



AJUNTAMENT DE QUART

Exp.: concessió bar Local social 2023-2027
Valoració bar Local social nucli de Quart
LLL

INFORME TÈCNIC

Informe de Serveis Tècnics

Laia Llagostera i Pagès, Arquitecta col·legiada núm. 61.337-1 al COAC i Arquitecta tècnica, col·legiada núm. 917 al COAATiEE de Girona, i com a tècnica de l'Ajuntament de Quart, emet el següent informe

OBJECTE:	Valoració pericial del bar del local social del nucli de Quart
EMPLAÇAMENT:	c/ Tren 49 - 17242 – TM de Quart
ÀMBIT:	Zona bar - 130,27m ²
REF. CADASTRAL:	6631101DG8463S
SOL·LICITANT:	Ajuntament de Quart

Antecedents

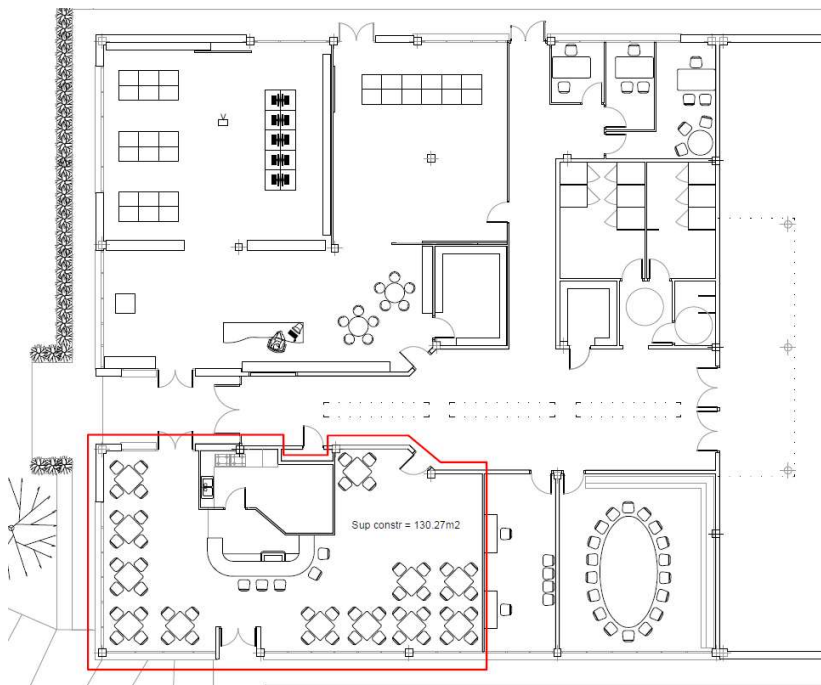
- Que l'Ajuntament de Quart és propietari de la parcel·la referenciada.
- Que a requeriment de l'Alcaldia, es sol·licita a la tècnica que subscriu, que elabori un informe de valoració de l'esmentat equipament amb l'objectiu d'obtenir un import de referència de cara a la concessió d'aquest.

Per tot l'anterior, la tècnica que subscriu, elabora el següent:



AJUNTAMENT DE QUART

1.2. Àmbit bar dins el local social



Superfície construïda bar = 130,27 m²

1.3. Classificació, Qualificació i ús assignat a la parcel·la

1.3.1. Classificació i Qualificació

Classificació - Sol urbà consolidat

Qualificació – Equipament E3 (social-cultural) – E5 (esportiu)

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada.
- Coeficient d'edificabilitat nèt: 2 m² de sostre / m² de sòl.
- Ocupació màxima PB: 80 %.
- Ocupació plantes pis: 60 %.
- Nombre màxim de plantes: 3 plantes

1.3.2. Usos

E3 Social i cultural: Comprèn els terrenys destinats a ubicar-hi edificis o instal·lacions relacionades amb el foment i l'intercanvi de coneixements i de les relacions humanes com són les biblioteques, arxius, museus, sales d'exposicions, sales de conferències i congressos, teatres, centres culturals, centres cívics, llar d'avis...

E5 Esportiu. Comprèn els terrenys destinats a ubicar-hi edificis i instal·lacions relacionades amb la pràctica i formació de l'educació física i l'esport en general.



