

## **INFORME-VALORACIÓ COMERCIAL**

**D'UN TERRENY AL SECTOR DE CAN TURON, PARCEL·LA A-1.2 A GIRONA .**

### **0. INTRODUCCIÓ**

#### **0.1 Sol·licitant**

#### **0.2 Finalitat**

#### **0.3 Localització i identificació**

#### **0.4 Comprovacions i documentació**

### **1. LOCALITAT I ENTORN**

### **2. DESCRIPCIÓ, I SUPERFÍCIES**

### **3. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA**

### **4. INFORMACIÓ DE MERCAT**

### **5. CRITERIS DE VALORACIÓ**

### **6. VALORACIO**

### **7. VALOR DE LA FINCA**

## 0. INTRODUCCIÓ

Informe-valoració que emet en JAUME GRABULEDA PRIM, Arquitecte Superior, membre del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, col·legiat núm. 7554-1, col·laborador amb diferents societats de taxació i amb domicili professional al carrer Cor de Maria, núm. 7, entresòl, 1a, de Girona

### 0.1 Sol·licitant

**Sol·licitant:** INS NOU S.L.  
**C.I.F.:** B58275215  
**Adreça:** Bescanó, 5-7 17190 Salt

### 0.2 Finalitat

**Assessorament en el valor de mercat.**

### 0.3 Localització i identificació

**Tipus d' immoble:** Terreny  
**Adreça de la finca:** Sector Can Turon, parcel·la A-1.2 Girona 17003.

**Dades Registrals i/o Cadastrals:** Les dades utilitzades son les aportades pel propietari i pel que subscriu,

<b>Registre de la propietat:</b>	<b>Girona</b>
Núm. de Finca:	8389
Tom:	3822
Llibre:	239
Foli:	40
Idufir:	17009000869778

**Referència Cadastral:** 4349502DG8444G0001XU

Superfícies:

	En doc. Reg.	En doc. Cad.
Terreny	16.314,00m <sup>2</sup>	16.314,00m <sup>2</sup>

La finca es identificable malgrat té un llindar referit a un nom de propietari.

Les superfícies s'han comprovat mitjançant el plànol aportat pel sol·licitant , sense comprovacions puntuals in situ.

## 0.4 Comprovacions i documentació

### Relació de documents:

Fotocòpia dades escripturals aportades pel sol·licitant.  
Plànol situació i emplaçament  
Plànol de la finca  
Plànol classificació o qualificació del planejament vigent.  
Fotografies

### Comprovacions realitzades:

Inspecció ocular  
Servituds visibles  
Descripció  
Superfícies  
Situació urbanística

## 1. LOCALITAT I ENTORN

### Localitat

Tipus de nucli: Nucli autònom de tamany gran, capital de província i de la comarca del Gironès.

Activitat : Múltiple

Població de dret: 97.586 habitants (2015)

### Entorn

Zona comercial coneguda com Can Turon, ubicada en el Sud de la ciutat entre el carrer de Barcelona, l'accés a la carretera comarcal de Girona a Sant Feliu de Guíxols i el barri de l'Avellaneda.

Consolidació entorn:	mig	Antiguitat edificis:	15 anys
Tipificació:	zona comercial		
Nivell de Renda:	mig	Significació del entorn:	urbà
Desenvolupament:	mig	Ús predominat principal:	comercial
Renovació:	baixa		

### Infraestructures

#### Qualitat

#### Conservació

Enllumenat:	mitja	mitja
Clavegueram:	mitja	mitja
Vies Públiques:	mitja	mitja

### Equipaments:

Comercial:	suficient	Religiós:	suficient
Esportiu:	suficient	Aparcament:	suficient
Escolar:	suficient	Lúdic:	suficient
Assistencial:	suficient	Zones verdes:	suficient

## **Comunicacions:**

Les comunicacions urbanes i interurbanes son bones i suficients.

