

VALORACIÓ D'UNA FINCA A SANTA CRISTINA D'ARO

Contractant: Ajuntament de Santa Cristina d'Aro
Emplaçament: Pla Parcial SUD-4, Pedró, parcel.la B2
Santa Cristina d'Aro
Referència: 01/2023



ÍNDEX

1. IDENTIFICACIÓ DEL TAXADOR, SOL·LICITANT I FINALITAT
2. DADES GENERALS DE L'INFORME DE TAXACIÓ
3. COMPROVACIONS
4. ENTORN
5. DESCRIPCIÓ I SUPERFÍCIES
6. MÈTODE DE VALORACIÓ
7. CÀLCUL DE VALORS
8. QUADRE RESUM
9. CONDICIONATS
10. OBSERVACIONS
11. DATA D'EMISSIÓ
12. SITUACIÓ
13. NORMATIVA URBANÍSTICA
14. CADASTRE I REGISTRE DE LA PROPIETAT
15. FOTOGRAFIES
16. ANNEX 1. JUSTIFICACIÓ DEL CÀLCUL

1-IDENTIFICACIÓ DEL TAXADOR, SOL·LICITANT I FINALITAT**1.1-Identificació del taxador:**

Taxador: Felip Toledo Canta
Titulació: Arquitecte Tècnic
Número de col·legiat: 602 pel Col·legi oficial d'Aparelladors, Arquitectes tècnics i Enginyers de l'Edificació de Girona

1.2-Solicitant:

Entitat Sol·licitant: Ajuntament de Santa Cristina d'Aro
Adreça: Pl. Catalunya, 1, 17246 Santa Cristina d'Aro

1.3-Propietari:

Propietaris: Ajuntament de Santa Cristina d'Aro
Ocupant: --
Títol de l'ocupant: --

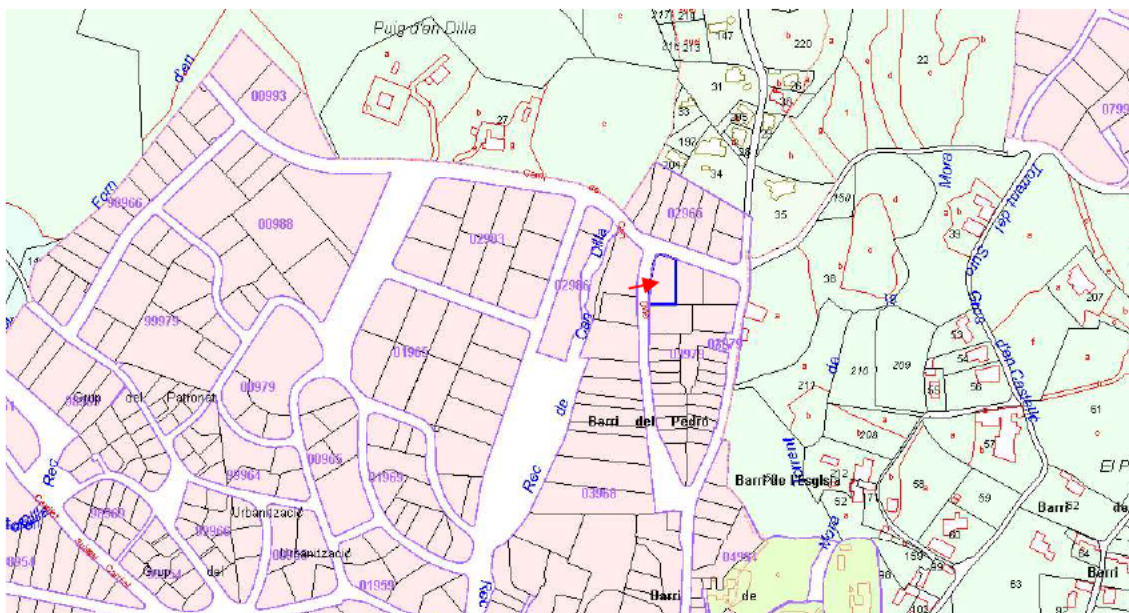
1.4-Finalitat:

Finalitat de la Taxació: Determinació del valor del sòl urbanitzat

2-DADES GENERALS DE L'INFORME DE TAXACIÓ

2.1-Emplaçament:

Municipi: Santa Cristina d'Aro
 Comarca: Baix Empordà
 Urbanització: --
 Carrer: Salvador Albert i Pey
 Número: 2B
 Escala: --
 Planta: --
 Porta: --
 Plànol:



Nota: El projecte de reparcel·lació determina aquesta parcel·la com Pla Parcial SUD-4, Pedró, parcel·la B2.

