



ARQUITECTES

Lurdes Verdes Pijuan | Josep Esteve Vila

Francesc Macia, 9 Calaf | T.938 698 154 | www.arkus.cat

VALORACIÓ FINCA CADASTRAL REF.: 6513201CG7261S0001FM

Setembre 2022

Localització – Raval de Manresa, 22

Municipi – Calaf

Promotor – Ajuntament de Calaf

VALORACIÓ DE LA PARCEL·LA

1. ANTECEDENTS
2. DESCRIPCIÓ EDIFICI
3. DESCRIPCIÓ CADASTRAL
4. FOTOGRAFIES ACTUALS
5. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA
6. DEFINICIÓ PARCEL·LES SEGONS INFORME REGULAIÓ CADASTRAL
7. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODES APPLICABLES
8. VALOR DEL SÒL PER REPERCUSSIÓ
9. VALOR DE MERCAT
10. VALORACIÓ FINAL

Josep Esteve Vila i Lurdes Verdes Pijuan, arquitectes del COAC núm. 25.790-7 i 44.316-6, respectivament, en exercici de la seva professió, a requeriment de l'AJUNTAMENT DE CALAF, per emetre una valoració d'un solar municipal sense edificar, situat al Raval de Manresa, de Calaf.

1. ANTECEDENTS

Es realitza visita d'inspecció in-situ el passat 15 de Juliol de 2022, al solar municipal situat a la plaça Pinós de Calaf, per realitzar inspecció detallada de l'estat actual físic del solar.

▪ IDENTIFICACIÓ

TIPUS D'IMMOBLE:	Valoració de solar.
MUNICIPI:	Calaf (Anoia)
SITUACIÓ:	C/ Raval de Manresa, núm.22 de Calaf

▪ FINALITAT

SOL.LICITANT DE LA TAXACIÓ:	Ajuntament de Calaf
FINALITAT DE LA TAXACIÓ:	Valor de compra-venda
DATA VALORACIÓ:	07-09-22
DATA INSPECCIÓ FINCA:	15-07-22

▪ EMPLAÇAMENT

Carrer Raval de Manresa, núm. 22 - CALAF

ENTORN : Residencial, cases unifamiliars i plurifamiliars entre mitgeres i sistema viari

CARACTERÍSTIQUES TERRITORIALS

Urbà X	Suburbà	Rural
---------------	---------	-------

INFRAESTRUCTURES EXISTENTS I EL SEU GRAU DE CONSERVACIÓ

Infraestructures generals de connexió :

- Accessibilitat (carrer)
- Sòl urbà, amb accés a tot els serveis

DESENVOLUPAMENT EDIFICATORI DE L'ENTORN

Es tracta d'un solar de naturalesa urbana situat al centre de Calaf, en situació de cantonada entre el C. Raval de Manresa i el C. Isidre Vilaró.

DESCRIPCIÓ SOLAR

Correspon a una parcel·la de forma irregular que després de la regularització de la mateixa per la cessió de par per a vial, queda amb una superfície total de 28,11 m²

3. DESCRIPCIÓ CADASTRAL

El solar correspon a la referència cadastral 6513201CG7261S0001FM que s'adjunta.



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE PARTICIPACIÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6513201CG7261S0001FM

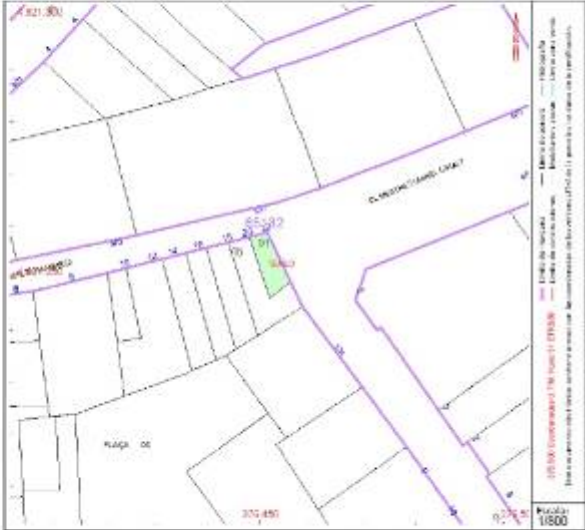
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL. RAVAL DE MANRESA 22 Suelo
08260 CALAF (BARCELONA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 48 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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".

