



ÍNDICE

| | |
|---|----|
| 1. MEMORIA | 3 |
| ANTECEDENTES | 3 |
| OBJETO | 3 |
| MARCO LEGAL | 4 |
| NECESIDAD DE OCUPACIÓN DE LOS TERRENOS | 4 |
| AFECCIONES Y SERVIDUMBRES | 4 |
| ÁMBITO QUE COMPRENDE EL PROYECTO | 4 |
| DATOS FINCAS A VALORAR | 11 |
| SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS | 11 |
| LEGISLACIÓN DE REFERENCIA APLICADA | 12 |
| PROCEDIMIENTO | 12 |
| MOMENTO AL QUE HAN DE REFERIRSE LAS VALORACIONES | 13 |
| 2. VALORACIÓN DE LOS BIENES | 14 |
| INTRODUCCIÓN | 14 |
| CRITERIOS DE VALORACIÓN | 14 |
| 2.1. VALORACIÓN DEL SUELO | 14 |
| VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO | 14 |
| VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE TERMINADO | 15 |
| TIPOLOGÍA DE RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR NPF Y CRITERIOS DE HOMOLOGACIÓN | 15 |
| COSTOS DE CONSTRUCCIÓN Y GASTOS NECESARIOS DE LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA | 17 |
| VALORACIÓN POR MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO | 19 |
| 2.2. COSTES DE URBANIZACIÓN PENDIENTES | 20 |
| 2.3. VALOR TOTAL DEL SUELO DEDUCIDA LA URBANIZACIÓN | 20 |
| 2.3. VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OTROS ELEMENTOS | 20 |
| CRITERIOS DE VALORACIÓN | 20 |
| OTRAS CONSTRUCCIONES NO TIPIFICADAS | 23 |
| CULTIVOS Y ARBOLADO | 23 |
| RESUMEN DE INDEMNIZACIONES | 23 |
| 3. PREMIO DE AFECCIÓN | 23 |
| 4. VALOR DE LA EXPROPIACIÓN | 23 |
| A. ANEXOS | 24 |
| A.1. PLANOS | 24 |
| A.2. TESTIGOS DE MERCADO | 27 |
| A.3. HOJAS DE VALORACIÓN O APRECIO INDIVIDUALES | 38 |



MEMORIA

1. MEMORIA

ANTECEDENTES

EL presente proyecto, se redacta a tenor de la solicitud realizada por el departamento de Urbanismo, a través de la plataforma digital con nº de expediente 2025/00013474S y a la vista de la Providencia del Concejal Delegado de fecha 11 de julio de 2025 en el cual se solicita la realización de los trámites oportunos para proceder a la expropiación de varias parcelas en la manzana dotacional donde se ubica el pabellón polideportivo Melilla, en las calles Jérica y Pobla Tornesa.

OBJETO

El objeto de este proyecto es obtener el terreno necesario por expropiación forzosa de seis parcelas catastrales situadas al noreste de la manzana dónde se encuentra ubicado el Pabellón polideportivo Melilla que todavía no son municipales, por el procedimiento de **TASACIÓN CONJUNTA**.



Plano numeración de fincas Catastrales



Ajuntament de Vila-real

Territori

MARCO LEGAL

La declaración de utilidad pública y del interés social, a los efectos de la expropiación que tiene por objeto este Proyecto, deriva de la aprobación del vigente PGMOU de 1993, que califica como dotacional, LEC-6 Sistema Local Equipamiento Comunitario Deportivo, las parcelas objeto de este Proyecto.

En este orden de cosas, el artículo 108 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, en adelante LOTUP, dispone:

“La aprobación de los planes y programas de actuación implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y los derechos correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres. La expropiación puede alcanzar solo a derechos limitativos del dominio o facultades específicas de este cuando sea innecesario extenderla a su totalidad.”

Asimismo, el artículo 42 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece en su apartado 2 que “La aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación.”

NECESIDAD DE OCUPACIÓN DE LOS TERRENOS

El vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Vila-real (PGMOU) establece que las parcelas objeto de este proyecto se sitúan en Suelo Urbano calificado como dotacional, LEC-6 Sistema Local Equipamiento Comunitario Deportivo.

Tal y cómo se menciona en el apartado anterior, la necesidad de ocupación viene implícita con la aprobación de instrumentos de ordenación territorial y urbanística. Así con objeto de que, mediante el pertinente acuerdo, se declare la necesidad de ocupación, se formula el presente proyecto en el que se contiene la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos de necesaria expropiación.

AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

No se deducen servidumbres o afecciones significativas.

ÁMBITO QUE COMPRENDE EL PROYECTO

Los terrenos que se incluyen en este proyecto, se dibujan y detallan en los documentos adjuntos. El ámbito del proyecto afecta a **6 parcelas catastrales**:



Parcela N° de Orden 1

Localización

CL XERICA 101
12540 VILA-REAL (CASTELLÓN)

Descripción

Parcela N° de Orden 1 parcela de origen única, con una superficie grafica catastral de 310 m², con forma irregular con fachada y frente con la C/ Jérica, que cuenta con una construcción de una planta con uso principal vivienda de 88 m² y almacén de 208 m².

Titulares

ALEGRE HERRERA, MARTIN
Derecho 14,29% de Propiedad
ALEGRE HERRERA, ESMERILDA PIEDAD
Derecho 14,29% de Propiedad
ALEGRE HERRERA, MARIA JESUS
Derecho 14,29% de Propiedad
ALEGRE HERRERA, EMILIO
Derecho 14,29% de Propiedad
ALEGRE HERRERA, RICARDO
Derecho 14,28% de Propiedad
ALEGRE HERRERA, AGUEDA
Derecho 14,28% de Propiedad
ALEGRE HERRERA, RAFAEL
Derecho 14,28% de Propiedad

Datos Catastrales

Referencia Catastral: **6858303YK4265N0001HG**.

Datos Registrales

Finca registral 38487 del Registro de la Propiedad Vila-real 1.

Superficie afectada

Terreno de forma rectangular que ocupa una superficie de **310 m²**.

Lindes:

Norte: Calle Xérica.

Este: ref. catastral 6858305YK4265N0001AG, titular principal VILLAR PLAZA LEONOR.

Sur: ref. catastral 6858318YK4265N0001OG, titular principal AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL.

ref. catastral 858302YK4265N0001UG , titular principal AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL.

Oeste: ref. catastral 858302YK4265N0001UG , titular principal AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL.



Ajuntament de Vila-real

Territori

Parcela N° de Orden 2

Localización

CL XERICA 48 (A)
12540 VILA-REAL (CASTELLÓN)

Descripción

Parcela N° de Orden 2 parcela de origen única, con una superficie grafica catastral de 162 m², con forma rectangular con fachada y frente con la C/ Jérica, que cuenta con una construcción de una planta con uso principal almacén de 39 m².

Titulares

VILLAR PLAZA, LEONOR
Derecho 50,00% de Usufructo
VILLAR PLAZA, LEONOR
Derecho 50,00% de Propiedad
SEVILLA VILLAR, MARIA LUISA
Derecho 12,50% de Nuda Propiedad
SEVILLA VILLAR, JOSE MIGUEL
Derecho 12,50% de Nuda Propiedad
SEVILLA VILLAR, ISABEL
Derecho 12,50% de Nuda Propiedad
SEVILLA VILLAR DAVID
Derecho 12,50% de Nuda Propiedad

Datos Catastrales

Referencia Catastral: **6858305YK4265N0001AG**.

Datos Registrales

Finca registral 43190 del Registro de la Propiedad Vila-real 1.

Superficie afectada

Terreno que ocupa una superficie de **162 m²**.

Lindes:

Norte: Calle Xérica.

Este: ref. catastral 6858304YK4265N0001WG, titular principal ROBLES MARTINEZ MARIA DOLORES.

Sur: ref. catastral 6858318YK4265N0001OG, titular principal AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL.

Oeste: ref. catastral 6858303YK4265N0001HG, titular principal ALEGRE HERRERA MARTIN.

**Parcela N° de Orden 3****Localización**

CL POBLA TORNESA 66
12540 VILA-REAL (CASTELLÓN)

Descripción

Parcela N° de Orden 3 parcela de origen única, con una superficie grafica catastral de 64 m², con forma cuadrada con fachada y frente con la C/ Jérica y C/ Pobra Tornesa, que cuenta con una construcción de una planta con uso principal almacén de 18 m².

Titulares

ROBLES MARTINEZ, MARIA DOLORES
Derecho50,00% de Propiedad

PARRA SANCHEZ, SILVESTRE (HEREDEROS DE)
Derecho50,00% de Propiedad

Datos Catastrales

Referencia Catastral: **6858304YK4265N0001WG.**

Datos Registrales

Finca registral 39256 del Registro de la Propiedad Vila-real 1.

Superficie afectada

Terreno que ocupa una superficie de **64 m2.**

Lindes:

Norte: Calle Xérica.

Este: Calle Pobra Tornesa.

Sur: ref. catastral 6858318YK4265N0001OG, titular principal AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL.

Oeste: ref. catastral 6858305YK4265N0001AG , titular principal VILLAR PLAZA LEONOR.



Ajuntament de Vila-real

Territori

Parcela N° de Orden 4

Localización

CL XERICA 67 (A)
12540 VILA-REAL (CASTELLÓN)

Descripción

Parcela N° de Orden 4 parcela de origen única, con una superficie grafica catastral de 150 m², con forma rectangular con fachada y frente a parcela privada, que cuenta con una construcción de una planta con uso principal almacén de 135 m², en situación de ruina física.

