GENERALITAT VALENCIANA

CONSELLERIA D'ECONOMIA, HISENDA I OCUPACIÓ

Palau, 12
46003 VALÈNCIA
Tel. 963 86 62 00

a) **Datos Catastrales.**

Se adjuntan planos y fichas catastrales.

b) **Datos Urbanísticos.**

Se adjuntan plano y ficha de protección del catálogo de edificios del PGOU de Valencia.

c) **Estado actual.**

El edificio se encuentra en su mayor parte desocupado a excepción de la planta baja, donde se ubica la llamada "Casa de los Caramelos" y algunos pisos que son utilizados como almacén de comercio.
Su estado es el propio de un edificio de su antigüedad y no uso, por lo que necesitaría una rehabilitación integral manteniendo fachada y volumetría.

d) **Ocupaciones**

Según datos facilitados por la propiedad, desde 1999 existe un contrato de inquilinato con las siguientes cláusulas:

Fecha de finalización: 1-08-2016
Renta pactada(1999): 971,23 €/mes. Revisable según IPC(161.599 ptas/mes).

Locales arrendados: C/ Conde Trénor,7. piso 3º y 4º
C/ Muro Santa Ana, 6. Bajo Izqda.
C/ Muro Sana Ana,6, piso 6 y porche
C/ Muro de Santa Ana,6, puerta 7, bajo-Derecha
C/ Conde de Trénor, 7. Bajo-Izqda
C/ Conde Trénor,7. Bajo – Derecha
Inquilino : Emilia García López, S.L

3.- VALORACIÓN

Efectuada visita al mencionado bien y obtenidos los datos necesarios para la valoración, así como los precios de mercado en la zona para este tipo de bienes, se estima que el valor real del mismo es el siguiente:

eldiario.es

GENERALITAT VALENCIANA

CONSELLERIA D'ECONOMIA, HISENDA I OCUPACIÓ

Palau, 12
46003 VALÈNCIA
Tel. 963 86 62 00

CORTS VALENCIANES
13.06.05 31836
REGISTRE GENERAL
ENTRADA

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'ECONOMIA I HISENDA
Registre General / PAT
Data 13 JUN. 2005
EIXIDA N.º 12 181/0534

Ref.: JGF-lac/SGI.

Expte.:	20050067
S/R:	Cortes Valencianas
Asunto:	Valoración de edificio .
Ubicación:	C/ Muro Santa Ana, 6 y C/ Conde Trénor, 7. VALENCIA

1.- OBJETO.

A petición del Letrado Mayor de las Cortes Valencianas, es necesario realizar la valoración del inmueble arriba indicado a efectos de su posible adquisición por dicho organismo.

2.- DATOS DEL INMUEBLE

Físicos.

Se trata de un edificio de 5 plantas de altura construído aproximadamente en 1880.

Se encuentra ubicado en zona céntrica de la población, dentro del casco antiguo y con fachadas recayentes al antiguo cauce del río Turia, y a la calle peatonal donde se ubica el Palau de las Cortes Valencianas.

Cuenta con dos entradas independientes, una a C/ Muro de Santa Ana,6 y otra a C/ Conde de Trénor,7.

El solar sobre el que se encuentra tiene forma irregular y una superficie de 450 m^2 .

La superficie de las plantas es la siguiente:

PLANTA	SUPERFICIE CONSTRUIDA M^2	
	SEGÚN CATASTRO	SEGÚN PROPIEDAD
BAJA	406	431,34
1ª	454	411,79
2ª	454	410,12
3ª	457	409,56
4ª	457	347,26
TOTAL	2.228	2010,07
COMERCIAL	406	431,34
RESIDENCIAL	1.822	1.578,78

GENERALITAT VALENCIANA

CONSELLERIA D'ECONOMIA, HISENDA I OCUPACIÓ

Palau, 12
46003 VALÈNCIA
Tel. 963 86 62 00

. Gastos de traslado y reubicación P.A = (mudanza y adecuación al nuevo local)	24.000 €
. Altas y permisos P.A (instalaciones y Ayto)	1.200 €
. Premio de afección (no corresponde al tener carácter comercial)	∅
TOTAL INDEMNIZACIÓN = Aproximada a satisfacer	**1.168.829,60 €**

c) Valor del inmueble con cargas

Mínimo: 4.163.177,58
Máximo: 6.045.062,47
Media: 5.104.120,02

Valencia, 10 de junio de 2005.

EL JEFE DE LA SECCIÓN DE VALORACIÓN

Fdo.: José Gómez Fores.

Vº Bº Y CONFORME:
EL JEFE DEL SERVICIO
DE GESTIÓN INMOBILIARIA

Fdo.: José Luís Robles Ramos.

SR. LETRADO MAYOR DE LAS CORTES VALENCIANAS

eldiario.es

GENERALITAT VALENCIANA

CONSELLERIA D'ECONOMIA, HISENDA I OCUPACIÓ

Palau, 12
46003 VALÈNCIA
Tel. 963 86 62 00

a) <u>Valor del inmueble sin cargas</u>

Se estima en la cantidad de :

Mínimo: 5.332.007,18 €
Máximo: 7.213.892,07 €
Media: 6.272.949,62 €

Se adjunta hoja de valoración.

b) Indemnización a satisfacer al inquilino

Se calcula según lo siguiente:

Datos de cálculo

Renta anual actualizada 2005 = 13.859,33 €
(aproximada y se considera constante)

Renta de locales similares en la zona = 144.403,20 €
(A razón de: Bajo comercial= 24 € m^2 /mes
Almacén en vivienda= 5,40 € m^2 /mes
Se considera constante)

Diferencia de rentas = 130.543,87 €

Años que restan de contrato = 11

Interés legal del dinero 2005 = 4,5 %
(Según Ley General Presupuestaria)

- Cálculo de la indemnización:

. Capitalización de la diferencia de rentas:

$$\frac{(1+,04)^{11} - 1}{0,04 * (1+0,04)^{11}} * 130.543,87 = 1.143.629,60 €$$

Catastro.es