

KONTOR

fem que tot encaixi



INFORME DE VALORACIÓ

Actiu: HABITATGE UNIFAMILIAR ENTREMITGERES

Direcció: C/ Nou 19

(25670) TERMENS

Firmado

digitalmente

L ALBERT
por ALBERT
FARRE (R: FARRE (R:
B25846197)

B2584619 Fecha:
2025.01.14

7) 09:23:14 +01'00'

KONTOR

fem que tot encaixi

ÍNDEX

1. **DESENVOLUPAMENT DE L'INFORME DE VALORACIÓ**
2. **FOTOGRAFIES DE L'ACTIU**
3. **EMPLAÇAMENT**
4. **CERTIFICAT CADASTRAL**
5. **ANNEX TESTIMONIS**
6. **URBANISME**
7. **ALTRES**

SOL·LICITANT I FINALITAT

ALBERT FARRÉ VILES, Arquitecte Tècnic Col·legiat núm. 804 de l'Il·lustre CAATLL de Lleida, representant de KONTOR OFICINA TECNICA SLPU, a instancies de l'AJUNTAMENT DE TÈRMENS, redacta el següent informe amb la següent finalitat:

Determinar el valor de mercat d'un habitatge unifamiliar entre mitgeres.

S'ha realitzat una visita interior a l'immoble el dia: 13/12/2024.

ANÀLISIS DE LA DOCUMENTACIÓ PRÈVIA APORTADA

Per a la redacció d'aquest Informe, s'ha tingut en compte la documentació aportada pel sol·licitant i la contrastada:

- Correspondència amb finca registral
- Règim protecció pública
- Comprovació Planejament Urbanístic
- Règim Protecció Patrimoni Arquitectònic
- Correspondència amb finca cadastral
- No procediment d'expropiació
- No pla o projecte d'expropiació
- No resolució administrativa que impliqui expropiació
- No incoat exped. que impliqui expropiació
- Certificació Registral
- Planejament urbanístic vigent
- Plànol de situació
- Plànol urbanístic
- Reportatge fotogràfic
- Documentació cadastral

CARACTERÍSTIQUES DE L'IMMOBLE

Es valora un habitatge unifamiliar situat al carrer Nou número 19, en el municipi de Tèrmens (25670) província de Lleida.

DADES CADASTRALS

- Ref. cadastral: 4012903CG1241S0001MS
- Any de construcció: 1942
- Any de reforma: No s'aporta.
- Superfície construïda: 298 m²

SITUACIÓ URBANÍSTICA

- Planejament territorial:
Pla territorial parcial de Ponent (Terres de Lleida)
- Classificació:

Codi Ajuntament	SUC	Sòl urbà consolidat
Codi MUC	SUC	Sòl urbà
- Qualificació:

Codi Ajuntament	1b	Zona d'ampliació del nucli antic històric
Codi MUC	R1	Residencial, Nucli antic
- Adequació al Planejament vigent:
L'immoble s'adequa a la normativa urbanística vigent.
- Observacions generals:
Consulta d'informació urbanística realitzada via internet en la pròpia web de l'administració pública. Després de poder parlar telefònicament amb el tècnic municipal, la superfície adoptada en l'informe d'habitatge unifamiliar compleix amb la normativa vigent.
- Paràmetres:
 - Superfície de parcel·la mínima: 100m²
 - Front mínim de parcel·la: 6m
 - Fondària mín. de parcel·la: Donades les condicions de fraccionament del parcel·lari urbà, no s'estableix una condició de fondària mínima
 - Tipus d'ordenació: Edificació alineada a vial.
 - Edificabilitat màxima: L'edificabilitat de la zona serà la conseqüència de l'aplicació dels diferents extrems que defineixen els volums possibles

d'edificabilitat, així com l'Índex d'Edificabilitat Net serà funció d'aquests paràmetres d'ordenació.

- Superfície mínima útil de l'habitatge: Pel que fa a evitar la possibilitat de construcció o establiment d'infrahabitatge s'estableix una superfície mínima útil de l'habitatge de 90 m², amb un màxim de 3 habitatges per parcel·la.
- Fondària edificable màxima: Amb caràcter general s'estableix una fondària edificable màxima en plantes pis de 16 m. En les parcel·les de fondària igual o major a 13 m, s'haurà de mantenir una separació mínima de 3 metres al fons de la parcel·la. Per a la resta de parcel·les, és a dir, aquelles amb fondària inferior a 13 m, es permetrà edificar fins al fons de parcel·la (100%).
- En planta baixa es permet edificar el 100% de la parcel·la.
- Ocupació planta soterrani: Al igual que la planta baixa, pot ocupar el 100% de la parcel·la.

LOCALITAT I ENTORN

- Localitat

Térmens és una vila i municipi situat a la comarca de la Noguera, a 208 metres d'altitud, estès a l'esquerra del Riu Segre i limitant pel sud amb el Segrià i per l'est amb el Pla d'Urgell.

Térmens es troba ben bé al mig de la plana d'Urgell, i el seu terme està format per les partides següents: la Coma, la Plana, la Sitjota, Barret Picat, el Tossal del Roig, la Roca d'Ambou, Pous, l'Horta Vella, el Vedat, l'Eral, el Sot del Fusté, el Tossal de la Bassa, la Boga, l'Horta Nova, el Comú, l'Estanyot, el Cap del Terme, el Paradet, la Figuera, el Tossal del Moreno, el Miralbó, la Bovera i la Gabernera.

