

NORMES TÈCNIQUES DE VALORACIÓ

VALOR D'UN IMMOBLE URBÀ

El valor del béns immobles de naturalesa urbana està integrat pel valor del sòl i el de les construccions, si n'hi ha.

1) Amb caràcter general, el valor en venda d'un immoble s'obté de l'aplicació de la fórmula següent:

$$V_V = K_p (V_R + V_C)$$

en la qual :

V_V = Valor en venda del producte immobiliari en euros/m² construït.

V_R = Valor de repercussió del sòl en euros/m² construït.

V_C = Valor de la construcció en euros/m² construït

K_p = Coeficient per despeses i beneficis de promoció

El coeficient **K_p** varia en funció del producte immobiliari. En la normativa sobre valoració, s'establix, amb caràcter general, un coeficient "1,40", per despeses i beneficis de promoció. No obstant això, este coeficient pot ser distint per a altres supòsits, com en el supòsit d'immobles d'ús residencial unifamiliar aïllada i d'ús industrial.

En virtut d'això, s'establixen els coeficients següents per despeses i beneficis de promoció (K_p):

- | | |
|--|------|
| - Amb caràcter general: | 1,40 |
| - Per als usos "Residencial unifamiliar aïllada" i "Industrial": | 1,15 |

No obstant això, este coeficient podrà prendre, motivadament, altres valors en funció de les característiques específiques del producte immobiliari.

2) En els supòsits de SOLARS O SÒLS VACANTS, el coeficient K_p serà igual a 1, ja que no hi ha promoció, i, per tant, no hi ha despeses ni beneficis derivats d'esta que s'hagen de tindre en compte en la valoració. Per tant, en estes casos, la fórmula per a obtindre el valor en venda de l'immoble serà:

$$V_V = V_R$$

És a dir, VALOR DE L'IMMOBLE = VALOR DEL SÒL

EL VALOR DEL SÒL (V_s)

1) Aspectes generals:

Com a norma general, el sòl edificat o sense edificar es valor pel valor de repercussió, definit en euros per metre quadrat de construcció real o potencial, llevat de casos com els següents en què es valora per unitari, definit en euros metre quadrat de sòl:

- Quan es tracta d'urbanitzacions de caràcter residencial d'edificació oberta, tipologia unifamiliar.
- Quan es tracta de sòl d'ús industrial, situat en urbanitzacions amb esta tipologia, i quan hi ha indefinició de l'edificabilitat o esta siga conseqüència de la grandària de les parcel·les o del volum de les construccions.

En el valor del sòl es recullen les circumstàncies particulars de cada carrer o tram de carrer quant a:

- Localització.
- Accessibilitat i mitjans de transport públics.
- Nivell de desenvolupament del planejament i qualitat dels servicis urbans.
- Dinàmica del mercat immobiliari.
- Especificitat de l'oferta o *moda* de la demanda.

Es pot donar el cas que en el moment de la realització dels estudis de mercat o de les ponències de valors no es disposara, per a determinades zones o carrers, de mostres que permeteren la fixació, en eixe moment, dels dits valors de sòl. En estos casos, estes zones o carrers es valoraran pel valor que tinguen aquelles zones que sí que disposen de valor i tinguen unes circumstàncies particulars semblants a la zona objecte de valoració.

A estos valors de carrer o tram de carrer s'aplicaran els coeficients correctors, particulars de cada parcel·la o finca concreta, que pertoqueuen.

2) Fórmules per a determinar el valor del sòl:

2).1 Valoració per Unitari (en euros/m² de sòl):

$$V_s = (V.U.C. \times \text{COEFS. CORRECTORS DE SÒL}) \times \text{SUPERFÍCIE DE SÒL}$$

Sent que:

V.U.C: Valor unitari de carrer en euros/m² de sòl.
SUPERFÍCIE DE SÒL: m² de sòl.

