



AJUNTAMENT
DE QUART



P1715100B
Plaça de la Vila, 2 - 17242 - QUART
Tel. 972 469 171 - Fax. 972 468 780
ajuntament@quart.cat

Exp.: X2025000568
Valoració pericial de parcel·la - Quart
LLL

Informe de Serveis Tècnics

Laia Llagostera i Pagès, Arquitecta col·legiada núm. 61.337-1 al COAC i Arquitecta tècnica, col·legiada núm. 17.00917.0 al COAT de Girona, i com a tècnica de l'Ajuntament de Quart, emet el següent informe

OBJECTE: Valoració pericial d'una parcel·la situada al Sector 5 del Pla de l'Illa a Quart
EMPLAÇAMENT: Carrer Rodell 56-68 - Polígon Industrial del Pla de l'Illa, 17242 – Quart
REF. CADASTRAL: referència cadastral origen 6951906DG8465S0001QA – pendent de nova referència cadastral
SOL·LICITANT: Alcaldia Ajuntament de Quart

Antecedents

L'Ajuntament de Quart ha aprovat la segregació en dues parcel·les de la referència cadastral 6951906DG8465S0001QA de la seva propietat al Polígon Industrial del Pla de l'Illa. La intenció de l'equip de Govern és poder-la alinear

És per aquest motiu que l'Àrea d'Alcaldia de l'Ajuntament de Quart ha sol·licitat una valoració d'una d'aquesta parcel·la propietat de l'Ajuntament al Polígon Industrial Pla de l'Illa.

La finca que es pretén valorar disposa d'una superfície de 4.005,84m² segons projecte de segregació aprovat. L'àmbit d'afectació de la línia d'alta tensió hi té una afectació en un àmbit de 3,73m².

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

INFORME

II.- Valoració de la parcel·la resultant

1. DADES DE LES PARCEL·LES

Propietari:

- Ajuntament de Quart
 - Parcel·la R2
Superfície

4.005,84 m2

Veure annex 1 – segregació

2. QUALIFICACIÓ I ÚS ASSIGNAT A LA PARCEL·LA



AJUNTAMENT
DE QUART

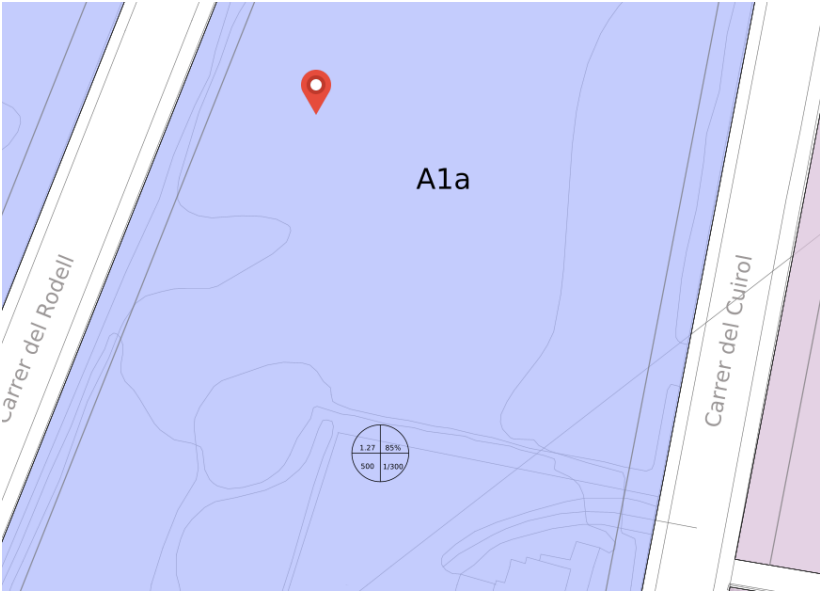


P1715100B
Plaça de la Vila, 2 - 17242 - QUART
Tel. 972 469 171 - Fax. 972 468 780
ajuntament@quart.cat

2.1. Qualificació

La qualificació de la parcel·la és tipus A1a.





