

## VALORACIÓ DEL SOLAR SITUAT A AVINGUDA DE LES ESCOLES 21-23 DE CENTELLES

AGOST DE 2024

CSV: e86beaaa-1076-42a4-9293-e698eab44ce1  
Aquest document és document electrònic segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre. La seva autenticitat  
pot ser comprovada a l'adreça <https://www.seu-e.cat/web/centelles>



## VALORACIÓ DEL SOLAR SITUAT A AVINGUDA DE LES ESCOLES nº 21-23 DE CENTELLES

### DESCRIPCIÓ DE SOLAR

Es tracta d'un solar situat a l'Avinguda de les Escoles, davant de l'Escola Ildefons Cerdà de Baix i que actualment s'utilitza provisionalment com a aparcament.

La referència cadastral és 4978702DG3257N0001DO.

Les superfícies del terreny que consta al cadastre és de 448,00 m<sup>2</sup>

### SITUACIÓ URBANÍSTICA

El Pla General d'Ordenació Urbana Municipal, aprovat el 4 de maig de 1983, per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona classificava l'àmbit on es situa el solar de sòl urbanitzable programat (sector IV). Arran d'una sentència del Tribunal Suprem de 1990 es va anul·lar l'acord de la Comissió per entendre que aquests terrenys ja tenien els requisits de sòl urbà. Arran d'aquest fet la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, va instar a l'Ajuntament que tramités una Modificació puntual del Pla general.

La Comissió d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament el Text Refós de la Modificació Puntual del Pla General d'ordenació de Centelles. Sector IV "Ponent" àmbit II El Marçó Vell, en data 23 de maig de 2001 i es va publicar el 20 de juny de 2001 a efectes de la seva executivitat.

Segons la Modificació Puntual el solar objecte de valoració està qualificat de Residencial Tipus II. Unifamiliar aparellada o aïllada PB+1. (RII).

Els paràmetres d'ordenació que fixen les Ordenances Reguladores de la modificació són:

Parcel·lació:	Mínima de 150 m <sup>2</sup> amb una façana mínima de 6.00 m
Tipologia:	Aïllada o aparellada amb alineació a vial. Espai no edificable destinat a jardí i accés al garatge. No es permeten construccions auxiliars. Habitatges unifamiliars aïllats o aparellats en planta baixa i planta pis fent una unitat de composició arquitectònica, amb projecte únic.
Separacions:	3,00 metres
Fondària edificable:	14 metres
Alçada reguladora:	7,50 m
Cossos sortints:	No es permeten en façana carrer i laterals. Es permeten cossos sortints oberts a façana posterior
Usos:	Residencial amb garatge particular

En data 26 de maig de 2002 es va aprovar definitivament el Projecte de Compensació, segons el qual la parcel·la objecte de valoració és la Finca nº 4, amb una superfície de 484,82 m<sup>2</sup> i a la qual se li adjudica un sostre edificable de 336,00 m<sup>2</sup>.

## VALORACIÓ ESTIMADA

Per a la valoració s'apliquen els criteris de valoració del Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana (RDL 7/2015), el Reglament de Valoracions de la Llei del sòl (RD 1492/2011) i les Normes Tècniques de Valoració (RD 1020/1993)

El terreny es valora pel seu valor de repercussió, definit en €/m<sup>2</sup> de construcció real o potencial. El valor de repercussió s'obté pel mètode residual estàtic.

El valor obtingut pel mètode residual que figura en les normes tècniques de valoració cadastral és:

$$Vr = (Vv / 1,4) - Cc - Cu$$

A on :

Vr : valor de repercussió del sòl en €/m<sup>2</sup> construït

Vv : valor mig en venda en €/m<sup>2</sup> construït

Cc : Costos totals de construcció en €/m<sup>2</sup> construït.

Cu : Costos d'urbanització en € / m<sup>2</sup>.

