

VALORACIÓ D'UNA FINCA A SANTA CRISTINA D'ARO

Contractant: Ajuntament de Santa Cristina d'Aro
Emplaçament: C/ Volta de la Ginesta, 9
Santa Cristina d'Aro
Referència: 03/2023



ÍNDIX

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 de mercat

2-DADES GENERALS DE L'INFORME DE TAXACIÓ

2.1-Emplacement:

Municipi: Santa Cristina d'Aro

Comarca: Baix Empordà

Urbanització: Bell-lloch

Carrer: Volta de la Ginesta

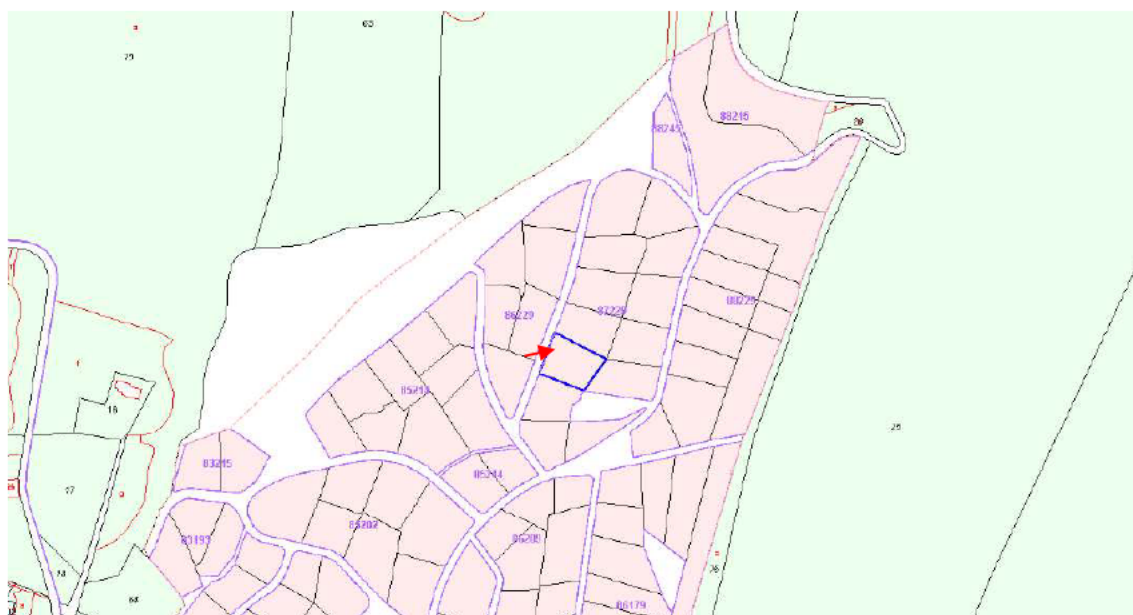
Número: 9

Escala: --

Planta: --

Porta: --

Plànol:



Nota:

2.2-Dades registrals:

Municipi: Santa Cristina d'Aro

Comarca: Baix Empordà

Província Girona

Registre:

Finca	Tom	Llibre	Foli	Ref. Cadastral
				8722909DG9382S0001HZ

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	No
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, a la urbanització Bell-lloch II.

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 6h
Tipus de sol:	Sol Urbà
Disconformitats:	No s'observen disconformitats

Nota:

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-Characteristiques constructives:

-

5.5-Instal·lacions:

-

5.6-Antiquitat:

Antiquitat: -

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 lleugerament rectangular
Topografia	En pendent
Infraestructures	Infraestructures executades amb nivell de conservació bo
Estat de conservació	Normal

Finca	Sup. Comprovada	Sup. Cadastral	Sup. Considerada
Parcel·la		2215	2215

Nota: D'acord amb l'article 5.2 de l'Ordre ECO/805/2003 es considera la superfície del cadastre pel càlcul del valor.

6-METODE DE VALORACIÓ

6.1-Metode de valoració:

Per la determinació del valor de mercat s'ha aplicat el procediment de càlcul del valor per comparació, determinat a l'article 22 de la norma ECO 805/2003.

Així mateix, pel càlcul del valor de la parcel·la s'ha aplicat la fórmula de càlcul del valor residual estàtic, determinat a l'article 40 d'aquesta mateixa norma.

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 veure una estabilització del preu dels immobles i una petita davallada en l'últim trimestre.



