



PLEC DE PRESCRIPCIONS TECNQUES PER L'ADQUISICIÓ DE PATRIMONI, HABITATGES, LOCALS I NAUS

CLÀUSULA 1. OBJECTE DEL CONTRACTE I NECESSITATS A SATISFER.....	2
1.2.- Condicions generals aplicables a tots els immobles:	2
CLÀUSULA 2. DESCRIPCIÓ DELS IMMOBLES (Lot 1, Habitatges):.....	3
A.1.- Usos:	3
A.2.- Ubicació	3
A.3.- Condicions urbanístiques.....	3
A.4.- Característiques mínimes dels habitatges	3
CLÀUSULA 3. DESCRIPCIÓ DELS IMMOBLES (Lot 2, Locals)	5
A.1.- Usos:	5
A.2.- Ubicació.....	5
A.3.- Condicions urbanístiques.....	5
A.4.- Característiques mínimes	5
CLÀUSULA 4. DESCRIPCIÓ DELS IMMOBLES (Lot 3, Naus o Grans Locals).....	6
A.1.- Usos	6
A.2.- Ubicació	6
A.3.- Condicions urbanístiques.....	6
A.4.- Característiques mínimes	6

	Segons la Llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document	
	Codi Segur de Validació	47369c1a0987462cbaf38de0da342802001
	Url de validació	https://sedesimplifica01.absisccloud.com/absis/idi/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



CLÀUSULA 1. OBJECTE DEL CONTRACTE I NECESSITATS A SATISFER

Constitueix l'objecte del contracte l'adquisició del ple domini, per l'ajuntament de La Roca del Vallès, a títol de compravenda, d'immobles ubicats al municipi de La Roca del Vallès, als efectes de satisfer les següents necessitats:

- LOT 1: habitatges:
Els habitatges es destinaran a Habitatges Dotacionals que es defineixen a la clàusula 2 d'aquest plec (lot 1).
- LOT 2: locals comercials:
Els locals es destinaran a espai per a la gent gran, espai per a joves, local d'entitats, acolliment de serveis de l'ajuntament i es defineixen les característiques necessàries a la clàusula 3 d'aquest plec (lot 2)
- LOT 3: Naus o grans locals:
Les naus es destinaran a Espai per a magatzems, dependències de la brigada municipal, dipòsit de cotxes o possible local d'entitats i es defineixen les característiques a la clàusula 4 d'aquest plec (lot 3)

1.2.- Condicions generals aplicables a tots els immobles:

Els immobles hauran de complir els criteris que s'especifiquen més endavant i no sobrepassaran el preu establert previst a l'estudi de mercat que s'incorpora com a annex a aquest plec. També, haurà de complir els requisits mínims establerts per a aquests immobles d'acord amb les condicions físiques, tècniques, constructives, urbanístiques bàsiques identificades a continuació en els següents apartats.

Tots els immobles d'aquest contracte, haurà de ser de propietat de la persona licitadora del lot corresponent, i s'hauran de transmetre lliures de càrregues, gravàmens i ocupants i al corrent del pagament de les despeses comunitàries així com de tots els tributs que li afectin fins a la data de formalització de l'escriptura pública. Haurà de tenir la propietat i l'obra nova inscrita en el registre de la propietat. En el cas de propietats indivises les propostes hauran de ser signades per TOTES les parts o signades per representant legal. La superfície que es tindrà en compte serà la superfície registral, en cas que hi hagi discrepàncies, caldrà aportar un plànol signat per un tècnic competent (arquitecta o arquitecta tècnic on aparegui el seu número de col·legiat).

En el cas d'existir càrregues, gravàmens o ocupants els venedors es fan responsables dels costos i gestions derivats del seu alliberament, pagament o cancel·lació abans de formalitzar l'escriptura pública de compravenda. També assumiran, COM A CONDICIÓ RESOLUTÒRIA, la devolució del preu de la compravenda, tributs i despeses en el cas que un cop formalitzada l'escriptura de compravenda no sigui possible inscriure en el Registre de la propietat l'escriptura pública de compravenda de l'immoble/local amb la divisió horitzontal/obra nova de l'edifici a favor de Ajuntament de la Roca del Vallès sense càrregues, gravàmens i ocupants i coincident

	Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document			
	Codi Segur de Validació	47369c1a0987462cbaf38de0da342802001	Data document: 26/10/2023	
	Url de validació	https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027		
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original		



amb la realitat física. Un cop feta la inscripció registral de la finca a favor de l'Ajuntament de la Roca del Vallès en virtut de l'escriptura de compravenda, no constarà en el registre de la propietat aquesta condició resolutòria.

CLÀSULA 2. DESCRIPCIÓ DELS IMMOBLES (Lot 1, Habitatges):

Segons l'informe emès per Serveis Socials de l'Ajuntament de la Roca del Vallès, un 77% de les sol·licituds d'habitatges dotacionals han sigut d'unitats de convivència de tres o menys membres, essent un 33% de dues persones, un 22% de tres persones i un 22% d'una única persona.

De les 33 famílies ateses pels Serveis Socials, un 46% corresponen a famílies monoparentals de mares amb els seus descendents. El 24% son famílies d'un sol membre i l'altre 30% son famílies nuclears o reconstruïdes.

Per aquesta raó, els habitatges a adquirir hauran de complir les següents condicions i característiques:

A.1.- Usos: habitatge dotacional

A.2.- Ubicació: Que estiguin ubicats al nucli urbà de La Roca Centre, La Torreta o Santa Agnès de Malanyanes.

Obtindrà una puntuació més favorable si:

- Si es troba a una distancia inferior de 100m dels comerços.
- Si es troba a una distancia inferior de 200m dels equipaments públics tal com les escoles, el cap, centre esportiu, etc.
- Si es troba a una distancia inferior de 200m del transport públic (parada d'autobús).

A.3.- Condicions urbanístiques: sòl urbà consolidat, no ubicats en polígons d'actuació urbanística, sectors o sistemes per desenvolupar.

A.4.- Característiques mínimes dels habitatges:

A.4.1.- Estat de conservació, configuració general i característiques mínimes de l'immoble:

- L'estat de conservació general serà l'apta per a l'ús d'habitatge.
- Que tinguin una superfície construïda de 60m² com a mínim i de 150m² com a màxim o una superfície útil no inferior a 50m². La referència de la superfície construïda, en cas de no acreditar-se documentalment, serà la que figuri a la nota simple registral aportada.
- Que compleixin amb el decret d'habilitat 141/2012, per tant, cal que disposin de cèdula d'habilitat vigent i certificat energètic.

	Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document		
	Codi Segur de Validació	47369c1a0987462cbaf38de0da342802001	Data document: 26/10/2023
	Url de validació	https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027	
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	





- Els habitatges han de tenir al menys una habitació, una cambra higiènica, una cuina i una sala d'estar. S'accepten unitats conjuntes de sala-menjador, menjador-cuina i sala-menjador i cuina en un mateix espai.

S'entén com habitació una sala >6m² útils, que tingui ventilació directe a l'exterior o a un pati de llums amb dimensió suficient per inscriure-hi un cercle de 3m de diàmetre.

S'entén com a cambra higiènica aquella sala independent que disposi de dutxa o banyera, inodor i lavabo. Cal que disposi d'aigua freda i calenta i ventilació natural o bé forçada. En cas de disposar de dues o més cambres higièniques, només caldrà dutxa o banyera en una d'elles.

- Que estiguin en bon estat, per entrar a viure. No susceptibles de ser considerats en estat de ruïna. Caldrà aportar fotografies de l'estat actual dels habitatges i signar una declaració responsable així com la taula adjunta com a document annex al PCAP correctament complimentada. Abans de l'adquisició un tècnic farà una visita al immoble i si no s'adequa a les imatges aportades, quedarà exclòs. La puntuació es realitzarà segons la taula adjunta com annex del PCAP. La puntuació final de l'estat de conservació serà aquella establerta pel tècnic que realitzi la inspecció.
- En aquestes bases es contempla poder adquirir immobles de protecció oficial sempre que sigui d'acord amb la normativa original aplicable.
- Que el preu màxim de l'habitatge sigui de **1.949,24€/m²** els habitatges de la Roca centre i Santa Agnès de Malanyanes i a **1.828,93€/m²** pels habitatges de La Torreta, no incloses les despeses assenyalades a la clàusula sisena de la memòria tècnica (impostos derivats de la compravenda així com, les despeses de Notaria i Registre). Preus establerts segons taxacions realitzades amb preus de mercat en data 16 d'Octubre 2023.
- Que el preu topall màxim que s'abonarà per a qualsevol habitatge superior a 100m² serà de **194.927€**.
- Contingut: s'haurà de deixar lliure, vacu i expedit per part del venedor.
- En cas d'incompliments dels requisits mínims anteriorment exigits l'oferta serà exclosa.
- Es valorarà favorablement si:
 - o L'habitatge disposa de 2 habitacions o més
 - o L'habitatge disposa de 3 o més estances que ventilen a façana (no pati de llums).
 - o l'edifici disposa de Inspecció Tècnica de l'edifici
 - o l'edifici disposa d'un itinerari accessible per arribar a l'habitatge.
 - o Si disposa d'un certificat energètic (depenent de la lletra d'aquest)
 - o Si disposa de calefacció en funcionament
 - o Si disposa d'aire condicionat en funcionament

	Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'Indiquem per verificar aquest document			
	Codi Segur de Validació	47369c1a0987462cbaf38de0da342802001	Data document: 26/10/2023	
	Uri de validació	https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorofirma.asp?nodeabsisini=027		
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original		



- Si les condicions dels tancaments son eficients.

CLÀSULA 3. DESCRIPCIÓ DELS IMMOBLES (Lot 2, Locals)

A.1.- Usos: Espai per a la gent gran, espai per a joves, local d'entitats, acolliment de serveis de l'ajuntament. Compatible amb la seva utilització com a ús d'oficina o pública concurrència. Aquell espai no susceptible de ser utilitzat com a oficines o pública concurrència no serà abonat.

A.2.- Ubicació: Que estiguin ubicats al nucli urbà de La Roca Centre. Es valorarà favorablement els locals ubicats dins dels ratls adjunts en el plànol annex.

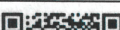
A.3.- Condicions urbanístiques: urbà consolidat, no ubicats en polígons d'actuació urbanística, sectors o sistemes per desenvolupar. La qualificació del sòl ha de ser compatible amb la realització d'activitats econòmiques, socials i/o comercials.