Població: 1.330 habitants de dret, lleuger creixement positiu.

Activitat principal: múltiple, amb predomini del sector serveis.

Comunicacions: bones.

Equipament assistencial: suficient.

Equipament esportiu: suficient.

Equipament educatiu: suficient.

Equipament cultural: suficient.

- Entorn

Caràcter predominant: urbà residencial.

Ordenació: edificis d'ús residencial.

Antiguitat: els habitatges de l'entorn, tenen una antiguitat mitja entre 25 y 100 anys.

Qualitat dels edificis: mitjà.

Consolidació: mitjana.

Pavimentació: asfaltat de vials i pavimentat de voreres amb rajola / lloseta hidràulica.

Abastiment d'aigua: xarxa general de proveïment d'aigua.

Subministrament elèctric: xarxa general de subministrament elèctric.

Sanejament: xarxa general de clavegueram.

Subministrament de gas: xarxa de subministrament de gas natural.

Xarxa de telecomunicacions: disposa.

Estat de conservació: bo.

Aparcament: suficient a nivell de superfície.

Assistencial: suficient.

Comercial: baix.

Escolar / educatiu: suficient.

Esportiu: disposa.

Lúdic: baix.

Zones verdes: abundant.

Metropolità: no existeix.

Autobusos: autobusos interurbans de línia regular.

Ferrocarril: no disposa.

Aeroport: no disposa d'aeroport.

Carreteres d'accés: carretera comarcal, nacionals.

DESCRIPCIÓ DEL TERRENY

- Superfície cadastral: 191 m²
- Superfície registral: No s'aporta.
- Qualificació: Ús residencial.
- Descripció del terreny: està situat en el municipi de Termens de amb bona accessibilitat.
- Infraestructures de l'entorn: entorn amb el 100% de la urbanització realitzada.

DESCRIPCIÓ DE L'EDIFICI

Segons cadastre l'edifici està format per planta baixa, planta pis i planta sota coberta. A la visita interior realitzada s'ha comprovat que s'ha realitzat un enderroc de tota la part interior de l'edifici deixant únicament les façanes (tant principal com posterior). S'han enderrocat també els forjats entre plantes. L'habitatge disposa d'un pati posterior.

- Elements fonamentals de l'edificació:
 - Fonamentació: Es desconeix.
 - Estructura: Murs de càrrega.
 - Tancaments exteriors: Arrebossats i pintats.
 - Coberta: Inclínada .

ANÀLISI DEL MERCAT

- Anàlisi i evolució de l'oferta:
Hi ha oferta d'habitatges unifamiliars, tant en el mercat primari com especialment en el mercat secundari.
Els preus oferts d'habitatges unifamiliars en l'entorn proper han experimentat notables descensos en els últims anys, actualment la tendència és l'estabilitat en els preus.
- Anàlisi de la demanda:
La demanda d'habitatges unifamiliars en l'actualitat està retreta i/o estancada, possiblement a l'espera de majors baixades en les actuals ofertes, de manera que els períodes de comercialització s'estan allargant ostensiblement.
- Intervals de preus actuals de venda o de lloguer:
El valor de mercat a nou per a les finques de la tipologia descrita està sobre els 970 €/m² per habitatges unifamiliars entre mitgeres.
- Expectatives d'oferta-demanda i re valorització:
La tendència actual fa preveure encara un augment de la important oferta ja existent. Les expectatives de mercat no són especialment positives, donat que encara es preveu un major ajust de preus, llevat que es produïssin canvis importants en l'accessibilitat al mercat financer-immobiliari.
S'han produït renovacions puntuals, rehabilitacions i substitució d'edificacions per noves promocions.
Es tracta de sòl urbà consolidat. No es preveuen actuacions no previstes en el planejament vigent que alterin l'oferta actualment existent.
No es preveuen millores substancials en les infraestructures existents, donat el bon estat d'aquestes.
No s'ha observat ni es preveu a mitjà termini degradació de l'entorn per causes sociològiques o circumstàncies extrínseques a l'immoble que puguin afectar el valor de taxació adoptat en l'informe.

NORMATIVA D'APLICACIÓ

Per al càlcul del valor de l'immoble objecte a valoració s'han utilitzat criteris de valoració segons l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de Març, i en detall el mètode del cost donat l'estat de l'habitatge.

APLICACIÓ DEL MÈTODE DEL COST

Valor de construcció en €/m² obtingut de la referència de costos de construcció de l'Agenda de la Construcció eme-dos corregit en funció de les particularitats de l'immoble estudiat.

Desglossament de despeses necessàries de construcció:

- Cost de Construcció: PEC
- Impostos no recuperables i aranzels necessaris per a la formalització de la declaració d'obra nova de l'immoble: 1,50% PEC
- Honoraris tècnics per projectes i direcció de les obres o uns altres necessaris: 9% PEC
- Cost de llicències i taxes de la construcció: 4% PEC
- Import de les primes de les assegurances obligatòries de l'edificació i dels honoraris de la inspecció tècnica per a calcular aquestes primes: 0,5% PEC
- Despeses d'administració del promotor: 7% PEC
- Despeses degudes a altres estudis necessaris: 2% PEC
- Total de despeses de construcció: 24% PEC

INFORME DE VALORACIÓ

ANTIGUITAT

L'antiguitat de l'edificació s'ha obtingut de la consulta realitzada en la Seu Electrònica de Cadastre, corresponent a una edificació de l'any 1942, per tant té una antiguitat de 82 anys.

