

DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 2 de data 07112025 Píge La Fanga 3	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 6WBI5-8X700-POZ74 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2026 a les 8:00:29 Pàgina 1 de 2 34	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370540 6WBI5-8X700-POZ74 B77E707EB59E8D7CDD1E40349C0E07EB67FBFF0) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>

Extracte Informe de valoració d'una finca de titularitat municipal. Paratge Can Fanga. Palafrugell
Substitueix l'extracte de data 30-7-2025
Ref. 9660

Octubre 2025

9960
Paratge Fanga



Informe de valoració
d'una finca de titularitat municipal

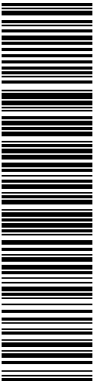
extracte de l'informe. Quadres de càlcul.

Que emet:
Pere González Nebreda
Arquitecte, Dalf

En relació al valor d'una finca de titularitat municipal que l'Ajuntament de Palafrugell té previst treure a subhasta pública, situada al Passatge Fanga 3, a la que li correspon la referència cadastral núm. 2419501EG1421N0001SO.

Barcelona, 3 de novembre de 2025

DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 2 de data 07112025 Píge La Fanga 3	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: 6WBI5-8X700-POZ74 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2026 a les 8:00:29 Pàgina 2 de 2 34	SIGNATURES ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370540 6WBI5-8X700-POZ74 B77E707F859E9D7CDD1E40349C0E07EB67FBFF0) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>

Extracte Informe de valoració d'una finca de titularitat municipal. Paratge Can Fanga. Palafrugell
Substitueix l'extracte de data 30-7-2025
Ref. 9660

Octubre 2025

Pere González Nebreda, Màster en Arquitectura, Diplomant en Arquitectura Legal i Forense per la Universitat Pompeu Fabra, Mediator inscrit en el Registre de Mediators de Dret Privat de Catalunya, Membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts, Pericials i Forenses i Mediators del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb exercici legal de la professió a Barcelona, carrer Rosselló, 19 local, ha estat requerit per l'Ajuntament de Palafrugell per a redactar el present informe de valoració a efectes patrimonials, en relació al valor de d'una finca de la seva propietat, valor referit a la data actual, octubre de 2025, als efectes de promoure'n una transmissió en pública subhasta properament.

Un cop estudiats els antecedents que els han estat facilitats i les dades que els ha estat possible recopilar en relació a allò que li ha estat sol·licitat, i d'inspeccionar l'entorn de la finca, procedeix a emetre aquest

Informe de valoració

Del qual aquest document n'és un extracte

1. Sol·licitant.

El sol·licitant del present informe és l'Ajuntament de Palafrugell, amb domicili al C. Cervantes, 16 de 17200 Palafrugell (Girona), d'acord amb la proposta de despesa núm. CPV: 71210000-3 Serveis d'assessorament arquitectònic, de data 21-5-2025.

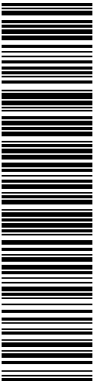
2. Objecte.

L'objecte d'aquest informe és la valoració d'una finca propietat de la sol·licitant destinat a diversos usos, situada al municipi de Palafrugell, al paratge anomenat Can Fanga, que té front a la Carretera C-31, per la qual hi té el seu accés, i a l'Av. Energia, en la part Sud-oest del terme municipal.

3. Finalitat

La finalitat del present informe és determinar el valor de la finca a efectes patrimonials, amb l'objecte de convocar properament una subhasta pública de transmissió de la finca.

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370540 6WBI5-8X700-POZ74 B77E/07FEB59E8D7CDD1E40349C0EF07EB67FBFF0) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seu.palafrugell.cat



Extracte Informe de valoració d'una finca de titularitat municipal. Paratge Can Fanga. Palafrugell
Substitueix l'extracte de data 30-7-2025
Ref. 9660

Octubre 2025

4. Descripció de la finca objecte de valoració.
4.1. Situació

Quadre de superfícies construïdes considerades:

9960 Palafrugell				Data de referència: agost 2025			
La Fanga. Palafrugell (Girona)							
Valor de mercat a efectes patrimonials							
Valor de les construccions actuals							
edifici	Referència cadastral	Planta	Ús	Superfície cadastral	Superfície existent	Ús adoptat a efectes de valoració	Superfície adoptada a efectes de valoració
				m² st	€		€
1	2419501EG 1421N0001SO	Baixa	Habitatge unifamiliar aïllat	223	223	Habitatge unifamiliar	223
		Primera	Habitatge unifamiliar aïllat	223	223	Habitatge unifamiliar	223
2		Baixa	Habitatge unifamiliar aïllat	34	34	Habitatge unifamiliar	34
3		Baixa	Habitatge unifamiliar entre mitgeres	84	84	Habitatge unifamiliar	84
4		Baixa (50%)	Porxo	25	25	Habitatge unifamiliar	25
		Primera	Habitatge unifamiliar entre mitgeres	50	50	Habitatge unifamiliar	50
5		Baixa	Magatzem	423	423	Hoteler /restauració	423
		Primera	Magatzem	329	329	Hoteler /restauració	329
6		Baixa	Magatzem	147	147	Hoteler /restauració	147
7		Baixa	Cobert agrícola	109	109	Enderroc	0
8		Baixa	Cobert agrícola	50	50	Enderroc	0
9		Baixa	Restaurant	60	60	Comercial-restauració	60
10		Baixa	Restaurant	146	146	Comercial-restauració	146
Total construccions				1.903	1.903		1.744

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370540 6WBI5-8X700-POZ74 B77E/07EB5E98D7CDD1E40349C0E07EB67FBFF0) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seu.palafrugell.cat

Extracte Informe de valoració d'una finca de titularitat municipal. Paratge Can Fanga. Palafrugell
Substitueix l'extracte de data 30-7-2025
Ref. 9660

Octubre 2025

En el quadre següent en resumeix la superfície de sostre que es podria edificar a la finca, a la part que es troba lliure d'edificació actualment:

Sostre vacant segons planejament						
Referència cadastral	Superfície de sòl	Edificabilitat màxima segons planejament	Edificabilitat màxima segons planejament	Superfície de sostre existent	Superfície de sostre a enderrocar	sostre vacant
2419501EG 1421N0001SO	m²s	m²st/m²s	m²st	m²st	m²st	m²st
	7.560,00	0,68	5.140,80	1.903,00	159,00	3.396,80
Total	7.560,00			1.903,00	159,00	3.396,80

A continuació s'adjunten unes fotografies exteriors de la finca objecte del dictamen, i del seu entorn immediat. S'ha efectuat visita a la finca en data 20 de juny de 2025, que formaran part de l'informe de valoració.



A la imatge, la carretera C-31 a la qual dona front la finca, situada a la dreta de la fotografia.

DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 2 de data 07112025 Ref: La Fanga 3	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 6WBI5-8X700-POZ74 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2026 a les 8:00:29 Pàgina 5 de 34	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370540 6WBI5-8X700-POZ74 B77E/07EB59E8D7CDD1E40349C0E07EB67FBFF0) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>

Extracte Informe de valoració d'una finca de titularitat municipal. Paratge Can Fanga. Palafrugell
Substitueix l'extracte de data 30-7-2025
Ref. 9660

Octubre 2025



Front de la finca a la C-31. Façana de l'edificació que s'havia destinat a local de restauració.



La finca que es valora.

DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 2 de data 07112025 Píge La Fanga 3	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: 6WBI5-8X700-POZ74 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2 2026 a les 8:00:29 Pàgina 6 de 2 34	SIGNATURES
	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370540 6WBI5-8X700-POZ74 B77E/07EB59E8D7CDD1E40349C0E07EB67FBFF0) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>

Extracte Informe de valoració d'una finca de titularitat municipal. Paratge Can Fanga. Palafrugell
Substitueix l'extracte de data 30-7-2025
Ref. 9660

Octubre 2025



Front de la finca a l'Av. Energia.



Front de la finca a l'Av. Energia.

DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 2 de data 07112025 Píge La Fanga 3	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 6WBI5-8X700-POZ74 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2 2026 a les 8:00:29 Pàgina 7 de 2 34	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370540 6WBI5-8X700-POZ74 B77E/07EB59E8D7CDD1E40349C0E07EB67FBFF0) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>

Extracte Informe de valoració d'una finca de titularitat municipal. Paratge Can Fanga. Palafrugell
Substitueix l'extracte de data 30-7-2025
Ref. 9660

Octubre 2025



Accés a la finca per la C-31 (accés al local de restauració)



Front de la finca a l'Av. Energia. Al fons, la C-31.

DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 2 de data 07112025 Pàge La Fanga 3	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 6WBI5-8X700-POZ74 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2026 a les 8:00:29 Pàgina 8 de 34	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370540 6WBI5-8X700-POZ74 B77E/07EB59E8D7CDD1E40349C0E07EB67FBFF0) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>

Extracte Informe de valoració d'una finca de titularitat municipal. Paratge Can Fanga. Palafrugell
Substitueix l'extracte de data 30-7-2025
Ref. 9660

Octubre 2025



Front de la finca a l'Av. Energia.



Interior de la finca, vist des de la porta d'accés. No es va permetre l'accés més enllà del punt on s'ha efectuat la fotografia. No s'ha pogut accedir a l'interior de les edificacions.

DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 2 de data 07112025 Píge La Fanga 3	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 6WBI5-8X700-POZ74 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2 2026 a les 8:00:29 Pàgina 9 de 2 34	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370540 6WBI5-8X700-POZ74 B77E/07EB59E8D7CDD1E40349C0EF07EB67FBFF0) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>

Extracte Informe de valoració d'una finca de titularitat municipal. Paratge Can Fanga. Palafrugell
Substitueix l'extracte de data 30-7-2025
Ref. 9660

Octubre 2025



Detall de la façana de l'edifici residencial.



Entorn immediat de la finca, que es troba a l'esquerra de la imatge. Al fons, la C-31.

DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 2 de data 07112025 Píge La Fanga 3	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 6WBI5-8X700-POZ74 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2026 a les 8:00:29 Pàgina 10 de 34	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370540 6WBI5-8X700-POZ74 B77E/07EB59E8D7CDD1E40349C0E07EB67FBFF0) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>

Extracte Informe de valoració d'una finca de titularitat municipal. Paratge Can Fanga. Palafrugell
Substitueix l'extracte de data 30-7-2025
Ref. 9660

Octubre 2025



En primer terme l'edificació que s'havia destinat a ús de restaurant-bar musical. En segon terme, edifici d'ús residencial.



En primer terme l'edificació d'ús residencial.

DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 2 de data 07112025 Píge La Fanga 3	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 6WBI5-8X700-POZ74 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2 2026 a les 8:00:29 Pàgina 11 de 2 34	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370540 6WBI5-8X700-POZ74 B77E/07EB59E8D7CDD1E40349C0EF07EB67FBFF0) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>

Extracte Informe de valoració d'una finca de titularitat municipal. Paratge Can Fanga. Palafrugell
Substitueix l'extracte de data 30-7-2025
Ref. 9660

Octubre 2025



Detall d'un tercer accés, també per la C-31, més a prop del límit Oest de la finca.



Detall de l'interior de la finca, vist des de l'exterior, en el seu límit Oest.



Front Oest de la finca. Edifici destinat a museu

DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 2 de data 07112025 Píge La Fanga 3	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 6WBI5-8X700-POZ74 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2 2026 a les 8:00:29 Pàgina 12 de 2 34	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370540 6WBI5-8X700-POZ74 B77E/07EB59E8D7CDD1E40349C0E07EB67FBFF0) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>

Extracte Informe de valoració d'una finca de titularitat municipal. Paratge Can Fanga. Palafrugell
Substitueix l'extracte de data 30-7-2025
Ref. 9660

Octubre 2025



DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 2 de data 07112025 Píge La Fanga 3	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 6WBI5-8X700-POZ74 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2 2026 a les 8:00:29 Pàgina 13 de 2 34	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370540 6WBI5-8X700-POZ74 B77E/07EB59E9D7CDD1E40349C0EF07EB67FBFF0) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>

Extracte Informe de valoració d'una finca de titularitat municipal. Paratge Can Fanga. Palafrugell
Substitueix l'extracte de data 30-7-2025
Ref. 9660

Octubre 2025

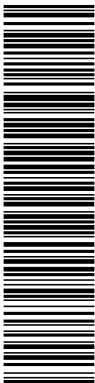


5. Legislació aplicable.

En el que es refereix a valoració de la finca per comparació amb el mercat es tindran en compte les *“normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras de la ECO/805/2003 de 27 de marzo, del Ministerio de Economía y Hacienda (modificada por la Orden EHA 3011/2007 de 4 de octubre)”*.

No són d'aplicació obligatòria, ja que la finalitat de la valoració no està inclosa en cap dels supòsits de la mateixa.

DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 2 de data 07112025 Píge La Fanga 3	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 6WBI5-8X700-POZ74 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2026 a les 8:00:29 Pàgina 14 de 34	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370540 6WBI5-8X700-POZ74 B77E707EB59E8D7CDD1E40349C0E07EB67FBFF0) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>

Extracte Informe de valoració d'una finca de titularitat municipal. Paratge Can Fanga. Palafrugell
Substitueix l'extracte de data 30-7-2025
Ref. 9660

Octubre 2025

6. Data de valoració.

La data de la valoració és la que correspon a la data actual.

7. Criteris de valoració.

Els criteris de valoració són els que es deriven de la abans citada *ECO/805/2003 de 27 de marzo, del Ministerio de Economía y Hacienda (modificada por la Orden EHA 3011/2007 de 4 de octubre)*.

Criteris específics de valoració (OM/ECO/805/2003):

- Criteri del millor i més intensiu ús: El valor d'un immoble susceptible de ser dedicat a diferents usos o de ser construït amb diferents entitats edificatòries, és el que resulta de destinar-lo, dintre de les possibilitats legals i físiques, a l'ús més probable i financerament aconsellable, amb la intensitat que permeti obtenir el major valor. (art. 3 apartat c))
- Criteri de valor residual: El valor atribuïble a cada un dels factors de producció d'un immoble és la diferència entre el valor total de dit actiu i els valors atribuïbles a la resta dels factors. No és aplicable en aquest cas. (art. 3. Apartat j))
- La valoració ha de realitzar-se seguint els criteris, principis i mètodes que s'estableixen en la OM/ECO/805/2003, i subsidiàriament en aquells aspectes no desenvolupats suficientment en la normativa anterior, en la refosa de la Llei de Sòl *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, y el reglament *RVLS 1492/2011*.

8. Càlcul del valor de la finca.

En l'informe es calcula el valor de la finca pel mètode additiu. El valor es conformarà per la suma del valor de mercat de les edificacions existents, més el major valor entre el valor de sòl pendent de desenvolupar la seva edificabilitat per a l'ús comercial o bé per a l'ús hotelier, previstos ambdós pel planejament.

El mètode utilitzat per al càlcul del valor de mercat de les edificacions és el de comparació amb altres immobles de característiques similars en l'entorn més proper.

El mètode utilitzat per al càlcul del valor del sòl amb edificabilitat vacant ha estat el mètode residual dinàmic, i s'ha obtingut el valor actual net del sòl, tenint en compte l'edificabilitat que se'n pot esperar.

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370540 6WBI5-8X700-POZ74 B77E707EB989D7CDD1E40349C0E07EB67FBFF0) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seu.palafrugell.cat

Extracte Informe de valoració d'una finca de titularitat municipal. Paratge Can Fanga. Palafrugell
Substitueix l'extracte de data 30-7-2025
Ref. 9660

Octubre 2025

A més a més s'ha tingut en consideració que no es disposa de la possessió de la finca, i s'ha calculat el cost del que pot suposar el procés de recuperació de la possessió. S'ha traslladat en el temps aquests costos de recuperació de la possessió i s'ha obtingut quin seria el valor de la finca al final d'aquest procés, en el pitjor dels casos, i que es perllongui aquest procés de recuperació de la possessió fins a 16 trimestres. D'aquesta manera s'ha obtingut el valor actual net de la finca en el seu estat actual.

En primer lloc s'ha calculat el valor de mercat de les edificacions.

Valor de mercat de les edificacions: Per a obtenir el valor de mercat per comparació, la pèrit ha confeccionat un estudi de valors de mercat de venda en oferta a la data actual.

Els testimonis de mercat considerat s'inclouen en l'annex a l'informe.

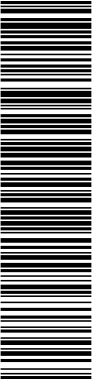
9. Valor unitari homogeneïtzat de les mostres de mercat.

Les mostres de mercat d'oferta d'habitatges de tipus similars als existents en la finca que es valora, obtingudes pel pèrit, el resum de la informació en fitxes i la localització de les mostres, s'inclou en l'annex a l'informe, al final del mateix. Igualment s'ha efectuat un estudi de mercat d'altres immobles (oferta, en venda)

Quadres resum dels testimonis obtinguts.

9960 Palafrugell				Data de referència: agost 2025				mostres			
Habitatge unifamiliar aïllat				La Fanga. Palafrugell (Girona)							
Mostra	Descripció	Direcció	Ref. anunci	Font	Enllaç	Preu (euros)	Superfície (m² construïts)	Superfície solar(m²)	Preu unitari (euros/m²)	Antiguitat a efectes de càlcul (anys)	Estat de conservació
1	Casa en Palafrugell con una superficie de 207 m2 construida sobre una parcela de 263 m2. Se distribuye en 3 habitaciones, 1 baño completo con ducha, cocina equipada, lavadero, salón-comedor y un garaje de 46 m2. Casa o chalet independiente. 207 m² construidos. 3 habitaciones. 1 baño. Parcela de 263 m². Plaza de garaje incluida en el precio. Segunda mano/buen estado. Armarios empotrados. Trastero. Calefacción individual.	C. Blas de Otero, 18	HGG-240715-CH	872 450 041 Habitat Grup Real Estate	https://www.idrealista.com/inmueble/105414303/	299.000	207	263	1.444,44	59	N
2	Casa de 1.150 m² con una parte ya construida destinada a vivienda, una gran zona ajardinada y varias posibilidades para ampliar o desarrollar nuevos espacios. La casa principal se distribuye en dos plantas. En la planta baja un recibidor, un salón-comedor con bóveda catalana y chimenea, una cocina-comedor con salida directa al porche, un despacho y un baño completo. En la planta superior hay cuatro habitaciones dobles (dos de ellas con salida a terraza), una habitación individual y un baño completo. Todas las estancias son exteriores y disponen de armarios empotrados. La casa dispone de cierres de madera con doble acristalamiento, calefacción de gas y sistema de alarma. Casa o chalet independiente. 2 plantas. 1.150 m² construidos. 6 habitaciones. 3 baños. Parcela de 1.175 m². Plaza de garaje incluida en el precio. Segunda mano/buen estado. Trastero. Orientación sur. Construido en 1960. Calefacción individual: Eléctrica. Jardín.	C. Torretes	R-394	872 45 06 04 Profesional LES VOLTES Real Estate	https://www.idrealista.com/inmueble/108496534/	1.170.000	1150		1.017,39	65	N

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370540 6WBI5-8X700-POZ74 B77E/07EB58E9D7CDD1E40349C0E07EB67FBFF0) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seu.palafrugell.cat

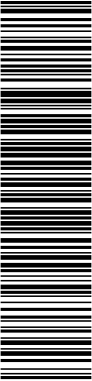


Extracte Informe de valoració d'una finca de titularitat municipal. Paratge Can Fanga. Palafrugell
Substitueix l'extracte de data 30-7-2025
Ref. 9660

