



Informe valoració de la part de la finca amb referència cadastral 5600306CF7750S qualificada d'industrial pel POUM de Santa Oliva.

1. Objecte de l'informe
2. Informació urbanística
3. Fonaments de dret
4. Mètode valoració
5. Valoració
6. Conclusió

1. Objecte de l'informe. Descripció de la finca a valorar

Es valora part de la finca amb referència cadastral 5600306CF7750S qualificada d'industrial pel POUM de Santa Oliva.

La superfície de la finca segons nota simple del registre de la propietat és de 25.543,01 m² i segons cadastre de 25.543 m².

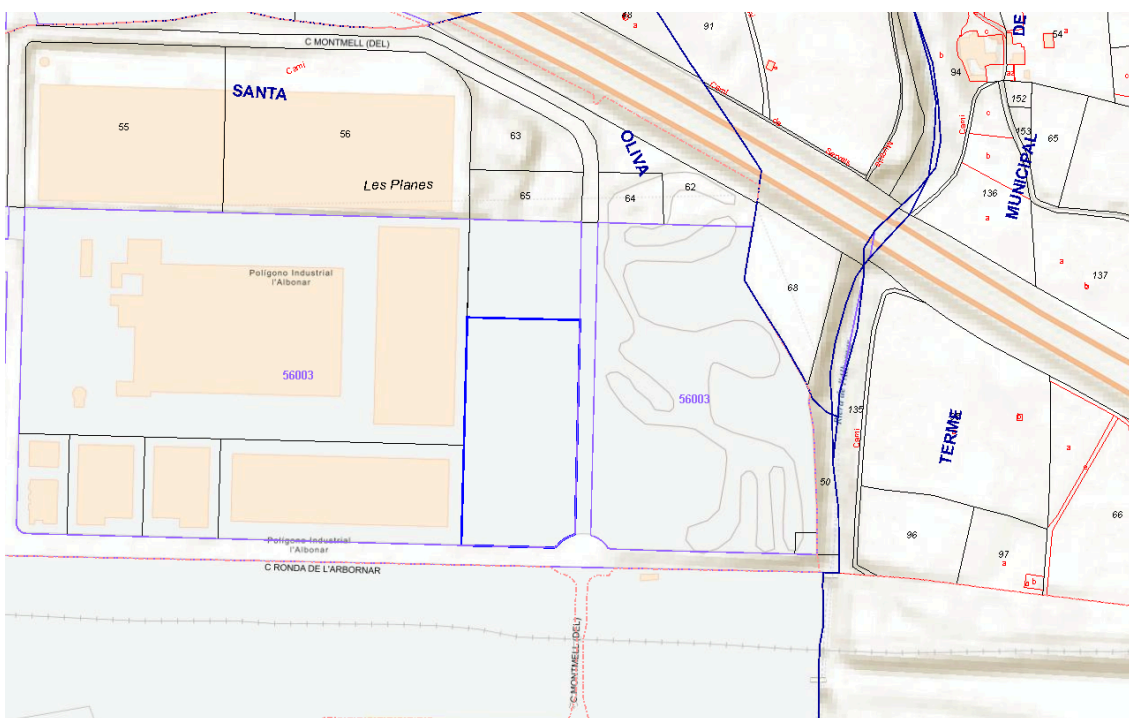


Mides aproximades finca sobre plànol qualificació POUM.





Ajuntament de Santa Oliva



Finca cadastral 5600315CF7750S

2. Informació urbanística

Classificació del sòl: urbà. Subzona industrial aïllada.

Qualificació del sòl: Activitat econòmica, Industrial. -Clau 12 g. Industrial Aïllada Petita d'IDIADA.

Parcel·la mínima: 2.500 m².

Front mínim de parcel·la: 30 m.

S'admet l'agrupació de parcel·les a fi d'obtenir-ne de majors dimensions i la subdivisió en d'altres de menors, sempre que respectin parcel·la mínima que s'indica. En cas que se subdivideixi alguna parcel·la, caldrà la redacció del corresponent projecte de parcel·lació.

