



INFORME DE VALORACIÓ

FINCA PER A ÚS D'EQUIPAMENT PRIVAT **CLUB NATACIÓ SITGES**

Passeig Acàcies, núm. 2

Josep M. Dedéu - arquitecte, perit forense

novembre de 2023

Josep M. Dedéu i Rosell, arquitecte superior, membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses de l'Il·lustre COAC, diplomad en arquitectura legal i forense per la UPF, professor d'urbanisme de l'Escola de pràctica jurídica del Col·legi d'Advocats de Granollers, amb residència i exercici legal de llur professió a la vila de Granollers.

Requerit per l'**Ajuntament de SITGES** a fi que emeti informe relatiu al valor de la finca que més endavant es dirà.

Havent-se efectuat en data 9 de novembre de l'any en curs a les 10 hores, visita d'inspecció ocular de la finca i llurs instal·lacions esportives ubicades a la zona de Vallpineda del terme municipal de Sitges i previ examen de la documentació facilitada, procedeix a emetre el corresponent:

I N F O R M E

I) Finalitat i data

Es sol·licita la valoració a data actual de la finca registral núm. 18396 de Sitges, amb les seves edificacions i instal·lacions existents als efectes de determinar-ne el valor patrimonial d'aquest actiu immobiliari de titularitat del Consorci del Club Natació Sitges.

II) Bé immoble a valorar

Dades registrals: Finca núm. 18396, Codi 8107000505619

URBANA: Element número u.- Finca composta de diverses instal·lacions esportives a saber: Construcció de planta soterrani destinada a serveis del Club, essencialment, pistes d'esquaix, bar, gimnàs i sales de reunió, despatxos i lavabos, composta de diverses dependències, amb una superfície construïda de mil quaranta-nou metres cinquanta-cinc decímetres quadrats, amb els següents accessos: Al límit Est, per porta corredissa que ho comunica amb jardí circumdant de les piscines existents, i per porta que ho comunica amb edifici ja existent destinat a vestidors; al Sud, per porta que comunica amb jardins de la finca i per escala que ho comunica amb plantes superiors que es construiran sobre la planta soterrani, al Nord, per porta que ho comunica amb finca limítrof del senyor Francisco Gassol Safont, la senyora Maria del Carmen Argilés Vidal, Don Alvaro-Juan i Na Carmen-Maria Gassol Argilés; una piscina de vint-i-cinc metres per setze metres seixanta-sis centímetres, que ocupa una superfície construïda de quatre-cents setze metres cinquanta decímetres quadrats, amb la seva sala de màquines, on hi ha caldera, climatitzats, acumulador, intercanviador, filtres de depuració, cloració i quadres elèctrics, amb una superfície construïda de quatre-cents dotze metres noranta decímetres quadrats, estant aquesta sala situada a planta soterrani, i una planta alta destinada a magatzem, d'extensió dos-cents cinquanta metres quadrats, composta d'una nau i vestidors de la piscina, d'extensió tres-cents metres quadrats, en què hi ha vestuaris masculí i femení, dutxes lavabos, guarda-roba, farmaciola i cambra per a àrbitres; dues pistes de frontó, amb una total superfície de quatre-cents quaranta-dos metres vuitanta decímetres quadrats, cobertes de lloseta asfàltica; una contraccanxa, de superfície de cent trenta-cinc metres trenta decímetres quadrats, i un solàrium de superfície de cent setanta-nou metres cinquanta-vuit decímetres quadrats, tot això situat damunt dels vestidors; tres pistes de tennis amb el pis de formigó porós, amb una superfície, una d'elles, de vuit-cents metres quadrats, i les dues restants de sis-cents quaranta-vuit metres quadrats, cadascuna. Ocupen en total les instal·lacions referides, sense comptar la superfície de la planta soterrani al·ludida en primer lloc, una superfície de quatre mil dos-cents trenta-tres metres quadrats. És annex d'aquest element la part del solar sense edificar destinada a jardins, amb una superfície total tres mil set-cents deu metres quadrats. La finca està situada al terme de SITGES, PARTIDA

AIGUADOLÇ, PUNT ANOMENAT MAS D'EN LLIRI, i limita en conjunt: al Nord. Passeig Isaac Albèiz, element numero dos i a més en part, finca propietat del senyor Francisco Gassol Safont, la senyora Maria del Carme Argilés Vidal i el senyor Alvaro-Juan i la senyora Carmen-Maria Gassol Argilés, d'aquesta procedència; al sud, avinguda Mestre Falla; a l'Est, finca de la senyora Rosa Romagosa Ràfols i la de la senyora Pilar Parellada; i a l'Oest, element numero, dos, Passeig de les Acàcies i, en part finca del senyor Francisco Gassol Safont la senyora Mara del Carme Argilés Vidal i el senyor Alvaro-Juan i la senyora Carmen Maria Gassol Argilés. **S'atribueix a aquest element una QUOTA de vint-i-set enters per cent.**

Inscripció 17^a al Tom 1976, Llibre 360, foli 1891, de data 15/03/2011 al Registre de la Propietat de Sitges.

Titularitat: Consorci del Club Natació Sitges en quan a LA TOTALITAT DEL PLE DOMINI.

Dades cadastrals

Referència cadastral **9871001CF9697S0001FT**

Parcel·la amb varis immobles (divisió horitzontal)

Participació de l'immoble: 27%

Superfície gràfica de sòl: 8.513 m²

Any de construcció: 1994

Superfície construïda: 5.574 m², segons el quadre següent

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
DEPORTIVO	2	-1	01	581
DEPORTIVO	2	-1	02	336
OCIO HOSTEL.	2	00	02	143
DEPORTIVO	1	00	01	1.411
DEPORTIVO	1	00	02	2.514
DEPORTIVO	1	00	03	401
ALMACEN	1	00	04	157
ALMACEN	1	00	05	31

III) Documentació facilitada

- Nota simple de la finca registral.
- Consulta descriptiva i gràfica de dades cadastrals.
- Informació urbanística.
- Auditoria tècnica del Club Natació Sitges elaborada per l'entitat Gesco el setembre de 2016.
- Informe de l'entitat Risc Valor SA emès en data 4/07/2023.
- Informe emès pels Serveis Tècnics Municipals de data febrer de 2022, revisat el setembre de 2023.
- Observacions efectuades l'octubre de 2023 pel Club Natació envers l'informe de l'ajuntament.
- Contracte d'arrendament de data 12/05/2011.
- Planta projecte de reparcel·lació del PAU 17 de data abril de 2020.
- Projecte de llicència ambiental redactat l'any 2016 per l'enginyer tècnic industrial Sr. Cristian Sánchez Jara.
- Plànol de planta general del projecte de 1979 i altres plànols inicials.

IV) Superfícies adoptades a efectes de valoració

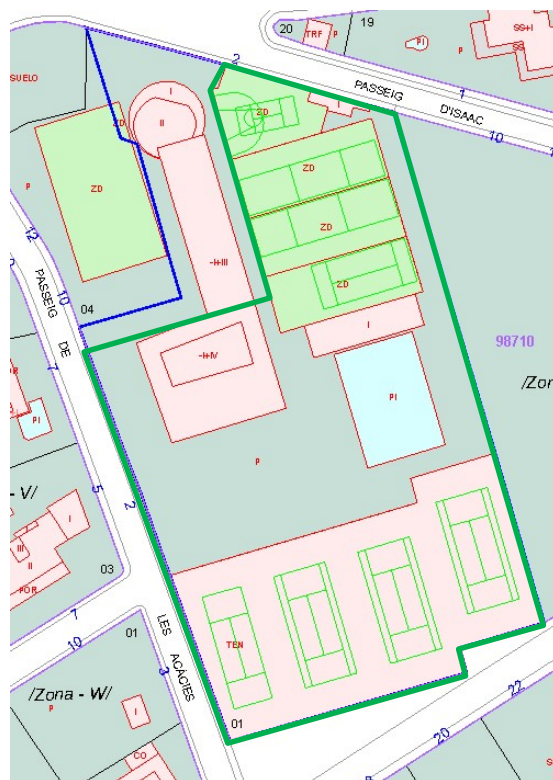
IV.1) Superfície de sòl

La superfície que consta a la finca registral núm. 18396 és de 4.233 m² i el seu annex de jardins de 3.710 m², és a dir que conforma un total de superfície de sòl de **7.943 m²**, que inclou la part inferior situada entre l'alienació del carrer Mestre Falla i les tanques de les pistes, en base a la descripció del límit sud.

