

Projecte d'expropiació pel sistema de taxació conjunta de la finca inclosa en el Polígon d'actuació urbanística del Pati del Casino del Masnou



Ajuntament del Masnou

JUNY 2022

AJUNTAMENT DEL MASNOU



CONTINGUT

Els documents que integren el present Projecte d'expropiació pel sistema de taxació conjunta de la finca inclosa en el Polígon d'actuació urbanística del Pati del Casino del Masnou, situat entre el carrer de Tomàs Vives, carrer de Sant Rafael i la plaça de la Igualtat, tenen el contingut següent:

1. CAUSA DE L'EXPROPIACIÓ

- 1.1 Planejament vigent
- 1.2 Causa de l'expropiació

2. ÀMBIT DE L'EXPROPIACIÓ

- 2.1 Situació de l'actuació
- 2.2 Topografia, estat actual i usos
- 2.3 Situació respecte el planejament
- 2.4 Situació respecte les infraestructures i serveis
- 2.5 Àmbit del projecte d'expropiació

3. RELACIÓ DE BÉNS I DRETS

4. CRITERIS DE VALORACIÓ DELS BÉNS I DRETS

- 4.1 Criteris de valoració del sòl
 - 4.1.1 Legislació aplicable
 - 4.1.2 Valor aplicable
- 4.2 Premi d'afecció
- 4.3 Cost de l'expropiació

5. CÀLCUL DE LA VALORACIÓ

- 5.1 Determinació del valor conjunt del sòl i de l'edificació existent:
 - 5.1.1 Valor de venda de l'edificació d'ús residencial del producte immobiliari acabat (Vv)
 - 5.1.2 Valor de venda de l'edificació d'ús terciari del producte immobiliari acabat (Vv)
 - 5.1.3 Valor de venda de l'edificació d'ús magatzem del producte immobiliari acabat (Vv)
 - 5.1.4 Valor de taxació resultant.
- 5.2 Valor de repercussió del sòl segons el mètode residual estàtic.
 - 5.2.1 Aprofitament urbanístic.
 - 5.2.2 Valor de venda de l'edificació d'ús considerat del producte immobiliari acabat (Vv)
 - 5.2.3 Coeficient de ponderació de les despeses generals (K)
 - 5.2.4 Valor de construcció en euros/m² edificable de l'ús considerat (Vc)
 - 5.2.5 Obtenció del valor de repercussió del sòl.
 - 5.2.6 Càrregues.
 - 5.2.7 Valor de taxació resultant.
- 5.3 Càlcul dels deures i càrregues pendents
- 5.4 Determinació del valor de les edificacions
- 5.5 Determinació del valor de les instal·lacions
- 5.6 Determinació del valor de les plantacions
- 5.7 Determinació del valor d'altres drets a indemnitzar
- 5.8 Valor de taxació resultant.
 - 5.8.1 Valor del sòl urbanitzat edificat:



Ajuntament del Masnou

Pg. Prat de la Riba, 1

08320 El Masnou

Tel. 93 557 17 00

Fax 93 557 17 01

www.elmasnou.cat

5.8.2 Premi d'afecció.

5.8.3 Valor total.

6. FULL D'APREUAMENT

7. PLÀNOLS

7.1 Situació

7.2 Delimitació de l'àmbit

7.3 Ortofotomapa

7.4 Pla general d'ordenació urbana del Masnou

7.5 Planejament vigent

7.6 Parcel·lari segons cadastre

7.7 Finques objecte d'expropiació

8. ANNEXES

8.1 Annex 1. Fitxes cadastrals

8.2 Annex 2. Certificació registral

8.3 Annex 3. Mostres de mercat per al mètode de comparació

8.4 Annex 4. Mostres de mercat per al mètode residual estàtic



1. CAUSA DE L'EXPROPIACIÓ

1.1. Planejament vigent

L'actual sistema legal a Catalunya en matèria urbanística està conformat pel Decret legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

El planejament vigent al terme municipal del Masnou és el Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou, aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de data 12 de maig de 2021, havent-se publicat l'acord d'aprovació definitiva al DOGC núm. 6127 – 14.5.2021

En data 7 de març de 2022 per Resolució de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona es va aprovar la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou a l'àmbit del Casino, publicant-se la resolució al DOGC núm. 8651, de data 21 d'abril de 2022.

1.2. Causa de l'expropiació

En virtut de la modificació puntual del Pla general d'Ordenació Urbana del Masnou a l'àmbit del Casino, la major part del pati de la finca (3.019,31 m²), passa d'estar qualificat d'equipament privat Clau 5h a ser: sistema d'espais lliures, clau 4 (2.006,88 m²), volumetria definida, clau 11 (704,48 m²), equipament sense ús definit, clau 5a (90,01 m²) i sistema viari, clau 1 (217,94 m²).

La referida modificació puntual del Pla general, en el seu article 8 delimita un polígon d'actuació urbanística (PAU) establint com a sistema d'actuació per al seu desenvolupament el d'expropiació. La delimitació d'aquest PAU està grafiat al plànol O3- Gestió del Pla.

La causa de l'expropiació objecte del present projecte és, per tant, l'execució del planejament urbanístic en el marc d'un sector de planejament urbanístic, tractant-se d'un



Ajuntament del Masnou

Pg. Prat de la Riba, 1
08320 El Masnou
Tel. 93 557 17 00
Fax 93 557 17 01
www.elmasnou.cat

supòsit d'expropiació per raons urbanístiques, de conformitat amb el que disposa l'article 110.1.a) del TRLU en el que s'aplica el sistema d'actuació per expropiació, mitjançant el procediment de taxació conjunta.

L'administració actuant és l'Ajuntament del Masnou i l'òrgan competent és l'alcalde, si bé, per decret núm. 2254, de 23 de novembre de 2020 i publicat al BOPB de data 1 de desembre de 2020 va delegar en la Junta de Govern Local l'aprovació inicial i definitiva dels instruments de gestió urbanística i dels projectes d'urbanització.



2. ÀMBIT DE L'EXPROPIACIÓ

2.1. Situació de l'actuació

L'àmbit del projecte de taxació conjunta se situa al centre del nucli urbà del Masnou, en la finca del Casino del Masnou, situada entre els carrers Barcelona (N-II), Roger de Flor i Tomàs Vives del municipi.

La delimitació de l'àmbit queda grafiada en el plànol següent:



2.2. Topografia, estat actual i usos

La parcel·la del Casino del Masnou és sensiblement plana. Presenta un mínim pendent en sentit nord-sud. En la part més al nord, presenta la particularitat de situar-se a una cota inferior que la dels carrers adjacents. El resultat configura una parcel·la força plana però que en part, queda disposada en trinxera, en una cota inferior respecte els carrers que l'envolten.



Pel que fa als usos, l'edifici principal està destinat a equipament social i cultural de titularitat privada. El pati està destinat a activitats esportives, amb una pista de bàsquet, dues de pàdel i una de frontó. També hi ha els vestuaris, un petit magatzem, jocs infantils i la terrassa d'un dels bars de què disposa l'entitat.

El conjunt es troba urbanitzat amb una zona pavimentada i una altra part amb sauló.

El conjunt està completament tancat mitjançant una tàpia d'obra de fàbrica d'alçada variable.

El pati del Casino del Masnou té una superfície de 3.019,31 m² i s'hi han desenvolupat durant anys i fins l'actualitat, principalment activitats esportives dins de l'oferta que ofereix l'associació, la qual té un caràcter poc intensiu, privatiu i exclusiu per als socis. Es tracta d'una peça de sòl adjacent a l'edifici del Casino i el Teatre, edificis amb els quals forma un conjunt que va anar apareixent al voltant de l'antic Mas, situat a peu de la carretera N-II (antic camí ral). El conjunt dels edificis del Casino se situa al bell mig del nucli antic, al costat de l'edifici de l'Ajuntament (edifici d'estil neoclàssic que data de 1845) i del nou edifici d'oficines municipals.

La part edificada de l'àmbit objecte d'expropiació ocupa 80,45 m² en planta baixa, i està destinada a vestuaris i un petit magatzem, es troba situada en la part oest de la finca, en la part que dona al carrer de Roger de Flor.

L'estat d'aquestes edificacions és normal, ja que van ser objecte de reforma l'any 2011.

2.3. Situació respecte el planejament

Planejament que es desenvolupa

Amb la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou a l'àmbit del Casino es pretén la creació d'una plaça pública en un lloc de gran centralitat i en un entorn on es localitzen un nombre important d'equipaments públics municipals, com ara l'edifici de l'Ajuntament, el Casal de Gent gran a Can Malet, l'edifici de l'Oficina d'Atenció Ciutadana i de l'àrea de Comunitat i Persones, de privats com és el propi Casino i l'actual zona verda situada a l'altre costat del carrer Tomàs Vives.

La formalització de la nova plaça i equipaments i dels nous sòls edificables a banda de millorar els estàndards de zona verda del nucli –altament deficitari-, ajuda a millorar la connectivitat entre els diversos equipaments.

Amb l'objectiu de donar solució a la diferència de cota de l'àmbit nord amb el teixit



residencial consolidat –on es situen les pistes esportives- es proposa la concreció d'una peça edificable en planta baixa, d'us comercial, que formalitza la nova façana a la plaça pública, tapant completament els murs dels patis de les finques confrontants, en una actuació conjunta amb la urbanització de la nova plaça pública.

Segons consta en la seva memòria els objectius de la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou a l'àmbit del Casino són els següents:

- La creació d'un gran espai destinat a sistema d'espais lliures en el punt més central del nucli antic del municipi del Masnou, reduint el dèficit d'espais lliures en aquesta zona de la ciutat, i mantenint l'importat massa arbòria existent.
- La formació d'un espai identitari i significant al barri antic del Masnou
- Potenciar el teixit social al barri antic del Masnou
- La concreció d'una ordenació respectuosa amb les edificacions catalogades del conjunt del Casino, i dignificar el seu entorn.
- La concreció d'un Polígon d'Actuació Urbanística que garanteixi una àgil gestió urbanística de l'àmbit de Modificació puntual.

Per aconseguir aquests objectius, en la referida modificació es va delimitar un polígon d'actuació, que abasta el pati del Casino, establint per a la seva gestió, el sistema d'actuació d'expropiació, establint els paràmetres bàsics següents:

SECTORS EN SÒL URBÀ NO CONOLIDAT			PAU-Casino
POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA			
Casino			
A.- Condicions D'Ordenació i Edificació			
Sòl	m ²	%	Estàndards
SUP. TOTAL	3.019,31		
a1 SUP. SÒL PRIVAT	704,48	23,33	a1/a
a2 SUP. SÒL PÚBLIC	2.314,83	76,66	a2/a
Espais lliures públics (Sistema local)	2.006,88	66,46	
Sistema d'equipaments (Sistema local)	90,01	2,98	
Vial (Sistema local)	217,94	7,21	
Edificabilitat	m ² st		Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	500,00		
Terciari	500,00		
B.- Gestió			
Sistema d'expropiació			



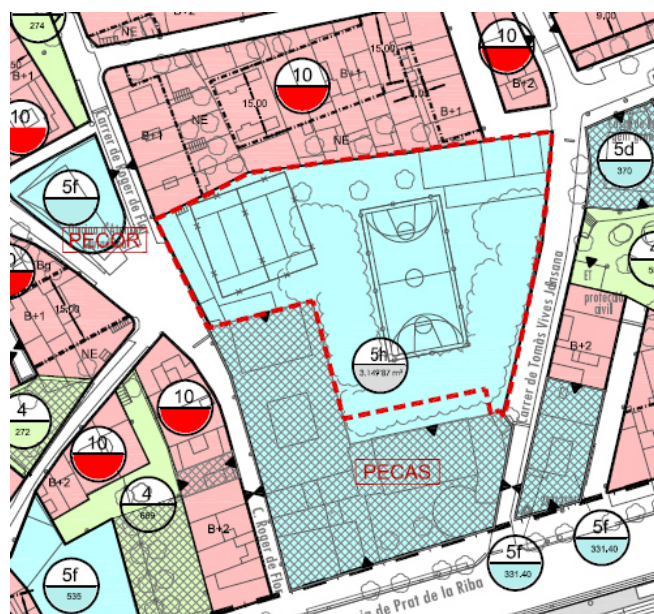
C.- Ús general Dominant
Terciari
D.- Objectius
Augmentar els espais públics al barri antic del Masnou
Millorar la mobilitat dels vianants al barri antic del Masnou
Crear un espai identitari i comunitari al barri antic del Masnou
Potenciar el teixit social al barri antic del municipi del Masnou
Dignificar l'entorn de l'edifici històric del Casino del Masnou

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona va aprovar definitivament la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou a l'àmbit del Casino amb data 7 de març de 2022, essent publicada en el DOGC de data 12 d'abril de 2022.