2.2-Dades registrals:

Municipi: Santa Cristina d'Aro
 Comarca: Baix Empordà
 Província: Girona
 Registre:

Finca	Tom	Llibre	Foli	Ref. Cadastral
				0397925EG0209N0001TM

Nota: No es disposa de la nota simple del Registre de la Propietat

2.3-Estat de l'immoble:

Finalitzat	
En Construcció	
En Rehabilitació	
Ruïnós	
Solament Parcel·la	X

3-COMPROVACIONS**3.1-Comprovacions Realitzades:**

Correspondència amb la finca registral	No
Comprovació del planejament vigent	Si
Estat d'ocupació i us	Si
Estat de conservació aparent	Bo
Regim de protecció del patrimoni	No
Servituds visibles	No

Nota: No s'ha pogut comprovar la concordança de la descripció registral amb la realitat.

3.2-Documentació utilitzada:

Dades registral	No
Plànol de situació	Si
Plànol de la parcel·la	Si
Reportatge fotogràfic	Si
Documentació urbanística	Si
Consulta descriptiva i gràfica del cadastre	Si
Altres	No

Nota:

4-ENTORN**4.1-Tipu de nucli:**

La parcel·la es troba situada al nord del nucli urbà de Santa Cristina d'Aro, al sector anomenat Pedró.

4.2-Població:

Segons dades de l'Idescat, Santa Cristina d'Aro té una població de 5585 habitants (2022).

4.3-Conservació de la infraestructura:

Els vials de la zona disposen de totes les infraestructures realitzades.

4.4-Comunicacions existents:

Ferrocarril:	No existeix en el municipi
Autobús:	En el municipi
Autopista:	Accés a 25 Km del nucli urbà
Vies Interurbanes:	C-65

4.5-Situació Urbanística:

Planejament actual:	Pla General d'Ordenació Urbana
Ordenança aplicable:	Clau 6d Pedró
Tipus de sol:	Sol Urbà consolidat
Disconformitats:	No s'observen disconformitats
Nota:	Les obres d'urbanització estan finalitzades pendents de recepció per part de l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro

5-DESCRIPCIÓ I SUPERFÍCIES

5.1-Descripció de l'edifici:

Tipologia	-
Nº de Plantes	-
Nº de Plantes sota rasant	-
Qualitat constructiva general	-
Us Predominant	-

5.2-Characteristiques constructives:

Fonamentació	-
Estructura	-
Tancaments	-
Coberta	-

5.3-Descripció:

Plantes	Sup. Registral	Sup. Cadastral	Sup. Considerada

Nota:

5.4-Characterisitiques constructives:

-

5.5-Instal·lacions:

-

5.6-Antiguitat:

Antiguitat: -

Us: -

Vida Útil: -

5.7-Estat de conservació de l'immoble:

-

5.8-Acabats:

Planta	Nº Elements	Paviments	Paraments verticals	Sostres
-	-	-	-	-

5.9-Fusteria:

Interior: -

Exterior: -

5.10-Parcel·la:

Morfologia	Parcel·la de forma rectangular
Topografia	Lleuger desnivell en el seu eix longitudinal (pendent <20%)
Infraestructures	Infraestructures executades amb nivell de conservació bo
Estat de conservació	Bo

Finca	Sup. Comprovada	Sup. Cadastral	Sup. Considerada
Parcel·la	853,80	854,00	853,80

Nota:

6-METODE DE VALORACIÓ

6.1-Metode de valoració:

Es taxa aquesta parcel·la aplicant el procediment de càlcul determinat al Real decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el reglament de valoracions de la Llei del Sòl, article 22, valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat.

6.2-Oferta i demanda:

Com es pot veure a la gràfica de l'evolució dels preus dels immobles de Santa Cristina d'Aro publicada pel portal immobiliari Idealista, es pot preveure una estabilització del preu dels immobles a curt termini.



En la zona existeix una oferta notable d'immobles similars. La demanda de la zona es poc estable.