Octubre 2025

3	Se vende casa-chalet, en urbanización, muy cerca del centro del pueblo de Palafrugell. Dispone de entrada, sala de estar-comedor, con chimenea cocina independiente, con salida a un bonito patio, con barbacoa y zona cubierta, un baño, y en la primera planta 4 habitaciones, dos a la calle principal y dos al patio privado. Armarios empotrados, y baño completo. Garaje privado, con acceso a la casa directamente. Casa o chalet independiente. 1 planta. 227 m² construidos, 218 m² útiles. 4 habitaciones. 2 baños. Parcela de 300 m². Terraza y balcón. Plaza de garaje incluida en el precio. Segunda mano/buen estado. Armarios empotrados. Orientación sur, este. Calefacción individual. Aire acondicionado. Jardín.	C. Anoia	J	872 45 04 40 Profesio nal fina ramirez nieto	https:// www.id ealista.c om/inm ueble/1 0770527 2/	385.000	227	300	1.696,04	40	N
4	Casa modernista del S. XIX en el centro histórico de Palafrugell. Construida a finales de 1800, distribuida en dos plantas haciendo esquina. La casa ha sido restaurada a nivel estructural, techo y toda la carpintería en ventanas, contraventanas y puertas del interior. La propiedad cuenta con suelos hidráulicos originales en perfecto estado, barandillas de la escalera, y el balcón de la fachada principal. En planta baja tres dormitorios, un salón con acceso a un patio trasero, cocina abierta y cuarto de baño completo. Toda esta planta con una altura de techo de 3,60 m. En el piso superior, 4 habitaciones dos de ellas con salida al exterior con suelos hidráulicos. Techos de 3.90 m. Observaciones: el sistema de calefacción es gas a través de radiadores, solo en la planta de abajo. Hay un pozo de recogida de agua pluvial. Tiene licencia turística. Casa rural. 2 plantas. 210 m² construidos. 7 habitaciones. 2 baños. Parcela de 130 m². Terraza y balcón. Segunda mano/para reformar. Orientación este, oeste. Construido en 1900. Calefacción individual: Gas natural.	Pl. Parlamen t, 8	BEGP6296	936 17 34 91 Profesio nal Office Begur	https:// www.id ealista.c om/inm ueble/1 0583975 6/	445.000	210	130	2.119,05	37	N
5	Casa de 318 m2 construidos, en PB+1. La casa podría dividirse físicamente en dos viviendas independientes levantando una pared. Planta baja, de 156 m2 construidos: Entrada, salón-comedor y cocina office totalmente equipada y en un solo espacio, con salida al patio, dos dormitorios dobles, sala de lavado, aseo de cortesía, baño reformado completo con ducha y garaje. Planta primera, de 156 m2 construidos: Distribuidor, salón-comedor y cocina office totalmente equipada y en un solo espacio con salida a balcón, cuatro dormitorios dobles y dos baños con ducha. Casa o chalet independiente. 2 plantas. 318 m² construidos, 286 m² útiles. 6 habitaciones. 4 baños. Parcela de 326 m². .Terraza y balcón .Plaza de garaje incluida en el precio. Segunda mano/buen estado. Armarios empotrados. Trastero. Orientación sur. Construido en 1983. Calefacción individual. Jardín.	C. Alfons XII, 4	2478	872 45 08 26 Profesio nal FINQUE S GRN SAMON S	https:// www.id ealista.c om/inm ueble/1 0748511 0/	550.000	318	326	1.729,56	42	N

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370540 6WBI5-8X700-POZ74 B77E/07EB98E9D7CDD1E40349C0EF07EB67FBFF0) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seu.palafrugell.cat

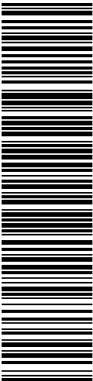


Extracte Informe de valoració d'una finca de titularitat municipal. Paratge Can Fanga. Palafrugell
Substitueix l'extracte de data 30-7-2025
Ref. 9660

Octubre 2025

6	asa unifamiliar a 4 vientos de 159 m², con jardín y garaje. Casa bien conservada ubicada en zona residencial de Palafrugell. La casa, de 159 m2, dispone de recibidor, sala con chimenea y acceso también desde la calle, cocina independiente y totalmente equipada, salón-comedor con vistas al patio, un baño con bañera y un aseo. Además dispone de una despensa. En la planta superior 3 dormitorios dobles con armarios y 2 dormitorios individuales, y un baño completo. En la planta cubierta hay una terraza transitable con vistas abiertas al pueblo, con un lavadero y almacén. Dispone de un jardín de aproximadamente 248 m2 alrededor de la casa, con una barbacoa y árboles frutales, además de un garaje con entrada desde la calle, y un almacén en el sótano de la casa. Equipada con calefacción de gasoil, ascensor y cierres de PVC. Casa con muchas posibilidades. Casa o chalet independiente. 3 plantas. 159 m² construidos. 4 habitaciones. 2 baños.Parcela de 331 m². Terraza. Plaza de garaje incluida en el precio. Segunda mano/buen estado. Armarios empotrados. Trastero. Orientación este. Construido en 1978. Calefacción central: Gasoil. Jardín.	C. Molí de Vent	C-282	872 45 06 04 Profesio nal LES VOLTES Real Estate	https:// www.id ealista.c om/inm ueble/9 8828194 / 	320.000	159	331	2.012,58	47	N
7	Casa rústica a reformar, del año 1700 en Palafrugell. Con una superficie total de 170 m² construidos, esta vivienda consta de 3 habitaciones dobles, 1 habitación individual y 1 baño. La casa está para reformar. Calefacción de gas natural, chimenea en planta 1ª y terraza privada con acceso directo a la calle. La cocina es abierta y el suelo de baldosa. Finca rústica. 170 m² construidos, 137 m² útiles. 4 habitaciones. 1 baño. Parcela de 60 m². Terraza. Chimenea. Segunda mano/buen estado. Calefacción individual: Gas natural.	C. del Terme	000080	932 20 85 01 Profesio nal ICON REAL ESTATE	https:// www.id ealista.c om/inm ueble/1 0755909 2/ 	280.000	170,00		1.647,06	65	N
8	Casa en el centro de Palafrugell con jardín y piscina. Villa catalogada de 450 m2 aprox. en parcela de 1.270 m2, distribuida en dos plantas y altillo. En planta baja: cocina equipada, comedor, biblioteca, baño con ducha y salón. En segunda planta: 3 dormitorios (el principal en suite y con salida a terraza con vistas al jardín y al pueblo), baño completo. Planta altillo: espacio polivalente, dos hornitorios dobles, un baño con ducha. Calefacción gas natural, carpintería pvc con doble vidrio, garaje cerrado para dos coches, piscina, pozo, jardín, zona barbacoa, sistema de alarma con cámaras. Casa o chalet independiente. 1 planta. 450 m² construidos. 5 habitaciones. 3 baños. Parcela de 1.270 m². Segunda mano/buen estado. Orientación sur. Calefacción central: Gas. Piscina. Jardín.		W-26609	872 45 05 05 Profesio nal Susana Valenzu ela Godoy	https:// www.id ealista.c om/inm ueble/9 4944335 / 	1.950.000	450	1270	4.333,33	5	N
Valor promig de les mostres d'habitatge unifamiliar. (no és una indicació de valor, per tractar-se de mostres heterogènies).									1.999,93		

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370540 6WBI5-8X700-POZ74 B77E/07EB59E8D7CDD1E40349C0E07EB67FBFF0) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seu.palafrugell.cat



Extracte Informe de valoració d'una finca de titularitat municipal. Paratge Can Fanga. Palafrugell

Substitueix l'extracte de data 30-7-2025

Ref. 9660

Octubre 2025

Mostres de nau d'ús comercial:

9960 Palafrugell					Data de referència: agost 2025				mostres		
Mostres de mercat. Nau industrial.					La Fanga. Palafrugell (Girona)						
Model: nau industrial											
Mostra	Descripció	Situació	Referència	Font	Enllaç	Preu (euros)	Superfície (m2 construïts)	Preu unitari (euros/m2)	Antiguitat (anys)	Estat de conservació	
1	Nave industrial de 740 m2 en parcela de 1.360 m2 en el polígono industrial de Palafrugell y fachada comercial a carretera general. Finca apta para cualquier negocio y posibilidad de incremento de volumetría. Nave diáfana, con despachos, altílo de 60 m2 y puente grúa. Terreno alrededor de la nave a 3 vientos con parcela totalmente vallada y cerrada con portal automático y parking para coches. Nave comercial en primera linea para cualquier tipo de negocio y alta edificabilidad. 740 m² construidos. Segunda mano/buen estado. 1 aseos o baños.	C. Trefi, 7	Referencia del anuncio N-050	872 45 06 04 Profesional LES VOLTES Real Estate	https://www.idealista.com/inmueble/90505539/	790.000	740,00	1.067,57	19	N	
2	Nave de 200 m2 actualmente adecuada como taller de carpintería, con muchas posibilidades. Terreno de 6.700 m2 totalmente vallado con pozo. Acceso desde la carretera principal. Nave totalmente diáfana con altílo para oficina y almacén anexo, porche exterior para aparcamiento privado y terreno. 200 m² construidos. Segunda mano/buen estado. Distribución diáfana. 1 aseos o baños.	Horts de la Fanga	Referencia del anuncio N-025	872 45 06 04 Profesional LES VOLTES Real Estate	https://www.idealista.com/inmueble/88092923/	370.000	200,00	1.850,00	10	N	
3	Nave industrial en terreno de 9.000 m2. 200 m² construidos. 1 planta. Segunda mano/buen estado. Distribución 2 estancias. 1 aseos o baños. Situado a pie de calle.	Av. Catalunya, 43. Mot-Ras	Referencia del anuncio 91723283	609 25 90 22 Particular Valentin	https://www.idealista.com/inmueble/91723283/	360.000	200,00	1.800,00	10	N	
4	FCC Real Estate comercializa en la zona de Palafrugell una nave industrial de 784 m² construidos sobre parcela de 1.770 m² de suelo. La nave es totalmente diáfana, sin ninguna columna. Tiene techos altos. La nave dispone de una oficina con zona de recepción, vestuarios para personal y baños. Una puerta frontal, permite el acceso al interior de camiones de gran tonelaje. Patio exterior, que permite el acceso al interior del recinto de vehículos con zona de aparcamiento. Situada en un polígono de gran proyección. 784 m² construidos. 1 planta. Segunda mano/buen estado. Distribución 2 estancias. Situado a pie de calle. Hace esquina. Construido en 1992. Almacén/archivo. Tiene oficina.	C. Gas, 2	Referencia del anuncio NAVE PALAFRUGELL	919 38 17 83LProfesional FCC Real Estate Inmuebles	https://www.idealista.com/inmueble/91815279/	784.000	784,00	1.000,00	33	N	

