

DOCUMENT Judici - Informe extern: Valoracio finca set 23_29851_C Hivern 19	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: RAPG9-200JS-90FMC Data d'emissió: 20 de _2 Març de _2 2025 a les 10:58:12 Pàgina 1 de _2 19	SIGNATURES
	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2148188 RAPG9-200JS-90FMC D447D30B34A72E02CD9B9C709BFF74A119A1B4) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>

arquengi

ARQUENGI ARQUITECTES GIRONA S.C.P.



VALORACIÓ D'IMMOBLE: FINCA 29851 REG. PROPIETAT DE PALAFRUGELL

SOL·LICITANT: AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL
SITUACIÓ IMMOBLE: C/ HIVERN PARCEL·LA 29, CALELLA DE PALAFRUGELL
DATA INFORME: 08/09/2023
DATA VALORACIÓ: 08/09/2023

REDACTOR INFORME: GERARD PI I COMPAÑÓ, arquitecte

av. Montilivi 93 - 17003 girona – tel/fax 972 91 25 05 – info@arquengi.com

DOCUMENT Judici - Informe extern: Valoracio finca set 23_29851_C Hivern 19	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: RAPG9-200JS-90FMC Data d'emissió: 20 de 2 Març de 2 2025 a les 10:58:12 Pàgina 2 de 2 19	SIGNATURES ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2148188 RAPG9-200JS-90FMC D447D30B34A72E02CD9BCC709BFF74A119A1B4) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>

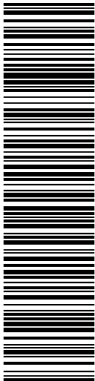


www.arquengi.com

ÍNDEX

1.- SOL·LICITANT	2
2.- FINALITAT	2
3.- DATA DE VALORACIÓ	2
4.- IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ DE L'IMMOBLE	2
5.- LOCALITAT I ENTORN	3
5.1.- LOCALITAT	
5.2.- ENTORN	
5.3.- INFRAESTRUCTURES I EQUIPAMENTS DE L'ENTORN	
6.- DESCRIPCIÓ DE L'IMMOBLE	4
6.1.- CARACTERÍSTIQUES DE L'IMMOBLE	
6.2.- SUPERFÍCIES	
6.3.- CONDICIONS LEGALS I D'Ocupació	
7.- SITUACIÓ URBANÍSTICA	5
8.- CRITERIS DE VALORACIÓ	5
9.- VALORACIÓ	6
9.1.- CONSIDERACIONS DE Càlcul	
9.2.- VALORS DE MERCAT	
9.3.- OBTENCIÓ DEL VALOR	
10.- RESULTAT DE LA VALORACIÓ	9
11.- SIGNATURA	9
ANNEXES:	
ANNEX 1: PLÀNOL DE SITUACIÓ	10
ANNEX 2: FOTOGRAFIES	11
ANNEX 3: FITXES CADASTRALES	12
ANNEX 4: DOCUMENTACIÓ REGISTRAL	13
ANNEX 5: PLÀNOL DE QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	16
ANNEX 6: TESTIMONIS APORTATS	17

DOCUMENT Judici - Informe extern: Valoracio finca set 23_29851_C Hivern 19	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: RAPG9-200JS-90FMC Data d'emissió: 20 de 2 Març de 2025 a les 10:58:12 Pàgina 3 de 2 19	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2148188 RAPG9-200JS-90FMC D47D30B34A72E02CD9BC709BFF74A119A1B4) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seu.palafrugell.cat



www.arquengi.com

VALORACIÓ D'IMMOBLE:

FINCA 29851 REGISTRE DE LA PROPIETAT DE PALAFRUGELL

1.- SOL·LICITANT

Nom del sol·licitant: AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL
NIF / CIF: P1712400I
Domicili: C/ Cervantes 16, 17200 Palafrugell (Girona)

2.- FINALITAT

ASSESSORAMENT SOBRE EL VALOR DE MERCAT (la finalitat de la valoració és la de conèixer el valor de venda de l'immoble valorat)

3.- DATA DE VALORACIÓ

Data de valoració: 08/09/2023

4.- IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ IMMOBLE

IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ FÍSICA:

Tipus d'immoble: Terreny en sòl urbà consolidat (solar)
Situació immoble: c/ Hivern parcel·la 29, Calella de Palafrugell

IDENTIFICACIÓ REGISTRAL:

Doc. Registral: Data documentació aportada: 04/09/2023
Registre de la propietat: Palafrugell
Volum / Llibre / Foli: 3291 / 813 / 199
Finca: 29851
Inscripció: 1a
CRU: 17014000438435

Descripció:

URBANA.= Número Veintinueve.- Parcela de naturaleza urbana de uso residencial, situada dentro del ámbito del Plan Parcial Sector Pa. 4.3 "Prat Xirlo III" del término municipal de Palafrugell con una superficie de MIL OCHENTA Y SIETE METROS SETENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS. LINDA: frente entrando con calle B; a la derecha, con parcela número veintisiete propiedad del Ayuntamiento de Palafrugell; a la izquierda con límite del sector; y al fondo con parcela número treinta propiedad de "Mas Chinché, S.L.". Su aprovechamiento es de 326'33 m2.

