

**INVENTARI I VALORACIÓ DE L'EQUIPAMENT EXISTENT AL BAR-
RESTAURANT LA CATÒLICA DE SANT HIPÒLIT DE VOLTREGÀ.**

**SITUACIÓ: BAR-RESTAURANT LA CATÒLICA, CARRER ESGLÈSIA, 1,
-SANT HIPÒLIT DE VOLTREGÀ- (Osona)**

FEBRER DE 2026.

ÍNDIX

A. INTRODUCCIÓ

- 1. PETICIONARI DE L'INFORME**
- 2. REDACTOR DE L'INFORME**
- 3. SITUACIÓ DEL LOCAL**
- 4. OBJECTE DE L'INFORME**
- 5. DOCUMENTACIÓ DE SUPORT**
- 6. MÈTODE I NORMATIVA APLICADA**

B. INVENTARI I VALORACIÓ

C. CONCLUSIÓ

D. ANNEX FOTOGRÀFIC

A. INTRODUCCIÓ

1. PETICIONARI DE L'INFORME

Ajuntament de Sant Hipòlit de Voltregà

Telèfon 93 850 26 26

Plaça de la Vila, núm.1

08512-SANT HIPÒLIT DE VOLTREGÀ

2. REDACTOR DE L'INFORME

Joan Portavella Ylla, Arquitecte tècnic col·legiat 6175, del CATEB

DNI 77.092.208 A

Telèfon 660 403 876

Carrer dels Comtes de Cabrera, núm. 21

08504-SANT JULIÀ DE VILATORTA

3. SITUACIÓ DEL LOCAL OBJECTE DE L'INFORME

Bar-Restaurant La Catòlica

Carrer Església, núm.1

08512-SANT HIPÒLIT DE VOLTREGÀ

4. OBJECTE DE L'INFORME

Aquest informe es redacta amb l'objectiu d'enumerar i quantificar el valor actual de les instal·lacions del local La Catòlica i els elements que conté, d'acord amb els inventaris realitzats el 26 de setembre de 2016, i l'1 de juny de 2022, per concloure l'informe amb el valor real de taxació en la data d'inspecció de 29 de gener de 2026.

5. DOCUMENTACIÓ DE SUPORT

-Inventari-taxació de data 26 de setembre de 2016

-Informe de revisió d'Inventari i de valoració de data 1 de juny de 2022.

6. MÈTODE I NORMATIVA APLICADA

-Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de bens immobles i de determinats drets per certes finalitats financeres.

-Llei 27/2014, de 27 de novembre de 2014, de l'Impost de Societats

Per obtenir el valor de taxació dels mobles, maquinària i equipament del Bar-restaurant La Catòlica existents en la data de la inspecció, s'ha utilitzat el mètode del cost pel procediment del càlcul del valor real conegut, corregint-lo amb l'amortització segons la antiguitat de cada element i el seu estat de conservació.

Del llistat d'elements inventariats, d'una part se'n coneix el seu valor segons la taxació de data 26 de setembre de 2016, i de la resta segons factures d'adquisició que consten en l'informe d'1 de juny de 2022.

En els valors coneguts per a cada element s'aplicarà una depreciació per antiguitat i per ús, resultant un valor actual de taxació per a cadascun d'ells.

B. INVENTARI I VALORACIÓ

En data 29 de gener de 2026 realitzo una inspecció ocular al local La Catòlica en la que constato la existència del equipament i elements següents:

Zona del Bar

- 1 Rentagots
- 1 Pica (sense pedal)
- 1 Cafetera Iberital IB7 2GR- Molinet cafè Anfim Caimano DCH
- 1 Moble baix acer inoxidable de 4 portes
- 1 Moble neutre acer inoxidable
- 1 Moble cafeter acer inoxidable
- 1 Televisor 40" Samsung UE40M 5005 amb suport
- 2 Televisors 32" Samsung UE32J4500 amb suports
- 1 Caixa registradora

Zona de cuina

- 1 Taula acer inoxidable 1,90 x 0,55 m
- 1 Prestatgeria 3 nivells 1,30 x 0,37 x 1,70 m
- 1 Talla embotits

- 1 Cuina dos focs a gas 1,20 x 0,60 m
- 1 Campana extracció acer inoxidable 2,00 m
- 1 Moble acer inoxidable amb pica i pedal
- 2 Microones grill 900 w 15080 i torradora de pa TAD 2 pisos Clajosa
- 1 Rentaplats NIKROM Stile
- 1 Planxa Novocrom M NC60
- 1 Brasa (Mahino) M PBI60

Mobiliari

- 2 tamborets de barra
- 12 Taules de fusta de menjador 1,10 x 0,70 m
- 33 Cadires de menjador amb recolzabraços
- 19 Taules de terrassa

Instal·lacions

- Obra civil en formació de barra
- Instal·lació de calefacció i ACS a gas
- Instal·lació elèctrica de BT
- Instal·lació Descalcificador ECO78
- Instal·lació d'alarma i circuit tancat TV
- Instal·lació d'aigua
- Enllumenat
- Instal·lació d'àudio
- Instal·lació de climatització

Cal mencionar la existència d'altre mobiliari, com cadires d'exterior o frigorífics, que son propietat de cases comercials, i que per tant no s'inclouen en l'inventari

Per la valoració d'aquests elements del local s'ha tingut en compte el seu valor en la data de la taxació de 26 de setembre de 2016 per alguns d'ells, i el valor en la data d'adquisició per la resta.

