

Valoración vivienda modernista

Solicitante:



**Situación: Avda. República Argentina ,23
Código postal: 15160, Sada**

Fecha: 07 Noviembre de 2018

Técnico redactor:

ÍNDICE

1.-DATOS Y DECLARACIÓN DEL TÉCNICO.

2.-ANTECEDENTES.

2.1.-Solicitante de la valoración.

2.2.-Objeto/Finalidad/informe del técnico.

2.3.-Localidad y entorno.

2.3.1.-Tipo de núcleo y población.

2.3.2.-Características del entorno, infraestructuras, red de comunicaciones y equipamiento.

3.-IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.

3.1.-Tipo de inmueble.

3.2.-Emplazamiento.

3.3.-Datos catastrales.

3.4.-Descripción urbanística.

4.-DOCUMENTACIÓN DISPONIBLE Y COMPROBACIONES REALIZADAS.

5.-DEFINICIÓN DEL INMUEBLE.

6.-CÁLCULO DE LA TASACIÓN. VALORES.

7.-OBSERVACIONES.

8.-ANEJOS.

1.-DATOS Y DECLARACIÓN DEL TÉCNICO.

Valoro:

Que el inmueble del tipo vivienda unifamiliar, de tipología modernista situado en la Avenida República Argentina, número 23, después de las correspondientes comprobaciones, análisis y cálculos correspondientes y testigos utilizados.

Se obtiene un resultado final de valoración, correspondiente al inmueble de **266.670,00 €.**

Como bien hago constar en el correspondiente informe, en el que se explican y desarrollan todos los cálculos realizados.

Lo cual hago constar, sometiendo a criterio de mejor consideración, en Sada, a 07 de Noviembre de 2018.

En Sada, a 07 de noviembre de 2018

Técnico redactor: Pedro Abeledo Cortizas
Graduado en Arquitectura Técnica
Colegiado Número 2991

2.- ANTECEDENTES.

2.1.-Solicitante de la tasación.

2.2.-Objeto/Finalidad.

Habiendo sido designado como técnico para la realización de valoración, correspondiente al inmueble situado en la Avda. República Argentina 23, 15160 Sada,

Me corresponde realizar todas las comprobaciones posibles y análisis de datos, así como toma de datos de campo en las visitas que se debe proceder como comprobación y valoración de las diversas situaciones que se deben tener en cuenta para llevar a cabo la correspondiente valoración e informe técnico del inmueble descrito anteriormente.

Informe del técnico:

De este informe de valoración deberían deducirse en su caso aquellas cargas o limitaciones que puedan recaer sobre el bien no incluidas en la documentación utilizada o motivadas por vicios ocultos no detectados en la inspección visual realizada.

El mismo se ha elaborado teniendo como referencia los requisitos de las EVS/EVA, normas europeas de valoración, y aplicaciones europeas de valoración, y de la norma ECO/805/2003, de 27 de marzo sobre normas de valoraciones de bienes fincas y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, por la cual se modifica la Orden ECO/805/2003 y la Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, por la cual se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo.

Según mi leal saber y entender, emito el presente dictamen, con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio cualquiera de las partes, con conocimiento de las sanciones penales en que podría incurrir si incumpliese el deber como perito, de acuerdo con lo que dispone el art. 335.2 de la Ley 1 /2.000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil.

La presente tasación se fundamentará en los siguientes principios:

- a) Principio de anticipación, según el cual el valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica en función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.
- b) Principio de finalidad según el cual la finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir. Los criterios y métodos de valoración utilizados serán coherentes con la finalidad de la valoración.

- c) Principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.
- d) Principio de probabilidad, según el cual ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables.
- e) Principio de proporcionalidad, según el cual los informes de tasación se elaborarán con la amplitud adecuada teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de valoración, así como su singularidad en el mercado.
- f) Principio de prudencia, según el cual, ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación. Este principio será de aplicación obligatoria cuando el valor de tasación se utilice para alguna de las finalidades señaladas en el artículo 2.a), b) y d) de esta Orden.
- g) Principio de sustitución, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél.
- h) Principio de temporalidad, según el cual el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.
- i) Principio de transparencia, según el cual el informe de valoración de un inmueble deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar las hipótesis y documentación utilizadas.
- j) Principio del valor residual, según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.

2.3.2.-Características del entorno.

Se trata de un inmueble situado en el casco urbano, del núcleo de población del Municipio de Sada, ubicado en su salida dirección Betanzos Ac-142.

Se trata de una vivienda de tipología modernista, rodeada en su entorno por edificios con un alto grado de ocupación y alguna vivienda en las inmediaciones de tipología semejante. Año de construcción de la misma 1918

Número de habitantes:

La población de derecho se encuentra en torno a 15.242 habitantes, pero la población real o de hecho es de 15.242 habitantes.

Crecimiento de la población:

En líneas generales no se producen alteraciones significativas en el número de habitantes.

Delimitación del entorno:

Por la posición que ocupa en la población, podemos decir que el inmueble se halla dentro del casco urbano de la misma.

Actividad dominante:

La ocupación predominante de los residentes en esta población es el comercio, turismo, actividades náuticas o relacionadas con el mar.

Nivel de Renta:

Dado que para la realización de este informe hemos estudiado los precios de inmuebles en la zona, ello nos ha permitido conocer también el nivel de renta de los habitantes de dicho entorno, que puede calificarse como medio.

Rasgos urbanos del entorno:

Dado que uno de los factores que condicionan el valor de un inmueble es el entorno próximo, entendiendo 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 cuenta son pavimento de calzadas, encintado de aceras, alumbrado público, red de alcantarillado, red eléctrica de baja tensión, suministro de agua potable y tendido telefónico, canalización de gas ciudad.

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, la zona cuenta con comercial necesario, sanitario, policía, educativo, 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, escuela de música.

Comunicaciones:

En cuanto a comunicaciones urbanas cuenta con autobuses urbanos. Respecto a las interurbanas, cuenta con carretera local o comarcal. Parada de taxis en la zona del Paseo, al lado del edificio de "La Terraza".

Consolidación:

El nivel de consolidación del entorno es del 100 %.

3.-IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.

3.1.-Tipo de inmueble.

Se trata de una vivienda familiar de tipología modernista ubicada en el municipio de Sada en la Avenida República Argentina, 23 15160 Sada, Carretera AC-162.

3.2.-Emplazamiento

El inmueble se haya ubicado en la parcela situada en la Avenida República Argentina 23, 15160 Sada.