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370540 6WBI5-8X700-POZ74 B77E707EB59E8D7CDD1E40349C0EF07EB67FBFF0) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>

Extracte Informe de valoració d'una finca de titularitat municipal. Paratge Can Fanga. Palafrugell
Substitueix l'extracte de data 30-7-2025
Ref. 9660

Octubre 2025

5	Conjunto de dos naves comerciales y un local en venta en Mont-ras. El conjunto tiene una superficie útil total de 829,74 m², dividida en una planta baja de 540,95 m² y en un sótano de 288,79 m². Una de las características más notables de estas naves es su escaparate y su disposición totalmente diáfana. Además, incluye amplia zona de aparcamiento exterior para clientes e interior comunitario. La nave está situada en una ubicación estratégica junto a la C-31. 945 m² construidos, 829 m² útiles. Segunda mano/buen estado.	Av. Catalunya, 13. Mont-Ras	Referencia del anuncio 10249	936 17 24 19 Profesional Dpto. Comercial	https://www.idelistacom/inmueble/104317312/	1.280.000	945,00	1.354,50	2	N
6	Nave en venta de 684 m2 construidos en un solar de 900 m2. Dispone de 597m2 en planta con 8 metros de altura, y 87 m2 en el primer piso, 60 m2 de oficinas, 200 m2 de patio, aire comprimido y 60 Kw de electricidad. Posibilidad de dividir y hacer varias naves. 684 m² construidos. Segunda mano/buen estado.	Begur	Referencia del anuncio 3102	936 17 24 19 Profesional Dpto. Comercial	https://www.idelistacom/inmueble/99439040/	495.000	684,00	723,68	30	N
7	Nave en venta situada en Begur/Palafrugell de de 478 m2 en planta con 8 metros de altura, 12 m2 de oficinas, 10 m2 de vestuarios y 2 puertas en la fachada: una peatonal y otra para mercancías con 5 metros de altura. 30Kw de electricidad. 478 m² construidos. Segunda mano/buen estado.	Begur	Referencia del anuncio 3083	936 17 24 19 Profesional Dpto. Comercial	https://www.idelistacom/inmueble/99439179/	566.500	478,00	1.185,15	3	N
8	Se vende nave, actualmente de baja, zona industrial, cerca del centro de Palafrugell y de la carretera. Buen acceso, con unos 3.000 m2 de terreno y unos 400 m2 de nave. Con dos accesos. 400 m² construidos, 380 m² útiles. 1 planta. Segunda mano/buen estado. Distribución 2 estancias. 1 aseos o baños. Situado a pie de calle. 1 escaparates. Entrada auxiliar. Tiene oficina.	C. Trefi	Referencia del anuncio 108673748	872 45 04 40 Profesional finar Ramirez Nieto	https://www.idelistacom/inmueble/108673748/	750.000	400,00	1.875,00	5	N
Valor promig de les mostres de nau industrial. (no és una indicació de valor, per tractar-se de mostres heterogènies).								1.356,99		

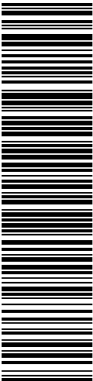
Extracte Informe de valoració d'una finca de titularitat municipal. Paratge Can Fanga. Palafrugell
Substiteix l'extracte de data 30-7-2025
Ref. 9660

Octubre 2025

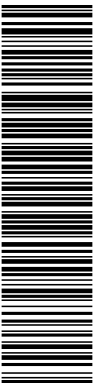
Edificis d'ús hotel·ler (per a les edificacions existents):

9960 Palafrugell												
Mostrs de mercat. Hotels. Oferta. Agost 2025												
Data de referència: agost 2025												
Mostrs												
Mostra	Situació aproximada i descripció	Situació	Referència	Font	Enllaç	Categoria (estrelles)	Número	Preu (euros)	Superfície (m2 construïts)	Preu unitari	Antiguitat (anys)	Estat de conservació
1	En el centro del pueblo medieval de Castelló d'Empúries se encuentra este hotel y restaurante de 554 m² en pleno funcionamiento que está a la venta. Este hotel de gestión familiar consta de 3 plantas y 10 habitaciones con baño, todas ellas con aire acondicionado con TV y wi-fi, algunas con terraza. Un apartamento grande y espacioso para los propietarios. Restaurante en funcionamiento abierto todo el año con terraza exterior, parque infantil y plaza de aparcamiento. A 5 minutos de Empútrava y del centro de paracaidismo y a menos de un km del campo de golf. 3 plantas. Buena conservación. 10 dormitorios. 10 baños. Trastero. Superficie construida: 554 m². Antena parabólica. Agua caliente central. Aire acondicionado.	Avda. Generalitat, 12. Castelló d'Empúries	Referencia: 11637649	Alt Empordà Turístic 625 139 537	https://www.spainhous.es/net/es/hotel-venta-castello-d-empuries-girona-11637649.html	2	10	750.000	554	1.354	65	N
2	Hotel en venta en Sant Feliu de Guíxols – Costa Brava. Ubicación privilegiada a pocos metros del mar. 23 habitaciones dobles (con y sin terraza). 4 estudios independientes. 1 apartamento de 3 habitaciones. Servicio de bar. Sala de estar. Patio exterior. Aire acondicionado en todas las habitaciones. Baño privado en cada habitación. Negocio con alta rentabilidad. Hotel Dormitorios: 26 Baños: 30 WC: 5 Superficie: 1.000 m2 Terreno: 250 m2 Planta: 4 Pisos: 4 Año de construcción: 2000.	Sant Feliu de Guíxols	Ref. 6720443	Think Spain	https://www.thinkspain.com/es/venta-viviendas/6720443	2	26	1.300.000	1.000	1.300	25	N
3	Los primeros registros de la vivienda principal datan del siglo XVIII, aunque la vivienda se ha ido ampliando a lo largo de los años. Hoy en día, cuenta con más de 1.000 m² de superficie construida y los propietarios actuales se encargaron de renovarla íntegramente entre 2005 y 2007. La vivienda principal cuenta con 10 dormitorios con baños privados y un dormitorio doble con baño independiente. Además, dispone de un recibidor, 2 comedores, un salón, una cocina y una despensa. Una edificación anexa e independiente se ha renovado y se han habitado 4 dormitorios con sus baños privados, cada uno con su propia terraza privada y entrada. Todos los dormitorios tienen Wi-Fi y TV, además la vivienda principal tiene ascensor. La vivienda funciona actualmente como un negocio de alquiler de turismo rural con la licencia pertinente. Por su	Santa Coloma de Farners	Referencia: G1R29306	Lucas Fox +34 872 22 32 62	https://www.luxuryestate.com/my/es/p111661525-hotel-for-sale-santa-coloma-de-farners	4	15	1.590.000	1.028	1.547	65	N

A52 Taller d'arquitectura i urbanisme
Rosselló 19 08027 Barcelona Tel: 934441258 amdbreg@acc.net
Pere González Nebreda, arquitecte DALF



Codi per a validació: **6WBI5-8X7O0-POZ74**
 Data d'emissió: **4 de 2 Febrer de 2026 a les 8:00:29**
 Pàgina **21 de 34**



Extracte Informe de valoració d'una finca de titularitat municipal. Paratge Can Fanga. Palafrugell
Substituïeix l'extracte de data 30-7-2025
Ref. 9660

Octubre 2025

	distribución, se presta perfectamente para su uso como restaurante y para celebrar eventos, aunque habría que obtener las licencias necesarias. La vivienda se asienta sobre una parcela privada de 2,7 hectáreas que incluye un jardín con piscina, varias terrazas y porches al aire libre, viñedos para la producción de vino propio, una zona para el cultivo y un gallinero. La vivienda está equipada con calefacción central de gas propano y un pozo privado de agua. Dormitorios: 15. Baños: 16. Superficie exterior: 27.975 m². Superficie: 1.028 m². Ascensor.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

A52 Taller d'arquitectura i urbanisme
 Roselló 19 08029 Barcelona tel. 934441258, amandregat@coc.net

página 21

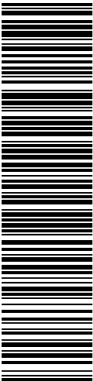
Extracte Informe de valoració d'una finca de titularitat municipal. Paratge Can Fanga. Palafrugell
Substiteuix l'extracte de data 30-7-2025
Ref. 9660