## **2. DESCRIPCIÓ I SUPERFÍCIES**

Es tracta d'un terreny, en un sector de la ciutat anomenat i conegut com Can Turon situat al costat de la cruïlla del carrer Barcelona amb la carretera comarcal de Girona a Sant Feliu de Guíxols i d'accés a l'autopista AP-7, ubicat al llarg del tram del carrer de Can Turon que es desenvolupa en la direcció nor-sud, essent aquest carrer l'únic accés al mateix.

Té una planta de forma trapezoïdal, quasi rectangular, rectangular, i es pràcticament planer.

El terreny té les característiques de solar edificable al disposar de tots els serveis urbanístics necessaris per tenir aquesta condició, dels que cal destacar un vial d'accés de gran amplària.

Es desconeix s'hi el subsòl presenta alguna problemàtica especial, pol·lució o altres, que pot afectar al terreny que es valora, no essent aquesta situació objecte de la valoració. En cas de ser-hi, després de haver-ho comprovat amb un estudi específic, s'hauria de considerar el valor de la taxació en funció dels efectes que incideixin en els terrenys.

La superfície adoptada per la present valoració es la de 13.662,45m<sup>2</sup>, superfície resultant atès el Pla de Millora Urbana.

## **3. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA**

### **Planejament General**

El planejament general vigent del municipi de Girona es el Pla General d'Ordenació Urbana Municipal PGOUM aprovat definitivament en data 28 de Febrer del 2002, amb un Text Refós de la normativa, aprovat l'any 2006, publicat al DOGC núm. 4618, en data 21-04-2006

### **Classificació urbanística**

El planejament classifica la zona on esta emplaçada la finca A-1.2 com Zona Comercial que configura carrer Clau 4, Subclau 4.2.i

Darrerament s'ha desenvolupat i aprovat un Pla de Millora Urbana per tot el sector de Can Turon, reordenant i permeten, principalment, l'ús comercial en tot el àmbit.

Aquest PMU determina per aquest terreny una edificabilitat o sostre de 11.419,81m<sup>2</sup>, distribuïts en 7.247,95m<sup>2</sup> de planta baixa i 4.171,86m<sup>2</sup> en planta pis.

### **Usos**

El ús dominant es el Comerç mitjà i gran, essent usos permesos i compatibles l'hab. Unifamiliar ( permès únicament pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment ), Comerç petit, Oficines i Serveis, Hotelers, Estació de Servei, Sanitari, Assistencial, Cultural / Religiós, i Recreatiu, Restauració, Esportiu, Administratiu, Serveis Tècnics, i Aparcament.

Els usos Hab. Plurifamiliar, i Industrial son incompatibles.

### **Hipòtesis d'edificabilitat**

Atès la normativa, s'estima una edificació d'un immoble tipus nau industrial, de planta baixa més una planta pis, amb una superfície edificable de 11.419,81m<sup>2</sup>, alineada al carrer de Can Turon i separada pel front oposat a aquest carrer i pel front del carrer de Març de 1908, per una zona verda.

## **4. INFORMACIÓ DE MERCAT**

La situació del mercat immobiliari, en general, segueix molt deteriorat i refredat, amb un nombre reduït de transaccions de compravenda.

Les expectatives de venda actuals també són i segueixen incertes degut a la forta retracció de la demanda i a la dificultat del finançament.

La demanda d'aquest tipus de terreny, per la seva superfície, i pel seu ús, resulta molt limitada, per implantacions de gran superfícies comercials i pels requeriments i condicions que estableix la Generalitat amb el àmbit de les seves competències.