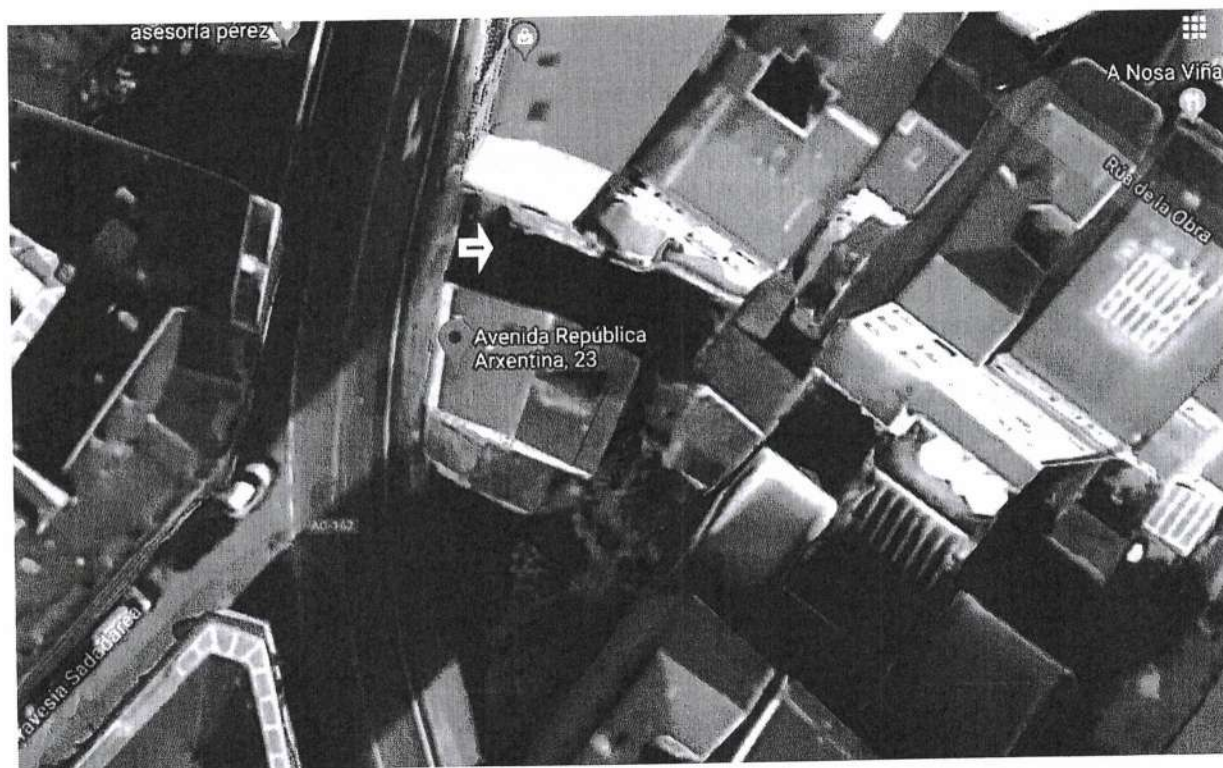



Foto 1: Situación del inmueble en Zona Ac-162

3.3.-Datos catastrales.

Según los datos catastrales disponibles, el inmueble está identificado como:

Inmueble AVDA REPUBLICA ARGENTINA 23 Es:1 Pl:00 Pt:0C

La Referencia Catastral es **0799523NH6909N0001KO**



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0799523NH6909N0001KO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
AV DA REPUBLICA DE ARGENTINA 23 Es:1 Pl:00 Pt:0C
15160 SADA [A CORUÑA]

USO PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1918

CORFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 338

PARCELA CATASTRAL

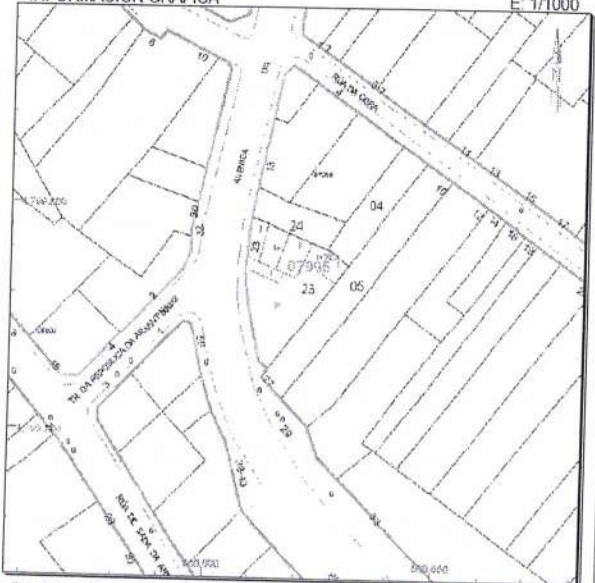
SITUACIÓN:
AV DA REPUBLICA DE ARGENTINA 23
SADA [A CORUÑA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 338 SUPERFICIE GRANDA PARCELA (m²): 414 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1	00	0A	54
ALMACEN	1	00	0B	27
VIVIENDA	1	00	0C	108
VIVIENDA	1	01	0A	103
ALMACEN	1	+1	0A	46

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



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.

000 0000 Construcciones U.T.M. Huso 29 B 735100
 00000000 Límite de Manzana
 00000000 Límite de Parcela
 00000000 Límite de Construcciones
 00000000 Mobileno y aberas
 00000000 Límite zona verde
 00000000 Hidrografía

Miércoles, 24 de Octubre de 2018

Foto correspondiente al catastro

Otros datos de interés:

Uso: residencial
Año de construcción:1918
Superficie construída: 338 m²
Superficie de la parcela:461 m²
Valor del suelo:145.726.22 Euros
Valor de la construción: 27.358,88

3.4.-Descripción urbanística.

Planeamiento vigente:

PXOM Aprobado el 11 de octubre de 2017

Uso Residencial, Clase de suelo urbano

Según el cual y en consulta con el propio ayuntamiento se puede construir 4+B en la parcela existente. Cumpliendo con el planeamiento actual.

Criterios de Clasificación y ordenación del suelo según el PXOM vigente

En su apartado 4, 4.1, 4.1.1,4.1.2 especifica esos criterios, como paso indicar tal cual

"4.1 SOLO URBANO

4.1.1. Criterio de clasificación do solo urbano

Para determinar o alcance do Solo Urbano tivéronse en conta as condicións e regras establecidas na lexislación urbanística.

A Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia establece no seu artigo 11. Solo Urbano:

"1. Os plans xerais clasificarán como solo urbano, incluíndoos na delimitación que para tal efecto establezan, os terreos que estean integrados na malla urbana existente sempre que reúnan algún dos seguintes requisitos:

a) Que contén con acceso rodado público e cos servizos de abastecemento de auga, evacuación de augas residuais e subministración de enerxía eléctrica, proporcionados mediante as correspondentes redes públicas con características adecuadas para servir á edificación existente e á permitida polo plan.

