



Ajuntament de Bellver de Cerdanya

Informe de valoració de disset parcel·les de titularitat municipal

Maig de 2023

redacció:

Informe de valoració de disset parcel·les de titularitat municipal

Índex del document. Maig de 2023

1.- ANTECEDENTS

2.- CIRCUMSTÀNCIES REGISTRALS I CADASTRALS DE LA FINQUES

- 2.1. Relació de finques cadastrals
- 2.2. Relació de finques registrals
- 2.3. Emplaçament de les finques

3.- CIRCUMSTÀNCIES URBANÍSTIQUES

- 3.1. Planejament territorial
- 3.2. Planejament urbanístic
- 3.3. Paràmetres urbanístics d'aplicació
- 3.4. Resum de paràmetres per parcel·les

4.- ESTAT ACTUAL DELS TERRENYS

- 4.1. El sector PP-6 La Solana
- 4.2. El sector PP-4 Les Mitjanes
- 4.3. La unitat d'actuació UA Serrat del Pla de Tomet
- 4.4. La unitat d'actuació UA-5
- 4.5. La unitat d'actuació UA-6
- 4.6. El sector PP-10 El Prat del Riu

5.- VALORACIÓ URBANÍSTICA DELS TERRENYS

- 5.1. Normativa d'aplicació
- 5.2. Criteris de valoració
- 5.3. Valor cadastral
- 5.4. Valor de referència
- 5.5. Valoració pel mètode residual
- 5.5. Valoració pel mètode de comparació
- 5.5. Valor adoptat

6.- CONCLUSIONS

7.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- Plànol 1.- Emplaçament sectors
- Plànol 2.- Ortofoto del nucli de Bellver
- Plànol 3.- Mapa urbanístic de Catalunya del nucli de Bellver
- Plànol 4.- Mapa de valors urbans del nucli de Bellver

8.- ANNEXOS

- Annex 1.- Fitxes cadastrals
- Annex 2.- Fitxes de l'inventari municipal de béns i notes registrals
- Annex 3.- Antecedents de venda de finques de titularitat municipal
- Annex 4.- Quadres resum de valoracions

1. ANTECEDENTS

2.- CIRCUMSTÀNCIES CADASTRALS I REGISTRALS DE LES FINQUES

2.1. RELACIÓ DE FINQUES CADASTRALS

D'acord amb el llistat de finques de titularitat municipal i les fitxes cadastrals facilitats pels Serveis tècnics de l'Ajuntament, les finques objecte d'aquest informe es corresponen amb les parcel·les cadastrals següents:

núm.	parcel·la	adreça	referència Cadastral	sup. m2
Sector PP-6 La Solana				
1	2	Avda Solana 20	9223302CG9992S0001PL	978,50
2	3	Avda Solana 10	9222306CG9992S0001KL	830,00
3	4	Avda Solana 25	9223202CG9992S0001YL	756,00
4	5	Avda Solana 23	9223203CG9992S0001GL	759,00
5	11	Avda Solana 15	9122405CG9992S0001ZL	615,00
6	14	Avda Solana 2	9122601CG9992S0001HL	690,00
7	20	Avda Solana 14	9222509CG9992S0001UL	700,00
8	25	Carrer Serrat de la Palanca 4	9222505CG9992S0001JL	535,00
9	29	Avda Solana 11	9122407CG9992S0001HL	591,00

La documentació referida a les fitxes cadastrals es mostra en l'**Annex-1**.

2.2. RELACIÓ DE FINQUES REGISTRALS

D'acord amb l'Inventari del registre de béns municipals i les notes simples registrals facilitades pels Serveis tècnics municipals, les finques objecte d'aquest informe es corresponen amb la descripció següent:

núm.	parcel·la	adreça	Id. Inventari	finca Registral	Tom	Llibre	Foli	m2 Reg.
Sector PP-6 La Solana								
1	2	Avda Solana 20	928	7643	1506	154	78	978,50
2	3	Avda Solana 10	929	7644	1506	154	81	830,00
3	4	Avda Solana 25	930	7645	1506	154	84	756,00
4	5	Avda Solana 23	-----	7646	1506	154	87	759,00
5	11	Avda Solana 15	933	7652	1506	154	105	615,00
6	14	Avda Solana 2	934	7655	1506	154	114	690,00
7	20	Avda Solana 14	935	7661	1506	154	132	700,00
8	25	C/ Serrat de la Palanca 4	936	7666	1506	154	147	535,00
9	29	Avda Solana 11	937	7670	1506	154	159	591,00

