INCASÒL
Institut Català del Sòl

PROJECTE D'EXPROPIACIÓ PER TAXACIÓ CONJUNTA DELS BÉNS I DRETS AFECTATS PER LA MpPDU DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES DEL BARCELONÈS EN L'ÀMBIT DE SANT CRIST DE BADALONA

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL

Febrer del 2024

INCASÒL
Institut Català del Sòl

ÍNDEX

Document 1: Memòria pàgina

1. Justificació del projecte d'expropiació **1**

1.a) Causa de l'expropiació

1.b) Planejament que s'executa

1.b) I. Antecedents: planejament

1.b) II. Modificació Puntual del PDU de les ÀRES de l'àmbit del Barcelonès en relació a l'ARE Sant Crist de Badalona

1.c) Fases de gestió

1.d) Organismes que intervenen

2. Normativa d'aplicació **6**

2.a) D'àmbit estatal

2.b) D'àmbit autonòmic

3. Àmbit del projecte d'expropiació **7**

3.a) Descripció general de les edificacions

3.b) Estructura de la propietat

4. Criteris de valoració **10**

5. Data de referència de la valoració **10**

6. Valoració dels béns immobles **10**

6.a) Criteris legals de valoració

6.a) I. Mètode de comparació (taxació conjunta del sòl i l'edificació)

6.a) II. Mètode residual (o valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat)

6.a) III. Deduccions del valor del ple domini

6.b) Premi d'afecció

6.c) Metodologia de valoració

6.c) I. Mètode de comparació (taxació conjunta del sòl i l'edificació)

6.c) II. Mètode residual (o valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat)

6.c) III. Deducció de les situacions d'ocupació limitatives del ple domini del dret de propietat

6.c) IV. Contingut del full d'apreuament de propietat

6.c) V. Altres drets

7. Valoració de l'ocupació **29**

7.a) Arrendaments

7.a) I. Càlcul de l'extinció del dret d'arrendament

7.a) II. Metodologia emprada

7.a) III. Contingut del full d'apreuament individualitzat d'ocupació per arrendament d'habitatge

7.b) Altres drets d'ocupació

7.b) I. Ocupació en virtut del dret de propietat

7.b) II. Ocupació a precari

7.b) III. Ocupació de fet

7.c) Habitatges o locals desocupats

8. Valoració de les despeses de trasllat i nova instal·lació **36**

8.a) Trasllat dels habitatges i locals

8.b)Trasllat de les activitats

9. Dret de reallotjament **38**

9.a) Regulació

9.b) Requisits per al reconeixement

9.c) Condicions generals del reconeixement

9.d) Tramitació del reconeixement del dret de reallotjament i la seva referència en el full d'ocupació

9.e) Condicions generals del reallotjament i calendari

10. Tramitació del projecte d'expropiació **42**

10.a) Regulació

10.b) Tramitació

Document 2: Relació de béns i drets afectats per l'expropiació **45**

Document 3: Fulls d'apreuament individualitzats de propietat **81**

Document 4: Fulls d'apreuament individualitzats d'ocupació **389**

Document 5: Indemnització per trasllat de les activitats **471**

Document 6: Quadre resum de les valoracions **483**

Document 7: Plànols de Situació, Parcel·lari i expedients finques **487**

Document 8: Annexos

Annex 1 – Estudis de mercat

Habitatges plurifamiliars venda segona mà **1**

Habitatges unifamiliars venda segona mà **55**

Locals venda segona mà **103**

Aparcaments venda segona mà **134**

Habitatges plurifamiliars venda obra nova **159**

Habitatges unifamiliars venda obra nova **190**

Locals venda obra nova **207**

Lloguer habitatges segona mà **219**

Lloguer de naus industrials **252**

Annex 2 –Factor F de relació de valor entre construccions i valor total de mercat **310**

Annex 3 – Documentació fotogràfica de les finques afectades **314**

INCASÒL
Institut Català
del Sòl

DOCUMENT 1: MEMÒRIA

1. JUSTIFICACIÓ DEL PROJECTE D'EXPROPIACIÓ

1.a) Causa de l'expropiació

El barri del Sant Crist, de Badalona, es troba afectat des de l'any 1985 pel Pla especial de les calçades laterals de l'autopista A-19 (ara C-31), planejament que no s'ha executat.

En data 26 d'abril de 2022, la Comissió de Territori de Catalunya, va aprovar definitivament la modificació puntual del Pla Director Urbanístic de les Àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Barcelonès en relació l'ARE Sant Crist de Badalona (en endavant MpPDU) amb la finalitat de possibilitar el desenvolupament urbanístic del sector i adaptar l'ordenació a la construcció del lateral de la C-31.

El sistema d'actuació previst a l'ARE "Sant Crist" és l'expropiació pel procediment de Taxació Conjunta.

Així doncs, aquest projecte d'expropiació es redacta a fi d'executar l'Àrea Residencial Estratègica "Sant Crist" de Badalona (en endavant ARE Sant Crist).

1.b) Planejament que s'executa

1.b) I. Antecedents: planejament i consorci interadministratiu

El barri del Sant Crist es troba situat al nord-oest de l'autopista C-31 que el separa del nucli de Badalona. La zona presenta una topografia amb un acusat pendent en direcció al mar, i els carrers que transcorren en sentit mar queden tallats en arribar a l'autopista. Tan sols la Rambla de Sant Joan i el carrer de Coll i Pujol creuen per sota el nivell de la C-31 permetent connectar el barri del Sant Crist, pels seus dos extrems, amb el centre de Badalona.

El barri de Sant Crist es va començar a edificar el 1916 damunt del turó d'en Peixau, topografia que determina els acusats pendents que té el barri. L'edificació més antiga localitzada és de l'any 1900. Però és entre el 1950 i el 1970 que s'edifiquen la major part dels immobles del barri, amb un teixit mixt residencial amb petita indústria unifamiliar, i algun bloc plurifamiliar petit. El barri es va desenvolupant amb construccions senzilles fetes amb materials econòmics, amb manca de serveis i dèficit d'equipaments.

El sector es composa d'un major percentatge d'habitatges de planta baixa o baixa i un pis, tipus unifamiliar o bifamiliar, i un percentatge menor d'habitatges plurifamiliars petits amb planta baixa i dues o tres plantes pis.

La construcció de la C-31, cap als anys 1968-1970, va deixar sense executar el lateral de la banda muntanya deixant el traçat dels carrers del barri del Sant Crist seccionats per l'autopista, teixit que no s'ha regenerat, de manera que actualment els carrers de la zona moren en arribar a l'autopista, i les edificacions que hi donen front es troben a molt poca distància de la mateixa.

El Pla General Metropolità de l'any 1976 qualifica el sector de Badalona, o Barri de Sant Crist, de Zona en densificació urbana semi intensiva i de renovació urbana en transformació d'us (clau 13b i 12), a fi d'afavorir la substitució ordenada de les activitats industrials existents.

El PERI Barri Sant Crist, aprovat el 18 de desembre de 1980, buscava un esponjament intern del barri i la rehabilitació total de la part antiga, promovent l'assoliment dels nivells adients d'urbanització, espais lliures, i equipaments, i la qualitat de l'edificació redefinint els paràmetres de l'edificació.

El PE de vialitat de les calçades laterals de l'A19 del 5 de setembre de 1985 buscava millorar la connexió dels barris que queden separats per l'autopista, situats per damunt de la mateixa, amb el centre de la ciutat situat per sota.

El Text Refós de la Modificació del PGM al barri de Coll i Pujol i les vores del Sant Crist, aprovat definitivament el 22 de juny del 2004, qualifica els fronts davant la C-31 de zona 18 volumetria específica, qualifica de vial (5) la franja de 10 m immediata al límit de l'autopista, que prové del Pla Especial de calçades laterals de l'A-19 (actualment C-31), i qualifica de zona verda la cantonada del lateral amb la Rambla de Sant Joan. Proposa la creació d'un PE de Reforma Interior "Abat Escarré" que defineixi el sòcol del barri resolent el front davant la C-31.

El 13 de març del 2009, el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques va aprovar definitivament el Pla Director Urbanístic de les Àrees residencials estratègiques de l'Àmbit del Barcelonès, on es defineix l'ARE Sant Crist entre d'altres.

El 9 de juny del 2010 mitjançant l'acord GOV/79/2010 s'autoritzà a l'Institut Català del Sòl (en endavant INCASÒL) per tal de constituir, conjuntament amb l'Ajuntament de Badalona, el Consorci Urbanístic per al desenvolupament de les àrees residencials estratègiques l'Estrella i Sant Crist de Badalona (en endavant Consorci), que té la condició d'administració actuant i que, d'acord amb l'Ordre TES/256/2017 de 30 de novembre de 2017, va quedar adscrit a l'administració de la Generalitat de Catalunya mitjançant l'INCASÒL, que en participa amb un 51%, essent l'altre 49% participació de l'Ajuntament de Badalona, habilitant al Consorci a actuar també fora de l'àmbit de les ARE. En l'apartat 5 l'article 56 de l'acord GOV/79/2010, al punt 5.2.a) es capacita al Consorci per a adquirir i ser beneficiari de les expropiacions.

En data 25 de juliol de 2013, el Conseller de Territori i Sostenibilitat va resoldre iniciar el tràmit d'una modificació del PDU en relació a les Àrees residencials estratègiques de Badalona (en endavant MpPDU), encarregant a la Direcció General d'Urbanisme la redacció del document.

La MpPDU aprovada definitivament el 26 d'abril del 2022, preveu el desenvolupament de l'àmbit en un únic polígon, encara que fa possible la seva execució per fases. Recull les intencions que es proposaven per al PE de Reforma Interior "Abat Escarré", que no es va arribar a desenvolupar, de generar un nou front urbà al carrer Abat Escarré que defineixi la imatge del barri i reculli les mitgeres resultants del tall del teixit urbà que va suposar la obertura de la C-31.



1.b) II. MpPDU

L'àmbit de la MpPDU coincideix amb l'àmbit de l'ARE "Sant Crist" aprovat definitivament el 13 de març del 2009. Situat al nord-oest de l'autopista C-31, es troba delimitat: al sud-est, pel carrer Abat Escarré i la C-31; al sud, per la Rambla Sant Joan; al nord-est, pel passatge Fortuny i les mitgeres d'edificis de les illes afectades situades entre el carrer Montserrat i el carrer d'Àgueda Mompel; a l'oest, pel carrer de la Selva; i al nord, per les mitgeres dels edificis de les illes situades entre els carrers d'Àgueda Mompel, la Selva, i Coll i Pujol.

La superfície total de l'àmbit és de 14.421,35 m2, de sòl urbà no consolidat, que presenta una topografia amb fortes pendents en direcció al mar. L'ús predominant és el residencial, amb volums molt variables, que van des d'edificis unifamiliars de planta baixa fins a plurifamiliars petits de planta baixa i de dues a quatre plantes pis, sense ascensor. Els usos de les plantes baixes són habitatge, aparcament, magatzem i algun petit taller.

Aquest planejament té per objectius: modificar la densitat i nombre d'habitatges, incrementant el nombre d'habitatges de protecció pública, adaptar les alineacions i rasants al projecte constructiu del lateral de la C-31, desenvolupar un sector residencial i de serveis que acabi de consolidar la façana del barri cap a la C-31, millorar la qualitat urbana generant espais lliures que permetin l'esponjament del barri, i millorar les possibilitats tipològiques dels futurs habitatges.

Els dos nusos viaris previstos per sota el nivell de la C-31 permetran millorar la connexió del barri amb el nucli de Badalona a través de la Rambla de Sant Joan i del carrer de Coll i Pujol.

1.c) Organismes que intervenen

Com ja s'ha esmentat en l'apartat d'antecedents, el Consorci per al desenvolupament de les àrees residencials estratègiques l'Estrella i Sant Crist de Badalona, va ser constituït el 9 de juny del 2010 mitjançant l'acord GOV/79/2010, i és qui opera com a administració actuant i beneficiari de les ARE de l'Estrella i Sant Crist, essent l'administració expropiant l'Ajuntament de Badalona.

Està format per l'INCASÒL i l'Ajuntament de Badalona, i d'acord amb l'Ordre TES/256/2017 de 30 de novembre de 2017, va quedar adscrit a l'administració de la Generalitat de Catalunya mitjançant l'INCASÒL.

L'INCASÒL és l'administració a qui li correspon el 51% dels totals drets i obligacions, i l'Ajuntament de Badalona és l'administració a qui li correspon el 49% dels totals drets i obligacions.

2. NORMATIVA D'APLICACIÓ

2.a) D'àmbit estatal:

- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana. En endavant, **TRLSRU.**

- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl. En endavant, **RVLS.**

- Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

- Reial Decret 1020/1993, de 25 de juny, pel que s'aproven les normes tècniques de valoració i el quadre marc de valors del sòl i de les construccions per determinar el valor cadastral dels béns immobles de naturalesa urbana.

- Llei d'expropiació forçosa, de 16 de desembre de 1954. En endavant, **LEF.**

- Decret de 26 d'abril de 1957 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'expropiació forçosa. En endavant, **RLEF**.

- Reial Decret de 24 de juliol de 1889, pel qual s'aprova el Codi Civil. En endavant, **CC**.

- Decret 4104/1964, de 24 de desembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'arrendaments urbans. En endavant, **LAU/64.**

- Reial Decret Llei 2/1985, de 30 d'abril, de mesures de política econòmica. En endavant, **RDL/85.**

- Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans. En endavant, **LAU/94**

- Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

2.b) D'àmbit autonòmic:

- Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme. En endavant, **TRLU.**

- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. En endavant, **RLU.**

- Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de reallotjament. En endavant, **Decret HAUS**.

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

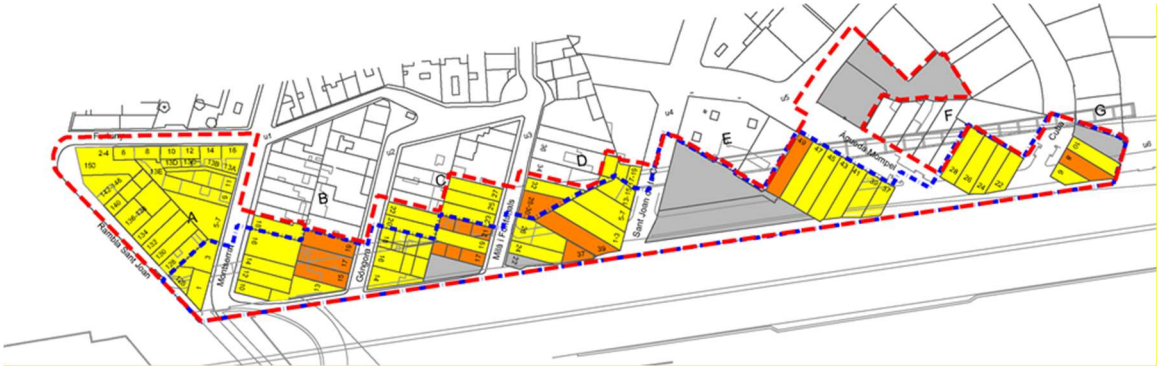
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret de l'habitatge.

- Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre 5è del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals. En endavant, **CCC.**

3. ÀMBIT DEL PROJECTE D'EXPROPIACIÓ

L'àmbit d'aquest projecte d'expropiació per taxació conjunta abasta, de manera total, a 80 finques, i de manera parcial (amb una part del jardí) a 2 finques més.

Així doncs, abasta un total de 82 finques.



Els béns i dels drets afectats per l'expropiació es troben relacionats al document número 2 "Relació de béns i drets" d'aquest projecte d'expropiació.

3.a) Descripció general de les edificacions

Les edificacions de l'àmbit són principalment immobles d'habitatges unifamiliars de planta baixa o de planta baixa amb un pis o amb un semisoterrani, alguns habitatges plurifamiliars petits, i una nau. Els immobles afectats van ser construïts entre els anys 1900 i 1970, segons dades del cadastre, i a l'any 1985 el barri queda ja afectat per l'obertura del lateral de l'autopista.

Els patis posteriors dels immobles visitats s'han anat ocupant parcialment amb cossos enganxats al cos principal de l'edificació original o separats, alguns d'ells fets amb construcció sòlida similar a la del cos principal, i altres amb auto-construcció o construccions lleugeres molt senzilles combinant plàstics i uralites, allotjant tant peces principals (banys, cuines, safareigs, sala principal o dormitori principal) com altres usos (tallers, trasters, magatzems,...). Aquests cossos a vegades es troben en bon estat i altres es troben en un estat de semi abandonament, molt pitjor que l'estat del cos principal de l'habitatge.

La construcció és, en general, amb estructura amb murs de càrrega i forjat unidireccional de biguetes i revoltons, amb coberta inclinada de teula ceràmica o terrat de rajola ceràmica, i les façanes de maó foradat amb un acabat arrebossat i pintat. Els cossos afegits són de materials diversos, els de construcció sòlida són generalment amb coberta plana transitable, i els de construcció lleugera amb xapes, uralites o materials plàstics.

Els habitatges unifamiliars són de construcció senzilla edificats entre els anys 1900 i 1965, la majoria tenen un pati a la part posterior de la parcel·la, i alguns d'ells es troben subdividits en dos habitatges. L'ús és principalment residencial, amb presència d'alguns locals, magatzems, tallers i garatges. La superfície construïda dels habitatges unifamiliars de l'àmbit oscil·la entre els 46 m2 i els 245 m2. Els habitatges han anat tenint transformacions al llarg dels anys, de manera que s'hi han anat edificant cossos afegits, aixecant plantes pis o excavant soterranis aprofitant el fort pendent del terreny, i s'han anat habilitant els tallers de les plantes baixes com a habitatge. Els immobles originàriament unifamiliars que actualment allotgen dos habitatges amb accés independent, els anomenem bifamiliars. Les edificacions de l'àmbit presenten una gran heterogeneïtat pel que fa a les seves tipologies, superfícies, als usos, a la qualitat de les construccions i a l'antiguitat i estat de conservació de les mateixes.

Els habitatges plurifamiliars localitzats dins l'àmbit són de construcció senzilla, amb pocs habitatges, edificats entre els anys 1920 i 1970. Generalment es composen d'un local o habitatge en planta baixa (o semisoterrània) i dos o més habitatges situats en dues o tres plantes pis, que s'estructuren amb un o dos habitatges per replà, amb escassa superfície destinada a espais comuns i que no disposen d'ascensor. S'han localitzat sis edificis plurifamiliars dins de l'àmbit, amb les adreces: Montserrat 11, Rambla Sant Joan 128, Rambla Sant Joan 140, Góngora 18, Góngora 20 i Milà i Fontanals 23.

Per a cadascun dels immobles a valorar, s'elabora una fitxa amb les dades i característiques obtingudes mitjançant consulta al registre i al cadastre, i en les visites tècniques realitzades a les finques afectades.

Dins de l'àmbit també s'ha localitzat una nau amb adreça Góngora 14 on es desenvolupa una activitat, i a més s'ha localitzat una altra activitat que es desenvolupa en un immoble tipus unifamiliar situat al carrer Àgueda Mompel 26.

3.b) Estructura de la propietat

L'estructura de la propietat està integrada per 63 finques que pertanyen a diferents propietaris i 19 finques que són de titularitat pública.

Pel que respecta a les finques de titularitat pública, en data 6 de febrer de 2019 el Consorci va dur a terme un procés de concurrència pública per a l'adquisició avançada d'immobles situats a la zona d'execució del lateral de la C-31, mitjançant el qual es van adquirir 12 de les finques incloses en l'afectació de vial. Amb anterioritat, el Consorci havia adquirit una finca inclosa en l'àmbit.



Per tant, a data d'avui el Consorci ja és propietari de 13 finques en l'àmbit, que apareixen relacionades al document número 2 "Relació de béns i drets" d'aquest projecte d'expropiació, fent constar la data de la seva adquisició per part del Consorci.

Així mateix, dins l'àmbit de l'expropiació hi ha 4 finques que són titularitat de l'administració expropiant, l'Ajuntament de Badalona, i que, per tant, no seran objecte d'expropiació, si bé es relacionen al document número 2 "Relació de béns i drets".

La situada al carrer Cuba núm. 12, té caràcter de bé demanial i l'afectació de la MpPDU li manté el destí i afectació a vialitat que ja té actualment. Les altres 3 finques són les situades als carrers Àgueda Mompel 40, Selva núm. 12 i Sant Joan de la Creu núms. 2-26, que seran aportades al Consorci en la forma i procediment jurídic que s'escaigui, abans de l'aprovació definitiva del PETC.

Finalment, dins l'àmbit de l'expropiació hi ha 2 finques titularitat de la Generalitat de Catalunya. Es tracta de les finques situades als carrers Milà i Fontanals núm. 15 i núm. 22, i són la resta de dues finques parcel·laries del projecte 7-B-286 (parcel·les 74 i 76), adquirides per expropiació pel projecte . "Autopista Barcelona – Mataró. Tram: Badalona – Montgat, pk. 632.035 de la C.N-II a Montgat, terme municipal de Badalona".

Aquestes finques, si bé es relacionen al document número 2 “Relació de béns i drets”, tampoc seran objecte d’expropiació pel seu caràcter de bé demanial, i perquè l’afectació de la MpPDU manté el destí i afectació a vialitat sense que s’alteri, en cap cas, ni l’ús ni la finalitat que va motivar l’expropiació anterior. Seran objecte de cessió gratuïta a favor de l’Ajuntament de Badalona, en la forma i procediment jurídic que s’escaigui.

Així doncs, en aquest document només s’efectua la valoració a efectes de la seva expropiació de 63 de les 82 finques. I pel que fa als drets, són objecte d’aquest projecte d’expropiació, 63 drets de propietat de les finques, 21 drets d’arrendament, i 2 indemnitzacions d’activitats, els quals es troben detallats al Document 2 d’aquest projecte d’expropiació, a la Relació de Béns i Drets.

4. CRITERIS DE VALORACIÓ

Les valoracions d’aquest projecte d’expropiació per taxació conjunta s’ajusten al que estableix la legislació aplicable en matèria de sòl, és a dir, al TRLSRU i al RVLS –de conformitat amb l’article 115 TRLU– i als criteris de la legislació general d’expropiació forçosa, supletòriament –de conformitat amb l’article 41 TRLSRU.

5. DATA DE REFERÈNCIA DE LA VALORACIÓ

Als efectes de l’article 34.2.b) TRLSRU, la valoració s’entén referida al moment d'exposició al públic del projecte d'expropiació, tenint en compte l’estat de les edificacions en el moment de la visita efectuada pels tècnics de l’INCASÒL durant els mesos d’octubre i novembre del 2022.

6. VALORACIÓ DELS BÉNS IMMOBLES

La valoració del sòl, les instal·lacions, construccions i edificacions, així com els drets constituïts sobre o en relació als mateixos, per a la fixació del preu just en l'expropiació, sigui quina sigui la seva finalitat, es regeix per l’establert al TRLSRU (Títol V, articles 34, 35 i 37) i la normativa que el desenvolupa, el RVLS (Capítols I, II, IV i annexes II i III).

6.a) Criteris legals de valoració

El sòl de l’immoble que s’expropia és un sòl urbà que es troba subjecte a transformació o millora urbana, i per tant, es valora d’acord amb els articles 31 TRLU, l’article 7 TRLSRU i l’article 2 RVLS. També es d’aplicació allò que disposa l’article 23 RVLS (segons article 25 i per remissió de l’article 19.3 RVLS).

D’acord amb aquest article 25 RVLS, si el sòl no es troba edificat o l’edificació existent o en execució és il·legal o es troba en situació de ruïna física, s’haurà de valorar d’acord amb l’article 22 RLVS; si el sòl es troba edificat o en curs d’edificació, s’haurà de valorar d’acord amb l’article 23 RVLS.

De conformitat amb aquest darrer article, quan es tracti de sòl edificat o en curs d’edificació, el valor de la taxació serà el superior dels següents:

a) El determinat per la taxació conjunta del sòl i de l'edificació existent que s'ajusti a la legalitat, pel mètode de comparació, aplicat exclusivament als usos de l'edificació existent o la construcció ja realitzada, d'acord amb l'article 24 RVLS.

b) El determinat pel mètode residual regulat a l'article 22 RVLS, aplicat exclusivament al sòl, sense consideració de l'edificació existent o la construcció ja realitzada, amb el benentès que, d'acord amb l'article 37.3 TRLSRU i 25 RVLS, en tractar-se d'un sòl urbanitzat sotmès a actuacions de reforma o renovació de la urbanització, es consideraran els usos i edificabilitats atribuïts per l'ordenació en la seva situació d'origen i no els atribuïts a la parcel·la per l'ordenació urbanística actualment vigent.

Per a cadascuna de les finques incloses dins l'àmbit d'expropiació, el full d'apreuament calcula, d'una banda, el valor del sòl pel mètode residual estàtic sense consideració de l'edificació existent, i per altra banda, el valor de taxació conjunta del sòl i de l'edificació existent pel mètode de comparació.

D'acord amb allò establert a l'article 6.2 a) RVLS, el valor del sòl correspon, en tot cas, al seu ple domini lliure de qualsevol càrrega, gravamen o dret limitatiu de la propietat. Si aquests existeixen, el seu valor s'haurà de deduir del valor del dret de propietat.

6.a) I. Mètode de comparació (taxació conjunta del sòl i l'edificació)

L'article 24 RVLS distingeix, pel que fa a la valoració de l'immoble pel mètode de comparació, entre si existeix o no un conjunt de transaccions reals estadísticament significatiu o d'ofertes el número de les quals sigui igual o superior a sis mostres comparables.

En cas afirmatiu, la selecció de comparables –que ha de tenir com a objectiu la identificació de testimonis que permetin la determinació del valor– s'ha de dur a terme amb un grau de certesa suficient per establir el valor de substitució en el mercat de l'immoble objecte de la valoració. A aquests efectes, en la selecció de comparables s'hauran de tenir en compte les condicions de semblança o equivalència bàsica següents:

a) Localització
b) Ús
c) Configuració geomètrica de la parcel·la
d) Tipologia i paràmetres urbanístics bàsics
e) Superfície
f) Antiguitat i estat de conservació
g) Qualitat de l'edificació
h) Gravàmens o càrregues que condicionin el valor atribuïble al dret de propietat
i) Data de presa de dades del comparable

Quan en el conjunt de comparables s'apreciïn diferències substancials entre els preus d'oferta i els valors reals de mercat, es pot aplicar un coeficient corrector de valor comprès entre 0,7 i 1, sempre que aquesta circumstància quedi justificada degudament en la valoració.

En els supòsits en què no es pugui aplicar, entre les condicions de semblança o equivalència bàsica, el factor de la localització, degut a l'ús i al destí específics de l'immoble, es podran utilitzar comparables sobre la base d'altres criteris, de forma justificada.

En cas negatiu – si no hi ha suficients comparables que satisfacin la totalitat de les condicions de semblança o equivalència bàsica esmentades – es poden utilitzar altres tècniques d'homogeneïtzació de preus que considerin altres circumstàncies que, de forma justificada, puguin produir diferències significatives de valor.

Per realitzar l'homogeneïtzació per antiguitat i estat de conservació s'utilitza el coeficient corrector β, definit a l'article 18.4 RVLS i tabulat a l'Annex II del RVLS, que s'aplica en proporció al pes corresponent del valor de la construcció respecte el valor en venda del producte immobiliari considerat, d'acord amb la fórmula següent:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

En què:

Vv '= Valor en venda de l'immoble homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació, en euros per m2
Vv = Valor en venda de l'immoble, en euros per m2
F = Factor de relació del valor estimat de les construccions, respecte al valor total de la propietat característic de la zona, expressat en tant per ú
β = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l'immoble objecte de la valoració
β_i = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra

Per a determinar el coeficient β s'ha de considerar l'antiguitat, tenint en compte: el percentatge transcorregut de la vida útil de les construccions; el temps transcorregut des de la construcció, reconstrucció o rehabilitació integral; i les obres de reforma o rehabilitació posteriors.

Així, la data d'antiguitat a efectes de càlcul, es determinarà d'acord amb la següent expressió:

$$\mathbf{Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i}$$

En què:

Fa = data d'antiguitat a efectes de càlcul
Fc = data de construcció
Fr = data de la reforma o rehabilitació
i = coeficient del grau de reforma en funció del cost respecte el total d'una rehabilitació integral de l'edificació

Tant la selecció de comparables com la homogeneïtzació dels preus i la seva consideració en l'estimació del valor de mercat, ha de quedar justificada sobre la base de criteris objectius i racionals. A aquestes efectes, es dóna prioritat a les valoracions determinades en processos estadístics respecte a les estimacions basades en l'experiència dels taxadors.

6.a) II. Mètode residual (o valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat)

Aprofitament urbanístic

Els articles 37.3 TRLSRU i 25 RVLS assenyalen que en la valoració d'un sòl urbanitzat sotmès a actuacions de reforma o renovació de la urbanització, el mètode residual considerarà exclusivament els usos i edificabilitats atribuïts per l'ordenació en la seva situació d'origen.

Valor de repercussió

L'article 22 RVLS en el seu primer apartat indica que la valoració del sòl urbanitzat es calcula a partir de l'expressió:

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

En què:

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat

Ei = Edificabilitat corresponent a cadascun dels usos considerats en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl

VRSi = Valor de repercussió del sol de cadascun dels usos considerat en euros per metre quadrat edificable.

El mateix article 22, en el segon apartat, indica com s'ha de calcular el valor de repercussió del sòl per cadascun dels usos a partir de la següent formulació:

$$VRS = (Vv/ K) - Vc$$

En què:

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

Vv = valor de venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat acabat, calculat a partir d'un estudi de mercat, expressat en euros per metre quadrat.

K = coeficient que pondera la totalitat de despeses generals (finançament, gestió i promoció, benefici empresarial ordinari) necessàries per l'assoliment de l'edificabilitat. Aquest coeficient tindrà com a valor general 1,4.

Vc = valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat, obtingut de la suma de tots els costos d'execució de l'obra incloses despeses generals, benefici del constructor, tributs, honoraris i projectes.

6.a) III. Deduccions del valor del ple domini

Valor dels drets d'arrendament a detraure

De conformitat amb l'article 127, apartats 3.b i 4 RLU, les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció dels arrendaments i d'altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació inicial del planejament general han de ser assumides per les persones propietàries atorgants dels contractes dels quals es tracti. Si s'actua per expropiació, aquestes indemnitzacions constitueixen un càrrega individualitzada i es dedueixen de la valoració de l'immoble expropiat corresponent.

Als efectes d'aplicar les previsions d'aquest article, el full d'apreuament del dret de propietat incorpora, si s'escau, un apartat cinquè, en el qual s'identifica l'arrendament vigent, el còmput desglossat de la indemnització per diferència de rendes i la valoració final de l'arrendament a detraure.

La indemnització per diferència de rendes que s'ha pres en consideració a l'hora d'aplicar aquest article és l'obtinguda d'acord amb allò establert en l'apartat 7.a) d'aquesta Memòria, calculada en relació al preu de lloguer en el mercat lliure.

Aquesta indemnització es reconeixerà a favor del titular de l'arrendament en el seu full d'apreuament, tenint dret a cobrar-lo, llevat que s'acordi per les Meses de valoració que es troba en situació legal d'exclusió residencial i l'administració pública resti obligada a reallotjar-lo en un recurs habitacional adequat. En aquest cas, però, la detracció de l'import es mantindrà, atès que si bé no és un import que hagi percebut l'ocupant, sí que el seu reallotjament ha generat unes despeses per l'administració pública.

Ocupacions sense títol habilitant o no consentides

També es consideren com a càrregues limitatives del ple domini, la presència d'ocupacions sense títol habilitant o no consentides per la propietat (apartat 6.c.III d'aquesta Memòria).

Aquestes situacions restringeixen clarament la capacitat del titular del bé de materialitzar el valor econòmic de la seva propietat, en tant que dificulten la transacció de l'immoble, ja que els potencials compradors d'un immoble optaran per adquirir-ne un sense ocupants sense títol habilitant o no consentits (en el mercat ordinari qualsevol habitatge ocupat sense títol habilitant té un valor significativament inferior al d'un altre d'idèntiques característiques que es trobi buit). A més, els habitatges que estan en aquesta situació també tenen restringit el potencial econòmic de la propietat, pel fet que no se'n pot obtenir cap renda econòmica per mitjà de la formalització d'un arrendament sobre aquests immobles.

6.b) Premi d'afecció

De conformitat amb els articles 47 de la LEF i 47 del RLEF caldrà aplicar, en cas de propietaris i arrendataris (quan aquests darrers siguin privats definitivament de l'ús i gaudi dels béns o drets arrendats), un 5% com a premi d'afecció sobre el just preu dels béns o drets expropiats.

Això exclou l'aplicació d'aquest premi d'afecció sobre altres indemnitzacions complementàries, com per exemple la indemnització per despeses de trasllat.

6.c) Metodologia de valoració

6.c) I. Mètode de comparació (taxació conjunta del sòl i l'edificació)

La valoració pel mètode de comparació ha requerit el desenvolupament consecutiu d'un seguit de tasques. En primer lloc, la visita tècnica dels béns immobles objecte de valoració; en segon lloc, la realització d'estudis de mercat específics per identificar testimonis comparables a les tipologies localitzades a l'àmbit del projecte d'expropiació; en tercer lloc, el tractament de les dades de les mostres de mercat obtingudes, d'acord amb els criteris d'homogeneïtzació definits a l'article 24 RVLS; i en quart i darrer lloc, el còmput dels valors dels immobles pel mètode de comparació.

6.c) I. 1. <u>Visites tècniques</u>

Els serveis tècnics de l'INCASÒL, previ acord amb els propietaris dels immobles i/o els seus ocupants, segons els casos, han realitzat una visita a les finques afectades durant els mesos d'octubre i novembre del 2022. En les visites s'ha efectuat l'amidament dels habitatges, s'ha obtingut imatges i s'ha estimat el seu estat i antiguitat de les reformes observades. Amb la informació recollida s'ha elaborat un informe tècnic per a cada habitatge, amb un esquema de la planta, les superfícies i les imatges, i s'ha estimat el seu estat de conservació d'acord amb els criteris establerts a l'Annex II del RVLS.

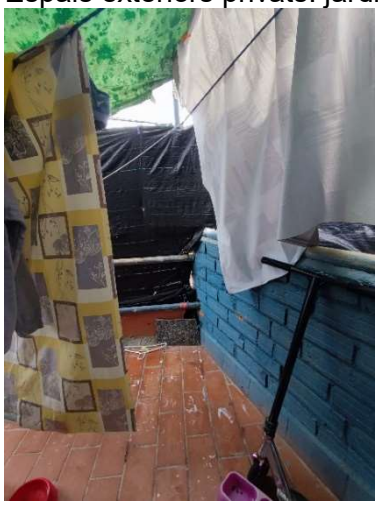
L'heterogeneïtat de tipologies dels cossos edificats observades en les visites, ha posat de manifest la dificultat del procés d'elaboració d'uns criteris homogenis, a efectes de l'elaboració de la taxació conjunta.

S'adjunten imatges dels immobles afectats:

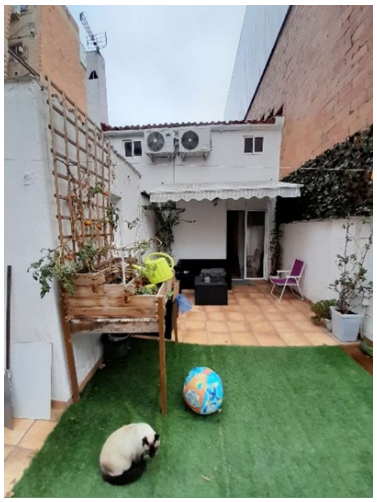
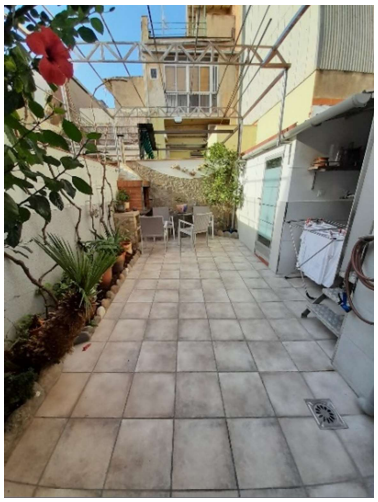




Espais exteriors privats: jardins, patis, terrasses:





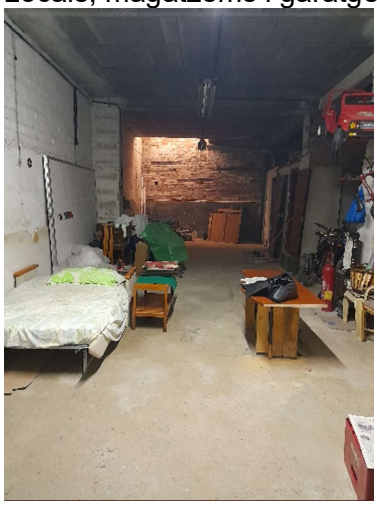



Cossos annexos amb l'accés exterior:





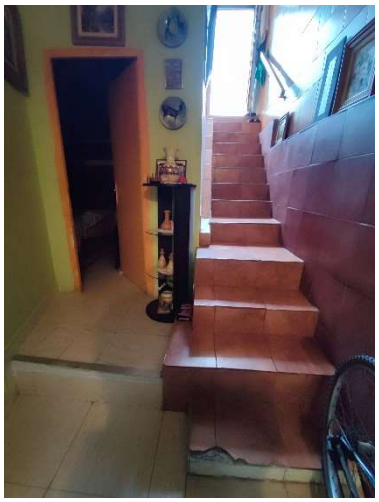
Locals, magatzems i garatges:





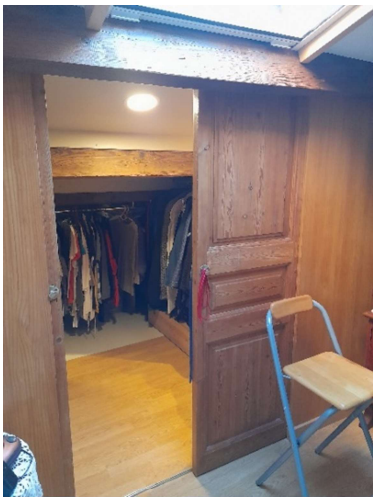
Soterranis:



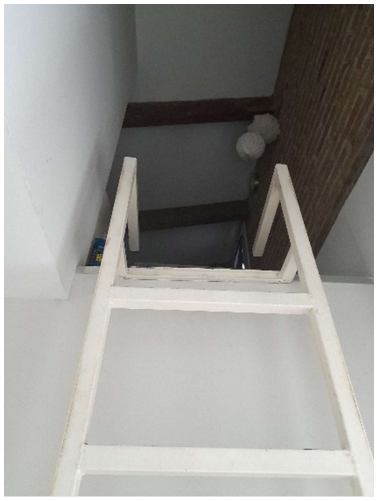
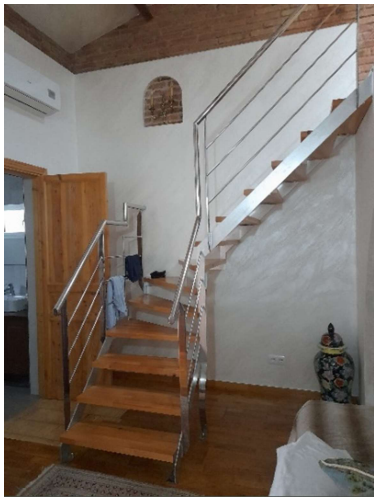


Altells:



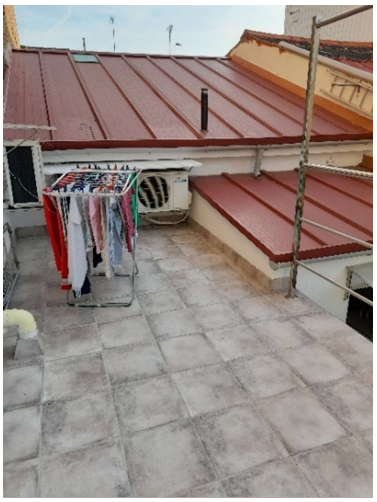


Escales interiors:

Cobertes:





Façanes:





A fi de poder homogeneïtzar el valor de les edificacions, s'ha optat per ponderar les superfícies dels diversos cossos de què es composa cada immoble, mitjançant un % que permeti establir quina és la seva **superfície construïda ponderada,** la qual es multiplicarà pel preu unitari en €/m2 de l'immoble, per obtenir el seu valor.

Aquesta ponderació de les superfícies s'ha aplicat tant en els immobles que es valoren com en les ofertes de mercat seleccionades, a fi de mantenir la coherència metodològica entre els immobles inclosos al projecte d'expropiació i els testimonis incorporats als estudis de mercat.

Superfície construïda ponderada

Els coeficients amb els que es pondera la diversitat de cossos edificats i que permeten establir un preu unitari en €/m2 per a cadascun dels immobles són els següents:

Coeficient 100%
Els espais que tenen ús d'habitatge i que es troben dins del cos principal de l'edificació, amb una construcció sòlida i situats en planta baixa.

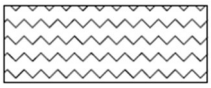
Coeficient d'accessibilitat (0,05 per cada planta de desnivell)
Els espais amb ús d'habitatge que es troben dins del cos principal de l'edificació, amb una construcció sòlida, i situats en diferents plantes sense ascensor, es ponderen a raó d'un 0,05% per cada planta de desnivell que calgui salvar des del nivell del carrer: Soterrani i Primera 95%, Segona 90%, Tercera 85%, Quarta 80%.

Coeficient annexos 80%

a) Annexos exteriors: espais annexos o cossos amb construcció sòlida que tenen el seu accés des de l'espai privat exterior de l'habitatge (pati, jardí o terrassa) i que constitueixin peces principals de l'habitatge (bany, cuina, menjador, dormitori principal o safareig).

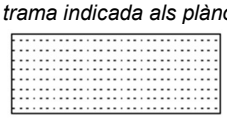
b) Annexos coberta uralita: espais annexos o cossos afegits al cos principal, amb construcció sòlida i amb ús d'habitatge, que es troben coberts amb uralita.

trama indicada als plànols:



Coeficient soterranis i altells amb accés dificultós 70%
Espais amb ús habitatge que es troben situats en semisoterranis, altells o semi-plantes amb un accés dificultós (escala empinada, portella poca alçada, etc.), que tenen una alçada no inferior a 2,50 m (segons Decret 141/2012 d'habitabilitat).

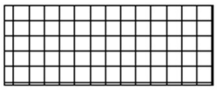
trama indicada als plànols



Coeficient 55%

Espais tancats, que tenen uns altres usos diferents dels d'habitatge com poden ser garatges, locals, trasters, magatzems o tallers. I els espais amb us d'habitatge, que tenen una alçada inferior a 2,50 m segons Decret 141/2012 d'habitabilitat i superior a 1,50 m, segons norma 11.3 del Decret 1020/1993 cadastral.

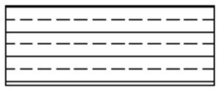
trama indicada als plànols



Coeficient 50%

Els espais exteriors, balcons terrasses i porxos, que es trobin coberts amb una construcció sòlida (no es consideren els que es trobin coberts amb lones, uralites o plàstics que es consideren com espais exteriors descoberts).

trama indicada als plànols



Coeficient 25%

Els espais exteriors descoberts, terrasses, balcons i patis, que es troben al mateix nivell de la planta principal de l'habitatge i amb un fàcil accés.

Coeficient 15%

Els terrats, terrasses, patis o jardins que es troben situats a un nivell diferent de la planta principal de l'habitatge, o amb un accés dificultós (graons empinats, portella poca alçada, etc.).

Elements comuns:

En els habitatges plurifamiliars es computa la superfície dels espais comuns repartida segons els coeficients de participació del cadastre o bé els estimats quan no es troba dividit.

Edificació que no es computa

Els cossos edificats ruïnosos, i els espais que tenen una alçada inferior a 1,5 m no es computen.

La **superfície construïda ponderada** de l'immoble és la suma de les superfícies construïdes dels diferents cossos de que es composa, cadascuna d'elles ponderada mitjançant els corresponents coeficients exposats.

Superfície construïda

Pel que fa al còmput de les superfícies edificades, s'ha considerat la definició establerta al RD 1020/1993, que regula les normes tècniques per la valoració cadastral d'immobles, norma 11, apartat 3er:

"Se entiende como superficie construida la superficie incluida dentro de la línea exterior de los paramentos perimetrales de una edificación y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces.

Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos se computarán al 50 % de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100 %.
En uso residencial, no se computarán como superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 metros."

Superfície útil

D'acord amb l'apartat 1 de l'Annex 1 del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat:

La superfície útil interior és la superfície compresa dins el perímetre definit per la cara interna dels tancaments de cada espai habitable. Del còmput de superfície útil, en quedarà exclosa la superfície ocupada pels tancaments interiors de l'habitatge, siguin fixes o mòbils, pels elements estructurals i per les canalitzacions o conductes amb secció horitzontal superior a 0,01 m2, així com les superfícies de les zones amb una alçada lliure inferior a 1,90 m sota sostre horitzontal o a 1,5 m en els espais sota coberta amb pendent igual o superior als 45º.

La superfície útil computable es considera d'acord amb l'article 44.b) del Decret 75/2014 del Pla pel dret a l'habitatge, que en el cas que l'habitatge tingui espais exteriors construïts d'ús privatiu, es podrà incloure, als efectes del còmput de superfície la meitat d'aquests espais, fins a un màxim del 10% de la superfície útil interior.

El còmput de la superfície útil s'ha mesurat sobre els plànols elaborats a partir de les visites tècniques. Donat que els envans i murs de les finques afectades, sovint no són ortogonals, i en els plànols elaborats les inclinacions lleus s'han traçat ortogonals, és possible que la superfície atribuïda a alguna de les estances sigui una mica inferior a la real quedant atribuïda a l'espai de l'altre costat de l'envà, sense que això comporti canvis en la superfície total de l'immoble.

Superfície útil computable d'ús habitatge

Com a superfície útil interior de l'habitatge, a efectes del càlcul de la diferència de rendes en els arrendaments i també a efectes de càlcul de diferencia de superfícies amb l'habitatge de substitució -en el cas de reallotjament en règim de propietat-, es considera la superfície de totes les estances del cos principal que tenen un ús d'habitatge, i la superfície dels espais tancats amb elements d'obra sòlids que, no formant part del cos principal, acullen una peça principal de l'habitatge, com pot ser: l'única cuina, l'únic bany, l'únic safareig, o l'únic dormitori (malgrat tinguin el seu accés a través d'un espai exterior).

Els espais annexes al cos principal que no acullen peces principals de l'habitatge com poden ser magatzems, trasters, estudis, tallers, garatges o altres usos complementaris, no es computen com a superfície útil interior de l'habitatge.

Els patis, terrasses i balcons que es troben ben connectats amb l'habitatge i situats al mateix nivell, computen com a superfície útil de l'habitatge en un 50% de la seva superfície, sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior total de l'habitatge.

Estat de conservació i edat computable

L'estat de conservació de les edificacions visitades es classifica, a efectes de l'elaboració del futur full d'apreuament individual, segons les següents definicions:

- Normal: edificacions que malgrat la seva edat, sigui quina sigui aquesta, no necessiten reparacions importants.

- Regular: edificacions que presentin defectes permanents, sense que comprometin les condicions d'habitabilitat i estabilitat.

- Deficient: edificacions que necessiten reparacions de relativa importància i comprometen les condicions d'habitabilitat i estabilitat.

- Ruïnós: edificacions que són manifestament inhabitables o han estat declarades legalment en ruïna.

A partir de les estadístiques de producció d'habitatges de l'INCASÒL i de fonts bibliogràfiques tècniques (revistes *EME2* i *Construc*) s'han definit metodologies de còmput de l'antiguitat i reforma dels immobles inclosos al projecte d'expropiació.

Per a determinar el coeficient de les reformes, s'ha partit dels costos d'execució material de les tipologies similars de la revista BEC, desglossat per partides, del qual se n'han eliminat les partides que no són susceptibles de reforma (els fonaments, els moviments de terres, la ventilació, l'energia solar i el centre de transformació) mantenint només les partides susceptibles de reforma, que representen el 81,74% del cost de construcció total d'un immoble d'obra nova.

Les partides susceptibles de reforma s'han separat en dos blocs: les corresponents als habitatges i les corresponents als elements comuns de l'edifici. Aquesta divisió s'ha fet a partir d'un estudi de les promocions d'habitatges de l'INCASÒL de 70 m2 útils i de tres dormitoris. D'aquesta manera, s'han establert dos blocs en relació al cost total d'una reforma integral que estableix que la reforma total interior de l'habitatge representa el 51,48% i la reforma total dels elements comuns el 48,52%. Així mateix, per a la reforma dels elements de l'interior dels habitatges s'ha tingut en compte la informació sol·licitada a l'Agencia de l'Habitatge de Catalunya del cost de les reformes dels habitatges que ella mateixa rehabilita.

Per cadascuna de les partides que componen una rehabilitació s'ha assignat un coeficient que captura el grau de reforma. Aquest té un rang que va de 0, en el cas que no s'ha fet cap reforma, a 1, quan es troba totalment reformat. Tots aquests coeficients, ponderats i agregats, permeten obtenir un coeficient global de grau de reforma per cada immoble o entitat de forma separada.

Aquests càlculs han permès estimar l'antiguitat segons l'article 18.4 RVLS i el percentatge de vida útil exhaurida per cadascun dels habitatges taxats, paràmetres necessaris per l'homogeneïtzació de les mostres de mercat respecte els immobles objecte de valoració.

En aquells immobles en que la visita no ha estat possible o no ha estat autoritzada, s'ha considerat que tenen un estat de conservació "deficient", i que es troben en situació d'origen sense reformes, per tant, s'ha aplicat directament l'any de construcció que consta al cadastre, sens perjudici del que els interessats puguin aportar amb posterioritat.

6.c) I. 2. Estudis de mercat

Per poder comparar els béns immobles objecte de taxació amb la realitat del mercat immobiliari, s'ha realitzat un estudi de mercat específic per a cadascuna de les tipologies, consistent en la recerca d'ofertes mitjançant pàgines web a l'àmbit del barri del Sant Crist i el seu entorn proper, amb característiques el més similars possible a les edificacions objecte de taxació.

S'ha identificat dues tipologies d'habitatges en oferta: la tipologia dels habitatges plurifamiliars, pertanyents a un tipus de construcció senzilla, de la que s'han localitzat mostres construïdes entre els anys 1965 i 1973, i la tipologia d'habitatges unifamiliars entre mitgeres de construcció senzilla, de la que s'han localitzat mostres construïdes entre els anys 1930 i 1963.

S'ha seleccionat un conjunt de mostres d'habitatges plurifamiliars comparables, en quant a la seva localització, tipologia, i qualitat, i s'han ponderat els mateixos per homogeneïtzar la seva antiguitat i l'estat de conservació en relació als immobles plurifamiliars afectats.

Així mateix s'han seleccionat un conjunt de mostres d'habitatges unifamiliars comparables, pel que fa a la seva tipologia i qualitat constructiva, i s'han ponderat els mateixos per homogeneïtzar la seva localització, antiguitat i estat de conservació en relació als immobles unifamiliars i bifamiliars afectats.

S'ha rebutjat les ofertes dels immobles que es troben amb un usdefruit o ocupats sense títol habilitant donat que es considera que aquestes ofertes, en tenir limitada la plena disposició de l'immoble, el seu preu de mercat de venda és inferior del que seria si el futur comprador en pogués disposar amb normalitat

Per tal de verificar la mostra, s'han comparat les dades que consten a l'oferta amb les dades que proporciona el cadastre. També s'ha fet una anàlisi documental a partir d'imatges aèries, a fi de ponderar la superfície dels cossos afegits i dels annexes per obtenir la seva superfície construïda ponderada.

A continuació, s'ha realitzat un estudi de mercat de locals i d'aparcaments a l'entorn del Sant Crist, que ha permès establir el coeficient per a ponderar la superfície dels usos diferents de l'habitatge.

L'Annex 1 recull la informació relativa als estudis de mercat de les diferents tipologies.

Tractament de dades - Homogeneïtzació de les mostres

A fi d'obtenir el preu real de mercat per comparació amb una semblança o equivalència entre ofertes i immobles objecte de valoració, s'han considerat els coeficients d'homogeneïtzació següents:

Coeficient de negociació: La situació del mercat immobiliari dona lloc a cert marge de negociació atesa la frenada dels preus i la dificultat d'obtenir finançament, tal com ho confirma el seguiment que s'ha fet de l'evolució del preu de les ofertes. Per aquesta raó, en aplicació de l'apartat 24.1 paràgraf quart del RVLS i donades les condicions del mercat, s'ha optat per corregir els preus de les ofertes, les quals responen a una expectativa del venedor. En els estudis de mercat de les tipologies en que s'ha localitzat oferta abundant (com en els habitatges plurifamiliars, els locals i aparcaments de segona mà i els habitatges d'obra nova), s'ha aplicat un coeficient de negociació del 0,90. En els estudis de mercat d'aquelles tipologies en que s'ha localitzat una menor quantitat d'oferta (com els habitatges unifamiliars, els habitatges de lloguer, els locals d'obra nova i les naus de lloguer) s'ha aplicat un coeficient de negociació del 0,95.

Coeficient de superfície: Tant entre els immobles objecte de valoració com entre les ofertes de mercat seleccionades, es dona una important diferència de les seves superfícies. Donat que el valor unitari €/m2 dels immobles més petits resulta més elevat que el dels immobles més grans, s'han homogeneïtzat les mostres, amb un coeficient de superfície segons la taula següent:

SUP. HABITATGE	SUPERFÍCIE MOSTRES :									
REFERÈNCIA :	40-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-110	111-130	131-150	151-200	>201
40-50	**1**	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15	1,18	1,21	1,24	1,27
51-60	0,97	**1**	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15	1,18	1,21	1,24
61-70	0,94	0,97	**1**	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15	1,18	1,21
71-80	0,91	0,94	0,97	**1**	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15	1,18
81-90	0,88	0,91	0,94	0,97	**1**	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15
91-110	0,85	0,88	0,91	0,94	0,97	**1**	1,03	1,06	1,09	1,12
111-130	0,82	0,85	0,88	0,91	0,94	0,97	**1**	1,03	1,06	1,09
131-150	0,79	0,82	0,85	0,88	0,91	0,94	0,97	**1**	1,03	1,06
151-200	0,76	0,79	0,82	0,85	0,88	0,91	0,94	0,97	**1**	1,03
>201	0,73	0,76	0,79	0,82	0,85	0,88	0,91	0,94	0,97	**1**

Per a l'aplicació d'aquest coeficient, s'ha considerat la superfície construïda real dels immobles. La ponderació de la superfície per característiques i usos que hem desenvolupat a l'apartat de les visites tècniques, s'ha aplicat per ponderar la tipologia dels cossos edificats i homogeneïtza una altra característica que és independent d'aquest coeficient. Aquest mateix criteri s'ha utilitzat tant per a les mostres de mercat com per als immobles objecte de valoració.

En els habitatges bifamiliars, sempre i quan es tracti de dos habitatges independents que cadascun d'ells tingui tots els serveis i amb un accés independent, a efectes del coeficient de superfície, s'ha considerat la superfície de cadascun dels habitatges per separat, encara que no hagi estat declarada la divisió en propietat horitzontal ni al Registre de la Propietat ni al Cadastre.

Coeficient de localització: l'abast geogràfic dels estudis de mercat de segona mà s'ha centrat en el barri del Sant Crist. Les mostres provinents de l'interior d'aquest barri no han estat homogeneïtzades per la seva localització, ja que les característiques del seu emplaçament són equivalents a les dels béns a valorar. En els cassos que ha calgut anar a buscar ofertes properes fora del barri o en altres zones de Badalona, ha estat necessària l'aplicació d'un coeficient de localització per corregir la diferència de preu que genera aquest concepte. El coeficient que s'ha aplicat es del 0,9 per els immobles que es troben situats per sota de l'autopista, amb una millor ubicació i més propers al centre de Badalona.

Coeficient d'estat de conservació, antiguitat i vida útil: per a cadascuna de les ofertes seleccionades en els estudis de mercat, s'ha pogut obtenir la informació necessària per avaluar el seu estat d'acord amb les definicions de l'Annex II del RVLS, així com també les dades per realitzar els còmputs previstos a l'article 18.4 del RVLS respecte a l'homogeneïtzació per antiguitat dels immobles.

Càlcul del factor F**:** l'article 24.2 RVLS fixa la metodologia per l'homogeneïtzació dels comparables per raó d'antiguitat i estat de conservació. A part de la mostra de comparables, aquest procediment requereix de la determinació del factor de relació del valor estimat de les construccions respecte el valor total de la propietat (F), ja que és sobre aquesta proporció de la part del valor de l'edificació que s'apliquen els coeficients d'homogeneïtzació d'antiguitat i conservació.

S'ha estimat diferents valors pel factor F: per a la tipologia d'ús residencial en edificis plurifamiliars, per a la tipologia d'ús residencial unifamiliar, i per a l'ús comercial. Aquest valor ha estat calculat a partir del valor mig de venda de mercat d'habitatges de segona mà de la mateixa tipologia que els immobles objecte de valoració, descomptant-hi el valor residual del sòl per a aquest ús (obtingut d'acord amb la metodologia exposada a l'apartat 7.c, II d'aquesta memòria). El quadre que segueix a continuació resumeix aquests càlculs i presenta del valor del factor F aplicat en els fulls apreuament. L'Annex 2 del projecte d'expropiació incorpora el detall d'aquests valors.

Factor F (valor construcció / valor de mercat de 2a mà)			
	RESIDENCIAL (plurifamiliar)	RESIDENCIAL (unifamiliar)	COMERCIAL
VM	1.482,90 €/m2	1.584,54 €/m2	817,13 €/m2
VRS	521,14 €/m2	697,82 €/m2	257,68 €/m2
VC	961,76 €/m2	886,72 €/m2	559,45 €/m2
F	**0,6486**	**0,5596**	**0,6847**

Còmput del valor dels immobles pel mètode de comparació

Una vegada homogeneïtzades les respectives mostres, en funció de les seves característiques, en comparació amb les de l'immoble a valorar, el càlcul pel mètode de comparació consisteix en multiplicar el valor unitari de mercat mig homogeneïtzat obtingut, per la superfície construïda ponderada de l'immoble, desenvolupada en l'apartat 6.c) I. 1.

6.c) II. Mètode residual (o valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat)

Aprofitament:

En tractar-se de sòl urbanitzat sotmès a actuacions de reforma o renovació de la urbanització i d'acord amb l'article 37.3 TRLSRU i l'article 25 RVLS, el mètode residual ha de considerar els usos i edificabilitats atribuïts per l'ordenació en la seva situació d'origen.

El planejament anterior al del Pla Director de les AREs del Barcelonès és la Modificació puntual del PGM al barri de Coll i Pujol i les vores del barri de Sant Crist, aprovat definitivament el 22 de juny de 2004.

La Modificació puntual del PGM al barri de Coll i Pujol i les vores del barri de Sant Crist preveu la reordenació de la franja sud del barri, mitjançant el Pla Especial de Reforma Interior "Abat Escarré", amb l'objectiu d'obtenir el sòl pel vial lateral de la C-31 i els terrenys necessaris per la construcció del nou front urbà. L'àmbit, l'edificabilitat, l'ús i les condicions d'ordenació que determina la MpPGM respecte el Pla Especial Abat Escarré no presenten diferències substancials respecte l'ARE Sant Crist. La MpPGM estableix que el sistema d'actuació del sector l'havia de determinar el Pla Especial, un Pla Especial que no es va arribar a redactar.

Atès l'exposat, es considera que la situació d'origen de les finques a valorar és la situació anterior a la MpPGM al barri de Coll i Pujol i les vores de Sant Crist, és a dir, el Pla Especial Vialitat calçades laterals A-19, fase I, aprovat definitivament el 5 de setembre de 1985 i publicat al BOP el 20 de setembre de 1985.

Segons el Pla Especial Vialitat calçades laterals A-19, l'edificabilitat de l'àmbit és el sol de l'àmbit, de 14.421,35 m2, per la seva edificabilitat mitja (de 0,576 m2 st./m2 sol), resultant un sostre edificable màxim de 8.292,28 m2.

Aquest sostre edificable es troba distribuït en usos de manera que 8.042,28 m2 corresponen a sostre residencial i 250 m2 a sostre comercial.

Per tant, l'edificabilitat de les finques de l'àmbit és el resultat de repartir el sostre edificable màxim de 8.292,28 m2 entre la superfície de les parcel·les que tenen dret a aprofitament, que és de 7.709 m2 (14.421,35 m2 de l'àmbit menys 6.712 m2 que corresponen als vials materialitzats ja existents).

Valor de repercussió:

El càlcul del valor de repercussió del sòl requereix de la realització d'un estudi de mercat que faciliti valors pels diferents usos a considerar. En aquest cas s'han utilitzat els estudis de mercat d'obra nova per a l'ús residencial plurifamiliar i per a l'ús comercial.

La metodologia utilitzada en aquests estudis de mercat ha estat essencialment la mateixa que l'emprada per l'estudi referit al mercat de segona mà descrit en l'apartat 6.a) I. d'aquesta memòria.

L'escassa oferta d'habitatges d'obra nova a l'àmbit del Sant Crist, ha comportat la necessitat d'efectuar un procés d'homogeneïtzació de les mostres d'obra nova obtingudes en altres zones del municipi.

Els estudis recollits a l'Annex 1 fixen els següents preus de mercat d'obra nova al barri de Sant Crist:

VM Residencial: **2.506,23 €/m² st.**
VM Comercial: **1.222,91 €/m² st.**

Per l'estimació del cost de construcció s'ha considerat la mitjana de les publicacions especialitzades *Boletín Económico de la Construcción* (BEC nº 334), CONSTRUC (nº 278) i EME DOS (Nº 188), adoptant un cost de la construcció de **1.269,02 €/m²**.

	publicació	número	període	PEC unitari mig	cost unitari
publicacions	**BEC**	Nº 334	2T 2023	1.306,22 €/m2	1.443,37 €/m2
revistes	**CONSTRUC**	Nº 278	1T 2023	1.011,01 €/m2	1.117,17 €/m2
especialitzades	**EME DOS**	Nº 188	2T 2023	1.128,06 €/m2	1.246,51 €/m2
			MITJANA COST UNITARI		**1.269,02 €/m2**

Per a l'ús comercial s'ha aplicat un coeficient del 0,6, que compensa el menor cost de construcció i acabats propis dels espais d'ús comercial, sobre el cost de construcció de l'ús residencial, assolint un valor de la construcció de **761,41 €/m2** construït.

Introduint els valors de venda de mercat obtinguts, el cost de les construccions, i una K d'1,4 per a residencial i 1,2 per a comercial, a l'expressió prevista a l'apartat 2 de l'article 22 del RVLS pel càlcul del valor de repercussió del sòl s'obtenen els següents valors:

Valor de repercussió de l'ús residencial: **521,14** €/m2st construït
Valor de repercussió de l'ús comercial: **257,68** €/m2st construït

Finalment, d'aquest valor de repercussió s'ha deduït el cost de l'enderroc necessari per tal de poder disposar del sòl lliure, cost adoptat per a l'enderroc és el corresponent a la mitja dels enderrocs efectuats per INCASOL, que resulta de 57 €/m2, malgrat que els enderrocs executats en les finques adquirides del mateix barri hagin resultat a un cost més elevat en haver de tancar els solars i tractar les mitgeres.

CALCUL VALOR RESIDUAL DEL SÒL

Edificabilitat

Àmbit sector	14.421,35 m2 *Sòl*	Edificabilitat mitja	0,575
Sostre	8.292,28 m2 *Sostre*		
	8.042,28 m2 *Sostre residencial*	Sostre actual enderrocar	6.874,00 m2 *seg. Cadastre*
	250,00 m2 *Sostre comercial*		
Parcel·les amb dret	7.709,00 m2 *Sòl*		

Valor repercussió sòl

	VM	CCC	VRS	VM = *Estudi de Mercat* *EM juny 2023*
			VRS=Vv/K-Cc	
residencial	2.506,23 €/m2	1.269,02 €/m2	521,14 €/m2	2.882,16 €/m2 cons *EM Habitatge Obra Nova*
comercial	1.222,91 €/m2	761,41 €/m2	257,68 €/m2	**2.506,23 €/m2 st**
				1.406,35 €/m2 cons *EM Locals Obra Nova*
				1.222,91 €/m2 st

Valor solar

	edificab.	VRS	VS	*CCC = Cost constructiu* *BEC CONSTRUC i EMEDOS 2t 2023*
			VS=VRSxE	
residencial	8.042,28 m2	521,14 €/m2	4.191.153,80 €	***1.269,02 €/m2*** ***Mitjana publicacions***
comercial	250,00 m2	257,68 €/m2	64.420,00 €	*1.443,37 €/m2* *BEC 334*
				1.117,17 €/m2 *CONSTRUC 278*
Cost d'enderroc	Enderroc	57,00 €/m2	391.818,00 €	*1.246,51 €/m2* *EMEDOS 188*
Valor del sol de l'àmbit			3.863.755,80 €	***761,41 €/m2*** *Ràtio cost local/cost habitatge 0,6%*
Valor unitari de sòl dels solars amb dret a aprofitament			**501,20 €/m2**	

Còmput del valor dels immobles pel mètode residual

El valor de cadascuna de les finques afectades pel mètode residual s'obté multiplicant la superfície i el coeficient de participació del sòl que té la finca pel valor unitari del solar que hem obtingut mitjançant el mètode residual.

6.c) III. Deducció de les situacions d'ocupació limitatives del ple domini del dret de propietat

Els habitatges que es troben ocupats sense títol habilitant o aquells en els quals consta una ocupació (sense títol acreditat) que no hagi estat expressament consentida per la propietat de la finca, es troben en una situació que impedeix al seu titular exercir el ple domini del dret de propietat. D'acord amb la normativa vigent, tal i com s'exposa en l'apartat 6.a) III d'aquesta Memòria, la valoració d'aquesta limitació ha de ser deduïda del valor de propietat.

S'ha estimat com a valor a deduir del dret de propietat un10% del valor del bé immoble objecte de taxació, que es mantindrà en el supòsit que la situació d'ocupació sense títol habilitant o no consentida continuï existint en el moment de la formalització de l'adquisició de la finca afectada per part del Consorci.

6.c) IV. Contingut del full d'apreuament de propietat

Per a cada immoble o finca afectada s'elabora un full d'apreuament de la propietat. Aquest full, per distingir-lo del full d'apreuament de l'ocupació, és de color blau i va referenciat amb el número de la finca que li correspon segons el document de la relació de béns i drets, document número 2 del projecte d'expropiació. El full individualitzat del dret de propietat es composa dels següents documents:

- La fitxa de l'entitat amb el plànol de situació de l'immoble, fotografies exteriors de l'immoble i l'esquema de la planta.

- Plànol de la planta de l'immoble amb les superfícies de les estances

- Quadre de superfícies amb la superfície útil computable (a efectes de la indemnització dels arrendaments i també a efectes de càlcul de diferència de superfícies amb l'habitatge de substitució, en el cas de reallotjament en règim de propietat), la superfície construïda (segons metodologia cadastral) i la superfície construïda ponderada (a efectes del valor de mercat per comparació)

- El full d'apreuament individualitzat, que consta dels següents apartats: a l'apartat 1, el full conté les dades generals de la finca obtingudes del Registre de la propietat i del Cadastre i el resum de les dades de l'amidament resultant de la visita efectuada pels tècnics de l'INCASÒL. A l'apartat 2, el full conté la valoració segons el mètode de comparació. A l'apartat 3, conté la valoració segons el mètode residual. A l'apartat 4 es selecciona el valor superior dels dos mètodes. En el darrer apartat 5 s'identifica el valor d'expropiació final. En els casos en què existeixin arrendaments o situacions d'ocupació limitatives del ple domini a deduir del valor de la propietat, s'introdueix un apartat específic fent constar aquesta circumstància (que passarà a ser l'apartat 5, i per tant el valor d'expropiació final serà l'apartat 6).

A l'Annex 3 es recull el reportatge fotogràfic de les finques i entitats visitades que s'inclouen en el projecte d'expropiació. Per raons de privacitat, no restarà sotmès a informació pública com la resta del document, sinó que només podrà ser consultat pels interessats directes de cadascuna de les finques.

6.c) V. Altres drets

D'acord amb la informació que consta al Registre de la Propietat número 2 de Badalona, hi ha finques situades a l'àmbit del projecte d'expropiació gravades amb un drets de cens.

D'acord amb l'article 565.11 del CCC, els censos s'han de redimir necessàriament en el cas d'expropiació forçosa total.

D'acord amb la Disposició transitòria 22a del CCC (afegida per l'article 93 de la Llei 3/2023, del 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023 el valor del cens resulta de calcular l'1% del valor cadastral de la finca en el moment en què es fa la redempció, i un 1% addicional, si consta inscrit el dret de lluïsme en el Registre de la Propietat.

Per altra banda, l'article 6 del REF disposa que els titulars dels drets o interessos sobre el bé expropiat, excepte els arrendaments rústics o urbans, no percebran indemnització independent, sens perjudici que puguin fer-los valer sobre el preu just derivat de l'expropiació principal.

És per això que el full d'apreuament individualitzat d'aquestes finques gravades amb un dret de cens no incorpora el càlcul del valor del cens de manera diferenciada del valor de l'expropiació final, sinó que s'assenyala que l'import resultant serà descomptat del valor final de l'expropiació identificat en l'apartat 5, en el moment de l'aixecament de l'acta d'ocupació i pagament.

Tot això sens perjudici que abans de l'aixecament de l'acta d'ocupació i pagament de la finca, el dret de cens hagi estat extingit pel censatari (és a dir el propietari de la finca) mitjançant la redempció, seguint les normes establertes a la disposició transitòria 22a abans esmentada. En aquest cas, no es descomptarà cap quantitat del valor de la finca.

7. VALORACIÓ DE L'OCUPACIÓ

7.a) Arrendaments

7.a) I. Càlcul de l'extinció del dret d'arrendament

La indemnització per l'extinció d'un contracte d'arrendament vigent en el moment de l'aprovació inicial del planejament respon al perjudici ocasionat per l'increment de la renda que suposa substituir l'habitatge o local arrendat per un altre habitatge o local semblant de mercat lliure de lloguer. Aquesta indemnització equival a l'import que l'afectat haurà de pagar de més (diferència de rendes) per un habitatge o local similar a l'actualment arrendat, durant el temps que li resta fins a l'extinció del contracte d'arrendament vigent.

Per poder avaluar aquest perjudici cal tenir en compte:

a. Durada del contracte

b. Superfície

c. Renda unitària actual

d. Renda unitària de mercat

a. Durada del contracte:

La diferència entre la data de termini estipulada en el contracte d'arrendament i la de l'aprovació inicial del projecte d'expropiació, distingint a aquests efectes els règims jurídics següents:

a.1) Contractes d'arrendament d'habitatge subscrits a l'empara de la LAU/64 i abans del 9 de maig de 1985 (entrada en vigor del RD/85):

Aquests contractes es continuen regint per les normes referents a l'arrendament d'habitatge previstes en la LAU/64 -que establia, pel que fa la durada, un règim de pròrroga forçosa per l'arrendador- llevat de les modificacions contingudes en la disposició transitòria segona de la LAU/94 en relació a la subrogació dels contractes d'arrendament.

Per determinar el preu just per l'extinció d'aquests contractes, el criteri jurisprudencial majoritari estableix que es capitalitzi al 10% la diferència entre la renda anual que es paga per l'habitatge afectat i la que hauria d'abonar l'arrendatari per un habitatge similar en el mercat lliure. No obstant, la jurisprudència ha matisat aquest criteri, establint que aquest mètode valoratiu no és l'únic per valorar la pèrdua d'un arrendament operada per l'expropiació, atès que no es tracta d'una regla inamovible de valoració, sinó d'un criteri a seguir, per la qual cosa, s'admeten modulacions al respecte.

En el supòsit de contractes de lloguer afectats per la disposició transitòria segona de la LAU/94, per efectuar el càlcul de la diferència de rendes s'haurà de considerar la durada que resulti en cada cas, en aplicació de les determinacions d'aquests disposició transitòria.

a.2) Contractes d'arrendament d'habitatge subscrits amb posterioritat al 9 de maig de 1985 i abans de l'1 de gener de 1995 (entrada en vigor de la LAU/94):

Aquests contractes tenen la durada que determinen lliurament les parts, d'acord amb el RD/85, el qual establia, així mateix, que als contractes subscrits a partir de la seva entrada en vigor no els era d'aplicació, necessàriament, el règim de pròrroga forçosa previst per la LAU/64.

Per tant, es poden donar dues situacions diferenciades: contractes no sotmesos a pròrroga forçosa i contractes sotmesos a pròrroga forçosa quan les parts, de forma expressa o implícita, ho hagin pactat d'aquesta manera.

En el supòsit que el contracte d'arrendament hagi fixat una durada determinada i no estigui sotmès, per tant, a pròrroga forçosa, cal distingir dos supòsits de fet: que aquesta durada pactada entre les parts no hagi transcorregut encara en l'actualitat –en aquest cas s'indemnitza la diferència de rendes referida al termini que resti fins l'extinció del contracte- o bé que el termini pactat entre les parts ja s'hagi exhaurit –en aquest cas el contracte d'arrendament està en situació de tàcita reconducció-, essent d'aplicació els articles 1566 i 1581 del CC o bé la disposició transitòria primera de la LAU/94, en funció de si el contracte es trobava o no en aquesta situació de tàcita reconducció en el moment de l'entrada en vigor de la LAU/94.

En aquest sentit, els articles 1566 i 1581 del CC estableixen, pel que fa al termini de durada de la tàcita reconducció, que s'aplicarà per anys, quan s'hagi fixat una renda anual en el contracte d'arrendament; per mesos, quan s'hagi fixat una renda mensual; i per dies, quan s'hagi fixat una renda diària.

Per altra banda, la disposició transitòria primera de la LAU/94 prescriu que la tàcita reconducció és per tres anys, sens perjudici que, transcorreguts aquests 3 anys, s'apliqui la tàcita reconducció prevista pels articles 1566 i 1581del CC

En el cas que les parts hagin pactat, expressament, que el contracte es sotmet a la pròrroga forçosa, els resulta aplicable la LAU/64 i la indemnització corresponent s'obté d'acord amb el criteri determinat en l'anterior apartat a.1.

a.3) Contractes d'arrendament d'habitatges subscrits entre l'1 de gener de 1995 i abans del 5 de juny de 2013 (entrada en vigor de la Llei 4/2013):

En el cas que el contracte d'arrendament hagi fixat una durada determinada, s'indemnitza la diferència de rendes referida al termini que resta fins l'extinció del contracte, considerant –en atenció a la pròrroga legal obligatòria del contracte fins els cinc anys, determinada per l'art. 9.1 de la LAU/94 vigent entre aquestes dates- una durada mínima del contracte d'arrendament de cinc anys, en el supòsit que la durada pactada entre les parts sigui inferior a aquest termini.

Si el termini pactat entre les parts s'ha exhaurit o bé han transcorregut els cinc anys de durada obligatòria del mateix, el contracte de lloguer es troba, o bé en situació de pròrroga legal tàcita (l'article 10 de la LAU/94 vigent entre aquestes dates estableix l'obligatorietat de pròrrogues anuals fins a un màxim de tres anys des de la data de venciment del contracte) o bé en tàcita reconducció (articles 1566 i 1581 CC), en el cas que la pròrroga legal tàcita hagi finalitzat.

a.4) Contractes d'arrendament d'habitatges subscrits entre el 6 de juny de 2013 fins el 25 de maig de 2023:

Durant aquest període el legislador va portar a terme fins a quatre reformes de la LAU/94, que modifiquen, entre d'altres, la durada de la pròrroga legal obligatòria de l'art. 9.1, que oscil.la entre els 3 o els 5 anys segons la norma del moment, i de la pròrroga legal tàcita de l'article 10, que oscil.la entre 1 i 3 anys.

Així trobem el període entre el 6 de juny de 2013 i el 18 de desembre de 2018 (Llei 4/2013, 4 juny, que estipula una durada mínima de tres anys, i un de pròrroga), el període entre el 19 de desembre de 2018 i el 22 de gener de 2019 (RDL 21/2018, 14 desembre, que estipula una durada mínima de cinc anys -set si es tracta d'un arrendador persona jurídica- i tres de pròrroga), el període entre el 23 de gener de 2019 i el 5 de març de 2019 (Resolució 22 gener 2019, que deixa sense efecte RDL 21/2018), i el període entre el 6 de març de 2019 i el 25 de maig de 2023 (RDL 7/2019, d'1 març, que torna a estipular una durada mínima de cinc anys -set si es tracta d'un arrendador persona jurídica- i tres de pròrroga).

Per tant, per tots aquells contractes subscrits entre aquestes dates, en el cas que hagin fixat una durada determinada, s'indemnitza la diferència de rendes referida al termini que resta fins l'extinció del contracte, considerant la durada mínima del contracte d'arrendament estipulada per la normativa vigent en aquell moment, en el supòsit que

la durada pactada entre les parts sigui inferior a aquell termini (és a dir, 3, 5 ó 7 anys, segons el cas).

Si el termini pactat entre les parts s'ha exhaurit o bé han transcorregut els anys de durada obligatòria del mateix, el contracte de lloguer es troba, o bé en situació de pròrroga legal tàcita (l'article 10 de la LAU/94, que segons la data de l contracte, estipularà l'obligatorietat d'un any o de tres anys de pròrroga des de la data de venciment del contracte) o tàcita reconducció (articles 1566 i 1581 CC), en el cas que la pròrroga legal tàcita hagi finalitzat.

a.5) Contractes d'arrendament d'habitatges subscrits a partir del 25 de maig de 2023, data en que entra en vigor la Llei de l'Habitatge estatal 12/2023 de 24 maig :

La reforma que porta a terme la Llei 12/2023 de la LAU/94 no afecta als terminis de la pròrroga legal obligatòria del contracte determinada per l'art. 9.1, ni al de la pròrroga legal tàcita contemplada en l'article 10, que segueixen sent de cinc anys o set anys, depenent de si l'arrendador és persona física o jurídica, en el cas de l'article 9.1, i de tres anys en el cas de l'article 10.1.

Per tant, en el cas que el contracte d'arrendament hagi fixat una durada determinada, s'indemnitza la diferència de rendes referida al termini que resta fins l'extinció del contracte, considerant una durada mínima del contracte d'arrendament de cinc anys o set anys, depenent de si l'arrendador és persona física o jurídica, en el supòsit que la durada pactada entre les parts sigui inferior a aquest termini.

I pel cas el termini pactat entre les parts s'hagi exhaurit o bé hagin transcorregut els anys de durada obligatòria del mateix, el contracte de lloguer es troba, o bé en situació de pròrroga legal tàcita (l'article 10 de la LAU/94 actualment vigent estableix l'obligatorietat de tres anys de pròrroga des de la data de venciment del contracte) o tàcita reconducció (articles 1566 i 1581 CC), en el cas que la pròrroga legal tàcita hagi finalitzat.

a.6) Existència de pròrrogues extraordinàries contemplades per la normativa promulgada per fer front a l'emergència de salut pública originada per la COVID-19, així com per l'actual Llei de l'Habitatge estatal, 12/2023, de 24 de maig.

Les diferents normatives promulgades per fer front a l'emergència de salut pública originada per la COVID-19, han contemplat el dret dels arrendataris a sol·licitar una prorroga extraordinària dels contractes d'arrendaments d'habitatge habitual que, dins els terminis que indicava cada norma, exhaurien els períodes de prorroga obligatòria o tàcita previstos a la LAU/94. Els arrendataris ho havien de sol·licitar expressament, acreditant la situació de vulnerabilitat social i econòmica, i la pròrroga era obligatòria per l'arrendador, i per un termini màxim de 6 mesos.

Així mateix, la Llei de l'Habitatge estatal 12/2023 ha modificat l'article 10 de la LAU/94, incorporant els apartats 2 i 3 que contemplen una pròrroga extraordinària d'1 any més, si l'arrendatari es troba en situació de vulnerabilitat i l'arrendador és gran tenidor, o bé de tres anys més si l'habitatge se situa en zona de mercat tensionat.

En cas de contractes que es trobessin en situació de pròrroga extraordinària d'acord amb aquestes normatives esmentades, havent-se acreditat convenientment en l'expedient expropiatori, s'indemnitza la diferència de rendes referida al termini que resta fins l'extinció de la pròrroga extraordinària.

a.7) Contractes d'arrendament d'ús diferent del d'habitatge

D'acord amb l'article 4.3 de la LAU/94, els arrendaments de locals comercials es regeixen per la voluntat de les parts, expressada en el contracte, i en el seu defecte, pel que es disposa en el títol III de la LAU/94 i supletòriament pel que es disposa en el CC.

Així doncs, s'indemnitza la diferència de rendes referida al termini que resta fins l'extinció del contracte segons el termini pactat per les parts, i en el cas que aquest ja s'hagi exhaurit, el contracte d'arrendament està en situació de tàcita reconducció, essent d'aplicació els articles 1566 i 1581 del CC.

En el cas d'aquells contractes d'arrendament que hagin estat formalitzats abans de l'entrada en vigor de la LAU/94, o fins i tot abans del RD/85 s'estarà al sistema de finalització establert a les disposicions transitòries de la LAU/94.

a.8) Data valoració
Finalment, pel que respecte al càlcul de la durada del contracte en el present projecte d'expropiació, s'ha pres com a *"dies ad quem"* el 28 de juliol de 2023.

b. Superfície

Es pren en consideració la superfície útil de l'habitatge, seguint el criteri exposat en l'apartat 7.c) I.1 visites tècniques.

c. Renda unitària actual:

L'import actual que paga cada mes l'afectat pel concepte del lloguer de l'habitatge o el local objecte d'expropiació forçosa, sense que es considerin com a part de renda els serveis de subministrament ni les repercussions fiscals (retencions i IVA), dividida per la superfície útil de l'habitatge o del local, serà la renda unitària actual (€/m^2).

d. Renda unitària de mercat:

A fi d'establir la renda mitja unitària del mercat lliure per un habitatge o local de característiques similars a l'habitatge o local del qual s'extingeix el dret d'arrendament, cal realitzar un estudi de mercat. Segons l'article 24 RVLS es requereix que hi hagi un mínim de sis mostres comparables. És a dir, cal seleccionar un mínim de sis ofertes, les quals tinguin unes característiques similars a les de l'habitatge objecte de la valoració d'extinció de l'arrendament.

En cas que en el conjunt de comparables s'apreciïn diferències substancials entre els les característiques de les mostres i les de l'habitatge objecte de valoració, cal aplicar un coeficient corrector degudament justificat.

En el supòsit de contractes d'arrendament que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació inicial de la MpPDU (23 d'abril de 2021), la indemnització que correspongui per la seva extinció haurà de ser assumida per les persones propietàries atorgants dels contractes dels quals es tracti i el seu valor es deduirà de la valoració de l'immoble expropiat corresponent (apartat 6.a) III d'aquesta Memòria).

7.a) II. Metodologia emprada

L'estudi de mercat de lloguer d'habitatges s'ha efectuat a partir dels mateixos criteris que la resta d'estudis de mercat realitzats. Mitjançant anuncis de lloguer publicats a portals immobiliaris, s'han identificat mostres d'ofertes d'habitatges en lloguer al Sant Crist i barris de l'entorn, que es trobin en bon estat, que tinguin dos, tres i quatre dormitoris i que disposin d'ascensor.

La renda mensual estimada pel lloguer d'habitatges de renda lliure situats a l'entorn del barri del Sant Crist de Badalona, que es troben en bon estat, de dos, tres i quatre dormitoris i que disposen d'ascensor, d'acord amb l'estudi de mercat que s'adjunta (Annex 1) és de 12,02 €/m² per superfície construïda, que passat a lloguer unitari per superfície útil es de **14,14 €/m²** útil.

La renda mensual unitària pels habitatges amb protecció oficial de reallotjament en règim general és de **10,01 €/m²** útil**.**

7.a) III. Contingut del full d'apreuament individualitzat d'ocupació per arrendament d'habitatge

Per cada contracte d'arrendament que estigui en vigor s'elabora un full d'apreuament d'ocupació. Aquest full, en color verd, va referenciat amb el número de la finca de la que forma part, seguit del número que li correspon segons la Relació de béns i drets, document número 2 del projecte d'expropiació.

El full d'apreuament conté, a l'apartat 1, les dades d'ocupació i les relatives al contracte d'arrendament que són rellevants pel càlcul de la indemnització i pel reconeixement del dret de reallotjament, tals com: ocupants de l'habitatge, títol d'ocupació, any i durada del contracte, renda de l'habitatge afectat i de l'habitatge de substitució i superfície útil de l'immoble afectat.

També a l'apartat 1, el full determina el reconeixement o no reconeixement del dret de reallotjament. En els supòsits de no reconeixement d'aquest dret, es concreta el requisit legalment exigit que s'incompleix o que no ha estat acreditat per la part expropiada, als efectes del reconeixement del dret de reallotjament.

A l'apartat 2, el full conté la valoració de l'extinció del dret d'arrendament calculada en virtut dels apartats 7.a) I i 7.a) II d'aquesta Memòria –prenent com a referència la renda actual de lloguer d'habitatges de la zona– i a partir de les dades aportades a l'expedient per part del titular de l'arrendament; principalment, el contracte i el rebut de lloguer.

Si manca l'aportació del rebut –actual– de lloguer, el full d'apreuament no contempla indemnització per extinció del dret d'arrendament, atesa la impossibilitat de calcular la diferència de rendes per no disposar de la renda que es paga actualment en l'habitatge d'origen.

En el cas que el titular del contracte, a més, tingui dret de reallotjament, el full d'apreuament conté dues valoracions alternatives i excloents, en funció que l'interessat opti o no per exercir aquest dret:

1) Supòsit de renúncia al Dret de reallotjament dels ocupants: la valoració de l'extinció del dret d'arrendament es calcula tenint en compte la renda de lloguer de mercat actual a la zona.

2) Supòsit en què s'opta per exercir el Dret de reallotjament dels ocupants: la valoració de l'extinció del dret d'arrendament es calcula tenint en compte la renda de lloguer d'habitatge amb protecció oficial.

   Aquesta valoració es revisarà en el moment de l'adjudicació de l'habitatge de reallotjament, que és quan es disposarà de les dades definitives necessàries (preu m2) per a calcular l'import de la diferència de rendes. Aquesta circumstància es fa constar en el full d'apreuament corresponent.

En el cas que el titular del contracte no tingui dret de reallotjament, i quedi provat pels serveis competents que no té alternativa d'habitatge pròpia, que es troba en situació de risc d'exclusió residencial, i que per aquest motiu hagi de ser reallotjat, la valoració de l'extinció del dret d'arrendament prevista en el full d'apreuament individualitzat d'ocupació s'haurà de revisar. Aquesta circumstància queda recollida en el full d'apreuament corresponent.

7.b) Altres drets d'ocupació

7.b) I. Ocupació en virtut del dret de propietat

En cas que s'ocupi la finca en virtut d'un dret de propietat, també s'elabora un full d'apreuament d'ocupació individualitzat en què es farà constar aquesta circumstància.

Aquest full, per distingir-lo del full d'apreuament de propietat, apareix elaborat en color verd i va referenciat amb el número de la finca a la que pertany, seguit del número que li correspon segons el document de la relació de béns i drets**,** document número 2 del projecte d'expropiació.

En el cas d'ocupació en virtut de títol de propietat, no es contempla indemnització, atès que aquest dret ja es troba valorat en el full de propietat que li correspon.

7.b) II. Ocupació a precari

En relació als ocupants que ostenten una ocupació consentida per part de la propietat a precari, s'incorpora també un full d'apreuament individualitzat d'ocupació.

Aquest full està elaborat en color verd, i va referenciat amb el número de la finca de la que forma part, seguit del número que li correspon segons la Relació de béns i drets, document número 2 del projecte d'expropiació.

En aquests casos no es contempla indemnització, en tant que es tracta d'una situació de mera tolerància, sense contingut econòmic, per raó de la llibertat de disposició de la propietat sobre el dret d'ocupació.

7.b) III. Ocupació de fet (sense títol habilitant)

En relació als ocupants que ostenten una mera ocupació o ocupen de fet l'habitatge, és a dir, quan l'ocupació no s'empara en cap títol o dret, també s'incorpora un full d'apreuament individualitzat d'ocupació.

Aquest full està elaborat en color verd, i va referenciat amb el número de la finca de la que forma part, seguit del nombre que li correspon segons la Relació de béns i drets, document número 2 del projecte d'expropiació.

En aquests casos no es contempla indemnització, atès que no existeix cap dret a expropiar.

7.c. Habitatges o locals desocupats

En el supòsit que l'habitatge o local es trobi buit o tapiat, no s'incorpora full d'apreuament individualitzat d'ocupació, excepte que, de les visites tècniques efectuades pels tècnics d'INCASÒL durant els mesos d'octubre i novembre del 2022, s'hagi pogut comprovar que aquests immobles buits contenen mobles i efectes personals o bé disposen de subministraments. En aquests casos si que s'incorpora full d'apreuament individualitzat d'ocupació només als efectes de fer constar el pagament de les despeses d'acord amb l'exposat a l'apartat següent 8.a)

8. VALORACIÓ DEL TRASLLAT I NOVA INSTAL·LACIÓ

8.a) Trasllat dels habitatges i locals

El full d'apreuament individualitzat d'ocupació pot preveure el pagament d'una quantitat al legal ocupant de l'immoble, que consta a la relació de béns i drets, que inclou tots els conceptes derivats del trasllat i despeses de nova instal·lació; entre d'altres, les despeses del trasllat dels mobles i efectes personals a un altre habitatge o local del mateix municipi i les derivades de les altes de les companyies de subministrament de serveis, que es desglossa en els següents conceptes:

Aigua	Electricitat	Gas	Telèfon	Trasllat mobiliari	**Indemnització Trasllat**
52,00 m2	220,00 €	204,00 €	60,00 €	1.500,00 €	**2.036,00 €**

8.b) Trasllat de les activitats econòmiques

Els titulars de l'activitat econòmica, incompatible amb el planejament, tenen dret a ser indemnitzats pel trasllat de la seva activitat i les pèrdues econòmiques que el mateix els pugui ocasionar.

Dins de l'àmbit d'expropiació s'han localitzat dues activitats afectades pel projecte d'expropiació: l'activitat de Reciclatge Hibargi que es desenvolupa a la nau situada al carrer Góngora 14, i l'activitat de lloguer de maquinària HARO que es desenvolupa a l'immoble unifamiliar situat al carrer d'Àgueda Mompel 26.

La indemnització per trasllat de les activitats comprèn la despesa econòmica causada pel trasllat a un nou emplaçament i la pèrdua de benefici com a conseqüencia del mateix. Per tant engloba els següents conceptes:

1. Despeses de trasllat de maquinària i material
2. Indemnització d'elements no traslladables.
3. Despeses de condicionament del nou local
4. Pèrdua transitòria durant el trasllat
5. Pèrdua temporal de part de la clientela

1. Despeses de trasllat de material i maquinària

Per a dur a terme el trasllat del material emmagatzemat, maquinària i mobiliàri a un nou local, es computa els mitjans i temps necessaris per a dur a terme el desmuntatge, càrrega en camió, trasllat i descàrrega en una nova ubicació situada dins del municipi, i muntatge dels elements traslladables. Els preus que s'utilitzen són els que consten a les revistes especialitzades.

2. Elements no traslladables

Els elements no traslladables són aquells que formen part del local i que no poden ser traslladats a un nou local. Aquests elements consistirien en els taulells d'obra, les instal·lacions encastades, la maquinària encastada, etc. Per a obtenir el valor d'aquests elements es calcula el seu cost de reposició a nou i es deprecia per l'antiguitat i estat de conservació que tenen actualment segons la normativa cadastral de valoració de les construccions (RD 1020/1993 de 25 de juny).

3. Condicionament del nou local

Comprén el cost de condicionar un nou local per a l'activitat amb unes condicions semblants a les que disposa actualment. Aquest concepte inclou les despeses de les altes de subministrament a les companyies de serveis d'electricitat, aigua i telefonia i els costos de la legalització de l'activitat en un nou local (inclòs la redacció del projecte tècnic d'activitats, el seu visat i tramitació, el control inicial i el seguiment dels tràmits fins a l'obtenció del certificat definitiu de concessió de llicència).

4. Pèrdues econòmiques

Comprèn la pèrdua transitòria de beneficis que es produeix durant el període de trasllat (lucre cessant).

Per tal de poder deduir les pèrdues econòmiques de l'activitat conseqüència del trasllat, s'estima els beneficis mitjos de la mateixa, i les despeses comprovables i justificables del personal.

En cas què es disposi de les dades, el benefici total s'equipararà a la mitja dels beneficis declarats en els exercicis fiscals dels últims cinc anys obviant l'exercici 2020 en que l'activitat es va veure afectada per la pandèmia.

5. Pèrdua de clientel·la

Donat que l'entorn del local no te activitat comercial (la majoria de locals es troben tancats, i buits), en cas de trasllat a una altra zona de Badalona no es produiria pèrdua de l'activitat de l'entorn. Malgrat aquest fet, s'ha considerat que es podria donar certa pèrdua de la clientela durant els primers mesos.

6. Diferència de rendes

En el cas de l'activitat de reciclatge HIBARGI, donat que aquesta es desenvolupa en una nau arrendada, la indemnització per trasllat de l'activitat comprèn també la indemnització de l'arrendament mitjançant la diferència de rendes d'un immoble similar al mercat actual, durant el termini que manca per a la finalització del contracte, d'acord amb la normativa aplicable..

Contingut del full d'apreuament:

Per cada activitat s'elabora un full d'apreuament. Aquest full, per distingir-lo del full d'apreuament del dret de propietat de l'immoble al que pertany, es de color negre, va referenciat amb el número de la finca a la que pertany, seguit del nombre que li correspon segons la Relació de béns i drets, document número 2 del projecte d'expropiació.

El full d'apreuament conté les dades de l'activitat que són rellevants pel càlcul de la indemnització. A continuació conté el càlcul dels diferents conceptes a indemnitzar.

9. DRET DE REALLOTJAMENT

9.a) Regulació

El dret de reallotjament es troba regulat a l'article 109 del TRLU i als articles 128 i 219 i següents del RLU.

L'article 128 del RLU determina que en l'execució del planejament urbanístic, tant si s'actua per un sistema d'actuació com en el cas de gestió urbanística aïllada mitjançant expropiació o ocupació directa, les persones ocupants legals d'habitatges afectats que constitueixin la seva residència habitual, tenen dret a ésser reallotjades en les condicions i amb els requisits que estableix la Llei d'urbanisme, la legislació aplicable en matèria de sòl i el capítol V del títol cinquè d'aquest Reglament.

L'article 109 del TRLU estableix que, en cas d'actuacions per expropiació, les persones ocupants legals d'immobles afectats per raons urbanístiques que hi tinguin llur residència habitual tenen el dret de reallotjament o de retorn, en els termes establerts per la legislació aplicable.

L'article 219 del RLU regula detalladament els aspectes del seu reconeixement.

9.b) Requisits per al reconeixement

D'acord amb els articles 128 i 219 del RLU tenen dret a ésser reallotjades les persones que acreditin el compliment dels requisits següents:

- Ser ocupants legals de l'habitatge afectat per l'execució del planejament, en virtut d'un títol de propietat, d'un altre dret real, d'un dret d'arrendament o d'un altre dret personal d'ús de l'habitatge (art. 219.1.a del RLU).

- Ocupar l'immoble com a residència habitual. La demostració del caràcter de residència habitual es pot dur a terme per qualsevol mitjà admès en dret. En tot cas, es presumeix la residència habitual, llevat de prova en contrari, quan l'habitatge afectat consta com a domicili de la persona ocupant en el padró municipal i també a efectes fiscals (art. 219.1.b. del RLU).

  De conformitat amb l'article 2.1.b del Decret HAUS, s'entén com a residència habitual la que consta com a domicili de la persona ocupant de l'habitatge afectat en el padró municipal i que s'ocupa efectivament més de sis mesos a l'any.

- L'habitatge ha de constituir la seva residència habitual amb anterioritat a la data d'aprovació inicial de la MpPDU, és a dir, **amb anterioritat al 23 d'abril de 2021** (art. 219.1.d del RLU).

