

MEMÒRIA DE VALORACIÓ D'UN SOLAR DE PROPIETAT MUNICIPAL A LA URBANITZACIÓ DEL SECÀ DEL MELÉ

Sol·licitants: **AJUNTAMENT DE VILANOVA DE SEGRÀ**
Situació: Carrer Jacint Verdaguer 17. 25133 Vilanova de Segrià



EDUARD ANTORN MONSENY
Arquitecte al servei de l'ajuntament de Vilanova de Segrià
Col·legiat núm. 55.356/5 COAC



ÍNDEX

1. OBJECTE DE LA MEMÒRIA

- 1.1....Objecte de la memòria
- 1.2....Emplaçament

2. DESCRIPCIÓ DE L'ESTAT ACTUAL

3. JUSTIFICACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LA VALORACIÓ

4. PRESSUPOST DE LA VALORACIÓ



1. OBJECTE DE LA MEMÒRIA I ORDRE DE REDACCIÓ

1.1. Objecte de la memòria

Per encàrrec de l'Excel·lentíssim ajuntament de Vilanova de Segrià el tècnic sota signant redacta aquesta memòria de valoració per tal de valorar un solar de propietat municipal per a la seva venda, situat al Carrer Jacint Verdaguer 17 de Vilanova de Segrià.

1.2. Emplaçament



Vista àerea del municipi i de la urbanització del Secà del Melé.



Vista àerea de la urbanització i el solar.





Vista frontal del solar a valorar.

L'immoble a valorar es troba situat en sòl urbà i té la referència catastral: 0516139CG0201N0001QX. La seva superfície és de 913 m2 sense que consti cap element construït.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0516139CG0201N0001QX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL JACINT VERDAGUER 17 Suelo
25133 VILANOVA DE SEGRIA [LLEIDA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 913 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 5 de Abril de 2021

Fitxa catastral de l'immoble.



2. DESCRIPCIÓ DE L'ESTAT ACTUAL

El solar es troba actualment sense cap edificació existent. De les quatre façanes, una comunica amb el vial que li dona servei i les altres tres a propietat privada. Dues d'aquestes es troben edificades i amb la tanca realitzada.

La classificació urbanística d'aquest solar és la següent:



MUC de Vilanova de Segrià

El solar a valorar té la qualificació de zona 5c. Zona de cases aïllades en parcel·la gran, igual que tota la urbanització del Secà del Melé. D'acord amb les normes urbanístiques vigents i el pla especial de la urbanització Secà del Melé les determinacions de la clau 5c son:

1. Definició.

Aquesta zona ordena l'edificació en forma de ciutat jardí segons diferents densitats.

2. Subzones.

S'estableixen les subzones següents:

- en parcel·la petita, clau 5a
- en parcel·la mitjana, clau 5b
- en parcel·la gran, clau 5c (Secà del Melé)

3. Condicions de parcel·lació.

Clau 5c



Superfície de parcel·la mínima	800 m2
Front mínim de parcel·la	20 m
Fondària mínima de parcel·la	35 m

4. Condicions de l'edificació.

	Clau 5c
Forma d'ordenació	aïllada
Tipologia	unifamiliar
Índex d'edificabilitat net	0,4 m2st/m2s
Ocupació màxima	25%
Alçària reguladora màxima	9,60 m
Nombre màxim de plantes	PB+1P
Densitat màxima d'habitatges	1 hab/parcel·la
Separació al front de parcel·la	5 m
Separació al fons de parcel·la	4 m
Separació als laterals de parcel·la	3 m
Alçària lliure planta soterrani (mínim)	2,20 m
Alçària lliure planta baixa (mínim)	2,80 m
Alçària lliure planta pis (mínim)	2,50 m
Ocupació planta soterrani	25 %
Ocupació planta baixa	25 %
Pendent coberta	35 %
Material coberta	teula
Sotacoberta habitable	50 % planta pis

5. Condicions d'ús.

Ús global → Habitatge unifamiliar

Usos admesos → Hotelers

Comerç

Oficines i serveis privats

S'admet aparellament d'edificis de dues parcel·les si es formula un únic projecte amb composició estètica unitària, sempre i quan s'edifiqui un edifici per parcel·la.