Ocupació de parcel·la: l'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació ve definida per les àrees delimitades pels gàlibs i les alineacions obligatòries de cada parcel·la, que en cap cas serà superior al 60%.

Separació de partions: Les edificacions s'han de separar respecte dels límits de la parcel·la segons s'indica a continuació:

- a) del carrer, 10 m.
- b) del límit entre parcel·les 10 m.
- c) del límit posterior, 10 m.

Edificabilitat neta: 0,6 m²st/m²sòl





Ajuntament de Santa Oliva

Alçada màxima: 12 metres.

Nombre de plantes: planta baixa i una planta pis.

3. Fonaments de dret

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 d'octubre, por el que se aprueba el text refós de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Orden ECO/805/2003 de 27 de març de 2003.
- Ponència de valors bàsics rústics a Tarragona de l'any 2019. Agència Tributària de Catalunya.

4. Mètode valoració

La finca es valora de la següent manera:

Parcel·la	Classificació/Qualificació	Mètode valoració	Superfície
Part de la finca amb referència cadastral 5600306CF7750S qualificada de industrial	Classificat com sòl urbà consolidat, qualificat amb clau 12 g (clau segons modificació puntual)	Per comparació.	25.543,01 m ²

Per a definir el valor de la parcel·la, s'aplica el mètode de valoració per COMPARACIÓ:

Expressió matemàtica: **Vc = V. Homog.**

Expressat en €/m².

Vc = Valor de comparació.

V. Homog. Valor d'homogeneïtzació, sent (V. Unitari x sup. parcel·la).

5. Valoració

Estudi de mercat. Valor per comparació.

FINQUES INDUSTRIALS					
Situació	Franqueses del Vallès	Gualba	La Roca del Vallès	Sant Celoni	Olot
Tipologia edificatòria	Edificació aïllada	Edificació aïllada	Edificació aïllada	Edificació aïllada	Edificació aïllada
Superfície finca	11780	14000	10400	13266	6722
Superfície edificable	11780	10500	8200	14592,6	5041
Preu total (IVA no inclòs)	3.185.312 €	2.444.000 €	2.600.000 €	4.277.116 €	1.121.120 €





Ajuntament de Santa Oliva

Valor unitari de mercat ponderat (m2 edificabilitat)	270 €	233 €	314 €	302 €	222 €
Informació					
Contacte	Habitacalia	Habitacalia	Habitacalia	Habitacalia	Incasol
Data	febrer 2025	febrer 2025	febrer 2025	febrer 2025	febrer 2025
Valors homogeneïtzació					
Localització	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03
Tipologia	1	1	1	1	1
Superfície	0,97	0,97	0,96	1	0,97
Coeficient total	1,00	1,00	0,99	1,03	1,00

MITJANA VALOR MOSTRES M2 CONSTRUÏT	268 €
---	--------------

Conclusions

El quadre resum de la valoració és el següent:

La valoració segons mètode de comparació és de 268 € per m2 d'edificació.

La superfície de la finca segons nota simple és de 25.543,01 m² que multiplicat per edificabilitat permesa per la clau urbanística (0,6 m2s/m2s) dona:
 $25.543,01 \text{ m}^2 * 0,6 \text{ m2s/m2s} = 15.325,80 \text{ m}^2$ de sostre edificable.

I multiplicat per la mitjana de valor de les mostres:
 $15.325,80 \text{ m}^2 * 268 \text{ €} = 4.107.314,4 \text{ €}$.

Per tot, **la valoració de la finca és de quatre milions cent set mil tres-cents catorze euros coma quaranta cèntims (4.107.314,4 €).**

Santa Oliva, data a la signatura digital.

Antoni Bonnin Sebastià
Arquitecte municipal
(Assistència Tècnica Comarcal)

