



Josep Vidal Company, Arquitecte

**VALORACIÓ DE 14 SOLARS DE TITULARITAT MUNICIPAL SITUATS A LA
URBANITZACIÓ DE MAS ALBÀ DE SANT PERE DE RIBES**

JOSEP VIDAL COMPANY – ARQUITECTE

OCTUBRE 2.023



ÍNDEX

1. MOTIU I OBJECTE DE LA VALORACIÓ

2. LOCALITZACIÓ I IDENTIFICACIÓ DELS SOLARS

3. SITUACIÓ URBANÍSTICA DELS SOLARS

4. DESCRIPCIÓ I ANÀLISI DE L'ENTORN I DELS SOLARS

4.1 DESCRIPCIÓ I ANÀLISI DE L'ENTORN

4.2 DESCRIPCIÓ DE LES CARACTERÍSTIQUES FÍSiques DELS SOLARS

5. CRITERIS ADOPTATS EN LA METODOLOGIA DE CàLCUL DE LES VALORACIONS

5.1 DATA DE REFERÈNCIA DE LES VALORACIONS

5.2 METODOLOGIA I CRITERIS DE VALORACIÓ

6. EL MERCAT IMMOBILIARI DE SOLARS A MAS ALBÀ

6.1 ANÀLISI DE LES TRANSMISSIONS DE SOLARS REGISTRADES A MAS ALBÀ

6.2 ESTUDI DE MERCAT DE SOLARS OFERTATS EN VENDA A MAS ALBÀ

7. VALORACIÓ DELS SOLARS

ANNEXOS

1.- Plànols de situació i emplaçament.

2.- Plànols de qualificació urbanística i Normativa urbanística.

3.- Fitxes dels solars.

4.- Estudi de mercat de solars: Mostres de solars ofertats en venda a Mas Albà.

5.- Homogeneïtzació de valors.



JOSEP VIDAL COMPANY, màster en arquitectura, diplomat universitari en arquitectura legal i forense, col·legiat amb el núm. 28.040-2 al Col·legi d'Arquitectes de Catalunya i membre de l'Agrupació d'arquitectes Experts Pericials i Forenses, amb exercici professional a Barcelona, c/ Llacuna 118, 2n 2a, ha estat requerit per **L'AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES**, amb la finalitat de realitzar la valoració de 14 solars de propietat municipal situats a la urbanització de Mas Albà, de Sant Pere de Ribes.

Acceptat el requeriment, efectuada la inspecció dels solars i del seu entorn, examinada la documentació facilitada pel sol·licitant del present treball i, practicades les oportunes gestions en els serveis tècnics corresponents, després d'estudiar el cas, procedeix a emetre la següent,

VALORACIÓ DE 14 SOLARS DE TITULARITAT MUNICIPAL SITUATS A LA URBANITZACIÓ DE MAS ALBÀ DE SANT PERE DE RIBES



1- MOTIU I OBJECTE DE LA VALORACIÓ

L'ajuntament de Sant Pere de Ribes està avaluant la possibilitat de vendre 14 solars de titularitat municipal situats a la urbanització de Mas Albà de Sant Pere de Ribes, i desitja conèixer el valor raonable en venda dels solars per a planificar la seva futura comercialització.

Els 14 solars de titularitat municipal objecte de valoració tenen les següents referències cadastrals: 0082807DF0608S0001KY, 0180017DF0608S0001IY, 0383717DF0608S0001SY, 0383704DF0608S0001FY, 0482701DF0608S0001BY, 0382805DF0608S0001XY, 0681009DF0608S0001BY, 0785321DF0608N0001YZ, 0486432DF0608N0001LZ, 0884425DF0608S0001PY, 0486417DF0608N0001UZ, 0588206DF0608N0001ZZ, 0486435DF0608N0001MZ, 9980230CF9698S0001JX.



2. LOCALITZACIÓ I IDENTIFICACIÓ DELS SOLARS

Els 14 solars objecte d'informe se situen a la urbanització de Mas Albà de St. Pere de Ribes. Mas Albà se situa a l'est del terme municipal, l'indant amb el terme municipal de Sitges.





Al plànol següent s'assenyala la ubicació dels 14 solars dins de la urbanització de Mas Albà.





La documentació registral i cadastral dels solars s'inclou a les fitxes dels solars de l'annex 3.

El quadre següent resumeix les principals dades registrals i cadastrals dels 14 solars.

N. SOLAR	ADREÇA	PARCEL.	REFERENCIA CADASTRAL	Sup. Cad.	Registre propietat Sitges				
					Finca	Tom	Llibre	Foli	Sup. Reg.
27	De la Plana Novella 18	R-3/1	0082807DF0608S0001KY	516	22523	1738	417	174	517,85
28	Del Mont Rodò 4	R-4/13	0180017DF0608S0001IY	443	25222	1908	496	191	444,00
30	Av. de Sitges 62	R-16/2	0383717DF0608S0001SY	640	22525	1738	417	178	639,63
31	Del Segre 8	R-16/3	0383704DF0608S0001FY	565	22526	1738	417	180	565,84
34	De l'Anoia 2	R-12/3	0482701DF0608S0001BY	884	22529	1738	417	186	884,00
35	Del Fluvià 13	R-11/3	0382805DF0608S0001XY	545	22530	1738	417	188	546,00
37	Del Riu de Bitlles 6	R-14/4	0681009DF0608S0001BY	403	22533	1738	417	194	404,93
38	De la Masia 23	R-34/5	0785321DF0608N0001YZ	700	22534	1738	417	196	700,00
39	Dels Til.lers 8	R-32/3	0486432DF0608N0001LZ	1.183	22535	1738	417	198	1.184,76
40	Av. De Mas Alba 52	R-26/8	0884425DF0608S0001PY	556	22536	1738	417	200	558,00
41	De la Masia 43	R-32/6	0486417DF0608N0001UZ	781	22537	1738	417	202	760,00
42	De la Masia 44	R-33/18	0588206DF0608N0001ZZ	1.440	22538	1738	417	204	1.449,59
43	Dels Til.lers 14	R-32/4	0486435DF0608N0001MZ	1.055	22539	1738	417	206	1.053,59
45	De la Miranda 28	R-2/13	9980230CF9698S0001JX	436	25221	1908	496	190	437,34



3. SITUACIÓ URBANÍSTICA DELS SOLARS

El Pla Parcial d'Ordenació de Mas Albà es va aprovar definitivament per la C.U.B. en sessió celebrada el dia 19/09/1990. El PP va qualificar la majoria de solars objecte d'informe com a zona 10.III ciutat jardí semi-intensiva del P.P. Mas Albà, si bé uns pocs solars es van qualificar de zona 10.IV, ciutat jardí intensiva del P.P. Mas Albà.

Sant Pere de Ribes es troba dins l'àmbit territorial regulat urbanísticament pel PGOM aprovat definitivament per la C.U.B. en sessió celebrada el dia 18/07/2001 i publicat al DOG del dia 21/11/2001 als efectes de la seva executivitat. El PGOM va incorporar per a la zona de l'antic Pla Parcial, la regulació de la subzona 10.1cc - Mas Albà, ciutat jardí en unihabitatge.

El Projecte d'urbanització del sector de Mas Albà es va aprovar definitivament per la Comissió de Govern el dia 20/01/2003. En data de 31/07/2006, la Junta de Govern Local va aprovar definitivament, la modificació del projecte de Reparcel·lació del Sector de Mas Albà.

El 23/07/2008 es va signar l'acta de recepció de les obres d'urbanització. Les obres d'urbanització complementària del sector Supp-3 Mas Alba, realitzades amb l'objecte de completar els espais lliures destinats a jardins i parcs, escales i passatges públics, així com la definició dels elements que caracteritzen aquests espais. El tractament per a l'estabilització de talussos dels espais públics i la recollida puntual de les aigües pluvials, van ser recepcionades per l'Ajuntament en data 8/03/2012.

Segons el PGOU vigent, la classificació, qualificació i els principals paràmetres urbanístics aplicables a les finques objecte d'informe són els següents:

- **Classificació** del sòl: **urbà consolidat**.
- **Qualificació** urbanística: **subzona 10.1cc - Mas Alba, ciutat jardí en unihabitatge**, en correspondència amb la zona 10.III, ciutat jardí semi-intensiva, i zona 10.IV, ciutat jardí intensiva del Pla Parcial de Mas Alba.
- Ordenació: edificació aïllada.
- Condicions d'ús:
 - Usos principals: Unihabitatge
 - Usos compatibles: Oficines i serveis (1)
Taller artesanal (2)
 - Usos no compatibles: La resta d'usos específics.
 - Usos complementaris: Aparcament (3)
 - Espai no edificat (4)



- Condicions especials:

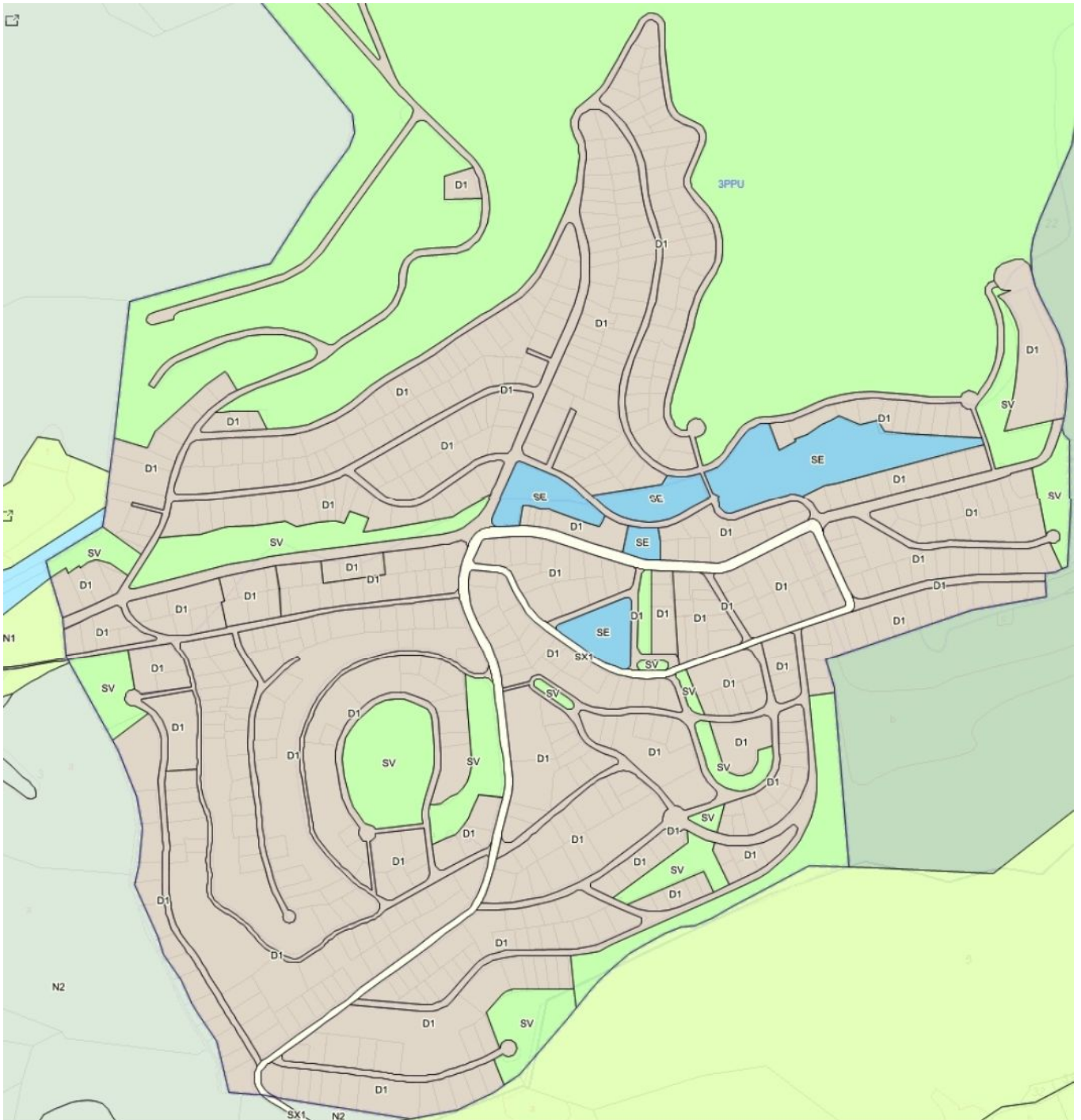
- (1) Únicament s'admeten despatxos professionals que comprenen les activitats administratives, burocràtiques i de gestió privada.
- (2) Activitats exclusivament artesanals
- (3) L'ús d'aparcament al servei de l'edifici en planta baixa o soterrani es considera complementari. La construcció d'una nova edificació comportarà l'obligació d'incloure dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació, les places d'aparcament amb els estàndards de places mínimes establert en aquestes Normes:
 - 1 plaça per cada habitatge de superfície útil igual o menor a 130 m²
 - 2 places per cada habitatge de superfície útil superior a 130 m².S'admeten els garatges comunitaris en planta soterrani al servei de diverses edificacions sense sobrepassar l'ocupació establerta.
- (4) En el espai no edificat d'aquesta zona s'assegurarà que un 50 % sigui verd privat amb arbrat.

