

INFORME DE TAXACIÓ D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR ENTRE MITGERES

1. SOL·LICITANT DE LA TAXACIÓ I FINALITAT

□ Sol·licitant: Ajuntament de Móra d'Ebre

□ Normativa aplicable

La taxació pren com a normativa de referència

Reial Decret legislatiu 2/2008 de 20 de juny text refós de la Llei del Sol

Reial Decret 1492/2011 de 24 d'octubre Reglament de valoracions de la Llei del Sol

La present taxació no s'ha realitzat d'acord amb els requisits de la Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de bens immobles i determinats drets per a certes finalitats financeres publicada en el BOE del 9 d'abril de 2003, revisada per la Ordre EHA/3011/2007 de 4 d'octubre publicada al BOE de 17 d'octubre de 2007 i la Ordre EHA/564/2008 de 28 de febrer, publicada al BOE de 5 de març de 2008. Per lo tant no serà vàlida per les finalitats de garantia hipotecaria, cobertura de les provisions tècniques de les entitats asseguradores, determinació del patrimoni de les institucions de inversió col·lectiva i determinació del patrimoni dels fons de pensions. No obstant, sí es realitza considerant aquests textos normatius com a referència a nivell de procediments, metodologies, i aspectes generals que li siguin d'aplicació.

□ Finalitat

Valoració per determinar el valor de mercat d'un habitatge unifamiliar entre mitgeres de planta baixa, dos plantes pis i planta sota coberta.

2. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ

Carrer Barca, 6

Solar situat al terme municipal de Móra d'Ebre, aquest immoble es troba entre mitgeres, dintre del seu nucli urbà. Segons dades cadastrals té una superfície gràfica de parcel·la de 273m², 818 m² de superfície construïda, amb ús principal magazem; té com a referència cadastral 2119703CF0521G0001HD.

L'immoble està compost de planta baixa, dos pisos i sota coberta,

Referència cadastral		2119703CF0521G0001HD			
ús	escala	planta	porta	superfície	
Magatzem	1	00	01	178	
Magatzem	1	01	01	178	
Magatzem	1	02	01	231	
Magatzem	1	03	01	231	
				818	m ²



La valoració, es realitza sobre la totalitat de la superfície construïda que resulta de les dades cadastral, ja que no s'ha efectuat aixecament planimètric.
No s'han disposat de dades registrals.

DESCRIPCIÓ FÍSICA REAL

En visita interior es constata que l'immoble es troba en molt mal estat. El tècnic que subscriu entén que es tracta de ruïna econòmica, ja que les obres de rehabilitació necessàries d'executar superen en escriu el 50% del valor de l'immoble.

3. COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ

- Comprovacions realitzades: Adequació al Planejament vigent, correspondència amb la finca cadastral.
- Documentació utilitzada: Plànol de situació, documentació cadastral, Normes subsidiàries de Planejament de Móra d'Ebre

4. LOCALITAT I ENTORN

L'habitatge se situa en una finca entre mitgeres amb accés per dos carrers, amb una superfície de parcel·la, que permet disposar de 2 façanes vistes.

Darrerament la població havia tingut un important creixement de mercat immobiliari (en la primera etapa del segle XXI), encara que a dia d'avui es troba estancat i sense cap tendència clara.

En els darrers deu anys s'ha produït una paralització en el ritme constructor, i no es produeix nou habitatge.

La població compta amb un adequat nivell d'equipaments, per tal de donar servei als 5726 habitants, segons les dades del padró d'habitants a data 2024

5. INFRAESTRUCTURES DE L'EDIFICI

L'habitatge disposa de connexió de xarxa d'aigua potable, xarxa de clavegueram, electricitat, telefonia, pavimentació del vial, enllumenat públic i recollida d'escombraries.



6. EQUIPAMENTS

El terme municipal de Móra d'Ebre, comarca de la Ribera d'Ebre disposa de tots els equipaments bàsics (esportius, sanitaris i educatius) necessaris. Aquesta població està ubicada amb bona connectivitat des de la carretera C12 (eix de l'Ebre), i té una altitud d'uns 30m respecte el nivell del mar.

7. DESCRIPCIÓ DE L'IMMOBLE I SUPERFÍCIE DEL TERRENY

Immoble de planta baixa, dos pisos i sota coberta, presenta un estat de conservació deficient, presentat un elevat risc de ruïna. Per aquest motiu l'Ajuntament preveu iniciar un expedient de ruïna.

L'edifici disposa d'una superfície construïda total de 818.00 m².

El solar té una superfície de parcel·la total de 273.00 m².