En quan a la superfície cadastral, d'acord amb el perímetre grafiat de color blau és de 8.513 m².

Delimitat sobre el mateix plànol cadastral, en color verd, l'espai que ocupen les instal·lacions del CNS és de 7.325 m². Superfície quasi coincident amb la que resulta de les superfícies construïdes de les edificacions i els espais exteriors que figuren al projecte per a la llicència ambiental, que és de 7.352,84 m².

La superfície situada entre les tanques de les pistes i l'alineació del carrer Mestre Falla, també mesurada sobre la cartografia cadastral, és de 401 m². Afegida als 7.352,84 m² el total de la finca és de **7.753,84 m²**, que és la que s'adopta.



La diferència de $7.943 - 7.753,84 = 189,16$ m² que representa un 2,38%, que és inferior al 5% que determina l'article 201.3.b) de la Llei 13/2015, de 24 de juny, que modifica la Llei hipotecària, que preceptua que *"en els supòsits de rectificació de la superfície, quan la diferència no excedeixi del cinc per cent de la cabuda que consti inscrita"*, no comporta tramitar expedient de rectificació per la constatació de diferències de cabuda.

En relació a la certesa de la cabuda d'una finca al Registre cal fer menció a la Sentència del TSJ de Madrid, sala contenciosa administrativa secció 1a, de 17 d'abril 2008, recurs 119/2003, on diu *"En el nostre sistema hipotecari clàssic, les superfícies que consten reflectides en les inscripcions registrals no estan emparades per la fe pública registral, que no s'estén a les dades físiques de les finques inscrites, de forma que la presumpció d'exactitud registral, amb fonament a la inscripció practicada en el Registre de la Propietat, no abasta les dades de fet, com els referents a la cabuda, l'indars, situació, etc"*.

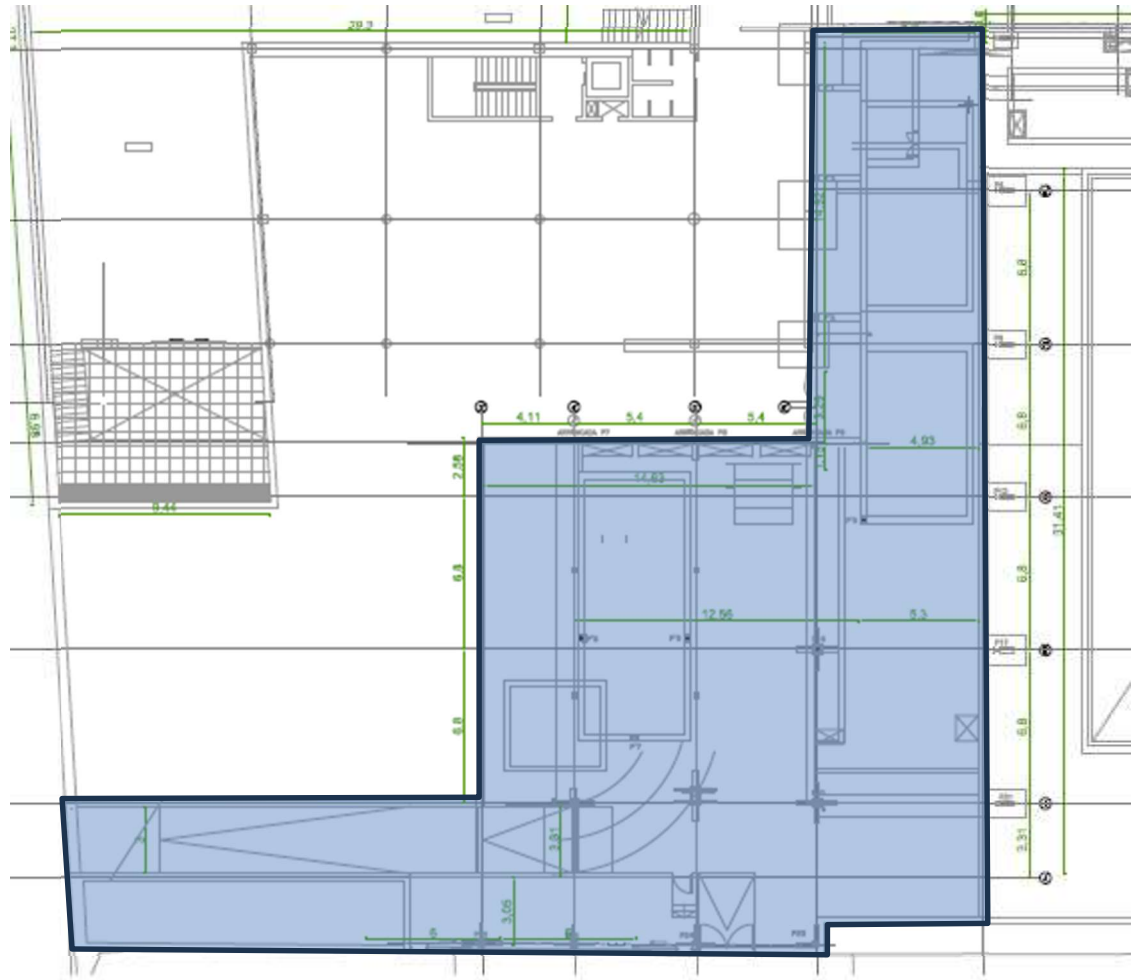
IV.2) Superfícies construïdes edificacions

En el referit projecte de l'any 2016 es detallen las característiques constructives, maquinària i instal·lacions que composaven l'activitat en aquell moment.

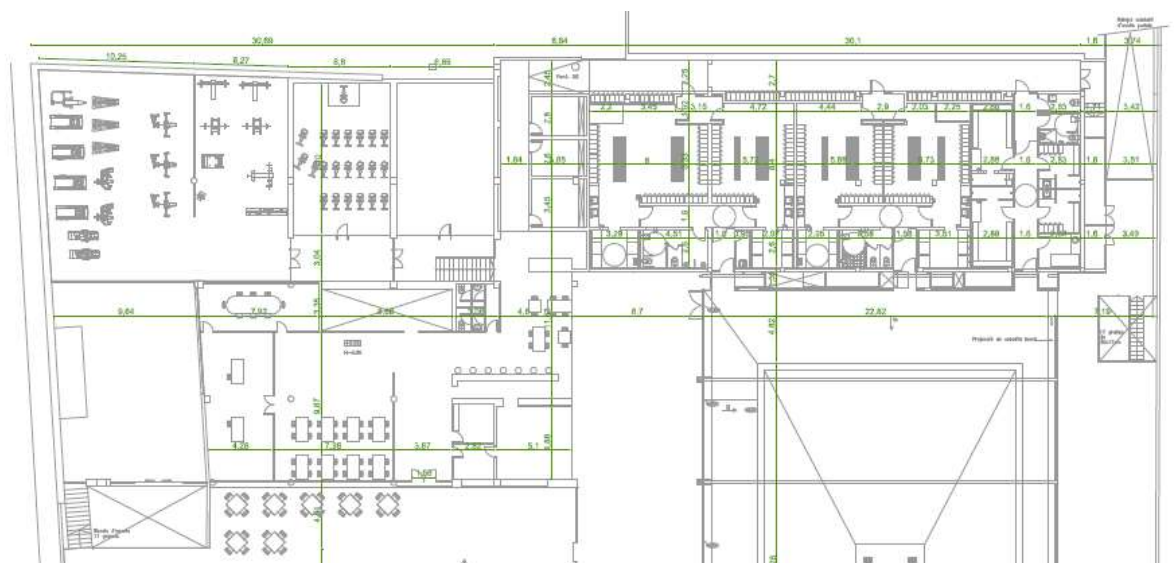
A l'apartat 4 de la memòria de descripció de l'immoble s'inclou quadre de les dependències amb les seves superfícies útils, desglossades entre espais interiors i exteriors.

