

EXEMPLE: INFORME VALORACIÓ DE BENEFICI OBTINGUT PER PARCEL·LACIÓ

Expedient:
Terme municipal: A
Comarca:
Adreça o paratge: carrer A, 20
Assumpte: obres a la finca

INFORME DE VALORACIÓ de les obres realitzades en la finca inscrita al Registre de la Propietat de Z núm. amb el número 1, folis 224 i següents del tom 1, llibre 2 de A, en base a la documentació tramesa per l'Ajuntament de A de l'expedient de disciplina urbanística núm. 3-Sanc, tramitat per acord de la Junta de Govern Local de 14.10.05 que disposa incoar expedient sancionador a P, SL.

D'acord amb les dades que consten en l'expedient tramès per l'Ajuntament de A, la mercantil P SL va adquirir l'immoble el 4 desembre de 2002 (data de l'escriptura) per 132.222,67 €, segons detalla la inscripció 4a en el Registre de la propietat de Z núm. 3.

Segons la darrera taxació a efectes de subhasta inscrita al Registre de la Propietat de Z núm. 3 el 23 de febrer i 1 de març de 2005 de les escriptures de 28 de desembre de 2004, el valor de la finca és:

	Finca registral	Taxació a efectes subhasta	Data escriptura	Data Registre propietat
Estudi núm. 1	2	102.388,52 €	28/12/2004	23/02/2005
Estudi núm. 2	4	79.273,44 €	*	01/03/2005
Estudi núm. 3	6	92.213,58 €	28/12/2004	01/03/2005
Estudi núm. 4	8	107.762,77 €	28/12/2004	23/02/2005
Estudi núm. 5	10	106.559,23 €	28/12/2004	23/02/2005
Estudi núm. 6	12	87.859,89 €	*	01/03/2005
Estudi núm. 7	14	81.876,44 €	*	01/03/2005
Estudi núm. 8	16	73.863,00 €	*	01/03/2005
Estudi núm. 9	18	92.227,59 €	28/12/2004	23/02/2005
Estudi núm. 10	20	<u>115.483,91 €</u>	28/12/2004	23/02/2005
		939.508,37 €		

(*) En els estudis 2, 6, 7 i 8 no consta la data d'escriptura de la 2a hipoteca (darrera taxació). Se suposa que és la mateixa que la de l'estudi 3: 28/12/2004, ja que totes han accedit al Registre en la mateixa data: 1/03/05

Segons el projecte d'execució de la reforma de l'immoble, visat al Col·legi d'Arquitectes de Catalunya el 3 de juny de 2004 amb el número de visat 44, el pressupost d'execució material del projecte és de 96.060,23 €.

Per tal de valorar el benefici obtingut per les obres realitzades sense llicència, s'actualitzen els valors detallats amb els índex de preus del consum a l'apartat de la LAU publicats per l'Institut Nacional d'Estadística, que són:

Tabla 3. Índices LAU												
Año	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.
2002	137,483	138,030	138,642	140,018	140,527	140,696	141,065	141,721	141,522	142,026	141,840	142,455
2003	142,587	143,333	143,779	144,426	144,299	144,560	145,039	145,964	145,648	145,710	145,767	146,164
2004	145,874	146,393	146,856	148,329	149,210	149,620	149,914	150,845	150,341	150,932	150,876	150,882
2005	150,368	151,225	151,842	153,474	153,773	154,311	154,845	155,801	155,953	156,235	156,025	156,518

De manera que l'actualització del valor de compra de l'edifici de desembre de 2002 a desembre de 2004 (data de la darrera taxació per subhasta) és:

$$132.222,67 \text{ €} \times 150,882 / 142,455 = 140.044,37 \text{ €}$$

L'actualització del pressupost d'execució material de les obres de juny de 2004 a desembre de 2004 és:

$$96.060,23 \text{ €} \times 150,882 / 149,62 = 96.870,47 \text{ €}$$

Així, el benefici obtingut per les obres realitzades s'obté per la diferència del valor de taxació a efectes de subhasta de l'immoble al desembre de 2004 deduïnt el valor de la compra de l'immoble al desembre de 2002 actualitzat a desembre de 2004 així com el valor de les obres realitzades també actualitzat de juny de 2004 a desembre de 2004:

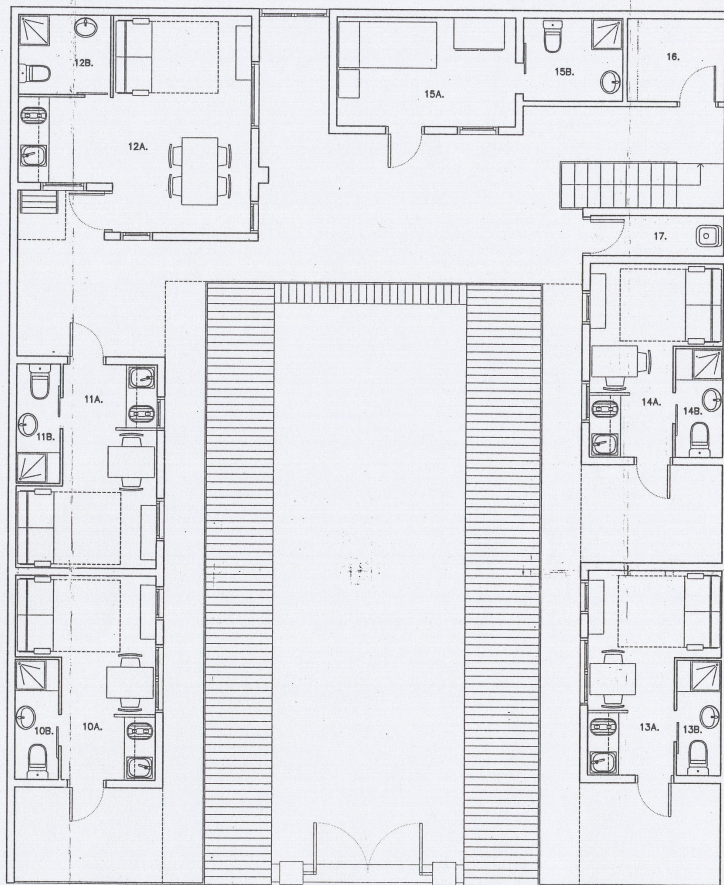
$$939.508,37 \text{ €} - 140.044,37 \text{ €} - 96.870,47 \text{ €} = 702.593,53 \text{ €}$$

