



SANT MATEU DE BAGES

INFORME DE TAXACIÓ DE LOCAL DESTINAT A RESTAURANT BAR.

ADREÇA: Carretera Cardona
08263 SANT MATEU DE BAGES (Valls de Torroella)

Ajuntament de Sant Mateu de Bages

XAVIER PONS CAMPS, ARQUITECTE

CODI DE L'EXPEDIENT: 495 NOM DE L'EXPEDIENT: 2024_495_ADQUISICIO DE L IMMOBLE "EL CASINO" DE VALLS DE TORROELLA



SANT MATEU DE BAGES

1 SOL·LICITANT DE LA TAXACIÓ I FINALITAT

Sol·licitant Ajuntament de Sant Mateu de Bages
P0822900G
Carrer Afores, S/N
08263 Sant Mateu de Bages

Finalitat Valoració patrimoni

La present taxació s'ha realitzat d'acord amb els requisits de la Ordre ECO/805/2003, de 27 de Març, sobre normes de valoració de bens immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres, publicada al BOE del 9 d'abril de 2003.

2 IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ

Descripció de l'immoble Local en planta baixa i primera

Estat immoble Local destinat a bar/restaurant

Adreça Ctra Cardona 12

Municipi 08263 Sant Mateu de Bages (Valls de Torroella)

Dades Registre Sense dades de registre

Referències cadastrals 4038301CG9343N0001SQ
4038303CG9343N0002IW

3 COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ

Comprovacions realitzades

Correspondència amb finca registral. No es disposen de dades registrals
Comprovació Planejament Urbanístic Estat d'ocupació, ús i explotació
Estat de conservació aparent
Servituds visibles

Criteris adoptats per taxar

La finca a valorar està urbanísticament inclòs en el plantejament urbanístic de Sant Mateu de Bages.
Es considera l'element lliure de càrregues i ocupants, independentment de l'existència de possibles llogaters.

CODI DE L'EXPEDIENT: 495 NOM DE L'EXPEDIENT: 2024_495_ADQUISICIO DE L IMMOBLE "EL CASINO" DE VALLS DE TORROELLA



SANT MATEU DE BAGES

Documentació utilitzada

Plànol de situació i planificació urbanística.

Normativa urbanística.

Document cadastre

4 LOCALITAT I ENTORN

4.1 LOCALITAT

Tipus de nucli

Poble consolidat, al nord de la comarca del Bages, al centre-nord de la província de Barcelona.

Ocupació laboral i nivell de renda

L'activitat principal s'agrupa, de forma clara i predominant, en el sector serveis; el sector indústria i construcció són les segones i terceres activitats en ordre de magnitud. Nivell de renda mitjà.

Població

Segons el padró de l'Institut Nacional d'estadística de 2023: 632 habitants de dret. La tendència ha estat de descens constant fins el 2018 any a partir del qual ha tingut ascens lleuger però sistemàtic.

Evolució i densitat de la població

Densitat baixa i consolidació completa.

4.2 ENTORN

Trets bàsics

Tipologia de l'entorn : Urbà	Usos dominants:
Residencial	
Nivell de renda : Mitjà	Densitat: Mitja
Ordenació: Illa tancada	Zones vianants: Sí
en té	
Existència de locals : Baixa	Parcs i jardins: Sí
en té	
Destinació habitatges : 1ª Residència	Qualitat const.: Mitjana

Desenvolupament edificatori

Grau de consolidació: > 50%	Potencial edific.: < 50%
Desenvolupament: Complert	Antiguitat: 15 anys
Nivell d'ocupació: Mitjà	Renovació: < 5%

Equipament de l'entorn

Comercial : Suficient	Administratiu : Suficient
Escolar : Suficient	Esportiu : Suficient
Assistencial : Suficient	Lúdic : Escàs