Ordenació de la finca en la seva situació d'origen

Amb anterioritat a l'aprovació de la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou a l'àmbit del Casino la totalitat de la finca tenia la qualificació d'equipament polivalent (clau 5h), amb els usos compatibles següents: serveis educatiu, esportiu, cultural, associatiu i religiós, i amb els usos complementaris següents: serveis sanitari, assistencial, administratiu, aparcament, servei de restauració.

És també d'aplicació el Pla Especial del Casino del Masnou, aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament en data 18 de juliol de 2013, i publicat al BOPB en data 7 d'agost de 2013, que estableix la protecció següent:





El sistema d'equipaments (clau 5) es troba regulat en els articles 354 i següents del Pla General d'Ordenació Urbanística del Masnou:

CAPÍTOL SISÈ.-

SISTEMA D'EQUIPAMENTS (clau 5)

SECCIÓ PRIMERA.-

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 354 - Definició

1. El sistema d'equipaments comprèn els sòls que es destinen a usos públics, col·lectius o comunitaris al servei directe dels ciutadans.
2. El present Pla General planteja la relació directa i complementària entre els espais lliures i els equipaments, i a la vegada, es proposa articular aquests espais, al nivell de la ciutat donant-hi continuïtat, de manera que s'estableixi una clara relació entre aquests espais, els elements de la xarxa viària i les diferents àrees de la ciutat.

Art. 355 - Tipologia d'equipaments

Els sòls destinats per aquest Pla General al sistema d'equipaments es classifiquen de la forma següent:

- 5a Equipament sense ús definit
- 5b Equipament educatiu
- 5c Equipament sanitari - assistencial
- 5d Equipament soci - cultural
- 5e Equipament esportiu
- 5f Equipament administratiu
- 5g Equipament de serveis urbans
- 5h Equipament polivalent



2. Equipament amb l'ús principal definit (claus 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g, 5h)

Comprèn els sòls de titularitat preferentment pública, qualificats pel Pla General com a sistema bàsic d'equipament, on el planejament ha assignat un o varis usos específics principals d'interès públic, col·lectiu o comunitari per a la ciutat.

Aquests sòls formen part dels estàndards legalment fixats per cadascun dels usos principals i per tant la modificació de la seva titularitat i el canvi d'ús principal requerirà la prèvia aprovació d'un Pla Especial d'iniciativa pública. Els equipaments privats existents en la data d'entrada en vigor d'aquest Pla General, conservaran la seva titularitat privada sempre i quant, puguin acreditar que des de la citada data venen realitzant la seva activitat privada conforme a l'ús principal pel qual aquest Pla General ha qualificat el sòl o l'edificació.

En el cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús dominant, l'Administració podrà adquirir el sòl o l'edificació, actuant el Pla Especial d'iniciativa pública com a títol suficient per la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació als efectes de la seva expropiació o de la seva cessió obligatòria i gratuïta pels mecanismes de gestió establerts a la legislació urbanística vigent.

La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament.

Art. 357 - Règim general

1. En l'obtenció, la projectació, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observaran aquestes Normes Urbanístiques i allò que disposa la legislació sectorial vigent per cadascuna de les matèries.
2. Els espais no ocupats per les edificacions i que constitueixin l'entorn dels equipaments s'ordenaran com a espais lliures enjardinats.
3. Els equipaments actualment existents en planta baixa o en un edifici qualificat com a zona, mantindran preceptivament el seu ús comunitari. En aquest supòsit, no serà necessari la redacció d'un Pla Especial per variar el destí de l'ús principal de l'equipament.





Art. 358 - Estàndards d'equipament

1. S'entén per estàndards d'equipament les unitats que precisa cada usuari potencial d'un determinat equipament.
2. Per a l'elecció de l'estàndard corresponent a cada tipus o subtipus d'equipament caldrà considerar fonamentalment els següents conceptes:
 - a) El sector de població que precisa cada equipament, distingint entre:
 - * Demanda potencial: és a dir, el percentatge de la població susceptible d'utilitzar l'equipament
 - * Demanda efectiva: és a dir, el percentatge de la demanda potencial realment usuària de l'equipament
 - b) La població servida per cada equipament, en funció de la capacitat funcional d'aquesta i de la seva freqüència d'utilització.
 - c) El tamany de l'equipament. S'expressa en termes de m² de sòl necessari per a l'instal·lació.

El tamany optimitzat estarà lligat a la tipologia i a les condicions de la pròpia instal·lació. En aquest sentit, s'estimarà per a certs casos, com en el cas dels equipaments escolars, la pauta de relació " índex d'edificabilitat ", " percentatge d'ocupació del terreny ", " tamany del terreny ", que representa aquesta optimització de l'equipament corresponent.

El tamany òptim haurà de ser en qualsevol cas predominantment operatiu, podent-se admetre només en certes situacions justificades la consideració de tamany inferior a l'òptim.

3. Es recomana la redacció d'un Pla Especial d'Equipaments per tal d'optimitzar les localitzacions, conceptes i usos.



Art. 359 - Condicions d'ús

1. Condicions dels usos globals del sistema

Usos globals	Def.	Condicions generals
Usos periurbans I	art. 234 art. 238	Usos admissibles en principi
Usos periurbans II	art. 234 art. 238	Usos admissibles en principi
Usos urbans	art. 233	Usos admissibles en principi

2. Condicions dels usos generals del sistema

Usos generals	Def.	Condicions generals
Ús comunitari	art. 229	Ús dominant



3. Condicions dels usos genèrics i específics del sistema

Usos específics	Def.	Cond. grals
PR = Ús principal	art. 228	art. 228
CO = Ús compatible	art. 228	art. 228
NC = Ús no compatible	art. 228	art. 228
CP = Ús complementari	art. 228	art. 228



3. 8 Equipament polivalent (clau 5h):

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament educatiu	Equipament Sanitari	Equipament assistencial	Equipament esportiu	Equipament cultural	Equipament associatiu	Equipament administratiu
CO	CO	CO	CO	CO	CO	CO
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament religiós	Equipament de cementiri	Equipament de servei urbà	Proveïment (Mercat)	aparcament	Definicions	
CO	NC	CO	CO	CP	arts. 230 - 240	
SERVEIS						
Servei de restauració	Definicions					
CP(1)	Art. 230-240					

Condicions particulars
(1) Ús complementari vinculat a l'activitat principal





Art. 360 - Condicions generals d'ordenació i d'edificació dels equipaments

4539

1. El sistema d'ordenació dels equipaments serà en general el d'edificació aïllada en parcel·la.
2. Quan l'equipament formi part d'una illa d'edificació regulada segons l'alineació de carrer, aquest s'ordenarà segons els paràmetres d'edificació propis de la zona.
3. Es podran ordenar per volumetria específica quan ocupin la totalitat d'una illa o quan sigui obligat per les necessitats funcionals de l'equipament. En aquests casos conservaran l'edificabilitat que els és pròpia de la zona i l'ordenació volumètrica es regularà mitjançant Estudi de Detall on es valori la incidència sobre l'entorn.
4. L'ordenació dels equipaments seguirà, en qualsevol cas, les següents determinacions:
 - a) S'adequarà a les característiques de l'edificació de la zona on se situï. En el supòsit de que doni a dues zones del teixit urbà, sempre s'adoptarà la solució més restrictiva que comporti menor edificabilitat
 - b) Es resoldran arquitectònicament els problemes que ocasionin les parets mitgeres, evitant que quedin vistes.
 - c) Es prestarà especial atenció al tractament dels espais no edificats de la parcel·la.
5. L'edificació construïble en una parcel·la destinada a equipament serà la que resulti del tipus i programa específic de l'equipament.

La finca objecte d'expropiació, en la seva situació d'origen es troba classificada com a sòl urbà consolidat amb qualificació urbanística Clau 5 Sistema d'Equipaments i la tipologia d'equipament és Clau 5h Equipament polivalent.

D'acord amb el que s'estableix a l'article 21.3 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i Rehabilitació Urbana, l'immoble objecte de la present valoració està en situació de sòl urbanitzat.

Les condicions d'ordenació i d'edificació d'aquest equipament, en concret, venen determinades en el Pla Especial del Casino del Masnou, aprovat definitivament amb data 18 de juliol de 2013, el qual preveu el següent:



2.2 PARÀMETRES BÀSICS D'ORDENACIÓ

Pel que fa a les condicions d'ordenació de l'equipament, cal tenir en compte que es tracta d'un edifici catalogat. D'acord amb el que estableix el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Paisatgístic del Masnou, actualment en redacció, prevalen els criteris de conservació integral de l'edifici actual.

Per aquest motiu s'estableixen els següents criteris d'intervenció:

Noves edificacions: Les ampliacions de l'edificació existent es faran seguint els criteris de conservació de la volumetria existent i dels espais amb protecció espacial.

Nombre màxim de plantes: No es permet alterar el nombre ni la posició dels sostres existents.
Les ampliacions no superaran el nombre màxim de tres plantes sobre rasant amb el manteniment de les alçades de l'edificació existent.

Edificabilitat màxima total: No s'admet cap increment de sostre respecte a l'existent i legalment implantat.

Elements edificats protegits: La protecció abasta la forma i la volumetria, així com els elements interiors: sostre de fusta del segle XVIII, ceràmica de les finestres, llar de foc, premsa de vi i el conjunt d'elements modernistes.

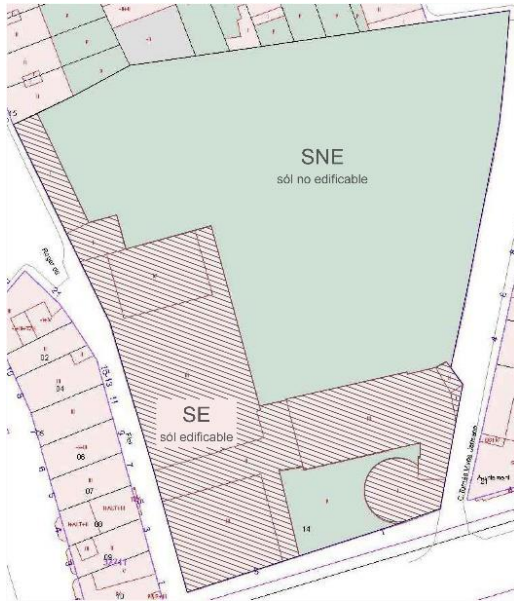
Elements exteriors protegits: Abasta els espais lliures que es troben davant de l'edificació protegida i la seva part posterior. En aquests espais es permeten les instal·lacions pròpies de les activitats esportives.

Protecció arqueològica En cas de realitzar obres al subsòl al voltant de la torre de defensa, caldrà sol·licitar informe al servei d'arqueologia de la Direcció General de Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya.

S'adjunta la fitxa de l'edifici inclosa en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Paisatgístic, actualment en redacció.



Com es pot veure, el Pla Especial no admet cap increment de sostre respecte a l'existent i legalment implantat, i tampoc permet alterar la posició d'aquest sostre existent en la finca, de manera que l'edificabilitat serà l'existent en la parcel·la, en la mateixa posició en que es troba.



D'acord amb el Pla Especial i els paràmetres bàsics corresponents, aquesta és la distribució de sòls edificables i no edificables de la finca.

Segons consta al Pla Especial, d'acord a les dades cadastrals, la parcel·la ocupa 5.017m² amb una superfície construïda total de 3.716m² de sostre.

Per tant, la part de la finca objecte de l'expropiació consta de 3.019,31 m² de sòl urbanitzat, del quals 80,45 m² són edificables i 2.938,86 m² són no edificables.



La porció edificable consta de 160,90 m² de sostre construït, que és el màxim que permetia el Pla Especial del Casino.

Aquest edifici fa actualment les funcions de vestidors i magatzem, d'acord amb la llicència d'obres atorgada amb data 22 de juny de 2011 a l'entitat Casino del Masnou (Exp. obres 33/2011)



2.4. Situació respecte les infraestructures i serveis

L'accés a la finca objecte d'expropiació es realitza a través del carrer de Tomàs Vives i a través de l'edifici del Casino, que té l'entrada principal pel carrer de Barcelona, núm. 1, ambdós carrers es troben totalment urbanitzats.

La connexió a les xarxes bàsiques en l'àmbit del projecte es pot efectuar a través de les xarxes existents en ambdós carrers.

2.5. Àmbit del projecte d'expropiació

És objecte d'expropiació la superfície de la finca cadastral que es grafia en el plànol, amb una superfície total de 3.019,31 m².

Sobre aquesta superfície hi ha construït un edifici de 160,90 m² sostre destinat a vestuaris i a magatzem, dues pistes de pàdel, una pista poliesportiva, un conjunt de jocs infantils i un frontó.



