

Anexo Valoración Exp. 23-001433.
Unidad de Ejecución N°-18 de
Benicarló. (12580) Castellón.

Diego Vilaró Colaianni
Director de Operaciones Advisory Services
GESVALT SOCIEDAD DE TASACION S.A.
Motivo: Visado Digital
Fecha: 10/04/2023 9:30:05

Real Estate Advisory Services

Cliente: HARRI HEGOALDE 2, S.A.

Nº Expediente: Anexo exp. 23-001433

Finalidad: Valor de Mercado para uso interno

Fecha: 22 de marzo de 2023

Índice

Índice	2
Alcance del Trabajo	3
1. Introducción.....	4
Informe Descriptivo.....	5
1. EL ACTIVO	6
1.1. Descripción de los activos objeto de este anexo.....	6
1.2. Superficies	10
2. VALORACIÓN	13
2.1. Método de Valoración.....	13
2.2. Cálculo del Coste de Reposición Neto	15
2.3. Coste de Reposición Neto	18
Anexos	19

Alcance del Trabajo

1. Introducción

De acuerdo con los términos acordados en la propuesta de contratación, hemos llevado a cabo los análisis y comprobaciones necesarios para emitir este ANEXO al informe de valoración, relativo al terreno definido por la Unidad de Actuación nº 18 y edificaciones existentes, situado en Paseo José Febrer Soriano, nº 55, 12580 - Benicarló, Castellón, expediente nº 23-001433, emitido en marzo de 2023.

El objeto de nuestro trabajo consiste en el calcular el valor de indemnización como el Valor de Reposición Neto de los activos correspondientes a las referencias catastrales:

- 1279602BE8717N0001IX, vivienda unifamiliar situada en calle Paseo José Febrer y Soriano nº 55.
- 1279603BE8717N0001JX, vivienda unifamiliar situada en calle Paseo José Febrer y Soriano nº 53.
- 1279641BE8717N0001ZX, aparcamiento y almacén, situados en la calle Sant Francesc nº120.

La finalidad de este trabajo es **Uso Interno**.

La fecha de realización de este anexo es marzo de 2023, basada en la valoración inicial de **diciembre de 2019 y posterior actualización de mayo 2021**.

De manera adicional, podemos confirmar lo siguiente:

- Que poseemos la experiencia y el conocimiento para realizar este trabajo
- La valoración se ha llevado a cabo por profesionales competentes e independientes, sin intereses con respecto a las partes involucradas en el proceso
- Confirmamos que Gesvalt no obtiene ningún beneficio, aparte de los honorarios correspondientes a esta valoración
- Que las viviendas objeto de valoración han sido inspeccionados por D^a Marta Boix García, técnico competente de Gesvalt, el día 5 de diciembre de 2019.
- Este informe de valoración ha sido preparado por D^a. Laura Liñán Morales, Consultor de Valuation & Advisory de Gesvalt y revisado por Diego Vilaró Colaianni, MRICS, Director de Advisory Services GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

Informe Descriptivo

La referencia catastral que consta en la documentación registral aportada es correcta, comprobándose así la correspondencia real-registral-catastral.

Según la descripción registral/catastral la vivienda se distribuye en planta baja y piso con un pequeño sótano y terraza. Está compuesta de varias habitaciones y dependencias, servicios de agua, luz y alcantarillado.

Según consta en catastro, el año de construcción es de 1.940, con una reforma total en el año 1.980.

Tiene una superficie construida total de 788 m² sobre una parcela de 2.859 m².

– *Descripción según visita realizada:*

Durante la visita realizada el día 5 de diciembre de 2019 se comprueba que la vivienda se distribuye en planta baja, primera y segunda, destinada a vivienda. La zona de parcela no ocupada por la edificación se destina a piscina y diversas construcciones destinadas a garaje, trasteros, almacén, etc.

Igualmente, se observa que la vivienda ha sido ocupada temporalmente por persona distinta a la propiedad, presentando desperfectos debidos, posiblemente, a algunos actos vandálicos.

Tras la consulta verbal realizada con la arquitecta municipal hay un interés por mantener dicha vivienda, a la que el Ayuntamiento quiere dotar de PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA, incluyendo dicha protección en el proceso de revisión del PGOU que se ha iniciado en la Consellería de Política Territorial, Obres Públiques i Movilitat, para dotarla de un uso social.