Para estes efectos, os servizos construídos para a conexión dun sector de solo urbanizable, as estradas e as vías da concentración parcelaria non servirán de soporte para a clasificación como urbanos dos terreos adxacentes, agás cando estean integrados na malla urbana.

b) Que, aínda careciendo dalgúns dos servizos citados na alínea anterior, estean comprendidos en áreas ocupadas pola edificación, polo menos nas dúas terceiras partes dos espazos aptos para ela, segundo a ordenación que o plan xeral estableza.

2. Para os efectos desta lei, considéranse incluídos na malla urbana os terreos que dispoñan dunha urbanización básica constituída por unhas vías de acceso e comunicación e unhas redes de servizos das que poidan servirse os terreos e que estes, pola súa situación, non estean desligados do urdido urbanístico xa existente."

Terán consideración de Solo Urbano Consolidado as áreas que comprenden os solares, así como polas parcelas que, polo seu grao de urbanización efectiva e recoñecida nos Planos de Información do presente Plan Xeral, podan adquirir a condición de solar mediante obras accesorias e de escasa entidade que poden executarse simultaneamente coas de edificación.

O solo urbano non consolidado está integrado pola restante superficie de solo urbano e, en todo caso, polos terreos nos que sexan necesarios procesos de urbanización, reforma interior, renovación urbana ou obtención de dotacións urbanísticas con distribución equitativa de beneficios e cargas, así como por aqueles sobre os que o Plan planea unha ordenación substancialmente diferente da realmente existente. Asemade se inclúen nesta categoría os ámbitos de solo urbano que aínda se atopan en proceso de desenvolvemento urbanístico como consecuencia da tramitación e execución das Unidades de Execución Integral previstas nas anteriores NN.SS. de planeamento de Sada. Atendendo ao criterio exposto, o Plan recoñece como solo urbano de uso global residencial o núcleo capital da Vila de Sada, así como os ámbitos urbanizados resultado do desenvolvemento urbanístico previsto no planeamento anterior e instrumentos de ordenación do territorio, a saber.

- Ámbito do Plan parcial do SAU-3, en Veigue.
- Ámbito do Plan parcial do SAU-6, en Meirás.
- Ámbito do Plan parcial do SAU-8, en Meirás.
- Ámbito do Plan parcial do SAU-10, en Mondego.
- Ámbito do Proxecto sectorial "Ampliación de centro de atención especial a personas con parálisis cerebral", en Osedo.

- Ámbito do Proxecto sectorial "Ampliación de la estación de ITV de O Espírito Santo

Todas eles, considerados cumpridores das súas obrigas de urbanización e cesión do solo consonte ao seu réxime así como con recepción de obra por parte do Concello, o que faculta para a súa consideración como solo urbano consolidado.

Mesmo, o Plan recoñece como solo urbano de uso global industrial, os enclaves empresariais de Espírito Santo – Soñeiro, incluíndo tanto as áreas consolidadas de conformación histórica como os ámbitos desenvolvidos en base ás previsións do planeamento anterior.

- Ámbito do SAU-5- Plan parcial Ferradura.
- Ámbito do Plan parcial de ordenación Espírito Santo Concello de Cambre e Sada (SEPEs).

4.1.2. Criterios e obxectivos para a ordenación do solo urbano

A ordenación do solo urbano formúlase atendendo a tres consideracións:

- Áreas ou zonas sobre as que é preciso establecer unha ordenación dende o Plan mediante determinacións gráficas e normativas que regulan os sistemas, usos, niveis de intensidade, tipoloxías edificatorias, etc.
- Ámbitos de ordenación pormenorizada provenientes do planeamento anterior cuxas determinacións se consideran vixentes e operativas en tanto que regulamentan cun alto grao de especificidade.

As áreas de planeamento subsistente rexeranse polos instrumentos de ordenación orixinais, agás indicación expresa na normativa do Plan ou determinacións gráficas contrarias reflectidas nos planos de ordenación e que poderían afectar parcialmente ao ámbito, deixándoo sen vixencia, aos sistemas, aliñacións, etc., na medida en que a súa ordenación detallada se considere inadecuada.

- Ámbitos de solo urbano cuxa problemática específica requira da formulación dun instrumento de ordenación detallada, de cuxas determinacións xurdirá unha solución axeitada e co suficiente nivel de detalle.

O Plan remite a ordenación pormenorizada dos ámbitos correspondentes aos núcleos orixinais de Fontán e A Tenencia a plans especiais de protección co obxectivo de establecer as determinacións axeitadas para o mantemento da trama urbana antiga e as medidas necesarias para a protección do patrimonio construído.

Para os ámbitos de solo urbano non consolidado, o Plan remite a ordenación pormenorizada a Plans especiais de reforma interior coa finalidade de completar o mallado urbano.

A problemática particular dos núcleos orixinais de Sada de Arriba e Riovao que require simultaneamente do establecemento de determinacións tendentes ao recoñecemento da súa trama antiga e de operacións de reparto de cargas e beneficios, se resolverá mediante a remisión a un Plan especial que refunda o contido dos Plans especiais de protección e dos Plans especiais de reforma interior.

Atendendo a estas consideracións, a ordenación do solo urbano terá en conta os seguintes criterios de ordenación para as tres áreas de solo urbano recoñecidas no territorio municipal:

- Os ámbitos discontinuos do medio rural urbano nas parroquias de Veigue, Meirás e Mondego que proveñen de desenvolvementos urbanísticos do planeamento anterior.

- Os enclaves empresariais do Espírito Santo – Soñeiro e Tarabelo."