9.c) Condicions generals del reconeixement

De la regulació normativa es desprèn que:

- El dret de reallotjament té el caràcter de dret personalíssim de les persones ocupants legals de l'habitatge i no és transmissible entre vius ni per causa de mort (art. 219 ter del RLU).

- Un (1) habitatge originari afectat dóna lloc a un (1) habitatge de substitució (art. 219 quater.1 del RLU)

- Condicions de l'habitatge de substitució (art. 219.a quinquies del RLU):

  - Ha de tenir la superfície adequada a les necessitats dels titulars del dret de reallotjament, dins els límits de superfície propis de la legislació sobre habitatges de protecció pública (art. 219.a quinquies a) del RLU).

  - Pot ser de nova construcció o de segona mà.

  - Ha de trobar-se en el mateix àmbit d'actuació, llevat que no sigui possible per causes justificades.

- Tipologia de l'habitatge de substitució (art. 219 quarter. 3 i 4 del RLU).

  El subjecte obligat a fer efectiu el dret de reallotjament, amb caràcter general, està obligat a materialitzar el reallotjament de la persona afectada per una actuació urbanística en un habitatge amb protecció oficial de la tipologia

específica que pels afectats urbanístics estableix la normativa en matèria d'habitatge.

En supòsits de mutu acord, el subjecte obligat a fer efectiu el dret de reallotjament pot materialitzar el reallotjament de l'afectat:

a) En un habitatge amb protecció oficial de qualsevol de les altres tipologies d'habitatge amb protecció oficial.
b) En un habitatge lliure, sempre que la valoració de l'habitatge afectat superi el preu màxim de venda de l'habitatge de substitució aplicant el mòdul corresponent a la tipologia específica que, pels afectats urbanístics, estableix la normativa en matèria d'habitatge.

- Títol d'adjudicació de l'habitatge de substitució:

- En el cas que la persona titular del dret de reallotjament ho és en virtut de títol de propietat o d'un altre dret real, es produeix:

    - En propietat (art. 219 sexies 2. en relació amb l'art. 11 del Decret HAUS)

    - Si sobre la finca concorren altres persones no titulars del dret de reallotjament que siguin copropietàries de la finca o titulars d'un dret real, la persona propietària titular del dret de reallotjament té la doble opció d'accedir al reallotjament en règim de propietat o en règim de lloguer en les condicions que estableix la normativa en matèria d'habitatge (art. 219 sexies.2 del RLU en relació amb l'art.12 del Decret HAUS).

- En el cas que la persona titular del dret de reallotjament ho és en virtut d'un dret d'arrendament, es produeix en arrendament: el nou contracte de lloguer tindrà la durada prevista al contracte d'origen i en les condicions de renda que estableix la normativa en matèria d'habitatge.

No obstant l'anteriorment exposat, per acord entre les parts, es poden establir altres condicions o títols per fer efectiu el dret de reallotjament (art 219 sexies 4. del RLU).

- La residència habitual a l'habitatge afectat s'ha de mantenir fins al moment en què es lliuri la possessió de l'habitatge de substitució, llevat de causa justificada i de la possibilitat d'allotjament transitori mentre no es fa efectiu el reallotjament definitiu (art. 219.2 del RLU).

- El dret a l'allotjament transitori: en el supòsit que no es pugui realitzar directament el reallotjament definitiu per no disposar dels habitatges de substitució en el moment d'ocupació física de l'habitatge afectat, les persones titulars del dret de reallotjament tenen dret a l'allotjament transitori, o al seu equivalent econòmic, mentre no es faci efectiu el reallotjament definitiu. (art. 219 quater.2 del RLU)

- El reconeixement del dret és independent del dret de percebre la indemnització que correspongui, si s'escau, per l'extinció dels drets preexistents, sens perjudici de la incidència que el reconeixement del dret de reallotjament pugui tenir en la determinació de la indemnització que correspongui per l'extinció dels drets afectats.

Quan el reallotjament es produeix en règim de propietat o altres drets reals, l'administració actuant, amb l'acord previ amb la persona ocupant legal, pot retenir les indemnitzacions a percebre com a pagament a compte per a l'adquisició de l'habitatge de substitució en el que es faci efectiu el dret de reallotjament (art. 219 septies).

9.d) Tramitació del reconeixement del dret de reallotjament i la seva referència en el full d'ocupació

En la relació de béns i drets afectats (document número 2 del projecte d'expropiació) i en cada full d'apreuament d'ocupació d'habitatge, ja sigui en virtut del dret de propietat, del d'arrendament o altre dret d'ocupació, s'hi fa constar el reconeixement del dret de reallotjament.

D'acord amb l'article 219 terdecies i quaterdecies del RLU, l'aprovació inicial del projecte d'expropiació per taxació conjunta s'ha de notificar a totes les persones ocupants dels habitatges afectats, atorgant-los un tràmit d'audiència pel mateix termini d'informació pública (un mes) als efectes que:

a) En cas que siguin ocupants legals amb residència habitual a l'habitatge afectat que reuneixin els requisits necessaris, procedeixin expressament a sol·licitar el reconeixement del dret de reallotjament o a renunciar-hi.

b) Els ocupants aportin el títol que legitima l'ocupació i qualsevol altra documentació que acrediti el compliment dels requisits a què fa referència l'apartat 11.b) d'aquesta memòria.

9.e) Condicions generals del reallotjament i calendari

Habitatges de destí: Els habitatges de substitució destinats al reallotjament de les persones propietàries d'habitatges afectats per aquest projecte d'expropiació, amb dret de reallotjament, seran els situats a l'edifici de 24 habitatges amb protecció oficial del Passatge Fortuny, 5-7, de Badalona, que està construint, a tal efecte, l'INCASÒL per encàrrec del Consorci.

Pel que fa al reallotjament dels afectats per aquest procediment d'expropiació que siguin titulars d'un dret d'arrendament o precari, es podrà dur a terme en habitatges del parc del terme municipal de Badalona.

Condicions econòmiques del reallotjament: Seran d'aplicació, pel que fa al preu de transmissió de l'habitatge o dret afectat i al preu d'adquisició o de lloguer de l'habitatge de reallotjament, les determinacions contingudes en el Decret HAUS.

Calendari previst: es preveu completar la totalitat de reallotjaments dels ocupants amb dret de reallotjament reconegut en el termini màxim d'un any a comptar des de l'aprovació definitiva del projecte d'expropiació.

10. TRAMITACIÓ DEL PROJECTE D'EXPROPIACIÓ

10.a) Regulació

El procediment de taxació conjunta es regula als articles 113 del TRLU i 211 del RLU.

10.b) Tramitació

- Formulació del projecte d'expropiació per taxació conjunta.

  L'administració actuant ha de formular el projecte d'expropiació, en el que hi ha de constar, com a mínim, el contingut que es determina a l'article 211 del RLU.

- Aprovació inicial del projecte d'expropiació per taxació conjunta

  L'Administració amb competència expropiatòria ha d'aprovar inicialment el projecte d'expropiació per taxació conjunta i sotmetre'l a informació pública per un termini d'un mes, perquè les persones interessades, a les quals se les ha de notificar els fulls d'apreuament corresponents, puguin formular-hi observacions i reclamacions concernents a la titularitat o la valoració de llurs drets respectius.

- Període d'informació pública (conjuntament amb el tràmit d'audiència per l'exercici del dret de reallotjament): 1 mes

  En aquest període d'informació pública els interessats poden formular observacions i reclamacions concernents a la titularitat o la valoració de llurs drets respectius continguda al projecte d'expropiació per taxació conjunta. En aquest sentit, poden aportar tota la documentació i efectuar les manifestacions en relació a qualsevol aspecte que contingui el projecte d'expropiació.

  En concret, es poden realitzar manifestacions en relació a:

  a) La descripció de les finques i el seu estat: aportació de dades, autorització de visita a la finca, etc.

  b) L'ocupació de la finca: aportació del títol que justifiqui aquesta ocupació i altres circumstàncies (composició, antiguitat, etc.)

  c) La diferència de rendes: aportació del rebut de la renda

  d) El dret de reallotjament dels ocupants: aportació de la documentació referenciada en l'apartat 9.b) d'aquesta Memòria

  La presentació d'aquesta documentació ho és als efectes que es pugui analitzar la mateixa, així com les manifestacions o al·legacions efectuades, realitzar les verificacions oportunes i, en el seu cas, tenir-les en compte per a l'aprovació definitiva del projecte d'expropiació.

- Aprovació definitiva del projecte d'expropiació per taxació conjunta

  L'Administració competent per a l'aprovació inicial ho és per a la seva aprovació definitiva, que ha d'ésser notificada individualment a les persones titulars de béns i drets afectats.

  D'acord amb l'article 113.c del TRLU, la notificació de l'aprovació definitiva del projecte d'expropiació ha d'advertir les persones interessades que la manca de pronunciament en el termini dels vint dies següents es considera com una acceptació de la valoració fixada, cas en què s'entén que l'apreuament ha estat definitivament determinat. Si les persones interessades, en el termini de vint dies

esmentat, manifesten per escrit llur disconformitat amb la valoració aprovada, es trametrà l'expedient al Jurat d'Expropiació de Catalunya perquè en fixi l'apreuament.

- Pagament o dipòsit de l'import de la valoració fixada pel projecte d'expropiació

  D'acord amb l'article 43.4 del TRLS, el pagament de la indemnització determinada en el projecte d'expropiació, només es podrà fer efectiu a les persones interessades que aportin certificació registral al seu favor, actualitzada a la data de pagament, o, en el seu defecte, els títols justificatius del seu dret completats amb les certificacions negatives del Registre de la propietat referides a la mateixa finca descrita en els títols.

  S'haurà de consignar la valoració si es dóna algun dels supòsits establerts a l'article 51 del RLEF.

- Efectes de l'aprovació definitiva del projecte d'expropiació per taxació conjunta

  D'acord amb l'article 113.e del TRLU, l'aprovació definitiva del projecte d'expropiació implica la declaració d'urgència de l'ocupació dels béns i drets afectats. El pagament o dipòsit de l'import de la valoració establerta pel projecte d'expropiació habilita per procedir a ocupar la finca, sens perjudici de la valoració que pugui determinar el Jurat d'Expropiació de Catalunya i de la tramitació dels recursos que procedeixin respecte al preu just.

Aquest projecte d'expropiació s'ha redactat d'acord amb l'encàrrec efectuat pel Consorci a l'INCASÒL, segons acord del Consell General del Consorci en sessió 15/2017, d'11 de gener.

Maria Puigdefabregas Serra - DNI 46216896Y (TCAT)
Firmado digitalmente por Maria Puigdefabregas Serra - DNI 46216896Y (TCAT)
Fecha: 2024.02.20 12:27:24 +01'00'

Maria Puigdefàbregas Serra
arquitecta

CARMEN TINTORE RIGOL - DNI 46575982Q (TCAT)
Firmado digitalmente por CARMEN TINTORE RIGOL - DNI 46575982Q (TCAT)
Fecha: 2024.02.20 13:59:51 +01'00'

Carme Tintoré Rigol
advocada

PERE PICORELLI RIUTORD - DNI 34067359N (TCAT)
2024.02.20 15:43:59 +01'00'

Pere Picorelli Riutord
coordinador de Projectes

Les persones que han pres part en l'elaboració d'aquest projecte d'expropiació són:

Direcció del projecte:

- Pere Picorelli Riutord, politòleg, Coordinador de Projectes

Coordinació del projecte

- Carme Tintoré Rigol, advocada i Gestora del Projecte

Equip tècnic i de valoracions:

- Maria Puigdefàbregas Serra, arquitecta de l'Equip de Projectes

Equip jurídic i de gestió:

- Carme Tintoré Rigol, advocada
- Teresa Praderas Fañanas, tècnica de gestió
- Pilar Lopez Cardelo, tècnica de gestió

INCASÒL
Institut Català
del Sòl

DOCUMENT 2:
RELACIÓ DE BÉNS I DRETS AFECTATS PER L'EXPROPIACIÓ

RELACIÓ DE BÉNS I DRETS AFECTATS PER L'EXPROPIACIÓ PER TAXACIÓ CONJUNTA PER LA MpPDU DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES DEL BARCELONÈS EN L'ÀMBIT DE SANT CRIST, DE BADALONA.

FINCA 1 – Carrer Montserrat, 1 (o Rambla Sant Joan, 124) Exp. 1/2024

Titulars registrals: Antonia Romero Alvarez
Dret afectat: Propietat
Càrregues: sense càrregues
Titulars cadastrals:
Antonia Romero Alvarez (100%)
Referència cadastral: 6290510DF3869A0001QF

Superfícies:
Segons amidament: 169,00m^2 construïts
139,34m^2 útils computables de l'habitatge
Segons Registre de la Propietat: 91 m^2
Segons cadastre: 79 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 178 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 3608, llibre 828, foli 89, finca 34954.
Afectació: Total
Dades d'ocupació: Antonia Romero Alvarez.
Dret de reallotjament: Reconegut

FINCA 2 – Carrer Montserrat, 3 Exp. 2/2024

Titulars registrals: Juan Muñoz Liñan (1/2)
Montserrat Bellvehí Alou (1/2)
Dret afectat: Propietat.
Càrregues: sense càrregues
Titular cadastral:
Juan Muñoz Liñan (50%)
María Montserrat Bellvehi Alou (50%)
Referència cadastral: 6290509DF3869A0001LF
Superfícies:
Segons amidament: 107,90m^2 construïts
78,17m^2 útils computables de l'habitatge
Segons Registre de la Propietat: 80 m^2 edificats sobre un total de terreny de 98,10 m^2
Segons cadastre: 93 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 124 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 2972, llibre 192, foli 208, finca 10881.
Afectació: Total

Entitat 2.1 (Exp. 30/2024):
Dades d'ocupació: Juan Román Fernández i unitat familiar
Dret afectat: arrendament.
Dret de reallotjament: Reconegut.

FINCA 3 – Carrer Montserrat, 5-7 Exp. 3/2024

Dades registrals: No consten.
Dret afectat: Propietat

Titular cadastral:
Francisco Navarro Escarp (100%)
Referència cadastral: 6290508DF3869A0001PF
Superfícies:
Segons cadastre: 215 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 51 m^2 construïts
Afectació: Total
Dades d'ocupació: Solar.

FINCA 4 – Carrer Montserrat, 9 Exp. 4/2024

Titulars registrals: Josefa López de Haro
Dret afectat: Propietat
Càrregues: sense càrregues
Titulars cadastral:
Josefa Lopez De Haro (100%)
Referència cadastral: 6290507DF3869A0001QF
Superfícies:
Segons Registre de la Propietat: 130 m^2
Segons cadastre: 134 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 62 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 4313, llibre 1533, foli 36, finca 49158.
Afectació: Total.
Dades d'ocupació: Solar.

FINCA 5 – Carrer Montserrat, 11 Exp. 5/2024

Titulars registrals: Arcadio Duran Valls
Dret afectat: Propietat.
Càrregues: sense càrregues.
Titular cadastral:
Arcadio Duran Valls, 100%
Referència cadastral: 6290506DF3869A0001GF
Superfícies:
Segons amidament: 303,37m^2 construïts
213,19m^2 útils computables dels habitatges
Segons Registre de la Propietat: 99,63 m^2
Segons cadastre: 102 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 238 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 3068, llibre 288, foli 43, finca 17581.
Afectació: Total

Entitat 5.1 (Exp. 31/2024):
Dades d'ocupació soterrani: Nozha Belhaj i unitat familiar.
Dret afectat: arrendament.
Dret de reallotjament: Reconegut a Nozha Belhaj

E**ntitat 5.2 (Exp. 32/2024):**
Dades d'ocupació baixos-entresòl: Abdellah Outkhelf Addi, Jamaa Amrgoul i unitat familiar.
Dret afectat: arrendament.

Dret de reallotjament: No Reconegut

E**ntitat 5.3 (Exp. 33/2024):**
Dades d'ocupació 1r pis: El Hossain El Jaidi i unitat familiar
Dret afectat: arrendament.
Dret de reallotjament: Reconegut

FINCA 6 – Carrer Montserrat, 13 (A) Exp. 6/2024

Titulars registrals: Antonio García Martínez (25%)
Juana Gebani Navarro (25%)
Fernando García Martínez (25%)
Josefa Navarro Cortés (25%)
Dret afectat: Propietat.
Càrregues: sense càrregues.
Titulars cadastrals:
Antonio García Martínez (25%)
Juana Gebani Navarro (25%)
Fernando García Martínez (25%)
Josefa Navarro Cortés (25%)
Referència cadastral: 6290501DF3869A0001HF

Superfícies:
Segons amidament: 44,79m^2 construïts
39,73m^2 útils computables de l'habitatge
Segons Registre de la Propietat: de cabuda aproximada 42 m^2
Segons cadastre: 388 m^2 de sòl (coeficient de participació 10 %) i 46 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 3424, llibre 644, foli 1, finca 29955.
Afectació: Total

Entitat 6.1 (Exp. 42/2024):
Dades d'ocupació: senyora Afshan Nazli.
Dret afectat: arrendament. Titular del dret: AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA.
Dret de reallotjament: No Reconegut

FINCA 7 – Carrer Montserrat, 13 (B) Exp. 7/2024

Titulars registrals: Gemma Casas Galvez
Dret afectat: Propietat
Càrregues: Hipoteca Caixa d'Estalvis de Sabadell, actualment BBVA.
Titular cadastral:
Gemma Casas Galvez (50%)
Jordi Ruscalleda Peña (50%)
Referència cadastral: 6290501DF3869A0003KH
Superfícies:
Segons amidament: 54,64m^2 construïts amb espais comuns
46,48m^2 útils computables de l'habitatge
Segons Registre de la Propietat: de cabuda aproximada 42 m^2
Segons cadastre: 388 m^2 de sòl (coeficient de participació 10,00 %) i 46 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 3711, llibre 931, foli 213, finca 38079.

Afectació: Total

E**ntitat 7.1 (Exp. 43/2024)**:
Dades d'ocupació: Francisca Gálvez Domenech i unitat familiar.
Dret afectat: Precari.
Dret de reallotjament: Reconegut

FINCA 8 – Carrer Montserrat, 13 (C i D) Exp. 8/2024

Titular registral: Pablo Salgado Rodríguez
Dret afectat: Propietat
Càrregues:
- Hipoteca a favor de Caixa d'estalvis Penedès, actualment Banc Sabadell, i afeccions fiscals (Finca registral 23383)
- Hipoteca Caixa de Pensions de Barcelona, actualment CaixaBank, i afecció fiscal (Finca registral 35458)

Titular cadastral:
Pablo Salgado Rodríguez (100%)
Referència cadastral 6290501DF3869A0005BK i 6290501DF3869A0007XB
Superfícies:
Segons amidament C i D: 115,19 m2 construïts
97,46m^2 útils computables dels habitatges

Segons Registre de la Propietat:
- De cabuda aproximada 42 m^2 (Finca registral 23383)
- De cabuda aproximada 42 m^2 (Finca registral 35458)

Segons cadastre:
- 388 m^2 de sòl (coeficient de participació 10 %), i 46 m^2 construïts (6290501DF3869A0005BK)
- 388 m2 de sòl (coeficient de participació 10%) i 46 m2 construïts (6290501DF3869A0007XB).

Dades registrals:
- Registre 2 de Badalona, tom 4303, llibre 1523, foli 53, finca 23383
- Registre 2 de Badalona, tom 3617, llibre 837, foli 115, finca 35458.

Afectació: Total
Dades d'ocupació: Pablo Salgado Rodríguez i unitat familiar
Dret de reallotjament: Reconegut

FINCA 9 – Carrer Montserrat, 13 (E) Exp. 9/2024

Titulars registrals: Rafael Amaya Arevalo (1/3)
Francisco Amaya Cortes (1/3)
Rosario Arevalo Estevez (1/3)
Dret afectat: Propietat
Càrregues: Hipoteca Caja de Ahorros del Mediterraneo, actualment Banc Sabadell, i afecció fiscal.
Titulars cadastrals:
Rafael Amaya Arévalo (33,33%)
Francisco Amaya Cortes [HEREDEROS DE] (33,33%)
Rosario Arévalo Estévez (33,33 %)

Referència cadastral: 6290501DF3869A0009QX
Superfícies:
Segons amidament: 63,30m^2 construïts
58,59m^2 útils computables de l'habitatge
Segons Registre de la Propietat: de cabuda aproximada 42 m^2
Segons cadastre: 388 m^2 de sòl (coeficient de participació 10 %) i 46 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 3856, llibre 1076, foli 72, finca 41114.
Afectació: Total
Dades d'ocupació: Segons padró Rosario Arévalo Estévez.
Dret de reallotjament: No Reconegut

FINCA 10 – Passatge Fortuny, 6 i Rbla.Sant Joan, 142-150 Exp. 10/2024

Titulars registrals: ROSA GOMEZ NAVARRO
Dret afectat: Propietat
Càrregues:
-Substitució preventiva de residu (finques registrals 22348 i 22350)
-Hipoteca de Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, actualment CaixaBank (finca registral 22348)
Titular cadastral:
ROSA GOMEZ NAVARRO, 100%
Referència cadastral: 6290519DF3869A0001DF i 6290518DF3869A0001RF
Superfícies:
Segons amidament: No visitada

Segons Registre de la Propietat:
- Casa edificada sobre terreny de 107,50 m^2 (Finca registral 22350)
- Casa edificada sobre terreny de 249,70 m^2 (Finca registral 22348)

Segons cadastre:
- 37 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 90 m^2 construïts (6290519DF3869A0001DF)
- 336 m2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 423 m2 construïts (6290518DF3869A0001RF)

Dades registrals:
- Registre 2 de Badalona, tom 3188, llibre 408, foli 68, finca 22350
- Registre 2 de Badalona, tom 3188, llibre 408, foli 64, finca 22348.

Afectació: Total
Dades d'ocupació: Rosa Gómez Navarro i unitat familiar
Dret de reallotjament: Reconegut

FINCA 11 – Passatge Fortuny, 8 Exp. 11/2024

Titulars registrals: Montserrat Martin Muriel
Dret afectat: Propietat.
Càrregues: Afecció fiscal.
Titulars cadastrals:
Montserrat Martin Muriel (100%)

Referència cadastral: 6290501DF3869A0010XB

Superfícies:

Segons amidament: 47,22m^2 construïts

41,82m^2 útils computables de l'habitatge

Segons Registre de la Propietat: de cabuda aproximada 42 m^2

Segons cadastre: 388 m^2 de sòl (coeficient de participació 10 %) i 46 m^2 construïts

Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 3161, llibre 381, foli 22, finca 21177.
Afectació: Total

Entitat 11.1 (Exp. 71/2024):
Dades d'ocupació: Pedro Abelenda Martín i unitat familiar
Dret afectat: precari.
Dret de reallotjament: Reconegut.

FINCA 12 – Passatge Fortuny, 10 Exp. 12/2024

Titulars registrals: Noelia Sanchez Elena
Dret afectat: Propietat.
Càrregues: sense carregues
Titulars cadastrals:

Noelia Sanchez Elena (100%)

Referència cadastral: 6290501DF3869A0008MZ

Superfícies:

Segons amidament: 57,46m^2 construïts amb espais comuns

51,25m^2 útils computables de l'habitatge

Segons Registre de la Propietat: de cabuda aproximada 42 m^2

Segons cadastre: 388 m^2 de sòl (coeficient de participació 10 %) i 46 m^2 construïts

Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 2809, llibre 82, foli 170, finca 4741.
Afectació: Total

Entitat 12.1 (Exp. 45/2024):
Dades d'ocupació: Victor Manuel Santos Duque, Marlyn del Carmen Arellano de Santos i unitat familiar
Dret afectat: arrendament.
Dret de reallotjament: Reconegut

FINCA 13 – Passatge Fortuny, 12 Exp. 13/2024

Titulars registrals: Maria Nieves Alderete Gimenez
Dret afectat: Propietat
Càrregues: sense càrregues.
Titulars cadastrals:

Maria Nieves Alderete Gimenez (100%)

Referència cadastral: 6290501DF3869A0006ZL

Superfícies:

Segons amidament: No visitada

Segons Registre de la Propietat: de cabuda aproximada 42 m^2

Segons cadastre: 388 m^2 de sòl (coeficient de participació 10 %) i 46 m^2 construïts

Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 3984, llibre 1204, foli 114, finca 43834.
Afectació: Total
Dades d'ocupació: Habitatge Tapiat.

FINCA 14 – Passatge Fortuny, 14 Exp. 14/2024

Titulars registrals: Carmen Cerezo Escobar
Dret afectat: Propietat
Càrregues: sense càrregues
Titulars cadastrals:
Carmen Cerezo Escobar (100%)
Referència cadastral: 6290501DF3869A0004LJ
Superfícies:
Segons amidament: 48,65m^2 construïts
39,22m^2 útils computables de l'habitatge
Segons Registre de la Propietat: de cabuda aproximada 42 m^2
Segons cadastre: 388 m^2 de sòl (coeficient de participació 10 %) i 46 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 2605, llibre 6, foli 83, finca 245.
Afectació: Total
Dades d'ocupació: Carmen Cerezo Escobar
Dret de reallotjament: Reconegut.

FINCA 15 – Passatge Fortuny, 16 Exp. 15/2024

Titulars registrals: Fernando García Martínez (1/2)
Antonio García Martínez (1/2)
Dret afectat: Propietat.
Càrregues: sense càrregues.
Titular cadastral:
Fernando García Martínez (50%)
Antonio García Martínez (50%)
Referència cadastral: 6290501DF3869A0002JG

Superfícies:
Segons amidament: 47,85m^2 construïts
37,48m^2 útils computables de l'habitatge
Segons Registre de la Propietat: de cabuda aproximada 42 m^2
Segons cadastre: 388 m^2 de sòl (coeficient de participació 10 %) i 46 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 4283, llibre 1503, foli 194, finca 48639.
Afectació: Total

Entitat 15.1 (Exp. 46/2024):
Dades d'ocupació: Sara Mohan Salmeron i Salman Ghourriz Serroukh.
Dret afectat: arrendament
Dret de reallotjament: No Reconegut

FINCA 16 – Rambla Sant Joan, 126 Exp. 16/2024

Titulars registrals: Maria Inmaculada Nogueras Bonvehí.
Dret afectat: Propietat.
Càrregues: Afecció fiscal.
Titular cadastral:
Maria Inmaculada Nogueras Bonvehí, 100%

Referència cadastral: 6290511DF3869A0001PF
Superfícies:
Segons amidament: No visitada
Segons Registre de la Propietat: 53 m^2
Segons cadastre: 58 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 57 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 4225, llibre 1445, foli 126, finca 47563.
Afectació: Total

Entitat 16.1 (Exp. 57/2024):
Dades d'ocupació: Maria Cruz Bocardo Rojas.
Dret afectat: No consta
Dret de reallotjament: No Procedeix

FINCA 17 – Rambla Sant Joan, 128 Exp. 17/2024

Titulars registrals: Laura Castell Pérez (1/2))
Carlos Castell Pérez (1/2)
Dret afectat: Propietat.
Càrregues: sense càrregues
Titular cadastral:
Laura Castell Pérez, (49,99%)
Carlos Castell Pérez, (49,99%)
Referència cadastral: 6290512DF3869A0001LF

Superfícies:
Segons amidament: 209,52m^2 construïts
113,93 m2 útils computables de l'habitatge

Segons Registre de la Propietat: 168 m^2 en total, 75 m^2 en cada planta i 25 m^2 el pati de darrera, en un solar de 100 m^2
Segons cadastre: 103 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 213 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 4401, llibre 1621, foli 41, finca 21860.
Afectació: Total

Entitat 17.1 Baixos LOCAL (Exp. 86/2024):
Dret afectat: arrendament, titular Ma. Elena Ascanio Jurado. Local ocupat per Francisca Sancho Miralles.

Entitat 17.2 1r. Pis:
Dades d'ocupació: segons padró consten Carlos Castell Pérez i unitat familiar
Dret de reallotjament: No Reconegut.

Entitat 17.3 2n pis:
Dades d'ocupació Segons padró consta Laura Castell Pérez.
Dret de reallotjament: No Reconegut.

FINCA 18 – Rambla Sant Joan, 130 **Exp. 18/2024**

Titulars registrals: Juan Melgar Gómez, (1/4)
Encarnación Melgar Gómez, (1/4)
Fulgencio Melgar Gómez, (1/4)
Rosa Ponte Montoliu, (1/4)

Dret afectat: Propietat
Càrregues: 3 anotacions preventives d'embargament sobre una quarta part indivisa de la finca propietat d'Encarnación Melgar Gómez, a favor de CAJAMAR i una afecció fiscal.
Titular cadastral:
Juan Melgar Gómez, (25%)
Encarnación Melgar Gómez, (25%)
Fulgencio Melgar Gómez, (25%)
Rosa Ponte Montoliu, (25%)
Referència cadastral: 6290513DF3869A0001TF

Superfícies:
Segons amidament: 83,73m^2 construïts
75,47m^2 útils computables de l'habitatge
Segons Registre de la Propietat: casa 42 m^2 sobre solar de 102 m^2
Segons cadastre: 102 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 102 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 4500, llibre 1720, foli 196, finca 3490.
Afectació: Total
Dades d'ocupació: Encarnación Melgar Gómez.
Dret de reallotjament: Reconegut.

FINCA 19 – Rambla Sant Joan, 132 **Exp. 19/2024**

Titulars registrals: Juan Manuel Álvarez Del Ángel
Dret afectat: Propietat
Càrregues: sense càrregues.
Titular cadastral:
Juan Manuel Álvarez Del Ángel (100%)

Referència cadastral: 6290514DF3869A0001FF

Superfícies:
Segons amidament: 181,42m^2 construïts
142,10m^2 útils computables de l'habitatge
Segons Registre de la Propietat: solar de 102 m^2 i la casa 50 m^2
Segons cadastre: 102 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 78 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 2761, llibre 62, foli 166, finca 3492.
Afectació: Total
Dades d'ocupació: Juan Manuel Álvarez Del Ángel.
Dret de reallotjament: Reconegut

FINCA 20 – Rambla Sant Joan, 134 **Exp. 20/2024**

Titulars registrals: Francisca i Luisa Fdez.Gómez (1/7 cadascuna), Antonio, Angel i Esteban Fdez. Fdez (1/21 cadascú), Isabel Muñoz Fernández (1/7), Núria Fernández Guix, Victoria Pelegrín Gómez, Anna Maria Garcia Fernandez, Josep Antoni Garcia Fernandez i Judith Fdez. Serrano (1/14 cadascú), Nuria i Cristina Andreu Fernandez (1/28 cadascuna).
Dret afectat: Propietat
Càrregues: cens en nua percepció de pensió anyal a favor de Mercedes Font Bofill-Gasset (usdefruit vitalici) i Joaquin, Mercedes i Inés de Vilallonga Font a parts iguals (nua propietat), i afeccions fiscals.
Titular cadastral:

Isabel Muñoz Fernández, (14,29%)
Francisca Fernández Gómez, HEREUS DE (14,28%)
Luisa Fernández Gómez, (14,28%)
Nuria Fernández Guix (7,15%)
Victoria Pelegrin Gómez (7,14%)
Ana María García Fernández (7,14%)
Josep Antoni García Fernández (7,14%)
Judith Fernández Serrano (7,14%)
Antonio Fernández Fernández (4,77%)
Ángel Fernández Fernández (4,76%)
Esteban Fernández Fernández (4,76%)
Cristina Andreu Fernández (3,57%)
Nuria Andreu Fernández (3,57%)

Referència cadastral: 6290515DF3869A0001MF
Superfícies:

Segons amidament: 190,46m^2 construïts
125,91m^2 útils computables de l'habitatge

Segons Registre de la Propietat: 90 m^2 edificats sobre una porció de terreny de 100 m^2
Segons cadastre: 104 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 197 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 4120, llibre 1340, foli 127, finca 46637.
Afectació: Total

Entitat 20.1, baixos*:*
Dades d'ocupació: Isabel Muñoz Fernández i unitat familiar
Dret de reallotjament: Reconegut

Entitat 20.2, primer*:*
Dades d'ocupació:. Luisa Fernández Gómez.
Dret de reallotjament: Reconegut

FINCA 21 – Rambla Sant Joan, 136-138 Exp. 21/2024

Titulars registrals: Luisa Reverte Tarta (1/2)
Juan José Moles Corominas (1/2)
Dret afectat: Propietat
Càrregues: sense càrregues.
Titulars cadastrals:

Francisco Navarro Escarp (50%)
Luisa Reverte Tarta (50%)

Referència cadastral: 6290516DF3869A0001OF
Superfícies:

Segons amidament: 110,21m^2 construïts
99,23m^2 útils computables de l'habitatge
Segons Registre de la Propietat: 200 m^2
Segons cadastre: 199 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 100 m^2 construïts

Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 2983, llibre 203, foli 12, finca 11262.
Afectació: Total
Dades d'ocupació: Luisa Reverte Tarta i unitat familiar
Dret de reallotjament: Reconegut

FINCA 22 – Rambla Sant Joan, 140 - 142 Exp. 22/2024

Titulars registrals: Rosa Gómez Navarro
Dret afectat: Propietat.
Càrregues: càrrega de substitució preventiva de residu,
Titular cadastral:
Rosa Gómez Navarro, (100%)
Referència cadastral: 6290517DF3869A0001KF
Superfícies:
Segons amidament: 208,91m^{2}construïts
visitat 1r pis 84,75 m^2 útils computables habitatge
Segons Registre de la Propietat: edificats 59,89 m^2 en un solar de 106 m^2
Segons cadastre: 102 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 234 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 4266, llibre 1486, foli 181, finca 48411.
Afectació: Total

Entitat 22.1 Baixos: Garatge. Buit.

Entitat 22.2 1r. Pis (Exp. 83/2024):
Dades d'ocupació: Margarita Montserrat Ferrás i unitat familiar
Dret afectat: arrendament.
Dret de reallotjament: Reconegut.

Entitat 22.3 2n. Pis: Buit.

FINCA 23 – Carrer Montserrat, 10 Exp. 23/2024

Titular registral: Antonio Jara Castellanos
Dret afectat: Propietat
Càrregues: sense càrregues
Titular cadastral:
Antonio Jara Castellanos (100%)
Referència cadastral: 6391112DF3869A0001MF
Superfícies:
Segons amidament: 151,15m^2 construïts
110,31m^2 útils computables de l'habitatge
Segons Registre de la Propietat: edificació de 70 m^2 per planta (2 plantes) i en junt superfície de 100 m^2
Segons cadastre: 94 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 131 m^2 construïts

Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 3521, llibre 741, foli 179, finca 32274.
Afectació: Total

Entitat 23.1 (Exp. 53/2024) Baixos i 1r pis.
Dades d'ocupació: ignorats ocupants.
Dret afectat: No consta.
Dret de reallotjament: No procedeix.

FINCA 24 – Carrer Montserrat, 12 Exp. 24/2024

Titulars registrals: Carmen Colomé Pi
Dret afectat: Propietat.
Càrregues: Sense càrregues
Titular cadastral:
Carmen Colomé Pi [HEREDEROS DE] (100%)
Referència cadastral: 6391113DF3869A0001OF

Superfícies:
Segons amidament: 74,84 m^2 construïts
70,72m^2 útils computables de l'habitatge
Segons Registre de la Propietat: 100 m^2
Segons cadastre: 100 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 86 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 3598, llibre 818, foli 209, finca 34580.
Afectació: Total
Dades d'ocupació: Habitatge Tapiat.

FINCA 25 – Carrer Montserrat, 14, soterrani Exp. 25/2024

Titulars registrals: Agustín Anguera Bellot
Dret afectat: Propietat
Càrregues: sense càrregues
Titular cadastral:
Agustín Anguera Bellot (100%)
Referència cadastral: 6391114DF3869A0001KF

Superfícies:
Segons amidament: 76,26m^2 construïts
Segons Registre de la Propietat: 55 m^2
Segons cadastre: 97 m^2 de sòl (coeficient de participació 50 %) i 69 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 3454, llibre 674, foli 137, finca 30680.
Afectació: Total
Dades d'ocupació: garatge-taller

FINCA 26 – Carrer Montserrat, 14, bxs Exp. 26/2024

Titulars registrals: Miguel Anguera Nieto
Dret afectat: Propietat

Càrregues: afeccions fiscals.
Titulars cadastrals:
Miguel Anguera Nieto (100%)
Referència cadastral: 6391114DF3869A0002LG

Superfícies:
Segons amidament: 84,91m^2 construïts
65,57m^2 útils computables de l'habitatge
Segons Registre de la Propietat: 55 m^2 i una terrassa d'ús exclusiu de 10 m^2
Segons cadastre: 97 m^2 de sòl (coeficient de participació 50 %) i 78 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 3454, llibre 674, foli 142, finca 30682.
Afectació: Total
Dades d'ocupació: Miguel Anguera Nieto
Dret de reallotjament: Reconegut

FINCA 27 – Carrer Montserrat, 16 Exp. 27/2024

Titulars registrals: Pilar Pellejero Cardona (50%)
Francisco Lorente Gimenez (50%)
Dret afectat: Propietat
Càrregues: Cens en nua percepció de pensió anual a favor de Jose Luis De Carranza i De Vilallonga.
Titulars cadastrals:
María Lorente Parera (16,66%)
Mercedes Lorente Moreno (16,66%)
Josefa Costa Farreras (HEREDEROS DE), (16,66%)
Carles Lorente Abuir (16,66%)
Dolores Castañer Soler (16,66%)
M. Pilar Lorente Terricabras (5,55%)
Luis Lorente Terricabras (5,55%)
Francisco Lorente Terricabras (5,55%)

Referència cadastral: 6391115DF3869A0001RF

Superfícies:
Segons amidament: 153,54m^2 construïts
60,47m^2 útils computables de l'habitatge
Segons Registre de la Propietat: terreny de 200 m^2 .
Segons cadastre: 199 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 223 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 942, llibre 238, foli 47, finca 24273
Afectació: Total
Dades d'ocupació: Habitatge tapiat.

FINCA 28 – Carrer Montserrat, 18 Exp. 28/2024

Titulars registrals: Martín Martínez Belmonte
Dret afectat: Propietat.
Càrregues: sense càrregues.
Titular cadastral:
Martín Martínez Belmonte (100%)
Referència cadastral: 6391116DF3869A0001DF

Superfícies:

Segons amidament: 198,74m^2 construïts
179,88m^2 útils computables de l'habitatge

Segons Registre de la Propietat: 100 m^2

Segons cadastre: 107 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 207 m^2 construïts

Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 3521, llibre 741, foli 169, finca 32270.

Afectació: Total

Entitat 28.1 soterrani (Exp. 84/2024):

Dades d'ocupació: Lorena Martínez Pérez i unitat familiar

Dret afectat: arrendament.

Dret de reallotjament: Reconegut

Entitat 28.2 baixos (Exp. 85/2024):

Dades d'ocupació: Cristina Solé Roses.

Dret afectat: arrendament.

Dret de reallotjament: Reconegut.

FINCA 29 – Carrer Gòngora, 13 Exp. 29/2024

Titulars registrals: Josefa Cano Moreno (50%)
Juana Cano Moreno (50%)

Dret afectat: Propietat

Càrregues: sense càrregues

Titular cadastral:

Josefa Cano Moreno (50%)
Juana Cano Moreno (50%)

Referència cadastral: 6391111DF3869A0001FF

Superfícies:

Segons Registre de la Propietat: edificació sobre solar de 120 m^2 dels quals 51 m^2 corresponen a l'edificació i la resta és pati.

Segons cadastre: 104 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 0 m^2 construïts

Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 943, llibre 239, foli 85, finca 5926.

Afectació: Total

Dades d'ocupació: Solar.

FINCA 30 – Carrer Gòngora, 15

Finca adquirida pel Consorci Urbanístic per al Desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques l'Estrella i Sant Crist del terme municipal de Badalona, en data 30 de març de 2021.

FINCA 31 – Carrer Gòngora, 17

Finca adquirida pel Consorci Urbanístic per al Desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques l'Estrella i Sant Crist del terme municipal de Badalona, en data 28 de juliol de 2021.

FINCA 32 – Carrer Gòngora, 19, bxs.

Finca adquirida pel Consorci Urbanístic per al Desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques l'Estrella i Sant Crist del terme municipal de Badalona, en data 4 d'octubre de 2022.

FINCA 33 – Carrer Gòngora, 19, 1r.

Finca adquirida pel Consorci Urbanístic per al Desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques l'Estrella i Sant Crist del terme municipal de Badalona, en data 4 d'octubre de 2022.

FINCA 34 – Carrer Gòngora, 14 Exp. 34/2024

Titulars registrals: Montserrat Reberté Vela
Dret afectat: Propietat
Càrregues: sense càrregues
Titulars cadastrals: Montserrat Reberté Vela, 100%
Referència cadastral: 6391912DF3869A0001OF

Superfícies:
- Segons amidament: 81,24m^2 construïts
- Segons Registre de la Propietat: edificat 100 m^2 i el pati uns altres 100 m^2= 200 m^2
- Segons cadastre: 112 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 90 m^2 construïts

Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 3284, llibre 504, foli 79, finca 26213.
Afectació: Total

Entitat 34.1 local (Exp. 79/2024):
Dades d'ocupació: baixos. Local amb activitat de ferralles, a nom de Bartolomé Giménez López.
Dret afectat: Activitat

FINCA 35 – Carrer Gòngora, 16 Exp. 35/2024

Titulars registrals: Sergio Torres Hurtado (50%)i
Gabriela Susana Vadi (50%)
Dret afectat: Propietat.
Càrregues: Afecció Fiscal.
Titular cadastral:
Sergio Torres Hurtado (50%)i
Gabriela Susana Vadi (50%)
Referència cadastral: 6391913DF3869A0001KF
Superfícies:
- Segons amidament: 155,82m^2 construïts
  146,97m^2 útils computables de l'habitatge
- Segons Registre de la Propietat: 150 m^2
- Segons cadastre: 148 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 200 m^2 construïts

Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 3642, llibre 862, foli 19, finca 35647.
Afectació: Total

Dades d'ocupació: Sergio Torres Hurtado i Gabriela Susana Vadi, i unitat familiar.
Dret de reallotjament: Reconegut.

FINCA 36 – Carrer Gòngora, 18 Exp. 36/2024

Titulars registrals:

Mercedes Beltrán Llauradó (1/4 part de la propietat)
Ascensión Beltrán Llauradó (1/4 part de la propietat)
María Rosa Beltrán Llauradó (1/4 part de la propietat)
Miriam Beltrán Borrego (1/12 part de la propietat)
Ramon Beltrán Borrego (1/12 part de la propietat)
Pol Rodríguez Félix (1/12 part de la propietat)

Dret afectat: Propietat
Càrregues: Afecció fiscal.
Titulars cadastrals:
Ascensión Beltrán Llauradó (1/4 part de la propietat)
Mercedes Beltrán Llauradó (1/4 part de la propietat)
Maria Rosa Beltrán Llauradó (1/4 part de la propietat)
Miriam Beltrán Borrego (1/12 part de la propietat)
Ramon Beltrán Borrego (1/12 part de la propietat)
Pol Rodríguez Félix (1/12 part de la propietat)

Referència cadastral: 6391914DF3869A0001RF
Superfícies:
Segons amidament: 361,64 m^2 construïts
331,37 m^2 útils computables habitatge
Segons Registre de la Propietat: 150 m^2 de sòl i 335 m^2 edificats.
Segons cadastre: 151 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 450 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 3810, llibre 1030, foli 164, finca 39735.
Afectació: Total

Entitat 36.1:
Dret afectat: Propietat
Dades d'ocupació baixos: Mercedes Beltrán Llauradó
Dret de reallotjament: Reconegut a Mercedes Beltrán Llauradó

Entitat 36.2:
Dret afectat: Propietat
Dades d'ocupació primer: Habitatge buit

Entitat 36.3:
Dret afectat: Propietat
Dades d'ocupació segon: Mª Rosa Beltrán Llauradó i unitat familiar
Dret de reallotjament: Reconegut a Mª Rosa Beltrán Llauradó

Entitat 36.4:
Dret afectat: Propietat
Dades d'ocupació tercer: Ascensión Beltrán Llauradó i unitat familiar
Dret de reallotjament: Reconegut a Ascensión Beltrán Llauradó

FINCA 37 – Carrer Gòngora, 20, baixos Exp. 37/2024

Titular registral: José María Benedicto Orduña
Dret afectat: Propietat
Càrregues: Sense càrregues
Titular cadastral: José Maria Benedicto Orduña
Referència cadastral: 6391915DF3869A0002FG
Superfícies:
Segons amidament: 85,38 m^2 construïts
75,36 m^2 útils computables habitatge
Segons Registre de la Propietat: 65,18 m^2 útils i 75 m^2 construïts.
Segons cadastre: 103 m^2 de sòl (coeficient de participació 12 %) i 75 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 4389, llibre 1609, foli 151, finca 50254.
Afectació: Total
Dades d'ocupació: Buit.

FINCA 38 – Carrer Gòngora, 20, 1r Exp. 38/2024

Titular registral: José Maria Benedicto Orduña
Dret afectat: Propietat
Càrregues: Afecció fiscal
Titular cadastral: José Maria Benedicto Orduña
Referència cadastral: 6391915DF3869A0003GH
Superfícies:
Segons amidament: 83,96 m^2 construïts
72,57 m^2 útils computables habitatge
Segons Registre de la Propietat: 61,18 m^2 útils i 75 m^2 construïts
Segons cadastre: 103 m^2 de sòl (coeficient de participació 44 %) i 87 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 4389, llibre 1609, foli 156, finca 50256.
Afectació: Total
Dades d'ocupació: José Maria Benedicto Orduña i unitat familiar
Dret de reallotjament: Reconegut a José Maria Benedicto Orduña

FINCA 39 – Carrer Gòngora, 20, 2n Exp. 39/2024

Titular registral: Fernando Benedicto Orduña
Dret afectat: Propietat
Càrregues: Afecció fiscal
Titular cadastral: Fernando Benedicto Orduña
Referència cadastral: 6391915DF3869A0004HJ
Superfícies:
Segons amidament: 81,17 m^2 construïts
70,02 m^2 útils computables habitatge
Segons Registre de la Propietat: 61,18 m^2 útils i 75 m^2 construïts
Segons cadastre: 103 m^2 de sòl (coeficient de participació 44,00 %) i 87 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 4389, llibre 1609, foli 161, finca 50258
Afectació: Total
Dades d'ocupació: Fernando Benedicto Orduña i unitat familiar
Dret de reallotjament: Reconegut a Fernando Benedicto Orduña.

FINCA 40 – Carrer Gòngora, 22 Exp. 40/2024

Titulars registrals:
Hristo Nikolov Chalakov (1/2 part de la propietat)
Rositsa Atanasova Chalakova (1/2 part de la propietat)
Dret afectat: Propietat
Càrregues: Condició resolutòria a favor de Maria Dolores Castells Deportos.
Titulars cadastrals:
Hristo Nikolov Chalakov (1/2 part de la propietat)
Rositsa Atanasova Chalakova (1/2 part de la propietat)
Referència cadastral: 6391916DF3869A0001XF
Superfícies:
Segons amidament: 86,68 m^2 construïts
80,54 m^2 útils computables habitatge
Segons Registre de la Propietat: 62,20 m^2 útils, 85 m^2 edificats i 100 m^2 solar.
Segons cadastre: 98 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 90 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 3406, llibre 626, foli 150, finca 29268
Afectació: Total
Dades d'ocupació: Hristo Nikolov Chalakov i Rositsa Atanasova Chalakova.
Dret de reallotjament:Reconegut a Hristo Nikolov Chalakov i Rositsa Atanasova Chalakova

FINCA 41– Carrer Milà i Fontanals, 15 Exp. 41/2024

Titular registral: Generalitat de Catalunya
Dret afectat: Propietat
Càrregues: Dret de reversió a favor de Jesús Garriga Reverter
Titular cadastral: Generalitat de Catalunya
Referència cadastral: 6391911DF3869A0001MF
Superfícies:
Segons Registre de la Propietat: 200 m^2 de terreny
Segons cadastre: 150 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 0 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 4317, llibre 1537, foli 161, finca 49242
Afectació: Total
Dades d'ocupació: Solar

Aquesta finca no és objecte d'expropiació atès el seu caràcter de bé demanial i que l'afectació de la MpPDU manté el destí i afectació a vialitat i serà objecte de cessió gratuïta a l'administració expropiant.

FINCA 42 – Carrer Milà i Fontanals, 17, bxs

Finca adquirida pel Consorci Urbanístic per al Desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques l'Estrella i Sant Crist del terme municipal de Badalona, en data 31 de març de 2021.

FINCA 43 – Carrer Milà i Fontanals, 17, 1r

Finca adquirida pel Consorci Urbanístic per al Desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques l'Estrella i Sant Crist del terme municipal de Badalona, en data 31 de març de 2021.

FINCA 44 – Carrer Milà i Fontanals, 19 Exp. 44/2024

Titulars registrals:
Fernando Benedicto Orduña (1/2 part de la propietat)
José María Benedicto Orduña (1/2 part de la propietat)
Dret afectat: Propietat
Càrregues: Afecció fiscal
Titulars cadastrals:
Fernando Benedicto Orduña (1/2 part de la propietat)
José Maria Benedicto Orduña (1/2 part de la propietat)

Referència cadastral: 6391909DF3869A0001OF
Superfícies:
Segons amidament: 79,82 m^2 construïts
72,38 m^2 útils computables habitatge
Segons Registre de la Propietat: 100m^2 solar
Segons cadastre: 98 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 83 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 4453, llibre 1673, foli 56, finca 51340
Afectació: Total

Entitat 44.1 (Exp. 87/2024):
Dades d'ocupació: Elvira Gazidulina, Vazif Gazidulin i unitat familiar
Dret afectat dels ocupants: Arrendament
Dret de reallotjament: Reconegut a Elvira Gazidulina i Vazif Gazidulin

FINCA 45 – Carrer Milà i Fontanals, 21, baixos i 1r

Finca adquirida pel Consorci Urbanístic per al Desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques l'Estrella i Sant Crist del terme municipal de Badalona, en data 23 de desembre de 2019.

FINCA 46 – Carrer Milà i Fontanals, 21, 2n

Finca adquirida pel Consorci Urbanístic per al Desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques l'Estrella i Sant Crist del terme municipal de Badalona, en data 23 de desembre de 2019.

FINCA 47 – Carrer Milà i Fontanals, 23, bxs Exp. 47/2024

Titulars registrals:
Ignacio Buenaventura Toral (1/4 part de la propietat)
Montserrat Pardo Toral (142 part de la propietat)
Adelaida Toral Orenes (1/4 part de la propietat)
Antonio Buenaventura de Toro (1/8 part de la propietat)
Sandra Buenaventura de Toro (1/8 part de la propietat)
Dret afectat: Propietat

Càrregues: Afeccions fiscals
Titulars cadastrals:
Sandra Buenaventura De Toro (1/8 part de la propietat)
Hereus d'Adelaida Toral Orenes (1/4 part de la propietat)
Hereus de Montserrat Pardo Toral (1/4 part de la propietat)
Hereus d'Ignacio Buenaventura Toral (1/4 part de la propietat)
Antonio Buenaventura De toro (1/8 part de la propietat)
Referència cadastral: 6391907DF3869A0001FF
Superfícies:
Segons amidament: 83,99 m^2 construïts
84,72 m^2 útils computables habitatge
Segons Registre de la Propietat: 60 m^2 edificats i 40 m^2 pati
Segons cadastre: 104 m^2 de sòl (coeficient de participació 34 %) i 80 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 2621, llibre 12, foli 163, finca 733
Afectació: Total

Entitat 47.1 (Exp. 88/2024):
Dades d'ocupació:Marius Odobescu Tejada, Maria Jaquelin Tejada Mejia, Ledin Saul Rodríguez Cerrato i Ingris Johana Pineda Rodríguez.
Dret afectat dels ocupants: Arrendament.
Dret de reallotjament: Reconegut a Marius Odobescu Tejada.

FINCA 48 – Carrer Milà i Fontanals, 23, 1r Exp. 48/2024

Titulars registrals:
Sonia Banque Saez (1/2 part de la propietat)
José Antonio Regales Eroles (1/2 part de la propietat)
Dret afectat: Propietat
Càrregues:
Hipoteca a favor de CAJA PENSIONES VEJEZ AHORROS (actualment CaixaBank, S.A.).
Hipoteca a favor de CAJA AHORRO PENSIONES BARCELONA (actualment CaixaBank, S.A.).
Titulars cadastrals:
José Antonio Regales Eroles (1/2 part de la propietat)
Sonia Banque Sáez (1/2 part de la propietat)
Referència cadastral: 6391907DF3869A0002GG
Superfícies:
Segons amidament: 81,30 m^2 construïts
71,12 m^2 útils computables habitatge
Segons Registre de la Propietat: 60 m^2 edificats i 10 m^2 de terrat o galeria
Segons cadastre: 104 m^2 de sòl (coeficient de participació 33 %) i 78 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 2621, llibre 12, foli 166, finca 735,
Afectació: Total
Dades d'ocupació: José Antonio Regales Eroles, Sonia Banque Sáez i unitat familiar.
Dret de reallotjament: Reconegut

FINCA 49 – Carrer Milà i Fontanals, 23, 2n Exp. 49/2024

Titulars registrals:
Miguel Ángel Navajas Mesa (1/2 part de la propietat)
Noelia Ramos Lérida (1/2 part de la propietat)
Dret afectat: Propietat

Càrregues: hipoteca a favor de Caixa d'Estalvis de Tarragona (actualment BBVA, S.A.)
Titulars cadastrals:
Miguel Ángel Navajas Mesa (1/2 part de la propietat)
Noelia Ramos Lérida (1/2 part de la propietat)

Referència cadastral: 6391907DF3869A0003HH
Superfícies:
Segons amidament: 70,99 m^2 construïts
64,56 m^2 útils computables habitatge
Segons Registre de la Propietat: 60 m^2
Segons cadastre: 104 m^2 de sòl (coeficient de participació 33 %) i 78 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 3367, llibre 587, foli 3, finca 28529,
Afectació: Total
Dades d'ocupació: Miguel Ángel Navajas Mesa, Noelia Ramos Lérida i unitat familiar.
Dret de reallotjament: Reconegut

FINCA 50 – Carrer Milà i Fontanals, 25 Exp. 50/2024

Titulars registrals:
Sergio Fernández Castejón (1/2 part de la propietat)
Laura Serrano Muñoz (1/2 part de la propietat)
Dret afectat: Propietat
Càrregues: Afecció fiscal
Titulars cadastrals:
Sergio Fernández Castejón (1/2 part de la propietat)
Laura Serrano Muñoz (1/2 part de la propietat)
Referència cadastral: 6391906DF3869A0001TF
Superfícies:
Segons amidament: 101,09 m^2 construïts
104,85 m^2 útils computables habitatge
Segons Registre de la Propietat: 100 m^2
Segons cadastre: 97 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 70 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 3259, llibre 479, foli 135, finca 25141
Afectació: Total
Dades d'ocupació: Laura Serrano Muñoz.
Dret de reallotjament: No reconegut

FINCA 51 – Carrer Milà i Fontanals, 27 Exp. 51/2024

Titular registral: Guzel Zainasheva
Dret afectat: Propietat
Càrregues: Sense càrregues
Titular cadastral: Guzel Zainasheva
Referència cadastral: 6391905DF3869A0001LF
Superfícies:
Segons amidament: 94,74 m^2 construïts
95,58 m^2 útils computables habitatge
Segons Registre de la Propietat: 100 m^2 terreny
Segons cadastre: 102 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 101 m^2 construïts

Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 4024, llibre 1244, foli 122, finca 44801
Afectació: Total
Dades d'ocupació: Guzel Zainasheva i unitat familiar .
Dret de reallotjament: Reconegut a Guzel Zainasheva.

FINCA 52 – Carrer Àbat Escarré, 35-37

Finca adquirida pel Consorci Urbanístic per al Desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques l'Estrella i Sant Crist del terme municipal de Badalona, en data 18 de setembre de 2019.

FINCA 53 – Carrer Àbat Escarré, 39

Finca adquirida pel Consorci Urbanístic per al Desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques l'Estrella i Sant Crist del terme municipal de Badalona, en data 22 de novembre de 2019.

Entitat 53.1 (Exp.89/2024):
Dades d'ocupació:David Gallardo Rosell, Rosario Salguero Rodríguez, Samara Soto Plazas, Meiling Martínez Ancares i altres ignorats ocupants.
Dret afectat: No consta
Dret de reallotjament: No procedeix

FINCA 54 – Carrer Milà i Fontanals, 22 Exp. 54/2024

Titular registral: Generalitat de Catalunya
Dret afectat: Propietat
Dret de reversió a favor d'Enrique Creus Nin
Càrregues: Anotació preventiva d'embargament a favor de l'Ajuntament de Badalona.
Titular cadastral: Generalitat de Catalunya
Referència cadastral: 6392909DF3869A0001FF
Segons Registre de la Propietat: 64 m^2 terreny
Segons cadastre: 59 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 0 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 4049, llibre 1269, foli 181, finca 45321
Afectació: Total
Dades d'ocupació: Solar

Aquesta finca no és objecte d'expropiació atès el seu caràcter de bé demanial i que l'afectació de la MpPDU manté el destí i afectació a vialitat i serà objecte de cessió gratuïta a l'administració expropiant.

FINCA 55 – Carrer Milà i Fontanals, 24 Exp. 55/2024

Titular registral: Maria Ángeles Salvador Álvarez
Dret afectat: Propietat
Càrregues: Sense càrregues
Titular cadastral: Maria Ángeles Salvador Álvarez
Referència cadastral: 6392910DF3869A0001LF
Superfícies:

Segons Registre de la Propietat: 100 m^2 terreny
Segons cadastre: 95 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 0 m^2 construïts

Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 3501, llibre 721, foli 96, finca 31570
Afectació: Total
Dades d'ocupació: Solar.

FINCA 56 – Carrer Milà i Fontanals, 26 Exp. 56/2024

Titular registral: José Gasulla García
Dret afectat: Propietat
Càrregues: Sense càrregues
Titular cadastral: José Antonio Gasulla García
Referència cadastral: 6392911DF3869A0001TF
Superfícies:
Segons amidament: 108,98 m^2 construïts
98,62 m^2 útils computables habitatge
Segons Registre de la Propietat: 80,80 m^2 edificat i 64,41 m^2 pati
Segons cadastre: 148 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 71 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 3116, llibre 336, foli 13, finca 18888
Afectació: Total

Entitat 56.1 (Exp. 90/2024):
Dades d'ocupació: Ignorats ocupants
Dret afectat dels ocupants: No consta
Dret de reallotjament: No procedeix

FINCA 57 – Carrer Milà i Fontanals, 28-30

Finca adquirida pel Consorci Urbanístic per al Desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques l'Estrella i Sant Crist del terme municipal de Badalona, en data 5 de març de 2019.

Entitat 57.1(Exp. 91/2024):
Dades d'ocupació: Francisco Freire De Frutos, Jorge Martínez Eugenio, Joseph Lo Manto, Iran Giuseppe Fertonani i altres ignorats ocupants
Dret afectat: No consta
Dret de reallotjament: No procedeix

FINCA 58 – Carrer Milà i Fontanals, 32 Exp. 58/2024

Titular registral: Raquel Barrosa Coma
Dret afectat: Propietat
Càrregues: Afecció fiscal
Titular cadastral: Raquel Barrosa Coma
Referència cadastral: 6392913DF3869A0001MF
Superfícies:
Segons amidament: 70,92 m^2 construïts
63,62 m^2 útils computables habitatge
Segons Registre de la Propietat: 58 m^2 edificats i 100 m^2 sòl
Segons cadastre: 99 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 55 m^2 construïts

Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 3474, llibre 694, foli 197, finca 31371
Afectació: Total

Entitat 58.1 (Exp. 92/2024):
Dades d'ocupació: Martín Porta Alegria.
Dret afectat: Arrendament
Dret de reallotjament: Reconegut

FINCA 59 – Carrer Milà i Fontanals, 34 Exp. 59/2024

Titular registral: Manuela Grande Robas
Dret afectat: Propietat
Càrregues: Sense càrregues
Titular cadastral: Manuela Grande Robas
Referència cadastral: 6392914DF3869A0001OF
Superfícies:
Segons Registre de la Propietat: 205,30 m^2 solar
Segons cadastre: 208 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 123 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 3426, llibre 646, foli 36, finca 30019
Afectació: Parcial (26 m^2 sòl)

FINCA 60 – Carrer Milà i Fontanals, 36 Exp. 60/2024

Titular registral: Jaime Duran Benabarre
Dret afectat: Propietat
Càrregues:
Hipoteca a favor de Caja de Pensiones, Vejez i Ahorro (actualment CaixaBank, S.A.)
Substitució exemplar
Titular cadastral: Jaime Duran Benabarre
Referència cadastral: 6392915DF3869A0001KF
Superfícies:
Segons Registre de la Propietat: 249,81 m^2 terreny
Segons cadastre: 233 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 128 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 3460, llibre 680, foli 106, finca 31046
Afectació: Parcial (53 m^2 sòl)

FINCA 61 – Carrer Sant Joan de la Creu, 1-3 Exp. 61/2024

Titular registral: Mercedes Pulido Cruz
Dret afectat: Propietat
Càrregues:
Cens. Domini directe, sense prestació de cens, a favor d'Isabel Girona Vellavecchia (6/24 parts indivises de l'úsdefruit), Juan de Vilallonga y de Girona (6/24 parts indivises de la nua propietat), María Antonia de Vilallonga y de Cabeza de Vaca (6/24 parts indivises), José Luis, Juan i Mercedes de Carranza y Vilallonga(3/24 parts indivises, per parts iguals), Cristina de Vilallonga Serra (6/24 parts indivises), María Antonia Abaroa Carranza (2/24 parts indivises), Ana María Erquicia Guardiola, Ana María Carranza Erquicia,

María Antonia Carranza Erquicia, Ramón Carranza Erquicia i Rafael Carranza Erquicia(1/24 part indivisa, per cinquenes parts iguals).

Afeccions fiscals

Titular cadastral: Antonio Giménez Pulido
Referència cadastral: 6392905DF3869A0001QF
Superfícies:
Segons amidament: 155,03 m^2 construïts
85,25 m^2 útils computables habitatge
Segons Registre de la Propietat: 188 m^2 de sòl 179 m^2 construïts
Segons cadastre: 188 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 179 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 3364, llibre 584, foli 169, finca 28403
Afectació: Total

Entitat 61.1 (Exp. 93/2024):
Dades d'ocupació: Antonio Jiménez Pulido.
Dret afectat: Precari
Dret de reallotjament: Reconegut

FINCA 62 – Carrer Sant Joan de la Creu, 5-7 Exp. 62/2024

Titulars registrals:
Rosario Navarro Lucas (1/5 part de la propietat)
Sebastián Navarro Lucas (1/5 part de la propietat)
María Cruz Navarro Lucas (1/5 part de la propietat)
Pedro Navarro Lucas (1/5 part de la propietat)
Juana Navarro Lucas (1/5 part de la propietat)
Dret afectat: Propietat
Càrregues:
Cens. Domini directe, sense prestació de cens, a favor d'Isabel Girona Vellavecchia (6/24 parts indivises de l'úsdefruit), Juan de Vilallonga y de Girona (6/24 parts indivises de la nua propietat), María Antonia de Vilallonga y de Cabeza de Vaca (6/24 parts indivises), José Luis, Juan i Mercedes de Carranza y Vilallonga(3/24 parts indivises, per parts iguals), Alfonso de Vilallonga Serra (6/24 parts indivises), María Antonia Abaroa Carranza (2/24 parts indivises),
Ana María Erquicia Guardiola, Ana María Carranza Erquicia, María Antonia Carranza Erquicia, Ramón Carranza Erquicia i Rafael Carranza Erquicia(1/24 part indivisa, per cinquenes parts iguals).

Afeccions fiscals

Titulars cadastrals:
Rosario Navarro Lucas (1/5 part de la propietat)
Sebastián Navarro Lucas (1/5 part de la propietat)
María Cruz Navarro Lucas (1/5 part de la propietat)
Pedro Navarro Lucas (1/5 part de la propietat)
Juana Navarro Lucas (1/5 part de la propietat)
Referència cadastral: 6392904DF3869A0001GF
Superfícies:
Segons amidament: 215,47 m^2 construïts
96,25 m^2 útils computables habitatge
Segons Registre de la Propietat: 138,31 m^2 de local, 92 m^2 de vivenda i 138,31 m^2 de sòl.
Segons cadastre: 123 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 207 m^2 construïts

Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 2926, llibre 146, foli 77, finca 8420
Afectació: Total

Entitat 62.1, baixos:
Dades ocupació: Local buit.

Entitat 62.2, primer (Exp. 94/2024):
Dades d'ocupació: Pedro Navarro Lucas i Sebastián Navarro Lucas. Segons padró només hi consta Pedro Navarro Lucas.
Dret de reallotjament: Reconegut a Pedro Navarro Lucas.

FINCA 63 – Carrer Sant Joan de la Creu, 9-11 Exp. 63/2024

Titular registral: Manuela Grande Robas
Dret afectat: Propietat
Càrregues:

Cens. Domini directe, sense prestació de cens, a favor de María Antonia de Villalonga y Cabeza de Vaca (1/4 part indivisa), Juan de Carranza y de Villalonga (1/4 part indivisa de la nua propietat), Cristina de Villalonga Serra (1/4 part indivisa), María Mercedes Font Bofill-Gasset (1/4 part indivisa de l'úsdefruit), Joaquin, Mercedes i Inés de Villalonga Font (1/4 part indivisa de la nua propietat a parts iguals).

Afecció fiscal.

Titular cadastral: Manuela Grande Robas
Referència cadastral: 6392903DF3869A0001YF
Superfícies:

Segons Registre de la Propietat: 131,52 m^2
Segons cadastre: 125 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 0 m^2 construïts

Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 2761, llibre 62, foli 158, finca 3486
Afectació: Total
Dades d'ocupació: Solar.

FINCA 64 – Carrer Sant Joan de la Creu, 13-15 Exp. 64/2024

Titulars registrals:

Vicente Martínez Sánchez (1/4 part de la propietat)
Manuel Martínez Sánchez (1/4 part de la propietat)
Jesús Martínez Sánchez (1/4 part de la propietat)
Montserrat Martínez Sánchez (1/4 part de la propietat)

Dret afectat: Propietat
Càrregues:

Cens. Domini directe, sense prestació de cens, a favor d'Isabel Girona Vellavecchia (6/24 parts indivises de l'úsdefruit), Juan de Vilallonga y de Girona (6/24 parts indivises de la nua propietat), María Antonia de Vilallonga y de Cabeza de Vaca (1/24 parts indivises), José Luis i Juan de Carranza y Vilallonga (2/6 parts d'1/4 part indivisa, per parts iguals), Sílvia Vilallonga Serra (1/4 part indivisa), José Manuel Abaroa Carranza /1/6 part d'1/4 part indivisa), María Antonia Abaroa Carranza (1/24 part indivisa), Felipe, Juan, Mercedes, Antonio, María del Perpetuo Socorro i Ignacio de Pablo Romero Carranza (1/24 part indivisa, per sisenes parts iguals), Ana María Erquicia Guardiola, Ana María Carranza Erquicia, María Antonia Carranza Erquicia,

Ramón Carranza Erquicia i Rafael Carranza Erquicia(1/24 part indivisa, per cinquenes parts iguals).

Afecció fiscal.

Titulars cadastrals:
Vicente Martínez Sánchez (1/4 part de la propietat)
Manuel Martínez Sánchez (1/4 part de la propietat)
Jesús Martínez Sánchez (1/4 part de la propietat)
Montserrat Martínez Sánchez (1/4 part de la propietat)
Referència cadastral: 6392902DF3869A0001BF
Superfícies:
Segons amidament: 106,77 m^2 construïts
89 m^2 útils computables
Segons Registre de la Propietat: 53,97 m^2 de sòl i 140 m^2 edificats.
Segons cadastre: 58 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 130 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 3364, llibre 584, foli 159, finca 28399
Afectació: Total

Entitat 64.1, baixos (Exp. 95/2024):
Dades d'ocupació: Mario Jiménez Cazorla.
Dret afectat: Precari
Dret de reallotjament: No reconegut

Entitat 64.2, primer:
Dades d'ocupació: Buit. Segons padró hi consta Víctor Rojo Martínez i Antonio Cortés Agudo

FINCA 65 – Carrer Àgueda Mompel, 37 Exp. 65/2024

Titular registral: Juana Martínez Romero
Dret afectat: Propietat
Càrregues: Sense càrregues
Titular cadastral: Juana Martínez Romero
Referència cadastral: 6492109DF3869A0001BF
Superfícies:
Segons Registre de la Propietat: 72 m^2
Segons cadastre: 80 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 0 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 1040, llibre 309, foli 21, finca 10124
Afectació: Total
Dades d'ocupació: Solar.

FINCA 66 – Carrer Àgueda Mompel, 39 Exp. 66/2024

Titular registral: María Mercedes Kirchner Nebot
Dret afectat: Propietat
Càrregues: Sense càrregues
Titular cadastral: María Mercedes Kirchner Nebot
Referència cadastral: 6492108DF3869A0001AF
Superfícies:
Segons Registre de la Propietat: 150 m^2 de sòl

Segons cadastre: 108 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 0 m^2 construïts

Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 4132, llibre 1352, foli 6, finca 46896,
Afectació: Total
Dades d'ocupació: Solar

FINCA 67 – Carrer Àgueda Mompel, 41 Exp. 67/2024

Titular registral: Juana Muñoz Martínez
Dret afectat: Propietat
Càrregues: Afecció fiscal
Titular cadastral: Juana Muñoz Martínez
Referència cadastral: 6492107DF3869A0001WF
Superfícies:

Segons amidament: No visitada

Segons Registre de la Propietat: 170 m^2 construïts, 108 m^2 útils i 129 m^2 de sòl

Segons cadastre: 129 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 163 m^2 construïts

Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 3678, llibre 898, foli 139, finca 36410
Afectació: Total

Entitat 67.1 (Exp. 96/2024):
Dades d'ocupació baixos: Salif Togola, Djere Togola, Danzy Togola, Mahamadou Fomba i Moussa Diarra.
Dret afectat:

Arrendament a nom de Madou Tagola

Dret de reallotjament: No reconegut.

Entitat 67.2 (Exp. 97/2024):
Dades d'ocupació 1r: Thiefing Traore, Mahamadou Traore, Sory Ibrahima Sidibe, Sega Sidibe, Lamine Sanogo, Mamadou Sacko, Monzon Diarra, Daouda Diarar i Lassana Diallo
Dret afectat: Arrendament.
Dret de reallotjament: Reconegut a Sory Ibrahima

FINCA 68 – Carrer Àgueda Mompel, 43 Exp. 68/2024

Titulars registrals: Núria Villarroya Marcos
Dret afectat: Propietat
Càrregues: Sense càrregues
Titular cadastral: Núria Villarroya Marcos
Referència cadastral: 6492106DF3869A0001HF
Superfícies:

Segons amidament: 84,54 m^2 construïts
78,60 m^2 útils computables habitatge

Segons Registre de la Propietat: 42 m^2 edificats i 150 m^2 de sòl)

Segons cadastre: 151 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 86 m^2 construïts

Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 4235, llibre 1455, foli 126, finca 47831
Afectació: Total

Entitat 68.1 (Exp.98/2024):

Dades d'ocupació: África Rascón Cerro i unitat familiar
Dret afectat: Arrendament.
Dret de reallotjament: Reconegut

FINCA 69 – Carrer Àgueda Mompel, 45 Exp. 69/2024

Titulars registrals:
Daniel Jürgens Mestre (1/2 part de la propietat)
Alberto Jürgens Mestre (1/4 part de la propietat)
Ana Jürgens Mestre (1/4 part de la propietat)
Dret afectat: Propietat
Càrregues: Afecció fiscal
Titulars cadastrals:
Daniel Jürgens Mestre (1/2 part de la propietat)
Alberto Jürgens Mestre (1/4 part de la propietat)
Ana Jürgens Mestre (1/4 part de la propietat)
Referència cadastral: 6492105DF3869A0001UF
Superfícies:
Segons amidament: 188,28 m^2 construïts
108,55 m^2 útils computables habitatge
Segons Registre de la Propietat: 150 m^2 de sòl i 219,70 m^2 construïts
Segons cadastre: 153 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 243 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 3132, llibre 352, foli 98, finca 19816,
Afectació: Total

Entitat 69.1:
Dades d'ocupació: Garatge buit
Dret afectat: Propietat.

Entitat 69.2 (Exp. 99/2024):
Dades d'ocupació: Yassin Bertili, Hayat Belhaj i unitat familiar
Dret afectat: Arrendament.
Dret de reallotjament: Reconegut

FINCA 70 – Carrer Àgueda Mompel, 47 Exp. 70/2024

Titulars registrals:
Pedro Duarte Ruzafa
Dret afectat: Úsdefruit
Juan Carlos Duarte Campoy
Dret afectat: Propietat

Càrregues: Hipoteca a favor de Caja de Ahorros de Cataluña (actualment BBVA, S.A.)
Titulars cadastrals:
Pedro Duarte Ruzafa (1/2 part usdefruit i ½ part propietat)
Juan Carlos Duarte Campoy (1/2 part nua propietat)
Referència cadastral: 6492104DF3869A0001ZF
Superfícies:
Segons amidament: 203,13 m^2 construïts amb espais comuns
171,88 m^2 útils computables habitatge
Segons Registre de la Propietat: 150 m^2 de sòl
Segons cadastre: 147 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 210 m^2 construïts

Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 3045, llibre 265, foli 162, finca 15317
Afectació: Total
Dades d'ocupació: Juan Carlos Duarte Campoy.
Dret de reallotjament: Reconegut

FINCA 71 – Carrer Àgueda Mompel, 49

Finca adquirida pel Consorci Urbanístic per al Desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques l'Estrella i Sant Crist del terme municipal de Badalona, en data 1 d'agost de 2019.

FINCA 72 – Carrer Selva, 12 Exp. 72/2024

Titular registral: Ajuntament de Badalona
Dret afectat: Propietat
Càrregues: Sense càrregues
Titular cadastral: Ajuntament de Badalona
Referència cadastral: 6493816DF3869C0001BO
Superfícies:
Segons Registre de la Propietat: 704,40 m^2 de sòl
Segons cadastre: 524 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 0 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 2588, llibre 1366, foli 184, finca 84272
Afectació: Total
Dades d'ocupació: Solar

Aquesta finca és titularitat de l'administració expropiant i per tant no és objecte d'expropiació, sinó que serà lliurada al Consorci, en tant que beneficiari de l'expropiació, en la forma i procediment jurídic que s'escaigui**.**

FINCA 73 – Carrer Àgueda Mompel, 22 Exp. 73/2024

Titular registral: Miriam Pujadas Colell
Dret afectat: Propietat
Càrregues: Sense càrregues
Titular cadastral: Miriam Pujadas Colell
Referència cadastral: 6493806DF3869C0001EO
Superfícies:
Segons amidament: 66,62 m^2 construïts
53,38 m^2 útils computables habitatge
Segons Registre de la Propietat: 126 m^2 de sòl
Segons cadastre: 92 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 69 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 3095, llibre 315, foli 223, finca 17150
Afectació: Total
Dades d'ocupació: Miriam Pujadas Colell i Montserrat Pujadas Zamora.
Dret de reallotjament: Reconegut.

FINCA 74 – Carrer Àgueda Mompel, 24 Exp. 74/2024

Titulars registrals:
Elisa Nicolás Caravaca (úsdefruït)
Antonio Rey Nicolás (50% nua propietat)
Jordi Rey Nicolás (50% nua propietat)
Dret afectat: Propietat i úsdefruït
Càrregues: Sense càrregues
Titulars cadastrals:
Elisa Nicolas Caravaca (úsdefruït)
Antonio Rey Nicolas (50% nua propietat)
Jordi Rey Nicolas (50% nua propietat)
Referència cadastral: 6493807DF3869C0001SO
Superfícies:
Segons amidament: 63,02 m^2 construïts
55,77 m^2 útils computables habitatge
Segons Registre de la Propietat: 126 m^2 de sòl, 55,50 m^2 edificats i 48,75 m^2 útils
Segons cadastre: 112 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 63 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 3787, llibre 1007, foli 124, finca 38925
Afectació: Total
Dades d'ocupació: Habitatge buit.

FINCA 75 – Carrer Àgueda Mompel, 26 Exp. 75/2024

Titular registral: Francisca Haro Flores
Dret afectat: Propietat
Càrregues: Sense càrregues
Titular cadastral: Francisca Haro Flores
Referència cadastral: 6493808DF3869C0001ZO
Superfícies:
Segons amidament: 82,25 m^2 construïts
69,94 m^2 útils computables habitatge
Segons Registre de la Propietat: 126 m^2 de sòl i 60 m^2 edificats
Segons cadastre: 129 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 86 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 3096, llibre 316, foli 163, finca 17242
Afectació: Total

Entitat 75.1 (Exp. 100/2024):
Dret afectat: Activitat d'oficina a nom Transports Haro, S.L.
Dades d'ocupació: Activitat.

FINCA 76 – Carrer Àgueda Mompel, 28 Exp. 76/2024

Titular registral: José Haro Flores
Dret afectat: Propietat
Càrregues: Sense càrregues
Titulars cadastrals: José Haro Flores
Referència cadastral: 6493809DF3869C0001UO
Superfícies:
Segons amidament: 94,92 m^2 construïts
Segons Registre de la Propietat: 126 m^2 de sòl i 66 m^2 edificats

Segons cadastre: 134 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 97 m^2 construïts

Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 4289, llibre 1509, foli 76, finca 48668
Afectació: Total
Dades d'ocupació: Garatge.

FINCA 77 – Carrer Àgueda Mompel, 40 Exp. 77/2024

Titular registral: Ajuntament de Badalona
Dret afectat: Propietat
Càrregues: Dret de reversió a favor d'Inmobiliaria Pirinenca, S.L.
Titular cadastral: Ajuntament de Badalona
Referència cadastral: 6493815DF3869C0001AO
Superfícies:

Segons Registre de la Propietat: 123,91 m^2 de sòl
Segons cadastre: 359 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 0 m^2 construïts

Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 4024, llibre 1244, foli 186, finca 44817
Afectació: Total
Dades d'ocupació: Solar.

Aquesta finca és titularitat de l'administració expropiant i per tant no és objecte d'expropiació, sinó que serà lliurada al Consorci, en tant que beneficiari de l'expropiació, en la forma i procediment jurídic que s'escaigui**.**

FINCA 78 – Carrer Cuba, 6 Exp. 78/2024

Titular registral: Gloria Rebull Vilar
Dret afectat: Propietat
Càrregues: Sense càrregues
Titular cadastral: Gloria Rebull Vilar
Referència cadastral: 6493614DF3869C0001JO
Superfícies:

Segons amidament: 67,71 m^2 construïts
50,74 m^2 útils computables habitatge
Segons Registre de la Propietat: 143,1 m^2 de sòl
Segons cadastre: 59 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 69 m^2 construïts

Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 3373, llibre 593, foli 190, finca 28813
Afectació: Total
Dades d'ocupació: Gloria Rebull Vilar i José Luis Vílchez Simon.
Dret de reallotjament: Reconegut a Gloria Rebull Vilar

FINCA 79 – Carrer Cuba, 8

Finca adquirida pel Consorci Urbanístic per al Desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques l'Estrella i Sant Crist del terme municipal de Badalona, en data 23 de desembre de 2019.

FINCA 80 – Carrer Cuba, 10 **Exp. 79/2024**

Titulars registrals:
Francesc Monlleó Batalla (1/2 part propietat)
Joaquín Monlleó Batalla (1/2 part propietat)
Dret afectat: Propietat
Càrregues: Sense càrregues
Titulars cadastrals:
Francesc Monlleó Batalla (1/2 part propietat)
Joaquin Monlleó Batalla (1/2 part propietat)
Referència cadastral: 6493612DF3869C0001XO
Superfícies:
Segons Registre de la Propietat: 107,65 m^2 de sòl
Segons cadastre: 108 m^2 de sòl (coeficient de participació 100 %) i 97 m^2 construïts
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 4372, llibre 1592, foli 181, finca 50007
Afectació: Total
Dades d'ocupació: Solar.

FINCA 81 – Carrer Cuba, 12 **Exp. 81/2024**

Titular registral: Ajuntament de Badalona
Dret afectat: Propietat
Càrregues: Dret de reversió a favor d'Antoni Guilera Palés
Titulars cadastrals: Sense dades
Referència cadastral: Sense dades
Superfícies:
Segons Registre de la Propietat: 140,71 m^2 de sòl
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 3721, llibre 941, foli 158, finca 38325
Afectació: Total

Aquesta finca no és objecte d'expropiació atès que és titularitat de l'Administració expropiant, l'afectació de la MpPDU manté el destí i afectació a vialitat, i té caràcter de bé demanial.

FINCA 82 – Carrer Sant Joan de la Creu, 2-26 **Exp. 82/2024**

Titulars registrals: Ajuntament de Badalona
Dret afectat: Propietat
Càrregues: Sense càrregues
Titular cadastral: Ajuntament de Badalona
Referència cadastral: 6492110DF3869A0001WF
Superfícies:
Segons Registre de la Propietat: 1142 m^2
Segons cadastre: 1139 m^2 de sòl
Dades registrals: Registre 2 de Badalona, tom 3119, llibre 339, foli 106, finca 19120
Afectació: Total
Dades d'ocupació: Solar.

Aquesta finca és titularitat de l'administració expropiant i per tant no és objecte d'expropiació, sinó que serà lliurada al Consorci, en tant que beneficiari de l'expropiació, en la forma i procediment jurídic que s'escaigui**.**

INCASÒL
Institut Català
del Sòl

DOCUMENT 3:
FULLS D'APREUAMENT INDIVIDUALITZATS DE PROPIETAT

INCASÒL
Institut Català del Sòl

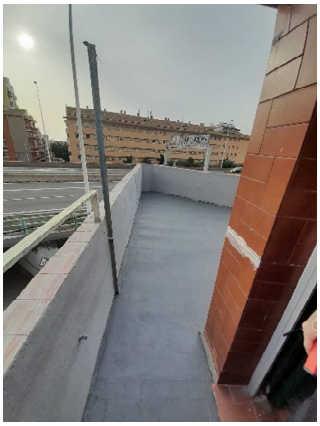
Entitat: 1.0 - Montserrat 1

Visita: 20/10/2022

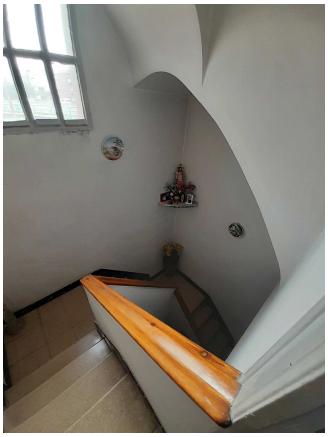
Imatge 1



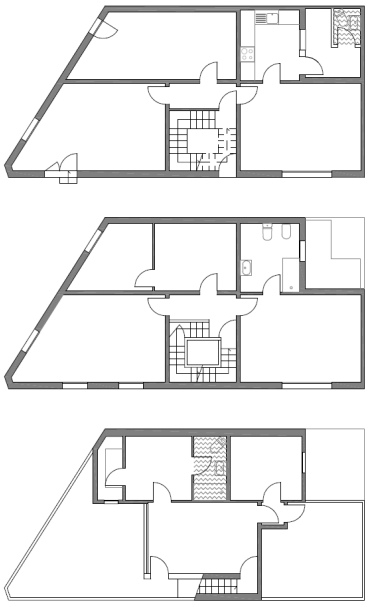
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE UNIFAMILIAR

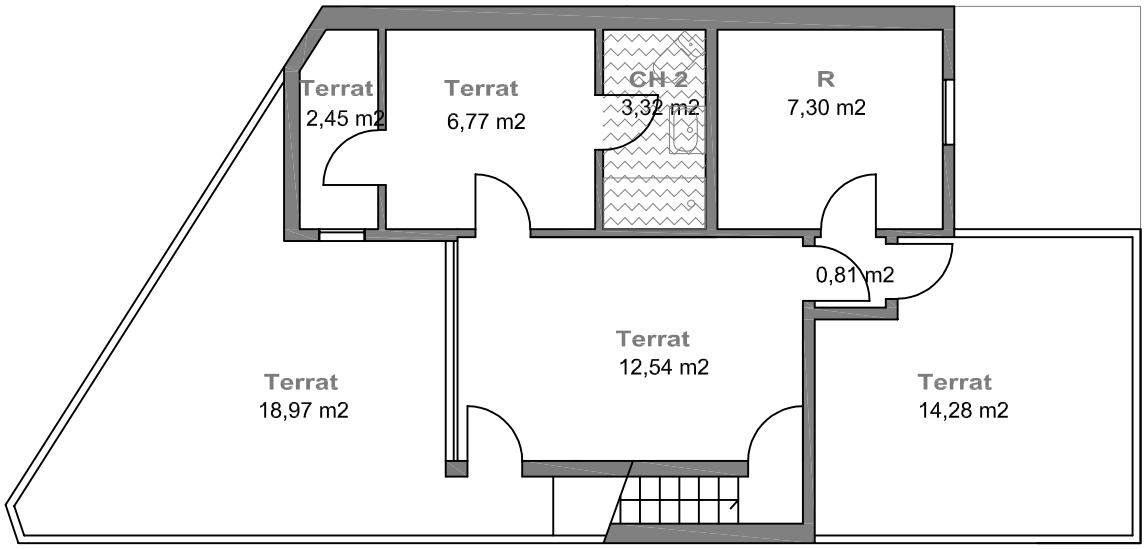
Superfícies:

Útil habitatge:	139,34m²
Útil altres usos:	16,11m²
Construïda:	169,00m²
Cons. ponderada:	165,36m²
Solar (100%):	79m²

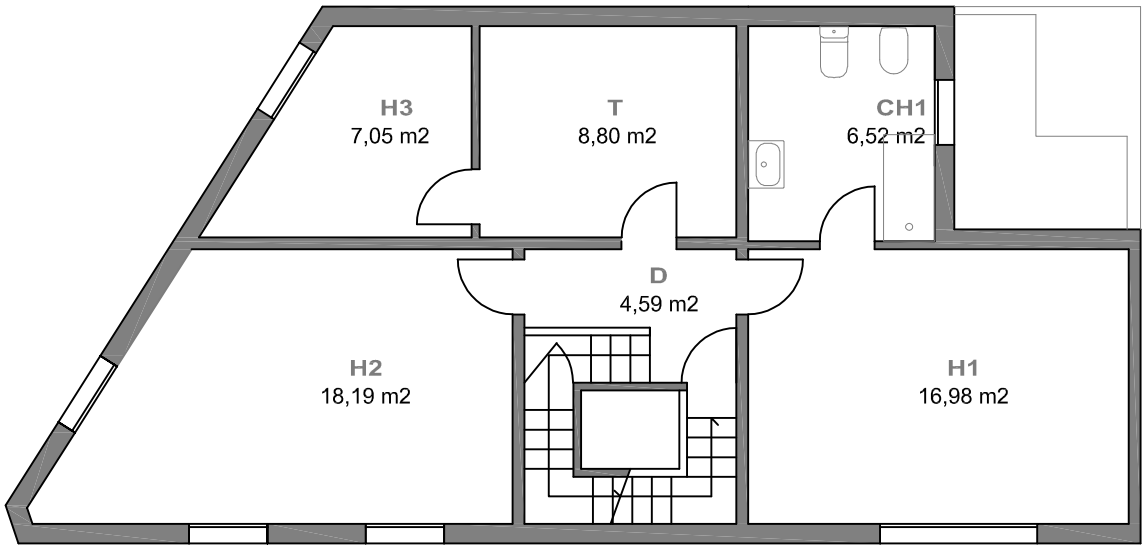
Situació dins del barri de Sant Crist



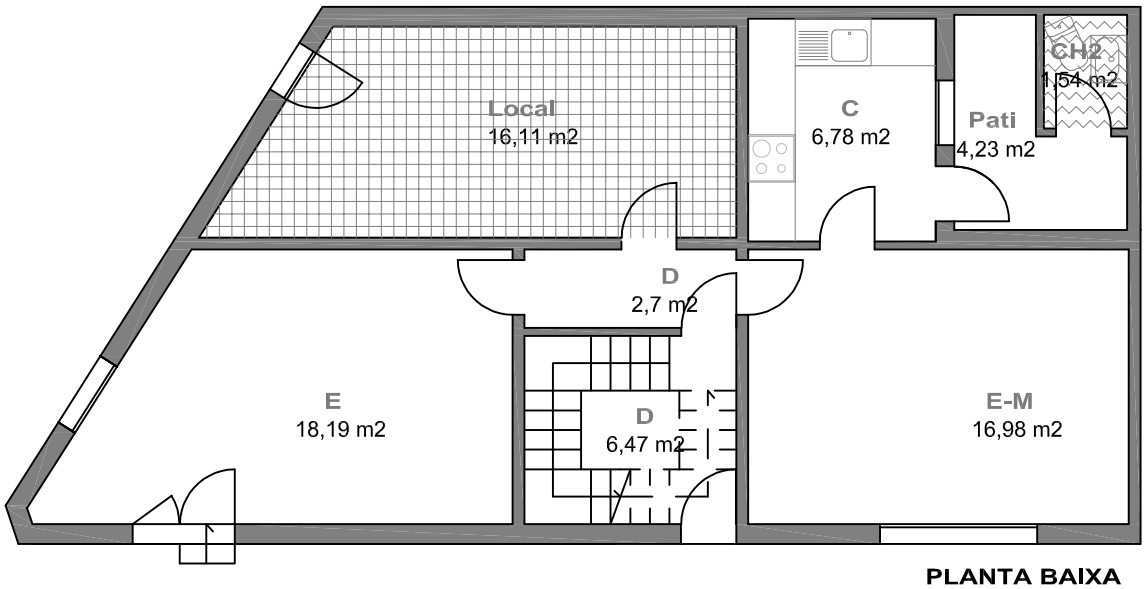
Generalitat de Catalunya



PLANTA COBERTA



PLANTA PRIMERA



PLANTA BAIXA

55% **Altres usos**

80% **Habitatge accés exterior**
Habitatge coberta uralita

ENTITAT: 1.0 - Montserrat 1 **VISITA: 20/10/2022** **ESCALA: 1/100**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 20/10/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE UNIFAMILIAR
1.0 - Montserrat, 1	DORMITORIS **3**

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA	6,78	
E-M	ESTAR-MENJADOR	16,98	
E	ESTAR	18,19	
H1	HABITACIÓ 1	16,98	
H2	HABITACIÓ 2	18,19	
H3	HABITACIÓ 3	7,05	
CH 1	BANY PRINCIPAL	6,52	
CH 2	BANY PETIT 2	1,54	
CH 3	BANY PETIT 3	3,32	
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	13,56	
T1	TRASTER	8,80	
T2			
R	RENTADOR	7,30	
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	125,21	**125,21**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRAT	33,25	
	TERRAT COBERT AMB SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL	28,51	
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI	4,23	
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	65,99	14,13

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**139,34**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	LOCAL	16,11	
	GARATGE		
	MAGATZEM		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	16,11	**16,11**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	162,68	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)	6,32	100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	4,23	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		
TERRATS	62,73	0%
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**169,00**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)	61,06	100%	61,06
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)	74,05	95%	70,35
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA TERRAT	9,32	90%	8,39
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA I ÚS HABITATGE		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)	6,32	80%	5,06
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)	18,25	55%	10,04
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	4,23	25%	1,06
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)	62,73	15%	9,41

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**165,36**

1.- DADES

Titulars	
Titular:	Antonia Romero Alvarez
Dret:	100 % propietat

Registre de la propietat	
Registre:	2 de Badalona
Número de finca:	34954
Tom, Llibre, Foli:	tom 3608, llibre 828, foli 89
Superficie:	91,00 m2
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	no consten
Data consulta:	29/04/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Antonia Romero Alvarez
Referència cadastral:	6290510DF3869A0001QF
Localització:	RB SANT JOAN 124
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	79,00 m2
Superficie construïda:	178,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Any de construcció:	1955
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	165,36 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	65 anys
Data amidament:	20/10/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,5596**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,03	1.754,462 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,00	1.413,907 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	0,94	1.483,250 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,5950	1,03	1.666,184 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	0,91	1.781,017 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,5950	1,03	1.937,143 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.672,660 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
01.0	Montserrat 1	165,36 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	65 anys	0,5363

VU Homog.	**1.672,66 €/m2**
Superficie construida	**165,36 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**276.584,37 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	79,00 m2
Valor total del solar	39.594,80 €
Coeficient de participació	100,000%
Valor del sòl	**39.594,80 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**39.594,80 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	276.584,37 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	39.594,80 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**276.584,37 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	276.584,37 €
+ 5% premi d'afecció	13.829,22 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**290.413,59 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 2.0 - Montserrat 3

Visita: 10/11/2022

Imatge 1



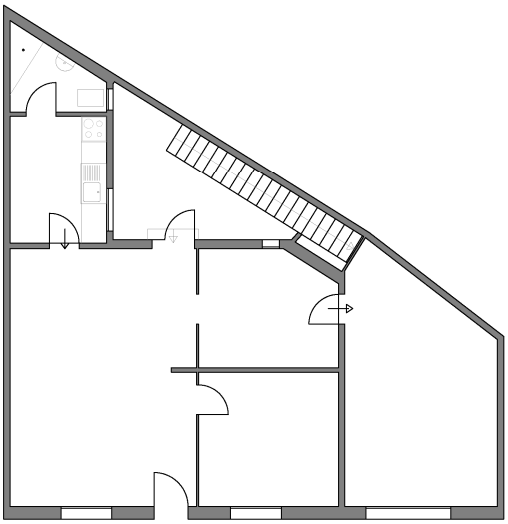
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



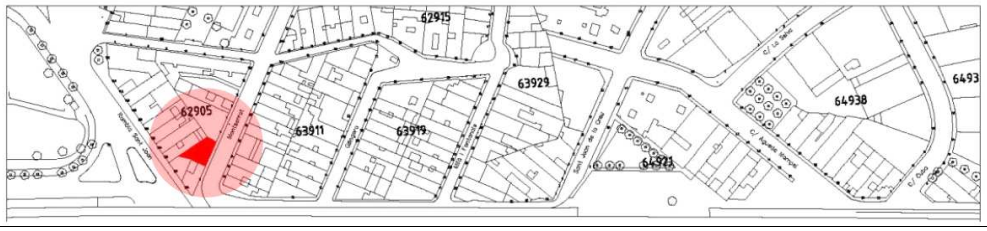
Dades de l'entitat

HABITATGE UNIFAMILIAR

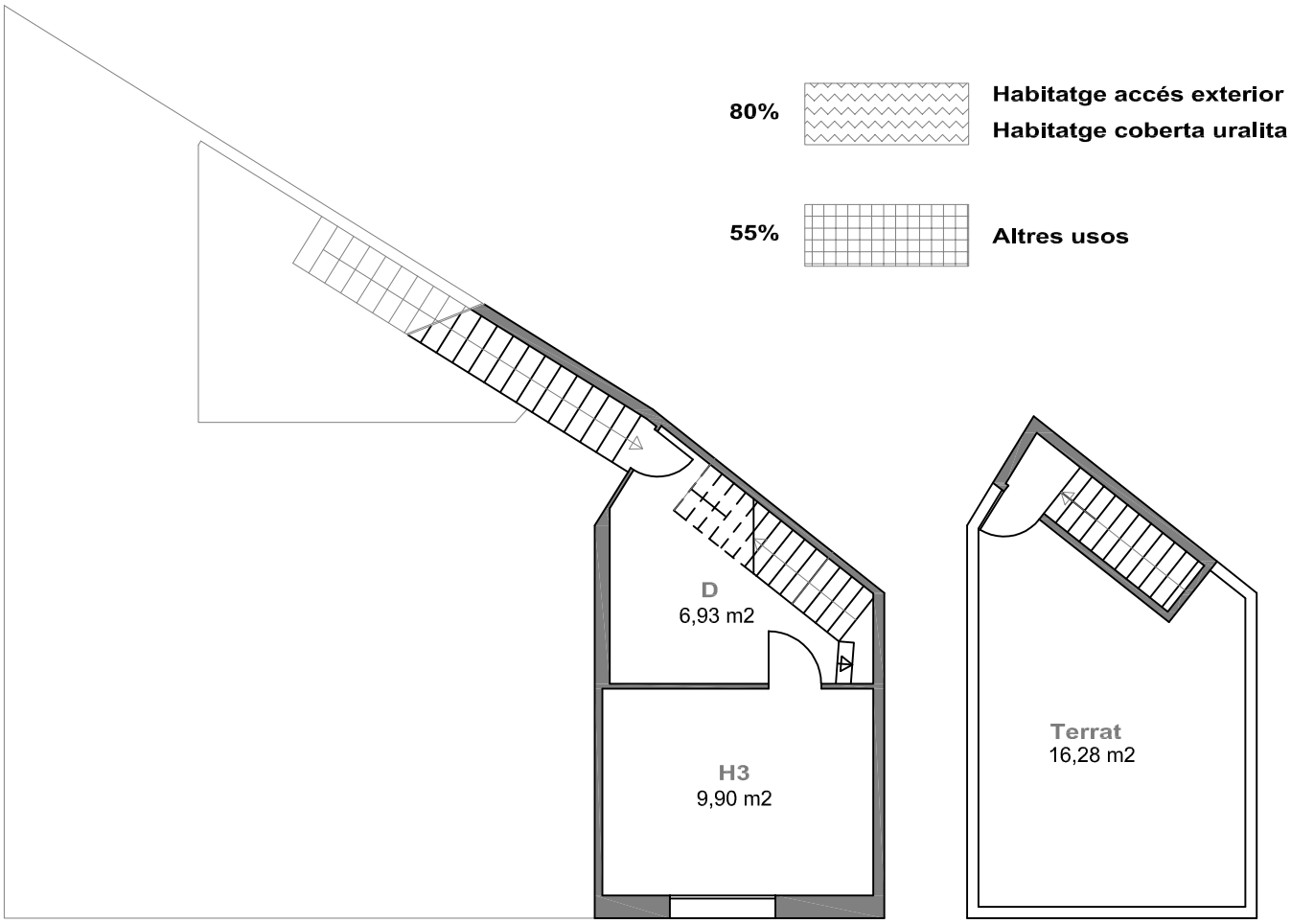
Superfícies:

Útil habitatge:	78,17m²
Útil altres usos:	18,91m²
Construïda:	107,90m²
Cons. ponderada:	102,49m²
Solar (100%):	93m²

Situació dins del barri de Sant Crist

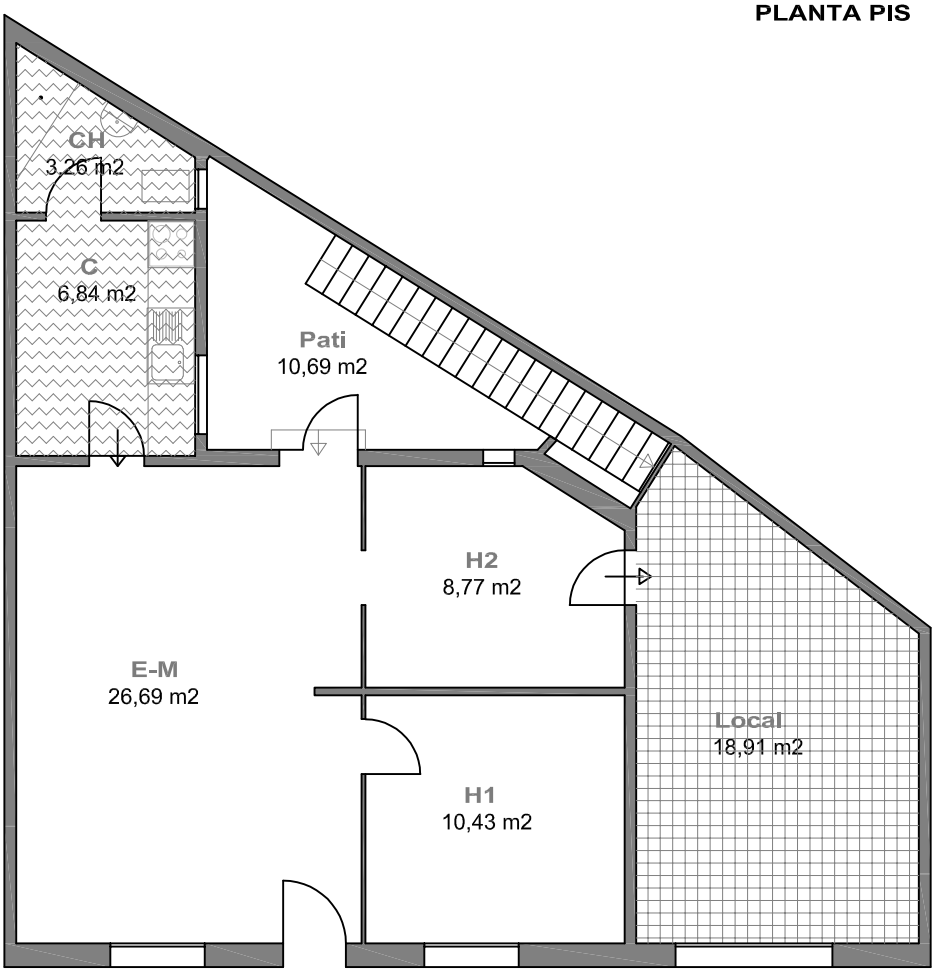


Generalitat de Catalunya



PLANTA PIS

COBERTA



PLANTA BAIXA

ENTITAT: 2.0 - Montserrat, 3 VISITA: 10/11/2022 ESCALA: 1/100

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 10/11/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE UNIFAMILIAR
2.0- Montserrat 3	DORMITORIS 3

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA	6,84	
E-M	ESTAR - MENJADOR	26,69	
H1	HABITACIÓ 1	10,43	
H2	HABITACIÓ 2	8,77	
H3	HABITACIÓ 3	9,90	
H4	HABITACIÓ 4		
CH 1	BANY PRINCIPAL	3,26	
CH 2	BANY PETIT		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	6,93	
T1	TRASTER INTERIOR 1		
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	72,82	**72,82**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES		
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI		
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL	10,69	
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	10,69	5,35

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**78,17**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	LOCAL	18,91	
	TRASTER		
	GARATGE		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	18,91	**18,91**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	86,68	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge	21,22	100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	11,54	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS	16,28	
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**107,90**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)	65,12	100%	65,12
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)	18,80	95%	17,86
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA I ÚS HABITATGE	3,14	80%	2,51
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)		80%	0,00
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)	21,22	55%	11,67
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	11,54	25%	2,89
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)	16,28	15%	2,44
ESPAIS COMUNS		coef.	