8. CARACTERÍSTIQUES CONSTRUCTIVES

Fonaments: a base de sabates continues situades sota les parets de càrrega de argamassa i maó ceràmic massís.

Estructura: és de parets de càrrega realitzada amb obra de fàbrica de pedra, argamassa o de maó perforat per a revestir de gruixos d'entre 0,15 i 0,60 m.

Els forjats són de tipus unidireccional a base de biguetes de fusta amb revoltó ceràmic.

Coberta: inclinada acabada amb teula ceràmica.

Tancaments: són d'obra de fàbrica ceràmica perforada, arrebossada i pintada.

Aïllaments: No en disposa

Revestiments: Arrebossat i pintat.

Instal·lacions: Es disposa d'un nivell d'instal·lacions d'ACS, enllumenat i electricitat baix.

9. ESTAT ACTUAL

L'immoble exterior e interiorment presenta nombroses patologies que posen en entredit la estabilitat i seguretat de l'edifici.

El Decret 64/2014 estableix en els seus articles

79-82

Article 79

Declaració d'estat ruïnós

79.1 L'administració municipal competent ha de declarar, en tot o en part, l'estat ruïnós dels immobles que amenacin ruïna tècnica, econòmica o urbanística prèviament a dictar l'ordre d'execució que pertorqui.

79.2 L'estat ruïnós d'un immoble és parcial quan només afecta una part independent de la resta no afectada de l'immoble. Es considera que una part és independent quan és possible enderrocar-la sense repercutir en l'estat físic normal i íntegre de la part no afectada de l'immoble perquè estructuralment i funcionalment són parts autònomes i separables entre si.

Article 80

Ruïna tècnica

Un immoble amenaça ruïna tècnica quan, per esgotament o lesió dels materials, els seus elements estructurals fonamentals o algun d'ells presenten danys que comprometen la seva estabilitat, la reparació dels quals no és possible pels mitjans tècnics normals, fet que comporta l'enderrocament de l'immoble afectat. Es consideren mitjans tècnics normals els d'ús comú o freqüent per executar les obres de reparació de què es tracti.

Article 81

Ruïna econòmica

Un immoble amenaça ruïna econòmica quan presenta danys en qualsevol dels seus elements el cost econòmic de reparació dels quals és superior al 50% del cost de construcció de nova planta d'un immoble de característiques similars a l'afectat, quant a la dimensió, l'ús i la qualitat, fent servir tecnologia i materials actuals.

Article 82

Ruïna urbanística

Un immoble amenaça ruïna urbanística quan presenta danys estructurals que comprometen la seva estabilitat i la seguretat de les persones la reparació dels quals no es pot autoritzar d'acord amb l'ordenament jurídic urbanístic aplicable.



En el cas que ens ocupa, resulta que l'immoble es pot declarar en ruïna tècnica, i econòmica. Per que es donen, simultàniament els 2 supòsits que es descriuen en els articles 80 i 81. No es possible reparar l'edifici amb mitjans tècnics normals d'ús comú o freqüent per executar les obres de reparació i es requereix l'enderroc previ de la mateixa. A més a més les obres de reparació suposarien un cost superior al 50% del cost de construcció de nova planta.

10. ANTIGUITAT

Data de l'última rehabilitació: no se'n té constància.

Antiguitat: En les dades cadastrals s'indica que es una construcció de l'any 1887.

Índex de depreciació física tenint en compte l'antiguitat i l'estat de conservació real: 90%

(La comprovació física de l'immoble s'ha realitzat visita interior, no havent-se efectuat cap tipus de prova ni anàlisis que permeti conèixer els defectes o vicis ocults que puguin existir).

11. PARÀMETRES URBANÍSTICS

- Planejament general: NNSS de Móra d'Ebre
- Classificació urbanística: Sòl urbà consolidat, amb una petita part dintre del PERI 1.
- Qualificació urbanística: Clau 1



12. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINÈNCIA I OCUPACIÓ

S'ha disposat de les dades registral de l'immoble on apareix descrit que es tracta de casa urbana, amb passadís o cobert sobre el carrer de 221.00 m² dels quals 178.00 m² corresponent a l'edificat. Finca 472, tomo 861, llibre 118, foli 57, inscripció 15a.

L'immoble va ser adquirit per l'Ajuntament de Móra d'Ebre a la Sareb en data 20-6-2019 per 20.000 €

Segons la visita realitzada no s'observa cap servitud que pugui afectar al valor de la taxació. En la documentació registral apareix una servitud a favor de la finca valorada sobre la finca 328 de no poder aixecar les parets del pati o corral annexe a la casa més de 3.20m.