S'observa a la visita que s'ha enderrocat tota la part interior de l'edifici (tant els envans com els forjats entre plantes). S'han mantingut únicament es façanes (tant la principal com la posterior).

OCUPACIÓ

L'immoble es troba actualment desocupat.

SUPERFÍCIES

- Cadastre:
Superfície construïda de 124 m² i amb zones comunes de 129 m²
- Comprovada a la visita interior:
S'ha comprovat que les superfícies cadastrals no son correctes donat que l'edificació principal es descriu de 3 plantes (que no existeixen) i que també es descriu una edificació de planta baixa que dóna al carrer posterior (que no existeix). Per tant es comprova una superfície de: 81 m².
- Adoptada:
S'adopta la superfície comprovada en la visita interior realitzada.

Superfície adoptada a l'informe: 81,00 m².

VALORACIÓ DE L'HABITATGE

US CONSIDERAT	VALOR DE MERCAT A NOU €/m ²	COST DE CONSTRUCCIÓ €/m ²	DESPESES NECESSÀRIES 20%	DESPESES FINANCERES 3%	DESPESES PROMOCIÓ 2%	BENEFICI DEL PROMOTOR 18%	REPERCUSSIÓ DEL SÒL €/m ²
CASA	970,00	590,00	118,00	29,10	19,40	0,18	38,90

US CONSIDERAT	REPERCUSSIÓ DEL SÒL €/m ²	COST DE CONSTRUCCIÓ €/m ²	DESPESES NECESSÀRIES 20%	DEPRECIACIÓ (fis+fun) %	VALOR REPOSICIÓ NET €/m ²
CASA	38,90	590,00	118,00	0,60	322,10

US CONSIDERAT	SUPERFÍCIE COMPUTABLE €/m ²	VALOR UNITARI DE MERCAT €/m ²	VALOR TOTAL DE MERCAT €
CASA	81,00	322,10	26.090,10

RESUM DE L'INFORME DE VALORACIÓ

ÚS CONSIDERAT: Edifici unifamiliar entre mitgeres.

VALOR TOTAL: 26.090,10 €

El valor de la taxació ascendeix a l'expressada quantitat de VINT-I-SIS MIL NORANTA EUROS AMB DEU CÈNTIMS.

CONDICIONANTS, ADVERTÈNCIES I OBSERVACIONS

- No s'aporta la nota simple registral.
- S'adopta a l'informe la superfície comprovada en la visita interior realitzada, contrastada amb la cadastral.

CONCLUSIONS, CADUCITAT I FIRMA

D'acord amb la llei 1/2000 d'Enjudiciament Civil Article 335.2, el perit signant manifesta haver actuat baix promesa de dir veritat amb la major objectivitat possible, havent pres en consideració tant el que pugui afavorir com el que sigui susceptible de causar perjudici a qualsevol de les parts, tenint coneixement de les sancions penals que l'Ordenament Jurídic preveu si s'incomplís el seu deure com a perit. I per deixar-ne constància signa el present informe, basat en els meus coneixements i experiència professional i que, no obstant això, queda sotmès a qualsevol altre millor fundat.