En quan a la planimetria en quina caràtula hi consta com a redactor l'enginyeria "Projecting" de Sitges, cal ressenyar que si bé els plànols de distribució inclouen el nou espai ubicat sota l'entrada principal pel carrer Acàcies amb la seva rampa d'accés i la connexió amb l'espai que allotja l'equip de depuració de la piscina, figurant-hi les seves cotes, pel fet de no trobar-se finalitzada la seva construcció no se n'inclou la seva superfície.

El plànol núm 02.17 abasta l'espai de les instal·lacions de la piscina i la seva connexió amb el nou espai descrit al paràgraf precedent que ha quedat a mig construir i que allotja els vasos de dues futures piscines (en color blau).



El plànol 03.17 del que se'n reproduïx la part de l'edificació destinada a l'activitat, situada en part sota la projecció vertical de l'edifici docent. La superfície que ocupa l'extrem nord-oest és a una cota inferior respecta la resta.



En el referit plànol s'hi inclou un quadre de superfícies del que se n'han extret i ordenat les següents dades:

PLANTA INFERIOR		Suma anterior	622,91
Sala calderes	7,08	Vestidor 4	44,07
Sala màquines	145,27	Accés vest. Piscina 3 i 4	13,11
Suma sup. útil	152,35	Lavabo vest. 3 i 4	8,02
Sup. construïda instal·lacions	175,20	Vestidor grups nens	14,78
PLANTES ACTIVITAT		Vestidor grups nenes	14,59
Entrada principal	37,27	Lavabo	3,27
Bar	51,14	Lavabo adaptat	5,46
Cuina	23,90	Vestidor monitors	7,72
Magatzem	6,22	Vestidor monitores	7,72
Menjador	76,93	Infermeria	9,86
Despatx	43,89	Zona dutxa piscina v3 i v4	4,33
Gerència	24,90	Zona dutxa piscina v1 i v2	3,78
Vestíbul lavabo	4,21	Magatzem 1 piscina	3,63
Lavabos	4,42	Magatzem 2 piscina	3,98
Recepció	16,46	Entrada passadís	6,92
Sala perruqueria	11,86	Accés gimnàs	40,21
Sala estètica	8,76	Esquaix	64,04
Sala massatges	9,49	Sala fitness	64,00
Passadís	114,98	Sala pes lliure	220,06
Vestíbul vestidor H	5,38	Sala classes dirigides	113,95
Vestidor 1	59,62	Classes dirigides monitor	10,80
Vestidor 2	44,01	Suma sup. útil	1.287,21
Accés vest. Piscina 1 i 2	15,63	Sup. construïda activitat	1.480,29
Lavabos vest. 1 i 2	10,52	PLANTA INF. ACCÉS (AMPL.)	
Magatzem neteja	2,21	Espai central	348,62
Vestidor D	5,36	Espai de connexió	224,07
Vestidor 3	45,75	Lateral rampa	32,00
Suma i segueix	622,91	Sup. construïda ampliació	604,69

IV.3) Superfícies construïdes exterior: pistes, piscina i accessos

		Dret de vol (sup. m²)	
Descripció	Situació	Sobre sòl	Sobre edific.
Pista bàsquet	Entre Pg I.Albéniz i piscina	287,23	
Pista frontó		360,30	
Pistes pàdel 1-2-3		440,90	175,20
Accés pistes sup.		115,25	
Passadís pàdel		126,78	
Entrada recinte	Carrer Acàcies	347,94	
Terrassa bar	Front edifici	62,45	
Terrassa pàdel inf.	Lateral rampa		26,00
Piscina	Zona central	777,81	
Solàrium 1			572,69
Solàrium 2		133,01	
Pistes pàdel 4-5-6	Zona inferior	1.190,00	
Pista de tennis		650,00	
Pista poliesportiva		650,00	
Accessos		165,30	
	Suma	5.306,97	

V) Reportatge fotogràfic



1 Zona part inferior pistes modificades



2 Rampa espai inferior zona d'accés



3 Rampa accés pistes part superior

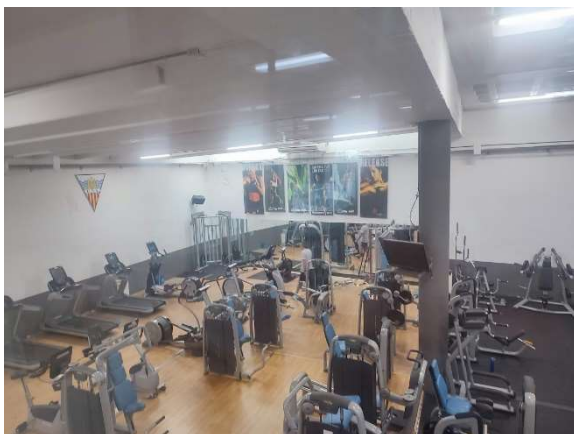


4 Entrada Passeig I. Albéniz



5 Entrada bar i zona esportiva

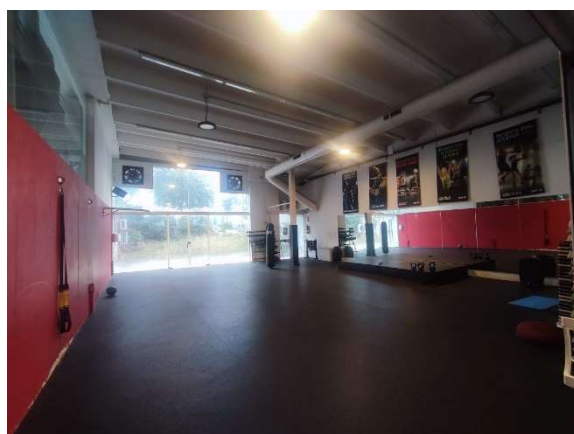
6 Bar i terrassa exterior



7 Espai màquines planta inferior des del bar



8 Antic esquaix i escala planta inferior



9 Sala de classes dirigides



10 Un dels vestidors de la piscina



11 Piscina de 25x16,60 m i 1,90 a 2 m de fons



12 Frontó



13 Solàrium 2



14 Solàrium 1

VI) Normativa urbanística

POUM de Sitges

Aprovat definitivament el 30/03/2006 i publicat en data 24/05/2006

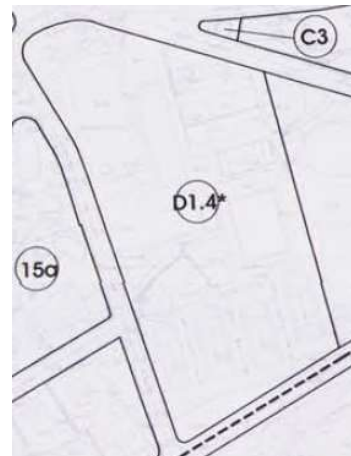
Text refós Normes urbanístiques que incorpora les prescripcions de l'Acord CTUB de 16 de novembre de 2005.

Classificació del sòl: urbà no consolidat

PAU 17 VALLPINEDA amb projecte de reparcel·lació aprovat definitivament, suspès per sentència judicial.

Nota: en el plànol 8 de finques resultants facilitat per l'Ajuntament, s'ha reproduït la cartografia cadastral, que no és coincident amb el planejament general vigent.

Nota: caldrà deduir les despeses que figurin en el Compte de Liquidació Definitiva del Projecte de Reparcel·lació.



Qualificació del sòl (articles 143 i 147):

Equipament educatiu (D1) i esportiu - lleure (D4), privat en edificació aïllada.

Art. 144. Titularitat

4. *També poden ser de titularitat privada els equipaments als quals el POUM assigna aquest règim.*
5. *En cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús principal, l'Administració podrà adquirir el sòl o l'edificació, actuant aquesta edificació d'equipament com a títol suficient per la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació als efectes de la seva expropiació.*

Art. 149. Condicions d'ordenació i paràmetres d'edificació dels diferents equipaments.

b) Per als equipaments bàsics i complementaris:

Índex d'edificabilitat neta:

E. educatiu (D.1) 0,6 m²st/m²s

E. esportiu – lleure (D.4)

Instal·lacions a l'aire lliure 0,2 m²st/m²s

Instal·lacions cobertes 1,0 m²st/m²s

Ocupació màxima

E. educatiu (D.1) 60 %

E. esportiu – lleure (D.4)

Instal·lacions a l'aire lliure 10 % edificació

40 % instal·lacions esportives

Instal·lacions cobertes 100 %

VII) Patologies constructives observades i obra inacabada

INSTAL·LACIONS PISCINA

Situada en part sota les pistes de pàdel.

