



Ajuntament de Vidreres

**VALORACIÓ DE LA FINCA SITUADA AL CARRER NOU 6
VIDRERES**

SETEMBRE 2023



INFORME TÈCNIC - Valoració finca

En compliment d'allò ordenat per l'alcaldia en relació a l'expedient que s'instrueix per tal de valorar la finca, s'emet el següent informe.

1.- Identificació dels béns:

Dades registrals:

Inscrita en el Registre de la Propietat de Santa Coloma de Farners, tom 3255, llibre 204 de Vidreres, foli 117, finca número 588.

Dades cadastrals :

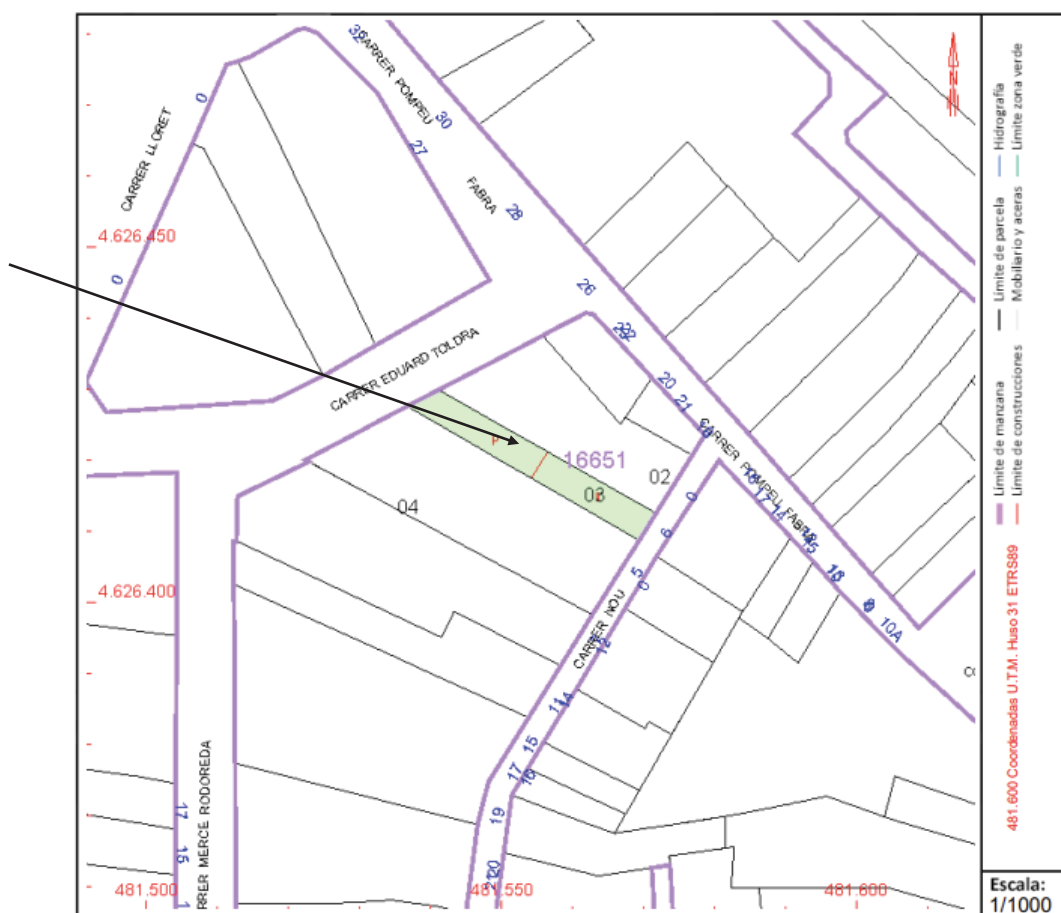
Finca 1 Carrer Nou, 6 cadastral 1665103DG8216N0001WD

Antecedents

La finca va ser adquirida per l'Ajuntament de Vidreres el 24 de gener de 2012 al Ministerio de Economía y Hacienda de Girona per 60.049,00€.

A la informació cadastral hi consta un habitatge que va ésser enderrocat perquè es trobava en estat ruïnós. A dia d'avui es tracta d'un solar lliure d'edificacions, tan sols es manté la façana de l'antic habitatge al Carrer Nou i una tanca d'obra al front al Carrer Eduard Toldrà.