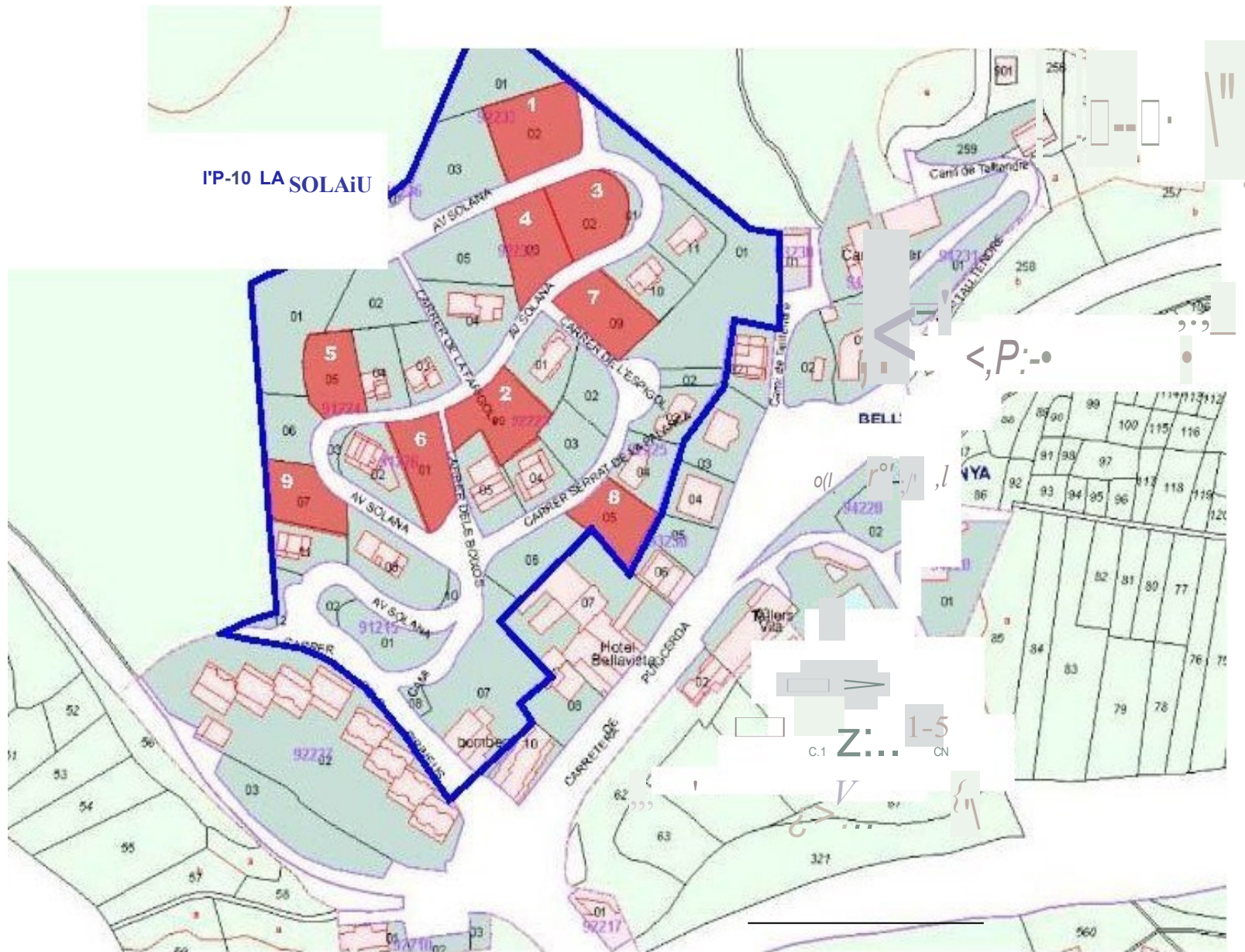
mitjana ponderada

La documentació referida a les fitxes del Inventari municipal de béns i les notes del Registre de la Propietat es mostren en **l'Annex-2**.

2.3. EMPLAÇAMENT DE LES FINQUES

En les pàgines següents es mostra gràficament l'emplaçament de les finques de titularitat municipal a les quals es refereix el present informe i la delimitació dels sectors de planejament on es troben situades:

l'P-10 LA SOLAiu



3.- CIRCUMSTÀNCIES URBANÍSTIQUES

3.1. PLANEJAMENT TERRITORIAL

En data 7 de juliol de 2006, el Govern de Catalunya va aprovar definitivament el Pla territorial parcial de Alt Pirineu i l'Aran (PTPAPiA) i publicat l'acord al DOGC núm. 4714 de 07/09/2006.

En data 31 de juliol de 2008, el Conseller del Departament de Política Territorial va aprovar definitivament el Pla director urbanístic de la Cerdanya (PDUC) i publicat l'acord al DOGC núm. 5196 de 18/08/2008.

En data 24 de juliol de 2020, la Comissió de Territori de Catalunya va aprovar definitivament el Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles de l'Alt Pirineu (PDURSNSAP) i publicat l'acord al DOGC núm. 8217 de 03/09/2020.

Les finques objecte del present informe es troben en àmbits de sòl urbà o sectors de sòl urbanitzable reconegudes pel planejament territorial vigent. Tampoc es troben en cap àmbit de modificació o extinció determinat pel PDURSNSAP de 2020.

3.2. PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Les Normes Subsidiàries de Planejament dels municipis de Llers, Prullans, Martinet i Bellver de Cerdanya, van ser aprovades definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Lleida de 19/07/1983 i publicat al DOGC núm. 368 de 30/09/1983.

El text refós de les Normes Subsidiàries de Planejament va ser aprovat definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Lleida de 19/02/1992 i publicat al DOGC núm. 1621 de 20/07/1992.

3.3. PARÀMETRES URBANÍSTICS D'APLICACIÓ

Són vigents les determinacions de les Normes Subsidiàries de Planejament referides en l'apartat anterior, les seves modificacions posteriors i el planejament derivat aprovat a l'empara del planejament general vigent.

Les regulacions més rellevants respecte de les diferents zones en que venen qualificats els sòls objecte d'aquest informe es poden resumir en els aspectes següents:

- **PP-6 La Solana / clau 6b**

Segons la normativa urbanística del Pla parcial PP-6 La Solana, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida en sessió de data 05/10/1988. El projecte de reparcel·lació voluntària va ser aprovat definitivament en data 24/08/2004 i inscrit en el Registre de la Propietat de La Seu d'Urgell.

