com/obra-nueva-inmueble/98633771/			
						Superficie construida Catastro		HU 1,00	
						Superficie El. Comunes Catastro			HT 0,85
						SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA		91,00	HS 0,88
						Piscina		SI	HP 1,00
						Numero Dormitorios		2	HC 0,90
						Numero de Baños		2	HG 1,00
						Estado de conservacion		normal	
						Fc Fecha de construccion		2022	A 0
						Fr Fecha de Reforma			C 1,00
						i Porcentaje de Reforma			βi 0,0000
Fa Fecha Real antigüedad Fa = Fc+ (Fr-Fc) i		2022							
VALORES						objeto			
PRECIO TOTAL DE LA OFERTA						390.000,00 €		Cof.	
Precio Oferta vivienda construida						390.000,00 €	HL	Ses Salines	
VALORES UNITARIOS							HU	unifamiliar	
Valor unitario venta						4.285,71 €/m ²	HT	entremed.	
							HS	129,00 m ²	
							HP	250,00 m ²	
							HC	medias	
						4.285,71 €/m²	HG	s. leg.	
							E	2022	
OTROS							A	0	
Superficie de parcela						2.277,00 m ²	C	1,00	
Uso actual						residencial	β	0,0000	
COMENTARIOS						coef.0,7/1,0			
Piscina comunitaria .Planta atico con terraza								0,95	
DATOS CATASTRALES			Referencia	Sin referencia al tratarse de una obra nueva					

MUESTRA	3	07015	FECHA MUESTRA	marzo	2022	CARACTERISTICAS		muestra		
SITUACIÓN	CL	SITJAR	Nº	12	planta	PB+1	Superficie vivienda Oferta	150,00 m ²	Cof.	
MUNICIPIO	SES SALINES		FUENTE	idealista		Superficie Suelo Oferta		HL	0,90	
ANUNCIO DE LA OFERTA						https://www.idealista.com/inmueble/98785396/	Superficie vivienda Catastro	143,00 m ²	HU	1,00
 <p>Keystone Holding SCP en venta en Ses Salines (Mallorca) 350.000 € 150 m² 3 hab.</p>						Superficie Eltos Comunes Catastro		HT	1,00	
						SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	143,00 m²	HS	1,00	
						Piscina	no	HP	1,00	
						Numero Dormitorios	3	HC	1,10	
						Numero de Baños	1	HG	1,00	
						Estado de conservacion	normal			
						Fc Fecha de construccion	1870	A	60	
						Fr Fecha de Reforma	1985	C	1,00	
						i Porcentaje de Reforma	80,00%	βi	0,4800	
						Fa Fecha Real antigüedad Fa = Fc+ (Fr-Fc) i	1962			
						VALORES		objeto		
						PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	350.000,00 €		Cof.	
						Precio Oferta vivienda construida	350.000,00 €	HL	Ses Salines	
						VALORES UNITARIOS		HT	unifamiliar	
						Valor unitario venta	2.447,55 €/m ²	HS	entremed.	
		HP	129,00 m ²							
		HC	250,00 m ²							
		HG	medias							
	2.447,55 €/m ²	E	s. leg.							
OTROS		A	2022							
Superficie de parcela	87,00 m ²	A	0							
Uso actual	residencial	C	1,00							
COMENTARIOS		β	0,0000							
Vivienda en calle principal		coef.0,7/1,0								
			0,95							
DATOS CATASTRALES	Referencia	5046030ED0544N0001AH								

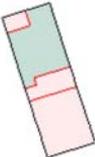
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	5046030ED0544N0001AH
Localización	CL SITJAR 12 07640 SES SALINES (ILLES BALEARS)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida	143 m ²
Año construcción	1870

PARCELA CATASTRAL	
	Parcela construida sin división horizontal
Localización	CL SITJAR 12 SES SALINES (ILLES BALEARS)
Superficie gráfica	87 m ²