Octubre 2025

8	Hotel en venta situado en el Parc Natural del Montseny en plena naturalesa, colindante a un río de aguas cristalinas con pesca de truchas y rodeado de espesa vegetación. Dispone de 1.000m2 construidos, 20 habitaciones con baño individual, calefacción, ventanas de aluminio con doble acristalamiento, salón con chimenea, bar- restaurante con capacidad para 150 comensales, cocina totalmente equipada. Ubicado en una parcela de 10.000m2 con una piscina olímpica exterior de 25x12 m. Hotel Dormitorios: 20 Baños: 20 Superficie: 1.000 m2 Terreno: 10.000 m2. Piscina. Parking/Garaje.	Viladrau	Ref. 5064758	872585 003 Tink Spain	https://ww ww.thinks pain.com/ es/venta- vivendas/ 5064758	2	20	2.100.000	1.000	2.100 ,00	65	N	
9	Edificio de 11 pisos, 8 dormitorios en suite y restaurante en Llançà, la Costa Brava. El negocio se encuentra actualmente en funcionamiento gracias a la licencia turística. El restaurante dispone de una sala de juegos y un bar exterior con terraza. El edificio alberga los 11 apartamentos con vistas al mar desde la primera planta. Cada uno con una terraza exterior, una cocina abierta al comedor, 1 dormitorio y 1 baño completo. Uno de los apartamentos cuenta con 2 dormitorios y entrada independiente del resto. Hay la posibilidad de añadir un ascensor exterior en este edificio. En la planta baja hay 8 habitaciones con baño destinadas al personal. Todos los pisos cuentan con aire acondicionado con bomba de calor y ventanas con doble acristalamiento. El edificio se encuentra a 15 minutos a pie de la playa. Hotel Superficie: 1.053 m2 Terreno: 1.100 m2. Vistas al mar. Jardín. Aire acondicionado. Ascensor. Terraza/Balcón.	Llançà	Ref. 9156141	936 170 775 Tink Spain	https://w ww.thinks pain.com/ es/venta- vivendas/ 9156141	3	19	2.800.000	1.053	2.659 ,07	45	N	
10	Esta masía del siglo XII, con vistas. La propiedad, de 110 Ha de terreno, alberga una masía de 1.284 metros cuadrados, restaurada y transformada hacia 1907, aunque la fachada recuperó su estilo original de masía catalana en los años 50 del pasado siglo. Patio delantero ajardinado de 2.266 m², posee un pozo de la masía original y dos entradas. La masía anexa de masoveros con 3 habitaciones y 471 m² de superficie, sala de billar, así como pequeñas estancias y baños del periodo en que el servicio vivía en la casa. Desde allí, se puede acceder a la terraza más alta de la Masía, que ofrece vistas panorámicas a los bosques de la finca, hasta el mar en los días claros. Las habitaciones de esta planta también cuentan con terrazas privadas. Estancias: 12. Dormitorios: 12. Baños: 7. Superficie: 1.755 m². Piscina. Terraza. Aparcamiento.	Llagostera	Referencia: 1571	Safire Real Estate 902 920 516 - 620 511 825	https://w ww.luxury estate.co m/es/p13 1562869- hotel-for- sale- llagostera	4	7	4.700.000	1.755	2.678 ,06		N	
Valor de mercat homogeneïtzat (referit a hotels). No és una indicació de valor, per tractar-se de mostres heterogènies.											1.90 1,52		

A52 Taller d'arquitectura i urbanisme
Rosselló 19 08027 Barcelona tel.934441258 amdbreg@elcaci.net
Pere González Nebreda, arquitecte DALF

pàgina 22



DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 2 de data 07112025 Píge La Fanga 3	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 6WBI5-8X700-POZ74 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2026 a les 8:00:29 Pàgina 23 de 34	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370540 6WBI5-8X700-POZ74 B77E707FEB59E8D7CDD1E40349C0EF07EB67FBFF0) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>

Extracte Informe de valoració d'una finca de titularitat municipal. Paratge Can Fanga. Palafrugell
Substitueix l'extracte de data 30-7-2025
Ref. 9660

Octubre 2025

Els criteris de valoració han de procurar l'establiment del valor real del mercat, i deriven de les disposicions establertes a aquests efectes.

El valor de cada edifici o element d'un edifici, depèn de les seves característiques físiques, que de forma prioritària són: situació, emplaçament, superfície, ubicació dins l'edifici, qualitat constructiva, instal·lacions, equipament i estat de conservació.

Com influeixen aquestes característiques en el valor és variable en el temps, i per aquesta raó la valoració ha d'estar sempre referida a una data, en aquest cas, la data actual.

La determinació del valor real de mercat implica l'aplicació del mètode de comparació amb el mercat basat en el principi de substitució.

El mètode de comparació amb el mercat està definit en els articles 20 al 23 de la *"ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE de 9 de abril de 2003)."*

Aquest mètode només és aplicable quan es donin les següents circumstàncies:

- a) *L'existència d'un mercat representatiu dels immobles comparables.*
- b) *Disposar de suficients dades sobre transaccions o ofertes que permetin, en la zona de què es tracti, identificar paràmetres adequats per a realitzar l'homogeneïtzació de comparables.*
- c) *Disposar al menys de sis transaccions o ofertes comparables que reflecteixin adequadament la situació actual d'aquest mercat.*

Criteris de comparació i homogeneïtzació de les mostres. En els quadres d'homogeneïtzació de les mostres s'utilitzen coeficients de correcció per a poder comparar mostres que no són homogènies.

Comparació i Homogeneïtzació de les mostres.

Les mostres obtingudes en el mercat s'han de comparar amb els immobles objecte de la valoració, i en funció d'aquells paràmetres que més influència tenen sobre el valor de l'immoble acabat. En aquest cas, i per aquest ordre, aquestes paràmetres, en opinió del tècnic que subscriu, són els següents:

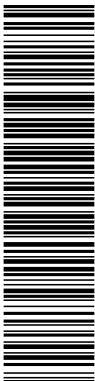
Emplaçament (H_E): Els emplaçaments pitjors o millors s'han ponderat, augmentant o disminuint, respectivament, el seu valor entre un 5% i un 15% per fer els preus comparables amb el "model" de l'emplaçament.

Situació de l'habitatge dins de l'edifici, orientació, vistes, (H_U): Els emplaçaments amb pitjors o millors orientacions, vistes, s'han ponderat, augmentant o disminuint, respectivament, el seu valor entre un 5% i un 15% per fer els preus comparables amb el "model" de l'emplaçament.

Dimensions, distribució, superfície, aprofitament de l'espai interior (H_Q): amb aquest coeficient corrector es tracta d'homogeneïtzar les mostres en funció de si les dimensions, distribució, superfície i aprofitament de l'espai de les mostres són millors o pitjors que els elements en estudi. S'utilitza un coeficient corrector entre 0,85 i 1,15.

Les instal·lacions i equipaments (H_I): (calefacció, aire condicionat, vídeo-porter, càmeres de vigilància, piscina, ascensor, etc.), dels immobles influeixen decisivament en el seu valor. En relació amb el model de

DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 2 de data 07112025 Píge La Fanga 3	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 6WBI5-8X700-POZ74 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2026 a les 8:00:29 Pàgina 24 de 34	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370540 6WBI5-8X700-POZ74 B77E707EB59E8D7CDD1E40349C0E07EB67FBFF0) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>

Extracte Informe de valoració d'una finca de titularitat municipal. Paratge Can Fanga. Palafrugell
Substitueix l'extracte de data 30-7-2025
Ref. 9660

Octubre 2025

finca objecte de valoració, existeixen mostres, d'entre les obtingudes en l'estudi del mercat immobiliari de la zona, algunes mostres que són millors a aquell. Les mostres pertanyents a finques amb pitjor nivell d'equipaments i instal·lacions s'han corregit augmentant el seu valor entre un 6% i un 18%, en funció de si en aquest paràmetre eren pitjors (6%) o molt pitjors (18%). De la mateixa forma, s'han corregit reduint el seu valor aquelles mostres de millor nivell d'equipament fins a un 18%.

Antiguitat i estat de conservació

L'estudi conté mostres de diferents antiguitats; s'ha establert una correcció dels valors amb la finalitat de poder comparar-les amb les que són noves, d'acord amb els criteris establerts pel RD 1492/2011.

El RVLS 1492/2011 estableix algunes precisions sobre la homogeneïtzació de les mostres:

Els criteris de semblança o atributs per a la homogeneïtzació, ja referits anteriorment.

Els criteris per a homogeneïtzar són en referència a aquelles condicions de semblança que afecten únicament a l'edificació i no a tot l'immoble.

És necessari que les mostres analitzades corresponguin a la mateixa zona de l'immoble a valorar, a pesar de que en cas contrari el coeficient d'homogeneïtzació de zona és fonamental.

Un coeficient bàsic d'homogeneïtzació és el que relaciona l'antiguitat i l'estat de conservació amb el valor.

Per a l'aplicació d'aquest coeficient, i de tots els que afecten l'edificació i no a la totalitat de l'immoble, és necessari establir amb caràcter previ, la relació (tant per ú) entre el cost de construcció i el valor total de l'immoble (coeficient $F = C/V$):

$$F = \text{Factor de relació} = \frac{C \text{ (Costos de construcció)}}{V \text{ (Valor total de l'immoble)}}$$

Valor total de Construcció s'identifica amb C. Valor de la construcció.

Valor total del immoble s'identifica amb V.

El coeficient d'homogeneïtzació per antiguitat i estat de conservació, que s'anomena **H**, en compliment del *Reglamento de la Ley del suelo* es formula de la següent manera:

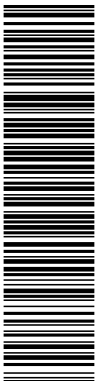
$$H_c = \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Aquest coeficient, **H**, pondera en l'homogeneïtzació l'antiguitat, estat de conservació i la proporció de la construcció sobre el valor total, és un coeficient bàsic i constitueix l'únic coeficient d'homogeneïtzació quina utilització està reglada en quant a la seva aplicació pel RVLS.

Al *Reglamento de Valoraciones de la Ley del suelo* es determina la fórmula d'homogeneïtzació per a aquest únic coeficient:

$$V_v' \text{ (valor homogeneïtzat)} = V_v \text{ (valor ofertat)} \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 2 de data 07112025 Píge La Fanga 3	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 6WBI5-8X700-POZ74 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2026 a les 8:00:29 Pàgina 25 de 34	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370540 6WBI5-8X700-POZ74 B77E707EB59E8D7CDD1E40349C0EF07EB67FBFF0) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>

Extracte Informe de valoració d'una finca de titularitat municipal. Paratge Can Fanga. Palafrugell
Substitueix l'extracte de data 30-7-2025
Ref. 9660

Octubre 2025

On:

β = coeficient corrector d'antiguitat i conservació de l'immoble a valorar
 β_i = coeficient corrector d'antiguitat i conservació de la mostra

Obtenció dels components d'H

Coeficient d'homogeneïtzació per antiguitat i estat de conservació

Coeficient β

Per a l'obtenció de β , es parteix dels següents conceptes:

Estat de conservació

Existeixen 4 diferents estats de conservació en funció dels criteris següents:

1. NORMAL. En relació a la seva edat no necessita reformes importants
2. REGULAR. Amb defectes permanents que no comprometen estabilitat i habitabilitat.
3. DEFICIENT. Amb defectes que comprometen estabilitat i habitabilitat
4. RUÏNÓS. Inhabitable o en estat de ruïna

L'aplicació del criteri "estat de conservació" genera un coeficient "C" que adopta els següents valors (no es consideren estats entremetjats):

- Normal = 1;
- Regular = 0,85;
- Deficient = 0,5 i
- Ruïnós = 0

Data d'antiguitat de càlcul (F_a)

La data d'antiguitat es mesura en anys complets transcorreguts des de la finalització de la construcció fins a la data de la valoració, en el cas en què l'immoble no hagi estat objecte d'obres de millora o reforma.