Paràmetres bàsics:

Ocupació:

Edificabilitat

separacions

- carrer

- laterals

- fons

85 %

1,27 m2/m2s + 0,04

5 mts

- mts

- mts

AJUNTAMENT DE QUART

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://quart.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.



AJUNTAMENT
DE QUART



P1715100B
Plaça de la Vila, 2 - 17242 - QUART
Tel. 972 469 171 - Fax. 972 468 780
ajuntament@quart.cat

TÍTOL V. SÒL URBÀ

CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ

SECCIÓ SISENA. ZONA D'ACTIVITAT ECONÒMICA INDUSTRIAL. CLAU A1

article 135. Definició i subzones.

1. La zona d'activitat econòmica industrial, clau A1, inclou els sòls destinats a acollir les activitats industrials en sòls provinents del desenvolupament de sectors de planejament. S'identifiquen en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà amb la clau A1.

2. S'estableixen les subzones següents:

A1a Pla de l'Illa I

A1b Puig Roig

article 136. Tipus bàsic d'edificació i de regulació volumètrica de la zona Industrial, clau A1.

1. Tipus bàsic d'edificació. Aquesta zona s'ordena segons l'edificació situada en relació a la parcel·la i, conseqüentment, a més dels paràmetres específics de la zona i subzones regulats en els articles següents, li són d'aplicació els paràmetres de regulació generals regulats en el capítol II del Títol IX, corresponent a "Paràmetres d'ordenació", en les seccions i subseccions següents:

a. De la secció segona, corresponent a paràmetres referits a la parcel·la:

- La subsecció primera, corresponent als paràmetres propis de la parcel·la (art. 221 a 225).
- La subsecció segona, corresponent a paràmetres referits a la parcel·la (art. 226 a 229).
- La subsecció tercera, corresponent a paràmetres en relació amb la parcel·la (art. 230 a 233).

b. De la secció tercera, corresponent a "Paràmetres referits al carrer":

- La subsecció primera, corresponent als paràmetres propis del carrer (art. 234 a 236).

c. La secció quarta, corresponent a paràmetres referits a l'edifici (art. 244 a 261).

2. Tipus de regulació volumètrica. La subzona es regula per l'ordenació volumètrica flexible (vf), definint-se en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà, per a cada parcel·la, l'índex d'edificabilitat neta, l'ocupació màxima, la parcel·la mínima i nombre màxim d'establiments, i complementant la regulació amb els paràmetres generals de la zona i els específics de la subzona que s'estableixen els articles següents.

article 137. Regulació general de la zona Industrial, clau A1.

La concreció dels paràmetres d'ordenació de regulació general són els següents:

1. Propis de la parcel·la.

- Parcel·la mínima: es fixa en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà.
- Excepcions al compliment de la parcel·la mínima: l'establerta a l'article l'art. 223.2.
- Front mínim de parcel·la: s'estableix per a cada subzona.

2. Referits a la parcel·la.

- Índex d'edificabilitat neta de parcel·la: es fixa en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà.
- Sostre edificable màxim de la parcel·la: és calcula d'acord amb l'art. 227.2.a.
- Sostre en relació als usos: no s'estableixen restriccions respecte els usos admesos genèricament en cada zona.



AJUNTAMENT
DE QUART



P1715100B
Plaça de la Vila, 2 - 17242 - QUART
Tel. 972 469 171 - Fax. 972 468 780
ajuntament@quart.cat