3. RELACIÓ DE BÉNS I DRETS

De conformitat amb el que disposa l'article 211 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya, l'expropiació pel procediment de taxació conjunta, ha de contenir una relació de béns i drets concreta i individualitzada, amb descripció de tots els aspectes materials i jurídics dels béns i drets que siguin de necessària expropiació.

Fitxa catastral finca Casino:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3224014DF4932S0001YW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 CL BARCELONA 1
 08320 EL MASNOU [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Ocio,Hostelería
Superficie construida: 3.716 m2
Año construcción: 1900

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
DEPORTIVO		301
DEPORTIVO		416
OCIO HOSTEL		3.099

PARCELA

Superficie gráfica: 5.163 m2
Participación del inmueble: 99,999900 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 6 de Julio de 2021

Dels 5.163 m² de superfície de la finca, estan inclosos en el polígon i seran expropiats els 3.019,31 m² del pati.

Segons consta en el Registre de la Propietat, tota la finca és propietat de l'entitat.

A l'àmbit que ocupa el pati del Casino es situen la relació i descripció d'aquests béns, segons documentació cartogràfica a l'abast, és la que segueix:

Edificació de 160,90 m², amb front al carrer Roger de Flor reformat a l'empara de la llicència d'obres concedida per acord de la Junta de Govern Local de data 22 de juny de 2011.



Pista de bàsquet situada en el centre del pati (537m²)

Dues pistes de pàdel a tocar del límit nord de la finca (424m²), construïdes a l'empara de la llicència d'obres concedida per acord de la Junta de Govern Local de data 22 de juny de 2011.

Paviments i jocs infantils en contacte amb el carrer Tomàs Vives i Jansana (319m²)

Plataners adults (36 unitats)

Aquests béns no resten especificats a la nota simple de la finca que fa únicament referència a l'edificació principal i el seu entorn immediat, tal i com es pot comprovar a continuació.

- **Descripció registral:**

“URBANA: CASA grande Antigua, compuesta de bajos y dos pisos altos, en su parte central, uno solo a derecha e izquierda, patio delante, dos terrazas, una sala teatro y huerto detrás, de cabida estas unas dos cuarteras de semilla, equivalentes a cuarenta y ocho áreas, novena y seis centiáreas, sin que conste la medida superficial del resto, hoy según reciente medición ciento dieciocho metros cincuenta décimetros cuadrados, o sea que la finca tiene una total superficie de cinco mil catorce metros cincuenta décimetros cuadrados, equivalentes a ciento treinta y dos mil setecientos veintidós palmos setenta y ocho décimos de palmó cuadrados. Existe dentro del huerto una balsa o aljibe, con una pequeña cantidad de agua viva, procedente de mines propias y ajenas y todo unido forma una sola finca situada en la villa de El Masnou, en la calle Prat de la Riba, señalada con el número dos, conocida antes por Casa Fontanills, y LINDA actualmente a saber: frente Mediodía Sur con calle Barcelona donde le corresponden los números uno, dos y tres; derecha entrando Oriente Este con calle Tomás Vives; izquierda, Poniente Oeste con calle Roger de Flor; espala Norte en parte con la calle San Rafael y en parte con la casa número uno, propiedad de Manuela Mora Alons, la casa número diecisiete, propiedad de Maria Xanco Puiggalí, la casa número diecinueve, propiedad de Salvador Torrell Boquet, la casa número veintiuno, propiedad de Jesús Riera Sabaté, la casa número veintitrés, propiedad de Rita Terradas Estrada, la casa número veinticinco, propiedad de Rita Estrada Baró, la casa número veintisiete, propiedad de Teresa Vives Vives, todas de la calle San Rafael y con la casa número doce de la calle Roger de Flor, propiedad de los herederos de Gerardo Maristany.”

- **Càrregues:**

- HIPOTECA a favor de: CAIXA ESTALVIS I PENSIONS Capital 270455,45 Interessos: 10% garantits pel termini de 2 anys més els de demora al tipus del 19 per cent. Costes 40568,32 Termini: 180 MESOS A partir del dia: 01/02/94 Població i notari: EL MASNOU, FRANCESC TORRENT Data escriptura: 28/01/94 Participació: la plena.
Inscripció: 16a Tom 3.173, Llibre 290 Foli 207 Data 23/02/1994
MODIFICADES LES CONDICIONS DE LA HIPOTECA PRECEDENT COM S'INDICA A LA INSCRIPCIÓ 19a.



- Es troba afecta ala NOVACIÓ D'HIPOTECA objecte de la inscripció 16a davant el Notari del Masnou, Sr. Francesc Torrent el 04/11/02, modificant el tipus d'interès al 4,03%.
Inscripció 17a, del tom 3.173, Llibre 290 Foli 207 amb data 24/01/2003
- Es troba afecta a l'AMPLIACIÓ DE LA HIPOTECA a favor de "La Caixa" objecte de la inscripció 16a davant del Notari del Masnou, Sr. Francesc Torrent el 04/06/2003, en al quantitat de 198.853,01 euros. Responent de: 469.308,46 euros de capital, 2 anys d'interessos al 9,03%, 2 anys d'interessos de demora al 19% i 70.396,27 euros per costes.
Inscripció 18a del tom 3.173, Llibre 290 Foli 207 amb data 18/07/2003
- Es troba afecta a la NOVACIÓ de la HIPOTECA objecte de la inscripció 16a davant del Notari del Masnou, Sr. Francesc Torrent el 04/06/2003, en la que modifiquen el seu venciment a 30/06/2018.
Inscripció 18a, del tom 3.173, Llibre 290 Foli 207 amb data 18/07/2003
- Es MODIFA la hipoteca de la Inscripció 16^a d'aquesta finca quedant de la següent manera:
El venciment del préstec serà l'U DE JULIOL DE DOS MIL VINT-I-VUIT. El tipus d'interès que s'aplicarà a partir del dia 01/12/2013 i fins el 01/11/2014, serà el 4,042% nominal anual. Formalitzada en escriptura autoritzada al Masnou, pel Notari Francesc Torrent Cufí el dia 20 de desembre de 2013. Constituïda en la inscripció 19a de data 23 de gener de 2014.
- HIPOTECA sobre el 100,00% (TOTALITAT) a favor de BANKIA, SA per respondre de 118.000 euros de PRINCIPAL; INTERESSOS ORDINARIS de 24 mesos al 4,25% anual, fins un màxim de 15% anual; INTERESSOS DE DEMORA de 36 mesos, fins un màxim de 15% anual; 23.600 Euros per COSTES I DESPESES; amb un termini d'amortització de 180 mesos, a comptar des del 6 de març de 2014.
Formalitzada en escriptura autoritzada al Masnou, pel Notari Francesc Torrent Cufí, el dia 6 de març de 2014. Constituïda en la inscripció 20a de data 7 d'abril de 2014.
- Un CONTRATE D'ARRENDAMENT DE LOCAL DE NEGOCI ubicat en la



planta baixa de l'immoble, en l'espai que s'indetifica com el Mas Vell, amb dret d'ús exclusiu del pati davanter (terrassa) de data a 11 d'octubre de 2019 subscrit a favor de MC CERRO AZUL 2016, SLU, com part arrendatària, per un TERMINI DE DEU ANYS, a comptar des de l'11 d'octubre de 2019, elevat a públic mitjançant escriptura autoritzada pel Notari del Masnou, senyor Francesc Torrent Cufí, a 11 d'octubre de 2019, núm. de protocol 1144. Inscripció 21a, del tom 3.906, llibre 432, foli 9 amb data 28/11/2019.

Afecta durant el termini de 5 anys al pagament de l'impost.

ALLIBERADA en quan a la quantitat de 1.500 euros.

Càrrega inscrita amb data 28/11/2019 caducitat 28/11/2024

Tom: 3.906, Llibre 432, Foli:9 Al marge de Insc/Anot: 21

Els 3019, 31 m² de la finca descrita afectats, formen part del Polígon d'Actuació del pati del Casino delimitat per la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou en l'àmbit del Casino, segons el plànol que s'adjunta.



4. CRITERIS DE VALORACIÓ DELS BÉNS I DRETS

4.1. Criteris de valoració del sòl

4.1.1. Legislació aplicable

La Disposició Transitòria Tercera del Text Refós de la Llei del sòl estableix que les regles de valoració previstes en aquesta Llei són d'aplicació a tots els expedients que s'iniciïn a partir de la entrada en vigor de la Llei 8/2007, de 28 de maig.

L'inici de l'expedient d'expropiació relatiu a l'execució del planejament urbanístic en el marc d'un sector de planejament urbanístic derivat es concretarà mitjançant acord d'aprovació inicial de la Junta de Govern Local.

Als efectes d'expropiació, les valoracions del sòl s'han d'efectuar segons les determinacions establertes al Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl i Rehabilitació urbana i al Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, vigents.

En matèria urbanística, la legislació vigent és el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

4.1.2. Valor aplicable

D'acord amb els articles 115.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, la valoració del sòl, i la dels altres béns i drets que l'administració hagi d'expropiar, s'han d'ajustar al que estableixi la legislació aplicable en matèria de sòl.

D'acord amb l'article 34 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei de sòl i Rehabilitació urbana, la data en que les valoracions han d'estar referides, és el moment d'exposició del projecte de taxació conjunta, d'acord amb els articles 113 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i l'article 211 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.



Els terrenys inclosos en aquest Projecte d'expropiació mitjançant taxació conjunta estan classificats pel planejament urbanístic general com a sòl urbà inclòs en un àmbit de reordenació, i d'acord amb l'article 21.3 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei de sòl i Rehabilitació urbana, el sòl objecte d'expropiació, als efectes de la seva valoració, es troba en la situació bàsica de sòl urbanitzat.

En relació amb la situació bàsica del sòl a efectes de valoració per a la fixació del preu just d'expropiació, resulta aplicable l'article 21 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei de sòl i Rehabilitació urbana, que disposa el següent:

"Article 21. Situacions bàsiques del sòl.

1. Tot el sòl es troba, als efectes d'aquesta llei, en una de les situacions bàsiques de sòl rural o de sòl urbanitzat

(...)

3. Es troba en la situació de sòl urbanitzat el que, estant legalment integrat en una malla urbana conformada per una xarxa de vials, dotacions i parcel·les pròpia del nucli o assentament de població de què formi part, compleixi alguna de les condicions següents:

a) Haver estat urbanitzat en execució del corresponent instrument d'ordenació.

b) Tenir instal·lades i operatives, conforme al que estableix la legislació urbanística aplicable, les infraestructures i els serveis necessaris, mitjançant la seva connexió en xarxa, per satisfer la demanda dels usos i edificacions existents o previstos per l'ordenació urbanística o poder arribar a comptar amb ells sense altres obres que les de connexió amb les instal·lacions preexistents. El fet que el sòl sigui confrontant amb carreteres de circumval·lació o amb vies de comunicació interurbanes no comportarà, per si mateix, la seva consideració com a sòl urbanitzat.

c) Estar ocupat per l'edificació, en el percentatge dels espais aptes que determini la legislació d'ordenació territorial o urbanística, segons l'ordenació proposada per l'instrument de planificació corresponent."



L'article 37 del mateix text legal estableix el mètode a utilitzar en la valoració del sòl urbanitzat edificat.

L'esmentat article estableix:

"1. Per a la valoració del sòl urbanitzat que no està edificat, o que l'edificació existent o en curs d'execució és il·legal o es troba en situació de ruïna física:

a) Es consideraran com a ús i edificabilitat de referència els atribuïts a la parcel·la per l'ordenació urbanística, inclòs si s'escau el d'habitatge subjecte a algun règim de protecció que permeti taxar-ne el preu màxim en venda o lloguer.

Si els terrenys no tenen assignada edificabilitat o ús privat per l'ordenació urbanística, se'ls atribuirà l'edificabilitat mitjana i l'ús majoritari a l'àmbit espacial homogeni en què per usos i tipologies l'ordenació urbanística els hagi inclòs.

b) S'aplicarà a aquesta edificabilitat el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent determinat pel mètode residual estàtic.

c) De la quantitat resultant de la lletra anterior es descomptarà, si escau, el valor dels deures i les càrregues pendents per poder realitzar l'edificabilitat prevista.

2. 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.

b) El que determina el mètode residual de l'apartat 1 d'aquest article, aplicat exclusivament al sòl, sense consideració de l'edificació existent o la construcció ja realitzada.

3. Quan es tracti de sòl urbanitzat sotmès a actuacions de reforma o renovació de la urbanització, el mètode residual a què es refereixen els apartats anteriors considera els usos i les edificabilitats atribuïts per l'ordenació en la seva situació d'origen."



L'article 24 del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, descriu el mètode de comparació a utilitzar per la taxació conjunta del sòl i l'edificació existent.

"Article 24. Taxació conjunta del sòl i l'edificació pel mètode de comparació.