3. ANTECEDENTS DE LA VALORACIÓ

En relació a aquesta propietat municipal s'han redactat dues memòries de valoració de forma preèvia a la present. La motivació d'aquestes és l'adequació a la realitat canviant del mercat facilitant així les opcions de tenir una oferta que en permeti completar el tràmit de venda a la propietat.

La tercera modificació del document es realitza un cop han quedat desertes i sense cap oferta les altres subastes públiques del mateix element pel valor que resultava de la taxació. Aquesta revisa els preus de les diferents mostres i proposa una revisió a la baixa del coeficient d'homogeneïtzació de les altres valoracions, de forma més realista a la situació actual del mercat de solars a l'entorn del municipi.



4. JUSTIFICACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LA VALORACIÓ

Per tal de poder fer la valoració de l'immoble s'utilitza el mètode residual estàtic. Aquest consisteix en els següents punts:

Valoració pel mètode residual estàtic

El procediment residual estàtic definit a la normativa hipotecaria (Ordre del Ministerio de ECO/805/2003 modificat Ordre EHA/2011/2007)

Article 42. Fórmula de càlcul del valor residual pel procediment estàtic.

El valor residual pel procediment estàtic de l'objecte de valoració es calcula aplicant la fórmula següent:

$$F = (VM \times (1-b)) - (\text{Sumatori}) Ci$$

F= valor del terreny o immoble que s'ha de rehabilitar.

VM = valor de l'immoble en la hipòtesi d'edifici acabat.

b = marge o benefici net del promotor en tant per un.

Ci = cada un dels pagaments necessaris considerats.

- Valor de l'immoble com a edifici acabat.

Per a l'ús residencial, es tenen les següents mostres d'habitatges unifamiliars

adossats:

(S'aplica el coeficient d'homogeneïtzació segons criteris de superfície, d'antigüitat, de situació, etc)

	WEB	Tipologia	Adreça	Sup. const.	Valor venda	Preu €/m2	Coefficient homogeneïtzació	Homogeneïtzat €/m2
VC.01	habitaclia	xalet amb piscina	Carrer Roderes	166,00	125.000,00 €	753,01	1,30	978,92
VC.02	habitaclia	xalet amb piscina	Urb. La Serra. Vilanova de Segrià	75,00	75.000,00 €	1.000,00	1,50	1.500,00
VC.03	idealista	xalet indepent	SAU. Vva segria	100,00	169.000,00 €	1.690,00	1,20	2.028,00
VC.04	habitaclia	xalet amb piscina	Costat escoles	168,00	150.000,00 €	892,86	1,50	1.339,29
VC.05	habitaclia	xalet	Benavent de Segria	140,00	199.000,00 €	1.421,43	1,10	1.563,57
VC.06	habitaclia	xalet nova construcció amb piscina	Rosselló	205,00	295.165,00 €	1.439,83	1,00	1.439,83
VC.07	habitaclia	xalet amb piscina	Torrefarrera	300,00	410.000,00 €	1.366,67	1,00	1.366,67
VC.08	idealista	adossat	C/ Anoia. Vva segria	262,00	160.000,00 €	610,69	1,80	1.099,24

La mitjana del valor homogeneïtzat és de 1.462,74 €/m2 st.

- Despeses necessàries

1. Costos d'edificació

La referència utilitzada es correspon amb els preus indicats pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya:



Sostre	Mòdul bàsic	Coefficient geogràfic	Coefficient tipologia	Coefficient qualitat	Coefficient ús	Total preu edificació
365,2	513	0,9	1,2	1	1,6	886,46

Així el valor de preu mitjà del sostre és de 886,46 €/m2 st.

2. Urbanització

La situació hipotètica en la qual es basa el mètode residual també inclou les obres

que hauria de sufragar la tèorica edificació del solar, i en aquest sentit es considera el sòl com a consolidat, de manera que no li manca completar la seva urbanització.