- Paràmetres edificatoris:

- Edificabilitat: 0,80 m²st/m²s.
- Separacions de les edificacions: Al carrer: 6,00 metres. Als veïns: 3,00 metres.
- Alçada reguladora màxima: 8,00 m. corresponent a PB+1P.
- Superfície mínima del solar: 400 m².
- Façana mínima del solar: 12,00 m.
- Ocupació màxima edificació principal:
 - 30 % de la sup. del solar per a la zona 10.III, ciutat jardí semi-intensiva, i
 - 40% de la sup. del solar per a la zona 10.IV, ciutat jardí intensiva.
- Edificacions auxiliars:
 - S'admetran construccions auxiliars amb una ocupació màxima del 5 % de la parcel·la i una alçada màxima de 4,00 m.
 - Aquestes construccions auxiliars podran disposar-se aïllades o adossades a l'edifici principal, mantenint les distàncies mínimes a vial i veïns.
 - Si es tracta de garatge es podran admetre adossats a les mitjaneres decorant aquestes com a façanes.
 - Quan la faixa de parcel·la immediata al vial estigui per damunt de 1,5 metres d'aquest, es permetrà als garatges alinear-se al vial.
- Edificacions adossades:
 - S'admet l'adossament d'edificacions, no obstant, no es podran modificar les condicions d'edificació que aïlladament haurien d'acomplir. Tanmateix cadascuna de les edificacions complirà amb els paràmetres de parcel·la mínima.

S'observa que l'única diferència destacable entre la zona 10.III, ciutat jardí semi-intensiva i la zona 10.IV, ciutat jardí intensiva és el % d'ocupació que és respectivament un 30% i un 40%.

A la pàg. següent s'inclou el plànol de qualificació urbanística de Mas Albà (Mapa urbanístic de Catalunya). Els plànols originals de qualificacions del P.P. Mas Albà s'inclouen a l'annex.



Municipi	08231 Sant Pere de Ribes	
Qualificació		
Codi MUC	D1	Urbanitzable, Desenvolupament per a ús d'habitatge
Sector		
Codi Ajuntament	SUPP 3 Mas Alba	
Codi MUC	3 PPU Pla parcial urbanístic	

Determinacions del planejament derivat aprovat	
Figura del planejament derivat	
Nom del pla	Pla Parcial Mas Alba
Número d'expedient	1989/000401/B
Data de publicació	25/03/1991
Qualificació	
Codi Ajuntament	-
Codi MUC	-



El quadre següent resumeix les dades més rellevants a efectes urbanístics dels solars (qualificació, superfície, nombre de façanes, longitud façana, i nombre màxim d'habitatges).

N. SOLAR	ADREÇA	QUALIF URB.	Sup. Reg.	nombre façanes	Long. Façana ml	Nombre Màxim habitatges			Divisible
						per superfície	per paràmetres	recomanable	
27	De la Plana Novella 18	10-III	517,85	1	18,5	1	1	1	No
28	Del Mont Rodò 4	10-III	444,00	1	28,41	1	1	1	No
30	Av. de Sitges 62	10-IV	639,63	1	15,83	1	1	1	No
31	Del Segre 8	10-IV	565,84	1	20,01	1	1	1	No
34	De l'Anoia 2	10-III	884,00	2	36+52	2	2	2	Sí
35	Del Fluvià 13	10-III	546,00	1	14,12	1	1	1	No
37	Del Riu de Bitlles 6	10-III	404,93	1	13,46	1	1	1	No
38	De la Masia 23	10-III	700,00	1	24,47	1	1	1	No
39	Dels Til.lers 8	10-III	1.184,76	2	35,82+35,9	2	2	2	Sí
40	Av. De Mas Alba 52	10-III	558,00	1	17,06	1	1	1	No
41	De la Masia 43	10-III	760,00	1	20	1	1	1	No
42	De la Masia 44	10-III	1.449,59	2	24,05+19,80	3	3	2	Sí
43	Dels Til.lers 14	10-III	1.053,59	1	24,75	2	2	2	Sí
45	De la Miranda 28	10-III	437,34	1	21,05	1	1	1	No

Nota: Pel que fa al solar 42, amb el nombre d'habitatges que s'assoleix aplicant la normativa s'obtindrien parcel·les molt allargades sense atractiu comercial. Per tant, es proposa dividir aquest solar per un nombre menor d'habitatges, per així obtenir unes parcel·les més viables i vendibles.

El solar núm. 28 disposa d'un pas per a vianants en algun dels seus llinars. Aquest pas no es considera façana als efectes del càlcul de la façana mínima del solar.

D'entre els aspectes urbanístics analitzats, el que condiciona més el valor dels solars és el nombre màxim d'habitatges recomanable.

Dels 14 solars objecte d'informe, 10 són aptes per a un únic habitatge i 4 per a 2 habitatges. Els solars per a dos habitatges són divisibles.



4. DESCRIPCIÓ I ANÀLISI DE L'ENTORN I DELS SOLARS

4.1 DESCRIPCIÓ I ANÀLISI DE L'ENTORN

Les finques objecte d'informe se situen a la urbanització de Mas Albà de Sant Pere de Ribes. Mas Albà se situa uns 2 km a l'Est del nucli de Ribes. L'accés viari es realitza principalment des de Sitges atès que des de Sant Pere de Ribes únicament hi ha comunicació mitjançant una pista forestal.

La urbanització Mas Albà es va iniciar al 1969 a la vall del Fondo Gran, i entre 2.006 i 2.007 es va procedir a la seva millora urbanística amb arranament de carrers i l'establiment dels serveis urbanístics bàsics.

La trama viària de la urbanització s'estructura a partir de dos eixos: El Nord-Sud format per l'Av. Til·lers i l'Av. de Sitges i l'eix Est-Oest format per L'Av. St Pere de Ribes i l'Av. Mas Albà. Aquests eixos tenen doble sentit de circulació i són més amples que la resta de vials de la urbanització.

L'entorn de les finques es troba completament urbanitzat i disposa de connexió amb tots els serveis urbanístics bàsics i amb la trama viària. La urbanització de Mas Albà disposa d'encintat de voreres, paviment asfàltic en calçada, xarxa de clavegueram, abastament d'aigua, energia elèctrica, telefonia i enllumenat públic.

Les edificacions de la urbanització corresponen majoritàriament a habitatges de primera residència de qualitat mitjana i tipologia unifamiliar aïllada en un entorn caracteritzat per les bones qualitats ambientals i la bona accessibilitat gràcies a la proximitat a l'autopista C32.

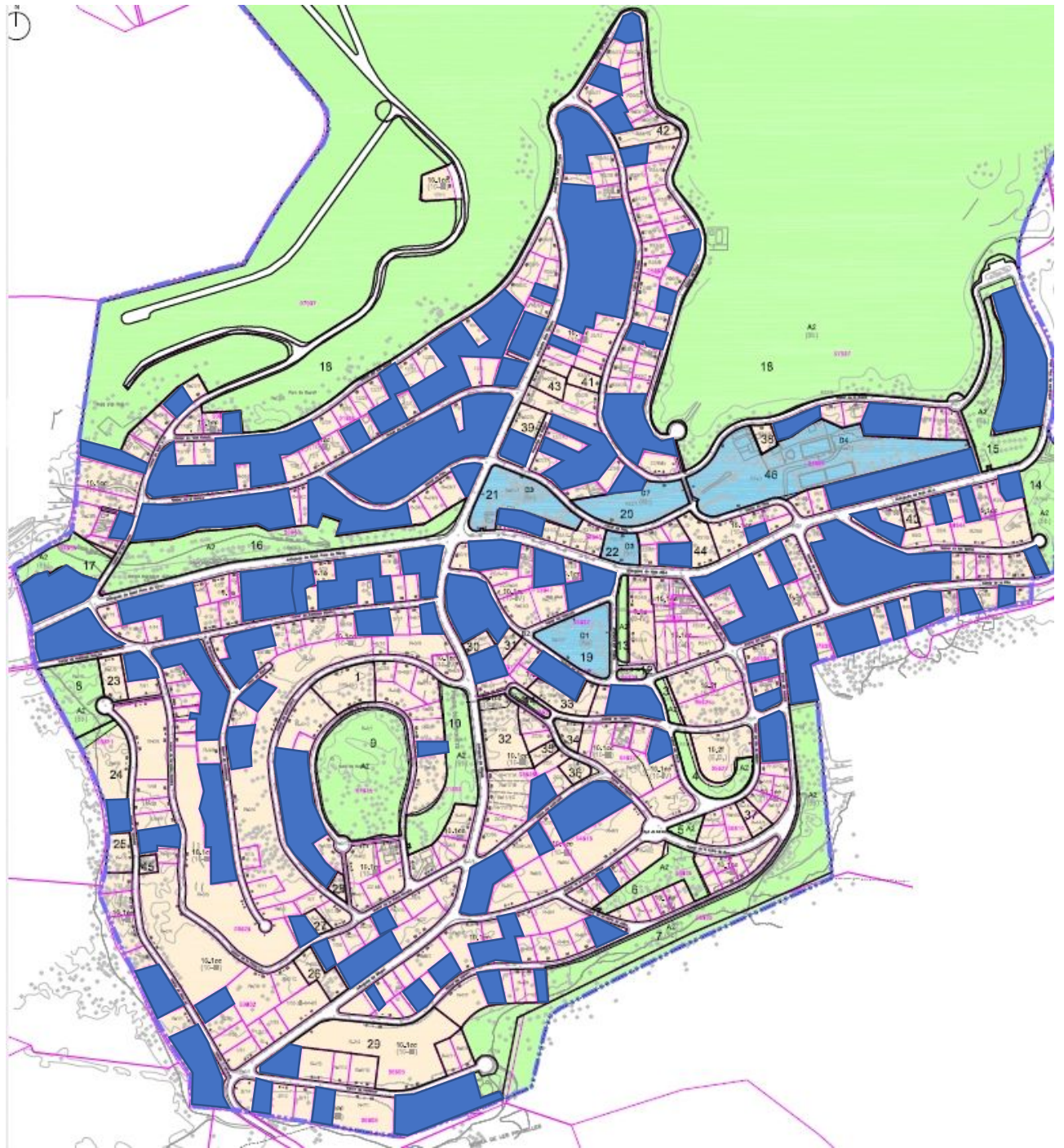
Els sòls destinats a equipament a Mas Albà es concentren al c/de la Masia, c/Om, Av. Til·lers i a l'illa delimitada pels carrers de Francolí, Cardoner, i Segre. S'observa que els sòls qualificats d'equipament es troben vacants.