Set-cents dos mil cinc-cents noranta-tres euros amb cinquanta-tres cèntims.

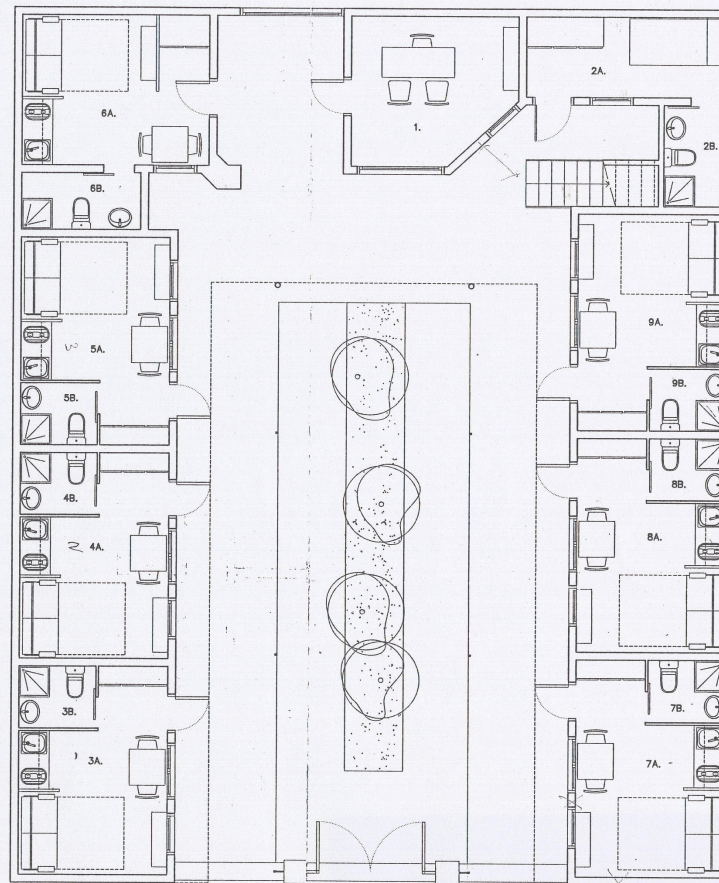
Barcelona, 6 de febrer de

L'arquitecte tècnic

Signatura + nom i cognoms



PLANTA PIS
E:1:50



PLANTA BAIXA
E:1:50

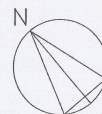
QUADRE DE SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES

	SUPERFÍCIE
PLANTA BAIXA	118,74
PLANTA PIS	81,02
PLANTA COBERTA	2,80
PORDES (50%)	84,11
TERRASSES (50%)	18,88
SUPERFÍCIE TOTAL	295,35 M ²

QUADRE DE SUPERFÍCIES ÚTILS

PLANTA BAIXA	SUPERFÍCIE	PLANTA PIS	SUPERFÍCIE	PLANTA COBERTA	SUPERFÍCIE
1. PORTINERA	8,87	10A. SALA	8,87	1B. TERRER	2,80
2A. CAMBRA PORTINER	8,39	10B. BANY	1,80		
2B. BANY	2,45	11A. SALA	8,87	SUPERFÍCIE TOTAL	2,80 M ²
3A. SALA	9,78	11B. BANY	1,80		
3B. BANY	1,80	12A. SALA	14,38		
4A. SALA	9,87	12B. BANY	2,77		
4B. BANY	1,80	13A. SALA	8,33		
5A. SALA	9,23	13B. BANY	1,80		
5B. BANY	1,80	14A. SALA	7,71		
6A. SALA	10,03	14B. BANY	1,93		
6B. BANY	2,75	15A. CAMBRA	7,35		
7A. SALA	10,25	15B. BANY	3,02		
7B. BANY	1,80	16. INSTAL·LACIONS	3,09		
8A. SALA	10,13	17. NETEJA	2,58		
8B. BANY	1,80				
8A. SALA	10,22	SUPERFÍCIE TOTAL	73,90 M ²		
8B. BANY	1,80				
SUPERFÍCIE TOTAL	101,26 M ²				

TOTAL ÚTIL 193,49 M²



PROJECTE BÀSIC DE REFORMA
D'UN EDIFICI RESIDENCIAL A

PLANTES: PROPOSTA, MOBILIARI I SUPERFÍCIES