Comunicacions, transport i aparcament

Comunicacions : Suficient
Accessibilitat : Bona

CODI DE L'EXPEDIENT: 495 NOM DE L'EXPEDIENT: 2024_495_ADQUISICIO DE L IMMOBLE "EL CASINO" DE VALLS DE TORROELLA



SANT MATEU DE BAGES

Transport públic : Autobús

Aparcament : Propi

5 DESCRIPCIÓ I SUPERFÍCIE

Superfície parcel·la

Finca	Sup. Cadastre	Sup. Registral Sup.
Comprov. Sup. Adoptada		
4038301CG9343N0001SQ	308.00 m ²	
	308.00 m ²	
4038303CG9343N0002IW	71.00 m ²	
	71.00 m ²	

Descripció

El local es troba dins d'un edifici destinat a mercat amb locals comercials de la mateixa tipologia. Els límits de l'edifici són definits per vials urbanitzats i parcel·les veïnes consolidades. El local està obrat amb paviment i parets enguixades. Destinat a restaurant i es troba en bon estat de conservació.

Infraestructures

En el moment de la visita, l'edifici que es valora disposa de les següents infraestructures:

Pavimentació : Suficient	Telèfon : Sí en té
Aigua : Xarxa general	Enllumenat :
Suficient	
Sanejament : Xarxa general	Gas ciutat : Sí en té
Electricitat : Baixa tensió	
Estat de conservació de les infraestructures: Normal	

6 DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA

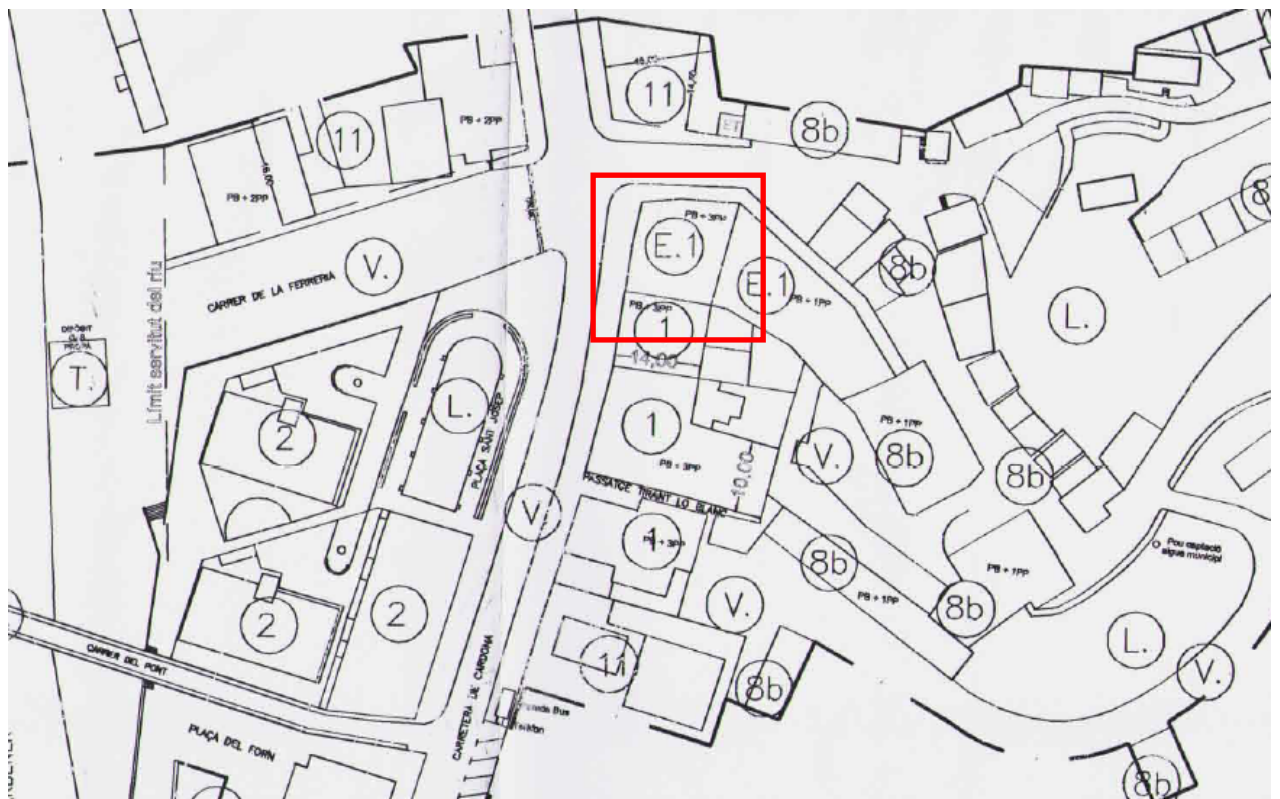
6.1 PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Planejament general:	Sòl Urbà
Fase d'aprovació:	---
Classificació urbanística:	Clau E1 (Equipament comunitari) i clau 1 (per l'edificació annexa)
Paràmetres generals:	Els definits en qualificació urbanística i edificabilitat