2).2 Valoració per repercussió (en euros/m² construïts o susceptibles de construcció):

$$V_s = (V.R.C. \times \text{COEFS. CORRECTORS DE SÒL}) \times \text{SUPERFÍCIE CONSTRUCCIÓ}$$

Sent que:

V.R.C.: Valor de repercussió de carrer en euros/m² construïts
SUPERFÍCIE DE CONSTRUCCIÓ: m² construïts

2).3 Obtenció del Valor Unitari a partir dels Valors de Repercussió:

Sempre que hi haja Valors de Repercussió, es podrà obtindre el Valor Unitari corresponent, aplicant la fórmula següent:

$$VU = VR_0 \times E_0 + VR_1 \times E_1 + VR_2 \times E_2 + \dots + VR_n \times E_n$$

Sent que:

VU: valor unitari, en euros/m² de sòl.

VR₀, VR₁, VR₂ ... VR_n : valors de repercussió diferenciats per USOS, en euros/m² de construcció.

E₀, E₁, E₂... E_n: edificabilitats diferenciades per USOS, en m² de construcció / m² de sòl.

2).4 Coeficients correctors de sòl:

A) Façana a diverses vies públiques.

A-1) **Parcel·la amb dues façanes a via pública**, formant cantonada: **coeficient 1,10**.

A-2) **Parcel·la amb tres façanes a via pública**, formant cantonada: **coeficient 1,15**.

B) **Longitud de façana** de la parcel·la **inferior a la mínima** establida pel planejament: **coeficient 0,60 a 1,00**.

En les parcel·les la longitud de façana de les quals siga inferior a la mínima establida pel plantejament, s'aplicarà un coeficient corrector igual a L/LM, sent L la longitud de la fatxada i LM la longitud mínima definida pel planejament o, si és el cas, per la ponència de valors corresponent.

En cap cas s'aplicarà un coeficient inferior a 0,60.

C) **Forma irregular de la parcel·la**, que impeditx o dificulta l'obtenció del rendiment previst en el planejament: **coeficient 0,85**

D) **Fons excessiu**, en parcel·la ordenada per a edificació en illa tancada, sobre aquell que permet esgotar les condicions d'edificabilitat definides en el planejament o, si és el cas, sobre el fons normal en la localitat: els coeficients següents:

En parcel·les ordenades per a edificació en illa tancada amb excés de fons sobre aquell que permeta esgotar les condicions d'edificabilitat definides pel planejament o, si és el cas, sobre el fons normal en la localitat, s'aplicarà a este excés el coeficient reductor $1/n+1$, sent "n" el nombre de plantes d'edificació permeses en el dit carrer.

En el cas de parcel·les amb més d'una façana es traçarà una paral·lela a la façana del carrer de major valor unitari, a la distància del fons referit en el paràgraf anterior i a esta zona se li aplicarà este valor; s'actuarà de la mateixa forma en relació amb les façanes restants, en ordre decreixent de valor. A la part del solar que resulte no inclosa en les zones així determinades, se li aplicarà el major valor unitari afectat pel coeficient $1/n+1$, sent "n" el nombre de plantes d'edificació permeses en el carrer de major valor unitari.

E) Superfície diferent de la mínima establida en el planejament: *coeficient 0,70-0,80-1,00.*

En les parcel·les ordenades per a edificació oberta, amb superfície S diferent de la mínima (SM) establida pel planejament o, si no n'hi ha, pel costum, es podran aplicar els coeficients següents:

En cap cas s'aplicarà un coeficient inferior a 0,60.

S/SM < 1: 0,80 (aplicable a tota la superfície).

1 ≤ S/SM ≤ 2: 1,00

2 < S/SM: 0,70 (aplicable a la superfície que excedisca de 2 SM).

F) Inedificabilitat temporal: parcel·la o subparcel·la no edificada que per circumstàncies urbanístiques o legals, degudament justificades, resulta totalment o parcialment ineditada: **coeficient 0,60.**

En cas de parcel·les o subparcel·les no edificades que per circumstàncies urbanístiques o legals, degudament justificades, resulten totalment o parcialment ineditables, i mentre subsistisca esta condició, s'aplicarà a la part afectada el coeficient 0,60, llevat que les dites circumstàncies hagen sigut tingudes en compte en la ponència de valors corresponent.