Referencia Catastral: NO CONSTA Parcela: 29

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

Titulars: Ajuntament de Palafrugell



IDENTIFICACIÓ CADASTRAL:

Ref. cadastral: 4782214EG1348S0001EQ

OBSERVACIONS:

- La identificació cadastral i registral ha estat aportada pel sol·licitant

5.- LOCALITAT I ENTORN

5.1.- LOCALITAT

La parcel·la objecte de la present valoració es troba a Calella de Palafrugell, una població del municipi de Palafrugell, a la comarca del Baix Empordà. Concretament es situa al nord de la trama urbana de Calella de Palafrugell, una zona de cases aïllades, i té façana al carrer Hivern.

Disposa de totes les infraestructures necessàries finalitzades (enllumenat, xarxa d'aigua, vies públiques...)

5.2.- ENTORN

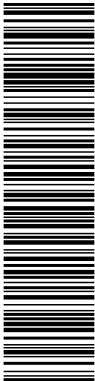
- Nivell de renda: Mitjà-Alt
- Usos de l'entorn: 2a Residència / Turística
- Comunicacions Urbanes: Bones
- Comunicacions Interurbanes: Bones

5.3.- INFRAESTRUCTURES I EQUIPAMENTS DE L'ENTORN

Infraestructures		Qualitat	Conservació
Enllumenat:	Sí	Mitja	Normal
Clavegueram:	Sí	Mitja	Normal
Xarxa d'aigua:	Sí	Mitja	Normal
Vies públiques:	Sí	Mitja	Normal

Equipament			
Comercial	Suficient	Religiós	Escàs
Esportiu	Escàs	Aparcament	Suficient
Escolar	Escàs	Lúdic	Suficient
Assistencial	Escàs	Zones verdes	Suficient

DOCUMENT Judici - Informe extern: Valoracio finca set 23_29851_C Hivern 19	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: RAPG9-200JS-90FMC Data d'emissió: 20 de 2 Març de 2025 a les 10:58:12 Pàgina 5 de 2 19	SIGNATURES ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2148188 RAPG9-200JS-90FMC D447D30B34A72E02CD9B9C709BFF74A119A1B4) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seu.palafrugell.cat



www.arquengi.com

6.- DESCRIPCIÓ DE L'IMMOBLE

6.1.- CARACTERÍSTIQUES DE L'IMMOBLE

Es tracta d'un terreny en sòl urbà consolidat i que disposa de tots els serveis urbanístics. Per tant té la qualificació de solar.

La parcel·la té forma rectangular. Té façana per l'est amb el c/ Hivern. Per l'oest, nord i sud limita amb les parcel·les veïnes.

Segons la documentació registral, la parcel·la té una superfície de 1.087,75 m².

6.2.- SUPERFÍCIES

Quadre de superfícies adoptades de la parcel·la (m²):

REGISTRAL	CADASTRAL	ADOPTADA
1.087,75	1.880	1.087,75

OBSERVACIONS:

- Per la present valoració s'adopta la superfície registral, que és coincident amb la cadastral.

6.3.- CONDICIONS LEGALS I D'OCUPACIÓ

- A la documentació registral aportada hi figura una càrrega en concepte de reparcel·lació de 70.090,08 €. Aquesta càrrega no es té en compte a la present valoració. El tècnic municipal manifesta que la urbanització està recepcionada i sense càrregues pendents.
- Per la present valoració no es consideren possibles càrregues no urbanístiques.
- L'immoble es valora lliure d'ocupants.

DOCUMENT Judici - Informe extern: Valoracio finca set 23_29851_C Hivern 19	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: RAPG9-200JS-90FMC Data d'emissió: 20 de 2 Març de 2 2025 a les 10:58:12 Pàgina 6 de 2 19	SIGNATURES ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2148188 RAPG9-200JS-90FMC D447D30B34A72E02CD9BC709BFF74A119A1B4) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seu.palafrugell.cat



www.arquengi.com

7.- SITUACIÓ URBANÍSTICA

El planejament urbanístic vigent és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Palafrugell
Està qualificat com a Sòl Urbà, Clau R63c1, Zona Cases Aïllades, subzona parcel·la mínima 800 m².