1,4 es pot reduir en cas de sols industrials o escàs valor a 1,2

Per tant:

Primer: El valor de Venda (Vv) a partir de l'edificabilitat es pot trobar a partir d'un mostreig de diferents ofertes d'habitatges en venda a Centelles i municipis del voltant, donat que es tracta d'una tipologia amb poques mostres a la venda dins del propi municipi de Centelles

Es realitza el mostreig consultant diferents pàgines webs d'immobiliàries i es resumeix en el següent quadre el càlcul del valor homogeneïtzat per a una promoció de nova planta:

Immobil·lària	Situació	Antiguitat	Superfície	Valor	Valor	Coeficients d'homogeneïtzació					Valor unit.
			(m <sup>2</sup> )	Venda (€)	unit.	Coef de localització	Coef de superfície	Testera/aparellada	Antiguitat-qualitat	Correc.	final
Idealista Finques Bach	Tona	Nova promoció	169	455.000	2.692	1	1	1,1	1	1,1	2.962
Idealista - Rosa Pares	Tona	2005	198	260.000	1.313	1,1	1,1	1,1	1,21	1,61051	2.115
Idealista - MGO Immobiliària	Tona	1979- reformat 2012	158	365.000	2.310	1,1	1	1	1,1	1,21	2.795
Idealista Hostalets Balenyà	Hostalets Balenyà	2005	189	275.000	1.455	1,1	1,1	1,1	1,21	1,61051	2.343
Idealista Centelles	Centelles	2003	200	350.000	1.750	1,1	1,1	1	1,27	1,5367	2.689
Idealista - Propermar	Aiguafreda	2005	157	295.000	1.879	1,1	1	1	1,21	1,331	2.501
<b>PREU UNITARI MIG</b>					<b>1.900</b>						<b>2.568</b>

Pel que fa a l'homogeneïtzació dels testimonis, s'han aplicat quatre coeficients d'homogeneïtzació pe ponderar a cada mostra: la localització (situació), la superfície en relació a una promoció tipus, la tipologia (testera o aparellada) i l'antiguitat i conservació.

Coef. Localització: Pondera la localització de cada una de les mostres. A efectes d'homogeneïtzació hem considerat que la mostra 1 situada en un municipi com Tona i situació respecte al centre no cal homogeneïtzar. Les altres mostres o bé estan més allunyades del centre o pertanyen a municipis més petits i per tant se'ls aplica un coeficient de 1.1.

Coef. Superfície: Pondera la incidència de la superfície en el valor/m2 de les mostres. A efectes de homogeneïtzació el criteri és que les mostres superiors a la potencial que resulta d'edificar la finca objecte de valoració s'aplica un coeficient de 1.1.

Coeficient tipològic: si la mostra és un habitatge en testera com els que es poden edificar en el solar objecte de valoració, no s'homogeneïtza i si es tracta d'habitatges entre mitgeres s'aplica un coeficient d'homogeneïtzació de 1.1.

Coef. Antiguitat i qualitat: Pondera l'edat de l'immoble i l'estat que presenta en els acabats en relació als habitatges d'obra nova. S'aplica el coeficient de la taula de la Norma 13 de les Normes Tècniques de Valoració (RD 1020/1993). En el cas d'habitatge molt antic i reformat, s'aplica com a antiguitat la data aproximada de la reforma.

Per obtenir el valor homogeneïtzat s'ha utilitzat la mitjana ponderada de les mostres.

De l'estudi de mercat d'habitatges realitzat, s'ha deduït per a habitatges unifamiliars en testera un valor de **2.568 €/m2 sostre**. S'adjunta com a Annex les dades de les mostres

Segon: El cost de construcció (Cc), segons mòduls orientatius del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, per a un edifici de nova construcció, segons paràmetres d'aprofitament fixats al planejament és de:

Mb	Mòdul bàsic any 2.023	641 €/m2
Cg	Coeficient geogràfic	0,95
Ct	Coeficient tipològic	1,10
Cq	Coeficient de qualitat <i>qualitat normal</i>	1,00
Cu	Coeficient d'ús <i>-habitatges unifamiliars</i>	1,60

La construcció potencial residencial segons el projecte de compensació és de 334,00 m2. El solar té una façana de 18 ml. Tenint en compte les separacions a laterals de 3 metres implica que l'edificació en planta serà de 12 metres de façana per 14 metres de fondària:

$$12\text{m façana} \times 14\text{m PE} = 168 \text{ per planta} \times 2 \text{ plantes} = 336,00 \text{ m}^2$$

En cas de construcció de planta soterrani no es computa a efectes d'edificabilitat

El valor d'aquesta construcció potencial seria:

$$\text{Valor m}^2 = \text{Mb} \times \text{Cg} \times \text{Ct} \times \text{Cq} \times \text{Cu}$$
$$641 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 1,10 \times 1 \times 1,60 = 1.071,75 \text{ €/m}^2$$

Aquest valor s'ha d'incrementar en els percentatges corresponents a despeses indirectes (13%), benefici industrial (6%), i honoraris tècnics i taxes i impostos obtenció llicència (16%), que implica un increment total del 35%.

$$1.071,75 \text{ €/m}^2 \times 1,35 = \mathbf{1.446,86 \text{ €/m}^2}$$

Tercer:

El cost de urbanització no es té en compte ja que la parcel·la ja té la condició de solar i està urbanitzada.