Titulares

CHESA ZAMBRANO, ANTONIO MIGUEL Y FRANCH NOTARI, MARIA DOLORES
Derecho 50,00% de Propiedad para su sociedad de gananciales
CHESA ZAMBRANO, DIEGO VICENTE
Derecho 50,00% de Propiedad

Datos Catastrales

Referencia Catastral: **6858307YK4265N0001YG**.

Datos Registrales

Finca registral 38725 del Registro de la Propiedad Vila-real 1

Superficie afectada

Terreno ocupa una superficie de **150 m²**.

Lindes:

Norte: ref. catastral 6858318YK4265N0001OG, titular principal AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL

Este: ref. catastral 6858308YK4265N0001GG, titular principal FONFRIA CHEZA CARMEN.

Sur: ref. catastral 6858302YK4265N0001UG, titular principal AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL.

Oeste: ref. catastral 6858302YK4265N0001UG, titular principal AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL.

**Parcela N° de Orden 5****Localización**

CL XERICA 65 (A)
12540 VILA-REAL (CASTELLÓN)

Descripción

Parcela N° de Orden 5 parcela de origen única, con una superficie grafica catastral de 101 m², con forma rectangular con fachada y frente a parcela privada, sin construcción.

Titulares

FONFRIA CHEZA, CARMEN
Derecho 33,34% de Propiedad
FONFRIA CHEZA, JESUS LUIS
Derecho 33,33% de Propiedad
FONFRIA CHEZA, PEDRO JOSE
Derecho 33,33% de Propiedad

Datos Catastrales

Referencia Catastral: **6858308YK4265N0001GG**.

Datos Registrales

Finca registral 38622 del Registro de la Propiedad Vila-real 1

Superficie afectada

Terreno que ocupa una superficie de **101 m²**.

Lindes:

Norte: ref. catastral 6858318YK4265N0001OG, titular principal AYUNTAMIENTO DE VILA-REA

Este: ref. catastral 6858309YK4265N0001QG, titular principal AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL.

Sur: ref. catastral 6858302YK4265N0001UG, titular principal AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL.

Oeste: ref. catastral 6858307YK4265N0001YG, titular principal CHESA ZAMBRANO DIEGO VICENTE.



Ajuntament de Vila-real

Territori

Parcela N° de Orden 6

Localización

CL XERICA 61 (A)
12540 VILA-REAL (CASTELLÓN)

Descripción

Parcela N° de Orden 6 parcela de origen única, con una superficie grafica catastral de 95 m², con forma rectangular con fachada y frente a parcela privada , que cuenta con una construcción de una planta con uso principal almacén de 48 m².

Titulares

NEBOT NAVARRO, GUILLERMO
Derecho 100,00% de Propiedad

Datos Catastrales

Referencia Catastral: **6858310YK4265N0001YG**.

Datos Registrales

Finca registral 43231 del Registro de la Propiedad Vila-real 1

Superficie afectada

Terreno que ocupa una superficie de **95 m²**.

Lindes:

Norte: ref. catastral 6858318YK4265N0001OG, titular principal AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL

Este: ref. catastral 6858311YK4265N0001GG, titular principal AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL.

Sur: ref. catastral 6858302YK4265N0001UG , titular principal AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL.

Oeste: ref. catastral 6858309YK4265N0001QG, titular principal AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL.



DATOS FINCAS A VALORAR

Concretamente los datos de las fincas objeto de expropiación a la vista de los datos catastrales son los siguientes:

| Nº | SITUACIÓN | REFERENCIA CATASTRAL | Nº MANZANA | CALIFICACIÓN | AFECCIÓN | APROV. AR-4 | SUP. AFECT. | SUP. CONST. | TIPO CONSTRU. |
|----|---------------------|----------------------|------------|--------------|----------|-------------|-------------|-------------|---------------|
| 1 | CL XERICA 101 | 6858303YK4265N0001HG | 453 | LEC-6 | Total | 3,088 | 310 | 88 | Vivienda |
| | | | | | | | | 208 | Almacén |
| 2 | CL XERICA 48(A) | 6858305YK4265N0001AG | 453 | LEC-6 | Total | 3,088 | 162 | 39 | Almacén |
| 3 | CL POBLA TORNESA 66 | 6858304YK4265N0001WG | 453 | LEC-6 | Total | 3,088 | 64 | 18 | Almacén |
| 4 | CL XERICA 67 (A) | 6858307YK4265N0001YG | 453 | LEC-6 | Total | 3,088 | 150 | 135 | Almacén |
| 5 | CL XERICA 65 (A) | 6858308YK4265N0001GG | 453 | LEC-6 | Total | 3,088 | 101 | - | - |
| 6 | CL XERICA 61 (A) | 6858310YK4265N0001YG | 453 | LEC-6 | Total | 3,088 | 95 | 48 | Almacén |

SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS

La totalidad de los inmuebles están calificados por el vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Vila-real (PGMOU), como Suelo Urbano, clasificado como LEC-6 Sistema Local Equipamiento Comunitario Deportivo.



Imagen de calificación de los terrenos según el PGMOU de Vila-real



LEGISLACIÓN DE REFERENCIA APLICADA

La legislación de referencia adoptada y aplicada en el presente documento, está constituida por los siguientes textos:

1. NORMATIVA ESTATAL

REAL DECRETO LEY 7/2015. 30/10/2015. Ministerio de Fomento.

Por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
BOE 31/10/2015

DECRETO 1492/2011. 24/10/2011. Ministerio de Fomento.

Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

BOE. 09/11/2011. Corrección de errores BOE 16/03/2012

2. NORMATIVA VALENCIANA

Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio del Consell **de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana (TRLOTUP)**

DOCV 16/07/2021

PROCEDIMIENTO

El procedimiento para la obtención de los terrenos será el de Expropiación forzosa total del dominio, por el procedimiento de TASACIÓN CONJUNTA.

El procedimiento elegido para la tramitación del Proyecto de Expropiación, así como la fijación del justiprecio, es el de tasación conjunta, de acuerdo con el artículo 111 y 112 del TRLOTUP.

Los criterios de valoración urbanística de esta clase de suelo, se establecen como en **situación básica de suelo urbanizado** como se refiere en el Art. 21 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en el Art. 37 sobre valoración en el suelo urbanizado. Y capítulo IV del RVLs, que regulan la valoración del suelo, las instalaciones, construcciones, edificaciones y derechos constituidos sobre los bienes y derechos.

Conforme al artículo 21.3 del TRLSyRU, las parcelas objeto de valoración se encuentran en la situación básica de "Terrenos en situación de suelo urbanizado", por estar integrado en la malla urbana consolidada, y 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 suelo se valora en pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad, en atención a su situación básica, con independencia de la causa de la valoración. Las edificaciones, construcciones e instalaciones,



Ajuntament de Vila-real

Territori

sembrados y plantaciones se tasan con independencia de los terrenos, siempre que se hayan realizado de acuerdo con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen (o han sido posteriormente legalizadas), sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

MOMENTO AL QUE HAN DE REFERIRSE LAS VALORACIONES

Las valoraciones se entienden referidas al momento de iniciación del expediente por Providencia del Concejal Delegado, que en este caso en particular es julio de 2025.



2. VALORACIÓN DE LOS BIENES

INTRODUCCIÓN

Como ya se ha comentado anteriormente, con objeto de dar cumplimiento a lo estipulado en el PGMOU del municipio y poder mejorar las instalaciones del Pabellón polideportivo Melilla y su jardín, es necesario que el Ayuntamiento adquiriera 6 parcelas, 5 de las cuales cuentan con construcciones en estado deficiente e incluso en situación de ruina física, situadas en la manzana en la que se encuentra el pabellón, calificada como LEC-6, Sistema Local Equipamiento Comunitario Deportivo.

La superficie del conjunto de parcelas a expropiar es de **882 m²**.

El aprovechamiento aplicado para calcular los valores es el **área de reparto nº 4**, con un aprovechamiento tipo de **3,088 m²/m²s**.

Al ser parcelas destinadas a Sistemas Locales no tienen edificabilidad lucrativa privada, pero su aprovechamiento urbanístico es el del ámbito urbanístico en el que se ubica, en este caso el correspondiente al del uso dominante RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR NUCLEOS PERIFERICOS NPF.

CRITERIOS DE VALORACIÓN

La valoración se realiza conforme a lo dispuesto en la Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por TRLSyRU); así como en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, RVLS).

Conforme al artículo 21.3 del TRLSyRU, las parcelas objeto de valoración se encuentran en la situación básica de "Terrenos en situación de suelo urbanizado", por estar integrado en la malla urbana consolidada, y 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 preexistente.

2.1. VALORACIÓN DEL SUELO

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO

La valoración de este tipo de suelo viene establecida en el artículo 37 del TRLSyRU donde se define un doble mecanismo en función de que el suelo a valorar se encuentre o no vacante, así como en el artículo 22 del RVLS. Por tanto, el valor será el resultado de aplicar a la edificabilidad de la parcela el valor de repercusión correspondiente, determinado por el método residual conforme a la expresión reflejada en el apartado 1 del artículo 22 del RVLS, esto es:

$$VS = \sum (Ei \times VRSi)$$



Siendo:

- VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
- Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
- VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE TERMINADO

En relación con el aprovechamiento y para el caso actual el artículo 37.1.a) del TRLSyRU dice que "se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística". Del mismo modo dice que cuando "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".