Jueves, 25 de Agosto de 2022

4. FOTOGRAFIES ESTAT ACTUAL



5. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

La normativa urbanística vigent, és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Calaf, aprovat definitivament en data de 25 de gener de 2006.

- El solar està definit com:

Solar urbà, situat al C/ Raval de Manresa, núm. 22, de Calaf, i consta de tots els Serveis urbanístics bàsics fixats per l'article art. 27 del DL 1/2010, pel qual s'aprova el TRLUC, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012.

- La qualificació urbanística de la parcel·la:

Clau 6a Consolidació urbana – edificació residencial continua. Unifamiliar intensitat I
Profunditat edificable: 20m

Article 149. Condicions per l'edificació en la Clau 6

SPO: Segons plànol d'ordenació

zona	Prof. edificable planta pis	Prof. edificable planta baixa	Alçada reguladora	màxima	Nº màxim de plantes	Altra normativa Condicions particulars Apartat-a (Article 149)
6a	SPO	SPO	Segons ample carrer			
			a<8m -	7,55m	PB+1	Veure apartat a-1, a-2, a-18
			8≤a=10m	10,60m	PB+2	Pel sector Oest,
			a>10m	13,65m	PB+3	Apartat,a-6,a-7,a-8,a-9,
			Sector Oest	13,65m	PB+3	a-10,a-11
6b	SPO	SPO	a≤8	7,55m	PB+1	Veure apartat a-1, a-2, a-2b
			a>8	10,60m	PB+2	
			C/P.Forn	13,65m	PB+3	Pel sector Oest
			P.Arbres	13,65m	PB+3	Apartat a-6,a-7,a-9
			Sector Firal	10,60m	PB+2	Pel sector del Firal
						Apartat a-15, a-17
6bl	-	-			-	Veure apartat a-12
6Pa 1			13,85m		PB+4	Veure apartat 1-c (art148)
6c	SPO	SPO	9,15		PB+2	Veure apartat a-3, a-4, a-5
6d	SPO	SPO	7,25		PB+1	Veure apartat a-18
			Sector Firal 7,50		PB+1	Pel sector del Firal
						Apartat a-15, a-16
6e	12,00	15,00	6,50		PB+1	Veure aparta a-8 , a-13, a-14

Taula 1- Usos

- ✱ Ús principal
- Compatibles
- No No permès
- No s'escau
- K Veure en la normativa específica

	6a	6b	6b S.Oe st	6b S.Fir al	6bl	6Pa1	6c	6d	6d S.Fir al	6e
Unifamiliar	•	•	•	•	•	•	✱	✱	✱	✱
Plurifamiliar	✱	✱	✱	✱	✱	✱	No	No	No	No
Apartament	•	No	•	•	•	•	•	•	No	No
Residencial	•	•	•	•	•	•	No	No	No	No
Comercial	•	•	•	•	•	•	•	•	•	No
Sanitari	•	•	-	-	-	•	No	No	-	-
Dispensari/consult	•	•	•	•	•	•	No	No	•	•
Recreatiu	•	•	No	No	•	•	No	No	No	No
Esportiu	•	•	No	•	•	•	No	No	•	No
cultural	•	•	-	-	•	•	No	No	-	No
Guarderies, Preescol.	•	•	•	•	•	•	No	No	•	No
Oficines	•	•	•	•	•	•	No	No	•	•
Industrial	•	•	No	•	•	No	•	•	•	No