- d. Nombre màxim d'establiments per parcel·la: es fixa en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà establint un ràtio de sostre per establiment que es calcularà d'acord amb l'art. 228.4. Els diferents establiments hauran d'acomplir els requisits següents:
1. Compatibilitat entre activitats a nivell de molèsties, insalubritat, nocivitat o perillositat.
 2. Façana mínima de 10 m, tant si és a front de vial com si és a vial interior.
 3. Els locals resultants hauran de disposar d'accés directe i independent a vial o a l'espai de parcel·la lliure d'edificació, amb que confrontin.
 4. Els vials interiors tindran unes dimensions suficients per a l'accés a cadascuna de les naus amb vehicles pesats.
 5. La parcel·la serà indivisible i els vials interiors tindran la consideració d'elements comunitaris.
- e. Ocupació màxima de la parcel·la: s'estableix en el plànols d'ordenació detallada del sòl urbà i s'aplica d'acord amb el que estableix l'art. 229.1.
- f. Ocupació de la planta subterrània: serà la mateixa que el vol a excepció dels accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani que no computen i es podran situar adossats al carrer o als límits sense generar volum respecte el terreny homogeni de la parcel·la.
- i. En relació amb la parcel·la:
- a. Espai lliure de parcel·la: en general s'hi admeten les instal·lacions i altres elements descrits a l'art. 244.3 amb les peculiaritats que es determinen a cada subzona.
 - b. Separació mínima a límits: a cada subzona s'estableixen els límits al carrer, al fons de parcel·la i altres límits.
 - c. Separació mínima entre edificacions: s'estableix per a cada subzona.
 - d. Modificació de la topografia del terreny de la parcel·la: segons l'art. 232.
 - e. Tanques: es regula per a cada subzona.
- Referits a l'edifici.
- a. Sostre de l'edifici: es calcula d'acord amb l'art. 245.
 - b. Envolvent màxima: s'estableix d'acord amb l'art. 246.2.
 - c. Elements admesos pel cim de l'envolvent màxima: els previstos a l'art. 246 segons el tipus de coberta, les sitges i les instal·lacions específiques industrials lligades a la funció de la indústria i que no suposin un increment de l'edificabilitat permesa.
 - d. Façana mínima dels edificis: no s'estableix.
 - e. Nombre màxim de plantes: s'estableix per a cada subzona.
 - f. Alçaria reguladora màxima: s'estableix per a cada subzona.
 - g. Punt d'aplicació de l'alçaria reguladora màxima: segons l'art. 249.5.
 - h. Planta sotacoberta: no s'admet.
 - i. Coberta: podrà ser inclinada o plana.
 - j. Cossos sortints: no s'admeten.
 - k. Elements tècnics i compositius: els que tinguin una volada inferior a 30 cm no computen als efectes de l'ocupació màxima de la parcel·la.
 - l. Criteris estètics i compositius de les façanes: s'estableixen per a cada subzona.
- i. Paràmetres d'ús:
- a. Edificació principal: en el quadre de l'art. 275 s'estableix la permissibilitat dels usos per a cada zona, subzona i categoria, diferenciant els principals o dominants, els compatibles i els complementaris.
 - b. Planta subterrània: art. 280.



AJUNTAMENT
DE QUART



P1715100B
Plaça de la Vila, 2 - 17242 - QUART
Tel. 972 469 171 - Fax. 972 468 780
ajuntament@quart.cat

c. Espai lliure de parcel·la: s'hi admeten els usos previstos a l'art. 244.3 i 230.4.

6. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries: segons l'art. 291.

article 138. Regulació específica de la zona Industrial, subzona Pla de l'Illa, clau A1a.

Es correspon amb la zona industrial del sector del Pla de l'Illa, s'identifica amb la clau A1a i els seus paràmetres específics són els següents:

1. Propis de la parcel·la.

a. Front mínim de parcel·la 14 m

b. Fons de parcel·la 20 m

2. Referits a la parcel·la.

a. Índex d'edificabilitat neta de parcel·la: s'estableix en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà. A més, s'assigna una edificabilitat addicional de 0,04 m²/m² per a entresols destinats a oficines, despatxos i altres usos similars.