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**102,49**

1.- DADES

Titulars	
Titular 1:	Juan Muñoz Liñan
Dret:	50% Propietat
Titular 2:	Montserrat Bellvehí Alou
Dret:	50% Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	10881
Tom, Llibre, Foli:	tom 2972, llibre 192, foli 208
Superficie:	80 m2 i terreny de 98,10 m2
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	no consten
Data consulta:	29/04/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Juan Muñoz Liñan (50%), Montserrat Bellvehí Alou (50%)
Referència cadastral:	6290509DF3869A0001LF
Localització:	CL MONTSERRAT 3
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	93,00 m2
Superficie construïda:	124,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Any de construcció:	1955
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	102,49 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	63 anys
Data amidament:	10/11/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,5596**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,12	1.942,54 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,09	1.569,25 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	1,03	1.654,89 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,5950	1,12	1.844,80 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	1,00	1.992,84 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,5950	1,12	2.144,81 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.858,19 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
02.0	Montserrat 3	102,49 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	63 anys	0,5135

VU Homog.	**1.858,19 €/m2**
Superficie construida	**102,49 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**190.445,89 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	93,00 m2
Valor total del solar	46.611,60 €
Coeficient de participació	100,000%
Valor del sòl	**46.611,60 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**46.611,60 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	190.445,89 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	46.611,60 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**190.445,89 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	190.445,89 €
+ 5% premi d'afecció	9.522,29 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**199.968,18 €**

Entitat: 3.0 – Montserrat 5-7

Visita: 10/11/2022

Imatge 1



Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

SOLAR

Superfície: 215 m²

Situació dins del barri de Sant Crist



1.- DADES

Titulars	
Titular:	No consta

Registre de la propietat	
Dades registrals:	No consten

Cadastre	
Titular cadastral:	Francisco Navarro Escarp
Referència cadastral:	6290508DF3869A0001PF
Localització:	CL MONTSERRAT 7
Superficie de sòl:	215,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Data consulta:	14/04/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	215,00 m2
Valor unitari del sòl	501,20 €/ m2
Coeficient de participació	100,00%
Valor del sòl	**107.758,00 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**107.758,00 €**

3.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

Valoració del sòl	107.758,00 €
+ 5% premi d'afecció	5.387,90 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**113.145,90 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 4.0 - Montserrat 9

Visita: 12/04/2019

Imatge 1



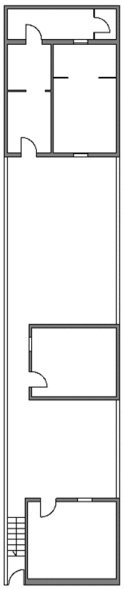
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

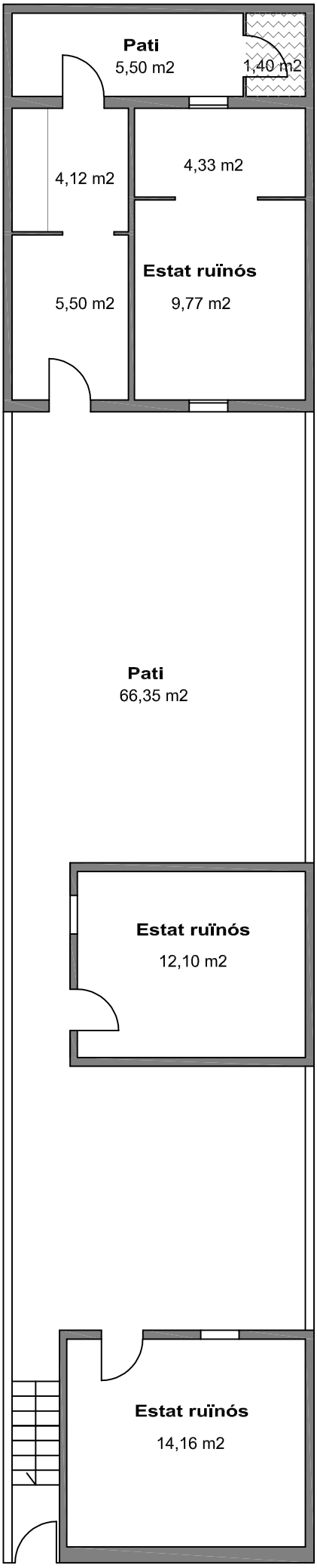
HABITATGE UNIFAMILIAR
(estat ruïnós)

Solar (100%): 134,00m²

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya



ENTITAT: 4.0 - Montserrat 9 **VISITA: 29/04/2014** **ESCALA: 1/100**

1.- DADES

Titulars	
Titular:	Josefa López de Haro
Dret:	100% Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	49158
Tom, Llibre, Foli:	tom 4313, llibre 1533, foli 36
Superficie:	130 m2
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	No consten
Data consulta:	02/05/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Josefa López de Haro
Referència cadastral:	6290507DF3869A0001QF
Localització:	CL MONTSERRAT 9
Superficie de sòl:	134,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Data consulta:	14/04/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	134,00 m2
Valor unitari del sòl	501,20 €/m2
Coeficient de participació	100,00%
Valor del sòl	**67.160,80 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**67.160,80 €**

3.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

Valoració del sòl	67.160,80 €
+ 5% premi d'afecció	3.358,04 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**70.518,84 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 5.0 - Montserrat 11 Visita: 03/11/2022

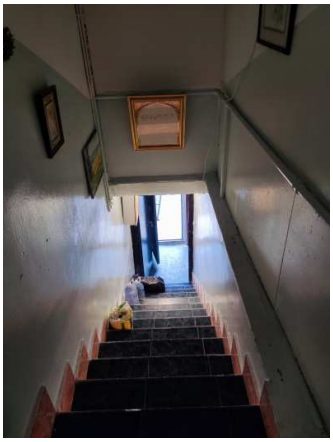
Imatge 1



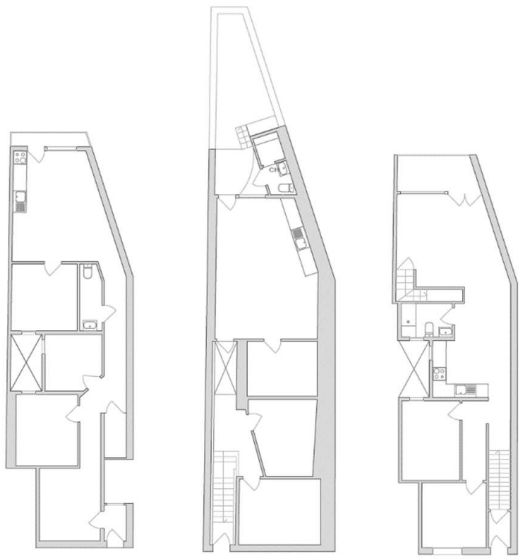
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE PLURIFAMILIAR

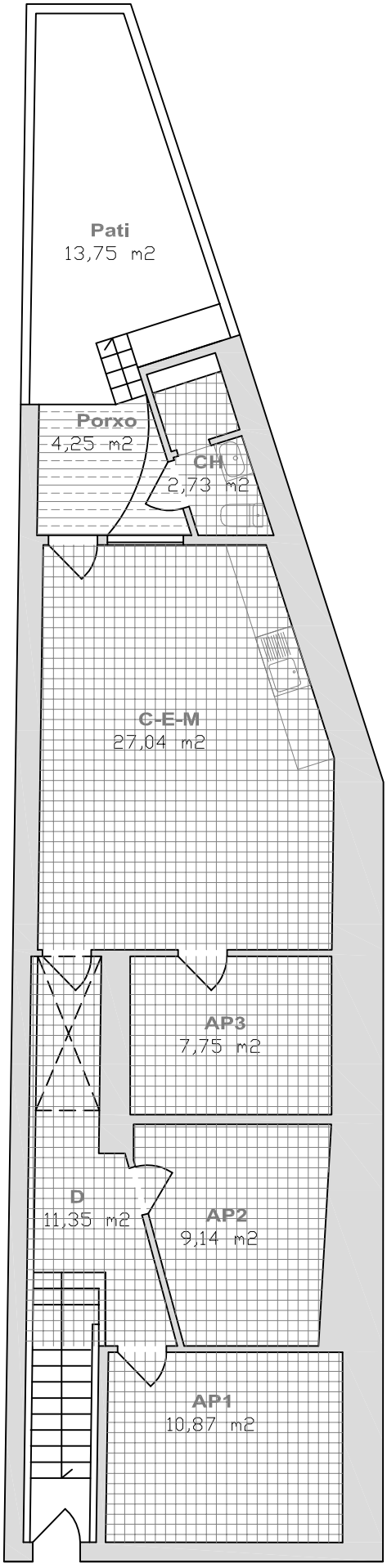
Superfícies:

Útil habitatge:	213,19 m²
Útil altres usos:	37,36m²
Construïda:	303,37m²
Cons. Pond.:	239,30m²
Solar (100%):	102,00m²

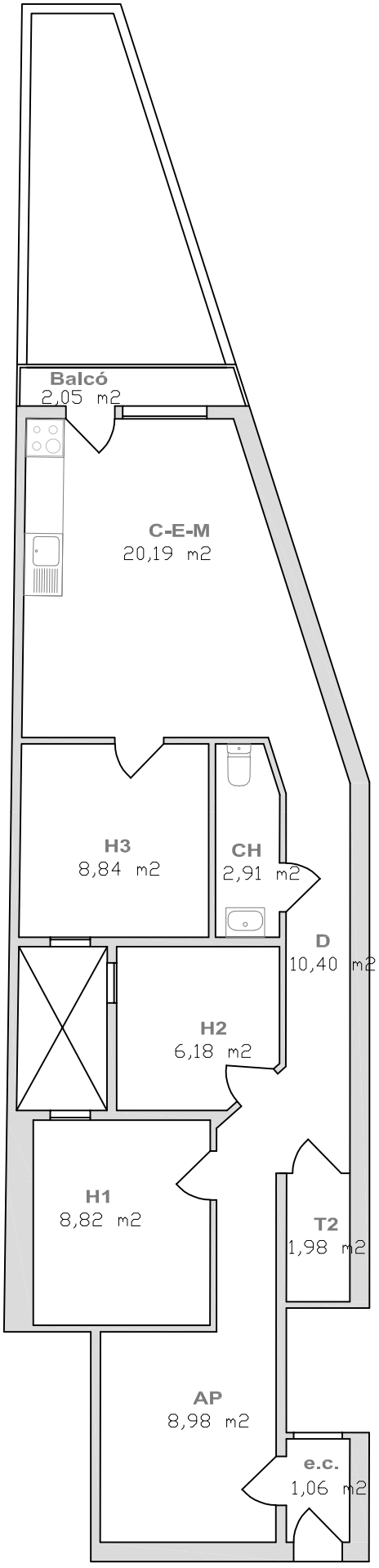
Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya

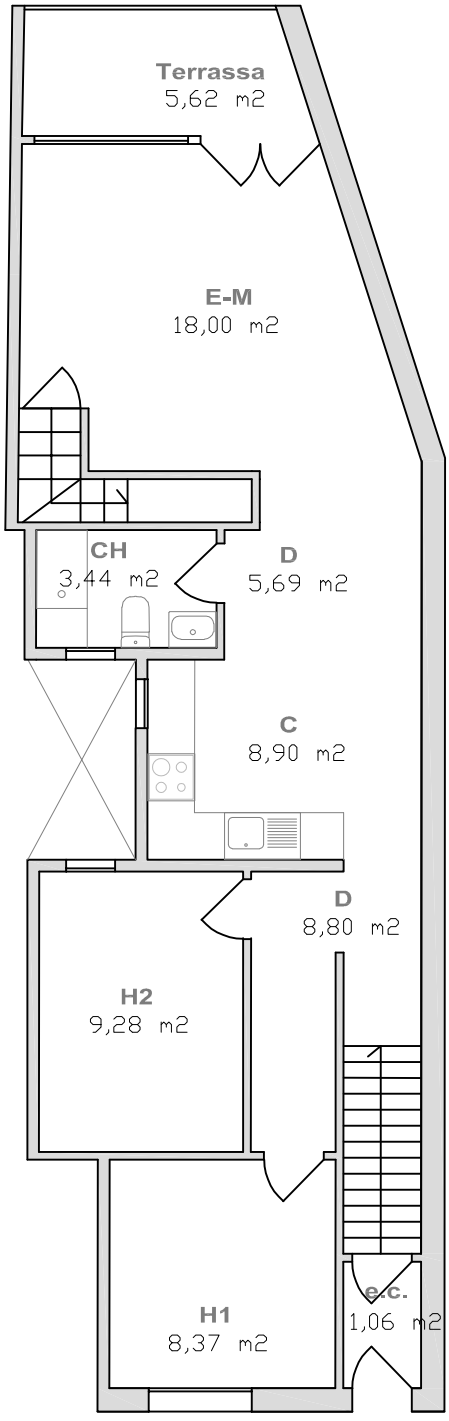


SOTERRANI

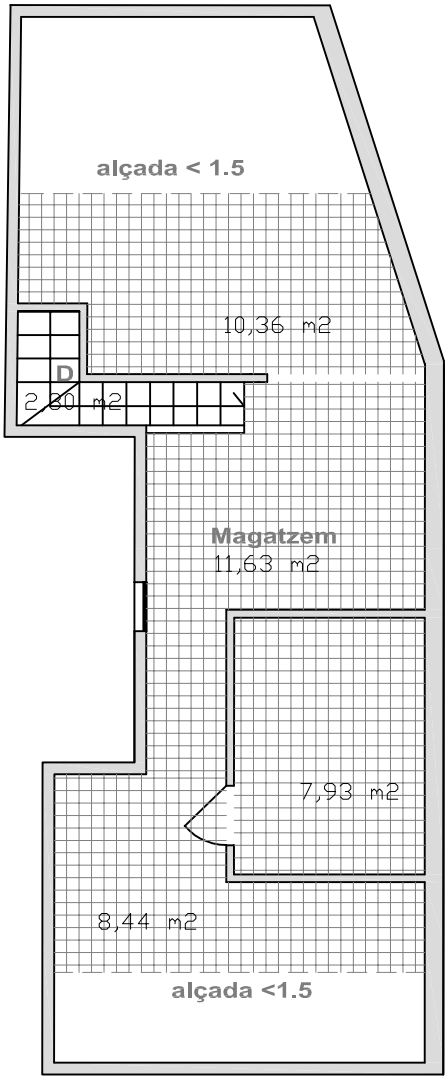


PLANTA BAIXA

ENTITAT: 5.1 i 5.2 - Montserrat 11, Soterrani i Baix **VISITA: 3/11/2022** **ESCALA: 1/100**



PRIMER



ALTELL (sotacoberta)

55% Altres usos
Habitatge alçada <2,5 m i >1,5 m

50% Porxos construcció sòlida

ENTITAT: 5.3 - Montserrat 11, 1r VISITA: 3/11/2022 ESCALA: 1/100

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 3/11/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE PLURIFAMILIAR
5.1 - Montserrat 11, Soterrani	DORMITORIS

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA		
C-E-M	CUINA - ESTAR - MENJADOR	27,04	
H	HABITACIÓ		
AP 1	ALTRES PECES 1	10,87	
AP 2	ALTRES PECES 2	9,14	
AP 3	ALTRES PECES 3	7,75	
CH 1	BANY PRINCIPAL	2,73	
CH 2	BANY PETIT		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	11,35	
T1	TRASTER INTERIOR 1		
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	68,88	**68,88**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS	4,25	
	TERRASSES		
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI	13,75	
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	18,00	6,89

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**75,77**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	TRASTER		
	GARATGE		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput	
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	90,21	100%	
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)	4,28	100%	94,49
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%	
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%	
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)	4,25	100%	
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%	
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS		0%	
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)	13,75	0%	
TERRATS			
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**98,74**	

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)		100%	0,00
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA I ÚS HABITATGE		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)		80%	0,00
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)	94,49	55%	51,97
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)	4,25	50%	2,13
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	13,75	25%	3,44
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS		coef.	

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**57,53**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 3/11/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE PLURIFAMILIAR
5.2 - Montserrat, 11 Baix	DORMITORIS 3

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA		
C-E-M	CUINA - ESTAR - MENJADOR	20,19	
H1	HABITACIÓ 1	8,82	
H2	HABITACIÓ 2	6,18	
H3	HABITACIÓ 3	8,84	
AP	ALTRES PECES	8,98	
CH 1	BANY PRINCIPAL		
CH 2	BANY PETIT	2,91	
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	10,40	
T1	TRASTER INTERIOR 1	1,98	
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	68,30	**68,30**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES		
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ	2,05	
	PATI		
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	2,05	1,03

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**69,33**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	TRASTER		
	GARATGE		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	81,84	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	2,05	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
ESPAIS COMUNS	2,59	50%
TERRATS		
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**81,84**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)	81,84	100%	81,84
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA I ÚS HABITATGE		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)		80%	0,00
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)		55%	0,00
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	2,05	25%	0,51
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS	2,59	50%	1,30

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**82,35**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 3/11/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE PLURIFAMILIAR
5.3 - Montserrat 11 , Primer	DORMITORIS 2

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA	8,90	
E-M	ESTAR - MENJADOR	18,00	
H1	HABITACIÓ 1	8,37	
H2	HABITACIÓ 2	9,28	
H3	HABITACIÓ 3		
AP	ALTRES PECES		
CH 1	BANY PRINCIPAL	3,44	
CH 2	BANY PETIT		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	17,29	
T1	TRASTER INTERIOR 1		
T2	TRASTER INTERIOR 2		
T3	RENTADOR INTERIOR		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	65,28	**65,28**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES		
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ	5,62	
	PATI		
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	5,62	2,81

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**68,09**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	TRASTER		
	MAGATZEM	37,36	altell
	GARATGE		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	37,36	**37,36**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput	
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	76,20	100%	
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%	
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%	
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge	46,59	100%	altell
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%	
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%	
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	5,62	0%	
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%	
ESPAIS COMUNS	2,59	50%	
TERRATS			
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**122,79**	

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)		100%	0,00
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)	76,20	95%	72,39
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA I ÚS HABITATGE		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)		80%	0,00
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)	46,59	55%	25,62
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	5,62	25%	1,41
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS	2,59	50%	1,30

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**99,42**

1.- DADES

Titulars	
Titular:	Arcadio Duran Valls
Dret:	100 % propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	17581
Tom, Llibre, Foli:	tom 3068, llibre 288, foli 43
Superficie:	99,63 m2
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	No consten
Data consulta:	29/04/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Arcadio Duran Valls
Referència cadastral:	6290506DF3869A0001GF
Localització:	CL MONTSERRAT 11
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	102,00 m2
Superficie construïda:	238,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Any de construcció:	1920
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	239,30 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	96 anys
Data amidament:	03/11/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les plurifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,6486**

PLANTA PRIMERA

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
P.01	Àngel Guimerà 113	75,00 m2	138.600 €	1.848,00 €/m2	normal	1969	52 anys	0,3952	0,91	838,39 €/m2
P.02	Coll i Pujol 156	61,00 m2	126.900 €	2.080,33 €/m2	normal	1965	57 anys	0,4475	0,91	988,90 €/m2
P.03	Passatge Fortuny 29	59,50 m2	87.300 €	1.467,23 €/m2	deficient	1965	57 anys	0,7237	0,88	902,15 €/m2
P.04	Antoni Botey 66	55,88 m2	134.100 €	2.399,79 €/m2	normal	1968	50 anys	0,375	0,88	1.034,61 €/m2
P.05	Cuba 20-34	85,31 m2	163.800 €	1.920,06 €/m2	normal	1967	51 anys	0,3851	0,97	920,41 €/m2
P.06	Coll i Pujol 151	89,00 m2	188.100 €	2.113,48 €/m2	normal	1973	47 anys	0,3455	0,94	949,30 €/m2
P.07	St Joan de la Creu 70-86	71,00 m2	128.070 €	1.803,80 €/m2	normal	1971	46 anys	0,3358	0,91	778,03 €/m2
P.08	Antoni Botey 68	51,75 m2	72.000 €	1.391,30 €/m2	deficient	1968	54 anys	0,7079	0,85	810,65 €/m2
P.09	Cuba 17	74,00 m2	152.550 €	2.061,49 €/m2	normal	1972	49 anys	0,3651	0,91	911,32 €/m2
P.10	Coll i Pujol 191	72,00 m2	142.200 €	1.975,00 €/m2	normal	1973	49 anys	0,3651	0,91	873,09 €/m2
				1.906,05 €/m2						**900,69 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
05.3	Montserrat 11, Primer	99,42 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	98 anys	0,9702

VU Homog.	**900,69 €/m2**
Superficie construida	**99,42 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació.	**89.546,15 €**

PLANTA BAIXA

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
P.01	Àngel Guimerà 113	75,00 m2	138.600 €	1.848,00 €/m2	normal	1969	52 anys	0,3952	0,97	962,30 €/m2
P.02	Coll i Pujol 156	61,00 m2	126.900 €	2.080,33 €/m2	normal	1965	57 anys	0,4475	0,97	1.135,05 €/m2
P.03	Passatge Fortuny 29	59,50 m2	87.300 €	1.467,23 €/m2	deficient	1965	57 anys	0,7237	0,94	1.037,67 €/m2
P.04	Antoni Botey 66	55,88 m2	134.100 €	2.399,79 €/m2	normal	1968	50 anys	0,375	0,94	1.190,02 €/m2
P.05	Cuba 20-34	85,31 m2	163.800 €	1.920,06 €/m2	normal	1967	51 anys	0,3851	1,03	1.052,40 €/m2
P.06	Coll i Pujol 151	89,00 m2	188.100 €	2.113,48 €/m2	normal	1973	47 anys	0,3455	1,00	1.087,44 €/m2
P.07	St Joan de la Creu 70-86	71,00 m2	128.070 €	1.803,80 €/m2	normal	1971	46 anys	0,3358	0,97	893,02 €/m2
P.08	Antoni Botey 68	51,75 m2	72.000 €	1.391,30 €/m2	deficient	1968	54 anys	0,7079	0,91	934,52 €/m2
P.09	Cuba 17	74,00 m2	152.550 €	2.061,49 €/m2	normal	1972	49 anys	0,3651	0,97	1.046,01 €/m2
P.10	Coll i Pujol 191	72,00 m2	142.200 €	1.975,00 €/m2	normal	1973	49 anys	0,3651	0,97	1.002,12 €/m2
				1.906,05 €/m2						**1.034,05 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
05.2	Montserrat 11, Baix	82,35 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	95 anys	0,9263

VU Homog.	**1.034,05 €/ m2**
Superficie construida	**82,35 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació.	**85.156,60 €**

PLANTA SOTERRANI

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
P.01	Àngel Guimerà 113	75,00 m2	138.600 €	1.848,00 €/m2	normal	1969	52 anys	0,3952	0,94	910,57 €/m2
P.02	Coll i Pujol 156	61,00 m2	126.900 €	2.080,33 €/m2	normal	1965	57 anys	0,4475	0,94	1.074,03 €/m2
P.03	Passatge Fortuny 29	59,50 m2	87.300 €	1.467,23 €/m2	deficient	1965	57 anys	0,7237	0,88	948,55 €/m2
P.04	Antoni Botey 66	55,88 m2	134.100 €	2.399,79 €/m2	normal	1968	50 anys	0,375	0,88	1.087,82 €/m2
P.05	Cuba 20-34	85,31 m2	163.800 €	1.920,06 €/m2	normal	1967	51 anys	0,3851	0,97	967,75 €/m2
P.06	Coll i Pujol 151	89,00 m2	188.100 €	2.113,48 €/m2	normal	1973	47 anys	0,3455	0,97	1.029,97 €/m2
P.07	St Joan de la Creu 70-86	71,00 m2	128.070 €	1.803,80 €/m2	normal	1971	46 anys	0,3358	0,94	845,02 €/m2
P.08	Antoni Botey 68	51,75 m2	72.000 €	1.391,30 €/m2	deficient	1968	54 anys	0,7079	0,88	882,42 €/m2
P.09	Cuba 17	74,00 m2	152.550 €	2.061,49 €/m2	normal	1972	49 anys	0,3651	0,94	989,78 €/m2
P.10	Coll i Pujol 191	72,00 m2	142.200 €	1.975,00 €/m2	normal	1973	49 anys	0,3651	0,94	948,26 €/m2
				1.906,05 €/m2						**968,42 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.	estat	edat còmput	coef. β
			val. tècnica	val. tècnica	Regl.
05.1	Montserrat 11, Soterrani	57,53 m2	NORMAL	96 anys	0,9408

VU Homog.	**968,42 €/m2**
Superficie construida	**57,53 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació.	**55.713,20 €**

VALOR DE MERCAT. Mètode de comparació. PLANTA PRIMERA	**89.546,15 €**
VALOR DE MERCAT. Mètode de comparació. PLANTA BAIXA	**85.156,60 €**
VALOR DE MERCAT. Mètode de comparació. PLANTA SOTERRANI	**55.713,20 €**
TOTAL IMMOBLE	**230.415,95 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	102,00 m2
Valor total del solar	51.122,40 €
Coeficient de participació	100,000%
Valor del sòl	**51.122,40 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**51.122,40 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació. 230.415,95 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL 51.122,40 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**230.415,95 €**

5.- VALOR DELS ARRENDAMENTS A DETREURE

1.PARÀMETRES

Superfície pis Planta Baixa	69,33 m2
Capitalització	54 mesos
Renda actual	470,00 € mes
Renda unitària de mercat (habitatge lliure)	14,14 €/m2/mes
Renda de mercat (habitatge lliure)	980,33 € mes
Diferència de rendes	510,33 € mes

2. VALORACIÓ

Valor diferència de rendes a detraure	27.557,61 €
Premi d'afecció 5%	1.377,88 €
TOTAL A DETRAURE	**28.935,50 €**

6.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	230.415,95 €
VALOR DELS ARRENDAMENTS A DETRAURE	28.935,50 €
VALOR TOTAL	**201.480,45 €**
+ 5% premi d'afecció	10.074,02 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**211.554,48 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 6.0 - Montserrat 13 A

Visita: 01/12/2022

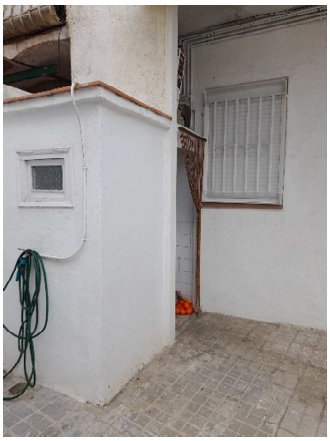
Imatge 1



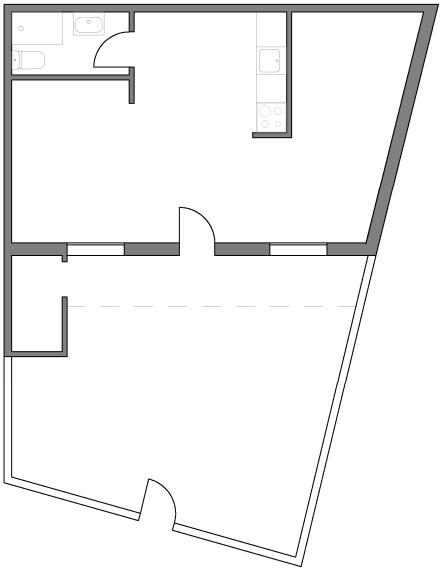
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE BIFAMILIAR

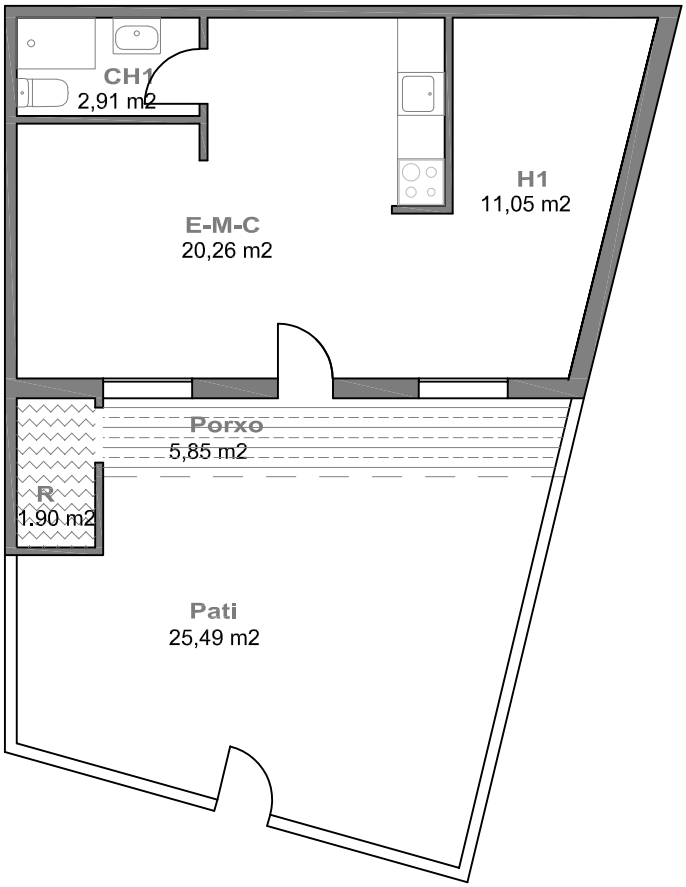
Superfícies:

Útil habitatge:	39,73m²
Útil altres usos:	0m²
Construïda:	44,79m²
Cons. computable:	50,78m²
Solar (10%):	388,00m²

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya



80% Habitatge accés exterior
Habitatge coberta uralita

50% Porxos construcció sòlida

ENTITAT: 6.0 - Montserrat 13A **VISITA: 1/12/2022** **ESCALA: 1/100**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 1/12/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE BIFAMILIAR
6.0- Montserrat 13 A	DORMITORIS 1

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA		
C-E-M	CUINA - ESTAR - MENJADOR	20,26	
H1	HABITACIÓ 1	11,05	
H2	HABITACIÓ 2		
H3	HABITACIÓ 3		
AP	ALTRES PECES		
CH 1	BANY PRINCIPAL	2,91	
CH 2	BANY SECUNDARI		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA		
T1	TRASTER INTERIOR 1		
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT	1,90	
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	36,12	**36,12**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS	5,85	
	TERRASSES		
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI	25,49	
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	31,34	3,61

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**39,73**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	GARATGE		
	TRASTER		
	MAGATZEM		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	39,96	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)	1,90	100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)	5,85	50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	25,49	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		0%
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**44,79**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)	39,96	100%	39,96
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA I ÚS HABITATGE		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)	1,90	80%	1,52
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)		55%	0,00
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)	5,85	50%	2,93
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	25,49	25%	6,37
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS		50%	0,00

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**50,78**

1.- DADES

Titulars	
Titular 1:	Antonio García Martínez
Dret:	25% propietat
Titular 2:	Juana Gebani Navarro
Dret:	25% propietat
Titular 3:	Fernando García Martínez
Dret:	25% propietat
Titular 4:	Josefa Navarro Cortés
Dret:	25% propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	29955
Tom, Llibre, Foli:	tom 3424, llibre 644, foli 1
Superficie:	42,00 m2
Coeficient participació :	10,00%
Càrregues:	no consten
Data consulta:	29/04/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Antonio García Martínez (25%), Juana Gebani Navarro (25%), Fernando García Martínez (25%), Josefa Navarro Cortés (25%)
Referència cadastral:	6290501DF3869A0001HF
Localització:	CL MONTSERRAT 13 Es:1 Pl:1 Pt: A
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	388,00 m2
Superficie construïda:	46,00 m2
Coeficient participació:	10,00%
Any de construcció:	1920
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	50,78 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	70 anys
Data amidament:	01/12/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,5596**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,27	2.061,74 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,24	1.670,96 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	1,18	1.774,56 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,5950	1,27	1.958,00 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	1,15	2.145,10 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,5950	1,27	2.276,41 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.981,13 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
06.0	Montserrat 13 (A)	50,78 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	70 anys	0,5950

VU Homog.	**1.981,13 €/ m2**
Superficie construida	**50,78 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**100.596,83 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	388,00 m2
Valor total del solar	194.465,60 €
Coeficient de participació	10,000%
Valor del sòl	**19.446,56 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**19.446,56 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	100.596,83 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	19.446,56 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**100.596,83 €**

5.- VALOR DELS ARRENDAMENTS A DETREURE

1.PARÀMETRES

Superfície	39,73 m2
Capitalització	42 mesos
Renda actual	547,27 € mes
Renda unitària de mercat (habitatge lliure)	14,14 €/m2/mes
Renda de mercat (habitatge lliure)	561,81 € mes
Diferència de rendes	14,54 € mes

2. VALORACIÓ

Valor diferència de rendes a detraure	610,70 €
Premi d'afecció 5%	30,54 €
TOTAL A DETRAURE	**641,24 €**

6.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	100.596,83 €
VALOR DELS ARRENDAMENTS A DETRAURE	641,24 €
VALOR TOTAL	**99.955,59 €**
+ 5% premi d'afecció	4.997,78 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**104.953,37 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 7.0 - Montserrat 13 B

Visita: 10/11/2022

Imatge 1



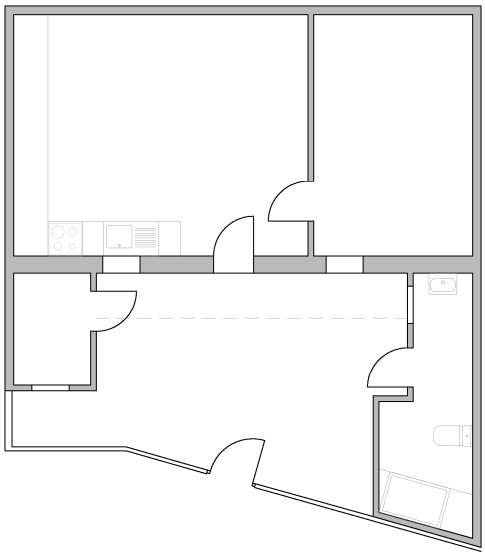
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE BIFAMILIAR

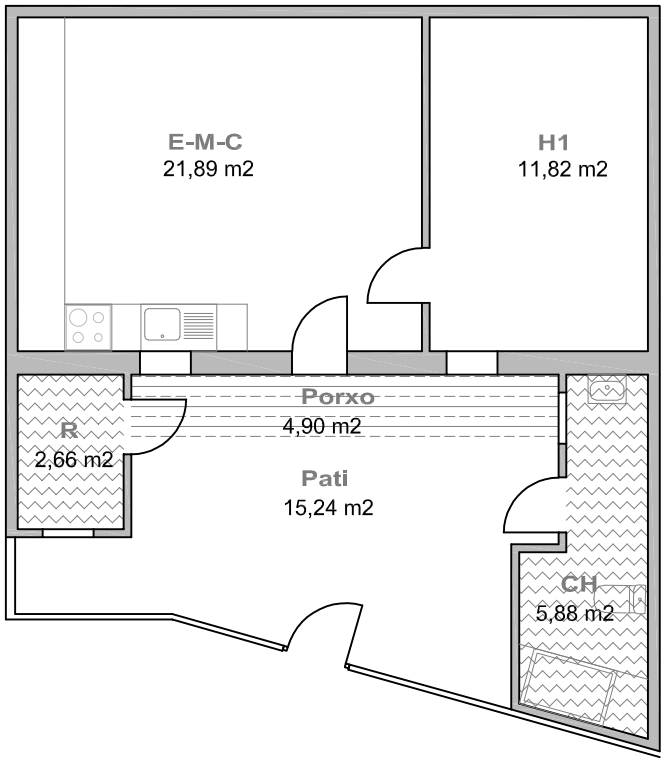
Superfícies:

Útil habitatge:	46,48m²
Útil altres usos:	0m²
Construïda:	54,64m²
Cons. ponderada:	52,25m²
Solar (10%):	388,00m²

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya



80% **Habitatge accés exterior**
Habitatge coberta uralita

50% **Porxos construcció sòlida**

ENTITAT: 08.0 - Montserrat 13 B **VISITA: 10/11/2022** **ESCALA: 1/100**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 10/11/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE BIFAMILIAR
7.0- Montserrat 13 B	DORMITORIS 1

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA		
C- E-M	CUINA - ESTAR - MENJADOR	21,89	
H1	HABITACIÓ 1	11,82	
H2	HABITACIÓ 2		
H3	HABITACIÓ 3		
H4	HABITACIÓ 4		
CH 1	BANY PRINCIPAL	5,88	
CH 2	BANY PETIT		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA		
T1	TRASTER INTERIOR 1		
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT	2,66	
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	42,25	**42,25**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES		
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI	19,95	
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	19,95	4,23

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**46,48**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	TRASTER		
	GARATGE		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	39,16	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)	7,27	100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)	3,31	100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)	4,90	100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	15,24	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**54,64**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)	39,16	100%	39,16
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA I ÚS HABITATGE		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)	8,54	80%	6,83
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)		55%	0,00
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)	4,90	50%	2,45
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	15,24	25%	3,81
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS		coef.	

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**52,25**

1.- DADES

Titulars	
Titular:	Gemma Casas Galvez
Dret:	100% propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	38079
Tom, Llibre, Foli:	tom 3711, llibre 931, foli 213
Superficie:	42,00 m2
Coeficient participació :	10,00%
Càrregues:	Hipoteca Caixa d'Estalvis de Sabadell, actualment BBVA
Data consulta:	29/04/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Gemma Casas Galvez (50%), Jordi Ruscalleda Peña (50%)
Referència cadastral:	6290501DF3869A0003KH
Localització:	CL MONTSERRAT 13 Es:1 Pl:SM Pt: B
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	388,00 m2
Superficie construïda:	46,00 m2
Coeficient participació:	10,00%
Any de construcció:	1920
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	52,25 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	89 anys
Data amidament:	10/11/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,5596**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,27	1.636,06 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,24	1.325,96 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	1,18	1.408,18 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,5950	1,27	1.553,74 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	1,15	1.702,21 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,5950	1,27	1.806,41 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.572,09 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
07.0	Montserrat 13 (B)	52,25 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	89 anys	0,8411

VU Homog.	**1.572,09 €/ m2**
Superficie construida	**52,25 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**82.141,70 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	388,00 m2
Valor total del solar	194.465,60 €
Coeficient de participació	10,000%
Valor del sòl	**19.446,56 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**19.446,56 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	82.141,70 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	19.446,56 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**82.141,70 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	82.141,70 €
+ 5% premi d'afecció	4.107,09 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**86.248,79 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

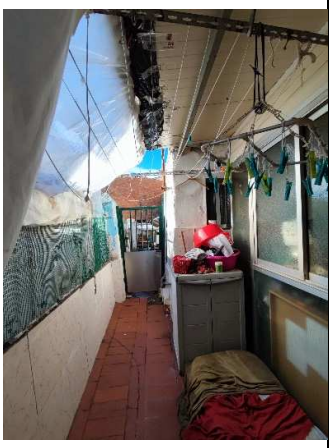
Entitat: 8.0 - Montserrat 13 C i D

Visita: 10/11/2022

Imatge 1



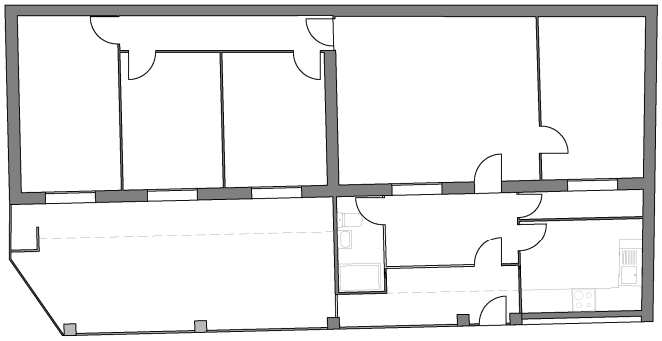
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE BIFAMILIAR

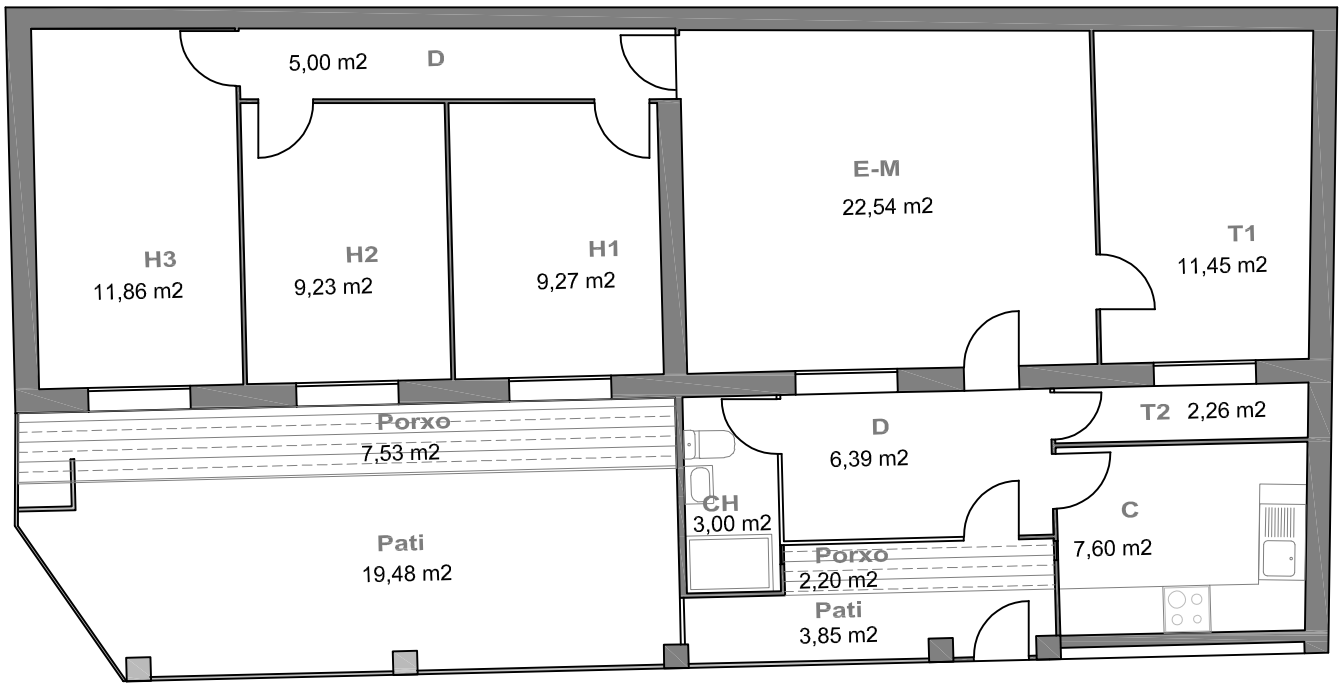
Superfícies:

Útil habitatge:	97,46m²
Útil altres usos:	0m²
Construïda:	115,19m²
Cons. Ponderada:	111,85m²
Solar (20%):	388,00m²

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya



MONTSERRAT 13 D

MONTSERRAT 13 C

50% **Porxos construcció sòlida**

ENTITAT: 8.0 - Montserrat 13 C i D **VISITA: 10/11/2022** **ESCALA: 1/100**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 10/11/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE BIFAMILIAR
8.0 - Montserrat 13 C i D	DORMITORIS 3

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA	7,60	
E-M	ESTAR - MENJADOR	22,54	
H1	HABITACIÓ 1	9,27	
H2	HABITACIÓ 2	9,23	
H3	HABITACIÓ 3	11,86	
H4	HABITACIÓ 4		
CH 1	BANY PRINCIPAL	3,00	
CH 2	BANY PETIT		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	11,39	
T1	TRASTER INTERIOR 1	11,45	
T2	TRASTER INTERIOR 2	2,26	
R	RENTADOR TANCAT		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	88,60	**88,60**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS	9,73	
	TERRASSES		
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI	23,33	
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	33,06	8,86

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**97,46**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	TRASTER		
	GARATGE		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	105,46	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)	9,73	100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	23,33	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**115,19**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)	83,93	100%	83,93
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA I ÚS HABITATGE	21,53	80%	17,22
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)		80%	0,00
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)		55%	0,00
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)	9,73	50%	4,87
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	23,33	25%	5,83
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS		coef.	

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**111,85**

1.- DADES

Titulars	
Titular:	Pablo Salgado Rodríguez
Dret:	100% propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	23383 i 35458
Tom, Llibre, Foli:	tom 4303, llibre 1523, foli 53, finca 23383 i tom 3617, llibre 837, foli 115, finca 35458
Superficie:	42 m2 C, 42 m2 D
Coeficient participació :	20,00%
Càrregues:	Hipoteca a favor de Caixa d'estalvis Penedès, actualment Banc Sabadell, i afeccions fiscals (Finca registral 23383) i Hipoteca Caixa de Pensions de Barcelona, actualment CaixaBank, i afecció fiscal (Finca registral 35458)
Data consulta:	29/04/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Pablo Salgado Rodríguez
Referència cadastral:	6290501DF3869A0005BK i 6290501DF3869A0007XB
Localització:	CL MONTSERRAT 13 Es:1 Pl:SM Pt: C i Pt:D
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	388,00 m2
Superficie construïda:	92,00 m2
Coeficient participació:	20,00%
Any de construcció:	1920
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	111,85 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	80 anys
Data amidament:	10/11/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,5596**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,09	1.583,95 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,00	1.206,23 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	1,00	1.346,16 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,5950	1,09	1.504,26 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	0,97	1.619,60 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,5950	1,09	1.748,88 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.501,51 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
08.0	Montserrat 13 (C i D)	111,85 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	80 anys	0,7200

VU Homog.	**1.501,51 €/m2**
Superficie construida	**111,85 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**167.946,15 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	388,00 m2
Valor total del solar	194.465,60 €
Coeficient de participació	20,000%
Valor del sòl	**38.893,12 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**38.893,12 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	167.946,15 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	38.893,12 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**167.946,15 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	167.946,15 €
+ 5% premi d'afecció	8.397,31 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**176.343,46 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 9.0 - Montserrat 13 E

Visita: 26/03/2014

Imatge 1



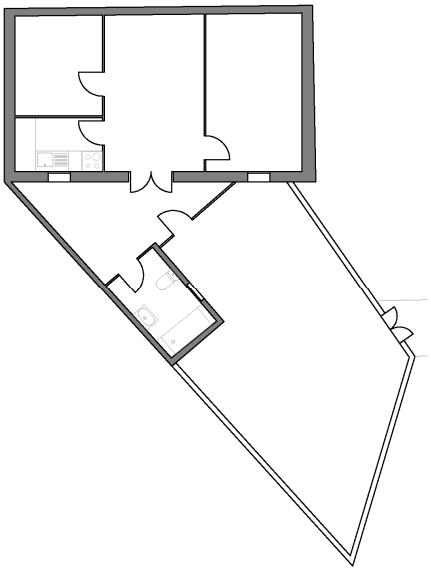
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

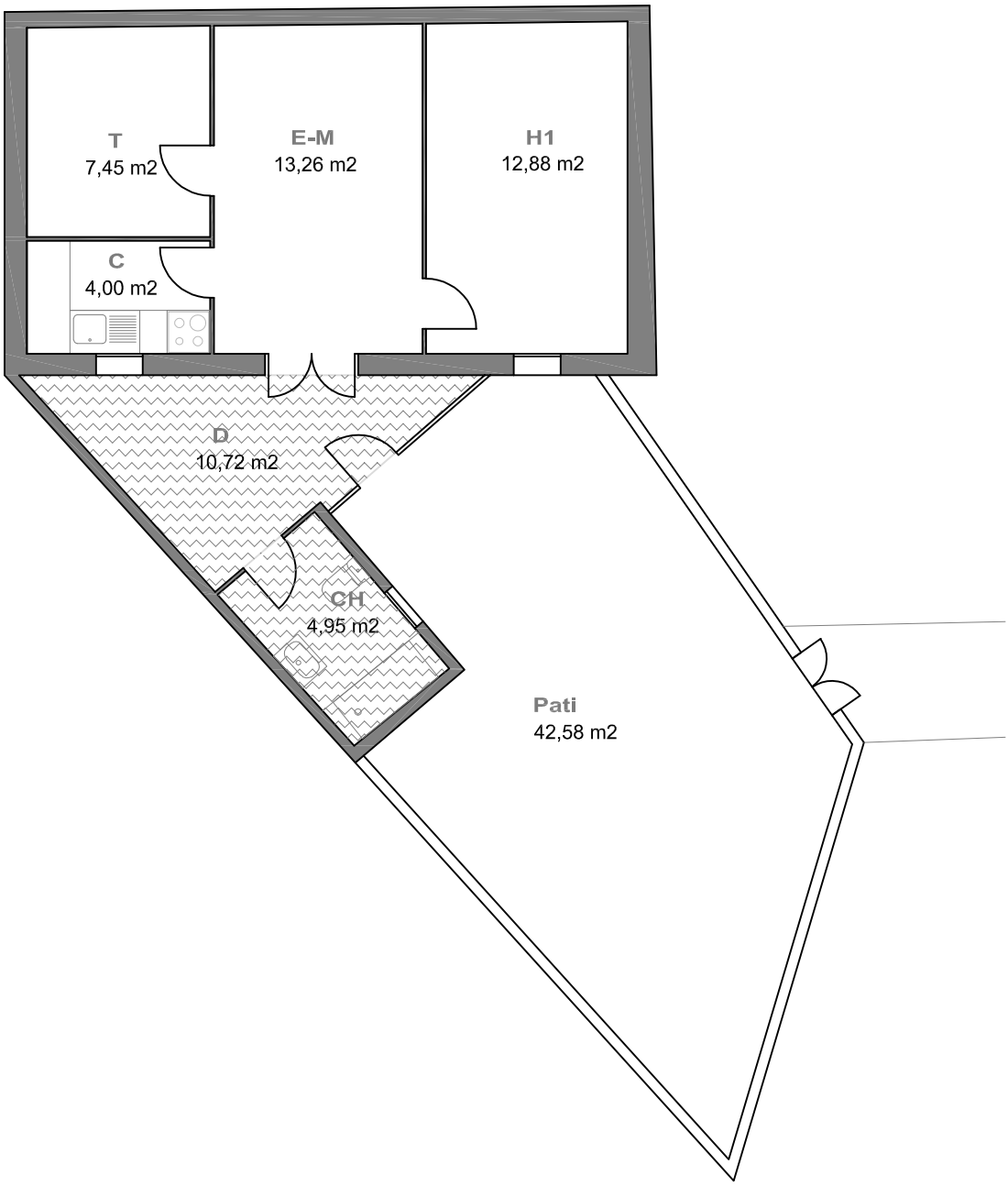
HABITATGE BIFAMILIAR

Superfícies:

Útil habitatge:	58,59m²
Útil altres usos:	0m²
Construïda:	63,30m²
Cons. ponderada:	73,95m²
Solar (10%):	388,00m²

Situació dins del barri de Sant Crist





80% Habitatge accés exterior
Habitatge coberta uralita

ENTITAT: 9.0 - Montserrat 13 E VISITA: 26/03/2014 ESCALA: 1/100

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 26/03/2014

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE BIFAMILIAR
9.0- Montserrat 13 E	DORMITORIS 1

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA	4,00	
C- E-M	CUINA - ESTAR - MENJADOR	13,26	
H1	HABITACIÓ 1	12,88	
H2	HABITACIÓ 2		
H3	HABITACIÓ 3		
H4	HABITACIÓ 4		
CH 1	BANY PRINCIPAL	4,95	
CH 2	BANY PETIT		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	10,72	
T1	TRASTER INTERIOR 1	7,45	
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	53,26	**53,26**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES		
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI	42,58	
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	42,58	5,33

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**58,59**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	TRASTER		
	GARATGE		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	63,30	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	42,58	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**63,30**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)	63,30	100%	63,30
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA I ÚS HABITATGE		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)		80%	0,00
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)		55%	0,00
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	42,58	25%	10,65
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS		coef.	

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**73,95**

1.- DADES

Titulars	
Titular 1:	Rafael Amaya Arevalo
Dret:	1/3 de la propietat
Titular 2:	Francisco Amaya Cortes
Dret:	1/3 de la propietat
Titular 3:	Rosario Arevalo Estevez
Dret:	1/3 de la propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	41114
Tom, Llibre, Foli:	tom 3856, llibre 1076, foli 72
Superficie:	42,00 m2
Coeficient participació :	10,00%
Càrregues:	Hipoteca Caja de Ahorros del Mediterráneo, actualment Banc Sabadell, i afecció fiscal.
Data consulta:	25/04/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Rafael Amaya Arévalo (33,33%), Francisco Amaya Cortes [HEREDEROS DE] (33,33%), Rosario Arévalo Estévez (33,33
Referència cadastral:	6290501DF3869A0009QX
Localització:	CL MONTSERRAT 13 (E) Es:1 Pl:SM Pt:E
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	388,00 m2
Superficie construïda:	46,00 m2
Coeficient participació:	10,00%
Any de construcció:	1920
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	73,95 m2
Estat de conservació:	REGULAR
Edat computable:	89 anys
Data amidament:	26/03/2014

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,5596**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,21	1.519,54 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,18	1.230,05 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	1,12	1.302,94 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,5950	1,21	1.443,09 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	1,09	1.572,80 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,5950	1,21	1.677,76 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.457,70 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
09.0	Montserrat 13 (E)	73,95 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
REGULAR	89 anys	0,8649

VU Homog.	**1.458 €/m2**
Superficie construida	**73,95 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**107.789,63 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	388,00 m2
Valor total del solar	194.465,60 €
Coeficient de participació	10,000%
Valor del sòl	**19.446,56 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**19.446,56 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	107.789,63 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	19.446,56 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**107.789,63 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	107.789,63 €
+ 5% premi d'afecció	5.389,48 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**113.179,11 €**

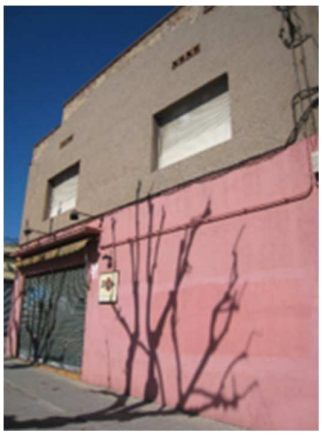
INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 10.0 - Ptge. Fortuny 6 i Rbla St Joan 142-150 Visita: No visitada

Imatge 1



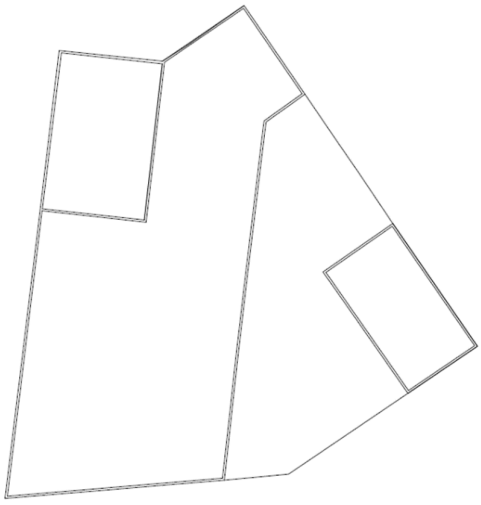
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE UNIFAMILIAR

Superfícies estimades:

Útil habitatge:	198,22m²
Útil altres usos:	178,50m²
Construïda:	422,00m²
Cons. ponderada:	360,45m²
Solar (100%):	373,00m²

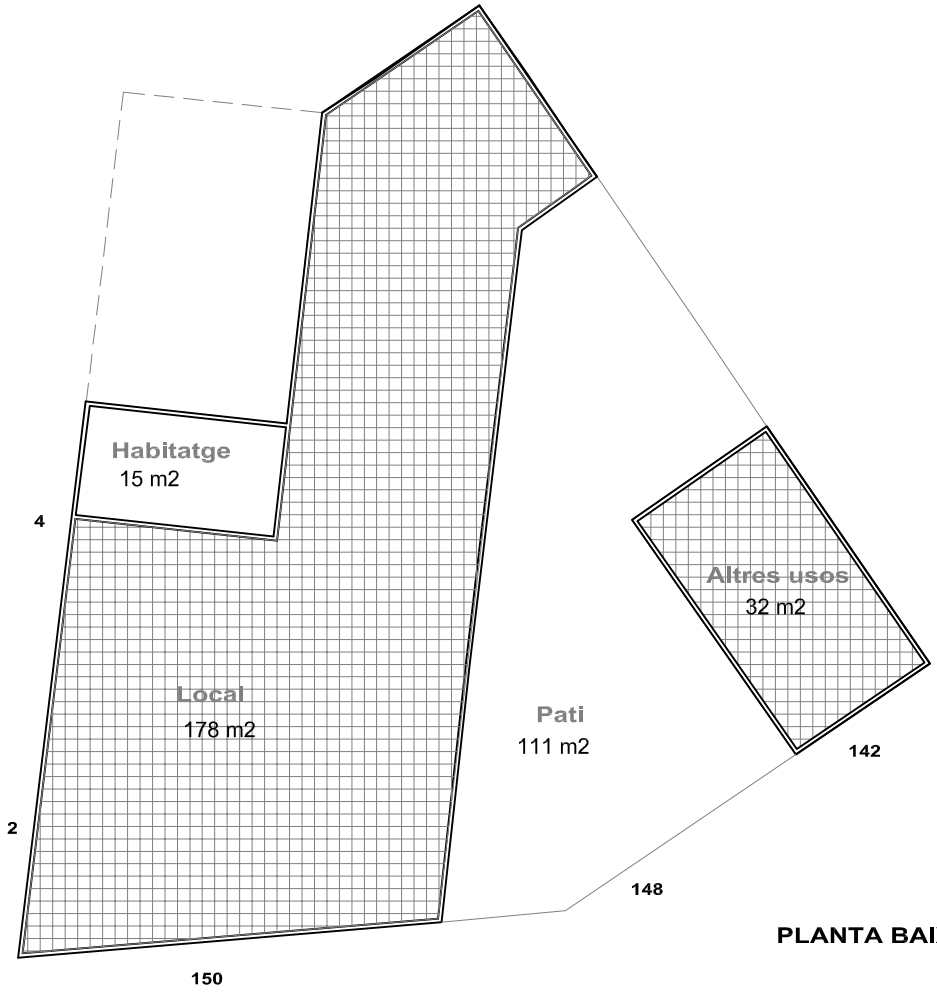
Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya



PLANTA PIS



PLANTA BAIXA

ENTITAT: 10.0 - Fortuny 6 i Rbla. St. Joan 142-150 VISITA: NO VISITADA ESCALA: 1/200

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: **NO VISITADA**

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE UNIFAMILIAR
10.0- Ptge. Fortuny 6 i Rambla Sant Joan 142-150	DORMITORIS

SUPERFÍCIE ÚTIL ESTIMADA

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA		
E-M	ESTAR - MENJADOR		
H1	HABITACIÓ 1		
H2	HABITACIÓ 2		
H3	HABITACIÓ 3		
AP	ALTRES PECES		
CH 1	BANY PRINCIPAL		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA		
AP	ALTRES PECES		
T1	TRASTER INTERIOR 1		
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	180,20	**180,20**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES	38,00	
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI	111,00	
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	149,00	18,02

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE ESTIMADA**	**198,22**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	LOCAL	151,30	
	MAGATZEM	27,20	
	GARATGE		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	178,50	**178,50**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA ESTIMADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput	
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	212,00	100%	planta pis
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%	
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%	
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge	210,00	100%	planta baixa
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%	
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%	
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	149,00	0%	
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%	
TERRATS	37,00		
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**422,00**	

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA ESTIMADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)	15,00	100%	15,00
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)	197,00	95%	187,15
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA I ÚS HABITATGE		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)		80%	0,00
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)	210,00	55%	115,50
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	149,00	25%	37,25
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)	37,00	15%	5,55

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**360,45**

1.- DADES

Titulars	
Titular:	Rosa Gomez Navarro
Dret:	100% Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	22350 i 22348
Tom, Llibre, Foli:	tom 3188, llibre 408, foli 68 i tom 3188, llibre 408, foli 64
Superficie:	107,50 m2 terreny i 249,70 m2 terreny
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	Substitució preventiva de residu (finques registrals 22348 i 22350) i Hipoteca de Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, actualment CaixaBank (finca registral 22348)
Data consulta:	27/05/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Rosa Gomez Navarro
Referència cadastral:	6290519DF3869A0001DF i 6290518DF3869A0001RF
Localització:	RB SANT JOAN 142
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	373,00 m2
Superficie construïda:	513,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Any de construcció:	1930
Data consulta:	14/04/2022

Estimació	
Superficie construïda ponderada:	360,45 m2
Estat de conservació:	DEFICIENT
Edat computable:	92 anys
Data amidament:	NO VISITADA

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,5596**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,00	1.151,36 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	0,97	927,04 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	0,91	970,58 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,5950	1,00	1.093,43 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	0,88	1.164,16 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,5950	1,00	1.271,24 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.096,30 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
10.0	Ptge Fortuny 6 i Rbla Sant Joan 142-15(	360,45 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
DEFICIENT	92 anys	0,9416

VU Homog.	**1.096,30 €/m2**
Superficie construida	**360,45 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**395.161,34 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	373,00 m2
Valor total del solar	186.947,60 €
Coeficient de participació	100,000%
Valor del sòl	**186.947,60 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**186.947,60 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	395.161,34 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	186.947,60 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**395.161,34 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	395.161,34 €
+ 5% premi d'afecció	19.758,07 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**414.919,41 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 11.0 – Ptge. Fortuny 8 E

Visita: 03/11/2022

Imatge 1



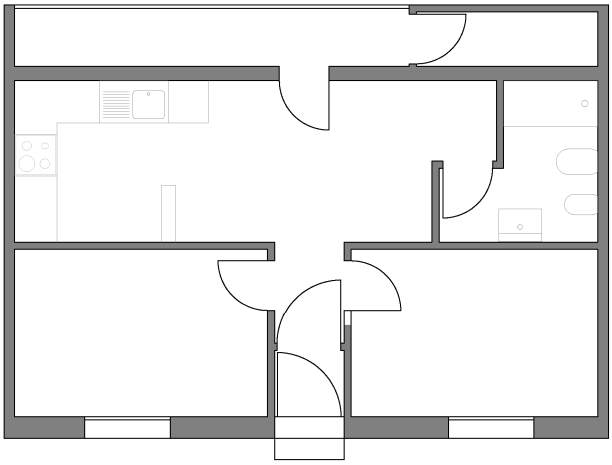
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE BIFAMILIAR

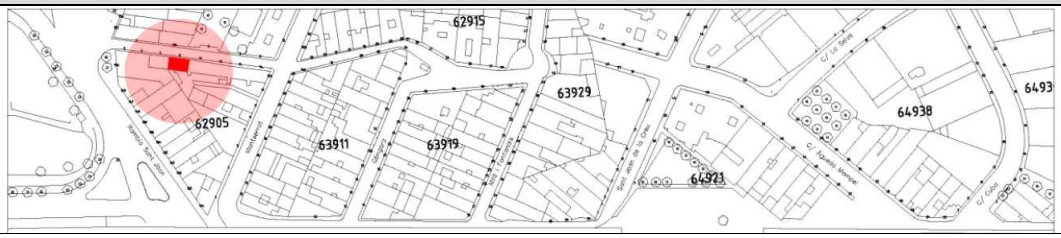
Superfícies:

Útil com. habitatge: 41,82m²
Útil altres usos: 0m²

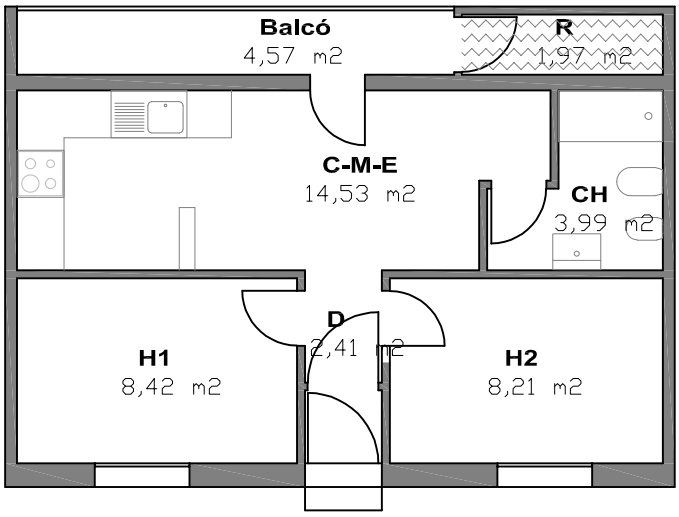
Construïda: 47,22m²
Cons. ponderada: 47,87m²

Solar (10%): 388,00m²

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya



80% Habitatge accés exterior

Habitatge coberta uralita

ENTITAT: 11.0 - Passatge Fortuny 8 (E) **VISITA: 3/11/2022** **ESCALA: 1/100**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 3/11/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE BIFAMILIAR
11.0 - Passatge Fortuny 8 E	DORMITORIS 2

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA		
C- E-M	CUINA - ESTAR - MENJADOR	14,53	
H1	HABITACIÓ 1	8,42	
H2	HABITACIÓ 2	8,21	
H3	HABITACIÓ 3		
H4	HABITACIÓ 4		
CH 1	BANY PRINCIPAL	3,99	
CH 2	BANY PETIT		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	2,41	
T1	TRASTER INTERIOR 1		
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT	1,97	
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	39,53	**39,53**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES		
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ	4,57	
	PATI		
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	4,57	2,29

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**41,82**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	TRASTER		
	GARATGE		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	44,78	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)	2,44	100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	4,57	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**47,22**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)	44,78	100%	44,78
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA I ÚS HABITATGE		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)	2,44	80%	1,95
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)		55%	0,00
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	4,57	25%	1,14
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS		coef.	

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**47,87**

1.- DADES

Titulars	
Titular:	Montserrat Martin Muriel
Dret:	100% Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	21177
Tom, Llibre, Foli:	tom 3161, llibre 381, foli 22
Superficie:	42,00 m2
Coeficient participació :	10,00%
Càrregues:	Afecció fiscal
Data consulta:	26/05/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Montserrat Martin Muriel
Referència cadastral:	6290501DF3869A0010XB
Localització:	pj fortuny 8 Es:1 Pl:0 Pt:E
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	388,00 m2
Superficie construïda:	46,00 m2
Coeficient participació:	10,00%
Any de construcció:	1920
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	47,87 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	89 anys
Data amidament:	03/11/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,5596**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,27	1.636,06 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,24	1.325,96 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	1,18	1.408,18 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,5950	1,27	1.553,74 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	1,15	1.702,21 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,5950	1,27	1.806,41 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.572,09 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
11.0	Passatge Fortuny 8 (E)	47,87 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	89 anys	0,8411

VU Homog.	**1.572,09 €/m2**
Superficie construida	**47,87 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**75.263,02 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	388,00 m2
Valor total del solar	194.465,60 €
Coeficient de participació	10,000%
Valor del sòl	**19.446,56 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**19.446,56 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	75.263,02 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	19.446,56 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**75.263,02 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	75.263,02 €
+ 5% premi d'afecció	3.763,15 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**79.026,17 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

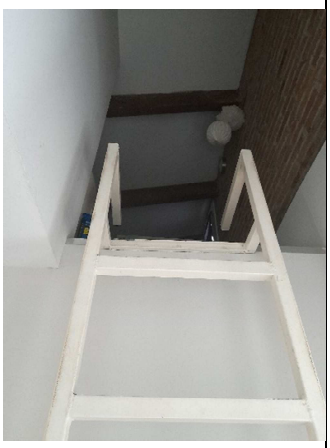
Entitat: 12.0 - Passatge Fortuny 10 D

Visita: 3/11/2022

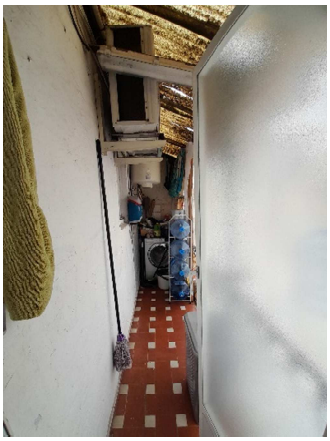
Imatge 1



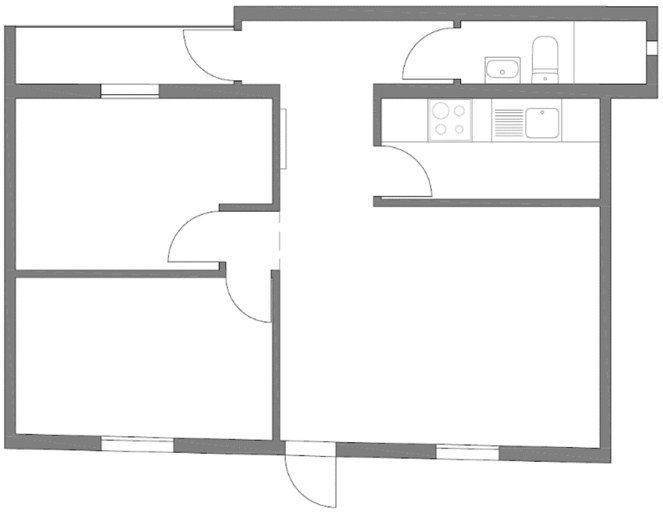
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE BIFAMILIAR

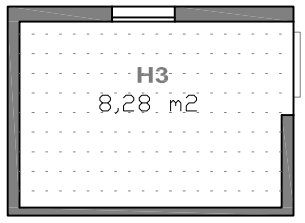
Superfícies:

Útil habitatge:	51,25m²
Útil altres usos:	0m²
Construïda:	57,46m²
Cons. ponderada:	55,58m²
Solar (10%):	388,00m²

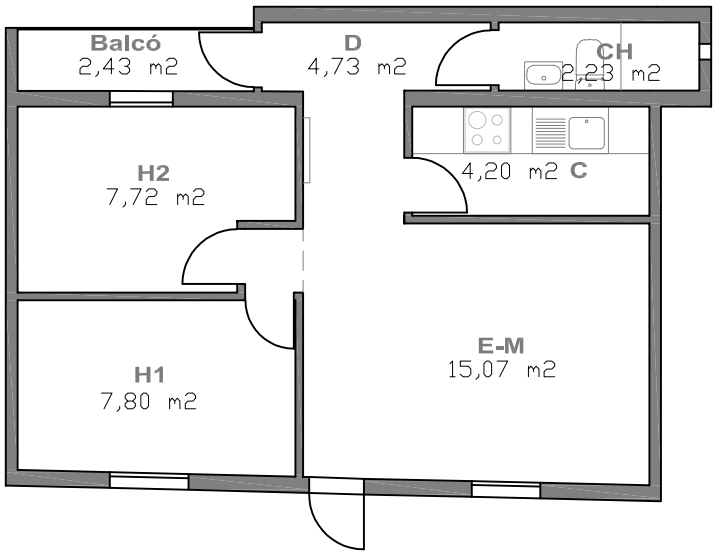
Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya



Altell (escala de gat)



70% Semisoterranis o altells alçada > 2,5 m

ENTITAT: 12.0 - Passatge Fortuny 10 (D) VISITA: 03/11/2022 ESCALA: 1/100

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 3/11/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE BIFAMILIAR
12.0 - Passatge Fortuny 10 D	DORMITORIS 2

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA	4,20	
E-M	ESTAR - MENJADOR	15,07	
H1	HABITACIÓ 1	7,80	
H2	HABITACIÓ 2	7,72	
H3	HABITACIÓ 3		
AP	ALTRES PECES	8,28	
CH 1	BANY PRINCIPAL	2,23	
CH 2	BANY PETIT		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	4,73	
T1	TRASTER INTERIOR 1		
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	50,03	**50,03**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES		
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ	2,43	
	PATI		
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	2,43	1,22

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**51,25**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	TRASTER		
	GARATGE		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	49,18	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge	8,28	100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	2,43	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**57,46**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)	49,18	100%	49,18
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA I ÚS HABITATGE		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)		80%	0,00
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS	8,28	70%	5,80
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)		55%	0,00
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	2,43	25%	0,61
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS		coef.	

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**55,58**

1.- DADES

Titulars	
Titular:	Noelia Sanchez Elena
Dret:	100% Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	4741
Tom, Llibre, Foli:	tom 2809, llibre 82, foli 170
Superficie:	42,00 m2
Coeficient participació :	10,00%
Càrregues:	No consta
Data consulta:	26/05/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Noelia Sanchez Elena
Referència cadastral:	6290501DF3869A0008MZ
Localització:	PJ FORTUNY 10 Es:1 Pl:0 Pt:D
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	388,00 m2
Superficie construïda:	46,00 m2
Coeficient participació:	10,00%
Any de construcció:	1920
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	55,58 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	63 anys
Data amidament:	03/11/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unfamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,5596**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,24	2.150,67 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,21	1.742,02 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	1,15	1.847,70 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,5950	1,24	2.042,46 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	1,12	2.231,98 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,5950	1,24	2.374,61 €/m2
				1.752,60 €/m2						**2.064,91 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
12.0	Passatge Fortuny 10 (D)	55,58 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	63 anys	0,5135

VU Homog.	**2.064,91 €/m2**
Superficie construida	**55,58 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**114.774,92 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	388,00 m2
Valor total del solar	194.465,60 €
Coeficient de participació	10,000%
Valor del sòl	**19.446,56 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**19.446,56 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	114.774,92 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	19.446,56 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**114.774,92 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	114.774,92 €
+ 5% premi d'afecció	5.738,75 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**120.513,67 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 13.0 - Passatge Fortuny 12 C

Visita: No visitada

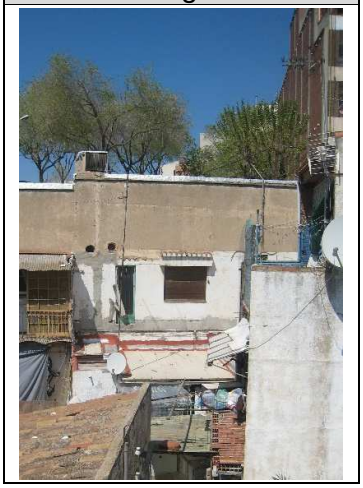
Imatge 1



Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE BIFAMILIAR

Superfícies estimades:

Útil habitatge:	39,10m²
Útil altres usos:	0m²
Construïda:	46,00m²
Cons. ponderada:	46,00m²
Solar (10%):	388,00m²

Situació dins del barri de Sant Crist



1.- DADES

Titulars	
Titular:	Maria Nieves Alderete Gimenez
Dret:	100% Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	43834
Tom, Llibre, Foli:	tom 3984, llibre 1204, foli 114
Superficie:	42,00 m2
Coeficient participació :	10,00%
Càrregues:	No consten
Data consulta:	26/05/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Maria Nieves Alderete Gimenez
Referència cadastral:	6290501DF3869A0006ZL
Localització:	PJ FORTUNY 12 Es:1 Pl:0 Pt:C
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	388,00 m2
Superficie construïda:	46,00 m2
Coeficient participació:	10,00%
Any de construcció:	1920
Data consulta:	14/04/2022

Estimació	
Superficie construïda ponderada:	46,00 m2
Estat de conservació:	DEFICIENT
Edat computable:	102 anys
Data amidament:	No visitat (tapiat)

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,5596**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,27	1.361,21 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,24	1.103,21 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	1,18	1.171,61 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,5950	1,27	1.292,72 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	1,15	1.416,25 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,5950	1,27	1.502,95 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.307,99 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
13.0	Passatge Fortuny 12	46,00 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
DEFICIENT	102 anys	1,0000

VU Homog.	**1.307,99 €/ m2**
Superficie construida	**46,00 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**60.167,54 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	388,00 m2
Valor total del solar	194.465,60 €
Coeficient de participació	10,000%
Valor del sòl	**19.446,56 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**19.446,56 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	60.167,54 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	19.446,56 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**60.167,54 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	60.167,54 €
+ 5% premi d'afecció	3.008,38 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**63.175,92 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

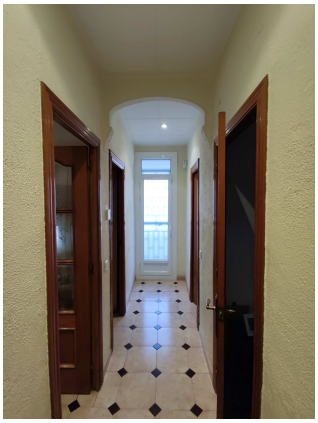
Entitat: 14.0 - Fortuny 14 B

Visita: 10/11/2022

Imatge 1



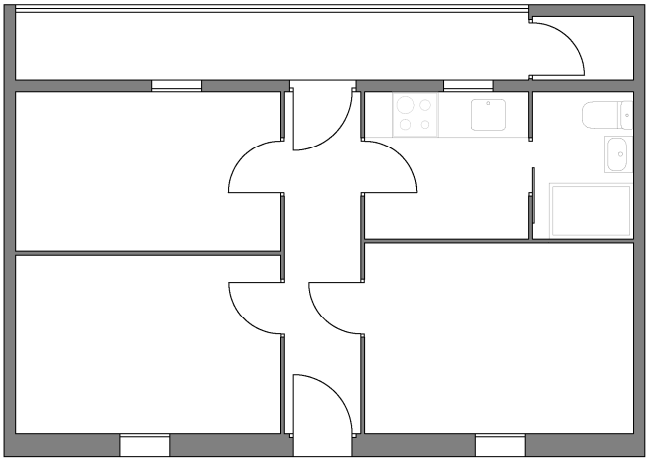
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE BIFAMILIAR

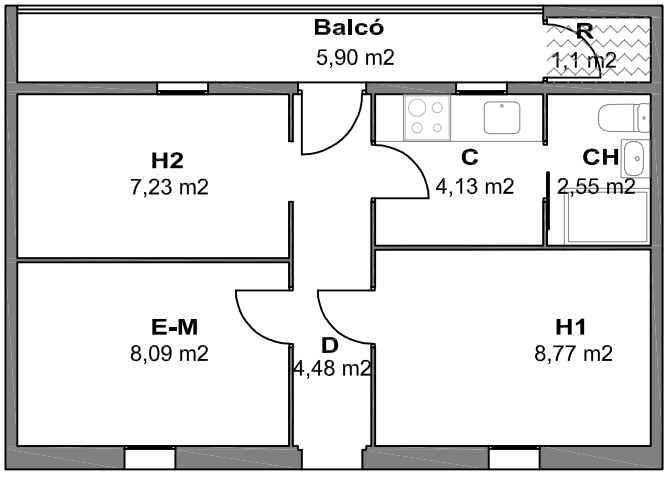
Superfícies:

Útil habitatge:	39,22m²
Útil altres usos:	0m²
Construïda:	48,65m²
Cons. ponderada:	45,40m²
Solar (10%):	388,00m²

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya



80% Habitatge accés exterior

Habitatge coberta uralita

ENTITAT: 14.0 - Passatge Fortuny 14 (B) VISITA: 10/11/2022 ESCALA: 1/100

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 10/11/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE BIFAMILIAR
14.0- Passatge Fortuny 14 (B)	DORMITORIS 2

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA	4,13	
E-M	ESTAR - MENJADOR	8,01	
H1	HABITACIÓ 1	8,77	
H2	HABITACIÓ 2	7,23	
H3	HABITACIÓ 3		
H4	HABITACIÓ 4		
CH 1	BANY PRINCIPAL	2,55	
CH 2	BANY PETIT		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	4,48	
T1	TRASTER INTERIOR 1		
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT	1,10	
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	36,27	**36,27**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS	5,90	
	TERRASSES		
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI		
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	5,90	2,95

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**39,22**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	TRASTER		
	GARATGE		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	41,26	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)	1,49	100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)	5,90	100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS		0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**48,65**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)	41,26	100%	41,26
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA I ÚS HABITATGE		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)	1,49	80%	1,19
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)		55%	0,00
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)	5,90	50%	2,95
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE		25%	0,00
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS		coef.	

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**45,40**

1.- DADES

Titulars	
Titular:	Carmen Cerezo Escobar
Dret:	100% Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	245
Tom, Llibre, Foli:	tom 2605, llibre 6, foli 83
Superficie:	42,00 m2
Coeficient participació :	10,00%
Càrregues:	No consten
Data consulta:	26/05/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Carmen Cerezo Escobar
Referència cadastral:	6290501DF3869A0004LJ
Localització:	PJ FORTUNY 14 Es:1 Pl:0 Pt:B
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	388,00 m2
Superficie construïda:	46,00 m2
Coeficient participació:	10,00%
Any de construcció:	1920
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	45,40 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	77 anys
Data amidament:	10/11/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,5596**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,27	1.912,12 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,24	1.549,70 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	1,18	1.645,78 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,5950	1,27	1.815,91 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	1,15	1.989,43 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,5950	1,27	2.111,21 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.837,36 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
14.0	Passatge Fortuny 14 (B)	45,40 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	77 anys	0,6815

VU Homog.	**1.837,36 €/m2**
Superficie construida	**45,40 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**83.419,82 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	388,00 m2
Valor total del solar	194.465,60 €
Coeficient de participació	10,000%
Valor del sòl	**19.446,56 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**19.446,56 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	83.419,82 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	19.446,56 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**83.419,82 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

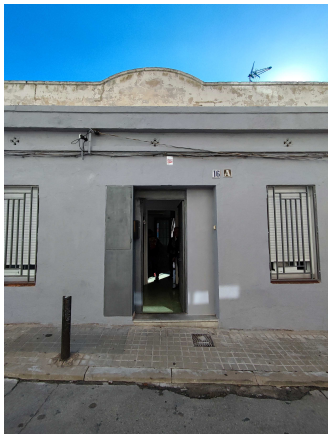
VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	83.419,82 €
+ 5% premi d'afecció	4.170,99 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**87.590,81 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 15.0 - Fortuny 16 A

Visita: 10/11/2022

Imatge 1



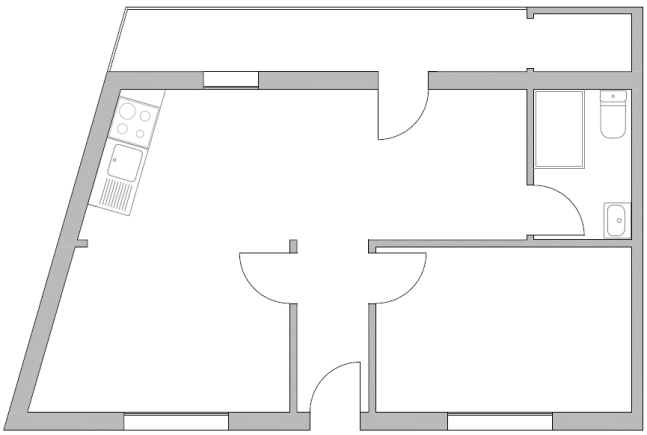
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE BIFAMILIAR

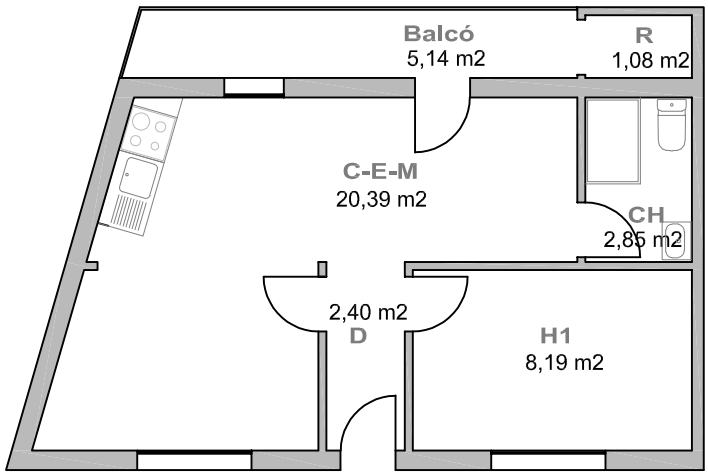
Superfícies:

Útil habitatge:	37,48m²
Útil altres usos:	0m²
Construïda:	47,85m²
Cons. ponderada:	44,55m²
Solar (10%):	388,00m²

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya



ENTITAT: 15.0 - Passatge Fortuny 16 (A) **VISITA: 10/11/2022** **ESCALA: 1/100**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 10/11/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE BIFAMILIAR
15.0- Passatge Fortuny 16 (A)	DORMITORIS 1

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA		
C-E-M	CUINA - ESTAR - MENJADOR	20,39	
H1	HABITACIÓ 1	8,19	
H2	HABITACIÓ 2		
H3	HABITACIÓ 3		
H4	HABITACIÓ 4		
CH 1	BANY PRINCIPAL	2,85	
CH 2	BANY PETIT		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	2,40	
T1	TRASTER INTERIOR 1		
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT	1,08	
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	34,91	**34,91**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS	5,14	
	TERRASSES		
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI		
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	5,14	2,57

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**37,48**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	TRASTER		
	GARATGE		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	41,26	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)	1,45	100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)	5,14	100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS		0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**47,85**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)	40,82	100%	40,82
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA I ÚS HABITATGE		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)	1,45	80%	1,16
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)		55%	0,00
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)	5,14	50%	2,57
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE		25%	0,00
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS		coef.	