<i>Tipus d'ordenació:</i>	Ciutat jardí. Edificació unifamiliar aïllada
<i>Usos permesos:</i>	Habitatge unifamiliar Cultural, educatiu, serveis professionals i assistencials
<i>Parcel·la mínima.:</i>	Superfície: segons plànol 04 del PP-6 / Façana mínima: 15,00 m.
<i>Edificabilitat màx.:</i>	0,485 m ² st/m ² sòl / volum edificable màxim: 1,50 m ³ /m ² sòl
<i>Ocupació màx.:</i>	30% principal i secundària
<i>Alçada regulador.:</i>	9,00 metres a carenena (PB+1P+PSotacoberta)
<i>Reculades:</i>	Separació de 5 metres a façana a vial; 3 metres a laterals i a fons de parcel·la
<i>Densitat màxima:</i>	Un habitatge per parcel·la

3.4. RESUM DE PARÀMETRES PER PARCEL·LES

D'acord amb els paràmetres urbanístics d'aplicació dels sectors i unitats d'actuació que es descriuen en l'apartat 3.3. anterior, resulten les edificabilitats de cada parcel·la estudiada i que es resumeixen en el quadre següent:

[illegible]

4.- ESTAT ACTUAL DELS TERRENYS

4.1. EL SECTOR PP-6 LA SOLANA

Finques incloses: Inclou les finques de titularitat municipal numerades de l'1 al 9 de les finques incloses en aquest informe.

Estat de la urbanització: Es tracta d'un sector que ha completat les seves obligacions urbanístiques i es troba completament urbanitzat.

Càrregues urbanístiques: No afecten les finques municipals

5.- VALORACIÓ URBANÍSTICA DELS TERRENYS

5.1. NORMATIVA DE VALORACIÓ

La valoració de les finques es realitza a l'empara del Reial Decret Legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i Rehabilitació urbana, així com el Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

A tenor d'allò que disposen els articles 35 i 37 del vigent text refós de Llei del sòl, s'aplicarà a la màxima edificabilitat el valor de repercussió estimatiu del sòl per a la zona, segon l'ús corresponent.

5.2. CRITERIS DE VALORACIÓ

Els criteris de valoració emprats atendran al Reial Decret 1491/2011 del 24 d'octubre pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.

- L'article 9, en quant al càlcul de la renda de l'explotació
- L'article 22, en quant a la valoració de sòl urbanitzat no edificat
- L'article 23, en quant a la valoració de sòl urbanitzat edificat o en curs d'edificació
- L'article 24, en quant a la taxació pel mètode de comparació

5.3. VALOR CADASTRAL I VALOR FISCAL

A efectes comparatius i d'acord amb les dades facilitades pels Serveis tècnics de l'Ajuntament de Bellver de Cerdanya, el valor cadastral del sòl de les finques considerades és el que consta en el quadre resum que s'inclou en aquest apartat.

D'acord amb els coeficients correctors dels valors cadastrals que té establerts l'Agència Tributària de Catalunya per a l'any 2023, al municipi de Bellver de Cerdanya li correspon un coeficient corrector de 3,98.

Cal fer notar que la ponència de valors cadastrals de Bellver de Cerdanya fa molt temps que no ha procedit a la seva revisió i, malgrat el coeficient corrector referit, continuen estan lluny dels valors actuals de mercat. De tota manera, els valor equivalents a efectes fiscals serien els que apareixen en el quadre següent:

Emplaçament		Base cadastral			
núm.	adreça	referència Cadastral	Superfície	Valor cadastral (1)	Valor fiscal (2)
Sector PP-6 La Solana					
1	Avda Solana 20	9223302CG9992S0001PL	978,50	9.236,71 €	36.762,11 €
2	Avda Solana 10	9222306CG9992S0001KL	830,00	7.838,88 €	31.198,74 €
3	Avda Solana 25	9223202CG9992S0001YL	756,00	7.139,99 €	28.417,16 €
4	Avda Solana 23	9223203CG9992S0001GL	759,00	7.168,34 €	28.529,99 €
5	Avda Solana 15	9122405CG9992S0001ZL	615,00	5.808,27 €	23.116,91 €
6	Avda Solana 2	9122601CG9992S0001HL	690,00	6.516,66 €	25.936,31 €
7	Avda Solana 14	9222509CG9992S0001UL	700,00	6.639,44 €	26.424,97 €
8	C/ Serrat de la Palanca 4	9222505CG9992S0001JL	535,00	5.364,41 €	21.350,35 €
9	Avda Solana 11	9122407CG9992S0001HL	591,00	5.581,61 €	22.214,81 €
		13.407,18	313.837,26 €	1.249.072,29 €	

5.4. VALOR DE REFERÈNCIA

Des de gener de 2022 la *Dirección General de Catastro* publica uns preus de referència dels immobles urbans i rústics de tots els municipis de l'Estat, que l'administració tributària considera com a "preu més probable" per una finca o immoble per a les diverses àrees geogràfiques que determina.

El denominat Mapa de valors urbans per a l'any en curs i vigent des de 1 de gener de 2023, segons Resolució de la DG de Cadastre de 26/19/2022, delimita una sèrie d'Àrees Territorials Homogènies (ATH) a les quals adjudica els corresponents valors del sòl i de les edificacions existents.