A.4.- Característiques mínimes:

A.4.1 Característiques mínimes de l'immoble:

- Que tinguin una superfície construïda d'entre 100m² i 500m². La referència de la superfície construïda, en cas de no acreditar-se documentalment, serà la que figuri a la nota simple registral aportada.
- Els locals hauran de disposar de les instal·lacions per ubicar 1 cambra higiènica.
- Que compleixin amb Codi Tècnic de l'Edificació i amb la Normativa Urbanística de l'Ajuntament de la Roca del Vallès com a locals de pública concurrència.
- Que estiguin en bon estat de conservació, tanmateix, s'accepten locals que necessitin reformes. No susceptibles de ser considerats en estat de ruïna. Caldrà aportar fotografies de l'estat actual dels locals i signar una declaració responsable que ho acrediti juntament amb el document de puntuació de l'estat de conservació (adjunta com a document annex). Abans de l'adquisició es farà una visita al immoble i si no compleix amb el que s'ha acreditat, quedarà exclòs. Es valorarà l'estat de conservació segons la taula adjunta. La puntuació final serà aquella definida pel tècnic que realitzi la inspecció.
- No s'adquiriran locals de titularitat d'altres administracions públiques o de les seves entitats participades i/o dependents.
- Contingut: s'haurà de deixar lliure, vacu i expedit per part del venedor.
- No s'accepten locals que només disposin de superfície en plantes sobre rasant (1ª, 2ª, etc). Han de disposar de un mínim de 30m2 en planta baixa.

	Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document		
	Codi Segur de Validació	47369c1a0987462cbaf38de0da342802001	Data document: 26/10/2023
	Url de validació	https://sedesimplifica01.absisccloud.com/absis/idi/arx/diaryabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027	
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	





- Que el preu màxim del local sigui de **754,63€/m²**, no incloses les despeses assenyalades a la clàusula sisena de la memòria tècnica (impostos derivats de la compravenda així com, les despeses de Notaria i Registre). Preus establerts segons taxacions realitzades amb preus de mercat en data 16 d'Octubre 2023.
- En cas d'incompliments dels requisits mínims exigits anteriorment, l'oferta serà exclosa.
- Es valorarà favorablement si:
 - o El local disposa d'una superfície entre 100-250 m²
 - o El local disposa d'espais diàfans
 - o El local disposa de més d'una cambra higiènica
 - o El local disposa de ventilació a l'exterior i d'obertures en façana
 - o El local disposa de sistema de climatització en funcionament
 - o Els tancaments del local son eficients.
 - o L'edifici disposa d'un itinerari accessible.

CLÀUSULA 4. DESCRIPCIÓ DELS IMMOBLES (Lot 3. Naus o Grans Locals)

A.1.- Usos: Espai per a magatzems, dependències de la brigada municipal o possible local d'entitats.

A.2.- Ubicació: Es valorarà favorablement si les naus es troben ubicades dins els ratis del plànol adjunt. (veure plànol adjunt).

A.3.- Condicions urbanístiques: sòl urbà consolidat. No s'accepten naus o locals en sol rústic o en sol urbà no consolidat. Compatible amb la seva utilització com a ús d'oficina o pública concurrència. Aquell espai no susceptible de ser utilitzat com a oficines o pública concurrència no serà abonat.

A.4.- Característiques mínimes:

A.4. Característiques mínimes de l'immoble:

- Que tinguin una superfície mínima construïda de 500m². La referència de la superfície construïda, en cas de no acreditar-se documentalment, serà la que figuri al registre de la propietat de la nota simple aportada.
- Han de disposar de mínim, les instal·lacions necessàries per una cambra higiènica.
- Han de disposar d'accés per a trànsit rodant.
- Que compleixin amb el Codi Tècnic de l'Edificació i amb la Normativa Urbanística de l'Ajuntament de la Roca del Vallès.
- Que estiguin en bon estat de conservació, tanmateix, s'accepten immobles que necessitin reformes. No susceptibles de ser considerats en estat de ruïna. Caldrà aportar fotografies de l'estat actual del les edificacions i signar una declaració responsable

	Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document			
	Codi Segur de Validació	47369c1a0987462cbaf38de0da342802001	Data document: 26/10/2023	
	Url de validació	https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027		
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original		



adjunta com a document annex així com la taula de l'estat de conservació reomplerta correctament. Abans de l'adquisició es farà una visita al immoble i si no compleix, quedarà exclòs. La puntuació serà aquella que consti a la taula del PCAP un cop reomplerta, no obstant, la puntuació final serà la que resulti després de la inspecció del tècnic.

- No s'adquiriran naus de titularitat d'altres administracions públiques o de les seves entitats participades i /o dependents.
- Contingut: s'haurà de deixar lliure, vacu i expedit per part del venedor.
- Que el preu màxim de la nau sigui de **593,21€/m2** no incloses les despeses assenyalades a la clàusula sisena de la memòria tècnica (impostos derivats de la compravenda així com, les despeses de Notaria i Registre). Preus establerts segons taxacions realitzades amb preus de mercat en data 16 d'Octubre 2023.
- L'import topall màxim per la nau serà el preu del lot, per tant, totes aquelles naus superiors de 1175m2, seran abonades a un preu màxim de **698.000€**.
- En cas d'incompliments dels requisits mínims exigits anteriorment, l'oferta serà exclosa.
- Es valorarà favorablement si:
 - o La nau disposa de més de 1000m2.
 - o La nau disposa de grans espais, diàfans i sales polivalents sense particions interiors.
 - o La nau disposa de més d'una cambra higiènica.
 - o La nau disposa d'espai exterior fora de l'espai ocupat per aparcament.
 - o La nau disposa d'aparcament exterior propi sense haver de creuar la nau per aparcar.
 - o La nau disposa de protecció contra-incendis en funcionament
 - o Esta lliure d'amiant

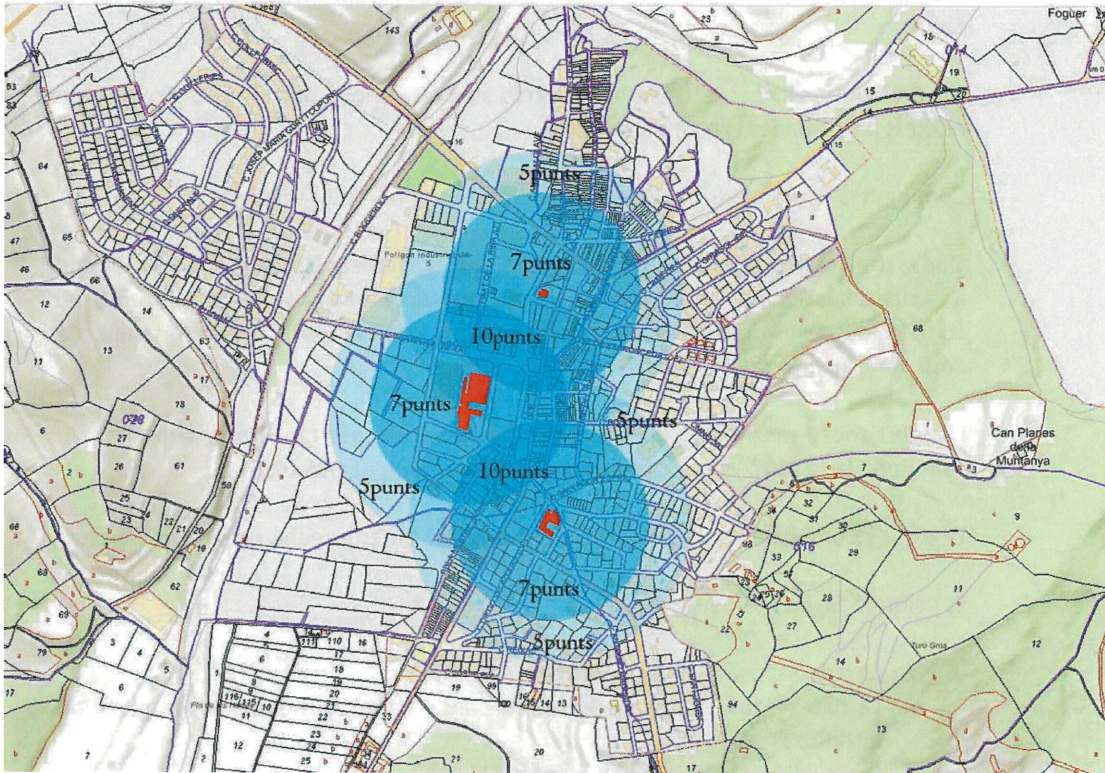
	Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document			
	Codi Segur de Validació	47369c1a0987462cbaf38de0da342802001	Data document: 26/10/2023	
	Url de validació	https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027		
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original		



**Ajuntament de
la Roca del Vallès**

C. Catalunya, 24
08430 La Roca del Vallès
Tel: 93 842 20 16
ajuntament@laroca.cat
www.laroca.cat

ANNEX 1 Plànols de puntuació en ubicació:



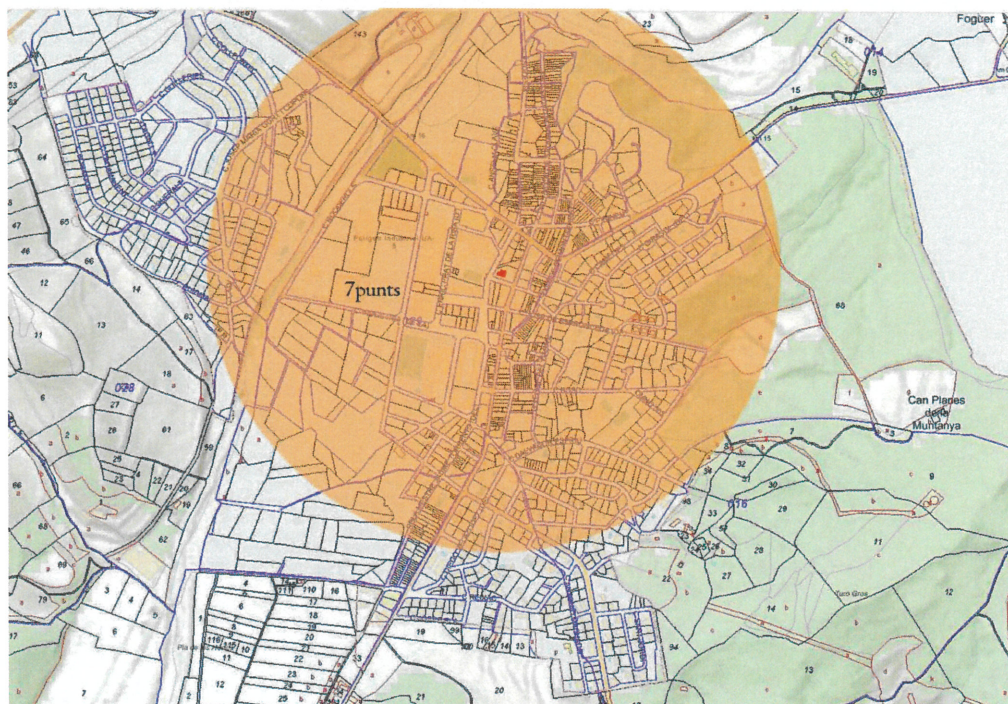
Ubicació dels locals a La Roca Centre

	Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document			
	Codi Segur de Validació	47369c1a0987462cbaf38de0da342802001	Data document: 26/10/2023	
	Uri de validació	https://sedesimplifica01.absisccloud.com/absis/idiarx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027		
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original		