La zona verda situada a l'Av. de Sant Pere de Ribes es destina a parc infantil mentre que la resta de sòls qualificats de zona verda estan coberts de bosc de pins i matolls.

Atès que la superfície registral dels solars prové del projecte de reparcel·lació del sector Mas Albà es considera que s'adequa a la realitat de les finques, per la qual cosa s'adoptarà a efectes de càlcul la superfície registral dels solars.



El grau de consolidació per edificació dels solars de Mas Albà es pot comprovar al plànol següent de densificació de la urbanització i al fotoplà de la pàg. 13.

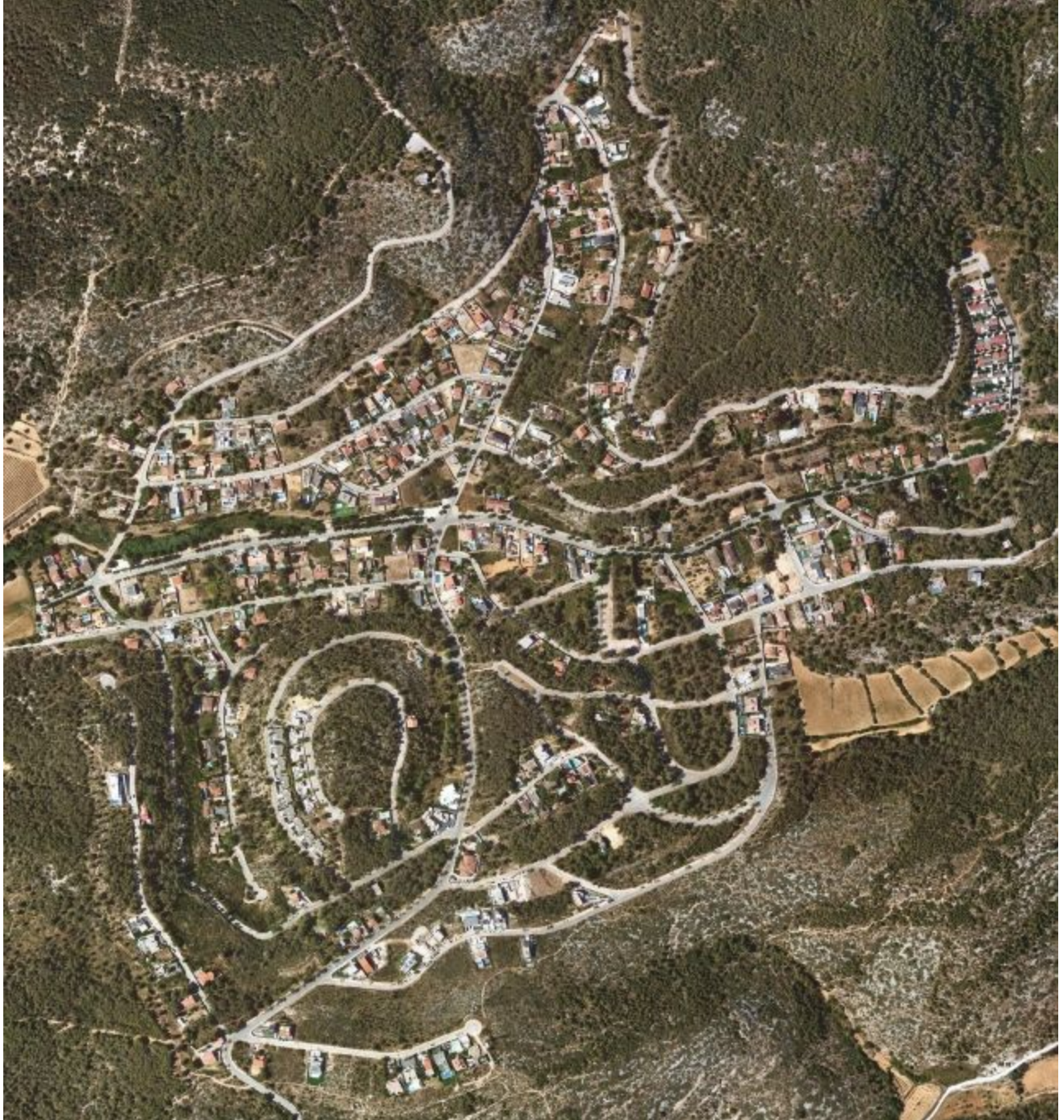


 Solars edificats

Nota: S'observa que la zona nord de Mas Albà està lleugerament més consolidada per l'edificació que la zona sud.



Fotoplà de Mas Albà.



Des d'un punt de vista topogràfic, la urbanització de Mas Albà se situa entre la serra de Saladella al Nord i les serres de les Pruelles i dels Gegants al Sud, just al llindar amb el terme municipal de Sitges. La zona Nord i central de la urbanització té una topografia més plana mentre que a l'entorn del Puig Rodat a la zona Sud la topografia dels solars té més pendent tal i com es comprova al següent plànol amb les corbes de nivell topogràfic.





A continuació es resumeixen les principals característiques de l'entorn de Mas Albà.

ENTORN:

TIPOLOGIA:	Urbà residencial de densitat baixa.
USOS DOMINANTS	Residencial primera residència.
ORDENACIÓ MAJORITÀRIA:	Habitatges unifamiliars aïllats.
GRAU DE CONSOLIDACIÓ:	Mig i Mig-baix. Existeix sòl lliure a l'entorn.
RENOVACIÓ:	La renovació a l'entorn és molt baixa a causa de la poca antiguitat de les edificacions existents.
NIVELL DE RENDA:	Mitja.

INFRAESTRUCTURA:

PAVIMENTACIÓ:	Carrers asfaltats i voreres amb encintat i rajola hidràulica.
ABASTIMENT AIGUA:	Xarxa general d'abastament d'aigua.
SUBMINISTRAMENT ELÈCT:	Xarxa general.
SANEJAMENT:	Xarxa general de clavegueram.
ENLLUMENAT PÚBLIC:	Existeix.
CONSERVACIÓ:	Normal.

EQUIPAMENTS:

COMERCIAL:	L'activitat comercial a Mas Albà és inexistent. Els comerços al municipi es concentren en alguns carrers als nuclis de Roquetes i de Sant Pere de Ribes.
ASSISTENCIAL:	No hi ha equipaments culturals a Mas Albà. A nivell de municipi disposa de dos Centres Bàsics de Salut, un hospital residència una residència i centre de dia.
CULTURAL:	No hi ha equipaments culturals a Mas Albà. A nivell de municipi disposa de les biblioteques municipals Josep Pla i Manuel de Pedrolo, el Centre Cívic L'Espai i hotel d'entitats, l'Espai Jove, el Centre Cultural L'Escorxador i la Sala Polivalent de la Masia Can Puig.
ESPORTIU/LÚDIC:	No hi ha equipaments esportius ni lúdics a Mas Albà. A nivell de municipi disposa d'equipaments al nucli de Roquetes i a Sant Pere de Ribes: Piscina municipal, camp de futbol, club de tennis, pavelló poliesportiu.



- ESCOLAR:** El municipi disposa de 3 llars d'infants municipals, 7 Escoles públiques i 4 Instituts d'ensenyament secundari, a més diversos centres docents de titularitat privada. Els equipaments escolars del municipi es concentren als nuclis de Roquetes i de Sant Pere de Ribes
- ZONES VERDES:** Suficients. La zona verda situada a l'Av. de Sant Pere de Ribes es destina a parc infantil mentre que la resta de sòls qualificats de zona verda estan coberts de bosc de pins i matolls
- APARCAMENT:** Abundant.

COMUNICACIONS I TRANSPORT PÚBLIC:

- COMUNICACIONS:** Les comunicacions interurbanes a l'entorn de Mas Albà són ràpides per autopista amb Barcelona i Tarragona, amb un accés a la C-32 pròxim. La C-31 que comunica amb Barcelona i Tarragona es troba a la sortida de la població.
- ACCESSIBILITAT:** Mas Albà disposa d'una bona xarxa viària que facilita l'accessibilitat en vehicle privat.
- TRANSPORT PÚBLIC:** A nivell de municipi: Autobusos Línia Barcelona Mon-bus i línies comarcals La Plana.



4.2 DESCRIPCIÓ I ANÀLISI DE LES CARACTERÍSTIQUES FÍSQUES DELS SOLARS

El quadre següent resumeix les característiques físiques més rellevants dels solars: superfície, forma, orientació, nombre de façanes, situació en cantonada o no, topografia, existència de marges de roques compactes, existència de vistes, grau de consolidació per edificacions a l'entorn del solar i l'existència d'edificacions als solars lindants.

N. SOLAR	ADREÇA	Sup. Reg.	Forma irregular	Orientació	Nombre façanes	Cantonada	Topografia	Marges roca compacta	Vistes	Grau consolidació edificacions	Edificacions solars lindants
27	De la Plana Novella 18	517,85	No	N	1	No	Pendent Desc.	No	No	Baix	Sí, en 1 de 3
28	Del Mont Rodò 4	444,00	Sí	S-O	1	No	Pendent Asc.	No	No	Mig-Baix	Sí, en 1 de 2
30	Av. de Sitges 62	639,63	No	O	1	No	Pendent lleu asc.	No	No	Mig-Baix	Sí, en tots
31	Del Segre 8	565,84	Sí	N-E	1	No	Pendent lleu asc.	Poc	No	Mig-Baix	Sí, en 2 de 3
34	De l'Anoia 2	884,00	Sí	N	2	Sí	Pendent lleu	No	No	Baix als 2 carrers	No
35	Del Fluvià 13	546,00	No	N-E	1	No	Pendent lleu Asc.	No	No	Baix	No
37	Del Riu de Bitlles 6	404,93	No	N	1	No	Pendent lleu Asc.	No	No	Baix	No
38	De la Masia 23	700,00	No	S	1	No	Pendent lleu Desc.	No	Sí	Mig-Baix	Sí, en tots
39	Dels Til.lers 8	1.184,76	No	O	2	No	Pendent lleu	No	No	Mig als 2 carrers	Sí, en 1 de 2
40	Av. De Mas Alba 52	558,00	No	N	1	No	Pendent lleu Asc.	No	No	Mig	No
41	De la Masia 43	760,00	No	O	1	No	Pendent lleu Desc.	No	No	Mig-Baix	No
42	De la Masia 44	1.449,59	Sí	O	2	No	Pendent lleu	Sí (1 façana)	No	Mig en 1 carrer i mig-baix a l'altre	Sí, en 2 de 4
43	Dels Til.lers 14	1.053,59	No	S	1	No	Plana	No	No	Mig	No
45	De la Miranda 28	437,34	No	E	1	No	Pendent Desc.	No	Sí	Baix	Sí, en 1 de 3

Nota: Al solar núm. 38 s'observa un antic dipòsit de la masia Mas Albà. D'altra banda el solar disposa d'una tanca amb pals i mallat metàl·lic en part del seu perímetre: al lindar a carrer i a la divisòria amb el solar situat a l'esquerra (mirant des del carrer).

