

DOCUMENTO BEN_GEN_FIRMA_APAREJADOR: VALOR CANON TEMPLETE	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: OX5AC-T0F3G-KAV25 Fecha de emisión: 12 de Julio de 2021 a las 14:14:32 Página 1 de 4	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- APAREJADOR del AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE. Firmado 01/07/2021 12:03	ESTADO FIRMADO 01/07/2021 12:03



El documento electrónico ha sido aprobado por APAREJADOR(Francisco Borja Nieto Marcos) de AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE a las 12:03:47 del día 1 de Julio de 2021 Francisco Borja Nieto Marcos. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://aytobenavente.org>



AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE

Fecha: 1 de julio de 2021
Asunto: Valoración Bar del Templete de Música
Emplazamiento: Parque de la Mota
Titular: Ayuntamiento de Benavente

1 - IDENTIFICACION

1.1 LOCALIZACION Y DATOS CATASTRALES

Código Postal: 49600 Benavente
PROVINCIA: Zamora
DIRECCION SOLICITUD: Parque de la Mota.
ESTADO ACTUAL: Desocupado
FECHA DE VISITA: 29/06/2021

1.2 DATOS REGISTRALES

OBSERVACIONES: No Se Aporta Documentación Registral, ni Título De Propiedad Alguno.

2 - FINALIDAD DEL INFORME

Se solicita informe valorativo del bien con objeto de determinar el canon anual al alza para fijarlo en los pliegos, así como para establecer las características de bien y dar continuación al expediente.

No es objeto del presente informe la valoración de aquellas actuaciones (obras, dotación o retirada de equipamiento y trámites administrativos) que, en su caso, resulten necesarias para la puesta en marcha de la actividad

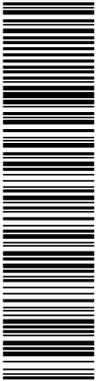
3 - DESCRIPCIÓN

El local se encuentra situado en los bajos del templete de la música de la Mota, una edificación singular situada dentro de un espacio libre público. Tradicionalmente este local se ha venido poniendo al uso como bar, posee una superficie construida de unos 72m², que se vienen a corresponder con unos 65 m² útiles. Se encuentra parcialmente por debajo de la rasante de los paseos de la Mota.

El programa que alberga se compone de una pieza principal que cuenta con dos barras, una abierta al exterior en el propio cerramiento, y otra dispuesta al interior. El local cuenta así mismo con una zona de preparación y almacén separada de la pieza principal mediante un tabique. El programa se completa con aseos separados por sexos, situados en las dos entradas que posee el local desde el exterior.

El equipamiento observado en la visita es un grifo de cerveza, diversas estanterías, un mueble cámara con fregadero, un termo eléctrico, y una zona de cocinado con una plancha, una freidora y una campana extractora.

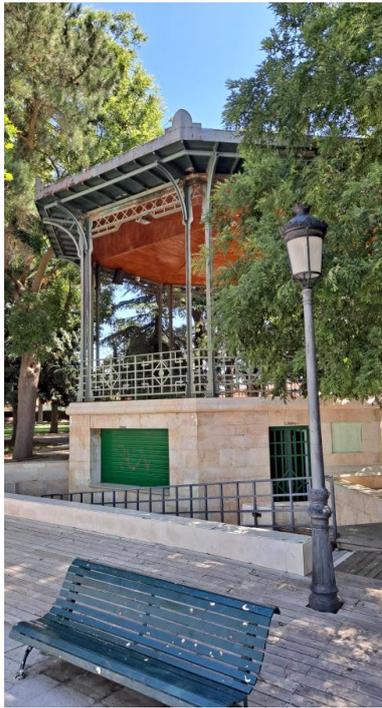
DOCUMENTO BEN_GEN_FIRMA_APAREJADOR: VALOR CANON TEMPLETE	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: OX5AC-T0F3G-KAV25 Fecha de emisión: 12 de Julio de 2021 a las 14:14:32 Página 2 de 4	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- APAREJADOR del AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE. Firmado 01/07/2021 12:03	ESTADO FIRMADO 01/07/2021 12:03