3. Despeses financeres i comercialització

Donada la situació del sector immobiliari en l'actualitat i del solar en qüestió s'estima el termini per a la seva comercialització en 1-2 anys. Així s'aplica un factor corresponent al 5% del seu valor de venda.

$$- 0,04 \times VM = 0,04 \times 1.462,74 \text{ €/m}^2 = 58,38 \text{ €/m}^2 \text{ st.}$$

4. Despeses d'execució

La realització de l'obra implica la intervenció de tècnics especialitzats. En aquest cas és necessària la figura d'un arquitecte i d'un arquitecte tècnic o aparellador. La suma d'ambdós tècnics es comptabilitza amb un total del 13% del valor del pressupost de construcció d'acord amb els mòduls del COAC que es prenen en consideració en la valoració del ICIO. (PE: 886,46 €/m2 st).

$$- 0,13 \times PE = 0,13 \times 886,46 \text{ €/m}^2 = 115,24 \text{ €/m}^2 \text{ st.}$$

5. Despeses de llicències d'obres

Per tal de poder dur a terme aquesta actuació cal assumir unes despeses d'execució d'obra corresponents a les llicències d'obres segons el pressupost de l'obra que es vol executar.

En aquest cas el cost es corresponent a un 4% del Pressupost d'execució de l'obra, ficat en un valor de: 886,46 €/m2 st.

$$- 0,04 \times PE = 0,04 \times 886,46 \text{ €/m}^2 = 35,46 \text{ €/m}^2 \text{ st.}$$



VALORACIÓ RESULTANT:

$$F = (VM \times (1-b)) - (\text{Sumatori}) Ci$$

- F= valor del terreny o immoble que s'ha de rehabilitar.
- VM = 1.462,74 €/m2 st.
- b = 0,18.
- Ci = 1.095,54 € (886,46 + 58,38 + 115,24 + 35,46).

Valor de repercussió per m2st: $(1.462,74 \times (1-0,18)) - (1.095,54) = 103,90 \text{ €/m2st}$

TOTAL VALORACIÓ = 103,90 €/m2st x 365,2 m2st = 37.946,17 €

(Trenta-set mil nou-cents quaranta-sis euros amb disset cèntims)

En cas que sigui necessari a aquest import caldrà afegir el cost de l'IVA corresponent a un 21%, és a dir, 7.968,7 € i un import total de **45.914,87 € (Quaranta-cinc mil nou-cents catorze euros amb vuitanta-set cèntims).**

Impostos i taxes vinculades a l'operació

Per poder completar la tramitació també caldrà fer fornt a l'impost sobre Acte jurídics documentats, que ascedeix al 1,5% de l'operació.

També caldrà aplicar les desepeses notarials i de registre de la propietat, que es valoren en un 1% de l'import total de l'operació.



4. PRESSUPOST DE LA VALORACIÓ.

La valoració de l'immoble ascendeix a la quantitat de: **45.914,87 € IVA inclòs.**

(Quaranta-cinc mil nou-cents catorze euros amb vuitanta-set cèntims)

Lleida, setembre de 2024.
El tècnic

EDUARD ANTORN MONSENY
a q u i t e c t e



5. ANNEXES.

ANNEXE 1: fitxes de les mostres d'edificacions:

	WEB	Tipologia	Adreça	Sup. const.	Valor venda	Preu €/m2
VC.01	habitaclia	xalet amb piscina	Carrer Roderes	166,00	125.000,00 €	753,01
VC.02	habitaclia	xalet amb piscina	Urb. La Serra. Vilanova de Segrià	75,00	75.000,00 €	1.000,00
VC.03	idealista	xalet indepedent	SAU. Vva segria	100,00	169.000,00 €	1.690,00
VC.04	habitaclia	xalet amb piscina	Costat escoles	168,00	150.000,00 €	892,86
VC.05	habitaclia	xalet	Benavent de Segria	140,00	199.000,00 €	1.421,43
VC.06	habitaclia	xalet nova construcció amb piscina	Rosselló	205,00	295.165,00 €	1.439,83
VC.07	habitaclia	xalet amb piscina	Torrefarrera	300,00	410.000,00 €	1.366,67
VC.08	idealista	adossat	C/ Anoia. Vva segria	262,00	160.000,00 €	610,69