7-CÀLCUL DE VALORS

7.1-Mostres utilitzades:

Mostres de mercat. Comparables:

MOSTRA	EMPLAÇAMENT	M2	VM	ANTIGUITAT	UBICACIÓ	QUALITAT	TIPOLOGIA	PISCINA
1	C/ del Canigó	405,00	1076800	30 anys	Zona 1	Bona	1	Si
2	Serrasol	180,00	560000	<10 anys	Zona 1	Bona	1	Si
3	C/ Pedró	165,00	675000	<10 anys	Zona 1	Bona	1	No
4	Avda, de l'Esglesia	400,00	755000	20 anys	Zona 1	Bona	1	Si
5	Tords	360,00	840000	20 anys	Zona 1	Bona	1	Si
6	C/ Enric Heriz	130,00	266000	<10 anys	Zona 1	Bona	1	No

Nota: Mostres obtingudes de www.idealista.com, www.fotocasa.es, ...

L'annex 1, Justificació del càlcul dona els detalls de l'homogeneïtzació de les mostres i justifica el càlcul del valor.

8-QUADRE RESUM

COST DE REEMPLAÇAMENT BRUT (C.R.B.)	--
COST DE REEMPLAÇAMENT NET (C.R.N.)	--
VALOR PER COMPARACIÓ	--
VALOR RESIDUAL DEL SÒL	187.109,66 €

Valor actual de la taxació	187.109,66 €
-----------------------------------	---------------------

9-CONDICIONATS

9.1-Condicionants:

Es condiciona el valor de la taxació a la concordança de les dades del present informe i la realitat física del mateix.

Es condiciona el valor de la taxació a la normativa urbanística actual.

10-ADVERTENCIES**10.1-Advertències generals:**

No s'ha pogut comprovar la concordança de la descripció de la finca al Registre de la Propietat i la realitat.

10.2-Adveretencies específiques:

En el càlcul del valor de mercat s'ha utilitzat exclusivament el mètode de comparació.

10.3-Observacions:

--

No s'ha pogut disposar de la següent documentació:

- ✓ Nota simple del registre

No s'ha pogut comprovar:

- ✓ Servituds visibles
- ✓ Drets reals

11-DATA D'EMISSION**11.1-Condicionants:**

Data d'emissió de l'informe:	24 de gener de 2023
Data de visita:	24 de gener de 2023
Hora de visita	18.00 hores
Nom del tècnic que ha visitat l'immoble:	Felip Toledo Canta
Nom del tècnic que ha redactat l'informe:	Felip Toledo Canta
Titulació del tècnic:	Arquitecte Tècnic

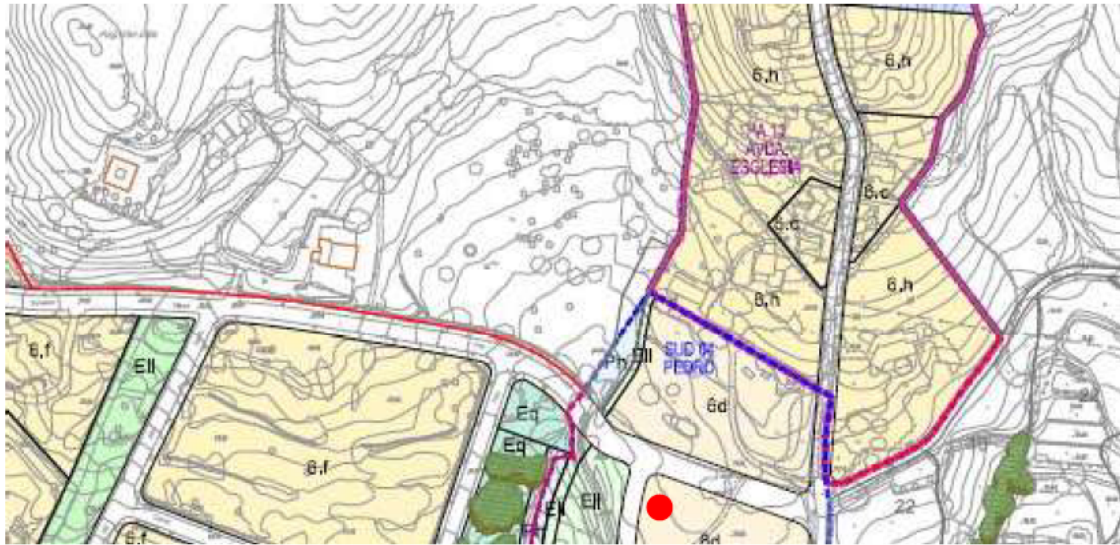
FELIPE
TOLEDO
CANTA - DNI
Firmado digitalmente
por FELIPE TOLEDO
CANTA - DNI
Fecha: 2023.01.26
17:09:56 +01'00'