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**44,55**

1.- DADES

Titulars	
Titular 1:	Fernando Garcia Martinez
Dret:	50% propietat
Titular 2:	Antonio Gracia Martinez
Dret:	50% propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	48639
Tom, Llibre, Foli:	tom 4283, llibre 1503, foli 194
Superficie habitatge:	42,00 m2
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	No consten
Data consulta:	26/05/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Fernando Garcia Martinez (50%) i Antonio Garcia Martinez (50%)
Referència cadastral:	6290501DF3869A0002JG
Localització:	PJ FORTUNY 16 Es:1 Pl:0 Pt:A
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	388,00 m2
Superficie construïda:	46,00 m2
Coeficient participació:	10,00%
Any de construcció:	1920
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	44,55 m2
Superfície útil computable:	37,48 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	85 anys
Data amidament:	10/11/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les plurifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,5596**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,27	1.730,85 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,24	1.402,78 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	1,18	1.489,76 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,595	1,27	1.643,76 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	1,15	1.800,83 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,595	1,27	1.911,07 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.663,17 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
15.0	Passatge Fortuny 16 (A)	44,55 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	85 anys	0,7863

VU Homog.	**1.663,17 €/m2**
Superficie construida	**44,55 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**74.094,22 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	388,00 m2
Valor total del solar	194.465,60 €
Coeficient de participació	10,000%
Valor del sòl	**19.446,56 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**19.446,56 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	74.094,22 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	19.446,56 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**74.094,22 €**

5.- VALOR DELS ARRENDAMENTS A DETREURE

1.PARÀMETRES

Superfície	37,48 m2
Capitalització	53 mesos
Renda actual	600,00 € mes
Renda unitària de mercat (habitatge lliure)	14,14 €/m2/mes
Renda de mercat (habitatge lliure)	529,97 € mes
Diferència de rendes	-70,03 € mes

2. VALORACIÓ

Valor diferència de rendes a detraure	0,00 €
Premi d'afecció 5%	0,00 €
TOTAL A DETRAURE	**0,00 €**

6.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	74.094,22 €
VALOR DELS ARRENDAMENTS A DETRAURE	0,00 €
VALOR TOTAL	**74.094,22 €**
+ 5% premi d'afecció	3.704,71 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**77.798,93 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 16.0 - Rbla Sant Joan 126

Visita: No visitada

Imatge 1



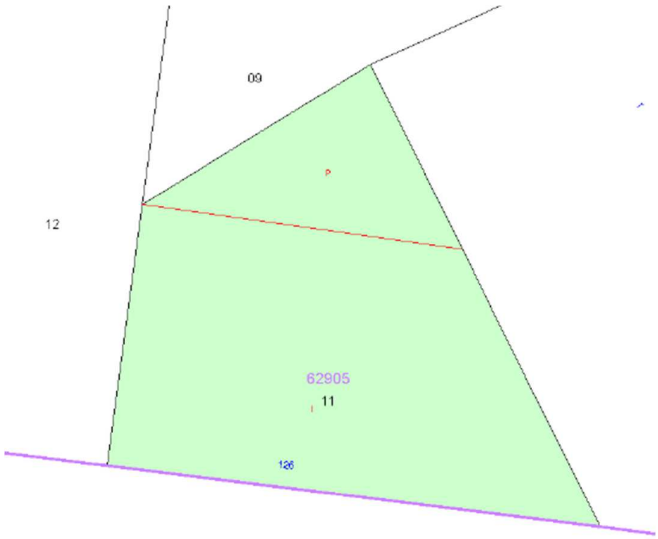
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE UNIFAMILIAR

Superfícies estimades:

Útil habitatge:	43,01m²
Útil altres usos:	0m²
Construïda:	46,00m²
Cons. ponderada:	49,00m²
Solar (100%):	58m²

Situació dins del barri de Sant Crist



1.- DADES

Titulars	
Titular:	Maria Inmaculada Nogueras Bonvehí
Dret:	100% Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	47563
Tom, Llibre, Foli:	tom 4225, llibre 1445, foli 126
Superficie:	53 m2
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	Afecció fiscal
Data consulta:	28/03/2023

Cadastre	
Titular cadastral:	Montserrat Bonvehí Vila [HEREDEROS DE) 100% usdefruit, Maria Inmaculada Nogueras Bonvehí, 100% nua propietat
Referència cadastral:	6290511DF3869A0001PF
Localització:	RB SANT JOAN 126
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	58,00 m2
Superficie construïda:	57,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Any de construcció:	1954
Data consulta:	12/05/2023

Estimació	
Superficie construïda ponderada:	49,00 m2
Estat de conservació:	DEFICIENT
Edat computable:	68 anys
Data amidament:	No visitada

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,5596**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,27	1.732,06 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,24	1.403,76 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	1,18	1.490,80 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,595	1,27	1.644,91 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	1,15	1.802,09 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,595	1,27	1.912,40 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.664,34 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
16.0	Rambla Sant Joan 126	49,00 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
DEFICIENT	68 anys	0,7856

VU Homog.	**1.664,34 €/m2**
Superficie construida	**49,00 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**81.552,66 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	58,00 m2
Valor total del solar	29.069,60 €
Coeficient de participació	100,000%
Valor del sòl	**29.069,60 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**29.069,60 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	81.552,66 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	29.069,60 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**81.552,66 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	81.552,66 €
+ 5% premi d'afecció	4.077,63 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**85.630,29 €**

6.- VALOR D'EXPROPIACIÓ EN CAS QUE EXISTEIXI UNA OCUPACIÓ SENSE TÍTOL HABILITANT

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	81.552,66 €
Deducció per causes limitatives del ple domini del dret de propietat	-8.155,27 €
TOTAL	73.397,39 €
+ 5% premi d'afecció	3.669,87 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ AMB CÀRREGA D'OCUPACIÓ SENSE TÍTOL	**77.067,26 €**

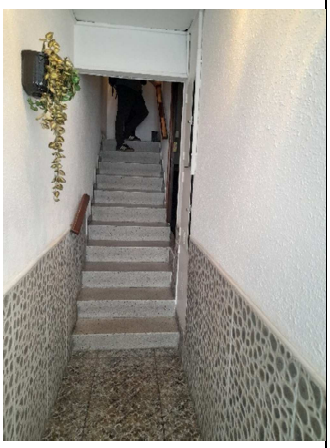
INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 17.0 - Rambla Sant Joan 128 Visita: 03/11/2022

Imatge 1



Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE PLURIFAMILIAR

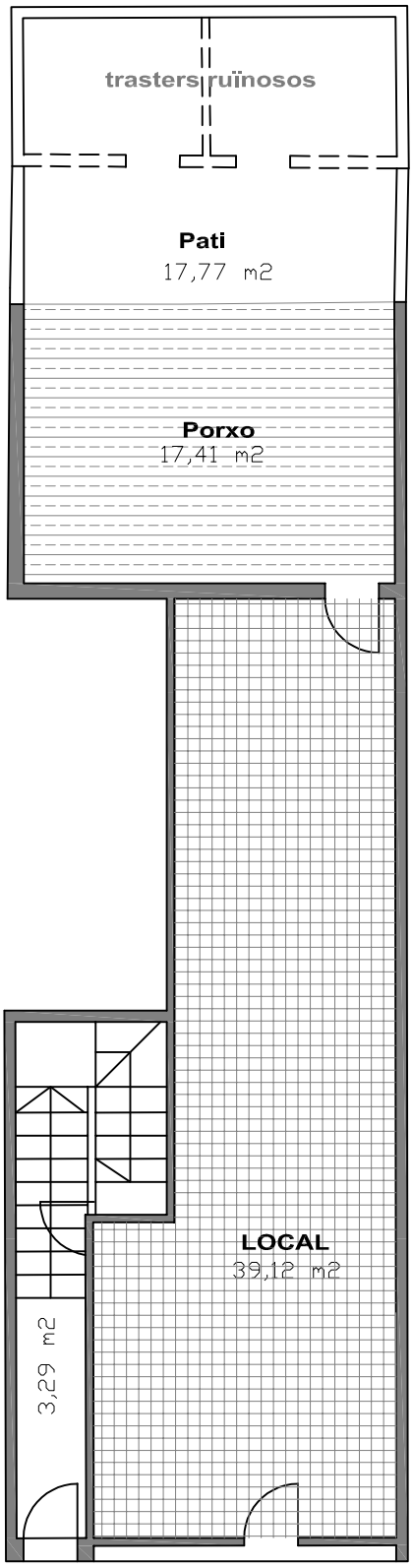
Superfícies:

Útil com. habitatge:	113,93m²
Útil altres usos:	49,40m²
Construïda:	209,52m²
Cons. ponderada:	204,39m²
Solar (100%):	103,00m²

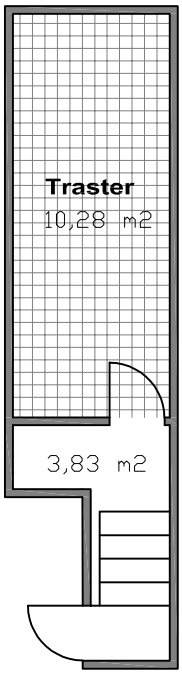
Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya



BAIX

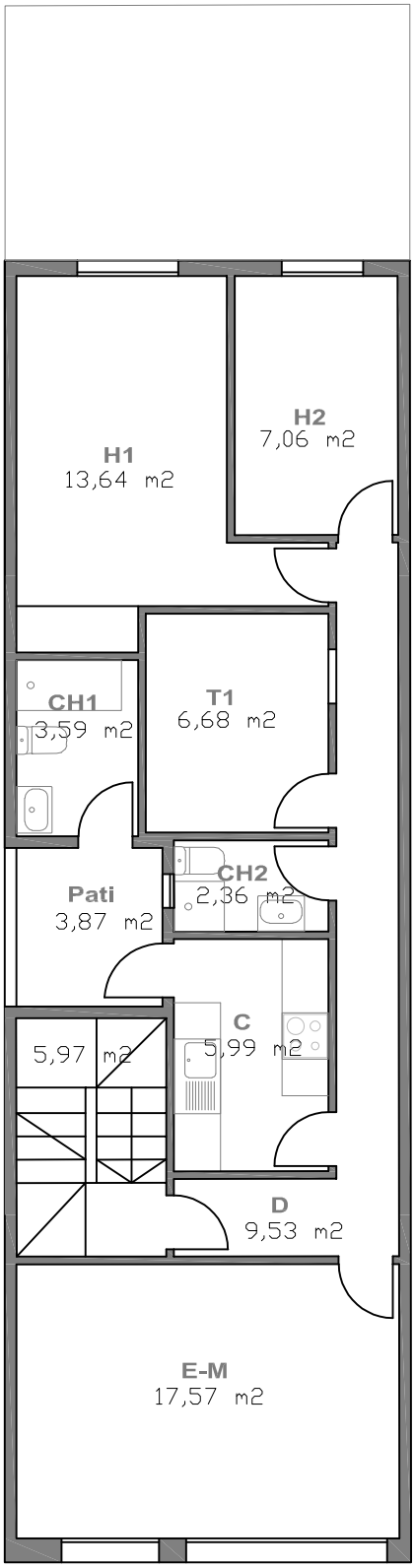


SEMI SOTERRANI

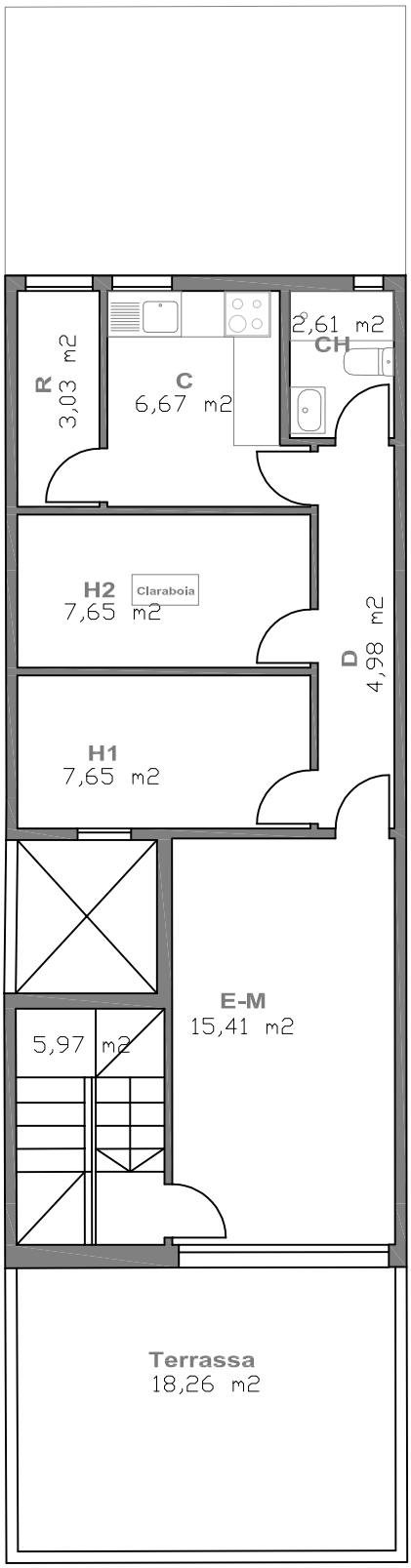
55% Altres usos

50% Porxos construcció sòlida

ENTITAT: 17.0 - Rbla St Joan 128, Baix VISITA: 03/11/2022 ESCALA: 1/100



PRIMER



SEGON

ENTITAT: 17.0 - Rbla St Joan 128, 1r i 2n VISITA: 03/11/2022 ESCALA: 1/100

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 3/11/2022

IDENTIFICACIÓ	LOCAL (PLURIFAMILIAR)
17.1 - Rambla Sant Joan 128, Baix	

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C1	CUINA (Primer)		
C2	CUINA (Segon)		
E-M 1	ESTAR - MENJADOR (Primer)		
E-M2	ESTAR - MENJADOR (Segon)		
H1	HABITACIÓ 1 (Primer)		
H2	HABITACIÓ 2 (Primer)		
H3	HABITACIÓ 3 (Segon)		
H4	HABITACIÓ 4 (Segon)		
CH 1	BANY PRINCIPAL (Primer)		
CH 2	BANY PETIT (Primer)		
CH 3	BANY PRINCIPAL (Segon)		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA		
T1	TRASTER INTERIOR 1		
R	RENTADOR TANCAT		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES		
	BALCÓ		
	PATI		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	0,00	0,00

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**0,00**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	TRASTER		
	LOCAL	39,12	
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	39,12	**39,12**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge		100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge	44,15	100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)	17,41	100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	17,77	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**61,56**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)		100%	0,00
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA SEGONA (dues plantes de desnivell)		90%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA I ÚS HABITATGE		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)		80%	0,00
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)	44,15	55%	24,28
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)	17,41	50%	8,71
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	17,77	25%	4,44
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS			

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**37,43**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 3/11/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE PLURIFAMILIAR
17.2 - Rambla Sant Joan 128, Primer	DORMITORIS 2

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA	5,99	
E-M	ESTAR - MENJADOR	17,57	
H1	HABITACIÓ 1	13,64	
H2	HABITACIÓ 2	7,06	
H3	HABITACIÓ 3		
H4	HABITACIÓ 4		
CH 1	BANY PRINCIPAL	3,59	
CH 2	BANY PETIT	2,36	
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	9,53	
T	TRASTER INTERIOR	6,68	
R	RENTADOR TANCAT		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	66,42	**66,42**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES		
	BALCÓ		
	PATI	3,87	
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	3,87	1,94

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**68,36**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	50% TRASTER COMÚ	5,14	
	LOCAL		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	5,14	**5,14**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	84,10	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	3,87	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**84,10**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)		100%	0,00
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)	84,10	95%	79,90
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA SEGONA (dues plantes de desnivell)		90%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA I ÚS HABITATGE		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)		80%	0,00
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)	5,87	55%	3,23
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	3,87	25%	0,97
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS	17,60	50%	8,80

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**92,89**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 3/11/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE PLURIFAMILIAR
17.3 - Rambla Sant Joan 128, Segon	DORMITORIS 2

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA	6,67	
E-M	ESTAR - MENJADOR (Segon)	15,41	
H1	HABITACIÓ 1	7,65	
H2	HABITACIÓ 2	7,65	
H3	HABITACIÓ 3		
H4	HABITACIÓ 4		
CH 1	BANY PRINCIPAL	2,61	
CH 2	BANY PETIT		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	4,49	
T1	TRASTER INTERIOR 1		
R	RENTADOR TANCAT	3,03	
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	47,51	**47,51**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES	18,26	
	BALCÓ		
	PATI		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	18,26	5,27

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**52,78**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	50% TRASTER COMÚ	5,14	
	LOCAL		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	5,14	**5,14**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	63,86	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	18,26	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**63,86**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUïDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)		100%	0,00
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA SEGONA (dues plantes de desnivell)	63,86	90%	57,47
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA I ÚS HABITATGE		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)		80%	0,00
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)	5,87	55%	3,23
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	18,26	25%	4,57
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS	17,60	50%	8,80

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**74,07**

1.- DADES

Titulars	
Titular 1:	Laura Castell Pérez
Dret:	50% Propietat
Titular 2:	Carlos Castell Pérez
Dret:	50% Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	21860
Tom, Llibre, Foli:	tom 4401, llibre 1621, foli 41
Superficie:	168 m2 (75 m2 a cada planta i 25 m2 de pati en un solar de 100 m2)
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	No consten
Data consulta:	26/05/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Laura Castell Pérez, (49,99%), Carlos Castell Pérez, (49,99%)
Referència cadastral:	6290512DF3869A0001LF
Localització:	RB SANT JOAN 128
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	103,00 m2
Superficie construïda:	213,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Any de construcció:	1910
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	180,33 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	84 anys
Data amidament:	03/11/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les plurifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,6486**

PLANTA BAIXA (LOCAL)

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
P.01	Àngel Guimerà 113	75,00 m2	138.600 €	1.848,00 €/m2	normal	1969	52 anys	0,3952	1,03	1.116,77 €/m2
P.02	Coll i Pujol 156	61,00 m2	126.900 €	2.080,33 €/m2	normal	1965	57 anys	0,4475	1,03	1.317,25 €/m2
P.03	Passatge Fortuny 29	59,50 m2	87.300 €	1.467,23 €/m2	deficient	1965	57 anys	0,7237	1,00	1.206,48 €/m2
P.04	Antoni Botey 66	55,88 m2	134.100 €	2.399,79 €/m2	normal	1968	50 anys	0,375	1,00	1.383,61 €/m2
P.05	Cuba 20-34	85,31 m2	163.800 €	1.920,06 €/m2	normal	1967	51 anys	0,3851	1,09	1.217,19 €/m2
P.06	Coll i Pujol 151	89,00 m2	188.100 €	2.113,48 €/m2	normal	1973	47 anys	0,3455	1,06	1.259,80 €/m2
P.07	St Joan de la Creu 70-86	71,00 m2	128.070 €	1.803,80 €/m2	normal	1971	46 anys	0,3358	1,03	1.036,38 €/m2
P.08	Antoni Botey 68	51,75 m2	72.000 €	1.391,30 €/m2	deficient	1968	54 anys	0,7079	0,97	1.088,70 €/m2
P.09	Cuba 17	74,00 m2	152.550 €	2.061,49 €/m2	normal	1972	49 anys	0,3651	1,03	1.213,92 €/m2
P.10	Coll i Pujol 191	72,00 m2	142.200 €	1.975,00 €/m2	normal	1973	49 anys	0,3651	1,03	1.162,99 €/m2
				1.906,05 €/m2						**1.200,31 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
17.1	Rambla Sant Joan 128, Bx	37,43 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	91 anys	0,8691

VU Homog.	**1.200,31 €/m2**
Superficie construida	**37,43 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació.	**44.927,60 €**

PLANTA PRIMERA

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
P.01	Àngel Guimerà 113	75,00 m2	138.600 €	1.848,00 €/m2	normal	1969	52 anys	0,3952	0,97	1.223,05 €/m2
P.02	Coll i Pujol 156	61,00 m2	126.900 €	2.080,33 €/m2	normal	1965	57 anys	0,4475	0,97	1.442,62 €/m2
P.03	Passatge Fortuny 29	59,50 m2	87.300 €	1.467,23 €/m2	deficient	1965	57 anys	0,7237	0,94	1.318,85 €/m2
P.04	Antoni Botey 66	55,88 m2	134.100 €	2.399,79 €/m2	normal	1968	50 anys	0,375	0,94	1.512,48 €/m2
P.05	Cuba 20-34	85,31 m2	163.800 €	1.920,06 €/m2	normal	1967	51 anys	0,3851	1,03	1.337,57 €/m2
P.06	Coll i Pujol 151	89,00 m2	188.100 €	2.113,48 €/m2	normal	1973	47 anys	0,3455	1,00	1.382,11 €/m2
P.07	St Joan de la Creu 70-86	71,00 m2	128.070 €	1.803,80 €/m2	normal	1971	46 anys	0,3358	0,97	1.135,01 €/m2
P.08	Antoni Botey 68	51,75 m2	72.000 €	1.391,30 €/m2	deficient	1968	54 anys	0,7079	0,91	1.187,75 €/m2
P.09	Cuba 17	74,00 m2	152.550 €	2.061,49 €/m2	normal	1972	49 anys	0,3651	0,97	1.329,45 €/m2
P.10	Coll i Pujol 191	72,00 m2	142.200 €	1.975,00 €/m2	normal	1973	49 anys	0,3651	0,97	1.273,67 €/m2
				1.906,05 €/m2						**1.314,25 €/m2**

valor immoble a taxar

	adreça	sup. const.	estat	edat còmput	coef. β
			val. tècnica	val. tècnica	Regl.
17.2	Rambla Sant Joan 128, 1r	92,89 m2	NORMAL	83 anys	0,7595

VU Homog.	**1.314,25 €/m2**
Superficie construida	**92,89 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació.	**122.080,68 €**

PLANTA SEGONA

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
P.01	Àngel Guimerà 113	75,00 m2	138.600 €	1.848,00 €/m2	normal	1969	52 anys	0,3952	1,03	1.276,63 €/m2
P.02	Coll i Pujol 156	61,00 m2	126.900 €	2.080,33 €/m2	normal	1965	57 anys	0,4475	1,03	1.505,81 €/m2
P.03	Passatge Fortuny 29	59,50 m2	87.300 €	1.467,23 €/m2	deficient	1965	57 anys	0,7237	1,00	1.379,18 €/m2
P.04	Antoni Botey 66	55,88 m2	134.100 €	2.399,79 €/m2	normal	1968	50 anys	0,375	1,00	1.581,67 €/m2
P.05	Cuba 20-34	85,31 m2	163.800 €	1.920,06 €/m2	normal	1967	51 anys	0,3851	1,09	1.391,42 €/m2
P.06	Coll i Pujol 151	89,00 m2	188.100 €	2.113,48 €/m2	normal	1973	47 anys	0,3455	1,06	1.440,13 €/m2
P.07	St Joan de la Creu 70-86	71,00 m2	128.070 €	1.803,80 €/m2	normal	1971	46 anys	0,3358	1,03	1.184,72 €/m2
P.08	Antoni Botey 68	51,75 m2	72.000 €	1.391,30 €/m2	deficient	1968	54 anys	0,7079	0,97	1.244,54 €/m2
P.09	Cuba 17	74,00 m2	152.550 €	2.061,49 €/m2	normal	1972	49 anys	0,3651	1,03	1.387,69 €/m2
P.10	Coll i Pujol 191	72,00 m2	142.200 €	1.975,00 €/m2	normal	1973	49 anys	0,3651	1,03	1.329,46 €/m2
				1.906,05 €/m2						**1.372,12 €/m2**

valor immoble a taxar

	adreça	sup. const.	estat	edat còmput	coef. β
			val. tècnica	val. tècnica	Regl.
17.3	Rambla Sant Joan 128, 2n	74,07 m2	NORMAL	84 anys	0,7728

VU Homog.	**1.372,12 €/ m2**
Superficie construida	**74,07 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació.	**101.632,93 €**

VALOR DE MERCAT. Mètode de comparació. PLANTA BAIXA	**44.927,60 €**
VALOR DE MERCAT. Mètode de comparació. PLANTA PRIMERA	**122.080,68 €**
VALOR DE MERCAT. Mètode de comparació. PLANTA SEGONA	**101.632,93 €**
TOTAL IMMOBLE	**268.641,21 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	103,00 m2
Valor total del solar	51.623,60 €
Coeficient de participació	100,000%
Valor del sòl	**51.623,60 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**51.623,60 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació. 268.641,21 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL 51.623,60 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES 268.641,21 €

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	268.641,21 €
+ 5% premi d'afecció	13.432,06 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**282.073,27 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 18.0 - Rambla Sant Joan 130 Visita: 03/11/2022

Imatge 1



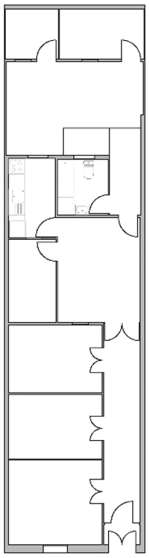
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE UNIFAMILIAR

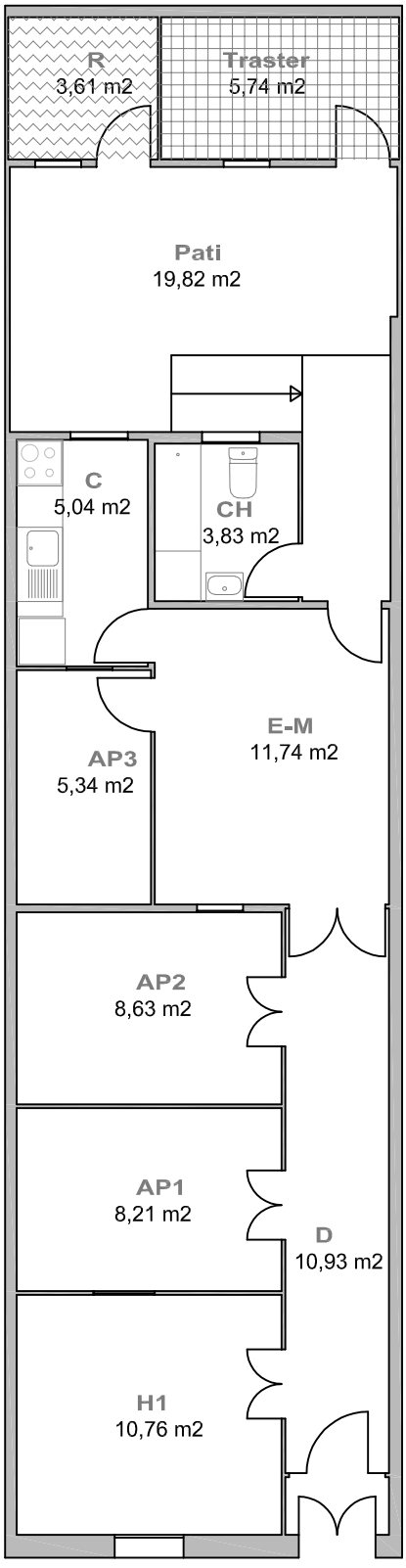
Superfícies:

Útil habitatge:	75,47m²
Útil altres usos:	5,74m²
Construïda:	83,73m²
Cons. ponderada:	84,87m²
Solar (100%):	102,00m²

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya



80% **Habitatge accés exterior**
Habitatge coberta uralita

55% **Altres usos**
Habitatge alçada <2,5 m i >1,5 m

ENTITAT: 18.0 - Rambla Sant Joan 130 **VISITA: 03/11/2022** **ESCALA: 1/100**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 3/11/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE UNIFAMILIAR
18.0 - Rambla Sant Joan 130	DORMITORIS 1

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA	5,04	
E-M	ESTAR - MENJADOR	11,74	
H1	HABITACIÓ 1	10,76	
AP1	ALTRES PECES 1	8,21	
AP2	ALTRES PECES 2	8,63	
AP3	ALTRES PECES 3	5,34	
CH 1	BANY PRINCIPAL	3,83	
CH 2	BANY PETIT		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	10,93	
T1	TRASTER INTERIOR 1		
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT	3,61	
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	68,09	**68,09**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES		
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI	19,82	
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	19,82	7,38

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**75,47**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	TRASTER	5,74	
	GARATGE		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	5,74	**5,74**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	72,88	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)	4,26	100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge	6,59	100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	19,82	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**83,73**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)	72,88	100%	72,88
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)	4,26	80%	3,41
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)	6,59	55%	3,62
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	19,82	25%	4,96
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS		coef.	

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**84,87**

1.- DADES

Titulars	
Titular 1:	Juan Melgar Gómez
Dret:	1/4 de la propietat
Titular 2:	Encarnación Melgar Gómez
Dret:	1/4 de la propietat
Titular 3:	Fulgencio Melgar Gómez
Dret:	1/4 de la propietat
Titular 4:	Rosa Ponte Montoliu
Dret:	1/4 de la propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	3490
Tom, Llibre, Foli:	tom 4500, llibre 1720, foli 196
Superficie:	102 m2 de solar, 42 m2 casa
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	3 anotacions preventives d'embargament sobre una quarta part indivisa de la finca propietat d'Encarnación Melgar Gómez, a favor de CAJAMAR i una afecció fiscal.
Data consulta:	26/05/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Juan Melgar Gómez (1/4), Encarnación Melgar Gómez (1/4), Fulgencio Melgar Gómez (1/4), Rosa Ponte Montoliu
Referència cadastral:	6290513DF3869A0001TF
Localització:	RB SANT JOAN 130
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	102,00 m2
Superficie construïda:	102,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Any de construcció:	1910
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	84,87 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	96 anys
Data amidament:	03/11/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,5596**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,15	1.325,31 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,12	1.071,40 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	1,06	1.131,64 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,595	1,15	1.258,63 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	1,03	1.363,89 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,595	1,15	1.463,31 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.269,03 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
18.0	Rambla Sant Joan 130	84,87 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	96 anys	0,9408

VU Homog.	**1.269,03 €/m2**
Superficie construida	**84,87 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**107.699,40 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	102,00 m2
Valor total del solar	51.122,47 €
Coeficient de participació	100,000%
Valor del sòl	**51.122,47 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**51.122,47 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	107.699,40 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	51.122,47 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**107.699,40 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	107.699,40 €
+ 5% premi d'afecció	5.384,97 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**113.084,37 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 19.0 - Rambla Sant Joan 132 Visita: 03/11/2022

Imatge 1



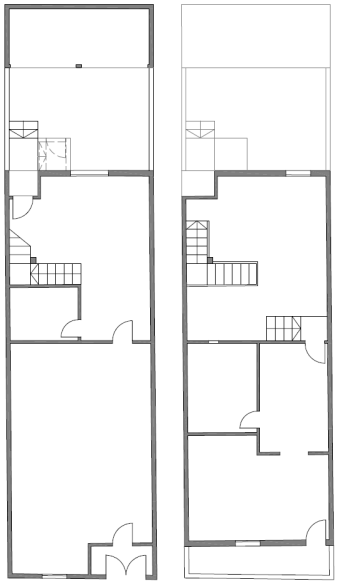
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



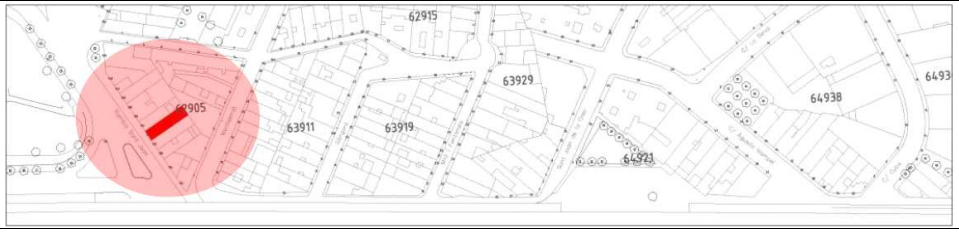
Dades de l'entitat

HABITATGE UNIFAMILIAR

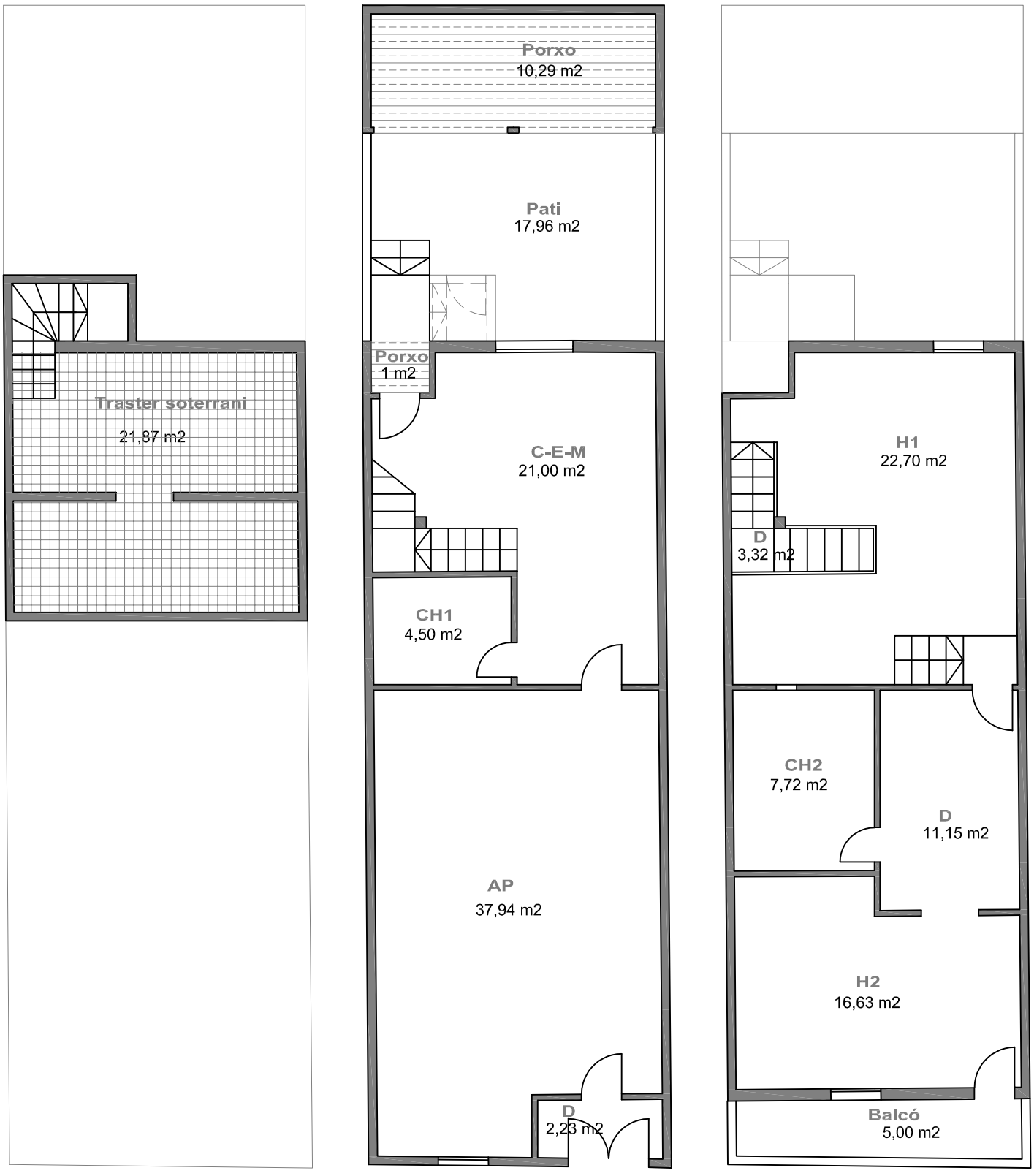
Superfícies:

Útil habitatge:	142,10m²
Útil altres usos:	21,87m²
Construïda:	181,42m²
Cons. ponderada:	166,57m²
Solar (100%):	102,00m²

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya



55% **Altres usos**
Habitatge alçada <2,5 m i >1,5 m

50% **Porxos construcció sòlida**

ENTITAT: 19.0 - Rambla Sant Joan 132 **VISITA: 03/11/2022** **ESCALA: 1/100**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 3/11/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE UNIFAMILIAR
19.0 - Rambla Sant Joan 132	DORMITORIS 2

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA		
C-E-M	CUINA - ESTAR - MENJADOR	21,00	
H1	HABITACIÓ 1	22,70	
H2	HABITACIÓ 2	16,63	
H3	HABITACIÓ 3		
AP	ALTRES PECES	37,94	
CH 1	BANY PRINCIPAL	7,72	
CH 2	BANY PETIT	4,50	
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	16,70	
T1	TRASTER INTERIOR 1		
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	127,19	**127,19**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS	11,21	
	TERRASSES		
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ	5,00	
	PATI	17,96	
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	34,17	14,91

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**142,10**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM	21,87	
	TRASTER		
	GARATGE		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	21,87	**21,87**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	144,55	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge	25,66	100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)	11,21	100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	22,96	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**181,42**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)	75,82	100%	75,82
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)	68,73	95%	65,29
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)		80%	0,00
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)	25,66	55%	14,11
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)	11,21	50%	5,61
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	22,96	25%	5,74
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS		coef.	

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**166,57**

1.- DADES

Titulars	
Titular:	Juan Manuel Álvarez Del Ángel
Dret:	100% Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	3492
Tom, Llibre, Foli:	tom 2761, llibre 62, foli 166
Superficie:	102 m2 de solar, 50 m2 la casa
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	No consten
Data consulta:	26/05/2021

Cadastre	
Titular cadastral:	Juan Manuel Álvarez Del Ángel
Referència cadastral:	6290514DF3869A0001FF
Localització:	RB SANT JOAN 132
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	102,00 m2
Superficie construïda:	78,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Any de construcció:	1910
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	166,57 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	65 anys
Data amidament:	03/11/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,5596**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,03	1.754,46 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,00	1.413,91 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	0,94	1.483,25 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,5950	1,03	1.666,18 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	0,91	1.781,02 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,5950	1,03	1.937,14 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.672,66 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
19.0	Rambla Sant Joan 132	166,57 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	65 anys	0,5363

VU Homog.	**1.672,66 €/m2**
Superficie construida	**166,57 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**278.617,49 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	102,00 m2
Valor total del solar	51.122,47 €
Coeficient de participació	100,000%
Valor del sòl	**51.122,47 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**51.122,47 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	278.617,49 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	51.122,47 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**278.617,49 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	278.617,49 €
+ 5% premi d'afecció	13.930,87 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**292.548,36 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 20.0 - Rambla Sant Joan 134 Visita: 01/12/2022

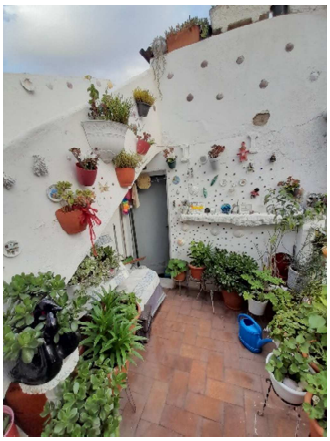
Imatge 1



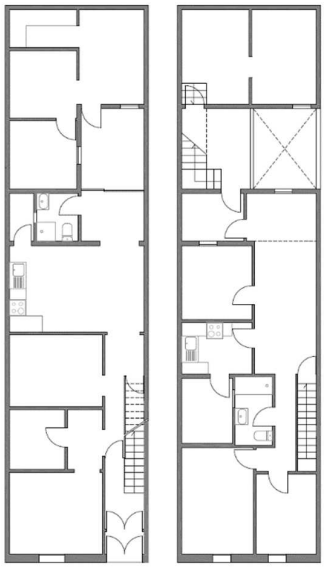
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



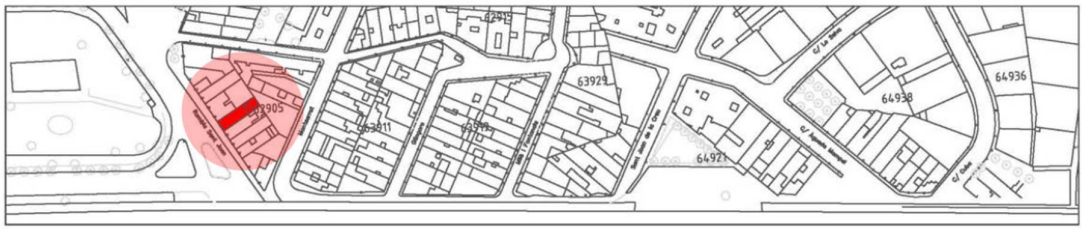
Dades de l'entitat

HABITATGE BIFAMILIAR

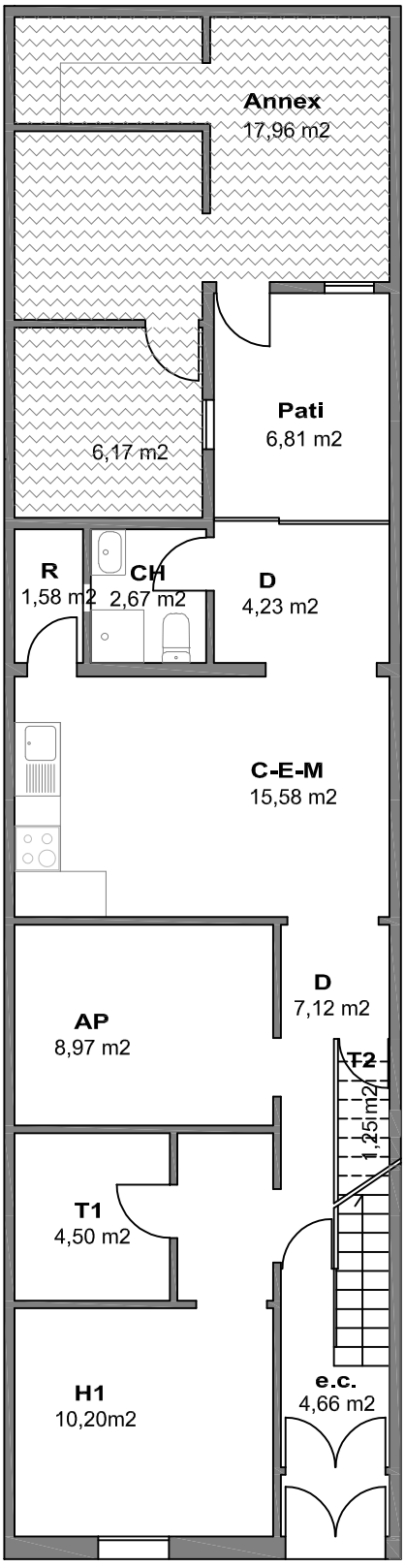
Superfícies:

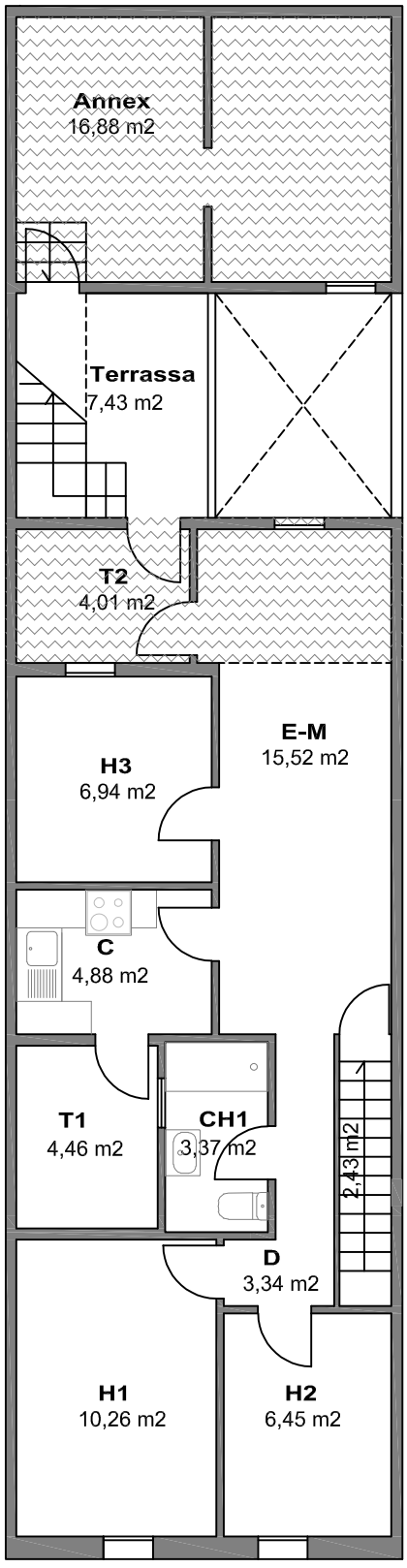
Útil habitatge:	125,91m²
Útil annex:	41,01m²
Construïda:	190,46m²
Cons. ponderada:	191,60m²
Solar (100%):	104,00m²

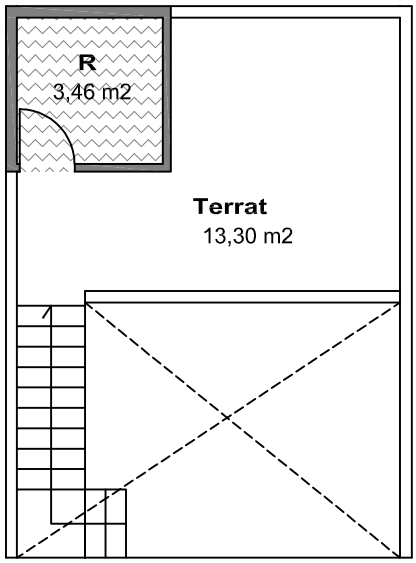
Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya







PLANTA BAIXA

PLANTA PRIMERA

80% Habitatge accés exterior

Habitatge coberta uralita

ENTITAT: 20.0 - Rambla Sant Joan 134 VISITA: 01/12/2022 ESCALA: 1/100

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 1/12/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE BIFAMILIAR
20.1- Rambla Sant Joan 134, Baix	DORMITORIS 1

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA		
C-E-M	CUINA - ESTAR - MENJADOR	15,58	
H1	HABITACIÓ 1	10,20	
H2	HABITACIÓ 2		
H3	HABITACIÓ 3		
AP	ALTRES PECES	8,97	
CH 1	BANY PRINCIPAL	2,67	
CH 2	BANY SECUNDARI		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	11,35	
T1	TRASTER INTERIOR 1	4,50	
T2	TRASTER INTERIOR 2	1,25	
R	RENTADOR TANCAT	1,58	
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	56,10	**56,10**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES		
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI	6,81	
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	6,81	3,41

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**59,51**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	GARATGE		
	TRASTER	24,13	
	MAGATZEM		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	24,13	**24,13**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	71,44	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)	27,86	100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	6,81	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		0%
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**99,30**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell acces carrer)	71,44	100%	71,44
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ LLEUGERA DE QUALITAT (no uralites o plàstics)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)	27,86	80%	22,29
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (garatges, magatzems, trasters, tallers i locals)		55%	0,00
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	6,81	25%	1,70
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS	7,09	50%	3,55

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**98,98**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 1/12/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE BIFAMILIAR
20.2- Rambla Sant Joan 134 Primer	DORMITORIS 3

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA	4,88	
E-M	ESTAR - MENJADOR	15,52	
H1	HABITACIÓ 1	10,26	
H2	HABITACIÓ 2	6,45	
H3	HABITACIÓ 3	6,94	
AP	ALTRES PECES		
CH 1	BANY PRINCIPAL	3,37	
CH 2	BANY SECUNDARI		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	3,34	
T1	TRASTER INTERIOR 1	4,46	
T2	TRASTER INTERIOR 2	4,01	
R	RENTADOR TANCAT	3,46	
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	62,69	**62,69**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES		
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI	7,43	
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	7,43	3,72

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**66,41**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	GARATGE		
	TRASTER	16,88	
	MAGATZEM		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	16,88	**16,88**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	71,44	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)	19,72	100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	7,43	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		0%
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**91,16**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÜDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)	71,44	100%	71,44
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)	19,72	80%	15,78
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)		55%	0,00
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	7,43	25%	1,86
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS	7,09	50%	3,55

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**92,62**

1.- DADES

Titulars	
Titular 1:	Isabel Muñoz Fernandez
Dret:	14,29% de la propietat
Titular 2:	Francisca Fernández Gómez
Dret:	14,28% de la propietat
Titular 3:	Luisa Fernández Gómez
Dret:	14,28% de la propietat
Titular 4:	Nuria Fernandez Guix
Dret:	7,15 % de la propietat
Titular 5:	Victoria Pelegrin Gomez
Dret:	7,14 % de la propietat
Titular 6:	Anna Maria Garcia Fernandez
Dret:	7,14 % de la propietat
Titular 7:	Josep Antoni Garcia Fernandez
Dret:	7,14 % de la propietat
Titular 8:	Judit Fernandez Serrano
Dret:	7,14 % de la propietat
Titular 9:	Antonio Fernandez Fernandez
Dret:	4,77 % de la propietat
Titular 10:	Angel Fernandez Fernandez
Dret:	4,76 % de la propietat
Titular 11:	Esteban Fernandez Fernandez
Dret:	4,76 % de la propietat
Titular 12:	Cristina Andreu Fernandez
Dret:	3,57 % de la propietat
Titular 13	Nuria Andreu Fernandez
Dret:	3,57 % de la propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	46637
Tom, Llibre, Foli:	tom 4120, llibre 1340, foli 127
Superficie:	100 m2 de terreny, 90 m2 edificats
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	cens en nua percepció de pensió anyal a favor de Mercedes Font Bofill-Gasset (usdefruit vitalici) i Joaquin, Mercdes i Ines de Vilallonga Font a parts iguals (nua propietat) i afeccions fiscals
Data consulta:	11/04/2023

Cadastre	
Titular cadastral:	Isabel Muñoz Fernández, (14,29%), Francisca Fernández Gómez, HEREUS DE (14,28%), Luisa Fernández Gómez, (14,28%), Nuria Fernández Guix (7,15%), Victoria Pelegrin Gómez (7,14%), Ana María García Fernández (7,14%), Josep Antoni García Fernández (7,14%), Judith Fernández Serrano (7,14%), Antonio Fernández Fernández (4,77%), Ángel Fernández Fernández (4,76%), Esteban Fernández Fernández (4,76%), Cristina Andreu Fernández (3,57%), Nuria Andreu Fernández (3,57%)
Referència cadastral:	6290515DF3869A0001MF
Localització:	RB SANT JOAN 134
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	104,00 m2
Superficie construïda:	197,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Any de construcció:	1910
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	191,60 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	87 anys
Data amidament:	01/12/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,5596**

PLANTA BAIXA

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,12	1.647,23 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,09	1.330,69 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	1,03	1.403,31 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,5950	1,12	1.564,34 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	1,00	1.689,88 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,5950	1,12	1.818,74 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.575,70 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
20.0	Rbla Sant Joan 134 baix	98,98 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	79 anys	0,7071

VU Homog.	**1.575,70 €/m2**
Superficie construida	**98,98 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**155.962,79 €**

PLANTA PRIMERA

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,12	1.312,86 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,09	1.060,57 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	1,03	1.118,45 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,595	1,12	1.246,80 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	1,00	1.346,85 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,595	1,12	1.449,56 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.255,85 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
20.0	Rbla Sant Joan 134, Primer	92,62 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	95 anys	0,9263

VU Homog.	**1.255,85 €/m2**
Superficie construida	**92,62 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**116.316,83 €**

VALOR DE MERCAT. Mètode de comparació. PLANTA BAIXA	**155.962,79 €**
VALOR DE MERCAT. Mètode de comparació. PLANTA PRIMERA	**116.316,83 €**
TOTAL IMMOBLE	**272.279,62 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	104,00 m2
Valor total del solar	52.124,87 €
Coeficient de participació	100,000%
Valor del sòl	**52.124,87 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**52.124,87 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	272.279,62 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	52.124,87 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**272.279,62 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	272.279,62 €
+ 5% premi d'afecció	13.613,98 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**285.893,60 €**

D'acord amb el que estipula la Disposició transitòria 22a de la Llei 5/2006, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, afegida per l'article 93 de la LLEI 3/2023, del 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023, el cens que grava aquesta finca es valorarà per la quantitat que resulta de calcular l'1% del valor cadastral de la finca en el moment en què es fa la redempció, i un 1% addicional, si consta inscrit en el Registre de la Propietat el dret de lluïsme. L'import resultant serà descomptat del valor final de l'expropiació identificat en el apartat 5, en el moment de l'aixecament de l'acta d'ocupació i pagament.

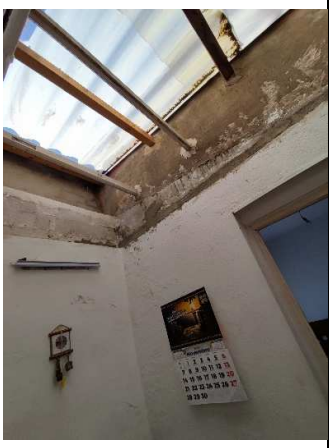
INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 21.0 - Rambla Sant Joan 136-138 Visita: 10/11/2022

Imatge 1



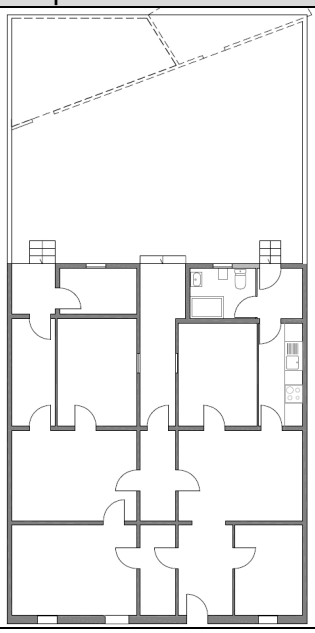
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



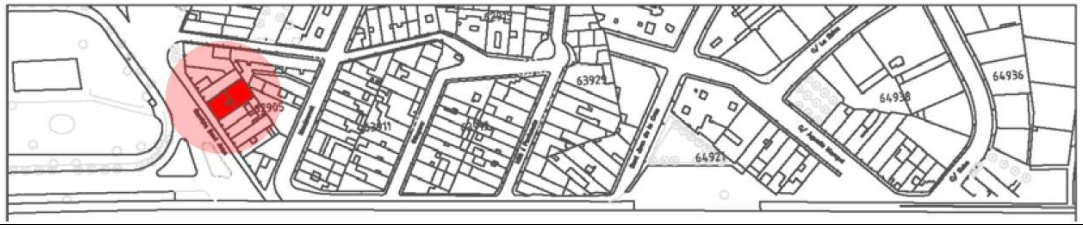
Dades de l'entitat

HABITATGE UNIFAMILIAR

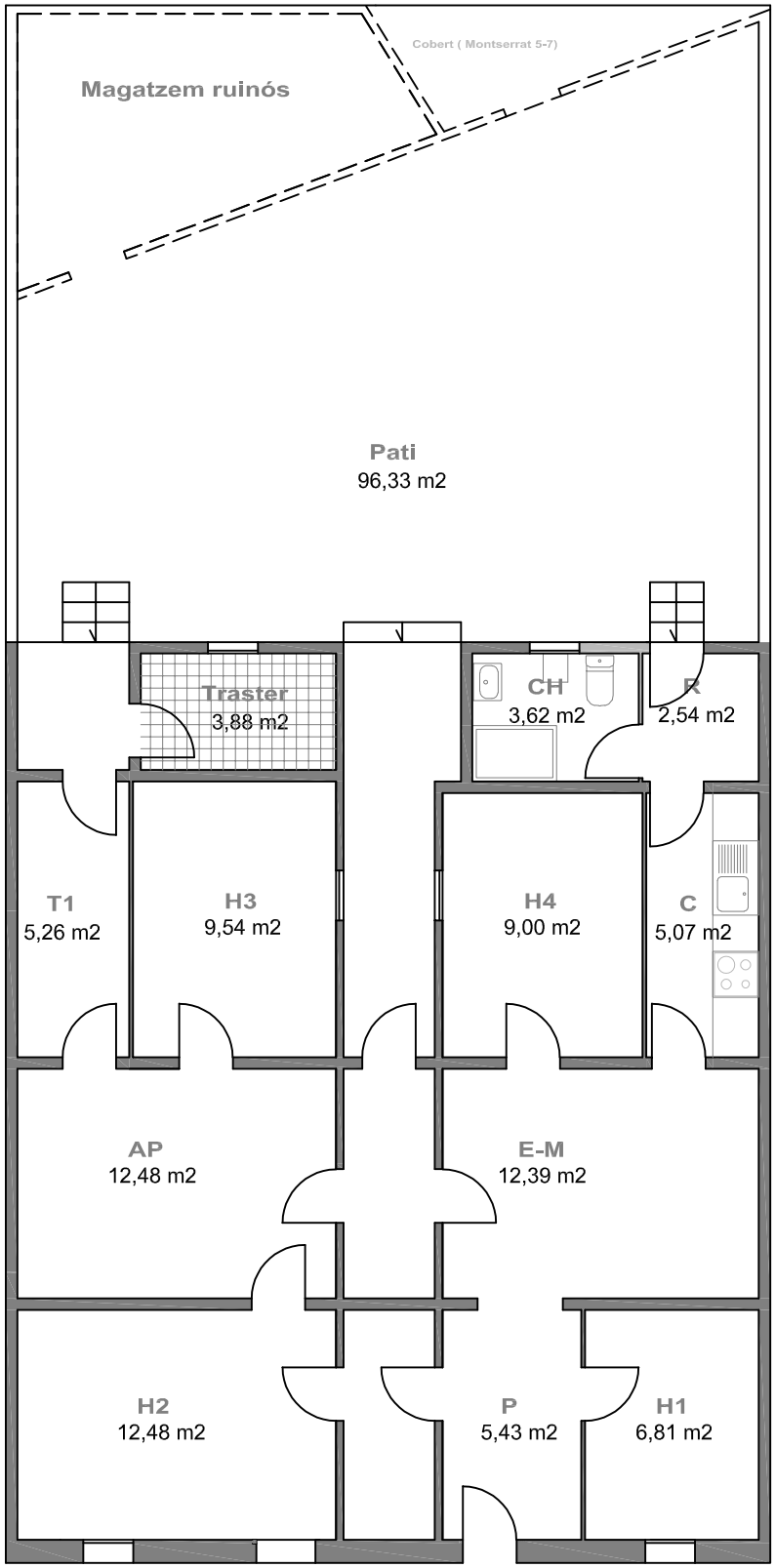
Superfícies:

Útil habitatge:	99,23m²
Útil altres usos:	0m²
Construïda:	110,21m²
Cons. ponderada:	119,87m²
Solar (100%):	199,00m²

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya



55% Altres usos

ENTITAT: 21.0 - Rbla. St. Joan 136-138 VISITA: 10/11/2022 ESCALA: 1/100

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 10/11/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE UNIFAMILIAR
21.0- Rambla Sant Joan 136-138	DORMITORIS 4

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA	5,07	
E-M	ESTAR - MENJADOR	12,39	
H1	HABITACIÓ 1	6,81	
H2	HABITACIÓ 2	12,48	
H3	HABITACIÓ 3	9,54	
H4	HABITACIÓ 4	9,00	
CH 1	BANY PRINCIPAL	3,62	
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	7,14	
AP	ALTRES PECES	12,48	
T1	TRASTER INTERIOR 1	5,26	
T2	TRASTER INTERIOR 2	3,88	
R	RENTADOR TANCAT	2,54	
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	90,21	**90,21**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES		
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI	84,39	
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	84,39	9,02

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**99,23**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	TRASTER		
	GARATGE		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	105,53	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)	4,68	100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	84,39	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**110,21**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIECONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)	90,32	100%	90,32
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)	7,35	80%	5,88
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)		80%	0,00
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)	4,68	55%	2,57
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	84,39	25%	21,10
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS		coef.	

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**119,87**

1.- DADES

Titulars	
Titular 1:	Luisa Reverte Tarta
Dret:	50% Propietat
Titular 2:	Juan José Moles Corominas
Dret:	50% Propietat (Subasta)

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	11262
Tom, Llibre, Foli:	tom 2983, llibre 203, foli 12
Superficie:	200 m2 de terreny
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	No consten
Data consulta:	27/05/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Francisco Navarro Escarp (50%), Luisa Reverte Tarta (50%)
Referència cadastral:	6290516DF3869A0001OF
Localització:	RB SANT JOAN 136
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	199,00 m2
Superficie construïda:	100,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Any de construcció:	1912
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	119,87 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	87 anys
Data amidament:	10/11/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,5596**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,09	1.445,15 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,06	1.166,56 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	1,00	1.228,19 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,5950	1,09	1.372,44 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	0,97	1.477,67 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,5950	1,09	1.595,62 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.380,94 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
21.0	Rambla Sant Joan 136-138	119,87 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	87 anys	0,8135

VU Homog.	**1.380,94 €/m2**
Superficie construida	**119,87 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**165.535,35 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	199,00 m2
Valor total del solar	99.738,93 €
Coeficient de participació	100,000%
Valor del sòl	**99.738,93 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**99.738,93 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	165.535,35 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	99.738,93 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**165.535,35 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	165.535,35 €
+ 5% premi d'afecció	8.276,77 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**173.812,12 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 22.0 - Rambla Sant Joan, 140

Visita (1r pis): 10/11/2022

Imatge 1



Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE PLURIFAMILIAR

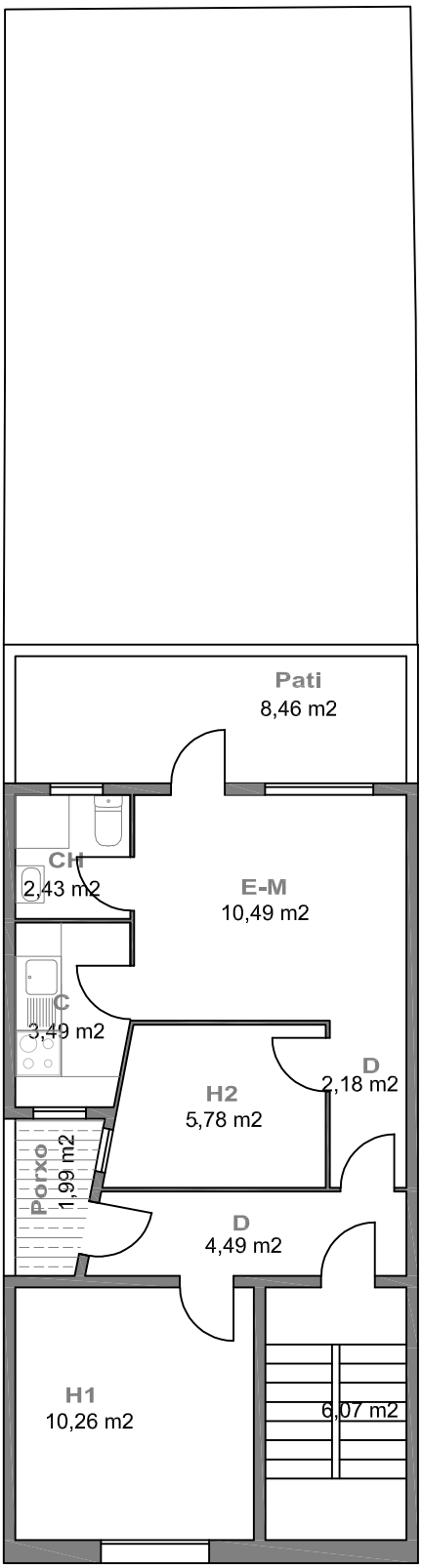
Superfícies estimades:

Útil habitatge:	84,75m²
Útil altres usos:	85,85m²
Construïda:	208,91m²
Cons. ponderada:	176,71m²
Solar (100%):	102,00m²

Situació dins del barri de Sant Crist



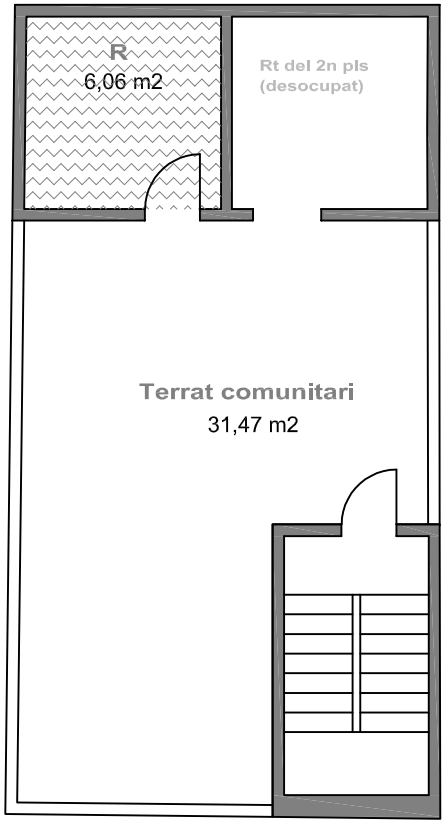
Generalitat de Catalunya



PLANTA PRIMERA

80% Habitatge accés exterior
Habitatge coberta uralita

50% Porxos construcció sòlida



PLANTA COBERTA

ENTITAT: 22.1 - Rbla. St. Joan 140, 1er **VISITA: 10/11/2022** **ESCALA: 1/100**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 10/11/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE PLURIFAMILIAR
22.2- Rambla Sant Joan 140, Primer	DORMITORIS 3

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA	3,49	
E-M	ESTAR - MENJADOR	10,49	
H1	HABITACIÓ 1	10,26	
H2	HABITACIÓ 2	5,78	
H3	HABITACIÓ 3		
H4	HABITACIÓ 4		
CH 1	BANY PRINCIPAL	2,43	
CH 2	BANY PETIT		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	6,67	
T1	TRASTER INTERIOR 1		
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	39,12	**39,12**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS	1,99	
	TERRASSES		
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR	6,06	
	BALCÓ		
	PATI	8,46	
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	16,51	3,91

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**43,03**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	TRASTER		
	GARATGE		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	45,51	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)	7,45	100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)	1,99	100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	8,46	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS	10,07	0%
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**54,95**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)		100%	0,00
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)	45,51	95%	43,23
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)	7,45	80%	5,96
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)		55%	0,00
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	8,46	25%	2,12
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)	10,07	15%	1,51
ESPAIS COMUNS	18,21	32%	5,83

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**58,65**

1.- DADES

Titulars	
Titular:	Rosa Gómez Navarro
Dret:	100% Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	48411
Tom, Llibre, Foli:	tom 4266, llibre 1486, foli 181
Superficie:	106 m2 de solar, 59,89 m2 edificats
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	càrrega de substitució preventiva de residu
Data consulta:	27/05/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Rosa Gómez Navarro
Referència cadastral:	6290517DF3869A0001KF
Localització:	RB SANT JOAN 142
Usos:	Aparcamiento - Vivienda - Almacén
Superficie de sòl:	102,00 m2
Superficie construïda:	234,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Any de construcció:	1967
Data consulta:	14/04/2022

Estimació	
Superficie construïda ponderada:	176,71 m2
Estat de conservació:	REGULAR
Edat computable:	55 anys
Data amidament parcial:	10/11/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les plurifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,6486**

PLANTA BAIXA

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
P.01	Àngel Guimerà 113	75,00 m2	138.600 €	1.848,00 €/m2	normal	1969	52 anys	0,3952	0,94	1.255,52 €/m2
P.02	Coll i Pujol 156	61,00 m2	126.900 €	2.080,33 €/m2	normal	1965	57 anys	0,4475	0,94	1.480,91 €/m2
P.03	Passatge Fortuny 29	59,50 m2	87.300 €	1.467,23 €/m2	deficient	1965	57 anys	0,7237	0,91	1.352,48 €/m2
P.04	Antoni Botey 66	55,88 m2	134.100 €	2.399,79 €/m2	normal	1968	50 anys	0,375	0,91	1.551,05 €/m2
P.05	Cuba 20-34	85,31 m2	163.800 €	1.920,06 €/m2	normal	1967	51 anys	0,3851	1,00	1.375,63 €/m2
P.06	Coll i Pujol 151	89,00 m2	188.100 €	2.113,48 €/m2	normal	1973	47 anys	0,3455	0,97	1.420,16 €/m2
P.07	St Joan de la Creu 70-86	71,00 m2	128.070 €	1.803,80 €/m2	normal	1971	46 anys	0,3358	0,94	1.165,13 €/m2
P.08	Antoni Botey 68	51,75 m2	72.000 €	1.391,30 €/m2	deficient	1968	54 anys	0,7079	0,88	1.216,71 €/m2
P.09	Cuba 17	74,00 m2	152.550 €	2.061,49 €/m2	normal	1972	49 anys	0,3651	0,94	1.364,74 €/m2
P.10	Coll i Pujol 191	72,00 m2	142.200 €	1.975,00 €/m2	normal	1973	49 anys	0,3651	0,94	1.307,48 €/m2
				1.906,05 €/m2						**1.348,98 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
22.1	Rbla Sant Joan 140, baix	63,80 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
DEFICIENT	55 anys	0,7131

VU Homog.	**1.348,98 €/ m2**
Superficie construida	**63,80 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació.	**86.071,64 €**

PLANTA PRIMERA

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
P.01	Àngel Guimerà 113	75,00 m2	138.600 €	1.848,00 €/m2	normal	1969	52 anys	0,3952	1,06	1.923,69 €/ m2
P.02	Coll i Pujol 156	61,00 m2	126.900 €	2.080,33 €/m2	normal	1965	57 anys	0,4475	1,06	2.269,03 €/ m2
P.03	Passatge Fortuny 29	59,50 m2	87.300 €	1.467,23 €/m2	deficient	1965	57 anys	0,7237	1,03	2.079,98 €/ m2
P.04	Antoni Botey 66	55,88 m2	134.100 €	2.399,79 €/m2	normal	1968	50 anys	0,375	1,03	2.385,36 €/ m2
P.05	Cuba 20-34	85,31 m2	163.800 €	1.920,06 €/m2	normal	1967	51 anys	0,3851	1,12	2.093,39 €/ m2
P.06	Coll i Pujol 151	89,00 m2	188.100 €	2.113,48 €/m2	normal	1973	47 anys	0,3455	1,09	2.168,32 €/ m2
P.07	St Joan de la Creu 70-86	71,00 m2	128.070 €	1.803,80 €/m2	normal	1971	46 anys	0,3358	1,06	1.785,20 €/ m2
P.08	Antoni Botey 68	51,75 m2	72.000 €	1.391,30 €/m2	deficient	1968	54 anys	0,7079	1,00	1.878,61 €/ m2
P.09	Cuba 17	74,00 m2	152.550 €	2.061,49 €/m2	normal	1972	49 anys	0,3651	1,06	2.091,03 €/ m2
P.10	Coll i Pujol 191	72,00 m2	142.200 €	1.975,00 €/m2	normal	1973	49 anys	0,3651	1,06	2.003,30 €/ m2
				1.906,05 €/m2						**2.067,79 €/ m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.	estat	edat còmput	coef. β
			val. tècnica	val. tècnica	Regl.
22.2	Rbla Sant Joan 140, 1r	58,65 m2	NORMAL	54 anys	0,4158

VU Homog.	**2.067,79 €/ m2**
Superficie construida	**58,65 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació.	**121.270,22 €**

PLANTA SEGONA

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
P.01	Àngel Guimerà 113	75,00 m2	138.600 €	1.848,00 €/m2	normal	1969	52 anys	0,3952	1,06	1.415,80 €/ m2
P.02	Coll i Pujol 156	61,00 m2	126.900 €	2.080,33 €/m2	normal	1965	57 anys	0,4475	1,06	1.669,96 €/ m2
P.03	Passatge Fortuny 29	59,50 m2	87.300 €	1.467,23 €/m2	deficient	1965	57 anys	0,7237	1,03	1.530,83 €/ m2
P.04	Antoni Botey 66	55,88 m2	134.100 €	2.399,79 €/m2	normal	1968	50 anys	0,375	1,03	1.755,58 €/ m2
P.05	Cuba 20-34	85,31 m2	163.800 €	1.920,06 €/m2	normal	1967	51 anys	0,3851	1,12	1.540,70 €/ m2
P.06	Coll i Pujol 151	89,00 m2	188.100 €	2.113,48 €/m2	normal	1973	47 anys	0,3455	1,09	1.595,85 €/ m2
P.07	St Joan de la Creu 70-86	71,00 m2	128.070 €	1.803,80 €/m2	normal	1971	46 anys	0,3358	1,06	1.313,88 €/ m2
P.08	Antoni Botey 68	51,75 m2	72.000 €	1.391,30 €/m2	deficient	1968	54 anys	0,7079	1,00	1.382,62 €/ m2
P.09	Cuba 17	74,00 m2	152.550 €	2.061,49 €/m2	normal	1972	49 anys	0,3651	1,06	1.538,96 €/ m2
P.10	Coll i Pujol 191	72,00 m2	142.200 €	1.975,00 €/m2	normal	1973	49 anys	0,3651	1,06	1.474,40 €/ m2
				1.906,05 €/m2						**1.521,86 €/ m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.	estat	edat còmput	coef. β
			val. tècnica	val. tècnica	Regl.
22.3	Rbla Sant Joan 140, 2n	54,26 m2	DEFICIENT	55 anys	0,7131

VU Homog.	**1.521,86 €/ m2**
Superficie construida	**54,26 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació.	**82.576,12 €**

VALOR DE MERCAT. Mètode de comparació. PLANTA BAIXA	**86.071,64 €**
VALOR DE MERCAT. Mètode de comparació. PLANTA PRIMERA	**121.270,22 €**
VALOR DE MERCAT. Mètode de comparació. PLANTA SEGONA	**82.576,12 €**
TOTAL IMMOBLE	**289.917,98 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	102,00 m2
Valor total del solar	51.122,47 €
Coeficient de participació	100,000%
Valor del sòl	**51.122,47 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**51.122,47 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació.	289.917,98 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	51.122,47 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**289.917,98 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

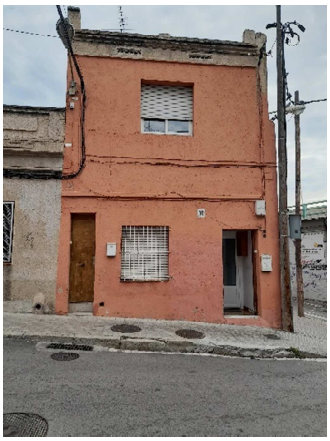
VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	289.917,98 €
+ 5% premi d'afecció	14.495,90 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**304.413,88 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 23.0 - Montserrat 10

Visita: 17/11/2022

Imatge 1



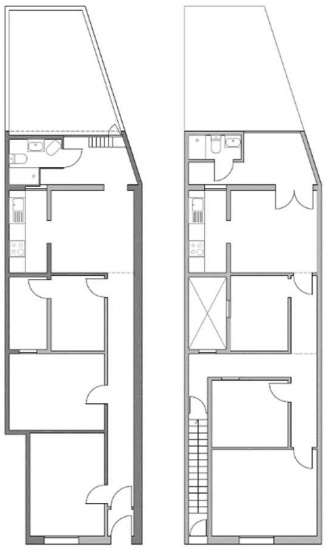
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



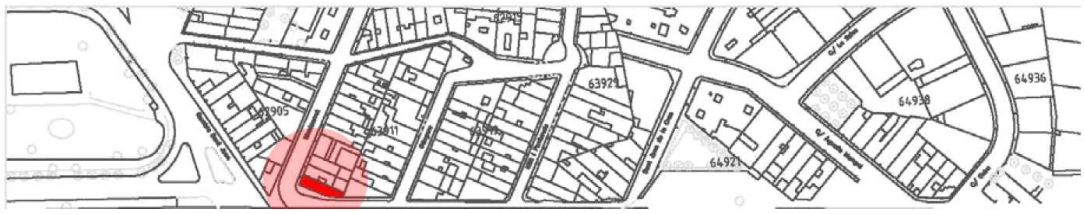
Dades de l'entitat

HABITATGE UNIFAMILIAR

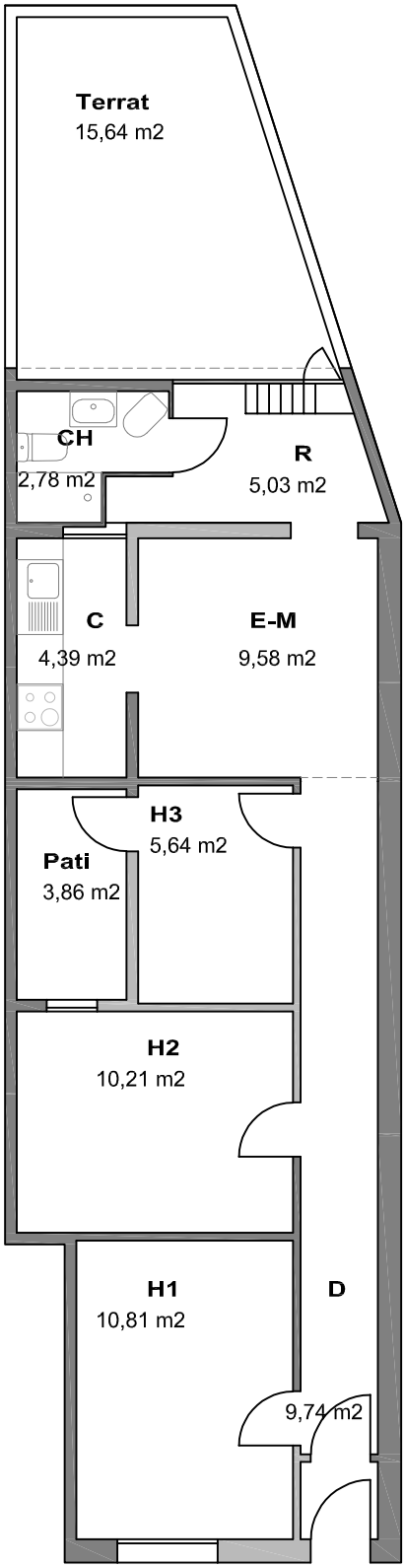
Superfícies:

Útil habitatge:	110,31m²
Útil altres usos:	16,27m²
Construïda:	151,15m²
Cons. ponderada:	142,46m²
Solar (100%):	94,00m²

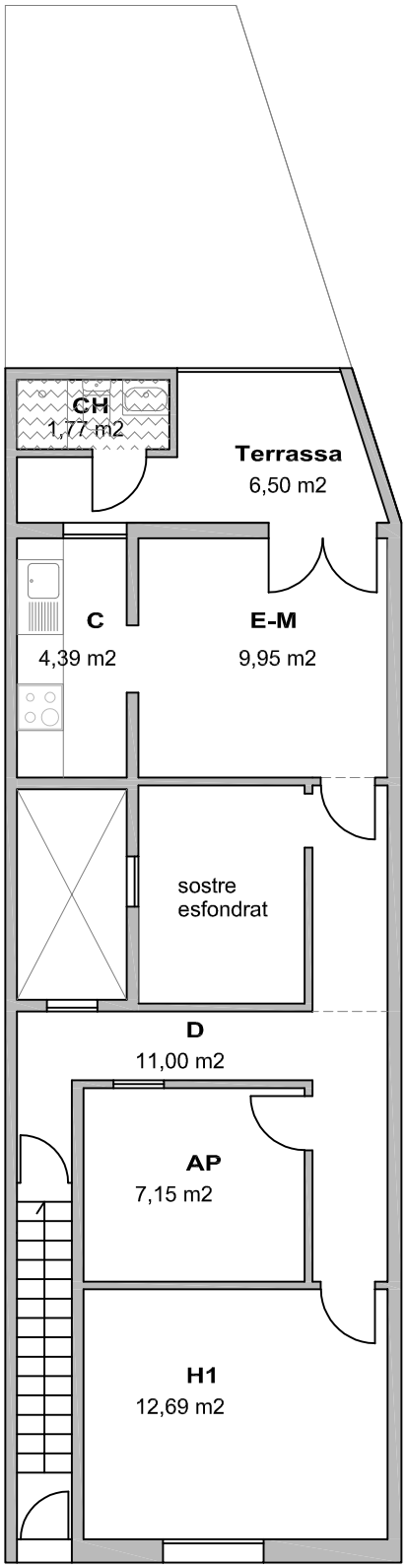
Situació dins del barri de Sant Crist



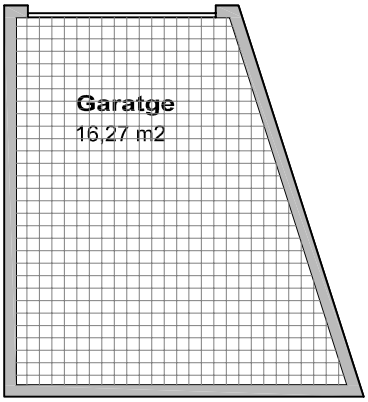
Generalitat de Catalunya



PLANTA BAIXA



PLANTA PRIMERA



PLANTA BAIXA

80% Habitatge accés exterior
Habitatge coberta uralita

55% Altres usos

ENTITAT: 26.0 - Montserrat 10 VISITA: 17/11/2022 ESCALA: 1/100

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 17/11/2022

IDENTIFICACIÓ	GARATGE (BIFAMILIAR)
23.1- Montserrat 10, Garatge	

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C1	CUINA		
E-M	ESTAR - MENJADOR		
H1	HABITACIÓ 1		
H2	HABITACIÓ 2		
H3	HABITACIÓ 3		
AP	ALTRES PECES		
CH 1	BANY PRINCIPAL		
CH 2	BANY SECUNDARI		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA		
T1	TRASTER INTERIOR 1		
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES		
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI		
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	0,00	0,00

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**0,00**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	GARATGE	16,27	
	LOCAL		
	TRASTER		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	16,27	**16,27**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge		100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge	18,84	100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS		0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		0%
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**18,84**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)		100%	0,00
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)		80%	0,00
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)	18,84	55%	10,36
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE		25%	0,00
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS		50%	0,00

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**10,36**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 17/11/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE BIFAMILIAR
23.2- Montserrat 10, Baix	DORMITORIS 3

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C1	CUINA	4,39	
E-M	ESTAR - MENJADOR	9,58	
H1	HABITACIÓ 1	10,81	
H2	HABITACIÓ 2	10,21	
H3	HABITACIÓ 3	5,64	
AP	ALTRES PECES		
CH 1	BANY PRINCIPAL	2,78	
CH 2	BANY SECUNDARI		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	9,74	
T1	TRASTER INTERIOR 1		
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT	5,03	
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	58,18	**58,18**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES		
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI	3,86	
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	3,86	1,93

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**60,11**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	GARATGE		
	LOCAL		
	TRASTER		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	65,60	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)	3,49	100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)	5,43	100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS		0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)	16,27	0%
TERRATS		0%
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**74,52**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)	65,60	100%	65,60
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)	3,49	80%	2,79
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)		55%	0,00
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)	5,43	50%	2,72
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	3,86	25%	0,97
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)	16,27	15%	2,44
ESPAIS COMUNS		50%	0,00

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**74,51**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 17/11/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE UNIFAMILIAR
23.3- Montserrat 10, Primer	DORMITORIS 1

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C1	CUINA	4,39	
E-M	ESTAR - MENJADOR	9,95	
H1	HABITACIÓ 1	12,69	
H2	HABITACIÓ 2		
H3	HABITACIÓ 3		
AP	ALTRES PECES	7,15	
CH 1	BANY PRINCIPAL	1,77	
CH 2	BANY SECUNDARI		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	11,00	
T1	TRASTER INTERIOR 1		
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	46,95	**46,95**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES	6,50	
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI		
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	6,50	3,25

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**50,20**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	GARATGE		
	LOCAL		
	TRASTER		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	55,24	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)	2,55	100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	15,34	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		0%
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**57,79**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)		100%	0,00
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)	55,24	95%	52,48
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)	2,55	80%	2,04
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)		66%	0,00
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	15,34	20%	3,07
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		10%	0,00
ESPAIS COMUNS		50%	0,00

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**57,59**

1.- DADES

Titulars	
Titular:	Antonio Jara Castellanos
Dret:	100% Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	32274
Tom, Llibre, Foli:	tom 3521, llibre 741, foli 179
Superficie habitatge:	dos plantes de 70 m2 en total 100 m2
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	No consten
Data consulta:	27/05/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Antonio Jara Castellanos
Referència cadastral:	6391112DF3869A0001MF
Localització:	CL MONTSERRAT 10
Usos:	Vivienda, Almacen
Superficie de sòl:	94,00 m2
Superficie construïda:	131,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Any de construcció:	1952
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda computable:	142,46 m2
Superfície útil computable:	110,31 m2
Estat de conservació:	REGULAR
Edat computable:	67 anys
Data amidament:	17/11/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les plurifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,5596**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,06	1.676,79 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,03	1.352,46 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	0,97	1.421,42 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,5950	1,06	1.592,42 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	0,94	1.708,52 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,5950	1,06	1.851,38 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.600,50 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
23.0	Montserrat 10	142,46 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
REGULAR	67 anys	0,6255

VU Homog.	**1.600,50 €/m2**
Superficie construida	**142,46 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**228.008,03 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	94,00 m2
Valor total del solar	47.112,86 €
Coeficient de participació	49,310%
Valor del sòl	**23.231,35 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**23.231,35 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	228.008,03 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	23.231,35 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**228.008,03 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	228.008,03 €
+ 5% premi d'afecció	11.400,40 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**239.408,43 €**

6.- VALOR D'EXPROPIACIÓ EN CAS QUE EXISTEIXI UNA OCUPACIÓ SENSE TÍTOL HABILITANT

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	228.008,03 €
Deducció per causes limitatives del ple domini del dret de propietat	-22.800,80 €
TOTAL	205.207,23 €
+ 5% premi d'afecció	10.260,36 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ AMB CÀRREGA D'OCUPACIÓ SENSE TÍTOL	**215.467,59 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 24.0 - Montserrat 12 Visita: 20/10/2022

Imatge 1



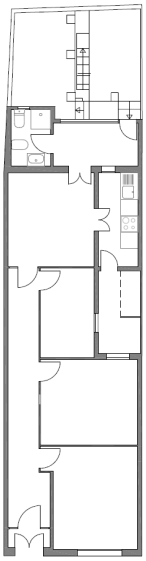
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE UNIFAMILIAR

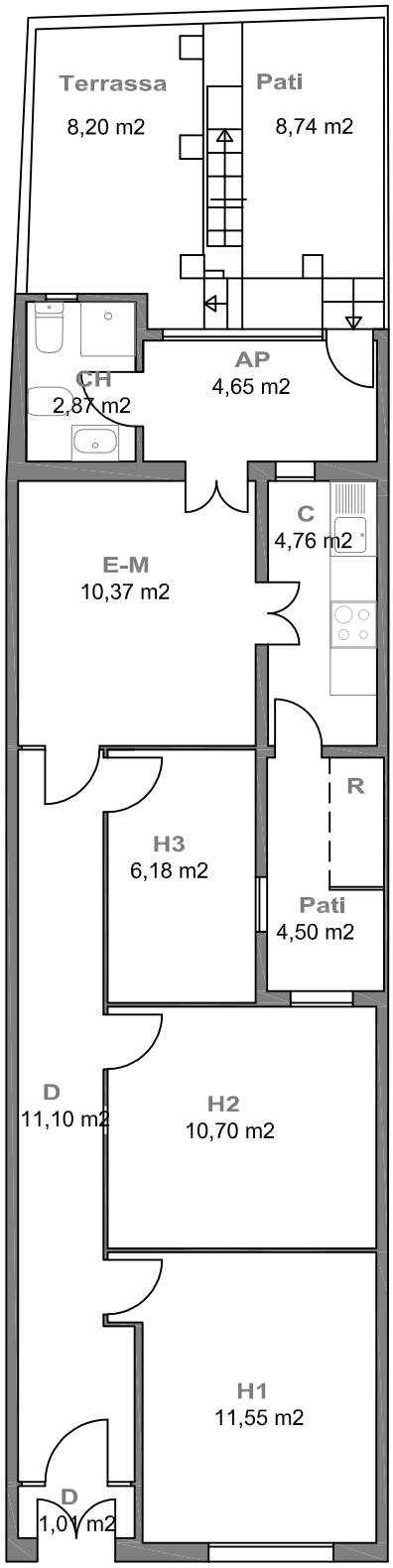
Superfícies:

Útil habitatge:	70,72m²
Útil altres usos:	0m²
Construïda:	74,84m²
Cons. ponderada:	78,82m²
Solar (100%):	100,00m²

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya



ENTITAT: 24.0 - Montserrat, 12 **VISITA: 20/10/2022** **ESCALA: 1/100**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 20/10/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE UNIFAMILIAR	
24.0 - Montserrat, 12	DORMITORIS	3

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA	4,76	
E-M	ESTAR - MENJADOR	10,37	
H1	HABITACIÓ 1	11,55	
H2	HABITACIÓ 2	10,70	
H3	HABITACIÓ 3	6,18	
AP	ALTRES PECES	4,65	
CH 1	BANY PRINCIPAL	2,87	
CH 2	BANY PETIT		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	12,11	
T1	TRASTER INTERIOR 1		
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT	1,10	
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	64,29	**64,29**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES	8,20	
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI	8,74	
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	16,94	6,43

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**70,72**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	GARATGE		
	BODEGA		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	73,57	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)	1,27	100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	16,94	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**74,84**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)	73,57	100%	73,57
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)	1,27	80%	1,02
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)		55%	0,00
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	16,94	25%	4,24
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS		coef.	

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**78,82**

1.- DADES

Titulars	
Titular:	Carmen Colomé Pi
Dret:	100% Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	34580
Tom, Llibre, Foli:	tom 3598, llibre 818, foli 209
Superficie:	100 m2
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	No consten
Data consulta:	27/05/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Carmen Colomé Pi [HEREDEROS DE] (100%)
Referència cadastral:	6391113DF3869A0001OF
Localització:	CL MONTSERRAT 12
Usos:	Vivienda, Almacen
Superficie de sòl:	100,00 m2
Superficie construïda:	86,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Any de construcció:	1954
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	78,82 m2
Estat de conservació:	DEFICIENT
Edat computable:	68 anys
Data amidament:	20/10/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,5596**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,18	1.609,31 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,15	1.301,88 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	1,09	1.377,10 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,5950	1,18	1.528,34 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	1,06	1.661,06 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,5950	1,18	1.776,88 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.542,43 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
24.0	Montserrat 12	78,82 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
DEFICIENT	68 anys	0,7856

VU Homog.	**1.542,43 €/m2**
Superficie construida	**78,82 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**121.575,88 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	100,00 m2
Valor total del solar	50.120,00 €
Coeficient de participació	100,000%
Valor del sòl	**50.120,00 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**50.120,00 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	121.575,88 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	50.120,00 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**121.575,88 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	121.575,88 €
+ 5% premi d'afecció	6.078,79 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**127.654,67 €**

6.- VALOR D'EXPROPIACIÓ EN CAS QUE EXISTEIXI UNA OCUPACIÓ SENSE TÍTOL HABILITANT

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	121.575,88 €
Deducció per causes limitatives del ple domini del dret de propietat	-12.157,59 €
TOTAL	109.418,29 €
+ 5% premi d'afecció	5.470,91 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ AMB CÀRREGA D'OCUPACIÓ SENSE TÍTOL	**114.889,20 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 25.0 - Montserrat 14 Soterrani

Visita: 25/11/2022

Imatge 1



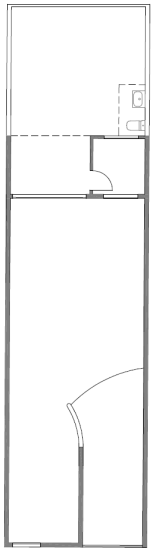
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



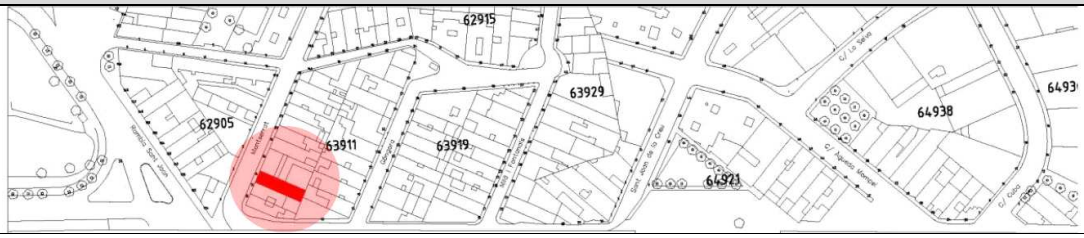
Dades de l'entitat

GARATGE

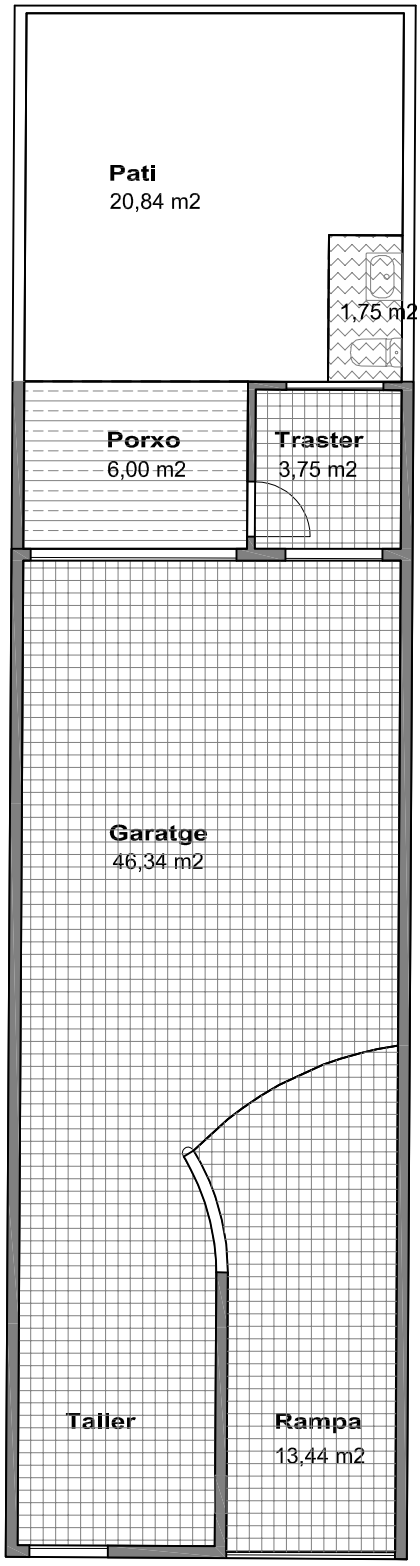
Superfícies:

Útil habitatge:	0m²
Útil altres usos:	69,88m²
Construïda:	76,26m²
Cons. ponderada:	48,25m²
Solar (50%):	97,00m²

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya



80% Habitatge accés exterior
Habitatge coberta uralita

55% Altres usos
Habitatge alçada <2,5 m i >1,5 m

50% Porxos construcció sòlida

ENTITAT: 25.0 - Montserrat, 14 Soterrani VISITA: 25/04/2019 ESCALA: 1/100

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 25/04/2019

IDENTIFICACIÓ	GARATGE
25.0- Montserrat 14, Soterrani	

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA		
E-M	ESTAR - MENJADOR		
H1	HABITACIÓ 1		
H2	HABITACIÓ 2		
H3	HABITACIÓ 3		
H4	HABITACIÓ 4		
CH 1	CAMBRA HIGIÈNICA 1		
CH 2	CAMBRA HIGIÈNICA 2		
AP	ALTRES PECES - ESTUDI - COSIDOR		
D	DISTRIBUÏDOR - PASSADÍS - REBEDOR - ESCALA		
T1	TRASTER INTERIOR 1		
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS	6,00	
	TERRASSES		
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI	20,84	
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL	1,75	
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	22,59	**6,35**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMETARIS		Superfície útil	
	MAGATZEM	63,53	
	TRASTER		
	GARATGE		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	63,53	**63,53**

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**69,88**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge		100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge	70,26	100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)	6,00	100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	20,84	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**76,26**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)		100%	0,00
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)	1,75	80%	1,40
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)	70,26	55%	38,64
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)	6,00	50%	3,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	20,84	25%	5,21
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS		coef.	

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**48,25**

1.- DADES

Titulars	
Titular:	Agustín Anguera Bellot
Dret:	100% Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	30680
Tom, Llibre, Foli:	tom 3454, llibre 674, foli 137
Superficie:	55 m2
Coeficient participació :	50,00%
Càrregues:	No consten
Data consulta:	27/05/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Agustín Anguera Bellot
Referència cadastral:	6391114DF3869A0001KF
Localització:	CL MONTSERRAT 14 Es:1 Pl:-1 Pt:01
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	97,00 m2
Superficie construïda:	69,00 m2
Coeficient participació:	50,00%
Any de construcció:	1924
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	48,25 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	97 anys
Data amidament:	25/04/2019

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,5596**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,24	1.404,21 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,21	1.137,39 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	1,15	1.206,39 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,5950	1,24	1.333,55 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	1,12	1.457,30 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,5950	1,24	1.550,42 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.348,21 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
25.0	Montserrat 14, Soterrani	48,25 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	97 anys	0,9555

VU Homog.	**1.348,21 €/m2**
Superficie construida	**48,25 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**65.055,18 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	97,00 m2
Valor total del solar	48.616,40 €
Coeficient de participació	50,000%
Valor del sòl	**24.308,20 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**24.308,20 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	65.055,18 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	24.308,20 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**65.055,18 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	65.055,18 €
+ 5% premi d'afecció	3.252,76 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**68.307,94 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

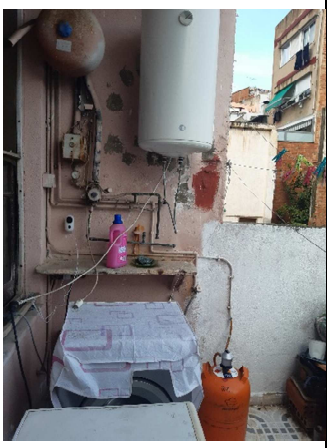
Entitat: 26.0 - Montserrat 14, Baix

Visita: 25/11/2021

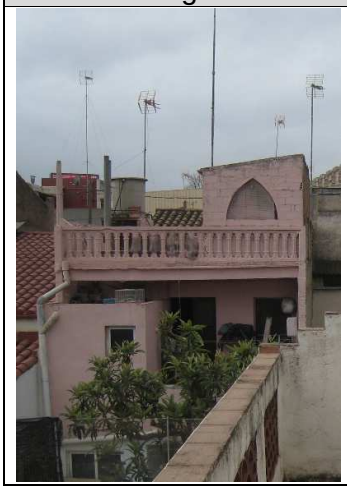
Imatge 1



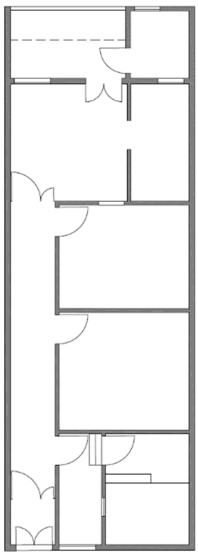
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE BIFAMILIAR

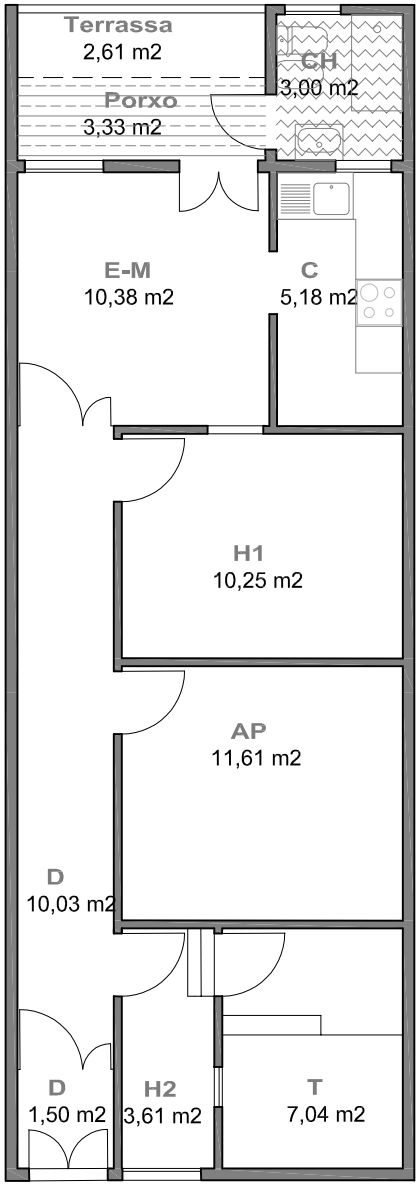
Superfícies:

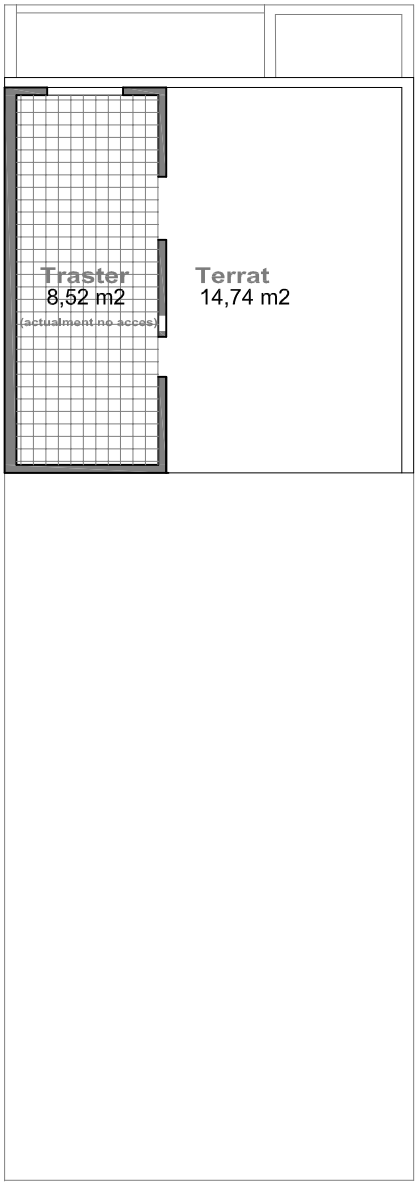
Útil habitatge:	65,57m²
Útil altres usos:	0m²
Construïda:	84,91m²
Cons. ponderada:	78,60m²
Solar (50%):	97,00m²

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya





80% **Habitatge accés exterior**
Habitatge coberta uralita

55% **Altres usos**
Habitatge alçada <2,5 m i >1,5 m

50% **Porxos construcció sòlida**

ENTITAT: 26.0 - Montserrat 14, Baix **VISITA: 25/11/2021** **ESCALA: 1/100**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 25/11/2021

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE UNIFAMILIAR
26.0- Montserrat 14, Baix	DORMITORIS 2

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA	5,18	
E-M	ESTAR - MENJADOR	10,38	
H1	HABITACIÓ 1	10,25	
H2	HABITACIÓ 2	3,61	
H3	HABITACIÓ 3		
AP	ALTRES PECES	11,61	
CH 1	BANY PRINCIPAL	3,00	
CH 2	BANY PETIT		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	11,53	
T1	TRASTER INTERIOR 1	7,04	
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	62,60	**62,60**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS	3,33	
	TERRASSES	2,61	
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI		
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	5,94	2,97

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**65,57**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	TRASTER		
	GARATGE		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	67,72	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)	3,76	100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge	10,10	100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)	3,33	100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	2,61	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**84,91**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)	67,72	100%	67,72
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)	3,76	80%	3,01
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)	10,10	55%	5,56
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)	3,33	50%	1,67
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	2,61	25%	0,65
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS		coef.	