Les característiques principals dels solars objecte d'informe es detallen a les fitxes incloses a l'annex.

Cadascuna de les fitxes dels solars objecte d'informe recull la següent informació:

- Plànol de situació,
- La identificació del solar: direcció, dades cadastrals i registrals,
- La titularitat,






- Les característiques de l'entorn: grau d'urbanització, grau de consolidació dels carrers d'ubicació, existència d'edificacions als solars llimdants,
- Les característiques físiques: forma, orientació, nombre de façanes, situació en cantonada, topografia, existència de marges de roca compacta, existència de vistes.
- Les dades urbanístiques més rellevants: superfície, divisibilitat, nombre màxim d'habitatges.
- Fotografies,
- Plànol cadastral i fotoplà,
- Fitxa cadastral i,
- Nota simple Registral.

Tenint en compte que un dels aspectes que condiciona més fortament el valor dels solars és la seva topografia, s'identifica i classifica al plànol de la pàg. següent els solars segons el seu pendent, agrupant-los en tres categories:

- Solar pla o amb poc pendent,
- Solar amb pendents, i
- Solar amb pendents importants.



-  Solar amb Pendents importants
-  Solar amb pendents
-  Solar pla o amb poc pendent



5. CRITERIS ADOPTATS EN LA METODOLOGIA DE CàLCUL DE LES VALORACIONS

5.1 DATA DE REFERÈNCIA DE LES VALORACIONS

A petició del sol·licitant de l'informe, la data de referència de les valoracions dels solars és la de redacció del present informe (octubre de 2023).

5.2 METODOLOGIA I CRITERIS DE VALORACIÓ

En la redacció del present informe per a la determinació del valor patrimonial de la finca, el tècnic redactor es regeix per les següents disposicions legals:

- **Ordre Eco/805/2003**, de 27 de març de 2003, sobre **normes de valoració de béns immobles** i de determinats drets per a certes finalitats financeres.
- **Decret Legislatiu 1/2010**, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el **Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya**.
- **Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya. Decret 305/2.006**, de 18 de juliol.

Els solars objecte d'informe es caracteritzen per estar:

- En situació bàsica de sòl urbanitzat,
- Classificats com a sòl urbà consolidat,
- Qualificats urbanísticament de: subzona 10.1cc - Mas Alba, ciutat jardí en unihabitatge, en correspondència amb les zones 10.III, ciutat jardí semi-intensiva, i 10.IV, ciutat jardí intensiva del Pla Parcial Mas Albà,
- Dins els terrenys definits com a nivell urbanístic I segons l'Ordre ECO 805/2003,
- Lliures d'edificacions.

L'art. 18.2 de l'ordre ECO 805/2003 estableix que per a determinar el valor dels terrenys o dels edificis a rehabilitar s'utilitzarà o bé el mètode de comparació o bé el mètode residual.

El mètode residual és un mètode de valoració indirecte que acostuma a utilitzar-se quan no hi ha dades suficients per a aplicar el mètode de comparació.

Per a la valoració dels solars del present informe s'ha optat pel mètode de comparació definit



als articles 20 a 22 de l'ordre ECO. L'aplicació del mètode de comparació permet obtenir el valor de mercat de forma molt fiable tenint en compte que existeix una gran quantitat de mostres de terrenys ofertats en venda a Mas Albà així com dades de transaccions de terrenys a la zona.

CONCEPTE DE VALOR DE MERCAT

"És l'import net que raonablement podria esperar rebre un venedor per la venda d'una propietat a la data de valoració, mitjançant una comercialització adequada, i suposant que existeixi com a mínim un comprador potencial correctament informat de les característiques de l'immoble, i que els dos, comprador i venedor, actuïn lliurement i sense cap interès particular en l'operació."

CÀLCUL DEL VALOR DE MERCAT PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ

Aquest mètode es basa en el principi de substitució i permet determinar el valor de mercat de tot tipus d'immobles. La seva aplicació requereix:

- a) Establir les qualitats i característiques pròpies dels immobles a valorar que influeixen en el seu valor.
- b) Analitzar el segment del mercat immobiliari relatiu als immobles a valorar.
- c) Seleccionar de la informació obtinguda una mostra representativa dels valors d'immobles comparables i homogeneïtzar els comparables obtinguts (els criteris establerts per a efectuar l'homogeneïtzació són conseqüència d'analitzar les característiques dels immobles comparables en relació als dels immobles valorats). Dels valors ofertats caldrà deduir prèviament les comissions que perceben agències immobiliàries i API's, i els descomptes i rebaixes que es produeixen habitualment sobre els valors d'oferta.
- d) Calcular el valor dels immobles lliures de càrregues i servituds, en funció dels valors homogeneïtzats.

L'Article 20 apartat 1 i els articles 21.1 i 22.1 de l'ordre ECO especifiquen:

Article 20. Aplicabilitat del mètode de comparació.

1. El mètode de comparació és aplicable a la valoració de tota classe d'immobles sempre que es compleixin els requisits que s'estableixen a l'article següent.

...



Article 21. Requisits per utilitzar el mètode de comparació.

1. Per utilitzar el mètode de comparació als efectes d'aquesta Ordre és necessari que es compleixin els requisits següents:

- a) L'existència d'un mercat representatiu dels immobles comparables.*
- b) Disposar de suficients dades sobre transaccions o ofertes que, a la zona de què es tracti, permetin identificar paràmetres adequats per fer l'homogeneïtzació de comparables.*
- c) Disposar d'informació suficient sobre almenys sis transaccions o ofertes de comparables que reflecteixin adequadament la situació actual de l'esmentat mercat.*

...

Article 22. Procediment de càlcul del valor per comparació.

1. Per calcular el valor per comparació cal seguir les regles generals següents:

- a) S'han d'establir les qualitats i les característiques de l'immoble taxat que influeixin en el seu valor. En el cas d'edificis de caràcter històric o artístic, per establir les esmentades qualitats i característiques, cal tenir en compte, a més, el valor particular dels elements de l'edificació que li confereix aquell caràcter.*
- b) S'ha d'analitzar el segment del mercat immobiliari de comparables i, basant-se en informacions concretes sobre transaccions reals i ofertes fermes apropiadament corregides, si s'escau, s'obtenen preus actuals de compravenda al comptat d'aquests immobles.*
- c) S'ha de seleccionar entre els preus obtinguts després de l'anàlisi que preveu la lletra anterior una mostra representativa dels que corresponguin als comparables, a la qual s'ha d'aplicar el procediment d'homogeneïtzació necessari. A la selecció indicada s'han de contrastar, prèviament, els preus que resultin anormals a fi d'identificar i eliminar tant els procedents de transaccions i ofertes que no compleixin les condicions exigides a la definició de valor de mercat dels béns afectats com, quan es tracti d'una valoració per a la finalitat que preveu l'article 2.1.a) d'aquesta Ordre, els que puguin incloure elements especulatius.*
- d) S'ha de fer l'homogeneïtzació de comparables amb els criteris, coeficients i/o ponderacions que siguin adequats per a l'immoble de què es tracti.*
- e) S'ha d'assignar el valor de l'immoble, net de despeses de comercialització, en funció dels preus homogeneïtzats, prèvia deducció de les servituds i limitacions del domini que recaiguin sobre aquell i que no s'hagin tingut en compte en l'aplicació de les regles precedents.*

Observació en relació a les superfícies de valoració:

Únicament es té en compte l'Ordre ECO 805/2003 pel que fa a la metodologia de càlcul.

No es consideren d'aplicació les determinacions de l'Ordre ECO 805/2003 relatives a la superfície de valoració que indiquen que cal adoptar la superfície menor entre la registral i la cadastral quan no s'han pogut comprovar.

Atès que no s'ha facilitat plànol topogràfic, ni s'han comprovat les superfícies dels solars mitjançant mesures in situ, s'ha optat per adoptar les superfícies registrals que deriven de la base planimètrica del P.P. de Mas Albà en comptes de les superfícies cadastrals. (S'observa que la diferència entre les superfícies registrals i les cadastrals no resulta significativa)



En els apartats anteriors s'ha analitzat les característiques dels solars que tenen incidència en el seu valor. Als propers apartats s'analitzarà el segment del mercat immobiliari de solars a la zona de Mas Albà per a posteriorment calcular el valor dels solars atenent a la metodologia i criteris indicats.



6. EL MERCAT IMMOBILIARI DE SOLARS A MAS ALBÀ

En aquest apartat s'analitza el mercat immobiliari de solars a la urbanització de Mas Albà. Les dades sobre ofertes de solars en venda i transaccions reals s'han obtingut de:

- El recull de dades de les transmissions de solars realitzades a Mas Albà al 2021, 2022 i part de 2023 segons dades facilitades per l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, i
- L'estudi de mercat de solars ofertats en venda a Mas Albà realitzat en data de juny-juliol de 2023 a partir d'ofertes de portals immobiliaris.

Al següent apartat s'analitzen les dades de les transmissions de solars registrades a Mas Albà i s'extreuen les conclusions principals pel que fa a l'estructura de la demanda i del tipus de compravendes que es produeixen habitualment.

Posteriorment s'inclou un estudi de mercat de solars ofertats en venda a Mas Albà. L'estudi de mercat servirà de base per a obtenir els valors dels solars objecte d'informe mitjançant el mètode de comparació.

6.1 ANÀLISI DE LES TRANSMISSIONS DE SOLARS REGISTRADES A MAS ALBÀ

L'Ajuntament de St. Pere de Ribes ha facilitat les dades corresponents a les transmissions de solars registrades a Mas Albà al 2021, 2022 i part de 2023. Per la proximitat a la data de valoració s'analitza a continuació les transaccions de solars a Mas Albà registrades entre juny de 2022 i mitjans de 2023.






Les dades que han estat facilitades consisteixen en la direcció, referència cadastral, preu en € indicat a l'escriptura i superfície declarada.

En el quadre de la pàgina següent es resumeix les principals dades dels solars que han estat transaccionats entre juny de 2022 i mitjans de 2023 a Mas Albà. S'ha contrastat la superfície declarada amb la superfície registral i per prudència s'ha indicat la menor al quadre resum. A més s'inclou a efectes informatius el nombre d'habitatges que es pot construir als solars i el preu dividit pel nombre d'habitatges.