1. Quan hi hagi un conjunt estadísticament significatiu de transaccions reals o d'ofertes el nombre de les quals sigui igual o superior a sis mostres comparables, la determinació del valor de l'immoble per taxació conjunta, establerta a la lletra a) de l'article anterior, realitzarà pel mètode de comparació de mercat segons el que disposa a continuació:

La selecció de comparables, que tindrà com a objectiu la identificació de testimonis que permetin la determinació del valor, es durà a terme amb un grau de certesa suficient per establir el valor de substitució al mercat de l'immoble objecte de valoració. A tal efecte, en la selecció dels comparables cal tenir en compte les següents condicions de semblança o equivalència bàsica:

- 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 seleccionades 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 degudament justificada a la valoració.

En els casos en què no es pugui aplicar entre les condicions de semblança o equivalència bàsica la localització, per raó de l'ús i destí específics de l'immoble, podran utilitzar-se en la valoració, per a l'obtenció d'una mostra estadísticament significativa, comparables sobre la base de altres criteris d'identitat de raó expressa i degudament justificats.



(...)

Per realitzar l'homogeneïtzació per antiguitat i estat de conservació s'utilitzaran els coeficients correctors establerts a la taula de l'Annex II d'aquest Reglament, aplicats en proporció al pes corresponent del valor de la construcció respecte del valor en venda del producte immobiliari considerat, d'acord amb la següent expressió:

$$Vv' = Vv \times 1 - \beta \times F$$

Essent:

Vv' = Valor en venda de l'immoble homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació, en euros per metre quadrat.

Vv = Valor en venda de l'immoble, en euros per metre quadrat.

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 un.

β = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l'immoble objecte de valoració.

β_i = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra.

Als efectes de la determinació del coeficient β , se seguiran els criteris establerts en l'apartat 4 de l'article 18 d'aquest Reglament."

El valor residual del sòl pel mètode residual estàtic es calcularà aplicant la fórmula establerta a l'article 22.2 del Reglament de la Llei de sòl:

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

VRS = Valor de repercussió del terreny en euros per cada m² de sostre edificable de l'ús considerat.

Vv = Valor en venda d'edificació d'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per m² edificable.

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



L'esmentat coeficient K, que tindrà com a caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:

a) Podrà reduir-se fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que a raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.

b) Podrà augmentar-se fins un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que a raó de factors objectius com puguin ser, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquen l'aplicació d'un major component de despeses generals.

Vc = Valor de la construcció en euros per m2 edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, el import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per la construcció de l'immoble.

En tractar-se d'un sòl urbanitzat, és d'aplicació l'article 37 del Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

En tractar-se d'un sòl amb edificació atribuïda i determinada per l'ordenació urbanística i amb una edificació existent que compleix els paràmetres bàsics d'ordenació corresponents, és d'aplicació l'article 37. 2 del Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana:

2. 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.

b) El que determina el mètode residual de l'apartat 1 d'aquest article, aplicat exclusivament al sòl, sense consideració de l'edificació existent o la construcció ja realitzada.



Per a calcular el valor de taxació del punt 37.2.a, és d'aplicació l'article 24 del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl.

Per calcular el valor de taxació del punt 37.2.b, és d'aplicació l'article 22.2 del Reglament de Valoracions de la Llei de sòl.

4.2. Premi d'afecció

De conformitat amb el que disposa l'article 47 de la Llei d'Expropiació forçosa en els fulls d'apreuament s'haurà d'incrementar al valor fixat dels béns i drets expropiables un 5 per cent de premi d'afecció, sense que procedeixi el seu abonament sobre les indemnitzacions complementàries.

4.3. Cost de l'expropiació

El cost total de l'expropiació per al coneixement de l'administració expropiant, inclòs el premi d'afecció, d'acord amb els criteris explicats en els apartats anteriors i tal com es detalla en els corresponent full d'apreuament, és: 234.956,88 €



5. CÀLCUL DE LA VALORACIÓ, D'ACORD AMB L'ARTICLE 37 DEL TEXT REFÒS DE LA LLEI DEL SÒL I REHABILITACIÓ URBANA

5.1. Determinació del valor conjunt del sòl i de l'edificació existent pel mètode de comparació d'acord amb l'article 24 del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl.

5.1.1. Valor de venda de l'edificació d'ús residencial del producte immobiliari acabat (Vv)

MOSTRA 1	
Nom:	Squash Malgrat
Situació:	Ausias March, 7
Població:	Malgrat de Mar
Descripció:	Club esportiu amb bar i terrassa, 1 pista de tennis, 2 piste squash, 4 pistes padel, 1 minigolf, 2 gimnasos, vestidors i magatzem
Antiguitat:	1.993
Superfície Construida:	886,00
Preu Total:	1.500.000,00
Preu Unitari de Mercat:	1.693,00
Superfície Parcel.la:	2.160,00
Font:	distritonegocio.com
Contacte:	http://www.distritonegocio.com/venta-negocio/se-vende-centro-deportivo-barcelona

MOSTRA 2	
Nom:	Tenis La llovera
Situació:	Quatre Camins s/n
Població:	Cabrils
Descripció:	Club esportiu amb bar i terrassa, 5 pistes de tennis, 2 pistes padel, 1 piscina, 1 gimnàs, 1 sala activitats dirigides, vestidors i magatzem
Antiguitat:	1.975
Superfície Construida:	625,00
Preu Total:	1.800.000,00
Preu Unitari de Mercat:	2.880,00
Superfície Parcel.la:	11.360,00
Font:	premiumhouses.es
Contacte:	https://www.premiumhouses.es/ca/cabrils/joc-set-i-match



MOSTRA 3	
Nom:	Hipica Pelham
Situació:	Camí de Guanta s/n
Població:	Sentmenat
Descripció:	Club esportiu amb bar i terrassa, 30 box, 10 padocks, 1 pista de 60 x 20m , 1 pista 35 x 18m, 1 pista rodona de 13m, vestidors i magatzem
Antiguitat:	1.980
Superfície Construida:	250,00
Preu Total:	495.000,00
Preu Unitari de Mercat:	1.980,00
Superfície Parcel.la:	16.000,00
Font:	tablondeanuncios.com
Contacte:	https://www.tablondeanuncios.com/traspasos-venta-negocios/venta_hipica-4127410.htm

MOSTRA 4	
Nom:	Don Caballo
Situació:	Camí de Vilasar s/n
Població:	Vilanova del Vallès
Descripció:	Club esportiu amb bar i terrassa, 3 pistes de padel, boxs, padocks, 4 pistes exteriors, 1 pista interior, vestidors i magatzem
Antiguitat:	1.994
Superfície Construida:	3.672,00
Preu Total:	3.500.000,00
Preu Unitari de Mercat:	953,16
Superfície Parcel.la:	14.674,00
Font:	thinkspain.com
Contacte:	https://www.thinkspain.com/es/venta-viviendas/6024833

MOSTRA 5	
Nom:	UP Cornella
Situació:	Verge Montserrat s/n
Població:	Cornella
Descripció:	Club esportiu amb bar i terrassa, 11 pistes de padel, 28 pistes de tennis, 1 piscina climatitzada, 1 gimnàs, vestidors i magatzem
Antiguitat:	2.002
Superfície Construida:	8.674,00
Preu Total:	5.400.000,00
Preu Unitari de Mercat:	622,55
Superfície Parcel.la:	20.000,00
Font:	rusolprime.com
Contacte:	https://rusolprime.com/es/objects/lusa_12407/



MOSTRA 6	
Nom:	Oasis Begur
Situació:	Carrer de Ramon Llull, 4
Població:	Begur
Descripció:	Club esportiu amb bar i terrassa, 2 pistes de tennis, 1 piscina, 1 sala activitats dirigides, vestidors i magatzem
Antiguitat:	1.989
Superfície Construida:	658,00
Preu Total:	550.000,00
Preu Unitari de Mercat:	835,87
Superfície Parcel.la:	3.808,00
Font:	casabegur.com
Contacte:	https://casabegur.com/property/855-venta-terreno-piscina-deporte-pistas-tenis-begur-costa-brava/

MOSTRA 7	
Nom:	La parada
Situació:	Avinguda Prat de la Riba s/n
Població:	Bigues i Riells
Descripció:	Club social amb restaurant, bar, 2 terrasses, 1 piscina, 7 dormitoris i magatzem
Antiguitat:	
Superfície Construida:	500,00
Preu Total:	995.000,00
Preu Unitari de Mercat:	1.990,00
Superfície Parcel.la:	3.000,00
Font:	fotocasa.es
Contacte:	https://www.fotocasa.es/ca/comprar/local-comercial/bigues-i-riells/aire-condicionat-terrasa-traster/159709369/d?from=list

HOMOGEITZACIÓ DE LES MOSTRES

En l'aplicació del mètode s'han de tenir en compte les diferències entre els preus d'oferta i de transacció real així com les següents variables que influeixen en el valor del mercat de l'immoble:

Coefficients d'homogeneïtzació

- Localització
- Ús
- Configuració geomètrica de la parcel·la
- Tipologia y paràmetres urbanístics bàsics
- Superfície
- Antiguitat y estat de conservació
- Qualitat de la edificació
- Gravàmens o càrregues
- Data de presa de dades



- j) Varietat de practiques esportives
- k) Potencial d'usuaris

TAULA D'HOMOGENEÏTZACIÓ DE LES MOSTRES D'INSTAL·LACIONS ESPORTIVES EN RELACIÓ A L'IMMOBLE TAXAT

Mostra	Valor unitari	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	Valor ponderat
1	1.693,00 €/m2sostre	1	1	1	1	0,9	0,9	1	1	1	0,9	0,9	1.110,78 €/m2sostre
2	2.880,00 €/m2sostre	1	1	1	1	1	1	0,9	1	1	0,9	0,9	2.099,52 €/m2sostre
3	1.980,00 €/m2sostre	1	1	1	1,1	1,1	1	0,9	1	1	1	0,9	1.940,60 €/m2sostre
4	953,16 €/m2sostre	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0,9	857,84 €/m2sostre
5	622,55 €/m2sostre	1	1	1	1	1,1	1,1	0,8	1	1	0,9	0,8	433,89 €/m2sostre
6	835,87 €/m2sostre	1,1	1	1	1	1	1	0,9	1	1	0,9	0,9	670,28 €/m2sostre
7	1.990,00 €/m2sostre	1	0,9	1	1,1	1,1	1,1	1	1	1	1	1,1	2.622,20 €/m2sostre

El valor en venda resultant és de 1.390,73 €/m2 sostre

5.1.2. Valor de taxació

El valor de taxació serà la resultant del producte del Valor en Venda de 1.390,73 €/m2sostre per la Superfície Construïda de 160,90 m2sostre :

$$160,90 \text{ m2sostre} \times 1.390,73 \text{ €/m2sostre} = 223.768,46 \text{ €}$$

Valor de taxació resultant pel mètode de comparació: 223.768,46 €

5.2. Valor de repercussió del sòl segons el mètode residual estàtic, d'acord amb l'article 22.2 del Reglament de Valoracions de la Llei de sòl

5.2.1. Aprofitament urbanístic

Segons l'establert en l'article 37 del Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl i Rehabilitació urbana, s'han de considerar els usos i l'edificabilitat atribuïdes per l'ordenació en la seva situació d'origen.

L'aprofitament urbanístic que es considera per calcular el valor de l'immoble és el que determinava el Pla Especial del Casino, abans de l'aprovació de la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Municipal en l'Àmbit del Casino.



D'acord amb la qualificació i paràmetres urbanístics del Pla Especial del Casino:

Qualificació urbanística: Clau 5h Equipament Polivalent

Edificabilitat: 160,90 m2 de sostre

Usos Compatibles: Educatiu, Esportiu, Cultural i Religios

Intensitat d'ús: Densitat Lliure

Es considera la tipologia edificatòria definida al pla Especial: edificació alineada a vial entre mitgeres.

5.2.2. . Valor de venda de l'edificació d'ús comercial del producte immobiliari acabat (Vv).