CODI DE L'EXPEDIENT: 495 NOM DE L'EXPEDIENT: 2024_495_ADQUISICIO DE L IMMOBLE "EL CASINO" DE VALLS DE TORROELLA



SANT MATEU DE BAGES



6.2 GESTIÓ URBANÍSTICA

Subjecte :	L'edifici va ser construït el 1921 i reformat al 1975
Sistema d'actuació :	No
Càrregues urbanístiques i cessions :	No
Plaços d'execució. Caducitat :	No
Criteris de valoració. Expropiació :	Major i millor ús

6.3 QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I EDIFICABILITAT

Us característic :	Local restaurant
Usos compatibles :	Els definits en la clau E1 (Equipaments comunitaris)
Altura màxima :	PB+3PP

CODI DE L'EXPEDIENT: 495 NOM DE L'EXPEDIENT: 2024_495_ADQUISICIO DE L IMMOBLE "EL CASINO" DE VALLS DE TORROELLA



SANT MATEU DE BAGES

7 REG. PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

Tinença i limitacions

Propietari : Ajuntament de Sant Mateu de Bages
Destí previst : Restaurant

Drets reals

Servituds : no consten a la documentació registral aportada
Drets reals : no consten a la documentació registral aportada

8 ANÀLISI DE MERCAT

Fem un càlcul del valor del sòl per m² que s'extrapolarà al local sencer. Hem realitzat una investigació del segment de mercat relatiu als immobles comparables amb el qual es valora, amb el següent resultat:

Oferta

No existeix oferta d'immobles comparables a l'entorn més immediat, Sant Mateu de Bages, per tant es busquen altres mostres en els barris més propers (Suria, Callús, Palà de Torroella). Per l'estudi comparatiu s'han analitzat testimonis equivalents segons tipologies comparables de les possibilitats constructives, considerant qualitats intermitges i característiques similars a edificacions existents. S'han buscat immobles de les mateixes característiques constructives, de planta baixa destinada local.

Demanda

La intensitat de la demanda està sostingut per l'oferta, sense oscil·lacions previsibles tenint en compte un alt grau de consolidació. Cal tenir present que l'actual situació produïda per la pujada de tipus d'interès pot generar fluctuacions del mercat de forma inesperada.

Preus Locals

Els intervals de variació de preus unitaris d'immobles similars a la zona oscil·len entre 500 euros/m² i 1750 euros/m².

8.1 LOCALS COMERCIALS

Les dades d'immobles comparables que s'han utilitzat en la homogeneïtzació són les següents:

Adreça	Font	Data	Superf. m ²	Preu. EUR/m ²
Suria	1	maig-24	230.00 m ²	608.70 €/m ²
ctra cardona Callús	2	maig-24	242.00 m ²	826.45 €/m ²
Pala de torroella	8	maig-24	1204.00 m ²	494.19 €/m ²
Zona ajuntament Callús	5	maig-24	100.00 m ²	1052.60 €/m ²
Suria	6	maig-24	140.00 m ²	785.71 €/m ²
Suria	7	maig-24	60.00 m ²	1750.00 €/m ²

Expectatives

CODI DE L'EXPEDIENT: 495 NOM DE L'EXPEDIENT: 2024_495_ADQUISICIO DE L IMMOBLE "EL CASINO" DE VALLS DE TORROELLA



SANT MATEU DE BAGES

És previsible que a curt-mig termini la demanda i la oferta es mantingui. L'evolució previsible dels preus a curt-mig termini és de manteniment.