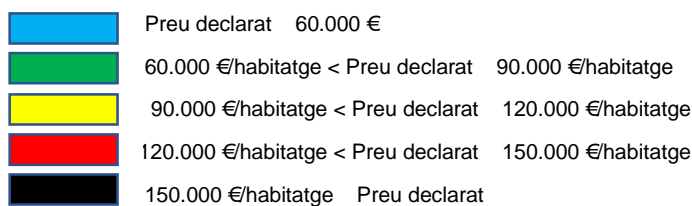
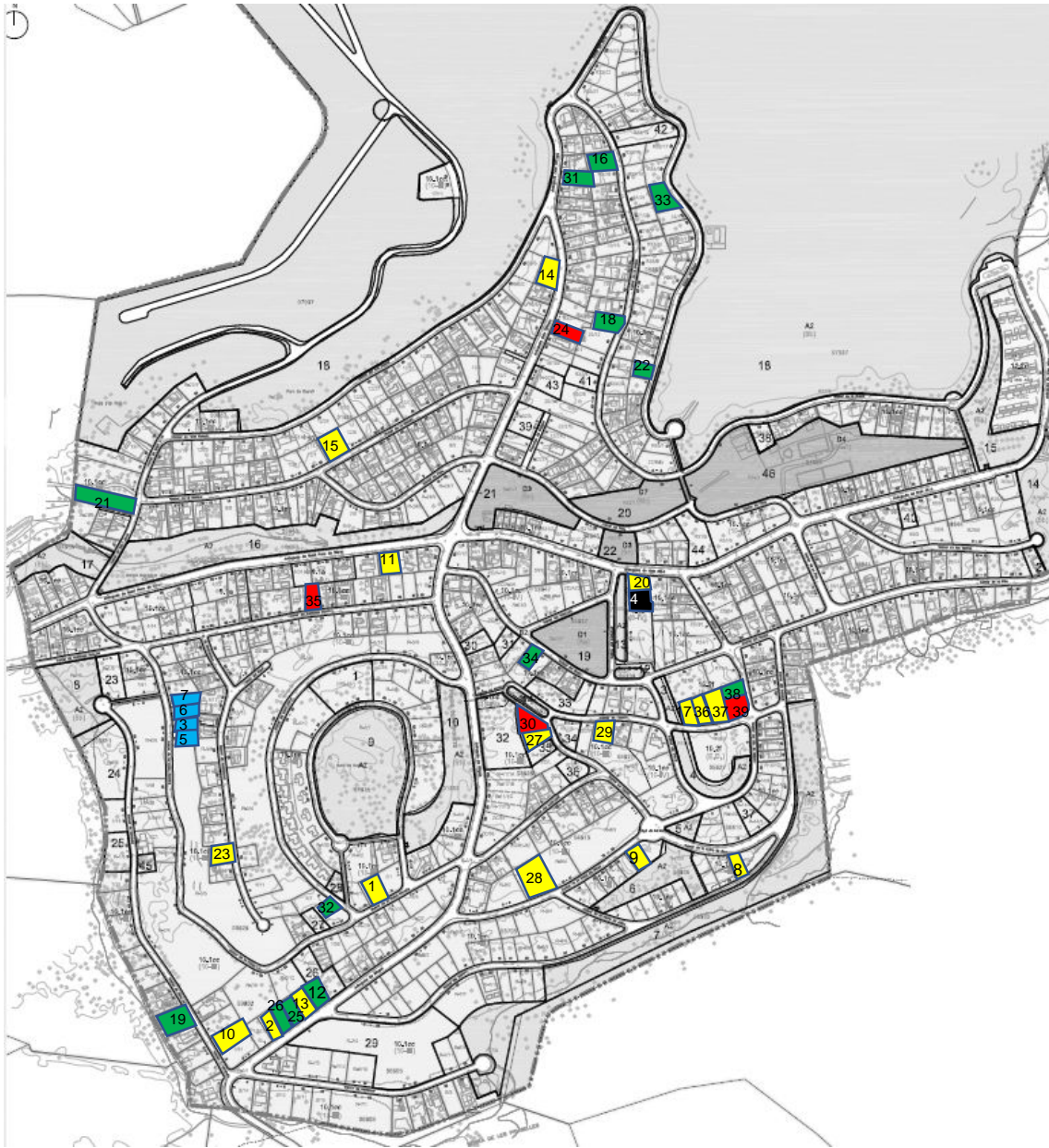
Núm. solar	Direcció solar	Referència Cadastral	Preu en €	Sup. m ²	Núm. habit.	Preu €/habit.
1	CL PLANA NOVELLA, DE LA 10	0180503DF0608S0001ZY	120.000	683,98	1	120.000
2	AV SITGES, DE (MAS ALBA) 9	9980223CF9698S0001RX	110.000	708,53	1	110.000
3	CL PLANA NOVELLA, DE LA 62 C	0082851DF0608S0001EY	35.000	400,34	1	35.000
4	CL. CARDONER 18	0583312DF0608S0001RY	195.000	736,45	1	195.000
5	CL PLANA NOVELLA, DE LA 60 D	0082852DF0608S0001SY	35.000	401,63	1	35.000
6	CL. DE LA PLANA NOVELLA 60 B	0082850DF0608S0001JY	36.818	403,88	1	36.818
7	CL. DE LA PLANA NOVELLA 64 B	0082849DF0608S0001SY	39.342	497,93	1	39.342
8	CL GARONA, DEL 47	0580620DF0608S0001MY	100.000	400,00	1	100.000
9	CL RIERA DE RIBES, DE LA 28	0580606DF0608S0001BY	120.000	474,10	1	120.000
10	CL MIRANDA, DE LA 4	9980226CF9698S0001IX	185.000	909,00	2	92.500
11	AV. SANT PERE DE RIBES 64	0084730DF0608S0001SY	118.000	613,25	1	118.000
12	AV SITGES, DE (MAS ALBA) 17	9980222CF9698S0001KX	92.000	472,81	1	92.000
13	AV SITGES, DE (MAS ALBA) 15	9980233CF9698S0000BZ	95.000	473,60	1	95.000
14	AV TIL.LERS, DELS 25	0186602DF0608N0001MZ	100.000	438,77	1	100.000
15	CL SOLANA, DE LA 27	0186617DF0608N0001HZ	100.000	402,23	1	100.000
16	CL MASIA, DE LA 73	0486404DF0608N0001OZ	90.000	659,00	1	90.000
17	CL ANOIA, DE L' 11	0582505DF0608S0000HT	100.000	505,29	1	100.000
18	CL MASIA, DE LA 51	0486414DF0608N0001EZ	80.000	608,50	1	80.000
19	CL MIRANDA, DE LA 9	9981114CF9698S0001BX	170.000	1.060,08	2	85.000
20	AV MAS ALBA, DE 22	0583302DF0608S0001PY	115.000	389,73	1	115.000
21	CL SANT JORDI, DE (MAS ALBA) 7	9885808CF9698N0001EF	150.000	1.318,00	3	75.000
22	CL BOSC, DEL (MAS ALBA) 9	0588243DF0608N0001HZ	67.000	423,95	1	67.000
23	CL MONTSERRAT, DE (MAS ALBA) 13	0082824DF0608S0001WY	110.000	566,72	1	110.000
24	AV TIL.LERS, DELS 24	0486437DF0608N0001KZ	130.000	500,00	1	130.000
25	AV SITGES, DE (MAS ALBA) 13	9980232CF9698S0000AZ	85.000	472,05	1	85.000
26	AV SITGES, DE (MAS ALBA) 11	9980231CF9698S0000WZ	85.000	472,05	1	85.000
27	CL FLUVIA, DEL (MAS ALBA) 15	0382804DF0608S0001DY	120.000	567,00	1	120.000
28	RIERA DE RIBES, DE LA 11	0481005DF0608S0001MY	230.000	1.483,00	3	76.667
29	CL ANOIA, DE L' 8	0482703DF0608S0001GY	110.000	573,10	1	110.000
30	PZ PUIG ENCLI, DEL 6	0382803DF0608S0001RY	145.000	659,00	1	145.000
31	TIL.LERS, DELS, 46	0486445DF0608N0001JZ	85.000	571,00	1	85.000
32	CL PLANA NOVELLA, DE LA 14	0082806DF0608S0001OY	66.130	405,87	1	66.130
33	CL BOSC, DEL (MAS ALBA) 25	0588209DF0608N0001WZ	90.000	753,00	1	90.000
34	CL SEGRE, DEL 12	0383720DF0608S0001SY	80.000	409,00	1	80.000
35	CL SANTIAGO RUSIÑOL (M.ALBA) 41	0084707DF0608S0001QY	126.000	470,00	1	126.000
36	CL ANOIA, DE L' 11	0582506DF0608S0000WT	110.000	457,00	1	110.000
37	CL ANOIA, DE L' 11	0582507DF0608S0000AT	110.000	498,00	1	110.000
38	CL ANOIA, DE L' 11	0582508DF0608S0000BT	85.000	421,00	1	85.000
39	CL ANOIA, DE L' 11	0582509DF0608S0000YT	130.000	519,00	1	130.000

El Preu declarat en € dividit pel núm. d'habitatges es classifica en les 5 franges indicades.

	Preu declarat < 60.000 €
	60.000 €/habitatge < Preu declarat < 90.000 €/habitatge
	90.000 €/habitatge < Preu declarat < 120.000 €/habitatge
	120.000 €/habitatge < Preu declarat < 150.000 €/habitatge
	150.000 €/habitatge < Preu declarat



Al plànol següent es localitzen els solars transaccionats a Mas Albà entre juny de 2022 i mitjans de 2023 del quadre de la pàgina anterior. Els solars s'agrupen en les 5 franges de valor indicades.



S'observa que els solars amb valors elevats en €/habitatge acostumen a situar-se en zones amb una topografia plana o amb poca pendent. Els solars amb els valors baixos se situen en zones amb pendent fort.



ANÀLISI DE LES TRANSACCIONS DE SOLARS A MAS ALBÀ

El mercat de solars a Mas Albà és pot considerar dinàmic atenent a les 39 transaccions registrades entre juny de 2022 i mitjans de 2023 (39). Anteriorment, al 2021 el nombre de transaccions registrades va ser de 49, mentre que als 5 primers mesos de 2022 va ser de 13.

Dels 39 solars registrats entre juny de 2022 i mitjans de 2023. la major part (35) corresponen a solars per a un únic habitatge fet que evidencia que molt majoritàriament els compradors són autopromotors (persones que volen construir un habitatge per a ús propi) i que els promotors especialitzats a la zona compren també solars individuals i solars amb capacitat per a uns pocs habitatges (en el mateix període estudiat, 2 solars són per a 2 habitatges i 2 solars per a 3 habitatges).

Pel que fa a les transaccions de solars registrades al 2021 i als primers mesos de 2022 predominen també molt majoritàriament les transaccions de solars per a un únic habitatge.

S'observa que no s'han produït transaccions de cap solar amb capacitat per a més de 3 habitatges entre juny de 2022 fins a mitjans de 2023 ni per a més de 4 habitatges en els períodes anteriors.

Pel que fa als preu de transmissió de solar apte per a 1 habitatge en el període analitzat, s'observa que s'han produït:

- 4 transmissions en la franja de preus inferior a 60.000 €,
- 13 transmissions en la franja de 60.000 € a 90.000 €,
- 17 transmissions en la franja de 90.000 € a 120.000 €,
- 4 transmissions en la franja de 120.000 € a 150.000 €, i
- 1 transmissió en la franja de preus superior a 150.000 €

S'observa que a Mas Albà, les transaccions més freqüents de solars aptes per a 1 habitatge se situen entre 60.000 € i 120.000 €.