En el cas de municipi de Bellver de Cerdanya, dintre dels sectors on se situen les finques objecte del present estudi, identifica les següents l'ATH:

- **ATH-10:** Inclou el PP-10 El Pla del Riu
- **ATH-13:** Inclou el PP-6 La Solana
- **ATH-24:** Inclou el PP-4 Les Mitjanes i la UA del Serrat del Pla de Tomet
- **ATH-32:** Inclou la UA-5 i la UA-6

5.5. VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL

- **Bases de la valoració**

D'acord amb l'article 23.b) del RD 1492/2011, es calcularà el valor residual del sòl de la finca, d'acord amb les determinacions de l'article 22 del mateix RD 1491/2011, sense considerar l'edificació existent o la construcció ja realitzada. El càlcul pel mètode residual es farà d'acord a la fórmula següent:

$$VRS = Vv / K - Vc$$

On tenim que,

VRS: Valor de repercussió del sòl en €/m² de sostre edificable de l'ús considerat -en aquest cas es considera que l'ús principal és el d'habitatge, que és el predominat als voltants-.

Vv: Valor en venda del m² d'edificació, de l'ús considerat per a un producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu en €/m² de sostre edificable.

K: Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals. El valor general d'aquest coeficient és de 1,4.

Vc: Valor de la construcció en €/m² edificable de l'ús considerat.

Als efectes de valoració, les finques es troben en situació de sòl urbanitzat i gaudeixen de tots els serveis urbans, amb les excepcions de les dues situades en el sector PP-4 Les Mitjanes i la situada en el sector PP-10 Riu de Santa Maria

5.5. VALORACIÓ PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ

D'acord amb l'article 23.a) del RD 1491/2011, es calcularà el valor conjunt del sòl de les finques, d'acord amb les determinacions de l'article 24 del mateix RD 1491/2011, sense considerar l'edificació existent o la construcció ja realitzada.

El preu de venda de les parcel·les tipus -per edificació unifamiliar i per a edificació plurifamiliar- s'obté a través d'un estudi de mercat referit a l'oferta actualment existent de solars edificables en parcel·la de ciutat jardí en l'àmbit anteriorment referit, amb característiques assimilables a la del objecte de valoració, realitzat en el mateix període de març-abril de 2023.

Tenint en compte les actuals circumstàncies del mercat immobiliari i tenint en compte que es tracta de preus d'oferta s'utilitza un coeficient corrector del 0,85 per al cas de les mostres corresponents a parcel·les encara en oferta. També es pondera la superfície relativa de la situació i de la superfície considerada.

Amb aquestes consideracions resulta un preu unitari de venda de 297,00 €/m² de sòl net en cas de parcel·les per habitatge unifamiliar i de 291,00 €/m² de sòl net en cas de parcel·les per habitatge unifamiliar.

En aquest segon cas el mostreig de l'estudi de mercat dona una informació equívoca per quant inclou dintre de la mateixa categoria parcel·les o solars que poden tenir edificabilitats i densitats d'habitatges molt diferents les unes de les altres, per la qual cosa no es considera que el valor sigui d'aplicació per al càlcul del valor del sòl en el cas de sòls per a edificacions plurifamiliars.

També s'aporta la documentació acreditativa d'unes vendes realitzades d'altres parcel·les de titularitat municipal recentment (anys 2021 i 2022) que estan en la línia dels preus unitaris que s'adopten en el present informe de valoració i que es mostren en **l'Annex-3** del present Informe.

6.- CONCLUSIONS

PRIMERA.- La valoració de les finques es realitza d'acord amb les determinacions del RD 1492/2011, de 24 d'octubre pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.

SEGONA.- La valoració s'ha fet tenint en compte les circumstàncies urbanístiques de les diferents zones urbanístiques on es troben situades les parcel·les de titularitat municipal. Per un principi de prudència, s'han ajustat les edificabilitats de les diferents tipologies edificatòries a l'edificabilitat consolidada en la zona on se situen.

TERCERA.- D'acord amb les consideracions anterior, s'adopta com a valor de taxació el que correspon al preu resultant del càlcul del valor residual, amb un total de 4.656.083,48 euros. La distribució específica per a cadascuna de les finques de titularitat municipal es mostren en el quadre resum que figura en l'Annex-4 d'aquest informe.

7.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Plànol 1.- Emplaçament dels sectors