Felip Toledo Canta
Arquitecte Tècnic
Col·legiat 602

12-SITUACIÓ



13-NORMATIVA URBANÍSTICA



Es reproduïx la documentació del POUM publicada

NORMATIVA VIGENT

Art. 220. SUD-4- Sector PEDRÓ Es delimita el sector per a completar el teixit urbà ja executat al llarg del carrer Pedró, i així ordenar els creixements d'aquest límit nord de l'àrea urbana del municipi. El creixement serà residencial, en edificació aïllada tipus ciutat jardí.

Els paràmetres urbanístics d'aplicació són els següents:

Superfície: 1,46 Has

Índex d'edificabilitat brut 0,25 m²/m²

Alçada màxima PB+1

Densitat màxima 8 habitatges/Ha

Cessions mínimes: Espais lliures 10% de l'àmbit del sector

Equipaments 5m² per cada 25 m² de sostre 10% aprofitament urbanístic del sector

Usos: Els fixats a l'art. 214 d'aquesta normativa.

L'ordenació es condicionarà als resultats de l'estudi hidràulic que s'efectuarà d'acord amb els criteris tècnics aprovats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per tal d'assegurar la preservació dels riscos hidrològics en l'ordenació proposada. El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de vuit anys.



4-CADASTRE I REGISTRE DE LA PROPIETAT



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PÚBLICA

SECRETARIA DE TRÀFIC DE HABILITADA
DIRECCIÓ GENERAL DEL CADASTRE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL SALVADOR ALBERT I PEY 218) Suelo SUD 4 PEDRÓ
SANTA CRISTINA D'ARO (GIRONA)

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edf.

Superficie construida:

Año construcción:

PARCELA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0397925EG0209N0001TM

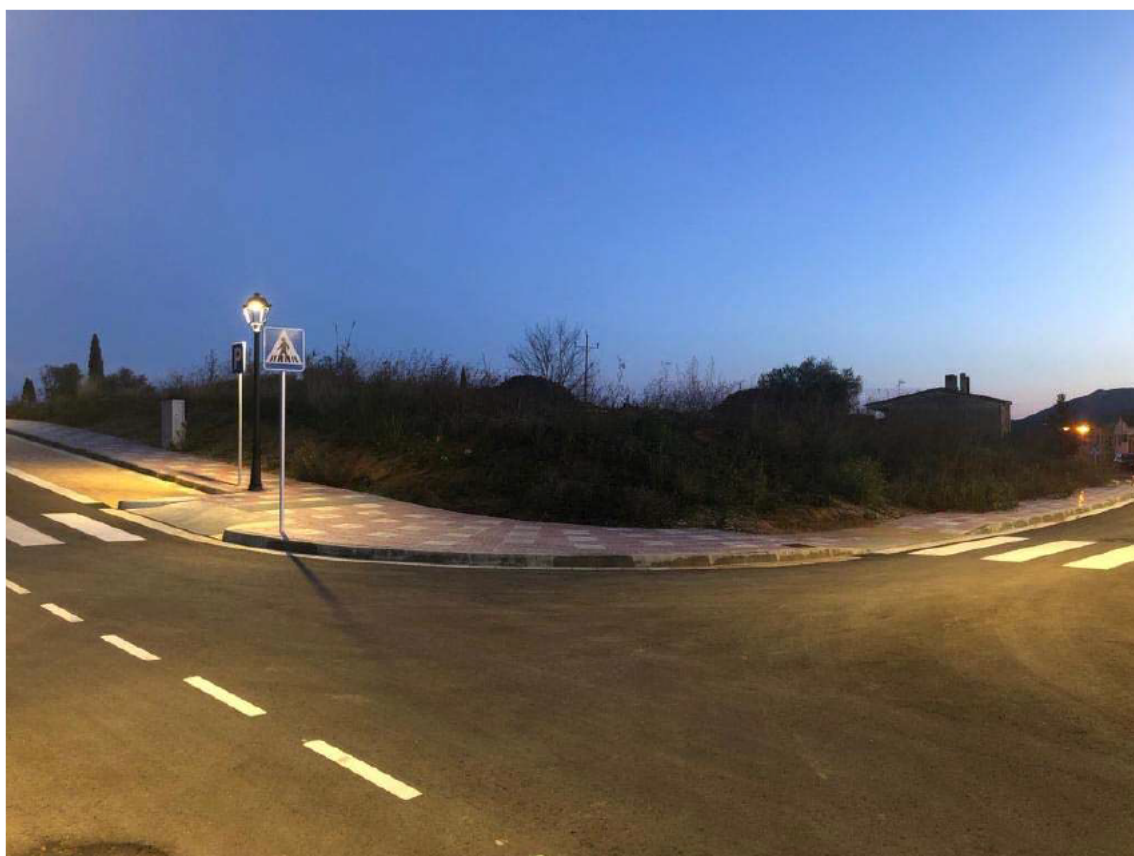
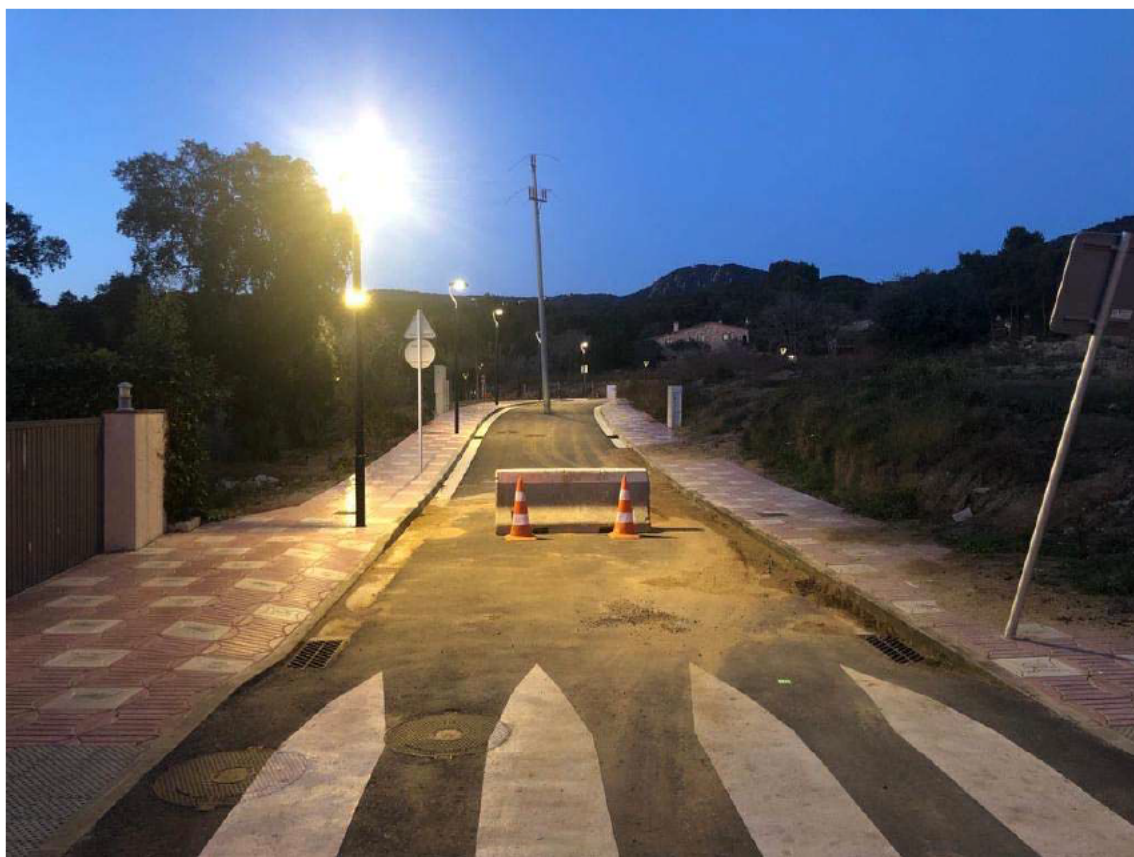
Superficie gráfica: 454 m2
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