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	01	87	E Reforma media	1.985
VIVIENDA	1	01	01	56	E Reforma media	1.985

MUESTRA	4	07015	FECHA MUESTRA	marzo	2022	CARACTERISTICAS		muestra
SITUACIÓN	CL	ORTEGA I GASSET	Nº	5	planta	Superficie edificada Oferta	105,00 m²	Cof.
MUNICIPIO	SES SALINES		FUENTE	idealista		Superficie Suelo Oferta		HL 1,00
ANUNCIO DE LA OFERTA						https://www.idealista.com/inmueble/98942689/		
 <p>Villas y Fincas Mallorca Chalet pareado en venta en calle Ortega i Gasset 435.000 € 105 m² 2 hab.</p>						Superficie construida Catastro	126,00 m²	HU 1,00
						Superficie El. Comunes Catastro		HT 1,00
						SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	126,00 m²	HS 1,00
						Piscina	Si	HP 1,00
						Numero Dormitorios	2	HC 1,00
						Numero de Baños	2	HG 1,00
						Estado de conservacion	normal	
						Fc Fecha de construccion	2003	A 19
						Fr Fecha de Reforma		C 1,00
						i Porcentaje de Reforma		βi 0,1131
						Fa Fecha Real antigüedad $Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$	2003	
						VALORES		objeto
						PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	435.000,00 €	Cof.
						Precio Oferta vivienda construida	435.000,00 €	HL Ses Salines
						Precio Aparcamiento		HU unifamiliar
Trastero		HT entremed.						
VALORES UNITARIOS		HS 129,00 m²						
Valor unitario venta	3.452,38 €/m²	HP 250,00 m²						
		HC medias						
		HG s. leg.						
	3.452,38 €/m²	E 2022						
OTROS		A 0						
Superficie de parcela	303,00 m²	C 1,00						
Uso actual	residencial	β 0,0000						
COMENTARIOS		coef.0,7/1,0						
		0,95						
DATOS CATASTRALES	Referencia	4443924ED0544S0001YQ						

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	4443924ED0544S0001YQ 📄 📍
Localización	CL ORTEGA Y GASSET 5 07640 SES SALINES (ILLES BALEARS)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida 📏	126 m²
Año construcción	2003

PARCELA CATASTRAL	
	Parcela construida sin división horizontal
Localización	CL ORTEGA Y GASSET 5 SES SALINES (ILLES BALEARS)
Superficie gráfica	303 m²

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	01	102		
APARCAMIENTO	1	00	02	24		

MUESTRA	5	07015	FECHA MUESTRA	marzo	2022	CARACTERISTICAS		muestra			
SITUACIÓN	CL	BONICO	Nº	65	planta	pb+1	Superficie edificada Oferta	140,00 m²	Cof.		
MUNICIPIO	SES SALINES	FUENTE	idealista			Superficie Suelo Oferta		HL	1,00		
ANUNCIO DE LA OFERTA						https://www.idealista.com/inmueble/98313325/		Superficie construida Catastro	148,00 m²	HU	1,00
Chalet adosado en venta en Urb. Ses Salines, Ses Salines (Mallorca)						Superficie El. Comunes Catastro		HT	1,00		
380.000 € 140 m² 3 hab. Garaje incluido						SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	148,00 m²	HS	1,05		
						Piscina	SI	HP	1,00		
						Numero Dormitorios	3	HC	1,00		
						Numero de Baños	4	HG	1,00		
						Estado de conservacion	normal				
						Fc Fecha de construccion	1962	A	37		
						Fr Fecha de Reforma	1995	C	1,00		
						i Porcentaje de Reforma	70,00%	βi	0,2526		
						Fa Fecha Real antigüedad Fa = Fc+ (Fr-Fc) i	1985				
						VALORES		objeto			
						PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	380.000,00 €		Cof.		
						Precio Oferta vivienda construida	380.000,00 €	HL	Ses Salines		
								HU	unifamiliar		
								HT	entremed.		
						VALORES UNITARIOS		HS	129,00 m²		
						Valor unitario venta	2.567,57 €/m²	HP	250,00 m²		
		HC	medias								
		HG	s. leg.								
	2.567,57 €/m²	E	2022								
OTROS		A	0								
Superficie de parcela	540,00 m²	C	1,00								
Uso actual	residencial	β	0,0000								
COMENTARIOS		coef.0,7/1,0									
			0,95								
DATOS CATASTRALES		Referencia	5145416ED0554S0002SY								