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**78,60**

1.- DADES

Titulars	
Titular:	Miguel Anguera Nieto
Dret:	100% Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	30682
Tom, Llibre, Foli:	tom 3454, llibre 674, foli 142
Superficie:	55 m2
Coeficient participació :	50,00%
Càrregues:	afeccions fiscals
Data consulta:	27/05/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Miguel Anguera Nieto
Referència cadastral:	6391114DF3869A0002LG
Localització:	CL MONTSERRAT 14 Es:1 Pl:00 Pt:01
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	97,00 m2
Superficie construïda:	78,00 m2
Coeficient participació:	50,00%
Any de construcció:	1924
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	78,60 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	90 anys
Data amidament:	25/11/2021

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,5596**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,18	1.497,78 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,15	1.211,65 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	1,09	1.281,66 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,5950	1,18	1.422,42 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	1,06	1.545,94 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,5950	1,18	1.653,73 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.435,53 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
26.0	Montserrat 14, Baix	78,60 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	90 anys	0,8550

VU Homog.	**1.435,53 €/m2**
Superficie construida	**78,60 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**112.833,38 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	97,00 m2
Valor total del solar	48.616,40 €
Coeficient de participació	50,000%
Valor del sòl	**24.308,20 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**24.308,20 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	112.833,38 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	24.308,20 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**112.833,38 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	112.833,38 €
+ 5% premi d'afecció	5.641,67 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**118.475,05 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 27.0 - Montserrat 16 — Visita: 08/04/2014

Imatge 1



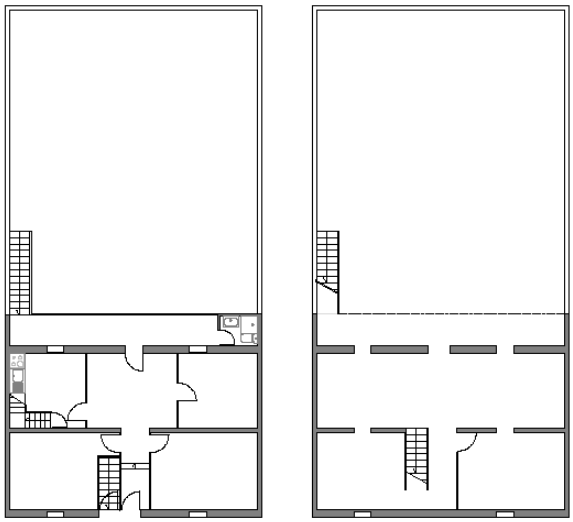
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE / INDUSTRIA

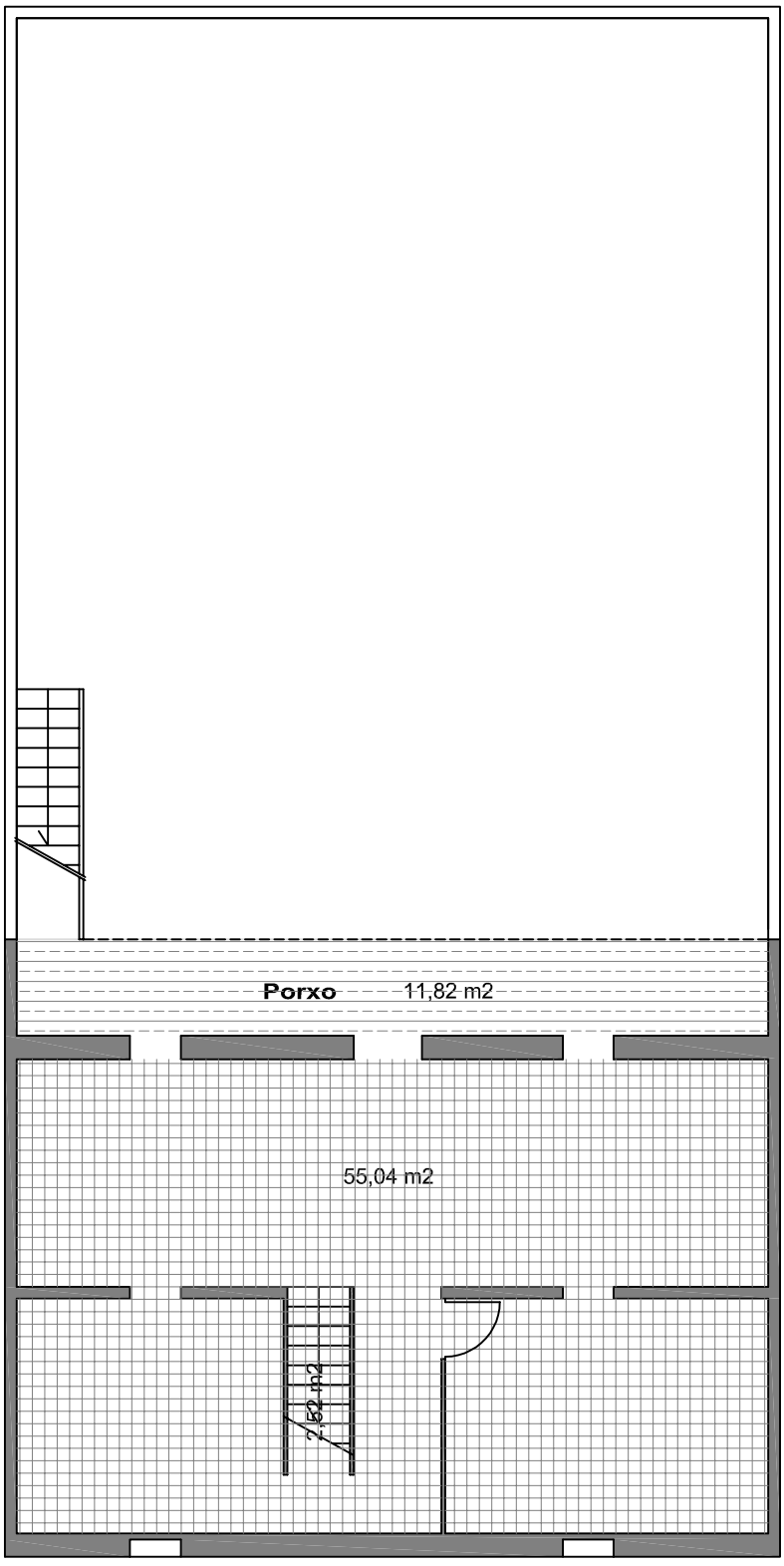
Superfícies:

Útil habitatge:	60,47m²
Útil altres usos:	55,04m²
Construïda:	153,54m²
Cons. ponderada:	141,87m²
Solar (100%):	199m²

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya

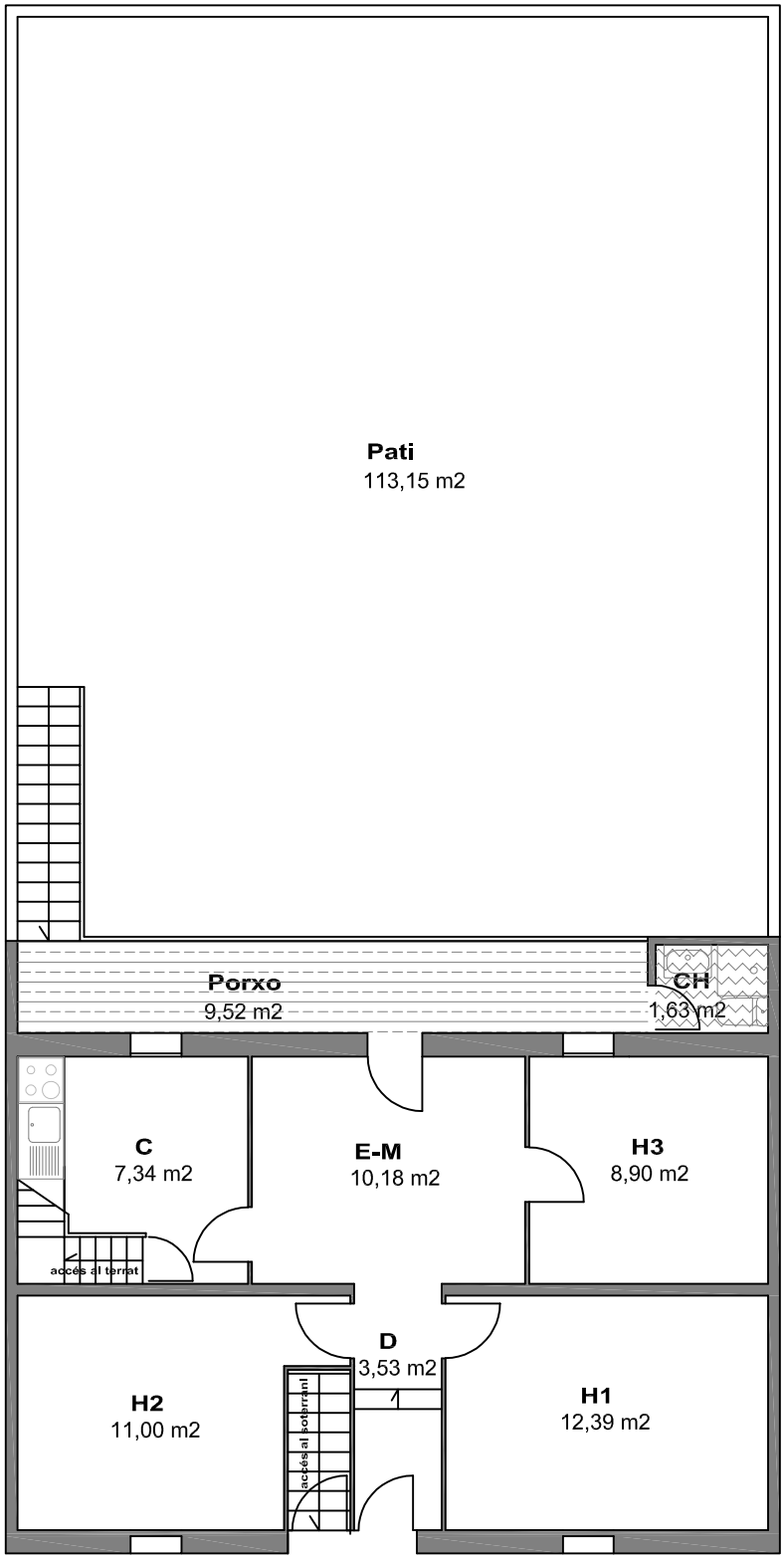


PLANTA SOTERRANI

55% **Altres usos**
Habitatge alçada <2,5 m i >1,5 m

50% **Porxos construcció sòlida**

ENTITAT: 27.0 - Montserrat 16, Soterrani **VISITA: 08/04/2014** **ESCALA: 1/100**



PLANTA BAIXA

80% **Habitatge accés exterior**
Habitatge coberta uralita

50% **Porxos construcció sòlida**

ENTITAT: 27.0 - Montserrat 16, Baix **VISITA: 08/04/2014** **ESCALA: 1/100**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 08/04/2014

IDENTIFICACIÓ	INDUSTRIAL (UNIFAMILIAR)
27.1- Montserrat 16, Soterrani	

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA		
E-M	ESTAR - MENJADOR		
H1	HABITACIÓ 1		
H2	HABITACIÓ 2		
H3	HABITACIÓ 3		
AP	ALTRES PECES		
CH 1	BANY PRINCIPAL		
CH 2	BANY PETIT		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA		
T1	TRASTER INTERIOR 1		
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES		
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI		
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	0,00	0,00

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**0,00**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM	55,04	
	TRASTER		
	GARATGE		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	55,04	**55,04**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput	
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge		100%	
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%	
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%	
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge	66,01	100%	
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)	11,82	100%	
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%	
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS		0%	amb la planta pis
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%	
TERRATS			
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**77,83**	

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)		100%	0,00
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)		80%	0,00
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)	66,01	55%	36,31
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)	11,82	50%	5,91
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE		25%	0,00
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS		coef.	

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**42,22**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 08/04/2014

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE UNIFAMILIAR
27.2- Montserrat 16, Baix	DORMITORIS 3

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA	7,34	
E-M	ESTAR - MENJADOR	10,18	
H1	HABITACIÓ 1	12,39	
H2	HABITACIÓ 2	11,00	
H3	HABITACIÓ 3	8,90	
AP	ALTRES PECES		
CH 1	BANY PRINCIPAL	1,63	
CH 2	BANY PETIT		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	3,53	
T1	TRASTER INTERIOR 1		
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	54,97	**54,97**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS	9,52	
	TERRASSES		
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI	113,15	
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	122,67	5,50

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**60,47**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	TRASTER		
	GARATGE		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	64,13	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)	2,06	100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)	9,52	100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS		0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS	54,15	
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**75,71**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)	64,13	100%	64,13
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)	2,08	80%	1,66
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)		55%	0,00
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)	9,52	50%	4,76
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE		25%	0,00
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)	167,30	15%	25,10
ESPAIS COMUNS		coef.	

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**95,65**

1.- DADES

Titulars	
Titular 1:	Pilar Pellejero Cardona
Dret:	50% Propietat
Titular 2:	Francisco Lorente Gimenez
Dret:	50% Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	24273
Tom, Llibre, Foli:	tom 942, llibre 238, foli 47
Superfície:	200 m2
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	Cens en nua percepció de pensió anual a favor de Jose Luis De Carranza i De Vilallonga
Data consulta:	16/05/2023

Cadastre	
Titular cadastral:	María Lorente Parera (16,66%), Mercedes Lorente Moreno (16,66%), Josefa Costa Farreras (HEREDEROS DE) (16,66%) , Carles Lorente Abuir (16,66%), Dolores Castañer Soler (16,66%), M. Pilar Lorente Terricabras (5,55%), Luis Lorente Terricabras (5,55%), Francisco Lorente Terricabras (5,55%)
Referència cadastral:	6391115DF3869A0001RF
Localització:	CL MONTSERRAT 16
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	199,00 m2
Superficie construïda:	223,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Any de construcció:	1953
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	141,87 m2
Estat de conservació:	REGULAR
Edat computable:	68 anys
Data amidament:	08/04/2014

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,5596**

PLANTA BAIXA

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,03	1.721,92 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,00	1.387,68 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	0,94	1.455,74 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,5950	1,03	1.635,28 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	0,91	1.747,98 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,5950	1,03	1.901,21 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.641,63 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.	estat	edat còmput	coef. β
			val. tècnica	val. tècnica	Regl.
27.0	Montserrat 16, Baix	95,65 m2	NORMAL	67 anys	0,5595

VU Homog.	**1.641,63 €/m2**
Superficie construida	**95,65 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**157.021,91 €**

PLANTA SOTERRANI

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,03	1.396,46 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,00	1.125,40 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	0,94	1.180,59 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,595	1,03	1.326,20 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	0,91	1.417,60 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,595	1,03	1.541,87 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.331,35 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.	estat	edat còmput	coef. β
			val. tècnica	val. tècnica	Regl.
27.0	Montserrat 16, Soterrani	42,22 m2	DEFICIENT	69 anys	0,7915

VU Homog.	**1.331,35 €/m2**
Superficie construida	**42,22 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**56.209,60 €**

VALOR DE MERCAT. Mètode de comparació. PLANTA BAIXA	**157.021,91 €**
VALOR DE MERCAT. Mètode de comparació. PLANTA SOTERRANI	**56.209,60 €**
TOTAL IMMOBLE	**213.231,51 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	199,00 m2
Valor total del solar	99.738,80 €
Coeficient de participació	100,000%
Valor del sòl	**99.738,80 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**99.738,80 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	213.231,51 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	99.738,80 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**213.231,51 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

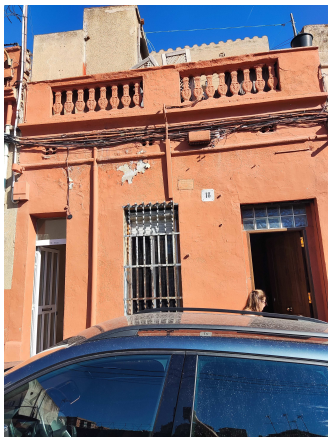
VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	213.231,51 €
+ 5% premi d'afecció	10.661,58 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**223.893,09 €**

D'acord amb el que estipula la Disposició transitòria 22a de la Llei 5/2006, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, afegida per l'article 93 de la LLEI 3/2023, del 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023, el cens que grava aquesta finca es valorarà per la quantitat que resulta de calcular l'1% del valor cadastral de la finca en el moment en què es fa la redempció, i un 1% addicional, si consta inscrit en el Registre de la Propietat el dret de lluïsme. L'import resultant serà descomptat del valor final de l'expropiació identificat en el apartat 5, en el moment de l'aixecament de l'acta d'ocupació i pagament.

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 28.0 - Montserrat 18 — Visita: 10/11/2022

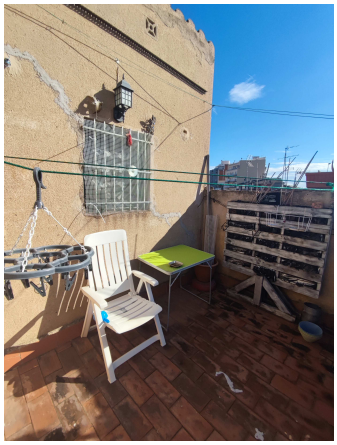
Imatge 1



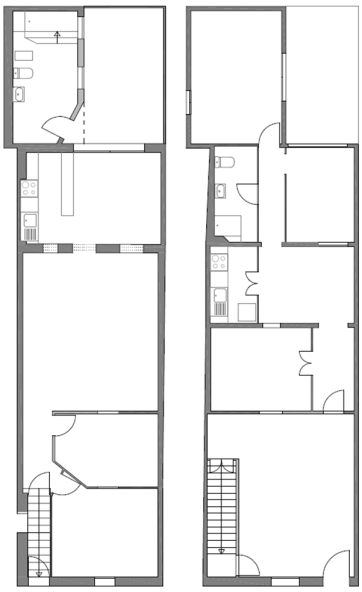
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE BIFAMILIAR

Superfícies:

Útil habitatge:	179,88m²
Útil altres usos:	0m²
Construïda:	198,74m²
Cons. pondera.:	177,02m²
Solar (100%):	107,00m²

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya



PLANTA SOTERRANI **PLANTA BAIXA** **ALTELL**

70% **Semisoterranis o altells a. dificultós > 2,5 m**

50% **Porxos construcció sòlida**

Habitatge alçada <2,5 m i >1,5 m

ENTITAT: 28.0 - Montserrat 18 **VISITA: 10/11/2022** **ESCALA: 1/100**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 10/11/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE BIFAMILIAR
28.1- Montserrat 18, Soterrani	DORMITORIS 1

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C-M	CUINA-MENJADOR	14,59	
E	ESTAR	24,55	
H1	HABITACIÓ 1	11,11	
H2	HABITACIÓ 2		
H3	HABITACIÓ 3		
AP	ALTRES PECES		
CH 1	BANY PRINCIPAL	9,41	
CH 2	BANY PETIT		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	5,15	
T1	TRASTER INTERIOR 1	8,20	
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	73,01	**73,01**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS	0,53	
	TERRASSES		
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI	12,41	
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	12,94	6,47

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**79,48**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	SOTERRANI		
	BAIX		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	74,45	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)	12,02	100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)	0,53	50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	12,41	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**86,74**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)		100%	0,00
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)		80%	0,00
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS	86,47	70%	60,53
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)		55%	0,00
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)	0,53	50%	0,27
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	12,41	25%	3,10
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS		coef.	

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**63,90**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 10/11/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE BIFAMILIAR
28.2- Montserrat 18, Baix	DORMITORIS 3

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA	4,18	
E-M	ESTAR - MENJADOR	23,20	
H1	HABITACIÓ 1	7,35	
H2	HABITACIÓ 2	13,82	
H3	HABITACIÓ 3	12,42	
H4	HABITACIÓ 4		
CH 1	BANY PRINCIPAL	4,18	
CH 2	BANY PETIT		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	21,58	
AP	ALTRES PECES	9,59	
T1	TRASTER INTERIOR 1		
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	96,32	**96,32**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES	8,15	
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI		
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	8,15	4,08

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**100,40**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	TRASTER		
	GARATGE		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	112,00	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	8,15	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**112,00**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUïDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)	93,64	100%	93,64
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)	18,36	95%	17,44
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)		80%	0,00
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)		55%	0,00
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	8,15	25%	2,04
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS		coef.	

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**113,12**

1.- DADES

Titulars	
Titular:	Martín Martínez Belmonte
Dret:	100% Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	32270
Tom, Llibre, Foli:	tom 3521, llibre 741, foli 169
Superfície:	100 m2
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	no consta
Data consulta:	27/05/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Martín Martínez Belmonte
Referència cadastral:	6391116DF3869A0001DF
Localització:	CL MONTSERRAT 18
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	107,00 m2
Superficie construïda:	207,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Any de construcció:	1900
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	177,02 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	108 anys
Data amidament:	13/10/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,5596**

PLANTA BAIXA

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,09	1.168,28 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,06	943,06 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	1,00	992,89 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	193,65 m2	299.250 €	1.545,31 €/m2	normal	1950	70 anys	0,595	1,06	1.081,47 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	0,97	1.194,58 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,595	1,09	1.289,93 €/m2
				1.753,20 €/m2						**1.111,70 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.	estat	edat còmput	coef. β
			val. tècnica	val. tècnica	Regl.
28.0	Montserrat 18, Baix	113,12 m2	NORMAL	113 anys	1,0000

VU Homog.	**1.111,70 €/m2**
Superficie construida	**113,12 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**125.755,50 €**

PLANTA SOTERRANI

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,12	1.200,44 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,09	969,76 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	1,03	1.022,68 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	193,65 m2	299.250 €	1.545,31 €/m2	normal	1950	70 anys	0,595	1,09	1.112,08 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	1,00	1.231,52 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,595	1,12	1.325,43 €/m2
				1.753,20 €/m2						**1.143,65 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.	estat	edat còmput	coef. β
			val. tècnica	val. tècnica	Regl.
28.0	Montserrat 18, Soterrani	63,90 m2	NORMAL	102 anys	1,0000

VU Homog.	**1.143,65 €/m2**
Superficie construida	**63,90 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**73.075,23 €**

VALOR DE MERCAT. Mètode de comparació. PLANTA BAIXA	**125.755,50 €**
VALOR DE MERCAT. Mètode de comparació. PLANTA SOTERRANI	**73.075,23 €**
TOTAL IMMOBLE	**198.830,73 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	107,00 m2
Valor total del solar	53.628,40 €
Coeficient de participació	100,000%
Valor del sòl	**53.628,40 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**53.628,40 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	198.830,73 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	53.628,40 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**198.830,73 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	198.830,73 €
+ 5% premi d'afecció	9.941,54 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**208.772,27 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 29.0 - Góngora,13

Imatge 1



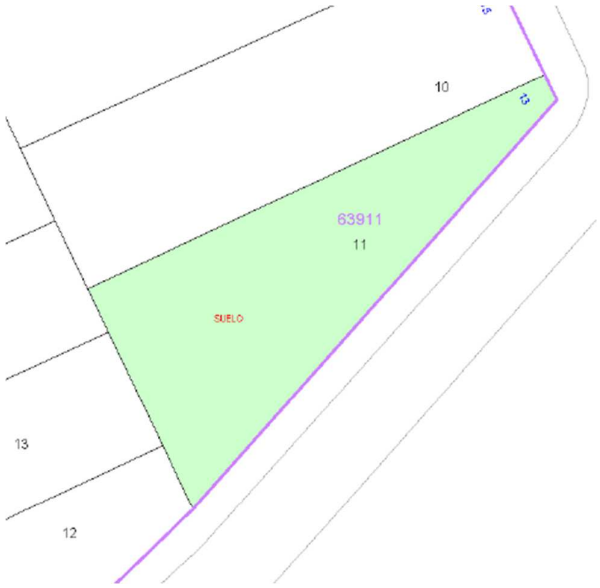
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

SOLAR

Superfície: 104,00m²

Situació dins del barri de Sant Crist



1.- DADES

Titulars	
Titular 1:	Josefa Cano Moreno
Dret:	50% Propietat
Titular 2:	Juana Cano Moreno
Dret:	50% Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	5926
Tom, Llibre, Foli:	tom 943, llibre 239, foli 85
Superficie:	120 m2 sol, 51 edificats
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	No consten
Data consulta:	31/05/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Josefa Cano Moreno (50%), Juana Cano Moreno (50%)
Referència cadastral:	6391111DF3869A0001FF
Localització:	CL GONGORA 13
Superficie de sòl:	104,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Data consulta:	14/04/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	104,00 m2
Valor unitari del sòl	501,20 €/m2
Coeficient de participació	100,00%
Valor del sòl	**52.124,80 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**52.124,80 €**

3.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

Valoració del sòl	52.124,80 €
+ 5% premi d'afecció	2.606,24 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**54.731,04 €**

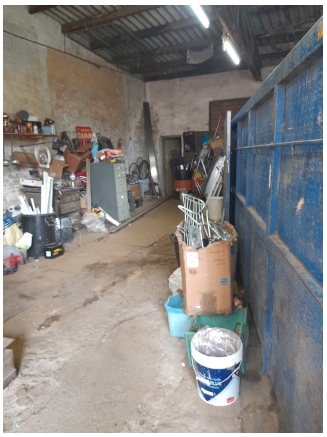
INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 34.0-Góngora 14 Visita: 17/11/2022

Imatge 1



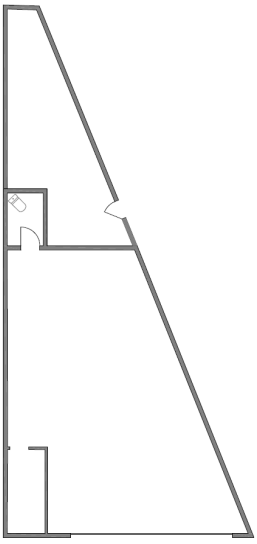
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

NAU

Superfícies:

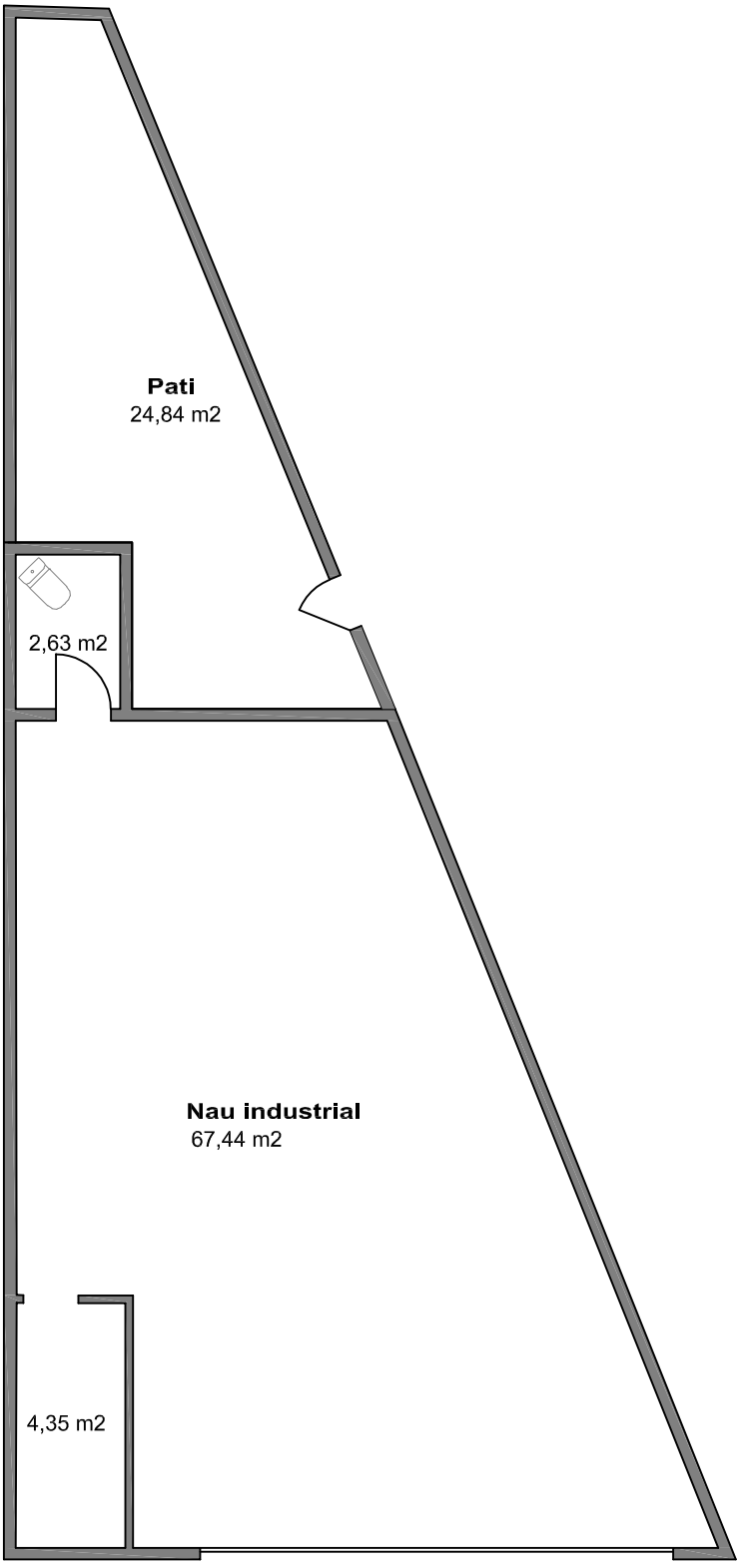
Construïda: 81,24m²

Solar (100%): 112,00m²

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya



ENTITAT: 34.0 - Góngora 14 **VISITA: 17/11/2022** **ESCALA: 1/100**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 17/11/2022

IDENTIFICACIÓ	NAU (INDUSTRIAL)
34.0- Góngora 14	

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C1	CUINA		
E-M	ESTAR - MENJADOR		
H1	HABITACIÓ 1		
H2	HABITACIÓ 2		
H3	HABITACIÓ 3		
AP	ALTRES PECES		
CH 1	BANY PRINCIPAL		
CH 2	BANY SECUNDARI		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA		
T1	TRASTER INTERIOR 1		
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES		
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI		
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	0,00	0,00

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	0,00

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	BANY	2,63	
	LOCAL	67,44	
	TRASTER	4,35	
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	74,42	**74,42**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge		100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge	81,24	100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	24,84	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		0%
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**81,24**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

1.- DADES

Titulars	
Titular:	Montserrat Reberté Vela
Dret:	100% Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	26213
Tom, Llibre, Foli:	tom 3284, llibre 504, foli 79
Superficie habitatge:	200 m2 sol, 100 m2 edificats
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	No consten
Data consulta:	31/05/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Montserrat Reberté Vela
Referència cadastral:	6391912DF3869A0001OF
Localització:	CL GONGORA 14
Usos:	Industrial
Superficie de sòl:	112,00 m2
Superficie construïda:	90,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Any de construcció:	1965
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	90,00 m2
Estat de conservació:	DEFICIENT
Edat computable:	57 anys
Data amidament:	17/11/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a us comercial de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,6847**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	cadastre	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
LC.01	Sant Joan de la Creu 115	38,00 m2	43.200 €	1.136,84 €/m2	normal	1965	57 anys	0,4475	0,88	727,68 €/m2
LC.02	Cuba 36	87,00 m2	72.000 €	827,59 €/m2	normal	1966	56 anys	0,4368	1,00	595,67 €/m2
LC.03	Àngel Guimerà 25	83,00 m2	58.500 €	704,82 €/m2	regular	1967	55 anys	0,5123	1,00	547,70 €/m2
LC.04	Coll i Pujol 150	56,00 m2	47.340 €	845,36 €/m2	normal	1965	57 anys	0,4475	0,91	559,55 €/m2
LC.05	Selva 13	118,00 m2	82.800 €	701,69 €/m2	regular	1971	51 anys	0,4773	1,06	557,41 €/m2
LC.06	Milà i Fontanals 11	85,00 m2	80.100 €	942,35 €/m2	normal	1970	52 anys	0,3952	1,00	651,79 €/m2
LC.07	Coll i Pujol 154	75,00 m2	72.000 €	960,00 €/m2	normal	1969	53 anys	0,4055	0,97	650,36 €/m2
LC.08	Batlloria 3	238,00 m2	198.000 €	831,93 €/m2	normal	1965	57 anys	0,4475	1,15	695,89 €/m2
				868,82 €/m2						**623,26 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
34.0	Góngora 14	90,00 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
DEFICIENT	57 anys	0,7237

VU Homog.	**623,26 €/m2**
Superficie construida	**90,00 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**56.093,40 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	112,00 m2
Valor total del solar	56.134,40 €
Coeficient de participació	100,000%
Valor del sòl	**56.134,40 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**56.134,40 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	56.093,40 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	56.134,40 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**56.134,40 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	56.134,40 €
+ 5% premi d'afecció	2.806,72 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**58.941,12 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 35.0 - Góngora 16 — Visita: 01/12/2022

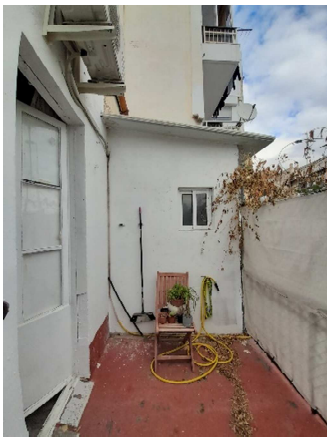
Imatge 1



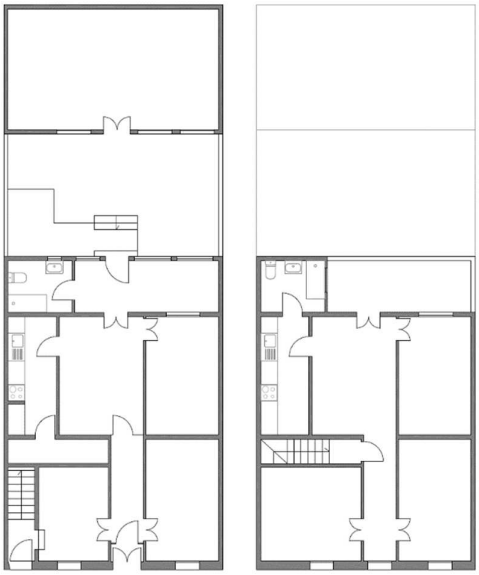
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE BIFAMILIAR

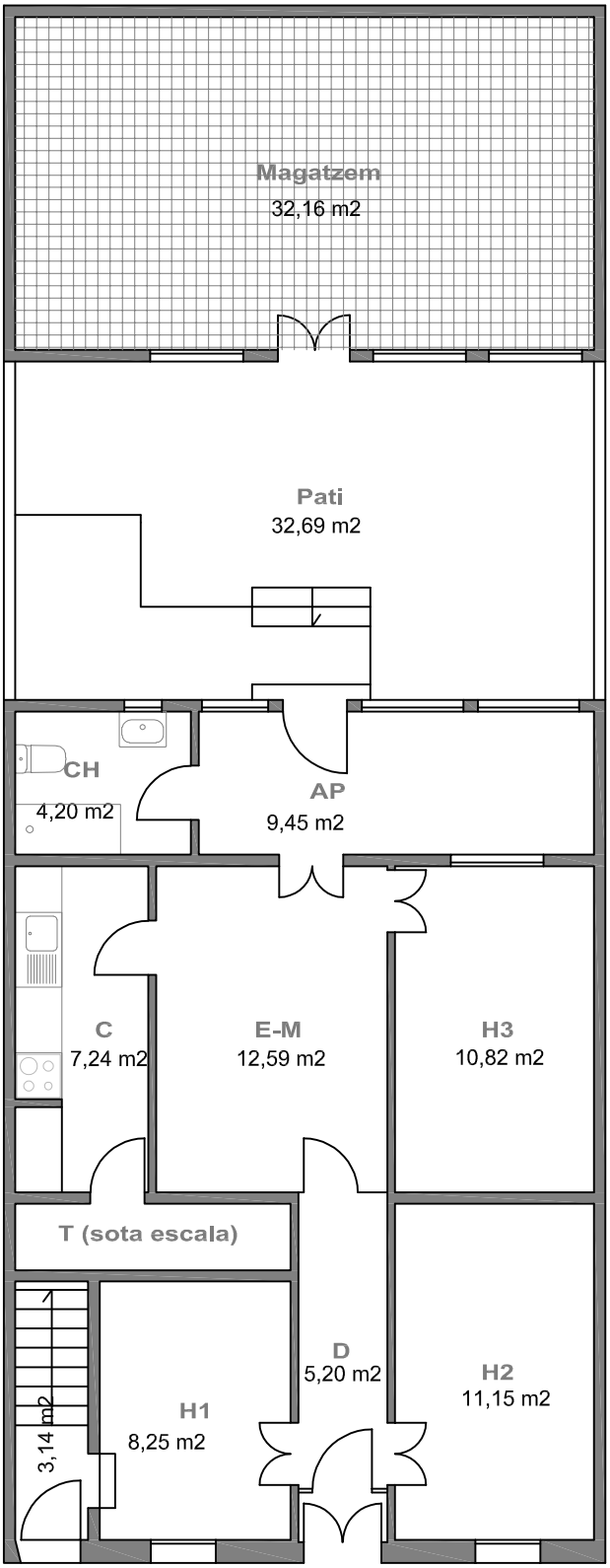
Superfícies:

Útil habitatge:	146,97m²
Útil altres usos:	32,69m²
Construïda:	155,82m²
Cons. ponderada:	177,22m²
Solar (100%):	148m²

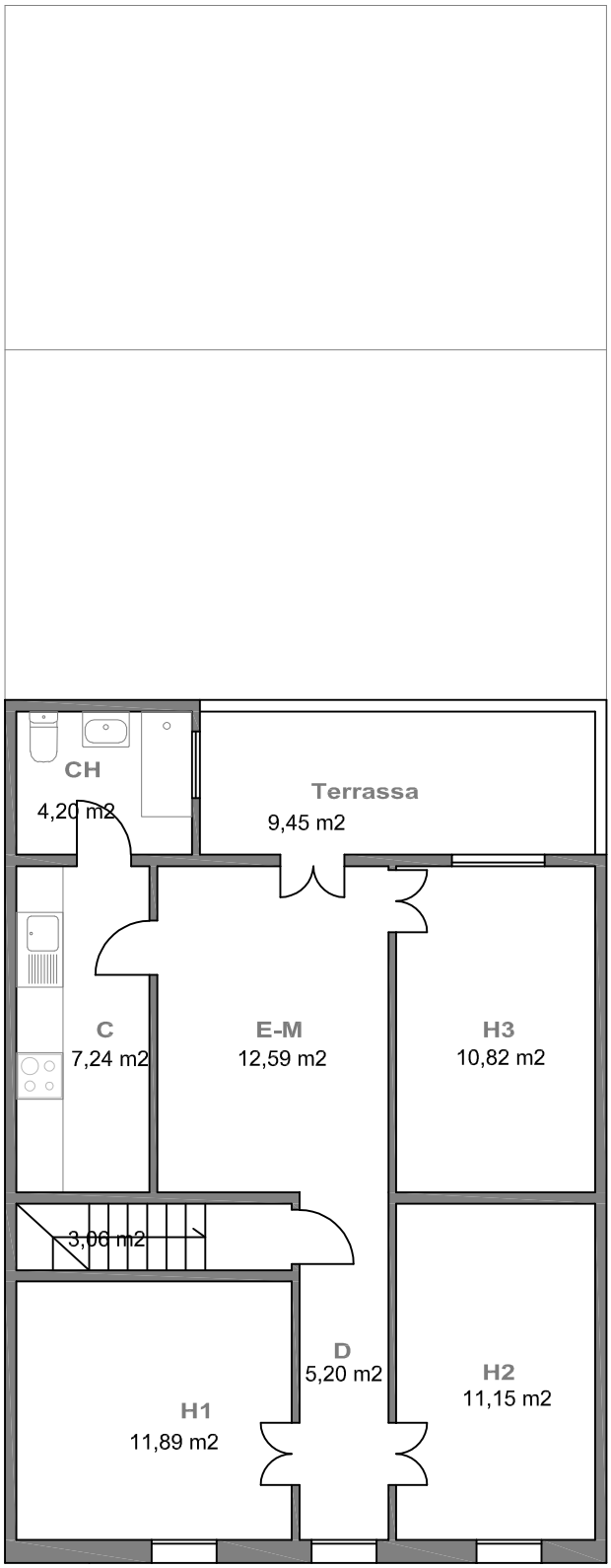
Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya



PLANTA BAIXA



PLANTA PIS

55% **Altres usos**

ENTITAT: 35.0 - Gòngora 16 **VISITA: 1/12/2022** **ESCALA: 1/100**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 1/12/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE BIIFAMILIAR
35.1- Góngora 16, Baix	DORMITORIS 3

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE

		Superfície útil	
C	CUINA	7,24	
E-M	ESTAR - MENJADOR	12,59	
H1	HABITACIÓ 1	8,25	
H2	HABITACIÓ 2	11,15	
H3	HABITACIÓ 3	10,82	
AP	ALTRES PECES	9,45	
CH 1	BANY PRINCIPAL	4,20	
CH 2	BANY SECUNDARI		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	5,20	
T1	TRASTER INTERIOR 1	3,06	
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	71,96	**71,96**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES		
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI	32,69	
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	32,69	7,20

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**79,16**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	GARATGE		
	TRASTER		
	MAGATZEM		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	82,78	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	65,97	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		0%
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**82,78**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)	82,78	100%	82,78
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)		80%	0,00
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)		55%	0,00
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	65,97	25%	16,49
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS	6,20	50%	3,10

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**102,37**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 1/12/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE BIFAMILIAR
35.2- Góngora 16, Primer	DORMITORIS 3

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA	7,24	
E-M	ESTAR - MENJADOR	12,59	
H1	HABITACIÓ 1	11,89	
H2	HABITACIÓ 2	11,15	
H3	HABITACIÓ 3	10,82	
AP	ALTRES PECES		
CH 1	BANY PRINCIPAL	4,20	
CH 2	BANY SECUNDARI		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	5,20	
T1	TRASTER INTERIOR 1		
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	63,09	**63,09**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES	9,45	
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI		
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	9,45	4,73

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**67,82**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	GARATGE		
	TRASTER		
	MAGATZEM		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	73,04	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	9,45	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		0%
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**73,04**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)		100%	0,00
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)	73,04	95%	69,39
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)		80%	0,00
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)		55%	0,00
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	9,45	25%	2,36
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS	6,20	50%	3,10

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**74,85**

1.- DADES

Titulars	
Titular 1:	Sergio Torres Hurtado
Dret:	50% de la propietat
Titular 2:	Gabriela Susana Vadi
Dret:	50% de la propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	35647
Tom, Llibre, Foli:	tom 3642, llibre 862, foli 19
Superficie habitatge:	150 m2
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	Afecció Fiscal
Data consulta:	31/05/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Sergio Torres Hurtado i Gabriela Susana Vadi
Referència cadastral:	6391913DF3869A0001KF
Localització:	CL GONGORA 16
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	148,00 m2
Superficie construïda:	200,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Any de construcció:	1930
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	177,22 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	71 anys
Data amidament:	13/10/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,6113**

PLANTA BAIXA

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,09	1.564,51 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,06	1.262,91 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	1,00	1.329,63 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,595	1,06	1.444,89 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	0,97	1.599,72 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,595	1,09	1.727,41 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.488,18 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.	estat	edat còmput	coef. β
			val. tècnica	val. tècnica	Regl.
35.0	Góngora 16, Baix	102,37 m2	NORMAL	81 anys	0,7331

VU Homog.	**1.488,18 €/m2**
Superficie construida	**102,37 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**152.344,99 €**

PLANTA PRIMERA

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,18	1.736,57 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,15	1.410,55 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	1,09	1.485,36 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,595	1,15	1.597,75 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	1,06	1.792,41 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,595	1,18	1.906,04 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.654,78 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
35.0	Góngora 16, Primer	74,85 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	80 anys	0,7200

VU Homog.	**1.654,78 €/m2**
Superficie construida	**74,85 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**123.860,28 €**

VALOR DE MERCAT. Mètode de comparació. PLANTA BAIXA	**152.344,99 €**
VALOR DE MERCAT. Mètode de comparació. PLANTA PRIMERA	**123.860,28 €**
TOTAL IMMOBLE	**276.205,27 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	148,00 m2
Valor total del solar	74.177,60 €
Coeficient de participació	100,000%
Valor del sòl	**74.177,60 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**74.177,60 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació 276.205,27 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL 74.177,60 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES 276.205,27 €

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	276.205,27 €
+ 5% premi d'afecció	13.810,26 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**290.015,53 €**

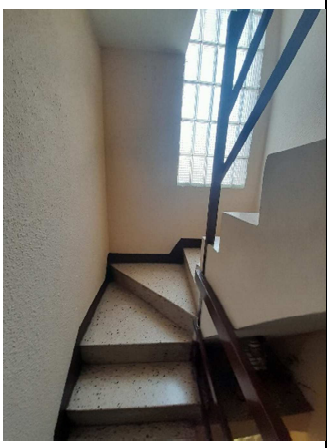
INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 36.0 - Góngora 18 Visita: 07/11/2022

Imatge 1



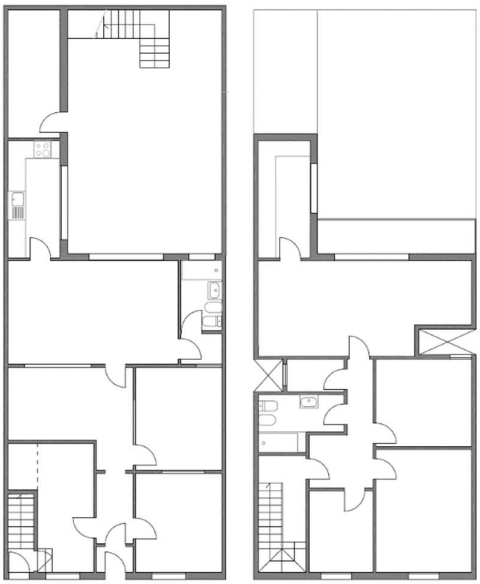
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE PLURIFAMILIAR

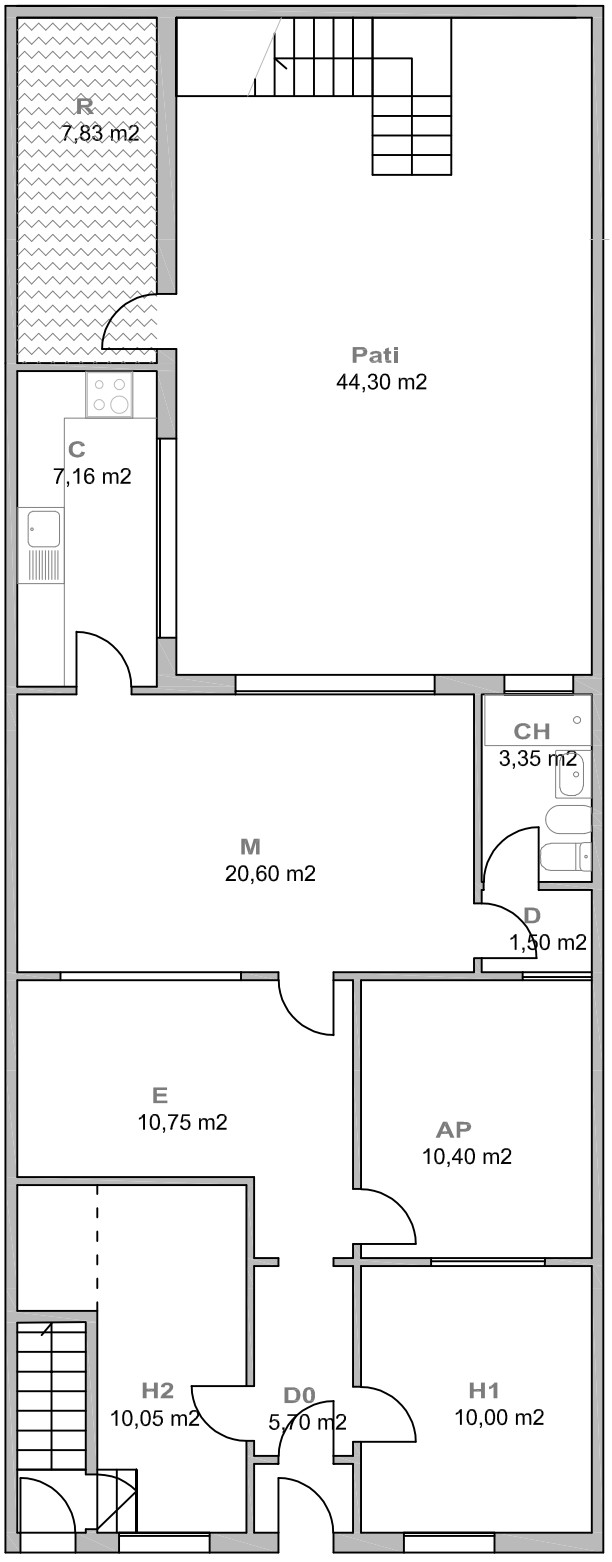
Superfícies:

Útil habitatge:	331,37m²
Útil altres usos:	0m²
Construïda:	361,64m²
Cons. ponderada:	389,39m²
Solar (100%):	151,00m²

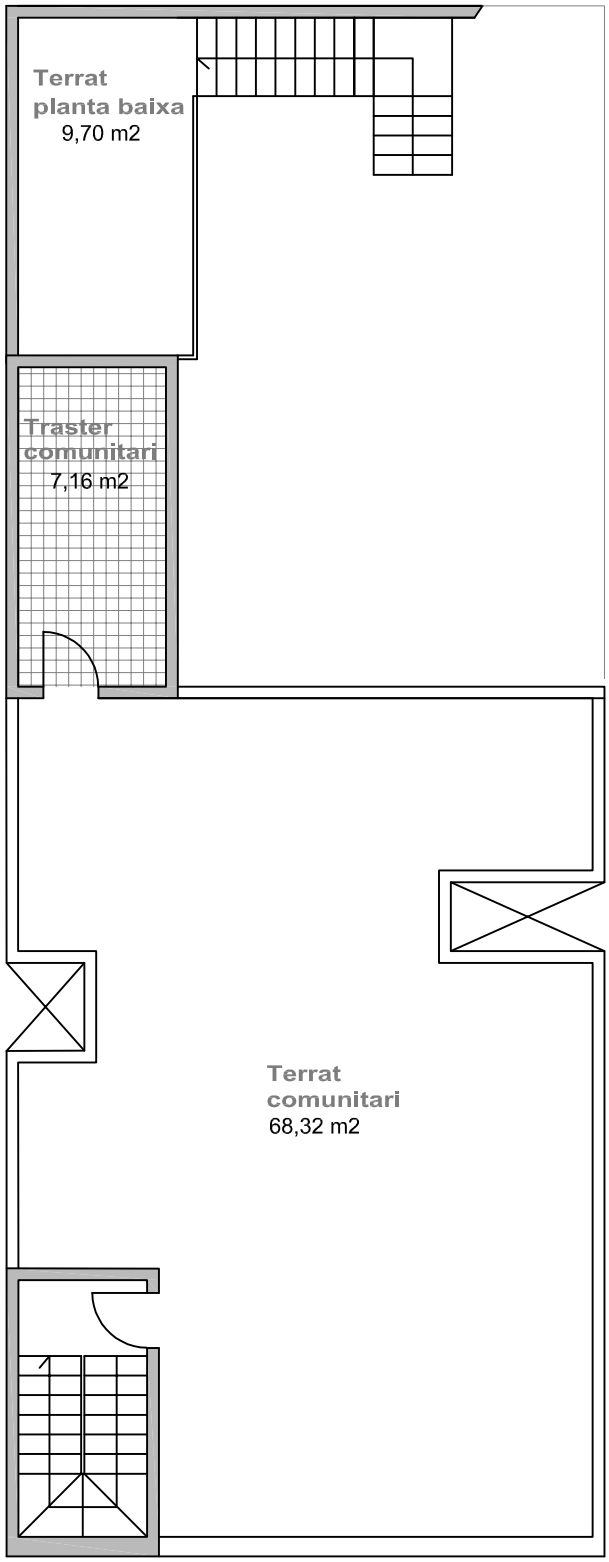
Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya



PLANTA BAIXA

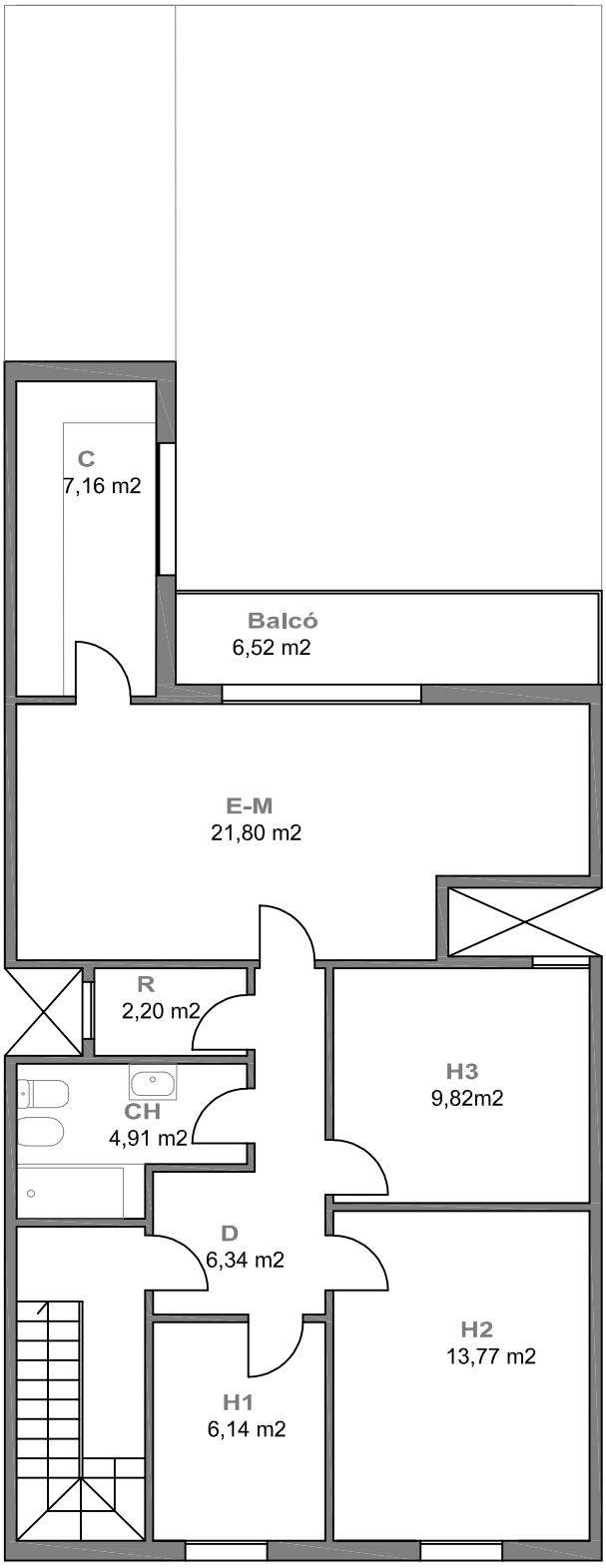


PLANTA COBERTA

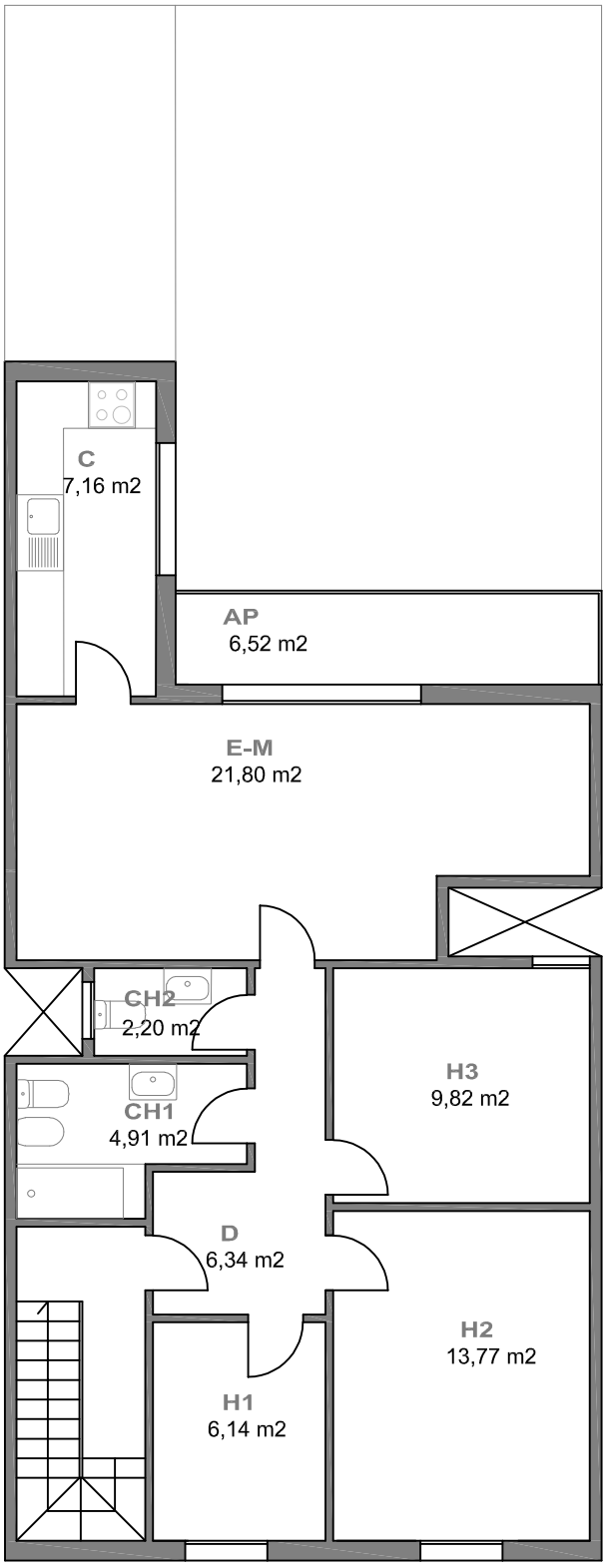
80% Habitatge accés exterior
Habitatge coberta uralita

55% Altres usos

ENTITAT: 36.1 - Góngora 18, Baix i coberta VISITA: 7/11/2022 ESCALA: 1/100



PLANTA SEGONA



PLANTA TERCERA

ENTITAT: 36.3 i 36.4 - Góngora 18, Segon i Tercer **VISITA: 7/11/22** **ESCALA: 1/100**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 7/11/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE PLURIFAMILIAR
36.1 - Góngora 18, Baix	DORMITORIS 2

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA	7,16	
E	ESTAR	10,75	
M	MENJADOR	20,60	
H1	HABITACIÓ 1	10,00	
H2	HABITACIÓ 2	10,05	
AP	ALTRES PECES	10,40	
CH	BANY PRINCIPAL	3,35	
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	7,20	
T	TRASTER INTERIOR		
R	RENTADOR TANCAT	7,83	
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	87,34	**87,34**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES		
	BALCÓ		
	PATI	44,30	
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	44,30	8,73

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**96,07**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	TRASTER		
	LOCAL		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	90,84	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)	9,92	100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	44,30	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)	9,70	0%
TERRATS	17,08	0%
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**100,76**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell acces carrer)	90,84	100%	90,84
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA SEGON (dues plantes de desnivell)		90%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ LLEUGERA DE QUALITAT (no uralites o plàstics)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)	9,92	80%	7,94
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (garatges, magatzems, trasters, tallers i locals)		66%	0,00
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	44,30	25%	11,08
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)	26,78	15%	4,02
ESPAIS COMUNS	33,05	25,00%	8,26

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**122,13**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: **NO VISITAT**

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE PLURIFAMILIAR
36.2 - Góngora 18, Primer	DORMITORIS

SUPERFÍCIE ÚTIL ESTIMADA

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C 2	CUINA		
E-M	ESTAR-MENJADOR		
H6	HABITACIÓ 6		
H7	HABITACIÓ 7		
H8	HABITACIÓ 8		
AP	ALTRES PECES		
CH 2	BANY PRINCIPAL		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA		
T	TRASTER INTERIOR		
R	RENTADOR TANCAT		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	78,00	**78,00**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES		
	BALCÓ		
	PATI		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	0,00	0,00

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**78,00**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	TRASTER		
	LOCAL		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA ESTIMADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	83,70	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS		0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS	17,08	0%
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA ESTIMADA		**83,70**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA ESTIMADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)		100%	0,00
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)	83,70	95%	79,52
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA SEGONA (dues plantes de desnivell)		90%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)		80%	0,00
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)		55%	0,00
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE		25%	0,00
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)	17,08	15%	2,56
ESPAIS COMUNS	33,05	25,00%	8,26

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**90,34**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 27/02/2023

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE PLURIFAMILIAR
36.3 - Góngora 18, Segon	DORMITORIS 3

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA	7,16	
E-M	ESTAR-MENJADOR	21,80	
H1	HABITACIÓ 1	6,14	
H2	HABITACIÓ 2	13,77	
H3	HABITACIÓ 3	9,82	
AP	ALTRES PECES		
CH	BANY PRINCIPAL	4,91	
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	6,34	
T	TRASTER INTERIOR		
R	RENTADOR TANCAT	2,20	
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	72,14	**72,14**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES		
	BALCÓ	6,52	
	PATI		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	6,52	3,26

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**75,40**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	TRASTER		
	LOCAL		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	83,70	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)	6,50	50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS		0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS	17,08	0%
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**86,95**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)		100%	0,00
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA SEGONA (dues plantes de desnivell)	83,70	90%	75,33
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)		80%	0,00
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)		55%	0,00
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)	6,50	50%	3,25
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE		25%	0,00
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)	17,08	15%	2,56
ESPAIS COMUNS	33,05	25,00%	8,26

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**89,40**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 7/11/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE PLURIFAMILIAR
36.4 - Góngora 18, Tercer	DORMITORIS 3

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA	7,16	
E-M	ESTAR - MENJADOR	21,80	
H1	HABITACIÓ 1	6,14	
H2	HABITACIÓ 2	13,77	
H3	HABITACIÓ 3	9,82	
AP	ALTRES PECES	6,52	
CH1	BANY PRINCIPAL	4,91	
CH2	BANY PETIT	2,18	
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	6,34	
T	TRASTER INTERIOR		
R	RENTADOR TANCAT		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	78,64	**78,64**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES		
	BALCÓ	6,52	
	PATI		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	6,52	3,26

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**81,90**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		Soterrani
	TRASTER		
	LOCAL		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	90,23	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS		0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS	17,08	
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**90,23**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUïDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell acces carrer)		100%	0,00
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA TERCER (tres plantes de desnivell)	90,23	85%	76,70
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ LLEUGERA DE QUALITAT (no uralites o plàstics)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)		80%	0,00
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (garatges, magatzems, trasters, tallers i locals)		55%	0,00
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE		25%	0,00
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)	17,08	15%	2,56
ESPAIS COMUNS	33,05	25,00%	8,26

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**87,52**

1.- DADES

Titulars	
Titular 1:	Mercedes Beltrán Llauradó
Dret:	1/4 part de la propietat
Titular 2:	Ascensión Beltrán Llauradó
Dret:	1/4 part de la propietat
Titular 3:	María Rosa Beltrán Llauradó
Dret:	1/4 part de la propietat
Titular 4:	Miriam Beltrán Borrego
Dret:	1/12 part de la propieta
Titular 5:	Ramon Beltrán Borrego
Dret:	1/12 part de la propietat
Titular 6:	Pol Rodríguez Félix
Dret:	1/12 part de la propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	39735
Tom, Llibre, Foli:	tom 3810, llibre 1030, foli 164
Superficie:	150 m2 terreny, 335 m2 edificació
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	Afecció fiscal.
Data consulta:	31/05/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Mercedes Beltrán Llauradó (1/4 part), Ascensión Beltrán Llauradó (1/4 part), María Rosa Beltrán Llauradó (1/4 part), Miriam Beltrán Borrego (1/12 part), Ramon Beltrán Borrego (1/12 part), Pol Rodríguez Félix (1/12 part)
Referència cadastral:	6391914DF3869A0001RF
Localització:	CL GONGORA 18
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	151,00 m2
Superficie construïda:	450,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Any de construcció:	1970
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	389,39 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	49 anys
Data amidament:	07/11/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les plurifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,6486**

36.1 - PLANTA BAIXA

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	val.tècnica	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
P.01	Àngel Guimerà 113	75,00 m2	138.600 €	1.848,00 €/m2	normal	1969	52 anys	0,3952	0,94	1.812,41 €/m2
P.02	Coll i Pujol 156	61,00 m2	126.900 €	2.080,33 €/m2	normal	1965	57 anys	0,4475	0,94	2.137,77 €/m2
P.03	Passatge Fortuny 29	59,50 m2	87.300 €	1.467,23 €/m2	deficient	1965	57 anys	0,7237	0,91	1.952,37 €/m2
P.04	Antoni Botey 66	55,88 m2	134.100 €	2.399,79 €/m2	normal	1968	50 anys	0,375	0,91	2.239,02 €/m2
P.05	Cuba 20-34	85,31 m2	163.800 €	1.920,06 €/m2	normal	1967	51 anys	0,3851	1,00	1.985,79 €/m2
P.06	Coll i Pujol 151	89,00 m2	188.100 €	2.113,48 €/m2	normal	1973	47 anys	0,3455	0,97	2.050,08 €/m2
P.07	St Joan de la Creu 70-86	71,00 m2	128.070 €	1.803,80 €/m2	normal	1971	46 anys	0,3358	0,94	1.681,94 €/m2
P.08	Antoni Botey 68	51,75 m2	72.000 €	1.391,30 €/m2	deficient	1968	54 anys	0,7079	0,88	1.756,39 €/m2
P.09	Cuba 17	74,00 m2	152.550 €	2.061,49 €/m2	normal	1972	49 anys	0,3651	0,94	1.970,08 €/m2
P.10	Coll i Pujol 191	72,00 m2	142.200 €	1.975,00 €/m2	normal	1973	49 anys	0,3651	0,94	1.887,42 €/m2
				1.906,05 €/m2						**1.947,33 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
36.1	Góngora 18, Baix	122,13 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	47 anys	0,3455

VU Homog.	**1.947,33 €/m2**
Superficie construida	**122,13 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**237.827,41 €**

36.2 - PLANTA PRIMERA

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	val.tècnica	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
P.01	Àngel Guimerà 113	75,00 m2	138.600 €	1.848,00 €/m2	normal	1969	52 anys	0,3952	0,97	1.319,82 €/m2
P.02	Coll i Pujol 156	61,00 m2	126.900 €	2.080,33 €/m2	normal	1965	57 anys	0,4475	0,97	1.556,75 €/m2
P.03	Passatge Fortuny 29	59,50 m2	87.300 €	1.467,23 €/m2	deficient	1965	57 anys	0,7237	0,94	1.423,19 €/m2
P.04	Antoni Botey 66	55,88 m2	134.100 €	2.399,79 €/m2	normal	1968	50 anys	0,375	0,94	1.632,14 €/m2
P.05	Cuba 20-34	85,31 m2	163.800 €	1.920,06 €/m2	normal	1967	51 anys	0,3851	1,03	1.443,39 €/m2
P.06	Coll i Pujol 151	89,00 m2	188.100 €	2.113,48 €/m2	normal	1973	47 anys	0,3455	1,00	1.491,46 €/m2
P.07	St Joan de la Creu 70-86	71,00 m2	128.070 €	1.803,80 €/m2	normal	1971	46 anys	0,3358	0,97	1.224,81 €/m2
P.08	Antoni Botey 68	51,75 m2	72.000 €	1.391,30 €/m2	deficient	1968	54 anys	0,7079	0,91	1.281,72 €/m2
P.09	Cuba 17	74,00 m2	152.550 €	2.061,49 €/m2	normal	1972	49 anys	0,3651	0,97	1.434,63 €/m2
P.10	Coll i Pujol 191	72,00 m2	142.200 €	1.975,00 €/m2	normal	1973	49 anys	0,3651	0,97	1.374,44 €/m2
				1.906,05 €/m2						**1.418,24 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.	estat	edat còmput	coef. β
			val. tècnica	val. tècnica	Regl.
36.2	Góngora 18, Primer	90,34 m2	DEFICIENT	52 anys	0,6976

VU Homog.	**1.418,24 €/m2**
Superficie construida	**90,34 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**128.123,80 €**

36.3 - PLANTA SEGONA

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	val.tècnica	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
P.01	Àngel Guimerà 113	75,00 m2	138.600 €	1.848,00 €/m2	normal	1969	52 anys	0,3952	0,97	1.870,26 €/m2
P.02	Coll i Pujol 156	61,00 m2	126.900 €	2.080,33 €/m2	normal	1965	57 anys	0,4475	0,97	2.206,00 €/m2
P.03	Passatge Fortuny 29	59,50 m2	87.300 €	1.467,23 €/m2	deficient	1965	57 anys	0,7237	0,94	2.016,74 €/m2
P.04	Antoni Botey 66	55,88 m2	134.100 €	2.399,79 €/m2	normal	1968	50 anys	0,375	0,94	2.312,83 €/m2
P.05	Cuba 20-34	85,31 m2	163.800 €	1.920,06 €/m2	normal	1967	51 anys	0,3851	1,03	2.045,36 €/m2
P.06	Coll i Pujol 151	89,00 m2	188.100 €	2.113,48 €/m2	normal	1973	47 anys	0,3455	1,00	2.113,48 €/m2
P.07	St Joan de la Creu 70-86	71,00 m2	128.070 €	1.803,80 €/m2	normal	1971	46 anys	0,3358	0,97	1.735,61 €/m2
P.08	Antoni Botey 68	51,75 m2	72.000 €	1.391,30 €/m2	deficient	1968	54 anys	0,7079	0,91	1.816,26 €/m2
P.09	Cuba 17	74,00 m2	152.550 €	2.061,49 €/m2	normal	1972	49 anys	0,3651	0,97	2.032,95 €/m2
P.10	Coll i Pujol 191	72,00 m2	142.200 €	1.975,00 €/m2	normal	1973	49 anys	0,3651	0,97	1.947,66 €/m2
				1.906,05 €/m2						**2.009,72 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.	estat	edat còmput	coef. β
			val. tècnica	val. tècnica	Regl.
36.3	Góngora 18, Segon	89,40 m2	NORMAL	47 anys	0,3455

VU Homog.	**2.009,72 €/m2**
Superficie construida	**89,40 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**179.668,97 €**

36.4 - PLANTA TERCERA

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	val.tècnica	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
P.01	Àngel Guimerà 113	75,00 m2	138.600 €	1.848,00 €/m2	normal	1969	52 anys	0,3952	0,97	1.808,35 €/m2
P.02	Coll i Pujol 156	61,00 m2	126.900 €	2.080,33 €/m2	normal	1965	57 anys	0,4475	0,97	2.132,98 €/m2
P.03	Passatge Fortuny 29	59,50 m2	87.300 €	1.467,23 €/m2	deficient	1965	57 anys	0,7237	0,94	1.949,98 €/m2
P.04	Antoni Botey 66	55,88 m2	134.100 €	2.399,79 €/m2	normal	1968	50 anys	0,375	0,94	2.236,28 €/m2
P.05	Cuba 20-34	85,31 m2	163.800 €	1.920,06 €/m2	normal	1967	51 anys	0,3851	1,03	1.977,66 €/m2
P.06	Coll i Pujol 151	89,00 m2	188.100 €	2.113,48 €/m2	normal	1973	47 anys	0,3455	1,00	2.043,52 €/m2
P.07	St Joan de la Creu 70-86	71,00 m2	128.070 €	1.803,80 €/m2	normal	1971	46 anys	0,3358	0,97	1.678,16 €/m2
P.08	Antoni Botey 68	51,75 m2	72.000 €	1.391,30 €/m2	deficient	1968	54 anys	0,7079	0,91	1.756,14 €/m2
P.09	Cuba 17	74,00 m2	152.550 €	2.061,49 €/m2	normal	1972	49 anys	0,3651	0,97	1.965,66 €/m2
P.10	Coll i Pujol 191	72,00 m2	142.200 €	1.975,00 €/m2	normal	1973	49 anys	0,3651	0,97	1.883,19 €/m2
				1.906,05 €/m2						**1.943,19 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.	estat	edat còmput	coef. β
			val. tècnica	val. tècnica	Regl.
36.4	Góngora 18, Tercer	87,52 m2	NORMAL	51 anys	0,3851

VU Homog.	**1.943,19 €/m2**
Superficie construida	**87,52 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**170.067,99 €**

VALOR DE MERCAT. Mètode de comparació. PLANTA BAIXA	**237.827,41 €**
VALOR DE MERCAT. Mètode de comparació. PLANTA PRIMERA	**128.123,80 €**
VALOR DE MERCAT. Mètode de comparació. PLANTA SEGONA	**179.668,97 €**
VALOR DE MERCAT. Mètode de comparació. PLANTA TERCERA	**170.067,99 €**
TOTAL IMMOBLE	**715.688,17 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	151,00 m2
Valor total del solar	75.681,20 €
Coeficient de participació	100,000%
Valor del sòl	**75.681,20 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**75.681,20 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	715.688,17 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	75.681,20 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**715.688,17 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	715.688,17 €
+ 5% premi d'afecció	35.784,41 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**751.472,58 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 37.0 - Góngora 20, Baix

Visita: 07/11/2022

Imatge 1



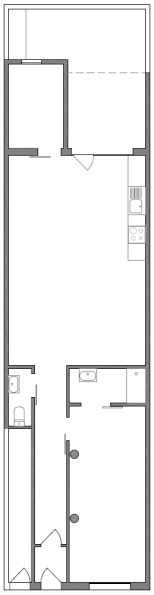
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE PLURIFAMILIAR

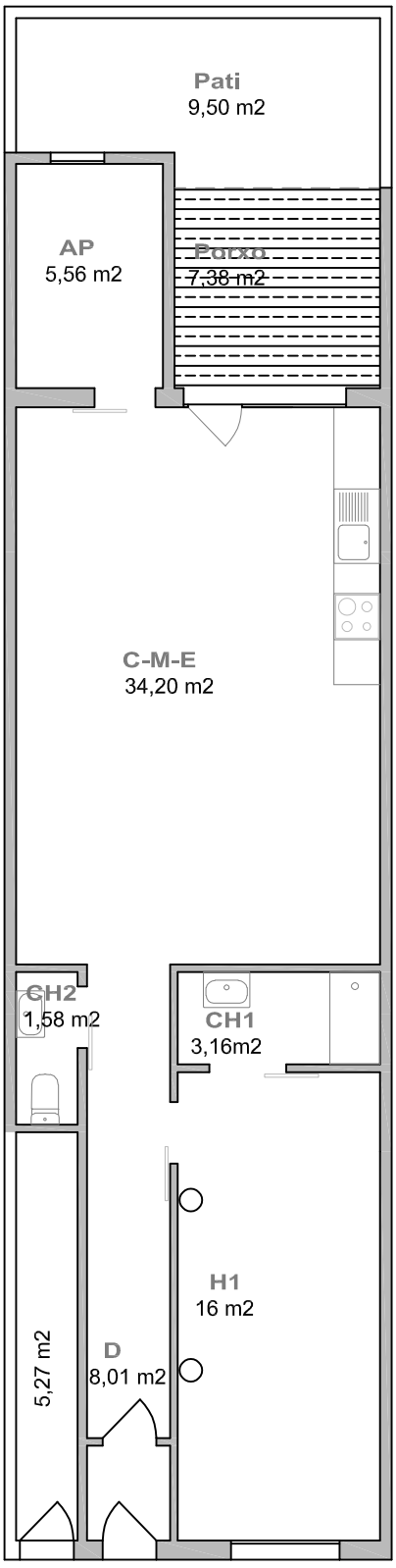
Superfícies:

Útil habitatge:	75,36m²
Útil altres usos:	0m²
Construïda:	85,38m²
Cons. ponderada:	85,33m²
Solar (12%):	103,00m²

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya



50% Porxos construcció sòlida

ENTITAT: 37.0 - Góngora 20, Baix VISITA: 7/11/2022 ESCALA: 1/100

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 7/11/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE PLURIFAMILIAR
37.0 - Góngora 20, Baix	DORMITORIS 1

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA		
E-M-C	ESTAR-MENJADOR-CUINA	34,20	
H1	HABITACIÓ 1	16,00	
H2	HABITACIÓ 2		
H3	HABITACIÓ 3		
AP	ALTRES PECES	5,56	
CH1	BANY PRINCIPAL	3,16	
CH2	BANY PETIT	1,58	
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	8,01	
T	TRASTER INTERIOR		
R	RENTADOR TANCAT		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	68,51	**68,51**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS	7,38	
	TERRASSES		
	BALCÓ		
	PATI	9,50	
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	16,88	6,85

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**75,36**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	TRASTER		
	LOCAL		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	78,00	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)	7,38	100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	9,50	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		0%
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**85,38**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)	78,00	100%	78,00
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA SEGONA (dues plantes de desnivell)		90%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)		80%	0,00
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)		55%	0,00
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)	7,38	50%	3,69
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	9,50	25%	2,38
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS	10,58	12%	1,27

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**85,33**

1.- DADES

Titulars	
Titular:	José María Benedicto Orduña
Dret:	100% Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	50254
Tom, Llibre, Foli:	tom 4389, llibre 1609, foli 151
Superficie:	75 m2 construïts i 65,18 m2 útils
Coeficient participació :	12,00%
Càrregues:	No consten
Data consulta:	02/06/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	José María Benedicto Orduña
Referència cadastral:	6391915DF3869A0002FG
Localització:	CL GONGORA 20 Es:1 Pl:00 Pt:01
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	103,00 m2
Superficie construïda:	75,00 m2
Coeficient participació:	12,00%
Any de construcció:	1967
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	85,33 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	32 anys
Data amidament:	07/11/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les plurifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,6486**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	val.tècnica	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
P.01	Àngel Guimerà 113	75,00 m2	138.600 €	1.848,00 €/m2	normal	1969	52 anys	0,3952	0,97	2.080,20 €/m2
P.02	Coll i Pujol 156	61,00 m2	126.900 €	2.080,33 €/m2	normal	1965	57 anys	0,4475	0,97	2.453,64 €/m2
P.03	Passatge Fortuny 29	59,50 m2	87.300 €	1.467,23 €/m2	deficient	1965	57 anys	0,7237	0,94	2.243,13 €/m2
P.04	Antoni Botey 66	55,88 m2	134.100 €	2.399,79 €/m2	normal	1968	50 anys	0,375	0,94	2.572,46 €/m2
P.05	Cuba 20-34	85,31 m2	163.800 €	1.920,06 €/m2	normal	1967	51 anys	0,3851	1,03	2.274,97 €/m2
P.06	Coll i Pujol 151	89,00 m2	188.100 €	2.113,48 €/m2	normal	1973	47 anys	0,3455	1,00	2.350,73 €/m2
P.07	St Joan de la Creu 70-86	71,00 m2	128.070 €	1.803,80 €/m2	normal	1971	46 anys	0,3358	0,97	1.930,45 €/m2
P.08	Antoni Botey 68	51,75 m2	72.000 €	1.391,30 €/m2	deficient	1968	54 anys	0,7079	0,91	2.020,15 €/m2
P.09	Cuba 17	74,00 m2	152.550 €	2.061,49 €/m2	normal	1972	49 anys	0,3651	0,97	2.261,16 €/m2
P.10	Coll i Pujol 191	72,00 m2	142.200 €	1.975,00 €/m2	normal	1973	49 anys	0,3651	0,97	2.166,30 €/m2
				1.906,05 €/m2						**2.235,32 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
37.0	Góngora 20, Baix	85,33 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	32 anys	0,2112

VU Homog.	**2.235,32 €/m2**
Superficie construida	**85,33 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**190.739,86 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	103,00 m2
Valor total del solar	51.623,60 €
Coeficient de participació	12,000%
Valor del sòl	**6.194,83 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**6.194,83 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	190.739,86 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	6.194,83 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**190.739,86 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	190.739,86 €
+ 5% premi d'afecció	9.536,99 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**200.276,85 €**

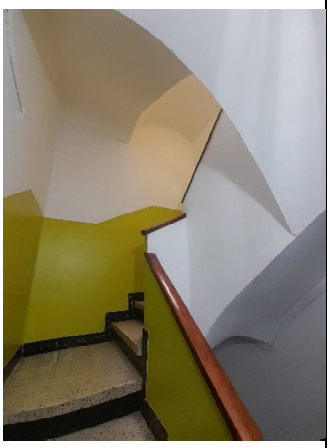
INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 38.0 - Góngora 20, Primer — Visita: 07/11/2022

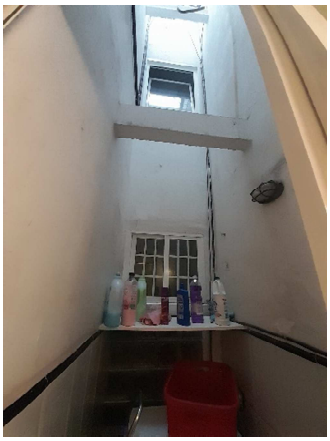
Imatge 1



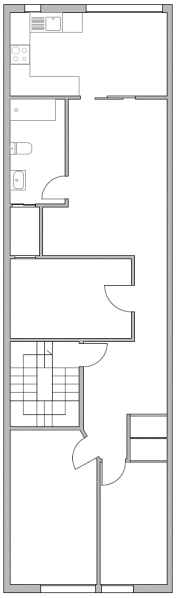
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE PLURIFAMILIAR

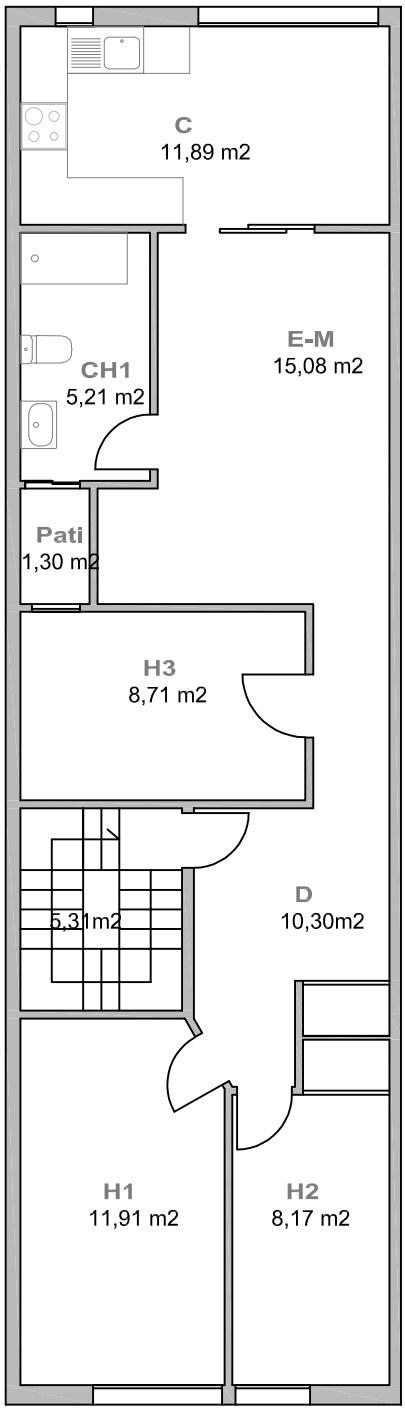
Superfícies:

Útil habitatge:	72,57m²
Útil altres usos:	0m²
Construïda:	83,96m²
Cons. ponderada:	84,74m²
Solar (44%):	103m²

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya



ENTITAT: 38.0 - Góngora 20, 1r **VISITA: 7/11/2022** **ESCALA: 1/100**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 7/11/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE PLURIFAMILIAR
38.0 - Góngora 20, Primer	DORMITORIS 3

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA	11,89	
E-M	ESTAR-MENJADOR	15,08	
H1	HABITACIÓ 1	11,91	
H2	HABITACIÓ 2	8,17	
H3	HABITACIÓ 3	8,71	
AP	ALTRES PECES		
CH1	BANY PRINCIPAL	5,21	
CH2	BANY PETIT		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	10,30	
T	TRASTER INTERIOR		
R	RENTADOR TANCAT	1,30	
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	72,57	**72,57**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES		
	BALCÓ		
	PATI		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	0,00	0,00

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**72,57**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	TRASTER		
	LOCAL		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	83,96	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	1,30	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		0%
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**83,96**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUïDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)		100%	0,00
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)	83,96	95%	79,76
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA SEGONA (dues plantes de desnivell)		90%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)		80%	0,00
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)		55%	0,00
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	1,30	25%	0,33
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS	10,58	44%	4,66

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**84,74**

1.- DADES

Titulars	
Titular:	José Maria Benedicto Orduña
Dret:	100% Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	50256
Tom, Llibre, Foli:	tom 4389, llibre 1609, foli 156
Superficie:	75 m2 construïts i 61,18 m2 útils
Coeficient participació :	44,00%
Càrregues:	Afecció fiscal
Data consulta:	02/06/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	José Maria Benedicto Orduña
Referència cadastral:	6391915DF3869A0003GH
Localització:	CL GONGORA 20 Es:1 Pl:01 Pt:01
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	103,00 m2
Superficie construïda:	87,00 m2
Coeficient participació:	44,00%
Any de construcció:	1967
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	84,74 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	48 anys
Data amidament:	07/11/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les plurifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,6486**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	val.tècnica	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
P.01	Àngel Guimerà 113	75,00 m2	138.600 €	1.848,00 €/m2	normal	1969	52 anys	0,3952	0,97	1.855,09 €/m2
P.02	Coll i Pujol 156	61,00 m2	126.900 €	2.080,33 €/m2	normal	1965	57 anys	0,4475	0,97	2.188,11 €/m2
P.03	Passatge Fortuny 29	59,50 m2	87.300 €	1.467,23 €/m2	deficient	1965	57 anys	0,7237	0,94	2.000,39 €/m2
P.04	Antoni Botey 66	55,88 m2	134.100 €	2.399,79 €/m2	normal	1968	50 anys	0,375	0,94	2.294,08 €/m2
P.05	Cuba 20-34	85,31 m2	163.800 €	1.920,06 €/m2	normal	1967	51 anys	0,3851	1,03	2.028,78 €/m2
P.06	Coll i Pujol 151	89,00 m2	188.100 €	2.113,48 €/m2	normal	1973	47 anys	0,3455	1,00	2.096,34 €/m2
P.07	St Joan de la Creu 70-86	71,00 m2	128.070 €	1.803,80 €/m2	normal	1971	46 anys	0,3358	0,97	1.721,54 €/m2
P.08	Antoni Botey 68	51,75 m2	72.000 €	1.391,30 €/m2	deficient	1968	54 anys	0,7079	0,91	1.801,54 €/m2
P.09	Cuba 17	74,00 m2	152.550 €	2.061,49 €/m2	normal	1972	49 anys	0,3651	0,97	2.016,47 €/m2
P.10	Coll i Pujol 191	72,00 m2	142.200 €	1.975,00 €/m2	normal	1973	49 anys	0,3651	0,97	1.931,87 €/m2
				1.906,05 €/m2						**1.993,42 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
38.0	Góngora 20, Primer	84,74 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	48 anys	0,3552

VU Homog.	**1.993,42 €/m2**
Superficie construida	**84,74 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**168.922,41 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	103,00 m2
Valor total del solar	51.623,60 €
Coeficient de participació	44,000%
Valor del sòl	**22.714,38 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**22.714,38 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	168.922,41 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	22.714,38 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**168.922,41 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	168.922,41 €
+ 5% premi d'afecció	8.446,12 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**177.368,53 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

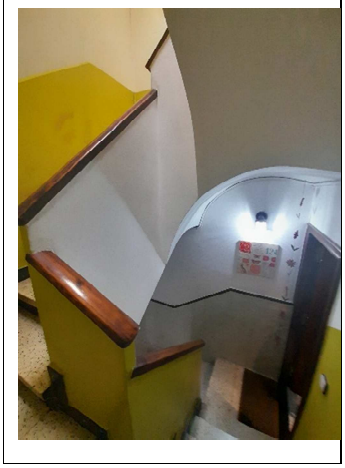
Entitat: 39.0 - Góngora 20, Segon

Visita: 24/10/2022

Imatge 1



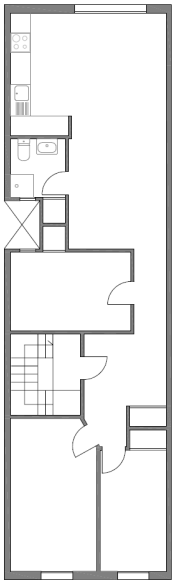
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

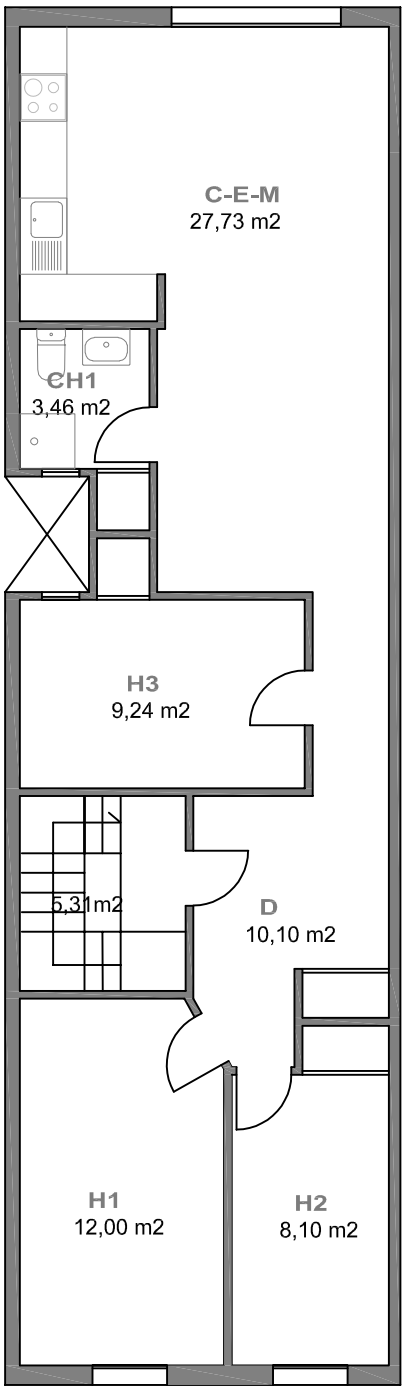
HABITATGE PLURIFAMILIAR

Superfícies:

Útil habitatge:	70,02m²
Útil altres usos:	0m²
Construïda:	81,17m²
Cons. ponderada:	73,05m²
Solar (44%):	103m²

Situació dins del barri de Sant Crist





ENTITAT: 39.0 - Góngora 20, 2n **VISITA: 24/10/2022** **ESCALA: 1/100**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 24/10/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE PLURIIFAMILIAR
39.0 - Góngora 20, Segon	DORMITORIS 3

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA		
C-E-M	CUINA - ESTAR - MENJADOR	27,12	
H1	HABITACIÓ 1	12,00	
H2	HABITACIÓ 2	8,10	
H3	HABITACIÓ 3	8,70	
H4	HABITACIÓ 4		
CH 1	BANY PRINCIPAL	4,00	
CH 2	BANY PETIT		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	10,10	
T1	TRASTER INTERIOR 1		
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	70,02	**70,02**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES		
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI		
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	0,00	0,00

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**70,02**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	GARATGE		
	MAGATZEM		
	TRASTER		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	81,17	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS		0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**81,17**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONATRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)		100%	0,00
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA SEGONA (dues plantes de desnivell)	81,17	90%	73,05
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)		80%	0,00
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)		55%	0,00
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE		25%	0,00
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS	12,00	44%	5,28

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**78,33**

1.- DADES

Titulars	
Titular:	Fernando Benedicto Orduña
Dret:	100% Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	50258
Tom, Llibre, Foli:	tom 4389, llibre 1609, foli 161
Superficie:	75 m2 construïts i 61,18 m2 útils
Coeficient participació :	44,00%
Càrregues:	Afecció fiscal
Data consulta:	02/06/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Fernando Benedicto Orduña
Referència cadastral:	6391915DF3869A0004HJ
Localització:	CL GONGORA 20 Es:1 Pl:02 Pt:01
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	103,00 m2
Superficie construïda:	87,00 m2
Coeficient participació:	44,00%
Any de construcció:	1967
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	78,33 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	38 anys
Data amidament:	07/11/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les plurifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,6486**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	val.tècnica	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
P.01	Àngel Guimerà 113	75,00 m2	138.600 €	1.848,00 €/m2	normal	1969	52 anys	0,3952	0,97	2.000,48 €/m2
P.02	Coll i Pujol 156	61,00 m2	126.900 €	2.080,33 €/m2	normal	1965	57 anys	0,4475	0,97	2.359,60 €/m2
P.03	Passatge Fortuny 29	59,50 m2	87.300 €	1.467,23 €/m2	deficient	1965	57 anys	0,7237	0,94	2.157,16 €/m2
P.04	Antoni Botey 66	55,88 m2	134.100 €	2.399,79 €/m2	normal	1968	50 anys	0,375	0,94	2.473,87 €/m2
P.05	Cuba 20-34	85,31 m2	163.800 €	1.920,06 €/m2	normal	1967	51 anys	0,3851	1,03	2.187,78 €/m2
P.06	Coll i Pujol 151	89,00 m2	188.100 €	2.113,48 €/m2	normal	1973	47 anys	0,3455	1,00	2.260,64 €/m2
P.07	St Joan de la Creu 70-86	71,00 m2	128.070 €	1.803,80 €/m2	normal	1971	46 anys	0,3358	0,97	1.856,46 €/m2
P.08	Antoni Botey 68	51,75 m2	72.000 €	1.391,30 €/m2	deficient	1968	54 anys	0,7079	0,91	1.942,73 €/m2
P.09	Cuba 17	74,00 m2	152.550 €	2.061,49 €/m2	normal	1972	49 anys	0,3651	0,97	2.174,50 €/m2
P.10	Coll i Pujol 191	72,00 m2	142.200 €	1.975,00 €/m2	normal	1973	49 anys	0,3651	0,97	2.083,27 €/m2
				1.906,05 €/m2						**2.149,65 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
39.0	Góngora 20, Segon	78,33 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	38 anys	0,2622

VU Homog.	**2.149,65 €/m2**
Superficie construida	**78,33 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**168.382,08 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	103,00 m2
Valor total del solar	51.623,60 €
Coeficient de participació	44,000%
Valor del sòl	**22.714,38 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**22.714,38 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	168.382,08 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	22.714,38 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**168.382,08 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	168.382,08 €
+ 5% premi d'afecció	8.419,10 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**176.801,18 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 40.0 - Góngora 22 Visita: 14/11/2022