La vivienda mantiene la distribución de una vivienda noble en la época de su construcción, vivienda unifamiliar aislada destinada a primera residencia de renta alta.

Las calidades de los materiales que presenta la vivienda son medios, sin apreciar grandes reformas desde su construcción, aunque el estado de conservación de la misma es bueno: solados de gres, mármol, terrazo y moqueta; videoportero en la planta baja, alarma; ventanas de madera con vidrio simple, mosquiteras, verjas de hierro; enlucidos en techo; pintura en paredes de salón comedor y dormitorios y alicatados en cocina y baños.

En su exterior se puede comprobar la existencia de un garaje, barbacoa, zona de limpieza y almacén. El resto de parcela no ocupada por la edificación se destina a zona libre ajardinada.

Almacén y aparcamiento, situadas en la calle Sant Francesc, nº 120

– *Descripción registral:*

No se ha aportado por parte del cliente ningún tipo de documentación registral. Responde a la referencia catastral 1279641BE8717N0001ZX.

– *Descripción catastral:*



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1279641BE8717N0001ZX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL SANT FRANCESC 120
12580 BENICARLO [CASTELLÓN]

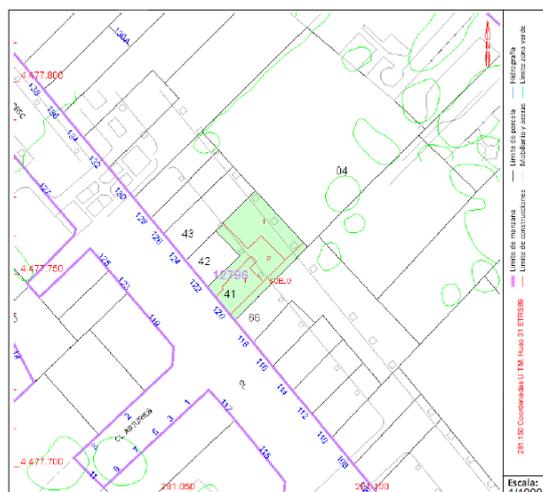
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 256 m²
Año construcción: 1962

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
APARCAMIENTO	0001	55
ALMACEN	0001	27
INDUSTRIAL	0001	174

PARCELA

Superficie gráfica: 417 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Escala: 1/1000

Miércoles , 15 de Febrero de 2023

Según figura en la ficha catastral, las edificaciones fueron construidas en el año 1.962 y constan de:

- Aparcamiento de 55 m².

- Almacén de 27 m².
- Nave industrial de 174 m².

Objeto de este estudio son el aparcamiento de 55 m² y el almacén de 27 m².

– *Descripción:*

Estos inmuebles no se han visitado. Según información aportada, se trata de un cobertizo de chapa que se utiliza como aparcamiento y una nave industrial de ladrillo empleada como almacén. Actualmente están en desuso.

1.2. Superficies

Superficies catastrales:

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	SUPERFICIE SUELO (m ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	Uso principal
1279602BE8717N0001IX	Ps José Febrer Soriano 55	2.859	788	Viv.unifamiliar
1279603BE8717N0001JX	Ps José Febrer Soriano 53	958	513	Viv.unifamiliar
1279641BE8717N0001ZX	C/Sant Francesc 120	417	256	Aparcamiento y almacén

*De la RC 1279641BE8717N0001ZX solo se valoran 80,6 m² según información aportada.

Se transcribe a continuación la superficie desglosada por usos que figura inscrita en catastro. A efectos de valoración se han sumado las superficies según sus usos declarados, según el cuadro siguiente:

Uso	Planta según catastro	Superficie catastral (m ²)	Superficie total por usos (m ²)
RC: 1279602BE8717N0001IX			
Aparcamiento	0	78	78
Almacén			155
	0	8	
Almacén	0	17	
Almacén	0	48	
Almacén	0	15	
Almacén	0	67	
Vivienda			501
Vivienda	0	232	
Vivienda	0	20	
Vivienda	1	215	
Vivienda	1	20	
Vivienda	2	14	
Deportivo	0	54	54
Superficie total		788	788

Uso	Planta según catastro	Superficie catastral (m ²)	Superficie total por usos (m ²)
RC: 1279603BE8717N0001JX			
Aparcamiento	0	32	32
Almacén	0	27	27
Vivienda			454
	Vivienda	0	227
	Vivienda	1	227
Superficie total		513	513
Uso	Planta según catastro	Superficie catastral (m ²)	Superficie total por usos (m ²)
RC: 1279641BE8717N0001ZX			
Aparcamiento	0	55	55
Almacén (*)	0	27	27
Industrial (**)	0	174	174
Superficie total		256	256

(*) Solo se valoran 25,60 m², que según la documentación aportada es la superficie construida dentro de esa Referencia Catastral y de la UA-18.