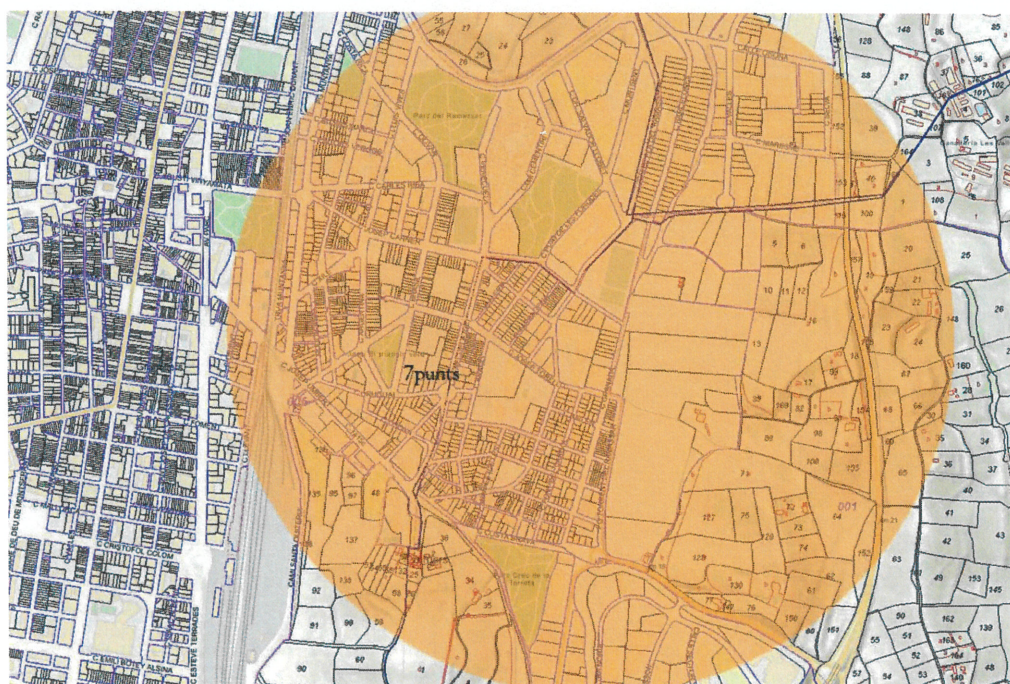


**Ajuntament de
la Roca del Vallès**

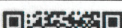
C. Catalunya, 24
08430 La Roca del Vallès
Tel: 93 842 20 16
ajuntament@laroca.cat
www.laroca.cat



Ubicació de les naus a La Roca Centre



Ubicació de les naus a La Torreta

	Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document			
	Codi Segur de Validació	47369c1a0987462cbaf38de0da342802001	Data document: 26/10/2023	
	Url de validació	https://sedesimplifica01.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027		
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original		



**Ajuntament de
la Roca del Vallès**

C. Catalunya, 24
08430 La Roca del Vallès
Tel: 93 842 20 16
ajuntament@laroca.cat
www.laroca.cat

ANNEX 2 : Valoracions econòmiques

	Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document		
	Codi Segur de Validació	47369c1a0987462cbaf38de0da342802001	Data document: 26/10/2023
	Url de validació	https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/fidi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027	
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



VALORACIÓ ECONÒMICA D'HABITATGES A LA ROCA CENTRE

La Roca del Vallès

Octubre 2023

ARQUITECTE



ARQUIVISTES ESTUDI

Arquitectura i disseny

	Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document			
	Codi Segur de Validació	47369c1a0987462cbaf38de0da342802001	Data document: 26/10/2023	
	Uri de validació	https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027		
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original		

1. SOLICITANT DE LA VALORACIÓ I FINALITAT

SOLICITANT:

Laura Venturas Pedro

FINALITAT:

Determinar el valor de licitació dels habitatges a la roca centre en el concurs per adquisició de patrimoni de l'Ajuntament de La Roca del Vallès.

No obstant, el mètode de valoració és coherent amb la finalitat de valoració, i donat que es busca el valor de mercat dels actius, s'aplica el mètode de comparació ja que, es disposa de suficients testimonis de similars característiques.

DATA D'ENCARREC:

26 de Novembre 2022

2. IDENTIFICACIÓ I LOCALIZACIÓ DELS HABITATGES OBJECTE DE TAXACIÓ

DESCRIPCIÓ DE L'IMMOBLE:

Habitatges

ESTAT DE L'IMMOBLE:

Acabat o per reformar

DIRECCIÓ:

Centre urbà de la Roca Centre.

MUNICIPIO:

08430 La Roca del Vallès

Província: Barcelona

Habitatges construïts i en condicions per poder entrar a viure.

La Roca del Vallès

3. LOCALITAT I ENTORN DELS HABITATGES OBJECTE DE TAXACIÓ

LOCALITAT		ENTORN	
Tipus de nucli	Centre ciutat	Tipus	Urbà o rústic
Ocupació laboral	Múltiple	Caràcter	Comercial o públic
Categoria del municipi	Poble	Ordenació	Eixample o extra radi
Situació geogràfica	Pla	Desenvolupament	No acabat
Població de Dret	La Roca del Vallès	Consolidació	Completa
Població de Fet	La Roca del Vallès	Antiguitat	Múltiple
Evolució Població	Exponencial	Renovació	Mitja
Delimitació entorn	Serra de Marina i camps	Nivell de renda	Mig
INFRAESTRUCTURES		EQUIPAMENT	
Vies públiques	Via pública poc transitada	Comercial	Suficient
Enllumenat Públic	Suficient	Religiós	Suficient
Clavegueram	Suficient	Esportiu	Suficient
Abastiment d'aigua	Suficient	Escolar	Suficient
Subministrament elèctric	Suficient	Lúdic	Suficient
Xarxa de telefonia	Suficient	Assistencial	Suficient
Qualitat	Bona	Zones verdes	Suficient
Conservació	Bona		
COMUNICACIONS APARCAMENT		ALTRES CARACTERÍSTIQUES	
Comunicacions	Xarxa carreteres i autobús correcte	Qualitat del barri	Mitja
Interurbanes	Correcte	Qualitat ubicació	Bona
Comunicació urbana	Correcte	Distància centre	5 min

Transports públics	Correcte	Ample de carrer	>6m
Accessibilitat	Bona	Caràcter del carrer	Circulació constant
Tràfic vehicular	Normal	Qualitat stock edificat	Alt
Aparcament sup.	Suficient	Usos del barri	Industrial i Residencial
Aparcaments púb.	Suficient		

4. DESCRIPCIÓ I SUPERFÍCIE DELS HABITATGES OBJECTE DE TAXACIÓ			
DESCRIPCIÓ DE L'IMMOBLE			
Tipologia edificatòria	Habitatges	Nº d'habitatges per planta	1
Nº Façanes	De 1 a 4		
Ample de façana principal	Segons NNUU	Acabat de façanes	-
Longitud mitja de fons	Segons NNUU	Voladís	-
Superfície de la parcel·la	- m²	Conservació	bona
Superfície construïda	60-150 m²		
Superfície útil	50-150 m²	Any de construcció	--
Nº plantes sobre rasant	1 o 2	Reformes	--
Ús planta	Residencial	Ascensor	Ha de poder ser accessible
S. construïda sobre rasant	60-150 m²	Instal·lacions esportives	--
Nº plantes sota rasant	0	Jardins	Si
Usos planta sota rasant	-	Serveis comuns	Si
S. construïda sota rasant	-	Qualitat edifici	Mitja
REFORMES			
Preparats per entrar a viure o que suposin una petita reforma.			
EDIFICACIÓ			
Tipologia o distribució	Habitatges que compleixin amb el Decret d'habilitat 141/2012 de mínim 50m2 útils. Els habitatges han de disposar de mínim 1 habitació independent.		
ELEMENTS FUNDAMENTALS DE L'EDIFICACIÓ			
Estructura	Façana	Cobertes	
Formigó, maó o metall o agramassa	Arrebossat, Sate, maó vist, revestit, pedra vista o elements prefabricats	Inclinada o plana	
ELEMENTS DE REVESTIMENT DE LA EDIFICACIÓ			
Fusteria exterior	Paviments	Sostres	
Fusta, alumini o PVC	Porcellànic, ceràmic, parquet, ciment polit.	Fals sostre/sostre vist/coberta vista	

ALTRES CARACTERÍSTIQUES							
Instal·lacions				Seguretat			
Disposa d'enllumenat				Porta blindada			
Disposa de llum natural i ventilació natural en patis				Alarma			
Calefacció				Persianes			
Aire condicionat				Porticons			
CONSERVACIÓ DEL EDIFICI I DEL APARCAMENT							
	Molt bo	Bo	Normal	Regular	Dolent	Molt Dolent	Inadequat
Exterior			X				
Interior			X				

5. DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA DELS HABITATGES OBJECTE DE TAXACIÓ

Planejament Urbanístic Vigent	PGOU de la Roca del Vallès
Adequació física del immoble a la normativa urbanística	Si
Adequació d'usos de l'immoble a la normativa urbanística	Es desconeix
Existència de protecció urbanística o històrica	Es desconeix
Situació Fora de Ordenació	Es desconeix
Conforme amb el Planejament	Si
Classificació urbanística	Es desconeix

6. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINÈNCIA I OCUPACIÓ DELS HABITATGES OBJECTE DE TAXACIÓ

Protecció Pública		Tinència i Ocupació		Explotació Econòmica	
Existència	No	Est. ocupació	No	Activitat	No
Tipo	--	Titulo	--	Característiques	--
Drets Reals		Limitacions urbanístiques		Passos de servitud	
Drets		Fet	Si	Tipus	--
Característiques	No	Efecte sobre val.	No	Efecte sobre val.	--
Efecte sobre val.	--				
Les cargues i servituds que puguin tenir els immobles queden registrades en la còpia del certificat registral que s'adjunta al final del document.					