Data límit de validesa: 6 mesos des de la signatura

Lleida, 20 de desembre de 2024

FOTOGRAFIES DE L'ACTIU



Façana principal



Façana principal



Façana posterior



Estat interior



Carrer

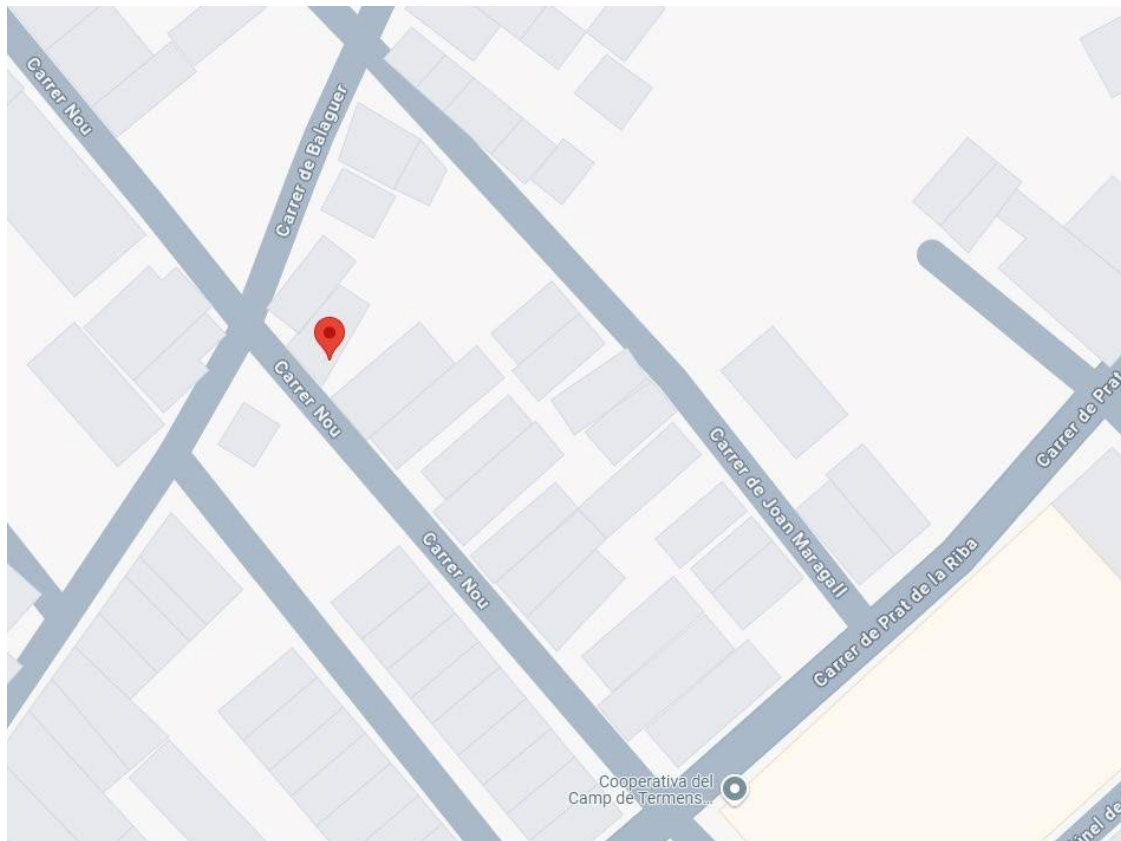


Carrer

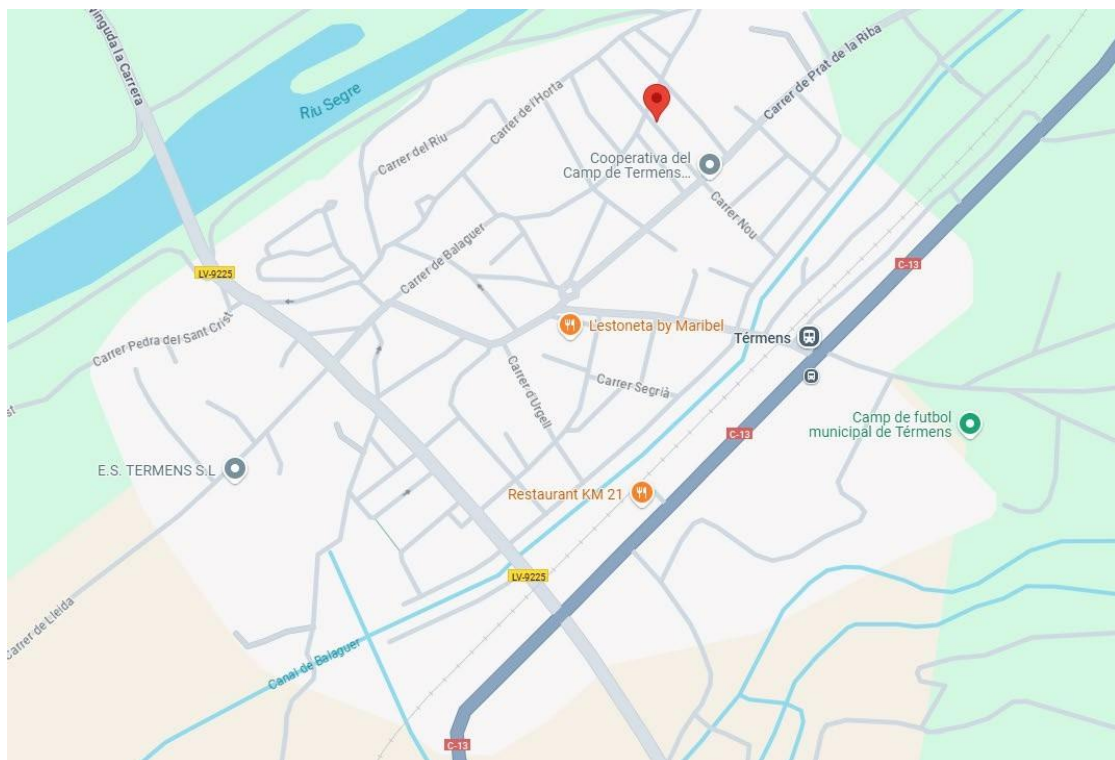


Carrer