Taula 2- Situacions en usos admesos industrials en la Clau 6

S'admeten les activitats segons l'Annex III del Article 49

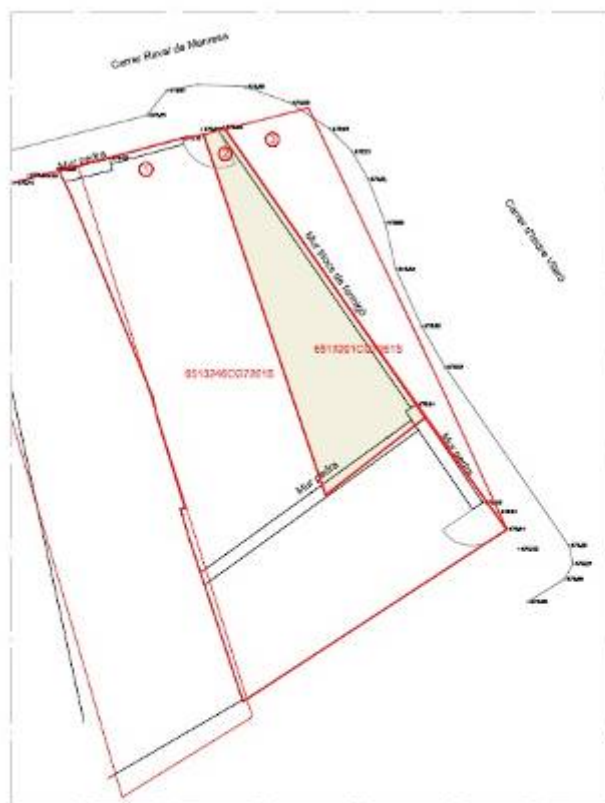
- Usos admesos
- No Usos no s'admeten
- No s'escau

	6a	6b	6b S.Oe st	6b S.Fir al	6bl	6Pa1	6c	6d	6d S.Fir al	6e
Situació 1-a	•	•	•	•	•	-	•	•	•	-
Situació 1-b	•	No	No	•	•	-	No	No	•	-
Situació 2 a i b	•	No	No	No	•	-	No	No	No	-

situacions que no s'anomenen seran prohibides i no s'admeten.

6. DEFINICIÓ PARCEL·LA SEGONS INFORME REGULACIÓ CADASTRAL

La parcel·la després de la cessió de part de la cessió de part de la cantonada per a vial, queda definida.



PARCEL·LA 2
Esc. 1/200

DESCRIPCIÓ PARCEL·LA 2		
	REFERÈNCIA CADASTRAL	SUP. REAL
 PARCEL·LA 2	6513201CG7261S0001FM	28,11 m²

7. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODES APLICABLES

Els criteris de valoració i mètodes aplicables a la present valoració seran doble:

- en primer lloc com a valoració directa del sòl, pel mètode de repercussió del sòl
- en segon lloc pel mètode de valoració per mercat.

La comparativa dels diferents mètodes emprats ens donarà el valor del sòl objecte de la present valoració.

8. VALOR DEL SÒL PER REPERCUSSIÓ

El valor del sòl per repercussió, (és a dir per m² de sostre edificable), es determinarà tenint com a referència els valors i criteris dels “Valors bàsics d’immobles urbans del 2022 de l’Agència Tributària de Catalunya”

El solar a valorar està ubicat al C. Raval de Manresa, núm. 22 de Calaf

El municipi de Calaf té assignat en l’Annex I, un valor als efectes de la valoració del sòl per repercussió **B03**.

La categoria d’ubicació respecte al municipi considerem que es de **3a categoria**.

Atenent al quadre al que pertany el municipi i a la categoria d’ubicació, és d’aplicació un valor de repercussió del sòl destinat a habitatges unifamiliars o en filera, **49€/m² de sostre edificable**.