G) Desmunt excessiu: coeficient 0,85

En caso de parcel·les o subparcel·les no edificades quan esta característica tinga condició singular i no en els casos en què estiguera generalitzat en el carrer o zona a què pertany la parcel·la, ja que en este supòsit ja s'hauria tingut en compte a l'establir el valor del sòl.

H) Urbanització incompleta , falta de servicis urbans

En aquelles parcel·les que tinguen un grau d'urbanització distint al previst al fixar el valor del sòl en la ponència de valors o estudis de mercat, es minorarà el valor del sòl en funció del cost dels servicis pendents, segons els percentatges següents:

Subministrament d'aigua:	12 %
Energia elèctrica	: 27 %
Enllumenat	: 8 %
Moviment de terres	: 10 %
Pavimentació	: 31 %
Clavegueram	: 12 %

COSTOS MITJANS D'URBANITZACIÓ SEGONS EL MBC DEL MUNICIPI

ÚS	COSTOS MITJANS D'URBANITZACIÓ PER A MERITACIONS 2007-2008					
	MBC2-MBC3		MBC4-MBC5		MBC6-MBC7	
	€ m ² sostre	€ m ² s. net	€ m ² sostre	€ m ² s. net	€ m ² sostre	€ m ² s. net
RESIDENCIAL EXTENSIVA		66		55		44
RESIDENCIAL INTENSIVA	53	143	45	120	36	98
INDUSTRIAL		87		73		59

Estos costos mitjans d'urbanització s'actualitzaran a partir de l'1 de gener de 2008 pels mateixos coeficients d'actualització fixats per a l'actualització dels MBC

Quan el SÒL ES VALORE PER REPERCUSSIÓ, únicament s'aplicaran els coeficients A-1), A-2), B) i H).

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (V_C)

1) Aspectes Generals:

Per a valorar les construccions, s'utilitza el seu valor de reposició, calculant el seu COST ACTUAL, tenint en comte el seu ús, qualitat i caràcter historicoartístic, que es deprecia, si és el cas, en funció de l'antiguitat i estat de conservació.

S'entén per COST ACTUAL (V_C), el resultat de sumar al COST D'EXECUCIÓ, inclosos els beneficis de contracta, els honoraris professionals i l'import dels tributs que graven la construcció.

En la superfície construïda s'inclourà, si és el cas, la part proporcional d'elements comuns que porte associada la construcció.

2) Fórmula per a determinar el valor de la construcció:

Per a determinar este cost de reposició de la construcció, se empra la fórmula següent:

$$V_C = \frac{(M.B.C. \times TIPOLOGIA \times CATEGORIA \times ANTIGUITAT \times ESTAT CONSERVACIO)}{x \text{ SUPERFÍCIE}}$$

Sent que:

A) M.B.C.: Mòdul Bàsic de Construcció en euros/m² construït.

A este efecte, s'aplicarà al municipi el MÒDUL BÀSIC DE CONSTRUCCIÓ corresponent a l'Àrea Econòmica que té assignada en la respectiva ponència de valors cadastrals.

Als efectes de fixar el valor del Mòdul Bàsic de Construcció (M.B.C.) s'aplicaran els valors arreplegats en la disposició o ordre ministerial corresponent a la data de meritació.