Atès que el concepte d'amortització és equivalent a la vida útil de l'element en qüestió, i que aquesta depèn de l'ús al que ha estat sotmès, considero adequat aplicar el màxim anual permès a cadascun dels conceptes que es detallaran, ja que l'ús de bar-restaurant els sotmet a una accelerada depreciació econòmica pel seu desgast.

Pels elements d'Obra Civil es preveu una vida útil de 50 anys, i atès que son de 2016 es deprecien per antiguitat en un 20 % del seu valor.

Pels elements de Mobiliari es preveu una vida útil de 10 anys, i atès que son de 2016 es deprecien per antiguitat en un 90 % del seu valor.

Pels elements de Mobiliari d'acer inoxidable sense mecanismes es preveu una vida útil de 16 anys, i atès que son de 2016 es deprecien per antiguitat en un 50 % del seu valor.

Pels elements de Maquinària es preveu una vida útil de 10 anys, els que son de 2016 es deprecien per antiguitat en un 90 % del seu valor, els de 2018 es deprecien per antiguitat en un 70 % del seu valor, i el de 2021 es deprecia en un 40 % del seu valor.

Pels Equips electrònics es preveu una vida útil de 5 anys, i atès que son de 2018 estan totalment amortitzats i se'ls dona un valor residual estimat.

I finalment per les instal·lacions en general, es preveu una vida útil de 10 anys, i atès que son de 2018 es deprecien per antiguitat en un 80 % del seu valor.

Així aplicant aquestes depreciacions per antiguitat a cadascun dels elements, resulta el següent:

	Unitats	Element	Valor 26/09/2016	Data reposició i valor		Depreciació	Valor actual	Valor residual estimat
Barra	1	Rentagots	350			90%	35,00	
	1	Pica (sense pedal)	150			50%	75,00	
	1	Cafetera Iberital IB7 2GR- Molinet café Anfim Caimano DCH		27/3/2018	2.435,00	70%	730,50	
	1	Moble baix inox 4 portes	270			50%	135,00	
	1	Moble neutre inox	275			50%	137,50	
	1	Moble cafeter inox	180			50%	90,00	
	1	TV 40" Samsung UE40M5005 i suport		14/3/2018	409,23	100%	amortitzada	100
	2	TV 32" Samsung UE32J4500 i suports		16/4/2018	791,34	100%	amortitzada	200
	1	Caixa registradora		19/1/2018	975,97	100%	amortitzada	200

Cuina	1	Taula inox 1,90 x 0,55	300			50%	150,00	
	1	Prestatgeria 3 nivells 1,30 x 0,37 x 1,70	175			50%	87,50	
	1	Talladora de fiambres	200			90%	20,00	
	1	Cuina 2 focs a gas 1,20 x 0,60	870			90%	87,00	
	1	Campana extracció 2,00 m		20/10/2021	939,75	60%	375,90	
	1	Moble inox amb pica (amb pedal)	350			50%	175,00	
	2	Microones grill 900 w 15080 i torradora de pa TAD-2 pisos Clajosa		5/4/2018	650,30	70%	195,09	
	1	Rentaplats NIKROM Stile		15/3/2018	2.090,55	70%	627,17	
	1	Planxa Novocrom M NC60		15/3/2018	1.003,85	70%	301,16	
	1	Brasa (mahinho) M PBI60		15/3/2018	1.124,55	70%	337,37	

Mobiliari	2	Tamborets de barra	100			90%	10,00	
	12	Taula de fusta menjador 1,10 x 0,70	840			90%	84,00	
	33	Cadires menjador amb recolzabraços	1665			90%	166,50	
	19	Taules de terrassa	1140			90%	114,00	

Instal·lacions	1	Obra civil en formació zona de barra	2550			20%	2.040,00	
	1	Instal·lació calefacció i ACS a gas		5/4/2018	642,88	80%	128,58	
	1	Instal·lació elèctrica BT		4/4/2018	7.725,27	80%	1.545,05	
	1	Descalcificador ECO78		30/3/2018	1.137,55	80%	227,51	
	1	Instal·lació d'alarma i circuit tancat TV		28/3/2018	2.436,79	80%	487,36	
	1	Instal·lació d'aigua		30/3/2018	1.908,65	80%	381,73	
	1	Enllumenat		4/4/2018	3.625,69	80%	725,14	
	1	Instal·lació d'àudio		11/4/2018	526,28	80%	105,26	
	1	Instal·lació climatització		19/7/2018	367,18	80%	73,44	

10.147,73 €

C. CONCLUSIÓ

Aquest inventari i valoració de les instal·lacions del local La Catòlica i els elements que conté, es fonamenta amb els inventaris realitzats el 26 de setembre de 2016, i l'1 de juny de 2022, i en la inspecció al local realitzada el 29 de gener de 2026, i es redacta seguint criteris d'objectivitat, imparcialitat, racionalitat i ètica.