3. En relació a la parcel·la:

a. Espai lliure de parcel·la: Els 5 metres paral·lels al vial estaran lliures de qualsevol tipus de construcció o apilament de materials, s'urbanitzaran amb elements propis dels espais públics i es mantindrà en estat decorós. Només es podrà destinar a aparcament

b. Separació mínima a límits:

1. A carrer: 5,00 m

2. A fons: No s'estableix

3. A altres límits: No s'estableix

c. Separació mínima entre edificacions: 5 m.

d. Tanques: Les tanques en els límits de les parcel·les tindran una alçada màxima de 60 cm si són opaques i fins a 2,50 m si són de reixa metàl·lica. Els 5 metres paral·lels al vial estaran lliures de qualsevol tipus de tanca.

4. Referits a l'edifici.

a. Nombre màxim de plantes: una única planta on s'hi podrà ubicar un entresol destinat a oficines, despatxos, habitatge de vigilància i altres usos similars. Es podran construir plataformes, passeres i altres elements suspesos justificats amb els processos industrials o bé per emmagatzematge complementari de caràcter desmuntable que només es podran compartimentar per motius de sectorització d'incendis.

b. Alçada màxima: 10 m. Justificadament, d'acord amb el procés industrial que es desenvolupa, en una superfície no superior al 10% de la nau es podrà assolir alçades de 12 metres.

c. Coberta: el pendent de la coberta inclinada serà com a màxim del 15% i no ultrapassarà més dos metres l'alçada màxima.

d. Criteris estètics i compositius de les façanes:

- La façana a carrer arribarà a l'alçada de la cimera en tota la seva longitud.
- Els acabats exteriors seran preferentment amb panells de formigó amb pedregueig.
- Les parets mitgeres s'hauran de tractar com les façanes.
- Els acabats de façana seran de colors ocres, terrossos o derivats de la terra.

5. Paràmetres específics d'ús: es permetrà un habitatge per parcel·la de superfície superior a 2000 m² per a usos de vigilància de les instal·lacions, situada a l'entresol de la nau industrial i integrada en el seu volum, amb una superfície útil màxima de 75 m² que computarà als efectes de l'edificabilitat màxima.



AJUNTAMENT
DE QUART



P1715100B
Plaça de la Vila, 2 - 17242 - QUART
Tel. 972 469 171 - Fax. 972 468 780
ajuntament@quart.cat

2.2. Usos (art. 275 POUM)

A1a. Pla de l'Il·la I

Principals: Industrial mitjana i gran (1.3a i 1.4a).

Compatibles: Establiment comercial singular, Artesana, terrissaires, industrial petita, Logistic i magatzem, Tecnològic, Religios, Esportiu, Mobilitat, Serveis Urbans, Serveis tècnics i ambientals, Aparcament, Gasolineres i altres serveis.

2.3. Afectacions:

L'esmentada finca no està compresa en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que la faci necessària a l'ens local actualment ni en el futur

3. VALORACIÓ PERICIAL DE LES PARCEL·LES

3.1. 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:

*“...1. Para la valoración en situación de **suelo urbanizado que no esté edificado**, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, **se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento...**”*

L'article 22 defineix que aquest tipus de parcel·les es valoraran seguint el criteri del **Valor Residual Estàtic**, en el que es determina el valor del sòl com el resultat del valor del producte immobiliari final descomptant els costos d'execució i el benefici del promotor. Essent, les fórmules a aplicar, les següents:

$$V_s = \sum E_i \times V_{RSi}$$

V_s = Valor residual del sòl (€/m² sòl)

E_i = Edificabilitat de cadascun dels usos considerats (m² ed./m² sòl)

V_{RSi} = Valor de repercussió del sòl de cadascun dels usos considerats (€/m²)

Del que

$$V_{RSi} = (V_v/K) - V_c$$

V_v = valor de venda del m² d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari, acabat, calculat segons base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu (€/m²)





AJUNTAMENT
DE QUART



P1715100B
Plaça de la Vila, 2 - 17242 - QUART
Tel. 972 469 171 - Fax. 972 468 780
ajuntament@quart.cat