Plànol 2.- Ortofoto del nucli de Bellver

Plànol 3.- Mapa Urbanístic de Catalunya del nucli de Bellver

Plànol 4.-Mapa de valors urbans del nucli de Bellver

8.- ANNEXOS

Annex 1.- Fitxes cadastrals

Annex 2.- Fitxes de l'Inventari municipal de béns i notes registrals

Annex 3.- Antecedents de vendes de finques de titularitat municipal

Annex 4.- Quadres resum de valoracions

Annex 1.- Fitxes cadastrals

Annex 2.- Fitxes del Inventari municipal de béns i notes registrals

Annex 3.- Antecedents de venda de finques de titularitat municipal

Annex 4.- Quadres resum de valoracions

Emplaçament		Base cadastral				Reglament de valoracions (3)					Valor adoptat
núm.	adreça	referència Cadastral	Superfície	Valor cadastral (1)	Valor fiscal (2)	Mètode comparació (4)	Mètode residual (5)	Càrregues			
						€/m2 sòl	valor	€/m2 sòl	valor		
Sector PP-6 La Solana											
1	Avda Solana 20	9223302CG9992S0001PL	978,50	9.236,71 €	35.930,80 €	297,00 €	290.614,50 €	266,77 €	261.034,48 €	0,00 €	261.034,48 €
2	Avda Solana 10	9222306CG9992S0001KL	830,00	7.838,88 €	30.493,24 €	297,00 €	246.510,00 €	266,77 €	221.419,13 €	0,00 €	221.419,13 €
3	Avda Solana 25	9223202CG9992S0001YL	756,00	7.139,99 €	27.774,56 €	297,00 €	224.532,00 €	266,77 €	201.678,15 €	0,00 €	201.678,15 €
4	Avda Solana 23	9223203CG9992S0001GL	759,00	7.168,34 €	27.884,84 €	297,00 €	225.423,00 €	266,77 €	202.478,46 €	0,00 €	202.478,46 €
5	Avda Solana 15	9122405CG9992S0001ZL	615,00	5.808,27 €	22.594,17 €	297,00 €	182.655,00 €	266,77 €	164.063,57 €	0,00 €	164.063,57 €
6	Avda Solana 2	9122601CG9992S0001HL	690,00	6.516,66 €	25.349,81 €	297,00 €	204.930,00 €	266,77 €	184.071,33 €	0,00 €	184.071,33 €
7	Avda Solana 14	9222509CG9992S0001UL	700,00	6.639,44 €	25.827,42 €	297,00 €	207.900,00 €	266,77 €	186.739,03 €	0,00 €	186.739,03 €
8	C/ Serrat de la Palanca 4	9222505CG9992S0001JL	535,00	5.364,41 €	20.867,55 €	297,00 €	158.895,00 €	266,77 €	142.721,97 €	0,00 €	142.721,97 €
9	Avda Solana 11	9122407CG9992S0001HL	591,00	5.581,61 €	21.712,46 €	297,00 €	175.527,00 €	266,77 €	157.661,09 €	0,00 €	157.661,09 €

Unitat d'actuació UA-5

(1) Segons Serveis Tècnics, Ajuntament de Bellver

(2) Coeficient corrector Agència Tributària de Catalunya 2023 per al municipi de de Bellver: 3,98

(3) RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl

(4) Article 23.a) RD 1492/2011

(5) Article 23.b) RD 1492/2011

Característiques de la finca

Ús adoptat					Habitatge
Superfície finca cadastral (mitjana ponderada)		m² sòl			717,17
Afectació viari		m² sòl			0,00
Superfície neta edificable		m² sòl			717,17
Nombre màxim habitatges		ut			1,00
Edificabilitat adoptada		m² sostre			295,65
		m² sòl	índex	m² sostre	
Edificabilitat potencial	100%	717,17	0,485	347,83	
Reducció segons oferta mitjana	-15%			-52,17	
Superfície edificada mitjana per habitatge				295,65	

Valor de venda en mercatEdificabilitat (m² sostre)(€/m² sostre)Total venda

Casa unifamiliar aïllada de fins a 300 m2st i parcel·la de 800 m2s a 1.000 m2s	295,65	2.840	839.651,56 €
	valor unitari per habitatge		839.651,56 €

Valor de construcció adoptadaPreu unitari (€/m² st)Total construcció

Chalet normal (150-300 m²st)	1.381,46 (1)	408.432,54 €
	cost unitari per habitatge	408.432,54 €

(1) Segons Valors bàsics immobles urbans 2022 ATC

Valor unitari de repercussió per úsMÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC

Qualificació	Ús	Vv	K	Vc	VRS	Sostre/ ut.	Valor sòl
Clau 8b8	Habitatge	2.840,00	1,40	1.381,46	647,11 €/m² st.	295,65	191.318,58 €
					valor unitari per habitatge		191.318,58 €
					valor unitari per m2 sòl		266,77 €

Article 22 Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo
(RD 1492/2011, de 24 de octubre)

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Vv = Valor unitari de venda en mercat (€/m² st.)

K = Marge brut de benefici del promotor

Vc = Cost de construcció adoptat (€/m² st.)

VR = Valor repercussió del sòl/m² st

Valors unitaris de construcció segons tipus edificatoris (mitjana Província de Barcelona)

Boletín Económico de la Construcción BEC nº 331 / Tercer trimestre 2022

Tipus	PEC (1)	Coef. Ponderació	Preu total
Chalet normal	1.534,96 €/m²st	0,90	1.381,46 €/m²st

(1) Inclou 20% de despeses generals i benefici industrial

Nota: Preus de cost de materials segons tarifa (variacions de fins a <30%)

Ponderació de preus segons zona geogràfica (<10%)

Característiques de la finca

Ús adoptat					Habitatge
Superfície finca cadastral (mitjana ponderada)		m² sòl			697,15
Afectació viari		m² sòl			0,00
Superfície neta edificable		m² sòl			697,15
Nombre màxim habitatges		ut			1,00
Edificabilitat adoptada		m² sostre			353,18
		m² sòl	índex	m² sostre	
Edificabilitat potencial	100%	697,15	0,596	415,50	
Reducció segons oferta mitjana	-15%			-62,33	
Superfície edificada mitjana per habitatge				353,18	