Per tant, resulta difícil disposar d'informació suficient i comparable donat les característiques singulars del immoble que es valora, doncs l'oferta es pràcticament inexistent. Però a tall d'informació s'enumeren valors d'oferta de finques, amb les singularitats de cadascuna que les diferencien, emplaçament, ubicació, antiguitat, superfície etc.,

### **Ofertes**

1. C. Empuries  
Local comercial de 500,00m<sup>2</sup>  
Valor 900.000,00€  
Valor unitari 1.800,00€/m<sup>2</sup>  
Font: Idealista

2. C. Barcelona  
Local comercial de 368,00m<sup>2</sup>  
Valor 850.000,00€  
Valor unitari 2.159,00€/m<sup>2</sup>  
Font: pisos.com
  
3. C. Caldes de Montbui  
Local comercial de 693,00m<sup>2</sup>  
Valor 693.000,00€  
Valor unitari 1.000,00€/m<sup>2</sup>  
Font: Servihabitat- Idealista
  
- 4.C. Balmes  
Local comercial de 311,00m<sup>2</sup>  
Valor 840.000,00€  
Valor unitari 2.700,96,00€/m<sup>2</sup>  
Font: Yaencontre
  
- 5.Crta. Barcelona cantonada C. Sta. Maria.  
Local comercial de 150,00m<sup>2</sup>  
Valor 273.479,00€  
Valor unitari 1.823,19€/m<sup>2</sup>  
Font:Yaencontre
  
6. C. Creu  
Local comercial de 130,00m<sup>2</sup>  
Valor 278.000,00€  
Valor unitari 2.138,00€/m<sup>2</sup>  
Font: Idealista
  
- 7 Crta. Barcelona.  
Local comercial de 123,00m<sup>2</sup>  
Valor 250.000,00€  
Valor unitari 2.033,00€/m<sup>2</sup>  
Font: Idealista
  
- 8 Crta. Barcelona.  
Local comercial de 1.060,00m<sup>2</sup>  
Valor 943.400,00€  
Valor unitari 890,00€/m<sup>2</sup>  
Font: Idealista
  
- 9 Avgda. Montilivi.  
Local comercial de 177,00m<sup>2</sup>  
Valor 270.000,00€  
Valor unitari 1.525,00€/m<sup>2</sup>  
Font: Habitaclia
  
10. Mas Xirgu.  
Local comercial de 1.175,00m<sup>2</sup>  
Valor 1.797.120,00€  
Valor unitari 1.529,00€/m<sup>2</sup>  
Font: Idealista

## 5. CRITERIS DE VALORACIÓ

El criteri es el de l'obtenció del valor del sòl mitjançant el mètode del valor residual estàtic, atenent el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, aprovat pel Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre.

L'article 22 determina la valoració en situació d'un sòl urbanitzat no edificat. El valor en situació d'un sòl urbanitzat no edificat s'obté aplicant a l'edificabilitat permesa el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb l'expressió següent:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

En què:

VS = valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl

E = edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

VRS = valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable.

Els valors de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats es determinen pel mètode residual estàtic d'acord amb l'expressió següent:

$$VRS = V_v / k - V_c$$

En què:

VRS = valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

V<sub>v</sub> = valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

L'esmentat coeficient K, que té amb caràcter general un valor d'1,40, pot ser reduït o augmentat fins un mínim d'1,20 i fins un màxim d'1,50.

V<sub>c</sub> = valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

## 6. VALORACIÓ

A partir doncs d'un ús comercial, de l'edificabilitat permesa per la normativa, d'un cost de construcció per aquest tipus d'immoble i d'una informació de mercat d'ofertes d'immobles semblants, degudament homogeneïtzats, amb l'aplicació de les expressions esmentades, s'obté el valor del solar.