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Tipus d'ordenació:	Cases aïllades
Edificabilitat:	0,40 m²sostre/m²sòl
Ocupació màxima:	25%
Posició de l'edificació:	5 metres al límits de parcel·la
Nombre màxim de plantes:	PB+1PP
Alçada reguladora màxima:	7 metres
Usos permesos:	Habitatge unifamiliar i habitatge d'ús turístic

OBSERVACIONS:

- La normativa urbanística s'ha obtingut de la consulta amb el MUC (Mapa Urbanístic de Catalunya) i l'RPUC (Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya) i l'ajuntament de Palafrugell

8.- CRITERIS DE VALORACIÓ

Donat que es tracta d'un solar edificat, i aplicant el criteri del major i millor ús, es valora l'aprofitament urbanístic que li correspon segons normativa. El càlcul es fa aplicant el Mètode Residual Dinàmic a partir d'ofertes d'immobles acabats.

El Mètode Residual Dinàmic consisteix en establir el preu o valor del solar a partir del preu de venda del producte immobiliari que s'hi pot construir, deduint els costos i despeses necessàries per a la construcció, així com el benefici de la promoció.

En el procediment del Mètode Residual Dinàmic es consideren també els terminis de temps en què presumiblement es produiran les actuacions urbanístiques, constructives i econòmiques (ingressos i despeses).

Aplicarem la fórmula definida en l'Ordre del Ministeri d'Economia: ECO/805/2003 de 27 de març:

$$F = \sum \frac{E_i}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}}$$

- on:
- F = Valor del terreny
 - E_i = Import dels cobraments previstos en el moment J
 - S_k = Import dels pagaments previstos en el moment K
 - t_j = nombre de períodes de temps previst des del moment de la valoració fins que es produeix cada un dels cobraments
 - t_k = nombre de períodes de temps previst des del moment de la valoració fins que es produeix cada un dels pagaments
 - i = tipus d'actualització (interès)



9.- VALORACIÓ

9.1.- CONSIDERACIONS DE CàLCUL:

Per al càlcul del valor de mercat de la finca, en aplicació del criteri de major i millor ús es considera la promoció més probable en funció de l'aprofitament urbanístic permès pel Planejament Vigent.

Superfície Terreny 1.087,75 m²

APROFITAMENT URBANÍSTIC:

Tot i que l'edificabilitat màxima és de 435,10 m² sobre rasant (0,40 m²sostre/m²sòl), per la present valoració, es preveu la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat de 300 m².

OBSERVACIONS:

- ---

9.2.- VALORS DE MERCAT

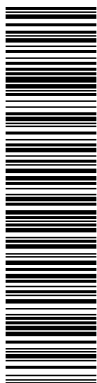
Es realitzen estudis de mercat en l'entorn pròxim corresponents als diferents usos (veure annexes). A continuació es fa una homogeneïtzació dels preus de venda dels comparables aportats corregint-los en funció de diferents paràmetres.

Estudi de mercat i homogeneïtzació de mostres:

Núm. mostra	SUP. CONST. (m²)	PREU VENDA AJUSTAT (€)	PREU UNITARI (€/m²)	COEF. DATA	COEF. TIPOLOGIA	COEF. SUPERFÍCIE	COEF. ANTIGUITAT	COEF. SITUACIÓ	COEF. PARCEL·LA	COEF. CLIMA	PREU UNITARI HOMOG. (€/m²)
HAB1	280,00	1.330.000	4.750,00	=	=	-	=	=	+	=	4.815,66
HAB2	430,00	1.130.500	2.629,07	=	=	+	+	=	-	=	3.231,71
HAB3	264,00	845.500	3.202,65	=	=	-	+	=	+	=	3.925,97
HAB4	397,00	1.181.382	2.975,77	=	=	+	+	=	+	=	3.716,33
HAB5	397,00	1.140.000	2.871,54	=	=	+	+	=	+	=	3.566,16
HAB6	232,00	750.500	3.234,91	=	=	-	+	=	-	=	3.558,21
VALOR UNITARI HOMOGENEÏTZAT PROMIG (€/m²)											3.802,34
VALOR UNITARI HOMOGENEÏTZAT PROMIG ARRODONIT (€/m²)											3.800,00

OBSERVACIONS:

- El preu d'oferta dels comparables aportats ja ha estat rebaixat prèviament en concepte de negociació



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2148188 RAPG9-200JS-90FMC D447D30B34A72E02CD9BC709BFF74A119A1B4) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seu.palafrugell.cat



www.arquengi.com

9.3.- OBTENCIÓ DEL VALOR

DADES DE CàLCUL:

a) Ingressos:

INGRESSOS PROMOCIÓ:		
Superfície	300,00	m²
Valor m²	3.800,00	€/m²
TOTAL	1.140.000	€
TOTAL INGRESSOS:	1.140.000	€

b) Despeses:

COSTOS CONSTRUCCIÓ:		
Superfície	300,00	m²
Cost m²	1.730,00	€/m²
TOTAL	519.000	€
TOTAL COSTOS CONST.:	519.000	€

ALTRES COSTOS NECESSARIS:		
% SOBRE COSTOS CONST.	18,00%	
TOTAL A.C.N.:	93.420	€

COSTOS COMERCIALIZACIÓ		
% SOBRE VALOR DE VENDA	2,00%	
TOTAL COSTOS COMERC.	22.800	€

COSTOS FINANÇAMENT		
% SOBRE COSTOS CONST.	4,50%	
TOTAL COSTOS FINANÇAMENT:	28.585	€

c) Índexs aplicats:

- IPC = 2,3 (font: INE)
- Taxa Lliure de Risc Nominal = 3,1 (font: Banco de España, Rendimiento interno de la deuda pública en el mercado secundario entre 2 y 6 años)
- Taxa Lliure de Risc Real = 3,03
- Prima de Risc = 20
- Taxa d'actualització anual = 0,23030303
- Taxa d'actualització mensual = 0,017421727

d) Terminis considerats:

- Obres de construcció:
 - o 15 mesos
 - o redacció de projectes = 50% a 6 mesos i 50% a 3 mesos abans d'iniciar la construcció
 - o llicència = 1 mes abans d'iniciar la construcció
 - o direcció d'obres = en 3 pagaments
- Ingressos promoció:
 - o La venda es realitza als 6 mesos de començar l'obra, es fan dos pagaments inicials i s'acaba de pagar al finalitzar les obres mitjançant dos pagaments més
- Costos de comercialització = igual que les vendes
- Costos de finançament = lineal durant les obres

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2148188 RAPG9-200JS-90FMC D447D30B34A72E02CD9BC709BFF74A119A1BA) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>



www.arquengi.com

FLUXES DE CAIXA:

PERÍODES (MESOS)	INGRESSOS VENDES	COSTOS URBANITZACIÓ	COSTOS CONSTRUCCIÓ	ALTRES COSTOS NECESSARIS	COSTOS COMERCIALIT.	COSTOS FINANÇAMENT
1	0,00	0,00	0,00	18.684,00	0,00	0,00
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	0,00	0,00	0,00	18.684,00	0,00	0,00
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	0,00	0,00	0,00	28.026,00	0,00	0,00
7	0,00	0,00	34.600,00	9.342,00	0,00	1.905,66
8	0,00	0,00	34.600,00	0,00	0,00	1.905,66
9	0,00	0,00	34.600,00	0,00	0,00	1.905,66
10	0,00	0,00	34.600,00	0,00	0,00	1.905,66
11	0,00	0,00	34.600,00	0,00	0,00	1.905,66
12	114.000,00	0,00	34.600,00	0,00	2.280,00	1.905,66
13	0,00	0,00	34.600,00	0,00	0,00	1.905,66
14	114.000,00	0,00	34.600,00	9.342,00	2.280,00	1.905,66
15	0,00	0,00	34.600,00	0,00	0,00	1.905,66
16	0,00	0,00	34.600,00	0,00	0,00	1.905,66
17	0,00	0,00	34.600,00	0,00	0,00	1.905,66
18	0,00	0,00	34.600,00	0,00	0,00	1.905,66
19	0,00	0,00	34.600,00	0,00	0,00	1.905,66
20	0,00	0,00	34.600,00	0,00	0,00	1.905,66
21	0,00	0,00	34.600,00	9.342,00	0,00	1.905,66
22	456.000,00	0,00	0,00	0,00	9.120,00	0,00
23	456.000,00	0,00	0,00	0,00	9.120,00	0,00
TOTAL	1.140.000,00	0,00	519.000,00	93.420,00	22.800,00	28.584,90