(**) No se valora ya que no está incluido en la UA-18.

Superficies registrales:

Vivienda nº 1, situada en el Paseo José Febrer Soriano, nº 55

DATOS REGISTRALES	
Finca registral	4342
IDUFIR	12009000698472
Referencia catastral	1279602BE717N0001IX
Descripción	Urbana
Superficie parcela	3.217m²
Superficie construida por planta	182,70m²
Titularidad	HARRI HEGOALDE 2, S.A.U.
Inscripción	10 ^a
Tomo	2030
Libro	574
Folio	117

NO se han aportado más Notas Simples ni actualizadas.

Superficies adoptadas:

A efectos del cálculo del Coste de Reposición Neto adoptamos las superficies que figuran inscritas en catastro.

Valoración

2. VALORACIÓN

2.1. Método de Valoración

Para el cálculo del coste de reposición neto del activo se utiliza el Método del Coste.

Mediante este método se calcula un valor técnico que se denominará valor de reemplazamiento. Dicho valor podrá ser bruto o neto.

Procedimiento de cálculo del Valor de Reemplazamiento Neto

Para calcular el valor de Reemplazamiento Bruto se suman las siguientes inversiones:

- a) El valor del terreno en el que se encuentra el edificio.
- b) El coste de la edificación.
- c) Los gastos necesarios para realizar el reemplazamiento.

Para el cálculo de dichas inversiones se tiene en cuenta lo siguiente:

- Para determinar el valor del terreno se utilizará bien el método de comparación, bien el método residual.
- El coste de la edificación será el coste de la construcción por contrata. Se considerará como coste de la construcción por contrata, la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor.
- Los gastos necesarios serán los medios del mercado según las características del inmueble objeto de valoración, con independencia de quien pueda acometer el reemplazamiento. Dichos gastos se calcularán con los precios existentes en la fecha de la valoración.
- Se incluirán como gastos necesarios, entre otros, los siguientes:
 - o Los impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble.
 - o Los honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios. Los costes de licencias y tasas de la construcción.
 - o El importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas.
 - o Los gastos de administración del promotor.
 - o Los debidos a otros estudios necesarios.
 - o No se considerarán como gastos necesarios el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.

Para calcular el valor de reemplazamiento neto se restará del valor de reemplazamiento bruto la depreciación física y funcional del edificio terminado.

La depreciación física de la edificación se calculará por alguno de estos tres procedimientos:

- a) Atendiendo a la vida útil total y residual estimadas por el tasador el cual deberá justificar adecuadamente el procedimiento utilizado en dicha estimación.

- b) Mediante la técnica de amortización lineal, a cuyos efectos se multiplicará el VRB, excluido el valor de mercado del terreno, por el cociente que resulte de dividir la antigüedad del inmueble entre su vida útil total.
- c) Sumando los costes y gastos necesarios para transformar el edificio actual en uno nuevo de similares características.

La depreciación funcional se calculará como el valor de los costes y gastos necesarios para adaptar el edificio a los usos a los que se destina, o para corregir errores de diseño u obsolescencia.

Datos empleados en el cálculo del coste de reposición:

- Se han considerado las superficies inscritas en catastro, agrupadas según usos.
- Los costes de construcción utilizados en la valoración son los siguientes (i/19%):

Concepto	Costes Const. (PEC) s/usos (€/m ²)
Vivienda	1.294,45
Almacén	449,78
Aparcamiento	449,78
Deportivo	432,22
Cobertizo	230,44

Se han considerado los costes de referencia según situación, uso y calidades extraídos del Generador de Precios de la casa CYPE Software del año 2022 basados a su vez en los distintos colegios profesionales del territorio. A los precios de ejecución material allí indicados hay que sumarle el 19% obteniendo así los Costes de Ejecución por Contrata.