Quart:

El valor de repercussió del sòl es doncs :



VRS = (2.568,00 €/m<sup>2</sup> st / 1,40) -1.446,86 €/m<sup>2</sup> st = **387,43 €/m<sup>2</sup> st**

Cinquè: Per tant el valor del sòl és:

Valor del sòl: 387,43 €/m<sup>2</sup> st x 336,00 m<sup>2</sup> st = **130.176,48 €**

## CONCLUSIÓ

Feta la valoració de l'immoble situat a la Ronda de les Tàpies 10 de Centelles, en resulta un valor total de **CENT TRENTA MIL CENT SETANTA-SIS EUROS AMB QUARANTA-VUIT (130.176,48 €)**

*\*S'adjunta plànol de situació, les dades cadastrals, fotografies i mostres estudi mercat*

Centelles, en la data que consta a la signatura

L'arquitecte municipal,

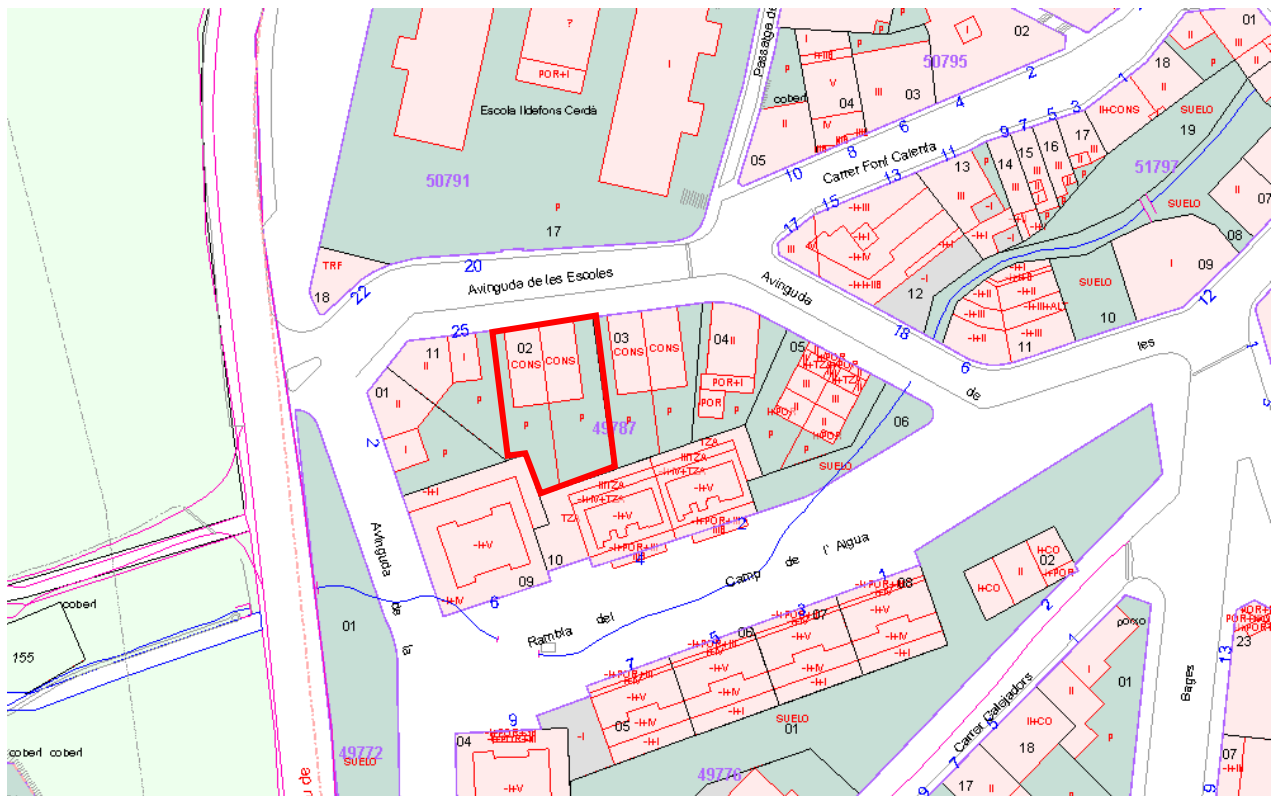
## SITUACIÓ



ORTOFOTO



PARCEL·LARI





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

Referencia catastral: 4978702DG3257N0001DO

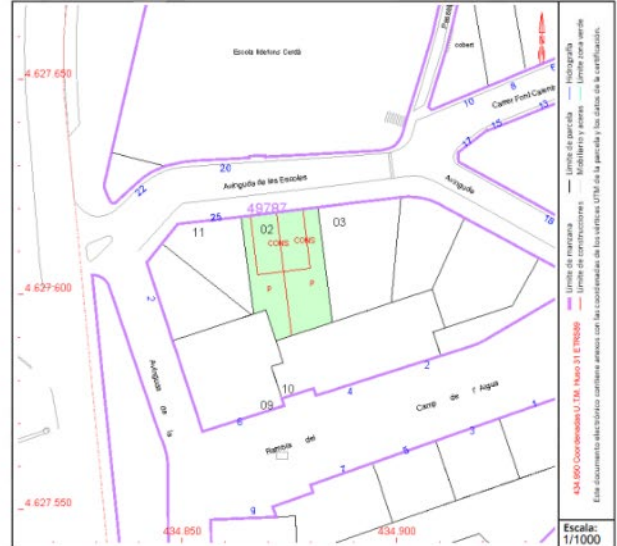
### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
AV ESCOLES LES 21 N2-23 Suelo  
08540 CENTELLES [BARCELONA]

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

### PARCELA

**Superficie gráfica:** 488 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"

Viernes, 27 de Octubre de 2023





## MOSTRES ESTUDI DE MERCAT

### TESTIMONI 1 (IDEALISTA-Finques BACH)



 23 fotos  4 planos  Mapa

#### Chalet pareado en venta en Tona

Osona, Barcelona [Ver mapa](#)