Valor de venda en mercat	Edificabilitat (m² sostre)	(€/m² sostre)	Total venda
Casa unifamiliar aïllada de fins a 350 m2st i parcel·la de fins a 800 m2s	353,18	2.840	1.003.020,38 €
	valor unitari per habitatge		1.003.020,38 €

Valor de construcció adoptat	Preu unitari (€/m² st)	Total construcció
Chalet normal (150-300 m²st)	1.381,46 (1)	487.900,19 €
(1) Segons Valors bàsics immobles urbans 2022 ATC	cost unitari per habitatge	487.900,19 €

Valor unitari de repercussió per ús			MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC			
Qualificació	Ús	Vv	K	Vc	VRS	Sostre/ ut.
Clau 8b8	Habitatge	2.840,00	1,40	1.381,46	647,11 €/m² st.	353,18
					valor unitari per habitatge	228.542,94 €
					valor unitari per m2 sòl	327,82 €

Article 22 Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo
(RD 1492/2011, de 24 de octubre)

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Vv = Valor unitari de venda en mercat (€/m² st.)
K = Marge brut de benefici del promotor
Vc = Cost de construcció adoptat (€/m² st.)
VR = Valor repercussió del sòl/m² st

Valors unitaris de construcció segons tipus edificatoris (mitjana Província de Barcelona)
Boletín Económico de la Construcción BEC nº 331 / Tercer trimestre 2022

Tipus	PEC (1)	Coef. Ponderació	Preu total
Chalet normal	1.534,96 €/m²st	0,90	1.381,46 €/m²st

(1) Inclou 20% de despeses generals i benefici industrial
Nota: Preus de cost de materials segons tarifa (variacions de fins a <30%)

Ponderació de preus segons zona geogràfica (<10%)

Valoració de disset finques de titularitat municipal
BELLVER DE Cerdanya. Maig de 2023

Quadre 4.- Mapa de valors urbans 2023
Resolució DG Cadastre de 26/10/2022

SÒL URBÀ DE BELLVER DE Cerdanya <i>Codi de municipi: 25060</i> <i>Codi d'àmbit territorial homogeni</i>	<i>PP-6 La Solana</i> ATH-13	<i>PP-4 Les Mitjanes</i> <i>UA Serrat del</i> <i>Pla de Tomet</i> ATH-24	<i>UA-5 i UA-6</i> ATH-32	<i>PP-10 El Pla del Riu</i> ATH-10
Nombre d'immobles d'ús residencial Mòdul valor mitjà de l'habitatge representatiu Tipologia constructiva Superfície construïda d'habitatge Superfície construïda d'annexos Superfície de parcel·la Qualitat de la construcció Antiguetat mitjana Estat conservació / vida	234 immobles 1.620 €/m2 145.800 €/ut Habitatge col·lectiu 90 m2st Mitjana 32 anys Normal	100 immobles 1.400 €/m2 274.400 €/ut Habitatge col·lectiu 140 m2st 56 m2st 200 m2 sòl Mitjana 40 anys Renovat	22 immobles 371.000 €/ut Unifamiliar aïllada o aparellada 180 m2st 35 m2st 450 m2 sòl Mitjana 40 anys Renovat	92 immobles 2.340 €/m2 386.100 €/ut Filera o illa tancada 125 m2st 40 m2st 200 m2 sòl Mitjana 32 anys Normal
sostre m2st preu unitari €/m2st preu habitatge €/ut	90 1.620,00 145.800,00 €	196 1.400,00 274.400,00 €	215 1.725,58 371.000,00 €	165 2.340,00 386.100,00 €

Producte comparat: Casa unifamiliar aïllada de 300 m² de sostre i parcel·la de fins 800 m² / Segona quinzena de març a segona quinzena d'abril de 2023

NumLocalitat	Situació	Font	Immobil·liària	Ref.	Producte	Caràcter.	Any	Solar	Edific.	V oferta	C _{o/d} ⁽¹⁾	V mercat	C _{sit} ⁽²⁾	C _{sost} ⁽³⁾	C _{con} ⁽⁴⁾	V homog.	Observacions
								m ² sòl	m ² st	€	adim	€	adim	adim	adim	€/m ² st	
1 BELLVER	Camí Talló 36	Idealista	Cerdanya Dreams	P058B	xalet	obra nova	2023	401	219	720.000 €	0,95	684.000 €	1,00	1,00	1,00	3.123	
2 BELLVER	Sta Magdalena	Idealista	Global Llar	1972	xalet	segona ma	> 20 anys	770	280	850.000 €	0,95	807.500 €	1,00	1,00	1,10	3.172	
3 BELLVER	Talló	Idealista	Engels&Völkers	W-02OX11	xalet	segona ma	> 20 anys	326	300	795.000 €	0,95	755.250 €	1,00	1,00	1,10	2.769	
4 BELLVER	Sta Magdalena	Idealista	Imogestión	14481	xalet	segona ma	2005	800	354	570.000 €	0,95	541.500 €	1,00	1,10	1,00	1.683	
5 BELLVER	Camí Talló 6	Idealista	particular	94325574	xalet	segona ma	2011	200	282	825.000 €	0,95	783.750 €	1,00	1,00	1,00	2.779	
6 BELLVER	Camí Talló	Habitac·lia	Víncle Cerdanya	500561-00118	xalet	segona ma	< 5 anys	402	171	685.000 €	0,95	650.750 €	1,00	0,90	1,00	3.425	
7 BELLVER	Camí Talló	Habitac·lia	Grus Pla Serveis		xalet	segona ma	> 20 anys		300	795.000 €	0,95	755.250 €	1,00	1,00	1,10	2.769	
8 PRULLANS	Camí Camp Negre	Habitac·lia	Grus Pla Serveis		xalet	segona ma	2006	600	250	790.000 €	0,95	750.500 €	1,00	1,00	1,00	3.002	
8									269,5							2.840	