ANÀLISI DE LA DEMANDA DE SOLARS A MAS ALBÀ

La demanda de sol en urbanitzacions d'habitatges unifamiliars com la de Mas Albà està formada per:

- Autopromotors: persones que compren un solar per a construir 1 habitatge per a ús propi, i



- Promotors especialitzats que construeixen a la zona i que compren solars per a 1 habitatge i solars per a uns pocs habitatges.

Els inversors d'oportunitat que compren tot tipus d'immobles rarament s'interessen en sòls en urbanitzacions d'habitatges unifamiliars. S'observa que des de l'any 2.008 les entitats bancàries no financen les compravendes de sòl per la qual cosa la compra de solars per part d'inversors d'oportunitat es molt especulativa i únicament es produeix quan hi ha descomptes molt considerables amb preus penalitzats fortament, molt significativament per sota del preu de mercat.

CONCLUSIÓ

Els 14 solars de propietat municipal a Mas Albà amb capacitat per a 1 i 2 habitatges es consideren adequats a la demanda existent de solars a la zona.



6.2 ESTUDI DE MERCAT DE SOLARS OFERTATS EN VENDA A MAS ALBÀ

S'ha realitzat un estudi de mercat de solars ofertats en venda a Mas Albà en data de juny-juliol de 2023. L'estudi serà la base per a obtenir el valor dels solars objecte d'informe per comparació.

Les ofertes de l'estudi realitzat s'han depurat prèviament, eliminant les ofertes:

- repetides (es considera una única oferta quan aquesta s'ha trobat publicada en més d'un portal immobiliari),
- acompanyades d'altres serveis: venda de solar amb projecte, venda de solar+futura construcció claus en ma, ... que no desglossen el valor de solar i dels altres conceptes.
- amb valors, superfícies concretes o no identificables ni localitzables de forma completa.
- amb valors molt per damunt d'altres que tenen característiques semblants per a eliminar les ofertes que se situarien amb valors inadequats o fora de mercat.

Un cop feta la depuració s'han obtingut un total de 25 ofertes que complien les condicions indicades anteriorment i que se situen en la franja més competitiva de valors (en la que es produeixen les transaccions).

En totes les ofertes s'ha contrastat la superfície ofertada amb la superfície cadastral. En alguns casos els solars ofertats formen part d'un solar segregable de mida més gran.

La informació completa de les ofertes es recull en l'annex 4.

A partir de l'anàlisi dels valors s'ha pogut determinar que les característiques que condicionen més els valors d'oferta dels solars estudiats són:




- El nombre d'habitatges permès d'acord amb la: superfície, façana i característiques,
- La topografia (es valoren més els solars plans o amb poc pendent),
- Altres: existència de marges amb roques compactes, forma irregular en planta (poc optimitzada), l'orientació, l'existència de tanques als llimdars, grau de consolidació de l'entorn, ...).

El quadre següent inclou de forma resumida la informació principal de les ofertes de l'estudi de mercat: situació, superfície, nombre d'habitatges permès, superfície promig de parcel·la per a 1 habitatge, valor ofertat, valor unitari en €/m²s, preu per parcel·la per a 1 habitatge, topografia i altres característiques.



Núm. solar	Situació Comparables	Sup. oferta m ² s	Sup. cadast. m ² s	Núm. habit.	Sup. ÷ núm. habit.	Valor oferta €	Valor €/m ² s	Valor €/habit.	Topografia	Altres	
1	Anoia 16	3.347	3.339	8	417,38	1.150.000	343,59	143.750,00	plana		
2	Bosc 41-43b	1.352	1.349	3	449,67	240.000	177,51	80.000,00	pendent		
3	Cau Ferrat, 50	918	916	2	458,00	131.000	142,70	65.500,00	força desnivell		
4	Fita, 25	573	572	1	572,00	90.000	157,07	90.000,00	pendent		
5	Fluvià, 15	567	567	1	567,00	140.000	246,91	140.000,00	lleuger pendent		
6	Francolí, 1	1.422	1.420	3	473,33	295.000	207,45	98.333,33	plana		
7	Av. Mas Albà, 44	400	407	1	407,00	146.000	365,00	146.000,00	plana	Disposa de tanca	
8	Av. Mas Albà, 58	576	571	1	571,00	130.000	225,69	130.000,00	lleuger pendent		
9	Av. Mas Albà, 64	829	828	1	828,00	88.000	106,15	88.000,00	plana	Forma irregular	
10	Masia, 24	948	951	2	475,50	185.000	195,15	92.500,00	pendent	Roques	
11	Masia, 71	577	577	1	577,00	120.000	207,97	120.000,00	lleuger pendent		
12	Miranda, 32	982	982	2	491,00	150.000	152,75	75.000,00	pendent		
13	Miranda, 38	3.931	3.925	9	436,11	860.000	218,77	95.555,56	pendent		
14	Mont Rodó, 5	675	675	1	675,00	107.000	158,52	107.000,00	pendent		
15	Mont Rodó 7, ...	11.043	34.595	76	455,20	70.000	153,78	70.000,00	pendent		
16	Mont Rodó, 59	822	795	2	397,50	175.000	212,90	87.500,00	lleuger pendent		
17	Plana Novella, 9	549	549	1	549,00	117.000	213,11	117.000,00	plana		
18	Plana Novella, 14	820	814	2	407,00	150.000	182,93	75.000,00	pendent	Cantonada, gir	
19	Plana Novella, 49	437	438	1	438,00	69.000	157,89	69.000,00	pendent	Roques	
20	Plana Novella 64, 66	1.060	1.071	2	535,50	195.000	183,96	97.500,00	pendent		
21	Riera de Ribes, 11	740	1.483	1	740,00	145.000	195,95	145.000,00	lleuger pendent		
22	Riu de Bitlles, 28	865	865	2	432,50	250.000	289,02	125.000,00	plana		
23	Til·lers 12	1.800	1.881	2	940,50	225.000	125,00	112.500,00	lleuger pendent		
24	Turó, 8 i 20	475	3.365	1	475,00	85.000	178,95	85.000,00	pendent	A segregar	
25	Turó, 26	1.266	1.266	2	633,00	125.000	98,74	62.500,00	pendent	2 habitatges max.	
Promig							195,90	100.705,56			

El valor en €/nombre d'habitatges es classifica en les següents franges de valor:

	60.000 €/habitatge < Valor ofertat	90.000 €/habitatge
	90.000 €/habitatge < Valor ofertat	120.000 €/habitatge
	120.000 €/habitatge < Valor ofertat	150.000 €/habitatge

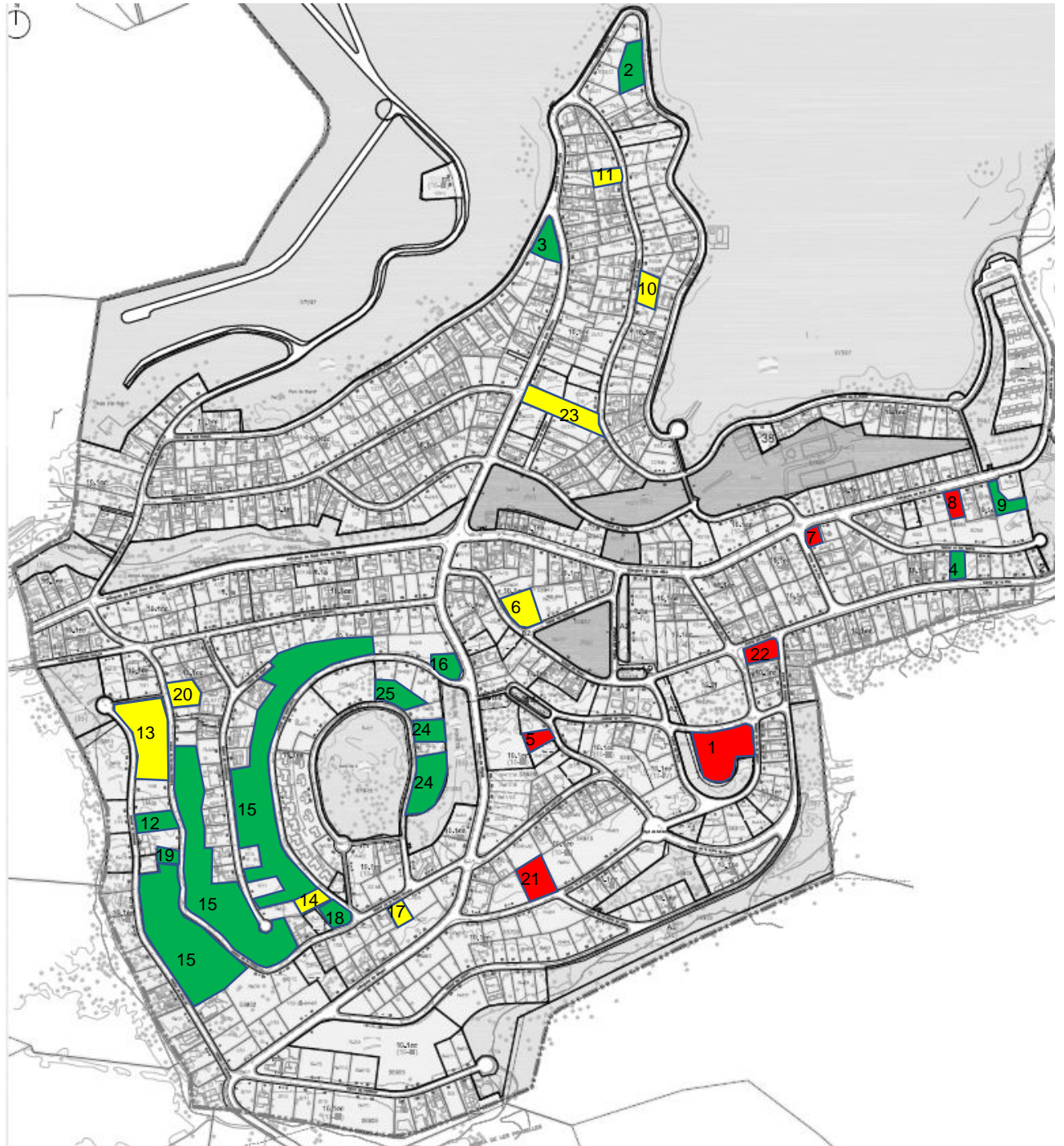
L'oferta 1 indica que es poden construir 13 habitatges al solar. Es comprova per aplicació dels paràmetres que el nombre màxim seria de 8 habitatges.




Pel que fa al nombre d'habitatges permesos als solars de l'estudi de mercat s'observa que:

- 11 de les 25 ofertes són de solars per a 1 habitatge,
- 9 de les 25 ofertes són de solars divisibles per a 2 habitatges,
- 5 de les 25 ofertes són de solars per a més de 2 habitatges.



Al plànol següent es localitzen els solars de l'estudi de mercat i s'agrupen en franges de valor.



	60.000 €/habitatge < Valor ofertat	90.000 €/habitatge
	90.000 €/habitatge < Valor ofertat	120.000 €/habitatge
	120.000 €/habitatge < Valor ofertat	150.000 €/habitatge

S'observa que els solars amb valors elevats en €/habitatge acostumen a tenir topografia plana o poc pendent. Els solars amb valor baix acostumen a tenir pendent fort o tenen característiques especials: forma poc optimitzada, ...