PERÍODES (MESOS)	TOTAL INGRESSOS	TOTAL COSTOS	FLUXE DE CAIXA	FLUXE CAIXA ACUMULAT	COEFICIENT ACTUALITZADOR	FLUXES DE CAIXA ACTUALITZATS
1	0,00	18.684,00	-18.684,00	-18.684,00	0,982876592	-18.364,07
2	0,00	0,00	0,00	-18.684,00	0,966046395	0,00
3	0,00	0,00	0,00	-18.684,00	0,949504389	0,00
4	0,00	18.684,00	-18.684,00	-37.368,00	0,933245638	-17.436,76
5	0,00	0,00	0,00	-37.368,00	0,917265292	0,00
6	0,00	28.026,00	-28.026,00	-65.394,00	0,901558585	-25.267,08
7	0,00	45.847,66	-45.847,66	-111.241,66	0,886120829	-40.626,57
8	0,00	36.505,66	-36.505,66	-147.747,32	0,870947421	-31.794,51
9	0,00	36.505,66	-36.505,66	-184.252,98	0,856033833	-31.250,08
10	0,00	36.505,66	-36.505,66	-220.758,64	0,841375617	-30.714,97
11	0,00	36.505,66	-36.505,66	-257.264,30	0,826968399	-30.189,03
12	114.000,00	38.785,66	75.214,34	-182.049,96	0,812807882	61.134,81
13	0,00	36.505,66	-36.505,66	-218.555,62	0,798889841	-29.164,00
14	114.000,00	48.127,66	65.872,34	-152.683,28	0,785210124	51.723,63
15	0,00	36.505,66	-36.505,66	-189.188,94	0,771764651	-28.173,78
16	0,00	36.505,66	-36.505,66	-225.694,60	0,75854941	-27.691,35
17	0,00	36.505,66	-36.505,66	-262.200,26	0,745560459	-27.217,18
18	0,00	36.505,66	-36.505,66	-298.705,92	0,732793924	-26.751,13
19	0,00	36.505,66	-36.505,66	-335.211,58	0,720245994	-26.293,06
20	0,00	36.505,66	-36.505,66	-371.717,24	0,707912928	-25.842,83
21	0,00	45.847,66	-45.847,66	-417.564,90	0,695791047	-31.900,39
22	456.000,00	9.120,00	446.880,00	29.315,10	0,683876733	305.610,83
23	456.000,00	9.120,00	446.880,00	476.195,10	0,672166433	300.377,74
TOTAL	1.140.000,00	663.804,90	476.195,10			270.170,24

DOCUMENT Judici - Informe extern: Valoracio finca set 23_29851_C Hivern 19	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: RAPG9-200JS-90FMC Data d'emissió: 20 de 2 Març de 2025 a les 10:58:12 Pàgina 10 de 19	SIGNATURES ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2148188 RAPG9-200JS-90FMC DA47D30B34A72E032CD9BC709BFF74A119A1B4) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seu.palafrugell.cat

arquengi

www.arquengi.com

VALOR DE MERCAT:

En base a les dades considerades s'obté:

- Valor Actual Net del Sòl (VAN): 270.170,24 €
- Valor Actual Net del Sòl Arrodonit: **270.000 €** (valor unitari de 248,22 €/m²).

10.- RESULTAT DE LA VALORACIÓ

El valor de la finca en data 08/09/2023 i en base a les dades considerades al cos de la present valoració és el següent:

- **Valor de mercat = 270.000 €**

El valor de mercat de l'immoble és de DOS-CENTS SETANTA MIL EUROS.

OBSERVACIONS, CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES

- Per la present valoració s'adopta la superfície registral, que és coincident amb la cadastral.
- A la documentació registral aportada hi figura una càrrega en concepte de reparcel·lació de 70.090,08 €. Aquesta càrrega no es té en compte a la present valoració. El tècnic municipal manifesta que la urbanització està recepcionada i sense càrregues pendents.
- Per la present valoració no es consideren possibles càrregues no urbanístiques.
- L'immoble es valora lliure d'ocupants.

11. SIGNATURA

I per què així consti als efectes oportuns, es signa la present Valoració que s'emet en 18 fulls (9 + 9 de fotografies i annexes), a Girona el dia 08 de setembre de l'any dos mil vint-i-tres

GERARD PI
COMPAÑO /
num:44148-1

Digitally signed by GERARD PI
COMPAÑO / num:44148-1
DN: c=ES, st=Girona, o=Col·legi
d'Arquitectes de Catalunya / COAC /
0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte,
sn=PI COMPAÑO, givenName=GERARD,
serialNumber=403525712, cn=GERARD
PI COMPAÑO / num:44148-1,
email=gerardpi@coac.net
Date: 2023.09.08 12:11:54 +02'00'

GERARD PI i COMPAÑO
arq. col. núm. 44148.1

DOCUMENT Judici - Informe extern: Valoracio finca set 23_29851_C Hivern 19	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: RAPG9-200JS-90FMC Data d'emissió: 20 de 2 Març de 2025 a les 10:58:12 Pàgina 11 de 2 19	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

