



# VALORACIÓN INMOBILIARIA CONCELLO DE PORTOMARÍN

Expediente: 009

**REFERENCIA:** 009/2016

**PROMOTOR:** CONCELLO DE PORTOMARÍN

**SITUACIÓN:** RÚA COMPOSTELA Nº 8, 27170- PORTOMARÍN, LUGO

**REFERENCIA CATASTRAL:** 3205207PH1430N0001TY

3205207PH1430N0002YU

Marta Rodríguez Francisco, Arquitecta COAG 4224, en calidade de consultor e asistente técnico urbanista nas áreas de urbanismo, arquitectura e obras do Concello de Portomarín, evacuando dictame a solicitude do Concello de Portomarín, con sede en Praza dos Condes de Fenosa s/n, 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 Compostela nº 8, con referencias catastrais 3205207PH1430N0001TY e 3205207PH1430N0002YU. A vivenda ten unha **superficie construída total** aproximada de 201,51 m<sup>2</sup> e unha **superficie útil total** aproximada de 161,00 m<sup>2</sup>. Ten tamén como anexo un alpendre ao nivel de planta primeira cunha **superficie construída total** aproximada de 22,63 m<sup>2</sup> e unha **superficie útil total** aproximada de 15,81 m<sup>2</sup>.

**Valoración referida a data:** 16 de outubro de 2017

### Elementos considerados na valoración:

#### a) VIVENDA:

Polo que respecta ó solo, pártese dun **valor referencial ou básico (de repercusión)** correspondente á Rúa Compostela no tramo onde se sitúa a edificación de 300 €/m<sup>2</sup> construído para uso de vivenda.

No referente á edificación, pártese dun **valor básico (de construción)** correspondente á zoa do municipio onde radica o inmovible de 2.600 €/m<sup>2</sup> construído para uso de vivenda.

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

**Antigüidade da edificación:** 55 anos. Depreciación 1,50% anual.

**Calidade construtiva:** 0,80

Praza Condes de Fenosa S/N  
27170 Portomarín  
Teléfono: 982545070  
Fax: 982545104



VALORACIÓN INMOBILIARIA  
CONCELLO DE PORTOMARÍN

Expediente: 009

**Valor corrixido da construción:**  $2.600 \times 0,175 \times 0,80 = 364,00 \text{ €/m}^2$

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.

$$(300 + 364) \times 1,30 = 863,20 \text{ €/m}^2$$

Metros construídos: 201,51 m<sup>2</sup>

Polo tanto:

$$863,20 \times 201,51 = 173.943,43 \text{ €}$$

**b) ALPENDRE:**

Polo que respecta ó solo pártese dun **valor referencial ou básico (de repercusión)** correspondente á Rúa Fraga Iribarne no tramo onde se sitúa a edificación de 300 €/m<sup>2</sup> construído.

No referente á edificación, pártese dun **valor básico (de construción)** correspondente á zoa do municipio onde radica o alpendre de 800 €/m<sup>2</sup> construído.

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

**Antigüidade das edificacións:** 55 anos. Depreciación 1,50% anual.

**Calidade construtiva:** 0,80

**Valor corrixido da construción:**  $800 \times 0,175 \times 0,80 = 112,00 \text{ €/m}^2$

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.

$$(300 + 112) \times 1,30 = 535,60 \text{ €/m}^2$$

Metros construídos: 22,63 m<sup>2</sup>

Polo tanto:

$$535,60 \times 22,63 = 12.120,63 \text{ €}$$

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



# VALORACIÓN INMOBILIARIA CONCELLO DE PORTOMARÍN

Expediente: 009

$$173.943,43 + 12.120,63 = 186.064,06 \text{ €}$$

Ascende o prezo total da valoración á mencionada cantidade de CENTO OITENTA E SEIS MIL SESENTA E CATRO EUROS con SEIS 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 dezases de outubro de dous mil dezasete.