Accés mitjançant escala exterior.

Paviment de formigó, arrebossat en estat deficient i sostre de revoltons ceràmics pintat.

S'aprecien deficiències derivades d'humitats i filtracions tant als paraments verticals que conformen el vas de la piscina, com al sostre.



RAMPA ACCÉS FRONTON I PADEL

El revestiment de la paret de tancament i el paviment presenten deficiències d'acabament per manca de manteniment.



PLANTA INFERIOR ACCÉS

Les obres van restar aturades després de completar-se'n la fase d'estructura.

A la imatge s'observa un dels dos vasos de futures zones d'aigua (de dimensions 12x5 i 8x5 metres i fons d'1,5 m), que han estat cobertes per poder-se utilitzar la coberta plana amb ús de solàrium.

No existeix porta de tancament des de la rampa d'accés. La comunicació amb l'espai d'instal·lacions de la piscina preexistent s'efectua a diferent nivell.



VIII) Criteris normatius de valoració

Ordre ECO 805/2003 de 27 de març

Al tractar-se d'una valoració de mercat, la normativa aplicable és la referida Ordre sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres, modificada per l'EHA/3011/2007, de 4 d'octubre i per l'EHA/564/2008, de 28 de febrer.

Art. 2.a)

«La present Ordre serà aplicable sempre que el valor de taxació s'utilitzi per a alguna de les finalitats següents:

- a) *Garantia hipotecària de crèdits o préstecs que formin o formen part de la cartera de cobertura de títols hipotecaris emesos per les entitats, promotors i constructors a què es refereix l'article segon del Reial decret 685/1982, de 17 de març, pel qual es desenvolupen determinats aspectes de la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari.*

Art. 3.c) Principis.

Principi de major i millor ús, segons el qual un immoble susceptible de ser dedicat a diferents usos serà el que resulti de destinar-lo, dins les possibilitats legals i físiques, a l'econòmicament més aconsellable, o si és susceptible de ser construït amb diferents intensitats edificatòries, serà el que resulti de construir-lo, dins de les possibilitats legals i físiques, amb la intensitat que permeti obtenir el seu major valor.

Art. 4. Definicions.

1.- Valor de Mercat o venal d'un immoble (Vm)

Es el preu al que podria vendre's l'immoble, mitjançant contracte privat entre un venedor voluntari i un comprador independent en la data de la taxació en el supòsit que el bé s'hagués ofert públicament en el mercat, que les condicions del mercat permetessin disposar del mateix de manera ordenada i que es disposés d'un termini normal, tenint en compte la natura de l'immoble, per a negociar la venda.

Art. 15. Mètodes de valoració.

1. Els mètodes tècnics de valoració utilitzables a efectes d'aquesta Ordre són:

- a. *El del cost*
- b. *El de comparació*
- c. *El d'actualització de rendes*
- d. *El residual (valor de repercussió del sòl)*

2. Aquests mètodes permeten obtenir el **valor de mercat**, l'hipotecari i el de reemplaçament.

Mètode del cost

Art. 17. Aplicabilitat del mètode del cost.

1. *El mètode del cost serà aplicable a la valoració de tota classe d'edificis i elements d'edificis, en projecte, en construcció o rehabilitació o acabats.*
2. *Mitjançant aquest mètode es calcula un valor tècnic que s'anomena valor de reemplaçament. Aquest valor pot ser brut o net.*

Art. 18. Procediment de càlcul del valor de reemplaçament brut.

1. Per calcular el valor de reemplaçament brut se sumaran les inversions següents:
 - a. El valor del terreny on es troba l'edifici o el de l'edifici a rehabilitar.
 - b. El cost de l'edificació o de les obres de rehabilitació.
 - c. Les despeses necessàries per fer el reemplaçament.
 Per determinar els valors o imports a què es refereix el paràgraf anterior s'ha de tenir en compte el que assenyalen els números següents.
2. Per determinar el valor del terreny o de l'edifici a rehabilitar s'utilitzarà bé el mètode de comparació, bé el mètode residual d'acord amb allò que preveu aquesta Ordre.
4. Les despeses necessàries són els mitjans del mercat segons les característiques de l'immoble objecte de valoració, amb independència de qui pugui emprendre el reemplaçament. Aquestes despeses es calcularan amb els preus existents a la data de la valoració.

S'inclouran com a despeses necessàries, entre d'altres, les següents:

- Els impostos no recuperables i els aranzels necessaris per a la formalització de la declaració d'obra nova de l'immoble (Notaria, redacció dels documents de compra del solar i escriptura d'obra nova 0,8%; inscripció al Registre de la Propietat 0,7% i impost d'actes jurídics documentats 1,5%; total 3%).
- Els honoraris tècnics per projectes i direcció de les obres o altres de necessaris (d'acord amb l'article 14 de la Llei 25/2009 de 22 de desembre).
- Els costos de llicències i taxes de la construcció (ICIO, en base al TRLHL RD Legislatiu 2/2004 de 5 de març, article 102.3, coeficient màxim 4%; i la taxa en base a l'Ordenança Fiscal municipal, que és del 2,20% en obra nova i del 1,5% en reformes i ampliacions).
- L'import de les primes de les assegurances obligatòries de l'edificació i dels honoraris de la inspecció tècnica per calcular aquestes primes (no procedeix aplicar la desena d'acord amb l'article 19 de la Llei 38/1999, LOE, en tant que el promotor és alhora prenedor i assegurador).
- Les despeses d'administració del promotor.
- Els deguts a altres estudis necessaris (geotècnic, topogràfic, etc.)

La STS Sala contenciosa, secció 5a de 23 de març de 2022, resolució 363/2022, recurs 2136 de 2021, detalla els conceptes aplicables que corresponen al present article 18.4. D'igual forma que la STS 2177/2018.

No es consideraran com a despeses necessàries el benefici del promotor, ni qualsevol classe de despeses financeres o de comercialització.

Art. 19. Procediment de càlcul del valor de reemplaçament net.

1. Per calcular el valor de reemplaçament net es resta del valor de reemplaçament brut la **depreciació* física i funcional de l'edifici acabat**.

* En tant que l'article 19.2.b) de la present Ordre en quan a la depreciació d'edificis en règim d'explotació econòmica estableix que la seva vida útil és de 35 anys i essent que és prou palès que els elements que conformen les edificacions i instal·lacions tenen una durada molt superior restant un valor residual. Per aquest motiu s'adopta la normativa del **Decret 1020/1993** que considera, a deferència de l'anterior, la qualitat constructiva, els usos i l'antiguitat considerant el referit valor residual als 90 anys, ajustant-se en major mesura a la realitat de la depreciació dels béns objecte de valoració del cas que aquí ens ocupa.

Coeficient H) Antiguitat de la construcció.

El valor tipus assignat es corregirà aplicant un coeficient que ponderi l'antiguitat de la construcció, tenint en compte l'ús predominant de l'edifici i la qualitat constructiva. Aquest coeficient s'obtindrà mitjançant la utilització de la taula que figura a continuació, quin fonament matemàtic és la següent expressió:

$$H = [(1-1,5) * d / uc100] t, \text{ on } d = 1 - (t-35) / 350$$

en què:

«u» (ús predominant de l'edifici), adopta en la fórmula els valors següents:

Us 2n Industrial no fabril, comercial, **esportiu**, oci i hosteleria, turístic, sanitari i beneficència, cultural i religiós: **0,90**.