Como ya se ha indicado, los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, por lo que se les atribuye la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. En el Plan General de Vila-real, se concreta en el aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se encuentran los terrenos, que en este caso se corresponde con el área de reparto nº 4.

En el área de reparto nº 4, el uso dominante es el **RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR "NPF"**. El aprovechamiento que se valora, procede de dotaciones adscritas a dicha tipología.

TIPOLOGÍA DE RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR NPF Y CRITERIOS DE HOMOLOGACIÓN

Se aportan 8 testigos que, por no satisfacer la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidos en el Art. 24.1 del RVLS, han de homogeneizarse según lo estipulado en el Art. 24.2 del RVLS.

Así, se ha realizado la homogeneización de las muestras por antigüedad y estado de conservación mediante la fórmula:

$$Vv' = Vv \times \frac{1 - \beta \times F}{1 - \beta_i \times F}$$

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.



Ajuntament de Vila-real

Territori

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A continuación se aporta el listado con los testigos y su homogeneización. No se ha procedido al ajuste del precio de venta en concepto de descuento o rebaja por negociación entre las partes, ni al redondeo a la cantidad mas cercana en numero redondo por arriba o por abajo, en calidad de coeficiente de comercialización.

| MUESTRA | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | |
|---|------------------|-----------------------------------|-----------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| DIRECCION | Dúplex Jerica 27 | Chalet adosado en C/Sta. Cristina | Chalet C/Blas Infante | Piso Avda. Alemania - Italia | Casa Avda. Alemania - Italia | Duplex Avda. Alemania - Italia | Piso Avda. Alemania - Italia 2 | Piso en venta en Barrio del Pilar | MEDIA |
| PRECIO OFERTA | 270.000,00 € | 270.000,00 € | 190.000,00 € | 150.000,00 € | 260.000,00 € | 189.000,00 € | 154.990,00 € | 174.000,00 € | |
| METROS OFERTA | 250 | 197 | 175 | 101 | 197 | 125 | 120 | 102 | |
| VV €/ M2 (ANUNCIO) | 1.080,00 € | 1.370,56 € | 1.085,71 € | 1.485,15 € | 1.319,80 € | 1.512,00 € | 1.291,58 € | 1.705,88 € | 1.356,34 € |
| GARAJE | | 3.500,00 € | | 3.500,00 € | 3.500,00 € | 3.500,00 € | 3.500,00 € | 3.500,00 € | |
| TRASTERO | | 1.000,00 € | 1.000,00 € | | | | 1.000,00 € | 1.000,00 € | |
| PRECIO SIN GARAJE NI TRASTERO | 270.000,00 € | 265.500,00 € | 189.000,00 € | 146.500,00 € | 256.500,00 € | 185.500,00 € | 150.490,00 € | 169.500,00 € | |
| REPER M2 SIN TRAST. NI GARAJE | 1.080,00 € | 1.347,72 € | 1.080,00 € | 1.450,50 € | 1.302,03 € | 1.484,00 € | 1.254,08 € | 1.661,76 € | 1.332,51 € |
| VV €/ M2 (NEGOCIAD A -5%) | 1.026,00 € | 1.280,33 € | 1.026,00 € | 1.377,97 € | 1.236,93 € | 1.409,80 € | 1.191,38 € | 1.578,68 € | 1.265,89 € |
| AÑO CONSTR | 2003 | 1999 | 1990 | 2005 | 1999 | 2009 | 2008 | 2005 | |
| EDAD | 22 | 26 | 35 | 20 | 26 | 16 | 17 | 20 | |
| ESTADO | N | N | N | N | N | N | N | N | |
| β = | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| β_i = | 0,1342 | 0,1638 | 0,2363 | 0,12 | 0,1638 | 0,0928 | 0,0995 | 0,12 | |
| F = | 0,75 | 0,75 | 0,75 | 0,75 | 0,75 | 0,75 | 0,75 | 0,75 | |
| $\frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$ | 1,1119 | 1,1401 | 1,2154 | 1,0989 | 1,1401 | 1,0748 | 1,0806 | 1,0989 | |
| VV' = | 1.140,82 € | 1.459,65 € | 1.247,00 € | 1.514,25 € | 1.410,17 € | 1.515,26 € | 1.287,46 € | 1.734,81 € | 1.413,68 € |

Llevada a cabo la homogeneización, resulta que el precio unitario medio homogeneizado de **1.413,68 € /m²**.



COSTES DE CONSTRUCCIÓN Y GASTOS NECESARIOS DE LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA

Para la obtención del coste unitario de edificación, se ha recurrido a aplicación informática online del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE). <http://www.five.es/productos/herramientas-on-line/modulo-de-edificacion/>. Y que nos desprende un Modulo Básico de Edificación MBE de **717,29 €/m²**.

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: Septiembre 2025 MBE 09/2025 = 880 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = **717,29 €/m²**

| | | |
|--|--|--|
| <p>Ct TIPO DE EDIFICIO</p> <p><input checked="" type="radio"/> Entre medianeras</p> <p><input type="radio"/> Abierta</p> <p><input type="radio"/> En hilera</p> <p><input type="radio"/> Unifamiliar aislada</p> | <p>Ch Nº DE PLANTAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> nº de plantas ≤ 3</p> <p><input type="radio"/> 4 ≤ nº de plantas ≤ 8</p> <p><input type="radio"/> nº de plantas > 8</p> | <p>Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO</p> <p><input checked="" type="radio"/> No</p> <p><input type="radio"/> Sí</p> |
| <p>Cv Nº DE VIVIENDAS</p> <p><input type="radio"/> nº de viviendas > 80</p> <p><input type="radio"/> 21 ≤ nº de viviendas ≤ 80</p> <p><input checked="" type="radio"/> nº de viviendas ≤ 20</p> | <p>Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> 5 viviendas > 70m²</p> <p><input type="radio"/> 46m² ≤ 5 viviendas ≤ 70m²</p> <p><input type="radio"/> 5 viviendas ≤ 45m²</p> | <p>Ca ACABADOS E INSTALACIONES</p> <p><input checked="" type="radio"/> Básico</p> <p><input type="radio"/> Medio</p> <p><input type="radio"/> Alto</p> |

Edificación residencial entre medianeras con una altura menor o igual a 3 plantas, de 20 o menos viviendas de una superficie útil media mayor de 70m² y de un nivel básico de acabados.

Para obtener el valor de la construcción Vc habrá que incrementar el anterior valor con los gastos que conlleva la construcción. De acuerdo con lo indicado por Juan-Vicente García Castillo en la "GUÍA BÁSICA PARA LA REALIZACIÓN DE VALORACIONES INMOBILIARIAS A EFECTOS URBANÍSTICOS" (publicada por ICARO-COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA), y de la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso, sede Madrid, se establece dicho porcentaje de gastos en el **36,45%**, atendiendo al siguiente desglose:



Ajuntament de Vila-real

Territori

| COSTES DE LA CONSTRUCCIÓN | %s/PEM | |
|---|---------------|---|
| GASTOS GENERALES DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA - PROPIOS (Se adopta el cálculo analítico establecido por el Consejo de Obras Públicas en su resolución de 12 jun 2003 Anexo clausula 7) | 9,53% | Estructura: Gerencia (dirección general, staff de apoyo, otros), dirección intermedia (dirección delegada, técnicos jefes de grupo, otros), administración (personal de oficinas, amortización de locales, consumos corrientes, amortización de mobiliario y equipos, otros). Fiscales: Sobre la actividad económica, otros. Financieros: Financiamiento básico, otros avales, otros. |
| GASTOS GENERALES DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA - DERIVADOS DEL CONTRATO (Solo se consideran los gastos Financieros; tasas (dirección obra) e impuestos y otros derivados del contrato se incluyen en otros costes necesarios para la construcción) | 3,47% | Financieros: Avales del contrato (1por mil del 2% del contrato), aplazamiento del pago (60días), retenciones (coste financiero del 10% del contrato o aval), pago demorado de revisión de precios, otros. Tasas e impuestos de la Administración relacionados con la obra: ocupación de vías públicas, permisos de andamios, inspección y vigilancia Otros derivados del contrato: formalización del contrato, carteles, vigilancia durante el período de garantía, permisos de instalaciones, seguros específicos de obra, mantenimiento y conservación durante el período de garantía, otros (incluidos en otros costes necesarios) |
| BENEFICIO INDUSTRIAL DEL CONSTRUCTOR | 6,00% | Beneficio tipo reconocido, artículo 131 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas |
| PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA - PEC | 19,00% | |
| OTROS COSTES NECESARIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN | | |
| HONORARIOS PROFESIONALES | | |
| Proyecto básico | 2,40% | Liberalizado - Estudio de mercado en Castellón |
| Proyecto de ejecución. | 5,60% | Liberalizado - Estudio de mercado en Castellón |
| Dirección de obra Arquitecto. | 1,50% | Liberalizado - Estudio de mercado en Castellón |
| Dirección de ejecución de obra Aparejador. | 1,50% | Liberalizado - Estudio de mercado en Castellón |
| SUMA= | 11,00% | |
| Proyecto de instalaciones y legalizaciones | 0,48% | 5% de los Honorarios del Arquitecto |
| dirección instalaciones | 0,14% | 30% pyto ingeniería |
| Estudio de seguridad y salud. | 0,40% | Liberalizado - Estudio de mercado en Castellón |
| Proyecto y Dirección de telecomunicaciones | 0,13% | Recomendación Coleg |
| Informe de organismo técnico de control OCT/OCA | 0,23% | Valor de mercado |
| Estudio geotécnico. | 0,13% | Valor de mercado |
| Levantamiento topográfico. | 0,09% | Valor de mercado |
| Coordinación de seguridad y salud en fase de Ejecución | 0,50% | Liberalizado - Estudio de mercado en Castellón |
| Seguimiento y programación Control de Calidad | 0,90% | Liberalizado - Estudio de mercado en Castellón |
| TOTAL= | 14,00% | |
| TRIBUTOS QUE GRAVAN LA CONSTRUCCIÓN | | |
| Impuesto de Transmisiones patrimoniales y AJD por adquisición solar | | Sujeta a IVA y exenta - Aport. terrenos a actuación urbanas |
| Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos | | Aportación de terrenos a actuación urbanística |
| Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) del suelo primera ocupación | | Ordenanza Fiscal Ayuntamiento Vila-real |
| AJD de constitución de hipoteca. | | LEY 13/1997, 23 DIC, de la GEN.VAL., por la que se regula el tramo autonómico del IRPF y restantes tributos cedidos (Texto actualizado a 6 de agosto de 2013) |
| AJD de obra nueva y división horizontal | | |
| Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO) | 2,00% | Ordenanza Fiscal Ayuntamiento Vila-real |
| Tasas de tramitación de licencia de obras | 0,70% | Ordenanza Fiscal Ayuntamiento Vila-real |
| Tasa de ocupación de vía pública. | 0,02% | Ordenanza Fiscal Ayuntamiento Vila-real |
| Tasa de alineaciones. | 0,01% | Ordenanza Fiscal Ayuntamiento Vila-real |
| Canon de vertidos y conexiones | 0,03% | Valor de mercado |
| Canon Gestión de residuos | 0,50% | Liberalizado - Estudio de mercado en Castellón |
| TOTAL= | 3,26% | |
| OTROS GASTOS NECESARIOS | | |
| Aranceles notariales y registrales | | |
| Adquisición de solar | | Arancel Registradores Propiedad (RD 1427/1989, 17Nov e Instrucción de 14dic 2001) |
| Préstamo hipotecario | | |
| Obra nueva y división horizontal | | |
| Primas de Seguros | | |
| Prima del seguro decenal | | Cálculo compañía aseguradora |
| Prima seguro obras | 0,20% | Cálculo compañía aseguradora |
| TOTAL= | 0,20% | |
| TOTAL COSTES DE LA CONSTRUCCIÓN | 36,45% | |