MOSTRA 1	
Situació:	Joan XXIII, 34
Població:	El Masnou
Descripció:	Local comercial de 95 m ² en planta baixa d'edifici
Antiguitat:	1.978
Superfície Construida:	95,00
Preu Total:	250.000,00
Preu Unitari de Mercat:	2.631,58
Font:	habitaclia.com
Contacte:	https://catala.habitaclia.com/comprar-local_comercial-masnou_alt-masnou-i6485003609755.htm?pag=1&ordenar=menos_metros&f=&geo=p&from=list&lo=55

MOSTRA 2	
Situació:	Agricultura 16-18
Població:	El Masnou
Descripció:	Local amb vistes directes al mar, disposa de 125 metres, més una terrassa de 25 metres, aire condicionat, calefacció , office, aparcament
Antiguitat:	2.004
Superfície Construida:	125,00
Preu Total:	325.000,00
Preu Unitari de Mercat:	2.600,00
Font:	habitaclia.com
Contacte:	https://catala.habitaclia.com/comprar-local_comercial-ocata-masnou-i1953003908338.htm?pag=1&ordenar=menos_metros&f=&geo=p&from=list&lo=55



MOSTRA 3	
Situació:	Capità Antoni Pagès Mill, 28
Població:	El Masnou
Descripció:	Local comercial amb 2 lavabos, despatx, aire acondicionat, sense aparador
Antiguitat:	1.991
Superfície Construida:	128,00
Preu Total:	185.000,00
Preu Unitari de Mercat:	1.445,31
Font:	habitaclia.com
Contacte:	https://catala.habitaclia.com/comprar-local_comercial-carrer_capita_antoni_pages_mill_28_masnou_alt-masnou-i500001727573.htm?pag=1&ordenar=menos_metros&f=&geo=p&from=list&lo=55

MOSTRA 4	
Situació:	Capità Mirambell, 28
Població:	El Masnou
Descripció:	Local de dos plantes amb varies divisions, un bany complet i aparadors a dos carrers. Prop del transport públic y molta visibilitat. La part inferior del local és diáfana y està comunicada al local superior.
Antiguitat:	1.970
Superfície Construida:	139,00
Preu Total:	195.000,00
Preu Unitari de Mercat:	1.402,88
Font:	habitaclia.com
Contacte:	https://catala.habitaclia.com/comprar-local_comercial-ocata-masnou-i8614004347882.htm?pag=1&ordenar=menos_metros&f=&geo=p&from=list&lo=55



MOSTRA 5	
Situació:	Barcelona, 35
Població:	El Masnou
Descripció:	Situat a la NII, a prop de l'estació i parada d'autobús, en planta baixa a peu de carrer en zona de molt trànsit. 105 m2 útils. No disposa de sortida de fums. Actualment es troba adaptat a oficines i disposa d'un espai obert i tres estances dedicades a despatx separades per tancaments d'alumini.
Antiguitat:	1.936
Superfície Construida:	121,00
Preu Total:	190.000,00
Preu Unitari de Mercat:	1.570,25
Font:	idealista.com
Contacte:	https://www.idealista.com/ca/inmuble/95296143/

MOSTRA 6	
Situació:	Flos i Calcat, 15-17
Població:	El Masnou
Descripció:	Local comercial molt ben ubicat al centre amb 75m2. En un carrer comercial i amb molt de moviment. Al costat del mercat i de l'eix comercial. Disposa de diverses finestres que li aporten llum i un lavabo. L'edifici disposa de muntacàrregues i rampa de càrrega per a camions
Antiguitat:	1.994
Superfície Construida:	75,00
Preu Total:	150.000,00
Preu Unitari de Mercat:	2.000,00
Font:	idealista.com
Contacte:	https://www.idealista.com/ca/inmuble/96996659/

HOMOGEITZACIÓ DE LES MOSTRES

En l'aplicació del mètode s'han de tenir en compte les diferències entre els preus d'oferta i de transacció real així com les següents variables que influeixen en el valor del mercat de l'immoble:

Coefficients d'homogeneïtzació

- a) Localització
- b) Ús
- f) Antiguitat y estat de conservació
- g) Qualitat de la edificació
- h) Gravàmens o càrregues
- i) Data de presa de dades



TAULA D'HOMOGENEÏZACIÓ DE LES MOSTRES DE LOCALS EN RELACIÓ A L'IMMOBLE TAXAT

Mostra	Valor unitari	a	b	f	g	h	i	Valor ponderat
1	2.631,58 €/m2sostre	1,0	1,0	0,9	0,9	1,0	1,0	2.131,58 €/m2sostre
2	2.600,00 €/m2sostre	1,0	1,0	0,9	0,8	1,0	1,0	1.872,00 €/m2sostre
3	1.445,31 €/m2sostre	1,1	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0	1.430,86 €/m2sostre
4	1.402,88 €/m2sostre	1,0	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0	1.262,59 €/m2sostre
5	1.570,25 €/m2sostre	1,0	1,0	0,9	0,8	1,0	1,0	1.130,58 €/m2sostre
6	2.000,00 €/m2sostre	1,0	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0	1.800,00 €/m2sostre

El valor en venda resultant és de 1.604,60 €/m2 sostre

5.2.3. Coeficient de ponderació de les despeses generals

Es pren un valor de K=1,4

5.2.4. Valor de construcció en euros/m2 edificable de l'ús condicionat (Vc)

Costos de construcció del sostre destinat a local:

Els preus de construcció de l'edifici comercial es pren com a referència el valors de construcció del Boletín Económico de la Construcción, primer trimestre de 2021, corresponent al PEM de la tipologia "Casa renta normal entre medianeras" al que s'aplica un factor de correcció del 0,65. Amb aquest criteris, s'obté el valor següent: 1.190,02 €/m2 * 0,65 = 773,51€/m2 cost de construcció.

5.2.5. Obtenció del valor de repercussió de sòl (VRS)

S'obté el valor de repercussió del sòl d'acord amb la formula $VRS = \frac{Vv}{k} - Vc$

on:

$Vv = 1.604,60 \text{ €/m2 sostre}$

$k = 1,4$

$Vc = 773,51 \text{ €/m2 sostre}$

Donant com a resultat:

$$VRS = \frac{1604,60}{1,4} - 773,51 = 372,63$$

El valor de repercussió del sòl és de 372,63 €/m2 sostre

5.2.6. Valor de taxació

El valor de taxació serà la resultant del producte del Valor de Repercussió del Sòl de 372,63 €/m2sostre per la Superfície Construïda de 160,90 m2sostre :

160,90 m2sostre x 372,63 €/m2sostre = 59.956,17 €

Valor de taxació resultant pel mètode residual estàtic: 59.956,17 €



5.3. Càlcul dels deures i càrregues pendents

La finca objecte de la valoració no té despeses pendents

5.4. Determinació del valor de l'edificació

La edificació ha estat valorada conjuntament amb el sòl

5.5. Determinació del valor de les instal·lacions

No existeixen instal·lacions en la finca objecte d'expropiació

5.6. Determinació del valor de les plantacions

No existeixen cap tipus de plantació en la finca objecte d'expropiació

5.7. Determinació d'altres drets a indemnitzar

No existeixen altres drets en la finca objecte d'expropiació

5.8. Valor de taxació resultant

Segons l'establert a l'article 37 del Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl i Rehabilitació urbana, quan es tracti de sòl edificat el valor de taxació serà el superior entre el determinat per la taxació conjunta de sòl i edificació existent, pel mètode de comparació i el determinat pel mètode residual estàtic, aplicat exclusivament al sòl.



5.8.1. Valor del sòl urbanitzat edificat

El valor resultant del supòsit pel mètode de comparació és de 223.768,46 € (apartat 5.1)

El valor resultant del supòsit pel mètode residual estàtic és de 59.956,17 € (apartat 5.2)

Per tant, tal com determina l'article 37 del Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl i Rehabilitació urbana, el valor del just preu és el major dels dos anteriors: 223.768,46 €

5.8.2. Premi d'afecció

S'afegeix un 5% sobre el valor del just preu en concepte de premi d'afecció en tractar-se d'una valoració per expropiació segons allò que disposa l'article 47 de la Llei 1954 d'expropiació forçosa.

Premi d'afecció és la resultant $223.768,46 \times 0,05 = 11.188,42$ €

5.8.3. Valor total

El valor total de la finca serà la suma de $223.768,46 + 11.188,42 = 234.956,88$ €

El valor total de la taxació és de 234.956,88 € (dos-cents trenta-quatre mil nou-cents cinquanta-sis euros amb vuitanta-vuit cèntims)

El Masnou, a la data de la signatura electrònica,

L'arquitecta municipal



6. FULL D'APREUAMENT

Situació:	Part posterior de la finca del carrer de Barcelona, núm. 1, entre carrer de Tomàs Vives, plaça de la Igualtat i part posterior dels immobles del carrer de Sant Rafael
Tipus d'afecció:	Expropiació del domini
Titular actual:	
Nom:	Casino del Masnou
Participació:	Ple domini
Adreça:	c. de Barcelona, núm. 1 El Masnou
Referència cadastral:	3224014DF4932S0001YW
Dades registrals:	Finca 341, tom 3906, llibre 432, foli 9 del Registre de la Propietat núm. 1 de Mataró
Sòl objecte d'expropiació:	3.019,31 m2 sòl
Règim urbanístic:	Sòl urbà inclòs en el Polígon d'Actuació del Casino
Edificació:	Locals planta baixa i altell
Ús actual:	Vestuaris i magatzem
Any construcció:	No consta
Any reformes:	2011
Superfície sostre edificació:	160,90 m2 sostre
Instal·lacions:	dues pistes de pàdel, una pista poliesportiva, un frontó, petita zona de jocs infantils
Plantacions:	36 plataners
Altres drets:	no consten
Valoració del bé i dels drets:	234.956,88 €
Valor conjunt del sòl i l'edificació	223.768,46 €
Premi d'afecció:	11.188,42 €

El valor de taxació de la finca és de 234.956,88 € (dos cents trenta-quatre mil nou-cents cinquanta-sis amb vuitanta-vuit euros).

El Masnou, a la data de la signatura electrònica.

L'arquitecta municipal,



Ajuntament del Masnou

Pg. Prat de la Riba, 1
08320 El Masnou
Tel. 93 557 17 00
Fax 93 557 17 01
www.elmasnou.cat

7. PLÀNOLS

7.1 Situació



Àmbit Modificació puntual

----- Terme municipal



JUAN A. MANCIÑERAS MANEL PARÉS
 MANCIÑERAS/PARÉS, arquitectes associats S.L.P.
 Modificació puntual del PGOU a l'Àmbit del Casino del Masnou.

Document per a la 2a Aprobació Inicial

AJUNTAMENT DEL MASNOU
 Passeig de Prat de la Riba 1, 08320 El Masnou
 SITUACIÓ





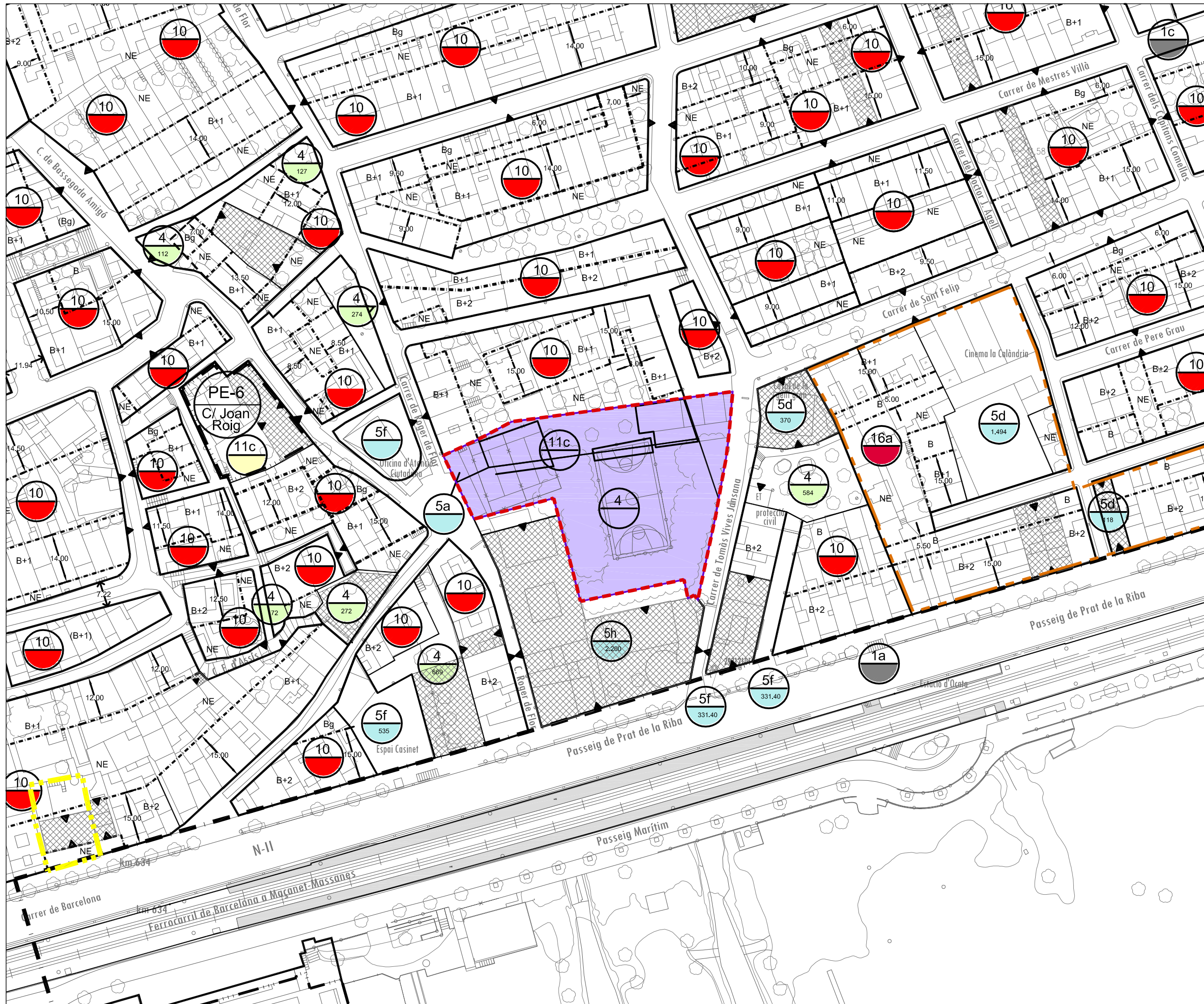
Ajuntament del Masnou

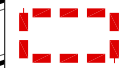

Pg. Prat de la Riba, 1
08320 El Masnou

Tel. 93 557 17 00
Fax 93 557 17 01

www.elmasnou.cat

7.2 Delimitació de l'àmbit



-  Àmbit Modificació puntual
-  GESTIÓ PAU-Casino



SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS
 Modificació puntual del PGOU en l'àmbit del Casino del Masnou.