7. VALORACIÓ DELS SOLARS

Per al càlcul del valor de venda dels solars mitjançant el mètode de comparació s'utilitzarà la següent fórmula:

Valor venda = Valor homog. parcel·la d'1 habitatge x núm. parcel·les – despeses

- **El valor homogeneïtzat per parcel·la d'1 habitatge** correspon al valor d'una parcel·la per a un únic habitatge a la localització del solar a valorar.
- **El nombre de parcel·les** correspon al nombre de parcel·les per a 1 habitatge que es poden obtenir en el cas dels solars aptes per a 2 habitatges.
- **Les despeses necessàries** corresponen al conjunt de costos que comportaria la divisió dels solars aptes per a 2 habitatges en parcel·les per a 1 habitatge prèviament a la seva comercialització.

SEGMENTACIÓ DE L'ESTUDI DE MERCAT EN 3 SELECCIONS DE MOSTRES

La topografia és el factor que condiciona de forma més determinant el valor dels solars. Per això els solars objecte d'informe s'homogeneïtzaran amb mostres segmentades d'acord amb la classificació detallada a la pàg. 19 (topografia dels solars objecte de valoració).

Així els solars valorats tindran condicions de semblança amb les mostres pel que fa a la topografia: El solar valorat situat en una zona de fort pendent s'homogeneïtzarà amb mostres de solars situats a la franja baixa, els solars valorats situades en zones amb pendent s'homogeneïtzaran amb mostres de solars situades a la franja mitja i els solars valorats situats en zones planes o de poc pendent s'homogeneïtzaran amb mostres situades a la banda alta. S'ha descartat adoptar a efectes valoratius les mostres de solars de les franges mitja i baixa que no reuneixen condicions de semblança pel que fa a la topografia amb la resta de mostres de la seva franja de valors. Es tracta de les mostres núm. 6, 9, 16 i 17 que es descarten.

Atès que els valors dels comparables de l'estudi de mercat corresponen a ofertes, es procedirà a:

- Deducir les comissions habituals en les ofertes comercialitzades per API's d'un 3%.
- Aplicar un descompte del 5% entre els valors ofertats i els adoptats, fet que es considera probable després d'una negociació en ferm en les circumstàncies actuals.



Les tres seleccions de mostres de mercat permeten calcular per a cadascun dels comparables el preu net en €/parcel·la per a 1 habitatge un cop deduïts descomptes de negociació, comissió d'API i la despesa estimativa necessària per a la segregació de parcel·les de les mostres comparables amb capacitat per a més d'1 habitatge.

Així, del valor dels comparables amb capacitat per a diversos habitatges es dedueix les despeses estimatives de segregació: plànol topogràfic mitjançant topògraf, projecte de segregació, llicència, notaria, registre de la propietat per a la inscripció dels solars resultants de la segregació, i despeses de gestió i coordinació (cas de delegar la gestió de notaria i registre de les segregacions). El cost estimatiu de segregació es detalla al quadre següent:

Costos Segregació	2 solars	3 solars	8 solars	9 solars
Topògraf	500	750	1.325	1.350
Projecte	1.200	1.600	3.250	3.500
Llicència	100	150	400	450
Notaria	600	850	2.040	2.295
Registre	1.000	1.500	4.000	4.500
Gestió i coordinació	680	970	2.203	2.419
Total costos	4.080	5.820	13.218	14.514

Mostres de solars amb característiques que condicionen el valor a la baixa

La següent selecció de mostres inclou ofertes de solars amb pendent mig o important.

Aquesta selecció de mostres correspon a la franja baixa de valors i serà la que s'utilitzarà per a realitzar l'homogeneïtzació dels solars situats en zones de més pendent topogràfic.

Núm. mostra	Comparables solars franja baixa de valors	Sup. m ² s oferta	Sup. m ² s cadastre	Núm. habitatges	Promig m ² s/habit.	Preu oferta €	Desc. API	Segreg. €	Preu net teòric €	Valor unit. €/m ² s	Preu €/parcel·la
2	c/Bosc 41-43b	1.352	1.349	3	449,67	240.000	8,0%	5.820	214.980	159,01	71.660,00
3	c/Cau Ferrat, 50	918	916	2	458,00	131.000	8,0%	4.080	116.440	126,84	58.220,00
4	c/Fita, 25	573	572	1	572,00	90.000	5,0%	0	85.500	149,21	85.500,00
12	c/Miranda, 32	982	982	2	491,00	150.000	8,0%	4.080	133.920	136,37	66.960,00
15	c/Mont Rodó 7, ...	11.043	34.595	76	455,20	70.000	5,0%	4.080	62.420	137,13	62.420,00
18	c/Plana Novella, 14	820	814	2	407,00	150.000	8,0%	4.080	133.920	163,32	66.960,00
19	c/Plana Novella, 49	437	438	1	438,00	69.000	8,0%	0	63.480	145,26	63.480,00
24	c/Turó, 8 i 20	475	3.365	1	475,00	85.000	8,0%	0	78.200	164,63	78.200,00
25	c/Turó, 26	1.266	1.266	2	633,00	125.000	8,0%	4.080	110.920	87,61	55.460,00
Promig					486,54					141,04	67.651,11

S'observa que les mostres comparables de solars amb valors més modestos tenen un preu net per parcel·la apta per a un habitatge d'entre 55.460 € a 85.500 € un cop deduïdes les comissions de venda d'Api, els descomptes habituals i els costos de segregació en el cas de les parcel·les aptes per a més d'1 habitatge. A la mostra 15, el valor d'oferta és per una parcel·la d'1 habitatge a segregar del conjunt per la qual cosa únicament s'ha deduït el cost estimatiu per a realitzar una única segregació.

**Mostres de solars amb valors mitjos a la zona**

La següent selecció de mostres inclou ofertes de solars amb pendent mig o lleuger.

Aquesta selecció de mostres inclou les ofertes de solars amb valors mitjos a la zona i serà la que s'utilitzarà per a homogeneïtzar els solars situats en zones de pendent topogràfic mig.

Núm. mostra	Comparables solars franja mitja de valors	Sup. m ² s oferta	Sup. m ² s cadastre	Núm. habitatges	Promig m ² s/habit.	Preu oferta €	Desc. API	Segreg. €	Preu net teòric €	Valor unit. €/m ² s	Preu €/parcel·la
10	Masia, 24	948	951	2	475,50	185.000	8,0%	4.080	166.120	195,15	83.060,00
11	Masia, 71	577	577	1	577,00	120.000	8,0%	0	110.400	207,97	110.400,00
13	Miranda, 38	3.931	3.925	9	436,11	860.000	8,0%	14.514	776.686	218,77	86.298,44
14	Mont Rodó, 5	675	675	1	675,00	107.000	8,0%	0	98.440	158,52	98.440,00
20	Plana Novella 64, 66	1.060	1.071	2	535,50	195.000	5,0%	4.080	181.170	183,96	90.585,00
23	Til·lers 12	1.800	1.881	2	940,50	225.000	8,0%	4.080	202.920	125,00	101.460,00
Promig					606,60					181,56	95.040,57

S'observa que les mostres comparables de solars en la franja mitja tenen un preu net per parcel·la apta per a un habitatge d'entre 83.060 € a 110.400 € un cop deduïdes les comissions de venda d'Api, els descomptes habituals i els costos de segregació en el cas de les parcel·les aptes per a més d'1 habitatge.

Mostres de solars en la franja alta de valors

La següent selecció de mostres inclou les ofertes de solars en la franja alta de valors. Les mostres se situen en zones planes o de poc pendent. Aquesta selecció de mostres serà la que s'utilitzarà per a homogeneïtzar els solars situats en zones planes o de poc pendent.

Núm. mostra	Comparables solars franja alta de valors	Sup. m ² s oferta	Sup. m ² s cadastre	Núm. habitatges	Promig m ² s/habit.	Preu oferta €	Desc. API	Segreg. €	Preu net teòric €	Valor unit. €/m ² s	Preu €/parcel·la
1	Anoia 16	3.347	3.339	8	417,38	1.150.000	8,0%	13.218	1.044.782	343,59	130.597,75
5	Fluvià, 15	567	567	1	567,00	140.000	8,0%	0	128.800	246,91	128.800,00
7	Av. Mas Albà, 44	400	407	1	407,00	146.000	8,0%	0	134.320	365,00	134.320,00
8	Av. Mas Albà, 58	576	571	1	571,00	130.000	8,0%	0	119.600	225,69	119.600,00
21	Riera de Ribes, 11	740	1.483	1	740,00	145.000	8,0%	0	133.400	195,95	133.400,00
22	Riu de Bitlles, 28	865	865	2	432,50	250.000	8,0%	4.080	225.920	289,02	112.960,00
Promig					522,48					277,69	126.612,96

S'observa que les mostres comparables de solars en la franja alta de valors tenen un preu net per parcel·la apta per a un habitatge d'entre 112.960 € a 134.320 € un cop deduïdes les comissions de venda d'Api, els descomptes habituals i els costos de segregació en el cas de les parcel·les aptes per a més d'1 habitatge.



HOMOGENEÏTZACIÓ DE VALORS

Per a ponderar les característiques en que no es produeixen condicions de semblança entre els solars a valorar i les mostres cal establir coeficients d'homogeneïtzació per a modular els valors de les mostres comparables i obtenir així el valor homogeneïtzat de cadascun dels solars objecte d'informe.

Els coeficients d'homogeneïtzació considerats avaluen les següents característiques dels solars en relació a les mostres comparables:

- La superfície promig del solar en m²/parcel·la per a 1 habitatge en relació a la superfície en m²/parcel·la per a 1 habitatge de cadascuna de les mostres. Les parcel·les de més superfície tenen més valor que les parcel·les de menor superfície.
- L'orientació i vistes (rellevant especialment per als solars amb fort pendent),
- L'existència o no de marges amb roques compactes, (s'observa que el cost de piconar, carregar i transportar a l'abocador se situa entorn els 24 €/m³ per la qual cosa cal tenir en compte el sobrecost que comporta aplanar els solars amb afloraments de roques),
- El grau de consolidació de la zona (el fet de situar-se en un carrer o entorn consolidat per habitatges millora el valor dels solars), i
- Altres característiques (forma irregular poc optimitzada, existència de tanca, ...).

Als annexos es realitza el càlcul detallat del valor homogeneïtzat de parcel·la apta per a 1 habitatge en cadascun dels solars tenint en compte que:

- En els solars de menor superfície, aptes per a un habitatge, el valor homogeneïtzat coincideix amb el valor del solar.
- En els solars susceptibles de divisió en 2 solars per a 1 habitatge, el que es calcula es el valor promig de les parcel·les resultants. En aquest cas el valor del solar (sense comptar despeses de segregació) equivaldrà al valor homogeneïtzat multiplicat per 2.

En la major part dels solars aptes per a 2 habitatges el nombre de parcel·les segregables coincideix amb el nombre màxim permès urbanísticament.

En el cas del solar 42 es podrien obtenir fins a 3 solars per aplicació de la normativa urbanística. No obstant, per a evitar obtenir parcel·les poc viables, estretes, de gran fondària i difícils de comercialitzar s'ha considerat aconsellable considerar-la divisible en 2 solars únicament.



Alguns dels solars objecte d'informe tenen capacitat per a segregar-los en dues parcel·les per a un habitatge. La divisibilitat dels solars s'avalua a les fitxes de l'annex 3.

