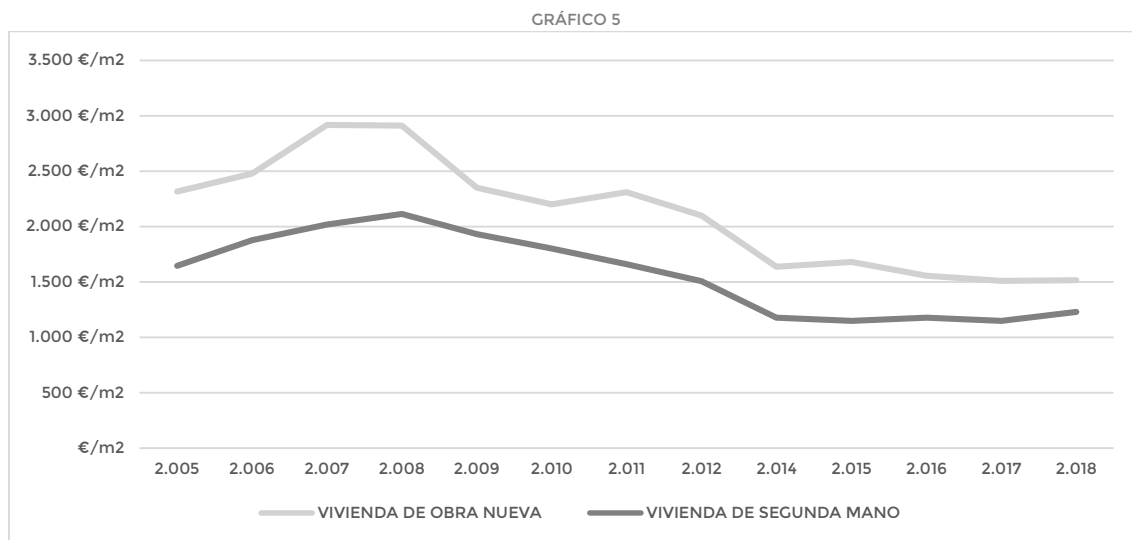


sencillas de más de 70m² de superficie en 493,34€/m² según el Instituto Valenciano de la Edificación.

Por otra parte, se realiza un estudio de los valores de mercado de vivienda de segunda mano y obra nueva en Valencia, publicado por el Ministerio de Fomento, a fin de establecer el coeficiente a nuevo.



EVOLUCIÓN DE PRECIOS DE LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO POR ANTIGÜEDAD. Fuente: Ministerio de Fomento.

Se establece el coeficiente a nuevo en el municipio de Valencia en 1,23. Este coeficiente coincide con el estudio de valores de obra nueva (una promoción en oferta) en Nazaret y de oferta de segunda mano, tal y como se indica en el punto 5b de este informe.

Considerando estos datos, el cálculo de valor mediante el Método Residual Estático sería el que se indica a continuación:

TABLA 7

VALOR DE MERCADO A NUEVO				1.356,78€/m ²	
				2.032.921,15€	
COSTE PEM	493,24€/m ²	GASTOS GENERALES	22%	108,51€/m ²	
	739.041,22€	COSTE POR CONTRATA	16%	162.589,07€	
		BENEFICIO DE CONTRATA	6%		
COSTE POR CONTRATA	301,75€/m ²	OTROS GASTOS NECESARIOS	26,5%	159,46€/m ²	
	901.630,29€	IMPUESTOS	7,50%	238,932,03€	
		NOTARÍA, REGISTRO, ESCRITURA	3%		
		SEGUROS	1%		
		ADMINISTRACIÓN	2%		
		HONORARIOS TÉCNICOS	5%		
		TRIBUTOS, LICENCIAS Y TASAS	7%		
		IMPREVISTOS	1%		
BENEFICIO DEL PROMOTOR	18%	244,22€/m ²	GASTOS NECESARIOS	2%	27,14€/m ²
USO RESIDENCIAL		365.925,81€	COMERCIALIZACIÓN	2%	40.658,24€
GASTOS TOTALES				1.067,20€/m ²	
				1.599.035,12€	
VALOR DEL SUELO				467,55€/m ²	
				433.886,03€	

CÁLCULO DE VALOR. MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO. Elaboración Propia.