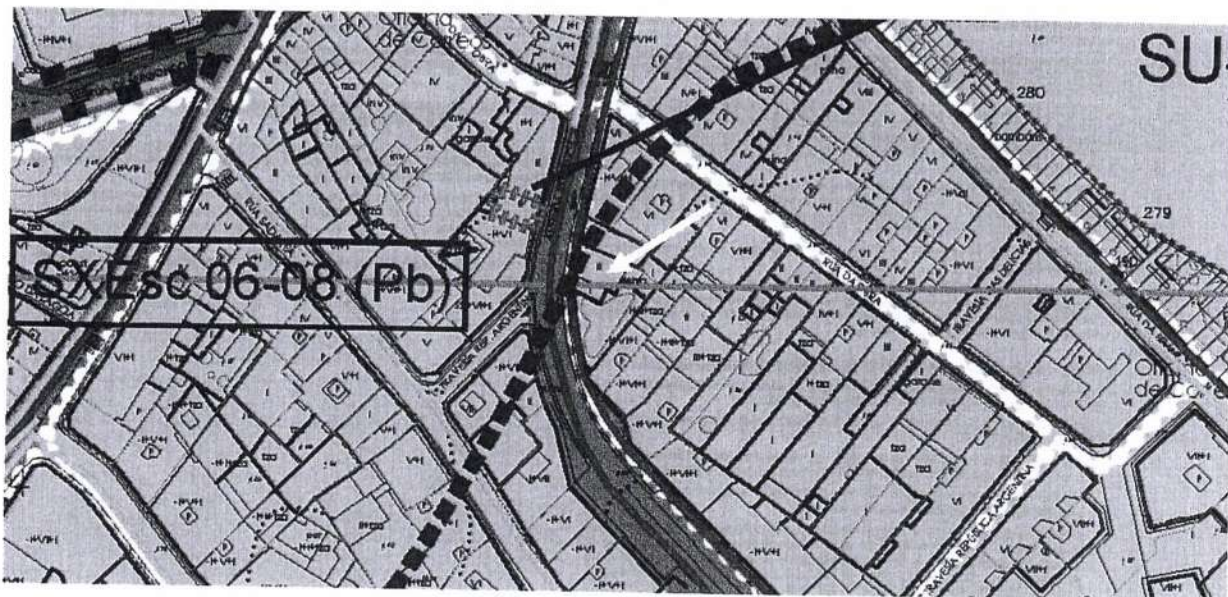


Foto: Condiciones urbanísticas en el PXOM de Sada

Observaciones:

La parcela descrita y objeto de valoración está ubicada en el propio núcleo de Sada, en una zona perfectamente consolidado el uso del mismo, Clase de suelo urbano, uso residencial, vivienda unifamiliar.

Se trata de una vivienda de tipología modernista no recogida en Patrimonio.

Imágenes correspondientes al PXOM suelo urbano



ARTIGO 6.1.4.- ACCIÓNS PERMITIDAS E PROHIBIDAS.

Permítese todas aquelas accións encamiñadas á mellora e acabado do solo urbano, tanto na súa dimensión física, consolidación edificatoria, como de acabado de urbanización.

Permítese o cambio de uso sempre que incorra nunha situación de compatibilidade. Os cambios de uso que impliquen reforma interior desenvolvense mediante os instrumentos de desenvolvemento apropiados.

Sempre que se afecte aos edificios ou zonas de interese histórico-artístico, catalogados por este Plan, poderán aplicarse os parámetros urbanísticos da ordenanza correspondente, mais cos condicionantes e as cautelas que se derivan do grao de protección asignado. Neste sentido estarase ao disposto no Título X desta Normativa e no Catálogo de Patrimonio.

As áreas de solo urbano ou terreos que se atopen en contacto ou linderos co sistema xeral portuario suxeitos á obtención de licenza e mesmo os ámbitos de ordenación remitida a planeamento de desenvolvemento precisan, con carácter previo, do correspondente informe da entidade Portos de Galicia.

Permítese a utilización temporal de terreos e soares cumprindo sempre co establecido na lexislación urbanística.

Cando nas unidades mínimas de planeamento (rueiro, bloque lineal, ...) haxa algunha propiedade que se atope no interior delas, e non poda beneficiarse da execución directa do dereito a edificar, deberá procederse a unha normalización de fincas nos termos expostos no artigo 1.4.5. desta Normativa.

ARTIGO 6.1.5.- DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANO CONSOLIDADO.

O solo urbano consolidado desenvolvense mediante proxectos de edificación cando se considere completada a fase de planeamento e urbanización.

O presente Plan Xeral contempla as seguintes posibilidades de desenvolvemento do solo urbano consolidado:

- Áreas ordenadas directamente polo Plan ou, no seu caso, pendentes de estudos de detalle ou proxecto de urbanización tendentes a acadar a condición de soar.
- Áreas de ordenación especial. O Plan Xeral delimita estas áreas remitíndoas aos correspondentes plans especiais de protección.
- Por razóns de situación, xeometría ou forma, o Concello ou titular afectado poderá presentar para a súa tramitación un proxecto de normalización de fincas, co obxecto de reordenar os límites da propiedade e adecualos aos requisitos da ordenación. Este tipo de reparcelación non dará lugar a modificación na contía da superficie das parcelas integrantes nin cesión algunha, agás a que resulte do cumprimento da alijación oficial. Poderá tramitarse cando conorra algún dos supostos establecidos no artigo 1.4.5.

ARTIGO 6.1.6.- DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

O solo urbano non consolidado desenvolvense mediante os instrumentos de ordenación (Plans Especiais de Reforma Interior) e xestión previstos na lexislación urbanística e concretados en cada caso polo presente Plan Xeral.

Non poderán formularse áreas de desenvolvemento que non estean previstas no Plan Xeral, agás mediante a oportuna modificación do Plan.

ARTIGO 6.1.7.- ÁREAS DE REPARTO DE CARGAS E BENEFICIOS EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

As bolsas de solo urbano non consolidado, desenvolvense mediante Áreas de Reparto de cargas e beneficios. Estarase ao disposto no Título I do presente Plan Xeral no que respecta a Xestión de Planeamento Municipal.

Cada área de reparto poderá executarse en un ou varios polígonos reparcelatónos aos efectos previstos para a xestión, salvo indicación contraria en planos, onde a existencia deles queda expresamente delimitada. Os plans especiais de reforma interior sinalarán os polígonos de execución.

As reservas de solo para sistemas xerais e locais serán as que, para cada Área, se especifican.

39

TÍTULO VI: SOLO URBANO

Ordenanza reguladora

CAPITULO 2 – ORDENANZAS REGULADORAS EN SOLO URBANO

ARTIGO 6.2.1.- RUEIRO PECHADO. ORDENANZA SU-1

1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición.-

Comprende os bloques ou rueiros completos formados por unha ou varias parcelas totalmente ocupadas pola edificación. Defínense mediante unha alijación exterior que os deslinda do espazo público, xa sexa viario ou espazo libre.

Usos.-

O uso pormenorizado é residencial na categoría 2ª. Permítese os usos definidos como permitidos na táboa do Anexo I.

En planta baixa e sotos non se permite o uso residencial.

2.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

Non se esixe.

Fronte mínima:

A fronte mínima exixible será de 6 m; non obstante poderase aceptar unha fronte de ata 4 metros nos casos que a parcela se atope entre edificacións e sexa imposible ampliar dita fronte.