13. ANÀLISIS DEL MERCAT

Habitatge

- Oferta: Alta. S'aprecia un augment de la oferta de immobles de segona mà, i existeix una elevada oferta d'immobles acabats de la època de la bombolla immobiliària. Hi ha diverses promocions d'habitatge en lloguer/venda.
- Demanda: Es va recuperant després del nivell molt baix que es ve produint des del final de la bombolla immobiliària de finals de la primera dècada del segle XXI.
- Interval de preus actuals de venda o lloguer:
 - Entre 835,00 i 1444,00 €/m² tenint en compte l'antiguitat objectiva de l'edifici
- Expectatives d'oferta-demanda i de revalorització: Les expectatives de revalorització de l'immoble són baixes donat el desajust existent entre oferta i demanda.
- Expectatives de Venda: Donat el poc mercat immobiliari en la zona i el desajust existent entre oferta i demanda, s'espera que el termini de venda de l'immoble s'allargui en el temps.

14. DADES I CÀLCUL DELS VALORS TÈCNICS

- Del reglament de la Llei de valoració del sòl

5. En el sòl urbanitzat, les edificacions, construccions i instal·lacions que s'ajustin a la legalitat en els termes que estableix l'article 5 d'aquest Reglament, es taxen conjuntament amb el sòl de la forma que preveuen l'article 23 i següents d'aquest Reglament. La valoració de les edificacions o construccions ha de tenir en compte la seva antiguitat i el seu estat de conservació. Si han quedat incurses en la situació de fora d'ordenació, el seu valor s'ha de reduir en proporció al temps transcorregut de la seva vida útil.

Article 19. Valoració en situació de sòl urbanitzat. 1. Per a la valoració en situació de sòl urbanitzat que no estigui edificat, o en el qual l'edificació existent o en curs d'execució sigui il·legal o **estigui en situació de ruïna física d'acord amb el que estableix l'article 5, cal atènyer-se al que disposa l'article 22, tots dos d'aquest Reglament.**



Article 20. Determinació de l'ús i edificabilitat de referència del sòl urbanitzat no edificat als efectes de valoració.

1. Es consideren com a ús i edificabilitat de referència els atribuïts a la parcel·la per l'ordenació urbanística, inclòs si s'escau el d'habitatge subjecte a algun règim de protecció que permeti taxar el seu preu màxim en venda o lloguer.

2. Quan es tracti de sòl urbanitzat sotmès a actuacions de reforma o renovació de la urbanització, es pren l'edificabilitat mitjana ponderada de l'àmbit espacial en el qual s'integrin.

3. Si els terrenys no tenen assignada edificabilitat o ús privat per l'ordenació urbanística, se'ls atribueix l'edificabilitat mitjana, definida així a l'article següent, i l'ús majoritari en l'àmbit espacial homogeni en què per usos i tipologies l'ordenació urbanística els hagi inclòs. A aquests efectes, s'entén per àmbit espacial homogeni la zona de sòl urbanitzat que, de conformitat amb l'instrument d'ordenació urbanística corresponent, disposi d'uns paràmetres juridicourbanístics concrets que permetin identificar-la de manera diferenciada per usos i tipologies de l'edificació respecte a altres zones de sòl urbanitzat, i que possibilita l'aplicació d'una normativa pròpia per al seu desplegament.

VALORACIÓ DEL SÒL EXCLUSIVAMENT

Valoració en sòl urbanitzat
Art. 22

Article 22. Valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat.

1. El valor en situació de sòl urbanitzat no edificat, o si l'edificació existent o en curs és il·legal o es troba en situació de ruïna física, s'obté aplicant a l'edificabilitat de referència determinada segons el que disposa l'article anterior el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb l'expressió següent:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

En què:

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl.

E_i = Edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

VRS_i = Valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable.

2. Els valors de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats als quals fa referència l'apartat anterior es determinen pel mètode residual estàtic d'acord amb l'expressió següent:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

En què:

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

L'esmentat coeficient K, que té amb caràcter general un valor d'1,40, pot ser reduït o augmentat d'acord amb els criteris següents:

a) Es pot reduir fins a un mínim d'1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia de l'edificació, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.

b) Es pot augmentar fins a un màxim d'1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que, per raó de factors objectius com puguin ser l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia de l'edificació, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un component més gran de despeses generals.

Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. És el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.



CRITERIS DE VALORACIÓ I CARACTERISTIQUES DEL MERCAT.

Es tracta d'un mercat molt poc dinàmic, pel que es considera adient utilitzar una $K = 1,20$.

