

VALORACIÓN DE INMUEBLE

Expte.: I.T. CE-12/2017

EQUIPO REDACTOR: OGUVAOT Rivera de Fresnedosa



Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 - Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.31.50
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

1. MEMORIA

1.1.- OBJETO

El Ayuntamiento de Ceclavín solicita a este Equipo Técnico la valoración de un bien inmueble de su propiedad con el objetivo de obtener su precio de mercado para una posible venta del mismo.

1.2.- DATOS DEL INMUEBLE

El inmueble a valorar consiste en una vivienda unifamiliar adosada, situada en la calle Pintor Zurbarán sin número, con referencia catastral 0708551PE9100N0001 UU.





Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 - Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.31.50
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

1.3.- LOCALIDAD Y ENTORNO

Ceclavín se trata de un pequeño núcleo autónomo cuya población de derecho se encuentra en torno a los 1.950 habitantes, atendiendo a la evolución del censo puede afirmarse que recientemente ha disminuido el número de habitantes por lo que la tendencia actual es indudablemente decreciente.

Dado que uno de los factores que condicionan el valor de un inmueble es el entorno próximo, entendiéndolo como tal el área que resulte homogénea con el emplazamiento del edificio, hemos de establecer qué rasgos específicos tiene.

Centraremos la caracterización del entorno en tres aspectos: Significación o tipo de edificación predominante, infraestructura existente, y por último equipamiento y comunicaciones

Significación: El entorno próximo al inmueble es de carácter claramente residencial.

Infraestructura: Las infraestructuras o servicios urbanísticos con los que cuentan son pavimentado de calzadas, encintado de aceras, alumbrado público, red de alcantarillado, red eléctrica de baja tensión, suministro de agua potable, tendido telefónico y cobertura de telefonía móvil.

Equipamiento: Distinguimos dos tipos de equipamientos: unos que denominaremos necesarios, por ser fundamentales para el desarrollo de una población, y otros no necesarios o lúdicos, que aunque contribuyen a dicho desarrollo, no son estrictamente imprescindibles.

En lo referente a los primeros, las zonas cuenta con comercial necesario, sanitario, policía, educativo, administrativo, farmacia, guardería y gasolinera.

Respecto a equipamientos secundarios se observa que los equipamientos lúdicos de que dispone son parque público, zonas deportivas, bares y restaurantes y biblioteca.

Comunicaciones: En cuanto a comunicaciones urbanas dispone de aparcamiento público. Respecto a las interurbanas, cuenta con acceso a carretera nacional y carretera local o comarcal.

1.4.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

Se trata de una vivienda unifamiliar de dos plantas más sótano. La planta baja y la primera se destinan a vivienda y la planta sótano a garaje. La edificación se encuentra entre medianeras, y la estructura es porticada mediante pilares y jácenas de hormigón armado. La fachada está revestida con mortero monocapa y la cubierta es inclinada de teja.

La Vivienda tiene una antigüedad de 21 años y no dispone de servicios comunes, en el momento de realizar esta tasación se encuentra en buen estado de conservación.

En la actualidad la vivienda se encuentra habitable y en bastante buen estado.

La vivienda cuenta con las siguientes superficies:

S. solar 111 m²
S. construida: 187 m²



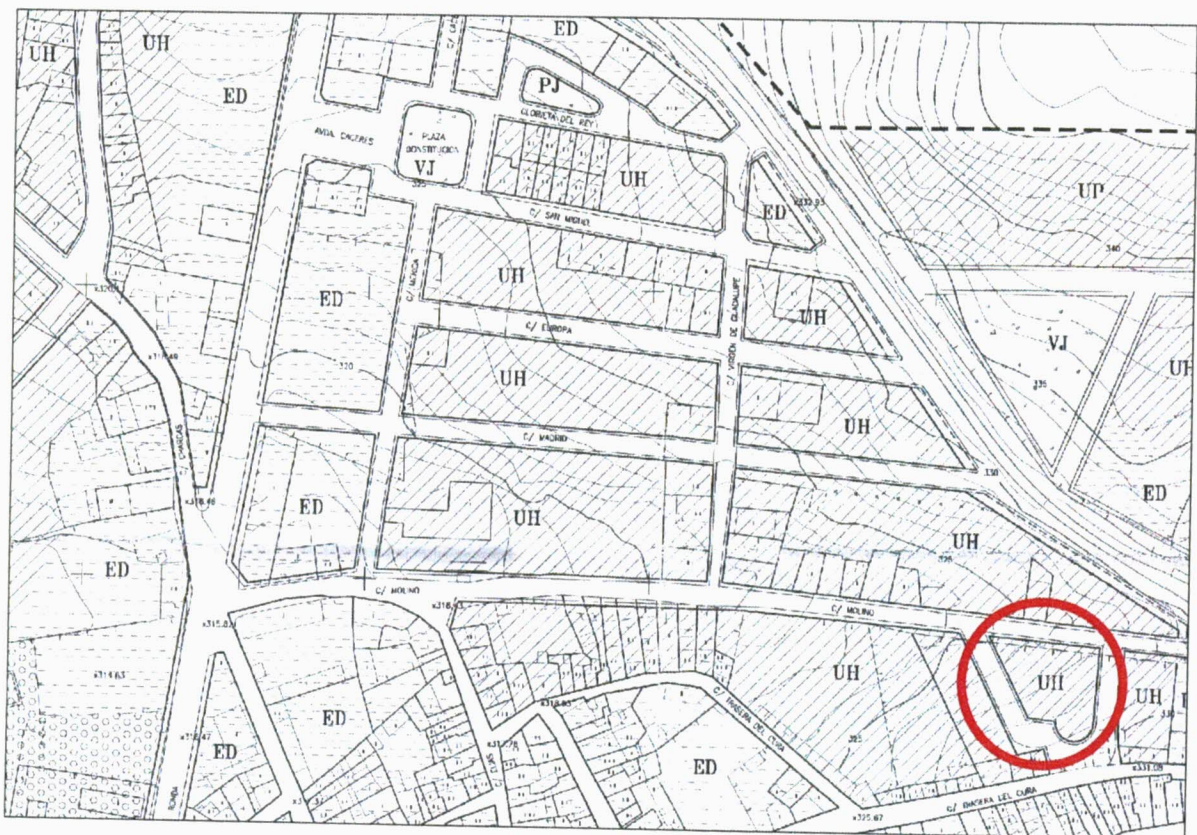
Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 - Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.31.50
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

1.5.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

El planeamiento vigente sobre la parcela del inmueble son las NN.SS. de Planeamiento Municipal de Ceclavín, aprobadas definitivamente 30 de Noviembre de 2000. Además cuenta con un Planeamiento en tramitación, PGM de Ceclavín, el cual fue aprobado inicialmente el 11 de junio de 2014 y publicado en DOE el 1 de septiembre de 2014.

Desde que se sometió a exposición pública la aprobación inicial del futuro Plan General Municipal de Ceclavín, ha transcurrido el plazo de dos años de suspensión de licencias que recoge el artº 116.2 del RPEX, para aquellas áreas del territorio cuyas nuevas determinaciones supongan innovación del régimen urbanístico vigente, por lo que recobran las NN.SS. municipales plena vigencia.

El inmueble se encuentra según las NN.SS. en Suelo Urbano, calificado como Residencial Unifamiliar en Hilera, en Zona de Nueva Planta, y se adecua al planeamiento vigente.





Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 - Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.31.50
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

1.6.- INFORMACIÓN DE MERCADO

Las edificaciones del entorno son de características y calidades similares a las del inmueble valorado. Para la obtención del valor del mercado se han comparado los inmuebles con otros similares en venta o vendidos recientemente en la misma localidad o en localidades similares.

Comparables:

Nº	Situación	Tipología	Sup. Const. (m2)	V. Viv. (€)	Valor (€/m2)
1	C/ El Pizarral, 12. Ceclavín.	Unifamiliar adosada	120	60.000	500,00
2	C/ Nazareno, 8. Ceclavín.	Unifamiliar adosada	140	95.000	678,57
3	C/ Centena, 71 A. Ceclavín.	Unifamiliar adosada	266	120.200	451,88
4	C/ Madrid, 36. Ceclavín.	Unifamiliar adosada	260	120.000	461,54
5	C/ Argentina, 2. Ceclavín.	Unifamiliar adosado	180	120.000	666,67
6	C/ El Pólear, s/n. Torrejoncillo	Unifamiliar adosado	120	56.500	470,83
Precio medio de mercado					538,25

3.1.6.- VALOR DE TASACIÓN

Atendiendo al valor de mercado se obtiene el siguiente resultado:

Sup. construida (187 m2) x VUM (538,25 €/m2) = **100.652,75 €**

El valor de tasación del citado inmueble a mi entender es de CIENTO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS euros con SETENTA Y CINCO céntimos. (100.652,75€)

Ceclavín, a 31 de enero de 2017

El arquitecto técnico de la OGUVAOT
Fdo: Sara Iglesias Fonet