Condición de forma:

A parcela edificable terá unha forma tal que permita inscribir nela un círculo de 4 metros de diámetro.

3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

Poderá alcanzarse o 100% da ocupación da parcela edificable, salvo indicación contraria nos Plans de Ordenación por si fose necesario establecer recuamento, separación ou limitar o fondo.

Recuamentos e separacións:

De existir excepcionalmente, sinalaranse nos Plans de Ordenación.

Fondo máximo:

Caso de limitarse, sinalaranse nos Plans de Ordenación.

4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN:

Altura máxima:

É a indicada nos Plans de Ordenación mediante o número de plantas. É obrigatorio alcanzar a altura máxima en edificacións de nova construción e cando se proceda a obras para aumentar o número de plantas. Manteranse en ordenación as edificacións realizadas con licenza baixo os planeamentos anteriores e que excedan da altura establecida nos planos.

Edificabilidade:

Virá dada como resultado de aplicar a totalidade da parcela neta ou edificable o número de plantas permitidas, coas particularidades que sobre ocupación, condicións de cuberta, patios, voos e demais limitacións e condicións se establecen nesta ordenanza.

Sotos e semisotos:

Permítese a construción de planta soto e semisoto, coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas.

Construcións permitidas por encima da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima soto se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no Artigo 3.2.4. para Cubertas en solo urbano. Permítese o aproveitamento residencial baixo cuberta.

Voos:

Permítese, cumprindo as condicións descritas no artigo 3.2.5.

Chatráns:

Deberán realizarse chatráns cando así o indiquen os Plans de Ordenación, seguindo a construción xeométrica definida no artigo 3.2.6.

Patios:

Non se establece a obriga de realizar patios; se ben, podería ser necesaria a construción de patio de parcela pola esixencia de cumprir as NHV-2010.

Soportais e entrantes:

De seren obrigatorios, sinalaranse nos correspondentes Plans de Ordenación.

ARTIGO 6.2.2.- RUEIRO CON PATIO. ORDENANZA SU-2

1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición.-

Comprende os rueiros formados por unha ou varias parcelas onde a edificación se limita a unha alijación e un fondo máximo, xerando no interior un patio de rueiro libre de edificación e de uso privado.

40

TÍTULO VI: SOLO URBANO



SADA

MONTEOLIVA ARQUITECTURA, S.L.P.

Usos.-

O uso pomenorizado es residencial na categoría 2ª. Permítese os usos definidos como permitidos na táboa do Anexo I.

2.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

Non se esixe.

Fronte mínima:

A fronte mínima esixible será de 6 m; non obstante poderase aceptar unha fronte de ata 4 metros nos casos nos que a parcela se encontre entre edificacións e sexa imposible ampliar dita fronte.

Condición de forma:

A parcela edificable terá unha forma tal que permita inscribir nela un círculo de 4 metros de diámetro.

3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

Nas plantas sobre rasante, a ocupación virá limitada polo fondo máximo.

Na planta soto, poderase ocupar a totalidade da parcela edificable, incluíndo o espazo baixo rasante do patio ruero.

Recuamentos e separacións:

De existir excepcionalmente, sinalarase nos Planos de Ordenación.

Fondo máximo:

Na planta baixa limitase o fondo a 16 metros, mais manteranse en ordenación as construcións realizadas con licenza baixo os planeamentos anteriores que excedan dita medida.

En plantas de piso o fondo máximo grafiase nos correspondentes Planos de Ordenación.

O fondo máximo poderá excederse, excepcionalmente, en edificacións existentes sobre as que se promovan actuacións de mellora de accesibilidade e coa finalidade de incorporar ascensores, rampas ou esquiños.

4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN:

Altura máxima:

É a indicada nos Planos de Ordenación mediante o número de plantas. É obrigatorio alcanzar a altura máxima en edificacións de nova construción e cando se proceda a obras para aumentar o número de plantas. Manteranse en ordenación as edificacións realizadas con licenza baixo os planeamentos anteriores que excedan da altura establecida nos planos.

Edificabilidade:

Virá dada como resultado de aplicar, á totalidade da parcela neta ou edificable o número de plantas permitidas, coas particularidades que sobre ocupación, condicións de cuberta, patios, voos e demais limitacións e condicións se establecen nesta ordenanza.

Chafráns:

Deberán realizarse chafráns cando así o indiquen os Planos de Ordenación, seguindo a construción xeométrica definida no artigo 3.2.6.

Patios:

Non se establece a obriga de realizar patios; se ben, podería ser necesaria a construción de patio de parcela pola esixencia de cumprir as NIV-2010.

Soportais e entrantes:

De seren obrigatorios, sinalarase nos correspondentes Planos de Ordenación.

ARTIGO 6.2.3.- EDIFICACIÓN AGRUPADA. ORDENANZA SU-3

1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición.-

Comprende a edificación residencial agrupada entre medianeiras, formando rueros ou conxuntos lineais con fronte a viário, cuxa característica singular é a existencia de espazos libres privados e edificacións de carácter complementario. Nesta ordenanza non se regula o réxime de división da propiedade.

Usos.-

O uso pomenorizado é residencial. Permítese os usos definidos como permitidos na táboa do Anexo I.

2.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

200 m²

Fronte mínima:

6 metros. Poderase admitir unha fronte de ata 4 metros nos casos nos que a parcela se encontre entre edificacións e sexa imposible cumprir dita fronte.

Condición de forma:

A parcela edificable terá unha forma tal que permita inscribir nela un círculo de 4 metros de diámetro.

3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

Virá determinada polas limitacións de fondo máximo e Recuamentos, se os houberse.

Cando unha parcela dá fronte a dous ou máis viários públicos, a edificación ocupará a parte da parcela que se indica nos planos, conforme ao espazo limitado pola alifación exterior e o fondo.

Recuamentos e separacións:

Non se esixe o establecemento de recuamentos nin separacións a lindeiros, agás indicación contraria en planos, motivada por constituir o extremo dun bloque lineal, línar co solo ruero, espazos libres ou con parcelas que teñan unha cualificación de edificación exenta. Neste caso a parede lateral recuada deberá recibir un tratamento de fachada.

Fondo máximo:

É o grafiado en planos de ordenación.

4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN:

Altura máxima:

É a indicada nos Planos de Ordenación mediante o número de plantas.

Edificabilidade:

Virá dada como resultado de aplicar, á totalidade de parcela neta ou edificable o número de plantas permitidas, coas particularidades que sobre ocupación, condicións de cuberta e demais limitacións e condicións establécense nesta ordenanza.

Sotos e semisotos:

Permítese a construción de planta soto e semisoto, coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas.