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	5145416ED0554S0002SY
Localización	CL BONICO 999 Pt:02 07640 SES SALINES (ILLES BALEARS)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida	148 m²
Año construcción	2008

PARCELA CATASTRAL	
Parcela con varios inmuebles (division horizontal)	
Localización	CL BONICO 999 SES SALINES (ILLES BALEARS)
Superficie gráfica	540 m²
Participación del inmueble	24,000000 %

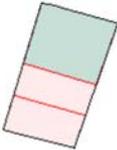
CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO		00	02	15		
DEPORTIVO		00	02	17		
VIVIENDA		00	02	47		
PORCHE 100%		00	02	3		
VIVIENDA		01	02	65		
VIVIENDA		01	02	1		

MUESTRA	6	07015	FECHA MUESTRA	marzo	2022	CARACTERISTICAS		muestra	
SITUACIÓN	CL	ESTACIO	Nº	15	planta	PB+2	Superficie edificada Oferta	318,00 m²	Cof.
MUNICIPIO	SES SALINES		FUENTE	idealista		Superficie Suelo Oferta		HL	1,00
ANUNCIO DE LA OFERTA						https://www.idealista.com/inmueble/86593113/			
 <p>Particular Leisa Harvey Ryan Casa de pueblo en venta en calle Estació, 15 535.250 € 318 m² 6 hab.</p>						Superficie construida Catastro	259,00 m²	HU	1,00
						Superficie El. Comunes Catastro		HT	1,00
						SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	259,00 m²	HS	1,20
						Piscina	no	HP	0,90
						Numero Dormitorios	6	HC	1,05
						Numero de Baños	2	HG	1,00
						Estado de conservacion	normal		
						Fc Fecha de construccion	1930	A	38
						Fr Fecha de Reforma	1990	C	0,50
						i Porcentaje de Reforma	90,00%	βi	0,6311
						Fa Fecha Real antigüedad Fa = Fc+ (Fr-Fc) i	1984		
						VALORES		objeto	
						PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	535.250,00 €		Cof.
						Precio Oferta vivienda construida	535.250,00 €	HL	Ses Salines
						Precio Aparcamiento		HU	unifamiliar
Trastero		HT	entremed.						
VALORES UNITARIOS		HS	129,00 m²						
Valor unitario venta	2.066,60 €/m²	HP	250,00 m²						
		HC	medias						
		HG	s. leg.						
	2.066,60 €/m²	E	2022						
OTROS		A	0						
Superficie de parcela	4.108,00 m²	C	1,00						
Uso actual	residencial	β	0,0000						
COMENTARIOS		coef.0,7/1,0							
			1,00						
DATOS CATASTRALES	Referencia	5148604ED0554N0001XB							

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	5148604ED0554N0001XB
Localización	CL ESTACIO 15 07640 SES SALINES (ILLES BALEARS)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida	259 m²
Año construcción	1930

PARCELA CATASTRAL

	Parcela construida sin división horizontal
Localización	CL ESTACIO 15 SES SALINES (ILLES BALEARS)
Superficie gráfica	206 m²

CONSTRUCCIÓN

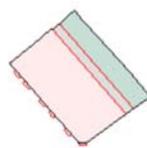
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	01	104	E Reforma media	1.990
VIVIENDA	1	01	01	61	E Reforma media	1.990
VIVIENDA	1	01	02	43	E Reforma media	1.990
VIVIENDA	1	02	01	51		