B) TIPOLOGIA: s'apliquen els coeficients següents:

	Norma 20	RD 1020/93	
	Tipologia i categoria	Coeficient	
1 ÚS RESIDENCIAL			
1	Vivendes col·lectives	1.1.2.4	1,00
2	Vivendes unifamiliar aïllada o apartada	1.2.1.4	1,25
3	Vivendes unifamiliar en línia o illa tancada	1.2.2.4	1,15
4	Edificació rural (usos exclusiu vivenda)	1.3.1.5	0,80
5	Edificació rural (annexos)	1.3.2.5	0,40
6	Garatges, trasters o locals en estructura (en edifici de vivendes col·lectives)	1.1.3.4	0,53
7	Garatges i porxes en planta baixa (en viv. unifamiliars)	1.2.3.4	0,65
2 ÚS INDUSTRIAL			
1	Nau d'emmagatzematge	2.1.3.6	0,35
2	Nau fabricació	2.1.1.5	0,50
3	Estació de servei (gasolinera)	2.3.1.5	1,20
3 ÚS OFICINES			
1	Oficines en edifici mixt	3.2.1.6	1,00
2	Oficines en edifici exclusiu	3.1.1.5	1,30
3	Banca o assegurances	3.3.2.5	1,70
4 ÚS COMERCIAL			
1	Comercial condicionat amb instal·lacions, en edifici mixt	4.1.1.5	1,05
2	Comercial diàfan sense condicionar	1.1.3.4	0,53
3	Comerços en edifici exclusiu	4.2.1.5	1,40
4	Mercats o supermercats	4.3.2.5	1,15
5 ÚS ESPORTS			
1	Esports diversos: coberts	5.1.1.5	1,30
2	Vestuari o depuradora ...	5.3.1.5	0,90
3	Camp de golf	10.3.4.5	0,025
4	Piscines (descobertes)	5.2.2.5	0,50
6 ÚS ESPECTACLES			
1	Bar musical-sala de festa o discoteca	6.2.2.5	1,40
2	Cinema o teatre	6.3.1.5	1,60
7 ÚS OCI I HOSTALERIA			
1	Restaurant, bar o cafeteria	7.2.2.5	1,30
2	Hotels, hostals o motels	7.1.1.5	1,70
3	Càmping	10.3.3.5	0,10

8 ÚS SANITAT I BENEFICÈNCIA		
1 Hospital, clínica o sanatori	8.1.2.5.	1,90
2 Ambulatoris o consultori	8.2.1.5.	1,50
3 Asil o residència	8.3.1.5.	1,60
9 ÚS CULTURAL		
1 Internat o col·legi major	9.1.1.5.	1,50
2 Facultat, col·legio o escola	9.2.1.4	1,25

En la taula anterior l'últim número es correspon a la CATEGORIA i els anteriors a la TIPOLOGIA.

Els coeficients recollits en la taula anterior són per a una CATEGORIA considerada com MITJANA, fins i tot en el cas que figure per a la categoria un "6", als efectes d'aplicar posteriorment el coeficient per categoria (K_N).

A qualsevol altre ús no previst en la taula anterior, se li aplicarà el coeficient per TIPOLOGIA segons l'ÚS que li corresponga per a la CATEGORIA "5" considerada esta como categoria MITJANA, segons la taula de la Norma 20 del "Reial Decret 1020/1993, de 25 de juny, pel qual s'aproven les normes tècniques de valoració i el quadre marc de valors del sòl i de les construccions per a determinar el valor cadastral dels béns immobles de naturalesa urbana" i als efectes d'aplicar posteriorment el coeficient per categoria (K_N) per a l'immoble de què es tracte.

C) CATEGORIA : S'apliquen els coeficients següents:

CATEGORIES	Norma 20 R.D. 1020/93	Coeficient K_N
BAIXA	8 - 9	0,60
MITJANA - BAJA	6 - 7	0,80
MITJANA	4 - 5	1,00
MITJANA - ALTA	3 - 2	1,20
ALTA	1 - 1C	1,40

A este efecte, s'identifica la CATEGORIA MITJANA amb la de les Vivendes Protegides de Nova Construcció (antigues V.P.O.)

En la taula, es recull l'analogia de cada categoria prevista amb les categories recollides en la base de dades cadastral, d'acord amb el que disposa la Norma 20 del Reial Decret 1020/93.