Construcións permitidas por encima da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4.

Aplicaranse os criterios de deseño de cuberta en solo urbano.

Permítese o aproveitamento residencial baixo cuberta en todas as variantes.

Voos:

Permítese, cumprindo as condicións descritas no artigo 3.2.5.

Así mesmo, as galerías, balcóns e solaias existentes, e de carácter tradicional, serán ademais obxecto de protección e mantemento.

Chafráns:

Deberán realizarse chafráns cando así o indiquen os Planos de Ordenación, seguindo a construción xeométrica definida no artigo 3.2.6.

Patios:

Non se consideran obrigatorios; se ben, de facerse terán as dimensións requiridas nas NIV-2010.

Soportais e entrantes:

De seren obrigatorios, sinalarase nos correspondentes Planos de Ordenación.

Anexo:

Permítese un único anexo ou edificación complementaria cunha superficie máxima de 15 m² e coas características fixadas no artigo 3.2.11.

Recoñécense dentro de ordenación todos aqueles anexos existentes de carácter tradicional.

ARTIGO 6.2.4.- MANTENIMENTO DAS CONDICIÓN DE ORDENACIÓN. ORDENANZA SU-4

1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición.-

Esta ordenanza atribúese a aquelas áreas ou zonas de solo urbano consolidado que contan cunha ordenación preexistente herdada de instrumentos de ordenación específicos (estudos de detalle, plans especiais, plans parciais) ou ben da ordenación directa dos planeamentos xerais anteriores e que o presente Plan Xeral mantén nas súas condicións tipolóxicas orixinais, actuando o Plan Xeral e as súas determinacións de forma supletoria.

Usos.-

Os usos serán os existentes ou, no seu caso, os previstos polos documentos de ordenación precedentes admitíndose o cambio de uso sempre e cando se axuste ao réxime de compatibilidade de usos previsto no presente Plan Xeral.

No enclave do Hotel Sada Marina, propiedade do Concello, establécense unicamente como uso principal pomenorizado o terciario nas modalidades de oficinas-administrativo, docente-educativo, sanitario-asistencial-beleza-saude e aloxamento turístico unicamente no grupo a), mais, baixo o réxime de compatibilidade en situación 1 e 2 da táboa do Anexo a Normativa.

No enclave do complexo Cerámicas do Castro establécense unicamente como usos principais pomenorizados, o industrial en categoría 2ª, na modalidade de fabricación e comercialización de produtos cerámicos, e o de actividades recreativas, sociais e culturais nas categorías 1ª, 3ª, 4ª e 8ª (comedor de empresa).

2.- CONDICIÓN DE VOLUME, OCUPACIÓN E DE APROVEITAMENTO:

Como regra xeral, determinase o recoñecemento das condicións existentes, en tanto que o proceso edificatorio se considera rematado, non admitíndose maior ocupación, volume ou aproveitamento. Porén, nos casos en que a edificación responda a unha ordenación específica resultado da aprobación interior dun estudo de detalle, plan especial ou plan parcial, poderanse esgotar as condicións e parámetros contidos en tal instrumento se é que aínda non estiveran esgotados. No caso de existir soares non edificadas, estes poderanse edificar con arranxo aos parámetros e condicións do instrumento de ordenación detallada, o cal considérase subsistente para a parcela en cuestión, actuando de forma supletoria as determinacións do Plan Xeral.

4.-DOCUMENTACIÓN DISPONIBLE Y COMPROBACIONES REALIZADAS.

Para llevar a cabo la correspondiente valoración del inmueble citado, se realizarán un programa de visitas al Municipio de Sada, con el objeto de poder comprobar in situ, los datos necesarios para la elaboración del correspondiente informe. Poder acudir a ver y analizar la zona del inmueble, así como acercarnos al Ayuntamiento de Sada para analizar con ellos la situación urbanística de la Zona.

Visita 01:

En una primera visita realizada el día 09/10/2018, me dispongo a desplazarme con el propietario con el objeto de conocer en primera inspección el inmueble inspección y recogida de documentación aportada por el propietario de la misma, para su correspondiente análisis.

Visita 02:

Una vez comprobada la zona los servicios del Concello de Sada, en su conjunto y después de analizados todos los datos correspondientes al inmueble, nos dirigimos al Ayuntamiento el día 17/10/2018, a Urbanismo con el fin de comprobar la situación urbanística de la parcela y su inmueble, donde amablemente nos informan de sus condiciones, teniendo en cuenta el PXOM vigente.

Visita03:

En fecha 01/11/2018 con objeto de recabar toda la información posible y recogida de datos del inmueble quedo con el propietario para hacer un análisis más profundo de la vivienda y poder realizar el correspondiente reportaje fotográfico de la misma.

5.-DEFINICIÓN DEL INMUEBLE.

La vivienda estudio de valoración, es una vivienda consta de una planta baja y dos plantas superiores, con una cubierta a dos aguas de fibrocemento y con el edificio anexo de almacén con cubierta con teja. Y dos almacenes más y una zona ajardinada totalmente cerrada.

Sus muros están enfoscados y pintados en su fachada principal dispuesta en tres ejes verticales con sus balcones correspondientes, en los cuales se pueden apreciar las características de la época modernista con sus molduras y acabados.

Su carpintería exterior esta compuesta de aluminio sencillo color gris con cristal simple y puerta principal de carpintería de madera, así como la galería de la zona de la primera planta.

Las escaleras y forjados correspondientes están en madera falso techo de barrotillo actualmente en mal estado.

El estado de la vivienda es a reformar o rehabilitar si se diera el caso.

Interiormente la vivienda se distribuye de la planta baja de dos estancias, salón, cocina con acceso a la zona ajardinada desde la cocina, así como acceso a una pequeña terraza (solárium).

Planta primera:

En ella podemos ver la composición de cinco estancias, con un pasillo en el cual disponemos de armario empotrado y avanzando llegamos a la galería acristalada y en madera con vistas al jardín y un baño en su lateral.

En la planta superior a la cual se accede por sus escaleras de madera con balaustrada de madera igualmente tenemos, dos estancias.

En cuanto al revestimiento de suelos, combina pavimentos de terrazo, cerámico y entarimados de madera, la carpintería interior es de madera. Para terminar con los acabados interiores, sobre los paramentos verticales interiores se ha aplicada pintura lisa.

En cuanto a instalaciones dispone de red eléctrica, agua y alcantarillado en su jardín podemos observar la ubicación de un pozo.

Superficies:

Distinguimos entre superficie útil y construida, incluyendo esta última, si procede, la parte proporcional de los elementos comunes del edificio.

Superficie útil: 338.00 m².