Document per a la 2a Aprovació Inicial

AJUNTAMENT DEL MASNOU
 Passeig de Prat de la Riba 1, 08320 El Masnou
 SUSPENSIÓ DE LICÈNCIES



Ajuntament del Masnou

Pg. Prat de la Riba, 1
08320 El Masnou

Tel. 93 557 17 00
Fax 93 557 17 01

www.elmasnou.cat

7.3 Ortofotomapa

 Àmbit Modificació puntual

 Terme municipal



Projecte d'expropiació a l'àmbit del Casino del Masnou.

AJUNTAMENT DEL MASNOU
Passatge de Prat de la Riba 1, 08320 El Masnou
ORTOFOTOMAPA MAIG 2022



1:2.500



Ajuntament del Masnou

Pg. Prat de la Riba, 1
08320 El Masnou

Tel. 93 557 17 00
Fax 93 557 17 01

www.elmasnou.cat

7.4 Pla general d'ordenació urbana del Masnou



- Àmbit Modificació puntual
- SISTEMES
- 5h Equipament polivalent



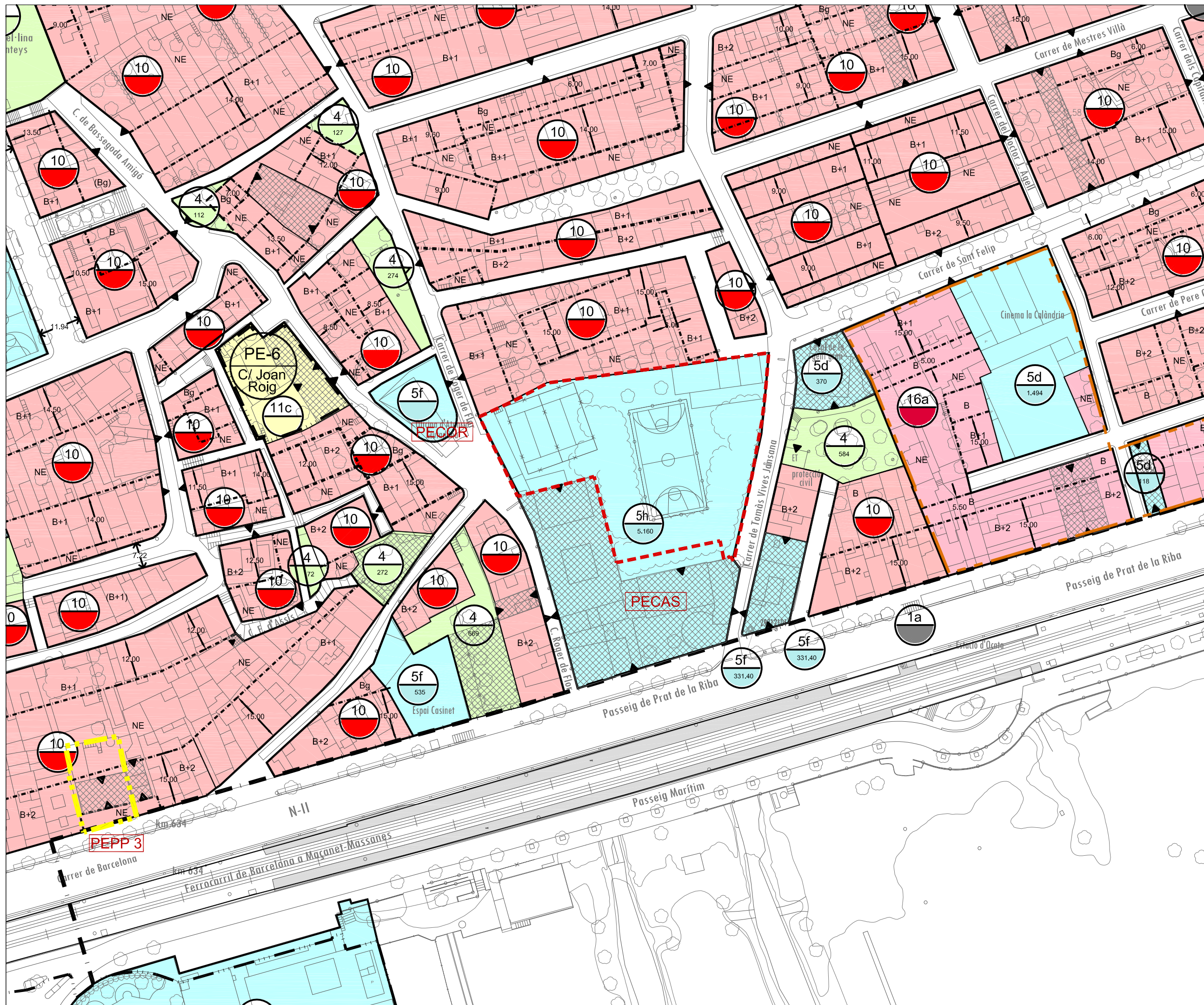
Ajuntament del Masnou




Pg. Prat de la Riba, 1
08320 El Masnou

Tel. 93 557 17 00
Fax 93 557 17 01

www.elmasnou.cat

7.5 Planejament vigent



-  Àmbit Modificació puntual
-  SISTEMES
-  5h Equipament polivalent



Ajuntament del Masnou

Pg. Prat de la Riba, 1
08320 El Masnou

Tel. 93 557 17 00
Fax 93 557 17 01

www.elmasnou.cat

7.6 Parcel·lari segons cadastre



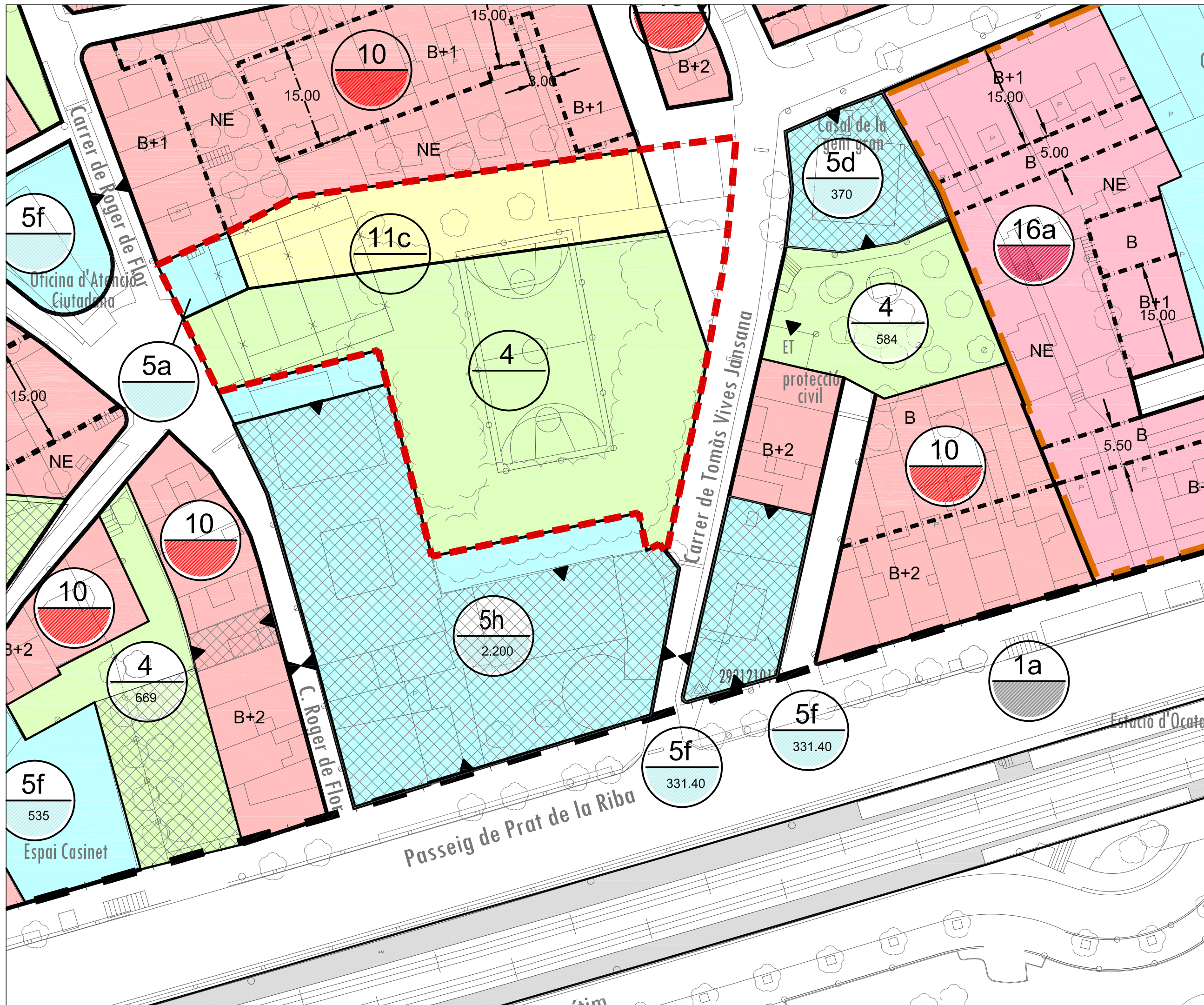
Ajuntament del Masnou

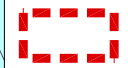




Pg. Prat de la Riba, 1
08320 El Masnou

Tel. 93 557 17 00
Fax 93 557 17 01

www.elmasnou.cat

7.7 Finques objecte d'expropiació



-  Àmbit Modificació puntual
- SISTEMES
-  4 Zona verda
-  5 Equipament
- 1d Xarxa viària urbana
- ZONES
-  10 Zona de casc antic
-  11c Volumetria específica



Ajuntament del Masnou

Pg. Prat de la Riba, 1
08320 El Masnou

Tel. 93 557 17 00
Fax 93 557 17 01

www.elmasnou.cat



8. ANNEXES

8.1 Annex 1. Fitxa cadastral

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 3224014DF4932S0001YW

PARCELA

Superficie gráfica: 5.163 m2
Participación del inmueble: 99,9999000 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL BARCELONA 1
08320 EL MASNOU [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Ocio,Hosteleria
Superficie construida: 3.716 m2
Año construcción: 1900

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
DEPORTIVO		201
DEPORTIVO		416
OCIO HOSTEL.		3.089



8.2 Annex 2. Nota simple registral

Fecha de Despacho: 19/05/2022

CRU: 08093000498986 (Código Registral Único).

FINCA DE EL MASNOU Nº: 341

Tomo: 3906 Libro: 432 Folio: 9 Inscripción: 21

(El tomo y folio también se indican en la última carga)

REFERENCIA CATASTRAL: 3224014DF4932S0001YW

URBANA: CASA grande antigua, compuesta de bajos y dos pisos altos, en su parte central, uno solo a derecha e izquierda, patio delante, dos terrazas, una sala, teatro y huerto detrás, de cabida esta unas dos cuarteras de semilla, equivalentes a cuarenta y ocho áreas, noventa y seis centiáreas, sin que conste la medida superficial del resto, hoy según reciente medición ciento dieciocho metros cincuenta decímetros cuadrados, o sea que la finca tiene una total superficie de cinco mil catorce metros cincuenta decímetros cuadrados, equivalentes a ciento treinta y dos mil setecientos veintidós palmos setenta y ocho decimos de palmo cuadrados. Existe dentro del huerto una balsa o algibe, con una pequeña cantidad de agua viva, procedente de minas propias y ajenas y todo unido forma una sola finca situada en la villa de El Masnou, en la calle Prat de la Riba, señalada con el número dos, conocida antes por Casa Fontanills, y LINDA actualmente a saber: frente Mediodía Sur con calle de Barcelona donde le corresponden los números uno, dos y tres; derecha entrando Oriente Este con calle Tomas Vives; izquierda, Poniente Oeste con calle Roger de Flor; espalda Norte en parte con la calle San Rafael y en parte con la casa numero uno, propiedad de Manuela Mora Alons, la casa numero diecisiete, propiedad de Maria Xanxo Puiggali la casa numero diecinueve, propiedad de Salvador Torrell Boquet, la casa numero veintiuno, propiedad de Jesus Riera Sabate, la casa numero veintitrés, propiedad de Rita Terradas Estrada, la casa numero veinticinco, propiedad de Rita Estrada Baro, la casa numero veintisiete propiedad de Teresa Vives Vives, todas de la calle San Rafael y con la casa numero doce de la calle Roger de Flor, propiedad de los herederos de Gerardo Maristany.