Acompáñase a valoración inmobiliaria con fotos do inmovible de referencia (fotos 1 a 4) tomadas en data de 2017, plantas e folia do Inventario de Bens Municipais da edificación en páxinas seguintes:



Foto 1



Foto 2

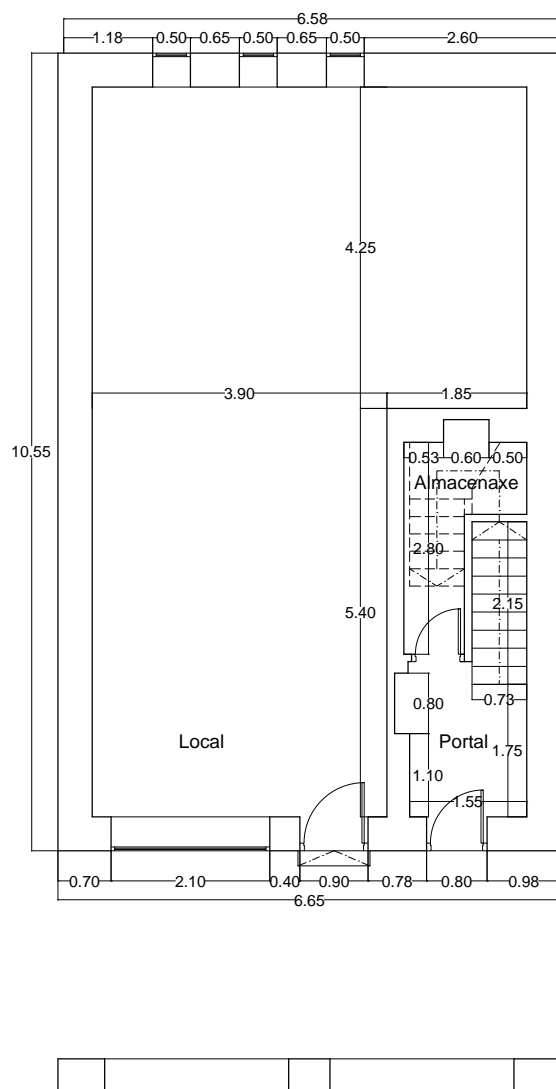


Foto 3

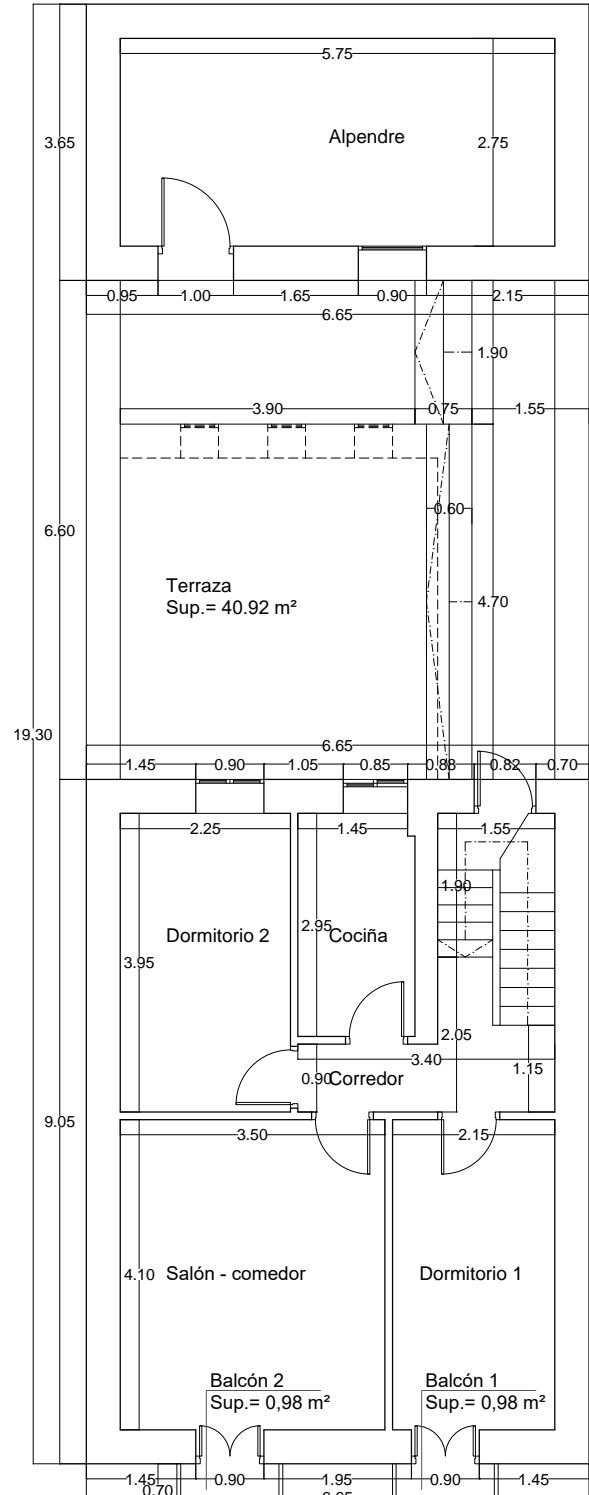


