



# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

## SÒLS VOL 1 / 2

Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

## VALORACIÓ URBANÍSTICA DELS DRETS: "SÒL"



**Objecte de l'encàrrec: Obtenir el Valor de Sòl Urbanitzat de l'Àmbit Urbanístic de Referència (AUR), corresponent al Pla de millora urbana Pmu-122 (a.d. 30.06.2008).**

**VALOR DEL SÒL (100%) URBANITZAT: 3.862.908**

**Redacció –Desembre de 2017**  
**DATA DE VALOR IV TRIMESTRE 2017**



<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

## Crèdits

**CEIAM** cabré alegret slp societat de professionals experts en arquitectura i l'economia urbana, (**centre d'estudis immobiliàris i anàlisis de mercats**) amb domicili a l'efecte de notificacions en el carrer Diputació nº 199 Pral. 2ª de Barcelona, ha estat requerida per **GABRIEL SORIA ABOGADOS** com sol·licitant per la **valoració urbanística dels drets finals** previstos per l'àmbit del PGOUM de Granollers Text Refós 2012 classificat de sòl urbà pendent de desenvolupament (a.d. 31.10.2012), i Pla de Millora Urbana del sector PMU-122 dels sòls qualificats de sòl urbà NO consolidat amb clau 1B, del carrer Roger de Flor de Granollers (a.d. 30.06.2008), de la província de Barcelona, sota la base del contingut definit pel planejament de detall aquest treball ha estat realitzat per<sup>1</sup>:

**Albert Alegret i Burgués**<sup>2</sup>, Doctor Arquitecte Superior, soci professional de **CEIAM** cabré alegret slp, ([www.ceiam.es](http://www.ceiam.es)) membre de **AEVIU** (Asociación Española de Valoración Inmobiliaria y Urbanística ([www.aeviu.es](http://www.aeviu.es)), distingit **REV** (Recognised European Valuer) per **TEGoVA** (The European Group of Valuer's Associations [www.tegova.org](http://www.tegova.org)), membre del Il·ltre. Col·legi Oficial d'arquitectes de Catalunya i de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Perits i Forenses del mateix ([www.coac.cat](http://www.coac.cat)); Doctor en Gestió Urbanística i Valoracions Immobiliàries per la Universitat Politècnica de Catalunya; amb Diploma General Management Program del Instituto de Estudios Superiores de la Empresa (**IESE-PDG-93**) de la Universidad de Navarra.

**Altres col·laboradors** d'aquest informe han estat Diego Jiang, estudiant de 5è Curs d'Arquitectura a la Universitat Politècnica de Catalunya.

Aquest informe dels Drets Finals (Sòl), d'acord a les Condicions de Contractació, s'inicia amb un breu resum, té en els apartats 4,5, i 6 el nucli de l'argumentació (veure índex) i forma el Vol. 1/2 del treball complet de Valoració Urbanística al que caldrà afegir el Vol. 2/2 format pels plànols de les finques resultants. Si fos necessari la documentació utilitzada i/o facilitada i base de la identificació dels béns i drets valorats en aquest treball, s'annexarà a cada Volum.

<sup>1</sup> en qualitat del que es realitza el següent **Jurament** (art.335.2 L.E.C.) vàlid per tots els tècnics intervinents

Aquest professional declara "sota jurament de dir veritat, que ha actuat i, en el seu cas, actuarà amb la major objectivitat possible, prenent en consideració tant el que pugui afavorir com el que sigui susceptible de causar perjudici a qualsevol de les parts, i que coneix les sancions penals en les que podria incorri si incompleix el seu deure com perit".

i manifestació de les **Tatxes** (art.343 L.E.C.) següents

No "ser cònjuge o parent per consanguinitat o afinitat, dintre del quart grau civil d'una de les parts o dels seus Advocats o Procuradors"

No "tenir interès directe o indirecte en l'assumpte o en altre semblant", exceptuant el del propi interès en la perícia"

No "estar o haver estat en situació de dependència o de comunitat o contraposició d'interessos amb alguna de les parts o amb els seus Advocats o Procuradors", llevat de les normals relacions professionals entre proveïdor i client que haguessin pogut existir en el passat amb Advocats o Procuradors.