7. ANÀLISI DE MERCAT

OFERTA					
Volum	Tipus			Qualitat del Immobile	
Baixa	Habitatges nous			Baixa	
Mitja	X			Mitja	X
Alta		Habitatges a reformar	X	Alta	
CARACTERÍSTIQUES					
Habitatges que necessiten petites reformes					
DEMANDA					
Volum	Tipus		Qualitat del immoble	Nivell renta compradors	
Baixa	Habitatges nous		X	Baixa	
Mitja				Mitja	X
Alta	X	Habitatges a reformar		Alta	
CARACTERÍSTIQUES					
Habitatges nous o recent reformats					
EXPECTATIVES					
Relació oferta-demanda			Revalorització		
Més oferta que demanda			<IPC	X	=IPC >IPC
Equilibri			Fort increment		
Més demanda que oferta			X	Estancament	X
PREUS MÉS FREQUENTS					
Preu actual			Interval de variació		
Al voltant dels 2073,21 €/ m² es el preu actual dels habitatges en aquest municipi i voltants.			La variació en els últims 12 mesos es entre 1.880€/ m² i 2.000€/ m².		

8. COMPARABLES DELS IMMOBLES : HABITATGES

COMPARABLE 1			
SITUACIÓ	La Roca del Vallès	US	Residencial
CODIGO POSTAL	08430	DATA	16/10/2023
TIPOLOGIA	Habitatge	ASCENSOR	1r pis sense ascensor
CARACT. CONSTRUCCIÓ	Bon estat.	ANTIGÜITAT	1995
TIPUS OPERACIÓ	Venta	EST. CONSERVACIÓ	Bon estat
DISTRIBUCIÓ	Pis de 3 habitacions i 2 banys	FONT INFORMACIÓ	A.P.I.
CARACTERÍSTIQUES	Disposa de calefacció Inclou parking i traster. Jardí comunitari Balcó	SUPERFICIE CONSTRUÏDA	111 m²
PREU TOTAL	225.000 €	PREU UNITARI	2.027,03 €/m²
COMPARABLE 2			
SITUACIÓ	La Roca del Vallès	US	Residencial
CODIGO POSTAL	08430	DATA	16/10/2023
TIPOLOGIA	Habitatge	ASCENSOR	3r pis sense ascensor
CARACT. CONSTRUCCIÓ	Bon estat	ANTIGÜITAT	
TIPUS OPERACIÓ	Venta	EST. CONSERVACIÓ	Bon estat
DISTRIBUCIÓ	3 habitacions i 2 banys.	FONT INFORMACIÓ	A.P.I.
CARACTERÍSTIQUES	Disposa de calefacció i aire condicionat Balcó	SUPERFICIE CONSTRUÏDA	64 m²
PREU TOTAL	125.000€	PREU UNITARI	1.953,13 €/m²
COMPARABLE 3			
SITUACIÓ	La Roca del Vallès	US	Residencial
CODIGO POSTAL	08430	DATA	16/10/2023
TIPOLOGIA	Habitatge	ASCENSOR	si
CARACT. CONSTRUCCIÓ	Bon estat	ANTIGÜITAT	2002
TIPUS OPERACIÓ	Venta	EST. CONSERVACIÓ	Bon estat
DISTRIBUCIÓ	3 habitacions i 2 banys	FONT INFORMACIÓ	A.P.I.
CARACTERÍSTIQUES	Disposa de calefacció i aire condicionat Plaça de parking	SUPERFICIE CONSTRUÏDA	90m²
PREU TOTAL	176.000 €	PREU UNITARI	1.956 €/m²
COMPARABLE 4			
SITUACIÓ	La Roca del Vallès	US	Residencial
CODIGO POSTAL	08430	DATA	16/10/2023
TIPOLOGIA	Habitatge	ASCENSOR	1ª planta sense ascensor
CARACT. CONSTRUCCIÓ	Bon estat	ANTIGÜITAT	2008
TIPUS OPERACIÓ	Venta	EST. CONSERVACIÓ	Necessita reformes
DISTRIBUCIÓ	3 habitacions i 1 bany.	FONT INFORMACIÓ	A.P.I.
CARACTERÍSTIQUES	Calefacció	SUPERFICIE CONSTRUÏDA	80 m²
PREU TOTAL	158.000 €	PREU UNITARI	1.975 €/m²
COMPARABLE 5			
SITUACIÓ	La Roca del Vallès	US	Residencial
CODIGO POSTAL	08430	DATA	16/10/2023
TIPOLOGIA	Habitatge	ASCENSOR	2ª planta sense ascensor
CARACT. CONSTRUCCIÓ	Bon estat	ANTIGÜITAT	1986
TIPUS OPERACIÓ	Venta	EST. CONSERVACIÓ	Bon estat
DISTRIBUCIÓ	4 habitacions 2 banys	FONT INFORMACIÓ	A.P.I.
CARACTERÍSTIQUES	Disposa de balcó i traster. Disposa de calefacció.	SUPERFICIE CONSTRUÏDA	127 m²
PREU TOTAL	220.000 €	PREU UNITARI	1.732 €/m²
COMPARABLE 6			

SITUACIÓ	La Roca del Vallès	US	Residencial
CODIGO POSTAL	08430	DATA	08/02/2023
TIPOLOGIA	Habitatge	ASCENSOR	1r amb ascensor
CARACT. CONSTRUCCIÓ	Bon estat	ANTIGÜITAT	1995
TIPUS OPERACIÓ	Venta	EST. CONSERVACIÓ	Bon estat
DISTRIBUCIÓ	3 habitacions i 2 banys	FONT INFORMACIÓ	A.P.I.
CARACTERÍSTIQUES	Disposa d'aire condicionat i calefacció	SUPERFICIE CONSTRUÏDA	99 m ²
PREU TOTAL	239.000 €	PREU UNITARI	2.414 €/m ²
Selecció dels Immobles: Els 6 habitatges han estat seleccionats per motius de similituds d'estat, orientació, composició i situació.			

TESTIMONIS COMPARABLES					REDUCCIÓ
HABITATGE	SUPERFICIE (m ²)	VALOR DE MERCAT	VALOR UNITARI		
1	111	225.000 €	2.027,03 €		1
2	64	125.000 €	1.953.13 €		1
3	90	176.000 €	1.956 €		1
4	80	158.000 €	1.975 €		1
5	127	220.000 €	1.732 €		1
6	99	239.000 €	2.414 €		1
VALORS EXTREMS					
V. mínim		1.732 €			
V. màxim		2.414 €			
Diferència		682 €			
TESTIMONIS COMPARABLES HOMOGENEITZATS					
HABITATGE	VALOR MERCAT	SUPERFICIE (m ²)	VALOR UNITARI	REDUCCIÓ	VALOR REDUÏT
1	220.000 €	127	1.732 €	1	1.732 €
2	125.000 €	64	1.953.13 €	1	1.953.13 €
3	176.000 €	90	1.956 €	1	1.956 €
4	158.000 €	80	1.975 €	1	1.975 €
5	225.000 €	111	2.027,03 €	1	2.027,03 €
6	239.000 €	99	2.414 €	1	2.414 €
SUMA	1.143.000 €	571	2.001,75€		2.009,52 €
VALORS DE TAXACIÓ					
VALOR HOMOGENEITZAT APLICANT LA MITJA ARITMÈTICA			2.009,52 €/m ²		

- S'apliquen factors de reducció a alguns habitatges de millors condicions per assimilar-les al prototip.

9. FACTOR DE REDUCCIÓ COMERCIAL

US	Rati Valor de Taxació (VT)	Coefficient reducció comercial	Rati Valor de Taxació (VT)
Habitatges	2.009,52 (€/m ²)	3%	1.949,24 (€/m ²)

10. VALOR DE TAXACIÓ DELS HABITATGES OBJECTE DE TAXACIÓ

US	Rati Valor de Taxació (VT)
Habitatges	1.949,24 (€/m ²)

VALORACIÓ ECONÒMICA D'HABITATGES A LA TORRETA (LA ROCA DEL VALLES)

La Roca del Vallès

Octubre 2023

ARQUITECTE

ARQUIVISTES ESTUDI

Arquitectura i disseny

	Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document		
	Codi Segur de Validació	47369c1a0987462cbaf38de0da342802001	Data document: 26/10/2023
	Url de validació	https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/erx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027	
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



1. SOLICITANT DE LA VALORACIÓ I FINALITAT
SOLICITANT: Laura Venturas Pedro
FINALITAT: Determinar el valor de licitació dels habitatges a la roca centre en el concurs per adquisició de patrimoni de l'Ajuntament de La Roca del Vallès. No obstant, el mètode de valoració és coherent amb la finalitat de valoració, i donat que es busca el valor de mercat dels actius, s'aplica el mètode de comparació ja que, es disposa de suficients testimonis de similars característiques.
DATA D'ENCARREC: 26 de Novembre 2022

2. IDENTIFICACIÓ I LOCALIZACIÓ DELS HABITATGES OBJECTE DE TAXACIÓ	
DESCRIPCIÓ DE L'IMMOBLE: Habitatges	ESTAT DE L'IMMOBLE: Acabat o per reformar
DIRECCIÓ: Centre urbà de la Torreta dins el terme municipal de La Roca del Vallès.	
MUNICIPIO: 08430 La Roca del Vallès Província: Barcelona	
Habitatges construïts i en condicions per poder entrar a viure. La Roca del Vallès	