En cas de que l'immoble hagi sofert obres de reforma, la data d'antiguitat, tècnicament anomenada edat efectiva, es determina segons la següent expressió:

$$F_a = F_c + (F_r - F_c) \cdot i$$

On:

F_a = Data d'antiguitat de càlcul

F_c = Data de construcció

F_r = Data de la reforma

i = Coeficient de reforma ($0 \leq i \leq 1$)

Càlcul del coeficient β

$$\beta = 1 - \left(1 - \frac{a + a^2}{2} \right) \cdot C$$

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370540 6WBI5-8X700-POZ74 B77E/07EB98E9D7CDD1E40349C0EF07EB67FBFF0) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seu.palafrugell.cat

Extracte Informe de valoració d'una finca de titularitat municipal. Paratge Can Fanga. Palafrugell

Substitueix l'extracte de data 30-7-2025

Ref. 9660

Octubre 2025

On: a = antiguitat de càlcul (tant per ú) de vida útil transcorreguda

C = coeficient estat de conservació

S'adjunta a continuació el quadre d'homogeneïtzació (producte immobiliari usat)

Quadre de comparació i homogeneïtzació corresponent a habitatges:

9960 Palafrugell														Data de referència: agost 2025								
Model:	Habitatge unifamiliar aïllat			Situació:		La Fanga. Palafrugell (Girona)				0	Oferta. Venda		antiguitat (edat efectiva)		50	Estat de conservació		1				
Quadre de comparació i homogeneïtzació de mostres										edifici existent				F (Vc/Vv)		0,7292	β objecte a valorar		0,3750			
model	superfície	preu unitari d'oferta	entre 0,90 i 1 correcció per negociació de venda (ajustament de preu sol·licitat a valor)	situació emplaçament		qualitat llum i vistes		espais exteriors: terrassa, jardí, piscina		dimensions, distribució, superfície, aprofitament de l'espai interior		instal·lacions i equipament, serveis, ascensor		formulació s/ RD 1492/2011: HC = C (1-(β*F))/(1-(βi*Fi))				coeficient homogeneïtzador	valor unitari homogeneïtzat (euros/m²/mes)			
				interval	0,12	interval	0,12	interval	0,12	interval	0,15	interval	0,3	edat efectiva (anys)	C: estat de conservació	βi	Hc			CH		
núm.	m²	euros/m² /mes	H _M	compara	H _E	compara	H _V	compara	H _V	compara	H _Q	compara	H _I	edat efectiva (anys)	C: estat de conservació	βi	Hc	CH	V _i			
1	Habitatge unifamiliar aïllat	207,00	1.444,44	0,95	igual	1,00	igual	1,00	igual	1,00	M	0,95	M	0,90	59	1	0,469	1,104	0,90	1.295,53		
2		1.150,00	1.017,39	0,95	igual	1,00	igual	1,00	igual	1,00	PP	1,10	M	0,90	65	1	0,536	1,193	1,12	1.141,60		
3		227,00	1.696,04	0,95	igual	1,00	igual	1,00	igual	1,00	M	0,95	M	0,90	40	1	0,280	0,913	0,74	1.257,70		
4		210,00	2.119,05	0,95	MM	0,92	igual	1,00	igual	1,00	M	0,95	igual	1,00	37	1	0,253	0,891	0,74	1.568,15		
5		318,00	1.729,56	0,95	igual	1,00	igual	1,00	igual	1,00	igual	1,00	MM	0,80	42	1	0,298	0,928	0,71	1.220,40		
6		159,00	2.012,58	0,95	igual	1,00	igual	1,00	igual	1,00	MM	0,90	M	0,90	47	1	0,345	0,971	0,75	1.504,07		
7		170,00	1.647,06	0,95	igual	1,00	igual	1,00	igual	1,00	MM	0,90	M	0,90	65	1	0,536	1,193	0,92	1.512,11		
8		450,00	4.333,33	0,90	MM	0,92	MM	0,92	MM	0,92	igual	1,00	MMM	0,70	5	1	0,026	0,741	0,36	1.574,68		
Valor de mercat homogeneïtzat				(referit a habitatges nous en edifici plurifamiliar)																Vv = ∑ Vi/n		1.384,28
El valor de mercat homogeneïtzat és una indicació de valor: és el valor de mercat o preu més raonable de venda.																						

El valor unitari homogeneïtzat i ajustat a mercat obtingut, es correspon a habitatges de característiques similars, al qual no hi calgui més que algunes obres d'actualització puntuals per posar-lo en valor.

C+H mostres naus d'ús comercial (producte immobiliari usat)

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370540 6WBI5-8X700-POZ74 B77E/07EB9E89D7CDD1E40349CE07EB67FBFF0) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>

Extracte Informe de valoració d'una finca de titularitat municipal. Paratge Can Fanga. Palafrugell

Substitueix l'extracte de data 30-7-2025

Ref. 9660

Octubre 2025

9960 Palafrugell														Data de referència: agost 2025							
Model:	Nau industrial.			Situació:		La Fanga. Palafrugell (Girona)						antiguitat (edat efectiva)		3,5		Estat de conservació		1			
Quadre de comparació i homogeneïtzació de mostres														F (Vc/Vv)		0,4591		β objecte a valorar		0,0550	
model	superfície	preu unitari d'oferta	entre 0,90 i 1 correcció per negociació de venda (ajustament de preu sol·licitat a valor)	situació comunicabilitat		dimensions i tipologia		característiques constructives		instal·lacions i equipament		formulació s/ RD 1492/2011: HC = C (1-(β*F))/(1-(βi*Fi))				coeficient homogeneïtzador	valor unitari homogeneïtzat (euros/m²)				
				interval	0,15	interval	0,15	interval	0,15	interval	0,15	edat efectiva	C: estat de conservació	βi	Hc			CH	Vi		
núm.	m²	euros/m²	HM	compara	HE	compara	HU	compara	HQ	compara	HI	edat efectiva	C: estat de conservació	βi	Hc	CH	Vi				
1	Nau industrial.	740,00	1.067,57	0,90	igual	1,00	igual	1,00	igual	1,00	P	1,05	19	1	0,262	1,108	1,05	1.117,95			
2		200,00	1.850,00	0,85	igual	1,00	M	0,95	igual	1,00	igual	1,00	10	1	0,120	1,032	0,83	1.541,05			
3		200,00	1.800,00	0,90	igual	1,00	M	0,95	igual	1,00	igual	1,00	10	1	0,120	1,032	0,88	1.587,60			
4		784,00	1.000,00	0,90	igual	1,00	igual	1,00	igual	1,00	igual	1,00	33	1	0,548	1,302	1,17	1.172,02			
5		945,00	1.354,50	0,90	igual	1,00	igual	1,00	igual	1,00	M	0,95	2	1	0,021	0,984	0,84	1.139,74			
6		684,00	723,68	0,90	P	1,05	igual	1,00	igual	1,00	P	1,05	30	1	0,480	1,250	1,24	897,77			
7		478,00	1.185,15	0,90	P	1,05	igual	1,00	igual	1,00	igual	1,00	3	1	0,032	0,989	0,93	1.107,86			
8		400,00	1.875,00	0,90	igual	1,00	M	0,95	igual	1,00	igual	1,00	5	1	0,055	1,000	0,86	1.603,13			
Valor de mercat homogeneïtzat				(referit a naus industrials)												Vv = Σ Vi/n				1.270,89	
El valor de mercat homogeneïtzat és una indicació de valor: és el valor de mercat o preu més raonable de venda.																					

9960 Palafrugell														Data de referència: agost 2025						
Model	Hotels 4****. Castell-Platja d'Aro. S'Agaró											antiguitat (edat efectiva)		0	estat de conservació		1			
Quadre de comparació i homogeneïtzació de mostres											A nou				F (Vc/Vv)		0,66	β objecte a valorar =		0,000
Mostra	Superfície	habitacions	Preu unitari (euros/m2)	entre 0,80 i 1 correcció per negociació de venda (ajustament de preu sol·licitat a valor)	situació, emplaçament		categoria hotelera	dimensions, distribució, superfície, aprofitament de l'espai			instal·lacions i equipament, serveis		formulació s/ RD 1492/2011: HC = C (1-(β*F))/(1-(βi*Fi))					coeficient homogeneïtzador	valor unitari homogeneïtzat (euros/m2st)	
					interval	0,3		interval	0,39	interval	0,15	interval	0,3	edat efectiva	C: estat de conservació	βi	Hc			CH
núm.	m2 construïts	número	euros/m2st	H _M	compara	H _E	compara	H _U	compara	H _Q	compara	H _I	edat efectiva	C: estat de conservació	βi	Hc	CH	V _i m2		
1	554	10	1.354	0,95	igual	1,00	PPP	1,39	M	0,95	PP	1,20	4	1	0,055	1,038	1,56	2.114,68		
2	1.000	26	1.300	0,95	igual	1,00	PPP	1,39	igual	1,00	PP	1,20	25	1	0,222	1,172	1,86	2.413,83		
3	1.028	15	1.547	0,95	P	1,10	igual	1,00	igual	1,00	igual	1,00	4	1	0,024	1,016	1,06	1.642,76		
4	1.850	12	851	0,95	PP	1,20	PPP	1,39	igual	1,00	PPP	1,30	4	1	0,024	1,016	2,09	1.782,48		
5	1.400	30	1.125	0,95	igual	1,00	PPP	1,39	igual	1,00	PPP	1,30	4	1	0,024	1,016	1,74	1.962,85		
6	5.900	167	4.237	0,90	igual	1,00	igual	1,00	P	1,05	igual	1,00	15	1	0,120	1,086	1,03	4.348,46		
7	7.303	110	1.164	0,95	igual	1,00	igual	1,00	PPP	1,15	M	0,90	4	1	0,024	1,016	1,00	1.163,15		
8	1.000	20	2.100	0,90	igual	1,00	PP	1,26	igual	1,00	igual	1,00	4	1	0,024	1,016	1,15	2.420,39		
9	1.053	19	2.659	0,95	igual	1,00	P	1,13	igual	1,00	P	1,10	4	1	0,024	1,016	1,20	3.191,38		
10	1.755	7	2.678	0,95	P	1,10	igual	1,00	igual	1,00	igual	1,00	4	1	0,024	1,016	1,06	2.844,40		
Valor de mercat homogeneïtzat (referit a hotels de 4* a Barcelona-Nord)																	Vv = Σ Vi/n		2.388,44	
El valor de mercat homogeneïtzat és una indicació de valor: és el valor de mercat o preu més probable de venda.																				
Valor de mercat per capitalització de les rendes, a nou																	5,00%		2.896,14	
																	5,50%		2.658,17	

