



AJUNTAMENT DE
Vilanova i la Geltrú

Servei de Projectes i Obres

Identificació de l'expedient

Núm.Exp. 28/2025/ePAT

INFORME DE VALORACIÓ DE SÒL INDUSTRIAL TITULARITAT DE L'AJUNTAMENT DE VILANOVA I LA GELTRÚ, ALS SECTORS DE MASIA NOTARI I MASIA BARRERES II.

Objecte de l'informe

El present informe té per finalitat establir la valoració dels bens de titularitat municipal en relació a les finques IP3 i IP6 de Masia d'en Barreres II, i de la Finca 18 de Masia d'en Notari.

Identificació dels immobles

1. Finca al sector Masia d'en Notari

- **Número de registre al Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH):** 292/1
- **Ubicació:** Sector Masia d'en Notari, al nord del municipi (Avinguda Coll d'en Ferran)
- **Finca resultant:** núm. 18 del projecte de reparcel·lació
- **Finca Registral:** 60969 del Registre de Vilanova i la Geltrú numero 2
- **Superfície Registral:** 2.275,70 m²
- **Referència cadastral:** 2875807CF9627S0001YM
- **Superfície Cadastral:** 2.267,00 m²
- **Consideració:** Solar (apte per llicència immediata)

2. Finques al sector Masia d'en Barreres II

a) Finca Ip3

- **Número de registre al Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH):** 327
- **Ubicació:** Sector Masia Barreres II. Carrer del Ciment, 31
- **Finca resultant:** IP 3 del projecte de reparcel·lació
- **Finca Registral:** 62434 del Registre de Vilanova i la Geltrú numero 2
- **Superfície Registral:** 1.078,51 m²
- **Referència cadastral:** 3762405CF9636S0001SP



Servei de Projectes i Obres

- **Superfície Cadastral:** 1.069,00 m²
- **Consideració:** Solar (apte per llicència immediata)

b) Finca Ip6

- **Número de registre al Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH):** 329
- **Ubicació:** Sector Masia Barreres II. Carrer Acer, 16
- **Finca resultant:** IP 6 del projecte de reparcel·lació
- **Finca Registral:** 62437 del Registre de Vilanova i la Geltrú numero 2
- **Superfície Registral:** 1.574,51 m²
- **Referència cadastral:** 3762402CF9636S0001IP
- **Superfície Cadastral:** 1.544 m²
- **Consideració:** Solar (apte per llicència immediata)

Informe de valoració

Per tal d'establir la valoració del solar es calcula el valor de mercat sota la premissa d'aplicació dels criteris establerts en l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles establint **el Mètode de Comparació** per al càlcul del valor del solar.

El **Mètode de Comparació** es basa en buscar immobles el més similars possibles al valorat en un entorn proper o de característiques semblants. Cal localitzar un mínim de sis testimonis comparables perquè la fiabilitat dels resultats assoleixin uns bons nivells.

Després de tots aquests càlculs, s'obté un valor unitari (euros/m²) que serà el que es multiplicarà per la superfície de la finca a valorar. El resultat final correspon al valor de mercat per comparació.

El mètode de comparació està basat en el principi de substitució o d'equivalència funcional, segons el qual el valor d'un immoble és equivalent al d'altres actius de similars característiques que es puguin considerar substitutius d'aquell. És un mètode directe d'obtenció del valor de Mercat per síntesi dels preus de mercat d'altres immobles similars, comparables o equivalents funcionalment.



Servei de Projectes i Obres

És a dir, és el valor que s'obté per comparació amb altres béns d'igual naturalesa segons la seva destinació, i de característiques anàlogues, el valor i el preu de les quals és prèviament conegut.

En definitiva, el seu fonament consisteix a comparar l'actiu immobiliari objecte de taxació amb altres immobles anomenats testimonis. La comparació es realitza basant-se en un o diversos signes externs, establint-se una relació de proporcionalitat entre les qualitats dels testimonis i la de l'actiu objecte de taxació.

Per a l'aplicació del mètode de comparació s'ha efectuat un estudi previ de mercat relatiu als immobles existents a la zona, que per la seva localització i tipologia siguin comparables amb el que és objecte de taxació.

S'aplica aquest mètode de comparació ja que es compleixen els requisits de :

- Existència d' un mercat representatiu dels immobles comparables.
- Es disposen de suficients dades sobre ofertes que permeten identificar paràmetres adequats per realitzar l' homogeneïtzació de comparables.
- Es disposa d' informació suficient sobre almenys sis ofertes comparables que reflecteixi adequadament la situació actual d' aquest mercat.

En definitiva, per a l' aplicació d' aquest mètode és condició indispensable l'existència de suficient informació comparable.

Finalment s'aplica un coeficient d'homogeneïtzació i de minoració per negociació comercial d'un 5% als preus d'oferta en els portals immobiliaris per obtenir el valor de venda.



Servei de Projectes i Obres

Fuente	Situación	Precio Oferta	Tipologia	Superficie (m2)	V.Unitario (€/m2)
Habitacilia	Masia Notari	2.300.000,00 €	Solar Industrial	9.079,00	253,33
Habitacilia	Masia Notari	1.124.000,00 €	Solar Industrial	4.496,00	250,00
Habitacilia	Masia Notari	2.075.000,00 €	Solar Industrial	8.290,00	250,30
Idealista	Torrent Santa Magdalena	1.395.000,00 €	Solar Industrial	4.120,00	338,59
Idealista	Masia Nova-Solicrup	120.000,00 €	Solar Industrial	657,00	182,65
Ohlahabitat	Masia Barreras	292.890,00 €	Solar Industrial	2.212,00	132,41

Valor Medio 234,55

Valor Homogenei. 222,82

Homog VM 0,95

Valor de Mercat	Masia Notari Finca 18	2.275,00 m2	506.915,30 €
Valor de Mercat	M. Barreras IP3	1.078,51 m2	240.313,50 €
Valor de Mercat	M. Barreras IP6	1.574,51 m2	350.832,18 €

Conclusions

Un cop analitzat mètode de càlcul aplicat per establir el valor dels solars referenciats i de l'estudi de mercat realitzat resulta els següents valors:

- Valor de mercat del solar de Masia Notari (Finca 18), amb referencia cadastral 2875807CF9627S0001YM, **506.915 Euros +IVA**
- Valor de mercat del solar de Masia Barreras (Finca IP3), amb referencia cadastral 3762405CF9636S0001SP, **240.313 Euros +IVA**
- Valor de mercat del solar de Masia Barreras (Finca IP6), amb referencia cadastral 3762402CF9636S0001IP, **350.832 Euros +IVA**

Xavier Oller Bondia

Director de Planejament Urbanístic
Regidoria d'Urbanisme, Obres, Mobilitat, Serveis Urbans i Manteniment

Director de Planejament Urban

Xavier Oller Bondi