«c» (qualitat constructiva segons categories del quadre de coeficients), adopta en la fórmula els valors següents:

Categories 1 i 2: **1,20 (Noves pistes)**

Categories 3, 4, 5 i 6: **1,00 (Edifici i resta d'instal·lacions)**

«t» (anys complets transcorreguts des de la seva construcció, reconstrucció o rehabilitació integral), adopta els valors inclosos en la taula següent:

Anys	Ús 1r			Ús 2n			Ús 3r		
	1-2	Categories		1-2	Categories		1-2	Categories	
0-4	1,00	3-4-5-6	7-8-9	1,00	3-4-5-6	7-8-9	1,00	3-4-5-6	7-8-9
5-9	0,93	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	0,92	1,00	1,00
10-14	0,87	0,92	0,90	0,86	0,91	0,89	0,84	0,90	0,88
15-19	0,82	0,85	0,82	0,80	0,84	0,80	0,78	0,82	0,76
20-24	0,77	0,79	0,74	0,75	0,77	0,72	0,72	0,74	0,69
25-29	0,72	0,73	0,67	0,70	0,70	0,64	0,67	0,67	0,61
30-34	0,68	0,68	0,61	0,65	0,65	0,58	0,67	0,61	0,54
35-39	0,64	0,63	0,56	0,61	0,60	0,53	0,62	0,56	0,49
40-44	0,61	0,59	0,51	0,57	0,56	0,48	0,58	0,51	0,44
45-49	0,58	0,55	0,47	0,54	0,52	0,44	0,54	0,47	0,39
50-54	0,55	0,52	0,43	0,51	0,48	0,40	0,50	0,43	0,35
55-59	0,52	0,49	0,40	0,48	0,45	0,37	0,47	0,40	0,32
60-64	0,49	0,46	0,37	0,45	0,42	0,34	0,44	0,37	0,29
65-69	0,47	0,43	0,34	0,43	0,39	0,31	0,41	0,34	0,26
70-74	0,45	0,41	0,32	0,41	0,37	0,29	0,39	0,32	0,24
75-79	0,43	0,39	0,30	0,39	0,35	0,27	0,37	0,30	0,22
80-84	0,41	0,37	0,28	0,37	0,33	0,25	0,35	0,28	0,20
85-89	0,40	0,35	0,26	0,36	0,31	0,23	0,33	0,26	0,19
90 o més	0,39	0,33	0,25	0,35	0,29	0,21	0,31	0,25	0,18
	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,30	0,24	0,17

CRONOLOGIA

1994 Construcció de l'edificació que allotja les dependències del Club.

Antiguitat 29 anys.

2008 Ampliació a l'espai inferior de l'accés pel carrer Acàcies per allotjar-hi futures instal·lacions, quina coberta plana va passar a constituir el solàrium situat junt al vas de la piscina. Així mateix es va substituir un dels frontons per tres pistes de pàdel.

Antiguitat 14 anys.

2022 Substitució d'una de les tres pistes de tennis per una poliesportiva, la segona es va reformar i la tercera es va substituir per 3 pistes de pàdel.

Antiguitat 1 any.

Element valoratiu	Ús 2n	Any constr.	Anys transc.	Coeficients %		
				H	I	H x I
Plantes edifici		1994	29	0,65	1,00	0,65
Piscina i coberta retràctil		1994	29	0,65	0,85	0,55
Frontó, tennis i poliesportiva	Esportiu	1994	29	0,65	1,00	0,65
Pistes pàdel 1-2-3		2008	14	0,86	1,00	0,86
Pistes pàdel 4-5-6		2021	2	1,00	1,00	1,00
Planta inferior accés (inacabada)	Magatzem	2021	2	1,00	1,00	1,00

Coeficient (I) de conservació D'igual forma s'adopta el citat Decret:

- Normal (construccions que, malgrat la seva edat, qualsevol que fos aquesta, no necessiten reparacions importants): 1,00.
- Regular (construccions que presenten defectes permanents, sense que comprometin les condicions d'habitabilitat i estabilitat normals): 0,85.
- Deficient (construccions que necessiten reparacions de relativa importància, comproment les condicions d'habitabilitat i estabilitat normals): 0,50
- Ruïnós (construccions manifestament inhabitable o declarades legalment en ruïna): 0,00.

Nota: l'amortització de l'equip de la piscina s'efectua en base a la Llei 27/2014 de 27 de novembre, en quin article 12.1 s'estipula que per la maquinària el període màxim és de 18 anys. Atès que s'ha superat en escriure aquest termini, es considera un 10% de valor residual.

Art. 51. Valor de taxació de terrenys per a totes les finalitats.

1. El valor de taxació dels terrenys de nivell urbanístic I serà el valor per comparació, si escau, ajustat. Quan el càlcul no fos possible, el valor de taxació serà el valor residual. En ambdós casos es descomptaran, quan escaigui, les despeses de demolició. L'existència d'un projecte de construcció sobre un terreny determinat no permet valorar-lo de manera diferent de la prevista en aquesta secció.
2. El valor de taxació dels terrenys subjectes a explotació econòmica diferent de

l'agropecuària és el valor per actualització calculat pel procediment previst a l'article 30.

4. Els valors a què fa referència l'apartat 1 anterior es calcularan tenint en compte l'aprofitament urbanístic susceptible d'apropiació pel propietari a la data de la taxació.

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

El valor residual pel procediment estàtic de l'objecte de valoració es calcula aplicant la fórmula següent: $F = VM \times (1 - b) - Ci$

On:

F = Valor del terreny

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

b = Marge o benefici net del promotor en tant per u

Ci = Cadascun dels pagaments necessaris considerats

IMMOBLES SUBJECTES AL RÈGIM DE LLOGUER

Art. 45. Valor de taxació d'edificis i elements d'edificis per al mercat hipotecari.

El valor de taxació d'edificis i elements d'edificis per a finalitats compreses a la lletra a) de l'article 2 d'aquesta Ordre serà el valor hipotecari; per a la seva determinació se seguiran les següents regles:

2. Als immobles acabats:

- a. *En els immobles lligats a una activitat econòmica es calcularan el valor per comparació, si és el cas ajustat i, quan sigui possible, el valor per actualització, i el valor de reemplaçament net, i es prendrà, com a valor de taxació, el menor. En el càlcul del valor per actualització s'ha de tenir en compte el que preveu l'article 30 d'aquesta Ordre, llevat que l'immoble estigui arrendat en la data de la taxació i en aquest cas es pot seguir el que preveu l'article 28 o, si no n'hi ha mercat de lloguers que compleixi els requisits que preveu l'article 25.1.a d'aquesta Ordre, el que preveu l'article 29.*

Mètode d'actualització de rendes

Art. 24. Aplicabilitat del mètode d'actualització de rendes.

1. *El mètode d'actualització de rendes és aplicable, sempre que es compleixin els requisits establerts a l'article següent, a la valoració de tota classe d'immobles susceptibles de produir rendes i a la dels drets reals assenyalats a l'article 52.2 (Aplicació), excepte les opcions de compra.*
2. *Mitjançant aquest mètode es calcula un valor tècnic que s'anomena valor per actualització, que permet determinar tant el valor de mercat d'un bé determinat com el seu valor hipotecari.*

Art. 28, que remet al 25.1.a) per no poder-se obtenir sis mostres de lloguer del municipi, a la data de valoració. En el seu defecte s'aplica l'art. 29.

Art. 29. Fluxos de caixa d'altres immobles en arrendament.

Fórmula de càlcul per a immobles arrendats:

$$VA = Rn \frac{(1+i)^{ac} - 1}{(1+i)^{ac} \times i} + \frac{Vr}{(1+i)^{ac}}$$

Vr = Valor de reversió = VM - (ac/n x CRB)

Rn = Rendes netes del contracte. Rn anual = Rb anual x 0,7 (màxim)

VM = Valor Mercat per comparació (VM = Vv x m²st)

ac = termini restant de contracte d'arrendament

n = anys vida útil total immoble

CRB = Cost reposició brut (valor reversió)

i = Tipus d'actualització (ECO 805/2003, art. 38): rendibilitat anual tipus mig Deute de l'Estat amb venciment a 5 anys. Les taxes nominals s'han de calcular reals.

Conversió valor nominal a real: Vr = ((1 + TLR) / (1 + IPC)) - 1

EHA 3011/2007

Disposició Addicional sisena

El marge o benefici net del Promotor, en tant per u, té un topall mínim per tipologia.