D) ANTIGUITAT : S'apliquen els coeficients següents:

D).1 AMB CARÀCTER GENERAL:

ANTIGUITAT (anys)	COEFICIENT
0-4	1,00
5-9	0,92
10-14	0,85
15-19	0,79
20-29	0,68
30-49	0,52
50-69	0,41
Més de 70	0,32

Es consideren, en cada cas, els ANYS complets transcorreguts des de la seua construcció, reconstrucció o rehabilitació integral.

D).2 SUPÒSIT ESPECIAL DE REFORMES - REHABILITACIONS:

Les "reformes" existents es recullen a través d'un coeficient, que en funció del TIPUS DE REFORMA, quantificada per la relació entre el cost de les obres respecte de l'obra nova, corregix l'antiguitat a considerar a efectes de càlcul.

Per tant, es preveu una *Data d'antiguitat a efectes d'aplicació del coeficient per reforma (Fa)*, que s'obté de la forma següent:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) i$$

on : *Fa* = data d'antiguitat a efectes d'aplicació del coeficient

Fc = data de construcció

Fr = data de reforma

i = coeficient en funció del tipus de reforma o rehabilitació:

El coeficient "i" adopta els valors següents:

Rehabilitació integral:

Les obres de reforma s'ajusten al que estipula com a rehabilitació el planejament o la normativa municipal vigent i, si no n'hi ha, quan la quantia econòmica de les obres supere el 75% de la quantitat que suposaria realitzar eixa mateixa obra de nova planta, i a més les seues característiques constructives permeten suposar que en ús, funció i condicions de construcció s'ha assolit una situació equivalent al seu primer estat de vida. **Coefficient 1,00**

Reforma total:

Les obres de reforma afecten elements fonamentals de la construcció i suposen un cost superior al 50% i inferior al 75% de la quantitat que suposaria realitzar eixa mateixa obra de nova planta: **Coefficient 0,75**

Reforma mitjana:

Les obres de reforma afecten façana o algun element que suposa alteració de les característiques constructives, i suposen un cost superior al 25% i inferior al 50% de la quantitat que suposaria realitzar eixa mateixa obra de nova planta: **Coefficient 0,50**

Reforma mínima:

Les obres de reforma afecten elements constructius no fonamentals, i suposen un cost inferior al 25% de la quantitat que suposaria realitzar eixa mateixa obra de nova planta: **Coefficient 0,25**

E) ESTAT DE CONSERVACIÓ: S'apliquen els coeficients següents:

Normal: és a dir, construccions que a pesar de la seua edat, siga quina siga esta, no necessiten reparacions importants. **Coefficient 1,00**

Regular: és a dir, construccions que presenten defectes permanents, sense que comprometen les normals condicions d'habitabilitat i estabilitat. **Coefficient 0,85.**

Deficient: és a dir, construccions que necessiten reparacions de relativa importància, comproment les normals condicions d'habitabilitat i estabilitat. **Coefficient 0,50.**

Ruïnós: és a dir, construccions manifestament inhabitables o declarades legalment en ruïna. **Coefficient 0,00.**

Cal entendre l'ESTAT DE CONSERVACIÓ per la seua referència a l'antiguitat de l'edifici. És a dir, quan diem que l'estat de conservació d'un immoble és NORMAL, s'entén que és NORMAL per a l'antiguitat que té l'edifici.

VALOR DE L'IMMOBLE (V_i)

Determinades característiques intrínseques i extrínseques que afecten d'igual forma el sòl i les construccions, es recolliran mitjançant l'aplicació, a la suma del valor del sòl i de la construcció, dels COEFICIENTS CORRECTORS que pertocuen en cada cas.

$$V_i = ((V_{\text{sòl}} + V_{\text{CONSTRUCCIO}}) \times \text{COEFS. CORRECTORS}) \times K_P$$

Sent que:

A) K_P = coeficient per despeses i beneficis de promoció:

- Amb caràcter general: :
- Per als usos "Residencial unifamiliar" i "Industrial":

1,40

1,15

B) Coeficients Correctors de ($V_s + V_c$):

