



AJUNTAMENT DE SÚRIA

Número d'expedient:	574/2024
Expedients relacionats:	1016/2023
Emplaçament:	carrer del Transportador, 17, escala B, 1er, 2a

INFORME-VALORACIÓ:

Descripció del bé:

UBICACIÓ:

Carrer del Doctor Fleming núm. 17 (amb accés per carrer Transportador núm.) escala B, primer pis, segona porta, del municipi de Súria.

ENTORN:

Entorn urbà, amb caràcter de primera residència, nivell de renda, qualitat d'edificació, consolidació i antiguitat mitjans.

DESCRIPCIÓ:

Immoble consistent en un habitatge situat en un edifici amb divisió horitzontal.

D'acord amb la descripció registral, té una superfície útil de 60,50 m2 més un balcó de 12,70 m2. Té vinculada una plaça d'aparcament amb una superfície útil de 24,92 m2 (incloent la repercussió dels espais comuns), situada a la planta baixa de l'edifici.

Té un coeficient del 10,21% en relació a la seva escala, i del 2,55% en relació a la totalitat de l'immoble.

L'accés a l'escala de veïns es produeix a través d'un espai comunitari, amb accés des de la via pública des del carrer del Transportador. L'accés a la zona d'aparcament des de la via pública es produeix des del carrer del Doctor Fleming.

Inscrita al Registre de la Propietat de Manresa al Tom 3459, Llibre 143, Folí 53 Finca número 5649 de Súria.

Correspon a la referència cadastral 6722702CG9362S0043KU.

La seva antiguitat, segons dades cadastrals, és de 2008.

Situació urbanística:





AJUNTAMENT DE SÚRIA

PLANEJAMENT:

El planejament urbanístic d'aplicació és la revisió de les Normes Subsidiàries de planejament de Súria, definitivament aprovada per la Comissió territorial d'Urbanisme de Barcelona en les sessions de 31 de maig de 2012 i 14 de març de 2013 (Text refós).

CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA:

Sòl urbà, Zona residencial de conservació de l'estructura urbana i edificatòria, subzona en unihabitatge, clau 1.2c.

PARÀMETRES D'ORDENACIÓ:

- Tipologia edificatòria: alineació a vial
- Façana mínima: 5 m
- Alçada reguladora màxima: PB+2 (11,10 m)
- Fondària edificable: 11m. L'espai restant serà destinat a verd privat i restarà lliure de qualsevol edificació.
- Ús principal: habitatge unifamiliar. No s'admet l'ús d'habitatge plurifamiliar.
- Usos complementaris: aparcament, magatzem.
- Usos compatibles: comerç petit, oficina, restauració, serveis (excepte serveis urbans i estacions de servei)

L'immoble en què es situa l'habitatge objecte de valoració no s'adequa als paràmetres d'ordenació, trobant-se en situació de volum disconforme amb el planejament pel que fa a l'ús, podent-se autoritzar les actuacions regulades a l'article 108 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Valoració del bé:

L'article 37.2 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 de octubre (text refós de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), indica que per al sòl urbanitzat *Quando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes: a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada. b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.*

TAXACIÓ CONJUNTA DE SÒL I EDIFICACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ





AJUNTAMENT DE SÚRIA

Es disposa de suficient informació sobre el mercat en finques properes. En concret es disposa d'una valoració d'un immoble anàleg, efectuada pels serveis tècnics municipals l'abril de 2023 (exp. 248/2023) així com sengles taxacions realitzades per l'empresa EDA de febrer de 2017 i per l'empresa TINSA d'agost de 2017, on es fan comparatives de valors de mercat en l'àrea més propera.

Segons les dades disponibles, el valor dels habitatges de les mateixes característiques de nova construcció és de 1.110 €/m² que s'hauria de depreciar per l'antiguitat que és de 16 anys, és a dir, estimat en (1.110 x 0.84) 932,40 €/m². Pel que fa a les dependències complementàries: traster, espais comuns i garatge, el valor es considera al 65%

Valor de mercat 913,75 €/m²

Valor de l'habitatge (conjunt de sòl i edificació): 60,50 m² x 932,40 €/m² = 56.410,20 €

Valor dependències complementàries: 24,92 m² x 932,40 €/m² x 0,65 = 18.133,31 €

TOTAL 74.543,51 €

El valor del bé és de SETANTA-QUATRE MIL CINC-CENTS QUARANTA-TRES EUROS I CINQUANTA-UN CÈNTIMS (74.543,51 €).

Súria, 27 de juny de 2024.