No "tenir amistat íntima o enemistat amb qualsevol de les parts o els seus procuradors o Advocats"

No "creure que existeixi cap altra circumstància que li faci desmerèixer en el concepte professional"

<sup>2</sup> Col·legiat en el Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya (COAC) amb el núm. 15.169/6, i pòlissa de Responsabilitat Civil Professional per Arquitectes en ASEMAS, amb el núm. 01.01.08.97-003782.



<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

**ÍNDEX DEL VOLUM 1/2**

Crèdits.....	2
<b>1. RESUM .....</b>	<b>5</b>
1.1. Encàrrec i Identificació breu.....	5
1.2. Compliment de Normatives .....	8
1.3. Base de valor, criteris i tècniques empleats .....	8
1.4. Procés valoratiu i/o dades observables.....	9
1.5. Resum del valor adoptat.....	10
<b>2. FINALITAT I DATA DE VALOR .....</b>	<b>11</b>
2.1. Finalitat i Motivació.....	11
2.2. La data de valor adoptada .....	11
<b>3. DOCUMENTACIÓ I COMPROVACIONS .....</b>	<b>12</b>
3.1. Documentació inicial (o antecedents).....	12
3.2. Documentació consultada - bibliografia.....	12
3.3. Documentació elaborada .....	13
3.4. Comprovacions .....	13
<b>4. IDENTIFICACIÓ.....</b>	<b>14</b>
4.1. Identificació de l'Entorn.....	14
4.2. Identificació Físic – Jurídica (Sòls) .....	15
4.2.1. Identificació Jurídica.....	15
4.2.2. Identificació Cadastral.....	16
4.2.3. Identificació Urbanística .....	17
4.2.4. Comprovacions de superfícies .....	18
4.2.5. Coeficients de participació.....	18
4.3. Identificació Urbanística.....	19
4.3.1. Classe de sòl i Situació Bàsica:.....	19
4.3.2. Paràmetres urbanístics:.....	19
4.3.3. Delimitació de l'Àmbit Urbanístic de referència (AUR en davant).....	20
4.3.4. Ús majoritari de l'AUR.....	20
4.3.5. Edificabilitat de l'AUR, segons planejament.....	20
4.4. Identificació de l'Immoble (Croquis d'Inversió) .....	21
4.5. Identificació Econòmica .....	22
4.5.1. Despeses de la Transformació (G).....	25
4.5.2. Ingressos i Despeses de la Promoció. Marge de Benefici.....	26
4.6. Identificació del Mercat (Béns Patrimonialitzables).....	30
4.6.1. Ús Residencial.....	30
4.6.2. Ús Comercial.....	36
4.6.3. Ús Aparcament.....	40
4.6.4. Preus Oficials de HPO.....	43



<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

<b>5. NORMATIVES, BASES DE VALOR, CRITERIS I METODOLOGIA.....</b>	<b>44</b>
5.1. Normativa.....	44
5.2. Bases de Valor segons la Finalitat .....	45
5.2.1. Principis .....	45
5.2.2. Base de Valor ESPECIAL.....	45
5.2.3. Bases de valor de referència de la Base de Valor ESPECIAL .....	46
5.3. Metodologia .....	47
5.3.1. General .....	47
5.3.2. Valoració d'Edificacions i Elements Constructius.....	48
<b>6. CÀLCULS .....</b>	<b>54</b>
6.1. Determinació del Valor del Sòl Urbanitzat (VS).....	54
6.1.1. Valor del sòl (100% dels aprofitaments) .....	54
6.1.2. Valor de la Unitat de Valor.....	55
6.1.3. Consideracions sobre el sostre de cessió.....	56
6.1.4. Justificació de parcel·les mínima de resultat.....	56
6.1.5. Dades Observables.....	56
6.2. Costos de Transformació.....	57
6.3. Resum de Valors per la Reparcel·lació: Quadres .....	57
6.3.1. Quadre 1: Drets Inicials i Monetització.....	57
6.3.2. Quadre 2: Adjudicacions i diferències de drets .....	57
6.3.3. Quadre 3: Liquidació per partícip, i 10% d'aprofitament.....	57
6.4. Circumstàncies pròpies segons la finalitat .....	58
6.4.1. Suposats especials i suposats .....	59
6.4.2. Comentaris / Recomanacions.....	59
<b>ANNEXES.....</b>	<b>60</b>
Annex Deontològic.....	60
Annex de l'Estudi de mercat (Fitxes d'ofertes).....	62





# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

SÒLS VOL 1 / 2

Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

## 1. RESUM

En aquest volum es calcula el valor del sòl final (sòl ja transformat), que amb les despeses de transformació del sector, permetrà la determinació del Valor de Participació de la propietat, segons el percentatge de sòl aportat i la cessió obligatòria del 10% de sòl a l'Ajuntament.