Se adjunta dicho documento, Módulos de Precios de Construcción Arquitectura Residencial y No residencial Benicarló (Año 2022), en el apartado de anexos (pág.17), que son los Costes de Ejecución Material.

2.2. Cálculo del Coste de Reposición Neto

Vivienda nº 1, situada en el Paseo José Febrer Soriano, nº 55

- **Gastos necesarios:**

Concepto	Cuantía	Se aplica a	Totales
Coste de Edificación por Contrato (PEC)			776.657,21
Honorarios Proyecto Edificación	3,00%	PEC	23.299,72
Honorarios Dirección Obra Edificación	3,00%	PEC	23.299,72
Licencia de obras	4,50%	PEC	34.949,57
Seguridad y Salud	1,00%	PEC	7.766,57
Imprevistos	1,00%	PEC	7.766,57
Gastos Edificación			97.082,15
Gastos fiscales de escrituración	1,50%	Venta	14.107,17
Comercialización y Publicidad	2,50%	Venta	23.511,95
Gastos de administración del promotor	1,50%	Venta	14.107,17
Seguros	2,00%	PEC	15.533,14
Gastos Promoción			67.259,43
Total Gastos	21,00%		164.341,59

- **Año de construcción/reforma:** 1980. Se ha considerado el año de la última reforma realizada según información verbal facilitada en el momento de la visita.
- **Depreciación física y funcional:** en función del estado de conservación y calidades de los materiales observados en la visita realizada, considerando que necesita reforma integral para su habitabilidad, se aplica un coeficiente de depreciación física de 59,29%.

Concepto	Superficie (m ²)	Año de construcción	Año de Reforma	Vida económica extra	Vida útil máx. edificación (años)	Vida Remanente (años)
Vivienda	501,00	1940	1980	40	100	57
Almacén	155,00	1940	1980	40	100	57
Aparcamiento	78,00	1940	1980	40	100	57
Deportivo	54,00	1940	1980	40	100	57
TOTAL	788,00					
CC (€/m ²)	CC Totales (€)	Gastos (21%) (€)	Coste de Reemplazamiento Bruto (€)	Depreciación Física y Funcional	Coste de Reemplazamiento Neto (€)	
1.294,45	648.517,60	136.188,70	784.706,29	59,29%	319.487,56	
449,78	69.716,57	14.640,48	84.357,05	59,29%	34.345,37	
449,78	35.083,18	7.367,47	42.450,64	59,29%	17.283,48	
432,22	23.339,87	4.901,37	28.241,25	59,29%	11.498,22	
985,61	776.657,21	163.098,01	939.755,23		382.614,63	

Vivienda nº 2, situada en el Paseo José Febrer Soriano, nº 53

- **Gastos necesarios:**

Concepto	Cuantía	Se aplica a	Totales
Coste de Edificación por Contrato (PEC)			614.215,89
Honorarios Proyecto Edificación	3,00%	PEC	18.426,48
Honorarios Dirección Obra Edificación	3,00%	PEC	18.426,48
Licencia de obras	4,00%	PEC	24.568,64
Seguridad y Salud	1,00%	PEC	6.142,16
Imprevistos	1,00%	PEC	6.142,16
Gastos Edificación			73.705,91
Gastos fiscales de escrituración	1,50%	Venta	13.119,98
Comercialización y Publicidad	2,50%	Venta	21.866,63
Gastos de administración del promotor	1,50%	Venta	13.119,98
Seguros	1,50%	PEC	9.213,24
Gastos Promoción			57.319,81
Total Gastos	21,00%		131.025,72

- **Año de construcción/reforma:** 1959. Según información catastral no se han realizado reformas en la vivienda. Se considera una vida económica extra de 20 años, debido a que la vivienda se encuentra en buenas condiciones aparentemente.
- **Depreciación física y funcional:** en función del estado de conservación y calidades de los materiales observados en la visita realizada y de que no se ha realizado reforma, se aplica un coeficiente de depreciación física de 53,33%.

