

Referència:	2025/6028
Procediment:	Utilitzacions d'equipaments i béns municipals, i ocupacions temporals de la via pública
Sol·licitud	Utilitzacions d'equipaments i béns municipals, i ocupacions temporals de la via pública
Interessat:	
Representant:	
Territori	

INFORME TÈCNIC

INFORME SOBRE LA VALORACIÓ DEL SÒL D'UNA GUINGUETA A LICITAR ALS CAMPS DEL BESÒS DE SANT ADRIÀ DE BESÒS

ANTECEDENTS

L'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs te previst licitar una concessió que te per objecte l'ús privatiu de l'espai de domini públic destinat a una guingueta per a bar-cafeteria i terrassa per un període de cinc anys més altres cinc (aquests darrers d'any en any).

Aquesta guingueta no te superfície màxima, però si que constarà en els plecs de la licitació la superfície màxima de terrasses, que no serà superior a 72m.

Tant la guingueta com les terrasses se situaran entre el camp de futbol i el CEM Besòs.

CARACTERISTIQUES

Les característiques físiques de la implantació guingueta seran les següents:

Superfície de guingueta no s'especifica

Superfície de terrassa màxim de 72m²

Cànon 9.000€ anuals

Termini de concessió 5 anys + 5 anys (el segon termini es computa any a any)

OBJECTE DE LA VALORACIÓ

Es demana, per part de patrimoni, la valoració del sòl que ocuparà la futura concessió de guingueta i terrassa, és a dir que es demana la valoració d'un sòl d'equipaments esportius, ja que es troba en una illa consolidada quasi en la seva totalitat amb aquesta tipologia d'equipament

PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent és el PGM aprovat definitivament en data 14 de juliol de 1976 i els seus desenvolupaments que afecten a aquesta zona, que són els següents:

Modificació de PGM al sector del front litoral i el marge dret del riu Besòs

Modificació de PGM al sector ronda litoral-Besòs i camps de la federació

La qualificació del sòl vigent de clau 7b (equipament comunitari)



Document signat electrònicament. Podeu consultar la seva autenticitat mitjançant el **codi de verificació 15704505711461105606** a <https://seu.sant-adria.net/validacio>

Pàg 1 / 3

CRITERIS DE VALORACIÓ

La valoració d'un sòl públic d'un equipament es zero. El que es valora es el que el vol. No obstant això, es pot extreure un valor del sòl depenent de les dades fixes disponibles.

Els sistemes de valoració són els següents:

Sistema de comparació
Sistema de cost
Sistema de capitalització
Sistema de valor residual

Només podem fer servir el sistema de capitalització de rendes a partir del cànon que es licita com a base, ja que no hi ha comparables, no hi ha valor residual ni es pot aplicar el sistema de cost. L'única dada concreta es el cànon que es licita i per tant, calcularem l'hipotètic valor del sòl a partir del cànon i del rendiment

L'expressió que farem servir és la següent:

$$V = C \times \frac{1 - (1+r)^{-n}}{r}$$

On

V valor del sòl
C cànon anual
r tipus d'actualització
n anys de durada de la concessió

VALORACIÓ

En aquest cas doncs

C 9.000€
r 5% (rendibilitat esperada)
n 10 (màxim)

ES pren una rendibilitat del 5% perquè aquesta és la mínima en aquest tipus de implantacions

$(1+0,05)^{-n} = 1,05^{-n} = 0,613913$ cal recordar que $n=10$

$1 - 0,613913 = 0,386087$

$\frac{0,613913}{0,05} = 7.721'74$

$9.000€ \times 7.721'74 = 69.495,66€$

Es a dir, el valor del sòl que ocuparia una activitat de guingueta i terrasses seria de SEIXANTA NOU MIL QUATRE-CENTS NORANTA-CINC EUROS AMB SEIXANTA SIS CÈNTIMS



Document signat electrònicament. Podeu consultar la seva autenticitat mitjançant el **codi de verificació 15704505711461105606** a <https://seu.sant-adria.net/validacio>

Pàg 2 / 3

Sant Adrià de Besòs, signat i datat digitalment.



Document signat electrònicament. Podeu consultar la seva autenticitat mitjançant el **codi de verificació 15704505711461105606** a <https://seu.sant-adria.net/validacio>

Pàg 3 / 3