3. LOCALITAT I ENTORN DELS HABITATGES OBJECTE DE TAXACIÓ			
LOCALITAT		ENTORN	
Tipus de nucli	Centre ciutat	Tipus	Urbà o rústic
Ocupació laboral	Múltiple	Caràcter	Comercial o públic
Categoria del municipi	Poble	Ordenació	Eixample o extra radi
Situació geogràfica	Pla	Desenvolupament	No acabat
Població de Dret	La Roca del Vallès	Consolidació	Completa
Població de Fet	La Roca del Vallès	Antiguitat	Múltiple
Evolució Població	Exponencial	Renovació	Mitja
Delimitació entorn	Serra de Marina i camps	Nivell de renda	Mig
INFRAESTRUCTURES		EQUIPAMENT	
Vies públiques	Via pública poc transitada	Comercial	Suficient
Enllumenat Públic	Suficient	Religiós	Suficient
Clavegueram	Suficient	Esportiu	Suficient
Abastiment d'aigua	Suficient	Escolar	Suficient
Subministrament elèctric	Suficient	Lúdic	Suficient
Xarxa de telefonia	Suficient	Assistencial	Suficient
Qualitat	Bona	Zones verdes	Suficient
Conservació	Bona		
COMUNICACIONS APARCAMENT		ALTRES CARACTERÍSTIQUES	
Comunicacions	Xarxa carreteres i autobús correcte	Qualitat del barri	Mitja
Interurbans	Correcte	Qualitat ubicació	Bona
Comunicació urbana	Correcte	Distància centre	5 min

Transports públics	Correcte	Ample de carrer	>6m
Accessibilitat	Bona	Caràcter del carrer	Circulació constant
Tràfic vehicular	Normal	Qualitat stock edificat	Alt
Aparcament sup.	Suficient	Usos del barri	Industrial i Residencial
Aparcaments púb.	Suficient		

4. DESCRIPCIÓ I SUPERFÍCIE DELS HABITATGES OBJECTE DE TAXACIÓ

DESCRIPCIÓ DE L'IMMOBLE			
Tipologia edificatòria	Habitatges	Nº d'habitatges per planta	1
Nº Façanes	De 1 a 4		
Ample de façana principal	Segons NNUU	Acabat de façanes	-
Longitud mitja de fons	Segons NNUU	Voladís	-
Superfície de la parcel·la	- m²	Conservació	bona
Superfície construïda	60-150 m²		
Superfície útil	50-150 m²	Any de construcció	--
Nº plantes sobre rasant	1 o 2	Reformes	--
Ús planta	Residencial	Ascensor	Ha de poder ser accessible
S. construïda sobre rasant	60-150 m²	Instal·lacions esportives	--
Nº plantes sota rasant	0	Jardins	Si
Usos planta sota rasant	-	Serveis comuns	Si
S. construïda sota rasant	-	Qualitat edifici	Mitja
REFORMES			
Preparats per entrar a viure o que suposin una petita reforma.			
EDIFICACIÓ			
Tipologia o distribució	Habitatges que compleixin amb el Decret d'habilitat 141/2012 de mínim 50m2 útils. Els habitatges han de disposar de mínim 1 habitació independent.		
ELEMENTS FUNDAMENTALS DE L'EDIFICACIÓ			
Estructura	Façana	Cobertes	
Formigó, maó o metall o agramassa	Arrebossat, Sate, maó vist, revestit, pedra vista o elements prefabricats	Inclinada o plana	
ELEMENTS DE REVESTIMENT DE LA EDIFICACIÓ			
Fusteria exterior	Paviments	Sostres	
Fusta, alumini o PVC	Porcellànic, ceràmic, parquet, ciment polit.	Fals sostre/sostre vist/coberta vista	

ALTRES CARACTERÍSTIQUES							
Instal·lacions				Seguretat			
Disposa d'enllumenat				Porta blindada			
Disposa de llum natural i ventilació natural en patis				Alarma			
Calefacció				Persianes			
Aire condicionat				Porticons			
CONSERVACIÓ DEL EDIFICI I DEL APARCAMENT							
	Molt bo	Bo	Normal	Regular	Dolent	Molt Dolent	Inadequat
Exterior			X				
Interior			X				

5. DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA DELS HABITATGES OBJECTE DE TAXACIÓ

Planejament Urbanístic Vigent	PGOU de la Roca del Vallès
Adequació física del immoble a la normativa urbanística	Si
Adequació d'usos de l'immoble a la normativa urbanística	Es desconeix
Existència de protecció urbanística o històrica	Es desconeix
Situació Fora de Ordenació	Es desconeix
Conforme amb el Planejament	Si
Classificació urbanística	Es desconeix

6. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINÈNCIA I OCUPACIÓ DELS HABITATGES OBJECTE DE TAXACIÓ

Protecció Pública	Tinència i Ocupació	Explotació Econòmica
Existència No	Est. ocupació No	Activitat No
Tipo --	Título --	Característiques --
Drets Reals	Limitacions urbanístiques	Passos de servitud
Drets	Fet Si	Tipus --
Característiques No	Efecte sobre val. No	Efecte sobre val. --
Efecte sobre val. --		
Les cargues i servituds que puguin tenir els immobles queden registrades en la còpia del certificat registral que s'adjunta al final del document.		

7. ANÀLISI DE MERCAT

OFERTA							
Volum		Tipus		Qualitat del Immobile			
Baixa		Habitatges nous		Baixa			
Mitja	X			Mitja	X		
Alta		Habitatges a reformar		Alta			
CARACTERÍSTIQUES							
Habitatges que necessiten petites reformes							
DEMANDA							
Volum		Tipus		Qualitat del immoble		Nivell renta compradors	
Baixa		Habitatges nous		X	Baixa		Baixa
Mitja					Mitja	X	Mitja
Alta	X	Habitatges a reformar			Alta		Alta
CARACTERÍSTIQUES							
Habitatges nous o recent reformats							
EXPECTATIVES							
Relació oferta-demanda				Revalorització			
Més oferta que demanda				<IPC	X	=IPC	>IPC
Equilibri				Fort increment			
Més demanda que oferta				X	Estancament		X
PREUS MÉS FREQUENTS							
Preu actual				Interval de variació			
Al voltant dels 2073,21 €/ m² es el preu actual dels habitatges en aquest municipi i voltants.				La variació en els últims 12 mesos es entre 1.880€/ m² i 2.000€/ m².			

8. COMPARABLES DELS IMMOBLES : HABITATGES

COMPARABLE 1

SITUACIÓ	La Torreta, La Roca del Vallès	US	Residencial
CODIGO POSTAL	08430	DATA	16/10/2023
TIPOLOGÍA	Habitatge	ASCENSOR	si
CARACT. CONSTRUCCIÓ	Bon estat	ANTIGÜITAT	2000
TIPUS OPERACIÓ	Venta	EST. CONSERVACIÓ	Bon estat
DISTRIBUCIÓ	Pis de 3 habitacions i 2 banys	FONT INFORMACIÓ	A.P.I.
CARACTERÍSTIQUES	Disposa de calefacció. Disposa d'aparcament i traster. Disposa de balcó.	SUPERFICIE CONSTRUÏDA	106 m ²
PREU TOTAL	225.000 €	PREU UNITARI	2.122,64 €/m ²

COMPARABLE 2

SITUACIÓ	La Torreta, La Roca del Vallès	US	Residencial
CODIGO POSTAL	08430	DATA	16/10/2023
TIPOLOGÍA	Habitatge	ASCENSOR	1ª planta sense ascensor
CARACT. CONSTRUCCIÓ	Bon estat	ANTIGÜITAT	1983
TIPUS OPERACIÓ	Venta	EST. CONSERVACIÓ	Bon estat
DISTRIBUCIÓ	4 habitacions i 2 banys.	FONT INFORMACIÓ	A.P.I.
CARACTERÍSTIQUES	Disposa de calefacció Disposa de balcó	SUPERFICIE CONSTRUÏDA	134 m ²
PREU TOTAL	221.000 €	PREU UNITARI	1.649,25 €/m ²

COMPARABLE 3

SITUACIÓ	La Torreta, La Roca del Vallès	US	Residencial
CODIGO POSTAL	08430	DATA	16/10/2023
TIPOLOGÍA	Habitatge	ASCENSOR	No disposa
CARACT. CONSTRUCCIÓ	Bon estat	ANTIGÜITAT	1992
TIPUS OPERACIÓ	Venta	EST. CONSERVACIÓ	Bon estat
DISTRIBUCIÓ	2 habitacions i 1 bany	FONT INFORMACIÓ	A.P.I.
CARACTERÍSTIQUES	Disposa de Terrassa i balcó Disposa de calefacció	SUPERFICIE CONSTRUÏDA	90m ²
PREU TOTAL	199.500 €	PREU UNITARI	2.216,67 €/m ²

COMPARABLE 4

SITUACIÓ	La Torreta, La Roca del Vallès	US	Residencial
CODIGO POSTAL	08430	DATA	16/10/2023
TIPOLOGÍA	Habitatge	ASCENSOR	No disposa
CARACT. CONSTRUCCIÓ	A reformar	ANTIGÜITAT	--
TIPUS OPERACIÓ	Venta	EST. CONSERVACIÓ	A reformar
DISTRIBUCIÓ	1 habitació i 1 bany.	FONT INFORMACIÓ	A.P.I.
CARACTERÍSTIQUES	Disposa de parking	SUPERFICIE CONSTRUÏDA	61 m ²
PREU TOTAL	100.000 €	PREU UNITARI	1.639,34 €/m ²

COMPARABLE 5

SITUACIÓ	La Torreta, La Roca del Vallès	US	Residencial
CODIGO POSTAL	08430	DATA	16/10/2023
TIPOLOGÍA	Habitatge	ASCENSOR	Planta baixa sense ascensor
CARACT. CONSTRUCCIÓ	Bon estat	ANTIGÜITAT	1981
TIPUS OPERACIÓ	Venta	EST. CONSERVACIÓ	Bon estat

DISTRIBUCIÓ CARACTERÍSTIQUES	3 habitacions 1 bany Disposa de calefacció Disposa de 2 balcons i una terrassa.	FONT INFORMACIÓ SUPERFICIE CONSTRUÏDA	A.P.I. 80 m²
PREU TOTAL	179.000 €	PREU UNITARI	2.125,63 €/m²
COMPARABLE 6			
SITUACIÓ	La Torreta, La Roca del Vallès	US	Residencial
CODIGO POSTAL	08430	DATA	16/10/2023
TIPOLOGIA	Habitatge	ASCENSOR	si
CARACT. CONSTRUCCIÓ	Bon estat	ANTIGÜITAT	2000
TIPUS OPERACIÓ	Venta	EST. CONSERVACIÓ	Bon estat
DISTRIBUCIÓ CARACTERÍSTIQUES	3 habitacions i 2 banys Disposa de plaça de parking i traster Disposa de calefacció	FONT INFORMACIÓ SUPERFICIE CONSTRUÏDA	A.P.I. 145 m²
PREU TOTAL	230.000 €	PREU UNITARI	1.586,21 €/m²
Selecció dels Immobles: Els 6 locals han estat seleccionats per motius de similituds d'estat, orientació, composició i situació.			