La normativa urbanística de Calaf en el article 88, especifica que les ordenances d’edificació en el solar, s’ajusten al tipus d’ordenació de la zona de l’emplaçament, en aquest cas, de 15m de profunditat edificable i PB+1 i ús unifamiliar.

La ocupació màxima del solar objecte de la valoració serà amb una edificabilitat per planta de 28,11m² x 3plantes = 84,33 m² de sostre

El valor de repercussió del sòl serà:

$$V_r \text{ sòl} = \text{sup.} \times \text{modul} = 84,33 \text{ m}^2 \text{ st} \times 49\text{€/m}^2 \text{ st} = \mathbf{4.132,17 \text{ €}}$$

COEFICIENTS CORRECTORS

Es tenen en compte varis coeficients correctors que afecten el valor final del solar:

COEFICIENT DE REALITZACIÓ

La norma 16 del Reial decret 1020/1993 fixa, per als immobles de la nova construcció, un coeficient de realització de valor $1,40 \times FL$ (factor de localització)

No obstant això, si el sòl es valora per repercussió i atesa la ponderació amb què s'actua i el funcionament heterogeni de la promoció immobiliària, sembla convenient mantenir l'escala de coeficients de realització següents que es va plantejar per a anys anteriors: 1,40, 1,35, 1,30, 1,20, 1,15, 1,10, 1,05, segons els municipis, les categories de les ubicacions i les qualitats constructives.

El coeficient de realització que s'ha d'aplicar al municipi de Calaf amb el quadre B03 per a una categoria de la ubicació mitjana i una qualitat de la construcció mitjana o bona és de **1,15**.

COEFICIENT REDUCTOR PER ADEQUACIÓ AL MERCAT:

Per tal de possibilitar l'obtenció de valors propers als de mercat, en determinats territoris, entre els quals s'hi troba Calaf, al resultat de la valoració obtinguda per l'aplicació del mòdul i els coeficients pertinents als valors del sòl i la construcció és d'aplicació un coeficient corrector per adequació al mercat atenent al quadre al que pertany el municipi i a la categoria d'ubicació.

Pel municipi de Calaf i per una categoria d'ubicació superior a la mitjana, és d'aplicació un coeficient reductor per adequació de mercat. de **0,90**

COEFICIENT REDUCTOR PER LA MORFOLOGIA :

Així el Valor de Repercussió del sòl serà:

$$V_r \text{ sòl} = 4.132,17 \times 1,15 \times 0,8 \times 0,8 = \mathbf{3.041,27€}$$

9. VALORACIÓ DE MERCAT

La situació actual del mercat a Calaf és la següent:

Oferta. L'oferta actual de mercat és limitada

Demanda. De moment la demanda actual és baixa .

Per obtenir les mostres de mercat, s'han utilitzat diverses fonts d'informació immobiliàries (diferents portals immobiliaris d'internet, informació de l'oficina immobiliaria de Calaf...)

Les mostres s'han obtingut el dia 14-09-22

9.1 QUADRE RESUM OFERTES DE MERCAT

Les mostres són de Calaf, Sant Ramon i de Cervera. S'han d'homogeneïtzar entre elles en comparació directe amb el solar objecte de la present valoració, tenint en consideració que fos per ús residencial.

FINCA	IMMOBILIARIA	DATA	UBICACIÓ	CÈNTRIC	SUPERFÍCIE	PREU	repercussió
1	MILANUNCIOS	14/09/2022	c/Sant Jaume	SI	260,00 m2	128.000,00 €	492,31 €
2	HABITACLIA	14/09/2022	c/Veciana-Aguilar de Segarra	NO	180,00 m2	42.000,00 €	233,33 €
3	MILANUNCIOS	14/09/2022	C/Pujalt-Onze de Setembre	SI	808,00 m2	173.200,00 €	214,36 €
4	HABITACLIA	14/09/2022	c/Pius Forn	SI	1.288,00 m2	833.000,00 €	646,74 €
5	HABITACLIA	14/09/2022	c/Pujalt 15-17	SI	1.082,00 m2	269.000,00 €	248,61 €
6	MILANUNCIOS	14/09/2022	Barri La Pineda	NO	212,00 m2	65.000,00 €	306,60 €

Totes les mostres estan situades a Calaf i estan ubicades segons plànol adjunt.