Els valors adoptats son:

Valor unitari mig ofertes : 1.842,00€/m<sup>2</sup>

Aquest valor unitari mig de les ofertes es corregeix a la baixa donat que les ofertes no tenen ni la superfície (menor) ni l'emplaçament (millor) que el producte immobiliari considerat per la finca que es valora, estimant la correcció entre un 10 i un 15% a la baixa

Valor unitari mig corregit : 1.608,00€/m<sup>2</sup>

Valor de construcció : 749,00€/m<sup>2</sup>

Atès els valors bàsics de la construcció i als índexs correctors dels immobles urbans de l'Agència Tributària de Catalunya del any 2016, i de la pròpia experiència professional, es considera un valor de construcció del immoble com el d'un edifici comercial, amb una qualitat modesta

Superfície del solar 13.662,45 m<sup>2</sup>  
Superfície o sostre edificable 11.419,81 m<sup>2</sup>

Valor de venda Vv = 1.608,00€/m<sup>2</sup>  
Coeficient de ponderació K 1,4  
Valor de construcció Vc = 749,00€/m<sup>2</sup>

El valor de repercussió de sòl amb l'aplicació de l'expressió es:

$$VRS = 1.608,60 \text{ €/m}^2 / 1,4 - 749,00 \text{ €/m}^2 = 400,00 \text{ €/m}^2$$

I el valor del sòl urbanitzat no edificat, per tant, es:

$$VS = 11.419,81\text{m}^2 \times 400 \text{ €/m}^2 = 4.567.924,00\text{€}$$

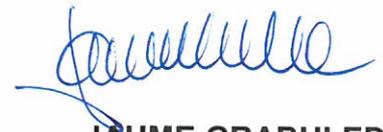
### Valor de taxació

**El valor obtingut pel mètode de valor residual estàtic es de 4.567.924,00€**

## 7. VALOR DE LA FINCA

El valor del terreny, considerant-lo com solar edificable, sense cap càrrega urbanística, atès les característiques del mateix, de l'ús, i de la situació del mercat, en que la demanda es inferior a l'oferta, s'estima en **4.567.924,00 euros** (  **quatre milions cinc cents seixanta set mil nou cents vint i quatre euros**).

Girona a 23 de desembre 2016



**JAUME GRABULEDA**  
**ARQUITECTE**

## **DOCUMENTACIÓ GRÀFICA:**

**-SITUACIÓ**

**-EMPLAÇAMENT**

**-DOCUMENTACIÓ REGISTRAL**

**-PLÀNOL**

**-NORMATIVA**

**-FOTOGRAFIES**

## SITUACIÓ



## EMPLAÇAMENT



# DOCUMENTACIÓ REGISTRAL



## REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA Nº 1

Registrador: Joaquín María Larrondo Lizarraga

Fecha: 27/12/2011

Finca: 8389 de GIRONA SEC. 4ª

Idufir: 17009000869778



### DATOS REGISTRALES

Tomo: 3822 Libro: 239 Folio: 46 Inscripción: 2 Fecha: 01/09/2009

### DESCRIPCIÓN

URBANA. FINCA A 1.2. Parcel·la de terreny de forma trapezoidal, situada en el terme municipal de Girona, sector "Mas Turón", de superfície SETZE MIL TRES-CENTS CATORZE METRES, ZERO VINT DECÍMETRES QUADRATS, 16.314,020 m2, amb destinació a dotacions i serveis, que limita: al Nord i Est, amb vial d'accés a l'autopista, al Sud i Oest, amb vial del Projecte de Reparcel·lació, i amb finca de l'entitat EXINTESA. La finca disposa d'una edificabilitat a partir de la cota de rasant de 11.419,814 m2/sostre. Es correspon en part de les finques 1.1 i 2 de les aportades. La finca admetrà la construcció soterrada de dos transformadors de 1.000 kVA en l'espai lliure d'edificació, conforme disposa el Projecte d'Urbanització.

PROCEDENCIA: REPARCEL·LACIO Y SEGREGACIO de la Finca 8387, foll 33, Volum 3822, Llibre 239 de Girona 4ª, Inscripció 1ª, que és l'extensa d'Agrupació Instrumental de la UNITAT D'ACTUACIÓ "CAN TURON".