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370540 6WBI5-8X700-POZ74 B77E707EB59E9D7CDD1E40349C0EF07EB67FBFF0) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seu.palafrugell.cat

Extracte Informe de valoració d'una finca de titularitat municipal. Paratge Can Fanga. Palafrugell

Substitueix l'extracte de data 30-7-2025

Ref. 9660

Octubre 2025

10. Valor de les edificacions existents

El valor de les edificacions existents, calculat pel mètode de comparació amb el mercat (aplicant un valor unitari corregit, en funció de coeficients corrector per no haver pogut tenir accés a l'interior de la finca). En el cas de les edificacions d'us hotel·ler, s'ha corregit el valor unitari de mercat descomptant el cost de rehabilitació per a posar-les en valor) és el següent:

9960 Palafrugell					Data de referència: agost 2025			
La Fanga. Palafrugell (Girona)								
Càlculs amb la metodologia OM ECO 805/2003								
Situació	Construcció	Ús a efectes de valoració	Superfície construïda adoptada a efectes de valoració (m²st)	Valor unitari de mercat (€/m²st)	Cost de rehabilitació hotel (€/m²) (a deduir)	Coef. Corrector per manca de comprovació de l'estat de conservació	Valor unitari de mercat corregit (€/m²st)	Valor de la finca (€)
La Fanga. Palafrugell (Girona)	1	Habitatge unifamiliar	223,00	1.384,28		0,469	648,95	144.716,09
		Habitatge unifamiliar	223,00	1.384,28		0,469	648,95	144.716,09
	2	Habitatge unifamiliar	34,00	1.384,28		0,469	648,95	22.064,34
	3	Habitatge unifamiliar	84,00	1.384,28		0,469	648,95	54.511,89
	4	Habitatge unifamiliar	25,00	1.384,28		0,469	648,95	16.223,78
		Habitatge unifamiliar	50,00	1.384,28		0,469	648,95	32.447,55
	5	Hoteler /restauració	423,00	2.388,44	1.950,00	1,00	438,44	185.459,84
		Hoteler /restauració	329,00	2.388,44	1.950,00	1,00	438,44	144.246,54
	6	Superfície de sòl vacant a afegir a edificabilitat permesa						
	7	Superfície de sòl vacant a afegir a edificabilitat permesa						
	8	Superfície de sòl vacant a afegir a edificabilitat permesa						
	9	Comercial-restauració	60,00	1.270,89		0,80	1.016,71	61.002,65
	10	Comercial-restauració	146,00	1.270,89		0,80	1.016,71	148.439,78
Total			1.597,00					953.828,54

Les edificacions existents que son susceptibles de continuar atorgant valor a la finca tenen un valor de 953.828,54 €.

Tanmateix resta un romanent d'edificabilitat no consolidada que també atorga valor a la finca.

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370540 6WBI5-8X700-POZ74 B77E/07EB59E9D7CDD1E40349C0E07EB67FBFF0) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seu.palafrugell.cat

Extracte Informe de valoració d'una finca de titularitat municipal. Paratge Can Fanga. Palafrugell
Substitueix l'extracte de data 30-7-2025
Ref. 9660

Octubre 2025

11. Valor del sòl

S'ha efectuat el càlcul del valor del sòl pel mètode residual estàtic. En aquest extracte s'adjunta un recull dels quadres de càlcul. La justificació de l'obtenció dels valors es conté en l'informe de valoració que es presentarà en els propers dies.

11.1. Valor de mercat ús hotel·ler. Major i millor ús per al sòl vacant d'edificabilitat.

S'ha considerat adient efectuar un estudi de rendibilitat d'una explotació hotelera com la que es pot preveure que es desenvolupi a la finca objecte de valoració, entre els edificis existents i les ampliacions permeses. En el quadre que s'adjunta a continuació es resumeix les dades d'una explotació hotelera, amb dades reals d'hotels similars.

dades d'explotació hotelera		
dades referides a 2025 a partir de ratis mitjans del sector a la zona		
previsió compte d'explotació a 2025 (primer cinc anys d'explotació)		
sostre edificable	sostre	5.141
rati superfície/habitació	rati tipològic	64,26
habitacions	hab	80
places	PI	160
dies a l'any que esta obert	nits/any	240
	nits	19.200
facturació mitjana per habitació ocupada	ADR	114,50
ocupació	OT	0,75
Revenue Per Available Room (RevPAR)	RevPar	85,88
Revenue Per Available Room (RevPAR) temporada	RevPar temp	6.870,00
ingressos per pernoctacions	Pern	1.648.800,00
ingressos per restauració i bar	Rest+Bar	0,00
altres ingressos	Altres	247.320,00
total ingressos	ΣE	1.896.120,00
despeses operatives estimades: (RRHH, SS, materies primeres, serveis)	DOE	722.421,72
despeses de gestió	DG	254.995,45
altres despeses	AD	94.806,00
manteniment i conservació (integrals)	MiC	54.174,86
	ΣS	1.126.398,03
Resultat abans de Impostos, interessos i amortitzacions (EBITDA)	EBITDA	769.721,97
Benefici brut allotjament / Habitacions disponibles (GOPPAR)	GOPPAR	9.621,52

El resultat del quadre anterior és el benefici brut que un operador hotel·ler obté per habitació disponible en un hotel de similars característiques al que, en compliment del principi de major i millor ús, es desenvoluparia a la finca objecte de valoració.

Extracte Informe de valoració d'una finca de titularitat municipal. Paratge Can Fanga. Palafrugell

Substitueix l'extracte de data 30-7-2025

Ref. 9660

Octubre 2025

El quadre següent resumeix els escenaris de càlcul d'una explotació hotelera en funció de la taxa d'actualització aplicada en cada cas:

escenaris de càlcul del valor actual en funció de la taxa d'actualització						
Taxa d'actualització	TA	5,00%	5,25%	5,50%	5,75%	6,00%
H****Can Mitjans 2023						
Goppar	9.622	157.545	152.696	148.081	143.685	139.495 Goppar
nº hab	80	12.603.577	12.215.684	11.846.446	11.494.766	11.159.619 VANGoppar
valor de reversió actualitzat		2.284.906	2.037.718	1.818.662	1.624.378	1.451.925 VRA
		14.888.483	14.253.402	13.665.108	13.119.144	12.611.543 VAN total
m2st	5.141	186.106	178.168	170.814	163.989	157.644 valor habitació
		2.896,14	2.772,60	2.658,17	2.551,97	2.453,23 Valor m2st

El valor de mercat de l'ús hotelier es de 2.896 €/m2st

11.2. Càlcul del cost de la construcció

9960 Palafrugell

Data de referència: agost 2025

Cost de construcció i despeses associades al procés immobiliari				
Cc: cost de construcció per contracta de l'edifici estàndard models a construir en un emplaçament anàleg al d'autos	Xalet de luxe	Casa de renda de luxe (alt standing)	Edifici administratiu corrent	Cost unitari per metre quadrat construït sobre rasant segons el BEC corresponent al mes d'agost de 2025
	2.240,33	2.630,28	1.304,60	
	Hoteler			
	35%	15%	50%	
	1.556,31			
despeses de la construcció i de la promoció				
Seguretat i salut	1,00%	15,56	Gc: Despeses associades a la construcció (s'adopten les ràtios mitges per a edificis de la tipologia del model)	
Honoraris tècnics	7,50%	116,72		
ICIO (4%), taxes, llicències i anàlegs	5,50%	85,60		
Total despeses de la construcció	14,00%	217,88		
Enginyeries, ICT, ACS, AE, BT, grues i altres	1,50%	23,34	Gp: Despeses associades a la promoció (s'adopten els percentatges normals per a edificis de la tipologia del model).	
Inspeccions, control de qualitat, assaigs, laboratoris i control tècnic	1,00%	15,56		
Assegurança: desenal, i altres	1,50%	23,34		
Estudis topogràfics, geotècnics, i altres	1,00%	15,56		
Despeses d'administració	1,00%	15,56		
Total despeses de la promoció	6,00%	93,38		
Totes les despeses necessàries	20,00%	1.867,58	Ci: Cost total sense incloure les despeses comercials ni les financeres.	
Despeses comercials	1,00%	0,00	Sobre el preu de venda	Gcom
Despeses financeres	1,00%	18,68	Sobre el cost de la construcció i les despeses de construcció i de promoció	Gfin
Total Ci =Cc+Gc+Gp+Gcom+Gfin		1.886,25	Inclou totes les despeses del procés, incloent les comercials i financeres.	Ci

Extracte Informe de valoració d'una finca de titularitat municipal. Paratge Can Fanga. Palafrugell

Substitueix l'extracte de data 30-7-2025

Ref. 9660

Octubre 2025

11.3. Càlcul del valor del sòl pel mètode residual estàtic.

En el següent quadre es resumeix el càlcul del valor unitari del sòl obtingut pel mètode residual estàtic per als 2 millor usos que preveu el planejament, el comercial i l'hotelier.