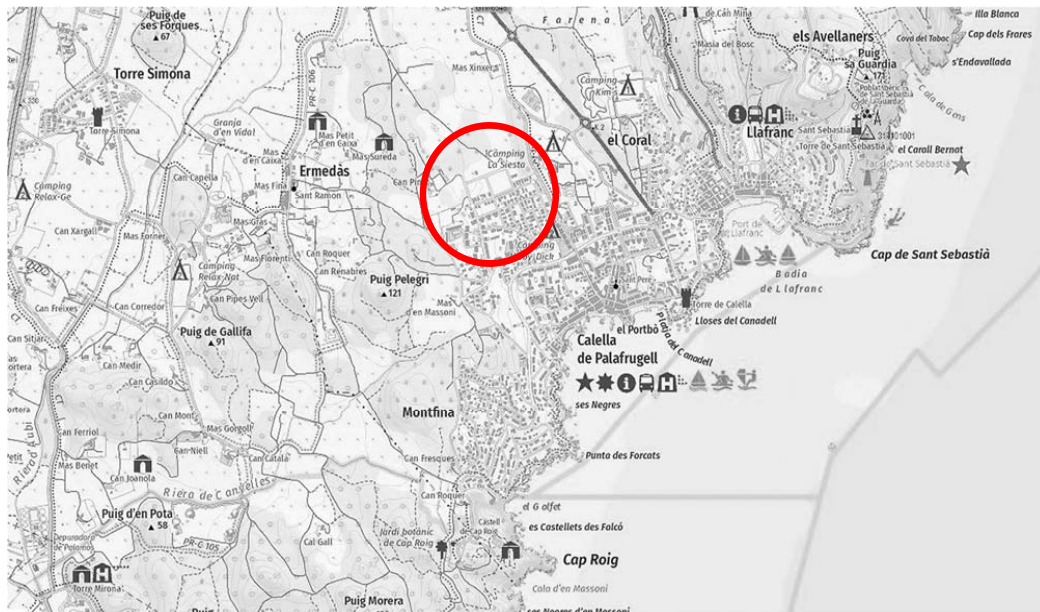
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2148188 RAPG9-200JS-90FMC D47D30B34A72E02CD9BC709BF74A119A1B4) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>

arquengi

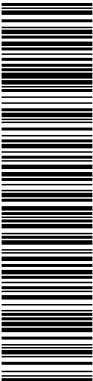
www.arquengi.com

ANNEX 1

PLÀNOL DE SITUACIÓ



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2148188 RAPG9-200JS-90FMC DA47D30B34A72E02CD9BC709BFF74A119A1B4) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>



www.arquengi.com

ANNEX 3

FITXES CADASTRALS

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4782214EG1348S0001EQ

PARCELA

Superficie gráfica: 1.088 m2
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL HIVERN Suelo
17210 PALAFRUGELL (GIRONA)
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:



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, 5 de Septiembre de 2023

DOCUMENT Judici - Informe extern: Valoracio finca set 23_29851_C Hivern 19	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: RAPG9-200JS-90FMC Data d'emissió: 20 de 2 Març de 2025 a les 10:58:12 Pàgina 14 de 219	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2148188 RAPG9-200JS-90FMC DA47D30B34A472E032CD9BC709BFF74A119A1B4) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seu.palafrugell.cat

arquengi

www.arquengi.com

ANNEX 4

DOCUMENTACIÓ REGISTRAL

2884

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE PALAFRUGELL
Calle Ample n° 10, Plt 1ª Palafrugell (Girona)
Tfno: 972305762 Fax: 972611000

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 04/09/2023
Solicitud: 3320
Solicitante: AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL
Interés Legítimo: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

FINCA DE PALAFRUGELL N°: 29851
C.R.U.: 17014000438435

DATOS REGISTRALES

Tomo: 3291 Libro: 813 Folio: 199 Inscripción: 1

DESCRIPCION

URBANA.= Número Veintinueve.- Parcela de naturaleza urbana de uso residencial, situada dentro del ámbito del Plan Parcial Sector Pa. 4.3 "Prat Xirlo III" del término municipal de Palafrugell con una superficie de MIL OCHENTA Y SIETE METROS SETENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS. LINDA: frente entrando con calle B; a la derecha, con parcela número veintisiete propiedad del Ayuntamiento de Palafrugell; a la izquierda con límite del sector; y al fondo con parcela número treinta propiedad de "Mas Chinché, S.L.".Su aprovechamiento es de 326'33 m2.

Referencia Catastral: NO CONSTA Parcela: 29
ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre : AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL
C.I.F. : P1712400I
Título : Reparcelación
Naturaleza del Derecho : Propiedad
Participación : PLENO DOMINIO DE LA FINCA. (PD)
Fecha Escritura : 23 de julio de 2006
Notario : Doña Maria Victoria Perez Perez
Población : Palafrugell
Protocolo : 1905/2006.
Inscripción : 1ª
Fecha inscripción : 09/10/2007
Tomo/Libro/Folio : 3291/813/199

CARGAS

CARGAS DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE ESTA FINCA

DOCUMENT Judici - Informe extern: Valoracio finca set 23_29851_C Hivern 19	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: RAPG9-200JS-90FMC Data d'emissió: 20 de 2 Març de 2025 a les 10:58:12 Pàgina 15 de 2 19	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2148188 RAPG9-200JS-90FMC DA47D30B34A72E02CD9BC709BF74A119A1BA) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>

arquengi

www.arquengi.com

AFECCIÓN

Afección durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día nueve de Octubre de dos mil siete, al pago de la Liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; habiendo sido declarada EXENTA del pago de dicho Impuesto por autoliquidación; según así resulta de nota extendida al margen de la inscripción 1ª, de la finca nº 29851 de PALAFRUGELL, obrante al folio 199 del tomo 3291 del Archivo, libro 813.