Imatge 1



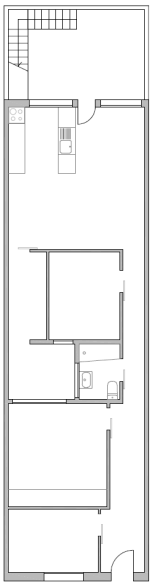
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE UNIFAMILIAR

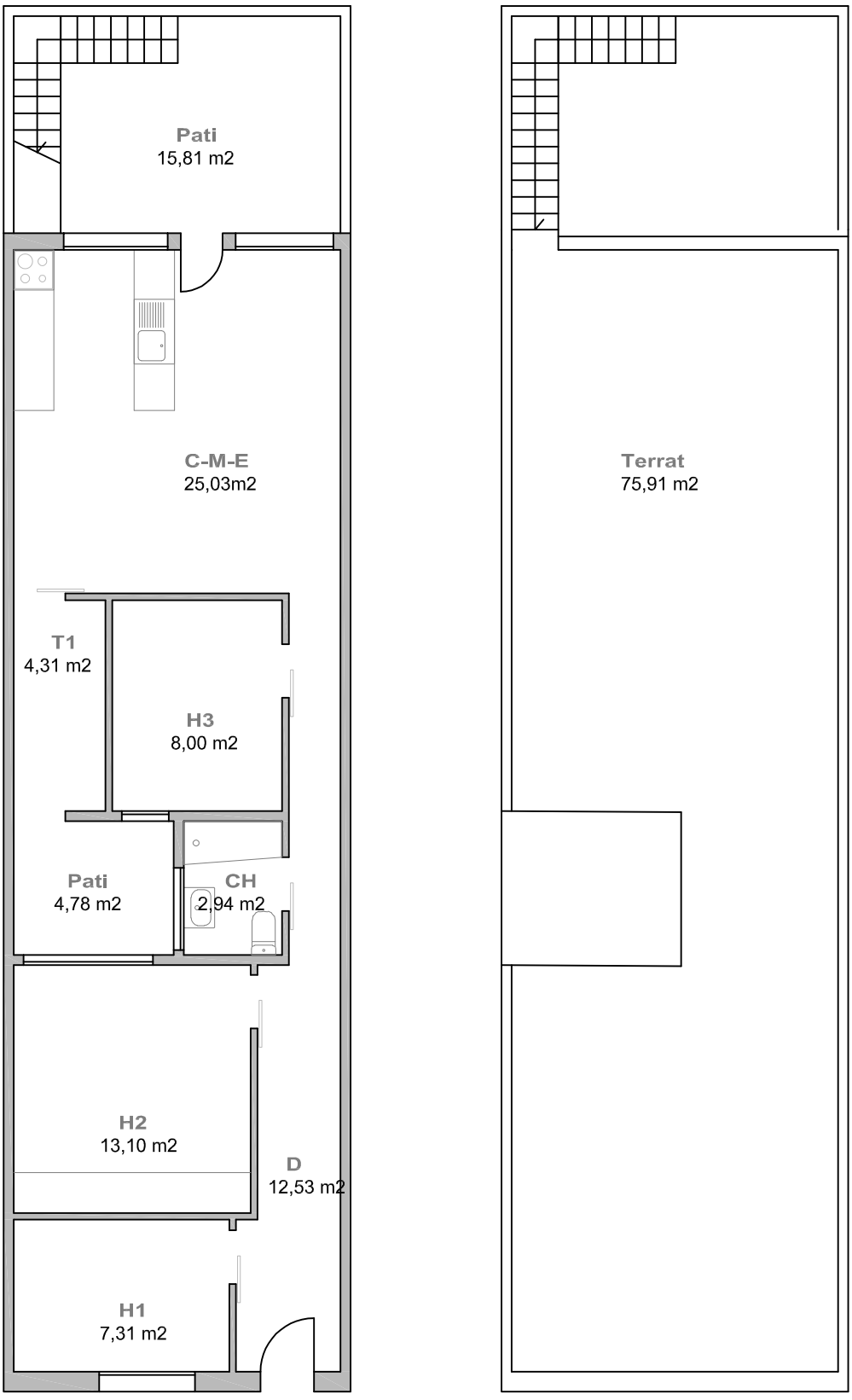
Superfícies:

Útil habitatge:	80,54m²
Útil altres usos:	0m²
Construïda:	86,68m²
Cons. ponderada:	101,06m²
Solar (100%):	98,00m²

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya



ENTITAT: 40.0 - Góngora 22 **VISITA: 14/11/2022** **ESCALA: 1/100**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 14/11/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE UNIFAMILIAR
40.0- Góngora 22	DORMITORIS 3

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA		
C-E-M	CUINA-ESTAR - MENJADOR	25,03	
H1	HABITACIÓ 1	7,31	
H2	HABITACIÓ 2	13,10	
H3	HABITACIÓ 3	8,00	
H4	HABITACIÓ 4		
CH 1	BANY PRINCIPAL	2,94	
CH 2	BANY PETIT		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	12,53	
T1	TRASTER INTERIOR 1	4,31	
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	73,22	**73,22**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES		
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI	15,81	
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	15,81	7,32

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**80,54**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	TRASTER		
	GARATGE		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	86,68	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	12,65	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS	16,28	
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**86,68**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)	84,53	100%	84,53
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)		80%	0,00
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)		55%	0,00
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	20,59	25%	5,15
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)	75,91	15%	11,39
ESPAIS COMUNS			

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**101,06**

1.- DADES

Titulars	
Titular 1:	Hristo Nikolov Chalakov
Dret:	1/2 part de la propietat
Titular 2:	Rositsa Atanasova Chalakova
Dret:	1/2 part de la propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	29268
Tom, Llibre, Foli:	tom 3406, llibre 626, foli 150
Superficie:	100 m2 solar, 85 m2 construïts i 62,20 m2 utils
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	Condició resolutòria a favor de Maria Dolores Castells Deportos, pel pagament ajornat de 100.000€
Data consulta:	02/06/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Hristo Nikolov Chalakov (1/2) , Rositsa Atanasova Chalakova (1/2)
Referència cadastral:	6391916DF3869A0001XF
Localització:	CL GONGORA 22
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	98,00 m2
Superficie construïda:	90,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Any de construcció:	1933
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	101,06 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	72 anys
Data amidament:	14/11/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,5596**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,15	1.829,02 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,12	1.478,61 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	1,06	1.561,73 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,595	1,12	1.691,68 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	1,03	1.882,26 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,595	1,15	2.019,47 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.743,79 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
40.0	Góngora 22	101,06 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	72 anys	0,6192

VU Homog.	**1.743,79 €/m2**
Superficie construida	**101,06 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**176.234,39 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	98,00 m2
Valor total del solar	49.117,60 €
Coeficient de participació	100,000%
Valor del sòl	**49.117,60 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**49.117,60 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	176.234,39 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	49.117,60 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**176.234,39 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	176.234,39 €
+ 5% premi d'afecció	8.811,72 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**185.046,11 €**

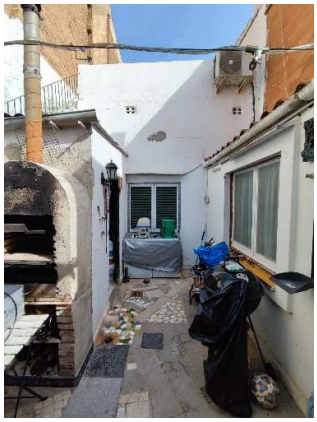
INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 44.0 - Milà i Fontanals 19 Visita: 17/10/2022

Imatge 1



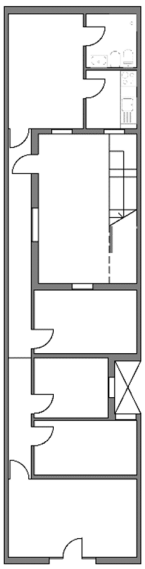
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE UNIFAMILIAR

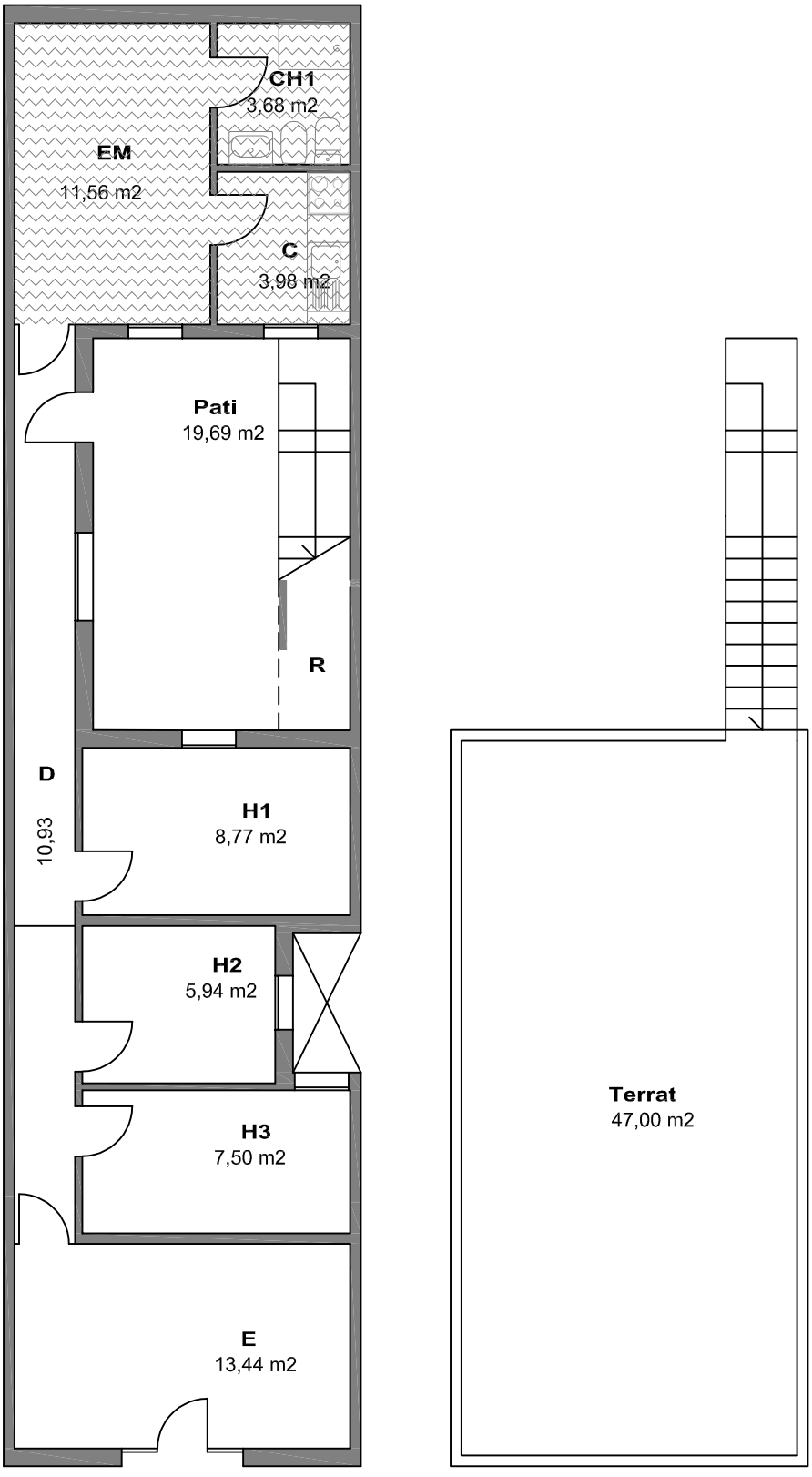
Superfícies:

Útil habitatge:	72,38m²
Útil altres usos:	0m²
Construïda:	79,82m²
Cons. ponderada:	87,12m²
Solar (100%):	98,00m²

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya



80% Habitatge accés exterior

Habitatge coberta uralita

ENTITAT: 44.0 - Milà i Fontanals 19 **VISITA: 17/10/2022** **ESCALA: 1/100**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 17/10/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE UNIFAMILIAR	
44.0 - Milà i Fontanals, 19	DORMITORIS	3

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA	3,98	
E-M	ESTAR - MENJADOR	11,56	
H1	HABITACIÓ 1	8,77	
H2	HABITACIÓ 2	5,94	
H3	HABITACIÓ 3	7,50	
H4	HABITACIÓ 4		
CH 1	BANY PRINCIPAL	3,68	
CH 2	BANY PETIT		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	10,93	
AP	ALTRES PECES	13,44	
T	TRASTER INTERIOR		
R	RENTADOR TANCAT		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	65,80	**65,80**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

Px	PORXOS		
Tr	TERRASSES		
Tr	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
Rt	RENTADOR EXTERIOR		
Balcó	BALCÓ		
Pati	PATI	19,69	
Pati	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	19,69	6,58

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**72,38**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	GARATGE		
	TRASTER		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

	PECES	Sup. Construïda	Còmput
	TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	79,82	100%
*	TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
	TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
	TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
	BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
	BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
	BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	19,69	0%
	BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
	TERRATS	47,00	0%
	TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**79,82**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)	56,48	100%	56,48
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)	23,34	80%	18,67
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)		80%	0,00
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)		55%	0,00
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	19,69	25%	4,92
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)	47,00	15%	7,05
ESPAIS COMUNS			

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**87,12**

Propietat: **Milà i Fontanals 19** — **44.0**

Aprov. Inicial

1.- DADES

Titulars	
Titular:	Fernando Benedicto Orduña
Dret:	1/2 Propietat
Titular 2:	Jose Maria Benedicto Orduña
Dret:	1/2 Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	51340
Tom, Llibre, Foli:	Tom 4453, Llibre 1673, Foli 56
Superficie:	100 m2
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	Afecció fiscal
Data consulta:	02/06/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Fernando Benedicto Orduña (1/2), Jose Maria Benedicto Orduña (1/2)
Referència cadastral:	6391909DF3869A0001OF
Localització:	CL MILA I FONTANALS 19
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	98,00 m2
Superficie construïda:	83,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Any de construcció:	1931
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	87,12 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	76 anys
Data amidament:	17/10/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol — **F** — **0,5596**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,15	1.751,34 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,12	1.415,81 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	1,06	1.495,40 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,595	1,12	1.619,83 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	1,03	1.802,31 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,595	1,15	1.933,69 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.669,73 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
44.0	Milà i Fontanals 19	87,12 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	76 anys	0,6688

VU Homog.	**1.669,73 €/m2**
Superficie construida	**87,12 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**145.466,88 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	98,00 m2
Valor total del solar	49.117,60 €
Coeficient de participació	100,000%
Valor del sòl	**49.117,60 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**49.117,60 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	145.466,88 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	49.117,60 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**145.466,88 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	145.466,88 €
+ 5% premi d'afecció	7.273,34 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**152.740,22 €**

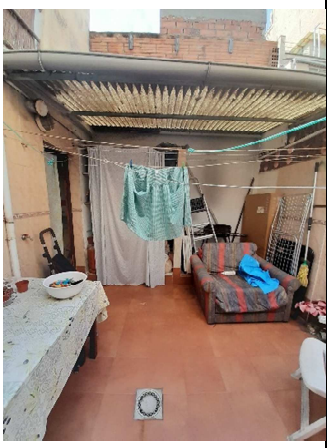
INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 47.0 - Milà i Fontanals 23, Baix — Visita: 07/11/2022

Imatge 1



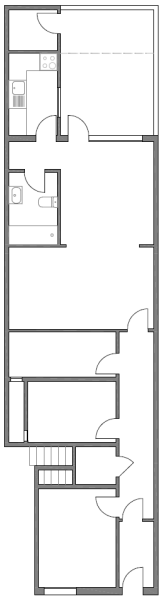
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



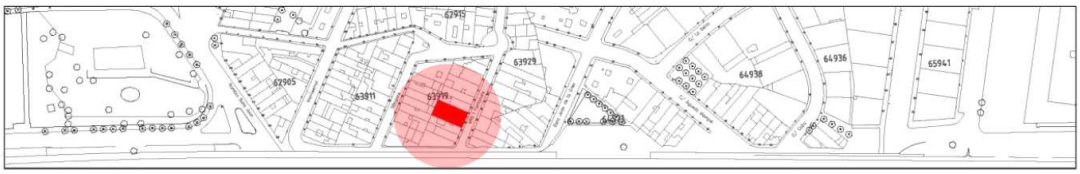
Dades de l'entitat

HABITATGE PLURIFAMILIAR

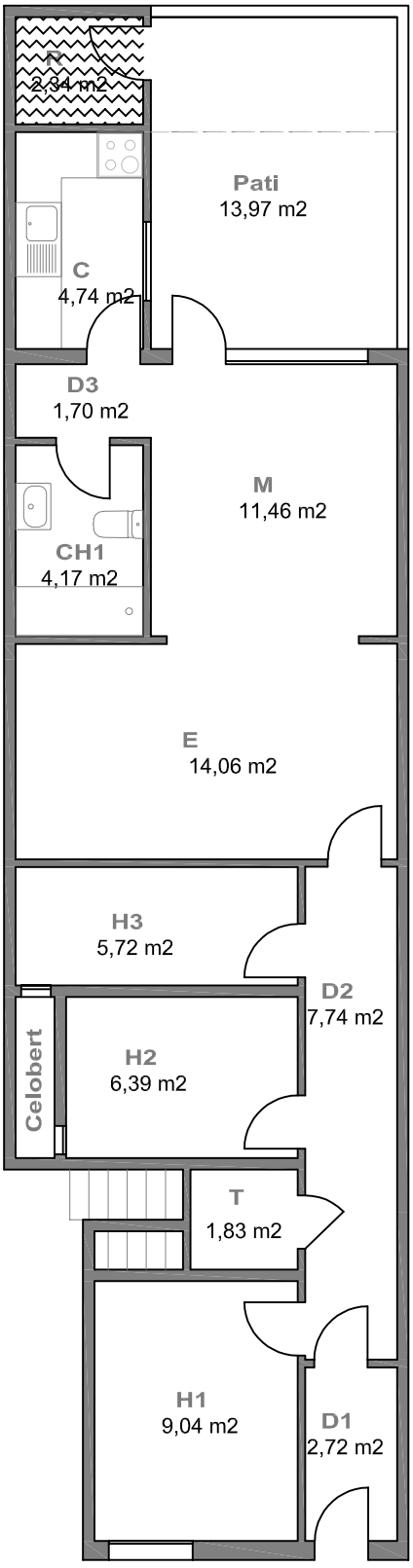
Superfícies:

Útil habitatge:	84,72m²
Útil altres usos:	0m²
Construïda:	83,99m²
Cons. ponderada:	92,21m²
Solar (34%):	104,00m²

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya



80% Habitatge accés exterior
Habitatge coberta uralita

ENTITAT: 47.0 - Milà i Fontanals 23, baix VISITA: 7/11/2022 ESCALA: 1/100

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 7/11/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE PLURIFAMILIAR
47.0 - Milà i Fontanals 23, Baix	DORMITORIS 3

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA	4,74	
E-M	ESTAR-MENJADOR	25,78	
H1	HABITACIÓ 1	9,04	
H2	HABITACIÓ 2	6,39	
H3	HABITACIÓ 3	5,72	
AP	ALTRES PECES	5,56	
CH1	BANY PRINCIPAL	4,17	
CH2	BANY PETIT		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	12,16	
T	TRASTER INTERIOR	1,83	
R	RENTADOR TANCAT	2,34	
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	77,73	**77,73**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES		
	BALCÓ		
	PATI	13,97	
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	13,97	6,99

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**84,72**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	TRASTER		
	LOCAL		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	81,01	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)	2,98	100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	13,97	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		0%
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**83,99**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)	81,01	100%	81,01
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA SEGONA (dues plantes de desnivell)		90%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)	2,98	80%	2,38
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)		55%	0,00
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	13,97	25%	3,49
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS	15,67	34%	5,33

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**92,21**

1.- DADES

Titulars	
Titular 1:	Ignacio Buenaventura Toral
Dret:	1/4 part de la propietat
Titular 2:	Montserrat Pardo Toral
Dret:	1/4 part de la propietat
Titular 3:	Adelaida Toral Orenes
Dret:	1/4 part de la propietat
Titular 4:	Antonio Buenaventura de Toro
Dret:	1/8 part de la propietat
Titular 5:	Sandra Buenaventura de Toro
Dret:	1/8 part de la propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	733
Tom, Llibre, Foli:	tom 2621, llibre 12, foli 163
Superficie:	60 m2 edificats i 40 m2 de pati
Coeficient participació :	34,00%
Càrregues:	Afeccions fiscals
Data consulta:	02/06/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Sandra Buenaventura De Toro (1/8 part), Hereus d'Adelaida Toral Orenes (1/4 part), Hereus de Montserrat Pardo Toral (1/4 part), Hereus d'Ignacio Buenaventura Toral (1/4 part)
Referència cadastral:	6391907DF3869A0001FF
Localització:	CL MILA I FONTANALS 23 Es:1 Pl:00 Pt:01
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	104,00 m2
Superficie construïda:	80,00 m2
Coeficient participació:	34,00%
Any de construcció:	1930
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	92,21 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	80 anys
Data amidament:	07/11/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les plurifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,6486**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	val.tècnica	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
P.01	Àngel Guimerà 113	75,00 m2	138.600 €	1.848,00 €/m2	normal	1969	52 anys	0,3952	0,97	1.284,80 €/m2
P.02	Coll i Pujol 156	61,00 m2	126.900 €	2.080,33 €/m2	normal	1965	57 anys	0,4475	0,97	1.515,45 €/m2
P.03	Passatge Fortuny 29	59,50 m2	87.300 €	1.467,23 €/m2	deficient	1965	57 anys	0,7237	0,94	1.385,43 €/m2
P.04	Antoni Botey 66	55,88 m2	134.100 €	2.399,79 €/m2	normal	1968	50 anys	0,375	0,94	1.588,84 €/m2
P.05	Cuba 20-34	85,31 m2	163.800 €	1.920,06 €/m2	normal	1967	51 anys	0,3851	1,03	1.405,10 €/m2
P.06	Coll i Pujol 151	89,00 m2	188.100 €	2.113,48 €/m2	normal	1973	47 anys	0,3455	1,00	1.451,89 €/m2
P.07	St Joan de la Creu 70-86	71,00 m2	128.070 €	1.803,80 €/m2	normal	1971	46 anys	0,3358	0,97	1.192,31 €/m2
P.08	Antoni Botey 68	51,75 m2	72.000 €	1.391,30 €/m2	deficient	1968	54 anys	0,7079	0,91	1.247,71 €/m2
P.09	Cuba 17	74,00 m2	152.550 €	2.061,49 €/m2	normal	1972	49 anys	0,3651	0,97	1.396,57 €/m2
P.10	Coll i Pujol 191	72,00 m2	142.200 €	1.975,00 €/m2	normal	1973	49 anys	0,3651	0,97	1.337,98 €/m2
				1.906,05 €/m2						**1.380,61 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
47.0	Milà i Fontanals 23, Baix	92,21 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	80 anys	0,7200

VU Homog.	**1.380,61 €/m2**
Superficie construida	**92,21 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**127.311,98 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	104,00 m2
Valor total del solar	52.124,80 €
Coeficient de participació	34,000%
Valor del sòl	**17.722,43 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**17.722,43 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	127.311,98 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	17.722,43 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**127.311,98 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	127.311,98 €
+ 5% premi d'afecció	6.365,60 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**133.677,58 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 48.0 - Milà i Fontanals 23, Primer — Visita: 07/11/2022

Imatge 1



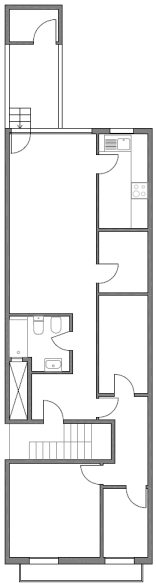
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



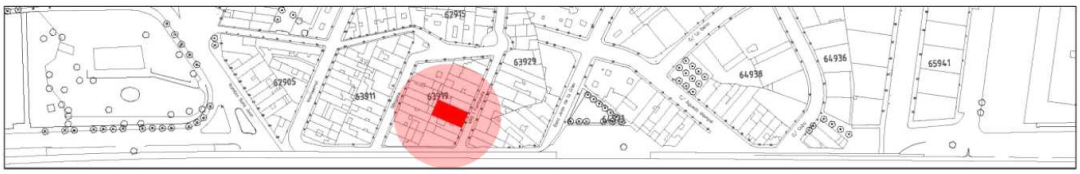
Dades de l'entitat

HABITATGE PLURIFAMILIAR

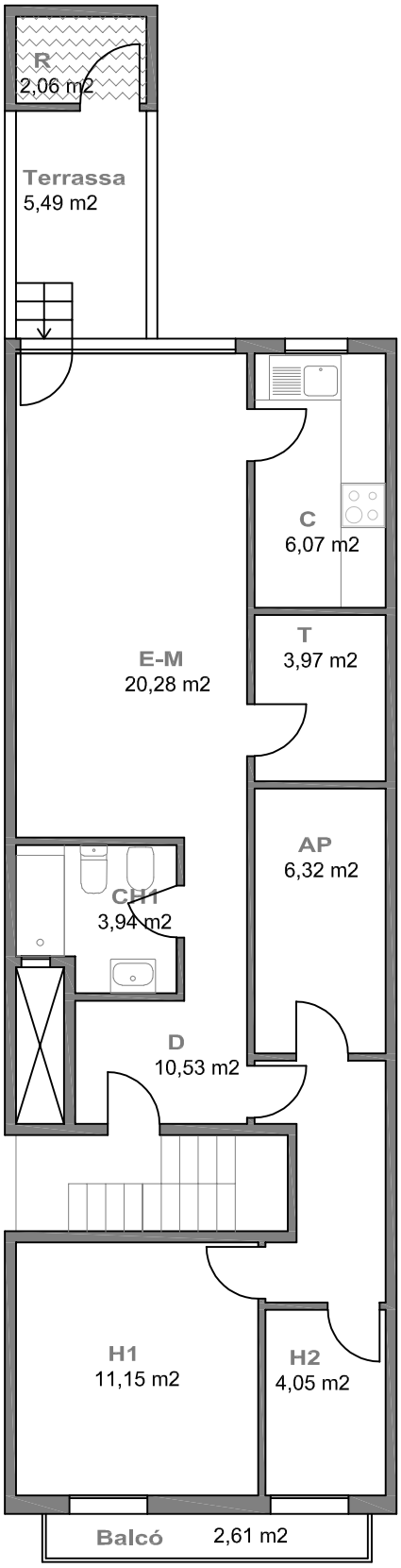
Superfícies:

Útil habitatge:	71,12m²
Útil altres usos:	0m²
Construïda:	81,30m²
Cons. ponderada:	83,40m²
Solar (33%):	104,00m²

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya



80% Habitatge accés exterior

Habitatge coberta uralita

ENTITAT: 48.0 - Milà i Fontanals 23, 1r **VISITA: 7/11/2022** **ESCALA: 1/100**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 7/11/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE PLURIFAMILIAR
48.0 - Milà i Fontanals 23, Primer	DORMITORIS 2

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA	6,07	
E-M	ESTAR-MENJADOR	20,28	
H1	HABITACIÓ 1	11,15	
H2	HABITACIÓ 2	4,05	
H3	HABITACIÓ 3		
AP	ALTRES PECES	6,32	
CH1	BANY PRINCIPAL	3,94	
CH2	BANY PETIT		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	10,53	
T	TRASTER INTERIOR	3,97	
R	RENTADOR TANCAT	2,06	
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	68,37	**68,37**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES	5,49	
	BALCÓ		
	PATI		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	5,49	2,75

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**71,12**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	TRASTER		
	LOCAL		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	77,07	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)	2,92	100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)	2,61	50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	5,49	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		0%
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**81,30**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)		100%	0,00
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)	77,07	95%	73,22
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA SEGONA (dues plantes de desnivell)		90%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)	2,92	80%	2,34
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)		55%	0,00
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)	2,61	50%	1,31
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	5,49	25%	1,37
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS	15,67	33%	5,17

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**83,40**

1.- DADES

Titulars	
Titular 1:	Sonia Banque Saez
Dret:	1/2 part de la propietat
Titular 2:	José Antonio Regales Eroles
Dret:	1/2 part de la propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	735
Tom, Llibre, Foli:	tom 2621, llibre 12, foli 166
Superficie:	60 m2 edificats i galería de 10 m2
Coeficient participació :	33,00%
Càrregues:	Hipoteca a favor de CAJA PENSIONES VEJEZ AHORROS (actualment CaixaBank, S.A.) . Hipoteca a favor de CAJA AHORRO PENSIONES BARCELONA (actualment CaixaBank, S.A.)
Data consulta:	02/06/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Sonia Banque Saez (1/2) , José Antonio Regales Eroles (1/2)
Referència cadastral:	6391907DF3869A0002GG
Localització:	CL MILA I FONTANALS 23 Es:1 Pl:01 Pt:01
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	104,00 m2
Superficie construïda:	78,00 m2
Coeficient participació:	33,00%
Any de construcció:	1930
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	83,40 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	75 anys
Data amidament:	07/11/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les plurifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,6486**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	val.tècnica	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
P.01	Àngel Guimerà 113	75,00 m2	138.600 €	1.848,00 €/m2	normal	1969	52 anys	0,3952	0,97	1.384,39 €/m2
P.02	Coll i Pujol 156	61,00 m2	126.900 €	2.080,33 €/m2	normal	1965	57 anys	0,4475	0,97	1.632,91 €/m2
P.03	Passatge Fortuny 29	59,50 m2	87.300 €	1.467,23 €/m2	deficient	1965	57 anys	0,7237	0,94	1.492,81 €/m2
P.04	Antoni Botey 66	55,88 m2	134.100 €	2.399,79 €/m2	normal	1968	50 anys	0,375	0,94	1.711,99 €/m2
P.05	Cuba 20-34	85,31 m2	163.800 €	1.920,06 €/m2	normal	1967	51 anys	0,3851	1,03	1.514,00 €/m2
P.06	Coll i Pujol 151	89,00 m2	188.100 €	2.113,48 €/m2	normal	1973	47 anys	0,3455	1,00	1.564,42 €/m2
P.07	St Joan de la Creu 70-86	71,00 m2	128.070 €	1.803,80 €/m2	normal	1971	46 anys	0,3358	0,97	1.284,72 €/m2
P.08	Antoni Botey 68	51,75 m2	72.000 €	1.391,30 €/m2	deficient	1968	54 anys	0,7079	0,91	1.344,42 €/m2
P.09	Cuba 17	74,00 m2	152.550 €	2.061,49 €/m2	normal	1972	49 anys	0,3651	0,97	1.504,82 €/m2
P.10	Coll i Pujol 191	72,00 m2	142.200 €	1.975,00 €/m2	normal	1973	49 anys	0,3651	0,97	1.441,68 €/m2
				1.906,05 €/m2						**1.487,62 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
48.0	Milà i Fontanals 23, 1r 2a	83,40 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	75 anys	0,6563

VU Homog.	**1.487,62 €/m2**
Superficie construida	**83,40 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**124.069,14 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	104,00 m2
Valor total del solar	52.124,80 €
Coeficient de participació	33,000%
Valor del sòl	**17.201,18 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**17.201,18 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	124.069,14 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	17.201,18 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**124.069,14 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	124.069,14 €
+ 5% premi d'afecció	6.203,46 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**130.272,60 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 49.0 - Milà i Fontanals 23, Segon — Visita: 07/11/2022

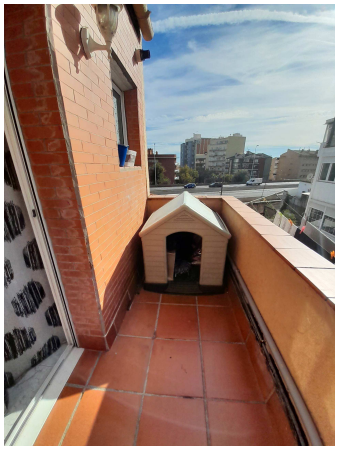
Imatge 1



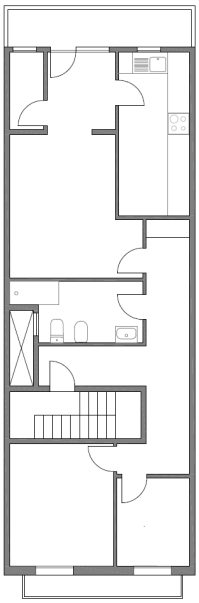
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



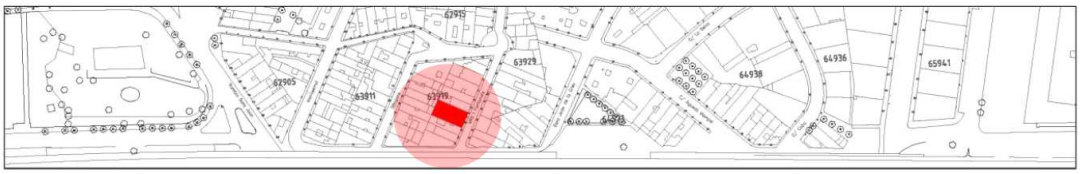
Dades de l'entitat

HABITATGE PLURIFAMILIAR

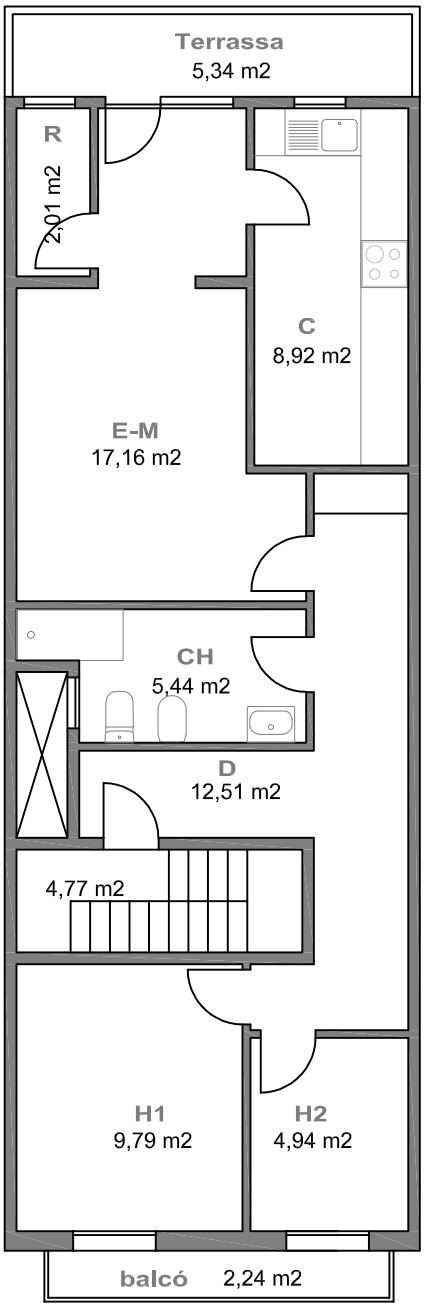
Superfícies:

Útil habitatge:	64,56m²
Útil altres usos:	0m²
Construïda:	70,99m²
Cons. ponderada:	70,96m²
Solar (33%):	104,00m²

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya



ENTITAT: 49.0 - Milà i Fontanals 23, 2n **VISITA: 7/11/2022** **ESCALA: 1/100**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 7/11/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE PLURIFAMILIAR
49.0 - Milà i Fontanals 23, Segon	DORMITORIS 2

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA	8,92	
E-M	ESTAR-MENJADOR	17,16	
H1	HABITACIÓ 1	9,79	
H2	HABITACIÓ 2	4,94	
H3	HABITACIÓ 3		
AP	ALTRES PECES		
CH1	BANY PRINCIPAL	5,44	
CH2	BANY PETIT		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	12,51	
T	TRASTER INTERIOR		
R	RENTADOR TANCAT	2,01	
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	60,77	**60,77**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES	5,34	
	BALCÓ	2,24	
	PATI		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	7,58	3,79

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**64,56**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	TRASTER		
	LOCAL		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	70,99	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	7,58	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		0%
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**70,99**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)		100%	0,00
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA SEGONA (dues plantes de desnivell)	70,99	90%	63,89
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)		80%	0,00
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)		55%	0,00
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	7,58	25%	1,90
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS	15,67	33%	5,17

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**70,96**

Propietat: **Milà i Fontanals 23, 2n 2a** — **49.0**

Aprov. Inicial

1.- DADES

Titulars	
Titular 1:	Miguel Ángel Navajas Mesa
Dret:	1/2 part de la propietat
Titular 2:	Noelia Ramos Lérida
Dret:	1/2 part de la propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	28529
Tom, Llibre, Foli:	tom 3367, llibre 587, foli 3
Superficie:	60 m2
Coeficient participació :	33,00%
Càrregues:	hipoteca a favor de Caixa d'Estalvis de Tarragona (actualment BBVA, S.A.)
Data consulta:	03/06/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Miguel Ángel Navajas Mesa (1/2), Noelia Ramos Lérida (1/2)
Referència cadastral:	6391907DF3869A0003HH
Localització:	CL MILA I FONTANALS 23 Es:1 Pl:02 Pt:01
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	104,00 m2
Superficie construïda:	78,00 m2
Coeficient participació:	33,00%
Any de construcció:	1930
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	70,96 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	64 anys
Data amidament:	07/11/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les plurifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,6486**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	val.tècnica	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
P.01	Àngel Guimerà 113	75,00 m2	138.600 €	1.848,00 €/m2	normal	1969	52 anys	0,3952	1,03	1.688,31 €/m2
P.02	Coll i Pujol 156	61,00 m2	126.900 €	2.080,33 €/m2	normal	1965	57 anys	0,4475	1,03	1.991,39 €/m2
P.03	Passatge Fortuny 29	59,50 m2	87.300 €	1.467,23 €/m2	deficient	1965	57 anys	0,7237	1,00	1.823,92 €/m2
P.04	Antoni Botey 66	55,88 m2	134.100 €	2.399,79 €/m2	normal	1968	50 anys	0,375	1,00	2.091,71 €/m2
P.05	Cuba 20-34	85,31 m2	163.800 €	1.920,06 €/m2	normal	1967	51 anys	0,3851	1,09	1.840,11 €/m2
P.06	Coll i Pujol 151	89,00 m2	188.100 €	2.113,48 €/m2	normal	1973	47 anys	0,3455	1,06	1.904,53 €/m2
P.07	St Joan de la Creu 70-86	71,00 m2	128.070 €	1.803,80 €/m2	normal	1971	46 anys	0,3358	1,03	1.566,76 €/m2
P.08	Antoni Botey 68	51,75 m2	72.000 €	1.391,30 €/m2	deficient	1968	54 anys	0,7079	0,97	1.645,86 €/m2
P.09	Cuba 17	74,00 m2	152.550 €	2.061,49 €/m2	normal	1972	49 anys	0,3651	1,03	1.835,17 €/m2
P.10	Coll i Pujol 191	72,00 m2	142.200 €	1.975,00 €/m2	normal	1973	49 anys	0,3651	1,03	1.758,18 €/m2
				1.906,05 €/m2						**1.814,60 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
49.0	Milà i Fontanals 23, 2n 2a	70,96 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	64 anys	0,5248

VU Homog.	**1.814,60 €/m2**
Superficie construida	**70,96 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**128.758,75 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	104,00 m2
Valor total del solar	52.124,80 €
Coeficient de participació	33,000%
Valor del sòl	**17.201,18 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**17.201,18 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	128.758,75 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	17.201,18 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**128.758,75 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	128.758,75 €
+ 5% premi d'afecció	6.437,94 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**135.196,69 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 50.0 - Milà i Fontanals 25 Visita: 14/11/2022

Imatge 1



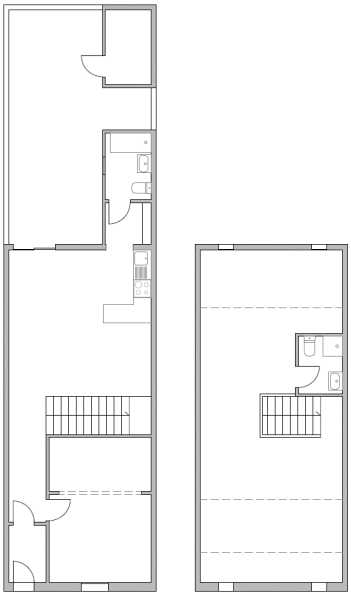
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE UNIFAMILIAR

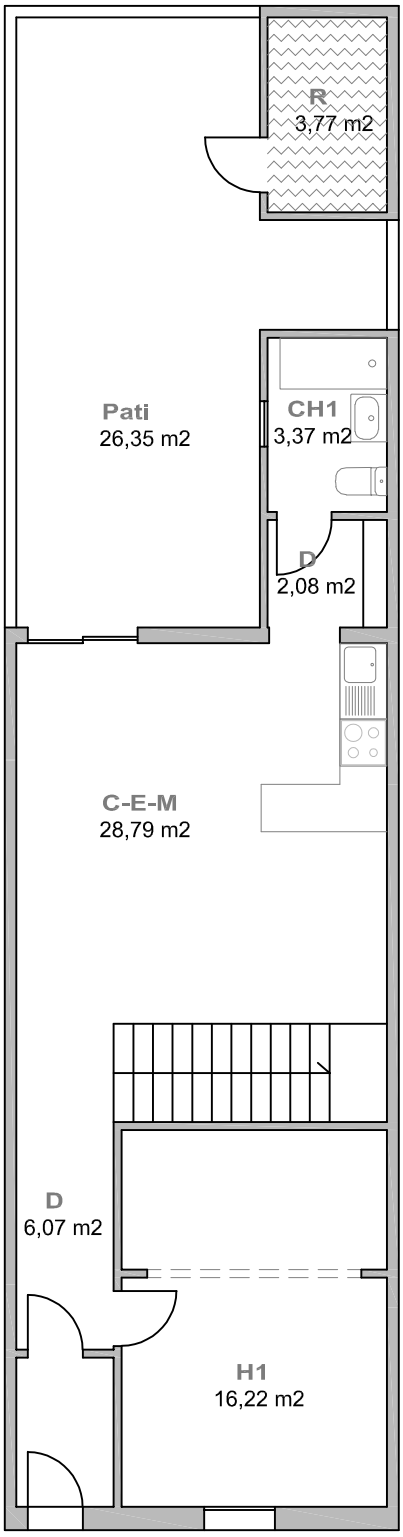
Superfícies:

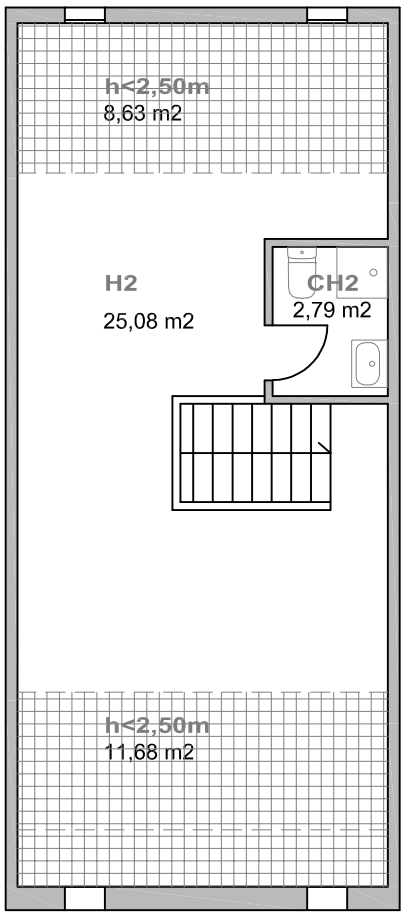
Útil habitatge:	104,85m²
Útil altres usos:	0m²
Construïda:	101,09m²
Cons. ponderada:	119,92m²
Solar (100%):	97,00m²

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya





PLANTA BAIXA

PLANTA ALTELL

80% **Habitatge accés exterior**
Habitatge coberta uralita

55% **Altres usos**
Habitatge alçada <2,5 m i >1,5 m

ENTITAT: 50.0 - Milà i Fontanals 25 **VISITA: 14/11/2022** **ESCALA: 1/100**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 14/11/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE UNIFAMILIAR
50.0- Milà i Fontanals 25	DORMITORIS 2

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA		
C-E-M	CUINA-ESTAR - MENJADOR	28,79	
H1	HABITACIÓ 1	16,22	
H2	HABITACIÓ 2	32,23	
H3	HABITACIÓ 3		
H4	HABITACIÓ 4		
CH 1	BANY PRINCIPAL	3,37	
CH 2	BANY PETIT	2,79	
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	8,15	
T1	TRASTER INTERIOR 1		
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT	3,77	
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	95,32	**95,32**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES		
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI	26,35	
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	26,35	9,53

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**104,85**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	TRASTER		
	GARATGE		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	96,26	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)	4,83	100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	26,35	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**101,09**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)	64,44	100%	64,44
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)	33,20	95%	31,54
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)	4,83	80%	3,86
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)	24,53	55%	13,49
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	26,35	25%	6,59
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS		coef.	

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**119,92**

1.- DADES

Titulars	
Titular 1:	Sergio Fernández Castejón
Dret:	1/2 part de la propietat
Titular 2:	Laura Serrano Muñoz
Dret:	1/2 part de la propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	25141
Tom, Llibre, Foli:	tom 3259, llibre 479, foli 135
Superficie:	100 m2
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	Afecció fiscal
Data consulta:	02/06/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Sergio Fernández Castejón (1/2) , Laura Serrano Muñoz (1/2)
Referència cadastral:	6391906DF3869A0001TF
Localització:	CL MILA I FONTANALS 25
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	97,00 m2
Superficie construïda:	70,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Any de construcció:	1930
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	119,92 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	56 anys
Data amidament:	14/11/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,5596**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,12	2.059,54 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,09	1.663,77 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	1,03	1.754,57 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,595	1,09	1.903,52 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	1,00	2.112,87 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,595	1,12	2.273,99 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.961,38 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
50.0	Milà i Fontanals 25	119,92 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	56 anys	0,4368

VU Homog.	**1.961,38 €/m2**
Superficie construida	**119,92 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**235.214,57 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	97,00 m2
Valor total del solar	48.616,40 €
Coeficient de participació	100,000%
Valor del sòl	**48.616,40 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**48.616,40 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	235.214,57 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	48.616,40 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**235.214,57 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	235.214,57 €
+ 5% premi d'afecció	11.760,73 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**246.975,30 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 51.0 - Milà i Fontanals 27 — Visita: 14/11/2022

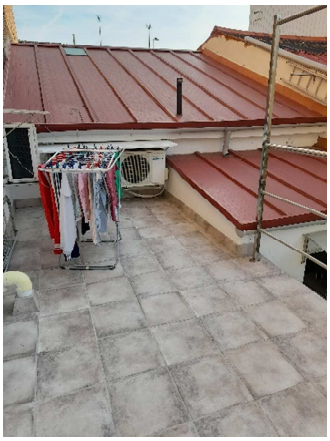
Imatge 1



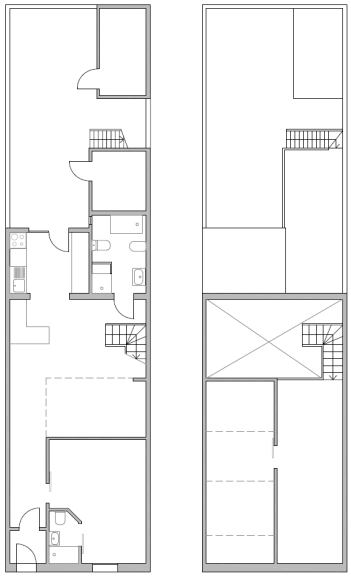
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



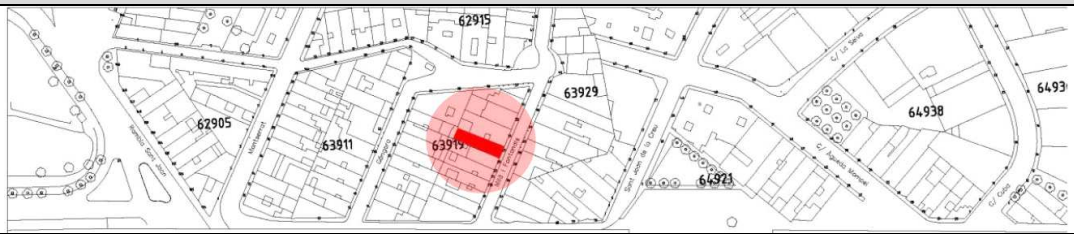
Dades de l'entitat

HABITATGE UNIFAMILIAR

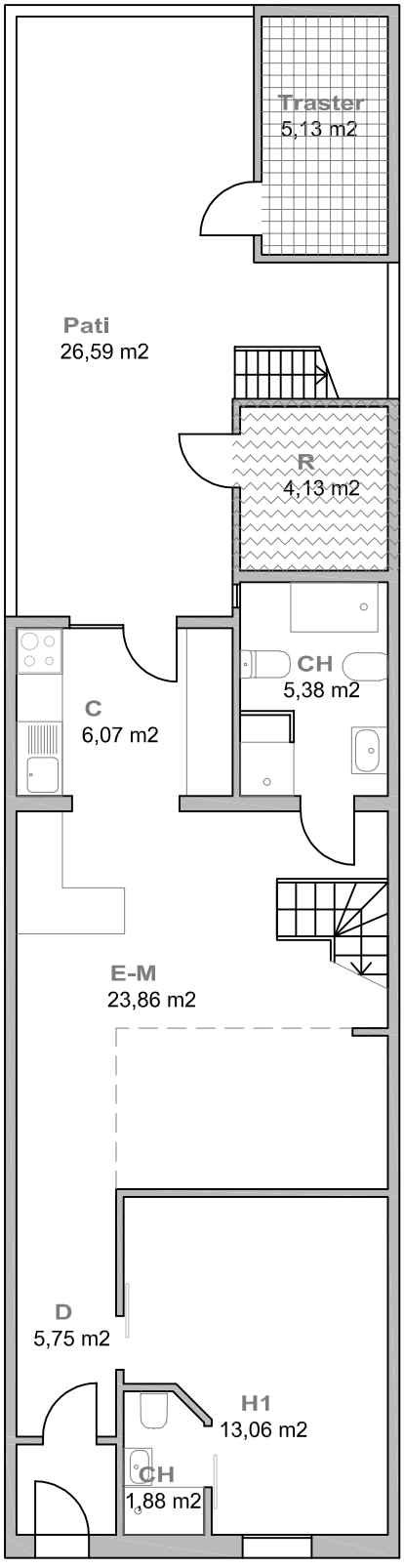
Superfícies:

Útil habitatge:	95,58m²
Útil altres usos:	5,13m²
Construïda:	94,74m²
Cons. ponderada:	109,05m²
Solar (100%):	102,00m²

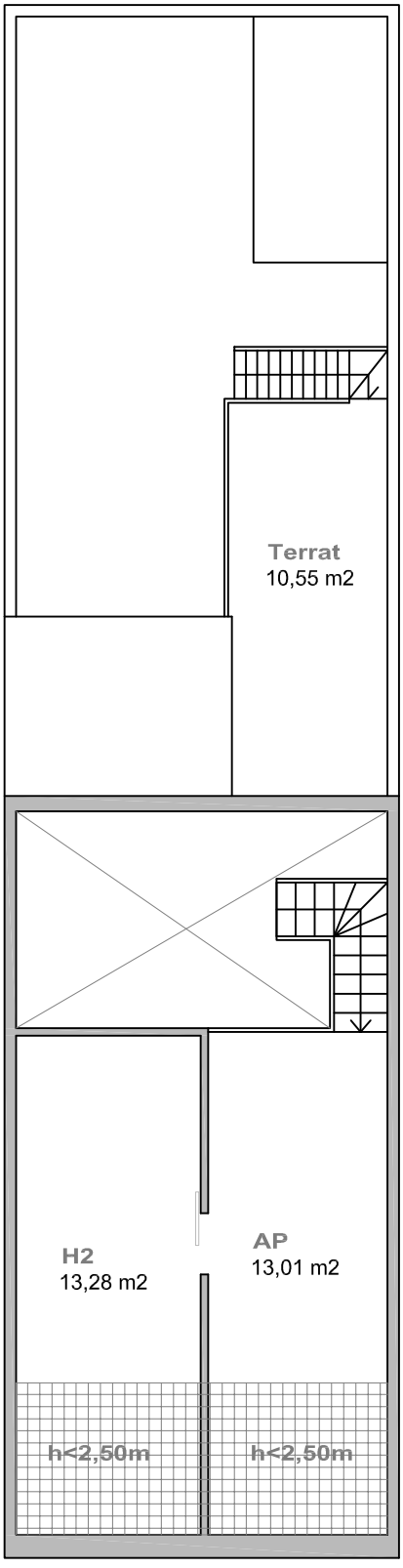
Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya



PLANTA BAIXA



PLANTA ALTELL

80% Habitatge accés exterior
Habitatge coberta uralita

55% Altres usos
Habitatge alçada <2,5 m i >1,5 m

ENTITAT: 51.0 - Milà i Fontanals 27 VISITA: 14/11/2022 ESCALA: 1/100

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 14/11/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE UNIFAMILIAR
51.0- Milà i Fontanals 27	DORMITORIS 2

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA	6,07	
E-M	ESTAR - MENJADOR	23,86	
H1	HABITACIÓ 1	13,06	
H2	HABITACIÓ 2	13,28	
H3	HABITACIÓ 3		
AP	ALTRES PECES	13,01	
CH 1	BANY PRINCIPAL	5,38	
CH 2	BANY PETIT	1,88	
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	5,75	
T1	TRASTER INTERIOR 1		
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT	4,13	
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	86,42	**86,42**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES		
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI	26,59	
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	26,59	9,16

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**95,58**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	TRASTER	5,13	
	GARATGE		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	5,13	**5,13**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	83,48	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)	4,88	100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge	6,38	100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	26,59	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)	10,55	0%
TERRATS		
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**94,74**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)	64,55	100%	64,55
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)	23,58	95%	22,40
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)	4,88	80%	3,90
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)	18,12	55%	9,97
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	26,59	25%	6,65
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)	10,55	15%	1,58
ESPAIS COMUNS		coef.	

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**109,05**

Propietat: **Milà i Fontanals 27** — **51.0**

Aprov. Inicial

1.- DADES

Titulars	
Titular:	Guzel Zainasheva
Dret:	100% Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	44801
Tom, Llibre, Foli:	tom 4024, llibre 1244, foli 122
Superficie:	100 m2
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	No consten
Data consulta:	02/06/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Guzel Zainasheva
Referència cadastral:	6391905DF3869A0001LF
Localització:	CL MILA I FONTANALS 27
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	102,00 m2
Superficie construïda:	101,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Any de construcció:	1925
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	109,05 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	58 anys
Data amidament:	14/11/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol — **F** — **0,5596**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,12	2.026,90 €/ m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,09	1.637,40 €/ m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	1,03	1.726,76 €/ m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,595	1,09	1.873,35 €/ m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	1,00	2.079,38 €/ m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,595	1,12	2.237,95 €/ m2
				1.752,60 €/m2						**1.930,29 €/ m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
51.0	Milà i Fontanals 27	109,05 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	58 anys	0,4582

VU Homog.	**1.930,29 €/ m2**
Superficie construida	**109,05 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**210.500,05 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	102,00 m2
Valor total del solar	51.122,40 €
Coeficient de participació	100,000%
Valor del sòl	**51.122,40 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**51.122,40 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	210.500,05 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	51.122,40 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**210.500,05 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	210.500,05 €
+ 5% premi d'afecció	10.525,00 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**221.025,05 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 55.0-Milà i Fontanals 24

Imatge 1



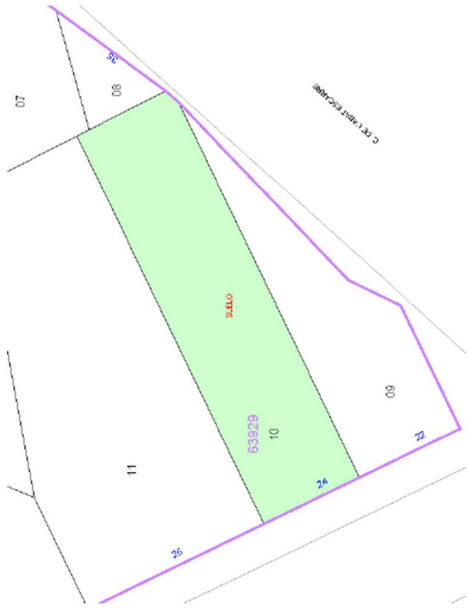
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

SOLAR

Superfície: 95 m²

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya

1.- DADES

Titulars	
Titular:	Maria Ángeles Salvador Álvarez
Dret:	100% Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	31570
Tom, Llibre, Foli:	tom 3501, llibre 721, foli 96
Superficie:	100 m2 solar
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	Anotació preventiva d'embargament a favor de l'Ajuntament de Badalona
Data consulta:	02/06/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Maria Ángeles Salvador Álvarez
Referència cadastral:	6392910DF3869A0001LF
Localització:	CL MILA I FONTANALS 24
Superficie de sòl:	95,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Data consulta:	14/04/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	95,00 m2
Valor unitari del sòl	501,20 €/ m2
Coeficient de participació	100,00%
Valor del sòl	**47.614,00 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**47.614,00 €**

3.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

Valoració del sòl	47.614,00 €
+ 5% premi d'afecció	2.380,70 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**49.994,70 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 56.0 - Milà i Fontanals 26 — Visita: 01/04/2014

Imatge 1



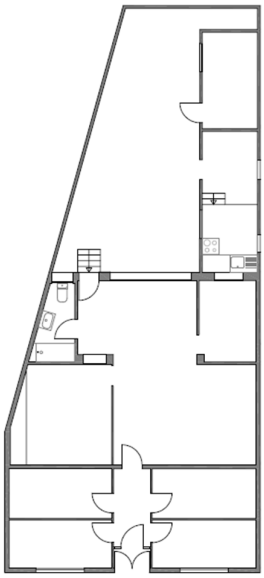
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE UNIFAMILIAR

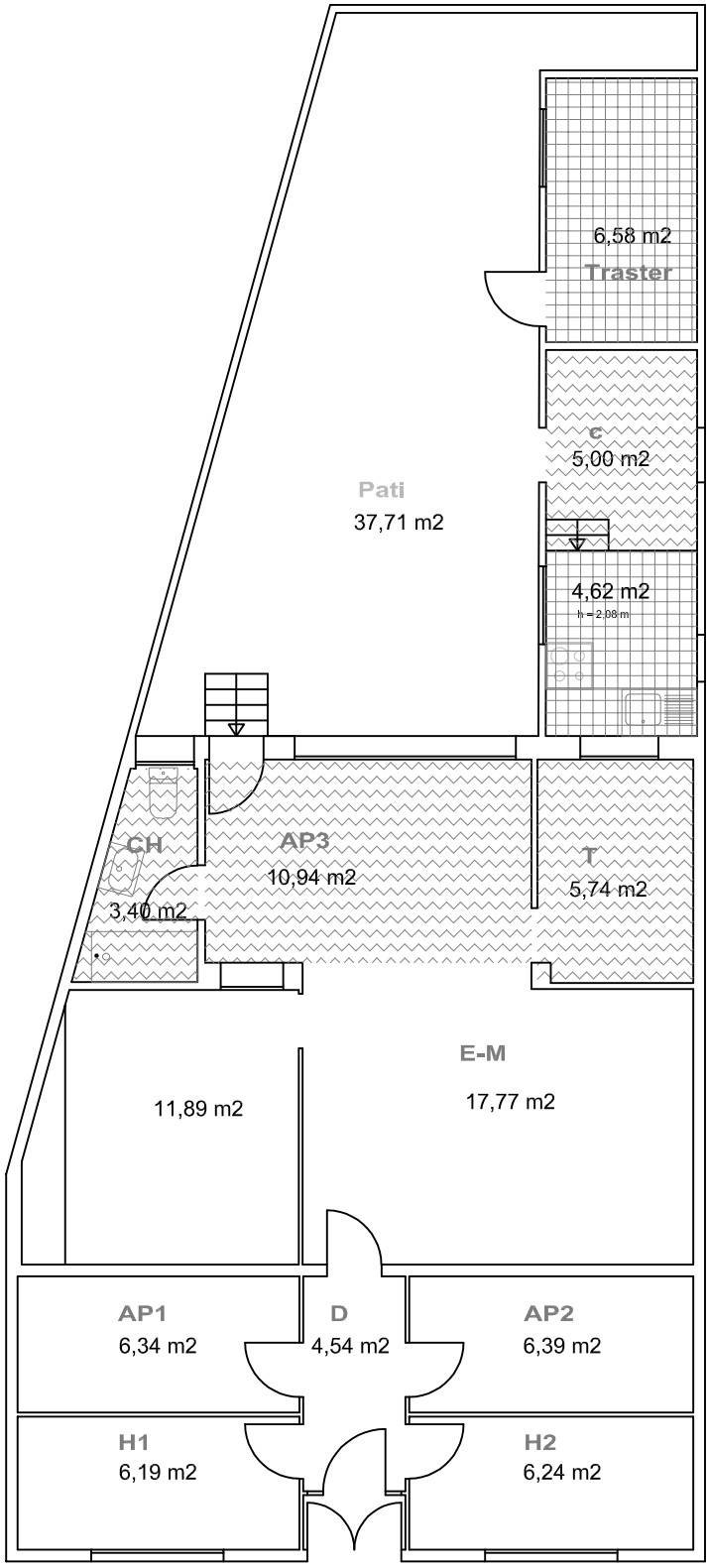
Superfícies:

Útil habitatge:	98,62m²
Útil altres usos:	6,58m²
Construïda:	108,98m²
Cons. ponderada:	106,89m²
Solar (100%):	148,00m²

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya



80% **Habitatge accés exterior**
Habitatge coberta fibrociment

55% **Altres usos**
Habitatge alçada <2,5 m i >1,5 m

ENTITAT: 56.0 - Milà i Fontanals, 26 **VISITA: 01/04/2014** **ESCALA: 1/100**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 1/04/2014

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE UNIFAMILIAR
56.0 - Milà i Fontanals 26	DORMITORIS 2

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA	9,62	
E-M	ESTAR-MENJADOR	29,66	
H1	HABITACIÓ 1	6,19	
H2	HABITACIÓ 2	6,24	
AP1	ALTRES PECES 1	6,34	
AP2	ALTRES PECES 2	6,39	
AP3	ALTRES PECES 3	10,94	
CH1	BANY PRINCIPAL	3,40	
CH2	BANY PETIT		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	4,54	
T	TRASTER INTERIOR	5,74	
R	RENTADOR TANCAT		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	89,06	**89,06**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES		
	BALCÓ		
	PATI	37,71	
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	37,71	9,56

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**98,62**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	TRASTER	6,58	
	LOCAL		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	6,58	**6,58**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	67,04	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)	23,76	100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)	10,77	100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge	7,41	100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS		0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)	37,71	0%
TERRATS		0%
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**108,98**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)	67,04	100%	67,04
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)	23,76	80%	19,01
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)	5,70	80%	4,56
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)	12,47	55%	6,86
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	37,71	25%	9,43
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS		34%	0,00

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**106,89**

1.- DADES

Titulars	
Titular:	José Gasulla García
Dret:	100% Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	18888
Tom, Llibre, Foli:	tom 3116, llibre 336, foli 13
Superficie:	145,21 m2 solar, 80,80 m2 edificació
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	No consten
Data consulta:	07/06/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	José Antonio Gasulla García
Referència cadastral:	6392911DF3869A0001TF
Localització:	CL MILA I FONTANALS 26
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	148,00 m2
Superficie construïda:	71,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Any de construcció:	1959
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	106,89 m2
Estat de conservació:	DEFICIENT
Edat computable:	63 anys
Data amidament:	01/04/2014

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,5596**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,12	1.571,57 €/ m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,09	1.269,57 €/ m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	1,03	1.338,85 €/ m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,595	1,09	1.452,51 €/ m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	1,00	1.612,26 €/ m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,595	1,12	1.735,20 €/ m2
				1.752,60 €/m2						**1.496,66 €/ m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
56.0	Milà i Fontanals 26	106,89 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
DEFICIENT	63 anys	0,7567

VU Homog.	**1.496,66 €/ m2**
Superficie construida	**106,89 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**159.977,99 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	148,00 m2
Valor total del solar	74.177,60 €
Coeficient de participació	100,000%
Valor del sòl	**74.177,60 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**74.177,60 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	159.977,99 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	74.177,60 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**159.977,99 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	159.977,99 €
+ 5% premi d'afecció	7.998,90 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**167.976,89 €**

6.- VALOR D'EXPROPIACIÓ EN CAS QUE EXISTEIXI UNA OCUPACIÓ SENSE TÍTOL HABILITANT

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	159.977,99 €
Deducció per causes limitatives del ple domini del dret de propietat	-15.997,80 €
TOTAL	143.980,19 €
+ 5% premi d'afecció	7.199,01 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ AMB CÀRREGA D'OCUPACIÓ SENSE TÍTOL	**151.179,20 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 58.0 - Milà i Fontanals 32 — Visita: 24/10/2022

Imatge 1



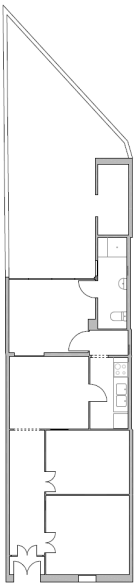
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE UNIFAMILIAR

Superfícies:

Útil habitatge:	63,62m²
Útil altres usos:	3,62m²
Construïda:	70,92m²
Cons. ponderada:	74,81m²
Solar (100%):	105,00m²

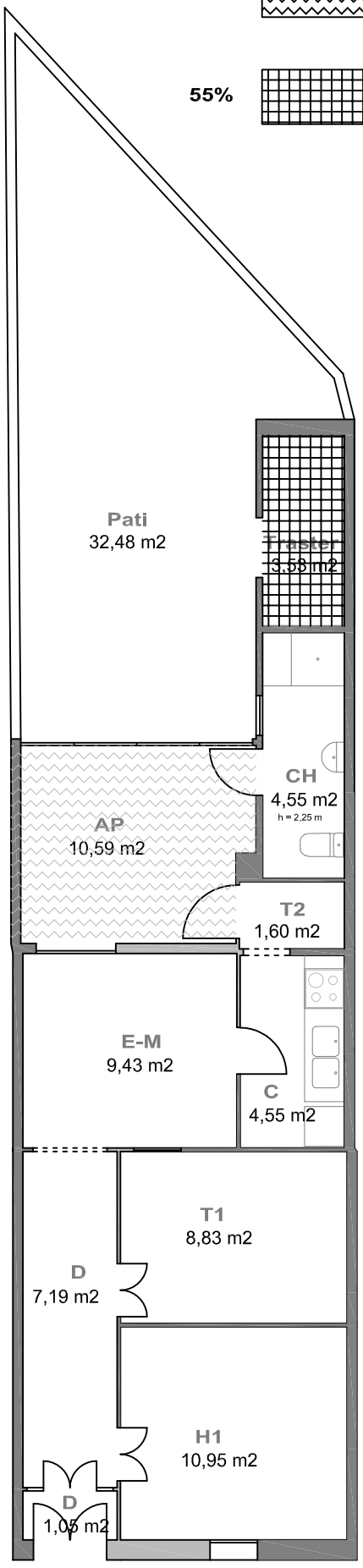
Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya

80% Habitatge accés exterior
Habitatge coberta uralita

55% Altres usos
Habitatge alçada <2,5 m i >1,5 m



ENTITAT: 58.0 - Milà i Fontanals, 32 VISITA: 24/10/2022 ESCALA: 1/100

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 24/10/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE UNIFAMILIAR
58.0 - Milà i Fontanals 32	DORMITORIS 1

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA	4,55	
E-M	ESTAR - MENJADOR	9,43	
H1	HABITACIÓ 1	10,95	
H2	HABITACIÓ 2		
H3	HABITACIÓ 3		
AP	ALTRES PECES	10,59	
CH 1	BANY PRINCIPAL	4,37	
CH 2	BANY PETIT		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	7,19	
T1	TRASTER INTERIOR 1	8,83	
T2	TRASTER INTERIOR 2	1,60	
R	RENTADOR TANCAT		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	57,51	**57,51**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES		
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI	32,48	
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	32,48	6,11

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**63,62**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	TRASTER	3,62	
	BODEGA		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	3,62	**3,62**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	66,22	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge	4,70	100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS		0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**70,92**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)	55,63	100%	55,63
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)	10,59	80%	8,47
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)		80%	0,00
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)	4,70	55%	2,59
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	32,48	25%	8,12
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS			

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**74,81**

1.- DADES

Titulars	
Titular:	Raquel Barrosa Coma
Dret:	100% Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	31371
Tom, Llibre, Foli:	tom 3474, llibre 694, foli 197
Superficie:	100 m2 terreny, 58 m2 edificació
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	Afecció fiscal
Data consulta:	07/06/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Raquel Barrosa Coma
Referència cadastral:	6392913DF3869A0001MF
Localització:	CL MILA I FONTANALS 32
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	99,00 m2
Superficie construïda:	55,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Any de construcció:	1925
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	74,81 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	82 anys
Data amidament:	24/10/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,5596**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,18	1.672,63 €/ m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,15	1.353,10 €/ m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	1,09	1.431,28 €/ m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,595	1,15	1.548,09 €/ m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	1,06	1.726,41 €/ m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,595	1,18	1.846,79 €/ m2
				1.752,60 €/m2						**1.596,38 €/ m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
58.0	Milà i Fontanals 32	74,81 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	82 anys	0,7462

VU Homog.	**1.596,38 €/ m2**
Superficie construida	**74,81 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**119.420,40 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	99,00 m2
Valor total del solar	49.618,80 €
Coeficient de participació	100,000%
Valor del sòl	**49.618,80 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**49.618,80 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	119.420,40 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	49.618,80 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**119.420,40 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	119.420,40 €
+ 5% premi d'afecció	5.971,02 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**125.391,42 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 59.0 - Milà i Fontanals 34

Visita: No visitada

Imatge 1



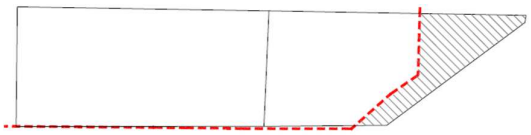
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

SOLAR

Superfícies:

Útil altres usos:	7,00m²
Solar:	19,00m²
Cons. pondera:	8,60 m2

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya



ENTITAT: 59.0 - Milà i Fontanals 34 **VISITA: No visitat** **ESCALA: 1/100**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 14/11/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE UNIFAMILIAR (PART JARDÍ)
59.0- Milà i Fontanals 34	DORMITORIS

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA		
E-M	ESTAR - MENJADOR		
H1	HABITACIÓ 1		
H2	HABITACIÓ 2		
H3	HABITACIÓ 3		
AP	ALTRES PECES		
CH 1	BANY PRINCIPAL		
CH 2	BANY PETIT		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA		
T1	TRASTER INTERIOR 1		
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES		
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI		
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.		0,00

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**0,00**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	TRASTER	7,00	
	GARATGE		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	7,00	**7,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge		100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge	7,00	100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	19,00	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**7,00**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA COMPUTABLE

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell acces carrer)		100%	0,00
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ LLEUGERA DE QUALITAT (no uralites o plàstics)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)		80%	0,00
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (garatges, magatzems, trasters, tallers i locals)	7,00	55%	3,85
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	19,00	25%	4,75
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS		coef.	

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA COMPUTABLE**	**8,60**

1.- DADES

Titulars	
Titular:	Manuela Grande Robas
Dret:	100% Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	30019
Tom, Llibre, Foli:	tom 3426, llibre 646, foli 36
Superficie:	205,30 m2 solar
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	No consten
Data consulta:	07/06/2021

Cadastre	
Titular cadastral:	Manuela Grande Robas
Referència cadastral:	6392914DF3869A0001OF
Localització:	CL MILA I FONTANALS 34
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	208,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Any de construcció:	1936
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superfície expropiada:	26,00 m2
Superficie construïda ponderada:	8,60 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	86 anys
Data amidament:	no visitat

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,5596**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,27	1.707,49 €/ m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,24	1.383,86 €/ m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	1,18	1.469,66 €/ m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,595	1,24	1.583,28 €/ m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	1,15	1.776,53 €/ m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,595	1,27	1.885,29 €/ m2
				1.752,60 €/m2						**1.634,35 €/ m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
59.0	Milà i Fontanals 34	8,60 m2

estat	edat còmpu	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	86 anys	0,7998

VU Homog.	**1.634,35 €/ m2**
Superficie construida	**8,60 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**14.055,41 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	26,00 m2
Valor total del solar	13.031,20 €
Coeficient de participació	100,000%
Valor del sòl	**13.031,20 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**13.031,20 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	14.055,41 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	13.031,20 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**14.055,41 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	14.055,41 €
+ 5% premi d'afecció	702,77 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**14.758,18 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 60.0 - Milà i Fontanals 36 Visita: 14/11/2022

Imatge 1



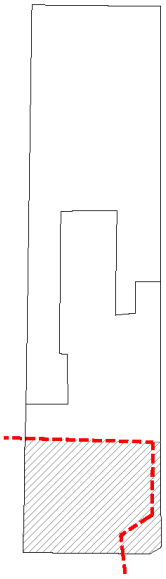
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

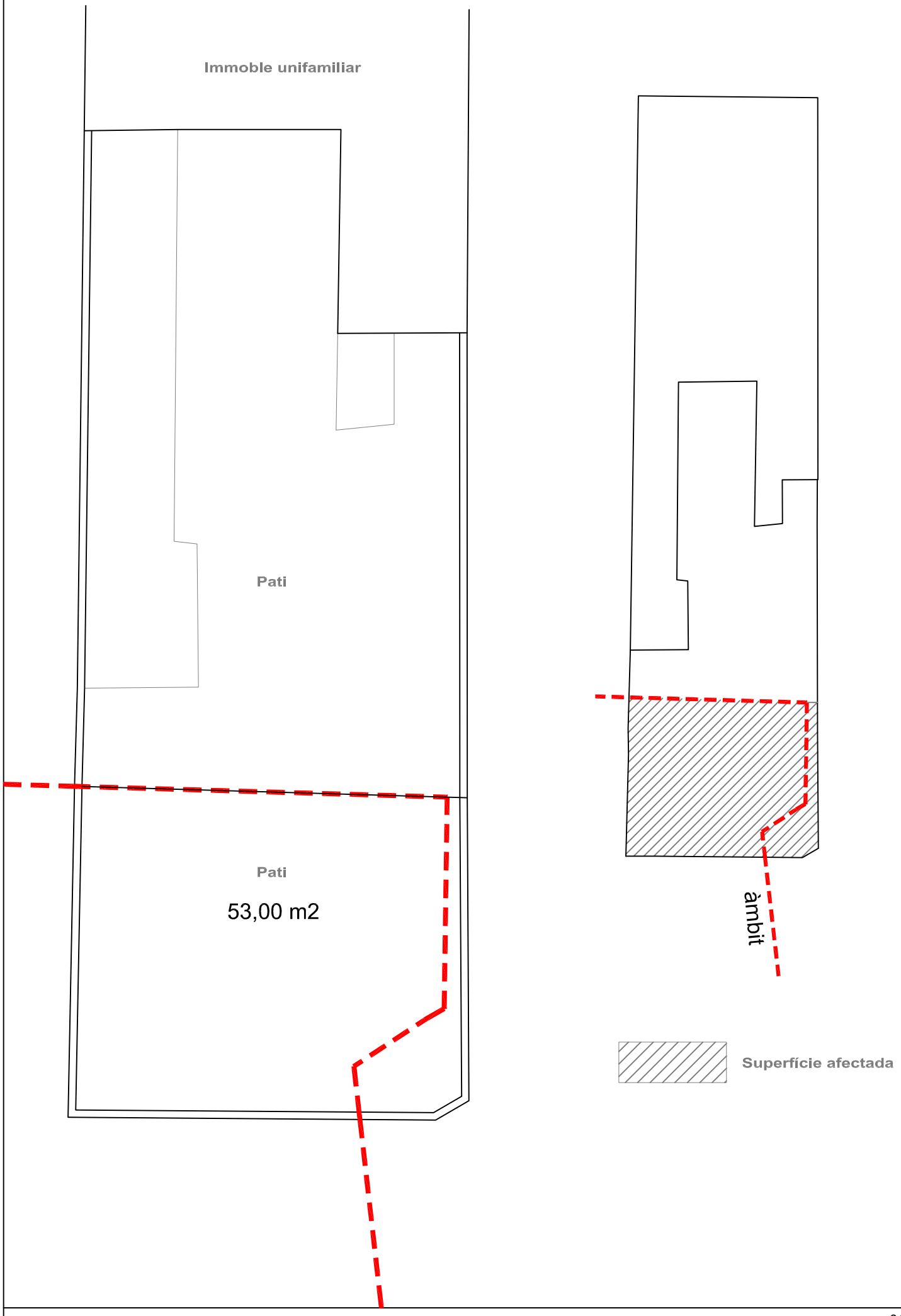
SOLAR

Superfície: 53,00m²

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya



ENTITAT: 60.0 - Milà i Fontanals, 36 **VISITA: 24/10/22** **ESCALA: 1/100**

1.- DADES

Titulars	
Titular:	Jaime Duran Benabarre
Dret:	100% Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	31046
Tom, Llibre, Foli:	tom 3460, llibre 680, foli 106
Superficie:	249,81 m2
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	Hipoteca a favor de Caja de Pensiones, Vejez i Ahorro (actualment CaixaBank, S.A.), i substitució exemplar
Data consulta:	07/06/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Jaime Duran Benabarre
Referència cadastral:	6392915DF3869A0001KF
Localització:	CL MILA I FONTANALS 36
Superficie de sòl:	233,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superfície expropiada:	53,00 m2

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	53,00 m2
Valor unitari del sòl	501,20 €/ m2
Coeficient de participació	100,00%
Valor del sòl	**26.563,60 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**26.563,60 €**

3.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

Valoració del sòl	26.563,60 €
+ 5% premi d'afecció	1.328,18 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**27.891,78 €**

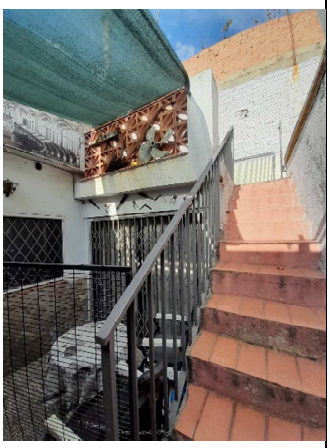
INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 61.0 - Sant Joan de la Creu 1-3 Visita: 14/11/2022

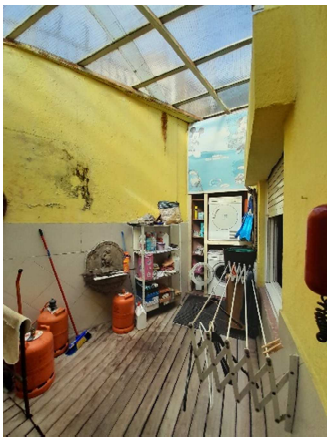
Imatge 1



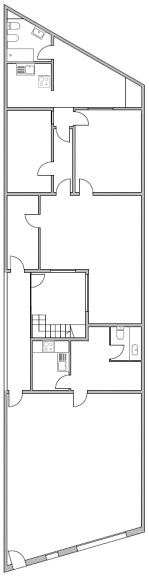
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE UNIFAMILIAR

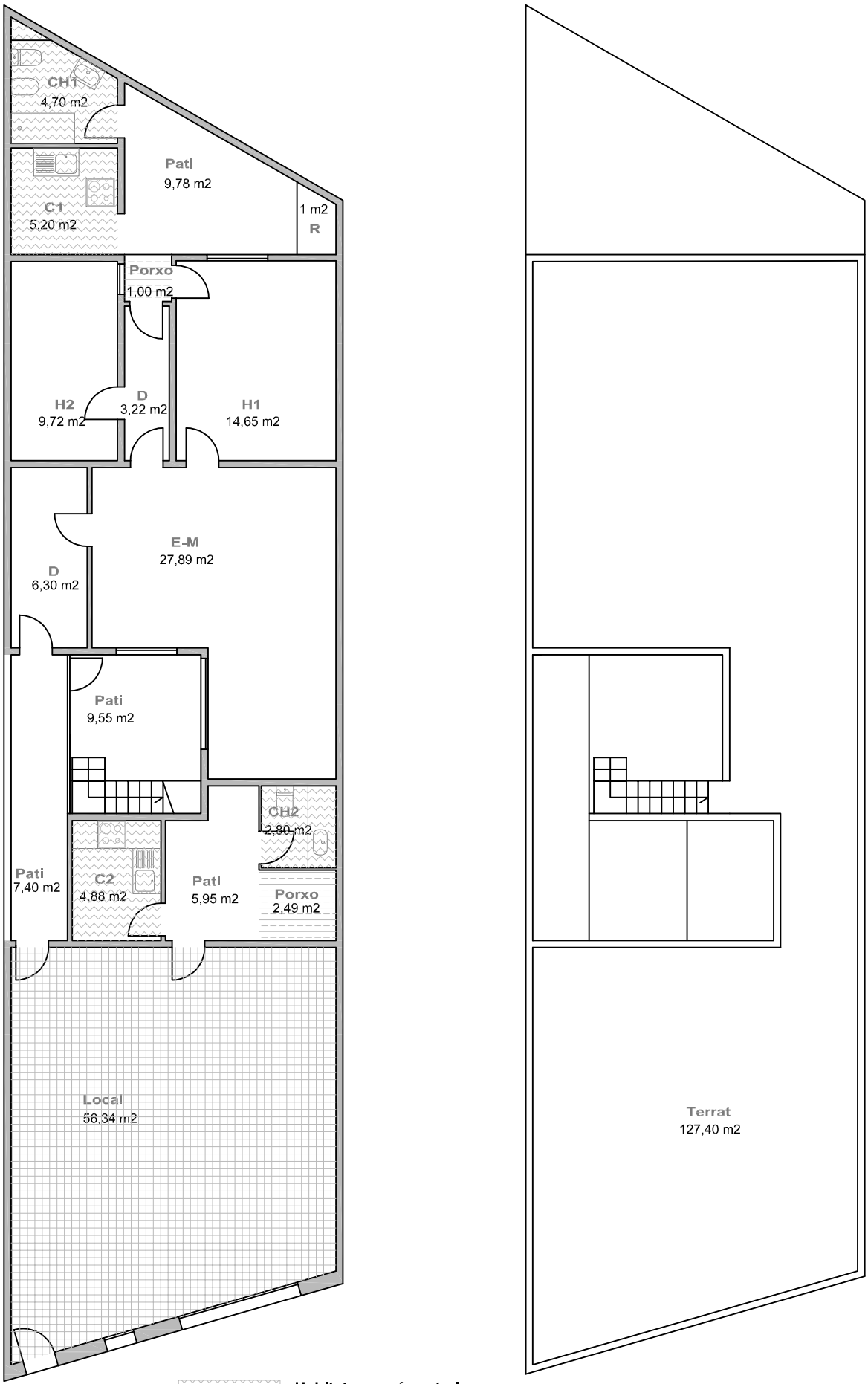
Superfícies:

Útil habitatge:	85,25m²
Útil altres usos:	64,02m²
Construïda:	155,03m²
Cons. ponderada:	146,85m²
Solar (100%):	148,96m²

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya



80% Habitatge accés exterior
Habitatge coberta uralita

55% Altres usos
Habitatge alçada <2,5 m i >1,5 m

50% Porxos construcció sòlida

ENTITAT: 61.0 - St. Joan de la Creu 3 (1-3) **VISITA: 14/11/2022** **ESCALA: 1/125**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 14/11/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE UNIFAMILIAR
61.0- Sant Joan de la Creu 3 (1-3)	DORMITORIS 2

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C1	CUINA	5,20	
E-M	ESTAR - MENJADOR	27,89	
H1	HABITACIÓ 1	14,65	
H2	HABITACIÓ 2	9,72	
H3	HABITACIÓ 3		
AP	ALTRES PECES		
CH 1	BANY PRINCIPAL	4,70	
CH 2	BANY PETIT		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	9,52	
T1	TRASTER INTERIOR 1		
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	71,68	**71,68**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS	1,00	
	TERRASSES		
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI	32,68	
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	33,68	13,57

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**85,25**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM	56,34	
CH2	BANY	2,80	
C2	CUINA	4,88	
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	64,02	**64,02**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	69,74	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)	20,82	100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge	60,98	100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)	3,49	100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	32,68	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS	127,40	
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**155,03**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)	69,74	100%	69,74
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)	20,82	80%	16,66
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)	60,98	55%	33,54
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)	3,49	50%	1,75
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	32,68	25%	8,17
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)	127,40	15%	19,11
ESPAIS COMUNS			

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**148,96**

1.- DADES

Titulars	
Titular:	Mercedes Pulido Cruz
Dret:	100% Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	28403
Tom, Llibre, Foli:	tom 3364, llibre 584, foli 169
Superficie:	188 m2 solar, 179 m2 construïts
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	Cens. Domini directe, sense prestació de cens, a favor d'Isabel Girona Vellavecchia (6/24 parts indivises de l'úsdefruit), Juan de Vilallonga y de Girona (6/24 parts indivises de la nua propietat), María Antonia de Vilallonga y de de Cabeza de Vaca (6/24 parts indivises), José Luis, Juan i Mercedes de Carranza y Vilallonga(3/24 parts indivises, per parts iguals), Cristina de Vilallonga Serra (6/24 parts indivises), María Antonia Abaroa Carranza (2/24 parts indivises), Ana María Erquicia Guardiola, Ana María Carranza Erquicia, María Antonia Carranza Erquicia, Ramón Carranza Erquicia i Rafael Carranza Erquicia(1/24 part indivisa, per cinquenes parts iguals).
Data consulta:	07/06/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Antonio Giménez Pulido
Referència cadastral:	6392905DF3869A0001QF
Localització:	CL SANT JOAN DE LA CREU 3
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	188,00 m2
Superficie construïda:	179,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Any de construcció:	1960
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	148,96 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	60 anys
Data amidament:	14/11/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,5596**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,03	1.833,44 €
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,00	1.477,55 €
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	0,94	1.550,02 €
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,5950	1,00	1.690,47 €
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	0,91	1.861,19 €
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,5950	1,03	2.024,35 €
				1.752,60 €/m2						**1.739,50 €**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
61.0	Sant Joan de la Creu 3 (1-3)	148,96 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	60 anys	0,4800

VU Homog.	**1.739,50 €**
Superficie construida	**148,96 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**259.115,92 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	188,00 m2
Valor total del solar	94.225,60 €
Coeficient de participació	100,000%
Valor del sòl	**94.225,60 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**94.225,60 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	259.115,92 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	94.225,60 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**259.115,92 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	259.115,92 €
+ 5% premi d'afecció	12.955,80 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**272.071,72 €**

D'acord amb el que estipula la Disposició transitòria 22a de la Llei 5/2006, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, afegida per l'article 93 de la LLEI 3/2023, del 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023, el cens que grava aquesta finca es valorarà per la quantitat que resulta de calcular l'1% del valor cadastral de la finca en el moment en què es fa la redempció, i un 1% addicional, si consta inscrit en el Registre de la Propietat el dret de lluïsme. L'import resultant serà descomptat del valor final de l'expropiació identificat en el apartat 5, en el moment de l'aixecament de l'acta d'ocupació i pagament.

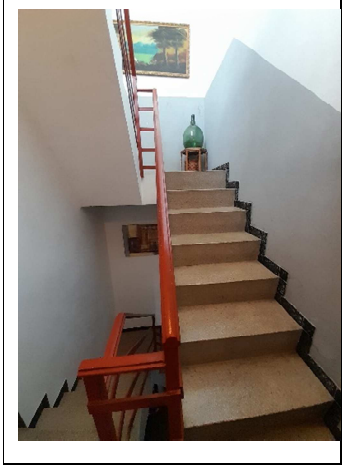
INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 62.0 - Sant Joan de la Creu 5-7 Visita: 14/11/2022

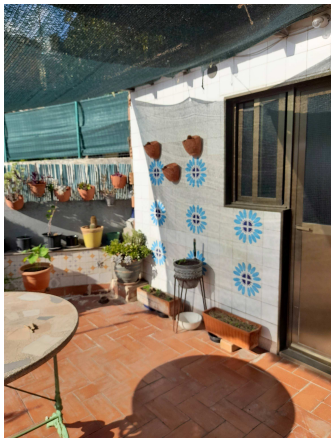
Imatge 1



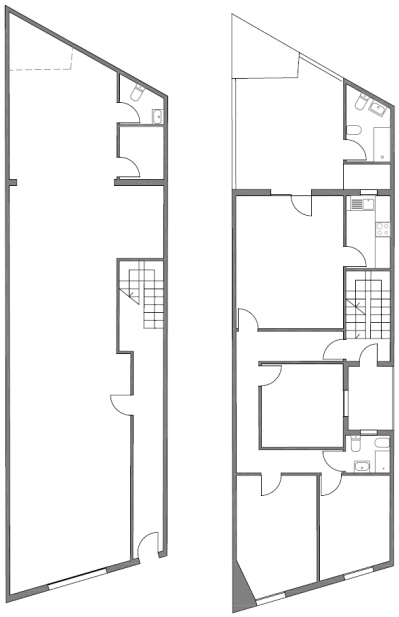
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE UNIFAMILIAR

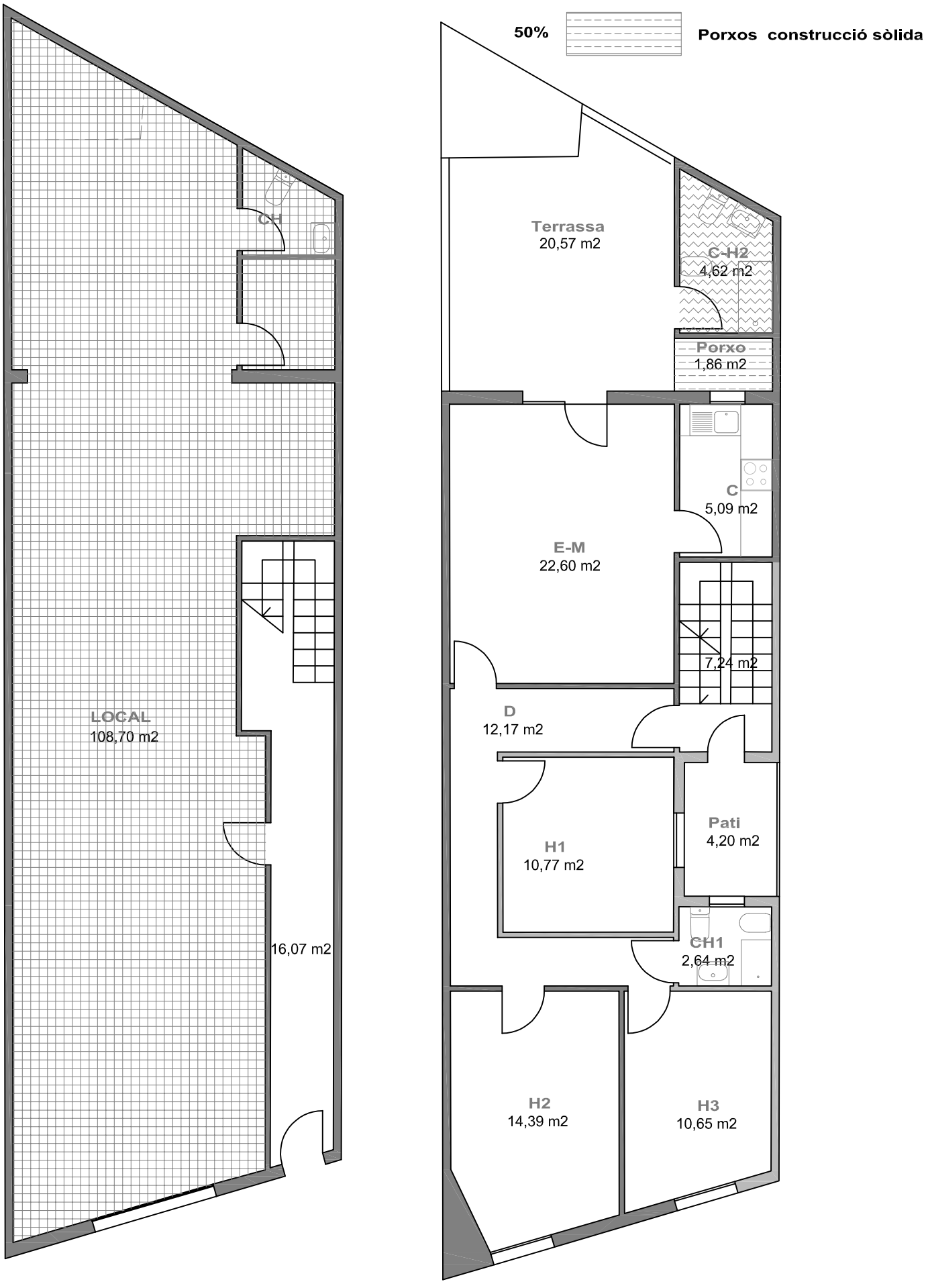
Superfícies:

Útil habitatge:	96,25m²
Útil altres usos:	108,70m²
Construïda:	215,47m²
Cons. ponderada:	196,99m²
Solar (100%):	123,00m²

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya



ENTITAT: 62.0 - St Joan de la Creu 5-7 VISITA:14/11/2022 ESCALA: 1/100

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 14/11/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE UNIFAMILIAR
62.0- Sant Joan de la Creu 5-7	DORMITORIS 3

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C1	CUINA	5,09	
E-M	ESTAR - MENJADOR	22,60	
H1	HABITACIÓ 1	10,77	
H2	HABITACIÓ 2	14,39	
H3	HABITACIÓ 3	10,65	
AP	ALTRES PECES		
CH 1	BANY PRINCIPAL	2,64	
CH 2	BANY SECUNDARI	4,62	
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	12,17	
T1	TRASTER INTERIOR 1		
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	82,93	**82,93**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS	1,86	
	TERRASSES	24,77	
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI		
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	26,63	13,32

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**96,25**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	GARATGE		
	LOCAL	108,70	
	MAGATZEM		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	108,70	**108,70**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	90,47	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)	5,79	100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge	117,35	100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)	1,86	100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	24,77	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS	82,45	0%
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**215,47**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)		100%	0,00
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)	90,47	95%	85,95
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)	5,79	80%	4,63
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)	117,35	55%	64,54
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	24,77	25%	6,19
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)	82,45	15%	12,37
ESPAIS COMUNS	23,31	100%	23,31

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**196,99**

1.- DADES

Titulars	
Titular 1:	Rosario Navarro Lucas
Dret:	1/5 part de la propietat
Titular 2:	Sebastián Navarro Lucas
Dret:	1/5 part de la propietat
Titular 3:	María Cruz Navarro Lucas
Dret:	1/5 part de la propietat
Titular 4:	Pedro Navarro Lucas
Dret:	1/5 part de la propietat
Titular 5:	Juana Navarro Lucas
Dret:	1/5 part de la propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	8420
Tom, Llibre, Foli:	tom 2926, llibre 146, foli 77
Superficie:	138,31 m2 solar, 230,31 m2 edificació
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	Cens. Domini directe, sense prestació de cens, a favor d'Isabel Girona Vellavecchia (6/24 parts indivises de l'úsdefruit), Juan de Vilallonga y de Girona (6/24 parts indivises de la nua propietat), María Antonia de Vilallonga y de Cabeza de Vaca (6/24 parts indivises), José Luis, Juan i Mercedes de Carranza y Vilallonga(3/24 parts indivises, per parts iguals), Alfonso de Vilallonga Serra (6/24 parts indivises), María Antonia Abaroa Carranza (2/24 parts indivises), Ana María Erquicia Guardiola, Ana María Carranza Erquicia, María Antonia Carranza Erquicia, Ramón Carranza Erquicia i Rafael Carranza Erquicia(1/24 part indivisa, per cinquenes parts iguals).
Data consulta:	07/06/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Rosario Navarro Lucas (1/5), Sebastian Navarro Lucas (1/5), Maria Cruz Navarro Lucas (1/5), Pedro Navarro Lucas (1/5), Juana Navarro Lucas (1/5)
Referència cadastral:	6392904DF3869A0001GF
Localització:	CL SANT JOAN DE LA CREU 7
Usos:	Vivienda / Comercio
Superficie de sòl:	123,00 m2
Superficie construïda:	207,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Any de construcció:	1963
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	196,99 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	56 anys
Data amidament:	14/11/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,5596**

PLANTA BAIXA - LOCAL

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,00	1.433,42 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	0,97	1.154,14 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	0,91	1.208,36 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,595	0,97	1.320,46 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	0,88	1.449,36 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,595	1,00	1.582,67 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.358,07 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
62.0	Sant Joan de la Creu 5-7, Baix	64,54 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
DEFICIENT	59 anys	0,7345

VU Homog.	**1.358,07 €/m2**
Superficie construida	**64,54 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**87.653,23 €**

PLANTA PRIMERA

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,00	1.838,88 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	0,97	1.480,60 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	0,91	1.550,15 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,595	0,97	1.693,96 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	0,88	1.859,32 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,595	1,00	2.030,35 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.742,21 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
62.0	Sant Joan de la Creu 5-7, Prime	132,45 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	56 anys	0,4368

VU Homog.	**1.742,21 €/m2**
Superficie construida	**132,45 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**230.755,71 €**

VALOR DE MERCAT. Mètode de comparació. PLANTA BAIXA	**87.653,23 €**
VALOR DE MERCAT. Mètode de comparació. PLANTA PRIMERA	**230.755,71 €**
TOTAL IMMOBLE	**318.408,94 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	123,00 m2
Valor total del solar	61.647,60 €
Coeficient de participació	100,000%
Valor del sòl	**61.647,60 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**61.647,60 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació 318.408,94 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL 61.647,60 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES 318.408,94 €

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	318.408,94 €
+ 5% premi d'afecció	15.920,45 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**334.329,39 €**

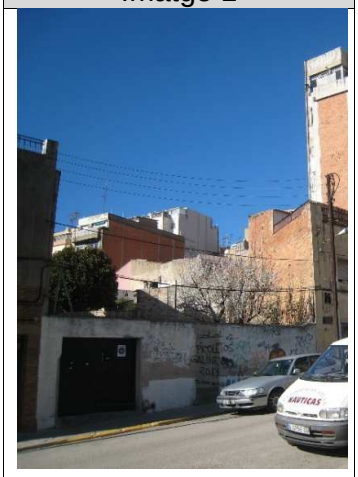
D'acord amb el que estipula la Disposició transitòria 22a de la Llei 5/2006, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, afegida per l'article 93 de la LLEI 3/2023, del 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023, el cens que grava aquesta finca es valorarà per la quantitat que resulta de calcular l'1% del valor cadastral de la finca en el moment en què es fa la redempció, i un 1% addicional, si consta inscrit en el Registre de la Propietat el dret de lluïsme. L'import resultant serà descomptat del valor final de l'expropiació identificat en el apartat 5, en el moment de l'aixecament de l'acta d'ocupació i pagament.