Foto 4

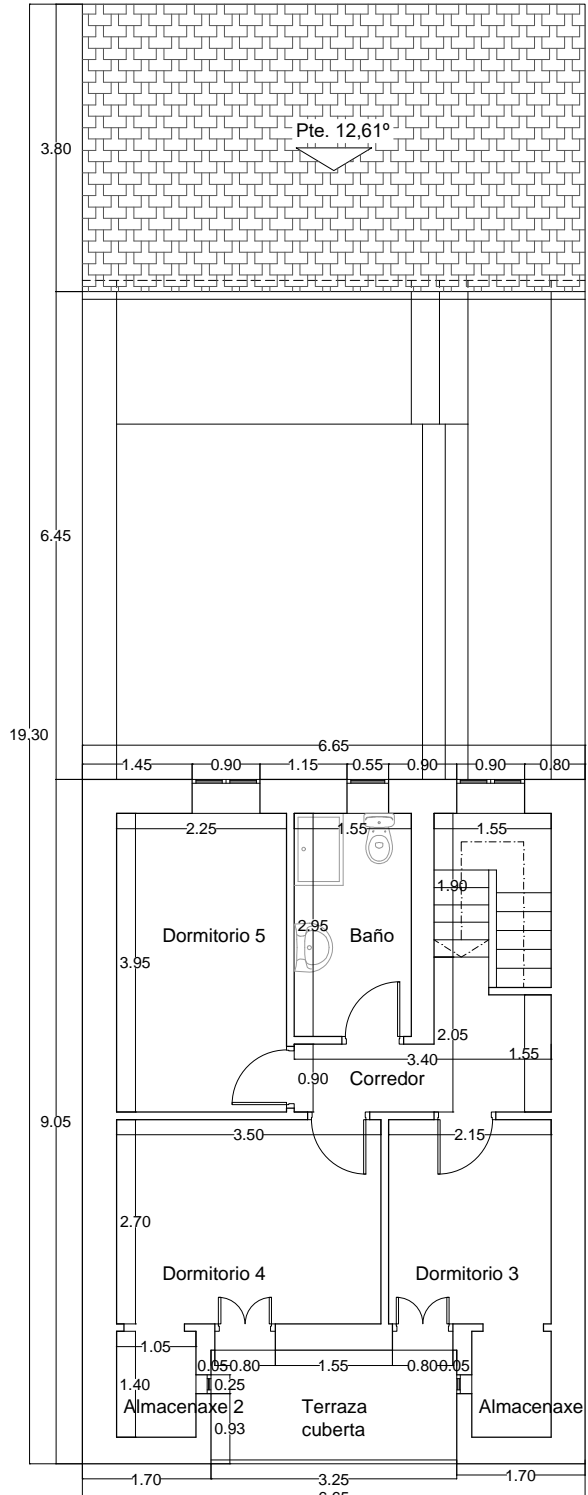




PLANTA BAIXA		
	SUP. ÚTIL	SUP. CONSTRUIDA
Portal	3.12 m <sup>2</sup>	
Almacenaxe	3.20 m <sup>2</sup>	
Escaleira	1.56 m <sup>2</sup>	
Local	45.50 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL</b>	<b>53.38 m<sup>2</sup></b>	<b>65.41 m<sup>2</sup></b>