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	Avda. Gavarres	371,00	874000	1986	Zona 1	Normal	1	Si
2	Bell lloch	382,00	599000	1996	Zona 1	Normal	1	Si
3	Avda. Gavarres	220,00	530000	1985	Zona 1	Normal	1	Si
4	Bell lloch	312,00	690000	1982	Zona 1	Normal	1	No
5	C/ dels Jardiners	270,00	450000	2005	Zona 1	Normal	1	No
6	Bell lloch	220,00	690000	1984	Zona 1	Normal	1	Si

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	105.399,00 €

Valor actual de la taxació	105.399,00 €
-----------------------------------	---------------------

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:

- ✓ Superfície real
- ✓ Servituds visibles
- ✓ Drets reals

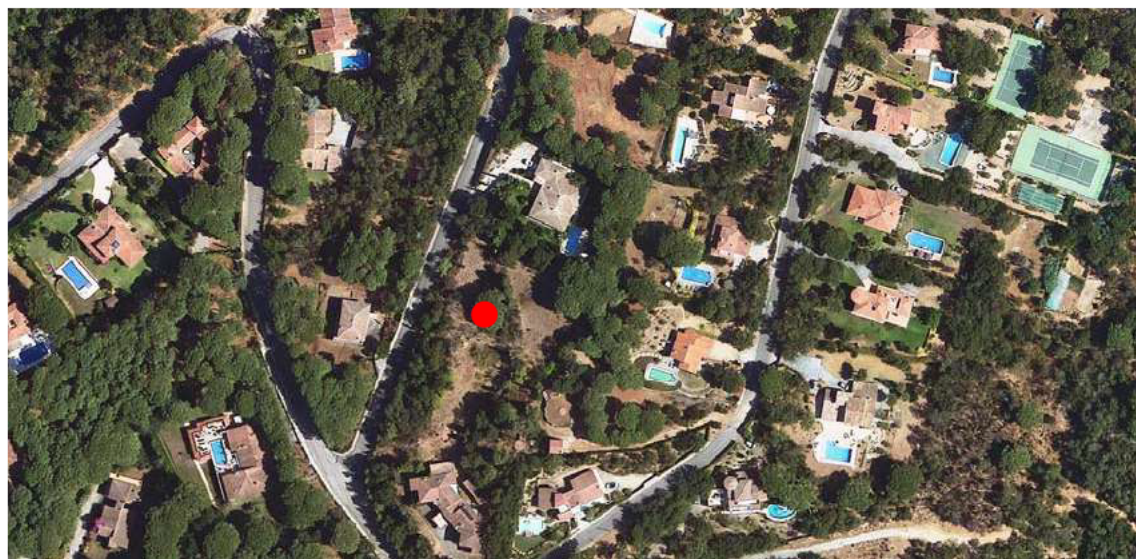
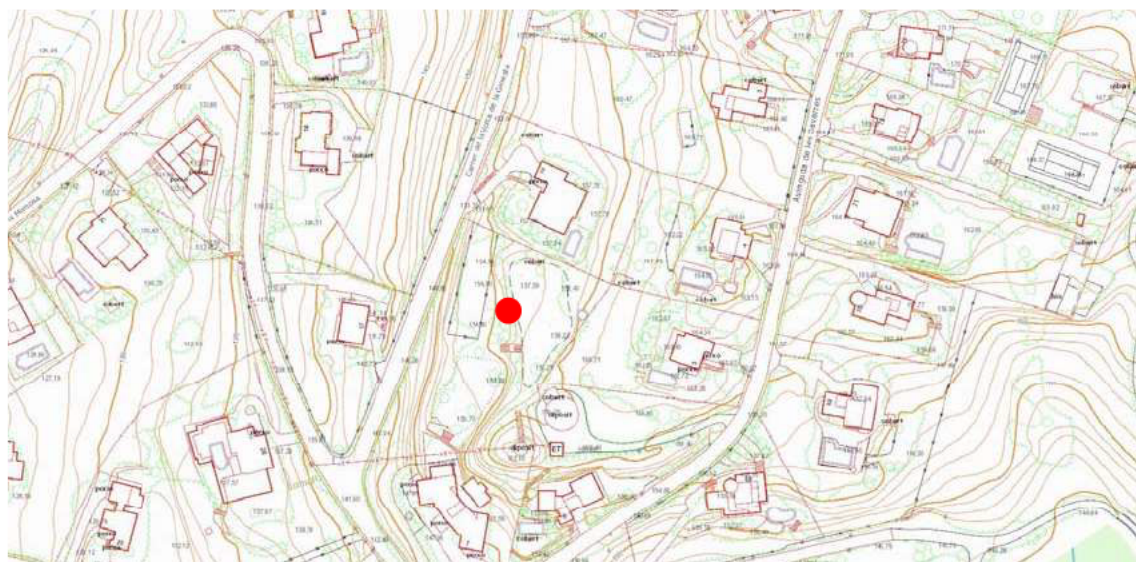
11-DATA D'EMISSION**11.1-Condicionants:**