MUESTRA	7	07015	FECHA MUESTRA	marzo	2022	CARACTERISTICAS		muestra
SITUACIÓN	CL	SON BARO	Nº	2	planta	PB+1	Superficie edificada Oferta	185,00 m ² Cof.
MUNICIPIO	SES SALINES		FUENTE			Superficie Suelo Oferta		HL 1,00
ANUNCIO DE LA OFERTA			https://www.idealista.com/inmueble/97995479/			Superficie construida Catastro	172,00 m ²	HU 1,00
 <p>SUDMALLORCA Colonia De Sant Jordi</p> <p>venta en calle son Baró 185 m² 4 hab. 359.000 €</p>						Superficie El. Comunes Catastro		HT 1,00
						SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	172,00 m²	HS 1,08
						Piscina	NO	HP 1,00
						Numero Dormitorios	4	HC 1,05
						Numero de Baños	2	HG 1,00
						Estado de conservacion	normal	
						Fc Fecha de construccion	2006	A 16
						Fr Fecha de Reforma		C 1,00
						i Porcentaje de Reforma		ßi 0,0928
						Fa Fecha Real antigüedad $Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$	2006	
VALORES						objeto		
PRECIO TOTAL DE LA OFERTA						359.000,00 €		Cof.
Precio Oferta vivienda construida						359.000,00 €	HL	Ses Salines
							HU	unifamiliar
							HT	entremed.
VALORES UNITARIOS							HS	129,00 m ²
Valor unitario venta						2.087,21 €/m ²	HP	250,00 m ²
							HC	medias
							HG	s. leg.
						2.087,21 €/m²	E	2022
OTROS							A	0
Superficie de parcela						690,00 m ²	C	1,00
Uso actual						residencial	ß	0,0000
COMENTARIOS						coef.0,7/1,0		
						0,95		
DATOS CATASTRALES			Referencia	4847108ED0544N0001PH				

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	4847108ED0544N0001PH
Localización	CL SON BARO 4(B) Es:1 Pl:00 Pt:01 07640 SES SALINES (ILLES BALEARS)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida	172 m ²
Año construcción	2006

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)	
Localización	CL SON BARO 2 SES SALINES (ILLES BALEARS)
Superficie gráfica	690 m ²
Participación del inmueble	17,380000 %