AJUNTAMENT DE SÚRIA

Número d'expedient:	574/2024
Expedients relacionats:	1016/2023
Emplaçament:	carrer del Transportador, 17, escala B, 3er, 3a

INFORME-VALORACIÓ:

Descripció del bé:

UBICACIÓ:

Carrer del Doctor Fleming núm. 17 (amb accés per carrer Transportador núm.) escala B, primer tercer, tercera porta, del municipi de Súria.

ENTORN:

Entorn urbà, amb caràcter de primera residència, nivell de renda, qualitat d'edificació, consolidació i antiguitat mitjans.

DESCRIPCIÓ:

Immoble consistent en un habitatge situat en un edifici amb divisió horitzontal.

D'acord amb la descripció registral, té una superfície útil de 68,27 m² més un balcó de 2,92 m². Té vinculada una plaça d'aparcament amb una superfície útil de 25,31 m² (incloent la repercussió dels espais comuns), situada a la planta baixa de l'edifici.

Té un coeficient del 11,29% en relació a la seva escala, i del 2,82% en relació a la totalitat de l'immoble.

L'accés a l'escala de veïns es produeix a través d'un espai comunitari, amb accés des de la via pública des del carrer del Transportador. L'accés a la zona d'aparcament des de la via pública es produeix des del carrer del Doctor Fleming.

Inscrita al Registre de la Propietat de Manresa al Tom 3459, Llibre 143, Folí 67 Finca número 5656 de Súria.

Correspon a la referència cadastral 6722702CG9362S0050XA.

La seva antiguitat, segons dades cadastrals, és de 2008.

Situació urbanística:





AJUNTAMENT DE SÚRIA

PLANEJAMENT:

El planejament urbanístic d'aplicació és la revisió de les Normes Subsidiàries de planejament de Súria, definitivament aprovada per la Comissió territorial d'Urbanisme de Barcelona en les sessions de 31 de maig de 2012 i 14 de març de 2013 (Text refós).

CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA:

Sòl urbà, Zona residencial de conservació de l'estructura urbana i edificatòria, subzona en unihabitatge, clau 1.2c.

PARÀMETRES D'ORDENACIÓ:

- Tipologia edificatòria: alineació a vial
- Façana mínima: 5 m
- Alçada reguladora màxima: PB+2 (11,10 m)
- Fondària edificable: 11m. L'espai restant serà destinat a verd privat i restarà lliure de qualsevol edificació.
- Ús principal: habitatge unifamiliar. No s'admet l'ús d'habitatge plurifamiliar.
- Usos complementaris: aparcament, magatzem.
- Usos compatibles: comerç petit, oficina, restauració, serveis (excepte serveis urbans i estacions de servei)

L'immoble en què es situa l'habitatge objecte de valoració no s'adequa als paràmetres d'ordenació, trobant-se en situació de volum disconforme amb el planejament pel que fa a l'ús, podent-se autoritzar les actuacions regulades a l'article 108 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Valoració del bé:

L'article 37.2 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 de octubre (text refós de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), indica que per al sòl urbanitzat *Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes: a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada. b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.*

TAXACIÓ CONJUNTA DE SÒL I EDIFICACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ





AJUNTAMENT DE SÚRIA

Es disposa de suficient informació sobre el mercat en finques properes. En concret es disposa d'una valoració d'un immoble anàleg, efectuada pels serveis tècnics municipals l'abril de 2023 (exp. 248/2023) així com sengles taxacions realitzades per l'empresa EDA de febrer de 2017 i per l'empresa TINSA d'agost de 2017, on es fan comparatives de valors de mercat en l'àrea més propera.

Segons les dades disponibles, el valor dels habitatges de les mateixes característiques de nova construcció és de 1.110 €/m² que s'hauria de depreciar per l'antiguitat que és de 16 anys, és a dir, estimat en (1.110 x 0.84) 932,40 €/m². Pel que fa a les dependències complementàries: traster, espais comuns i garatge, el valor es considera al 65%

Valor de mercat 913,75 €/m²

Valor de l'habitatge (conjunt de sòl i edificació): 68,27 m² x 932,40 €/m² = 63.654,95 €

Valor dependències complementàries: 25,31 m² x 932,40 €/m² x 0,65= 15.339,38 €

TOTAL 78.994,33 €

El valor del bé és de SETANTA-VUIT MIL NOU-CENTS NORANTA-QUATRE EUROS I TRENTA-TRES CÈNTIMS (78.994,33 €).

Súria, 27 de juny de 2024.

