

INFORME – VALORACIÓ.
Parcel·la 1.2 del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial del Sector
Cim la Selva

JUNY 2025

0.- Antecedents

En compliment d'allò ordenat per l'alcaldia en relació a l'expedient que s'instrueix per tal d'informar sobre el valor de la parcel·la 1.2 del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial del Sector Cim la Selva, objecte de venda. Expedient: X2025000303

1.- Informe

1er. En el citat expedient hi consta un certificat urbanístic emès per el Consell Comarcal de la Selva, administració que té les competències relatives a la gestió urbanística i d'activitats sol·licitades en aquest sector, regulat pel Pla Parcial urbanístic CIM la Selva. Segons aquest certificat es conclou que la parcel·la objecte té la següent qualificació urbanística:

- Parc Aeroportuari-Logístic. Parcel·la 1 (article 18bis de les Normes Reguladores). Serveis complementaris a les activitats aeroportuàries i logístiques de l'entorn.
- La parcel·la no consta inclosa en àmbits de gestió urbanística, sectors de planejament derivat o figures de planejament general pendents de desenvolupament. Així mateix, no està afectada per àmbits de suspensió de llicències urbanístiques o aprovació de plans.
- La parcel·la analitzada coincideix amb la mínima segons planejament; per tant, es considera una parcel·la indivisible.
- Atesa la seva situació urbanística i d'acord amb els articles 29 i 30 del TRLUC, la parcel·la referida té la condició de solar i la classificació de sòl urbà consolidat; en conseqüència, és apte per a l'edificació segons les condicions de l'ordenació aplicable

2on. En el citat expedient també hi consta una valoració de la citada parcel·la emesa per el Sr. Ferran de Toro Perpinyà, Arquitecte Tècnic, amb el número de col·legiat 1.225 del Col·legi d'Arquitectes Tècnics de Girona, contractat per la societat CIMALSA.

En el seu informe es determinar el valor de mercat actual de la parcel·la 1.2 del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial del Sector Cim la Selva, Finca Registral 2756 del municipi de Riudellots de la Selva, Registre de la Propietat de Santa Coloma de Farners.

La valoració s'ha efectuat pel Mètode Residual Estàtic, amb la següent fórmula

$$F = VM \times (1 - b) - \text{costos} - \text{despeses}$$

Valor de venda futura nau:

Superfície edificable de la parcel·la objecte a informe:

$$\text{Sup parcel·la} \times \text{Edificabilitat} = 2500 \text{ m}^2 \times 0,914 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ sòl} = 2.285,00 \text{ m}^2$$

Valor Venda futur bé = Valor unitari x Superfície edificable

$$731,56 \text{ €/m}^2 \times 2.285 \text{ m}^2 = 1.671.614,60 \text{ €}$$

Valor de les despeses 1.091.889,08 €

Valor del terreny és de 579.725,52 €

2.- Conclusió

Per tot lo exposat es conclou que la parcel·la 1.2 del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial del Sector Cim la Selva, objecte de venda té la condició de solar i la classificació de sòl urbà consolidat; en conseqüència, és apte per a l'edificació segons les condicions de l'ordenació aplicable i que el seu valor és de CINC-CENTS SETANTA-NOU SET-CENTS VINT-I-CINC AMB CINQUANTA-DOS cèntims d'euro (579.725,52 €)

Signat i datat digitalment