6 AJUSTE A FECHA REFERIDA.

6.1 DETERMINACIÓN DE LA FECHA REFERIDA.

La fecha de valor de justiprecio según el artículo 366 de la Ley de Expropiación Forzosa, es aquella en la que se inicia el expediente de justiprecio.

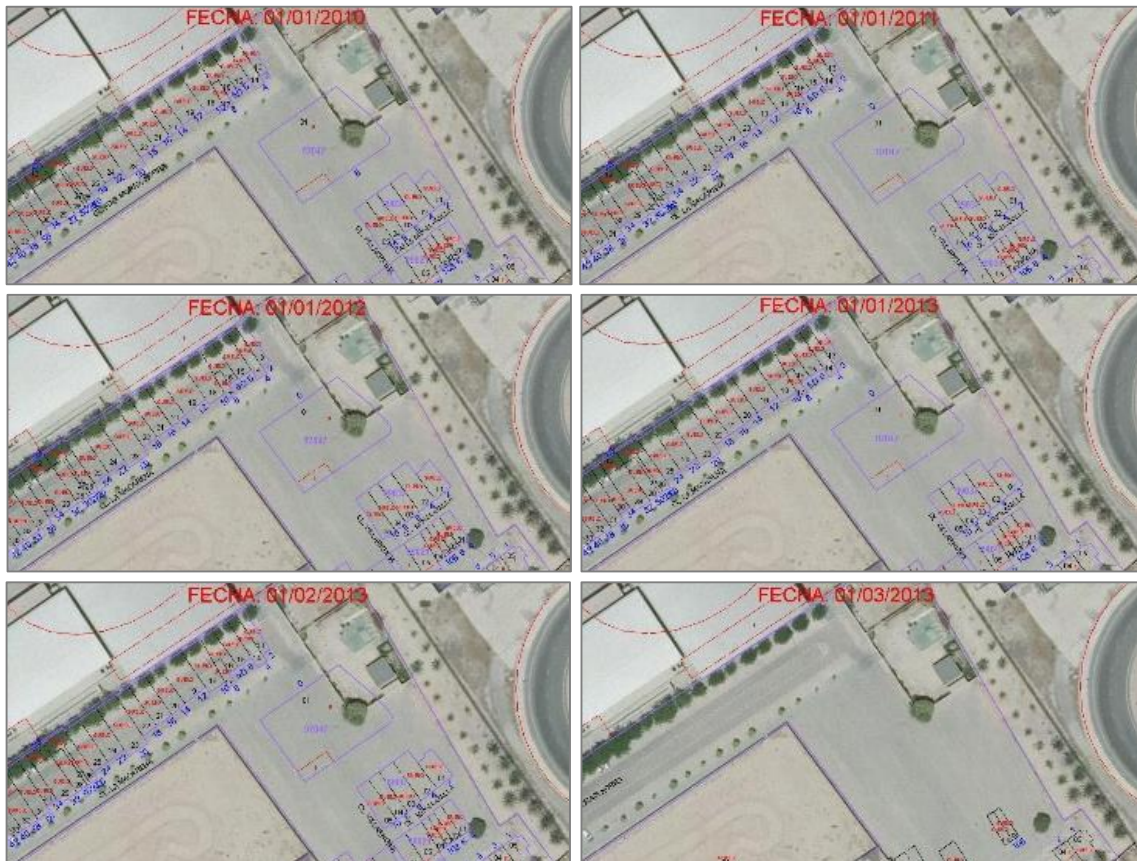
Puesto que el solicitante indica no haber recibido notificación alguna de expropiación y no existe un registro oficial como inicio de expediente, la fecha referida de este informe será aquella en la que se presupone se ejecuta la expropiación por parte del Ayuntamiento del terreno objeto de valoración.