Data d'emissió de l'informe:	11 de febrer de 2023
Data de visita:	10 de febrer de 2023
Hora de visita	17.00 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

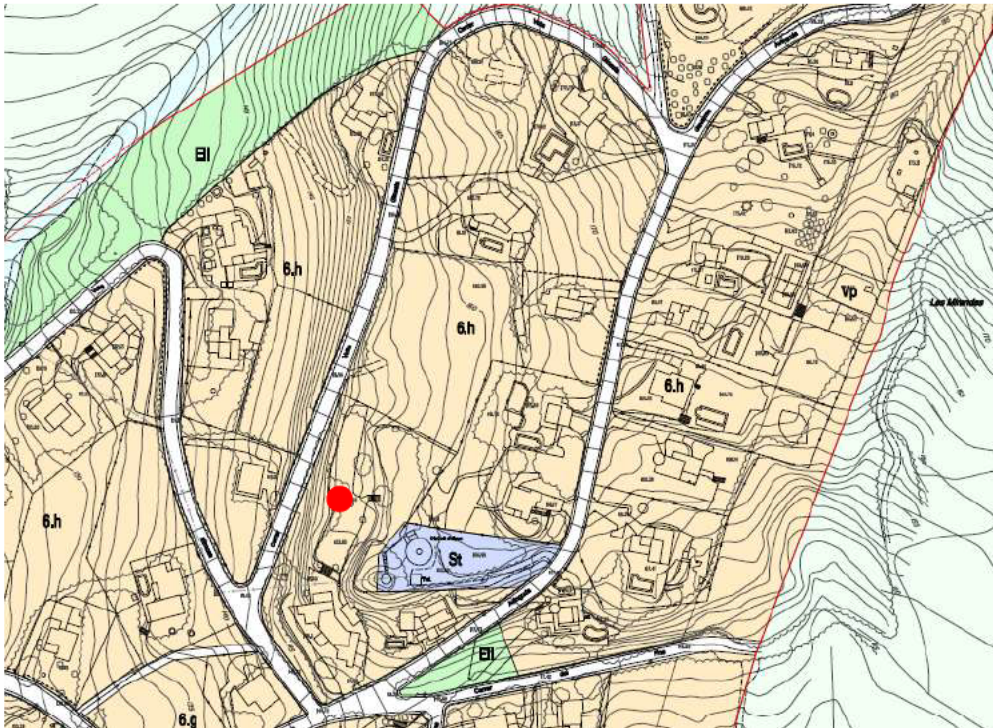
FELIPE
TOLEDO
CANTA - DNI
Firmado digitalmente
por FELIPE TOLEDO
CANTA - DNI
Fecha: 2023.02.12
17:55:31 +01'00'

Felip Toledo Canta
Arquitecte Tècnic
Col·legiat 602

12-SITUACIÓ



13-NORMATIVA URBANISTICA



Es reproduïx la documentació del POUM publicada

Art. 165. Subzona 6h (Parc. mín. 2.000 m2)

Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 2.000 m2.

Es fixa una amplada mínima de parcel·la en el front de vial de 30 metres.

Paràmetres edificatoris:

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,25 m2 de sostre per m2 de sòl.

El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 13% de la seva superfície.

L'alçària màxima es fixa en 6,00 metres, PB+1PP.

Separacions a límits de parcel·la:

Les separacions mínimes de l'edificació seran de 10 metres a vial i als límits de parcel·la de 8 metres.

Àrees Vp a Bell-lloc:

La superfície de les àrees assenyalades en els plànols amb el subíndex Vp (Verd privat) a la urbanització de Bell-lloc no comptabilitzaran a efectes d'edificabilitat de les parcel·les a les quals pertanyen. En elles s'admeten únicament els usos esportius i de lleure (piscines, pistes de tennis i esportives...) que no comportin edificabilitat.