CONSTRUCCIÓN

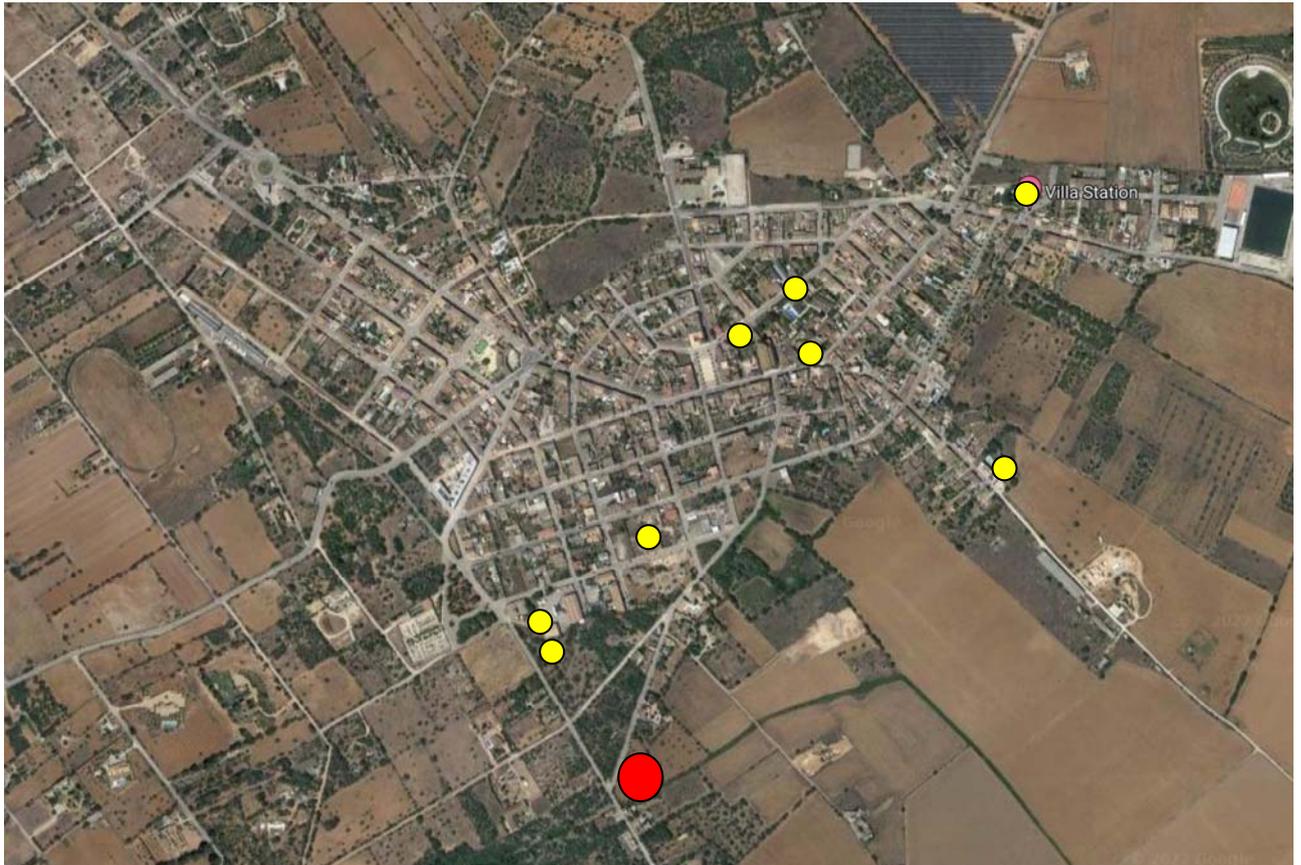
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	01	68		
APARCAMIENTO	1	00	01	24		
VIVIENDA	1	01	01	79		
VIVIENDA	1	01	011	1		

MUESTRA	8	07015	FECHA MUESTRA	marzo	2022	CARACTERISTICAS		muestra		
SITUACIÓN	CL	LA PAU	Nº	18	planta	5º	Superficie edificada Oferta	170,00 m²	Cof.	
MUNICIPIO	SES SALINES		FUENTE	idealista		Superficie Suelo Oferta		HL	1,00	
ANUNCIO DE LA OFERTA			https://www.idealista.com/inmueble/95175352/			Superficie construida Catastro	180,00 m²	HU	1,00	
 <p>SUDMALLORCA Colonia De Sant Jordi Casa o chalet independiente en venta en calle la Pau 395.000 € 170 m² 3 hab.</p>						Superficie El. Comunes Catastro		HT	1,00	
						SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA		180,00 m²	HS	1,10
						Piscina	NO	HP	1,00	
						Numero Dormitorios	3	HC	1,05	
						Numero de Baños	2	HG	1,00	
						Estado de conservacion	normal			
						Fc Fecha de construccion	2005	A	17	
						Fr Fecha de Reforma		C	1,00	
						i Porcentaje de Reforma		βi	0,0995	
						Fa Fecha Real antigüedad Fa = Fc+ (Fr-Fc) i	2005			
VALORES						PRECIO TOTAL DE LA OFERTA		395.000,00 €	Cof.	
						Precio Oferta vivienda construida		395.000,00 €	HL Ses Salines	
VALORES UNITARIOS									HU unifamiliar	
						Valor unitario venta		2.194,44 €/m²	HT entremed.	
									HS 129,00 m²	
									HP 250,00 m²	
									HC medias	
									HG s. leg.	
								2.194,44 €/m²	E 2022	
OTROS						Superficie de parcela		210,00 m²	A 0	
						Uso actual		residencial	C 1,00	
									β 0,0000	
COMENTARIOS									coef.0,7/1,0	
									0,95	
DATOS CATASTRALES			Referencia	4747906ED0544N0001OH						