TESTIMONIS COMPARABLES					
HABITATGE	SUPERFICIE (m²)	VALOR DE MERCAT	VALOR UNITARI		REDUCCIÓ
1	106	225.000 €	2.122,64 €		0.95
2	134	221.000 €	1.649,25 €		1
3	90	199.500 €	2.216,67 €		1
4	61	100.000 €	1.639,34 €		1
5	80	179.000 €	2.237,50 €		0.95
6	145	230.000 €	1.586,21 €		1.05
VALORS EXTREMS					
V. mínim		1.586,21			
V. màxim		2.216,67			
Diferència		630,46			
TESTIMONIS COMPARABLES HOMOGENEITZATS					
HABITATGE	VALOR MERCAT	SUPERFICIE (m²)	VALOR UNITARI	REDUCCIÓ	VALOR REDUÏT
1	230.000 €	145	1.586,21 €	1.05	1.665,52 €
2	100.000 €	61	1.639,34 €	1	1.639,34 €
3	221.000 €	134	1.649,25 €	1	1.649,25 €
4	225.000 €	106	2.122,64 €	0.95	2.016,51 €
5	199.500 €	90	2.216,67 €	1	2.216,67 €
6	179.000 €	80	2.237,50 €	0.95	2.125,63 €
SUMA	1.154.500 €	616	1.874,18 €		1.885,49€
VALORS DE TAXACIÓ					
VALOR HOMOGENEIZAT APLICANT LA MITJA ARITMÈTICA			1.885,49€ /m²		

- S'apliquen factors de reducció a alguns habitatges de millors condicions per assimilar-les al prototip.

9. FACTOR DE REDUCCIÓ COMERCIAL

US	Rati Valor de Taxació (VT)	Coefficient de reducció comercial	Rati Valor de Taxació (VT)
Habitatge	1.885,49 (€/m²)	3%	1.828,93 (€/m²)

10. VALOR DE TAXACIÓ DELS HABITATGES OBJECTE DE TAXACIÓ

US	Rati Valor de Taxació (VT)
Habitatges	1.828,93 (€ /m²)

EL RATI DEL VALOR ECÒNOMIC DELS HABITATGES OBJECTE DE TAXACIÓ ÉS DE MIL VUIT-CENTS VINT-I-VUIT EUROS AMB NORANTA- CENTIMS

11. DATA D'EMISIÓ – CADUCITAT I FIRMA

Data d'emissió:	A La Roca del Vallès, a 16 d'Octubre de 2023
Data de caducitat de l'informe:	16 de Maig de 2024
Firmes:	

VALORACIÓ ECONÒMICA DE LOCALS

La Roca del Vallès

Octubre 2023

ARQUITECTE

ARQUIVISTES ESTUDI

Arquitectura i disseny

	Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document		
	Codi Segur de Validació	47369c1a0987462cbaf38de0da342802001	Data document: 26/10/2023
	Url de validació	https://sedesimplifica01.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027	
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



1. SOLICITANT DE LA VALORACIÓ I FINALITAT

SOLICITANT:

Laura Venturas Pedregal

FINALITAT:

Determinar el valor de licitació dels locals en el concurs per adquisició de patrimoni de l'Adjuntament de La Roca del Vallès.

No obstant, el mètode de valoració és coherent amb la finalitat de valoració, i donat que es busca el valor de mercat dels actius, s'aplica el mètode de comparació ja que, es disposa de suficients testimonis de similars característiques.

DATA D'ENCARREC:

26 de Novembre 2022

2. IDENTIFICACIÓ I LOCALIZACIÓ DELS LOCALS OBJECTE DE TAXACIÓ

DESCRIPCIÓ DE L'IMMOBLE:

Locals

ESTAT DE L'IMMOBLE:

Acabat o per reformar

DIRECCIÓ:

Centre urbà de la Roca Centre.

MUNICIPI:

08430 La Roca del Vallès

Província: Barcelona

Locals construïts amb diferents usos, han de disposar de cambra higiènica. Han de poder ser accessibles.

La Roca del Vallès

3. LOCALITAT I ENTORN DELS LOCALS OBJECTE DE TAXACIÓ

LOCALITAT		ENTORN	
Tipus de nucli	Centre ciutat	Tipus	Urbà o rústic
Ocupació laboral	Múltiple	Caràcter	Comercial o públic
Categoria del municipi	Poble	Ordenació	Eixample o extra radi
Situació geogràfica	Pla	Desenvolupament	No acabat
Població de Dret	La Roca del Vallès	Consolidació	Completa
Població de Fet	La Roca del Vallès	Antiguitat	Múltiple
Evolució Població	Exponencial	Renovació	Mitja
Delimitació entorn	Serra de Marina i camps	Nivell de renda	Mig
INFRAESTRUCTURES		EQUIPAMENT	
Vies públiques	Via pública poc transitada	Comercial	Suficient
Enllumenat Públic	Suficient	Religiós	Suficient
Clavegueram	Suficient	Esportiu	Suficient
Abastiment d'aigua	Suficient	Escolar	Suficient
Subministrament elèctric	Suficient	Lúdic	Suficient
Xarxa de telefonia	Suficient	Assistencial	Suficient
Qualitat	Bona	Zones verdes	Suficient
Conservació	Bona		
COMUNICACIONS APARCAMENT		ALTRES CARACTERÍSTIQUES	
Comunicacions	Xarxa carreteres i autobús correcte	Qualitat del barri	Mitja
Interurbanes	Correcte	Qualitat ubicació	Bona

Comunicació urbana	Correcte	Distància centre	5 min
Transports públics	Correcte	Ample de carrer	>6m
Accessibilitat	Bona	Caràcter del carrer	Circulació constant
Tràfic vehicular	Normal	Qualitat stock edificat	Alt
Aparcament sup.	Suficient	Usos del barri	Industrial i Residencial
Aparcaments púb.	Suficient		

4. DESCRIPCIÓ I SUPERFÍCIE DELS LOCALS OBJECTE DE TAXACIÓ

DESCRIPCIÓ DE L'IMMOBLE			
Tipologia edificatòria	Local comercial	Nº d'habitatges per planta	-
Nº Façanes	1,2 o 3		
Ample de façana principal	-	Acabat de façanes	-
Longitud mitja de fons	-	Voladís	-
Superfície de la parcel·la	- m²	Conservació	bona
Superfície construïda	100-500 m²		
Superfície útil	100-500 m²	Any de construcció	--
Nº plantes sobre rasant	1 o 2	Reformes	--
Ús planta	Comercial o públic	Ascensor	Ha de poder ser accessible
S. construïda sobre rasant	De 100 a 500 m²	Instal·lacions esportives	--
Nº plantes sota rasant	0 o 1	Jardins	Si
Usos planta sota rasant	Magatzem	Serveis comuns	Si
S. construïda sota rasant	-	Qualitat edifici	Mitja
REFORMES			
Poden ser reformats o per reformar.			
EDIFICACIÓ			
Tipologia o distribució	Locals comercials de planta baixa que ocupa una superfície d'entre 100m2 i 5000 m2.		
	Es troba edificada sobre un terreny pla amb accés per trànsit rodat des d'una via pública. Disposa de sales polivalents diàfanes i una cambra higiènica. Disposa també d'accés en planta baixa des d'una via pública. Cal que el local pugui ser accessible.		
	La construcció de l'edificació es sòlida i amb alçades lliures de més de 3m.		
ELEMENTS FUNDAMENTALS DE L'EDIFICACIÓ			
Estructura	Façana	Cobertes	
Formigó, maó o metall	Arrebossat, maó vist o elements prefabricats	Inclinada o plana	
ELEMENTS DE REVESTIMENT DE LA EDIFICACIÓ			
Fusteria exterior	Paviments	Sostres	
Fusta, alumini o PVC	Porcellànic, ciment, ceràmic o resines	Fals sostre/sostre vist/coberta vista	

ALTRES CARACTERÍSTIQUES	
Instal·lacions	Seguretat
Disposa d'enllumenat	Porta blindada
Disposa de llum natural i ventilació natural en patis	Alarma
	Disposa de llums d'emergència i extintors

CONSERVACIÓ DEL EDIFICI I DEL APARCAMENT							
	Molt bo	Bo	Normal	Regular	Dolent	Molt Dolent	Inadequat
Exterior			X				
Interior			X				

5. DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA DELS LOCALS OBJECTE DE TAXACIÓ

Planejament Urbanístic Vigent	PGOU de la Roca del Vallès
Adequació física del immoble a la normativa urbanística	Si
Adequació d'usos de l'immoble a la normativa urbanística	Es desconeix
Existència de protecció urbanística o històrica	Es desconeix
Situació Fora de Ordenació	Es desconeix
Conforme amb el Planejament	Si
Classificació urbanística	Es desconeix

6. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINÈNCIA I OCUPACIÓ DELS LOCALS OBJECTE DE TAXACIÓ

Protecció Pública		Tinència i Ocupació		Explotació Econòmica	
Existència	No	Est. ocupació	No	Activitat	No
Tipo	--	Titulo	--	Característiques	--
Drets Reals		Limitacions urbanístiques		Passos de servitud	
Drets		Fet	Si	Tipus	--
Característiques	No	Efecte sobre val.	No	Efecte sobre val.	--
Efecte sobre val.	--				
Les cargues i servituds que puguin tenir els immobles queden registrades en la còpia del certificat registral que s'adjunta al final del document.					

7. ANÀLISI DE MERCAT

OFERTA					
Volum	Tipus		Qualitat del Immobile		
Baixa	Locals nous		Baixa		
Mitja	X	Locals diàfans	Mitja	X	
Alta		Locals a reformar	X	Alta	
CARACTERÍSTIQUES					
Locals en obres no acabades o traspessos					
DEMANDA					
Volum	Tipus		Qualitat del immoble		Nivell renta compradors
Baixa	X	Locals nous	Baixa		Baixa
Mitja		Locals diàfans	X	Mitja	X
Alta		Locals a reformar	Alta		Alta
CARACTERÍSTIQUES					
Locals diàfans, sostres alts i llum natural					
EXPECTATIVES					
Relació oferta-demanda			Revalorització		
Més oferta que demanda	X		<IPC	X	=IPC
Equilibri			Fort increment		>IPC
Més demanda que oferta			Estantament	X	
PREUS MÉS FREQUENTS					
Preu actual			Interval de variació		

Al voltant dels 900 €/ m² es el preu actual dels locals en aquest municipi i voltants. La variació en els últims 12 mesos es entre 800€/ m² i 900€/ m².