Concepto	Superficie (m ²)	Año de construcción	Vida económica extra	Año Considerado	Vida útil máx. edificación (años)	Vida Remanente (años)
Vivienda	454,00	1959	20	1979	100	56
Almacén	27,00	1959	20	1979	100	56
Aparcamiento	32,00	1959	20	1979	100	56
TOTAL	513,00					

CC (€/m ²)	CC Totales (€)	Gastos (21%) (€)	Coste de Reemplazamiento Bruto (€)	Depreciación Física y Funcional	Coste de Reemplazamiento Neto (€)
1.294,45	587.678,62	123.412,51	711.091,13	53,33%	331.842,53
449,78	12.144,18	2.550,28	14.694,45	53,33%	6.857,41
449,78	14.393,10	3.022,55	17.415,65	53,33%	8.127,30
1.197,30	614.215,89	128.985,34	743.201,23		346.827,24

Almacén y aparcamiento, situadas en la calle Sant Francesc, nº 120- **Gastos necesarios:**

Concepto	Cuantía	Se aplica a	Totales
Coste de Edificación por Contrato (PEC)			24.188,87
Honorarios Proyecto Edificación	2,50%	PEC	604,72
Honorarios Dirección Obra Edificación	2,50%	PEC	604,72
Licencia de obras	3,00%	PEC	725,67
Seguridad y Salud	0,50%	PEC	120,94
Imprevistos	0,50%	PEC	120,94
Gastos Edificación			2.177,00
Gastos fiscales de escrituración	1,50%	Venta	810,43
Comercialización y Publicidad	2,00%	Venta	1.080,57
Gastos de administración del promotor	1,50%	Venta	810,43
Seguros	1,00%	PEC	241,89
Gastos Promoción			2.943,31
Total Gastos	21,00%		5.120,30

- **Año de construcción/reforma:** 1962. Según información catastral no se han realizado reformas. Se considera una vida económica extra de 20 años.
- **Depreciación física y funcional:** no se ha realizado visita al activo por lo que no se sabe cuál es el estado de conservación. Se considera un estado normal, aplicándose un coeficiente de depreciación física de 50,83%.

Concepto	Superficie (m ²)	Año de construcción	Vida económica extra	Año Considerado	Vida útil máx. edificación (años)	Vida Remanente (años)
Aparcamiento (cobertizo)	55,00	1962	20	1982	100	59
Almacén	25,60	1962	20	1982	100	59
TOTAL	80,60					

CC (€/m ²)	CC Totales (€)	Gastos (21%) (€)	Coste de Reemplazamiento Bruto (€)	Depreciación Física y Funcional	Coste de Reemplazamiento Neto (€)
230,44	12.674,39	2.661,62	15.336,01	50,83%	7.540,21
449,78	11.514,48	2.418,04	13.932,52	50,83%	6.850,15
300,11	24.188,87	5.079,66	29.268,53		14.390,36

2.3. Coste de Reposición Neto

Según la instrucción recibida, indicamos nuestra opinión acerca del Coste de Reposición Neto (CRN) de los activos solicitados:

744.000 EUROS
(SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL EUROS)

Madrid, a 31 de marzo de 2023



Laura Liñán Morales
Consultor Valuation & Advisory
Gesvalt, S.A.



Diego Vilaró Colaianni, MRICS
Director Advisory Services
Gesvalt, S.A.

Anexos

1. Fotografías. Vivienda situada en el Paseo José Febrer Soriano, nº 55

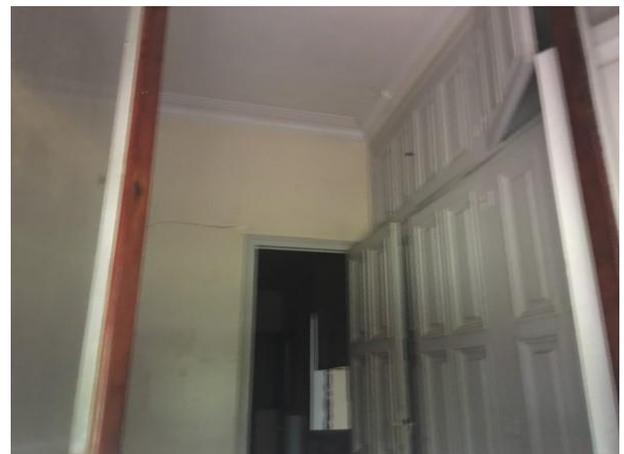
Vivienda situada en el Paseo José Febrer Soriano, nº 55



