

ÍNDICE GENERAL

ÍNDICE GENERAL..... 1

1. Objeto del Informe 2

2. Antecedentes. Identificación de las fincas y tipo de suelo 2

3. Aprovechamiento urbanístico..... 3

4. Valoración de la finca..... 3

Número de la anotación: 39009, Fecha de entrada: 23/09/2024 17:01:00



1. OBJETO DEL INFORME

En fecha 1 de Agosto de 2.024, D. María Concepción Delgado Gómez, en representación de D^a María de los Ángeles Flores Pérez y 29 más, encarga al técnico que suscribe la valoración de la finca que se describe, para la que aporta nota simple.

El objeto del presente informe es tener un valor de referencia de mercado para enajenación de estas.

2. ANTECEDENTES. IDENTIFICACIÓN DE LAS FINCAS Y TIPO DE SUELO

Las fincas que se valoran en el presente informe se muestran en la siguiente tabla:

Nº	Referencia Catastral	Dirección	Superficie	P.G.O.U Roquetas de Mar
1	7645601WF3774N0001SY	C/ Galán (Roquetas de Mar)	16.265 m ²	Z-PAR-01

La finca arriba identificada se ubica en suelo urbanizable sectorizado en el término municipal de Roquetas de Mar.

Este sector es un sector comercial, lo que quiere decir que todo su aprovechamiento irá destinado a ese uso según se indica en la ficha del mismo.



3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Las fincas descritas pertenecen a áreas de regularización e integración urbano-ambiental que se encuentran pendientes de desarrollar, la ordenación estructural de dichas fincas se puede encontrar en el P.G.O.U y se incluirán en el anexo II del presente informe para su consulta.

Nº	Referencia Catastral	P.G.O.U Roquetas de Mar	Sup.	Sup. Sector	I.A.O. (ua)	I.A.P. (ua)	Edif.asig m ² t Patrimonializable
1	7645601WF3774N0001SY	Z-PAR-01 (SG-P-2C y SG-P-2B)	16.625m ²	68.236m ²	0.50	0.45	7.319,25 UA (m ² t)(*)

(*) En este caso el aprovechamiento coincide con la edificabilidad ya que el sector no tiene ningún otro uso compatible.

4. VALORACIÓN DE LA FINCA.

Para la valoración de la finca se ha tenido en cuenta el método del valor residual del terreno, es decir, que el precio del terreno será el precio en venta del producto terminado menos los costes de obra y de urbanización que son repercutibles.

Para los precios de venta se ha tenido en cuenta el precio medio de la zona para el uso de local comercial consultando los precios medio de mercado de venta en diversos portales inmobiliarios.

Se ha consultado:

https://www.idealista.com/areas/venta-locales/?shape=%28%28oiv_FbaxNmB%7BG%7DAke%40u%40%7DKlB_GvCwflIR%7ERjDrlzd%40%7EEdXsBpGeV%7EReTdA%29%29

<https://www.fotocasa.es/es/comprar/locales/roquetas-de-mar/aguadulce-norte/>

De ambos se desprende que la media de precio de local comercial en bruto en la zona es de 700 €/m² para locales de segunda mano. Actualizando el precio, suponiendo que un local en un edificio nuevo tiene más visibilidad y mejor encaje en el mercado, a razón de 0.80% al año, y teniendo en cuenta que la media de antigüedad de locales de la zona es de 25 años (algunos incluso muchos más, pero se han descartado, quedándonos tan solo con los valores medios) tenemos una actualización de ese precio de 700 €/m² a **840 €/m²**.



El precio de construcción de local en bruto de un local se encuentra en torno a los **600 €/m²**.

El coste de urbanización repercutible es de **100€/m²**.

Por lo tanto, el valor residual del terreno por metro cuadrado será de $840-600-100=140$ €/m².

Según estos cálculos, la valoración de la finca de 16.275 m² de suelo, con una edificabilidad para locales comerciales de 7.319,25 m² será de **1.024.695€**. (UN MILLÓN VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS)

En Almería, 1 de Agosto de 2.024



Eduardo Fernández Flores
Arquitecto