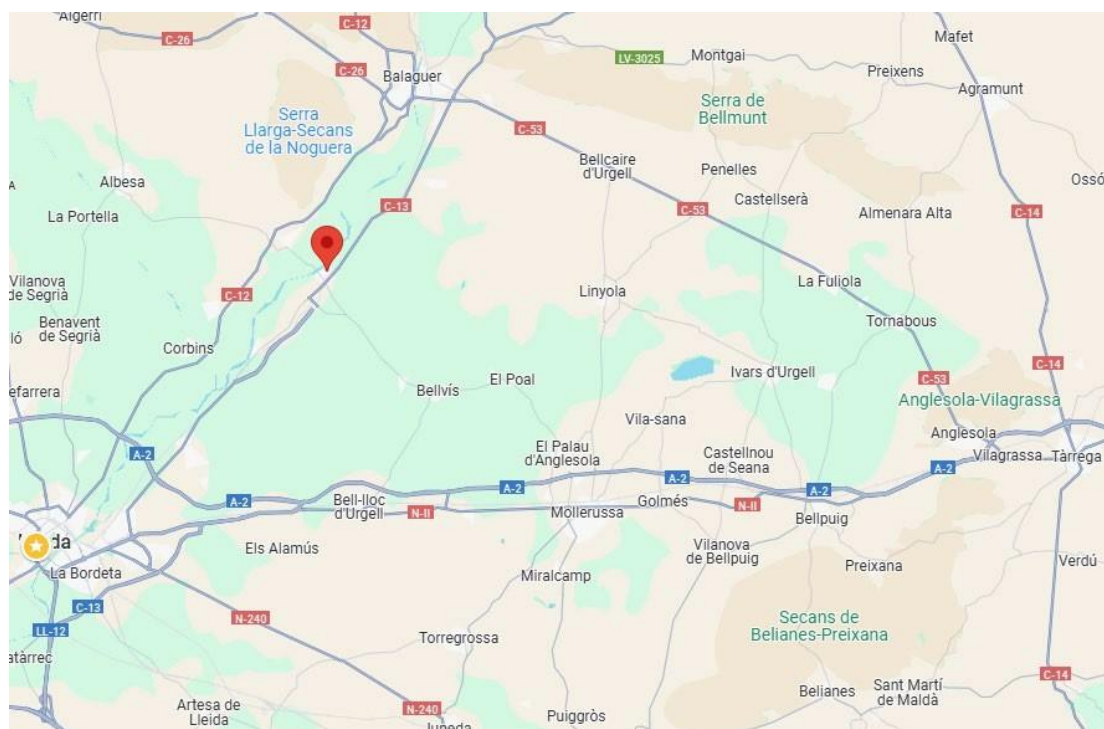
EMPLAÇAMENT



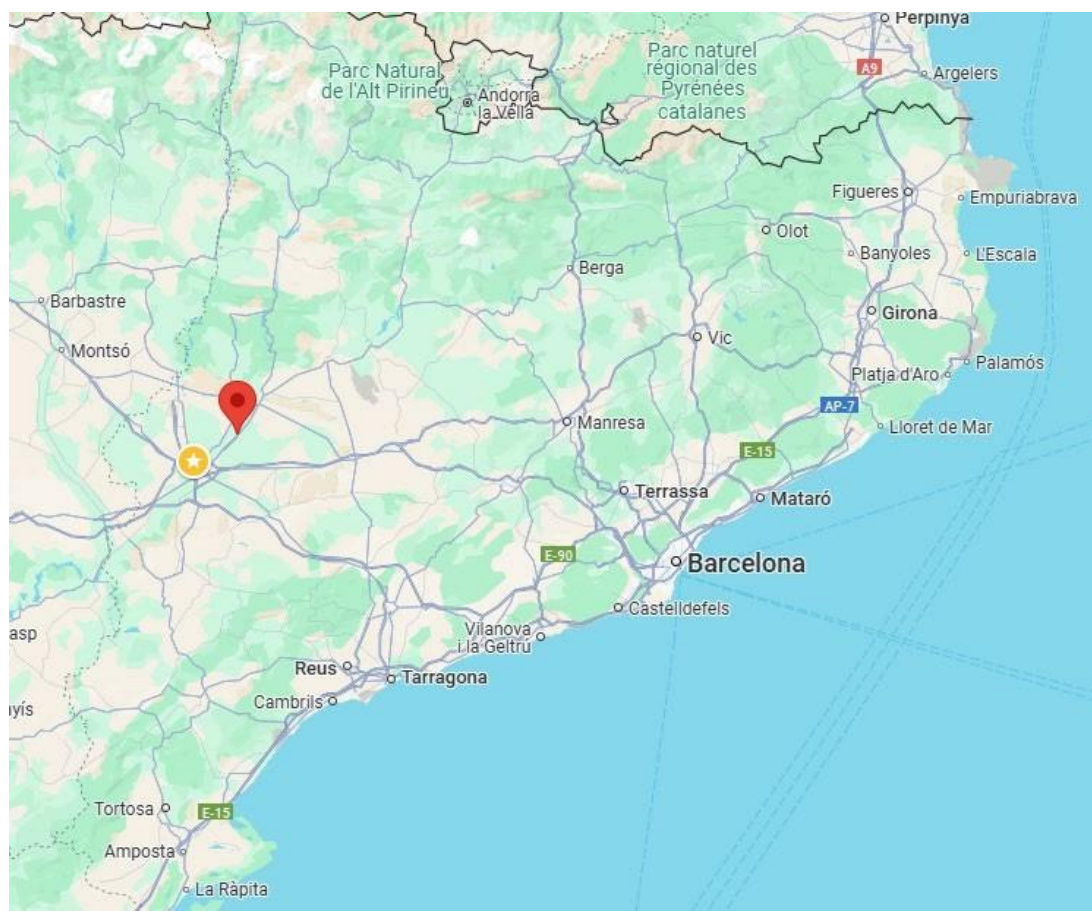
Carrer



Municipi



Situació



Emplaçament

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4012903CG1241S0001MS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL NOU 19
25670 TERMENS [LLEIDA]