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	4747906ED0544N0001OH  
Localización	CL PAU 18 07640 SES SALINES (ILLES BALEARS)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida 	180 m²
Año construcción	2005

PARCELA CATASTRAL	
Parcela construida sin división horizontal	
Localización	CL PAU 18 SES SALINES (ILLES BALEARS)
Superficie gráfica	210 m²

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	01	114		
APARCAMIENTO	1	00	02	15		
VIVIENDA	1	01	01	51		



SITUACIÓN A VALORAR ●

SITUACIÓN MUESTRAS ●

CALCULO DEL VALOR MEDIO EN VENTA VIVIENDA NUEVA MÉTODO DE COMPARACIÓN

VALOR EN VENTA HOMOGENEIZADO PARA USO			vivienda UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS													noviembre	2022
MUESTRA	Ubicación	Valor Unitario de mercado V Unitario	Coefficiente corrector entre oferta y valor real 0,7-1,0	Coefficiente Localización HL	Coefficiente Uso HU	Coefficiente Tipología HT	Coefficiente Superficie HS	Coefficiente Situación por planta HP	Coefficiente Calidad construcción HC	Coefficiente Cargas y otros HG	Σ Coeficientes Homogeneización Σ	Antigüedad A	Conservación N/R/D	Coefficiente corrector Ant-Cons MUESTRA βi	F= Vc / Vv F	1-βi.F / 1-βi.F	Valor venta homogeneizado art.24.2 Vv'
1	MIQUEL SERRA CLAR	3.351,06 €/m ²	0,95	1,00	1,00	1,05	0,90	1,00	0,90	1,00	0,85	0	normal	0,0000	0,60	1,00	2.707,58 €/m ²
2	MIQUEL SERRA CLAR	4.285,71 €/m ²	0,95	1,00	1,00	0,85	0,88	1,00	0,90	1,00	0,67	0	normal	0,0000	0,60	1,00	2.740,89 €/m ²
3	SITJAR	2.447,55 €/m ²	0,95	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	0,99	60	normal	0,4800	0,60	1,40	3.233,04 €/m ²
4	ORTEGA I GASSET	3.452,38 €/m ²	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	19	normal	0,1131	0,60	1,07	3.518,42 €/m ²
5	BONICO	2.567,57 €/m ²	0,95	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	37	normal	0,2526	0,60	1,18	3.018,61 €/m ²
6	ESTACIO	2.066,60 €/m ²	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	0,90	1,05	1,00	1,13	38	normal	0,6311	0,60	1,61	3.771,73 €/m ²
7	SON BARO	2.087,21 €/m ²	0,95	1,00	1,00	1,00	1,08	1,00	1,05	1,00	1,13	16	normal	0,0928	0,60	1,06	2.381,13 €/m ²
8	LA PAU	2.194,44 €/m ²	0,95	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,05	1,00	1,16	17	normal	0,0995	0,60	1,06	2.560,65 €/m ²
											CONSERVACIÓN		normal	2022	β=	0,0000	
VALOR EN VENTA MEDIO HOMOGENEIZADO (€/m ² t)																	2.991,51 €/m ²
VALOR EN VENTA MEDIO HOMOGENEIZADO suprimiendo la muestra mas alta y la mas baja (€/m ² t)																	3.005,42 €/m ²

VALORACIÓN

CALCULO VALOR UNITARIO SUELO URBANO MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

Para el cálculo del valor unitario de repercusión le es de aplicación el R.D. 1492/2011 **METODO RESIDUAL ESTÁTICO.**

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado. R.D.1492/2011

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

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

Siendo:

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

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

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

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

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

Siendo:

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

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

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

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

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

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

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

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

PARA LA APLICACIÓN DE ESTE MÉTODO SE REQUIERE CONOCER CADA UNO DE LOS VALORES:

Vv = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.