Superficie construida: 338.00 m².

Superficie Registral: 338.00 m².

Superficie parcela: 461.00 m²

Situación Actual:

En la actualidad el inmueble se encuentra en mal estado de conservación, necesidad de reforma o rehabilitación según uso o destino.

6.-CÁLCULO DE LA TASACIÓN. VALORES.

Método de tasación elegido: El método elegido es el de comparación

El cual esta basado en el principio de la sustitución y permite determinar el valor de mercado de todo tipo de inmuebles.

Es utilizado para determinar el valor de mercado de los edificios y sus elementos, y todo tipo de inmuebles. Para ello se toman muestras de mercado comparables (testigos) mínimo de seis y se homogenizan hasta llegar a un valor unitario de comparación para el inmueble analizado.

CALCULO DE LOS VALORES UNITARIOS:

Valor de Reemplazamiento Bruto (VRB):

$$\text{VRB} = S + Cc + G$$

Siendo:

S: Repercusión de suelo urbanizado por m² construido
Cálculo de la repercusión del solar.

S = Valor de mercado del solar / Sup. Const. sobre rasante.

$$\text{Valor solar} = (413,00 \text{ m}^2 \times 533,00 \text{ €}) = 220.129,00 \text{ €}$$

$$S = 220.129,00 \text{ €} / 338,00 \text{ m}^2$$

$$S = 650,00 \text{ €/m}^2$$

Cc: Coste de construcción, considerado como el necesario para realizar la edificación expresada en €/m² construido.

Valor:

$$Cc = 0,00 \text{ €/m}^2$$

G: Gastos necesarios para la construcción del inmueble (impuestos, honorarios técnicos, etc....).

Valor:

$$G = 0,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{VRB} = 650,00 \text{ €/m}^2 + 0,00 \text{ €/m}^2 + 0,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{VRB} = 650,00 \text{ €/m}^2$$

Valor de Reemplazamiento Neto (VRN):

$$\text{VRN} = \text{VRB} - Da - Df.$$

Siendo:

VRB: Valor de Reemplazamiento Bruto.

Da : Depreciación por antigüedad.

El cálculo puede hacerse en base a la vida útil del inmueble o estimando los gastos necesarios para su rehabilitación. En este caso hemos elegido la primera opción, también conocida como depreciación lineal:

$$D_a = C_c A \times D.$$

$C_c A$: Coste de construcción actualizado. Es el Valor de Reemplazamiento Bruto pero sin la parte correspondiente al solar, ya que el suelo no se deprecia por antigüedad.

D : Coeficiente de depreciación lineal por uso y antigüedad. Será el cociente resultante de dividir la edad actual del inmueble entre su vida útil total, que para viviendas se estima de 100 años.

$$D = \text{edad} / \text{vida útil}.$$

$$D = 100,00 \text{ años} / 100 \text{ años}.$$

$$D_a = 0,00 \text{ €/m}^2 \times 1,00.$$

$$D_a = 0,00 \text{ €/m}^2.$$

D_f : Depreciación funcional.

$$D_f = 0,00 \text{ €/m}^2.$$

$$VRN = 650,00 \text{ €/m}^2 - 0,00 \text{ €/m}^2 - 0,00 \text{ €/m}^2$$

$$VRN = 650,00 \text{ €/m}^2$$

INFORMACION DE MERCADO:

Análisis de mercado:

Se trata de un inmueble ubicado en centro urbano de Sada, en suelo urbano se encuentra rodeado de edificios en su ubicación, así como alguna vivienda de características semejantes a la analizada.

El intervalo de precios en la zona para este tipo de inmueble se encuentra en el rango comprendido entre 896,00 €/m² y 1.059,78 €/m².

Actualmente hay una oferta ligeramente mayor para este tipo de inmuebles que la demanda existente, por lo que se prevé una paulatina y ligera caída de valor.

Inmuebles comparables utilizados:

A continuación, incluimos un resumen de las operaciones utilizadas en la comparativa.

Testigo N° 1:

Fecha Operación: 02/11/2018;
Situación: Tenencia;
C. Postal y Población: 15160 - Sada;
Antigüedad: 56 años;
Procedencia: Testigos Internos;
Superficie Útil: 263,00 m²;
Superficie Construida: 302,45 m²;
Valoración: 213.000,00 €

Testigo N° 2:

Fecha Operación: 05/11/2018;
Situación: Osedo;
C. Postal y Población: 15160 - Sada;
Antigüedad: 78 años;
Procedencia: Inmobiliarias de la zona;
Superficie Útil: 256,00 m²;
Superficie Construida: 294,40 m²;
Valoración: 312.000,00 €

Testigo N° 3:

Fecha Operación: 01/11/2018;
Situación: Avenida de Sada y Contornos;
C. Postal y Población: 15160 - Sada;
Antigüedad: 95 años;
Procedencia: Testigos Internos;
Superficie Útil: 254,00 m²;
Superficie Construida: 292,10 m²;
Valoración: 297.000,00 €

Testigo N° 4:

Fecha Operación: 05/11/2018;
Situación: Soñeiro S/N;
C. Postal y Población: 15160 - Sada;
Antigüedad: 70 años;
Procedencia: Testigos Internos;
Superficie Útil: 300,00 m²;
Superficie Construida: 345,00 m²;
Valoración: 286.000,00 €

Testigo N° 5:

Fecha Operación: 05/11/2018;
Situación: Carnoedo S/N;
C. Postal y Población: 15 - Sada;
Antigüedad: 72 años;
Procedencia: Testigos Internos;
Superficie Útil: 276,00 m²;
Superficie Construída: 317,40 m²;
Valoración: 320.000,00 €

Testigo N° 6:

Fecha Operación: 30/10/2018;
Situación: Osedo S/N;
C. Postal y Población: 15 - Sada;
Antigüedad: 78 años;
Procedencia: Testigos Internos;
Superficie Útil: 256,00 m²;
Superficie Construída: 294,40 m²;
Valoración: 310.000,00 €

Valor de Mercado (VM):

VUH: Valor Medio de Mercado Homogeneizado

VUM: Es el valor medio por m² resultante del estudio de mercado realizado. Como las distintas muestras y el inmueble a tasar difieren entre sí se han homogeneizado para obtener un Valor Homogeneizado, que es el que usaremos como Valor Unitario de Mercado. Los coeficientes de cálculo utilizados se detallan en un cuadro al final del informe (en el último anexo).

$$VUH = 715,00 \text{ €/m}^2$$

$$VUM = VUH$$

$$VUM = 715,00 \text{ €/m}^2$$

$$VM = \text{Superficie construída} * VUM.$$

$$VM = 338,00 \text{ m}^2 * 715,00 \text{ €/m}^2$$

$$VM = 241.670,00 \text{ €}$$

VALOR DE TASACION:

Basamos nuestra valoración en su valor de mercado, respaldando el mismo con el cálculo del reemplazamiento neto o coste, que representa la mayor parte de dicho valor.