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 63.0 - Sant Joan de la Creu 9-11

Visita: No visitada

Imatge 1



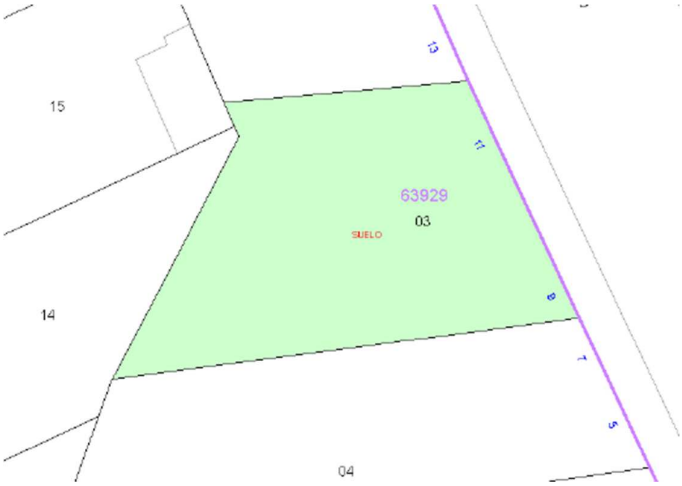
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

SOLAR

Superfície: 125 m²

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya

1.- DADES

Titulars	
Titular:	Manuela Grande Robas
Dret:	100% Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	3486
Tom, Llibre, Foli:	tom 2761, llibre 62, foli 158
Superficie:	131,52 m2
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	Cens. Domini directe, sense prestació de cens, a favor de María Antonia de Villalonga y Cabeza de Vaca (1/4 part indivisa), Juan de Carranza y de Villalonga (1/4 part indivisa de la nua propietat), Cristina de Villalonga Serra (1/4 part indivisa), María Mercedes Font Bofill-Gasset (1/4 part indivisa de l'úsdefruit), Joaquin, Mercedes i Inés de Villalonga Font (1/4 part indivisa de la nua propietat a parts iguals).
Data consulta:	07/06/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Manuela Grande Robas
Referència cadastral:	6392903DF3869A0001YF
Localització:	CL SANT JOAN DE LA CREU 11
Superficie de sòl:	125,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Data consulta:	14/04/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	125,00 m2
Valor unitari del sòl	501,20 €/m2
Coeficient de participació	100,00%
Valor del sòl	**62.650,00 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**62.650,00 €**

3.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

Valoració del sòl	62.650,00 €
+ 5% premi d'afecció	3.132,50 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**65.782,50 €**

D'acord amb el que estipula la Disposició transitòria 22a de la Llei 5/2006, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, afegida per l'article 93 de la LLEI 3/2023, del 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023, el cens que grava aquesta finca es valorarà per la quantitat que resulta de calcular l'1% del valor cadastral de la finca en el moment en què es fa la redempció, i un 1% addicional, si consta inscrit en el Registre de la Propietat el dret de lluïsme. L'import resultant serà descomptat del valor final de l'expropiació identificat en el apartat 5, en el moment de l'aixecament de l'acta d'ocupació i pagament.

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 64.0 - Sant Joan de la Creu 13-15 Visita: 14/11/2022

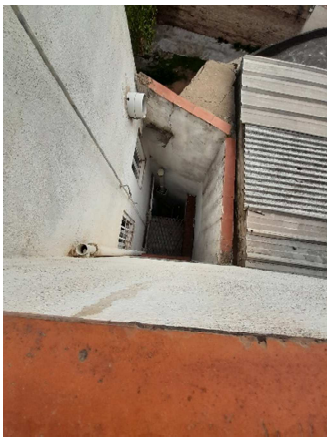
Imatge 1



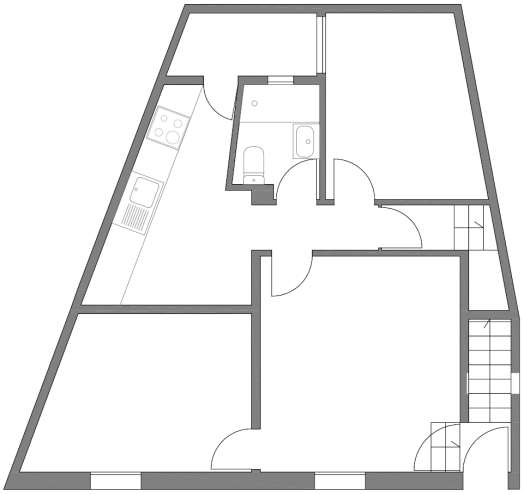
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE BIFAMILIAR

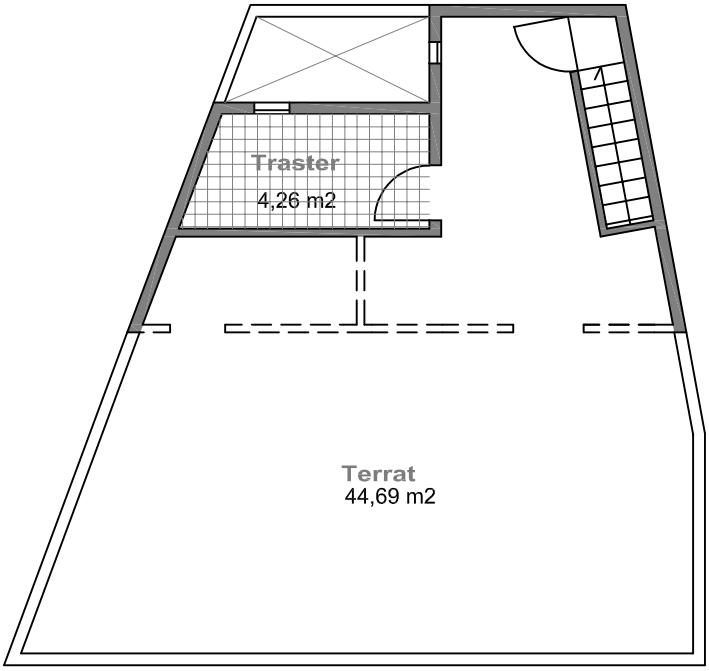
Superfícies:

Útil habitatge:	89,00m²
Útil altres usos:	2,13m²
Construïda:	106,77m²
Cons. ponderada:	119,51m²
Solar (100%):	58,00m²

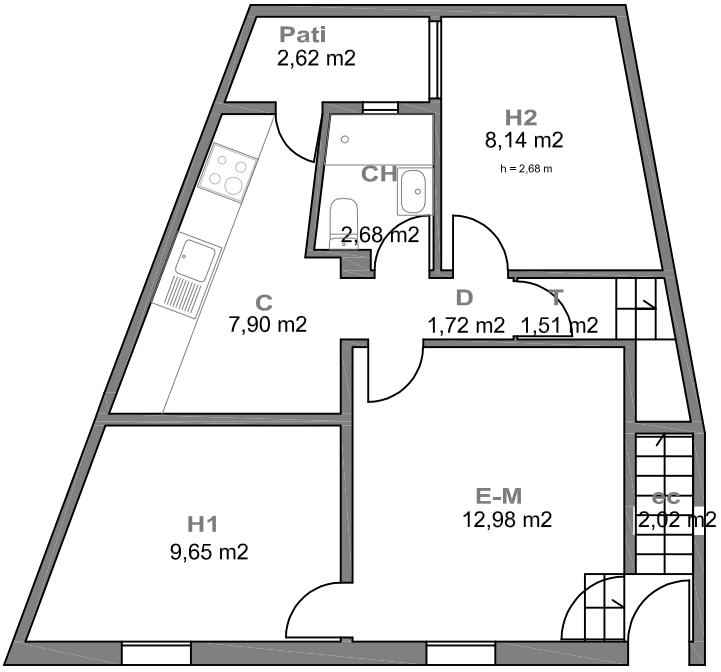
Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya



PLANTA COBERTA



PLANTA BAIXA

55% **Altres usos**

Habitatge alçada <2,5 m i >1,5 m

ENTITAT: 64.0 - St. Joan de la Creu, 13-15 **VISITA: 14/11/2022** **ESCALA: 1/100**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 14/11/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE BIFAMILIAR
64.1- Sant Joan de la Creu 13-15 Baix	DORMITORIS 2

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C1	CUINA	7,90	
E-M	ESTAR - MENJADOR	12,98	
H1	HABITACIÓ 1	9,65	
H2	HABITACIÓ 2	8,14	
H3	HABITACIÓ 3		
AP	ALTRES PECES		
CH 1	BANY PRINCIPAL	2,68	
CH 2	BANY SECUNDARI		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	1,72	
T1	TRASTER INTERIOR 1	1,51	
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	44,58	**44,58**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES		
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI	2,62	
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	2,62	1,31

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**45,89**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	ALTRES PECES PLANTA PIS		
	LOCAL		
	TRASTER	2,13	Terrat
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	2,13	**2,13**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	53,29	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)	2,76	100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	2,62	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS	22,35	0%
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**56,05**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)	53,29	100%	53,29
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)		80%	0,00
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)	2,76	55%	1,52
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	2,62	25%	0,66
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)	22,35	15%	3,35
ESPAIS COMUNS	7,64	50%	3,82

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**62,63**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: NO VISITADA

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE BIFAMILIAR
64.2- Sant Joan de la Creu 13-15, Primer	DORMITORIS

SUPERFÍCIE ÚTIL ESTIMADA

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C1	CUINA		
E-M	ESTAR - MENJADOR		
H1	HABITACIÓ 1		
H2	HABITACIÓ 2		
H3	HABITACIÓ 3		
AP	ALTRES PECES		
CH 1	BANY PRINCIPAL		
CH 2	BANY SECUNDARI		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA		
T1	TRASTER INTERIOR 1		
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	43,11	**43,11**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES		
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI		
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	0,00	0,00

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**43,11**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	ALTRES PECES PLANTA PIS		
	LOCAL		
	TRASTER		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA ESTIMADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	50,72	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	2,62	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS	44,69	0%
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**50,72**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUïDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)		100%	0,00
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)	50,72	95%	48,18
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)		80%	0,00
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)	2,76	55%	1,52
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE		25%	0,00
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)	22,35	15%	3,35
ESPAIS COMUNS	7,64	50%	3,82

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**56,87**

1.- DADES

Titulars	
Titular 1:	Vicente Martínez Sánchez
Dret:	1/4 part de la propietat
Titular 2:	Manuel Martínez Sánchez
Dret:	1/4 part de la propietat
Titular 3:	Jesús Martínez Sánchez
Dret:	1/4 part de la propietat
Titular 4:	Montserrat Martínez Sánchez
Dret:	1/4 part de la propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	28399
Tom, Llibre, Foli:	tom 3364, llibre 584, foli 159
Superficie:	53,97 m2 solar, 140 m2 edificació
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	Cens. Domini directe, sense prestació de cens, a favor d'Isabel Girona Vellavecchia (6/24 parts indivises de l'úsdefruit), Juan de Vilallonga y de Girona (6/24 parts indivises de la nua propietat), María Antonia de Vilallonga y de de Cabeza de Vaca (1/24 parts indivises), José Luis i Juan de Carranza y Vilallonga (2/6 parts d'1/4 part indivisa, per parts iguals), Sílvia Vilallonga Serra (1/4 part indivisa), José Manuel Abaroa Carranza /1/6 part d'1/4 part indivisa), María Antonia Abaroa Carranza (1/24 part indivisa), Felipe, Juan, Mercedes, Antonio, María del Perpetuo Socorro i Ignacio de Pablo Romero Carranza (1/24 part indivisa, per sisenes parts iguals), Ana María Erquicia Guardiola, Ana María Carranza Erquicia, María Antonia Carranza Erquicia, Ramón Carranza Erquicia i Rafael Carranza Erquicia(1/24 part indivisa, per cinquenes parts iguals).
Data consulta:	07/06/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Vicente Martínez Sánchez (1/4 part), Manuel Martínez Sánchez (1/4 part), Jesús Martínez Sánchez (1/4 part), Montserrat Martínez Sánchez (1/4 part)
Referència cadastral:	6392902DF3869A0001BF
Localització:	CL SANT JOAN DE LA CREU 15
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	58,00 m2
Superficie construïda:	130,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Any de construcció:	1960
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	119,51 m2
Estat de conservació:	REGULAR
Edat computable:	58 anys
Data amidament:	14/11/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,5596**

64.1 - PLANTA BAIXA

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,24	2.225,66 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,21	1.802,75 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	1,15	1.912,12 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,5950	1,21	2.062,53 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	1,12	2.309,80 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,5950	1,24	2.457,40 €/m2
				1.752,60 €/m2						**2.128,38 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
64.1	Sant Joan de la Creu 13-15	62,63 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	59 anys	0,4691

VU Homog.	**2.128,38 €/m2**
Superficie construida	**62,63 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**133.307,89 €**

64.2-PLANTA PRIMERA

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,24	1.749,41 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,21	1.417,00 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	1,15	1.502,96 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,5950	1,21	1.621,19 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	1,12	1.815,55 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,5950	1,24	1.931,56 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.672,94 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
64.2	Sant Joan de la Creu 13-15, 1r	56,87 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
DEFICIENT	62 anys	0,7511

VU Homog.	**1.672,94 €/m2**
Superficie construida	**56,87 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**95.144,28 €**

VALOR DE MERCAT. Mètode de comparació. PLANTA BAIXA	**133.307,89 €**
VALOR DE MERCAT. Mètode de comparació. PLANTA PRIMERA	**95.144,28 €**
TOTAL IMMOBLE	**228.452,17 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	58,00 m2
Valor total del solar	29.069,60 €
Coeficient de participació	100,000%
Valor del sòl	**29.069,60 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**29.069,60 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació 228.452,17 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL 29.069,60 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES 228.452,17 €

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	228.452,17 €
+ 5% premi d'afecció	11.422,61 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**239.874,78 €**

D'acord amb el que estipula la Disposició transitòria 22a de la Llei 5/2006, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, afegida per l'article 93 de la LLEI 3/2023, del 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023, el cens que grava aquesta finca es valorarà per la quantitat que resulta de calcular l'1% del valor cadastral de la finca en el moment en què es fa la redempció, i un 1% addicional, si consta inscrit en el Registre de la Propietat el dret de lluïsme. L'import resultant serà descomptat del valor final de l'expropiació identificat en el apartat 5, en el moment de l'aixecament de l'acta d'ocupació i pagament.

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 65.0 - Àgueda Mompel 37

Imatge 1

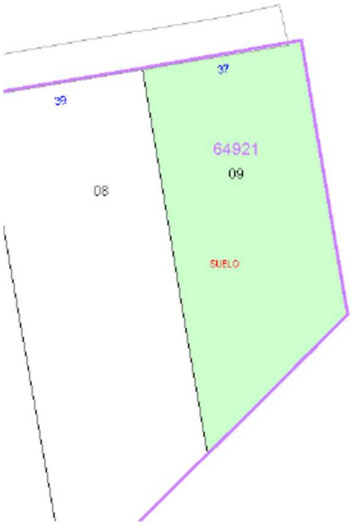


Imatge 2



Imatge 3

Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

SOLAR

Superfície: 80 m²

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya

1.- DADES

Titulars	
Titular:	Juana Martinez Romero
Dret:	100% propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	10124
Tom, Llibre, Foli:	tom 1040, llibre 309, foli 21
Superficie:	150 m2
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	No consten
Data consulta:	00/01/1900

Cadastre	
Titular cadastral:	Juana Martínez Romero
Referència cadastral:	6492109DF3869A0001BF
Localització:	CL AGUEDA MOMPEL 37
Superficie de sòl:	80,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Data consulta:	14/04/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	80,00 m2
Valor unitari del sòl	501,20 €/m2
Coeficient de participació	100,00%
Valor del sòl	**40.096,00 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**40.096,00 €**

3.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

Valoració del sòl	40.096,00 €
+ 5% premi d'afecció	2.004,80 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**42.100,80 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 66.0 - Àgueda Mompel 39

Imatge 1

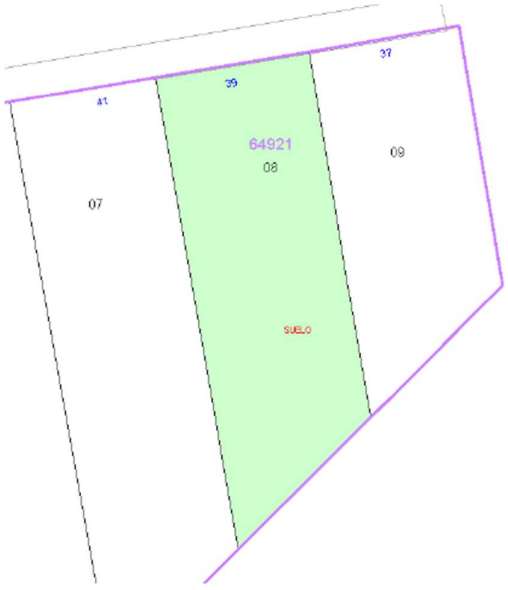


Imatge 2



Imatge 3

Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

SOLAR

Superfície: 108 m²

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya

1.- DADES

Titulars	
Titular:	María Mercedes Kirchner Nebot
Dret:	100% Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	46896
Tom, Llibre, Foli:	tom 4132, llibre 1352, foli 6
Superficie:	150 m2 solar
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	No consten
Data consulta:	08/06/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	María Mercedes Kirchner Nebot
Referència cadastral:	6492108DF3869A0001AF
Localització:	CL AGUEDA MOMPEL 39
Superficie de sòl:	108,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Data consulta:	14/04/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	108,00 m2
Valor unitari del sòl	501,20 €/m2
Coeficient de participació	100,00%
Valor del sòl	**54.129,60 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**54.129,60 €**

3.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

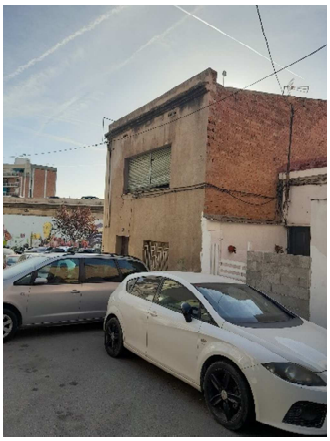
Valoració del sòl	54.129,60 €
+ 5% premi d'afecció	2.706,48 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**56.836,08 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 67.0 - Àgueda Mompel 41

Visita: No visitada

Imatge 1



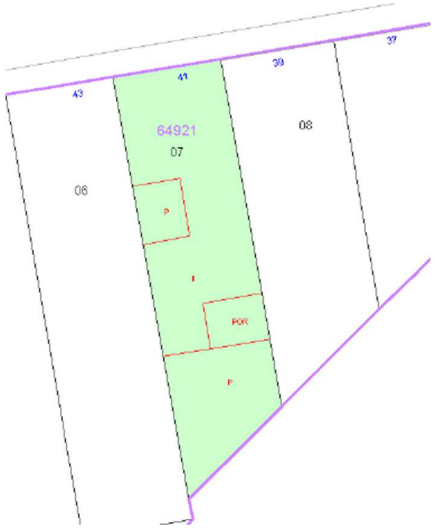
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE BIFAMILIAR

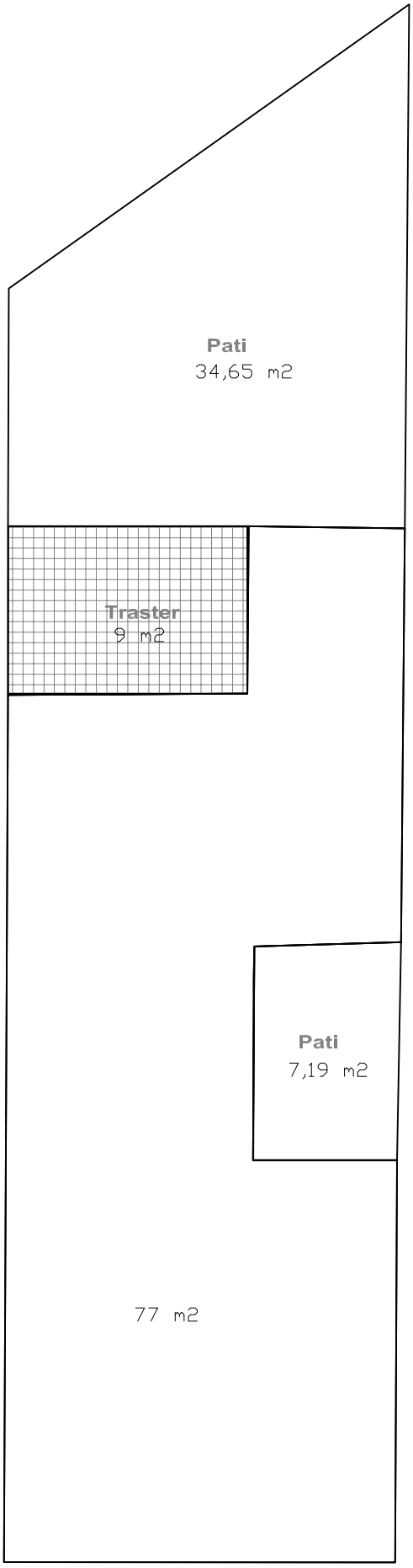
Superfícies estimades:

Útil habitatge:	153,68m²
Útil altres usos:	12,75m²
Construïda:	178,00m²
Cons. pondera.:	165,41m²
Solar (100%):	129,00m²

Situació dins del barri de Sant Crist

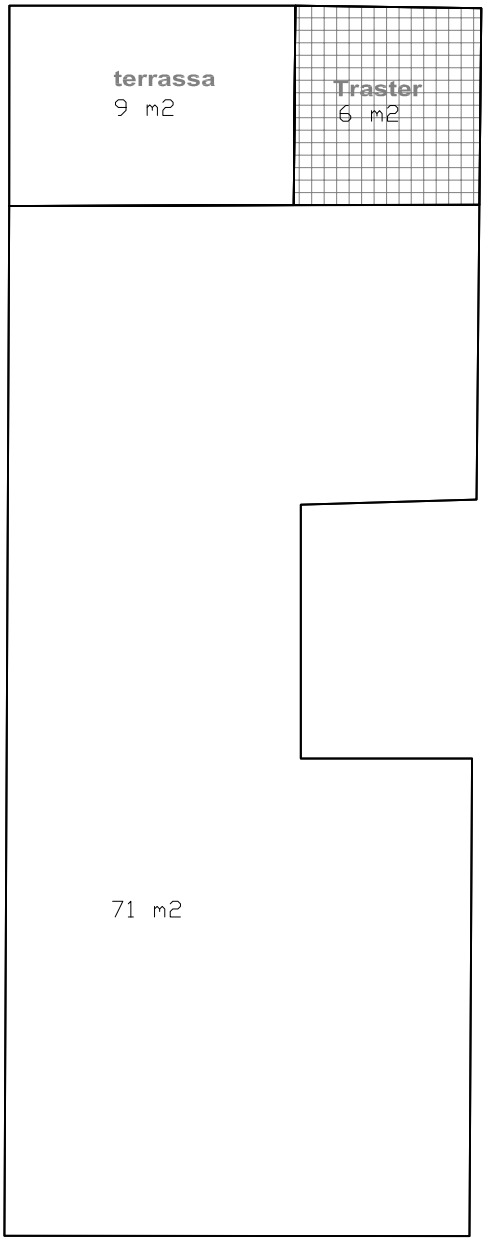


Generalitat de Catalunya



PLANTA BAIXA

55% Altres usos



PLANTA PIS

ENTITAT: 66.0 - Àgueda Mompel 41 VISITA: NO VISITADA ESCALA: 1/100

1.- DADES

Titulars	
Titular:	Juana Muñoz Martínez
Dret:	100% Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	36410
Tom, Llibre, Foli:	tom 3678, llibre 898, foli 139
Superficie:	129 m2 de terreny, 170 m2 d'edificació i 108 m2 útils
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	Afecció fiscal
Data consulta:	08/06/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Juana Muñoz Martínez
Referència cadastral:	6492107DF3869A0001WF
Localització:	CL AGUEDA MOMPEL 41
Usos:	Vivienda / Almacen
Superficie de sòl:	129,00 m2
Superficie construïda:	163,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Any de construcció:	1959
Data consulta:	14/04/2022

Estimació:	
Superficie construïda ponderada:	165,41 m2
Estat de conservació:	DEFICIENT
Edat computable:	63 anys
Data amidament:	No visitat

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,5596**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,03	1.445,28 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,00	1.164,74 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	0,94	1.221,86 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,5950	1,00	1.332,58 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	0,91	1.467,16 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,5950	1,03	1.595,77 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.371,23 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
67.0	Àgueda Mompel 41	165,41 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
DEFICIENT	63 anys	0,7567

VU Homog.	**1.371,23 €/m2**
Superficie construida	**165,41 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**226.815,15 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	129,00 m2
Valor total del solar	64.654,80 €
Coeficient de participació	100,000%
Valor del sòl	**64.654,80 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**64.654,80 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	226.815,15 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	64.654,80 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**226.815,15 €**

5.- VALOR DELS ARRENDAMENTS A DETREURE

1.PARÀMETRES

Superfície	72,00 m2
Capitalització	1 mesos
Renda actual	330,00 € mes
Renda unitària de mercat (habitatge lliure)	14,14 €/m2/mes
Renda de mercat (habitatge lliure)	1.018,08 € mes
Diferència de rendes	688,08 € mes

2. VALORACIÓ

Valor diferència de rendes a detraure	688,08 €
Premi d'afecció 5%	34,40 €
TOTAL A DETRAURE	**722,48 €**

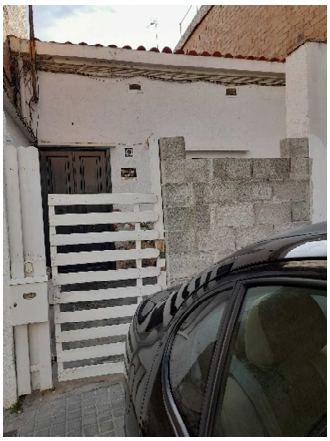
6.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	226.815,15 €
VALOR DELS ARRENDAMENTS A DETRAURE	722,48 €
VALOR TOTAL	**226.092,67 €**
+ 5% premi d'afecció	11.304,63 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**237.397,30 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 68.0 - Àgueda Mompel 43 Visita: 07/11/2022

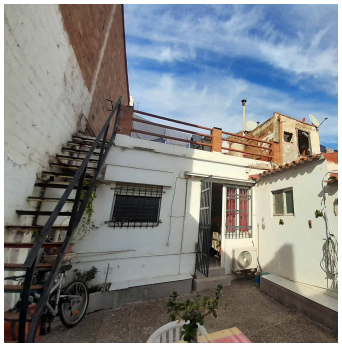
Imatge 1



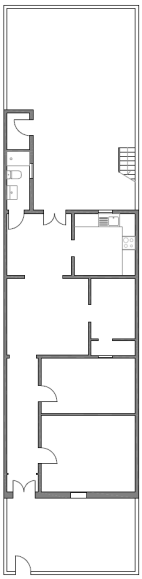
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE UNIFAMILIAR

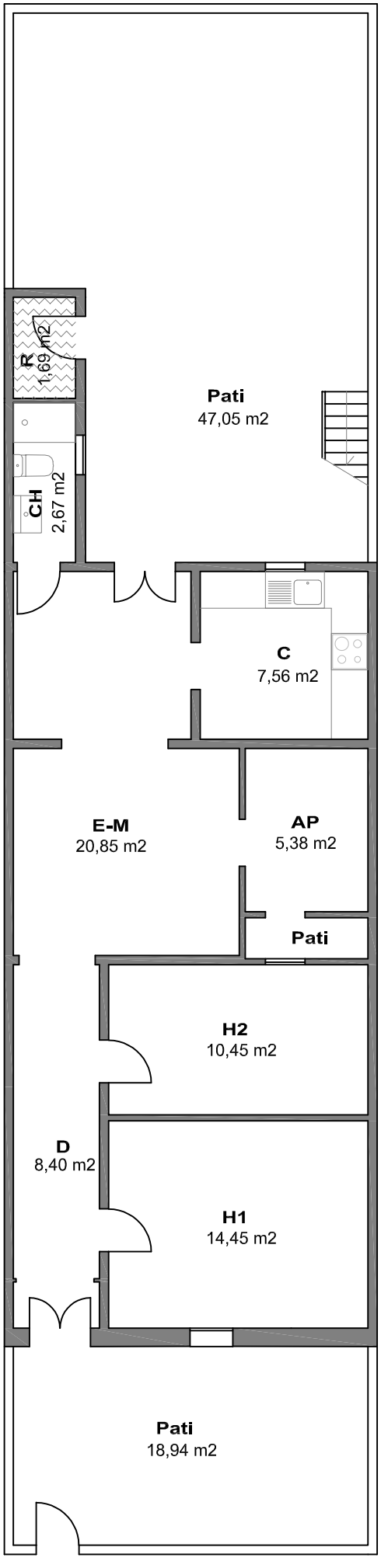
Superfícies:

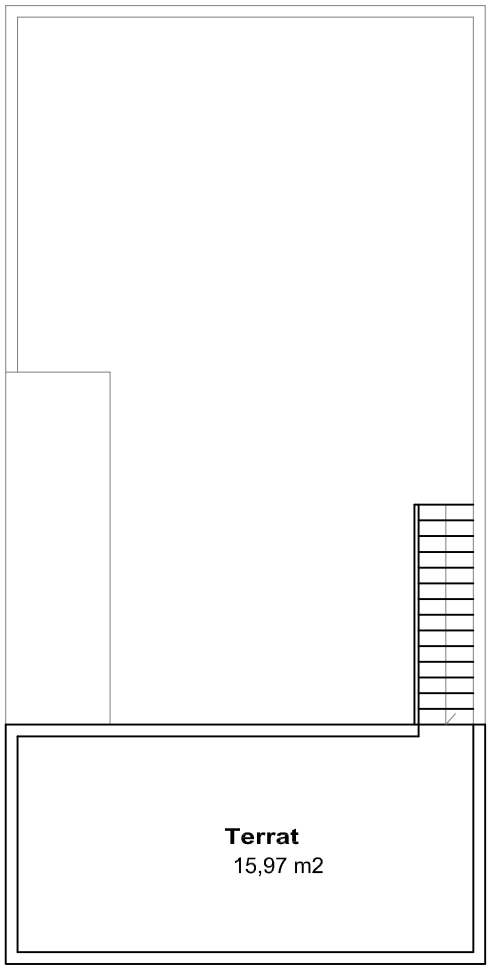
Útil habitatge:	78,60m²
Útil altres usos:	0m²
Construïda:	84,54m²
Cons. computable:	102,96m²
Solar (100%):	151,00m²

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya





80%

Habitatge accés exterior

Habitatge coberta uralita

ENTITAT: 68.0 - Àgueda Mompel, 43 **VISITA: 07/11/2022** **ESCALA: 1/100**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 7/11/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE UNIFAMILIAR
68.0 - Àgueda Mompel 43	DORMITORIS 2

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA	7,56	
E-M	ESTAR-MENJADOR	20,85	
H1	HABITACIÓ 1	14,45	
H2	HABITACIÓ 2	10,45	
H3	HABITACIÓ 3		
AP	ALTRES PECES	5,38	
CH1	BANY PRINCIPAL	2,67	
CH2	BANY PETIT		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	8,40	
T	TRASTER INTERIOR		
R	RENTADOR TANCAT	1,69	
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	71,45	**71,45**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES		
	BALCÓ		
	PATI	65,99	
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	65,99	7,15

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**78,60**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	TRASTER		
	LOCAL		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	82,15	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)	2,39	100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	65,99	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS	15,97	0%
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**84,54**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)	82,15	100%	82,15
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)		90%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)		80%	0,00
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS	2,39	80%	1,91
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)		70%	0,00
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		55%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	65,99	25%	16,50
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)	15,97	15%	2,40
ESPAIS COMUNS			0,00

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**102,96**

1.- DADES

Titulars	
Titular:	Núria Villarroya Marcos
Dret:	100% Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	47831
Tom, Llibre, Foli:	tom 4235, llibre 1455, foli 126
Superficie:	150 m2 solar, 42 m2 edificats
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	No consten
Data consulta:	08/06/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Núria Villarroya Marcos
Referència cadastral:	6492106DF3869A0001HF
Localització:	CL AGUEDA MOMPEL 43
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	151,00 m2
Superficie construïda:	86,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Any de construcció:	1950
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	102,96 m2
Estat de conservació:	REGULAR
Edat computable:	70 anys
Data amidament:	07/11/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,5596**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,15	1.771,70 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,12	1.432,27 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	1,06	1.512,79 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,595	1,12	1.638,66 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	1,03	1.823,26 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,595	1,15	1.956,17 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.689,14 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
68.0	Àgueda Mompel 43	102,96 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
REGULAR	70 anys	0,6558

VU Homog.	**1.689,14 €/m2**
Superficie construida	**102,96 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**173.905,41 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	151,00 m2
Valor total del solar	75.681,20 €
Coeficient de participació	100,000%
Valor del sòl	**75.681,20 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**75.681,20 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	173.905,41 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	75.681,20 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**173.905,41 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	173.905,41 €
+ 5% premi d'afecció	8.695,27 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**182.600,68 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 69.0 - Àgueda Mompel 45 Visita: 24/10/2022

Imatge 1



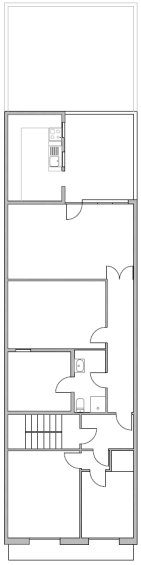
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE UNIFAMILIAR

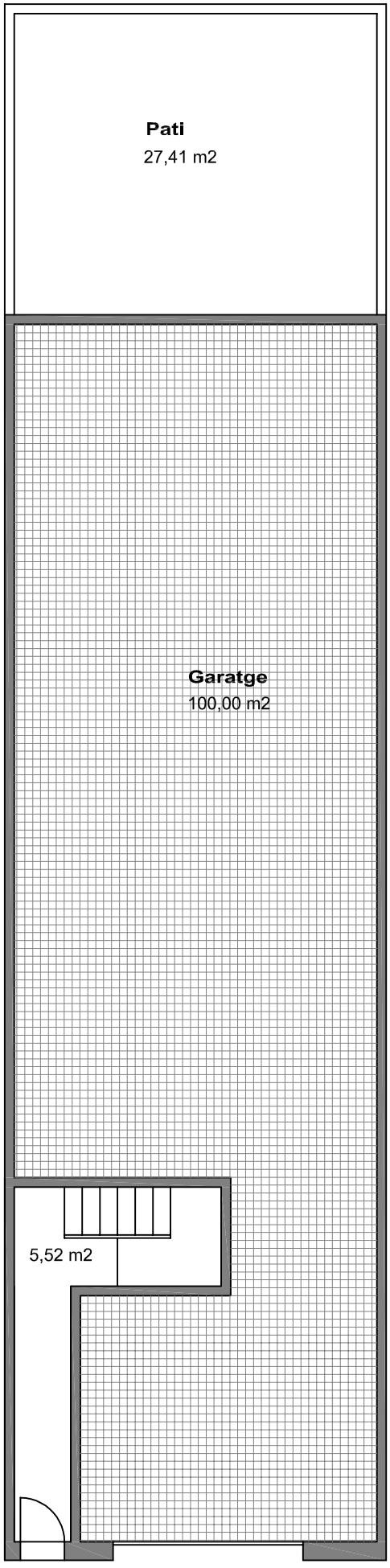
Superfícies estimades:

Útil habitatge:	108,55m²
Útil altres usos:	100,00m²
Construïda:	188,28m²
Cons. ponderada:	168,34m²
Solar (100%):	153,00m²

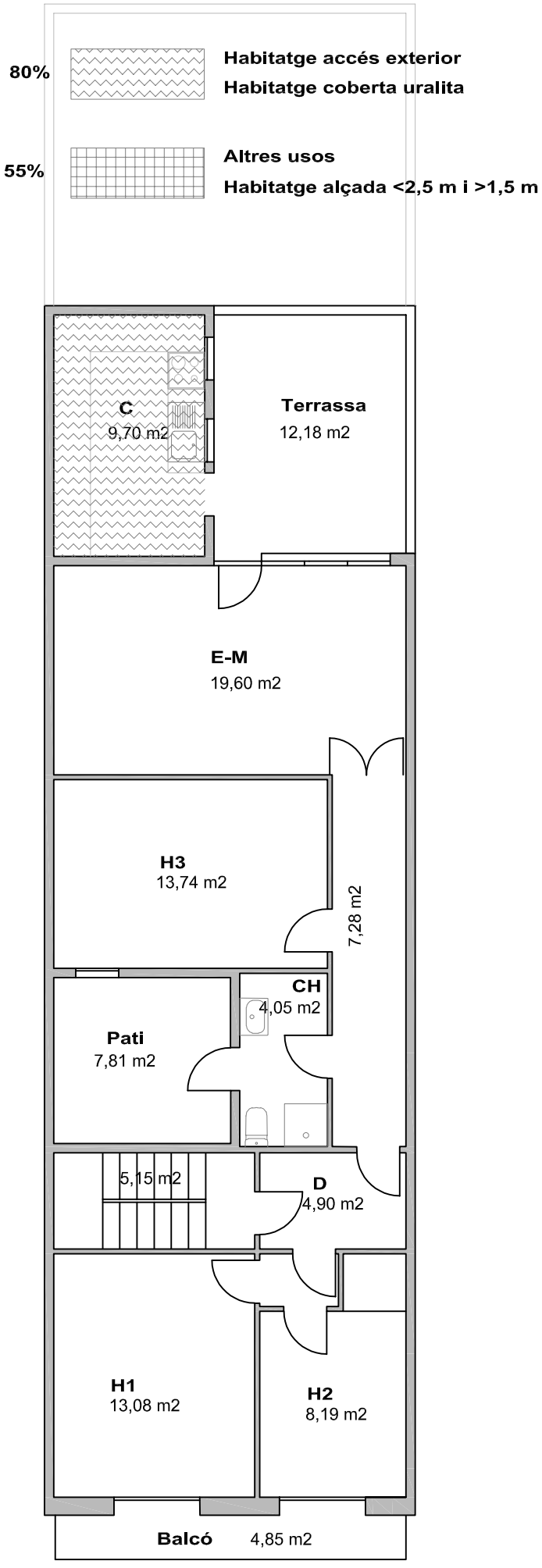
Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya



PLANTA BAIXA (no visitada)



PLANTA PIS

ENTITAT: 69.0 - Àgueda Mompel 45

VISITA: 24/10/2022

ESCALA: 1/100

QUADRE DE SUPERFÍCIES | DATA VISITA: 24/10/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE UNIFAMILIAR	
69.2 - Àgueda Mompel 45, Primer	DORMITORIS	3

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA	9,70	
E-M	ESTAR - MENJADOR	19,60	
H1	HABITACIÓ 1	13,08	
H2	HABITACIÓ 2	8,19	
H3	HABITACIÓ 3	13,74	
H4	HABITACIÓ 4		
CH 1	BANY PRINCIPAL	4,05	
CH 2	BANY PETIT		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	21,23	
T1	TRASTER INTERIOR 1		
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR INTERIOR		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	89,59	**89,59**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES	12,18	
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ	4,85	
	PATI		
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	17,03	8,52

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**98,11**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	GARATGE		
	BODEGA		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	76,98	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)	11,30	100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	17,03	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**88,28**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)		100%	0,00
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)	76,98	95%	73,13
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)	11,30	80%	9,04
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)		55%	0,00
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	17,03	25%	4,26
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)	40,45	15%	6,07
ESPAIS COMUNS	10,67	50%	5,34

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**97,83**

Propietat: Àgueda Mompel 45 — 69.0

Aprov. Inicial

1.- DADES

Titulars	
Titular 1:	Daniel Jürgens Mestre
Dret:	1/2 parts de la propietat
Titular 2:	Alberto Jürgens Mestre
Dret:	1/4 part de la propietat
Titular 3:	Ana Jürgens Mestre
Dret:	1/4 part de la propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	19816
Tom, Llibre, Foli:	tom 3132, llibre 352, foli 98
Superficie:	150 m2 solar, 219,70 m2 edificats
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	Afecció fiscal
Data consulta:	07/06/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Daniel Jürgens Mestre (1/2 part), Alberto Jürgens Mestre (1/4 part), Ana Jürgens Mestre (1/4 part)
Referència cadastral:	6492105DF3869A0001UF
Localització:	CL AGUEDA MOMPEL 45
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	153,00 m2
Superficie construïda:	243,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Any de construcció:	1964
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	171,08 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	54 anys
Data amidament:	24/10/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol — F — 0,5377

PLANTA BAIXA

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,00	1.440,77 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	0,97	1.160,06 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	0,91	1.214,56 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,595	0,97	1.327,23 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	0,88	1.456,80 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,595	1,00	1.590,79 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.365,04 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
69.1	Àgueda Mompel 45, Baix	73,25 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
DEFICIENT	58 anys	0,7291

VU Homog.	**1.365,04 €/m2**
Superficie construida	**73,25 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**99.994,98 €**

PLANTA PRIMERA

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,00	1.976,43 €
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	0,97	1.591,36 €
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	0,91	1.666,11 €
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,595	0,97	1.820,68 €
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	0,88	1.998,41 €
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,595	1,00	2.182,23 €
				1.752,60 €/m2						**1.872,54 €**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
69.2	Àgueda Mompel 45, primer	97,83 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	46 anys	0,3358

VU Homog.	**1.872,54 €**
Superficie construida	**97,83 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**183.190,59 €**

VALOR DE MERCAT. Mètode de comparació. PLANTA BAIXA	**99.994,98 €**
VALOR DE MERCAT. Mètode de comparació. PLANTA PRIMERA	**183.190,59 €**
TOTAL IMMOBLE	**283.185,57 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	153,00 m2
Valor total del solar	76.683,60 €
Coeficient de participació	100,000%
Valor del sòl	**76.683,60 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**76.683,60 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació 283.185,57 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL 76.683,60 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES 283.185,57 €

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	283.185,57 €
+ 5% premi d'afecció	14.159,28 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**297.344,85 €**

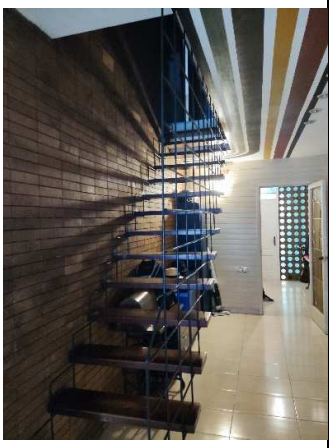
INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 70.0 - Àgueda Mompel 47 — Visita: 24/10/2022

Imatge 1



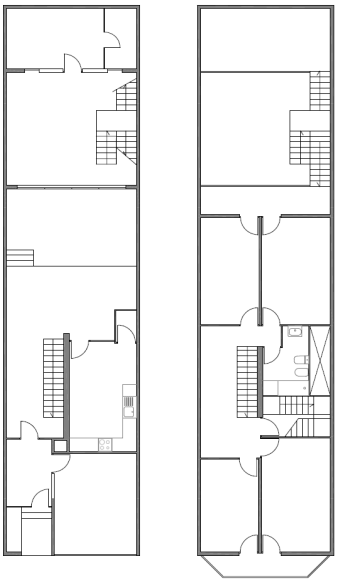
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE UNIFAMILIAR

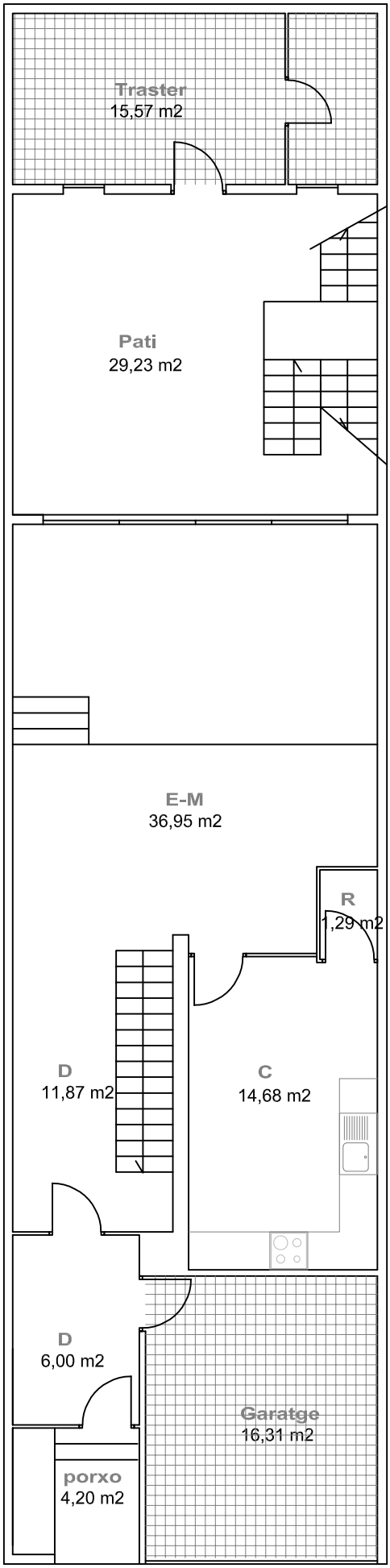
Superfícies:

Útil habitatge:	171,88m²
Útil altres usos:	31,88m²
Construïda:	203,13m²
Cons. ponderada:	208,42m²
Solar (100%):	147,00m²

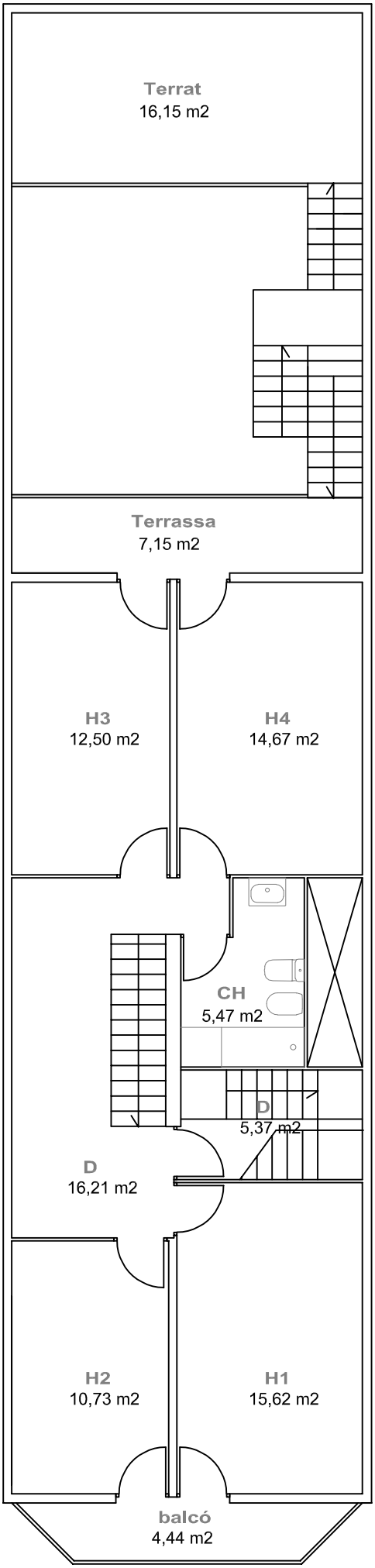
Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya



PLANTA BAIXA



PLANTA PIS

55%

Altres usos

Habitatge alçada <2,5 m i >1,5 m

ENTITAT: 70.0 - Àgueda Mompel, 47 **VISITA: 24/10/2022** **ESCALA: 1/100**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 24/10/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE UNIFAMILIAR
70.0 - Àgueda Mompel 47	DORMITORIS 4

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA	14,68	
E-M	ESTAR - MENJADOR	38,95	
H1	HABITACIÓ 1	15,62	
H2	HABITACIÓ 2	10,73	
H3	HABITACIÓ 3	12,50	
H4	HABITACIÓ 4	14,67	
CH 1	BANY PRINCIPAL	5,47	
CH 2	BANY PETIT		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	39,45	
T1	TRASTER INTERIOR 1		
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT	1,29	
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	153,36	**153,36**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS	4,20	
	TERRASSES	7,15	
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ	4,44	
	PATI	29,23	
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	45,02	18,52

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**171,88**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	GARATGE	16,31	
	MAGATZEM		
	TRASTER	15,57	
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	31,88	**31,88**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	167,20	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge	35,93	100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS		0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**203,13**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)	77,94	100%	77,94
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)	89,27	95%	84,81
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)		80%	0,00
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)	31,88	55%	17,53
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)	8,64	50%	4,32
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	36,38	25%	9,10
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)	98,15	15%	14,72
ESPAIS COMUNS			

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**208,42**

Propietat: **Àgueda Mompel 47** — **70.0**

Aprov. Inicial

1.- DADES

Titulars	
Titular 1:	Pedro Duarte Ruzafa
Dret:	Usdefruit
Titular 2:	Juan Carlos Duarte Campoy
Dret:	100% Nua propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	15317
Tom, Llibre, Foli:	tom 3045, llibre 265, foli 162
Superficie:	150 m2 terreny
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	Hipoteca a favor de Caja de Ahorros de Cataluña (actualment BBVA, S.A.)
Data consulta:	08/06/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Juan Carlos Duarte Campoy (50% nua propietat) i Pedro Duarte Ruzafa (50% usdefruit i 50% nua propietat)
Referència cadastral:	6492104DF3869A0001ZF
Localització:	CL AGUEDA MOMPEL 47
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	147,00 m2
Superficie construïda:	210,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Any de construcció:	1950
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	208,42 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	70 anys
Data amidament:	24/10/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol — **F** — **0,5596**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,00	1.623,41 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	0,97	1.307,12 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	0,91	1.368,52 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,5950	0,97	1.495,48 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	0,88	1.641,47 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,5950	1,00	1.792,45 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.538,07 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
70.0	Àgueda Mompel 47	208,42 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	70 anys	0,5950

VU Homog.	**1.538,07 €/m2**
Superficie construida	**208,42 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**320.561,47 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	147,00 m2
Valor total del solar	73.676,40 €
Coeficient de participació	100,000%
Valor del sòl	**73.676,40 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**73.676,40 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	320.561,47 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	73.676,40 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**320.561,47 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

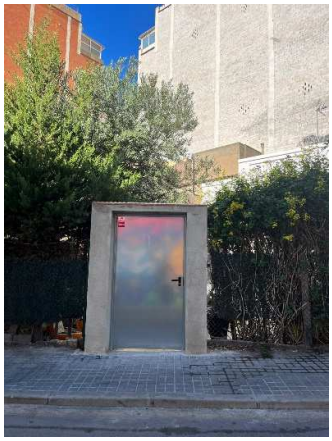
VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	320.561,47 €
+ 5% premi d'afecció	16.028,07 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**336.589,54 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 73.0 - Àgueda Mompel 22

Visita: 22/04/2019

Imatge 1



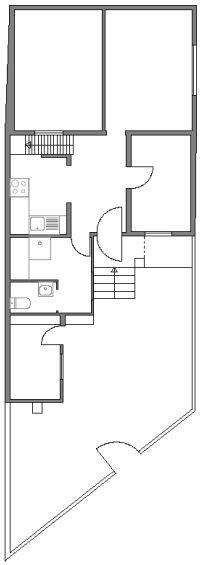
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



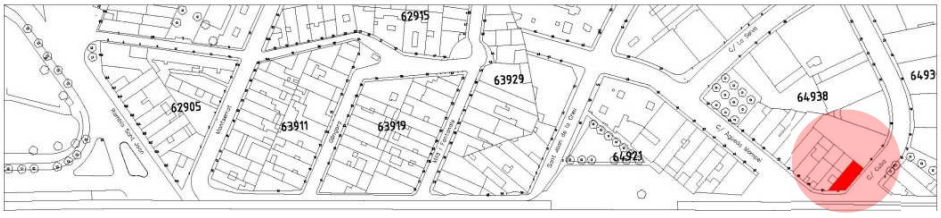
Dades de l'entitat

HABITATGE UNIFAMILIAR

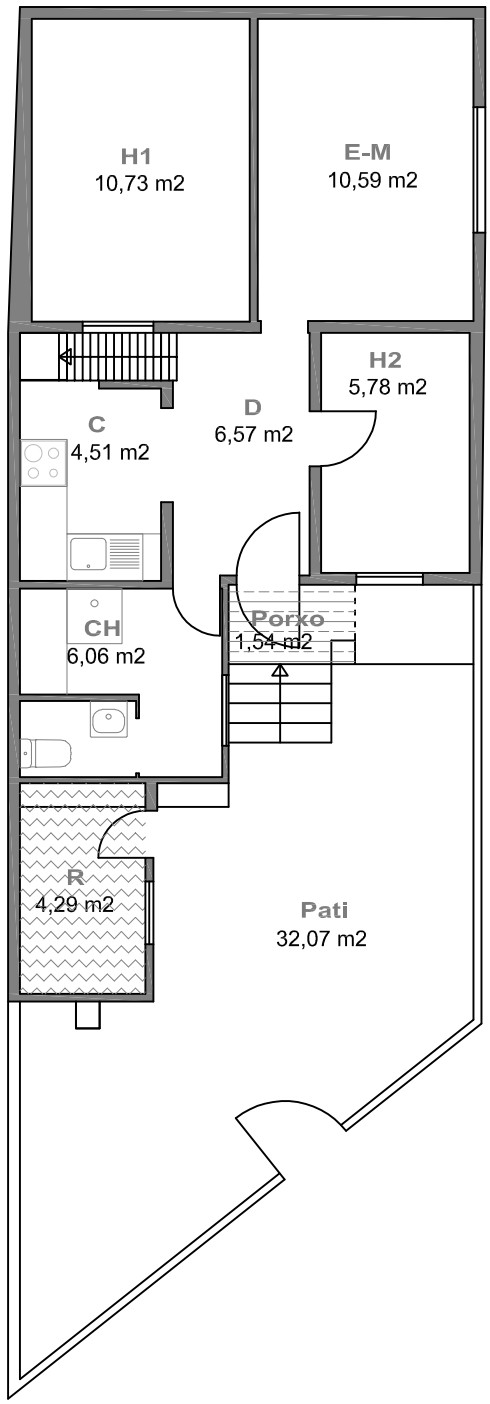
Superfícies:

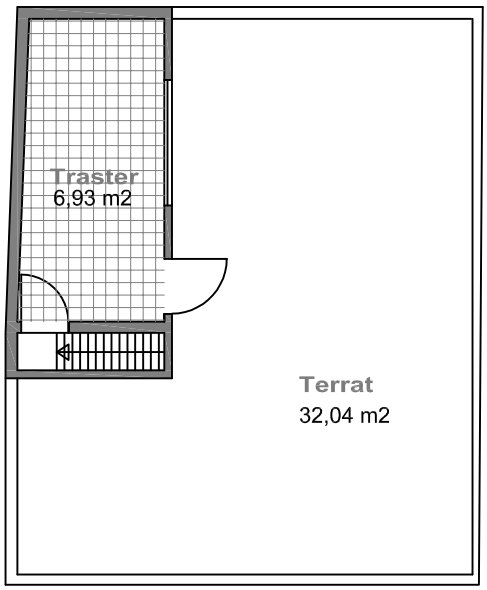
Útil habitatge:	53,38m²
Útil altres usos:	6,93m²
Construïda:	66,62m²
Cons. ponderada:	73,79m²
Solar (100%):	92m²

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya





PLANTA BAIXA

80% Habitatge accés exterior
Habitatge coberta uralita

55% Altres usos
Habitatge alçada <2,5 m i >1,5 m

50% Porxos construcció sòlida

ENTITAT: 73.0 - Àgueda Mompel 22 VISITA: 12/04/2019 ESCALA: 1/100

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 12/04/2019

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE UNIFAMILIAR
73.0 - Àgueda Mompel 22	DORMITORIS 2

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA	4,51	
E-M	ESTAR-MENJADOR	10,59	
H1	HABITACIÓ 1	10,73	
H2	HABITACIÓ 2	5,78	
H3	HABITACIÓ 3		
H4	HABITACIÓ 4		
AP	ALTRES PECES		
CH1	BANY PRINCIPAL	6,06	
CH2	BANY PETIT		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	6,57	
T	TRASTER INTERIOR		
R	RENTADOR TANCAT	4,29	
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	48,53	**48,53**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS	1,54	
	TERRASSES		
	BALCÓ		
	PATI	32,07	
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	32,04	4,85

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**53,38**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	TRASTER	6,93	
	LOCAL		
TOTAL	TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS	6,93	**6,93**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	51,36	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)	5,18	100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge	8,45	100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)	1,63	100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	32,07	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)	32,04	0%
TERRATS		0%
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**66,62**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)	51,36	100%	51,36
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)	5,18	80%	4,14
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)	8,45	55%	4,65
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)	1,63	50%	0,82
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	32,07	25%	8,02
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)	32,04	15%	4,81
ESPAIS COMUNS			0,00

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**73,79**

1.- DADES

Titulars	
Titular:	Miriam Pujadas Colell
Dret:	100% Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	17150
Tom, Llibre, Foli:	tom 3095, llibre 315, foli 223
Superficie:	126 m2 solar
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	No consten
Data consulta:	07/06/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Miriam Pujadas Colell
Referència cadastral:	6493806DF3869C0001EO
Localització:	CL AGUEDA MOMPEL 22
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	92,00 m2
Superficie construïda:	69,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Any de construcció:	1942
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	73,79 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	77 anys
Data amidament:	12/04/2019

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,5596**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,21	1.821,78 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,18	1.474,71 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	1,12	1.562,10 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,5950	1,18	1.687,22 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	1,09	1.885,63 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,5950	1,21	2.011,47 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.740,49 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
73.0	Àgueda Mompel 22	73,79 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	77 anys	0,6815

VU Homog.	**1.740,49 €/m2**
Superficie construida	**73,79 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**128.430,76 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	92,00 m2
Valor total del solar	46.110,40 €
Coeficient de participació	100,000%
Valor del sòl	**46.110,40 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**46.110,40 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	128.430,76 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	46.110,40 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**128.430,76 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	128.430,76 €
+ 5% premi d'afecció	6.421,54 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**134.852,30 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 74.0 - Àgueda Mompel 24 — Visita: 17/10/2022

Imatge 1



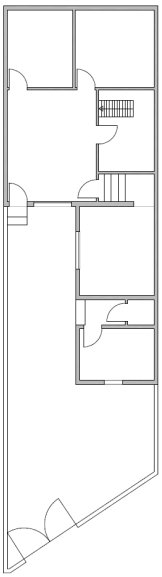
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE UNIFAMILIAR

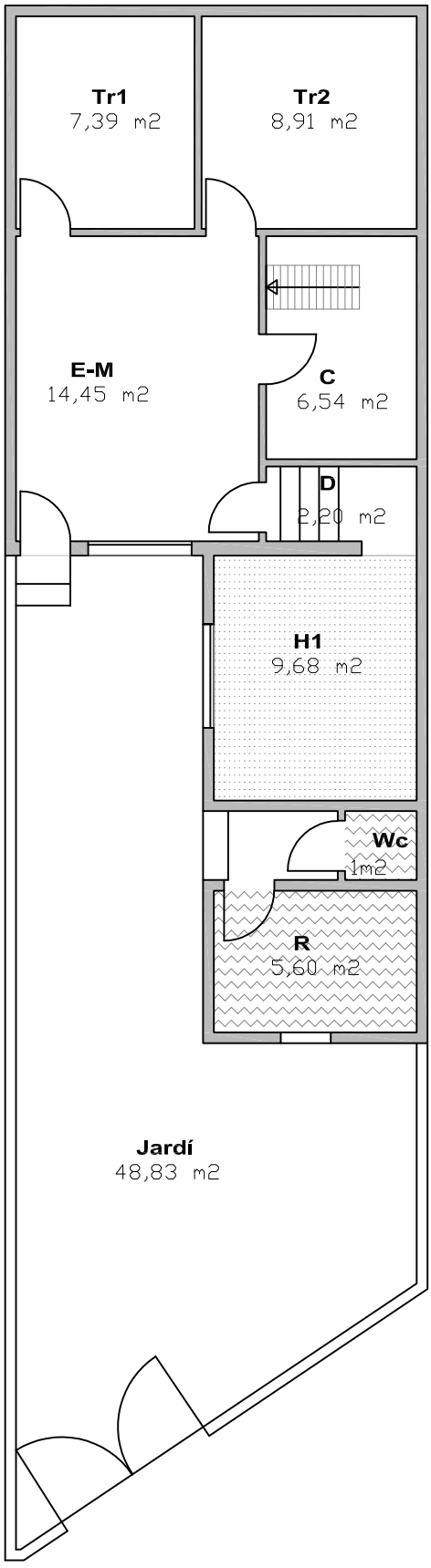
Superfícies:

Útil habitatge:	55,77m²
Útil altres usos:	0m²
Construïda:	63,02m²
Cons. ponderada:	70,56m²
Solar (100%):	112,00m²

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya



80% Habitatge accés exterior
Habitatge coberta uralita

70% Semisoterranis o altells a. dificultós > 2,5 m

ENTITAT: 74.0 - Àgueda Mompel 24 VISITA: 17/10/2022 ESCALA: 1/100

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 17/10/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE UNIFAMILIAR	
74.0 - Àgueda Mompel 24	DORMITORIS	1

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA	6,54	
E-M	ESTAR - MENJADOR	14,45	
H1	HABITACIÓ 1	9,68	
H2	HABITACIÓ 2		
H3	HABITACIÓ 3		
H4	HABITACIÓ 4		
CH 1	BANY PRINCIPAL		
CH 2	BANY PETIT	1,00	
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	2,20	
T1	TRASTER INTERIOR 1	7,39	
T2	TRASTER INTERIOR 2	8,91	
R	RENTADOR TANCAT	5,60	
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	55,77	**55,77**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES		
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI		
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	0,00	0,00

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**55,77**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	GARATGE		
	BODEGA		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	56,42	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)	6,60	100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	48,83	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**63,02**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)	45,25	100%	45,25
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)	6,60	80%	5,28
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)		80%	0,00
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS	11,17	70%	7,82
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)		55%	0,00
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	48,83	25%	12,21
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS			

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**70,56**

Propietat: Àgueda Mompel 24 — 74.0

Aprov. Inicial

1.- DADES

Titulars	
Titular 1:	Elisa Nicolás Caravaca
Dret:	úsdefruït
Titular 2:	Antonio Rey Nicolás
Dret:	50% nua propietat
Titular 3:	Jordi Rey Nicolás
Dret:	50% nua propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	38925
Tom, Llibre, Foli:	tom 3787, llibre 1007, foli 124
Superficie:	126 m2 de solar, 55,50 m2 edificació
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	No consten
Data consulta:	07/06/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Antonio Rey Nicolás (50% nua propietat) , Jordi Rey Nicolás (50% nua propietat) i Elisa Nicolas Caravaca (úsdefruit)
Referència cadastral:	6493807DF3869C0001SO
Localització:	CL AGUEDA MOMPEL 24
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	112,00 m2
Superficie construïda:	63,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Any de construcció:	1933
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	70,56 m2
Estat de conservació:	DEFICIENT
Edat computable:	89 anys
Data amidament:	17/10/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol — F — 0,5596

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,21	1.427,92 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,18	1.155,88 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	1,12	1.224,38 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,595	1,18	1.322,45 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	1,09	1.477,96 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,595	1,21	1.576,60 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.364,20 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
74.0	Àgueda Mompel 24	70,56 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
DEFICIENT	89 anys	0,9205

VU Homog.	**1.364,20 €/m2**
Superficie construida	**70,56 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**96.253,18 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	112,00 m2
Valor total del solar	56.134,40 €
Coeficient de participació	100,000%
Valor del sòl	**56.134,40 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**56.134,40 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	96.253,18 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	56.134,40 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**96.253,18 €**

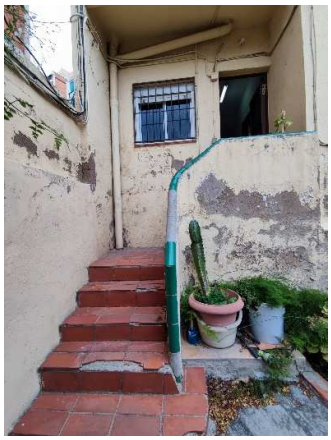
5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	96.253,18 €
+ 5% premi d'afecció	4.812,66 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**101.065,84 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 75.0 - Àgueda Mompel 26 — Visita: 17/10/2022

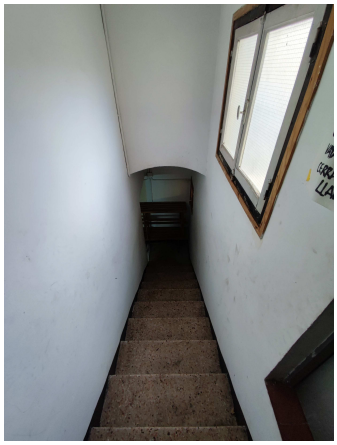
Imatge 1



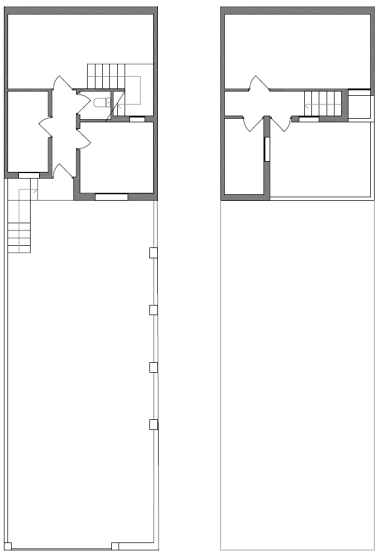
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE UNIFAMILIAR

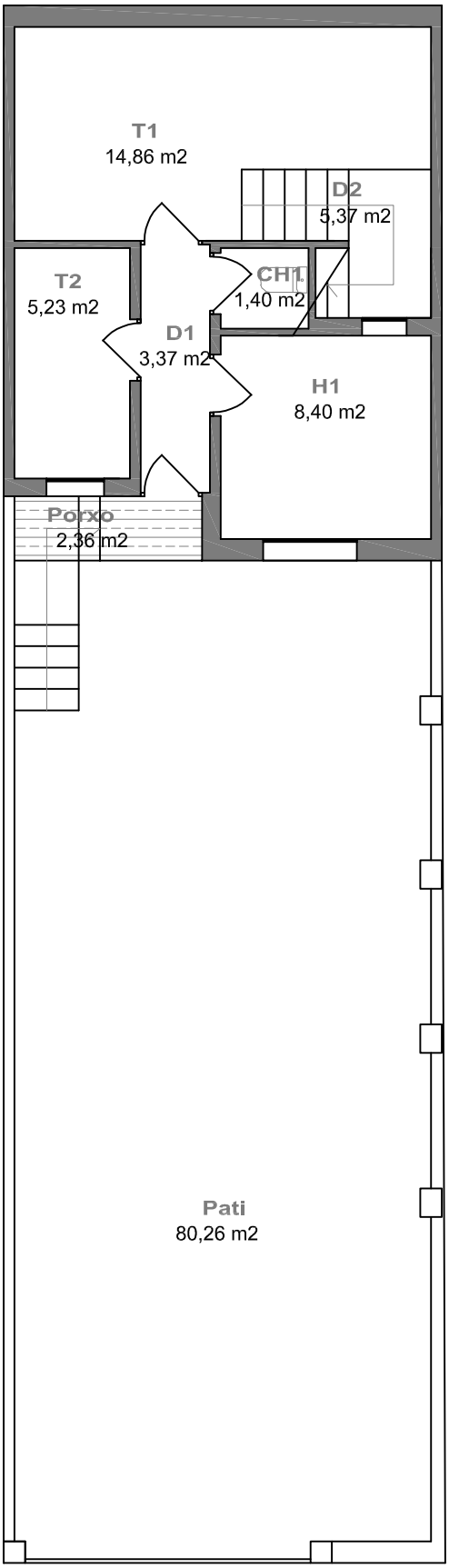
Superfícies:

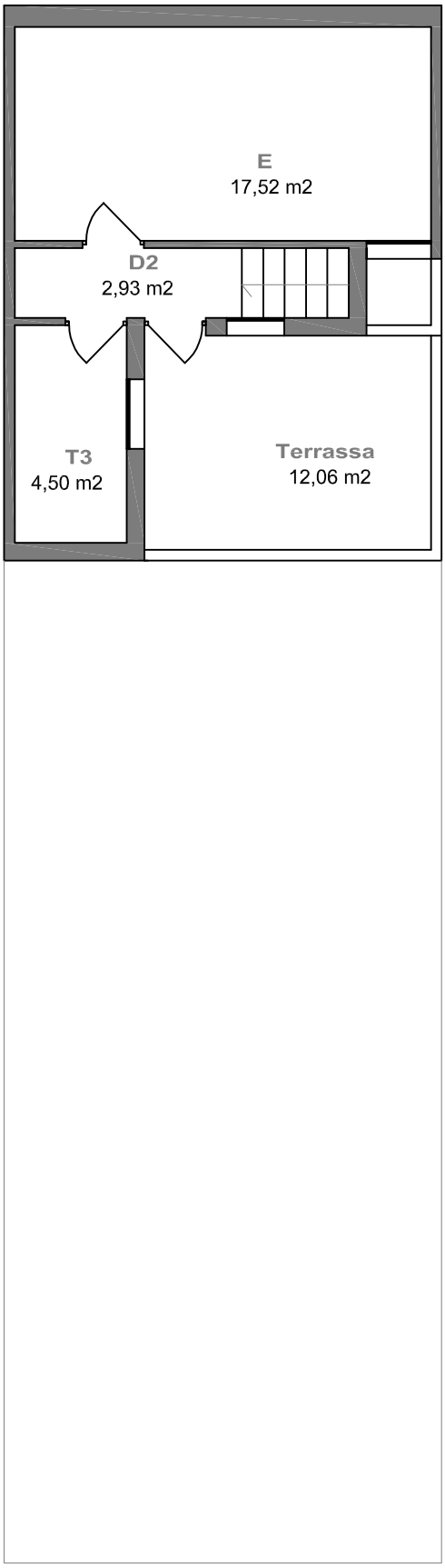
Útil habitatge:	69,94m²
Útil altres usos:	0m²
Construïda:	82,25m²
Cons. ponderada:	102,42m²
Solar (100%):	129,00m²

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya





PLANTA BAIXA

PLANTA PRIMERA

50% **Porxos construcció sòlida**

ENTITAT: 75.0 - Àgueda Mompel 26 **VISITA: 17/10/2022** **ESCALA: 1/100**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 17/10/2022

IDENTIFICACIÓ	UNIFAMILIAR	
75.0 - Àgueda Mompel 26	DORMITORIS	1

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS		Superfície útil	
C	CUINA		
E-M	ESTAR - MENJADOR	17,52	
H1	HABITACIÓ 1	8,40	
H2	HABITACIÓ 2		
H3	HABITACIÓ 3		
H4	HABITACIÓ 4		
CH 1	BANY PRINCIPAL		
CH 2	BANY PETIT	1,40	
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	11,67	
T1	TRASTER INTERIOR 1	14,86	
T2	TRASTER INTERIOR 2	5,23	
R	RENTADOR TANCAT	4,50	
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	63,58	**63,58**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS	2,36	
	TERRASSES	12,06	
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI	80,26	
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	94,68	6,36

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**69,94**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	GARATGE		
	BODEGA		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	79,89	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)	2,36	100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	92,32	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**82,25**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)	45,26	100%	45,26
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)	34,63	95%	32,90
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)		80%	0,00
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)		55%	0,00
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)	2,36	50%	1,18
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	92,32	25%	23,08
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS		coef.	

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**102,42**

Propietat: Àgueda Mompel 26 — 75.0

Aprov. Inicial

1.- DADES

Titulars	
Titular:	Francisca Haro Flores
Dret:	100% Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	17242
Tom, Llibre, Foli:	tom 3096, llibre 316, foli 163
Superficie:	126 m2 terreny, 60 m2 edificats
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	No consten
Data consulta:	09/06/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Francisca Haro Flores
Referència cadastral:	6493808DF3869C0001ZO
Localització:	CL AGUEDA MOMPEL 26
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	129,00 m2
Superficie construïda:	86,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Any de construcció:	1938
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	102,42 m2
Estat de conservació:	REGULAR
Edat computable:	80 anys
Data amidament:	17/10/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol — F — 0,5596

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,15	1.605,36 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,12	1.297,80 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	1,06	1.370,76 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,5950	1,12	1.484,81 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	1,03	1.652,08 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,5950	1,15	1.772,52 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.530,56 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
75.0	Àgueda Mompel 26	102,42 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
REGULAR	80 anys	0,7620

VU Homog.	**1.530,56 €/m2**
Superficie construida	**102,42 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**156.757,66 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	129,00 m2
Valor total del solar	64.654,80 €
Coeficient de participació	100,000%
Valor del sòl	**64.654,80 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**64.654,80 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	156.757,66 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	64.654,80 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**156.757,66 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	156.757,66 €
+ 5% premi d'afecció	7.837,88 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**164.595,54 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 76.0 - Àgueda Mompel 28 — Visita: 24/10/2022

Imatge 1



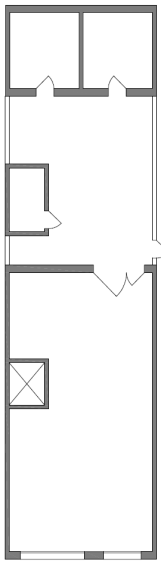
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE UNIFAMILIAR

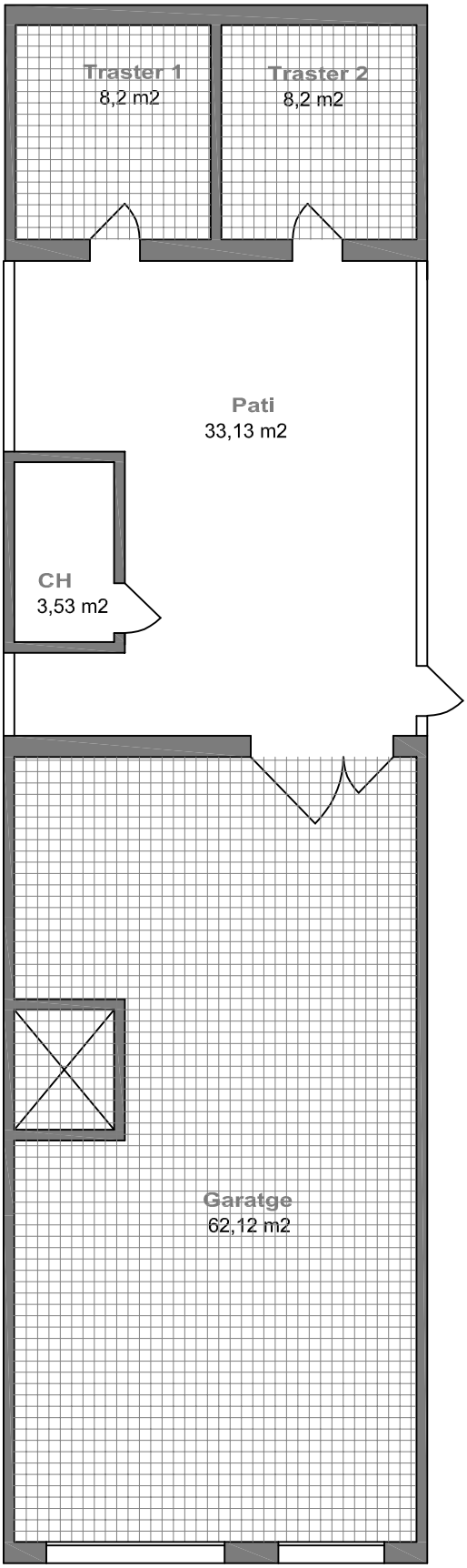
Superfícies:

Útil habitatge:	8,21m²
Útil altres usos:	82,05m²
Construïda:	94,92m²
Cons. ponderada:	61,69m²
Solar (100%):	134,00m²

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya



55%

Altres usos

Habitatge alçada <2,5 m i >1,5 m

ENTITAT: 76.0 - Àgueda Mompel 28 **VISITA: 24/10/2022** **ESCALA: 1/100**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 24/10/2022

IDENTIFICACIÓ	GARATGE (UNIFAMILIAR)
76.0 - Àgueda Mompel 28	

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA		
E-M	ESTAR - MENJADOR		
H1	HABITACIÓ 1		
H2	HABITACIÓ 2		
H3	HABITACIÓ 3		
H4	HABITACIÓ 4		
CH 1	BANY PRINCIPAL		
CH 2	BANY PETIT		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA		
T1	TRASTER INTERIOR 1		
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	0,00	**0,00**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES		
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI	33,13	
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	33,13	8,21

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**8,21**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	GARATGE	62,12	
	BANY	3,53	
	TRASTER	16,40	
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	82,05	**82,05**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge		100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)	4,80	100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge	90,12	100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS	33,13	0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**94,92**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell acces carrer)		100%	0,00
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ LLEUGERA DE QUALITAT (no uralites o plàstics)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)	4,80	80%	3,84
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (garatges, magatzems, trasters, tallers i locals)	90,12	55%	49,57
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	33,13	25%	8,28
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)		15%	0,00
ESPAIS COMUNS		coef.	

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**61,69**

1.- DADES

Titulars	
Titular:	José Haro Flores
Dret:	100% Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	48668
Tom, Llibre, Foli:	tom 4289, llibre 1509, foli 76
Superficie:	126 m2 de solar, 66 m2 edificació
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	No consten
Data consulta:	08/06/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	José Haro Flores
Referència cadastral:	6493809DF3869C0001UO
Localització:	CL AGUEDA MOMPEL 28
Usos:	Vivienda/Almacén
Superficie de sòl:	134,00 m2
Superficie construïda:	97,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Any de construcció:	1927
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	61,69 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	95 anys
Data amidament:	24/10/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,5596**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,12	1.312,86 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,09	1.060,57 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	1,03	1.118,45 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,5950	1,09	1.213,41 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	1,00	1.346,85 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,5950	1,12	1.449,56 €/m2
				1.752,60 €/m2						**1.250,28 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
76.0	Àgueda Mompel 28	61,69 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	95 anys	0,9263

VU Homog.	**1.250,28 €/m2**
Superficie construida	**61,69 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**77.127,90 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	134,00 m2
Valor total del solar	67.160,80 €
Coeficient de participació	100,000%
Valor del sòl	**67.160,80 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**67.160,80 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	77.127,90 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	67.160,80 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**77.127,90 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	77.127,90 €
+ 5% premi d'afecció	3.856,40 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**80.984,30 €**

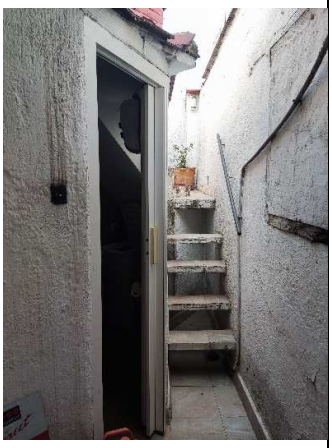
INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 78.0 - Cuba 6 Visita: 24/10/2022

Imatge 1



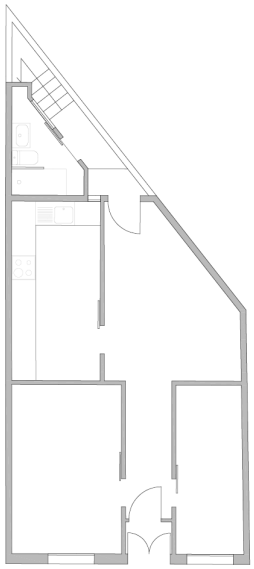
Imatge 2



Imatge 3



Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

HABITATGE UNIFAMILIAR

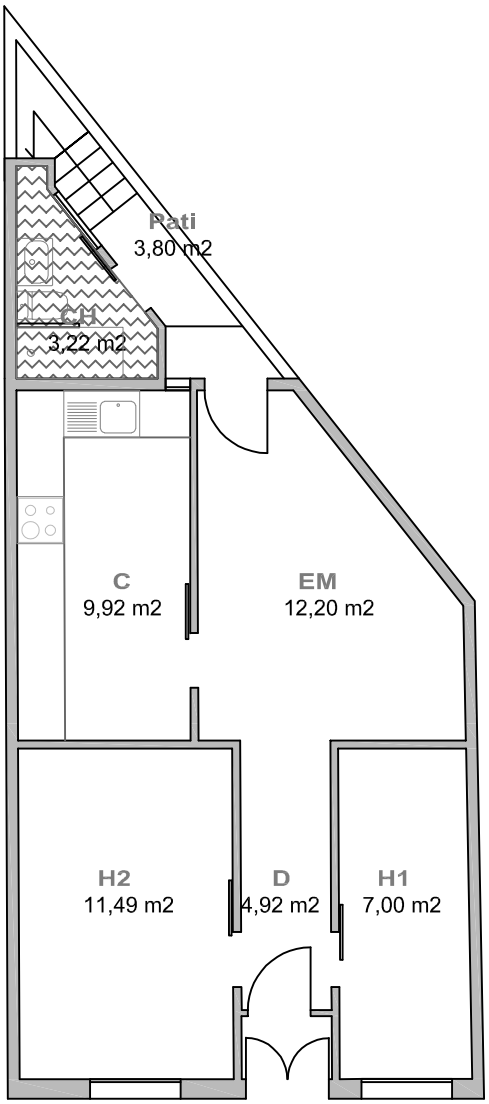
Superfícies:

Útil habitatge:	50,74m²
Útil altres usos:	9,82m²
Construïda:	67,71m²
Cons. ponderada:	68,03m²
Solar (100%):	59,00m²

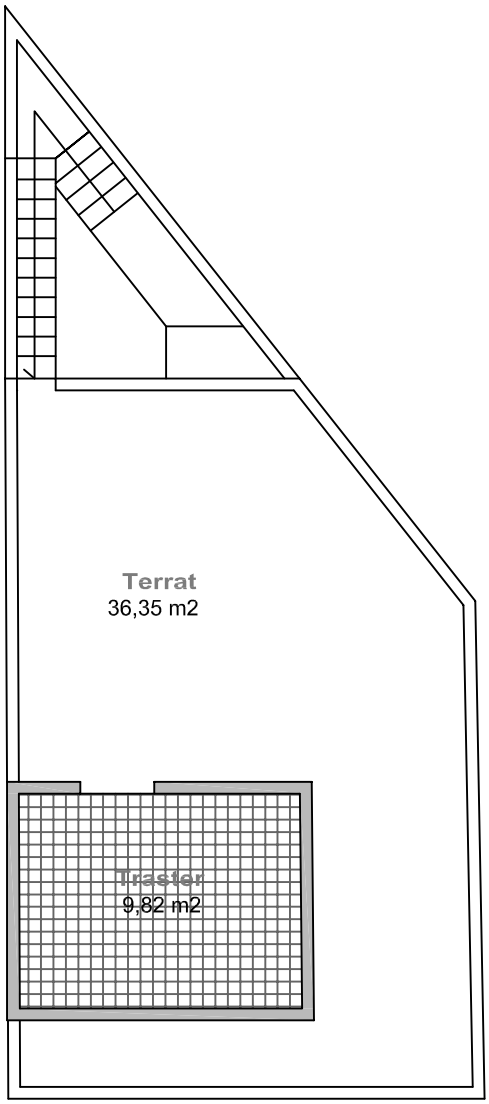
Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya



PLANTA BAIXA



PLANTA COBERTA

80% **Habitatge accés exterior**
Habitatge coberta uralita

55% **Altres usos**
Habitatge alçada <2,5 m i >1,5 m

ENTITAT: 78.0 - Cuba 6 **VISITA: 24/10/2022** **ESCALA: 1/100**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

DATA VISITA: 24/10/2022

IDENTIFICACIÓ	HABITATGE UNIFAMILIAR
78.0 - Cuba 6	DORMITORIS 2

SUPERFÍCIE ÚTIL

SUPERFÍCIES INTERIORS HABITATGE		Superfície útil	
C	CUINA	9,92	
E-M	ESTAR - MENJADOR	12,20	
H1	HABITACIÓ 1	7,20	
H2	HABITACIÓ 2	11,40	
H3	HABITACIÓ 3		
H4	HABITACIÓ 4		
CH 1	BANY PRINCIPAL	3,22	
CH 2	BANY PETIT		
D	PASSADÍS - DISTRIBUÏDOR - REBEDOR - ESCALA	4,90	
T1	TRASTER INTERIOR 1		
T2	TRASTER INTERIOR 2		
R	RENTADOR TANCAT		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR**	48,84	**48,84**

SUPERFÍCIES EXTERIORS

	PORXOS		
	TERRASSES		
	TERRASSES SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
	RENTADOR EXTERIOR		
	BALCÓ		
	PATI	3,80	
	PATI SOSTRE URALITA, PLÀSTIC O METALL		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR COMPUT.	3,80	1,90

TOTAL	**TOTAL ÚTIL COMPUTABLE**	**50,74**

Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computen com a superfície útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

SUPERFÍCIES INTERIORS USOS COMPLEMENTARIS

	MAGATZEM		
	TRASTER	9,82	
	BODEGA		
TOTAL	**TOTAL ÚTIL INTERIOR USOS COMPLEMENTARIS**	9,82	**9,82**

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MESURADA

PECES	Sup. Construïda	Còmput
TANCADES i COBERTES amb accés des d'interior de l'habitatge	51,97	100%
TANCADES i COBERTES (Peces principals amb accés exterior)	4,00	100%
TANCADES i COBERTES (Annexos amb accés exterior)		100%
TANCADES i COBERTES peces amb usos complementaris a l'habitatge	11,74	100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb 1 cara oberta)		100%
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb més d'1 cara oberta)		50%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS		0%
BALCONS, TERRASSES i PATIS DESCOBERTS (amb accés dificultós)		0%
TERRATS		
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		**67,71**

Les superficies exteriors (terrasses, porxos i altres elements) que estiguin coberts computen al 50% com a superficie construïda, llevat que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, que computen al 100%

SUPERFÍCIE CONSTRUïDA PONDERADA

TIPUS D'ESPAI	Sup. Construïda	Coeficient	Sup. Computable
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA BAIXA (nivell accés)	51,97	100%	51,97
COS PRINCIPAL AMB CONSTRUCCIÓ SÒLIDA PLANTA PIS (una planta de desnivell)		95%	0,00
ANNEXES AMB COBERTA LLEUGERA (d'us habitatge)		80%	0,00
ANNEXES DE CONSTRUCCIÓ SÒLIDA AMB L'ACCÉS DES DE L'EXTERIOR (d'us habitatge)	4,00	80%	3,20
SEMISOTERRANIS, SEMIPLANTES I ESPAIS AMB ACCÉS DIFICULTÓS		70%	0,00
ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS (i us habitatge alçada insuficient)	11,74	55%	6,46
BALCONS, TERRASSES i PORXOS COBERTS (amb construccó sòlida, no plàstics o uralites)		50%	0,00
ESPAIS EXTERIORS DESCOBERTS A NIVELL DE L'HABITATGE	3,80	25%	0,95
TERRATS (i espais exteriors desoberts situats en una planta diferent de la de l'habitatge)	36,35	15%	5,45
ESPAIS COMUNS		coef.	

TOTAL	**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA**	**68,03**

1.- DADES

Titulars	
Titular:	Gloria Rebull Vilar
Dret:	100% Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	28813
Tom, Llibre, Foli:	tom 3373, llibre 593, foli 190
Superficie:	143,01 m2 dee solar
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	No consten
Data consulta:	09/06/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Gloria Rebull Vilar
Referència cadastral:	6493614DF3869C0001JO
Localització:	CL CUBA 6
Usos:	Vivienda
Superficie de sòl:	59,00 m2
Superficie construïda:	69,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Any de construcció:	1936
Data consulta:	14/04/2022

Amidament	
Superficie construïda ponderada:	68,03 m2
Estat de conservació:	NORMAL
Edat computable:	54 anys
Data amidament:	24/10/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

article 24 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Paràmetre per a les unifamiliars de 2a mà

Factor que estableix la relació entre el valor de les construccions respecte el valor total del sol i el vol **F** **0,5596**

homogeneïtzació

nº mostra	adreça	sup. const.	preu	VU	estat	antiguitat	edat còmput	coef.β	coef sup.	VU Homog.
	cadastre	ponderada	negociat	oferta	val. tècnica	cadastre		Regl.		Reglament
U.01	Antoni Botey 34	222,05 m2	401.850 €	1.809,73 €/m2	normal	1963	58 anys	0,4582	1,21	2.259,65 €/m2
U.02	Pintor Sorolla 9	157,40 m2	256.500 €	1.629,61 €/m2	normal	1952	47 anys	0,3455	1,18	1.829,16 €/m2
U.03	Carles I 27	113,70 m2	189.050 €	1.662,71 €/m2	normal	1963	59 anys	0,4691	1,12	1.937,55 €/m2
U.04	Àgueda Mompel 36	194,10 m2	299.250 €	1.541,73 €/m2	normal	1950	70 anys	0,5950	1,18	2.092,75 €/m2
U.05	Estrella 10	94,80 m2	197.125 €	2.079,38 €/m2	normal	1960	58 anys	0,4582	1,09	2.338,85 €/m2
U.06	Baldomer Solà 47	262,35 m2	470.250 €	1.792,45 €/m2	normal	1930	70 anys	0,5950	1,21	2.494,93 €/m2
				1.752,60 €/m2						**2.158,81 €/m2**

valor immoble a taxar

expedient	adreça	sup. const.
78.0	Cuba 6	68,03 m2

estat	edat còmput	coef. β
val. tècnica	val. tècnica	Regl.
NORMAL	54 anys	0,4158

VU Homog.	**2.158,81 €/m2**
Superficie construida	**68,03 m2**
VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	**146.862,76 €**

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	59,00 m2
Valor total del solar	29.570,80 €
Coeficient de participació	100,000%
Valor del sòl	**29.570,80 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**29.570,80 €**

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

article 23 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ (taxació conjunta del sòl i l'edificació existent)

VALORACIÓ DE MERCAT. mètode de comparació	146.862,76 €

3.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

VALORACIÓ DEL SÒL	29.570,80 €

4.- VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	**146.862,76 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

VALOR SUPERIOR DELS 2 MÈTODES	146.862,76 €
+ 5% premi d'afecció	7.343,14 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**154.205,90 €**

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Entitat: 80.0 - Cuba 10

Imatge 1

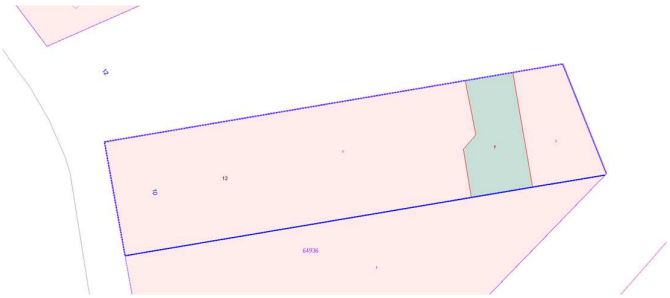


Imatge 2



Imatge 3

Esquema de l'entitat



Dades de l'entitat

SOLAR

Superfície: 108 m²

Situació dins del barri de Sant Crist



Generalitat de Catalunya

1.- DADES

Titulars	
Titular 1:	Francesc Monlleó Batalla
Dret:	50% Propietat
Titular 2:	Joaquín Monlleó Batalla
Dret:	50% Propietat

Registre de la propietat	
Registre:	Registre 2 de Badalona
Número de finca:	50007
Tom, Llibre, Foli:	tom 4372, llibre 1592, foli 181
Superficie:	107,75 m2 solar
Coeficient participació :	100,00%
Càrregues:	No consten
Data consulta:	09/06/2022

Cadastre	
Titular cadastral:	Francesc Monlleó Batalla (50%), Joaquín Monlleó Batalla (50%)
Referència cadastral:	6493612DF3869C0001XO
Localització:	CL CUBA 10
Superficie de sòl:	108,00 m2
Coeficient participació:	100,00%
Data consulta:	14/04/2022

2.- VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (valoració del sòl urbanitzat no edificat)

article 22 RD 1492/2011. Reglament de Valoracions de la Llei del sòl

Superfície del solar	108,00 m2
Valor total del solar	54.129,60 €
Coeficient de participació	100,000%
Valor del sòl	**54.129,60 €**
VALORACIÓ DEL SÒL	**54.129,60 €**

5.- VALOR D'EXPROPIACIÓ

Valoració del sòl	54.129,60 €
+ 5% premi d'afecció	2.706,48 €
VALOR D'EXPROPIACIÓ	**56.836,08 €**

INCASÒL
Institut Català
del Sòl

DOCUMENT 4:
FULLS D'APREUAMENT INDIVIDUALITZATS DE L'OCUPACIÓ

Ocupació:	Montserrat 1	01.0

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Antonia Romero Alvarez
Títol:	Propietat

Amidament	
Tipologia:	Habitatge Unifamiliar
Superfície útil computable habitatge:	139,34 m2
Data amidament:	20/10/2022

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut

3.- VALORACIÓ

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
DESPESES TRASLLAT	2.036,00 €

Ocupació: Montserrat 3 — 02.1

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació

Ocupants:	Juan Román Fernández i unitat familiar

Títol:	Arrendament
Data contracte lloguer:	01/04/2001
Durada contracte lloguer:	Indefinit (LAU 94)
Titular del contracte:	Juan Román Fernández

Amidament

Tipologia:	Habitatge Unifamiliar
Superfície útil computable habitatge:	78,17 m2
Data amidament:	10/11/2022

Dades de valoració

Renda actual:	250,00 €/mes
Contracte indefinit:	NO
Data contracte lloguer:	01/04/2001
Data valoració:	28/07/2023
Acabament del contracte:	01/04/2006
Capitalització (mesos):	1

Renda habitatge lliure	14,14 €/m2/mes
Renda habitatge protecció oficial	10,01 €/m2/mes

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut a Juan Román Fernández

3.- VALORACIÓ

paràmetres

Superfície considerada	78,17 m2
Capitalització (mesos)	1
Renda unitària de mercat (habitatge lliure)	14,14 €/m2/mes
Renda de mercat (habitatge lliure)	1.105,32 €/m2/mes
Diferència de rendes amb mercat lliure	855,32 € mes
Renda unitària de mercat (habitatge HPO)	10,01 €/m2/mes
Renda de mercat (habitatge HPO)	782,48 €/m2/mes
Diferència de rendes amb HPO	532,48 € mes

valoració del dret d'arrendament

Valor diferència de rendes	855,32 €
IMPORT DIFERÈNCIA DE RENDES	**855,32 €**
Premi d'afecció 5%	42,77 €
TOTAL DIFERÈNCIA DE RENDES	898,09 €
Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
VALOR EXPROPIACIÓ	2.934,09 €

valoració en cas d'exercir el dret de reallotjament

Valor diferència de rendes	532,48 €
IMPORT DIFERÈNCIA DE RENDES	**532,48 €**
Premi d'afecció 5%	26,62 €
TOTAL DIFERÈNCIA DE RENDES	559,11 €
Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
VALOR EXPROPIACIÓ en cas d'exercir el dret de reallotjament	2.595,11 €

La valoració de l'extinció del dret d'arrendament en cas d'exercir el dret de reallotjament, s'haurà de revisar en el moment de l'adjudicació de l'habitatge de reallotjament, moment en el qual es disposarà de les dades necessàries per a calcular l'import de la diferència de rendes.