⁽¹⁾ C_{o/d}: Coeficient d'homogeneïtzació oferta/demanda

⁽²⁾ C_{sit}: Coeficient d'homogeneïtzació per situació de l'immoble

⁽³⁾ C_{sup}: Coeficient d'homogeneïtzació per superfície construïda

⁽⁴⁾ C_{con}: Coeficient d'homogeneïtzació per estat de conservació

Producte comparat: Habitatges adossats o agrupats de 120 a 180 m² / Segona quinzena de març a segona quinzena d'abril de 2023

NumLocalitat	Situació	Font	Immobil·liària	Ref.	Producte	Caràcter.	Any	Solar	Edific.	V oferta	C _{o/d} ⁽¹⁾	V mercat	C _{sit} ⁽²⁾	C _{sost} ⁽³⁾	C _{con} ⁽⁴⁾	V homog.	Observacions
								m ² sòl	m ² st	€	adim	€	adim	adim	adim	€/m ² st	
1 BELLVER	Urbanitz.	Idealista	CasaSC	1C2215	adossades	segona ma	2007		220	420.000 €	0,95	399.000 €	1,00	1,10	1,10	2.195	
2 BELLVER	Riu Sta Maria	Idealista	Global Llar	1812	adossades	obra nova	2023		133	477.000 €	0,95	453.150 €	1,00	1,00	1,00	3.407	
3 BELLVER	Urbanització Pi	Idealista	Engels&Völkers	W-023N7C	adossades	segona ma	2007		228	420.000 €	0,95	399.000 €	1,00	1,10	1,10	2.118	
4 BELLVER	Nucli Bor	Idealista	Global Llar	1833	adossades	segona ma	> 20 anys		187	410.000 €	0,95	389.500 €	1,00	1,00	1,10	2.291	
5 BELLVER	Urbanitz.	Idealista	Víncle Cerdanya	001288	aparellada	segona ma	2006		147	398.000 €	0,95	378.100 €	1,00	1,00	1,00	2.572	
6 BELLVER	Nucli Bor	Idealista	Víncle Cerdanya	001289	aparellada	segona ma	2006		147	398.000 €	0,95	378.100 €	1,00	1,00	1,00	2.572	
7 BELLVER	Nucli Bor	Idealista	Finques Vives	JMAADOBOR	adossades	segona ma	> 20 anys	158	100	350.000 €	0,95	332.500 €	1,00	1,00	1,10	3.658	
8 BELLVER	carrer La Coma 7	Idealista	particular	949270047	agrupades	obra nova	2022		150	485.000 €	0,95	460.750 €	1,00	1,00	1,00	3.072	
9 BELLVER	Av Pere Sicart	Idealista	Alexros	1481 / d1	dúplex	obra nova	2022		105	337.000 €	0,95	320.150 €	1,00	1,00	1,00	3.049	
10 BELLVER	Av Pere Sicart	Idealista	Alexros	1481 / d2	dúplex	obra nova	2022		121	417.000 €	0,95	396.150 €	1,00	1,00	1,00	3.274	
11 BELLVER	Av Pere Sicart	Idealista	Alexros	1481 / d3	dúplex	obra nova	2022		97	339.000 €	0,95	322.050 €	1,00	0,90	1,00	2.988	
12 BELLVER	Av Pere Sicart	Idealista	Alexros	1481 / d4	dúplex	segona ma	2022		90	308.000 €	0,95	292.600 €	1,00	0,90	1,00	2.926	
13 BELLVER	Nucli Nas	Habitac·lia	Grus Pla Serveis		aparellada	segona ma	> 10 anys		120	265.000 €	0,95	251.750 €	1,00	1,00	1,00	2.098	
14 BELLVER	Bellver poble	Habitac·lia	Engels&Völkers		loft	obra nova	2023		49	150.000 €	0,95	142.500 €	1,00	0,90	1,00	2.617	casa rehabilitada
15 BELLVER	Bellver poble	Habitac·lia	Engels&Völkers		apartament	obra nova	2023		117	295.000 €	0,95	280.250 €	1,00	0,90	1,00	2.156	casa rehabilitada
16 BELLVER	Nucli Pedra	Habitac·lia	Alex Ros		adossades	projecte	2023		80	370.000 €	0,95	351.500 €	1,00	0,90	0,95	3.757	
17 BELLVER	Nucli Pedra	Habitac·lia	Alex Ros		adossades	projecte	2023		80	370.000 €	0,95	351.500 €	1,00	0,90	0,95	3.757	
18 BELLVER	Nucli Pedra	Habitac·lia	Alex Ros		adossades	projecte	2023		80	370.000 €	0,95	351.500 €	1,00	0,90	0,95	3.757	
19 BELLVER	Balltarga	Habitac·lia	Víncle Cerdanya		dúplex	segona ma	> 10 anys		138	330.000 €	0,95	313.500 €	1,00	1,00	1,00	2.272	
20 BELLVER	Bellver poble	Habitac·lia	Alex Ros		àtic	segona ma	> 20 anys		245	435.000 €	0,95	413.250 €	1,00	1,05	1,00	1.771	
20									131,7							2.815	