### TITULARIDADES

Nombre.....: INS NOU SL

C.I.F.....: B58275215

Títol.....: Reparcelación

Participación.....: plena propiedad

Fecha del Título.: 04/03/2005

Autoridad.....: Ajuntament De Girona

Sede Autoridad.....: Girona

Inscripción.....: 1ª de fecha 21/04/2005

### CARGAS DE PROCEDENCIA

<http://www.registradores.org>

Este huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada en el Colegio de Registradores, cuando el interesado de la entidad.



# NORMATIVA URBANÍSTICA

## SECCIÓ SEGONA. ZONA COMERCIAL AMB ESPAIS OBERTS

Article 216. Zona comercial amb espais oberts. Clau 4.2.

### 1. DEFINICIÓ:

Comprèn els sòls destinats a ser ocupats bàsicament per usos comercials, caracteritzats per una volumetria especial derivats d'una operació de concentració de l'aprofitament destinat a la formació de noves centralitats.

### 2. SUBZONES:

Subzones: S'identifiquen les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona.

Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

- Mas Gri	Clau 4.2.a
- Sector Palau	Clau 4.2.b
- Can Turon	Clau 4.2.c
- Mas Xirgu	Clau 4.2.d
- Can Caula	Clau 4.2.e

### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARAMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la i parcel·lació	art. 54	
Parcel·la mínima	art. 55	L'existent, no es permet cap divisió. A la subzona 4.2.c: 5.000 m <sup>2</sup>
Regularització de la parcel·la	art. 56	
Front mínim de parcel·la	art. 57	
Fondària mínima de la parcel·la	art. 58	
Condicció de solar	art. 59	

### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARAMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. 63	
Edificabilitat	art. 64	1 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s A la subzona 4.2.c: 0,80 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Edif. màx. De la parcel·la	art. 65	
Ocupació màxima	art. 66	70% A la subzona 4.2.b: 100% A la subzona 4.2.d: 60%
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 67	
Adaptació topogràfica i mov. de terres	art. 68	
Posició de l'edificació	art. 69	L'edifici es col·locarà segons l'ocupació predeterminada o relativa en el plaol d'ordenació del sòl urbà.
Planta baixa	art. 70	

Planta soterrani	art. 71	
Planta pis	art. 72	
Planta solacoberta	art. 73	
Coberta	art. 74	
Elements admesos sobre l'última planta	art. 75	
Regles sobre mitgeres	art. 76	
Cossos sortints	art. 77	
Elements sortints	art. 78	
Patis de llum i de ventilació	art. 79	
Composició de façana	art. 80	
Tanques	art. 81	
Alçada reguladora referida a la parcel·la	art. 89	9,50 m A la subzona 4.2.a: 9,00 m A la subzona 4.2.b: 6,00 m A la subzona 4.2.d: 10,00 m
Punt d'aplicació de l'AR referida a la parcel·la	art. 90	
Nombre màxim de plantes referit a la parcel·la	art. 91	
Planta baixa referida a la parcel·la	art. 92	
Separacions mínimes	art. 93	A la subzona 4.2.d la separació mínima a carrer, a lateral i a fons serà de 3 m.
Construccions auxiliars	art. 94	

#### 5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible (1)	Sanitari:	Compatible
Hab. Plurfamiliar:	Incompatible	Assistencial:	Compatible
Comerç petit:	Compatible	Cultural / Religios:	Compatible
Comerç mitjà:	Dominant	Recreatiu:	Compatible
Comerç gran:	Dominant	Restauració:	Compatible
Oficines i serveis:	Compatible	Esportiu:	Compatible
Hoteler:	Compatible	Administratiu:	Compatible
Industrial:	Incompatible	Serveis tècnics:	Compatible
Estació de servei	Compatible	Aparcament:	Compatible

A la subzona de Can Caula, clau 4.2.e, s'admet l'ús industrial vinculat a l'activitat existent.

#### OBSERVACIONS:

(1) Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.

#### 6. CONDICIONS D'APARCAMENT

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Regulació particular de l'aparcament	de art. 112-116	

FOTOGRAFIES