9 CÀLCUL DELS VALORS TÈCNICS

9.1 CÀLCUL DEL VALOR DE MERCAT

L'homogeneïtzació de les característiques d'aquestes dades amb les de l'immoble que es taxa es realitza atenent a les diferències observades entre ells i en especial a la seva data, ubicació, superfície, qualitat constructiva i antiguitat, obtenint com a resultat el següent valor unitari mitjà de mercat per l'immoble a valorar:

9.1.1 Local

Mètode comparació

Les dades exposades a l'apartat anterior s'ha homogeneïtzat realitzant les següents dades comparatives:

	Zona ubicació mostra	Tipologia	m2	EUR/m²	COEF.	HOMOG.
T01	Suria	Local	230.00 m²	608.70 €/m²	0.75	456.52 €/m²
T02	ctrà cardona Callús	Local	242.00 m² 1204.00	826.45 €/m²	0.64	532.07 €/m²
T03	Pala de torroella	Local	m²	494.19 €/m²	0.65	320.23 €/m²
T04	Zona ajuntament Callús	Local	100.00 m²	1052.60 €/m²	0.53	559.25 €/m²
T05	Suria	Local	140.00 m²	785.71 €/m²	0.75	589.29 €/m²
T06	Suria	Local	60.00 m²	1750.00 €/m²	0.32	567.00 €/m²
Valor homogeneïtzat						504.06 €/m²

9.2 CRITERIS D'HOMOGENEÏTZACIÓ

CONCEPTE	T01	T02	T03	T04	T05	T06
Caract. constructives	1.25	1.45	1	1.15	1.25	1
Qualitats de l'immoble	1	1	1	1	1	1
Antiguitat / conservació	1	0.74	0.9	0.77	1	0.9
Situació	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
Superfície	1	1	1.2	1	1	0.6
Ascensor / Planta	1	1	1	1	1	1
Altres	1	1	1	1	1	1

9.3 CÀLCUL DEL COST DE REEMPLAÇAMENT-REPERCUSSIÓ (€/M²)

Aplicant el mètode del cost s'obtenen els següents resultats:

Valor de Mercat	504.06 €/m²
Depreciació	80%
Valor a Nou	907.31 €/m²
Coeficient de mercat adoptat	1.24
Cost de repercussió de Reemplaçament	731.70 €/m²
Cost de construcció com a nova	550.00 €/m²
Despeses necessàries addicionals	110.00 €/m²
Repercussió del sòl	71.70 €/m²

CODI DE L'EXPEDIENT: 495 NOM DE L'EXPEDIENT: 2024_495_ADQUISICIO DE L IMMOBLE "EL CASINO" DE VALLS DE TORROELLA



SANT MATEU DE BAGES

9.4 VALORS FINALS

Sup construïda	379.00 m ²
Edificabilitat	379.00 m ²
Valor Taxació del Sòl	27,173.61 €
Valor de Mercat	191,038.27€

Valor màxim

No es calcula, ja que a partir de la documentació que se'ns ha subministrat i de d'inspecció visual no es dedueix que l'immoble estigui sotmès a cap règim de protecció pública.

10 VALOR DE TAXACIÓ

EL VALOR DE TAXACIÓ A MAIG DE 2024 ES:

4038301CG9343N0001SQ I 4038303CG9343N0002IW **191,038.27 €**

VALOR TOTAL

191,038.27 €

La taxació s'ha realitzat a partir de mostres i testimonis actualitzats en data actual (Maig de 2024)

11 DATA D'EMISSION I CADUCITAT

Aquest informe de Taxació consta de 7 pàgines i els annexes que l'acompanyen i té validesa fins el 30 de novembre de 2024.