Esta fecha se establece mediante dos vías:

1. Último Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) recibido por el solicitante tras el cual desaparece la referencia catastral de su propiedad.
2. Constancia de la parcela catastral en el visor histórico de Catastro.

En la primera de las vías, la fecha referida sería marzo de 2013 como aparece en la siguiente secuencia de imágenes.

IMAGEN 3



FOTOGRAFÍAS AÉREAS DE LA PARCELA ENTRE 2010 Y 2013. Fuente: Catastro Histórico.

En la siguiente de las vías, el último recibo de IBI emitido por el Ayuntamiento es a fecha 5 de abril de 2013 (ver Anexo 5). Esta fecha coincide con el año en el que desaparece la referencia catastral del visor histórico anteriormente mencionado, por lo que será 2013 la fecha referida del valor de este informe.

6.2 ESTUDIO DE EVOLUCIÓN DEL VALOR DEL SUELO.

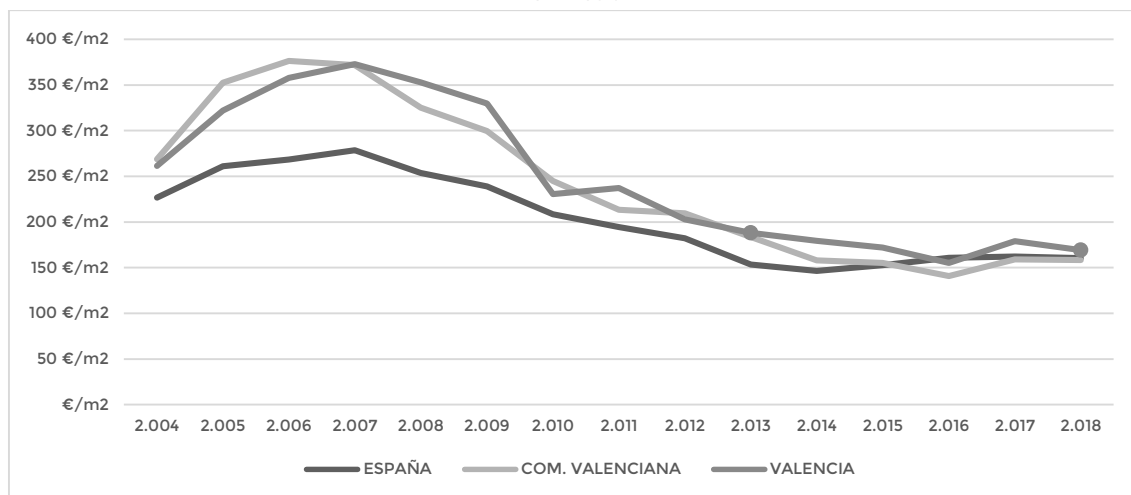
Con el objetivo de aportar el valor del suelo en la fecha referida, se tomará como base los datos de valor del suelo publicados por el Ministerio de Fomento trimestralmente. Estos valores corresponden a la media de valores unitarios emitidos por sociedades de tasación homologadas por el Banco de España.

TABLA 8

GENERACIÓN DEL COEFICIENTE APLICADO PARA LA REGRESIÓN DEL VALOR DE MERCADO DEL SUELO							
EVOLUCIÓN DE PRECIOS DEL SUELO URBANO (Fuente: Ministerio de Fomento)							
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
NACIONAL	261,05 €/m ²	268,52 €/m ²	278,60 €/m ²	253,69 €/m ²	239,01 €/m ²	208,46 €/m ²	194,58 €/m ²
COM. VALENCIA	352,45 €/m ²	376,43 €/m ²	371,69 €/m ²	325,18 €/m ²	299,73 €/m ²	244,78 €/m ²	213,35 €/m ²
VALENCIA	321,96 €/m ²	357,66 €/m ²	373,05 €/m ²	352,90 €/m ²	329,76 €/m ²	230,64 €/m ²	237,17 €/m ²
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
NACIONAL	182,22 €/m ²	153,53 €/m ²	146,54 €/m ²	152,86 €/m ²	160,95 €/m ²	162,22 €/m ²	160,36 €/m ²
COM. VALENCIA	209,37 €/m ²	183,70 €/m ²	157,90 €/m ²	155,22 €/m ²	140,69 €/m ²	159,05 €/m ²	158,52 €/m ²
VALENCIA	202,75 €/m ²	188,23 €/m ²	179,29 €/m ²	172,07 €/m ²	155,22 €/m ²	178,89 €/m ²	169,24 €/m ²