Martes ,24 de Enero de 2023

15-FOTOGRAFIES





ANNEX 1. JUSTIFICACIÓ DEL CàLCUL

DADES MOSTRES

MOSTRA	EMPLAÇAMENT	M2	VM	ANTIGUITAT	UBICACIÓ	QUALITAT	TIPOLOGIA	PISCINA
1	C/ del Canigó	405,00	1076800	30 anys	Zona 1	Bona	1	Si
2	Serrasol	180,00	560000	<10 anys	Zona 1	Bona	1	Si
3	C/ Pedró	165,00	675000	<10 anys	Zona 1	Bona	1	No
4	Avda. de l'Esglesia	400,00	755000	20 anys	Zona 1	Bona	1	Si
5	Tords	360,00	840000	20 anys	Zona 1	Bona	1	Si
6	C/ Enric Heriz	130,00	266000	<10 anys	Zona 1	Bona	1	No
7	Finca tipus	273,33		< 10 anys	Zona 1	Bona	1	Si

CÀLCUL COEFICIENT D'HOMOGENEITZACIÓ

MOSTRA	EMPLAÇAMENT	M2	VM	SUPERFÍCIE	ANTIGUITAT	UBICACIÓ	QUALITAT	TIPOLOGIA	IMMOBILIÀRIA	% AJUST
1	C/ del Canigó	405,00	1076800	0,47	1,10	1,00	1,00	1,00	0,96	0,50
2	Serrasol	180,00	560000	1,37	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	1,32
3	C/ Pedró	165,00	675000	1,43	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	1,38
4	Avda. de l'Esglesia	400,00	755000	0,49	1,05	1,00	1,00	1,00	0,96	0,50
5	Tords	360,00	840000	0,65	1,05	1,00	1,00	1,00	0,96	0,66
6	C/ Enric Heriz	130,00	266000	1,57	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	1,51

MOSTRES HOMOGENEITZADES

MOSTRA	1	2	3	4	5	6	7
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	405	180	165	400	360	130	273,33
VALOR DE MERCAT	1076800	560000	675000	755000	840000	266000	
ADDICIÓ PISCINA	0	0	20000	0	0	20000	
VALOR DE MERCAT SENSE PISCINA	1076800	560000	695000	755000	840000	286000	
VALOR UNITARI DE MERCAT	2658,77	3111,11	4212,12	1887,50	2333,33	2200,00	
COEFICIENT HOMOGENEITZADOR	0,50	1,32	1,38	0,50	0,66	1,51	
VALOR DE MERCAT HOMOGENEITZAT (€/M2)	1328,96	4101,69	5795,88	938,62	1536,64	3322,88	
PONDERACIÓ (PES DE LA MOSTRA)	15	20	15	10	20	20	100
VALOR DE MERCAT HOMOGENEITZAT I PONDERAT (€/M2)	199,34	820,34	869,38	93,86	307,33	664,58	2954,83

Segons RD 1492/2011 art. 22

Sup. Sector	14658,39
Sup. Parcel·la	853,80

VRS=Calcul Valor Residual del Sòl Estàtic

	Habitatge lliure	Comercial	Industrial	HPO Regim especial	HPO Regim General	HPO preu concertat	HPO concertat Catala
Sup. segons planejament deribat	350,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Vv acabat	Habitatge lliure	Comercial	Industrial	HPO Regim especial	HPO Regim General	HPO preu concertat	HPO concertat Catala
€/ m2 util	2954,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,80 € m2 construïts en HPO	2954,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Cost d'execució i altres despeses

Rci	Habitatge lliure	Comercial	Industrial	HPO Regim especial	HPO Regim General	HPO preu concertat	HPO concertat Catala
Cost m2 HPO CCC	1375,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impostos 2 % sobre VM	59,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Honoraris 12,7 % sobre CCC	174,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Licències 3 % sobre CCC	41,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Assegurances 6,5 % sobre CCC	89,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Rci	1739,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

VRS=Vv/k·Vc

K 1,30

Repercussió del sòl per m2	Habitatge lliure	Comercial	Industrial	HPO Regim especial	HPO Regim General	HPO preu concertat	HPO concertat Catala
VRS	533,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Valor final € x sostre construït	Habitatge lliure	Comercial	Industrial	HPO Regim especial	HPO Regim General	HPO preu concertat	HPO concertat Catala	TOTAL
	187109,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	187109,66