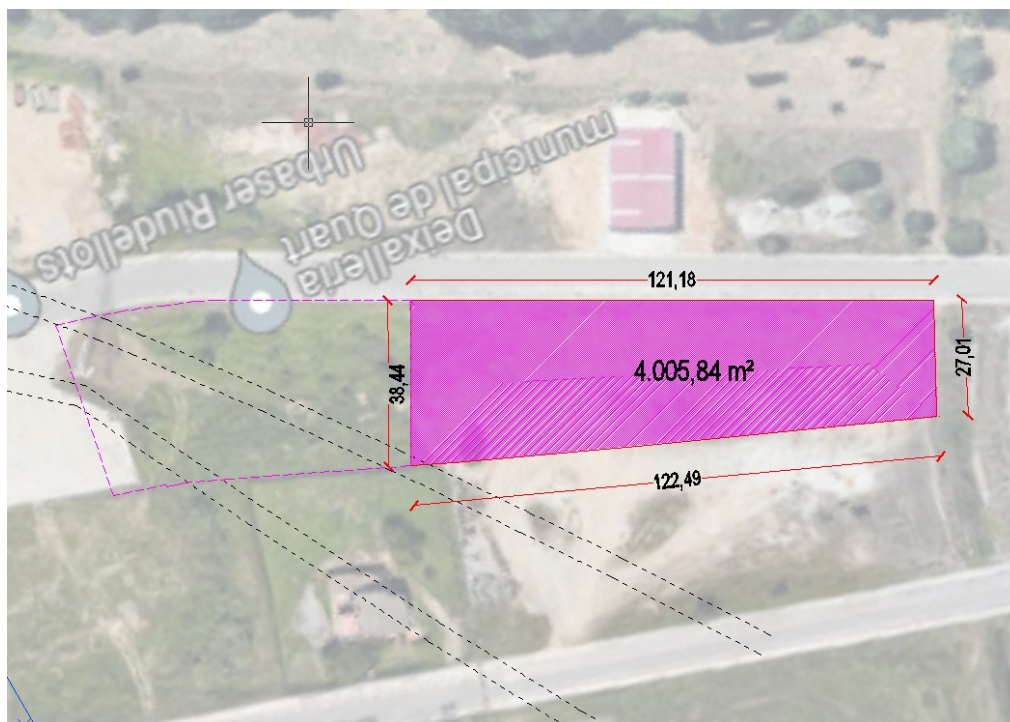
K = Coeficient que pondera les despeses generals (finançament, gestió, promoció) i el benefici empresarial, i que és de 1,40 en general, de fins a 1,20 en habitatges unifamiliars de municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a règims de protecció que fixi valors màxims de venda, naus industrials o edificacions vinculades a una explotació econòmica. Bàsicament casos de menor qualitat i tipologia edificatòria i menor dinàmica de mercat. De fins a 1,50 en bones localitzacions, en zones de gran dinàmica immobiliària i alta qualitat en la tipologia edificatòria.

V_c = Valor de construcció en €/m² per l'ús considerat, que incorpori els costos d'execució material de l'obra (C_e), les despeses generals i el benefici industrial associats a l'anterior, els impostos i taxes de construcció (I_m) i els honoraris professionals dels agents intervinents (H_o)

Per tant, la fórmula a aplicar queda en:

$$V_s = \sum E_i \times ((V_v/K) - (C_e + I_m + H_o))$$

3.2. Determinació $\sum E_i$



SIGNATURES
1.- Laia Llagostera Pagès (SIG) (Arquitectura tècnica), 21/05/2025 12:17



Quart
TERRA QUE INSPIRA

P1715100B
Plaça de la Vila, 2 - 17242 - QUART
Tel. 972 469 171 - Fax. 972 468 780
ajuntament@quart.cat

Ref. cadastral	origen 6951906DG8465S0001QA – pendent de nova referència cadastral
Superfície	4.005,84 m²

Edificabilitat	1,27+0,04 m ² s/m ² s
----------------	---

Es considera que s'esgota l'edificabilitat:

$$4.005,84 \times (1,27 + 0,04 \text{ m}^2\text{s/m}^2\text{S}) = 5.247,65 \text{ m}^2 \text{ de sostre}$$