2.- La qualificació urbanística:

Que, d'acord amb el vigent Pla General d'Ordenació Urbana de Vidreres la porció de sòl objecte d'aquesta valoració respon a la classificació de **sòl urbà** i a la qualificació següent:

- **Zona de Casc Antic (clau 1)**

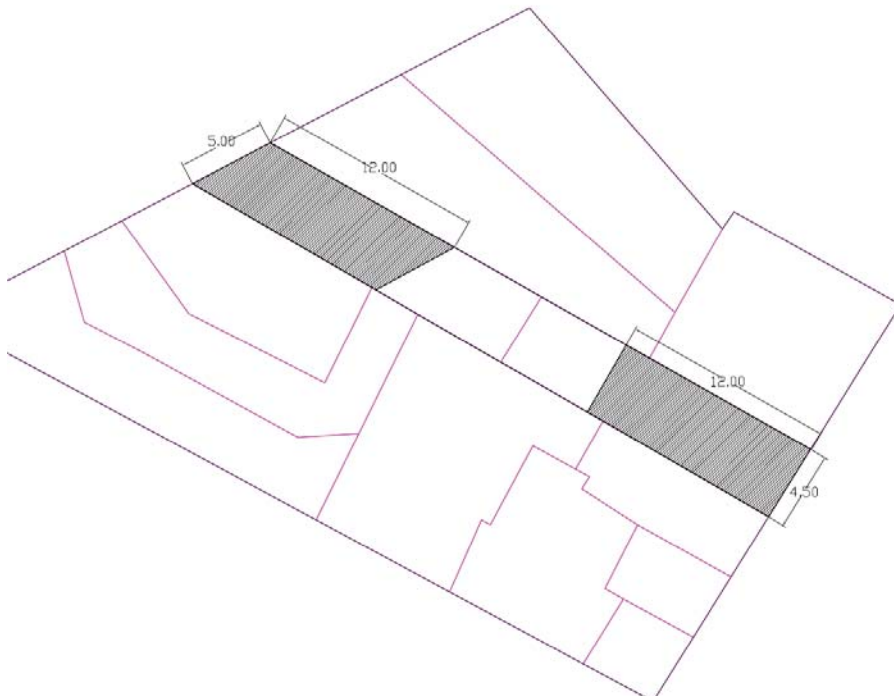
Que, a banda dels paràmetres generals d'aplicació en les zones amb edificació alineada a vial (arts. 157 a 162), els paràmetres urbanístics específics que li corresponen a la finca per estar qualificada com a Zona de Casc Antic es troben recollits a l'art. 163 del vigent PGOU de Vidreres del qual se n'adjunta còpia amb el present informe (text ajustat a la modificació aprovada definitivament per la CTU en data 27 de juliol de 2011).

Que, la finca en qüestió **no** està inclosa en cap unitat ni polígon d'actuació pendent de desenvolupament urbanístic.

Que, la finca en qüestió **no** està inclosa en cap àmbit amb suspensió de llicències i **no** es troba afectada per cap sistema del Pla General d'Ordenació Urbana vigent.



3.- Descripció gràfica i superfícies



No s'ha realitzat un topogràfic de la finca, per contra si s'ha realitzat la superposició de cadastre amb el plànol escala 1:1000 de l'ICC i són totalment coincidents, s'agafa la mesura descrita en la informació cadastral.

- Superfície finca: 158,37 m2

4.- Aprofitament urbanístic

Que, d'acord amb el vigent Pla General d'Ordenació Urbana de Vidreres la finca urbana edificada objecte d'aquest informe respon a la classificació de sòl urbà i a la qualificació següent:

- Zona de Casc Antic (clau 1)

Que, a banda dels paràmetres generals d'aplicació en les zones amb edificació alineada a vial (arts. 157 a 162), els paràmetres urbanístics específics que li corresponen a la finca per estar qualificada com a Zona de Casc Antic es troben recollits a l'art. 163 del vigent PGOU de Vidreres del qual se n'adjunta còpia amb el present informe (text ajustat a la modificació aprovada definitivament per la CTU en data 27 de juliol de 2011).