### 1.1. Encàrrec i Identificació breu.

**La finalitat** d'aquest informe és determinar el Valor<sup>3</sup> del Sòl d'acord al sostre lucratiu inclòs a la figura de planejament definida a l'apartat 4.3. amb Base de Valor<sup>4</sup> Especial, dels Drets Finals o Sostres edificables a l'àmbit d'estudi (PGOUM de Granollers Text Refós 2012 classificat de sòl urbà pendent de desenvolupament, i Pla de Millora Urbana del sector PMU-122 dels sòls qualificats de sòl urbà NO consolidat clau 1B, del carrer Roger de Flor de Granollers, de la província de Barcelona). **La Data de Valor de IV** semestre de 2017.

**La metodologia i criteris** d'aplicació són el **Mètode Residual Estàtic**, d'acord al Reglament de valoració urbanística **RD 1492/2011**.

**L'àmbit** d'actuació d'aquest Pla de Millora Urbana compren una zona urbana que ocupava una subestació elèctrica de la companyia ENDESA i que en el nou PGOUM definit com a PMU-122, queda delimitat pel carrer Roger de Flor entre la Plaça de la Constitució i el carrer Balmes, amb la classificació de Sòl Urbà No consolidat i amb la zonificació 1B-Zona residencial en illa tancada – façana ampla, que queda definit en els plànols adjunts, i engloba una superfície de 2.243,00 m<sup>2</sup> segons el Pmu, malgrat que la Sup. Registral és de 2.230,00 m<sup>2</sup> i la Cadastral de 2.247 m<sup>2</sup>.

**La situació bàsica** dels sòl que conforma el **sector és sòl urbanitzat** d'acord a l'art. 21 Llei 7/2015.

<sup>3</sup> Per a obtenir la composició d'aquesta "Base de Valor", existeixen bàsicament 4 Mètodes, aptes per a contestar als interrogants següents:

Quant paguen per?	= MÈTODES DE COMPARANÇA
Quant costa reemplaçar els béns i drets existents?	= MÈTODES DE COST
Quant valen els drets d'arrendadors?	= MÈTODES D'ACTUALITZACIÓ
Quant costa modificar -traslladar les activitats?	= MÈTODES DE COST

Per a la valoració dels productes immobiliaris, en la mesura que procedeixi, per als casos en els quals aquells estiguin sotmeses a algun règim de rendes, seran d'aplicació els Mètodes de Actualització. Per als costos de construcció, o obres d'urbanització, en la mesura que procedeixi, correspondrà l'aplicació del Mètode de Cost, en la mesura que el seu valor ha ser restituit com dret adquirit o serveixi de base per al càlcul d'altres valors. Correspondrà l'aplicació dels Mètodes de Comparança o analògics, en funció del comportament del mercat immobiliari zonal en la data de valor, i sempre que els béns siguin patrimonialitzats i susceptibles de tenir Mercat, Per a la valoració del sòl, en la mesura que procedeixi d'acord a la situació bàsica del sòl, i sempre que tingui un aprofitament lucratiu, real o legal, li correspondria l'aplicació dels Mètodes Residuals (situació bàsica sòl urbanitzat) o d'Actualització (situació bàsica sòl rural), reproduint el procés de promoció previsible: ritme d'execució del planejament, de les obres d'urbanització, dels edificis i ritme de venda dels productes acabats, els preus estimats de venda, etc... (veure punts 5 i 6). Quan no existeix aprofitament lucratiu, haurà d'obtenir-se el valor per comparança amb els valors de l'entorn pròxim, amb els criteris continguts en les normatives vigents als efectes expropiatori

<sup>4</sup> D'acord als Estàndards Europeus EVS-2, apartat 4.1 lletra i



# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

## SÒLS VOL 1 / 2

Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Particip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

### Vista general entorn immediat de la transformació urbanística Sector PMU-122, C/Roger de Flor



El sòl inclòs ve identificat inicialment segons cadastre a continuació:

Superfície de SÒL comprovada de l'immoble			(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
CODI CEIAM	DESCRIPCIÓ	REFERÈNCIA CADASTRAL	SUP. CAD.	C.P. CAD.	SUP. I. CAD.	SUP. REG.	SUP. PMU-122	SUP. PU	SUP. ADOP.
			m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> s
4051-1	Roger de Flor 5	I469302DG4006E0001C	2.247,00	100%	2.247,00	2.230,00	2.243,00	2.247,00	2.247,00
4051-2	AJUNTAMENT DE GRANOLLERS								
<b>TOTAL</b>			<b>2.247,00</b>		<b>2.247,00</b>	<b>2.230,00</b>	<b>2.243,00</b>	<b>2.247,00</b>	<b>2.247,00</b>

#### Notes al quadre / Referències:

- (1) Superfícies segons Cadastre
- (2) Coeficient de participació cadastral
- (3) Superfícies cadastrals individualitzades
- (4) Superfícies segons Registre
- (5) Superfícies segons Sector (PMU-122)
- (6) Superfícies segons P.Urbanització
- (7) Superfícies Adoptades





# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

## SÒLS VOL 1 / 2

Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

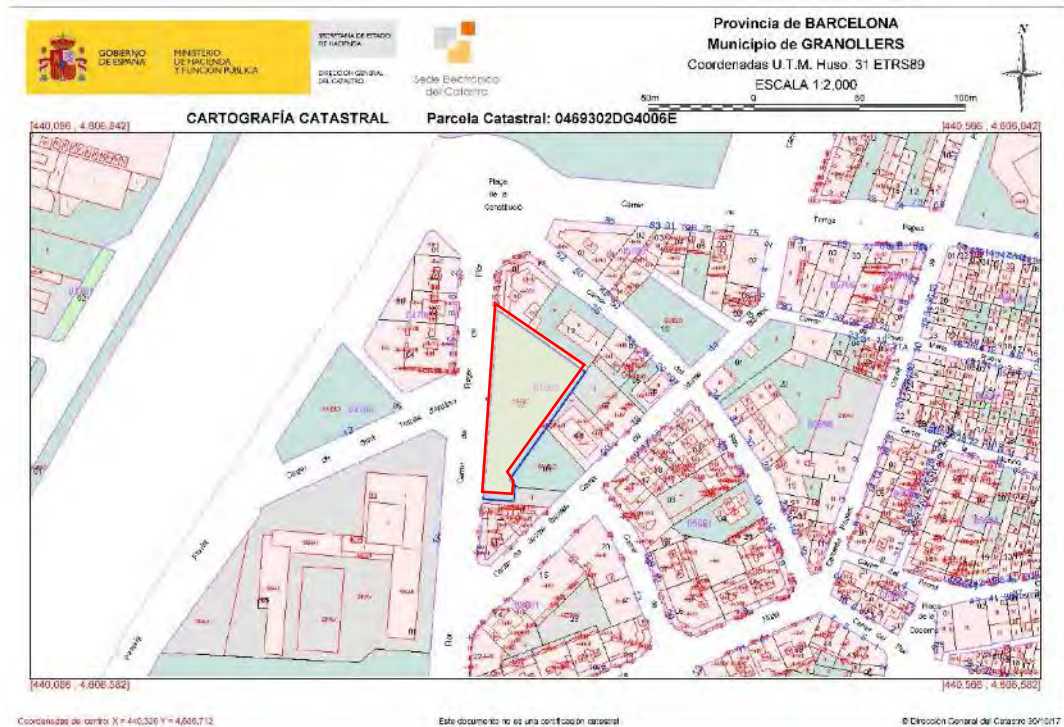
Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

### Localització de la finca

Donat que es tracta d'una única finca, no ha calgut assignar codis, que permetessin la seva identificació al llarg d'aquest informe (veure l'apartat 4.2. del VOL 1/2).





<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

## 1.2. Compliment de Normatives

En aplicació del principi de la millor praxis professional, aquest informe es subjecta als Estàndards de Valoració Europees (EVS-16), normes EVS-1, 2, 3, 4 y 5, que **SI** compleix en la seva totalitat, concretament:

- ] **Termes de contractació.** **SI** s'aporten com a annex deontològic.
- ] **Bases de Valor.** **SI** s'indiquen d'acord a la EVS-1 i 2. La base de Valor ESPECIAL és composta per la base de Valor Raonable o Valor Patrimonialitzable.