**455.000 €**

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

169 m<sup>2</sup> | 4 hab. | Garaje incluido

#### Características básicas


- Chalet pareado
- 169 m<sup>2</sup> construidos, 131 m<sup>2</sup> útiles
- 4 habitaciones
- 3 baños
- Parcela de 295 m<sup>2</sup>
- Terraza
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Orientación oeste
- Construido en 2023
- Calefacción individual: Gas natural

#### Equipamiento

- Jardín

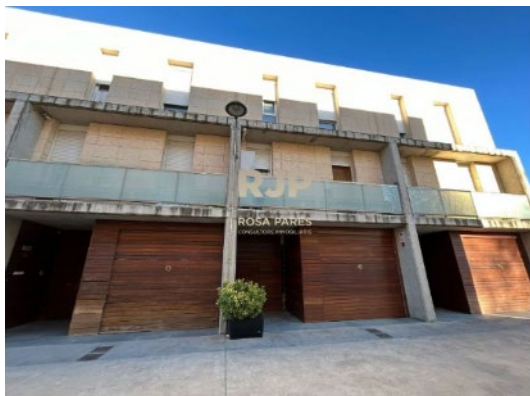
#### Certificado energético

- No indicado

 Anuncio actualizado hace 11 horas



## TESTIMONI 2 (IDEALISTA- Finques Rosa Pares)



36 fotos [Mapa](#)

### Chalet pareado en venta en Tona

Osona, Barcelona [Ver mapa](#)

260.000 €

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

198 m<sup>2</sup> | 3 hab.

#### Características básicas

- Chalet pareado
- 198 m<sup>2</sup> construidos, 194 m<sup>2</sup> útiles
- 3 habitaciones
- 1 baño
- Terraza
- Segunda mano/buen estado
- Construido en 2005
- Calefacción individual: Gas natural

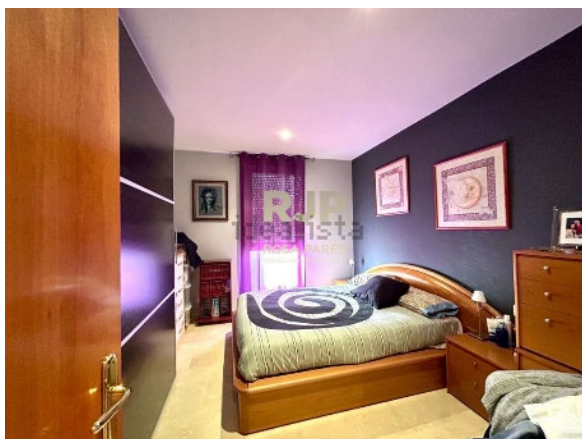
#### Equipamiento

- Jardín

#### Certificado energético

- En trámite

**i** Anuncio actualizado hace 2 días



## TESTIMONI 3 (IDEALISTA-MGO Immobiliaria)



 30 fotos  Visita 3D  Video  Mapa

### Chalet pareado en venta en calle Sitges

Tona [Ver mapa](#)