Aquest benefici només és aplicable a l'edifici d'ús esportiu, que es pot assimilar a oficines: b = 21%. El coeficient de mercat és Cm = 1 / 1-b = Vv / (VRS + Cc) = 1/(1-0,21) = 1/0,79 = 1,2658.

Pel que fa a la resta d'elements a valorar, atès que s'utilitza el mètode del cost, no comporta l'aplicació d'aquest coeficient.

IX) Valor de les edificacions

IX.1) Part proporcional edifici docent, amb ús esportiu

Cc (cost de l'edificació a nou) = $CRB \cdot (1 + (I_h + I_o + I_a))$

Els preus unitaris que inclouen el 20% de benefici industrial del constructor i despeses generals s'adopten de la revista Butlletí Econòmic de la Construcció núm. 335 corresponent al 3r trimestre de l'any 2023, atenent a la tipologia edificatòria més similar.

CRB: Cost unitari d'execució material, incloent despeses generals (6%) i beneficis industrials (13%). Tipologia: edifici administratiu: 1.231,54 €/m²st, deduïts 11,80 € per no disposar d'ascensor.

I_h: Índex d'honoraris de projecte bàsic i d'execució i direcció facultativa i control de qualitat (12,5%), estudi de seguretat i salut (2%), OCT (1%) i demés garanties establertes per la LOE, en funció de la superfície i tipologia edificatòria: 15,5%.

I_o: Impost sobre construccions, instal·lacions i obres, es a dir la llicència d'obres, en base a la Llei 39/1988 RHL (BOE núm. 313, de 30/12/1988. ICIO 4% i la taxa 2,2%.

I_a: Impostos i aranzels no recuperables: 3%.

$$Cc_{a\text{ nou}} = 1.231,54 \text{ €/m}^2\text{st} \cdot [1 + (0,155 + 0,062 + 0,03)] = 1.535,73 \text{ €/m}^2\text{st}$$

Superfície construïda: 1.480,29 m² : 890,27 m² en pb i 590,02 m² en soterrani
S'aplica al Cc obtingut pel soterrani el coeficient 0,45, d'acord amb el BEC.

Coeficient de depreciació i conservació, segons quadre apartat precedent: 0,65.

Coeficient de mercat: 1,2658

Valor plantes edifici per a l'ús esportiu, a data actual

$$((890,27 \times 1.535,73) + (590,02 \times 1.535,73 \times 0,45)) \times 0,65 \times 1,2658 = \\ \mathbf{1.460.390,12 \text{ €}}$$

IX.2) Planta instal·lacions nivell fons vas piscina

S'adopta la tipologia constructiva de la referida revista BEC que més es pot assimilar a la realitat de l'espai consistent en un soterrani delimitat per un dels paraments del vas de la piscina i murs de contenció, amb forjat de biguetes i revoltó ceràmic i paviment de formigó, que allotja les bateries de filtres de sorra i les bombes de recirculació de la piscina, les canonades, bombes, purgadors, vàlvules i resta d'elements del sistema hidràulic de filtració. L'accés s'efectua per escala exterior.

Els capítols d'obra que disposa en relació a la tipologia d'habitatge, amb els preus són els del quadre següent:

Capítol	€/m²	%	€/m²
Moviment de terres	11,25	1,0	11,25
Fonamentació	58,10	1,0	58,10
Estructura: forjats i cercols	199,37	1,0	199,37
Sanejament	36,83	0,5	18,42
Ram de paleta	257,13	0,5	128,57
Coberta	46,15	1,0	46,15
Paviment	89,06	0,2	17,81
Acabaments interiors	33,23	0,2	6,65
Serralleria	14,14	1,0	14,14
Electricitat	52,31	0,3	15,69
Suma			516,14
Seguretat i salut	0,02		10,32
Honoraris, llicències i aranzels	0,15		105,81
Cost construcció homogeneïtzat			632,27

Superfície construïda: 175,20 m²st

Coeficient de depreciació i conservació: 0,55.

Valor planta instal·lacions piscina, a data actual

$$175,20 \text{ m}^2\text{st} \times 632,27 \text{ €/m}^2\text{st} \times 0,55 = \mathbf{60.925,80 \text{ €}}$$

IX.3) Planta ampliació inacabada sota accés

Soterrani amb una superfície construïda de 604,69 m² conformat per murs de formigó armat, pilars d'acer laminat, forjat reticular i paviment de formigó, en el que s'hi ha construït dos vasos de formigó per a futures zones d'aigua de 12x5 i 8x5 metres en planta i una profunditat d'1,50 m, que han estat cobertes per permetre la utilització de la coberta com a solàrium i espai d'activitats dirigides a l'aire lliure.

Ut	Partida d'obra	Amid.	Preu Ut	Import €
m3	Moviment de terres	2.560,86	8,11	20.768,59
m3	Transport terres a Centre gestor	3.585,21	3,30	11.831,18
m3	Fonamentació i riostres	54,83	128,78	7.061,21
m3	Murs de formigó armat	124,53	439,61	54.746,74
m3	Murs rampa	22,20	439,61	9.759,34
m2	Rampa d'accés	66,00	63,97	4.222,02
m2	Forjat reticular inclús pilars	604,69	215,97	130.594,90
m2	Base i paviment de formigó	574,46	63,97	36.747,92
m3	Murs vasos dues futures zones d'aigua	27,00	439,61	11.869,47
m2	Fons vasos zones d'aigua	100,00	215,97	21.597,00
ml	Sanejament	70,10	43,18	3.026,92
PA	Electricitat	1,00	2.500,00	2.500,00
Suma parcial				312.225,30
	Seguretat i salut	0,02		6.244,51
	Honoraris i llicències	0,12		37.467,04
Valor planta ampliació estat actual				355.936,84

X) Valor de les instal·lacions

X.1) Frontó

	Ut	Preu Ut	Import €
m2	Base de tot-ú estès i piconat	365	31,55
m2	Paviment de formigó reglejat i vibrat amb junts de dilatació	365	35,42
m2	Plaques de formigó inclòs transport esp.	300	145,07
m2	Mur de bloc reomplert i armat	180	66,71
Kg	Perfilaria d'acer (pilars HEB)	2.540	3,60
m2	Arrebossat parament vertical	365	24,12
m2	Lliscat parament vertical	365	16,81
m2	Reixa metàl·lica	150	21,38
Suma			107.262,94

$$V_{c \text{ a nou}} = 107.262,94 \text{ €/m}^2\text{st} \cdot [1 + (0,095 + 0,04 + 0,03)] = 123.961,33 \text{ €/m}^2\text{st}$$

Coefficient de depreciació i conservació: 0,65.

Valor frontó a data actual: 123.961,33 m²st x 0,65 = **81.224,86 €**

X.2) Pista de tenis i poliesportiva

De les inicials només en resta una de paviment de formigó, que recentment ha estat repintada. Una de les altres ha estat reconvertida en espai polivalent.

	Ut	Preu Ut	Import €
m2	Base de tot-ú estès i piconat	1.300,00	31,55
m2	Paviment de formigó reglejat i vibrat amb junts de dilatació	1.300,00	35,42
m2	Mur de bloc reomplert i armat	177,00	66,71
m2	Arrebossat parament vertical	177,00	24,12
m2	Reixa metàl·lica	534,00	21,38
PA	Instal·lació d'enllumenat	1,00	6.000,00
Ut	Pintura i material esportiu	2,00	7.500,00
Suma parcial			135.552,16
	Honoraris i llicència	0,10	13.555,22
Suma			149.107,38

Valor pista de tenis i poliesportiva a data actual

$$149.107,38 \times 0,86 = \mathbf{96.919,79 \text{ €}}$$

X.3) Pistes de pàdel

Com s'ha fet menció en el cos del present informe les tres primeres es van construir l'any 2008 a l'espai que ocupava el segon frontó, mentre que les altres tres van ocupar l'espai d'una de les pistes de tennis a l'any 2022.