VALORACIÓN POR MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

La valoración ha sido realizada por el método residual estático de conformidad con el artículo 22.2 del RVLS mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

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 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.
- Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Para el valor del coeficiente K se adopta el valor "1,40" dispuesto en el ya indicado artículo 22.2 RVLS.

En función de los valores asignados, el valor de repercusión aplicable, de conformidad con la expresión anteriormente señalada será:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

En la que:

- Vv = 1.413,68 €/m²t
- Vc = 978,74€/m²t
- K = 1,40

De donde:

$$VRS = (1.413,68 / 1,40) - 978,74 = \mathbf{31,03 \text{ €/m}^2\mathbf{t}}$$

A partir de este valor obtenido se determina el valor unitario a aplicar en la valoración de las parcelas de conformidad con la expresión del artículo 22.1 RVLS, por tanto:

$$VS = Ei \times VRS$$



Ajuntament de Vila-real

Territori

$$VS = 882 \text{ m}^2 \times 3,088 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 31,03 \text{ €/m}^2 = \mathbf{84.513,80 \text{ €}}$$

2.2 COSTES DE URBANIZACIÓN PENDIENTES

No existen costes de urbanización pendientes

2.3 VALOR TOTAL DEL SUELO DEDUCIDA LA URBANIZACIÓN

Por lo que el valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en € será:

$$VSo = VS - G \times (1 + TLR + PR)$$

$$VSo = \mathbf{84.513,80 \text{ €}}$$

$$\mathbf{\text{Valor unitario} = 84.513,80 / 882 \text{ m}^2 = 95,8206 \text{ €/m}^2}$$

2.4. VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OTROS ELEMENTOS

CRITERIOS DE VALORACIÓN

Los criterios generales para la valoración de inmuebles se definen en el Art. 18 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

El Art. 35.3. del Real decreto ley 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana indica que en suelo rural *“Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, 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 lo anteriormente indicado se desprende que no se han de considerar a efectos de valoración aquellas construcciones o instalaciones que no sean legales.

Existen en varias parcelas del ámbito construcciones de una sola planta en estado deficiente que han de ser objeto de indemnización. Existe una edificación que se encuentra en situación de ruina física que no se indemniza:



Ajuntament de Vila-real

Territori

| SITUACIÓN | REFERENCIA CATASTRAL | TIPO CONSTRUCCION | SUPERFICIE CONSTRUIDA | SITUACIÓN | |
|---|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------|------------|
| 1 | CL XERICA 101 | 6858303YK4265N0001HG | Almacén | 208 | DEFICIENTE |
| | | | Vivienda | 88 | DEFICIENTE |
| 2 | CL XERICA 48(A) | 6858305YK4265N0001AG | Almacén | 39 | DEFICIENTE |
| 3 | CL POBLA TORNESA 66 | 6858304YK4265N0001WG | Almacén | 18 | DEFICIENTE |
| 4 | CL XERICA 67 (A) | 6858307YK4265N0001YG | Almacén | 135 | RUINA |
| 6 | CL XERICA 61 (A) | 6858310YK4265N0001YG | Almacén | 48 | DEFICIENTE |
| Total superficie construida descontando construcciones en ruina | | | | 401 | |

Calcularemos el valor de las construcciones siguiendo la metodología del Art. 18 Valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural del RVLS, puesto que, pese a ubicarse en suelo urbanizado, por encontrarse en situación deficiente y pretenderse su demolición se valoran separadamente del suelo. Así:

$$V = VR - (VR - VF) \cdot \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

VF = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, 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 construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

El coeficiente corrector β, por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II del RVLS, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$\beta = 1 - [1 - (a + a^2)/2] \times C$$

Siendo:

a = Antigüedad.

C = Coeficiente corrector según estado de conservación

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración



y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III.

Siguiendo los criterios expuestos, tenemos lo siguiente:

Pese a que una de las construcciones existente en la parcela nº de orden 1 está tipificada como vivienda en catastro, la tipología constructiva de este inmueble es de almacén, como el resto de la construcción. Por tanto, se va a valorar toda la construcción existente en la parcela nº de orden 1 como almacén.

Por otra parte, tal y cómo se ha comentado anteriormente, la edificación existente en la parcela nº de orden 4 se encuentra en situación de ruina física y no se indemniza.

Para obtener el valor de reposición de las construcciones tipo almacén se ha procedido como anteriormente para obtener el valor de construcción Vc.

Para la obtención del coste unitario de edificación tipo almacén, se ha recurrido a aplicación informática online del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE), que nos desprende un COSTE UNITARIO DE EJECUCION de **440,00 €/m²**

INDUSTRIAL

Fecha de cálculo: Septiembre 2025 MBE 09/2025 = 880 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 440,00 €/m²

| | |
|---------------------------------------|---|
| NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO | <input type="radio"/> FABRICACIÓN EN UNA PLANTA <input type="radio"/> FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS <input checked="" type="radio"/> ALMACENAMIENTO |
| GARAJES Y APARCAMIENTOS | <input type="radio"/> GARAJES <input type="radio"/> APARCAMIENTOS |
| SERVICIOS DE TRANSPORTE | <input type="radio"/> ESTACIONES DE SERVICIO <input type="radio"/> ESTACIONES |

Para obtener el valor de la construcción Vc habrá que incrementar el anterior valor con los gastos que conlleva la construcción con el porcentaje del **36,45%**.

VR será por tanto:

$$VR = 440,00 \text{ €/m}^2 \times 1,3645 = 600,38 \text{ €/m}^2$$

Tomando un valor final VF del 10% del valor de reposición y una β de 1, por haber transcurrido el 100% de su vida útil (todos los inmuebles tienen una antigüedad superior a 35 años) obtenemos un **valor de la construcción tipo almacén:**

$$V = VR - (VR - VF) \times \beta = 600,38 - (600,38 - 60,04) \times 1 = 60,04 \text{ €/m}^2$$

Así, las construcciones tipo almacén existentes, de superficie total 401 m², tiene un valor de **24.076,04 €**.



OTRAS CONSTRUCCIONES NO TIPIFICADAS

No existen otras construcciones a indemnizar.

CULTIVOS Y ARBOLADO

No existen cultivos no arbolado a indemnizar.

RESUMEN DE INDEMNIZACIONES

Las indemnizaciones, tienen un valor de **24.076,04 €**.

3. PREMIO DE AFECCIÓN

El Art. 47 de la Ley de Expropiación Forzosa, determina que el valor obtenido de la suma del valor del suelo y de las edificaciones, se incrementará en un 5% en concepto de premio de afección. En este caso el premio de afección asciende a la cantidad de:

$$(84.513,80 \text{ €} + 24.076,04\text{€}) \times 0.05 = \mathbf{5.429,49 \text{ €}}$$

4. VALOR DE EXPROPIACIÓN

| VALOR TERRENO | VALOR INDEMNIZACIONES | PREMIO DE AFECCIÓN | VALOR DE EXPROPIACIÓN |
|---------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| 84.513,80 € | 24.076,04 € | 5.429,49 € | 114.019,33 € |

De conformidad con lo anteriormente expuesto, el valor de expropiación del TERRENO es de **114.019,33 € (CIENTO CATORCE MIL DIECINUEVE EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS)**.