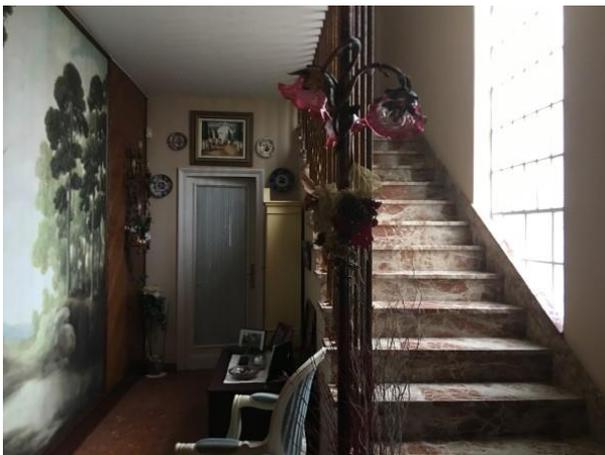








Vivienda situada en el Paseo José Febrer Soriano, nº 53







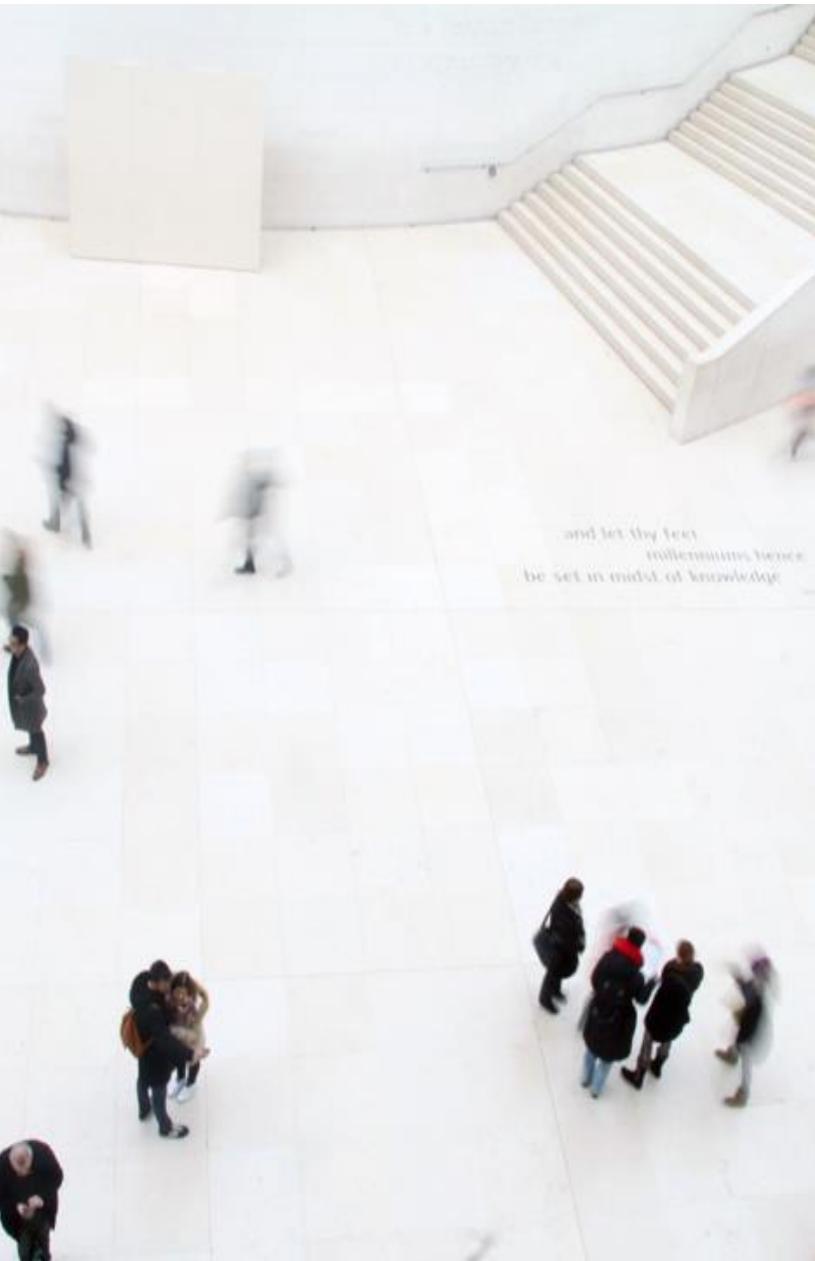






2. Tabla costes de construcción (CYPE, año 2022)

Módulos. Costes de referencia según usos.			
ARQUITECTURA RESIDENCIAL	Con calidad básica	Con calidad media	Con calidad alta
VIVIENDAS UNIFAMILIARES			
Unifamiliar aislada	715,64€ m ²	1.087,77€ m ²	1.610,20€ m ²
Unifamiliar en hilera (menos de 10 viviendas)	618,15€ m ²	890,14€ m ²	1.298,13€ m ²
Unifamiliar en hilera (10 a 25 viviendas)	593,06€ m ²	848,07€ m ²	1.233,56€ m ²
Unifamiliar en hilera (más de 25 viviendas)	567,96€ m ²	800,81€ m ²	1.164,31€ m ²
Garaje en vivienda unifamiliar	355,48€ m ²	426,58€ m ²	611,43€ m ²
Almacenes y trasteros en vivienda unifamiliar	331,55€ m ²	377,97€ m ²	517,22€ m ²
Instalaciones y otros en vivienda unifamiliar	342,65€ m ²	363,21€ m ²	483,13€ m ²
VIVIENDAS PLURIFAMILIARES			
Plurifamiliares en bloque aislado (menos de 16 viviendas)	583,72€ m ²	747,16€ m ²	1.021,51€ m ²
Plurifamiliares en bloque aislado (16 a 40 viviendas)	543,44€ m ²	679,30€ m ²	940,15€ m ²
Plurifamiliares en bloque aislado (más de 40 viviendas)	516,59€ m ²	635,41€ m ²	883,38€ m ²
Plurifamiliares en manzana cerrada (menos de 16 viviendas)	563,87€ m ²	693,57€ m ²	902,20€ m ²
Plurifamiliares en manzana cerrada (16 a 40 viviendas)	531,18€ m ²	648,04€ m ²	839,26€ m ²
Plurifamiliares en manzana cerrada (más de 40 viviendas)	498,50€ m ²	598,20€ m ²	767,68€ m ²
Garaje en vivienda plurifamiliar	319,29€ m ²	354,42€ m ²	421,46€ m ²