PLANTA PRIMEIRA		
	SUP. ÚTIL	SUP. CONSTRUIDA
Escaleira	3.69 m <sup>2</sup>	
Corredor	4.10 m <sup>2</sup>	
Cociña	4.54 m <sup>2</sup>	
Salón-comedor	14.35 m <sup>2</sup>	
Dormitorio 1	8.82 m <sup>2</sup>	
Dormitorio 2	8.89 m <sup>2</sup>	
Terraza	20.46 m <sup>2</sup>	
Balcón 1	0.49 m <sup>2</sup>	
Balcón 2	0.49 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL VIV.</b>	<b>65.82 m<sup>2</sup></b>	<b>77.55 m<sup>2</sup></b>
Alpendre	15.81 m <sup>2</sup>	22.63 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>81.64 m<sup>2</sup></b>	<b>100.18 m<sup>2</sup></b>



PLANTA SEGUNDA		
	SUP. ÚTIL	SUP. CONSTRUIDA
Escaleira	3.28 m <sup>2</sup>	
Corredor	4.43 m <sup>2</sup>	
Baño	4.57 m <sup>2</sup>	
Dormitorio 3	5.80 m <sup>2</sup>	
Dormitorio 4	9.45 m <sup>2</sup>	
Dormitorio 5	8.89 m <sup>2</sup>	
Almacenaxe 1	1.47 m <sup>2</sup>	
Almacenaxe 2	1.47 m <sup>2</sup>	
Terraza	2.44 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL</b>	<b>41.80 m<sup>2</sup></b>	<b>58.55 m<sup>2</sup></b>

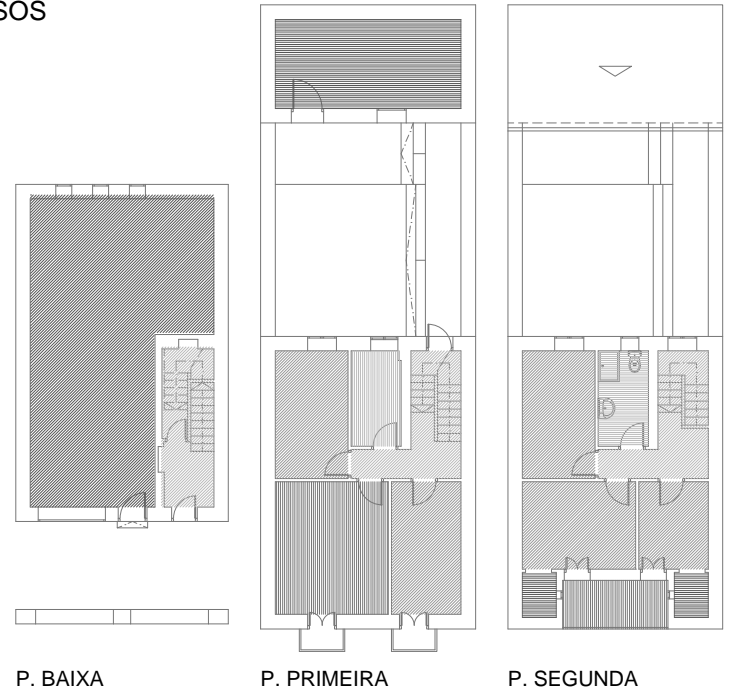
ALZADO FRONTAL



TOTAL SUPERFICIES		
	SUP. ÚTIL	SUP. CONSTRUIDA
Planta Baixa	53.38	65.41
Planta Primeira	81.64	100.18
Planta Segunda	41.80	58.55
<b>TOTAL</b>	<b>176.82 m<sup>2</sup></b>	<b>224.14</b>

LENDAS/ ESQUEMA USOS

- Local
- Comunicacions
- Espazos húmidos
- Cociña
- Estar
- Dormitorios
- Almacenaxe



**VALORACIÓN INMOBILIARIA DA VIVENDA SITA EN RÚA COMPOSTELA Nº 8**

Designación plano  
**P. BAIXA- 1ª - 2ª- DISTRIBUCIÓN- COTAS- SUPERFICIES- ALZADO FRONTAL (EA)**

Data  
**OUTUBRO - 2017**  
Escala  
1:100

Realizado por  
**MARTA RODRÍGUEZ FRANCISCO**  
Arquitecta Municipal Colexiado Nº 4224