Se adopta el valor en venta obtenido del estudio de mercado

k = Coeficiente de ponderación de los gastos generales.

Se adopta el coeficiente del 1,40

Vc = Valor de la construcción. se calculan en base al art. 22 RD 1492/2011.

DETERMINACIÓN VALOR UNITARIO DE REPERCUSIÓN			
USO: VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS ADOSADA		noviembre 2022	
VRS VALOR UNITARIO REPERCUSIÓN SUELO			
MÉTODO RESIDUAL ART. 22 R.D. 1492/2011		VRS = (Vv / K) - Vc	
Vv	VALOR UNITARIO VENTA VIVIENDA NUEVA ENTREMEDIANERAS		3.005,42 €/m ²
COEFICIENTE K			1,40
Vv / K			2.146,73 €/m ²
CÁLCULO DEL VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN (Vc)			
1 CÁLCULO VALOR UNITARIO COSTE EJECUCION MATERIAL			
COAIB	VALOR UNITARIO DE PARTIDA (VUP).		503,48 €/m ²
2022	COEFICIENTE por TIPOLOGIA		2,50
E.M.C.	COEF. Calidad Q 0,80/1,00/1,20		1,00
ENTRE MED.	COEF. Moderador M 0,85/0,95/1,00		1,00
	COEF. Grado complejidad / OTRAS CAUSAS		1,00
	COSTES ADICIONALES DEMOLICIONES		0,00
	COSTES SEGURIDAD SALUD	1,00%	12,59
COSTE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)			1.271,29 €/m²
2 GASTOS GENERALES Y BENEFICIO PROMOTOR			
	GASTOS GENERALES s/PEM	13,00%	165,27 €/m ²
	BENEFICIO INDUSTRIAL CONSTRUCTOR s/PEM	6,00%	76,28 €/m ²
COSTE EJECUCIÓN CONTRATA (PEC)			1.512,83 €/m²
3 HONORARIOS PROFESIONALES			
	P. BÁSICO, EJEC. DIR. ARQUITECTO SUP. s/PEM	10,00%	127,13
	DIRECCIÓN ARQUITECTO TÉCNICO s/PEM	3,00%	38,14
	ESS Y COORDINACIÓN s/PEM	1,00%	12,71
	TELECOMUNICACIONES s/PEM telec.	0,50%	6,36
	PROYECTO ACTIVIDADES s/PEM actividades	0,00%	0,00
			184,34 €/m²
4 COSTES LICENCIAS Y TASAS			
	LICENCIA OBRAS s/PEM	1,00%	12,71
	ICO s/PEM	4,00%	50,85
	TASA DE RESIDUOS s/PEM	1,00%	12,71
	OCUPACIÓN VÍA PÚBLICA s/PEM	0,05%	0,64
			76,91 €/m²
5 GASTOS NECESARIOS			
	SEGUROS s/PEM	0,75%	9,53
	INSPECCIONES Y O.C.T s/PEM	0,75%	9,53
	TOPOGRÁF. GEOTEC. s/PEM	1,00%	12,71
			31,78 €/m²
Vc	TOTAL VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCION Cc+Gc+Gp		1.805,86 €/m²
VRS	VALOR UNITARIO DE REPERCUSIÓN		noviembre 2022
Vv/K	VALOR UNITARIO VENTA / K		2.146,73 €/m²
Vc	VALOR UNITARIO CONSTRUCCIÓN		1.805,86 €/m²
VRS	VRS = (Vv / K) - Vc		340,86 €/m²

El valor de la unidad de aprovechamiento al existir un único uso es para toda la unidad 340,86€/m2