Afección caducada, pendiente de cancelación registral.

OTRAS NO CONTEMPLADAS

CARGA REAL REPARCELACIÓN: La finca antes descrita, como integrante del proyecto de reparcelación del que forma parte y por razón de su responsabilidad en los gastos de urbanización y otros del Proyecto (integrantes de los conceptos a que se refiere el art. 3.d del Decreto 303/97 de 25 de noviembre por el que se aprueba el "Reglamento sobre Medidas para facilitar la ejecución urbanística, y en los términos señalados en los artículos 19 y siguientes del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio), queda afecta a la liquidación definitiva de los mencionados gastos en un porcentaje de tres enteros noventa y una centésimas por ciento (3'91 %). Esta participación, referida a la cuenta de liquidación provisional se cifra en la cantidad de SETENTA MIL NOVENTA EUROS CON OCHO CÉNTIMOS. Inscrita en fecha 9 de octubre de 2.007, inscripción 1ª.

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

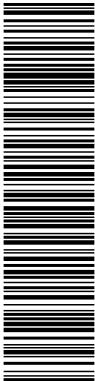
A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos -en adelante, "RGPD"-, queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección

DOCUMENT Judici - Informe extern: Valoracio finca set 23_29851_C Hivern 19	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: RAPG9-200JS-90FMC Data d'emissió: 20 de 2 Març de 2025 a les 10:58:12 Pàgina 16 de 219	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2148188 RAPG9-200JS-90FMC D447D30B34A72E02CD9BC709BFF74A119A1B4) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>

arquengi

www.arquengi.com

General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos -AEPD-: www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

DOCUMENT Judici - Informe extern: Valoracio finca set 23_29851_C Hivern 19	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: RAPG9-200JS-90FMC Data d'emissió: 20 de 2 Març de 2025 a les 10:58:12 Pàgina 17 de 2 19	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

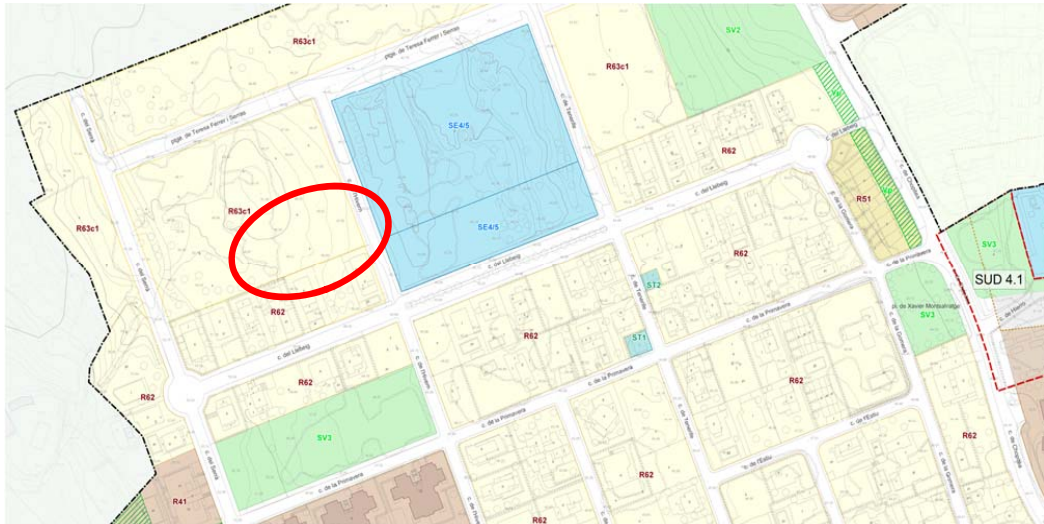
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2148168 RAPG9-200JS-90FMC D447D30B34A72E02CD9B9C709BFF74A119A1B4) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seu.palafrugell.cat

arquengi

www.arquengi.com

ANNEX 5

PLÀNOL DE QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA



Font: plànol O.2.2. Sòl urbà i urbanitzable. Qualificació del sòl urbà i urbanitzable. POUM de Palafrugell