En aplicació del principi de finalitat, aquest informe es subjecta a la Norma URBANÍSTICA (PGOUM i Llei d'Urbanisme, autonòmica) per la concreció d'usos e intensitat d'usos. Pel criteris de valoració, la Norma DE SÒL (Ley de Suelo 7/2015 y Reglamento, estatal), el Mètode Residual Estàtic adoptat segons art. 22 del Reglament 1492/2011 de la Llei de Sòl.

De forma subsidiària aplicarem les tècniques de l'Ordre ECO-805/2003, concretament:

- ] **Documentació.** **SI** s'ha disposat de la documentació de caràcter urbanístic, jurídic, cadastral i mercantil quan procedeixi que afecta a les finques objecte de valoració. Donada la finalitat (determinació del **Valor del Sòl Urbanitzat**) el valor de cada dret es correlaciona amb la base jurídica que l'acredita. En aquest cas la finca jurídica és la Finca Matriu.
- ] **Comprovacions.** S'han realitzat les comprovacions demanades per la Norma Hipotecària següents: física amb accés a cada finca **SI (VOL 1/2)**, documental jurídica **SI (VOL 1/2)**, i d'altres drets amb impacte econòmic (drets personals o d'activitat) **NO EXISTEIXEN**, urbanística **SI (VOL 1/2)**. El resultat individualitzat per propietat consta al **VOL 1/2** al apartat 6.3
- ] **Tècniques.** **SI**, respecte a la aplicació de la les tècniques de Comparança i de Cost a Nou. La tècnica Residual és obligada adoptar la del Reglament de Valoració de Sòl, d'acord a la finalitat

El valor obtingut no pot utilitzar-se com a valor per a la emissió de cèdules i altres productes financeres, malgrat que compleix les tècniques previstes en la norma ECO, les comprovacions i la documentació necessària.

## 1.3. Base de valor, criteris i tècniques emprats

La base de valor adoptada es Valor **ESPECIAL** d'acord a la finalitat (Valor del Sòl), i serà el Valor Raonable o Valor Patrimonialitzable, **que equival al Valor Normal de Mercat més probable dels Drets Finals Urbanitzats d'acord al planejament, d'acord a la capacitat de generar vendes/rentes a data de valor sota els supòsits de ser urbanitzat, ser lliure d'ocupants i lliure de tota càrrega urbanística.** Els càlculs es faran, tenint present la natura de la destinació, pel que fa al valor dels Drets Finals (Sòl) per la metodologia residual estàtica, és a dir, sota el supòsit de transformació a curt termini (inici d'obres abans de 12 mesos des del final de la Urbanització)





<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

**Els criteris** de valoració són els establerts per la Legislació de Sòl (Text Refós de la Llei de Sòl Estatal 7/2015) i el Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl (RD 1492/2011), Llei d'Urbanisme Catalana (TR-LUC 1/2010 i posteriors modificacions), i, si s'escau, Llei d'Expropiació forçosa (1954). Subsidiàriament en allò no previst, tècniques i comprovacions de l'Ordre ECO/805/2003 i EHE/3011/2007.

**Les tècniques** empleades son, per l'obtenció dels Ingressos (vendes de productes) el mètode de Comparança, per la obtenció de les despeses (costos de construcció i altres despeses) el mètode de Cost a Nou, per l'obtenció del valor del sòl (Valor Actual Net) el mètode Residual Estàtic formulat d'acord al Reglament de Valoracions.

#### **1.4. Procés valoratiu i/o dades observables**

Atesa la finalitat de este informe (Valor del Sòl)

- ] Identificació dels Drets Finals de sòl, conseqüència de l'Ordenament Urbanístic (usos i sostres permesos). El valor dels Drets és el "residu" que quedarà després de treure del valor de venda dels productes, els seus costos de fabricació, les despeses i marge de la promoció incloses.

Aquesta valoració a comprovat l'existència de dades observables en relació a:

- ] les "dades de mercat", mitjançant els estudis de mercat "in situ" dels productes a fabricar
- ] els "costos de construcció" mitjançant revistes del sector i experiència de l'autor
- ] l'aprofitament / edificabilitat determinada pel planejament

**NO** s'han trobat dades d'OFERTES reals (de Solars) comparables, atès la singularitat tipològica de l'Actiu i situació general.