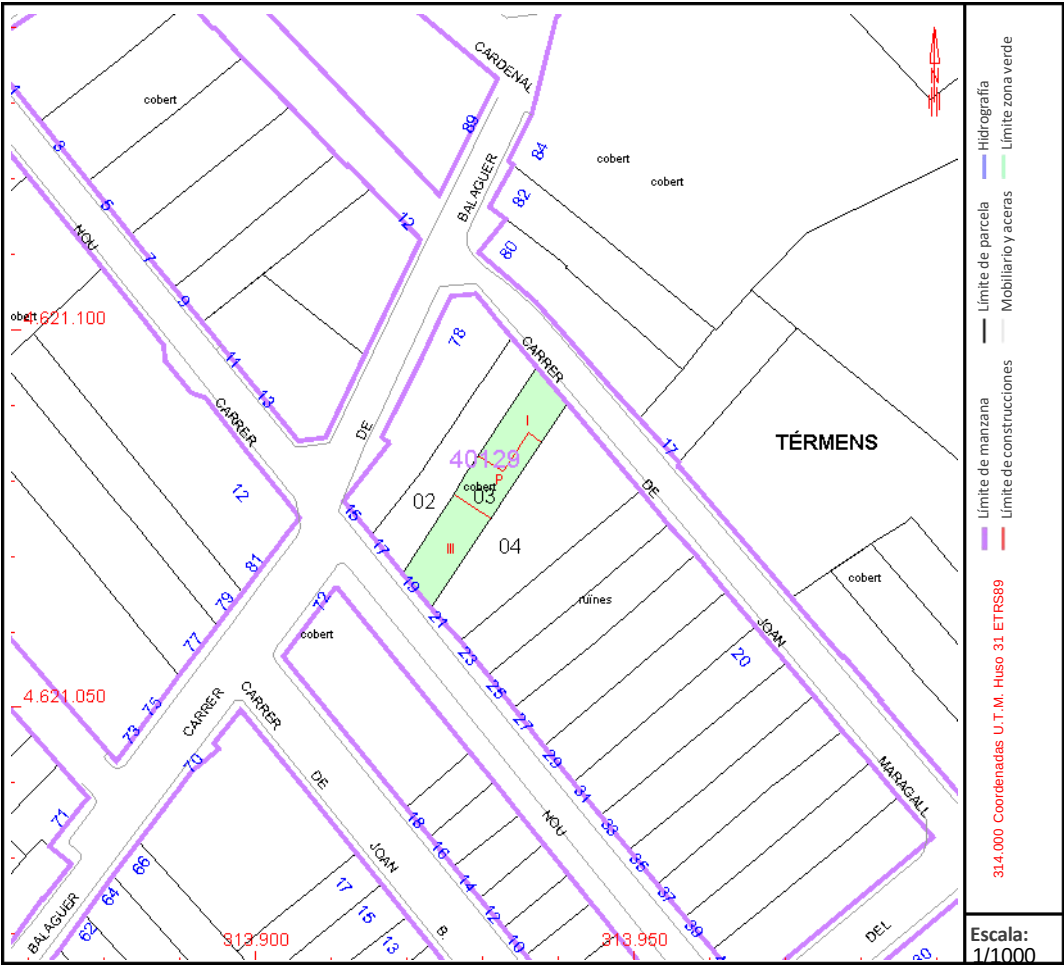
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 298 m2
Año construcción: 1942

CONSTRUCCIÓN

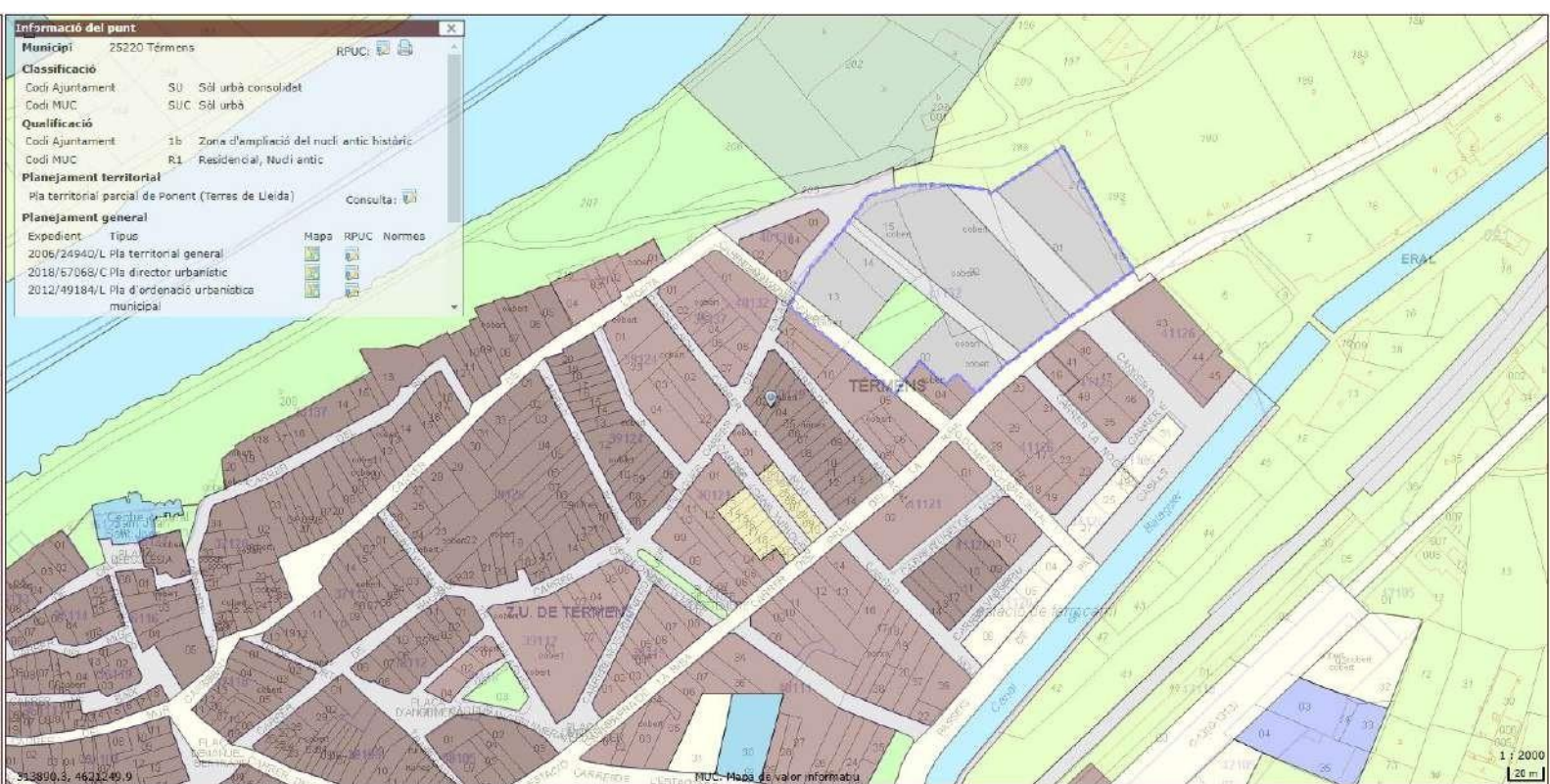
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	136
VIVIENDA	1/01/01	81
ALMACEN	1/02/01	81