Depreciació funcional o inadequació: cas de construcció, disseny, instal·lacions o usos inadequats: **coeficient 0,80.**

Depreciació funcional o inadequació: local situat en segona o tercera planta, en edificis sense ascensor: **coeficient 0,80.**

Depreciació funcional o inadequació: local situat a partir de la quarta planta, en edificis sense ascensor: **coeficient 0,70.**

Vivenda o local interior: per obrir tots els seus buits a patis de parcel·la (no d'illa) en edificació tancada: **coeficient 0,75.**

Finca afectada per càrregues singulars, per formar part de conjunts oficialment declarats historicoartístics o estar inclosa en catàlegs o plans especials de protecció: **Protecció integral (nivell 1): coeficient 0,70.**

Finca afectada per càrregues singulars, per formar part de conjunts oficialment declarats historicoartístics o estar inclosa en catàlegs o plans especials de protecció: **Protecció estructural (nivell 2): coeficient 0,80.**

Finca afectada per càrregues singulars, per formar part de conjunts oficialment declarats historicoartístics o estar inclosa en catàlegs o plans especials de protecció: **Protecció ambiental (nivell 3): coeficient 0,90.**

Finca afectada per situacions especials de caràcter extrínsec: futurs vials, zones verdes, dotacionals, etc.: **coeficient 0,80.**

Finca afectada per situacions especials de caràcter extrínsec: inconcreció urbanística: **coeficient 0,80.**

Finca afectada per situacions especials de caràcter extrínsec: reparcel·lació: **coeficient 0,80.**

Finca afectada per situacions especials de caràcter extrínsec: fora d'ordenació per ús: **coeficient 0,80.**

Immoble arrendat sotmés al règim de pròrroga forçosa: coeficient 0,70.

Apreciació i depreciació econòmica:

Entre els possibles d'apreciació econòmica estan els següents:

- Vivenda en àtic.
- Construcció escalonada de terrasses que formen part de la vivenda o local.

Este coeficient s'aplicarà per a adequar els resultats obtinguts per aplicació de les normes precedents a la realitat del mercat immobiliari, avaluant casos de sobrepreu en el producte immobiliari, per raons contrastades d'alta demanda en el mercat, inexistència d'un altre producte semblant, per alta qualitat en les característiques constructives i també per a avaluar un baix preu per falta de mercat i caiguda en desús; tot això emmarcat en zones determinades i concretes, que podran definir-se, si és el cas, segons tipologies o usos d'edificació.

Este coeficient podrà ser aplicat per a atendre distintes situacions de mercat dins d'un mateix immoble, com poguera ser l'increment de valor derivat de l'existència en àtics i construccions escalonades de terrasses que formen part d'una vivenda o local i siguen d'ús privatiu. Serà compatible amb qualsevol altre que siga d'aplicació a la finca considerada.

Les quanties podran ser les següents:

- 1r. Situacions d'apreciació: $1,80 \geq N > 1,00$.
- 2º. Situacions de depreciació: $1,00 > N \geq 0,50$.

Nota: La utilització de qualsevol altre coeficient no previst en estes Normes s'haurà de justificar adequadament.

CAS ESPECIAL

GARATGES I APARCAMENTS

Dues formes de valorar:

1.- VALOR EN EUROS, EN FUNCIÓ DEL VALOR DE LA PLAÇA TIPUS

Per aplicació de la fórmula següent:

$$\text{VALOR PLAÇA GARATGE} = \text{VALOR PLAÇA TIPUS} \times K_T \times K_U \times \text{COEFICIENTS CORRECTORS}$$

A este efecte, **en primer lloc, s'establix un valor tipus mitjà unitari**, per a cada carrar o tram de carrer, que s'identifica amb la plaça de garatge situada en soterrani primer i de dimensions tals que permeta l'aparcament d'un sol cotxe (superfície útil aproximada 2,20 x 4,50 metres).

