



Ajuntament de Camprodon

assumpte: valoració 2 locals

títular: hospital Municipal de Camprodon

identificació cadastral:

lot1, naturalesa urbana, codi alfa-numèric 8150906DG4885S0001JF (núm. 3)

lot2, naturalesa urbana, codi alfa-numèric 8150905DG4885S0011F (compartida) (núm. 5)

identificació registral:

Local A: finca núm. 676, inscrita al registre de Ripoll, llibre 51, tom 328, foli 219 inscripció

Local B: finca núm. 1.134, inscrita al registre de Ripoll, llibre 51, tom 1084, foli 219, inscripció 4

emplaçament: carrer germans Vila Riera núm. 3 i núm. 5

superfície construïda: 21,30m²

VALORACIÓ D'UN LOCAL AL CARRER GERMANS VILA RIERA NÚM. 3 I 5 BAIXOS, LOCAL A I B, AL MUNICIPI DE DE CAMPRODON.

JOAN TENAS TORRES, inscrit com a col·legiat núm. 23.548/7 al Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, títol de màster en Gestió Urbanística per la Fundació Politècnica de Catalunya i postgrau en valoracions immobiliàries al centre de política de sòl i valoracions de la mateixa fundació, com arquitecte municipal d'Ogassa, en compliment del Decret d'Alcaldia de data 19.05.2014, relatiu a la taxació d'un locals al municipi de Camprodon amb l'objectiu de conèixer el seu valor objectiu, amb vista a la possible alienació,

informo

Que es valoren dos bens immobles situats al carrer germans Vila Riera núm. 3 i núm.5 de Camprodon.

Que els locals ocupen part dels baixos d'un edifici plurifamiliar desenvolupat en alçada de planta baixa i cinc plantes altres de forma rectangular fent front al carrer abans esmentat. Construïts als anys 1970 es troben en una zona urbana 100% consolidada al nord-est del nucli. Sector residencial de segon ordre entre el nucli més antic i la zona de la Campa.

Que l'edifici es propietat de l'Hospital de Camprodon.

Que la zona on s'emplaça, a la vista del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. (Data d'aprovació 02.02.2000. Data de publicació 15.03.2001 (DOGC 3348)), té la classificació de sòl urbà i la qualificació de clau 9, edificació consolidada. L'ús de local està admès.

Que la legislació bàsica estatal aplicable en temes de valoracions és el "RD 2/2008, de 20 de juny, per el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo" i "el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo RD 1492/2011, de 24 d'octubre".

Que la legislació bàsica autonòmica aplicable és el Tèx Refós de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2010 i el Reglament de la Llei d'Urbanisme, Decret 305/2006.

Que la data, a tots els efectes, d'aquesta valoració és la data d'aquest informe.

Que el criteri de valoració és el de valor de mercat segons el mètode de comparació amb la selecció de mostres comparables de semblança suficient.

Que es parteix de que es tracte de dos locals en edificis situats en sòl urbà en una situació de sòl urbanitzat i es valora en funció de la situació real de l'immoble.

Que a falta de mostres comparables per la inactivitat del mercat i la poca transparència de les transaccions, estimo pel coneixement que tinc de la zona i a la vista de portals especialitzats ((habitàcia, Idealista, fotocasa, segona ma,...) en 1.000euros/m² aparcament tancat o local.

Valoració prèvia a 17.01.2022

Que el valor total = valor de mercat immoble ponderat si s'escau.

Local A, referenciat a l'expedient de l'ajuntament com a local núm. 4 del carrer Germans Vila Riera núm. 3

Ref cadastral: 8150906DG4885S0001JF

Superfície: 21,30m²

Depreciació per funcionalitat 35%: 650euros/m²

21,30m² x 650,00euros/m² = 13.845,00euros

- 13.845,00euros (tretze-mil vuit-cents quaranta-cinc euros).

Valoració avui:

- venda: 13.845,00euros +6% ipc= **14.675,70 euros**

- lloguer: 14.675,70euros aplicant una capitalització del 5% = 61,14; **60,00euros/mes**

Valoració prèvia a 17.01.2022

Que el valor total = valor de mercat immoble ponderat si s'escau.

Local A, referenciat a l'expedient de l'ajuntament com a local núm. 8 del carrer Germans Vila Riera núm. 5

Ref cadastral: 8150905DG4885S0011F (compartida)

Superfície: 34,09m²

Depreciació per funcionalitat 35%: 650euros/m²

34,09m² x 650,00euros/m² = 22.158,50euros

Ajuntament de Camprodon

Plaça de la Vila, 1, Camprodon. 17867 (Girona). Tel. 972740005. Fax: 972130324



Ajuntament de Camprodon

.- 22.158,50euros (vint-i-dos mil cent-cinquanta vuit euros amb cinquanta cèntims).

Valoració avui:

.- venta: 22.158,50euros +6% ipc= **23.488,01euros**

.- lloguer: 23.488,01euros aplicant una capitalització del 5% = 97,86; **90,00euros/mes**

L'arquitecte municipal
Joan tenas torres