A Navàs, 30 de maig 2024

Xavier Pons i Camps
Arquitecte assessor municipal col 24896

CODI DE L'EXPEDIENT: 495 NOM DE L'EXPEDIENT: 2024_495_ADQUISICIO DE L IMMOBLE "EL CASINO" DE VALLS DE TORROELLA



SANT MATEU DE BAGES

12 DOCUMENTACIÓ ANNEXA A L'INFORME

12.1 FOTOGRAFIES



CODI DE L'EXPEDIENT: 495 NOM DE L'EXPEDIENT: 2024_495_ADQUISICIO DE L IMMOBLE "EL CASINO" DE VALLS DE TORROELLA



SANT MATEU DE BAGES



CODI DE L'EXPEDIENT: 495 NOM DE L'EXPEDIENT: 2024_495_ADQUISICIO DE L IMMOBLE "EL CASINO" DE VALLS DE TORROELLA

Pl. 1 d'Octubre, 1 – 08263 SANT MATEU DE BAGES – NIF: P-0822900-G
Tel. 93 836 00 10 - 93 868 24 02



SANT MATEU DE BAGES



CODI DE L'EXPEDIENT: 495 NOM DE L'EXPEDIENT: 2024_495_ADQUISICIO DE L IMMOBLE "EL CASINO" DE VALLS DE TORROELLA

Pl. 1 d'Octubre, 1 – 08263 SANT MATEU DE BAGES – NIF: P-0822900-G
Tel. 93 836 00 10 - 93 868 24 02



SANT MATEU DE BAGES



CODI DE L'EXPEDIENT: 495 NOM DE L'EXPEDIENT: 2024_495_ADQUISICIO DE L IMMOBLE "EL CASINO" DE VALLS DE TORROELLA

Pl. 1 d'Octubre, 1 – 08263 SANT MATEU DE BAGES – NIF: P-0822900-G
Tel. 93 836 00 10 - 93 868 24 02



SANT MATEU DE BAGES

12.2 CADASTRE



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CADASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4038301CG9343N0001SQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR CARDONA
08269 SANT MATEU DE BAGES [BARCELONA]

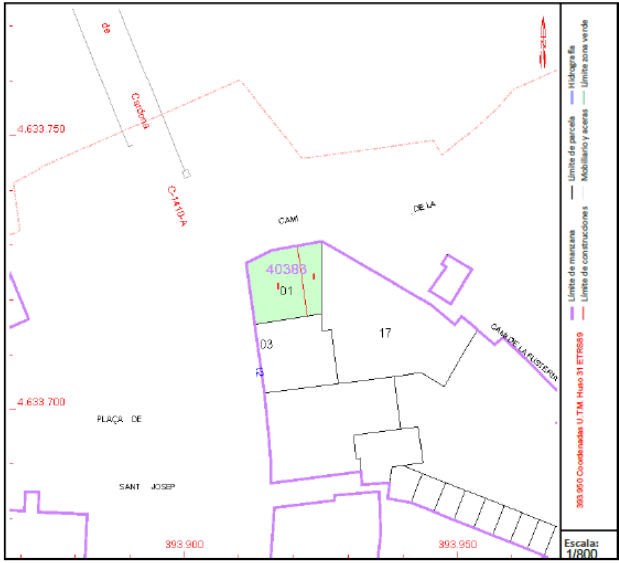
Clase: URBANO
Uso principal: Ocio,Hostelería
Superficie construida: 308 m2
Año construcción: 1910

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
HOTELERO	1/00/01	170
HOTELERO	1/01/01	138

PARCELA

Superficie gráfica: 170 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Jueves , 30 de Mayo de 2024

CODI DE L'EXPEDIENT: 495 NOM DE L'EXPEDIENT: 2024_495_ADQUISICIO DE L IMMOBLE "EL CASINO" DE VALLS DE TORROELLA