		Ut	Preu Ut	Import €
m2	Base de tot-ú estès i piconat	1.630,90	31,55	51.454,90
m2	Paviment de formigó reglejat i vibrat amb junts de dilatació	1.630,90	35,42	57.766,48
m2	Mur de bloc reomplert i armat	235,50	66,71	15.710,21
m2	Arrebossat parament vertical	235,00	24,12	5.668,20
m2	Reixa metàl·lica	549,50	21,38	11.745,56
Suma parcial				142.345,34
	Honoraris i llicència	0,10		14.234,53
Suma				156.579,87

Valor depreciat = $156.579,87 \times 0,86 = 134.658,69 \text{ €}$

Cal afegir el cost de construcció de les pistes, conformades mitjançant estructura amb pilars d'acer galvanitzat ancorats a la fonamentació de la pista mitjançant tacs mecànics. Bastidors de malla electro-soldada subjectats mitjançant cargols. Panells de vidre temperat de 10 mm, amb subjeccions a l'estructura. Il·luminació amb columnes de focus de 400 watts. Solera de formigó amb anivellament i pendents per a desguàs. Gespa artificial amb sorreta de marbre. El cost total de mercat és de 18.000,- €/Ut.

Valor de les 6 pistes de pàdel

$134.658,69 + (18.000 \times 3 \times 0,86) + (18.000 \times 3) = 235.098,69 \text{ €}$

X.4) Pista de bàsquet

La contracanxa situada a l'extrem nord-oest de la finca fou construïda en el moment inicial i recentment s'ha condicionat per deixar-la en condicions per a la pràctica de l'esport de lleure. Disposa de tanques d'obra i de reixa metàl·lica. La superfície total pavimentada és de 287,23 m².

		Ut	Preu Ut	Import €
m2	Base de tot-ú estès i piconat	287,23	31,55	9.062,11
m2	Paviment de formigó reglejat i vibrat amb junts de dilatació	287,23	35,42	10.173,69
m2	Mur de bloc reomplert i armat	30,00	66,71	2.001,30
m2	Arrebossat parament vertical	60,00	24,12	1.447,20
m2	Reixa metàl·lica	34,00	21,38	726,75
Suma				23.411,04

$V_{c \text{ a nou}} = 23.411,04 \text{ €/m}^2\text{st} \cdot [1 + (0,095 + 0,04 + 0,03)] = 27.273,87 \text{ €/m}^2\text{st}$

Coefficient de depreciació i conservació: 0,65.

Valor pista de bàsquet a data actual

$27.273,87 \text{ m}^2\text{st} \times 0,65 = 17.728,01 \text{ €}$

X.5) Piscina

Excavació de terres i transport a centre gestor.

Construcció del vas de superfície 415 m² (25 x 16,60 m), conformat per parets i terra de formigó armat.

Profunditat d'entre 1,90 metres als extrems i 2 m al centre.

Volum d'aigua 800 m³.

Zona pavimentada perimetral: 362 m².

Ut	Capítols	Amid.	Preu Ut	Import €
m3	Moviment de terres	1.037,50	8,11	8.414,13
m3	Transport terres a Centre gestor	1.452,50	3,30	4.793,25
m2	Vas piscina 25x16,60 m complet	415,00	317,56	131.788,80
m2	Base de tot-ú estès i piconat	362,00	31,55	11.421,10
m2	Paviment de formigó reglejat i vibrat amb junts de dilatació	362,00	35,42	12.822,04
m2	Paviment de gres	39,39	31,55	1.242,75
Suma parcial				170.482,07
	Seguretat i salut	0,02		3.409,64
	Honoraris i llicències	0,17		28.129,54
				202.021,25

Coefficient de depreciació i conservació: 0,55

Valor piscina a data actual

202.021,25 m²st x 0,55 = **111.111,69 €**

X.6) Coberta retràctil i tancament perimetral

Estructura conformada per perfil·leria d'acer galvanitzat, amb arcs corbats, situada a una alçada d'entre 4 i 6 metres respecte la piscina. Recobriment amb làmines de policarbonat cel·lular.

Ut	Capítols	Amid.	Preu Ut	Import €
PA	Fonamentació	1,00	12.000,00	24.000,00
m2	Elements estructurals i policarbonat i fusteria	777,81	262,27	204.000,00
Suma parcial				228.000,00
	Seguretat i salut	0,02		4.560,00
	Honoraris i llicències	0,17		37.620,00
				270.180,00

Coefficient de depreciació i conservació: 0,65.

Valor coberta retràctil a data actual

270.180 m²st x 0,65 = **175.617,00 €**

X.7) Equip piscina

Sistema hidràulic de filtració d'aigua:

- Dues bateries de 2 filtres de sorra cadascuna, de 115 i 140 cm respectivament.
- 2 bombes de recirculació de 6 CV de potència elèctrica i cabal de 90 m³/h.
- Canonades, bombes, purgadors, vàlvules i resta d'elements.

Sistema d'escalfament de l'aigua:

- Caldera de gas.
- Bescanviador de plaques.
- Canonades

Sistema de climatització de l'ambient:

- Deshumectadora de 14.400 m³/h de cabal i 24 KW de potència.
- Conducció circular de xapa galvanitzada.
- Bateria d'escalfament alimentada a gas.

Sistema de ventilació:

- Circuit frigorífic.
- Comportes amb servomotors.
- Conducció i preses d'aire.

Al marge de l'estat físic de l'equip detallat, cal considerar que pel decurs del temps ja es troba totalment amortitzada, amb la qual cosa el seu valor és el residual del 10% que aplicat al cost estimat de l'equipament a nou de 75.000,- € resulta de **7.500,- €**, que no es consideren.

XI) Valor del sòl

Sis mostres de mercat del producte edificatori més similar a l'ús permès pel planejament a l'objecte de valoració, en aplicació de l'article 21.1.c) de l'ECO 805/2003.

Locals / oficines		Sup.	Preu de venda			Coeficients homogeneïtzació						Valor	Valor venda
		constr.	Total	Sòl	Constr.					Altres		homog.	Vv
SITGES		m² st	€	0,3	0,7	API	Ubic.	Antig.	Conserv.	Sup.	Qual.	€	€/m² st
1	Port Ginesta Frigurama	200	360.000	108.000	252.000	0,97	0,95	1,25	1,00	0,95	1,00	370.305	1.852
2	Carrer Major Immoclaui	380	759.000	227.700	531.300	0,97	0,90	1,20	1,00	0,95	1,00	717.603	1.888
3	Can Pei Living Sitges	133	220.000	66.000	154.000	0,97	0,98	1,20	1,00	0,90	1,15	246.755	1.855
4	Camí dels Capellans Llars.net	181	271.300	81.390	189.910	0,97	1,15	1,15	1,00	0,93	1,05	326.553	1.804
5	Els Molins / Pins vells Fincas La Clau	174	350.000	105.000	245.000	0,97	0,93	1,15	1,00	0,92	1,00	320.976	1.845
6	Casa Noves - Molins Fincas La Clau	73	185.000	55.500	129.500	0,97	0,93	1,05	1,00	0,80	1,00	138.184	1.893
													1.856

Detall resum de les mostres comparables de locals



1
Dins del complex Port Ginesta
Dues plantes comunicades
Accés a peu de carrer
Climatització sectoritzada
2 lavabos i traster. Moblat.
Certificat energètic E



2
Accés a carrer peatonal
Oficina reformada recentment
2 plantes amb possibilitat d'habitatge
3 lavabos
Aire condicionat
Certificat energètic G



3
Local – oficina amb terrassa de 16 m²
Distribuit com a cafeteria
Espai diàfan amb cuina
Sortida de fums
Magatzem i 2 banys
Certificat energètic G



4
En xamfrà i façana de 14 m
Sala principal i dos despatxos
Bany i espai de neteja
Antiga oficina bancària
Certificat energètic: D



5
Espai diàfan amb 10 oficines
Àmplia façana i obertures
A peu de carrer
Aire condicionat
Certificat energètic: E



6
Nau industrial
Antiguitat 1999
Segona mà, bon estat
Ús magatzem d'electrodomèstics
Certificat energètic no indicat

XI.1) Valor de repercussió del sòl (edifici)