**365.000 €**

 Calcular hipoteca  Estudiar hipoteca

158 m<sup>2</sup> | 3 hab. | Garaje incluido

#### Características básicas

- Chalet pareado
- 158 m<sup>2</sup> construidos, 138 m<sup>2</sup> útiles
- 3 habitaciones
- 3 baños
- Parcela de 326 m<sup>2</sup>
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Construido en 1979
- Calefacción individual: Gas natural


#### Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina
- Jardín

#### Certificado energético

- Consumo:  310 kWh/m<sup>2</sup> año
- Emisiones:  65 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> año

[Ver etiqueta de calificación energética](#) ▼

 Anuncio actualizado hace 15 días



## TESTIMONI 4 (IDEALISTA)



40 fotos [Mapa](#)

### Chalet adosado en venta en Bv-5303, 10 a

Hostalets de Balenyà [Ver mapa](#)

275.000 €

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

189 m<sup>2</sup> | 4 hab.

#### Características básicas

- Chalet adosado
- 3 plantas
- 189 m<sup>2</sup> construidos
- 4 habitaciones
- 3 baños
- Parcela de 121 m<sup>2</sup>
- Terraza y balcón
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Construido en 2005
- Calefacción individual

#### Equipamiento

- Piscina
- Jardín

#### Certificado energético

- No indicado

**i** Anuncio actualizado hace 11 días



## TESTIMONI 5 (IDEALISTA)



 48 fotos  Mapa

### Xalet adossat en venda a travessia catalunya

Centelles [Veure mapa](#)

**350.000 €**

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

200 m<sup>2</sup> | 5 dorm. | Pàrking inclòs

#### Característiques bàsiques

- Xalet adossat
- 2 plantes
- 200 m<sup>2</sup> construïts
- 5 habitacions
- 3 banys
- Parcel·la de 338 m<sup>2</sup>
- Terrassa
- Plaça d'aparcament inclosa en el preu
- Segona mà/bon estat
- Orientació sud
- Construït en 2003
- Calefacció individual: Gas natural

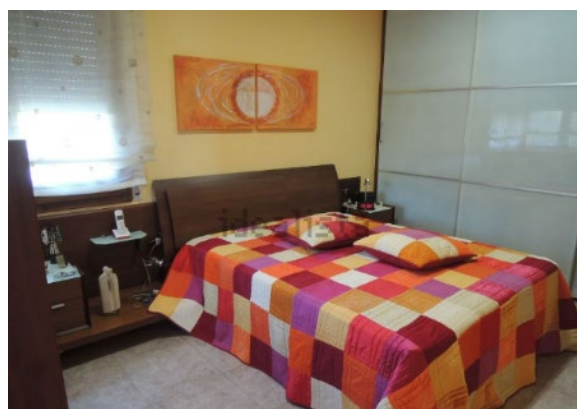
#### Equipament

- Aire condicionat
- Jardí

#### Certificat energètic

- En tràmit

 Anunci actualitzat fa més d'un mes



## TESTIMONI 6 (IDEALISTA)

### Xalet aparellat en venda a Aiguafreda

Vallès Oriental, Barcelona [Veure mapa](#)

**295.000 €**

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

157 m<sup>2</sup> | 3 dorm. | Pàrking inclòs

[Desar favorit](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

#### Característiques bàsiques

- Xalet aparellat
- 157 m<sup>2</sup> construïts, 136 m<sup>2</sup> útils
- 3 habitacions
- 2 banys
- Terrassa i balcó
- Plaça d'aparcament inclosa en el preu
- Segona mà/bon estat
- Traster
- Orientació sud
- Construït en 2005
- Calefacció central: Gasoil

#### Equipament

- Jardí

#### Certificat energètic

- Consum: **B** 134 kWh/m<sup>2</sup> any
  - Emissions: **B** 34 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> any
- [Veure l'etiqueta de qualificació energètica](#)

**!** Anunci actualitzat fa un dia