Total sastre parcel·la 5.247,65 m2

3.3. Determinació Vv/K

Quart

TERRA QUE INSPIRA

P1715100B

Plaça de la Vila, 2 - 17242 - QUART

Tel. 972 469 171 - Fax. 972 468 780

ajuntament@quart.cat

	localització		any construcció	preu de venda	sup. Parcel·la	sup. Construïda	preu/m2	correcció antiguitat	preu corregit antiguitat
	GIRONA								
1	PLA DE DOMENY	https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/girona-capital/eixample-nord/164749441/d?from=list	2.010	950.000,00 €	753,00	871,00	1.090,70 €	1,06	1.150,93
		https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/girona-capital/domeny/185945063/d?from=list&isGalleryOpen=true	2.006	2.950.000,00 €	6.700,00	4.600,00	641,30 €	1,07	686,84
2	MAS XIRGU	https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/girona-capital/mas-xirgu/182651701/d?from=list&isGalleryOpen=true	2.009	2.900.000,00 €	3.202,00	3.618,00	801,55 €	1,06	848,97
3	MAS XIRGU	https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/girona-capital/aire-acondicionado-calefaccion/159758690/d?from=list	1.996	2.950.000,00 €	3.722,00	2.176,00	1.355,70 €	1,11	1.505,43
	LLAGOSTERA								
6		https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/llagostera/llagostera/164749465/d?from=list	2.000	1.000.000,00 €	2.124,00	1.538,00	650,20 €	1,09	711,75
8		https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/llagostera/llagostera/184270197/d?from=list	2.001	1.350.000,00 €	1.979,00	1.308,00	1.032,11 €	1,09	1.125,75
	SALT								
10		https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/salt/barri-dels-escriptors/164749452/d?from=list	2.020	650.000,00 €	557,00 €	679,00	957,29 €	1,02	972,39
12		https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/salt/barri-dels-escriptors/165221539/d?from=list	2.023	890.000,00 €	510,00	960,00	927,08 €	1,00	930,74
	CELRA								
13		https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/celra/celra/164749413/d	1.989	8.000.000,00 €	27.522,00	16.560,00	483,09 €	1,14	549,79
	ANGLÈS								
14		https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/girona-capital/mas-xirgu/181442083/d	2.024	8.499.000,00 €	17.370,00	10.100,00	841,49 €	1,00	841,49
	VILABLAREIX								
15		https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/vilablareix/vilablareix/182804723/d?isGalleryOpen=true	2.024	1.900.000,00 €	2.043,00	1.972,00	963,49 €	1,00	963,49

AJUNTAMENT DE QUART

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://quart.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.



AJUNTAMENT
DE QUART



P1715100B
Plaça de la Vila, 2 - 17242 - QUART
Tel. 972 469 171 - Fax. 972 468 780
ajuntament@quart.cat

localització		correcció connectivitat	preu corregit connectivitat	K	preu ponderat K	preu desestimant extrem
GIRONA						
PLA DE DOMENY	https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/girona-capital/eixample-nord/164749441/d?from=list	0,81	926,75	1,40	661,97 €	661,97
	https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/girona-capital/domeny/185945063/d?from=list&isGalleryOpen=true	0,81	556,34	1,40	397,38 €	0,00
MAS XIRGU	https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/girona-capital/mas-xirgu/182651701/d?from=list&isGalleryOpen=true	0,81	687,67	1,40	491,19 €	491,19
MAS XIRGU	https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/girona-capital/aire-acondicionado-calefaccion/159758690/d?from=list	0,81	1.219,40	1,40	871,00 €	871,00
LLAGOSTERA						
	https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/llagostera/llagostera/164749465/d?from=list	1,02	728,04	1,30	562,19 €	562,19
	https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/llagostera/llagostera/184270197/d?from=list	1,03	1.156,04	1,30	892,69 €	0,00
SALT						
	https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/salt/barri-dels-escriptors/164749452/d?from=list	0,92	894,68	1,40	639,06 €	639,06
	https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/salt/barri-dels-escriptors/165221539/d?from=list	0,92	852,62	1,40	609,01 €	609,01
CELRÀ						
	https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/celra/celra/164749413/d	0,95	521,74	1,40	372,67 €	0,00
ANGLÈS						
	https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/girona-capital/mas-xirgu/181442083/d	1,10	925,63	1,30	714,78 €	714,78
VILABLAREIX						
	https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/vilablareix/vilablareix/182804723/d?isGalleryOpen=true	0,93	900,42	1,40	643,16 €	643,16
			mitja ponderada		685,51 €	649,04 €
					10,00	8,00