PARCELA

Superficie gráfica: 191 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"





Informació Urbanística

Coordenades UTM: 313926,8 - 4621072,61

Municipi 25220 Tèrmens

Classificació

Codi Ajuntament	SU	Sòl urbà consolidat
Codi MUC	SUC	Sòl urbà

Qualificació

Codi Ajuntament	1b	Zona d'ampliació del nucli antic històric
Codi MUC	R1	Residencial, Nucli antic

Planejament territorial

Pla territorial parcial de Ponent (Terres de Lleida)

Planejament general

Expedient	Tipus
2006/24940/L	Pla territorial general
2018/67068/C	Pla director urbanístic
2012/49184/L	Pla d'ordenació urbanística municipal

Cadastre

Referència Cadastral: 4012903CG1241S
CL NOU 19 TERMENS (LLEIDA)

Article 117.- Nucli antic, clau 1

1. Definició

Està constituït pel teixit edificat més antic de la població, tant en l'àmbit del nucli originari com en el creixement històric a l'entorn del mateix.

Es defineixen per tant dos subzones:

- Subzona Nucli antic històric, clau 1a
- Subzona Ampliació de nucli antic, clau 1b

La ordenació és en illes tancades, sovint compactes, i l'edificació entre mitgeres i alineada a vial.

L'objectiu principal de les normes és el manteniment i protecció d'aquest teixit, facilitant la seva renovació i higienització, sense canviar substancialment les seves característiques urbanes tradicionals, en funció de que formin part del nucli originari de la població, o bé del creixement històric.

Es regulen tant les obres de conservació i millora de l'edificació com les obres de nova edificació, mantenint en tot cas les característiques específiques dels edificis.

2. Condicions de la parcel·lació

- | | | |
|--|---------|---|
| a) <i>Superfície de parcel·la mín:</i> | clau 1a | 80 m ² |
| | clau 1b | 100m ² |
| b) <i>Front mínim de parcel·la:</i> | clau 1a | 5,50m |
| | clau 1b | 6m |
| c) <i>Fondària mín. de parcel·la:</i> | clau 1a | Donades les condicions de fraccionament del parcel·lari urbà, no s'estableix una condició de fondària mínima. |
| | clau 1b | Donades les condicions de fraccionament del parcel·lari urbà, no s'estableix una condició de fondària mínima. |
- d) Les parcel·les existents, amb façana, fondària o superfície inferior a la fixada, registrades al Registre de la Propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, també seran edificables. Per tant, aquestes condicions són d'aplicació a les noves parcel·les resultants de les segregacions posteriors a l'aprovació del Pla d'Ordenació.
- e) S'admet també l'agrupació de finques, amb les condicions següents, establertes a l'objecte de garantir el manteniment del gra petit de la parcel·lació actual:
- La parcel·la resultant de l'agrupació no pot superar l'ample de parcel·la de 12m
 - La façana exterior de l'edificació haurà de mantenir la modulació vertical de la parcel·lació original.

3. Condicions d'Ordenació

- a) *Tipus d'ordenació*: Edificació alineada a vial. No s'admeten les reculades a excepció de les que per raons de preexistència, s'han incorporat a la fesomia del nucli.
- b) *Edificabilitat màxima*: L'edificabilitat de la zona serà la conseqüència de l'aplicació dels diferents extrems que defineixen els volums possibles d'edificabilitat, així com l'Índex d'Edificabilitat Net serà funció d'aquests paràmetres d'ordenació.
- c) *Superfície mínima útil de l'habitatge*: Pel que fa a evitar la possibilitat de construcció o establiment d'infrahabitatge s'estableix una superfície mínima útil de l'habitatge de 90 m², amb un màxim de 3 habitatges per parcel·la.
- d) *Fondària edificable màxima*: Amb caràcter general s'estableix una fondària edificable màxima en plantes pis de 16 m. En les parcel·les de fondària igual o major a 13 m, s'haurà de mantenir una separació mínima de 3 metres al fons de la parcel·la. Per a la resta de parcel·les, és a dir, aquelles amb fondària inferior a 13 m, es permetrà edificar fins al fons de parcel·la (100%).