VT = Superficie construida * Vr
VT = 338,00 m² * 715,00 €/m²
VT = 241.670,00 €

Al valor del inmueble hemos de sumarle el valor de sus anexos. En este caso tenemos:
Terraza exterior y TRES almacenes: 20.000,00 €
Valor total de los anexos: 20.000,00 €
Importe Tasación = Valor Inmueble + Valor Anexos.

IMPORTE TOTAL DE TASACION: 266.670,00 €

Asciende el importe de la presente tasación a la expresada cantidad de **DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SETENTA EUROS.**

FECHA DE EMISION Y FIRMA:

Este informe se ha emitido en Sada, a fecha 07 de NOVIEMBRE de 2018.

8.-ANEJOS.

Anejo 1: Homogeneización de Testigos

El precio unitario de cada testigo se obtiene dividiendo su valor total entre su superficie. Pero ese precio no es homogéneo, sino que dependerá en cada caso de las características de ese inmueble concreto. Para poder hallar un precio medio aplicable a nuestra valoración hemos de ponderar esos valores unitarios en función de unos criterios de comparación con el inmueble a tasar.

Para cada criterio se aplica un coeficiente corrector que deprecia el testigo si por ese criterio tiene mayor valor unitario que el principal o lo revaloriza si lo tiene menor.

CRITERIOS DE COMPARACION

**Avenida República Argentina Número 23,
15160 Sada, A Coruña**

Superficie (Sup.)

El inmueble mayor tiene más valor total, pero menos precio por m².
Aplicamos un coeficiente corrector de 0,4% por m² de diferencia hasta una diferencia de 10 m².
A partir de ahí aplicamos un coeficiente corrector de 0,2% por cada m² de diferencia.

Habitaciones (Hab.)

En diferencias de 1 a 4 aplicamos un 3% por cada dormitorio de más.
Del 5 al 6 aplicamos un 2% que se suma al 12% de los primeros.
Por encima de 6 el coeficiente corrector es un 1% que se suma al 12% de los 4 primeros y al 4% del 5º y el 6º.

Baños (Bñ.)

El coeficiente corrector será de un 4% por cada baño de diferencia.

Aseos (As.)

El coeficiente corrector será de un 2% por cada aseo de diferencia.

Reforma (Ref.)

La diferencia entre tener reforma y no tenerla supone un coeficiente corrector de un 6%.
Cuando un inmueble tiene menos de 5 años consideramos que sí tiene reforma, ya que sus acabados estarán en buen uso.

Calidades (Cal.)

Una diferencia de calidades supone una corrección de un 5%.

Antigüedad (Ant.)

Por cada año de diferencia aplicamos un coeficiente corrector de un 1%.

Ubicación (Ubic.)

Una diferencia de ubicación supone una corrección de un 5%.

Huerto/Jardín (Jar.)

La diferencia entre tener o no jardín puede suponer un coeficiente corrector de un 6%.

Piscina (Pis.)

La piscina es un elemento diferenciador que puede incrementar el valor de una vivienda, por lo que aplicamos un coeficiente corrector del 5%.

Aparcamiento (Park.)

Disponibilidad de aparcamiento. Se diferencia un 8% entre un inmueble que disponga de aparcamiento y otro que no.

Tabla de homogenización de testigos:

RELACION DE TESTIGOS - CALCULO HOMOGENEIZACION

Muestra	Dirección	Valor Total	Superficie	Precio Unitario	Homogen.
Principal	Avenida Republica Argentina Número 23	241.940,40	338,00	715,80	715,80
1	Tenencia	213.000,00	302,45	704,25	392,29
2	Osado	312.000,00	294,40	1.059,78	793,51
3	Avenida de Sada y Contornos	297.000,00	292,10	1.016,78	941,68
4	Soñeiro S/N	286.000,00	345,00	828,99	619,69
5	Carrocado S/N	320.000,00	317,40	1.008,19	742,80
6	Osado S/N	310.000,00	294,40	1.052,99	804,85

COMPARACION POR CRITERIOS En cada línea anotamos arriba el valor y debajo el coeficiente a aplicar.

Muestra	Sup.	Hab.	Bñ.	As.	Ref.	Cal.	Ant.	Ubic.	Jar.	Pis.
Principal	338,00									
1 Valor	302,45	4	2	0	NO	Igual	1962	Igual	SI	NO
Coef	0,909	1,14	0,96	1	1	1	0,56	1	1	1
2 Valor	294,40	5	2	0	NO	Igual	1940	Igual	SI	NO
Coef	0,893	1,12	0,96	1	1	1	0,78	1	1	1
3 Valor	292,10	5	1	1	NO	Igual	1923	Igual	SI	NO
Coef	0,888	1,12	1	0,98	1	1	0,95	1	1	1
4 Valor	345,00	7	1	1	NO	Igual	1948	Igual	SI	NO
Coef	1,028	1,06	1	0,98	1	1	0,7	1	1	1
5 Valor	317,40	6	1	0	NO	Igual	1946	Igual	SI	NO
Coef	0,939	1,09	1	1	1	1	0,72	1	1	1
6 Valor	294,40	5	1	1	NO	Igual	1940	Igual	SI	NO
Coef	0,893	1,12	1	0,98	1	1	0,78	1	1	1

ACLARACIONES SOBRE EL CALCULO

Hemos multiplicado el precio unitario de cada testigo por los coeficientes de cada criterio, hasta obtener su precio unitario homogeneizado. La suma de todos los precios homogeneizados dividida entre el número de testigos nos dan el precio medio homogeneizado que hemos aplicado al Principal.

Puede darse una pequeña diferencia entre este precio medio calculado y el precio unitario utilizado en la valoración. De existir dicha variación será debida a que en la valoración el precio unitario se obtiene a partir de otras operaciones cuyos redondeos pueden suponer una pequeña desviación.

Anejo 2 Fotográfico

Fotografías del inmueble en estado actual tanto de entorno como interior y exterior del mismo.



7.-OBSERVACIONES.

En el correspondiente cálculo se tienen en cuenta muchos aspectos a considerar entorno al inmueble, como:

Entorno, equipamiento, servicios, condición del suelo, superficie de parcela, ocupación de la misma, valor de la construcción, precio de mercado existente, método a utilizar para la realización del mismo, homogenización de testigos y búsqueda de los mismos.