Sinaturas

Plano  
**2**

Revisado por

4224





ANEXO A VALORACIÓN INMOBILIARIA – INFORME  
URBANÍSTICO  
CONCELLO DE PORTOMARÍN  
Expediente: 009

**REFERENCIA:** 009/2016

**PROMOTOR:** CONCELLO DE PORTOMARÍN

**SITUACIÓN:** RÚA COMPOSTELA Nº 8, 27170- PORTOMARÍN, LUGO

**REFERENCIA CATASTRAL:** 3205207PH1430N0001TY  
3205207PH1430N0002YU

Marta Rodríguez Francisco, Arquitecta COAG 4224, en calidade de consultor e asistente técnico urbanista nas áreas de urbanismo, arquitectura e obras do Concello de Portomarín, evacuando dictame a solicitude do Concello de Portomarín, con sede en Praza dos Condes de Fenosa s/n, 27170, Portomarín, Lugo, pasa a formular o seguinte

**INFORME URBANÍSTICO:**

**Ben a valorar:** Vivenda unifamiliar agrupada urbana construída, sita no Concello de Portomarín, Lugo, na Rúa Compostela nº 8, con referencias catastrais 3205207PH1430N0001TY e 3205207PH1430N0002YU. A vivenda ten unha **superficie construída total** aproximada de 201,51 m<sup>2</sup> e unha **superficie útil total** aproximada de 161,00 m<sup>2</sup>. Ten tamén como anexo un alpendre ao nivel de planta primeira cunha **superficie construída total** aproximada de 22,63 m<sup>2</sup> e unha **superficie útil total** aproximada de 15,81 m<sup>2</sup>.

**Informe referido a data:** 16 de outubro de 2017

A técnico, en relación á solicitude do informe de referencia, previa a comprobación correspondente informa:

- a) Que o solar descrito con referencias catastrais 3205207PH1430N0001TY e 3205207PH1430N0002YU, atópase segundo as Normas Subsidiarias do Concello de Portomarín, en SOLO URBANO, CASCO, EDIFICACIÓN CONSOLIDADA.
- Tipo de edificación: Cerrada. Cumpre.
  - Fronte mínimo de parcela: Seis metros. Fronte parcela 6,65 m. aprox.
  - Parcela mínima: Cen metros cadrados. Superficie de parcela 114 m<sup>2</sup> (segundo catastro).
  - Número máximo de plantas: Dúas con carácter xeral e tres, nas parcelas que actualmente estean edificadas con dita altura. Edificación de tres plantas.
  - Altura máxima: Medida de rasante a cornixa no punto medio do fronte de parcela.



ANEXO A VALORACIÓN INMOBILIARIA – INFORME  
URBANÍSTICO  
CONCELLO DE PORTOMARÍN  
Expediente: 009

- Con dúas plantas: 7,50 m.
  - Con tres alturas: 10,50 m. Altura de rasante a corñixa no punto medio do fronte de parcela 9,15 m. aprox.
- Usos:
- Uso privado: Vivenda e almacén agrícola. Cumpre.
  - Uso público e semipúblico: Oficinas, comercios e talleres artesáns.
- b)** Este informe outórgase salvo o dereito de propiedade e sen perxuízo de terceiro.

# INVENTARIO DE BIENES MUNICIPALES

<b>AYUNTAMIENTO DE PORTOMARIN</b>	<b>Epigrafe I BIENES INMUEBLES</b> <b>Grupo A Fincas Urbanas</b>
-----------------------------------	---

Nº DE ORDEN DENTRO DEL GRUPO	00054	NOMBRE DE LA PROPIEDAD	VIVIENDA			PARROQUIA
Nº DE ORDEN DEL LIBRO DE INVENTARIO	00784	CALLE, LUGAR, BARRIO...	CL GENERAL FRANCO		Nº MPAL.	6
REFER. CATASTRAL. HOJA - PLANO	3205207	PROCEDENCIA	CLASE DE DOCUMENTO		FECHA	
			PUBLICO		---	