#### **Dades Observables**

Les dades observables tingudes en compte per la valoració han estat les següents:

- ] Identificació Física del bé amb visita exterior i interior (**NO** ha calgut l'accés) (veure els apartats 4.1 i 4.3).
- ] Documentació de caràcter jurídic, cadastral, urbanística i econòmica (si s'ha disposat, veure els apartats 4.2., 4.3., 4.4., i 4.5.).
- ] Reconeixement qualitatiu i quantitatiu dels béns i drets (tipologies i amidaments). (si s'ha disposat, veure els apartats 4.3. i 4.5.).
- ] Estudi de Costos de construcció dels elements i tipologies de l'àmbit de transformació. (si s'ha disposat, veure l'apartat 4.4.).
- ] Estudi del Mercat immobiliari de les ofertes zonals comparables o alternatives. (si s'ha disposat, veure l'apartat 4.6.).



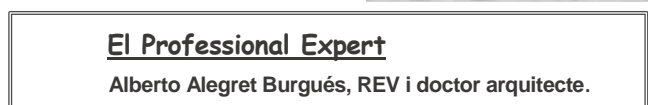
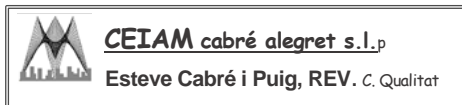
<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

### 1.5. Resum del valor adoptat

D'acord a càlculs realitzats en el punt 6, els criteris i metodologies definits en el punt 5, aplicat a l'Àmbit Urbanístic de Referència (AUR, Pla de millora urbana del sector 122 dels sòls qualificats de sòl urbà NO consolidat clau 1B, del carrer Roger de Flor de Granollers (a.d. 30.06.2008), de la província de Barcelona), d'acord al DOCUMENT BASE IDENTIFICATIU (apartats 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 i 4.6), y calculats a la data de valor IV Trimestre de 2017, sota la Base de **VALOR ESPECIAL**:

- 1] **El Valor del Sòl és de 3.862.908 €** La base de Valor Especial, inclou els següents suposats o supòsits especials (veure apartat 6.2.1.):
- Que el valor obtingut ho es sota el supòsit de sòl ja transformat i parcel·lat.
  - Que el Valor dels Drets Finals d'una Transformació Urbanística no poden ésser comparables (amb el valor de mercat) amb operacions ad hoc ja que la transmissió dels drets dels partícips succeirà posteriorment de la data de valor.
  - Que en restar els costos de la transformació del sector i la cessió del 10%, el valor resultant aproximat s'acostaria sensiblement al valor raonable de mercat en la situació actual (abans de transformar)
  - Que en la formulació Estàtica no pot interioritzar-se el factor "temps d'oportunitat", qüestió que sí interioritza el Valor obtingut per la formulació Dinàmica, la qual no es contempla en aquest informe, donada la finalitat.
  - Suposat que la identificació adoptada DOCUMENT BASE IDENTIFICATIU (referit als apartats 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 i 4.6 i el VOL 1/4) està justificada pels títols de propietat dels partícips.

El que signem, sobre la base de les condicions de l'encàrrec, i els fonaments aportats en aquest informe de valoració, Barcelona, desembre de 2017.





<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

## 2. FINALITAT I DATA DE VALOR

### 2.1. Finalitat i Motivació.

Obtenir el **Valor del Sòl en funció del sostre lucratiu resultant** de l'Àmbit Urbanístic de Referència (AUR en endavant) corresponent al Pla de millora urbana del sector 122 dels sòls qualificats de sòl urbà NO consolidat clau 1B, del carrer Roger de Flor de Granollers (a.d. 30.06.2008), de la província de Barcelona, delimitat en el punt 4.4, a l'empara de la normativa de valoració a aplicar (veure punt 5).

### 2.2. La data de valor adoptada <sup>5</sup>.

La data de valor **serà aprox. IV Trimestre de 2017**, per als *costos d'inversió* (construcció i urbanització) basats en les informacions publicades existents i a *valors de mercat basats en les ofertes existents entre octubre 2017 i novembre de 2017* <sup>6</sup>.

<sup>5</sup> Segons l'article 21.2.a.a de la Llei de Sòl 2/08 de 26 de juny (legislació estatal), la data a referir-se, quan és un procediment de reparcel·lació és la de l'aprovació definitiva del mateix.

