



REFERENCIA: 244/2022

PROMOTOR: CONCELLO DE PORTOMARÍN

SITUACIÓN: RÚA FRAGA IRIBARNE Nº 3, 27170- PORTOMARÍN, LUGO

REFERENCIA CATASTRAL: 3306103PH1430N0001IY

Marta Rodríguez Francisco, Arquitecta COAG 4224, en calidade de consultora e asistente técnica urbanista nas áreas de urbanismo, arquitectura e obras do Concello de Portomarín, evacuando dictame a solicitude do Concello de Portomarín, con sede en Praza do Camiño nº 1, 27170, Portomarín, Lugo, pasa a formular a seguinte

VALORACIÓN:

Ben a valorar: Vivenda unifamiliar agrupada urbana construída, sita no Concello de Portomarín, Lugo, na Rúa Fraga Iribarne nº 3, con referencia catastral 3306103PH1430N0001IY. A vivenda ten unha **superficie construída total** aproximada de 186,20 m² e unha **superficie útil total** aproximada de 160,49 m². Ten tamén como anexos tres apendres de planta baixa cunha **superficie construída total** aproximada de 42,52 m² e unha **superficie útil total** aproximada de 30,78 m².

Valoración referida a data: 21 de xuño de 2022

Elementos considerados na valoración:

a) **VIVENDA:**

Polo que respecta ó solo, pátense dun **valor referencial ou básico (de repercusión)** correspondente á Rúa Fraga Iribarne no tramo onde se sitúa a edificación de 650 €/m² construído para uso de vivenda.

No referente á edificación, pátense dun **valor básico (de construción)** correspondente á zoa do municipio onde radica o inmovible de 4.595 €/m² construído para uso de vivenda.

Este valor básico matízase por medio dos correspondentes coeficientes, conforme ás peculiaridades construtivas:

Antigüidade da edificación: 60 anos. Depreciación 1,50% anual.

Calidade construtiva: 0,80





Valor corrixido da construción: $4.595 \times 0,10 \times 0,80 = 467,60 \text{ €/m}^2$

A valoración lévase a cabo sumando o valor do solo e o da construción corrixidos e multiplicando a suma resultante por un **coeficiente de mercado** que pondera gastos e beneficios da promoción: 1,30.

$$(650 + 467,60) \times 1,30 = 1.322,88 \text{ €/m}^2$$

Metros construídos: 186,20 m²

Polo tanto:

$$1.322,88 \times 186,20 = 246.320,26 \text{ €}$$

b) ALPENDRES:

Polo que respecta ó solo páttese dun **valor referencial ou básico (de repercusión)** correspondente á Rúa Fraga Iribarne no tramo onde se sitúa a edificación de 650 €/m² construído.

No referente ás edificacións, páttese dun **valor básico (de construción)** correspondente á zoa do municipio onde radican os alpendres de 1.095 €/m² construído.

Este valor básico matízase por medio dos correspondentes coeficientes, conforme ás peculiaridades construtivas:

Antigüidade das edificacións: 60 anos. Depreciación 1,50% anual.

Calidade construtiva: 0,80

Valor corrixido da construción: $1.295 \times 0,10 \times 0,80 = 103,60 \text{ €/m}^2$

A valoración lévase a cabo sumando o valor do solo e o da construción corrixidos e multiplicando a suma resultante por un **coeficiente de mercado** que pondera gastos e beneficios da promoción: 1,30.

$$(650 + 103,60) \times 1,30 = 979,68 \text{ €/m}^2$$

Metros construídos: 42,52 m²

Polo tanto:





VALORACIÓN INMOBILIARIA "CASA MESTRES Nº 3"
CONCELLO DE PORTOMARÍN
Expediente: 244/2022

$$979,68 \times 42,52 = 41.655,99 \text{ €}$$

Polo tanto o valor total da vivenda e dos alpendres ascende a:

$$246.320,26 + 41.655,99 = 287.976,25 \text{ €}$$

Ascende o prezo total da valoración á mencionada cantidade de DOUSCENTOS OITENTA E SETE MIL NOVECENTOS SETENTA E SEIS EUROS con VINTE E CINCO CÉNTIMOS.

E para que así conste, a petición do Concello de Portomarín e surta os efectos oportunos onde proceda, firma a presente valoración en Lugo, a vinteun de xuño de dous mil vinte e dous.

Acompáñase a valoración inmobiliaria con fotos do inmoible de referencia (fotos 1 a 4) tomadas en data de 2022, plantas e folia do Inventario de Bens Municipais da edificación en páxinas seguintes:



Foto 1



Foto 2





VALORACIÓN INMOBILIARIA "CASA MESTRES Nº 3"
CONCELLO DE PORTOMARÍN
Expediente: 244/2022



Foto 1



Foto 2