Sistema de valoració a adoptar:

La valoració es realitza amb la formula prevista en l'article 22 de la llei de valoració del sòl.

El solar es troba qualificat de clau 1 segons les NNSS i per tant es preveu un valor per a les plantes pis, amb ús d'habitatge i un valor per la planta baixa per ús de local comercial.

Es proposa adoptar un valor unitari de mercat com segueix:

Donat que no existeix mercat d'obra nova suficient per establir un valor de venda d'habitatge de nova construcció, seguidament es detalla el mercat que s'ha pogut aconseguir de la revisió de la pàgina idealista, intentant escollir els immobles de major superfície i com més nous millor a l'efecte d'intentar simplificar l'adopció d'un valor de venda unitari ponderat a la nova construcció.

Per realitzar l'estudi de mercat de l'immoble valorat, es proposa la utilització de 6 testimonis comparables amb el valorat en la present taxació, per als diferents usos establerts. Els comparables disposen d'una estructura similar en quan a usos i volumetria.

COMPARABLES, MÈTODE DE COMPARACIÓ

	Adreça	Sup. Construïda	V. Venda (€)	Valor m²	Coefficient	Valor homogenitzat
Cinquena Avinguda	43740 Móra d'Ebre	231,00	193.000,00	835,50	1,20	1.002,60
Cinquena Avinguda	43740 Móra d'Ebre	234,00	196.000,00	837,61	1,20	1.005,13
Travessera de dalt, 6	43740 Móra d'Ebre	837,00	750.000,00	896,06	1,20	1.075,27
Antoni Gaudí	43740 Móra d'Ebre	230,00	205.000,00	891,30	1,20	1.069,57
Barcelona, 22	43740 Móra d'Ebre	173,00	249.900,00	1.444,51	0,90	1.300,06
Comarques Catalanes 9€	43740 Móra d'Ebre	618,00	537.000,00	868,93	1,20	1.042,72
Preu homogeneïtzat per m², habitatge				962,32 €/m²		1.082,56 €/m²

Com es pot constatar el mercat immobiliari, actualment, està pagant pels immobles d'obra nova menys del que costaria la seva construcció.

Segurament aquest es el motiu que des de l'any 2008 no hi hagi hagut cap petició de llicència urbanística per a una **promoció** d'habitatge (lliure o HPO) unifamiliar o plurifamiliar en la població.

A l'efecte de poder realitzar una valoració del terreny, a continuació, s'indica el valor al qual caldria vendre els habitatges d'obra nova de manera que la promoció sigui rentable.

Valor venda unitari ponderat per ús d'habitatge de nova construcció 1540,00€/m²sostre



Costos de construcció

Cost construcció		930,24 €/m²
Benefici	6,00 %	55,81
Despeses generals	13,00 %	120,93
		176,75 €/m²
Llicències i autoritzacions	2,47 %	22,98
Projectes tècnics i DO	12,00 %	111,63
		134,61 €/m²
Valor de repercusió brut		1.241,59 €/m²

De l'aplicació de la formula $Vrs = Vv/K - Vc$ resulta;

$Vrs = 1540/1.20 - 1241,59 = 41,74 \text{ €/m}^2$ sostre

Establint com edificabilitat la de l'edifici preexistent la valoració restaria tal i com segueix:

$$818\text{m}^2 \quad 41,74\text{€/m}^2 \quad = \quad 34.143,32\text{€}$$

Per tant suposa un valor de 34.143,32 €, que dividit entre la superfície de sòl, resulta un valor unitari de 125,06 €/m² sòl

El valor de taxació, segons el que s'estableix en la normativa de referència ascendeix a la quantitat trenta-quatre mil cent quaranta-tres euros amb trenta-dos cèntims.

Cal advertir al possible comprador de l'estat ruïnós de l'edifici, el que provocarà la necessitat de realitzar obres d'enderroc parcial, rehabilitació i/o consolidació.

15. EVOLUCIÓ

La possible evolució de l'entorn es pot considerar estable respecte a la situació actual donat que l'entorn està pràcticament consolidat, no existeix, a mig termini, projectes urbanístics que millorin o empitjorin la qualitat de la zona, les infraestructures, equipaments, serveis, etc., estan consolidats, no es preveu que en un futur pròxim s'implantin edificis o instal·lacions o usos en edificis existents, que perjudiquin la qualitat de la zona.

Les expectatives de venda, en aquest moment i de cara a la possible comercialització futura, són de tipus baix donat el baix nivell de demanda existent i el moment d'aturada que sofreix el sector immobiliari de la zona així com el general de tot el país.