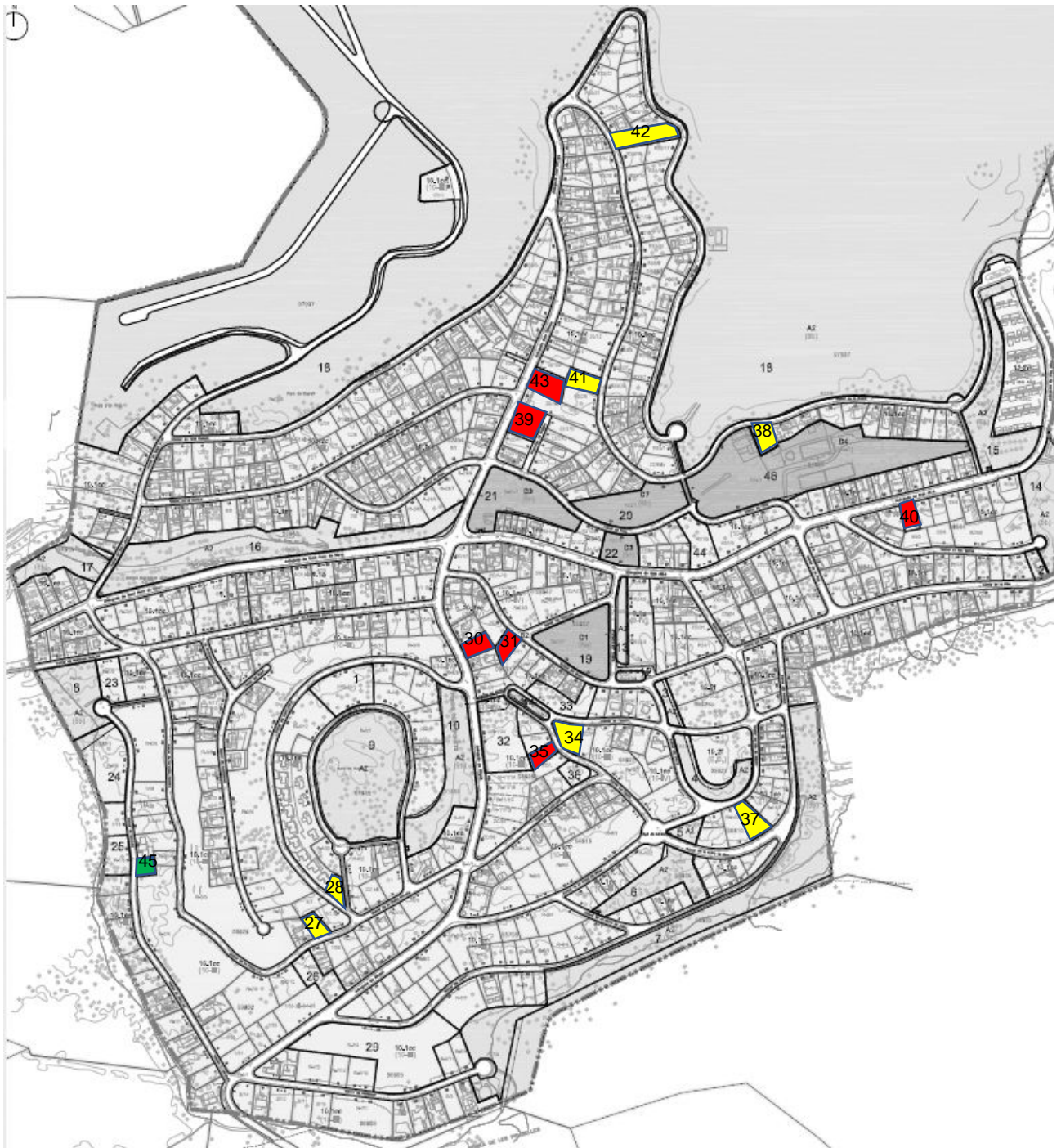
Al quadre següent es resumeixen els valors homogeneïtzats de parcel·la per a 1 habitatge obtinguts en l'homogeneïtzació de valors de l'annex 5. En el cas dels solars amb capacitat per a 2 habitatges, el valor d'homogeneïtzació calculat correspon al valor promig de les 2 parcel·les per a 1 habitatge que s'obtidrien (valor net de despeses de segregació).




N. SOLAR	ADREÇA	PARCEL.	Valor hom. en € per parcel·la d'1 habit.
27	De la Plana Novella 18	R-3/1	99.917,12
28	Del Mont Rodò 4	R-4/13	96.517,86
30	Av. de Sitges 62	R-16/2	134.962,13
31	Del Segre 8	R-16/3	122.150,40
34	De l'Anoia 2	R-12/3	117.248,26
35	Del Fluvià 13	R-11/3	122.261,20
37	Del Riu de Bitlles 6	R-14/4	111.385,85
38	De la Masia 23	R-34/5	100.778,67
39	Dels Til.lers 8	R-32/3	134.962,13
40	Av. De Mas Alba 52	R-26/8	128.579,37
41	De la Masia 43	R-32/6	105.902,72
42	De la Masia 44	R-33/18	95.926,06
43	Dels Til.lers 14	R-32/4	128.579,37
45	De la Miranda 28	R-2/13	70.347,42

S'observa que en el cas dels solars divisibles en 2 parcel·les, el valor concret de cadascuna de les parcel·les resultants podria diferir del valor d'homogeneïtzació calculat atès que aquest és un valor promig. La variació es produiria en funció de la superfície de parcel·la, el carrer d'ubicació (en el cas dels solars amb façana a diversos carrers), i les característiques físiques particulars (ample façana, profunditat, existència o no d'afloraments de roques, ...



El plànol següent classifica els valors homogeneïtzats de parcel·la per a un habitatge en 3 franges de valors.



	60.000 € < Valor	90.000 €
	90.000 € < Valor	120.000 €
	120.000 € < Valor	150.000 €



DESPESES

Per a calcular el valor dels solars divisibles, caldrà deduir les despeses de segregació que habitualment inclouen: plànol topogràfic mitjançant topògraf, projecte de segregació, llicència, notaria, registre de la propietat per a la inscripció dels solars resultants de la segregació, i despeses de gestió i coordinació (cas de delegar la gestió de la notaria i registre de les segregacions).

Tenint en compte que el propietari dels solars és el propi Ajuntament de St. Pere de Ribes, les despeses de llicència de segregació no procedirien en aquest cas.

A continuació s'inclou el quadre de càlcul de l'import estimatiu de les despeses necessàries per a segregar els solars divisibles en dues parcel·les per a un únic habitatge.

Costos	2 solars
Topògraf	500
Projecte	1.200
Notaria	600
Registre	1.000
Gestió i coordinació	660
Total costos	3.960

**CÀLCUL DEL VALOR DE MERCAT DELS SOLARS**

Al següent quadre es calcula el valor de mercat dels solars objecte d'informe tenint en compte els valors homogeneïtzats de parcel·la per a 1 habitatge, el nombre de parcel·les que es pot obtenir i les despeses de segregació dels solars divisibles (si s'escau).

N. SOLAR	ADREÇA	PARCEL.	Sup. m ² s	Valor hom. en € per parcel·la d'1 habit.	Núm. parcel·les	Valor solar sense despeses en €	Despeses €	Valor solar €
27	De la Plana Novella 18	R-3/1	517,85	99.917,12	1	99.917,12	0	99.917,12
28	Del Mont Rodò 4	R-4/13	444,00	96.517,86	1	96.517,86	0	96.517,86
30	Av. de Sitges 62	R-16/2	639,63	134.962,13	1	134.962,13	0	134.962,13
31	Del Segre 8	R-16/3	565,84	122.150,40	1	122.150,40	0	122.150,40
34	De l'Anoia 2	R-12/3	884,00	117.248,26	2	234.496,52	3.960	230.536,52
35	Del Fluvià 13	R-11/3	546,00	122.261,20	1	122.261,20	0	122.261,20
37	Del Riu de Bitlles 6	R-14/4	404,93	111.385,85	1	111.385,85	0	111.385,85
38	De la Masia 23	R-34/5	700,00	100.778,67	1	100.778,67	0	100.778,67
39	Dels Til·lers 8	R-32/3	1.184,76	134.962,13	2	269.924,27	3.960	265.964,27
40	Av. De Mas Alba 52	R-26/8	558,00	128.579,37	1	128.579,37	0	128.579,37
41	De la Masia 43	R-32/6	760,00	105.902,72	1	105.902,72	0	105.902,72
42	De la Masia 44	R-33/18	1.449,59	95.926,06	2	191.852,12	3.960	187.892,12
43	Dels Til·lers 14	R-32/4	1.053,59	128.579,37	2	257.158,74	3.960	253.198,74
45	De la Miranda 28	R-2/13	437,34	70.347,42	1	70.347,42	0	70.347,42

VALOR TOTAL DELS 14 SOLARS OBJECTE D'INFORME EN €	2.030.394,39
--	---------------------

Nota: Els valors dels solars amb capacitat per a diversos habitatges correspon a la suma del valor promig de les parcel·les individuals en que es podrien segregar menys les despeses estimatives de segregació.

El valor de mercat total dels 14 solars objecte d'informe en data de referència d'octubre de 2.023, és de **DOS MILIONS TRENTA MIL TRES-CENTS NORANTA-QUATRE EUROS (2.030.394 €)**.



OBSERVACIONS:

- La finalitat d'aquesta valoració és única i exclusivament la valoració a efectes d'assessorament del valor de mercat dels 14 solars valorats. L'informe no és susceptible de ser utilitzat per a d'altres finalitats diferents de la indicada sense el consentiment del seu autor.
- Els valors dels immobles valorats s'ha obtingut mitjançant el mètode de comparació definit a l'Ordre ECO 805/2003, a partir d'ofertes actuals de solars comparables als valorats, ofertats en venda en el seu entorn. Les mostres se situen en la franja de valors més competitiva. Del valor ofertat s'ha deduït la comissió habitual del API del 3% i també s'ha considerat un descompte d'un 5% dels valors ofertats, fet que es considera habitual després d'una negociació ferma en les circumstàncies actuals.
- No s'han aplicat les determinacions de l'Ordre ECO 805/2003 relatives a la superfície de valoració que indiquen que cal adoptar la superfície menor entre la registral i la cadastral quan no s'han pogut comprovar. Atès que no s'ha facilitat plànol topogràfic, ni s'han comprovat les superfícies dels solars mitjançant mesures in situ, s'ha optat per adoptar les superfícies registrals que deriven de la base planimètrica del P.P. de Mas Albà en comptes de les superfícies cadastrals.
- Les característiques dels solars s'han avaluat mitjançant visita ocular, sense realitzar comprovacions ni assajos específics que permetin conèixer les condicions geològiques.

DATA DE LA VISITA ALS SOLARS:

09 de juny de 2.023.

DATA DE REDACCIÓ DE L'INFORME:

13 d'octubre de 2.023.

COMPROVACIONS REALITZADES:

- Identificació física dels solars mitjançant comprovació in situ, identificació registral i cadastral.
- Consulta de la qualificació urbanística.



Aquesta valoració que consta de 41 pàgines + annexos, és la que emet el tècnic que la subscriu i perquè consti als efectes oportuns la signa a Barcelona en data de 18 d'octubre de 2.023.

Josep Vidal Company
Arquitecte