

INFORME – VALORACIÓ Gestiona 248/2023

De l'habitatge situat al C. Doctor Fleming núm. 17 Escala A Planta 3 Porta 3 per destinar-lo al parc d'habitatge social de l'Ajuntament de Súria, i amb RC 6722702CG9362S0040GR.

SITUACIÓ URBANÍSTICA

Malgrat no es disposi de dades registrals que els identifiqui suficientment, tot i que consten en documents existents a l'Ajuntament, s'han contrastat les dades cadastrals i la pròpia identificació en visita realitzada in situ, de manera que les dades que figuren en aquest informe, encara que no permeten amb exactitud confirmar les mesures expressades, sí que s'aproximen molt a la realitat, sobretot partint també de la informació digitalitzada que es disposa a les dependències municipals.

Els terrenys s'emplacen dins el sòl urbà de les vigents Normes Subsidiàries de Súria aprovades el 21 de gener de 2003, en una zona qualificada de 1.2c zona residencial de conservació de l'estructura urbana i edificatòria en unihabitatge.

El grau d'urbanització és el que queda recollit a l'art 29 de la Llei 3/2012 sobre règim urbanístic del sòl, de manera que es pot considerar que el terreny té la condició de solar des del carrer on dona façana.

Sobre l'habitatge en qüestió no tenim constància de cap expedient de disciplina obert, i no està en situació ni de volum disconforme ni de fora d'ordenació.

NORMATIVA APLICADA

Decret 1020/1990 sobre criteris de valoració cadastral

Ordre ECO 805/2003

Ponència de valors cadastrals aprovats per la Gerència provincial, vigents a partir de l'any 2004

Llei del sòl estatal RD 7/2015 de 30 d'octubre, títol V

Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl RD 1492/2011

D'acord a l'actual Llei 7/2015 sobre règim del sòl i valoracions, la valoració de sols no urbanitzables (art 36) es determinarà pel mètode de capitalització de la renda anual amb les corresponents ponderacions, les edificacions pel mètode de reposició, i les plantacions d'acord a la Llei d'expropiació.



Pel que fa als sòl urbanitzats (art 37), els no edificats es valoraran a partir de l'edificabilitat i/o usos privats aplicada sobre el valor de repercussió del sòl pel mètode residual estàtic i descomptant-hi els deures i càrregues d'urbanització previstes. I els sòls urbans edificats es valoren segons el superior d'aquests imports: la taxació conjunta de sòl i edifici pel mètode de comparació, o bé el determinat pel mètode residual aplicat exclusivament sobre el sòl.

Partint de les dades expressades anteriorment i considerant les mesures el més aproximades possibles a la realitat, també partint de llicències degudament atorgades i de no existència de cap expedient de disciplina urbanística, i finalment de la no falsedat en els documents públics consultats; la valoració estimativa es desglossa de la següent manera.

DESCRIPCIÓ DE LA FINCA

Es tracta d'un habitatge en règim de divisió horitzontal sobre un edifici on hi ha d'altres habitatges .

DADES

C. Doctor Fleming núm. 17 Escala A Planta 3 Porta 3

Sup. construïda 96,00m² (totalment ajustat a les determinacions de les NNSS 2003), dels quals 51,00 són d'habitatges, 12,00 m² garatge, 4,00 m² de traster , i 29,00 m² d'elements comuns.

Coefficient de participació del total de la finca = 2.30 % (segons dades cadastrals)

Any de construcció 2008

VCadastral sòl i edificació 35.936,44 €

L'habitatge disposa de menjador-estar-cuina, una habitació doble i una habitació individual que ventilen a l'exterior a través de la façana principal de l'immoble, i un bany.

TAXACIÓ CONJUNTA DE SÒL I EDIFICI PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ

Es disposa de suficient informació sobre el mercat en finques properes. En concret es disposa d'una taxació de l'empresa ED'A de febrer de 2017 i d'una altra taxació de l'empresa TINSA d'agost de 2017. En totes dues es fan comparatives de valors de mercat en l'àrea més propera.

Segons aquests estudis de mercat, el valor d'un habitatge de propietat o de lloguer d'identiques característiques és de 638 €/m² o bé el d'una nova construcció és de 1.072,61 € m² que s'hauria de depreciar per l'antiguitat que és de 15 anys, és a dir, estimat en (1.072,61 x 0.80) 858,09 €/m². Pel que fa a les dependències complementàries: traster, espais comuns i garatge, el valor es considera al 55%.



Valor de mercat 858,09 €/m²

Valor de l'habitatge (conjunt de sòl i edificació) $51 \text{ m}^2 \times 858,09 \text{ €/m}^2 = 43.762,42 \text{ €}$

Valor dependències complementàries $45 \text{ m}^2 \times 858,09 \times 0,55 = 21.237,58 \text{ €}$

TOTAL 65.000,00 €

A aquest valor es considera suficient atès que l'habitatge està en condicions d'entrar-hi a viure sense haver-hi de realitzar cap despesa afegida.

CÀLCUL PEL MÈTODE DEL VALOR RESIDUAL

Es desestima el càlcul pel valor residual perquè és més propi d'aplicar-lo en el cas de solars o terrenys sense edificar, i no en aquest cas que es valora una part d'un edifici ja consolidat; en el qual no seria possible materialitzar-ne la promoció immobiliària per separat de la resta d'entitats de l'immoble existent i consolidat.

CONCLUSIÓ

Així el valor urbanístic d'aquesta finca d'acord a la Llei del sòl 7/2015 s'estima en 65.000,00 €

Súria, 27 d'abril de 2023

Jaume Espinal i Farré
Arquitecte municipal