El preu mig, amb K aplicada, de mercat és de **649,04 €/m2**



AJUNTAMENT
DE QUART



P1715100B
Plaça de la Vila, 2 - 17242 - QUART
Tel. 972 469 171 - Fax. 972 468 780
ajuntament@quart.cat

3.4. Determinació Costos d'edificació (Ce) i despeses generals i benefici industrial

Es considera mètode de càlcul del PEM utilitzat per el Col·legi d'arquitectes de Catalunya:

$PEM = Mb \times Cg \times Ct \times Cq \times Cu \times \text{superfície sostre}$

PEM = Pressupost d'execució material

Mb = Mòdul bàsic (establert l'any 2024 en 646,00 €/m²)

Cg = Coeficient geogràfic (0,95 província de Girona)

Ct = Coeficient tipològic (1,00 edifici entre mitgeres)

Cq = Coeficient de qualitat (0,80 nivell inferior a l'estàndard d'ús)

Cu = Coeficient d'ús (0,80 Magatzems i naus industrials)

+

Càlcul despeses generals (13%) i Benefici industrial (6%) de construcció

$PEM \times 0,13 + PEM \times 0,06 + PEM = PEC \text{ s/ IVA } €$

3.5. Determinació impostos i taxes de construcció (Im):

ICIO Ajuntament de Quart (4%)	=	0,04 x PEC s/IVA	=	ICIO
Taxa llicència obra major (0,6% PEM)	=	0,006 x PEC s/IVA	=	TAXA

3.6. Determinació honoraris tècnics (Ho):

Honoraris tècnics (5%)	=	0,07 x PEM	=	honoraris
Altres (notaria, gestoria, etc. (3%))	=	0,06 x PEM	=	altres

Per tant:

3.7. VALORACIÓ PARCEL·LA:

$Vs = \sum Ei \times ((Vv/K) - (Ce+Im+Ho))$



AJUNTAMENT
DE QUART



P1715100B
Plaça de la Vila, 2 - 17242 - QUART
Tel. 972 469 171 - Fax. 972 468 780
ajuntament@quart.cat