MIREIA|
SOS|
TORRES

Firmado
digitalmente por
MIREIA|SOS|TORRES
Fecha: 2025.09.08
15:00:57 +02'00'

La arquitecta municipal
En Vila-real, a 8 de septiembre de 2025

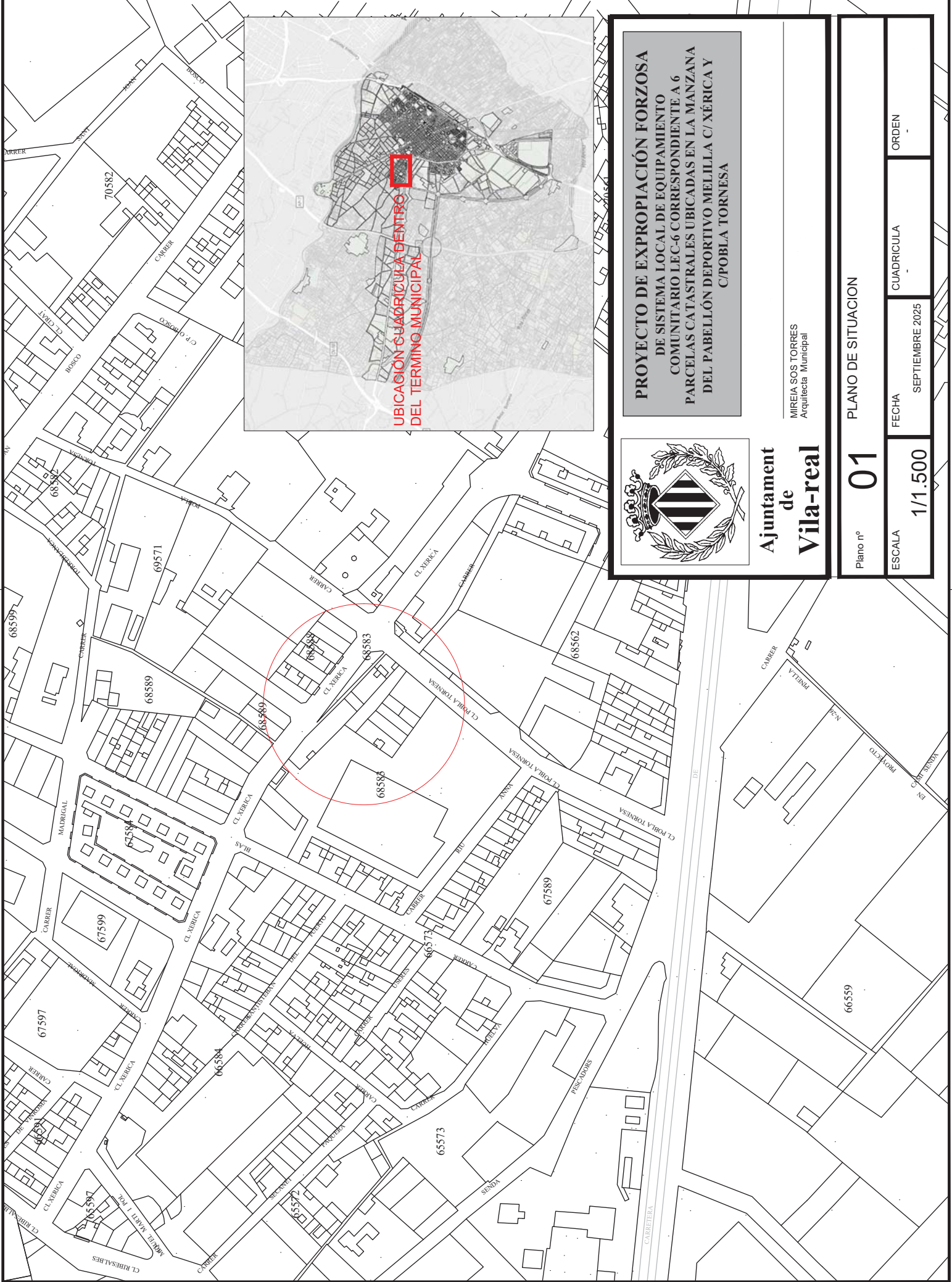


Ajuntament de Vila-real

Territori

A. ANEXOS

A.1. PLANOS



**Ajuntament
de
Vila-real**

MIREIA SOS TORRES
Arquitecta Municipal

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA
DE SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO
COMUNITARIO LEC-6 CORRESPONDIENTE A 6
PARCELAS CATASTRALES UBICADAS EN LA MANZANA
DEL PABELLÓN DEPORTIVO MELILLA C/VERICA Y
C/POBLA TORNESA**

PLANO DE SITUACION

Plano nº **01**

ESCALA

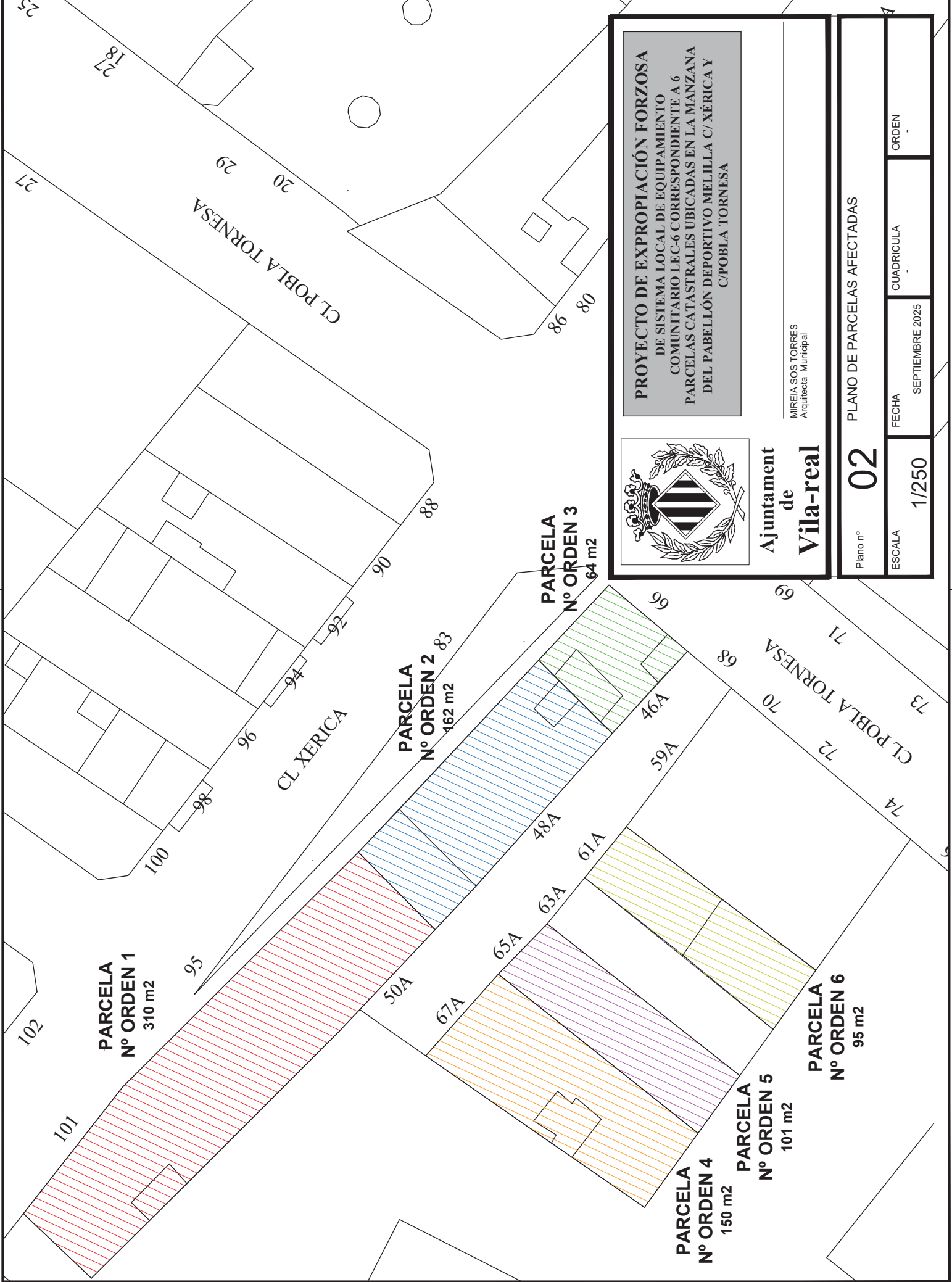
1/1.500

FECHA

SEPTIEMBRE 2025

CUADRICULA

ORDEN



Ajuntament
de
Vila-real

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA
DE SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO
COMUNITARIO LEC-6 CORRESPONDIENTE A 6
PARCELAS CATASTRALES UBICADAS EN LA MANZANA
DEL PABELLÓN DEPORTIVO MELILLA C/ XERICAY
C/POBLA TORNESA

MIREIA SOS TORRES
Arquitecta Municipal

PLANO DE PARCELAS AFECTADAS

02

Plano nº

ESCALA

1/250

FECHA

SEPTIEMBRE 2025

CUADRICULA

ORDEN

-

-



Ajuntament de Vila-real

Territori

A.2. TESTIGOS DE MERCADO

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Llamar Particular
Santi

Referencia del anuncio
104420378



Dúplex en venta en calle Xèrica, 27

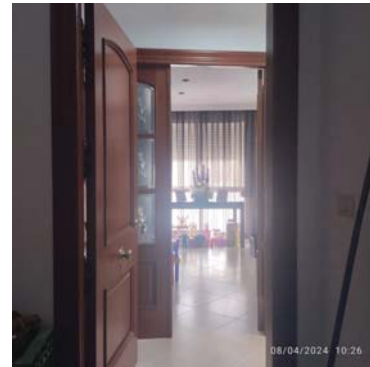
Madrigal, Villarreal/Vila-Real

270.000 €

250 m² | 6 hab. | Planta 1ª exterior sin ascensor

Guardar

Desca



1/40

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | Otros idiomas ▾

Venta de dos pisos (planta 1 y planta 2), de 95m2 cada uno y con escrituras propias cada piso. para vivir 2 familias, para entrar a vivir sin falta de obra, cerca de la ciudad deportiva Villarreal.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Santi** por chat.