El valor fixat a esta PLAÇA TIPUS es pondera en funció dels criteris següents:

A) GRANDÀRIA DE LA PLAÇA (K_T) :

- Plaça de dimensions menors a la plaça tipus: *coeficient 0,80*
- Plaça doble de cotxe (permet l'aparcament d'un al costat de l'altre): *coeficient 2,00*
- Plaça doble de cotxe (permet l'aparcament d'un davant i l'altre darrere): *coeficient 1,50*
- Permet l'aparcament d'una plaça cotxe més una plaça de moto: *coeficient 1,30*
- Plaça de moto: *coeficient 0,30*
- S'identifica amb la PLAÇA TIPUS: *coeficient 1,00*

B) UBICACIÓN (K_U) :

- Plaça tancada: *coeficient 1,30*
- Soterrani segon: *coeficient 0,90*
- Soterrani tercer i quart: *coeficient 0,80*
- Descobert, en superfície: *coeficient 0,50*
- Plaça situada a partir del soterrani segon, inclusivament, al qual no accedix l'ascensor: *coeficient 0,80*
- S'identifica amb la PLAÇA TIPUS: *coeficient 1,00*

Al valor obtingut, se li podran aplicar els COEFICIENTS CORRECTORS següents:

- Depreciació econòmica com a conseqüència de l'antiguitat i/o estat de conservació: coeficient $\geq 0,70$
- Depreciació funcional: garatge en què la construcció i/o disseny són inadequats a les noves exigències normatives i/o del mercat: coeficient $0,70$

Nota: La utilització de qualsevol altre coeficient no previst en estes Normes s'haurà de justificar adequadament.

2.- VALOR EN EUROS/M², CONSIDERANT UN VALOR DE REPERCUSSIÓ DE SÒL

En primer lloc, es calcula el valor de la PLAÇA TIPUS, per a cada carrer o tram de carrer, que s'identifica amb la plaça de garatge situada en soterrani primer i de dimensions tals que permeta l'aparcament d'un sol cotxe (superfície construïda amb elements comuns aproximadament igual a 25 m² i dimensions mínimes 2,20 x 4,50 metres). Encara que la superfície real de la plaça siga inferior als 25 m² s'assimilarà a PLAÇA TIPUS sempre que s'hi puga inscriure un rectangle de 2,20 x 4,50 metres.

El valor fixat a esta PLAÇA TIPUS es pondera en funció dels coeficients vistos anteriorment, de tal manera que:

$$\text{VALOR PLAÇA GARATGE} = \text{VALOR PLAÇA TIPUS} \times K_T \times K_U \times \text{COEFICIENTS CORRECTORS}$$

VALOR DE LA PLAÇA TIPUS

Valor del sòl

La fórmula és la general per a immobles valorats per repercussió.

$$V_S = \text{V.R.C.} \times \text{SUPERFÍCIE CONSTRUCCIÓ PLAÇA TIPUS}$$

Sent:

V.R.C.: Valor de repercussió de carrer en euros/m² construïts per a ús garatge
SUPERFÍCIE DE CONSTRUCCIÓ: m² construïts
SUPERFÍCIE DE CONSTRUCCIÓ PLAÇA TIPUS = 25 m² construïts amb elements comuns

Es considera una superfície construïda amb elements comuns per a la PLAÇA TIPUS de 25 m² llevat que les dimensions reals de la plaça permeten situar-nos en algun dels supòsits vistos per a l'aplicació dels coeficients per GRANDÀRIA DE LA PLAÇA (K_T).