9.2 QUADRE D' HOMOGENEITZACIÓ DE LES MOSTRES ESTUDIADES

Les mostres s'han d'homogeneïtzar entre elles per comparació directe amb el solar objecte de la present valoració

FINCA	valor repercussio	*1correccio per superficie	*2UBICACIÓ	*3edif	*4 PREU	
1	492,31 €	0,60	1	0,7	206,77 €	
2	233,33 €	0,60	1,1	0,7	107,80 €	107,80 €
3	214,36 €	0,40	0,8	0,7	48,02 €	48,02 €
4	646,74 €	0,40	0,8	0,7	144,87 €	144,87 €
5	248,61 €	0,40	0,8	0,7	55,69 €	55,69 €
6	306,60 €	0,60	1,1	0,7	141,65 €	141,65 €
					498,03	5,00 99,61 €

*1 totes les finques son molt mes grans en comparacio a la nostra . Poderament entre els valors 0,4 i 0,6

*2 l'ubicacio de la finca 1 es similar a la valoracio, les mostres 3,4,5 son similars mes llunyans considerem un coeficient 0,8, la mostra 2,6 estan en barris mes llunyans del centre considerem un coeficient 1,1

*3 l'edificabilitat de totes les parcel.les es molt superior a la mostra, reduirem un 0,7 a totes elles

*4 la mostra 1 te uns resultats ponderats molt elevats respecte la resta, lo que comporta que es un preu per sobre del mercat, la exclourem de la mitjana

9.3 CÀLCUL DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ DE MERCAT

VALOR EDIFICACIÓ EXISTENT:

$V_m \text{ repercu homogeneïtzat} = 99,61 \text{ €/m}^2$

S sostre st edificat del solar: $28,11 \times 3 = 84,33 \text{ m}^2$

VALOR REPERCUSSIÓ EDIFICI = $S_t \text{ edificació} \times V_m$

$84,33 \text{ m}^2 \text{ st} \times 99,61 \text{ €/m}^2 = \mathbf{8.400,11€}$

El valor de repercussió de mercat del solar municipal de Calaf, situat al C/ Raval de Manresa , núm. 22 és de:

VUIT MIL QUATRE-CENTS EUROS AMB ONZE CÈNTIMS (8.400,11 €)

10. VALORACIÓ FINAL

Els valors dels tres mètodes de valoració utilitzats, són els següents:

- VALORACIÓ DE REPERCUSIÓ DEL SÒL BRUT HOMOGENEITZAT 3.041,27€
- VALORACIÓ DE MERCAT DEL SÒL 8.400,11€

Davant la poca dispersió dels valors dels diferents mètodes i per arribar a un valor final es considera la mitjana dels diferents valors.

CÀLCUL VALORACIÓ FINAL

VALORACIÓ FINAL	5.720,69 €
------------------------	-------------------

Aquest valor final donada la naturalesa de la parcel·la, la seva dimensió i que condicionarà el seu ús o possibilitat de venda, utilitzarem un coeficient corrector general del 0,8

Així el valor sol= $5.720,69 \times 0,8 = 4.576,55 \text{ €}$

El valor final del solar, situat al C/ C/ Raval de Manresa , núm. 22 , de Calaf és de:

CÈNTIMS QUATRE MIL CINC-CENT SETANTA-SIS EUROS AMB CINQUANTA-CINC (4.576,55 €)

JOSEP ESTEVE I VILA
LURDES VERDÉS PIJUAN
Arquitectes

Calaf, setembre de 2016