VALORES MEDIOS DE SUELO URBANO. Fuente: Ministerio de Fomento.

GRÁFICO 6



EVOLUCIÓN VALORES MEDIOS DE SUELO URBANO. Fuente: Ministerio de Fomento.

El valor medio del suelo urbano en 2013 es de 188,23€/m² en Valencia. Siguiendo la tendencia a la baja desde aproximadamente el año 2007, el valor medio en 2018 (último dato publicado por el Ministerio de Fomento) es de 169,24€/m². La variación entre las dos fechas es de una caída de aproximadamente el 10% desde 2013 hasta la actualidad, siendo el coeficiente de aplicación para determinar el valor del suelo en 2013 de 1,112215 (188,12/169,24).

6.3 APLICACIÓN AL OBJETO DEL INFORME.

Establecida la fecha referida del informe y la variación de los valores medios del suelo en la ubicación del inmueble, podemos obtener el valor del suelo objeto de este informe en la fecha referida:

TABLA 9

	ACTUAL	COEFICIENTE DE REGRESIÓN 2013-2018 (Fuente: Ministerio de Fomento)	FECHA REFERIDA
VALOR DEL SUELO	433.886,03€	1,1122	482.574,40€

EVOLUCIÓN DEL VALOR DEL SUELO. Elaboración Propia.

7 RESUMEN DE VALORES.

A continuación, se presenta la siguiente tabla (Tabla 8) con el valor del suelo objeto de valoración en este informe.

7.1 VALOR DEL SUELO. JUSTIPRECIO.

En primer lugar, aparece el valor del suelo ubicado en la antigua calle Beniarjó número 8 del barrio de Nazaret de Valencia, determinado mediante el Método Residual Estático resuelto en el punto anterior (5) y establecido en 433.886,03€.

Tras la aplicación del coeficiente de regresión temporal, el valor del suelo a fecha 2013 será de 482.574,40€.

7.2 PREMIO DE AFECCIÓN.

Por otra parte, y conforme al artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa, se establece que, en aquellos casos de expropiación forzosa, se abonará un cinco por ciento del valor del suelo expropiado como premio de afección. Esta cuantía asciende a 24.128,72€.

7.3 OCUPACIÓN TEMPORAL.

Conforme al RD Ley 1/1993 art.10, se establece el valor a percibir por la ocupación temporal de la superficie un 2% del valor por cada año de ocupación del terreno. El último recibo del IBI recibido por el solicitante fue con fecha de abril de 2013 (ver Anexo V).

Según se comprueba en el visor de Catastro Histórico es en esta fecha en la que desaparece la parcela catastral del visor (ver Anexo I).

El valor de ocupación se establece mediante el 2% del valor del suelo por el número de años de ocupación, en este caso 6 años. El valor de ocupación temporal por tanto es 57.908,93€.

El valor total resultante de la suma de las anteriores será el valor total del suelo bajo el supuesto de expropiación forzosa.

TABLA 10

SUELO EXPROPIADO	928m2	482.574,40€
PREMIO DE AFECCIÓN	5% Vs	24.128,72€
OCUPACIÓN TEMPORAL	2% Vs · Años de ocupación	57.908,93€
TOTAL		564.612,05€

RESUMEN DE VALORES. Elaboración Propia.