

INFORME DE VALORACIÓN

SOLICITANTE: Excmo. Ayuntamiento de Serón

SITUACIÓN: Entorno del cementerio de Serón. Pol. 16 parcela 162. Serón

1.- ANTECEDENTES Y OBJETO.

Se realiza el presente informe de tasación, por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Serón.

Se aporta únicamente documentación catastral del bien que se valora. Se aporta copia de Escritura de aceptación y adjudicación de herencia de fecha 13/12/2016 ante el notario que lo fue de Serón, con su protocolo 746.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LÍMITES.

2.1.- UBICACIÓN

UBICACIÓN

PROVINCIA	ALMERIA
POBLACIÓN	SERÓN
DIRECCIÓN	La Huerta. Pol 16 parcela 162
REF. CATASTRAL	04083A016001620000FB
FECHA DE VISITA	14/09/2018

2.2.- DATOS REGISTRALES.

Se aporta copia de Escritura de aceptación y adjudicación de herencia de fecha 13/12/2016 ante el notario que lo fue de Serón, con su protocolo 746.

Según los datos que constan en la misma, se trata de la finca registral de Serón nº 9969 (aunque a la vez se indica pendiente de inscripción).

Consta la siguiente descripción:

“Rústica. Bancal de tierra de riego, conocido por el del cementerio, en el pago de la Huerta, término de Serón, de cabida veinticinco áreas y veinte centiáreas .../

Se indica: Se beneficia con agua de La Huerta de los cañales. Dicha finca forma parte de la parcela 162 del polígono 16.

2.4.- LINDEROS REGISTRALES Y REALES

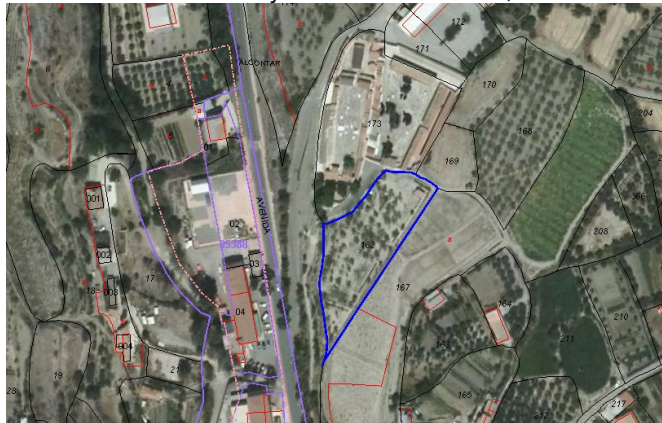
Norte y oeste: Brazal del pago.


Sur: Otro brazal.

Y Este: José Martínez Martínez, hoy sus herederos.

Los comprobados son los de la RC **04083A016001620000FB**.

Al Norte, las parcelas 162- hoy del Ayuntamiento de Serón y 169; al sur y al este, la parcela 167 y al oeste terrenos sin catastrar del Ayuntamiento de Serón;



Código Seguro De Verificación:	mG7ywK3VM3c9bAOqgRAmaw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Pedro Jose Carrion Encinas - Arquitecto/a Ayuntamiento de Seron	Firmado	01/02/2019 11:20:55	
Observaciones		Página	1/5	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/mG7ywK3VM3c9bAOqgRAmaw==			

3.- FINALIDAD.

La finalidad del presente según manifiesta el peticionario es conocer el valor de mercado del bien que se valora para su posible adquisición o compra del bien.

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

LOCALIDAD	
TENDENCIA DEMOGRÁFICA	ESTABLE
NIVEL DE RENTA	MEDIA NACIONAL
ACTIVIDAD PREDOMINANTE	MULTIPLE:Ind. Cárnica, Agrícola

4.2.- ENTORNO.

Se trata de un pueblo, ubicado en un entorno rural, y con alto valor paisajístico. En la misma localidad predominan las industrias cárnicas, sobre todo secaderos de jamones y fábricas de embutidos.

En pueblos cercanos hay numerosas industrias de elaboración de mármol y derivados (otros servicios).

4.2.1.- INFRAESTRUCTURAS.

El bien cuenta con acceso rodado.

4.2.4.- SITUACIÓN DE LOS TERRENOS CON RESPECTO A ARTERIAS DE COMUNICACIÓN.


La parcela se encuentra junto al Cementerio Municipal de Serón, cercano al tanatorio y al centro de defensa forestal, a los que se accede a través del Camino de la Huerta a escasos 50 m. de la Avda. Lepanto, eje de comunicación de Serón y que corresponde a la Travesía de la antigua Carretera Nacional hoy A-334.

5.- SUPERFICIES.

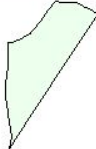
5.1.- SUPERFICIE DEL TERRENO.

La superficie total que se considera es la catastral consultada de comprobada sobre la orto fotografía catastral de 2.900 m2, inferior a los 3.246 m2 que constan en los datos catastrales consultados.



Código Seguro De Verificación:	mG7ywK3VM3c9bAOqgRAmaw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Pedro Jose Carrion Encinas - Arquitecto/a Ayuntamiento de Seron	Firmado	01/02/2019 11:20:55	
Observaciones		Página	2/5	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/mG7ywK3VM3c9bAOqgRAmaw==			

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	04083A016001620000FB  
Localización	Polígono 16 Parcela 162 LA HUERTA. SERON (ALMERÍA)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario

PARCELA CATASTRAL		
	Localización	Polígono 16 Parcela 162 LA HUERTA. SERON (ALMERÍA)
	Superficie gráfica	3.246 m ²

CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	AM Almendro secano	00	3.246

En la descripción de la escritura aportada, constan 2.520 m2.