RESUMEN DE TITULARES

CASINO DEL MASNOU 00.000.914

100,000000%(TOTALIDAD) en pleno dominio por título de compraventa.

(Tipo-nºinsc.,PuebloNot.,Notario,Fecha documento:)

compra-15a,El Masnou,F.Torrent,280194

RESUMEN DE CARGAS

-HIPOTECA a favor de: CAIXA ESTALVIS I PENSIONS Capital: 270455,45 Intereses: 10 % garantizados por el plazo de 2 años anual mas los de demora al tipo del 19 por ciento. Costas: 40568,32 Plazo: 180 MESES A partir del día: 01/02/94 Población y notario: EL MASNOU,FRANCESC TORRENT Fecha escritura: 28/01/94 Participación: la plena.

<http://www.registradores.org>

Pág. 2



Inscripción: 16ª Tomo: 3.173 Libro: 290 Folio: 207 Fecha: 23/02/1994

MODIFICADAS LAS CONDICIONES DE LA HIPOTECA PRECEDENTE COMO SE INDICA EN LA INSCRIPCIÓN 19ª.

Se halla afecta a la **NOVACIÓN DE HIPOTECA** objeto de la inscripción 16ª ante el Notario de El Masnou, D. Francesc Torrent el 04/11/02 modificando el tipo de interés al 4.03%.Inscripción 17ª, del tomo 3.173, libro 290, folio 207 con fecha 24/01/2003.

Se halla afecta a la **AMPLIACIÓN** de la **HIPOTECA** a favor de "la Caixa" objeto de la inscripción 16ª ante el Notario de El Masnou, D. Francesc Torrent el 04/06/03, en la cantidad de 198853.01 euros. Respondiendo de: 469308.46 euros de capital, 2 años de intereses al 9.03%, 2 años de intereses de demora al 19% y 70396.27 euros para costas.Inscripción 18ª, del tomo 3.173, libro 290, folio 207 con fecha 18/07/2003.

Se halla afecta a la **NOVACIÓN** de la **HIPOTECA** objeto de la inscripción 16ª ante el Notario de El Masnou, D. Francesc Torrent el 04/06/03, en la que modifican el vencimiento a 30/06/18.Inscripción 18ª, del tomo 3.173, libro 290, folio 207 con fecha 18/07/2003.

SE MODIFICA la hipoteca de la inscripción 16ª de esta finca quedando de la siguiente manera:

El vencimiento del préstamo será el **UNO DE JULIO DE DOS MIL VEINTIOCHO**. El tipo de interés que se aplicará a partir del día 01/12/2013 y hasta el 01/11/2014, será el 4,042% nominal anual. Formalizada en escritura autorizada en El Masnou por el Notario Francesc Torrent Cufí el día 20 de Diciembre de 2013. Nº de protocolo 1.387. Constituida en la inscripción 19ª de fecha 23 de Enero de 2014.

HIPOTECA sobre el 100,000%(TOTALIDAD) a favor de **BANKIA S.A.** para responder de 118.000 Euros de **PRINCIPAL**; **INTERESES ORDINARIOS** de 24 meses al 4,25% anual, hasta un máximo de 15% anual; **INTERESES DE DEMORA** de 36 meses, hasta un máximo de 15% anual; 23.600 Euros para **COSTAS Y GASTOS**; Valor de subasta: 1.571.964,52 Euros. Valor de Tasación: 1.571.964,52 euros, plazo de amortización de 180 meses, a contar desde el 6 de Marzo de 2014 Formalizada en escritura autorizada en El Masnou por el Notario Francesc Torrent Cufí el día 6 de Marzo de 2014. Nº de protocolo 175. Constituida en la inscripción 20ª de fecha 7 de Abril de 2014.

Un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO** ubicado en la planta baja del inmueble, cuyo espacio se identifica como el Mas Vell, con derecho de uso exclusivo del patio delantero (terrazza) de fecha a 11 de octubre de 2019 suscrito a favor de **MC CERRO AZUL 2016 SLU**, como parte arrendataria, por un **PLAZO DE DIEZ AÑOS** a contar de 11 de octubre de 2019, elevado a público mediante escritura autorizada por el Notario del Masnou, Don Francesc Torrent Cufí, a 11 de octubre de 2019, nº protocolo 1144. Inscripción 21ª, del tomo 3.906, libro 432, folio 9 con fecha 28/11/2019.

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.

LIBERADA en cuanto a la cantidad de 1.500 euros.

<http://www.registradores.org>

Pág. 3



Carga inscrita con fecha: 28/11/2019 caducidad: 28/11/2024

Tomo: 3.906 Libro: 432 Folio: 9 Al Margen de Insc/Anot: 21

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIA:

En el supuesto de que la finca esté gravada con alguna anotación preventiva de embargo y exista nota al margen de la misma haciendo constar la expedición de certificación de cargas para el procedimiento de ejecución (art. 656 LEC), de conformidad con el criterio sostenido por la STS 237/2021, de 4 de Mayo, del Pleno de la Sala Primera, la anotación preventiva de embargo ha de entenderse prorrogada por un plazo de 4 años más a contar desde el día de la fecha de la nota marginal de expedición de certificación.

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

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

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

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

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

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



8.3 Annex 3. Mostres de mercat per al mètode de comparació



SE VENDE CENTRO DEPORTIVO EN BARCELONA. Venta de Negocio.
Deportes. Otras.

Inicio | Vender negocio | Comprar un negocio | Encontrar un socio | Servicios

Inicio / Venta de Negocio / Deportes / Otras / SE VENDE CENTRO DEPORTIVO EN BARCELONA



SE VENDE CENTRO DEPORTIVO EN BARCELONA

A consultar

Operación: **Venta de Negocio**

Sector: **Deportes**

Actividad: **Otras**

County not specified / **Barcelona**

Dirección no especificada [Ver mapa de la zona](#)
España

Se vende centro deportivo en Malgrat de Mar (Barcelona) de 2160mts en primera línea de playa. Consta de edificio de 686 mts. con un piso en la segunda planta de 200 mts. Con una pista de tenis dos de squash cuatro de padel un minigolf, dos gimnasios, bar con terraza para veinte mesas Y aparcamiento para 104 vehiculos. Interesados preguntar por sr. Antonio tl.676029705. El centro deportivo esta en pleno rendimiento con socios todo el año.Precio 1500000 , aceptamos ofertas.

Enviar y compartir [f](#) [t](#) [in](#) [p](#) [w](#)

Creado el 03 de January de 2022

99 visitas hasta hoy

¿Hay algún error en este anuncio?





Ajuntament del Masnou

Pg. Prat de la Riba, 1
08320 El Masnou
Tel. 93 557 17 00
Fax 93 557 17 01
www.elmasnou.cat



PREMIUMHOUSES
Excellence in Real Estate

[COMPRAR](#) [LLOGAR](#) [VENDRE](#) [REL](#)



Preu	Tamany	Parcel·la
1.800.000 €	5 m²	11 m²

En una urbanització residencial del Maresme trobem aquest renovat club esportiu amb instal·lacions noves i amb les dimensions idònies per ser òptimament gestionat. El local social amb bar-restaurant i tenda de material esportiu s'obre al jardí amb piscina. En un nivell superior hi ha 5 pistes de tennis de terra batuda amb vista al mar. La pista central de tennis es troba en l'entrada del club amb accés directe als vestuaris. 2 pistes de paddle de cristall, un gimnàs i una pista de tennis ràpida convertible en pista poliesportiva possibiliten la pràctica d'esport per a nens i adults en un entorn tranquil envoltat vegetació mediterrània i amb boniques vistes al mar.

[Fitxa de la propietat](#) [Veure el mapa](#)



[Publicar anuncio](#)

Lo más buscado

- [Franquicia](#)
- [Traspaso](#)
- [Muebles de oficina](#)

[« Volver al Listado de Anuncios](#)



14.000 caballos en venta

Encuentra entre los 14.000 caballos que ofrecemos tu nuevo caballo en todo el mundo!
ehorses.es

[Abrir >](#)

Tablondeanuncios.com > Negocios > Traspasos venta de negocios > Traspasos venta de negocios en Barcelona

VENTA HÍPICA

Publicado 05/06/2022 en el Tablón de Anuncios de Barcelona

495.000 €



[Ampliar fotos](#)

Venta Hípica a 35 kms de Barcelona , en funcionamiento dispone de todos los permisos en regla. 670 m2 destinados a cuadras. Finca de 1,6 hectáreas. 30 box, 10 paddocks, pista de doma 60 x 20m , pista 35 x 18, pista redonda de 13m, caminador. Almacén, potrero, bar/local social90 m2, 3 móvil home para el mozo, herramientas y para dar clases, instalación alumbrado hípica y pistas . Casa de 160 m2 con piscina. Se vende con todos los aperos, sillas, dumper, etc... Facilidad para financiación sin intereses
www.hipicaenventa.com

[Ver todos los anuncios de Eric](#)

[Contactar](#) [Enviar](#)



Usamos cookies para mejorar tu experiencia y garantizar la calidad del servicio.

[Aceptar](#)


[Más información](#)



thinkSPAIN

Bar/Restaurante en venta en Vilanova del Vallès, Barcelona

3.500.000 € 250 m² 15000 m²



3.500.000 €
[Haz una Oferta](#) ☆ Guardado

Descripción

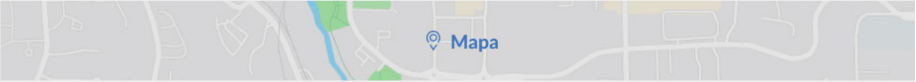
Idioma: Español

VILANOVA DEL VALLÉS. Centro hípico de 15.000m², muy bien comunicado, ubicado al lado del campo de golf, a 15 minutos de la Roca Village, a 10 minutos del Circuito de Cataluña y cerca de todo tipo de servicios como colegios y supermercados. Hípica adaptada para personas con discapacidad. Con la Fundación Privada y la colaboración de la Fundación Johan Cruyff, contribuyen positivamente al desarrollo cognitivo físico, emocional y social a personas con algún tipo de discapacidad. La fundación cuenta con recepción, dos despachos, cocina, gran sala y lavabos adaptados.

[+ Lee mas](#)

Ubicación

Vilanova del Vallès, Barcelona
Ubicación proporcionada por el Anunciante.



Características

Bar/Restaurante	Terreno: 15000 m ²
Superficie: 250 m ²	

Certificado energético: En trámite



<https://rusolprime.com> > objects > lusa_12407 ▾

Venta. Club de tenis con una superficie de 20.000 m2 en ...

Información del producto. Localización: Barcelona, Barcelona Alrededores. **Venta.**
Situación. Cercano al centro de la ciudad; Cercano a colegios internacionales.

Distrito: Barcelona Suburbs

Tipo: Negocios

Area de tierra: 20000 m²

Región: Catalonia

5.400.000,00 € · En stock



CASABEGUR
Propiedades y parcelas en Aiguablava, Sa Tuna, Sa Riera, Aiguafreda, Sa Punta y País


Home Begur Venta AI

Detalles

855 Terreno de uso deportivo con piscina, bar, 2 pistas de tenis y local polivalente. - Begur



Referencia : 855 **En Venta** €550.000 - Inversiones, Local Comercial, Restaurante



Referencia : 855 **En Venta** €550.000 - Inversiones, Local Comercial, Restaurante

🏠 Referencia : 855
📏 Area: 658 m2
📐 Parcela: 3808 m2
🖨 Imprimir

Situada a pocos metros del centro de Begur se encuentra este negocio en venta, Zona deportiva con diversas instalaciones . La propiedad, de uso comercial, cuenta con una gran piscina, un centro de tenis con dos pistas y un local que puede usarse cual restaurante.