AJUNTAMENT DE QUART

2. VALORACIÓ PERICIAL DEL BAR DEL LOCAL SOCIAL

2.1. Criteri de valoració

El Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, estableix a l'article 19 del Capítol V – Valoració en situació de sòl urbanitzat:

*“...2. Per a la valoració en situació de **sòl urbanitzat edificat** o en curs d'edificació, s'aplica el que disposen els **articles 23 i 24** d'aquest Reglament...”*

L'article 23 defineix la Valoració en situació de sòl urbanitzat edificat o en curs d'edificació “Quan es tracti de sòl edificat o en curs d'edificació, el valor de la taxació és el superior dels següents:

a) El determinat per la taxació conjunta del sòl i de l'edificació existent que s'ajusti a la legalitat segons el que estableix l'article 5 d'aquest Reglament, pel **mètode de comparació, aplicat exclusivament als usos de l'edificació existent o la construcció ja realitzada, d'acord amb l'article 24 d'aquest Reglament.**

b) El determinat pel **mètode residual, regulat a l'article 22 d'aquest Reglament, **aplicat exclusivament al sòl**, sense consideració de l'edificació existent o la construcció ja realitzada.**”

L'article 24 defineix la Taxació conjunta del sòl i l'edificació pel mètode de comparació, el qual indica que cal un conjunt estadísticament significatiu de transaccions o d'ofertes el nombre del qual sigui igual o superior a sis mostres comparables. Aquesta selecció de comparables s'ha de portar a terme amb un grau de certesa suficient per establir el valor de substitució al mercat de l'immoble objecte d'valoració. S'han de tenir en compte les condicions de semblança o equivalència bàsica següents – localització – ús – configuració geomètrica de la parcel·la - Tipologia i paràmetres urbanístics bàsics – Superfície - Antiguitat i estat de conservació - Qualitat de l'edificació - Gravàmens o càrregues que condicionin el valor atribuïble al dret de propietat - Data de presa de dades del comparable. Quan en el conjunt de comparables seleccionades es pot aplicar un coeficient corrector comprès entre 0,7 i 1 sempre que aquesta circumstància quedi degudament justificada. Indica que quan no es puguin aplicar condicions de semblança o equivalència bàsica es poden utilitzar comparables sobre la base d'altres criteris d'identitat de raó expressament i degudament justificats. Aquest article també indica que en els casos que no existeixin suficients comparables es poden aplicar tècniques d'homogeneïtzació de preus que es considerin a més dels esmentats.



AJUNTAMENT DE QUART

2.2. Determinació Vv

Bar Local Social												
	localització	anunci	m2	preu	preu/m2 construït	k (online)	k (antiguitat)	k (ús)	k (zona)	k (Qobres a fer per a bar)	total factor K	preu/m2 ponderat
1	Quart	https://cata.habitadla.com/comprar-local-comercial-a-quart-i3068004133396.htm?f=&geo=a&from=ist&lo=55	296,00	311.600,00 €	1.052,70 €	-0,05	0,1	0	0,05	0,1	1,2	1.263,24 €
2	Vilablareix	https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/vilablareix/vilablareix/177056026/d	111,00	245.200,00 €	2.209,01 €	-0,05	-0,1	0	0,05	0,1	1	2.209,01 €
3	Cassà de la Selva	https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/cassa-de-la-selva/cassa-de-la-selva/160678281/d	175,00	225.000,00 €	1.285,71 €	-0,05	0	0	0,1	0,1	1,15	1.478,57 €
4	Cassà de la Selva	https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/cassa-de-la-selva/cassa-de-la-selva/159882207/d	357,00	148.000,00 €	414,57 €	-0,05	0,25	0,3	0,1	0,2	1,8	746,22 €
5	Cassà de la Selva	https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/cassa-de-la-selva/cassa-de-la-selva/162472895/d	558,00	255.000,00 €	456,99 €	-0,05	0,01	0	0,2	0,2	1,36	621,51 €
6	Cassà de la Selva	https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/cassa-de-la-selva/cassa-de-la-selva/155750298/d	237,00	124.300,00 €	524,47 €	-0,05	-0,2	0	0,2	0,3	1,25	655,59 €
					990,58 €	€/m2			130,27	m2		1.053,09 €
												137.186,20 €

El preu mig, amb K aplicada, de mercat és de **1.053,09 €/m²**
 El Valor de venda homogeneïtzat és de **137.186,20 €**

Conclusions

La tècnica que subscriu informa que d'acord amb les valoracions realitzades de la parcel·la anomenada a l'encapçalament es PROPOSA un valor de venda d'acord amb el quadre adjunt:

Parcel·la	Càlcul valoració pericial
Carrer Tren 49 – zona bar	137.186,20 €

*Els preus són sense IVA

Quart, a data de la signatura electrònica