DOCUMENT Judici - Informe extern: Valoracio finca set 23_29851_C Hivern 19	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: RAPG9-200JS-90FMC Data d'emissió: 20 de 2 Març de 2025 a les 10:58:12 Pàgina 18 de 19	SIGNATURES ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2148188 RAPG9-200JS-90FMC D447D30B34A472E032CD9B9C709BFF74A119A1B4) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>

arquengi

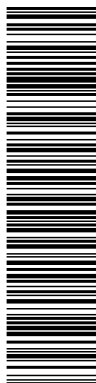
www.arquengi.com

ANNEX 6

TESTIMONIS APORTATS

HAB 1	<i>c/ del Serrà, Calella de Palafrugell</i>	Data de l'oferta	01/09/2023
Preu oferta:	1.400.000 €	Preu adoptat:	1.330.000 €
Tipus:	Habitatge unifamiliar aïllat		
Sup. construïda (m²):	280		
Sup. parcel·la (m²):	868		
Antiguitat (anys):	Obra Nova		
Última reforma (aprox.):	---		
Programa:	3H + 3WC	Aparcament:	Si
Calef./Clima:	Si	Piscina:	Si
Font consultada:	Professional - 872450703		
Observacions:	---		
Preu unitari /€/m²)			4.750 €
			
HAB 2	<i>c/ del Serrà, Calella de Palafrugell</i>	Data de l'oferta	01/09/2023
Preu oferta:	1.190.000 €	Preu adoptat:	1.130.500 €
Tipus:	Habitatge unifamiliar aïllat		
Sup. construïda (m²):	430		
Sup. parcel·la (m²):	2200		
Antiguitat (anys):	30		
Última reforma (aprox.):	---		
Programa:	5H + 4WC	Aparcament:	Si
Calef./Clima:	Si	Piscina:	Si
Font consultada:	Professional - 872450703		
Observacions:	Disposa de pista de tennis privada		
Preu unitari /€/m²)			2.629 €
			
HAB 3	<i>Calella de Palafrugell</i>	Data de l'oferta	01/09/2023
Preu oferta:	890.000 €	Preu adoptat:	845.500 €
Tipus:	Habitatge unifamiliar aïllat		
Sup. construïda (m²):	264		
Sup. parcel·la (m²):	550		
Antiguitat (anys):	30		
Última reforma (aprox.):	---		
Programa:	4H + 3WC	Aparcament:	Si
Calef./Clima:	Si	Piscina:	Si
Font consultada:	Professional - 872450084		
Observacions:	---		
Preu unitari /€/m²)			3.203 €
			
HAB 4	<i>c/ Tenerife, Calella de Palafrugell</i>	Data de l'oferta	01/09/2023
Preu oferta:	1.243.560 €	Preu adoptat:	1.181.382 €
Tipus:	Habitatge unifamiliar aïllat		
Sup. construïda (m²):	397		
Sup. parcel·la (m²):	902		
Antiguitat (anys):	30		
Última reforma (aprox.):	---		
Programa:	4H + 3WC	Aparcament:	Si
Calef./Clima:	Si	Piscina:	Si
Font consultada:	Professional - 872450838		
Observacions:	---		
Preu unitari /€/m²)			2.976 €
			

DOCUMENT Judici - Informe extern: Valoracio finca set 23_29851_C Hivern 19	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: RAPG9-200JS-90FMC Data d'emissió: 20 de 2 Març de 2025 a les 10:58:12 Pàgina 19 de 2 19	SIGNATURES ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2148168 RAPG9-200JS-90FMC D447D30B34A72E02CD9BCC709BFF74A119A1B4) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>

arquengi

www.arquengi.com

HAB 5	<i>Calella de Palafrugell</i>	Data de l'oferta	01/09/2023
Preu oferta:	1.200.000 €	Preu adoptat:	1.140.000 €
Tipus:	Habitatge unifamiliar aïllat		
Sup. construïda (m²):	397		
Sup. parcel·la (m²):	902		
Antiguitat (anys):	40		
Última reforma (aprox.):	---		
Programa: 4H + 3WC	Aparcament: Si		
Calef./Clima: Si	Piscina: Si		
Font consultada:	Professional - 936176439		
Observacions:	---		
Preu unitari /€/m²)			2.872 €

HAB 6	<i>c/ Menorca, Calella de Palafrugell</i>	Data de l'oferta	01/09/2023
Preu oferta:	790.000 €	Preu adoptat:	750.500 €
Tipus:	Habitatge unifamiliar aïllat		
Sup. construïda (m²):	232		
Sup. parcel·la (m²):	1815		
Antiguitat (anys):	39		
Última reforma (aprox.):	---		
Programa: 4H + 3WC	Aparcament: Si		
Calef./Clima: Si	Piscina: Si		
Font consultada:	Professional - 872450604		
Observacions:	---		
Preu unitari /€/m²)			3.235 €