Características básicas

- 250 m² construidos, 220 m² útiles
- 6 habitaciones
- 4 baños
- Terraza
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Construido en 2003
- Calefacción individual

Edificio

- Planta 1ª exterior
- Sin ascensor

Equipamiento

- Aire acondicionado

Certificado energético

- No indicado

🚩 ¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

[Cuéntanos qué error has visto](#)



Agencia Inmobiliaria
a Benicasim/Benicàssim



Chalet adosado en venta en calle Santa C

Avda. Alemania - Italia, Villarreál/Vila-Real

270.000 €

197 m² | 3 hab. | Garaje incluido



1/40

[Compartir](#)

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | [Otros idiomas](#) ▾

Adosado con 197m2 construidos y 63m2 de parcela según datos catastrales, distribuido en 4 plantas y construido en 1999, listo para entrar a vivir.

Pintado íntegramente hace 1 año y la fachada hace tan sólo 3, en perfectas condiciones.

En la planta baja nos encontramos con un amplio garaje con capacidad para 3 vehículos, una bodega, un aseo de cortesía y un amplio trastero.

En la primera planta la vivienda dispone de un amplio salón comedor con grandes ventanales, cocina independiente y completamente equipada con acceso a un patio de luz y un baño completo con plato de ducha.

La segunda planta se compone de 2 habitaciones dobles con armarios empotrados, 1 habitación individual y un baño completo con bañera.

La tercera planta se compone de 2 terrazas, una a cada lado y de una amplia sala con lavadero.

Ubicado en la calle Santa Cristina, ubicación tranquila, a menos de 5 minutos caminando del centro de la ciudad, de supermercados, colegios e institutos, bares y restaurantes, centros médicos, farmacias..


No lo dude un instante y llámenos ya, se lo mostraremos sin compromiso!

*En el precio de venta del inmueble no están incluidos los gastos ni los impuestos que genera la compraventa, ni los honorarios de la agencia inmobiliaria DKSA.

Los impuestos pueden variar dependiendo de la edad y situación del comprador.

Le informaremos puntualmente en cada caso y con antelación suficiente para que puedan tomar la mejor decisión de compra.

*

 Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Dksa** por chat.

Características básicas

Chalet adosado

4 plantas

197 m² construidos, 143 m² útiles

3 habitaciones

3 baños

Parcela de 63 m²

Terraza y balcón

Plaza de garaje incluida en el precio

Segunda mano/buen estado

Armarios empotrados

Trastero

Orientación este

Construido en 1999

No dispone de calefacción

Certificado energético

No indicado

 Anuncio actualizado hace más de 3 meses

[« Viviendas en Avda. Alemania - Italia](#)

Ubicación

Calle Santa Cristina

Distrito Avda. Alemania - Italia

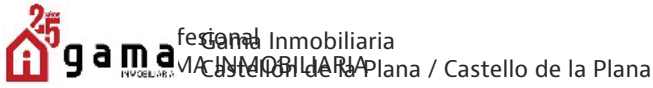
Villarreal/Vila-Real

Plana Baixa, Castellón

🚩 ¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

[Cuéntanos qué error has visto](#)



Casa o chalet en venta en calle Blas Infan

Madrigal, Villarreal/Vila-Real

190.000 €

210 m² | 3 hab.



1/28

[Compartir](#)

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [Otros idiomas](#) ▾

Espectacular y acogedora casa decorada en estilo Rústico en Villarreal! Dispone de 3 dormitorios dobles bien acondicionados, salón con Chimenea, cocina amueblada con electrodomésticos y 2 baños, además cuenta con dos terrazas ideales para disfrutar de agradables momentos al aire libre. Con una buena ubicación y en buen estado, este hogar de 140 m2 tiene todas las comodidades necesarias y es perfecta para aquellos que buscan un lugar tranquilo para vivir. En la planta a pie de calle hay instalado un Bar-Cafetería en pleno funcionamiento con posibilidad de negociar la posesión ó la explotación del negocio - no está incluido en el precio - No te pierdas esta oportunidad, contacta con nosotros y concierta una visita, te atenderemos de una forma personalizada y profesional - GAMA INMOBILIARIA -.

🗨️ Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **GAMA** por chat.

Características básicas

- Casa o chalet
- 210 m² construidos, 140 m² útiles
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Terraza y balcón
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Calefacción individual

🚩 ¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

[Cuéntanos qué error has visto](#)

Información y servicios de Grupo Marengo



En Inmobiliaria Marengo, con más de 30 años de experiencia, transformamos personalización. Ofrecemos asesoramiento experto, trato cercano y estratégico.



Profesional
Grupo Marengo



Piso en venta en Avda. Alemania - Italia

Villarreal/Vila-Real

150.000 €

101 m² | 3 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor | Garaje incluido



Comentario del anunciante

Disponible en: Español | [Otros idiomas](#) ▼

Luminoso piso en Vila-real con 3 habitaciones, 2 baños, ascensor y garaje – ideal para familias
 Te presentamos este acogedor y luminoso piso en Vila-real, perfecto para quienes buscan crear su hogar en un entorno tranquilo y bien comunicado. La vivienda cuenta con 3 amplias habitaciones, ideales para familias o para disponer de espacios de trabajo o estudio, y 2 baños completos que aportan comodidad y funcionalidad al día a día. Situado en una finca con ascensor, el piso ofrece además la comodidad de una plaza de garaje incluida, una gran ventaja en la zona. La excelente distribución y la abundante luz natural convierten cada rincón en un espacio agradable y acogedor. Una oportunidad ideal para quienes buscan un hogar listo para disfrutar desde el primer día.

🗣️ Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Grupo Marengo** por chat.

Características básicas

- 101 m² construidos
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados

Edificio


- Planta 1ª exterior
- Con ascensor

Equipamiento

Aire acondicionado

Certificado energético

En trámite

 Anuncio actualizado hace 13 días

[« Viviendas en Avda. Alemania - Italia](#)

Ubicación

Distrito Avda. Alemania - Italia

Villarreal/Vila-Real

Plana Baixa, Castellón

🚩 ¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

[Cuéntanos qué error has visto](#)



Casa o chalet en venta en Avda. Alemania

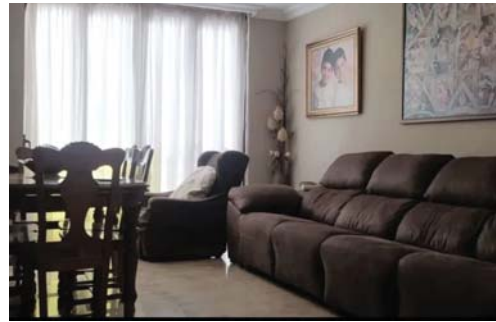
Villarreal/Vila-Real

260.000 €

197 m² | 4 hab. | Garaje incluido

Guardar

Descartar



1/26

[Compartir](#)

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | [Otros idiomas](#) ▾

¡Gran oportunidad de adquirir un hermoso chalet en Vila-real, (Castellón)! Con una superficie construida de 197 M2 y una distribución de 4 dormitorios con armarios empotrados que garantizan un almacenamiento ordenado y funcional y 3 baños, este inmueble te ofrece todo el espacio y la comodidad que necesitas para vivir en plenitud. Dispone de una amplia cocina con espacio suficiente para comer en ella.

Una de las mejores características de este chalet es su amplia terraza, ideal para disfrutar de agradables momentos al aire libre y aprovechar al máximo el clima mediterráneo de la zona.

¡Contáctanos hoy mismo para más información y para concertar una visita al inmueble!

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Juan** por chat.

Características básicas

- Casa o chalet
- 197 m² construidos
- 4 habitaciones
- 3 baños
- Terraza
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Construido en 1999

🚩 ¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

[Cuéntanos qué error has visto](#)



Profesional
Grupo Marengo
Villareal/Vila-Real



Dúplex en venta en Avda. Alemania - Ital

Villareal/Vila-Real

189.000 €

125 m² | 3 hab. | Planta 3ª exterior con ascensor | Garaje incluido

Guardar

Descartar

Compartir



Comentario del anunciante

Disponible en: Español | [Otros idiomas](#) ▼

Duplex en alquiler zona Panderola de un duplex de diseño con tan solo 6 vecinos en el edificio del año 2009. Una vivienda duplex que dispone de Aire por conductos independientes por planta frío calor cocina office con salon en zona de estar, en su planta baja disponemos de salon, 1 baño, y 2 habitaciones, en su planta superior disponemos de 1 baño, 1 habitacion y una fantastica cocina son sala de estar. Su climatizacion es independiente pro cada altura. Le unimos un garaje muy particular ya que solo cuenta con 4 plazas de garaje y esta vivienda dispone de una de ellas. La vivienda es de diseño y remodelada en su totalidad de hacer 6 años. Armarios doble cristal. Ventanas pvc algunas basculantes hace 6 años reformado.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Grupo Marengo** por chat.