Que, atesa la situació urbanística de la finca de referència i d'acord amb l'art. 29 del Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, la finca en qüestió sí té la condició de solar.



Que, el paràmetre per obtenir l'aprofitament urbanístic és el d'edificabilitat que correspon a les dues franges edificables de fondària 12 metres per l'amplada de la parcel·la en cada carrer, per dues plantes, dona un sostre màxim de 288 m².

5.- Valoració dels béns

La Llei aplicable serà la 2/08, de 20 de juny, revisada. RDL 7/2015,. *Valoración en el suelo urbanizado.*

La seva situació bàsica urbanística queda clara en base als efectes de l'article 21 del RDL 7/2015.

La valoració de la parcel·la es farà per el mètode residual estàtic. Com a dades importants tindrem el mostreig de preu de venda per m² de diferents parcel·les edificades i aplicant un coeficient d'homogeneïtzació en funció de la tipologia dedicatòria; el preu de construcció segons tipologia s'ha tret de de les diferents publicacions sobre costos de construcció. Una altre dada necessària per l'aplicació del mètode residual estàtic és l'edificabilitat de la parcel·la en qüestió, en el nostre cas ja la hem definit en el punt anterior.

5.1- Valoració dels béns per el mètode comparatiu.

5.1.1. Preu mig de venda. S'ha realitzat un mostreig de parcel·les no edificades de superfície i situació similar en el municipi, mostreig:

	Solar urbà a C/ girona,51 Vidreres - Centre 473m² - 529€/m² Sortida a dos carrers, ben situada en serveis, edificabilitat és alta 631.89 m2 INTERESSATS PREU NEGOCIABLE...	250.000 €
	Terreno residencial en C/ maçanet. Solvia inmo... Vidreres - Centre 326m² - 302€/m² Suelo urbano de 326 m2 situado en la localidad de Vidreres, Girona. Compuesto por 2 parcelas contiguas ubicadas al suro... actualizado hace 4 horas	98.500 € ha bajado 10.900 € Solvía

Resulta un preu m2 de parcel·la de 415 €/m2, tenint en compte que aquest són preus d'oferta, no de venda aplicarem una reducció del 10% i en resulta un resultat de que resultaria 374 €/m2, que per 158 m2, **resulta una valoració total de 59.092,00€.**



5.2- Valoració dels béns per el mètode residual estàtic.

5.2.1 Preu mig de venda m2 construït, s'ha realitzat un mostreig de parcel·les edificades de superfície i situació similar en el municipi, i resulta un preu de 1.600 €/m2 construït.

5.2.2 El preu de construcció s'ha obtingut:

V/m2 construcció segons Botlletí econòmic de la construcció (€/m2 constr.), més despeses resulta un cost m2 construït de 1095,28 €/m2

5.2.3 Edificabilitat

Tenim un sostre màxim de 288 m2 (180m2 – 108m2).

5.2.4 Aplicació mètode residual estàtic

LLIURE	
Estudi de Mercat	
mitja ponderada del valor de mercat. Vm €/m2 contr.	1.600,00
valoració mètode residual estàtic	$F = Vm \times (1 - b) - Ci$
	b / 1a residència
superfície àmbit	158
Aprofitament urbanístic habitatge renda lliure segons planejament	288,00
TOTAL APROFITAMENT M2 CONSTRUÏT	
	$F = Vm \times (1 - b) - Ci$
V/m2 construcció segons Botlletí econòmic de la construcció (€/m2 constr.)	928,20
gastos promoció, arancels, projectes, llicències, costes administratius, ... (18	167,08
Total Ci	1095,28
b (1a. Residència)	0,18
$F = Vm \times (1 - b) - Ci$ de renda lliure	216,72
V repercussió SOL M2 renda lliure (euros)	216,72
F lliure (euros)=	62.416,51
TOTAL	62.416,51

Resulta un Valor de la parcel·la de 62.416,51 €

6.- Conclusió

Agafant un valor mig dels dos mètodes la valoració, el valor de la finca situada al Carrer Nou núm. 6 s'estima en **60.754,26€ (SEIXANTA MIL SET-CENTS CINQUANTA-QUATRE AMB VINT-I-SIS CENTIMS D'EURO).**

Josep Ruhi Serra,
Arquitecte municipal
Signat i data digitalment