8. COMPARABLES DELS IMMOBLES : LOCALS			
COMPARABLE 1			
SITUACIÓ	La Roca Centre	US	Local comercial
CODIGO POSTAL	08430	DATA	16/10/2023
TIPOLOGÍA	Local Comercial	ASCENSOR	Planta baixa
CARACT. CONSTRUCCIÓ	A reformar	ANTIGÜITAT	2007
TIPUS OPERACIÓ	Venta	EST. CONSERVACIÓ	A Reformar
DISTRIBUCIÓ	Planta baixa, i soterrani	FONT INFORMACIÓ	A.P.I.
CARACTERÍSTIQUES	Sala diàfana planta baixa i soterrani. Disposa de bany.	SUPERFICIE CONSTRUÏDA	78 m ²
PREU TOTAL	43.877 €	PREU UNITARI	562,53 €/m ²
COMPARABLE 2			
SITUACIÓ	La Roca Centre	US	Antic banc
CODIGO POSTAL	08430	DATA	16/10/2023
TIPOLOGÍA	Local Comercial	ASCENSOR	Planta baixa
CARACT. CONSTRUCCIÓ	Bon estat	ANTIGÜITAT	Es desconeix
TIPUS OPERACIÓ	Venta	EST. CONSERVACIÓ	Bon estat
DISTRIBUCIÓ	Sala diàfana en planta baixa.	FONT INFORMACIÓ	A.P.I.
CARACTERÍSTIQUES	Disposa de banys	SUPERFICIE CONSTRUÏDA	167 m ²
PREU TOTAL	153.000€	PREU UNITARI	916,17 €/m ²
COMPARABLE 3			
SITUACIÓ	La Roca Centre	US	Local comercial en brut
CODIGO POSTAL	08430	DATA	16/10/2023
TIPOLOGÍA	Local Comercial en brut	ASCENSOR	Planta baixa
CARACT. CONSTRUCCIÓ	A reformar	ANTIGÜITAT	2008
TIPUS OPERACIÓ	Venta	EST. CONSERVACIÓ	A reformar
DISTRIBUCIÓ	Planta Baixa, sala diàfana	FONT INFORMACIÓ	A.P.I.
CARACTERÍSTIQUES	Local en brut, tot per fer	SUPERFICIE CONSTRUÏDA	363m ²
PREU TOTAL	315.500 €	PREU UNITARI	869,15 €/m ²
COMPARABLE 4			
SITUACIÓ	La Torreta, La Roca del Vallès	US	Antic banc
CODIGO POSTAL	08430	DATA	16/10/2023
TIPOLOGÍA	Local comercial	ASCENSOR	Planta baixa
CARACT. CONSTRUCCIÓ	Bon estat, a reformar	ANTIGÜITAT	Es desconeix
TIPUS OPERACIÓ	Venta	EST. CONSERVACIÓ	Bon estat, a reformar
DISTRIBUCIÓ	Planta Baixa, sala diàfana	FONT INFORMACIÓ	A.P.I.
CARACTERÍSTIQUES	Banys i oficines	SUPERFICIE CONSTRUÏDA	210 m ²
PREU TOTAL	152.500 €	PREU UNITARI	726,19 €/m ²
COMPARABLE 5			
SITUACIÓ	La Roca del Vallès	US	Local discoteca
CODIGO POSTAL	08430	DATA	16/10/2023
TIPOLOGÍA	Local comercial en brut	ASCENSOR	Planta baixa
CARACT. CONSTRUCCIÓ	A reformar	ANTIGÜITAT	Es desconeix
TIPUS OPERACIÓ	Venta	EST. CONSERVACIÓ	Mal estat
DISTRIBUCIÓ	Planta Baixa local i planta primera buida	FONT INFORMACIÓ	A.P.I.
CARACTERÍSTIQUES	Planta primera buida	SUPERFICIE CONSTRUÏDA	99 m ²
PREU TOTAL	49.000 €	PREU UNITARI	494,95 €/m ²
COMPARABLE 6			

SITUACIÓ	La Roca del Vallès	US	Local comercial
CODIGO POSTAL	08430	DATA	16/10/2023
TIPOLOGÍA	Local comercial	ASCENSOR	Planta baixa
CARACT. CONSTRUCCIÓ	A reformar	ANTIGUITAT	Es desconeix
TIPUS OPERACIÓ	Venta	EST. CONSERVACIÓ	A reformar
DISTRIBUCIÓ	Planta Baixa sense reformar	FONT INFORMACIÓ	A.P.I.
CARACTERÍSTIQUES	Sales buides en mal estat	SUPERFICIE CONSTRUÏDA	60 m²
PREU TOTAL	69.900 €	PREU UNITARI	1.165 €/m²
Selecció dels Immobles: Els 6 locals han estat seleccionats per motius de similituds d'estat, orientació, composició i situació.			

TESTIMONIS COMPARABLES					
NAU	SUPERFICIE (m²)	VALOR DE MERCAT	VALOR UNITARI	REDUCCIÓ	
1	78	43.877 €	562,53 €	1	
2	167	153.000 €	916.17 €	1	
3	363	315.500 €	869.15 €	1	
4	210	152.500 €	726.19 €	1,05	
5	99	49.000 €	494.95€	1.1	
6	60	69.900 €	1.165 €	0.80	
VALORS EXTREMS					
V. mínim		706,02			
V. màxim		1.165			
Diferència		458,98			
TESTIMONIS COMPARABLES HOMOGENEITZATS					
NAUS	VALOR MERCAT	SUPERFICIE (m²)	VALOR UNITARI	REDUCCIÓ	VALOR REDUÏT
1	49.000 €	99	494.95€	1.15	569.19 €
2	43.877 €	78	562,53 €	1.1	618.78 €
3	152.500 €	210	726.19 €	1.05	762.50 €
4	315.500 €	363	869.15 €	1	869.15 €
5	153.000 €	167	916.17 €	1	916.17 €
6	69.900 €	60	1.165 €	0.80	932,00 €
SUMA	783.777 €	977	802,22 €		777,96€
VALORS DE TAXACIÓ					
VALOR HOMOGENEIZAT APLICANT LA MITJA ARITMÈTICA			764,46€ /m²		

- S'apliquen factors de reducció a algunes naus de millors condicions per assimilar-les al prototip.

9. FACTOR DE REDUCCIÓ COMERCIAL

US	Rati Valor de Taxació (VT)	Coefficient de reducció comercial	Rati Valor de Taxació (VT)
Local comercial	777,96 (€/m²)	3%	754,63 (€/m²)

10. VALOR DE TAXACIÓ DE LOACALS OBJECTE DE TAXACIÓ

US	Rati Valor de Taxació (VT)
Local comercial	754,63 (€/m²)

**EL RATI DEL VALOR ECÒNOMIC DELS LOCALS COMERCIALS OBJECTE DE
TAXACIÓ ÉS DE SET-CENTS CINQUANTA-QUATRE EUROS AMB SEIXANTA-TRES
CENTIMS**

11. DATA D'EMISIÓ – CADUCITAT I FIRMA	
Data d'emissió:	A La Roca del Vallès, a 16 d'octubre de 2023
Data de caducitat de l'informe:	16 de Maig de 2024
Firmes:	

	Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document		
	Codi Segur de Validació	47369c1a0987462cbaf38de0da342802001	Data document: 26/10/2023
	Url de validació	https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027	
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



VALORACIÓ ECONÒMICA DE NAUS INDUSTRIALS

La Roca del Vallès

Octubre 2023

ARQUITECTE

Laura Venturas Portillo
COAC 84981-0

ARQUIVISTES ESTUDI

Arquitectura i disseny

	Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document			
	Codi Segur de Validació	47369c1a0987462cbaf38de0da342802001	Data document: 26/10/2023	
	Url de validació	https://sedesimplifica01.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027		
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original		

Interurbanes	Correcte	Qualitat ubicació	Bona
Comunicació urbana	Correcte	Distància centre	5 min
Transports públics	Correcte	Ample de carrer	>6m
Accessibilitat	Bona	Caràcter del carrer	Circulació constant
Tràfic vehicular	Normal	Qualitat stock edificat	Alt
Aparcament sup.	Suficient	Usos del barri	Industrial i Residencial
Aparcaments púb.	Suficient		

4. DESCRIPCIÓ I SUPERFÍCIE DE LA NAU OBJECTE DE TAXACIÓ

DESCRIPCIÓ DE L'IMMOBLE			
Tipologia edificatòria	Nau industrial	Nº d'habitatges per planta	-
Nº Façanes	2, 3 o 4		
Ample de façana principal	-	Acabat de façanes	-
Longitud mitja de fons	-	Voladís	-
Superfície de la parcel·la	- m²	Conservació	buena
Superfície construïda	500-1.500 m²		
Superfície útil	400-1.500 m²	Any de construcció	--
Nº plantes sobre rasant	1 o 2	Reformes	--
Ús planta	Magatzem/oficina	Ascensor	--
S. construïda sobre rasant	500/1.500 m²	Instal·lacions esportives	--
Nº plantes sota rasant	0	Jardins	Si
Usos planta sota rasant	-	Serveis comuns	Si
S. construïda sota rasant	-	Qualitat edifici	Media
REFORMES			
Poden ser reformades o per reformar.			
EDIFICACIÓ			
Tipologia o distribució	Nau industrial de planta baixa que ocupa una superfície d'entre 500m2 i 1.500 m2. Es troba edificada sobre un terreny pla amb accés per trànsit rodat des d'una via pública. Disposa de sales polivalents diàfanes, un cambra higiènica i unes oficines. Disposa també d'un espai exterior ballat. La construcció de l'edificació es sòlida i amb alçades lliures de més de 4m.		
ELEMENTS FUNDAMENTALS DE L'EDIFICACIÓ			
Estructura	Façana	Cobertes	
Formigó, maó o metall	Arrebossat, maó vist o elements prefabricats	Inclinada o plana	
ELEMENTS DE REVESTIMENT DE LA EDIFICACIÓ			
Fusteria exterior	Paviments	Sostres	
Fusta, alumini o PVC	Porcellànic, ciment, ceràmic o resines	Fals sostre/sostre vist/coberta vista	