PARCEL·LA 2							4.005,84
PEM = Mb x Cg x Ct x Cq x Cu x superfície	m2	mòdul	Cg	Ct	Cq	Cu	total
NAUS	5.247,65	646,00	0,95	1,00	0,80	0,80	2.061.109,15 €
DESPESES GENERALS					13,00%		267.944,19 €
BENEFICI INDUSTRIAL					6,00%		123.666,55 €
							2.452.719,89 €
Determinació impostos i taxes de							
ICIO Ajuntament de Quart					4,00%		98.108,80 €
Taxa llicència obra major					0,60%		14.716,32 €
							112.825,11 €
Determinació honoraris tècnics							
Honoraris tècnics					7,00%		144.277,64 €
Altres (notaria, gestoria, etc.)					0,60%		12.366,65 €
							156.644,30 €
VALORACIÓ PARCEL·LA							
Vs = ΣEi x ((Vv/K) – (Ce+Im+Ho))							683.764,94 €
							170,69 € (€/m2)
4. COMPARACIÓ AMB ALTRES PARCEL·LES EXISTENTS AL MERCAT							
S'ha analitzat diferents parcel·les en venda publicades a portals d'internet i s'ha obtingut els valors/m2 dividint el preu de venda total per la superfície de les parcel·les, obtenint els següents valors:							
Parcel·la a Quart 1 (https://www.habitacalia.com/comprar-industrial-parcelas_comercialeses_en-quart-i3282004377916.htm?st=3&f=&geo=c&from=list&lo=55)							
Superfície = 1.864,00		preu de venda = 346.000,00 €		preu/m2 = 185,62 €			
Parcel·la a Quart 2 (https://www.habitacalia.com/comprar-industrial-parcela_de_2450m2_per_nau_de_3287m2-quart-i42735000000088.htm?st=3&f=&geo=p&from=list&lo=55)							
Superfície = 2.450,00		preu de venda = 440.000,00 €		preu/m2 = 179,59 €			
Parcel·la a Quart 3 (https://www.habitacalia.com/comprar-industrial-placita_illa_7-quart-i43469000000006.htm?pag=1&st=3&f=&geo=c&from=list&lo=55)							
Superfície = 1.768,00		preu de venda = 213.000,00 €		preu/m2 = 120,47 €			
Parcel·la a Quart 4 (https://www.habitacalia.com/comprar-industrial-poligon_pla_de_l_illa_calle_curiol_6-quart-i434690000000015.htm?f=&geo=p&from=list&lo=55)							
Superfície = 4.485,00		preu de venda = 740.000,00 €		preu/m2 = 164,99 €			

AJUNTAMENT DE QUART
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://quart.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.



AJUNTAMENT
DE QUART



P1715100B
Plaça de la Vila, 2 - 17242 - QUART
Tel. 972 469 171 - Fax. 972 468 780
ajuntament@quart.cat

Parcel·la a Fornells 1

https://www.habitaclia.com/comprar-industrial-suelo_venta-fornells_de_la_selva-i2055003568250.htm?st=3&f=&geo=p&from=list&lo=55

Superfície = 1.100,00 preu de venda = 400.000 € preu/m2 = 363,63 €

Parcel·la a Fornells 2

https://www.habitaclia.com/comprar-industrial-en-fornells_de_la_selva-i2847500000053.htm?st=3&f=&geo=p&from=list&lo=55

Superfície = 65.946,00 preu de venda = 5.500.000,00 € preu/m2 = 83,40 €

Parcel·la a Vilablareix 1

<https://www.habitaclia.com/comprar-industrial-en-vilablareix-i43469000000004.htm?pag=2&st=3&f=&geo=c&from=list&lo=55>

Superfície = 3.295,00 preu de venda = 691.950,00 € preu/m2 = 210,00 €

Parcel·la a Bescanó 1

https://www.habitaclia.com/comprar-industrial-parcela_a_lado_de_girona_2167_58m2_en_el_poligono-bescano-i4309002466432.htm?pag=1&st=3&f=&geo=c&from=list&lo=55

Superfície = 3.295,00 preu de venda = 691.950,00 € preu/m2 = 210,00 €

Parcel·la a Bordils

https://www.habitaclia.com/comprar-industrial-lote_de_parcelas-bordils-i4309002466426.htm?pag=1&st=3&f=&geo=c&from=list&lo=55

Superfície = 4.929,00 preu de venda = 665.415 € preu/m2 = 135,00 €

Veient altres exemples de mercat, es considera el resultat de obtingut bastant adequat.

Conclusions

El tècnic que subscriu informa que d'acord amb l'estudi realitzat, les parcel·les analitzades tindrien un valor de mercat aproximat de:

Parcel·la R2	Càlcul valoració pericial	Proposta valor de venda
Ref. cadastral 6951906DG8465S0001QA*		
Polígon Industrial Pla de l'Illa	683.756,83 €**	683.500,00 €**

* Resultat d'una parcel·lació de la parcel·la amb aquesta referència cadastral sup. 4.005,84m²

**Els preus són sense IVA

El valor que s'ha de tenir en compte com a import mínim com a preu de compravenda per a poder oferir als licitadors és **683.500,00€**

Quart, a data de la signatura electrònica