Ocupació:	Montserrat 11 , Soterrani	05.1

Aprov. Inicial.

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Nozha Belhaj i unitat familiar

Títol:	Arrendament
Data contracte lloguer:	01/01/2015
Durada contracte lloguer:	3 anys
Titular del contracte:	Nozha Belhaj

Amidament	
Tipologia:	Habitatge Plurifamiliar
Superfície útil computable habitatge:	75,77 m2
Data amidament:	03/11/2022

Dades de valoració	
Renda actual:	316,56 €/mes
Contracte indefinit:	NO
Data contracte lloguer:	01/01/2015
Data valoració:	28/07/2023
Acabament del contracte:	01/01/2019
Capitalització (mesos):	1
Renda habitatge lliure	14,14 €/m2/mes
Renda habitatge protecció oficial	10,01 €/m2/mes

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut a Nozha Belhaj

3.- VALORACIÓ

paràmetres

Superfície considerada	75,77 m2
Capitalització (mesos)	1
Renda unitària de mercat (habitatge lliure)	14,14 €/m2/mes
Renda de mercat (habitatge lliure)	1.071,39 €/m2/mes
Diferència de rendes amb mercat lliure	754,83 € mes
Renda unitària de mercat (habitatge HPO)	10,01 €/m2/mes
Renda de mercat (habitatge HPO)	758,46 €/m2/mes
Diferència de rendes amb HPO	441,90 € mes

valoració del dret d'arrendament

Valor diferència de rendes	754,83 €
IMPORT DIFERÈNCIA DE RENDES	**754,83 €**
Premi d'afecció 5%	37,74 €
TOTAL DIFERÈNCIA DE RENDES	792,57 €
Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €

VALOR EXPROPIACIÓ	2.828,57 €

valoració en cas d'exercir el dret de reallotjament

Valor diferència de rendes	441,90 €
IMPORT DIFERÈNCIA DE RENDES	**441,90 €**
Premi d'afecció 5%	22,09 €
Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
VALOR EXPROPIACIÓ en cas d'exercir el dret de reallotjament	2.499,99 €

La valoració de l'extinció del dret d'arrendament en cas d'exercir el dret de reallotjament, s'haurà de revisar en el moment de l'adjudicació de l'habitatge de reallotjament, moment en el qual es disposarà de les dades necessàries per a calcular l'import de la diferència de rendes.

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Abdellah Outkhelf Addi, Jamaa Amrgoul i unitat familiar

Títol:	Arrendament
Data contracte lloguer:	01/02/2023
Durada contracte lloguer:	5 anys
Titular del contracte:	Abdellah Outkhelf Addi i Jamaa Amrgoul

Amidament	
Tipologia:	Habitatge Plurifamiliar
Superfície útil computable habitatge:	69,33 m2
Data amidament:	03/11/2022

Dades de valoració	
Renda actual:	470,00 €/mes
Contracte indefinit:	NO
Data contracte lloguer:	01/02/2023
Data valoració:	28/07/2023
Acabament del contracte:	01/02/2028
Capitalització (mesos):	54

Renda habitatge lliure	14,14 €/m2/mes
Renda habitatge protecció oficial	10,01 €/m2/mes

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	No reconegut
Motivació no reconeixement:	No s'acredita la residència habitual a l'habitatge afectat amb anterioritat al 23 d'abril de 2021, data de l'aprovació inicial de la MpPDU ARE Sant Crist (art. 219.1.d del RLU).

3.- VALORACIÓ

paràmetres

Superfície considerada	69,33 m2
Capitalització (mesos)	54
Renda unitària de mercat (habitatge lliure)	14,14 €/m2/mes
Renda de mercat (habitatge lliure)	980,33 €/m2/mes
Diferència de rendes amb mercat lliure	510,33 € mes

valoració del dret d'arrendament

Valor diferència de rendes	27.557,61 €
IMPORT DIFERÈNCIA DE RENDES	**27.557,61 €**
Premi d'afecció 5%	1.377,88 €
TOTAL DIFERÈNCIA DE RENDES	28.935,50 €
Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
VALOR EXPROPIACIÓ	30.971,50 €

La valoració de l'extinció del dret d'arrendament s'haurà de revisar en el cas que, per trobar-se en situació de risc d'exclusió residencial, sigui allotjat en un habitatge del parc públic

1.- DADES

Dades d'ocupació

Ocupants:	El Hossain El Jaidi i unitat familiar

Títol:	Arrendament
Data contracte lloguer:	01/12/2019
Durada contracte lloguer:	5 anys
Titular del contracte:	El Hossain El Jaidi

Amidament

Tipologia:	Habitatge Plurifamiliar
Superfície útil computable habitatge:	68,09 m2
Data amidament:	03/11/2022

Dades de valoració

Renda actual:	479,00 €/mes
Contracte indefinit:	NO
Data contracte lloguer:	01/12/2019
Data valoració:	28/07/2023
Acabament del contracte:	30/11/2024
Capitalització (mesos):	16

Renda habitatge lliure	14,14 €/m2/mes
Renda habitatge protecció oficial	10,01 €/m2/mes

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut

3.- VALORACIÓ

paràmetres

Superfície considerada	68,09 m2
Capitalització (mesos)	16
Renda unitària de mercat (habitatge lliure)	14,14 €/m2/mes
Renda de mercat (habitatge lliure)	962,79 €/m2/mes
Diferència de rendes amb mercat lliure	483,79 € mes
Renda unitària de mercat (habitatge HPO)	10,01 €/m2/mes
Renda de mercat (habitatge HPO)	681,58 €/m2/mes
Diferència de rendes amb HPO	202,58 € mes

valoració del dret d'arrendament

Valor diferència de rendes	7.740,68 €
IMPORT DIFERÈNCIA DE RENDES	**7.740,68 €**
Premi d'afecció 5%	387,03 €
TOTAL DIFERÈNCIA DE RENDES	8.127,72 €
Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
VALOR EXPROPIACIÓ	10.163,72 €

valoració en cas d'exercir el dret de reallotjament

Valor diferència de rendes	3.241,29 €
IMPORT DIFERÈNCIA DE RENDES	**3.241,29 €**
Premi d'afecció 5%	162,06 €
TOTAL DIFERÈNCIA DE RENDES	3.403,36 €
Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
VALOR EXPROPIACIÓ en cas d'exercir el dret de reallotjament	5.439,36 €

La valoració de l'extinció del dret d'arrendament en cas d'exercir el dret de reallotjament, s'haurà de revisar en el moment de l'adjudicació de l'habitatge de reallotjament, moment en el qual es disposarà de les dades necessàries per a calcular l'import de la diferència de rendes.

Ocupació: Montserrat 13 (A) 06.1

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació

Ocupants:	Afshan Nazli

Títol:	Arrendament / cessió ús
Data contracte lloguer:	31/01/2022
Durada contracte lloguer:	5 anys
Titular del contracte:	AHC (PROGRAMA REALLOTGEM)

Amidament

Tipologia:	Habitatge Unifamiliar
Superfície útil computable habitatge:	39,73 m2
Data amidament:	01/12/2022

Dades de valoració

Renda actual:	547,27 €/mes
Contracte indefinit:	NO
Data contracte lloguer:	31/01/2022
Data valoració:	28/07/2023
Acabament del contracte:	31/01/2027
Capitalització (mesos):	42

Renda habitatge lliure	14,14 €/m2/mes
Renda habitatge protecció oficial	10,01 €/m2/mes

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	No reconegut
Motivació no reconeixement:	No s'acredita la residència habitual a l'habitatge afectat amb anterioritat al 23 d'abril de 2021, data de l'aprovació inicial de la MpPDU ARE Sant Crist (art. 219.1.d del RLU).

3.- VALORACIÓ

paràmetres

Superfície considerada	39,73 m2
Capitalització (mesos)	42
Renda unitària de mercat (habitatge lliure)	14,14 €/m2/mes
Renda de mercat (habitatge lliure)	561,81 €/m2/mes
Diferència de rendes amb mercat lliure	14,54 € mes

valoració del dret d'arrendament

Valor diferència de rendes	610,70 €
IMPORT DIFERÈNCIA DE RENDES	**610,70 €**
Premi d'afecció 5%	30,54 €
TOTAL DIFERÈNCIA DE RENDES	641,24 €
VALOR DIFERÈNCIA DE RENDES (correspon a l'AHC)	**641,24 €**

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
VALOR TRASLLAT (correspon a Afshan Nazli)	**2.036,00 €**

Ocupació: Montserrat 13 (B) 07.1

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Francisca Gálvez Domenech i unitat familiar
Títol:	Precari

Amidament	
Tipologia:	Habitatge Unifamiliar
Superfície útil computable habitatge:	46,48 m2
Data amidament:	10/11/2022

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut a Francisca Gálvez Domenech

3.- VALORACIÓ

valoració del dret d'arrendament

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
VALOR EXPROPIACIÓ	2.036,00 €

Ocupació:	Montserrat 13 (C i D)	08.0

Aprov. Inicial.

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Pablo Salgado Rodríguez i unitat familiar
Títol:	Propietat

Amidament	
Tipologia:	Habitatge Unifamiliar
Superfície útil computable habitatge:	97,46 m2
Data amidament:	10/11/2022

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut a Pablo Salgado Rodríguez

3.- VALORACIÓ

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
DESPESES TRASLLAT	2.036,00 €

Ocupació: Montserrat 13 (E) 09.0

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Segons padró, Rosario Arévalo Estévez.
Títol:	Propietat

Amidament	
Tipologia:	Habitatge Unifamiliar
Superfície útil computable habitatge:	58,59 m2
Data amidament:	26/03/2014

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	No Reconegut
Motivació no reconeixement:	No s'acredita l'ocupació actual de l'immoble com a residència habitual (art. 219.1.b del RLU)

3.- VALORACIÓ

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
DESPESES TRASLLAT	2.036,00 €

Ocupació:	Ptge Fortuny 6 i Rbla Sant Joan 142-150	10.0

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Rosa Gómez Navarro i unitat familiar
Títol:	Propietat

Amidament	
Tipologia:	Habitatge Unifamiliar
Superfície útil computable estimada habitatge:	198,22 m2
Data amidament:	No visitada

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut a Rosa Gómez Navarro

3.- VALORACIÓ

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
DESPESES TRASLLAT	2.036,00 €

Ocupació:	Passatge Fortuny 8 (E)	11.1

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	*Pedro Abelenda Martín i unitat familiar*
Títol:	Precari

Amidament	
Tipologia:	Habitatge Unifamiliar
Superfície útil computable habitatge:	41,82 m2
Data amidament:	03/11/2022

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut Pedro Abelenda Martín

3.- VALORACIÓ

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
VALOR EXPROPIACIÓ	2.036,00 €

Ocupació: Passatge Fortuny 10 (D) 12.1

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació

Ocupants:	*Victor Manuel Santos Duque, Marlyn del Carmen Arellano de Santos i unitat familiar*

Títol:	Arrendament
Data contracte lloguer:	23/03/2020
Durada contracte lloguer:	3 anys (5 anys d'obligatorietat LAU 94)
Titular del contracte:	Victor Manuel Santos Duque, Marlyn del Carmen Arellano de Santos

Amidament

Tipologia:	Habitatge Unifamiliar
Superfície útil computable habitatge:	51,25 m2
Data amidament:	03/11/2022

Dades de valoració

Renda actual:	750,00 €/mes
Contracte indefinit:	NO
Data contracte lloguer:	23/03/2020
Data valoració:	28/07/2023
Acabament del contracte:	23/03/2025
Capitalització (mesos):	19

Renda habitatge lliure	14,14 €/m2/mes
Renda habitatge protecció oficial	10,01 €/m2/mes

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut a Victor Manuel Santos Duque i Marlyn del Carmen Arellano de Santos

3.- VALORACIÓ

paràmetres

Superfície considerada	51,25 m2
Capitalització (mesos)	19
Renda unitària de mercat (habitatge lliure)	14,14 €/m2/mes
Renda de mercat (habitatge lliure)	724,60 €/m2/mes
Diferència de rendes amb mercat lliure	-25,40 € mes
Renda unitària de mercat (habitatge HPO)	10,01 €/m2/mes
Renda de mercat (habitatge HPO)	512,96 €/m2/mes
Diferència de rendes amb HPO	-237,04 € mes

valoració del dret d'arrendament

Valor diferència de rendes	-482,52 €
IMPORT DIFERÈNCIA DE RENDES	**0,00 €**
Premi d'afecció 5%	0,00 €
TOTAL DIFERÈNCIA DE RENDES	0,00 €
Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
VALOR EXPROPIACIÓ	2.036,00 €

valoració en cas d'exercir el dret de reallotjament

Valor diferència de rendes	-4.503,71 €
IMPORT DIFERÈNCIA DE RENDES	**0,00 €**
Premi d'afecció 5%	0,00 €
Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
VALOR EXPROPIACIÓ en cas d'exercir el dret de reallotjament	2.036,00 €

La valoració de l'extinció del dret d'arrendament en cas d'exercir el dret de reallotjament, s'haurà de revisar en el moment de l'adjudicació de l'habitatge de reallotjament, moment en el qual es disposarà de les dades necessàries per a calcular l'import de la diferència de rendes.

Ocupació: Passatge Fortuny 14 (B) 14.0

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Carmen Cerezo Escobar
Títol:	Propietat

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut

3.- VALORACIÓ

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
DESPESES TRASLLAT	2.036,00 €

Ocupació:	Passatge Fortuny 16 (A)	15.1

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Sara Mohan Salmeron i Salman Ghuurriz Serroukh

Títol:	Arrendament
Data contracte lloguer:	16/12/2022 (entrada en vigor l'1/1/2023)
Durada contracte lloguer:	5 anys
Titular del contracte:	Sara Mohan Salmeron i Salman Ghuurriz Serroukh

Amidament	
Tipologia:	Habitatge Unifamiliar
Superfície útil computable habitatge:	37,48 m2
Data amidament:	10/11/2022

Dades de valoració	
Renda actual:	600,00 €/mes
Contracte indefinit:	NO
Data contracte lloguer:	16/12/2022 (entrada en vigor l'1/1/2023)
Data valoració:	28/07/2023
Acabament del contracte:	01/01/2028
Capitalització (mesos):	53

Renda habitatge lliure	14,14 €/m2/mes
Renda habitatge protecció oficial	10,01 €/m2/mes

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	No reconegut
Motivació del no reconeixement	No s'acredita la residencia habitual a l'habitatge afectat smb snterioritat al 23 d'abril de 2021, data de l'aprovació inicial de la MpPDU ARE Sant Crist (art.219.1d del RLU)

3.- VALORACIÓ

paràmetres

Superfície considerada	37,48 m2
Capitalització (mesos)	53
Renda unitària de mercat (habitatge lliure)	14,14 €/m2/mes
Renda de mercat (habitatge lliure)	529,97 €/m2/mes
Diferència de rendes amb mercat lliure	-70,03 € mes
Renda unitària de mercat (habitatge HPO)	10,01 €/m2/mes
Renda de mercat (habitatge HPO)	375,17 €/m2/mes
Diferència de rendes amb HPO	-224,83 € mes

valoració del dret d'arrendament

Valor diferència de rendes	-3.711,74 €
IMPORT DIFERÈNCIA DE RENDES	**0,00 €**
Premi d'afecció 5%	0,00 €
TOTAL DIFERÈNCIA DE RENDES	0,00 €
Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
VALOR EXPROPIACIÓ	2.036,00 €

Ocupació:	Rambla Sant Joan 126	16.1

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Maria Cruz Bocardo Rojas.
Títol:	No consta

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	No procedeix

Ocupació: Rambla Sant Joan 128 , Baix 17.1

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació

Ocupants:	Local ocupat per Francisca Sancho Miralles

Títol:	Arrendament
Data del contracte de lloguer:	01/06/2014
Durada del contracte de lloguer:	3 anys
Titular del contracte:	Maria Elena Ascanio Jurado

Amidament

Tipologia:	Local
Superfície útil:	61,56 m2
Data amidament:	03/11/2022

Dades de valoració

Renda actual:	247,94 €/mes
Contracte indefinit:	NO
Data contracte lloguer:	01/06/2014
Data valoració:	28/07/2023
Acabament del contracte:	01/06/2017
Capitalització (mesos):	1
Renda unitaria de mercat	16,00 €/m2/mes

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	No correspon

3.- VALORACIÓ

paràmetres

Superfície considerada	61,56 m2
Capitalització (mesos)	1
Renda unitària de mercat (local)	16,00 €/m2/mes
Renda de mercat (local)	984,96 €/m2/mes
Diferència de rendes amb mercat lliure	737,02 € mes

valoració del dret d'arrendament

Valor diferència de rendes	737,02 €
IMPORT DIFERÈNCIA DE RENDES	**737,02 €**
Premi d'afecció 5%	36,85 €
TOTAL DIFERÈNCIA DE RENDES	773,87 €
VALOR DIFERÈNCIA DE RENDES (correspon a Maria Elena Ascanio Jurado)	**773,87 €**

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
VALOR TRASLLAT (correspon a Francisca Sancho Miralles)	**2.036,00 €**

Ocupació:	Rambla Sant Joan 128 , Primer	17.2

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	segons padró consten Carlos Castell Pérez i unitat familiar
Títol:	Propietat

Amidament	
Tipologia:	Habitatge Unifamiliar
Superfície útil computable habitatge:	68,36 m2
Data amidament:	03/11/2022

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	No Reconegut
Motivació no reconeixement:	No s'acredita la residència habitual a l'habitatge afectat amb anterioritat al 23 d'abril de 2021, data de l'aprovació inicial de la MpPDU ARE Sant Crist (art. 219.1.d del RLU).

3.- VALORACIÓ

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
DESPESES TRASLLAT	2.036,00 €

Ocupació:	Rambla Sant Joan 128 , Primer	17.2

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	segons padró consten Carlos Castell Pérez i unitat familiar
Títol:	Propietat

Amidament	
Tipologia:	Habitatge Unifamiliar
Superfície útil computable habitatge:	68,36 m2
Data amidament:	03/11/2022

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	No Reconegut
Motivació no reconeixement:	No s'acredita l'ocupació actual de l'immoble com a residència habitual (art. 219.1.b del RLU)

3.- VALORACIÓ

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
DESPESES TRASLLAT	2.036,00 €

Ocupació:	Rambla Sant Joan 128 , Segon	17.3

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Segons padró consta Laura Castell Pérez
Títol:	Propietat

Amidament	
Tipologia:	Habitatge Unifamiliar
Superfície útil computable habitatge:	52,26 m2
Data amidament:	03/11/2022

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	No Reconegut
Motivació no reconeixement:	No s'acredita l'ocupació actual de l'immoble com a residència habitual (art. 219.1.b del RLU)

3.- VALORACIÓ

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
DESPESES TRASLLAT	2.036,00 €

Ocupació: **Rambla Sant Joan 130** **18.0**

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Encarnación Melgar Gómez
Títol:	Propietat

Amidament	
Tipologia:	Habitatge Unifamiliar
Superfície útil computable habitatge:	75,47 m2
Data amidament:	03/11/2022

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut

3.- VALORACIÓ

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
DESPESES TRASLLAT	2.036,00 €

Ocupació:	Rambla Sant Joan 132	19.0

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Juan Manuel Álvarez Del Ángel
Títol:	Propietat

Amidament	
Tipologia:	Habitatge Unifamiliar
Superfície útil computable habitatge:	142,10 m2
Data amidament:	03/11/2022

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut

3.- VALORACIÓ

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
DESPESES TRASLLAT	2.036,00 €

Ocupació: Rambla Sant Joan 134 , Baix 20.1

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Isabel Muñoz Fernández i unitat familiar
Títol:	Propietat

Amidament	
Tipologia:	Habitatge Unifamiliar
Superfície útil computable habitatge:	59,51 m2
Data amidament:	01/12/2022

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut

3.- VALORACIÓ

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
DESPESES TRASLLAT	2.036,00 €

Ocupació: Rambla Sant Joan 134 , Primer 20.2

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Luisa Fernández Gómez
Títol:	Propietat

Amidament	
Tipologia:	Habitatge Unifamiliar
Sup. Construïda mesurada	71,44 m2
Superfície útil computable habitatge:	66,41 m2
Data amidament:	01/12/2022

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut

3.- VALORACIÓ

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
DESPESES TRASLLAT	2.036,00 €

Ocupació:	Rambla Sant Joan 136-138	21.0

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Luisa Reverte Tarta i unitat familiar
Títol:	Propietat

Amidament	
Tipologia:	Habitatge Unifamiliar
Superfície útil computable habitatge:	99,23 m2
Data amidament:	10/11/2022

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut

3.- VALORACIÓ

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
DESPESES TRASLLAT	2.036,00 €

Ocupació:	Rambla Sant Joan 140 , Primer	22.2

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	*Margarita Montserrat Ferrás i unitat familiar*

Títol:	Arrendament
Data contracte lloguer:	01/07/1989
Durada contracte lloguer:	indefinit (RD 2/85)
Titular del contracte:	Margarita Montserrat Ferrás

Amidament	
Tipologia:	Habitatge Unifamiliar
Superfície útil computable habitatge:	43,03 m2
Data amidament:	10/11/2022

Dades de valoració	
Renda actual:	359,13 €/mes
Contracte indefinit:	SI
Data contracte lloguer:	01/07/1989
Data valoració:	28/07/2023
Acabament del contracte:	indefinit (RD 2/85)
Capitalització (mesos):	120
Renda habitatge lliure	14,14 €/m2/mes
Renda habitatge protecció oficial	10,01 €/m2/mes

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut a Margarita Montserrat Ferrás

3.- VALORACIÓ

paràmetres

Superfície considerada	43,03 m2
Capitalització (mesos)	120
Renda unitària de mercat (habitatge lliure)	14,14 €/m2/mes
Renda de mercat (habitatge lliure)	608,44 €/m2/mes
Diferència de rendes amb mercat lliure	249,31 € mes
Renda unitària de mercat (habitatge HPO)	10,01 €/m2/mes
Renda de mercat (habitatge HPO)	430,73 €/m2/mes
Diferència de rendes amb HPO	71,60 € mes

valoració del dret d'arrendament

Valor diferència de rendes	29.917,70 €
IMPORT DIFERÈNCIA DE RENDES	**29.917,70 €**
Premi d'afecció 5%	1.495,89 €
TOTAL DIFERÈNCIA DE RENDES	31.413,59 €
Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
VALOR EXPROPIACIÓ	33.449,59 €

valoració en cas d'exercir el dret de reallotjament

Valor diferència de rendes	8.592,04 €
IMPORT DIFERÈNCIA DE RENDES	**8.592,04 €**
Premi d'afecció 5%	429,60 €
TOTAL DIFERÈNCIA DE RENDES	9.021,64 €
Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
VALOR EXPROPIACIÓ en cas d'exercir el dret de reallotjament	11.057,64 €

La valoració de l'extinció del dret d'arrendament en cas d'exercir el dret de reallotjament, s'haurà de revisar en el moment de l'adjudicació de l'habitatge de reallotjament, moment en el qual es disposarà de les dades necessàries per a calcular l'import de la diferència de rendes.

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Ignorats ocupants
Títol:	No consta

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	No procedeix

Ocupació:	Montserrat 14, Soterrani	25.0

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Garatge ocupat per Agustín Anguera Bellot
Títol:	Propietat

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	No procedeix

3.- VALORACIÓ

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
DESPESES TRASLLAT	**2.036,00 €**

Ocupació:	Montserrat 14, Baix	26.0

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Miguel Anguera Nieto
Títol:	Propietat

Amidament	
Tipologia:	Habitatge Unifamiliar
Superfície útil computable habitatge:	65,57 m2
Data amidament:	25/11/2021

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut

3.- VALORACIÓ

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
DESPESES TRASLLAT	**2.036,00 €**

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Lorena Martinez Pérez i unitat familiar

Títol:	Arrendament
Data contracte lloguer:	01/05/2009
Durada contracte lloguer:	10 anys (L 29/1994)
Titular del contracte:	Lorena Martinez Pérez

Amidament	
Tipologia:	Habitatge Unifamiliar
Superfície útil computable habitatge:	79,48 m2
Data amidament:	13/10/2022

Dades de valoració	
Renda actual:	251,00 €/mes
Contracte indefinit:	NO
Data contracte lloguer:	01/05/2009
Data valoració:	28/07/2023
Acabament del contracte:	30/04/2022
Capitalització (mesos):	1

Renda habitatge lliure	14,14 €/m2/mes
Renda habitatge protecció oficial	10,01 €/m2/mes

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut a Lorena Martínez Pérez

3.- VALORACIÓ

paràmetres

Superfície considerada	79,48 m2
Capitalització (mesos)	1
Renda unitària de mercat (habitatge lliure)	14,14 €/m2/mes
Renda de mercat (habitatge lliure)	1.123,85 €/m2/mes
Diferència de rendes amb mercat lliure	872,85 € mes
Renda unitària de mercat (habitatge HPO)	10,01 €/m2/mes
Renda de mercat (habitatge HPO)	795,59 €/m2/mes
Diferència de rendes amb HPO	544,59 € mes

valoració del dret d'arrendament

Valor diferència de rendes	872,85 €
IMPORT DIFERÈNCIA DE RENDES	**872,85 €**
Premi d'afecció 5%	43,64 €
TOTAL DIFERÈNCIA DE RENDES	916,49 €
Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
VALOR EXPROPIACIÓ	2.952,49 €

valoració en cas d'exercir el dret de reallotjament

Valor diferència de rendes	544,59 €
IMPORT DIFERÈNCIA DE RENDES	**544,59 €**
Premi d'afecció 5%	27,23 €
TOTAL DIFERÈNCIA DE RENDES	571,82 €
Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
VALOR EXPROPIACIÓ en cas d'exercir el dret de reallotjament	2.607,82 €

La valoració de l'extinció del dret d'arrendament en cas d'exercir el dret de reallotjament, s'haurà de revisar en el moment de l'adjudicació de l'habitatge de reallotjament, moment en el qual es disposarà de les dades necessàries per a calcular l'import de la diferència de rendes.

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Cristina Solé Roses

Títol:	Arrendament
Data contracte lloguer:	01/06/2017
Durada contracte lloguer:	3 anys
Titular del contracte:	Cristina Solé Roses

Amidament	
Tipologia:	Habitatge Unifamiliar
Superfície útil computable habitatge:	100,40 m2
Data amidament:	13/10/2022

Dades de valoració	
Renda actual:	450,00 €/mes
Contracte indefinit:	NO
Data contracte lloguer:	01/06/2017
Data valoració:	28/07/2023
Acabament del contracte:	31/05/2024
Capitalització (mesos):	10

Renda habitatge lliure	14,14 €/m2/mes
Renda habitatge protecció oficial	10,01 €/m2/mes

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut a Cristina Solé Roses

3.- VALORACIÓ

paràmetres

Superfície considerada	100,40 m2
Capitalització (mesos)	10
Renda unitària de mercat (habitatge lliure)	14,14 €/m2/mes
Renda de mercat (habitatge lliure)	1.419,66 €/m2/mes
Diferència de rendes amb mercat lliure	969,66 € mes
Renda unitària de mercat (habitatge HPO)	10,01 €/m2/mes
Renda de mercat (habitatge HPO)	1.005,00 €/m2/mes
Diferència de rendes amb HPO	555,00 € mes

valoració del dret d'arrendament

Valor diferència de rendes	9.696,56 €
IMPORT DIFERÈNCIA DE RENDES	**9.696,56 €**
Premi d'afecció 5%	484,83 €
TOTAL DIFERÈNCIA DE RENDES	10.181,39 €
Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
VALOR EXPROPIACIÓ	12.217,39 €

valoració en cas d'exercir el dret de reallotjament

Valor diferència de rendes	5.550,04 €
IMPORT DIFERÈNCIA DE RENDES	**5.550,04 €**
Premi d'afecció 5%	277,50 €
TOTAL DIFERÈNCIA DE RENDES	5.827,54 €
Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
VALOR EXPROPIACIÓ en cas d'exercir el dret de reallotjament	7.863,54 €

La valoració de l'extinció del dret d'arrendament en cas d'exercir el dret de reallotjament, s'haurà de revisar en el moment de l'adjudicació de l'habitatge de reallotjament, moment en el qual es disposarà de les dades necessàries per a calcular l'import de la diferència de rendes.

Ocupació:	Góngora 16	35.0

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Sergio Torres Hurtado, Valentina Ronzitti i unitat familiar
Títol:	Propietat

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut a Sergio Torres Hurtado i Valentina Ronzitti

3.- VALORACIÓ

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
DESPESES TRASLLAT	2.036,00 €

Ocupació:	Góngora 18 , Baix	36.1

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Mercedes Beltrán Llauradó i unitat familiar
Títol:	Propietat

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut a Mercedes Beltrán Llauradó

3.- VALORACIÓ

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
DESPESES TRASLLAT	2.036,00 €

Ocupació:	Góngora 18 , Segon	36.3

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Mª Rosa Beltrán Llauradó i unitat familiar
Títol:	Propietat

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut a Mª Rosa Beltrán Llauradó

3.- VALORACIÓ

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
DESPESES TRASLLAT	2.036,00 €

Ocupació:	Góngora 18 , Tercer	36.4

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Ascensión Beltrán Llauradó i unitat familiar
Títol:	Propietat

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut a Ascensión Beltrán Llauradó

3.- VALORACIÓ

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
DESPESES TRASLLAT	2.036,00 €

Ocupació:	Góngora 20, Baix	37.0

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Buit

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	No procedeix

3.- VALORACIÓ

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
DESPESES TRASLLAT	**2.036,00 €**

Ocupació: Góngora 20, Primer 38.0

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	José María Benedicto Orduña i unitat familiar
Títol:	Propietat

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut a José María Benedicto Orduña

3.- VALORACIÓ

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
DESPESES TRASLLAT	2.036,00 €

Ocupació: Góngora 20, Segon 39.0

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Fernando Benedicto Orduña i unitat familiar
Títol:	Propietat

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut a Fernando Benedicto Orduña

3.- VALORACIÓ

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
DESPESES TRASLLAT	2.036,00 €

Ocupació:	Góngora 22	40.0

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Hristo Nikolov Chalakov i Rositsa Atanasova Chalakova
Títol:	Propietat

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut a Hristo Nikolov Chalakov i Rositsa Atanasova Chalakova

3.- VALORACIÓ

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
DESPESES TRASLLAT	2.036,00 €

Ocupació: Milà i Fontanals 19 44.1

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació

Ocupants:	Elvira Gazidulin, Vazif Gazidulin i unitat familiar

Títol:	Arrendament
Data contracte lloguer:	01/09/2020
Durada contracte lloguer:	3 anys
Titular del contracte:	Elvira Gazidulin i Vazif Gazidulin

Amidament

Tipologia:	Habitatge Unifamiliar
Superfície útil computable habitatge:	72,38 m2
Data amidament:	17/10/2022

Dades de valoració

Renda actual:	400,00 €/mes
Contracte indefinit:	NO
Data contracte lloguer:	01/09/2020
Data valoració:	28/07/2023
Acabament del contracte:	31/08/2023
Capitalització (mesos):	1

Renda habitatge lliure	14,14 €/m2/mes
Renda habitatge protecció oficial	10,01 €/m2/mes

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut a Elvira Gazidulin i Vazif Gazidulin

3.- VALORACIÓ

paràmetres

Superfície considerada	72,38 m2
Capitalització (mesos)	1
Renda unitària de mercat (habitatge lliure)	14,14 €/m2/mes
Renda de mercat (habitatge lliure)	1.023,45 €/m2/mes
Diferència de rendes amb mercat lliure	623,45 € mes
Renda unitària de mercat (habitatge HPO)	10,01 €/m2/mes
Renda de mercat (habitatge HPO)	724,52 €/m2/mes
Diferència de rendes amb HPO	324,52 € mes

valoració del dret d'arrendament

Valor diferència de rendes	623,45 €
IMPORT DIFERÈNCIA DE RENDES	**623,45 €**
Premi d'afecció 5%	31,17 €
TOTAL DIFERÈNCIA DE RENDES	654,63 €
Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
VALOR EXPROPIACIÓ	2.690,63 €

valoració en cas d'exercir el dret de reallotjament

Valor diferència de rendes	324,52 €
IMPORT DIFERÈNCIA DE RENDES	**324,52 €**
Premi d'afecció 5%	16,23 €
TOTAL DIFERÈNCIA DE RENDES	340,75 €
Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
VALOR EXPROPIACIÓ en cas d'exercir el dret de reallotjament	2.376,75 €

La valoració de l'extinció del dret d'arrendament en cas d'exercir el dret de reallotjament, s'haurà de revisar en el moment de l'adjudicació de l'habitatge de reallotjament, moment en el qual es disposarà de les dades necessàries per a calcular l'import de la diferència de rendes.

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Marius Odobescu i unitat familiar

Títol:	Arrendament
Data contracte lloguer:	15/02/2021
Durada contracte lloguer:	1 any
Titular del contracte:	Marius Odobescu

Amidament	
Tipologia:	Habitatge Plurifamiliar
Superfície útil:	84,72 m2
Data amidament:	07/11/2022

Dades de valoració	
Renda actual:	550,00 €/mes
Contracte indefinit:	NO
Data contracte lloguer:	15/02/2021
Data valoració:	09/01/2023
Acabament del contracte:	15/02/2026
Capitalització (mesos):	30

Renda habitatge lliure	14,14 €/m2/mes
Renda habitatge protecció oficial	10,01 €/m2/mes

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut a Marius Odobescu

3.- VALORACIÓ

paràmetres

Superfície considerada	84,72 m2
Capitalització (mesos)	30
Renda unitària de mercat (habitatge lliure)	14,14 €/m2/mes
Renda de mercat (habitatge lliure)	1.197,87 €/m2/mes
Diferència de rendes amb mercat lliure	647,87 € mes
Renda unitària de mercat (habitatge HPO)	10,01 €/m2/mes
Renda de mercat (habitatge HPO)	848,00 €/m2/mes
Diferència de rendes amb HPO	298,00 € mes

valoració del dret d'arrendament

Valor diferència de rendes	19.436,10 €
IMPORT DIFERÈNCIA DE RENDES	**19.436,10 €**
Premi d'afecció 5%	971,81 €
TOTAL DIFERÈNCIA DE RENDES	20.407,91 €
Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
VALOR EXPROPIACIÓ	22.443,91 €

valoració en cas d'exercir el dret de reallotjament

Valor diferència de rendes	8.939,91 €
IMPORT DIFERÈNCIA DE RENDES	**8.939,91 €**
Premi d'afecció 5%	447,00 €
TOTAL DIFERÈNCIA DE RENDES	9.386,91 €
Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
VALOR EXPROPIACIÓ en cas d'exercir el dret de reallotjament	11.422,91 €

La valoració de l'extinció del dret d'arrendament en cas d'exercir el dret de reallotjament, s'haurà de revisar en el moment de l'adjudicació de l'habitatge de reallotjament, moment en el qual es disposarà de les dades necessàries per a calcular l'import de la diferència de rendes.

Ocupació:	Milà i Fontanals 23, 1r 2a	48.0

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	José Antonio Regales Eroles, Sonia Banque Sáez i unitat familiar
Títol:	Propietat

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut a José Antonio Regales Eroles i Sonia Banque Sáez

3.- VALORACIÓ

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
DESPESES TRASLLAT	2.036,00 €

Ocupació:	Milà i Fontanals 23, 2n 2a	49.0

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Miguel Ángel Navajas Mesa, Noelia Ramos Lérida i unitat familiar
Títol:	Propietat

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut a Miguel Ángel Navajas Mesa i Noelia Ramos Lérida

3.- VALORACIÓ

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
DESPESES TRASLLAT	2.036,00 €

Ocupació:	Milà i Fontanals 25	50.0

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Laura Serrano Muñoz
Títol:	Propietat

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	No Reconegut
Motivació no reconeixement:	No s'acredita la residència habitual a l'habitatge afectat amb anterioritat al 23 d'abril de 2021, data de l'aprovació inicial de la MpPDU ARE Sant Crist (art. 219.1.d del RLU).

3.- VALORACIÓ

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
DESPESES TRASLLAT	2.036,00 €

Ocupació:	Milà i Fontanals 27	51.0

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Guzel Zainasheva i unitat familiar
Títol:	Propietat

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut a Guzel Zainasheva

3.- VALORACIÓ

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
DESPESES DE TRASLLAT	2.036,00 €

Ocupació: Abat Escarré 39 53.1

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	David Gallardo Rosell, Rosario Salguero Rodríguez, Samara Soto Plazas, Meiling Martínez Ancares, Jose Luis Soria Figueredo i altres ignorats ocupants
Títol:	No consta

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	No procedeix

Ocupació:	Milà i Fontanals 26	56.1

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Ignorats ocupants
Títol:	No consta

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	No procedeix

Ocupació: Milà i Fontanals 28-30 57.1

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Francisco Freire De Frutos, Jorge Martínez Eugenio, Joseph Lo Manto, Iran Giuseppe Fertonani i altres ignorats ocupants
Títol:	No consta

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	No procedeix

Ocupació: Milà i Fontanals 32 58.1

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació

Ocupants:	Martí Porta Alegria

Títol:	Arrendament
Data contracte lloguer:	01/04/2021
Durada contracte lloguer:	1 any (5 anys segons LAU 29/94)
Titular del contracte:	Martí Porta Alegria

Amidament

Tipologia:	Habitatge Unifamiliar
Superfície útil computable habitatge:	63,62 m2
Data amidament:	24/10/2022

Dades de valoració

Renda actual:	136,00 €/mes
Contracte indefinit:	NO
Data contracte lloguer:	01/04/2021
Data valoració:	28/07/2023
Acabament del contracte:	01/04/2027
Capitalització (mesos):	44

Renda habitatge lliure	14,14 €/m2/mes
Renda habitatge protecció oficial	10,01 €/m2/mes

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut a Martí Porta Alegria

3.- VALORACIÓ

paràmetres

Superfície considerada	63,62 m2
Capitalització (mesos)	44
Renda unitària de mercat (habitatge lliure)	14,14 €/m2/mes
Renda de mercat (habitatge lliure)	899,63 €/m2/mes
Diferència de rendes amb mercat lliure	763,63 € mes
Renda unitària de mercat (habitatge HPO)	10,01 €/m2/mes
Renda de mercat (habitatge HPO)	636,87 €/m2/mes
Diferència de rendes amb HPO	500,87 € mes

valoració del dret d'arrendament

Valor diferència de rendes	33.599,69 €
IMPORT DIFERÈNCIA DE RENDES	**33.599,69 €**
Premi d'afecció 5%	1.679,98 €
TOTAL DIFERÈNCIA DE RENDES	35.279,67 €
Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
VALOR EXPROPIACIÓ	37.315,67 €

valoració en cas d'exercir el dret de reallotjament

Valor diferència de rendes	22.038,11 €
IMPORT DIFERÈNCIA DE RENDES	**22.038,11 €**
Premi d'afecció 5%	1.101,91 €
TOTAL DIFERÈNCIA DE RENDES	23.140,02 €
Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
VALOR EXPROPIACIÓ en cas d'exercir el dret de reallotjament	25.176,02 €

La valoració de l'extinció del dret d'arrendament en cas d'exercir el dret de reallotjament, s'haurà de revisar en el moment de l'adjudicació de l'habitatge de reallotjament, moment en el qual es disposarà de les dades necessàries per a calcular l'import de la diferència de rendes.

Ocupació:	Sant Joan de la Creu 3 (1-3)	61.1

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Antonio Jiménez Pulido
Títol:	Precari

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut a Antonio Jiménez Pulido

3.- VALORACIÓ

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
VALOR EXPROPIACIÓ	2.036,00 €

Ocupació: Sant Joan de la Creu, 5-7 62.2

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Pedro Navarro Lucas i Sebastián Navarro Lucas
Títol:	Propietat

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut

3.- VALORACIÓ

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
DESPESES TRASLLAT	2.036,00 €

Ocupació:	Sant Joan de la Creu 13-15, Baix	64.1

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Mario Jiménez Cazorla
Títol:	Precari

Amidament	
Tipologia:	Habitatge Unifamiliar
Superfície útil computable habitatge:	45,89 m2
Data amidament:	14/11/2022

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	No Reconegut
Motivació no reconeixement:	No reconegut atès que no s'acredita la residència habitual a l'habitatge afectat amb anterioritat al 23 d'abril de 2021, data de l'aprovació inicial de la MpPDU ARE Sant Crist (art. 219.1.d del RLU).

3.- VALORACIÓ

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
DESPESES TRASLLAT	2.036,00 €

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Buit (segons padró hi consten Antonio Cortés Agudo i Víctor Rojo Martínez)

Amidament	
Data amidament:	No visitat

Ocupació: Àgueda Mompel 41 , Baix 67.1

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Madou Togola i unitat familiar, Mahamadou Fomba i Moussa Diarra

Títol:	Arrendament
Data contracte lloguer:	01/09/2007
Durada contracte lloguer:	5 anys
Titular del contracte:	Madou Tagola

Amidament	
Tipologia:	Habitatge Unifamiliar
Superfície útil computable habitatge:	72,00 m2
Data amidament:	No visitada

Dades de valoració	
Renda actual:	330,00 €/mes
Contracte indefinit:	NO
Data contracte lloguer:	01/09/2007
Data valoració:	28/07/2023
Acabament del contracte:	01/09/2015
Capitalització (mesos):	1

Renda habitatge lliure	14,14 €/m2/mes
Renda habitatge protecció oficial	10,01 €/m2/mes

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	No Reconegut
Motivació no reconeixement:	No s'acredita la ocupació de l'habitatge afectat amb anterioritat al 23 d'abril de 2021, data de l'aprovació inicial de la MpPDU ARE Sant Crist (art. 219.1.d del RLU).

3.- VALORACIÓ

paràmetres

Superfície considerada	72,00 m2
Capitalització (mesos)	1
Renda unitària de mercat (habitatge lliure)	14,14 €/m2/mes
Renda de mercat (habitatge lliure)	1.018,08 €/m2/mes
Diferència de rendes amb mercat lliure	688,08 € mes

valoració del dret d'arrendament

Valor diferència de rendes	688,08 €
IMPORT DIFERÈNCIA DE RENDES	**688,08 €**
Premi d'afecció 5%	34,40 €
TOTAL DIFERÈNCIA DE RENDES	722,48 €
Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
VALOR EXPROPIACIÓ del dret d'arrendament	2.758,48 €

La valoració de l'extinció del dret d'arrendament s'haurà de recalcular en el cas d'adjudicació d'un habitatge del parc públic a proposta de la Mesa de Valoració per a situacions d'emergències econòmiques i socials de l'Ajuntament de Badalona, per trobar-se en el supòsit de situació d'emergència econòmica i social.

Ocupació: Àgueda Mompel 41 , Baix 67.1

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació

Ocupants:	Madou Togola i unitat familiar, Mahamadou Fomba i Moussa Diarra

Títol:	Arrendament
Data contracte lloguer:	01/09/2007
Durada contracte lloguer:	5 anys
Titular del contracte:	Madou Tagola

Amidament

Tipologia:	Habitatge Unifamiliar
Superfície útil computable habitatge:	72,00 m2
Data amidament:	No visitada

Dades de valoració

Renda actual:	330,00 €/mes
Contracte indefinit:	NO
Data contracte lloguer:	01/09/2007
Data valoració:	28/07/2023
Acabament del contracte:	01/09/2015
Capitalització (mesos):	1

Renda habitatge lliure	14,14 €/m2/mes
Renda habitatge protecció oficial	10,01 €/m2/mes

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	No Reconegut
Motivació no reconeixement:	No s'acredita la ocupació de l'habitatge afectat amb anterioritat al 23 d'abril de 2021, data de l'aprovació inicial de la MpPDU ARE Sant Crist (art. 219.1.d del RLU).

3.- VALORACIÓ

paràmetres

Superfície considerada	72,00 m2
Capitalització (mesos)	1
Renda unitària de mercat (habitatge lliure)	14,14 €/m2/mes
Renda de mercat (habitatge lliure)	1.018,08 €/m2/mes
Diferència de rendes amb mercat lliure	688,08 € mes

valoració del dret d'arrendament

Valor diferència de rendes	688,08 €
IMPORT DIFERÈNCIA DE RENDES	**688,08 €**
Premi d'afecció 5%	34,40 €
TOTAL DIFERÈNCIA DE RENDES	722,48 €
Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
VALOR EXPROPIACIÓ	2.758,48 €

La valoració de l'extinció del dret d'arrendament s'haurà de revisar en el cas que, per trobar-se en situació de risc d'exclusió residencial, sigui allotjat en un habitatge del parc públic.

Ocupació: Àgueda Mompel 41 , Primer 67.2

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació

Ocupants:	Thiefing Traore, Mahamadou Traore, Sory Ibrahima Sidibe, Sega Sidibe, Lamine Sanogo, Mamadou Sacko, Monzon Diarra, Daouda Diarar i Lassana Diallo

Títol:	Arrendament
Data contracte lloguer:	01/09/2016
Durada contracte lloguer:	3 anys
Titular del contracte:	Sory Ibrahima Sidibe

Amidament

Tipologia:	Habitatge Unifamiliar
Superfície útil computable habitatge:	65,45 m2
Data amidament:	No visitada

Dades de valoració

Renda actual:	430,00 €/mes
Contracte indefinit:	NO
Data contracte lloguer:	01/09/2016
Data valoració:	28/07/2023
Acabament del contracte:	01/09/2020
Capitalització (mesos):	1

Renda habitatge lliure	14,14 €/m2/mes
Renda habitatge protecció oficial	10,01 €/m2/mes

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut a Sory Ibrahima Sidibe

3.- VALORACIÓ

paràmetres

Superfície considerada	65,45 m2
Capitalització (mesos)	1
Renda unitària de mercat (habitatge lliure)	14,14 €/m2/mes
Renda de mercat (habitatge lliure)	925,46 €/m2/mes
Diferència de rendes amb mercat lliure	495,46 € mes
Renda unitària de mercat (habitatge HPO)	10,01 €/m2/mes
Renda de mercat (habitatge HPO)	655,15 €/m2/mes
Diferència de rendes amb HPO	225,15 € mes

valoració del dret d'arrendament

Valor diferència de rendes	495,46 €
IMPORT DIFERÈNCIA DE RENDES	**495,46 €**
Premi d'afecció 5%	24,77 €
TOTAL DIFERÈNCIA DE RENDES	520,24 €
Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
VALOR EXPROPIACIÓ	2.556,24 €

valoració en cas d'exercir el dret de reallotjament

Valor diferència de rendes	225,15 €
IMPORT DIFERÈNCIA DE RENDES	**225,15 €**
Premi d'afecció 5%	11,26 €
TOTAL DIFERÈNCIA DE RENDES	236,41 €
Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
VALOR EXPROPIACIÓ en cas d'exercir el dret de reallotjament	2.272,41 €

La valoració de l'extinció del dret d'arrendament en cas d'exercir el dret de reallotjament, s'haurà de revisar en el moment de l'adjudicació de l'habitatge de reallotjament, moment en el qual es disposarà de les dades necessàries per a calcular l'import de la diferència de rendes.

Ocupació: Àgueda Mompel 43 68.1

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació

Ocupants:	Beatriz Cerro Fernández i unitat familiar

Títol:	Arrendament
Data contracte lloguer:	04/05/2021
Durada contracte lloguer:	5 anys
Titular del contracte:	Beatriz Cerro Fernández

Amidament

Tipologia:	Habitatge Unifamiliar
Superfície útil computable habitatge:	78,60 m2
Data amidament:	07/11/2022

Dades de valoració

Renda actual:	600,00 €/mes
Contracte indefinit:	NO
Data contracte lloguer:	04/05/2021
Data valoració:	28/07/2023
Acabament del contracte:	04/05/2026
Capitalització (mesos):	33

Renda habitatge lliure	14,14 €/m2/mes
Renda habitatge protecció oficial	10,01 €/m2/mes

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut a Beatriz Cerro Fernández

3.- VALORACIÓ

paràmetres

Superfície considerada	78,60 m2
Capitalització (mesos)	33
Renda unitària de mercat (habitatge lliure)	14,14 €/m2/mes
Renda de mercat (habitatge lliure)	1.111,33 €/m2/mes
Diferència de rendes amb mercat lliure	511,33 € mes
Renda unitària de mercat (habitatge HPO)	10,01 €/m2/mes
Renda de mercat (habitatge HPO)	786,74 €/m2/mes
Diferència de rendes amb HPO	186,74 € mes

valoració del dret d'arrendament

Valor diferència de rendes	16.874,00 €
IMPORT DIFERÈNCIA DE RENDES	**16.874,00 €**
Premi d'afecció 5%	843,70 €
TOTAL DIFERÈNCIA DE RENDES	17.717,70 €
Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
VALOR EXPROPIACIÓ	19.753,70 €

valoració en cas d'exercir el dret de reallotjament

Valor diferència de rendes	6.162,29 €
IMPORT DIFERÈNCIA DE RENDES	**6.162,29 €**
Premi d'afecció 5%	308,11 €
TOTAL DIFERÈNCIA DE RENDES	6.470,40 €
Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
VALOR EXPROPIACIÓ en cas d'exercir el dret de reallotjament	8.506,40 €

La valoració de l'extinció del dret d'arrendament en cas d'exercir el dret de reallotjament, s'haurà de revisar en el moment de l'adjudicació de l'habitatge de reallotjament, moment en el qual es disposarà de les dades necessàries per a calcular l'import de la diferència de rendes.

Ocupació: Àgueda Mompel 45 , Primer 69.2

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació

Ocupants:	Hayat Belhaj i unitat familiar

Títol:	Arrendament
Data contracte lloguer:	01/03/2013
Durada contracte lloguer:	5 anys
Titular del contracte:	Hayat Belhaj

Amidament

Tipologia:	Habitatge Unifamiliar
Superfície útil computable habitatge:	98,11 m2
Data amidament:	24/10/2022

Dades de valoració

Renda actual:	549,88 €/mes
Contracte indefinit:	NO
Data contracte lloguer:	01/03/2013
Data valoració:	28/07/2023
Acabament del contracte:	01/03/2024
Capitalització (mesos):	7

Renda habitatge lliure	14,14 €/m2/mes
Renda habitatge protecció oficial	10,01 €/m2/mes

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut a Hayat Belhaj

3.- VALORACIÓ

paràmetres

Superfície considerada	98,11 m2
Capitalització (mesos)	7
Renda unitària de mercat (habitatge lliure)	14,14 €/m2/mes
Renda de mercat (habitatge lliure)	1.387,28 €/m2/mes
Diferència de rendes amb mercat lliure	837,40 € mes
Renda unitària de mercat (habitatge HPO)	10,01 €/m2/mes
Renda de mercat (habitatge HPO)	982,08 €/m2/mes
Diferència de rendes amb HPO	432,20 € mes

valoració del dret d'arrendament

Valor diferència de rendes	5.861,77 €
IMPORT DIFERÈNCIA DE RENDES	**5.861,77 €**
Premi d'afecció 5%	293,09 €
TOTAL DIFERÈNCIA DE RENDES	6.154,86 €
Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
VALOR EXPROPIACIÓ	8.190,86 €

valoració en cas d'exercir el dret de reallotjament

Valor diferència de rendes	3.025,41 €
IMPORT DIFERÈNCIA DE RENDES	**3.025,41 €**
Premi d'afecció 5%	151,27 €
TOTAL DIFERÈNCIA DE RENDES	3.176,68 €
Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
VALOR EXPROPIACIÓ en cas d'exercir el dret de reallotjament	5.212,68 €

La valoració de l'extinció del dret d'arrendament en cas d'exercir el dret de reallotjament, s'haurà de revisar en el moment de l'adjudicació de l'habitatge de reallotjament, moment en el qual es disposarà de les dades necessàries per a calcular l'import de la diferència de rendes.

Ocupació:	Àgueda Mompel 47	70.0

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Juan Carlos Duarte Campoy
Títol:	Nua Propietat

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut a Juan Carlos Duarte Campoy

3.- VALORACIÓ

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
DESPESES TRASLLAT	2.036,00 €

Ocupació: Àgueda Mompel 22 73.0

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Miriam Pujadas Colell , segons padró també hi consta Montserrat Pujadas Zamora
Títol:	Propietat

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut a Miriam Pujadas Colell

3.- VALORACIÓ

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
DESPESES TRASLLAT	2.036,00 €

Ocupació:	Àgueda Mompel 24	74.0

Aprov. Inicial.

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Magatzem ocupat per Elisa Nicolás Caravaca, Antonio Rey Nicolás i Jordi Rey Nicolás

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	No procedeix

3.- VALORACIÓ

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
DESPESES TRASLLAT	**2.036,00 €**

Ocupació: Àgueda Mompel 28 — 76.0

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Garatge ocupat per José Haro Flores
Títol:	Propietat

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	No procedeix

3.- VALORACIÓ

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
DESPESES TRASLLAT	2.036,00 €

Ocupació:	Cuba 6	78.0

Aprov. Inicial

1.- DADES

Dades d'ocupació	
Ocupants:	Glòria Rebull Vilar i José Luis Vílchez Simón
Títol:	Propietat

2.- DRET DE REALLOTJAMENT

Dret de reallotjament:	Reconegut a Glòria Rebull Vilar

3.- VALORACIÓ

Trasllat	1.500,00 €
Altes companyies	536,00 €
Costos de trasllat	2.036,00 €
DESPESES TRASLLAT	2.036,00 €

INCASÒL
Institut Català
del Sòl

DOCUMENT 5:
INDEMNITZACIÓ DEL TRASLLAT DE LES ACTIVITATS

ACTIVITAT: Góngora 14 - Reciclatge HIBARGI 34.1

Aprov. Inicial

1.- DADES

Titular Activitat: Bartolomé Gimenez Lopez
Tipus d'activitat: Compra de ferralla i tractament per al seu reciclatge
Finca on es desenvolupa l'activitat: local nau situat al carrer Góngora 14

Dret: Indemnització per trasllat de l'activitat
Resultat de l'explotació: 34.897,05 €
Exercici documentació consultada: 2017-2918-2019-2021-2022

Dret: Indemnització de l'arrendament
Data finalització del contracte: indefinit
Renda lloguer mensual: 248,65 €
Superficie activitat: 90 m2

1.-TRASLLAT DE MATERIAL I MAQUINÀRIA **4.316,16 €**

Durada estimada del trasllat 5 dies

	BEC Nº 333			
Camió grúa amb xòfer de 12 T	120,00 €/hora	2 dies de 8 hores	16 hores	1.920,00 €
1 Oficial	46,57 €/hora	4 dies de 8 hores	32 hores	1.490,24 €
1 Operari	28,31 €/hora	4 dies de 8 hores	32 hores	905,92 €

2.-ELEMENTS NO TRASLLADABLES **0,00 €**

Persiana	el local de destí ja en disposa	0,00 €
Inslal-lació elècrtica	el local de destí ja en disposa	0,00 €

3.-CONDICIONAMENT DEL NOU LOCAL **16.741,06 €**

	Costos de l'AHC
Adaptació de la instal·lació elèctrica	3.800,00 €
Legalització instal·lacions	2.000,00 €
Alta llicència d'activitat	6.000,00 €
Dues mensualitats de lloguer d'un altre local	4.941,06 €

4.-PÈRDUA TRANSITÒRIA DE BENEFICI **7.335,88 €**

COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS - mitjana 2022, 2021, 2019, 2018, 2017 (exclos any de pandèmia 2020)

Documentació empresa	*Imports*	*ingressos*	*despeses*
Volum de negoci	626.356,69 €	626.356,69 €	
Aprovisonament	419.791,27 €		419.791,27 €
Despeses de personal	148.500,36 €		148.500,36 €
Altres despeses	23.033,73 €		23.033,73 €
Amortització de l'immobilitzat	134,28 €		134,28 €
Altres resultats	1.300,00 €		
		626.356,69 €	591.459,64 €
Resultat de l'explotació		**34.897,05 €**	

PÈRDUA DE BENEFICI PER TANCAMENT TEMPORAL (es considera tancament per un període de dues setmanes)

Pèrdua de benefici diària	34.897,05 €/any	*250 dies laborals*	139,59 €/dia	
Pèrdua per inactivitat		*10 dies laborals*		**1.395,88 €**
DESPESES DE PERSONAL	287.402,08 €	*any 2021*		
Despesa de personal diària	148.500,36 €/any	*250 dies laborals*	594,00 €/dia	
Pèrdua per inactivitat		*10 dies laborals*		**5.940,00 €**

5.-PÈRDUA DEL DE CLIENTS					**3.078,18 €**
			estimació		
1r trimestre	*dies laborables*	*63 dies*	25%	34,90 €/dia	2.198,70 €
2n trimestre	*dies laborables*	*63 dies*	10%	13,96 €/dia	879,48 €

6.- VALORACIÓ DE L'EXTINCIÓ DE L'ARRENDAMENT (DIFERÈNCIA DE RENDES)				**27.995,69 €**
tipus de contracte	data contracte	renda anual		
indefinit	14/05/1980	54.000,00 ptes		
RENDA MENSUAL ACTUAL		248,65 €		
RENDA DE MERCAT *(Estudi de mercat)*		2.470,53 €		
DIFERÈNCIA DE RENDES		2.221,88 €		
termini finalització contracte (indefinit)	1 anys		26.662,56 €	
Premi d'afecció	5%		1.333,13 €	
Total indemnització diferència de rendes			**27.995,69 €**	

VALOR TOTAL EXPROPIACIÓ	**59.466,97 €**

34.1 - INDEMNITZACIÓ PEL TRASLLAT DE L'ACTIVITAT DE RECICLATGE DE FERRALLA HIBARGI, QUE ES DESENVOLUPA A LA FINCA NÚMERO 34.0 SITUADA AL CARRER GÓNGORA 14, AFECTADA PER LA MpPDU DE LES ARES DEL BARCELONÈS EN L'ÀMBIT DE L'ARE SANT CRIST DE BADALONA

L'activitat objecte de valoració del trasllat en aquest informe és un taller de reciclatge de ferralla que es desenvolupa en una nau situada al carrer Góngora 14 de Badalona, corresponent a l'expedient 34.0 de la relació de béns i drets afectats per la MpMDU en l'àmbit de Sant Crist de Badalona.

DADES

Titularitat: Reciclajes Hibargi, SCP, representada pel Sr. Bartolomé Gimenez Lopez

Activitat: Compra de ferralla i tractament per al seu reciclatge

Dret objecte de valoració: Indemnització per trasllat de l'activitat de Reciclatges Hibargi S.C.P., que es desenvolupa al local arrendat situat al carrer **Góngora 14**.

Descripció del local: es tracta d'una nau de 90 m2 de forma triangular, que es troba en un estat de conservació regular però suficient per al desenvolupament de l'activitat de reciclatge de ferralla.

El local destinat a l'activitat disposa d'una persiana metàl·lica, disposa d'electricitat però no d'aigua corrent. Al fons del local hi ha una tassa de wc en un estat de conservació deficient i aparentment fora de servei. La finca disposa d'un pati al qual no s'hi accedeix des del local sinó des del carrer Abat Escarré, i es troba semi abandonat.

VALORACIÓ

La indemnització per trasllat comprèn els següents conceptes:

1. Despeses de trasllat de maquinària i material a un nou emplaçament
2. Indemnització d'elements no traslladables.
3. Despeses de condicionament del nou local
4. Pèrdua transitòria de beneficis durant el trasllat
5. Pèrdua temporal de part de la clientela
6. Diferència de rendes fins a l'extinció del contracte

1. Despeses de trasllat de material i maquinària

Els elements a traslladar són: dos contenidors, dos bancs de treball, una premsa, una bàscula industrial, dos fitxers-arxivador, i eines diverses.

De la informació extreta de la visita s'estima un volum de trasllat equivalent a tres camions, a una distància màxima de 15 km.

Camió grua amb xofer: 8 hores x 2 dies x 120 € = 1.920€
Oficial muntador: 8 hores x 4 dies x 46,57 € = 1.490,24€
Operari ajudant: 8 hores x 4 dies x 28,31 € = 905,92€

El cost del trasllat del material i la maquinària a un altre local situat a menys de 15 km de distància s'estima en **4.316,16€**

2. Elements no traslladables

Els elements no traslladables de que disposa el local actualment són una persiana metàlica i la instal·lació elèctrica del local. S'estima que la persiana ja es troba instal·lada en el nou local de destinació, donat que les ofertes de mercat de lloguer de naus ja disposen de porta o persiana metàlica. En quant a la instal·lació elèctrica, malgrat que en les ofertes de mercat ja en disposen, es considera l'adaptació de la mateixa a l'apartat del condicionament del nou local.

3. Condicionament del local del nou emplaçament

S'estima l'adaptació de la instal·lació de l'electricitat del nou local arrendat en 3.800€.

La legalització de les instal·lacions d'aigua, llum i telefonía del nou emplaçament es valora en 2.000€.

En quant a la llicència d'activitats, per a la legalització de l'activitat en un nou local cal tenir en compte el cost de la redacció del projecte tècnic d'activitats, el seu visat i tramitació, el control inicial i el seguiment dels tràmits fins a l'obtenció del certificat definitiu de concessió de llicència, i s'estima en 6.000€.

Així mateix es considera dues mensualitats del lloguer del nou local, mentre es realitza la seva adeqüació. S'ha fet una cerca de naus de lloguer d'uns 90 m2 resultant a un lloguer mig de 750 € mensuals, resultant un valor per dos mesos de lloguer de 1.500,00 €.

El cost total per concepte del condicionament del nou local s'estima en **13.300 €**

4. Pèrdua de benefici o lucre cessant

S'ha considerat que per efectuar el trasllat físic a un altre local es necessiten dos dies, i per condicionar l'espai i que torni a reunir les mateixes condicions per a treballar que el local actual, dues setmanes. Així doncs, caldrà calcular el guany no obtingut durant 10 dies laborables d'inactivitat.

En base a la documentació aportada:

- Impost sobre la renda de no residents (model 200) dels anys 2017-2021
- "Cuenta de perdidas y Ganancias" any 2022.

Resultat de l'explotació mig dels anys 2017 al 2022, excloent el 2020 degut a la davallada del negoci a causa de la pandèmia : 34.897,05 € que resulta a 139,59 €/dia laborable, per tant, la pèrdua de benefici durant 10 dies laborables sense activitat es valora en 1.395,88€.

La despesa de personal es calcula en base als 148.500,36€ anuals, que resulta a 594,00 €/dia laborable. Per tant, la despesa de personal durant 10 dies laborables sense activitat mentre es troben col·laborant en el trasllat es valora en 5.940,00€.

La pèrdua de benefici o lucre cessant ascendeix a la quantitat de **7.335,88€**

5. Pèrdua de clients

Malgrat que no es tracta d'un comerç de proximitat, i que la majoria dels clients actuals i potencials no prové de l'entorn immediat del barri, s'ha considerat que es podria produïr una pèrdua d'un 25% de la clientela durant els primers 3 mesos i d'un 10% durant els següents 3 mesos.

Per tant, en base al resultat de l'explotació que hem calculat en a 139,59 €/dia, la pèrdua de clientela s'estima en **3.078,18 €**

6. Diferència de rendes

Titular actual del contracte d'arrendament: Reciclajes Hibargi, SCP, representada per Bartolomé Gimenez López

Data i durada del contracte: 1 any (LAU/64)

Lloguer actual: la renda que paga actualment l'interessat es de 248,65 € mensuals.

Superfície actual: s'avalua la superfície ocupada realment per l'activitat, essent una superfície de 75 m2 útils i 90 m2 construïts.

Renda d'una nau de característiques similars: s'ha fet un estudi de mercat de naus a Badalona. Donat que no s'han pogut localitzar suficients naus amb una superfície similar, s'han seleccionat ofertes de lloguer de naus mes grans, resultant un lloguer mensual mig per una nau a Badalona en 2.470,53 € mensuals.

La diferència de rendes entre el lloguer que paga actualment l'afectat i la renda de mercat és de 2.221,88€ mensuals. Aquesta renda per un període d'un any (fins a l'extinció del contracte), resulta una indemnització per diferència de rendes de 26.662,56€. A aquest valor hi afegim el 5% del premi d'afecció resultant una indemnització de l'arrendament de **27.995,69 €.**

VALOR TOTAL DE LA INDEMNITZACIÓ

El valor total de la indemnització pel perjudici causat pel trasllat de l'activitat econòmica Reciclatges Hibargi, que es desenvolupa en una nau situada al carrer Góngora 14, com a conseqüència de la incompatibilitat de l'activitat amb l'execució del planejament, és la suma de les indemnitzacions calculades en els apartats anteriors pels conceptes de: trasllat, condicionament del nou local, pèrdua de benefici per tancament temporal, pèrdua de clients, i diferència de rendes suma que ascendeix a la quantitat de **59.466,97 € (CINQUANTA-NOU MIL QUATRE-CENTS SEIXANTA-SIS EUROS AMB NORANTA-SET CÈNTIMS).**

ACTIVITAT: Àgueda Mompel 26 - Transports i Excavacions HARO 75.1

Aprov. Inicial

1.- DADES

Titular Activitat: Jose Haro Flores i Francisca Haro Flores
Tipus d'activitat: oficina de lloguer de maquinària (per al transport , realització d'enderrocs, excavacions i preparació de terrenys)
Finca on es desenvolupa l'activitat: carrer Àgueda Mompel 26
Superficie activitat: 20 m2

Dret: Indemnització per trasllat
Règim d'ocupació: Propietat
Resultat de l'explotació: 46.604,81 €
Exercici documentació consultada: 2021

1. TRASLLAT DE MATERIAL I MOBILIARI **1.559,04 €**

Durada estimada del trasllat: 1 dia

1 dia amb camió	*BEC Nº 333*		
Camió grúa amb xòfer de 12 T	120,00 €/hora	8 hores	**960,00 €**
1 Oficial	46,57 €/hora	8 hores	**372,56 €**
1 Operari	28,31 €/hora	8 hores	**226,48 €**

2.-ELEMENTS NO TRASLLADABLES **0,00 €**

El local es de propietat. Els elements no traslladables es troben indemnitzats en el full d'apreuament de la propietat 75.0

3. CONDICIONAMENT DE LA NOVA OFICINA **14.700,00 €**

	Costos de l'AHC	
Pintat del nou local	2.000,00 €	
Adaptació instal·lació elèctrica	2.000,00 €	
Reforma parcial bany petit	600,00 €	
Repassos finestres	500,00 €	
		5.100,00 €
Legalització instal·lacions		**2.000,00 €**
Alta llicència d'activitat		**6.000,00 €**
Dues mensualitats de lloguer d'un altre local + una plaça d'aparcament		**1.600,00 €**

4. PÈRDUA TRANSITÒRIA DE BENEFICI **13.360,30 €**

COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS (2021)

Documentació empresa	*Imports*	*ingressos*	*despeses*
Volum de negoci	750.432,20 €	750.432,20 €	
Aprovisonament	243.167,86 €		243.167,86 €
Altres ingressos	553,00 €	553,00 €	
Despeses de personal	287.402,08 €		287.402,08 €
Altres despeses	157.788,01 €		157.788,01 €
Amortització de l'immobilitzat	16.576,86 €		16.576,86 €
Altres resultats	554,42 €	554,42 €	
		751.539,62 €	704.934,81 €
Resultat de l'explotació		**46.604,81 €**	

PÈRDUA DE BENEFICI PER TANCAMENT TEMPORAL (dues setmanes)

Pèrdua de benefici diària	46.604,81 €/any	*250 dies laborals*	186,42 €/dia	
Pèrdua per inactivitat		*10 dies laborals*		**1.864,20 €**
DESPESES DE PERSONAL (dues setmanes)	287.402,08 €	*any 2021*		
Despesa de personal diària	287.402,08 €/any	*250 dies laborals*	1.149,61 €/dia	
Pèrdua per inactivitat		*10 dies laborals*		**11.496,10 €**

5. PÈRDUA DEL DE CLIENTS **2.936,43 €**

1r trimestre	*63 dies laborals*	25%	46,61 €/dia	**2.936,43 €**

VALOR TOTAL EXPROPIACIÓ 32.555,77 €

75.1- INDEMNITZACIÓ PEL TRASLLAT DE L'ACTIVITAT DE TRANSPORTS I EXCAVACIONS HARO, QUE ES DESENVOLUPA A LA FINCA NÚMERO 75.0 SITUADA AL CARRER ÀGUEDA MOMPEL 26, AFECTADA PER LA MpPDU DE LES ARES DEL BARCELONÈS EN L'ÀMBIT DEL SANT CRIST DE BADALONA

L'activitat objecte de valoració del trasllat en aquest informe, es una oficina d'una empresa de lloguer de maquinària per al transport i enderrocs i excavacions que es desenvolupa en un immoble situat al carrer Àgueda Mompel 26 de Badalona, corresponent a l'expedient 76.0 de la relació de béns i drets afectats per la MpMDU en làmbit de Sant Crist de Badalona

DADES

Titularitat: Jose Haro Flores i Francisca Haro Flores

Activitat: lloguer de maquinària per al transport de mercaderies, realització d'enderrocs, excavacions i preparació de terrenys.

Dret objecte de valoració: Indemnització per trasllat de l'activitat de Transportes y Excavaciones Haro S.L., que es desenvolupa a l'oficina situada al carrer **Àgueda Mompel 26**.

Descripció del local: es tracta d'una oficina d'uns 20 m2, que es troba allotjada a una part de la planta baixa d'un immoble de tipologia unifamiliar composat de planta baixa i pis, i que disposa d'un pati d'accés, d'uns 80 m2 que s'utilitza com a aparcament de vehicles. El local destinat a l'activitat consta d'una entrada-rebedor, des d'on s'accedeix a l'oficina, a un petit bany amb tassa de vàter, i al magatzem on hi ha una pica. Des del mateix rebedor també es pot accedir a la resta de l'immoble que es troba sense reformar i no destinat a l'activitat.

VALORACIÓ

La indemnització per trasllat compèn els següents conceptes:

1. Despeses de trasllat del mobiliari i material a un nou emplaçament
2. Indemnització d'elements no traslladables.
3. Despeses de condicionament del nou local
4. Pèrdua transitòria de beneficis durant el trasllat
5. Pèrdua temporal de part de la clientela

L'immoble es de propietat, i aquest dret es troba valorat en el full d'apreuament individualitzat de la propietat 76.0.

1. Despeses de trasllat de material i mobiliari

De la informació extreta de la visita s'estima que els elements a traslladar son: tres taules, tres cadires, dos ordinadors, una impressora, un armari, tres mobles-arxivadors, tres bucs de calaixos, 20 metres lineals d'estanteries, i uns 5 m3 de documents, llibres i material d'oficina.

S'estima un volum de trasllat equivalent a un camió, a una distància màxima de 15 km.

Camió grua amb xofer: 8 hores x 1 dia x 120 €/hora=1.200 €
Oficial muntador: 8 hores x 1 dia x 46,57 €/hora= 372,56 €
Ajudant: 8 hores x 1 dia x 28,31 €/hora= 226,48 €

Les despeses de trasllat del mobiliari i material a un nou emplaçament es valora en **1.559,04 €**

2. Elements no traslladables

Els elements no traslladables de que disposa el local actualment son el bany i les instal·lacions. Aquests elements, que formen part de l'immoble, es troben valorats en el full d'apreuament de la propietat 76.0.
.

3. Condicionament d'un nou local

El cost de la reforma per a condicionar un nou local, en base a l'estat observat en les ofertes de mercat localitzades, es contempla incloure el pintat del nou local i l'adeqüació de la instal·lació elèctrica, l'adeqüació del bany i repassos de portes i finestres, que es valora en 5.100 €

La legalització de les instal·lacions d'aigua, llum i telefonía en un nou emplaçament es valora en 2.000 €

La llicència d'activitats, per a la legalització de l'activitat en un nou local cal tenir en compte el cost de la redacció del projecte tècnic d'activitats, el seu visat i tramitació, el control inicial i el seguiment dels tràmits fins a l'obtenció del certificat definitiu de concessió de llicència, i es valora en 6.000 €.

Així mateix es considera dues mensualitats del lloguer del nou local, mentre es realitza la seva adeqüació. S'ha fet una cerca de locals de lloguer d'uns 80 m2 resultant a un lloguer mig de 650 € mensuals, als quals s'ha afegit una plaça d'aparcament a 150 € mensuals, resultant un valor per dos mesos de lloguer mentre duri l'adeqüació del local de 1.600,00 €.

El cost total pel concepte de condicionament del nou local s'estima en **14.700 €**

4. Pèrdua de benefici o lucre cessant

S'ha considerat que per efectuar el trasllat físic es necessita dos dies, però per condicionar l'espai i tornar a tenir tornar a tenir les mateixes condicions per a treballar que el local actual, s'ha estimat dues setmanes. Caldrà calcular el guany no obtingut durant els 10 dies laborals d'inactivitat

En base a la documentació aportada:

- Impost de Societats, Impost sobre la renda de no residents (model 200) de l'any 2021.

Resultat de l'explotació: 46.604,81 € que resulta a 186,42 €/dia laborable, per tant, la pèrdua de benefici durant 10 dies laborables sense activitat es valora en 1.864,20 €

La despesa de personal es calcula en base als 287.402,08 €, que resulta a 1.149,61 €/dia laborable. Per tant, la despesa de personal durant 10 dies laborables sense activitat es valora en 11.496,10 €

La pèrdua de benefici o lucre cessant ascendeix a la quantitat de **13.360,30 €**

5. Pèrdua de clients

Malgrat que no es tracta d'un comerç de proximitat, i que la majoria de la clients actuals i potencials no prové de l'entorn immediat del barri, i la nova ubicació es possible en un entorn proper a l'actual, s'ha considerat que es podria produïr una pèrdua del 25% de la clientela durant els primers 3 mesos.

Per tant, en base al resultat de l'explotació que hem calculat en a 186,42 €/dia, s'estima una pèrdua d' un 25% durant 63 dies laborals corresponents als 3 primers mesos, que ascendeix a la quantitat de **2.936,43 €**

VALOR DE LA INDEMNITZACIÓ

El valor total de la indemnització pel perjudici causat pel trasllat de l'activitat econòmica Transports i excavacions Haro, que es desenvolupa al local situat a Àgueda Mompel 26, com a conseqüència de la incompatibilitat de l'activitat amb l'execució del planejament, es la suma de les indemnitzacions calculades en els apartats anteriors pels conceptes de: trasllat, condicionament del nou local, pèrdua de benefici per tancament temporal i pèrdua de clients, suma que ascendeix a la quantitat de **32.555,77 € (TRENTA-DOS MIL CINC-CENTS CINQUANTA-CINC EUROS AMB SETANTA-SET CÈNTIMS)**.

INCASÒL
Institut Català
del Sòl

DOCUMENT 6:

QUADRE RESUM DE LES VALORACIONS

INCASÒL
Institut Català del Sòl

BADALONA, SANT CRIST

DADES					Valor expropiació propietat	Valor expropiació ocupació	
Finca	Adreça	Tipologia	Superfície de sol (cadastre)	Superfície construïda ponderada	Valor full (amb el 5% de premi d'afecció)	diferència de rendes	trasllat habitatge o activitat
1.0	Montserrat 1 (i Rbla. Sant Joan 124)	Unifamiliar	79	165,36	**290.413,59 €**		2.036,00 €
2.0	Montserrat 3	Unifamiliar	93	102,49	**199.968,18 €**	898,09 €	2.036,00 €
3.0	Montserrat 7	Solar	215	0,00	**113.145,90 €**		
4.0	Montserrat 9	Solar	134	0,00	**70.518,84 €**		
5.0	Montserrat 11	Plurifamiliar	102	239,30	**211.554,48 €**		
5.1	Montserrat 11 Soterrani					792,57 €	2.036,00 €
5.2	Montserrat 11 Baix					28.935,50 €	2.036,00 €
5.3	Montserrat 11 Primer					8.127,72 €	2.036,00 €
6.0	Montserrat 13, SM A	Bifamiliar	388 (10%)	50,78	**104.953,37 €**	641,24 €	2.036,00 €
7.0	Montserrat 13, SM B	Bifamiliar	388 (10%)	52,25	**86.248,79 €**		2.036,00 €
8.0	Montserrat 13, SM C i D	Bifamiliar	388 (20%)	111,85	**176.343,46 €**		2.036,00 €
9.0	Montserrat 13, SM E	Bifamiliar	388 (10%)	73,95	**113.179,11 €**		2.036,00 €
10.0	Pg. Fortuny 6 i Rb. St Joan 142-150	Unifamiliar	373	360,45	**414.919,41 €**		2.036,00 €
11.0	Ptge. Fortuny 8 (Baix, E)	Bifamiliar	388 (10%)	47,87	**79.026,17 €**		2.036,00 €
12.0	Ptge. Fortuny 10 (Baix D)	Bifamiliar	388 (10%)	55,58	**120.513,67 €**	0,00 €	2.036,00 €
13.0	Ptge. Fortuny 12 (Baix C)	Bifamiliar	388 (10%)	46,00	**63.175,92 €**		
14.0	Ptge. Fortuny 14 (Baix B)	Bifamiliar	388 (10%)	45,40	**87.590,81 €**		2.036,00 €
15.0	Ptge. Fortuny 16 (Baix A)	Bifamiliar	388 (10%)	44,55	**77.798,93 €**		2.036,00 €
16.0	Rbla. Sant Joan 126	Unifamiliar	58	49,00	**77.067,26 €**		
17.0	Rbla. Sant Joan 128	Plurifamiliar	103	180,33	**282.073,27 €**		
17.1	Rbla. Sant Joan 128, Baix					773,87 €	2.036,00 €
17.2	Rbla. Sant Joan 128, Primer						2.036,00 €
17.3	Rbla. Sant Joan 128, Segon						2.036,00 €
18.0	Rbla. Sant Joan 130	Unifamiliar	102	84,87	**113.084,37 €**		2.036,00 €
19.0	Rbla. Sant Joan 132	Unifamiliar	102	166,57	**292.548,36 €**		2.036,00 €
20.0	Rbla. Sant Joan 134	Bifamiliar	104	191,60	**285.893,60 €**		
20.1	Rbla. Sant Joan 134, Baix						2.036,00 €
20,2	Rbla. Sant Joan 134, Primer						2.036,00 €
21.0	Rbla. Sant Joan 136-138	Unifamiliar	199	119,87	**173.812,12 €**		2.036,00 €
22.0	Rbla St Joan 140	Plurifamiliar	102	176,71	**304.413,88 €**		
22.1	Rbla. St Joan 140, Baix						
22.2	Rbla St Joan 140, Primer					31.413,59 €	2.036,00 €
22.3	Rbla. St Joan 140, Segon						
23.0	Montserrat 10	Bifamiliar	94	142,46	**215.467,59 €**		
23.1	Montserrat 10, Garatge						
23.2	Montserrat 10, Baix						
23.3	Montserrat 10, Primer						
24.0	Montserrat 12	Unifamiliar	100	78,82	**114.889,20 €**		
25.0	Montserrat 14, Semisot	Unifamiliar	97 (50%)	48,25	**68.307,94 €**		2.036,00 €
26.0	Montserrat 14, Baix	Unifamiliar / garatge	97 (50%)	78,60	**118.475,05 €**		2.036,00 €
27.0	Montserrat 16		199	141,87	**223.893,09 €**		
28.0	Montserrat 18	Unifamiliar / Industrial	107	172,43	**208.772,27 €**		
28.1	Montserrat 18, Semisot					916,49 €	2.036,00 €
28.2	Montserrat 18, Baix					10.181,39 €	2.036,00 €
29.0	Góngora 13	Solar	104		**54.731,04 €**		
30.0	Góngora 15						
31.0	Góngora 17						
32.0	Góngora 19, Baix						
33.0	Góngora 19, Primer						
34.0	Góngora 14	Nau - Activitat	112	90,00	**58.941,12 €**		**59.466,97 €**
35.0	Góngora 16	Bifamiliar	148	177,22	**290.015,53 €**		
35.1	Góngora 16, Baix						2.036,00 €
35.2	Góngora 16, Primer						
36.0	Góngora 18	Plurifamiliar	151	389,39	**751.472,58 €**		
36.1	Góngora 18, Baix						2.036,00 €
36.2	Gongora 18, Primer						
36.3	Góngora 18, Segon						2.036,00 €
36.4	Góngora 18, Tercer						2.036,00 €
37.0	Góngora 20, Baix	Plurifamiliar	103 (12%)	85,33	**200.276,85 €**		2.036,00 €
38.0	Góngora 20, Primer	Plurifamiliar	103 (44%)	84,74	**177.368,53 €**		2.036,00 €
39.0	Góngora 20, Segon	Plurifamiliar	103 (44%)	78,33	**176.801,18 €**		2.036,00 €
40.0	Góngora 22	Unifamiliar	98	101,06	**185.046,11 €**		2.036,00 €
41.0	Milà i Fontanals 15						
42.0	Milà i Fontanals 17, Baix						
43.0	Milà i Fontanals 17, Primer						
44.0	Milà i Fontanals, 19	Unifamiliar	98	87,12	**152.740,22 €**	654,63 €	2.036,00 €
45.0	Milà i Fontanals 21, Baix i primer						
46.0	Milà i Fontanals 21, 2n						
47.0	Milà i Fontanals 23, Baix 2a (21-23)	Plurifamiliar	104 (34%)	92,21	**133.677,58 €**	20.407,91 €	2.036,00 €
48.0	Milà i Fontanals 23, 1er 2a (21-23)	Plurifamiliar	104 (33%)	83,40	**130.272,60 €**		2.036,00 €
49.0	Milà i Fontanals 23, 2n 2a (21-23)	Plurifamiliar	104 (33%)	70,96	**135.196,69 €**		2.036,00 €
50.0	Milà i Fontanals 25	Unifamiliar	97	119,92	**246.975,30 €**		2.036,00 €

DADES					Valor expropiació propietat	Valor expropiació ocupació	
Finca	Adreça	Tipologia	Superfície de sol (cadastre)	Superfície construïda ponderada	Valor full (amb el 5% de premi d'afecció)	diferència de rendes	trasllat habitatge o activitat
51.0	Milà i Fontanals 27	Unifamiliar	102	109,05	**221.025,05 €**		2.036,00 €
52.0	Abat Escarré 37						
53.0	Abat Escarré 39						
54.0	Milà i Fontanals 22						
55.0	Milà i Fontanals 24	Solar	95		**49.994,70 €**		
56.0	Milà i Fontanals 26	Unifamiliar	148	106,89	**151.179,20 €**		
57.0	Milà i Fontanals 28-30						
58.0	Milà i Fontanals 32	Unifamiliar	99	74,81	**125.391,42 €**	35.279,67 €	2.036,00 €
59.0	Milà i Fontanals 34	part de jardí + traster	26	8,60	**14.758,18 €**		
60.0	Milà i Fontanals 36	part de jardi	53		**27.891,78 €**		
61.0	Sant Joan de la Creu 1-3	Unifamiliar	188	148,96	**272.071,72 €**		2.036,00 €
62.0	Sant Joan de la Creu 5-7	Unifamiliar	123	173,54	**334.329,39 €**		
62.1	Sant Joan de la Creu 5-7, Baix (local)						
62.2	Sant Joan de la Creu 5-7, Primer						2.036,00 €
63.0	Sant Joan de la Creu 11 (9-11)	Solar	125		**65.782,50 €**		
64.0	Sant Joan de la Creu 15 (13-15)	Bifamiliar	58	119,51	**239.874,78 €**		
64.1	Sant Joan de la Creu 15 (13-15), Baix						2.036,00 €
64.2	Sant Joan de la Creu 15 (13-15), Primer						
65.0	Agueda Mompel 37	Solar	80		**42.100,80 €**		
66.0	Agueda Mompel 39	Solar	108		**56.836,08 €**		
67.0	Àgueda Mompel 41	Bifamiliar	129	165,41	**237.397,30 €**		
67.1	Àgueda Mompel 41, Baix					722,48 €	2.036,00 €
67.2	Àgueda Mompel 41, Primer					520,24 €	2.036,00 €
68.0	Agueda Mompel 43	Unifamiliar	151,00	102,96	**182.600,68 €**	17.717,70 €	2.036,00 €
69.0	Àgueda Mompel 45	Unifamiliar	153,00	171,08	**297.344,85 €**		
69.1	Àgueda Mompel 45, Baix (garatge)						
69.2	Àgueda Mompel 45, Primer					6.154,86 €	2.036,00 €
70.0	Agueda Mompel 47	Unifamiliar	147,00	208,42	**336.589,54 €**		2.036,00 €
71.0	Agueda Mompel 49						
72.0	Selva 12						
73.0	Agueda Mompel 22	Unifamiliar	92,00	73,79	**134.852,30 €**		2.036,00 €
74.0	Àgueda Mompel 24	Unifamiliar	112,00	70,56	**101.065,84 €**		2.036,00 €
75.0	Àgueda Mompel 26	Unifamiliar / activitat	129,00	102,42	**164.595,54 €**		**33.154,81 €**
76.0	Àgueda Mompel 28	Unifamiliar / garatge	134,00	61,69	**80.984,30 €**		2.036,00 €
77.0	Agueda Mompel 40						
78.0	Cuba 6	Unifamiliar	59,00	68,03	**154.205,90 €**		2.036,00 €
79.0	Cuba 8						
80.0	Cuba 10	Solar	108,00		**56.836,08 €**		
81.0	Cuba 12						
82.0	Sant Joan de la Creu 2-26						
					10.729.271,89 €	164.137,94 €	109.944,00 €
							92.621,78 €

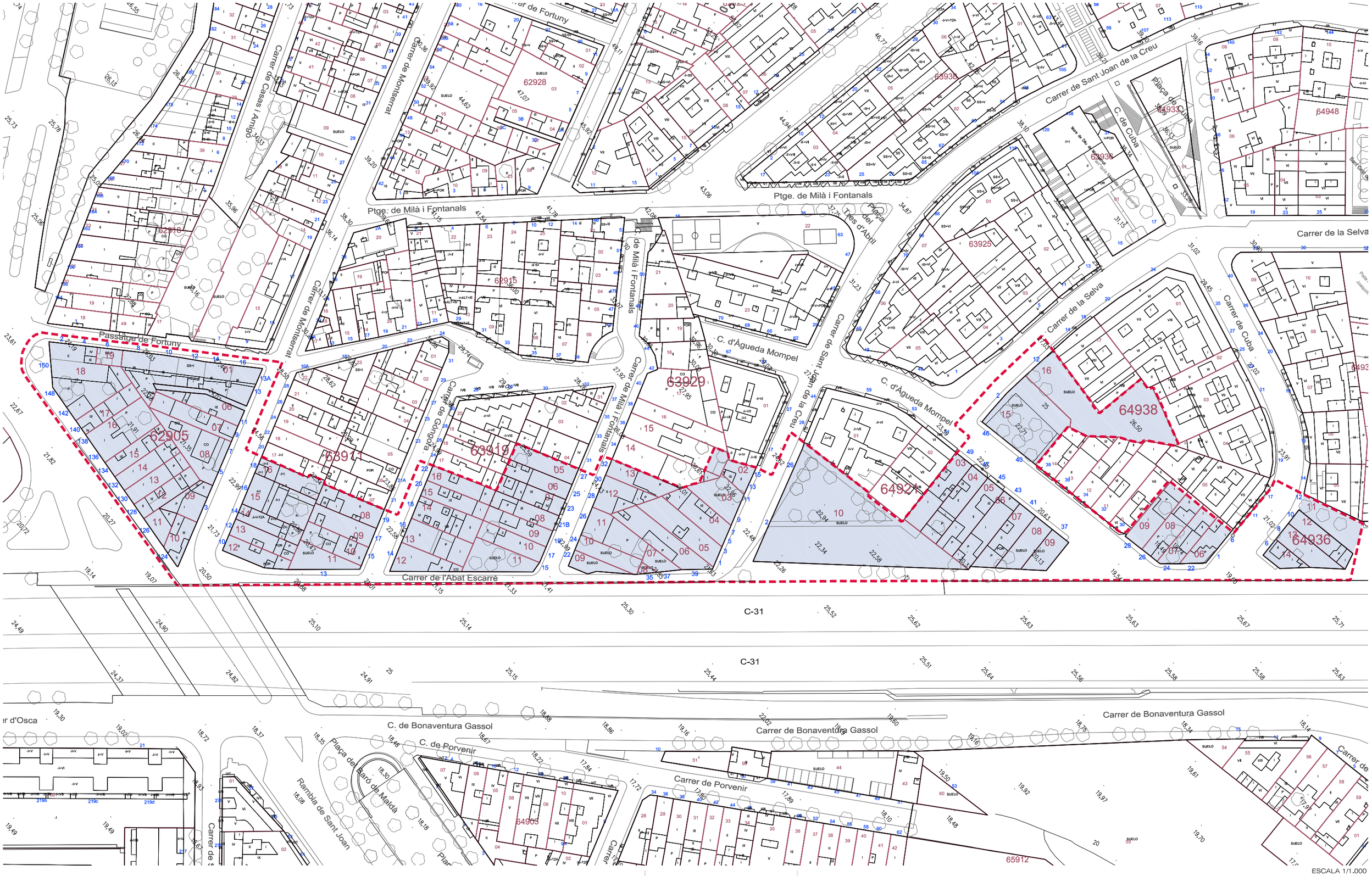
INCASÒL
Institut Català
del Sòl

DOCUMENT 7:

PLÀNOLS

PLÀNOL DE SITUACIÓ
PLÀNOL DE PARCEL·LARI I ÀMBIT
PLÀNOL NÚMEROS D'EXPEDIENT DE LES FINQUES


Badalona
Can Canyadó
Montigalà
Butalà
Casagemes
el Sant Crist
Dalt de la Vila
Lloreda
T.M DE SANTA COLOMA
DE GRAMENET
el Fondo
T.M DE BADALONA
0371.1
14.421.35
Coll i Pujol
el Centre
el Raval
el Progrés
Badalona
Llefià
Can Claris
la Salut
el Gorg
el Congrés
M A R



Generalitat de Catalunya
Departament de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme

CONSORCI URBANÍSTIC PER AL DESENVOLUPAMENT DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES L'ESTRELLA I SANT CRIST DEL TERME MUNICIPAL DE BADALONA

INCASÒL Institut Català del Sòl

Ajuntament de Badalona

MODIFICACIÓ PDU DE LES ÀREES RESIDENCIALS
DE L'ÀMBIT DEL BARCELONÈS A L'ARE DE SANT CRIST

NÚM D'EXPEDIENT

ÀMBIT

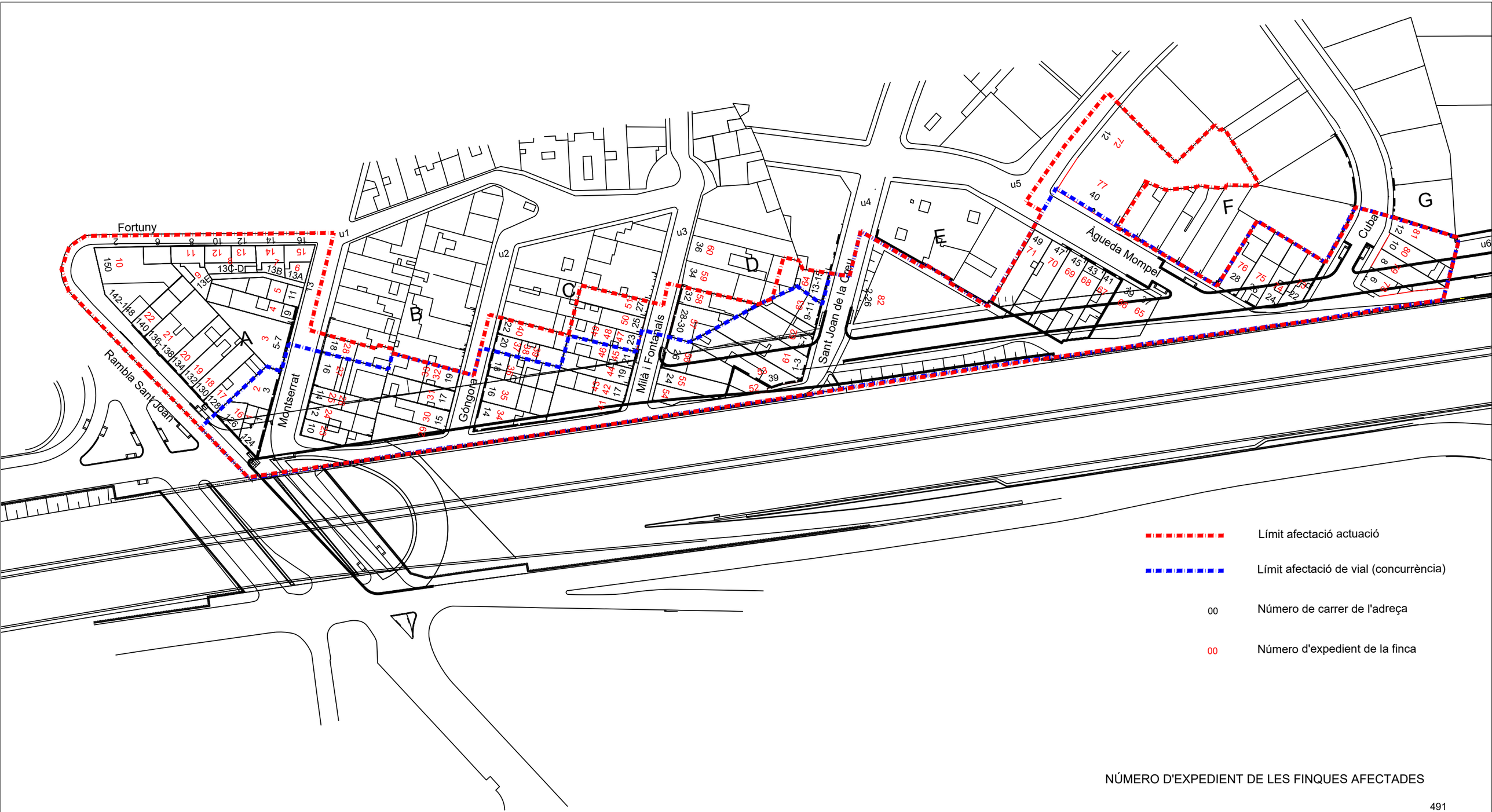
TOPOGRÀFIC-CADASTRAL I PREEXISTÈNCIES

DESEMBRE 2021

ESCALA 1/1.000

N

490 I.3


Fortuny
Rambla Sant Joan
Montserrat
Gòngora
Milà i Fontanals
Sant Joan de la Creu
Àgueda Mompel
Cuba
A
B
C
D
E
F
G
u1
u2
u3
u4
u5
u6
Límit afectació actuació
Límit afectació de vial (concurrència)
00 Número de carrer de l'adreça
00 Número d'expedient de la finca
NÚMERO D'EXPEDIENT DE LES FINQUES AFECTADES