4-CADASTRE | REGISTRE DE LA PROPIETAT

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8722909DG9382S0001HZ

PARCELA

Superficie gráfica: 2.215 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"

Sábado, 11 de Febrero de 2023

15-FOTOGRAFIES



ANNEX 1. JUSTIFICACIÓ DEL CàLCUL

HOMOGENEITZACIÓ DE MOSTRES

DADES MOSTRES

MOSTRA	EMPLAÇAMENT	M2	VM	ANTIGUITAT	UBICACIÓ	QUALITAT	TIPOLOGIA	PISCINA
1	Avda. Gavarres	371,00	874000	1986	Zona 1	Normal	1	Si
2	Bell lloch	382,00	599000	1996	Zona 1	Normal	1	Si
3	Avda. Gavarres	220,00	530000	1985	Zona 1	Normal	1	Si
4	Bell lloch	312,00	690000	1982	Zona 1	Normal	1	No
5	C/ dels Jardiners	270,00	450000	2005	Zona 1	Normal	1	No
6	Bell lloch	220,00	690000	1984	Zona 1	Normal	1	Si
7	Finca tipus	295,83		1990	Zona 1	Normal	1	Si

CÀLCUL COEFICIENT D'HOMOGENEITZACIÓ

MOSTRA	EMPLAÇAMENT	M2	VM	SUPERFÍCIE	ANTIGUITAT	UBICACIÓ	QUALITAT	TIPOLOGIA	IMMOBILIÀRIA	% AJUST
1	Avda. Gavarres	371,00	874000	1,15	1,15	1,00	1,00	1,00	0,96	1,27
2	Bell lloch	382,00	599000	1,17	1,10	1,00	1,00	1,00	0,96	1,24
3	Avda. Gavarres	220,00	530000	0,85	1,15	1,00	1,00	1,00	0,96	0,94
4	Bell lloch	312,00	690000	1,03	1,15	1,00	1,00	1,00	0,96	1,14
5	C/ dels Jardiners	270,00	450000	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	0,96	0,96
6	Bell lloch	220,00	690000	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	0,81

MOSTRES HOMOGENEITZADES

MOSTRA	1	2	3	4	5	6	7
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	371	382	220	312	270	220	295,83
VALOR DE MERCAT	874000	599000	530000	690000	450000	690000	
ADDICIÓ PISCINA	0	0	0	25000	25000	0	
VALOR DE MERCAT SENSE PISCINA	874000	599000	530000	715000	475000	690000	
VALOR UNITARI DE MERCAT	2355,80	1568,06	2409,09	2291,67	1759,26	3136,36	
COEFICIENT HOMOGENEITZADOR	1,27	1,24	0,94	1,14	0,96	0,81	
VALOR DE MERCAT HOMOGENEITZAT (€/M2)	2991,78	1941,24	2256,26	2611,80	1681,71	2554,25	
PONDERACIÓ (PES DE LA MOSTRA)	15	20	15	20	10	20	100
VALOR DE MERCAT HOMOGENEITZAT I PONDERAT (€/M2)	448,77	388,25	338,44	522,36	168,17	510,85	2376,84

Sup. Sector	2215,00
-------------	---------

Sup.	553,75	Edificabilitat neta 0,25 m2 sostre / m2 sòl
------	--------	---

VRS=Càlcul Valor Residual del Sòl

	Habitatge lliure	Hoteler	Industrial	HPO Regim especial	HPO Regim General	HPO preu concertat	HPO concertat Catala
Sup. segons planejament deribat	553,75		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

VM acabat	Habitatge lliure	Hoteler	Industrial	HPO Regim especial	HPO Regim General	HPO preu concertat	HPO concertat Catala
€/ m2 útil	2376,84		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,80 € m2 contruïts en HPO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Cost d'execució i altres despeses

Rci	Habitatge lliure	Hoteler	Industrial	HPO Regim especial	HPO Regim General	HPO preu concertat	HPO concertat Catala
Cost m2 HPO CCC	1416,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impostos 2 % sobre VM	28,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Honoraris 12,7 % sobre CCC	179,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Licències 3 % sobre CCC	42,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Assegurances 6,5 % sobre CCC	92,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Rci	1758,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Marge de benefici (b) ECO 805/2003	b %	1-b
Ús residencial	18	0,82
Ús comercial hoteler	22	0,78
Ús industrial	27	0,73

Valors segons habitatge i zona
Valors de mercat de la zona

VRS=VMx(1-b)-Rci

Repercussió del sòl per m2	Habitatge lliure	Hoteler	Industrial	HPO Regim especial	HPO Regim General	HPO preu concertat	HPO concertat Catala
VRS	190,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Valor final € x sostre construït	Habitatge lliure	Hoteler	Industrial	HPO Regim especial	HPO Regim General	HPO preu concertat	HPO concertat Catala	TOTAL
	105399,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	105399,00