

AJUNTAMENT DE BELLVER DE Cerdanya

OFICINA TÈCNICA MUNICIPAL

INFORME TÈCNIC

REVISIÓ VALORACIONS MUNICIPALS

AD: 348/25

Il·lustre Sr.,

Francesc Mas i Vidal, arquitecte tècnic municipal, a petició de la Il·ltre. Corporació Municipal, emeto dictamen tècnic referent a les valoracions realitzades a juny de 2023 per l'Arquitecte sr. Joan Josep Murgui Luna, sobre parcel·les municipals, es realitza revisió de les valoracions segons preus actuals de mercat i oferta i demanda existent en el municipi de Bellver de Cerdanya

Vista la documentació de la valoració del sr. Murgui i la normativa vigent resulta que:

1. Es revisa la valoració realitzada en l'expedient de juny de 2023 de l'Arquitecte Joan Josep Murgui Luna, sobre un seguit de parcel·les municipals situades al nucli de Bellver de Cerdanya, Riu de Santa Maria i s'afegeix una parcel·la de Baltarga. Es realitza Ratificació d'aquesta valoració pericial, indicant que s'ha realitzat d'acord amb la normativa de valoracions vigent, atès que l'article 209.2.c) del TRLLMRLC. Amb les modificacions o propostes de variació de preu que es detallen a continuació.
2. Es realitza una recerca de parcel·les similars al municipi de Bellver de Cerdanya, parcel·les amb la mateixa tipologia constructiva, observant m2 de parcel·la, aprofitament i preu de venda.
3. Es realitza quadre de les parcel·les a valorar :

• C/ de Travy 32	ref. Cadastral	9413057CG9991S0001IW
• C/ de Travy 36	ref. Cadastral	9413059CG9991S0001EW
• C/ Ramon Llull Ndup-F	ref. Cadastral	9719023CG9991N0001LJ
• C/ Ramon Llull Ndup-D	ref. Cadastral	9818901CG9991N0001DJ
• C/ PP-10-AG Riu Sta Maria	ref. Cadastral	0316016DG0901N0000BM
• C/ Montserrat 19	Ref. Cadastral	9112303CG9991N0000OH
4. Es considera que els preus de les parcel·les, a on son en conjunts de varies, es mou entre repercussió per casa de 70.000 € a 100.000 €, segons situació i nombre a edificar es:
 - 4.1 UA-5. Es considera el preu de la parcel·la de 1 habitatge, que es pot incrementar el seu preu en un 20 %, atès les últimes vendes, tot i que actualment hi ha una ofertada a un preu molt superior però porta temps sense vendre.
 - 4.2 Serrat Pla de Tomet, es considera que els preus son correctes per les últimes operacions similars realitzades al municipi, els preus de repercussió per habitatge estant en 60.000 €/casa la parcel·la C/ Ramon Llull Ndup-F – La qual no es una bona parcel·la atesa la seva situació i forma i de la parcel·la C/ Ramon Llull Ndup-D – la seva repercussió es de 79.000 €/casa, que esta entre la mitjana de 70.000-80.000 €.
 - 4.3 PP-10, es considera correcte la valoració existent, essent una repercussió per casa de 98.000 €/casa, ates el lloc i situació es correcte
 - 4.4 UA-6. Es considera correcte ates que la repercussió per casa es de 90.000 €/casa, tot i essent la parcel·la per a 2 habitatges però amb una sola façana a carrer, per la qual cosa els 2 habitatges caldria compatir una zona rodada d'accés comuna.
5. Per tant la valoració de les 6 finques puja a la quantitat total de : 1.862.968,28 €

En suma, és quant té l'honor d'informar el tècnic que subscriu a la Il·ltre. Corporació municipal. No obstant, V.I. amb el vostre millor criteri resoldrà el més adient.

Bellver de Cerdanya, a data signatura digital

IL·LTRE. SR. ALCALDESSA- PRESIDENTA DE L'AJUNTAMENT DE BELLVER DE CERDANYA.

emplaçament	ref cadastral	superficie	nº habitatges	valoracio juny 2023	proposta març 2025	increment	repercusió per casa
-------------	---------------	------------	---------------	---------------------	--------------------	-----------	---------------------

2	Unitat d'actuació UA-5
----------	-------------------------------

C/ de Travy 32	9413057CG9991S0001IW	805,60	2	264.095,52 €	264.095,52 €	
C/ de Travy 38	9413059CG9991S0001EW	588,70	1	192.990,36 €	231.588,43 €	20%

3	Serrat Pla de Tomet
----------	----------------------------

C/ Ramon Llull Ndup-F	9719023CG9991N0001LJ	434,26	3	181.397,15 €	181.397,15 €	
C/ Ramon Llull Ndup-D	9818901CG9991N0001DJ	1.700,00	9	710.116,42 €	710.116,42 €	

60.000 €/casa
79.000 €/casa

4	PP-10 Pla del Riu
----------	--------------------------

C/ PP-10-AG Riu Sta Maria	0316016DG0901N0000BM	589,77	3	293.898,50 €	293.898,50 €	
---------------------------	----------------------	--------	---	--------------	--------------	--

98.000 €/casa

5	Unitat d'actuació UA-6
----------	-------------------------------

C/ Montserrat 19	9112303CG9991N0000OH	826,63	2	181.872,26 €	181.872,26 €	
------------------	----------------------	--------	---	--------------	--------------	--

90.000 €/casa

1.824.370,21 €

1.862.968,28 €