DATOS DEL TRANSMITENTE		
APELLIDOS, NOMBRE		D.N.I. o N.I.F.
CALLE	Nº MPAL.	MUNICIPIO
		PROVINCIA

REFERENCIA REGISTRAL					
TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA Nº	INSCRIPCION	
	22	15	8075	1ª	

TITULO DE ACCESO AL REGISTRO: ESCRITURA	FECHA ESCRITURACION	Nº PROTOCOLO
	18-11-69	487

REGIMEN DE USO: PROPIEDAD	CARACTER DEL DOMINIO: PUBLICO
NOMBRE DE LA ENTIDAD	RENTA ANUAL
	PLAZO
	---

LINDEROS	
NORTE	ESTE
PABELLON DE DEPORTES	CASA MANUELA LUNA
SUR	OESTE
AVDA GENERAL FRANCO	CASA SECUNDINO RODRIGUEZ

CARACTERISTICAS DE LA PROPIEDAD			
SUPERFICIE	USO Y DESTINO		
77	VIVIENDA		
ANCHO CALLE	LONGITUD FACHADA	ESTADO CONSERVACION:	CATEGORIA:
13	6	BUENO	NORMAL

SITUACION URBANISTICA	
PLANEAMIENTO	CALIFICACION DEL SUELO

CONDICIONES URBANISTICAS			
CALZADA PAVIMENTADA:	<input checked="" type="checkbox"/>	SUMINISTRO DE AGUA:	<input checked="" type="checkbox"/>
		ELECTRICIDAD:	<input checked="" type="checkbox"/>
PAVIMENTADO Y ENCINTADO DE ACERAS:	<input checked="" type="checkbox"/>	ALCANTARILLADO	<input checked="" type="checkbox"/>
		ALUMBRADO PUBLICO:	<input checked="" type="checkbox"/>

REFORMAS			
CONSERVACION:	CONSOLIDACION:	RESTAURACION:	REHABILITACION:

ELEMENTOS DIFERENCIADOS					
ESCUDOS	<input type="checkbox"/>	GRABADOS	<input type="checkbox"/>	ENTALLADOS	<input type="checkbox"/>
RELIEVES	<input type="checkbox"/>	SOPOTALES	<input type="checkbox"/>	OTROS	<input type="checkbox"/>

FECHA CONSTRUCCION	FECHA ADQUISICION	VALOR CATASTRAL	VALOR ADQUISICION
1962	---		

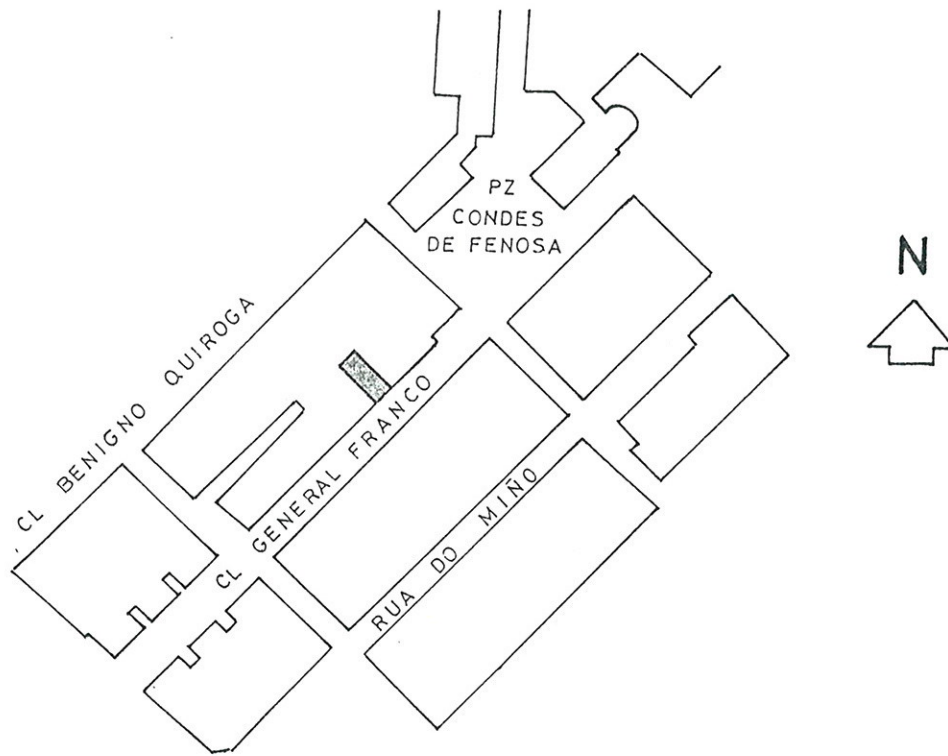
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENOS VENDIDOS RECIENTEMENTE:

BALANCE OFERTA DEMANDA EXISTENTE EN LA ZONA:

VALOR DE SUELO	VALOR DE CONSTRUCCION	VALOR DEL BIEN URBANO
537.600	6.388.000	6.925.600

OBSERVACIONES






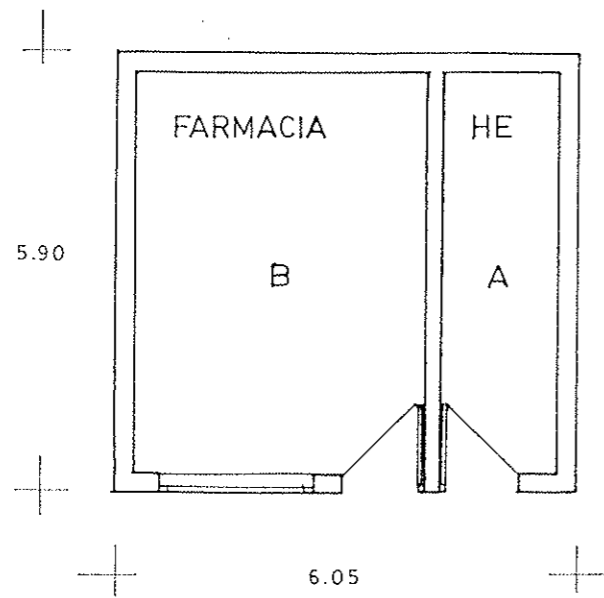
SITUACION



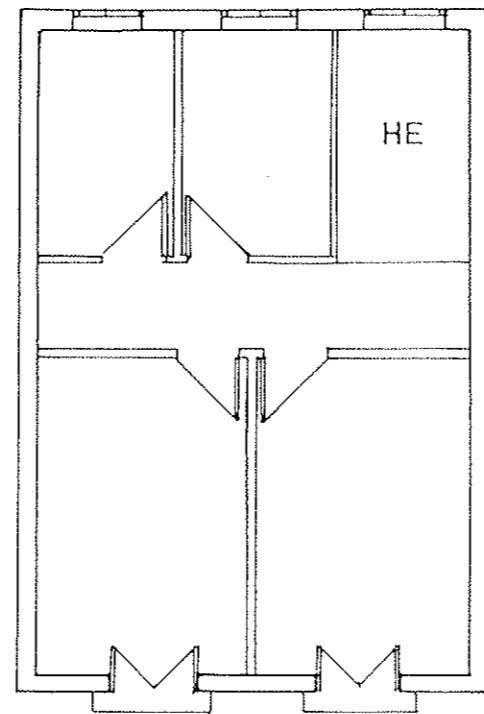
**INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES**

AYUNTAMIENTO		EPIGRAFE	GRUPO	Nº ORDEN
PORTOMARIN		1º	A	54
PARROQUIA	LUGAR	FECHA	ESCALA	
Portomarin	Cl.Gral.Franco 8		1 / 2000	
Vivienda				