ALTRES CARACTERÍSTIQUES	
Instal·lacions Disposa d'enllumenat Disposa de llum natural i ventilació natural en patis	Seguretat Porta blindada Alarma Disposa de llums d'emergència i extintors
CONSERVACIÓ DEL EDIFICI I DEL APARCAMENT	

	Molt bo	Bo	Normal	Regular	Dolent	Molt Dolent	Inadequat
Exterior			X				
Interior			X				

5. DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA DE LA NAU OBJECTE DE TAXACIÓ

Planejament Urbanístic Vigent	PGOU de la Roca del Vallès
Adequació física del immoble a la normativa urbanística	Si
Adequació d'usos de l'immoble a la normativa urbanística	Es desconeix
Existència de protecció urbanística o històrica	Es desconeix
Situació Fora de Ordenació	Es desconeix
Conforme amb el Planejament	Si
Classificació urbanística	Es desconeix

6. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINÈNCIA I OCUPACIÓ DE LA NAU OBJECTE DE TAXACIÓ

Protecció Pública	Tinència i Ocupació	Explotació Econòmica
Existència No	Est. ocupació No	Activitat No
Tipo --	Título --	Característiques --
Drets Reals	Limitacions urbanístiques	Passos de servitud
Drets	Fet Si	Tipus --
Característiques No	Efecte sobre val. No	Efecte sobre val. --
Efecte sobre val. --		
Les cargues i servituds que puguin tenir els immobles queden registrades en la còpia del certificat registral que s'adjunta al final del document.		

7. ANÀLISI DE MERCAT

OFERTA							
Volum		Tipus		Qualitat del Immobile			
Baixa	X	Naus noves		Baixa			
Mitja		Naus diàfanes		Mitja	X		
Alta		Naus a reformar		X	Alta		
CARACTERÍSTIQUES							
Naus als afores del nucli urbà							
DEMANDA							
Volum		Tipus		Qualitat del immoble		Nivell renta compradors	
Baixa	X	Naus noves		Baixa		Baixa	
Mitja		Naus diàfanes		X	Mitja	X	Mitja
Alta		Naus a reformar			Alta		Alta
CARACTERÍSTIQUES							
Naus diàfanes, sostres alts i espai exterior							
EXPECTATIVES							
Relació oferta-demanda				Revalorització			
Més oferta que demanda				<IPC	X	=IPC	>IPC
Equilibri				X			
Més demanda que oferta				Fort increment			
				Estancament			
				X			
PREUS MÉS FREQUENTS							
Preu actual				Interval de variació			
Al voltant dels 600 €/ m² es el preu actual de les naus industrials en aquest municipi i voltants.				La variació en els últims 12 mesos es entre 500€/ m² i 600€/ m².			

8. COMPARABLES DELS IMMOBLES : NAUS INDUSTRIALS			
COMPARABLE 1			
SITUACIÓ	La Roca del Vallès	US	Nau industrial
CODIGO POSTAL	08430	DATA	16/10/2023
TIPOLOGÍA	Nau Industrial	ASCENSOR	Planta baixa
CARACT. CONSTRUCCIÓ	Bon estat	ANTIGÜITAT	Es desconeix
TIPUS OPERACIÓ	Venta	EST. CONSERVACIÓ	Bo
DISTRIBUCIÓ	1planta, sala diáfana equipades	FONT INFORMACIÓ	A.P.I.
CARACTERÍSTIQUES	Altura 6.5m	SUPERFICIE CONSTRUÏDA	648 m²
PREU TOTAL	325.000 €	PREU UNITARI	501,54 € /m²
COMPARABLE 2			
SITUACIÓ	La Roca del Vallès	US	Nau industrial
CODIGO POSTAL	08430	DATA	16/10/2023
TIPOLOGÍA	Nau Industrial	ASCENSOR	Planta baixa i primera
CARACT. CONSTRUCCIÓ	A reformar	ANTIGÜITAT	2007
TIPUS OPERACIÓ	Venta	EST. CONSERVACIÓ	A reformar
DISTRIBUCIÓ	2 plantes.	FONT INFORMACIÓ	A.P.I.
CARACTERÍSTIQUES	Planta Baixa amb oficines en planta 1 Disposa de pati davant i darrera	SUPERFICIE CONSTRUÏDA	490 m²
PREU TOTAL	465.000€	PREU UNITARI	948,98 € /m²
COMPARABLE 3			
SITUACIÓ	La Roca del Valles (Santa Agnes de Malanyanes)	US	Nau industrial
CODIGO POSTAL	08430	DATA	16/10/2023
TIPOLOGÍA	Nau Industrial	ASCENSOR	Planta baixa
CARACT. CONSTRUCCIÓ	A reformar	ANTIGÜITAT	Es desconeix
TIPUS OPERACIÓ	Venta	EST. CONSERVACIÓ	A reformar
DISTRIBUCIÓ	1planta, sala diáfana i 1 altell amb oficines.	FONT INFORMACIÓ	A.P.I.
CARACTERÍSTIQUES	Vestuaris i ofinies Altura lliure 7m	SUPERFICIE CONSTRUÏDA	1.000m²
PREU TOTAL	750.000 €	PREU UNITARI	750 € /m²
COMPARABLE 4			
SITUACIÓ	La Roca del Vallès (Valldoríolf)	US	Nau industrial
CODIGO POSTAL	08430	DATA	16/10/2023
TIPOLOGÍA	Nau Industrial	ASCENSOR	Planta baixa
CARACT. CONSTRUCCIÓ	Molt bon estat i equipat	ANTIGÜITAT	Es desconeix
TIPUS OPERACIÓ	Venta	EST. CONSERVACIÓ	Molt bo
DISTRIBUCIÓ	Dos plantes. Altura lliure 7.50m.	FONT INFORMACIÓ	A.P.I.
CARACTERÍSTIQUES	oficines, vestuaris equipats.	SUPERFICIE CONSTRUÏDA	673 m²
PREU TOTAL	430.000 €	PREU UNITARI	638,93 € /m²
COMPARABLE 5			
SITUACIÓ	La Roca del Vallès (Can Font de la Parera)	US	Nau industrial
CODIGO POSTAL	08430	DATA	16/10/2023
TIPOLOGÍA	Nau Industrial	ASCENSOR	Planta baixa
CARACT. CONSTRUCCIÓ	correcte	ANTIGÜITAT	Es desconeix
TIPUS OPERACIÓ	Venta	EST. CONSERVACIÓ	Correcte

10. VALOR DE TAXACIÓ DE LA NAU DE LA NAU DE MENYS DE 1000 m ² OBJECTE DE TAXACIÓ	
US	Rati Valor de Taxació (VT)
Nau industrial	593,21 (€ /m ²)

**EL RATI DEL VALOR ECÒNOMIC DE LA NAU OBJECTE DE TAXACIÓ ÉS DE CIN-
CENTS NORANTA-TRES EUROS AMB VINT-I-UN CENTIMS**

11. DATA D'EMISSIÓ – CADUCITAT I FIRMA	
Data d'emissió:	A La Roca del Vallès, a 16 d'Octubre de 2023
Data de caducitat de l'informe:	16 de Maig de 2024
Firmes:	

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document		
Codi Segur de Validació	47369c1a0987462cbaf38de0da342802001	Data document: 26/10/2023
Url de validació	https://sedesimplifica01.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



DISTRIBUCIÓ	1planta, sala diáfana i 1 altell amb oficines	FONT INFORMACIÓ	A.P.I.
CARACTERÍSTIQUES	Disposa de pontgrua	SUPERFICIE CONSTRUÏDA	863 m²
PREU TOTAL	310.600 €	PREU UNITARI	359,91 €/m²
COMPARABLE 6			
SITUACIÓ	Granollers (poligon el congost)	US	Nau industrial
CODIGO POSTAL	08401	DATA	16/10/2023
TIPOLOGÍA	Nau Industrial	ASCENSOR	Planta baixa
CARACT. CONSTRUCCIÓ	A reformar	ANTIGÜITAT	1989
TIPUS OPERACIÓ	Venta	EST. CONSERVACIÓ	A reformar
DISTRIBUCIÓ	2 plantes. PB diáfana i planta 1 amb oficines	FONT INFORMACIÓ	A.P.I.
CARACTERÍSTIQUES	Planta 1 amb divisions ja fetes	SUPERFICIE CONSTRUÏDA	734 m²
PREU TOTAL	345.000 €	PREU UNITARI	470,03 €/m²
Selecció dels Immobles: Les 6 naus han estat seleccionades per motius de similituds d'estat, orientació, composició i situació.			

TESTIMONIS COMPARABLES					
NAU	SUPERFICIE (m²)	VALOR DE MERCAT	VALOR UNITARI	REDUCCIÓ	
1	648	325.000 €	501,54 €	1	
2	490	465.900 €	948,98 €	1	
3	1000	750.000 €	750 €	1	
4	673	430.000 €	638,93 €	1	
5	863	310.600 €	359,91 €	1.1	
6	734	345.000 €	470.03 €	1.05	
VALORS EXTREMS					
V. mínim		359,91			
V. màxim		948,98			
Diferència		589,07			
TESTIMONIS COMPARABLES HOMOGENEITZATS					
NAUS	VALOR MERCAT	SUPERFICIE (m²)	VALOR UNITARI	REDUCCIÓ	VALOR REDUÏT
1	310.600 €	863	359,91 €	1	359,91 €
2	345.000 €	734	470,03 €	1	470,03 €
3	325.000 €	648	501,54 €	1	501,54 €
4	430.000 €	673	638,93 €	1	638,93 €
5	750.000 €	1000	750 €	1	750 €
6	465.900 €	490	948,98 €	1	948,98 €
SUMA	2.625.600 €	4.408	595,64 €		611,56€
VALORS DE TAXACIÓ					
VALOR HOMOGENEIZAT APLICANT LA MITJA ARITMÈTICA			611,56€/m²		

- S'apliquen factors de reducció a algunes naus de millors condicions per assimilar-les al prototip.

9. FACTOR DE REDUCCIÓ COMERCIAL

US	Rati Valor de Taxació (VT)	Coefficient de reducció	Rati Valor de Taxació (VT)
Nau industrial de menys de 1.000 m²	611,56(€/m²)	3%	593,21 (€/m²)