16. CONSIDERACIONS I ANÀLISIS FINAL

L'immoble objecte de la present valoració, presenta una sèrie d'aspectes que cal destacar de cara a la possible comercialització, que s'han de tenir en compte en els valors donats.

Aquests aspectes més importants són:

- La ubicació es tracta d'un carrer cèntric a prop de la plaça de l'Ajuntament.
- L'estat general de l'edifici és ruïnós.
- L'immoble té bona llum natural i disposa d'accés per dos carrers.
- El mercat immobiliari actual és molt precari i no es produeixen gaires operacions de compra-venda amb el que el temps estimat per materialitzar una operació podria ser llarg.



CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES

- Condicionants: No n'hi ha
- Advertències generals:
 - o S'adverteix que no s'ha realitzat aixecament planimètric i les superfícies adoptades són les que apareixen en documentació cadastral.
 - S'adverteix que l'edifici es troba en situació de ruïna i per aquest motiu es valora únicament el sòl. Cal advertir de dita circumstància als possibles compradors a l'efecte de que ho tinguin en compte alhora de presentar les ofertes d'adquisició, ja que aquest fet provocarà la necessitat de realitzar obres (enderroc parcial o total, rehabilitació general i/o consolidació estructural) en un termini breu de temps.
 - La present valoració s'ha realitzat amb els mateixos mètodes de valoració que es van utilitzar en el moment d'adquisició de l'immoble, actualitzats.

DATA D'EMISSIÓ I SIGNATURA

El present informe consta de 9 pàgines

Data de l'informe 23 de gener de 2025

Data límit de vigència: sis mesos

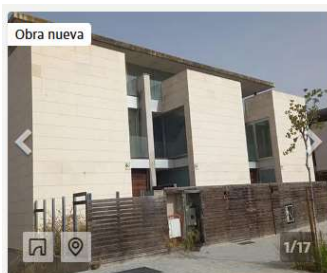
Taxador visitant i informant: Lluís Gironés

Pedrol

Titulació: arquitecte

Signat: Lluís Gironés Pedrol





Obra nueva

Chalet en avenida Cinquena, Mora d'Ebre

193.000 €

4 hab. 231 m²

Residencial Mora d'Ebre consta de 10 viviendas unifamiliares adosadas situadas en el municipio de Mora d'Ebre. Las viviendas, ubicadas en zona tranquila y bien comunicada, se distribuyen en 4 dormitorios y 2 baños...

[Contactar](#) [Ver teléfono](#)



Obra nueva

Chalet en avenida Cinquena, Mora d'Ebre

196.000 €

4 hab. 234 m²

Residencial Mora d'Ebre consta de 10 viviendas unifamiliares adosadas situadas en el municipio de Mora d'Ebre. Las viviendas, ubicadas en zona tranquila y bien comunicada, se distribuyen en 4 dormitorios y 2 baños...

[Contactar](#) [Ver teléfono](#)



Chalet pareado en Mora d'Ebre

750.000 €

7 hab. 1.600 m²

Ref: 7936944 Inmo Olaya ofrece a la Venta Chalet Móra d'Ebre en el corazón de Móra d'Ebre, ese diamante en bruto de la Costa Dorada, donde la naturaleza y la historia se entrelazan, se encuentra una oportunidad...

[Contactar](#) [Ver teléfono](#)



Chalet adosado en calle d'Antoni Gaudí, Mora d'Ebre

205.000 € ~~217.500 €~~ ↓ 6% Garaje incluido

4 hab. 230 m²

SOLO HASTA EL 31 DE ENERO! CHALET ADOSADO CON PISCINA EN EL CENTRO DE MÓRA D'EBRE. Construido en el año 2005, se trata de un chalet adosado con detalles que marcan la diferencia. Una amplia terraza...

[Contactar](#) [Ver teléfono](#)



Chalet en calle de Barcelona, 22, Mora d'Ebre

249.900 € Garaje incluido

3 hab. 173 m²

EN EXCLUSIVA: OPORTUNIDAD ÚNICA EN MORA DE EBRO ¡Descubre esta espectacular casa en venta ubicada en el corazón de Mora de Ebro! En una zona tranquila y a solo unos pasos de servicios esenciales como...

[Contactar](#) [Ver teléfono](#)



Chalet en avenida de les Comarques Catalanes, Mora d'Ebre

537.000 € Garaje incluido

12 hab. 618 m²

ATENCIÓN INVERSOR: preciosa VILLA situada en la avenida principal de la población, con grandes espacios para dedicar a la hostelería en cualquiera de sus variantes: hotel rural, hotel restaurante etc, o cualquier otro...

[Contactar](#) [Ver teléfono](#)











