



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

VALORACION DEL LOCAL BAJO A, DE 238,59 M2 DE SUPERFICIE UTIL, DEL EDIFICIO IZARRA CENTRE

HOJA 1.

En fecha 4 de mayo de 2012 es emitido informe, por la arquitecto municipal del ayuntamiento de Ermua, en el que a través del denominado método de valoración denominado de coste, método contemplado en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles, se concluye que el valor del m² útil medio del edificio denominado Izarra Centre debe situarse en la franja entre 2.855 €/m² útil y 3.062 €/m² útil, todo ello para la parte del edificio destinada a uso terciario (excluyéndose los garajes).

Comoquiera que en el citado informe se argumenta correctamente que el método de tasación utilizado es el correcto para la valoración del inmueble con las características constructivas, de uso y situación geográfica que le son intrínsecas y dado que los costes de construcción y otros, utilizados para efectuar la valoración, se corresponden con los costes reales y efectivos que se han producido durante la construcción del edificio, y dado que el tiempo transcurrido desde dicha valoración, no ha modificado sustancialmente el mercado inmobiliario, en todo caso lo ha mejorado, el autor del presente informe suscribe totalmente dicha valoración.

En el caso de locales en Planta Baja, al incrementarse los usos posibles, respecto de los locales en plantas altas (comercial, hostelero, servicios públicos, equipamientos privados abiertos al público, etc) el valor del m² útil puede aumentarse en alrededor de un 10% y establecerse que un precio por m²/útil de 3.388 € para el local de PLANTA BAJA A. es adecuado, por lo que en el presente informe se valora dicho inmueble en la siguiente cantidad:

-Local en **PLANTA BAJA, LOCAL A**, del edificio Izarra Centre de **238,59 m² útiles**:

808.343 € (IVA no incluido)

Ochocientos ocho mil trescientos cuarenta y tres euros, IVA no incluido

Arquitecto municipal