



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

VALORACION DEL INMUEBLE DE ERDIKOKALE N° 5

HOJA 1.

El presente informe realiza la valoración del edificio de Erdikokale 5, sobre el que el ayuntamiento pretende realizar una opción de compra.

El edificio se encuentra incluido en el ámbito discontinuo de Okin Zuri del Plan General de Ermua.

La valoración debe realizarse sobre el uso actual del edificio incluido su valor del suelo ya que este importe es mayor, sin ningún género de dudas, que el valor de repercusión del suelo con el nuevo uso previsto por el Plan General:

En la hoja de cálculo, que se acompaña al presente informe, se justifica de forma pormenorizada el valor actual del inmueble tras su reforma. La introducción del valor de la reforma permite considerar el edificio como nuevo, por lo que no se le debe aplicar coeficiente alguno de depreciación por antigüedad, estado u otros, y por lo tanto se adecua mejor al valor real del mercado.

El valor que resulta para el edificio actual teniendo en cuenta las anteriores consideraciones es de 585.759,88 € (Quinientos ochenta y cinco mil setecientos cincuenta y nueve euros con ochenta y ocho céntimos de euro).

En Ermua, a 14 de julio de 2016

Fdo. Benjamin Palacios Díaz

Arquitecto municipal



VALORACION

VALOR INDEMNIZACION ERDIKOKALE 5

VALOR DE LA CASA REFORMADA **585.759,88**

	m2c	m2U	€/ M² util	PRECIO UD.	IMPORTE
VALOR EN VENTA (efectuado reforma)					861.468,00
P1ª Y P2ª	271,52	203,64	2.800,00	570.192,00	
P. BAJO CUBIERTA	67,50	50,63	2.800,00	141.750,00	
LOCAL PB	110,76	99,68	1.500,00	149.526,00	

EDIFICACION - COSTES DE REFORMA **275.708,12**

VIVIENDAS										233.879 €
Nº ud.	M².C.T.		M². UTIL POR PLANTA		M² UTIL	NOTAS	PRECIO €/M2c	IMPORTE	SUBTOTALES	
	Ud.	Total	pl	Total						

TOTAL EJECUCION MATERIAL										196.537,00
VIVIENDA i/ASCENSOR Y PORTAL		301,52					500	150.760,00		
LOCAL		111					200	22.152		
BAJO CUBIERTA		68					350	23.625		

BENEFICIO INDUSTRIAL										37.342,03
							BASE	IMPORTE		
19%							196.537,00	37.342,03		

COSTES AUXILIARES **41.829,09**

LICENCIAS Y HONORARIOS										29.189,40	
Nº ud.	NOTAS					€/ M²	PRECIO UD.	IMPORTE	SUBTOTALES		
Licencias	5,00%	s/ Edificaciones							9.826,85		
Proyecto y Direccion	6,00%	s/ Total Edificacion							11.792,22		
Aparejador	2,50%	s/ Total Edificacion							4.913,43		
Seguro Decenal	1,10%	s/ Total Edificacion + Total Urbanizacion							2.161,91		
Telecomunicaciones	150,00								150,00		
Seguridad	220,00								220,00		
Topografia	125,00								125,00		

NOTARIOS, REGISTROS Y OTROS										3.316,22	
Declaración de Obra Nueva	0,57%	s/ Total Edificacion							1.333,11		
División Horizontal	0,57%	s/ Total Edificacion							1.333,11		
1º Utilizacion	150,00								150,00		
Publicidad	500,00								500,00		

FINANCIEROS **5.327,69**

2,00% s/ edificacion+licencias+notarios

GESTION **3.995,77**

1,50% s/ edificacion+licencias+auxiliares



En Ermua, a 14 de julio de 2016
 Fdo. Benjamin Palacios Díaz
 Arquitecto municipal