5.2.- EDIFICACIÓN:

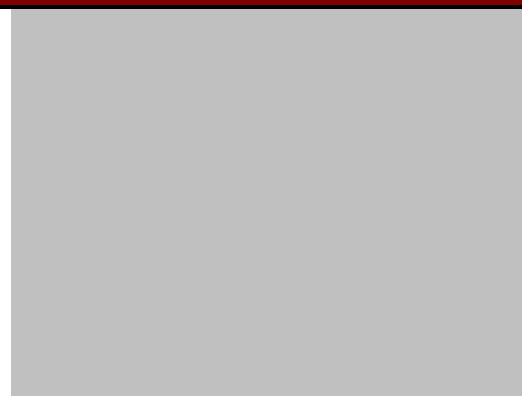
No se considera. Hay solamente una pequeña caseta en precario para el uso agrícola de la parcela


6.- DESCRIPCIÓN DEL BIEN

Se trata de una parcela plana, plantada de almendros y vallada. Es tierra de riego, con derechos de agua según se indica en la Escritura.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

CIMENTACIÓN
 ESTRUCTURA
 CUBIERTA
 CERRAMIENTOS EXTERIORES
 FACHADAS
 CARPINTERIA EXTERIOR
 ANTIGÜEDAD
 ESTADO DE CONSERVACIÓN
 SUPERFICIE COMPUTABLE
 VALOR UNITARIO CONSTRUCCIÓN
 COEF. DEPRECIACIÓN ANTIGÜEDAD
 VALOR DE REPOSICIÓN EDIFICACIÓN



Código Seguro De Verificación:	mG7ywK3VM3c9bAOqgRAmaw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Pedro Jose Carrion Encinas - Arquitecto/a Ayuntamiento de Seron	Firmado	01/02/2019 11:20:55	
Observaciones		Página	3/5	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/mG7ywK3VM3c9bAOqgRAmaw==			

7.- RÉGIMEN DE TENENCIA Y OCUPACIÓN.

7.1.- PROPIETARIO.

Según copia de la Escritura aportada:
Doña. Matilde García Pérez

LIMITACIONES AL DOMINIO:

No se detectan.

7.2.- TÍTULO DE LA OCUPACIÓN

Se desconoce: la parcela está cultivada.

7.3.- DESTINO PREVISTO POR LA PROPIEDAD.

Venta.

7.4.- SERVIDUMBRES U OTROS DERECHOS.

No se han detectado servidumbres visibles salvo la del posibles pasos de agua de riego, etc.

7.5.- NORMAS URBANISTICAS.

Es de aplicación lo establecido en el PGOU de Serón, que cuenta con aprobación definitiva al día de la fecha.

La parcela está clasificada como suelo no urbanizable de especial protección de regadío.

8.- INFORMACIÓN DE MERCADO.

Del estudio de mercado de los terrenos de labor de regadío de la zona, se conoce y se ha efectuado una transacción en la actualidad, en la que el precio de mercado de el "celemín" de tierra de regadío con derecho a agua de las fuentes locales, es de unos 300 €/ud. La superficie que se considera para el celemín de tierra de regadío es de unos 136 m2. Así, el precio unitario del terreno resulta en unos 2,20 €/m2. Esto considerando el terreno sin cultivo y para terrenos de poca calidad junto al Río Almanzora. En la zona más alta y cercana al pueblo se ha hecho otra transacción en la que el precio del celemín ha llegado a los 500 €/ud para un terreno sin acceso o lindero a camino, etc.

Teniendo en cuenta que nos ocupa un terreno con árboles, y además que linda al sur con camino rural asfaltado y con servicios como alumbrado público etc, se puede homogeneizar al alza en unos dos euros.

Así se estima un valor unitario del terreno se estima en la cantidad de 4,17 €/m2.

9.- CÁLCULO DE VALORES.

9.1.- MÉTODOS ADOPTADOS.

Método del Coste por comparación

9.2.- CÁLCULO VALOR DE REALIZACIÓN O DE MERCADO

9.2.1.- VALOR DEL TERRENO SIN CONSIDERAR EDIFICACIONES:


2.900,00 m2 * 4,17 €/m2 = 12.093,00 €.

9.2.2.- VALOR DE REALIZACIÓN DE EDIFICACIONES.

Total
0 €

9.2.3.- VALOR DE REALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS.

No se contemplan.

Código Seguro De Verificación:	mG7ywK3VM3c9bAOqgRAMaw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Pedro Jose Carrion Encinas - Arquitecto/a Ayuntamiento de Seron	Firmado	01/02/2019 11:20:55	
Observaciones		Página	4/5	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/mG7ywK3VM3c9bAOqgRAMaw==			

9.3 VALOR TOTAL DE REALIZACIÓN O MERCADO.

VALOR	EUROS
Valor estimado terreno	12.093,00 Euros
Valor estimado edificación	0 Euros
VALOR REDONDEADO	12.000,00€


El valor de tasación de los bienes reseñados en el presente informe, se estima en la cantidad de **(12.000,00€) Doce mil euros.**

Tal es el parecer del técnico que suscribe, siempre sometido a otro de mayor saber y entender.

Fdo: Pedro José Carrión Encinas

Arquitecto Técnico y Grado en Ingeniería de Edificación

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Código Seguro De Verificación:	mG7ywK3VM3c9bAOqgRAMaw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Pedro Jose Carrion Encinas - Arquitecto/a Ayuntamiento de Seron	Firmado	01/02/2019 11:20:55	
Observaciones		Página	5/5	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/mG7ywK3VM3c9bAOqgRAMaw==			