Almacenes y trasteros en vivienda plurifamiliar	314,04€ m ²	317,17€ m ²	336,02€ m ²
Instalaciones y otros en vivienda plurifamiliar	316,38€ m ²	325,87€ m ²	357,50€ m ²
Oficinas en vivienda plurifamiliar, sin decoración ni instalaciones	411,52€ m ²	506,18€ m ²	641,98€ m ²
Locales en edificio plurifamiliar, diáfanos en estructura, sin acabados	239,32€ m ²	253,68€ m ²	284,79€ m ²
ARQUITECTURA NO RESIDENCIAL			
USO OFICINAS			
Oficinas	761,75€ m ²	952,19€ m ²	1.394,00€ m ²
Oficinas diáfanos, sin distribución ni instalaciones	426,70€ m ²	494,97€ m ²	618,72€ m ²
USO COMERCIAL			
Locales comerciales en edificios residenciales	668,36€ m ²	788,66€ m ²	1.102,80€ m ²
Comercio	668,36€ m ²	788,66€ m ²	1.102,80€ m ²
USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO			
Naves industriales	280,19€ m ²	308,21€ m ²	381,05€ m ²
Edificios industriales diáfanos en altura	541,11€ m ²	584,40€ m ²	703,44€ m ²
Cobertizos o naves sin cerramientos	186,20€ m ²	193,65€ m ²	219,72€ m ²
Almacenes agrícolas - Establos	153,52€ m ²	171,94€ m ²	194,98€ m ²
USO GARAJE Y APARCAMIENTO			
Garajes en planta baja o en altura	290,69€ m ²	319,76€ m ²	389,53€ m ²
Garajes en semisótano o primer sótano	361,33€ m ²	397,46€ m ²	484,18€ m ²
Garajes en segundo o tercer sótano	411,52€ m ²	452,68€ m ²	551,44€ m ²
Aparcamientos exteriores, al aire libre	215,98€ m ²	237,58€ m ²	289,41€ m ²



Oficinas centrales

España

MADRID
T. +34 914 57 60 57
gesvalt.es

Portugal

LISBOA
T. +351 93 757 00 88
gesvalt.pt

Colombia

BOGOTÁ
T. +57 018 000 422 733
gesvalt.com.co



gesvalt.es