Dades

Valor en venda a nou:	1.856 €/m ² st
Benefici Promotor:	0,21
Cost de construcció promig:	1.199,06 €/m ² st
(890,27 x 1.535,73) + (590,02 x 691,07) / 1.480,29	
Coefficient de mercat:	1,2658

$$\text{VRS} = 1.856 \times (1 - 0,21) - 1.199,06 = 267,32 \text{ €/m}^2\text{st}$$

Nota: al ser que la superfície edificada correspon amb la mateixa de sòl, aquest VRS es pot considerar també unitari de sòl, per a una sola planta)

Al ser aquest sòl edificat s'incrementa amb el coeficient de mercat:
 $267,32 \times 1,2658 = 338,37 \text{ €/m}^2\text{st}$

Valor del sòl ocupat per l'edifici

Dades

Superfície ocupada:	1.480,29 m ² st
Valor unitari:	338,37 €/m ² st

$$\text{Càlcul: } 1.480,29 \times 338,37 = 500.885,70 \text{ €}$$

XI.2) Valor del sòl restant (espai no edificat amb ús esportiu)

Dades

Superfície (7.753,84 – 1.480,29):	6.273,55 m ² s
Valor de repercussió:	267,32 €/m ² s

Nota: tot i que hi existeixen construccions no tenen dret de vol constituït

$$\text{Càlcul: } 6.273,55 \times 267,32 = 1.677.045,39 \text{ €}$$

XI.2) Valor total del sòl de la finca

$$500.885,70 + 1.677.045,39 = 2.177.931,09 \text{ €}$$

XII) Valor de la total finca per comparació i mètode del cost

Apartat	Element constructiu	Valor (€)
EDIFICACIONS		
IX.1	Edifici	1.460.390,12
IX.2	Planta maquinària piscina	60.925,80
IX.3	Planta ampliació inacabada	355.936,84
	Suma edificacions	1.877.252,76
INSTAL·LACIONS		
X.1	Frontó	81.224,86
X.2	Pista de tennis i poliesportiva	96.919,79
X.3	Pistes de pàdel	235.098,69
X.4	Pista de bàsquet	17.728,01
X.5	Piscina	111.111,69
X.6	Coberta retràctil i tancaments	175.617,00
	Suma instal·lacions	717.700,04
XI	SÒL	2.177.931,09
	SUMA TOTAL	4.772.883,89

El sotassignant valora la total finca a data actual, aplicant els mètodes de comparació i del cost, en l'import de QUATRE MILIONS, SET-CENTS SETANTA-DOS MIL, VUIT-CENTS VUITANTA-TRES EUROS, i vuitanta-nou ct d'euro, sense considerar les despeses d'urbanització pendents del PAU 17.

XIII) Valor finca per actualització de rendes

Dades de l'Annex I facilitat per l'Ajuntament:

Termini del Contracte: del 2011 fins al 2060.

Import inicial lloguer (any 2016): 15.254,74 €.

Increment anual pel total període del Contracte: 2%

Renda final Contracte (2060): 36.459,65 €

Atès que es van acordar els referits valors inicial i final, resultant el darrer de l'increment anual del 2%, s'adopta com a renda als efectes de càlcul, el promig de les dues rendes: $15.254,74 + 36.459,65 / 2 = 25.857,20$ €

Taxa actualització mercat: Renda neta anual / Vm (per comparació)

$$Ta = 25.857,20 \text{ €} / 4.772.883,89 = 0,541752\%$$

Vida útil contracte: 37 anys

Valor reversió immoble: $Vr = VM - Cd$

Depreciació física $Cd = (CRB - Vs) \times \text{coef. depreciació}$

Coeficient depreciació mig: $1 - 0,6 = 40\%$ (1% anual) = 0,4

$CRB = Cc \times \text{Coef. depreciació} \times \text{Coef. conservació} \times \text{sup. construïda}$

$CRB = 1.199,06 \text{ €/m}^2\text{st} \times 0,4 \times 1 \times 2.260,18 \text{ m}^2\text{st} = 1.084.036,57 \text{ €}$

Valor de reversió:

$$4.772.883,89 \text{ €} - 1.084.036,57 \text{ €} = 3.688.847,32 \text{ €}$$

Valor mercat per actualització

$$Vma = Rn \times ((1+i)^u - 1) / ((1+i)^u \times i) + (Vr / (1+i)^u)$$

Taxa real = $((1+Tn) / (1+IPC)) - 1$

No es calcula a l'estar fixada en el Contracte en un 2%

$$\begin{aligned} V_{ma} &= 25.857,20 \times \frac{(1+0,02)^{37} - 1}{(1+0,02)^{37} \times 0,02} + \frac{3.688.847,32}{(1+0,02)^{37}} = \\ &\quad \text{suma de rendes} \quad + \quad \text{valor sense llogar} \\ &= (25.857,20 \times 25,969453) + 1.772.900,35 = \mathbf{2.444.397,57 \text{ €}} \end{aligned}$$

El sotassignant valora la total finca a data actual amb les condicions d'arrendament pactades, aplicant el mètode d'actualització de rendes, en l'import de DOS MILIONS, QUATRE-CENTS QUARANTA-QUATRE MIL, TRES-CENTS NORANTA-SET EUROS, i cinquanta-set ct d'euro.

XIV) Conclusions

SUPERFÍCIE ADOPTADA

Considerant el límit sud de la finca registral núm. 18396, d'acord amb el planejament general vigent ho és amb el carrer Mestre Falla, i mesurant la superfície sobre la cartografia cadastral, la superfície resultant és de **7.753,84 m²**, que és la que s'adopta, essent inferior tant a la cadastral de 8.513 m², com a la registral de 7.943 m² (4.233 + Annex de 3.710).

VALOR DEL SÒL

En aplicació de la normativa vigent s'ha valorat atenent al valor de repercussió incrementat amb el benefici del promotor, en funció de l'ús existent, en aquella part de finca edificada on s'ubiquen les instal·lacions amb ús esportiu, mentre que la resta de finca ocupada per la piscina, pistes esportives i accessos, si bé s'ha adoptat idèntic valor de repercussió no s'incrementa amb el referit benefici en tant que la norma per mètode del cost així ho estableix.

La diferència de valoració en relació a l'informe emès per Risc Valor rau en que en aquest es parteix de 12 mostres de mercat per a l'ús residencial d'una mateixa promoció, no essent conforme a norma ni l'ús ni les mostres. Adopta el valor de repercussió de residencial reduint un 50% (sense justificació) i aplicat a una edificabilitat (que no possible obtenir-la en l'estat actual sense enderrocar l'existent) de 4.765,80 m² calculada sobre la total finca inclosa la part proporcional de l'edifici amb ús docent.

VALOR DE LES CONSTRUCCIONS I INSTAL·LACIONS

S'han valorat individualitzadament segons el seu estat físic, ús, superfície, antiguitat, conservació i atenent al contingut de l'auditoria facilitada.

Cal referir que Risc Valor aplica el mateix valor unitari tant a la piscina com a les diferents pistes. Així mateix les depreciacions no s'ajusten a la normativa aplicable.

VALOR DE LA FINCA (ACTUALITZACIÓ DE RENDES)

S'ha calculat en base al promig de les rendes inicial i final (2060) que figuren al conveni signat i en virtut del que preceptua l'article 45.2 de l'ECO 805/2003 per determinar quin és el valor de la finca quan aquesta es troba en règim de lloguer "*...es prendrà, com a valor de taxació, el menor...*".

En el cas present el valor de la finca en funció de la renda resulta de 2.444.397,57 € per ser el menor, en tant que el valor obtingut pels mètodes de comparació i del cost és de 4.772.883,89 €.

Notes:

Cal fer esment que la renda anual estipulada en el dit Conveni resulta, pel seu import, substancialment inferior a la que correspondria en funció del seu valor de mercat.

Efectuant el càlcul en funció de la renda actual de l'any en curs (17.522,91 € anuals), que és el que s'escau, el valor obtingut seria de **2.227.960,74 €**.

I per que consti expedixo el present informe, declarant sota promesa de dir veritat, que he actuat i, si s'escau, actuaré amb la major objectivitat possible, prenent en consideració tant allò que pugui afavorir com allò que sigui susceptible de causar perjudici a qualsevol de les parts, i que soc coneixedor de les sancions penals en les que podria incórrer si incomplís el meu deure com a perit.