⁽¹⁾ C_{o/d}: Coeficient d'homogeneïtzació oferta/demanda

⁽²⁾ C_{sit}: Coeficient d'homogeneïtzació per situació de l'immoble

⁽³⁾ C_{sup}: Coeficient d'homogeneïtzació per superfície construïda

⁽⁴⁾ C_{con}: Coeficient d'homogeneïtzació per estat de conservació

Producte comparat: Parcel·la per habitatge unifamiliar fins a 800 m² / Segona quinzena de març de 2023

NumLocalitat	Situació	Font	Immobil·liària	Ref.	Producte	Caràcter.	Hbtges	Solar	Edific.	V oferta	C _{o/d} ⁽¹⁾	V mercat	C _{sit} ⁽²⁾	C _{sup} ⁽³⁾	V homog.	Observacions
								m ² sòl	m ² st	€	adim	€	adim	adim	€/m ² sòl	
1 BELLVER	Urbana	Idealista	Víncle Cerdanya	001308	solar		1	416		248.000 €	0,90	223.200 €	1,00	0,85	456	
2 BELLVER	La Solana	Idealista	Víncle Cerdanya	1251	solar		1	701	250	265.000 €	0,90	238.500 €	1,00	1,00	340	
3 BELLVER	Ordén	Habitacleia	Finques Moixeró		solar		1	480		165.000 €	0,90	148.500 €	0,90	0,85	237	
4 BELLVER	Urbana	Habitacleia	Víncle Cerdanya		solar		1	416		248.000 €	0,90	223.200 €	1,00	0,85	456	
5 BELLVER	Urbana	Habitacleia	Víncle Cerdanya		solar		1	400		230.000 €	0,90	207.000 €	1,00	0,85	440	
6 BELLVER	Nucli pròxim	Habitacleia	Alex Ros		solar		1	266		80.000 €	0,90	72.000 €	1,00	0,85	230	
7 BELLVER	Ordén	Habitacleia	Alex Ros		solar		1	538		133.000 €	0,90	119.700 €	0,90	0,85	170	
8 BELLVER	c/ Pedró / Olia	Habitacleia	Aliseda		solar		1	980		319.000 €	0,90	287.100 €	1,00	1,00	293	
9 BELLVER	c/ Pere Sicart	Habitacleia	Cerdanya Finques		solar		1	420		249.000 €	0,90	224.100 €	1,00	0,85	454	
10 BELLVER	Ordén	Habitacleia	Alex Ros		solar		1	327		105.000 €	0,90	94.500 €	0,90	0,85	221	
11 BELLVER	Ordén	Habitacleia	Alex Ros		solar		1	444		129.600 €	0,90	116.640 €	0,90	0,85	201	
12 PRULLANS	Urbana	Habitacleia	Engels&Völkers		solar		1	844	337	250.000 €	0,90	225.000 €	1,00	1,00	267	
13 PRULLANS	Urbana	Habitacleia	Lucas Fox		solar		1	800	200	205.000 €	0,90	184.500 €	1,00	1,00	231	
14 PRULLANS	Camí d'Ordóvol	Habitacleia	Finques Bellver		solar		1	1.009		180.000 €	0,90	162.000 €	1,00	1,00	161	
															297	

⁽¹⁾ C_{o/d}: Coeficient d'homogeneïtzació oferta/demanda

⁽²⁾ C_{sit}: Coeficient d'homogeneïtzació per situació de l'immoble

⁽³⁾ C_{sup}: Coeficient d'homogeneïtzació per superfície de parcel·la

Producte comparat: Parcel·la per edifici plurifamiliar fins a 1.000 m² / Segona quinzena de març de 2023

NumLocalitat	Situació	Font	Immobil·liària	Ref.	Producte	Caràcter.	Hbtges	Solar	Edific.	V oferta	C _{o/d} ⁽¹⁾	V mercat	C _{sit} ⁽²⁾	C _{sup} ⁽³⁾	V homog.	Observacions
								m ² sòl	m ² st	€	adim	€	adim	adim	€/m ² sòl	
1 BELLVER	Riu Sta Maria	Habitacleia	Activa Cerdanya		solar		3	710		245.000 €	0,90	220.500 €	1,00	1,00	311	
2 BELLVER	camí Serrat / Bor	Habitacleia	Finques Puigcerdà		solar		6	1.300		400.000 €	0,90	360.000 €	0,90	1,00	249	
3 BELLVER	Nucli de Pi	Habitacleia	Activa Cerdanya		solar		7	1.245		500.000 €	0,90	450.000 €	0,90	1,00	325	
4 BELLVER	c/ Pedró / Olia	Habitacleia	Garrell Immobil·liària		solar		5	1.003	862	319.000 €	0,90	287.100 €	1,00	1,00	286	
5 BELLVER	Nucli Vilella	Habitacleia	Grus Pla Serveis		solar		2	205		100.000 €	0,90	90.000 €	0,90	1,00	395	
6 BELLVER	c/ Tallendre	Habitacleia	Alex Ros		solar		6	2.975		690.000 €	0,90	621.000 €	1,00	0,85	177	
															291	

⁽¹⁾ C_{o/d}: Coeficient d'homogeneïtzació oferta/demanda

⁽²⁾ C_{sit}: Coeficient d'homogeneïtzació per situació de l'immoble