El documento electrónico ha sido aprobado por APAREJADOR(Francisco Borja Nieto Marcos) de AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE a las 12:03:47 del día 1 de Julio de 2021 Francisco Borja Nieto Marcos. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://aytobenavente.org>



AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE



DOCUMENTO BEN_GEN_FIRMA_APAREJADOR: VALOR CANON TEMPLETE	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: OX5AC-T0F3G-KAV25 Fecha de emisión: 12 de Julio de 2021 a las 14:14:32 Página 3 de 4	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- APAREJADOR del AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE. Firmado 01/07/2021 12:03	ESTADO FIRMADO 01/07/2021 12:03



El documento electrónico ha sido aprobado por APAREJADOR(Francisco Borja Nieto Marcos) a las 12:03:47 del día 1 de Julio de 2021 Francisco Borja Nieto Marcos. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://aytobenavente.org>



AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE

6.- VALORACIÓN

Dada la singularidad de la construcción y sus particularidades no existen testigos con una configuración similar. A efectos de la valoración se adoptan como testigos locales situados en la zona centro de Benavente, extrayendo sus precios de portales inmobiliarios online.

Local Comercial

Avd de León nº2, (esquina)– Benavente (Zamora). Zona: Centro
135 m² 900€/ mes
6,67 €/mes m²
Bar restaurante.

Local Comercial

Calle Las Eras nº42,– Benavente (Zamora). Zona: Centro
280 m² 1.200€/ mes
4.29 €/mes m²
Bar restaurante.

Local Comercial

Calle Herreros nº36,– Benavente (Zamora). Zona: Centro
60 m² 800€/ mes
13,33 €/mes m²
Comercial.

Local Comercial

Calle Carnicerías– Benavente (Zamora). Zona: Centro
51 m² 400 €/ mes
7,84 €/mes m²
Comercial.

Local Comercial

Avd Ferial nº40, (esquina)– Benavente (Zamora). Zona: Centro
140 m² 550€/ mes
3,93 €/mes m²
Comercial.

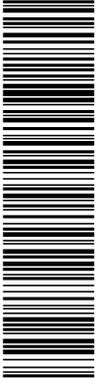
Local Comercial

Avd de León nº1, (esquina)– Benavente (Zamora). Zona: Centro
233 m² 700€/ mes
3,00 €/mes m²
Comercial.

La escasa similitud de los testigos en cuanto a configuración y emplazamiento conduce a que la corrección de los valores de mercado por los métodos tradicionales no conduzcan a una valoración realista. No obstante, de la observación de los testigos se deduce que el precio por mes y metro cuadrado del alquiler del local no se situaría en el mercado por debajo de los 4 euros.

El canon anual correspondiente sería de 4,00 €/mes x12 meses/año x 72 m² = **3.456,00 €/año** .

DOCUMENTO BEN_GEN_FIRMA_APAREJADOR: VALOR CANON TEMPLETE	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: OX5AC-T0F3G-KAV25 Fecha de emisión: 12 de Julio de 2021 a las 14:14:32 Página 4 de 4	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- APAREJADOR del AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE. Firmado 01/07/2021 12:03	ESTADO FIRMADO 01/07/2021 12:03



AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE

En cuanto al valor del bien a efectos de garantía, existen informes de valoración del año 2016 que establecen el valor de la construcción en **30.000,00 €**. Dado el escaso periodo de tiempo transcurrido desde dicha valoración y que no se han advertido daños de entidad, se estima que no procede aplicar depreciación alguna sobre el valor de la construcción determinado hace cinco años.

Lo que se informa a los efectos oportunos, sin perjuicio de superior o mejor fundado criterio.

El documento electrónico ha sido aprobado por APAREJADOR(Francisco Borja Nieto Marcos) de AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE a las 12:03:47 del día 1 de Julio de 2021 Francisco Borja Nieto Marcos. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://aytobenavente.org>