La parcela tiene una superficie total de 3.800m2 con una superficie construida de 658m2. La ubicación es inmejorable ya que localiza a tan solo 700m de la hermosa villa de Begur. hay una zona habilitada como bar con terraza, dos pistas de Tenis ambas circundadas por reja metálica, una gran Piscina ondulada y recta en un pequeño lado, con varias escaleras para entrar en el agua, una de ellas romana, rodeada de una gran zona de césped donde tomar el sol, con varias palmeras que en verano proporcionan una apetecible sombra, dos duchas exteriores, una construcción destinada a vestuarios con aseos y duchas interiores, un local destinado a almacén. Instalación de bagaje deportivo destinada para la práctica de la natación o partidos de tenis, también para gozar de las vacaciones y momentos de descanso tomando el sol o disfrutando de una buena comida y refrescantes bebidas en la zona bar.

Por su idónea localización cerca del centro y espacio exterior para aparcar una numerosa cantidad de coches favorece la participación de una gran variedad de público.

Posibilidad de habilitar una estancia como vivienda , muy útil para el personal de mantenimiento.



Pg. Prat de la Riba, 1
 08320 El Masnou
 Tel. 93 557 17 00
 Fax 93 557 17 01
 www.elmasnou.cat

fotocasa [Les meves alertes](#) [Els meus favorits](#) [Publica anunci gratis](#) [Accedir](#)

[← Tornar](#) [Anterior](#)

995.000 € [Descartar](#) [Compartir](#) [Preferit](#)

[Calcula hipoteca](#) [Suggereix un preu](#)

2 banys **3000 m²**

Contacta amb l'anunciant

El teu nom

Adreça electrònica (obligatòria)

El teu telèfon

Local en venda

ZONA DE 'BIGUES I RIELLS', GRAN RESTAURANTE-BAR DE 250MTS POR PLANTA, POSIBILIDAD DE HOTEL, CON UNA PARCELA DE 3.000 MTS CON TERRAZA DE UNOS 420MTS APROXIMADAMENTE PARA UNAS 90/100 PERSONAS. OTRA SEGUNDA TERRAZA-JARDIN CON PISCINA VISTAS AL RIO Y MONTAÑAS. TIENE DOS PLANTAS, EN PLANTA BAJA TENEMOS EL PARKING, LA TERRAZA PARA 90/100 PERSONAS. EL BAR CON UNA CAPACIDAD DE 30 PERSONAS, LA SALA DE RESTAURANTE CON CAPACIDAD PARA 100 PERSONAS, 2 ASEOS. GRAN COCINA, SALA DESPENSA Y NEVERAS. EN EL PRIMER PISO DE UNOS 250MTS APROX. TENEMOS UN SALON, SALA DESPACHO, 7 HABITACIONES Y DOS BAÑOS. ESPECTACULARES VISTAS A LAS MONTAÑAS Y AL LADO RIO. POSIBILIDAD DE RESTAURANTE CON HABITACIONES!! VENGA A VERLO, UNICO EN LA ZONA. AL PRINCIPIO DE LA SUBIDA EN CUESTA DE SANT FELIU DE CODINAS Y A 15 MINUTOS DEL CIRCUITO DE MONTMELÓ, !!!!!!!!!!!!!

[Demana més dades a l'anunciant](#)

Característiques

Tipus d'immoble
Casa adosada

Consum energia
G 999 kWh m² / any

Emissions
G 999 kg CO₂ m² / any

Veure etiqueta qualificació energètica

[Aire condicionat](#) [Terrassa](#) [Traster](#)

Contacta amb l'anunciant

El teu nom

Adreça electrònica (obligatòria)

El teu telèfon

Quin és el motiu del teu contacte?

[+ Afegir un comentari](#)

- Vull rebre alertes d'immobles semblants a aquest
- Accepto les condicions d'ús, la informació bàsica de Protecció de Dades i donar-me d'alta a fotocasa

[Contacta](#)

930 447 208
 Referència: S-0780

Bigues i Riells

Adreça aproximada per diseg de l'anunciant





8.4 Annex 4. Mostres de mercat per al mètode residual estàtic

The screenshot shows a real estate listing on the 'habitacia' website. The main listing is for a commercial property in Masnou Alt, priced at 250,000 €. The property details include 95 m², 1 bathroom, and a price of 2,632 €/m². The listing is titled 'Local comercial a Masnou Alt Masnou (El)'. The page features a search filter on the left, a photo of the interior, and a 'contactar amb l'anunciant' button. The website header includes 'habitacia' and navigation options like 'Venda', 'Local C...', and 'Zona Ma...'. The footer includes 'LOCAL CENTRICO' and 'Anuncis similars'.

250.000 € Avisa'm si baixa

Local comercial a Masnou Alt Masnou (El)
Masnou Alt

95 m² 1 banys 2.632 €/m²

Descartar calcular hipoteca Compartir

LOCAL CENTRICO
Local en sitio comercial y de paso, cerca de la estación, 95 m2 con 6 escaparates. Inmejorable situación comercial y totalmente exterior.
[Demandar més dades a l'anunciant](#)
última modificació 17/05/2022
[traduir text al català](#)

Anuncis similars

- Local Comercial e...**
Zona Alta Premià De ...
84 m²
189.000 €
- Local Comercial e...**
Centre-Nucli Antic Pre...
90 m²
190.000 €



Pg. Prat de la Riba, 1
 08320 El Masnou
 Tel. 93 557 17 00
 Fax 93 557 17 01
 www.elmasnou.cat

[Tornar al llistat](#)

habitacia

Venda Locals C... Zona Oc...

Poblacions

Masnou (EI)

Zones

Algunes zones

Bellisguard-Can Teixido

Califòrnia-Santa Madrona

Centre

Masnou Alt

Ocata

Preu

minim màxim


Superfície

Sense límit

data de publicació

Últim mes

[Cercar](#)



16 fotos Mapa

325.000 € Avisa'm si baixa

Local comercial a Ocata Masnou (EI)

Ocata

125 m² 2.600 €/m²

[Descartar](#) [calcular hipoteca](#) [Compartir](#)

local primera linea de mar

Local en venta con vistas directas al mar, dispone de 125 metros, más terraza de 25 metros, aire acondicionado, calefacción, zona de office, parking. E precio de la oferta puede ser modificado o darse de baja sin previo aviso. Todos los datos expuestos son meramente orientativos. El precio no incluye impuesto ni gastos de notaría.

[Demandar més dades a l'anunciant](#)

última modificació 11/03/2022

[traduir text al català](#)

Distribució	Superfície 125 m ²	Traster
Característiques generals	Moblat Aire Acondionat Any construcció 2004	Certificat energètic: Consumo: 153 kWh/m ² /año Emisiones: 31 kg CO ₂ /m ² /año

Usa esta información para mejorar tus búsquedas

BENCOA REAL ESTATE **DETILUS** Veure tots els anuncis

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregúnta al anunciante

[contactar amb l'anunciant](#)

Anuncis similars

- Local Comercial e... Centre Masnou (EI) 130 m² 230.200 €
- Local Comercial e... Masnou Alt Masnou (EI) 95 m² 250.000 €
- Local Comercial e... Montgat 98 m² 250.000 €
- Local Comercial e... Pla D'en... 125 m² 250.000 €

[¿Te ayudamos a encontrar piso? Dinos qué buscas](#)



← Tornar al llistat
habitacia
Venda
Locals C...
Zona Oc...
Publica el teu anunci
Es gratis!

Poblacions

Masnou (El)

Zones

Algunas zonas

Bellresguard-Can Teixidó

Califòrnia-Santa Madrona

Centre

Masnou Alt

Ocata

Preu

minim màxim

Superfície

Sense límit

data de publicació


Tots

Darrers tres dies

Última setmana

Últim mes

Cercar



6 fotos
Mapa

★★★★★ Afegit un comentari

195.000 € Avisa'm si baixa

Local comercial a Ocata Masnou (El)

Ocata - ocata

139 m² 1 banys 1.403 €/m²

Descartar calcular hipoteca Compartir

Ocata

Local en la zona de ocata . Consta de dos plantas con varias separaciones, un baño completo y escaparate a dos calles. Cerca del transporte publico y mucha visibilidad. La parte inferior del local es diáfana y está comunicada al local superior. Muchas posibilidades.

[Demandar més dades a l'anunciant](#)

última modificació 02/06/2022

[traduir text al català](#)


Distribució	Superfície 139 m ²	1 Lavabo
	Altura 3 m	Despatx
	Façana 8 m	Traster
	Sup. Magatzem 60 m ²	Aparador

Immo Masnou
Veure tots els anuncis


¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregúnta al anunciante

contactar amb l'anunciant


Anuncis similars



Local Comercial e...
Centre Pineda De Mar
159 m²
150.000 €



Local Comercial e...
Centre Mataró
140 m²
157.000 €



Local Comercial e...
Centre Pineda De Mar
150 m²
159.659 €

¿Te ayudamos a encontrar piso?

Dinos qué buscas



43/

Ocio Arte BPM - Intranet Importados iLovePDF | Eines PD... Comandes actives -... UAAAP_Forum cons... Bodeco_2019_15_2... Tramitació electròni...

idealista

Posa el teu anunci de franc Iniciar sessió Català

Locals o naus en Centre



15 fotos

Local en venda a avenida BARCELONA, 35

Centre, El Masnou [Veure mapa](#)

190.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

121 m² | 1.570 €/m²

Comentari de l'anunciant

Disponible en: [Espanol](#) [Català](#) [English](#) [Altres idiomes](#)

Aquesta descripció ha estat traduïda automàticament i pot ser que no sigui molt precisa. [Veure descripció en la llengua original](#)

powered by [Google Translate](#)

Local en venda, situat a la NII, a prop de l'estació i parada d'autobús, en planta baixa a peu de carrer en zona de molt trànsit. 105 m² útils. No disposa de sortida de foc. Actualment es troba adaptat a oficines i disposa d'un espai obert i tres estances dedicades a despatx separades per tancaments d'alumini.

Característiques bàsiques

121 m² construïts, 105 m² útils

1 planta

Segona mà/bon estat

Distribució 4 estances

2 lavabos o banys

Situat a peu de carrer

1 aparadors

Última activitat: OFICINA DE SEGUROS

Construït en 1936

Edifici

Baix

Façana d'4 m. lineals

Equipament

• Aire condicionat

Certificado energético

• En tràmite

Pregunta a l'anunciant

Hola, m'interessa aquest immoble i m'agradaria fer-li una visita. Una salutació

Contactar

+34 932 887 250

Professional
FAR ADMINISTRACIONS DE FINQUES

Referència de l'anunci
95296143

FAR
ADMINISTRACIONS
DE FINQUES
Premià De Mar



Pregunta a l'anunciant

Hola, m'interessa aquest immoble i m'agradaria fer-li una visita. Una salutació

Contactar

+34 932 887 250

Professional
FAR ADMINISTRACIONS DE FINQUES

Referència de l'anunci
95296143

FAR
ADMINISTRACIONS
DE FINQUES
Premià De Mar





Local o naus en Centre



15 fotos

Local en venda a Centre

El Masnou [Veure mapa](#)

150.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

75 m² | 2.000 €/m²

[Desar favorit](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

Pregunta a l'anunciant

Hola, m'interessa aquest immoble i m'agradaria fer-li una visita. Una salutació

[Contactar](#)

+34 932 937 441

Professional
Assessors Immobiliaris Setclaus
Referència de l'anunci
8556

[Setclaus](#)
El Masnou



Ocio Arte BPM - Intranet Importados iLovePDF | Eines PD... Comandes actives ... UAAAP_Forum cons... Bodeco_2019_15_2... Tramitació electròni...

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

75 m² | 2.000 €/m²

[Desar favorit](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

Escriu una nota personal (només tu podràs veure-la)

Comentari de l'anunciant

Disponible en: [Español](#) | [Català](#) | [English](#) | [Altres idiomes](#)

Aquesta descripció ha estat traduïda automàticament i pot ser que no sigui molt precisa. [Veure descripció en la llengua original](#)

powered by [Google Translate](#)

MASNOU.- Local comercial molt ben ubicat al centre amb 75m2.En un carrer comercial i amb molt de moviment.Al costat del mercat i de l'eix comercial. Disposa de diverses finestres que li aporten llum i un lavabo.L'edifici disposa de muntacàrregues i rampa de càrrega per a camions.

Setclaus, 30 anys d'experiència al vostre servei.

Característiques bàsiques

- 75 m² construïts, 70 m² útils
- 1 planta
- Segona mà/bon estat
- Distribució 2 estances
- 1 lavabos o banys
- Construït en 1994

Equipament

- Aire condicionat

Certificado energético

- En tràmite

[Anunci actualitzat fa un dia](#)

Pregunta a l'anunciant

Hola, m'interessa aquest immoble i m'agradaria fer-li una visita. Una salutació

[Contactar](#)

+34 932 937 441

Professional
Assessors Immobiliaris Setclaus
Referència de l'anunci
8556

[Setclaus](#)
El Masnou