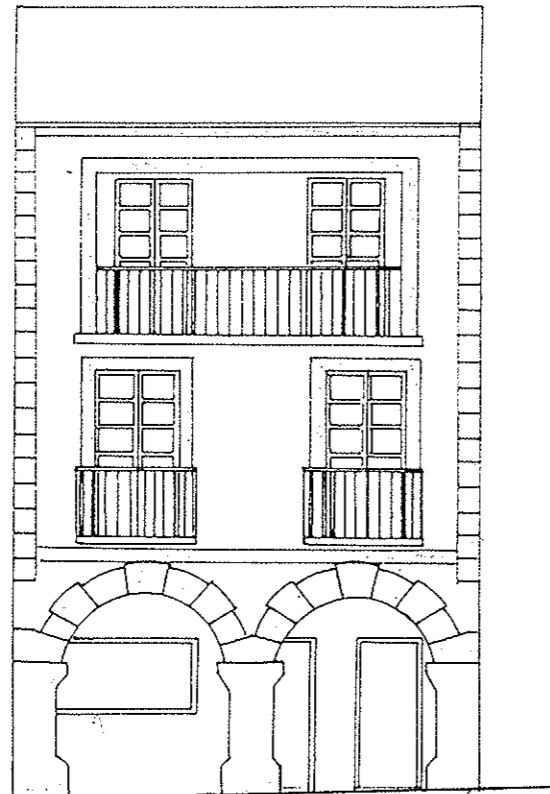
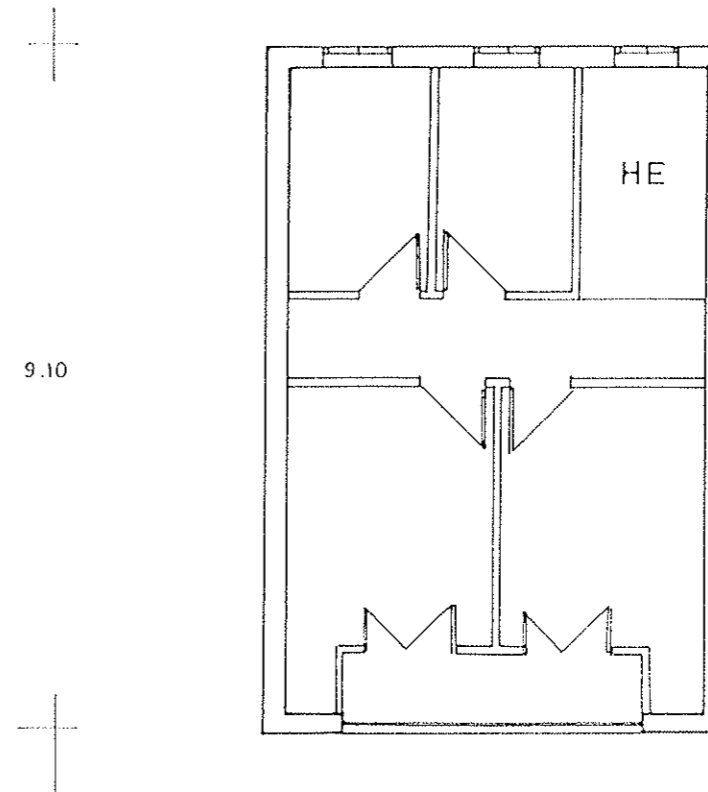
PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA

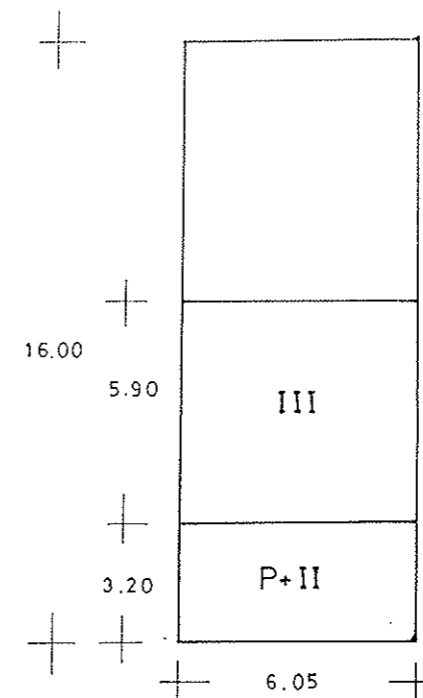


PLANTA SEGUNDA



ALZADO

PLANTA GENERAL



E - 1/200

INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES			
AYUNTAMIENTO	EPIGRAFE	GRUPO	Nº ORDEN
PORTOMARIN	1º	A	54
PARROQUIA	LUGAR	FECHA	ESCALA
Portomarin	Cl. Gral. Franco 8		1/100
Vivienda			