Características básicas

- 125 m² construidos
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Orientación este, oeste

Edificio

- Planta 3ª exterior
- Con ascensor

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Cuéntanos qué error has visto



Esports Set I Deu, S.L.
Esports Set I Deu, S.L.



Piso en venta en Avda. Alemania - Italia

Villarreal/Vila-Real

154.990 €

120 m² | 3 hab. | Planta 2ª exterior con ascensor | Garaje incluido



1/19

Compartir

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | Otros idiomas ▾

Se vende espectacular piso en Vila-real, vivienda NUEVA A ESTRENAR con primeras calidades y acabados muy valorables.

Cabe destacar de esta vivienda un amplio comedor con barbacoa, fregadero con piedra de mármol y caravista y mucha luz exterior, a parte de este magnífico comedor encontramos un segundo comedor-cocina con mucha luz exterior desde al que se accede al balcón con orientación al este, además de las estancias antes mencionadas la vivienda dispone de un amplio baño completo con bañera y tres amplias habitaciones todas ellas con armarios empotrados.

En el precio de la vivienda está incluida una plaza de garaje y un trastero.

NADA PARECIDO VAS ENCONTRAR.

NUEVO A ESTRENAR.

FINANCIACIÓN 100% (sujeto a estudio).

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Esports Set I Deu** por chat.

Características básicas

- 120 m² construidos, 110 m² útiles
- 3 habitaciones
- 1 baño
- Balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Trastero
- Construido en 2008
- No dispone de calefacción

Edificio

- Planta 2ª exterior
- Con ascensor

Este anuncio tiene multimedia realizado por idealista

Un fotógrafo profesional ha visitado el inmueble y realizó el multimedia. No se han aplicado filtros ni modificaciones.

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

[Cuéntanos qué error has visto](#)



Piso en venta en Barrio del Pilar

Villarreal/Vila-Real

174.000 €

102 m² | 3 hab. | Garaje incluido



Comentario del anunciante

Disponible en: Español | [Otros idiomas](#) ▾

Permíteme presentarte un encantador piso situado en la apreciada zona de El Pilar, en el vibrante municipio de Vila-real, Castellón. Este inmueble, ideal tanto para familias como para profesionales, ofrece una superficie total de 102 m² perfectamente distribuidos para maximizar el espacio y la comodidad.

Al entrar, te encontrarás con un acogedor recibidor que te da la bienvenida y te conduce a un luminoso y espacioso salón donde podrás disfrutar de momentos inolvidables con familia y amigos. La cocina, práctica y funcional, está equipada con todo lo necesario para que puedas preparar tus platos favoritos de manera cómoda.

El piso cuenta con tres habitaciones, todas ellas con armarios empotrados, proporcionando un excelente almacenamiento. Estas estancias son perfectas para descansar después de un largo día y pueden ser fácilmente adaptadas según tus necesidades, ya sea como dormitorios, una oficina en casa o un espacio para hobbies.

Además, dispone de dos baños completos, lo que asegura una mayor funcionalidad y comodidad para todos los miembros de la casa. La seguridad no es un problema, pues la puerta de entrada es blindada, ofreciendo tranquilidad y protección.

Uno de los grandes atractivos de este piso es su trastero, ideal para almacenar aquellos objetos que no se utilizan diariamente, y un garaje privado que te permitirá olvidarte de los problemas de aparcamiento en la zona.

Ubicado en un entorno tranquilo pero cercano a todos los servicios necesarios como tiendas, colegios, parques y medios de transporte, este piso en El Pilar es una opción excelente para aquellos que buscan comodidad y calidad de vida. ¡No dejes pasar la oportunidad de visitar tu futuro hogar!



1/26



Ajuntament de Vila-real

Territori

A.3. HOJAS DE VALORACIÓN O APRECIO INDIVIDUALES..

FICHA INDIVIDUALIZADA DE JUSTIPRECIO

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO LEC-6 CORRESPONDIENTE A 6 PARCELAS CATASTRALES UBICADAS EN LA MANZANA DEL PABELLON DEPORTIVO MELILLA C/ JÉRICA Y C/POBLA TORNESA
Por procedimiento de TASACIÓN CONJUNTA, para la obtención de suelo para dotaciones públicas

Nº ORDEN 1

1. IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO

| NOMBRE | DNI | DERECHO | DOMICILIO FISCAL |
|--------|-----------|------------------|------------------|
| - | ***5105** | 14,29% Propiedad | - |
| - | ***1182** | 14,29% Propiedad | - |
| - | ***8198** | 14,29% Propiedad | - |
| - | ***5364** | 14,29% Propiedad | - |
| - | ***1313** | 14,28% Propiedad | - |
| - | ***3694** | 14,28% Propiedad | - |
| - | ***5344** | 14,28% Propiedad | - |

2. FINCAS REGISTRALES

Finca registral 38487 del Registro de la Propiedad Vila-real 1.

3. DATOS DE LOS TERRENOS

| | | |
|--------------------------------------|---|---|
| POLIGONO | | |
| PARCELA | | |
| REF. CATASTRAL | | 6858303YK4265N0001HG |
| LOCALIZACIÓN | | CL XERICA 101 12540 VILA-REAL [CASTELLÓN] |
| SUPERFICIE AFECCIÓN (m2s) | | 310 m2 |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | | URBANO (SITUACIÓN BÁSICA URBANIZADO) |
| CALIFICACIÓN | | LEC-6 |
| USO | | DEPORTIVO |
| CONSTRUCCIONES | | VIVIENDA 88 m2 ALMACÉN 208 m2 |
| PLANTACIONES | | - |
| OTROS ELEMENTOS INDEMNIZABLES | - | |

4. VALORACIÓN

| SUELO | VALOR SUELO | 29.704,40 € |
|------------------------------|------------------------------------|---|
| Superficie a expropiar (m2) | 310,00 | Valor del suelo deducida la urbanización (Vso) unitario 95,8206 € |
| CONSTRUCCIONES | VALOR CONSTRUCCIONES | 17.771,84 € |
| Superficie construida (m2) | 296,00 | Valor unitario 60,0400 € |
| PLANTACIONES | VALOR PLANTACIONES | 0,00 € |
| OTRAS INDEMNIZACIONES | VALOR OTRAS INDEMNIZACIONES | 0,00 € |

| | |
|---|--------------------|
| SUBTOTAL | 47.476,24 € |
| 5% PREMIO AFECCIÓN | 2.373,81 € |
| VALORACIÓN TOTAL DE LA PARCELA A EXPROPIAR | 49.850,05 € |

FICHA INDIVIDUALIZADA DE JUSTIPRECIO

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO LEC-6 CORRESPONDIENTE A 6 PARCELAS CATASTRALES UBICADAS EN LA MANZANA DEL PABELLON DEPORTIVO MELILLA C/ JÉRICA Y C/POBLA TORNESA
Por procedimiento de TASACIÓN CONJUNTA, para la obtención de suelo para dotaciones públicas

Nº ORDEN 2


1. IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO

| NOMBRE | DNI | DERECHO | DOMICILIO FISCAL |
|--------|-----------|----------------------|------------------|
| - | ***5441** | 50,00% Usufructo | - |
| - | ***5441** | 50,00% Propiedad | - |
| - | ***9199** | 12,50% Nuda Propied. | - |
| - | ***9334** | 12,50% Nuda Propied. | - |
| - | ***9355** | 12,50% Nuda Propied. | - |
| - | ***9966** | 12,50% Nuda Propied. | - |

2. FINCAS REGISTRALES

Finca registral 43190 del Registro de la Propiedad Vila-real 1.

3. DATOS DE LOS TERRENOS

| | | |
|--------------------------------------|---|--|
| POLIGONO |  | |
| PARCELA | | |
| REF. CATASTRAL | | 6858305YK4265N0001AG |
| LOCALIZACIÓN | | CL XERICA 48 (A) 12540 VILA-REAL (CASTELLÓN) |
| SUPERFICIE AFECCIÓN (m2s) | | 162 m2 |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | | URBANO (SITUACIÓN BÁSICA URBANIZADO) |
| CALIFICACIÓN | | LEC-6 |
| USO | | DEPORTIVO |
| CONSTRUCCIONES | | ALMACÉN 39 m2 |
| PLANTACIONES | | - |
| OTROS ELEMENTOS INDEMNIZABLES | | - |

4. VALORACIÓN

| SUELO | VALOR SUELO | 15.522,94 € |
|------------------------------|------------------------------------|---|
| Superficie a expropiar (m2) | 162,00 | Valor del suelo deducida la urbanización (Vso) unitario 95,8206 € |
| CONSTRUCCIONES | VALOR CONSTRUCCIONES | 2.341,56 € |
| Superficie construida (m2) | 39,00 | Valor unitario 60,0400 € |
| PLANTACIONES | VALOR PLANTACIONES | 0,00 € |
| OTRAS INDEMNIZACIONES | VALOR OTRAS INDEMNIZACIONES | 0,00 € |

| | |
|---|--------------------|
| SUBTOTAL | 17.864,50 € |
| 5% PREMIO AFECCIÓN | 893,23 € |
| VALORACIÓN TOTAL DE LA PARCELA A EXPROPIAR | 18.757,73 € |

FICHA INDIVIDUALIZADA DE JUSTIPRECIO

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO LEC-6 CORRESPONDIENTE A 6 PARCELAS CATASTRALES UBICADAS EN LA MANZANA DEL PABELLON DEPORTIVO MELILLA C/ JÉRICA Y C/POBLA TORNESA
 Por procedimiento de TASACIÓN CONJUNTA, para la obtención de suelo para dotaciones públicas

Nº ORDEN 3

1. IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO

| NOMBRE | DNI | DERECHO | DOMICILIO FISCAL |
|--------|-----------|---------------|------------------|
| - | ***7516** | 50% Propiedad | - |
| - | ***1547** | 50% Propiedad | - |

2. FINCAS REGISTRALES

Finca registral 39256 del Registro de la Propiedad Vila-real 1.