D'acord amb tot el que he exposat en el cos d'aquest informe, es pot concloure que l'equipament existent en la data de 29 de gener de 2026 en el Bar-restaurant La Catòlica de propietat de l'Ajuntament de Sant Hipòlit de Voltregà, té un valor de taxació actual de **10.147,73 €** (deu mil cent quaranta-set euros amb 73 cèntims).

I per a que així consti, signo aquest informe d'inventari i taxació, a Sant Hipòlit de Voltregà, a 23 de febrer de 2026.

D. ANNEX FOTOGRÀFIC



Rentagots i pica



Caixa registradora



2 Televisors 32" Samsung



Televisor 40" Samsung



Mobles acer inoxidable i cafetera



ACS



Descalcificador



Rentaplats



Planxa, brasa i campana



Moble pica i pedal



Quadre general elèctric



Taules i cadires de menjador



Tamborets de barra



Taules de terrassa

INFORME CÀNON LICITACIÓ LOCAL "LA CATÒLICA" DE SANT HIPÒLIT DE VOLTREGÀ.

Joan Portavella Ylla, arquitecte tècnic col·legiat núm. 6175 del CAATB, redacta aquest informe sobre el preu del cànon per l'explotació del local "La Catòlica", de propietat municipal, en el municipi de Sant Hipòlit de Voltregà.

Consideracions prèvies.-

El local "La Catòlica" consta cadastralment de 171,- m² en planta baixa i de 145,- m² en planta primera, i construït el 1920.

Als efectes d'aquest informe només es tenen en compte els m² de la planta baixa, atès que la primera planta no és accessible al públic ni conté espais amb vinculació necessària a l'activitat de la restauració.

Mètode aplicat.-

S'aplica el mètode de comparació de preus actuals de mercat, de locals de similars característiques preferiblement al mateix municipi, o bé de l'entorn proper.

Comparació de preus.-

Preus lloguer local comercial web Habitacalia 02 07 2026

Adreça	Municipi	Superfície	Preu/ m ²	Preu total
c/ Canigó	Torelló	700 m ²	0,71 €/m ²	500 €
Joanot Martorell	Torelló	700 m ²	1,00 €/m ²	700 €
Centre	Torelló	300 m ²	1,33 €/m ²	400 €
c/ Sant Miquel	Torelló	280 m ²	2,68 €/m ²	750 €
c/ Mossén Guàrdia	Manlleu	296 m ²	3,21 €/m ²	950 €
Plaça de la Sardana	Torelló	205 m ²	3,22 €/m ²	660 €
Plaça dels Albers	Manlleu	314 m ²	3,50 €/m ²	1100 €
Passeig del Ter	Manlleu	258 m ²	3,88 €/m ²	1000 €
Passatge Parés	St. Hipòlit de V.	150 m ²	4,00 €/m ²	600 €
c/ Sant Marc	Les Masies V.	50 m ²	8,00 €/m ²	400 €

Mitjana dels vuit valors centrals =	2,85 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Superfície PB local La Catòlica =	171 m ²	x	2,85 €/m ²	=	487,78 €
-----------------------------------	--------------------	---	-----------------------	---	----------

En la recerca realitzada a la web de Habitacalia només es localitzen un local en lloguer al municipi de Sant Hipòlit de Voltregà, i un altre al de Les masies de Voltregà, i al no ser suficients per trobar un valor mitjà s'han afegit vuit més d'altres locals dels municipis de Manlleu i Torelló.

Aquests deu resultats, ordenats de menor a major preu m², i desestimant el de més baix preu de lloguer i el de més alt preu, dona un preu mitjà de 2,85 €/m².

Aplicant aquest preu de 2,85 €/m² als 171 m² del local "La Catòlica" resulta un cànon mensual de 487,78 €.

Però aquests valors trobats en la recerca son majoritàriament en municipis on els preus de lloguer son més alts que els que correspondrien al de Sant Hipòlit de Voltregà, i alhora també estan condicionats a la superfície de cada local. A major superfície menor preu per m².

En conclusió.-

És per això que per trobar el cànon de lloguer del local més just i adequat a les seves característiques de superfície i situació, proposo que s'inclogui en les bases del concurs d'explotació del local entre d'altres elements de puntuació, un preu de sortida de 1,75 €/m², puntuant cada 0,25 €/m² d'increment al preu de sortida.

A Sant Hipòlit de Voltregà, a 2 de juliol de 2026

Joan Portavella Ylla

Arquitecte tècnic, col. 6175