En el cas de garatges sota rasant, quan no es dispose del valor de repercussió del sòl sota rasant, però sí que siga conegut el valor de repercussió per a l'ús residencial sobre rasant, per a calcular el valor de repercussió del sòl sota rasant, procedirem de la manera següent:

- Per a municipis capitals de província : $VR_{\text{sota rasant}} = 0,20 VR_{\text{residencial}}$
- Per a resta de municipis : $VR_{\text{sota rasant}} = 0,15 VR_{\text{residencial}}$

Valor de la construcció

$$V_C = (\text{M.B.C.} \times \text{TIPOLOGIA}) \times \text{SUPERFÍCIE CONSTRUCCIÓ PLAÇA TIPUS}$$

Valor de la plaça tipus

$$\text{VALOR PLAÇA TIPUS} = (\text{VALOR SÒL} + \text{VALOR CONSTRUCCIÓ}) \times 1,4$$

1,4 és el coeficient per despeses i beneficis de promoció

ALTRES NORMES DE VALORACIÓ

PARCEL·LES INFRAEDIFICADES EN ZONES CONSOLIDADES

Per a considerar una parcel·la com infraedificada, haurà de complir-se alguna de les condicions següents:

1.- Que l'edificabilitat materialitzada en la parcel·la a considerar, siga inferior al 30% de l'establida pel planejament, o de la mitjana generalitzada existent en la zona o carrer on es troba.

2.- Que l'edificació materialitzada sobre ella, no tinga caràcter de permanència. S'engloben ací les de gran antiguitat i estat de conservació regular o deficient, que, a més, estiguen, totalment o parcialment, fora d'ordenació, o aquelles l'edificabilitat real de les quals siga pròxima al 30% de la del planejament.

El valor de les parcel·les infraedificades serà igual a la suma del valor del sòl, considerat com a sòl vacant, i el de la construcció existent. No s'aplicarà el coeficient K_p , per despeses i beneficis de promoció, de tal manera que, en estos casos, K_p serà igual a 1.

PARCEL·LES OCUPADES PER CONSTRUCCIONS MANIFESTAMENT RUÍNOSES

Es valoraran com a sòl vacant.

PARCEL·LES SUBEDIFICADES

Les parcel·les subedificades que no es consideren infraedificades, es valoraran per repercussió sobre els metres quadrats realment edificats.

Hi ha la possibilitat d'incrementar el resultat obtingut en la valoració d'una parcel·la subedificada, quan s'haja valorat la superfície realment edificada, en concepte de valoració de dret de vol no materialitzat.

Este dret de vol no materialitzat pot valorar-se en la seua totalitat, o bé en un percentatge inferior, per mitjà de l'aplicació d'una fórmula correctora, que pondere la major o menor dificultat de materialització d'eixe dret.

La possibilitat de valorar el vol no materialitzat, requerirà les condicions següents:

- Que es puga materialitzar el vol, la qual cosa ocorre especialment per a parcel·les on es duu a terme l'edificació en diferents fases.
- Que hi haja mercat de vol.

PARCEL·LES SOBREDIFICADES

La utilització de valors de repercussió amb caràcter general implica la valoració d'allò realment edificat.

VALOR DEL SÒL BRUT I NET SENSE URBANITZAR

Una vegada conegut el valor del SÒL NET URBANITZAT, el valor del SÒL BRUT i del SÒL NET SENSE URBANITZAR serà:

	VALOR DEL SÒL NET URBANITZAT	SÒL BRUT (€/m ² s)	SÒL NET S/ URB (€/m ² s)
		%	%
RESIDENCIAL INTENSIVA	< 400 €/m ² t	50	130
	=> 400 €/m ² t	63	170
RESIDENCIAL EXTENSIVA	< 400 €/m ² s	25	40
	=> 400 €/m ² s	35	55
INDUSTRIAL	< 400 €/m ² s	17	30
	=> 400 €/m ² s	30	50

Els valors de SÒL BRUT I SÒL NET SENSE URBANITZAR, són valors unitaris de sòl (€/ m²sòl)

Els valors de SÒL NET URBANITZAT, són:
- RESIDENCIAL INTENSIVA: valors de repercussió (€/ m2 construït)
-RESIDENCIAL EXTENSIVA i INDUSTRIAL: valors unitaris de sòl (€/ m2 sòl)

València, 22 de juliol de 2011
EL CAP DEL SERVICI DE VALORACIÓ



Javier Casañ Ferrer