11.3.1 Valor de repercussió del sòl hotelier

9960 Palafrugell				Data de referència: agost 2025	
Càlcul del valor del sòl por el mètode residual estàtic. Valor unitari de repercussió del sòl urbanitzat.					
Càlculs amb la metodologia OM ECO 805/2003					
Producte immobiliari: edifici comercial-terciari					
VM	Vivenda preu lliure: preu obtingut per comparació amb el mercat	Comercial	Hotelier	€/m2st	Preu mitja més probable de venda, segons estudi de mercat
		1.303,81	2.896,14		
b	Marge o benefici del promotor	0,27	0,22	Ràtios de càlcul per l'ús de vivenda que indica el marge brut de la promoció segons OM: ECO/805/2003	
1-b	Ràtio de reducció del VM que implica la deducció del marge brut del promotor	0,73	0,78		
Cc	Cost de construcció per contracta	528,59	1.556,31	€/m2st	Cost de construcció per contracta segons el Boletín Económico de la Construcción, maig 2025
Gc	Despeses necessàries de la construcció	74,00	217,88		Comprèn: honoraris tècnics, taxes, llicències i seguretat i salut (% sobre Cc)
Gp	Despeses necessàries de la promoció	31,72	93,38	€/m2st	Comprèn: impostos no recuperables i aranzels, despeses d'administració, control tècnic, control de qualitat, assegurances (% sobre Cc).
Gcom	Despeses comercials	12,71	0,00	€/m2st	Despeses de comercialització y venda del producte immobiliari acabat (ja s'ha tingut en compte en l'homogeneització)
Gfin	Despeses financeres	6,34	18,68	€/m2st	Despeses financeres (% sobre Cc+Gc+Gp); no es considera el apalancament financer d'acord amb la ECO 805/2003
Ci = (Cc+Gc+Gp+Gcom+Gf)	Total cost i despeses	653,36	1.886,25	€/m2st	Total del cost de construcció i despeses associades al procés, excepte les comercials.
F=VM*(1-b)-Ci	Valor unitari de repercussió del sòl	298,42	372,74	€/m2st	Obtingut pel mètode residual estàtic
F ponderat amb HPO				€/m2st	
Coeficient de relació VRSE/VRSR ponderat =					
VRS equipament			€/m2st		
Valors unitaris de repercussió del sòl obtinguts pel mètode residual estàtic de la OM/ECO/805/2003 a partir de valors reals de mercat, expressats en €/m2st.					a la data de juny de 2025
F: valor unitari de repercussió equipament		298,42	372,74	€/m2st	€/m2st
Valor de repercussió del sòl totalment urbanitzat obtingut pel mètode residual a partir dels valors de mercat i dels costos i despeses de la construcció i de la promoció.					

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370540 6WBI5-8X700-POZ74 B77E/07FEB59E89D7CDD1E40349C0E07EB67FBFF0) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seu.palafrugell.cat

Extracte Informe de valoració d'una finca de titularitat municipal. Paratge Can Fanga. Palafrugell
Substitueix l'extracte de data 30-7-2025
Ref. 9660

Octubre 2025

11.3.2

Valor del sòl vacant (edificabilitat no consumida per les construccions que romanen).

Valor del sòl de l'edificabilitat vacant (ús comercial)			
Referència cadastral	sostre vacant	Valor unitari de repercussió del sòl ús comercial	Valor del sòl del sostre vacant ús comercial
	m²st	€/m²st	€
2419501EG 1421N0001SO	3.543,80	298,42	1.057.541,76

El valor del sòl vacant en cas de destinar-se la promoció d'obra nova a ús comercial o compatible, seria de 1.057.541,76 €.

Valor del sòl de l'edificabilitat vacant (us hotel·ler)			
Referència cadastral	sostre vacant	Valor unitari de repercussió del sòl ús hotel·ler	Valor del sòl del sostre vacant ús hotel·ler
	m²st	€/m²st	€
2419501EG 1421N0001SO	3.543,80	372,74	1.320.908,24

El valor del sòl vacant en cas de destinar-se la promoció d'obra nova a ús hotel·ler, seria de 1.320.908.24 €.

11.4. Valor total de la finca

El valor total de la finca es calcula pel mètode aditiu, és a dir mitjançant la suma del valor de les edificacions existents i el valor del sòl de la part de la finca ineditada tenint en compte el major i millor ús del sol.

Valor total de la finca (construccions + sostre vacant)		
Valor de les construccions actuals (€)	Valor del sòl del sostre vacant ús hotel·ler	Valor total de la finca (€)
953.829	1.320.908,24	2.274.736,79
el valor total de la finca és la suma del valor de mercat de les edificacions existents + valor del sòl vacant (el major dels 2 valors, entre valor del sòl per edificabilitat pendent en funció de l'ús, comercial o hotel·ler)		

El valor de la finca, a la data de referència, es de 2.274.736,79 €.

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370540 6WBI5-8X700-POZ74 B77E/07EB59E8D7CDD1E40349C0EF07EB67FBFF0) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seu.palafrugell.cat

Extracte Informe de valoració d'una finca de titularitat municipal. Paratge Can Fanga. Palafrugell
Substitueix l'extracte de data 30-7-2025
Ref. 9660

Octubre 2025

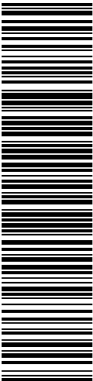
12. Correcció del valor de l'immoble per la situació jurídica

Per al càlcul del valor actual de la finca, s'ha traslladat a un cronograma el càlcul del cost de la recuperació de la possessió, considerant que es pot perllongar per un període aproximat de 16 trimestres (4 anys), en el cas de judicialització de l'assumpte. Es resumeix el quadre en el següent càlcul:

Cronograma																	
9960 Palafrugell																	
La Fanga. Palafrugell (Girona)																	
Càlcul aproximat del cost del procediment de recuperació de la possessió de la finca																	
(alternatiu a l'oferta d'alternativa habitacional)																	
fitxa	cost (€)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
informes tècnics i jurídics	14.000,00																
Instar ordre de desnonament	6.000,00																
Inici de MASC	3.000,00																
Demanda - judicialització assumpt	12.000,00																
Resolució 1ª instància	3.000,00																
Recurs 2ª instància	12.000,00																
Resolució 2ª instància	6.500,00																
Execució de sentència	6.000,00																
Recuperació de la possessió	18.000,00																
cost de la comercialització	113.736,84																-113.736,84
total sortides	194.236,84																
Aproximació al cost del període de negc	66.500,00																
posada en valor o venda de l'imm	2.274.736,79																2.274.736,79
Per períodes trimestrals																	

Per períodes trimestrals

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370540 6WBI5-8X700-POZ74 B77E/07EB9E9D7CDD1E40349C0EF07EB67FBFF0) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seu.palafrugell.cat



Extracte Informe de valoració d'una finca de titularitat municipal. Paratge Can Fanga. Palafrugell
Substitueix l'extracte de data 30-7-2025
Ref. 9660

Octubre 2025

Diagrama de fluxos de caixa																		
concepte	trimestre:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
sortides: despeses	import (€)																	
informes tècnics i jurídics	14.000,00	7000	7000															
Instar ordre de desonament	6.000,00		6000															
Inici de MASC	3.000,00		1000	1000	1000													
Demanda - judicialització assumpt	12.000,00				2400	2400	2400	2400	2400									
Resolució 1ª instància	3.000,00								3000									
Recurs. 2ª instància	12.000,00								2400	2400	2400	2400	2400					
Resolució 2ª instància	6.500,00												3250	3250				
Execució de sentència	6.000,00													3000	3000			
Recuperació de la possessió	18.000,00															18000		
cost de la comercialització	113.736,84																113.736,84	
	194.236,84	7000	14000	1000	3400	2400	2400	2400	7800	2400	2400	2400	5650	6250	3000	18000	113.736,84	
entrades: venda o posada en valor																		
posada en valor o venda de l'imm	2.274.736,79																2.274.736,79	
	2.274.736,79	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.274.736,79	
CASH flow																		
sortides: despeses	194.236,84	7.000	14.000	1.000	3.400	2.400	2.400	2.400	7.800	2.400	2.400	2.400	5.650	6.250	3.000	18.000	113.736,84	
entrades: venda o posada en valo	2.274.736,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.274.736,79	
C/F	2.080.500	-7.000	-14.000	-1.000	-3.400	-2.400	-2.400	-2.400	-7.800	-2.400	-2.400	-2.400	-5.650	-6.250	-3.000	-18.000	2.160.999,95	
TA: taxa d'actualizació aplicable																		
TLR	3,50%																	
PR	2,00%																	
TA	5,50%																	
Tatrimestral	1,35%																	
valor actual net	trimestres:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
coef act.		0,9867	0,9736	0,9606	0,9479	0,9353	0,9228	0,9106	0,8985	0,8865	0,8747	0,8631	0,8516	0,8403	0,8291	0,8181	0,80721674	
VAN		1.672.447,30	-6.907	-13.630	-961	-3.223	-2.245	-2.215	-2.185	-7.008	-2.128	-2.099	-2.071	-4.812	-5.252	-2.487	-14.726	1.744.395,34
el valor actual net o valor de l'immoble en l'estat actual és:		1.672.447,30																
	221,22 €/m2s																	
	325,33 €/m2st																	

El valor actual net de la finca, referit al moment actual, es resumeix en el quadre anterior, i és de 1.672.447,30 €.

13. Conciliació de valors.

conciliació de valors	
valor de mercat de l'immoble en el supòsit de trobar-se lliure d'arrendataris i ocupants. (escenari més favorable)	2.274.736,79 €
valor de mercat de l'immoble considerant l'estat actual d'ocupació. (escenari més desfavorable)	1.672.447,30 €
valor de mercat, mitjana dels dos anteriors (escenari més probable)	1.973.592,05 €
valor adoptat	1.973.592,05 €

El valor adoptat per a la finca, a la data actual, per a la finalitat que es demana al pèrit, conciliat amb els valors obtinguts, és de 1.973.592,05 €.

Barcelona, 7 de novembre de 2025.