En planta baixa es permet edificar el 100% de la parcel·la.

- e) *Alçada reguladora i nombre de plantes*: Els plànols d'ordenació grafien el nombre màxim de plantes permeses en referència al vial. Les alçades reguladores corresponents a cada nombre de plantes venen fixades en l'article 60 inclòs en la regulació de l'edificació alineada a vial.
- f) *Punt d'aplicació de l'alçada reguladora*: D'acord amb les regles sobre determinació d'alçades establertes en l'article 61 inclòs en la regulació de l'edificació alineada a vial.
- g) *Alçada de la planta baixa*: serà similar a la de les cases veïnes, amb una alçada màxima de 3,50 m
- h) *Coberta*: Les noves cobertes s'executaran a dues vessants amb la directriu horitzontal paral·lela al carrer i amb un pendent màxim del 30%. Les cobertes es revestiran amb teula àrab de color rogenc-terros.
- i) *Sotacoberta habitable*: Formant part de l'habitatge del pis inferior.
- j) *Elements sortints*: Vol del ràfec igual al dels cossos sortints.
- k) *Cossos sortints*: Només s'admeten si son totalment oberts i compleixen les següents condicions: vol no superior a 20 cm en carrers d'amplada inferior a 4 m, de 45 cm als carrers d'amplada entre 4 i 6 m i de 60 cm als carrers d'amplada superior a 6 m. En aquestes dues subzones l'alçada lliure entre la vorera i els cossos sortints serà de 3,00 m.
- l) *Ocupació planta soterrani*: Al igual que la planta baixa, pot ocupar el 100% de la parcel·la.
- m) *Tanques*: Els solars es tancaran dels veïns i del carrer amb una tanca opaca d'una alçada entre 1,80 i 2,50 m.
- n) *Composició i materials de façanes*: En les noves construccions es vetllarà pel manteniment de les condicions estètiques i dels elements tradicionals.

Les façanes s'han de compondre seguint els criteris compositius dels edificis del mateix carrer o de l'entorn, respectant les prescripcions següents:

- Es recomana el manteniment de la façana existent. En el cas d'addició de noves obertures es compondran sobre eixos verticals de simetria i seran planes sense cossos sortints tancats i semitancats.

- És obligat mantenir les llindes i pilastres de pedra i tots els elements valuosos existents en les façanes.
- En el cas d'agrupació de dues parcel·les, s'ha de conservar la composició fraccionada de les façanes existents.
- Els materials, textures i colors dels elements de la façana i de les tanques dels solars, seran similars als existents, no desvirtuant el caràcter tradicional del nucli amb predomini del caràcter pla de les façanes.
- Les parets, arrebossades i pintades de colors terrosos, o bé estucades amb acabats llisos o raspats dels mateixos colors. Els murs mitgers al descobert s'hauran d'acabar amb materials de façana. Es prohibeixen els acabaments amb envà pluvial vist i els revestiments superficials de mal comportament a la intempèrie. Seran prohibides les gelosies de ceràmica i/o vidre, l'obra vista, les parets de vidre i els aplacats de plàstic o metàl·lics. Es podran col·locar reixats a les obertures sempre que no sobresurtin del pla de façana. Els vidres de portes, finestres i balcons no podran ser ni reflectors ni tipus mirall.
- No es permeten les cobertes de color negre ni de xapa metàl·lica.
- En les obres de reforma, el tractament de material i color en les plantes baixes serà similar al de la resta de l'edifici, no permetent-se aplacats que desvirtuin els materials que eren característics de l'edifici original.
- Les fusteries, persianes i reixes seran similars en acabat extern a les pròpies de l'entorn.
- Les canaleres i els baixants, si van a l'exterior, seran de planxa metàl·lica o de ferro i aniran pintats. Es prohibeixen expressament els materials plàstics i de fibrociment quan aquests no presentin el cromatisme de la carta de colors.
- Publicitat comercial: Es prohibeix qualsevol tipus de marquesina i rètols comercials així com banderoles, tanques publicitàries o cartelleres de tipus privat que sobresurtin del pla de façana tant anterior com posterior dels edificis. La retolació comercial anirà incorporada dins els obertures pròpies de l'edifici, amb materials de qualitat però en cap cas de plàstic o de neó.

4. Condicions d'ús

Usos principals: habitatge unifamiliar i habitatge plurifamiliar.

Usos compatibles: Hotel·ler, restauració, comercial en planta baixa, oficines i serveis privats, sanitari-assistencial, serveis funeraris en la modalitat de sales de vetlla, docent, sòcio-cultural, esportiu, recreatiu i espectacles, magatzem en planta baixa i indústria en la modalitat de petit taller, aquest últim també només en planta baixa.

Regulació específica per l'ús d'aparcament: No són d'obligat compliment les normes sobre previsió de places de garatges en actuacions de rehabilitació o reforma que no impliquin l'enderrocament de l'edifici, i sempre que no comportin la creació de 6 o més habitatges.

En actuacions de substitució o de nova construcció d'edificis, entre 4 i 7 habitatges, caldrà preveure un mínim d'una plaça d'aparcament per cada dos habitatges.

En actuacions de substitució d'edificis amb 8 habitatges o més s'aplicarà la regulació general.