3. DATOS DE LOS TERRENOS

| | | |
|--------------------------------------|---|---|
| POLIGONO |  | |
| PARCELA | | |
| REF. CATASTRAL | | 6858304YK4265N0001WG |
| LOCALIZACIÓN | | CL POBLA TORNESA 66 12540 VILA-REAL (CASTELLÓN) |
| SUPERFICIE AFECCIÓN (m2s) | | 64 m2 |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | | URBANO (SITUACIÓN BÁSICA URBANIZADO) |
| CALIFICACIÓN | | LEC-6 |
| USO | | DEPORTIVO |
| CONSTRUCCIONES | | ALMACÉN 18 m2 |
| PLANTACIONES | | - |
| OTROS ELEMENTOS INDEMNIZABLES | - | |

4. VALORACIÓN

| SUELO | | VALOR SUELO | |
|------------------------------|-------|---|-------------------|
| Superficie a expropiar (m2) | 64,00 | Valor del suelo deducida la urbanización (Vso) unitario | 95,8206 € |
| CONSTRUCCIONES | | VALOR CONSTRUCCIONES | 1.080,72 € |
| Superficie construida (m2) | 18,00 | Valor unitario | 60,0400 € |
| PLANTACIONES | | VALOR PLANTACIONES | 0,00 € |
| OTRAS INDEMNIZACIONES | | VALOR OTRAS INDEMNIZACIONES | 0,00 € |

| | | |
|--|---|-------------------|
| | SUBTOTAL | 7.213,24 € |
| | 5% PREMIO AFECCIÓN | 360,66 € |
| | VALORACIÓN TOTAL DE LA PARCELA A EXPROPIAR | 7.573,90 € |

FICHA INDIVIDUALIZADA DE JUSTIPRECIO

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO LEC-6 CORRESPONDIENTE A 6 PARCELAS CATASTRALES UBICADAS EN LA MANZANA DEL PABELLON DEPORTIVO MELILLA C/ JÉRICA Y C/POBLA TORNESA
Por procedimiento de TASACIÓN CONJUNTA, para la obtención de suelo para dotaciones públicas

Nº ORDEN 4

1. IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO

| NOMBRE | DNI | DERECHO | DOMICILIO FISCAL |
|--------|-----------|-------------------------|------------------|
| - | ***4105** | 50% Propiedad en | - |
| - | ***9005** | sociedad de gananciales | - |
| - | ***9333** | 50% Propiedad | - |

2. FINCAS REGISTRALES

Finca registral 38725 del Registro de la Propiedad Vila-real 1.

3. DATOS DE LOS TERRENOS

| | |
|--------------------------------------|--|
| POLIGONO | |
| PARCELA | |
| REF. CATASTRAL | |
| LOCALIZACIÓN | |
| SUPERFICIE AFECCIÓN (m2s) | |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
| CALIFICACIÓN | |
| USO | |
| CONSTRUCCIONES | |
| PLANTACIONES | |
| OTROS ELEMENTOS INDEMNIZABLE- | |

4. VALORACIÓN

| SUELO | VALOR SUELO | 14.373,10 € |
|------------------------------|------------------------------------|---|
| Superficie a expropiar (m2) | 150,00 | Valor del suelo deducida la urbanización (Vso) unitario |
| CONSTRUCCIONES | VALOR CONSTRUCCIONES | 0,0000 € |
| PLANTACIONES | VALOR PLANTACIONES | 0,00 € |
| OTRAS INDEMNIZACIONES | VALOR OTRAS INDEMNIZACIONES | 0,00 € |

| | | |
|---|---------------------------|--------------------|
| | SUBTOTAL | 14.373,10 € |
| | 5% PREMIO AFECCIÓN | 718,65 € |
| VALORACIÓN TOTAL DE LA PARCELA A EXPROPIAR | | 15.091,75 € |

FICHA INDIVIDUALIZADA DE JUSTIPRECIO

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO LEC-6 CORRESPONDIENTE A 6 PARCELAS CATASTRALES UBICADAS EN LA MANZANA DEL PABELLON DEPORTIVO MELILLA C/ JÉRICA Y C/POBLA TORNEZA
Por procedimiento de TASACIÓN CONJUNTA, para la obtención de suelo para dotaciones públicas

Nº ORDEN 5

1. IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO

| NOMBRE | DNI | DERECHO | DOMICILIO FISCAL |
|--------|-----------|------------------|------------------|
| - | ***8078** | 33,34% Propiedad | - |
| - | ***9023** | 33,33% Propiedad | - |
| - | ***7281** | 33,33% Propiedad | - |

2. FINCAS REGISTRALES

Finca registral 38622 del Registro de la Propiedad Vila-real 1.

3. DATOS DE LOS TERRENOS

| | | |
|--------------------------------------|---|--|
| POLIGONO | | |
| PARCELA | | |
| REF. CATASTRAL | | 6858308YK4265N0001GG |
| LOCALIZACIÓN | | CL XERICA 65 (A) 12540 VILA-REAL (CASTELLÓN) |
| SUPERFICIE AFECCIÓN (m2s) | | 101 |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | | URBANO (SITUACIÓN BÁSICA URBANIZADO) |
| CALIFICACIÓN | | LEC-6 |
| USO | | DEPORTIVO |
| CONSTRUCCIONES | | - |
| PLANTACIONES | | - |
| OTROS ELEMENTOS INDEMNIZABLES | - | |

4. VALORACIÓN

| | | |
|---|------------------------------------|---|
| SUELO | VALOR SUELO | 9.677,88 € |
| Superficie a expropiar (m2) | 101,00 | Valor del suelo deducida la urbanización (Vso) unitario |
| | | 95,8206 € |
| CONSTRUCCIONES | VALOR CONSTRUCCIONES | 0,0000 € |
| PLANTACIONES | VALOR PLANTACIONES | 0,00 € |
| OTRAS INDEMNIZACIONES | VALOR OTRAS INDEMNIZACIONES | 0,00 € |
| SUBTOTAL | | 9.677,88 € |
| 5% PREMIO AFECCIÓN | | 483,89 € |
| VALORACIÓN TOTAL DE LA PARCELA A EXPROPIAR | | 10.161,78 € |

FICHA INDIVIDUALIZADA DE JUSTIPRECIO

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO LEC-6 CORRESPONDIENTE A 6 PARCELAS CATASTRALES UBICADAS EN LA MANZANA DEL PABELLON DEPORTIVO MELILLA C/ JÉRICA Y C/POBLA TORNESEA
Por procedimiento de TASACIÓN CONJUNTA, para la obtención de suelo para dotaciones públicas

Nº ORDEN 6

1. IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO

| NOMBRE | DNI | DERECHO | DOMICILIO FISCAL |
|--------|-----------|----------------|------------------|
| - | ***9167** | 100% Propiedad | - |

2. FINCAS REGISTRALES

Finca registral 43231 del Registro de la Propiedad Vila-real 1.

3. DATOS DE LOS TERRENOS

| | | |
|--------------------------------------|---|--|
| POLIGONO | | |
| PARCELA | | |
| REF. CATASTRAL | | 6858310YK4265N0001YG |
| LOCALIZACIÓN | | CL XERICA 61 (A) 12540 VILA-REAL (CASTELLÓN) |
| SUPERFICIE AFECCIÓN (m2s) | | 95 m2 |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | | URBANO (SITUACIÓN BÁSICA URBANIZADO) |
| CALIFICACIÓN | | LEC-6 |
| USO | | DEPORTIVO |
| CONSTRUCCIONES | | ALMACÉN 48 m2 |
| PLANTACIONES | | - |
| OTROS ELEMENTOS INDEMNIZABLES | - | |

4. VALORACIÓN

| | | |
|---|--|--------------------|
| SUELO | VALOR SUELO | 9.102,96 € |
| Superficie a expropiar (m2) | 95,00 Valor del suelo deducida la urbanización (Vso) unitario | 95,8206 € |
| CONSTRUCCIONES | VALOR CONSTRUCCIONES | 2.881,92 € |
| Superficie construida (m2) | 48,00 Valor unitario | 60,0400 € |
| PLANTACIONES | VALOR PLANTACIONES | 0,00 € |
| OTRAS INDEMNIZACIONES | VALOR OTRAS INDEMNIZACIONES | 0,00 € |
| SUBTOTAL | | 11.984,88 € |
| 5% PREMIO AFECCIÓN | | 599,24 € |
| VALORACIÓN TOTAL DE LA PARCELA A EXPROPIAR | | 12.584,12 € |