<sup>6</sup> No resulta estadísticament rellevant la diferència entre els valors de mercat obtinguts amb estudis de mercat en una franja de temps inferior a 3-6 mesos, degut al fet que les ofertes immobiliàries poden durar en oferta entre 2 i 3 mesos





<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

### **3. DOCUMENTACIÓ I COMPROVACIONS**

#### **3.1. Documentació inicial (o antecedents)**

Doc A: En data 28 de setembre de 2006, s'aprova el Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (PGOUM) de Granollers. El PGOUM, dins dels Sectors en Sòl Urbà pendents de desenvolupament (Plans de Millora Urbana (PMU)), enumera i descriu el Pla de Millora Urbana PMU-122. El Pla de Millora Urbana PMU-122 va ser tramitat segons Exp. Núm. 596-05/febrer 2008 i aprovat en Ple de l'Ajuntament el 30 de juny de 2008. El sistema d'Actuació per l'execució d'aquest Pla de Millora Urbana, previst en el PGOUM, és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, regulat pels articles 119 i següents del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, DLTRLUC 1/2010 de 3 d'agost. Segons l'article 130.2.a de la Llei d'Urbanisme, DLTRLUC 1/2010 de 3 d'agost, al tractar-se d'una única propietat, no és obligatori la constitució de Junta de Compensació.

#### **3.2. Documentació consultada - bibliografia**

- Doc A' i B': Planejament inicial i últim: Pmu 122 Roger de Flor
- Doc C': Textos Legislatiu - Normatius: Llei d'Expropiació Forçosa de 16 de desembre de 1954 (estatal), Ley de Suelo-Texto Refundido- 7/2015 (estatal), Llei d'Urbanisme TR-LUC 1/2010 i posteriors modificacions, Reglament de la LUC, Decret 305/2006.(autonòmic), PGOUM de Granollers, Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo: RD 1492/2011, de 24 d'octubre, Normes Internacionals d'Informació Financera 1 a 13 i reglaments de desenvolupament, ECO/805/2003. Orden Ministerial de 27/03/03 del Ministerio de Economía sobre "Normas de Valoración de bienes inmuebles... para ciertas finalidades financieras", así como la ORDEN EHA 3011/2007 de 4 de octubre.
- Doc.D': Publicacions sobre Costos. Butlletí Econòmic de la construcció, Revista EMEDOS i Criteris de Càlcul per a Pressupostos d'Execució Material (Col·legi d'Arquitectes de Catalunya).
- Doc.E': Publicacions sobre Valors de Mercat <sup>7</sup>, Estudis de Mercat realitzats per **CEIAM cabré alegret s.l.**

<sup>7</sup> Si existissin, informes sobre preus immobiliàris de diferents consultores privades, informes sobre el mercat immobiliari avalats per l'administració local, autonòmica o estatal, etc... referits a la data de valoració.





<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

### 3.3. Documentació elaborada <sup>8</sup>

- Reproducció parcial de plànols de situació, d'emplaçament, de l'àmbit objecte d'aquest Dictamen.
- Plànols de les Parcel·les de resultat, que formen el **Vol. 2/2**, elaborats per **CEIAM cabré alegret s.l.**
- Document "Croquis d'Inversió", d'acord a la Informació de Mercat, l'aprofitament
- Documents escrits reproduïts o elaborats per **CEIAM cabré alegret s.l.**, com ara contractes d'arrendament, i/o estudi de mercat a la data de valor, si procedís.
- Documentació Fotogràfica.
- Estudis realitzats per la elaboració de aquest informe:
  - Estudi(s) econòmic(s) dels Costos per a la resposta fundada de les qüestions.
  - Estudi del Mercat Immobiliari en la data de Valor.
  - Estudi del Planejament que afecta al valor del ben objecte d'estudi.
  - Estudi de les Normatives, Bibliografia i Documentació que afecten a les qüestions.

### 3.4. Comprovacions

En general no s'ha verificat l'expressament citat, i en particular:

- No s'han verificat documents no relacionats ni causes alienes a les qüestions plantejades.
- La correlació e les finques jurídiques amb els drets finals, es realitzarà al **VOL 1/2**.
- El plànol Topogràfic, que consta en les condicions de contractació és aportat pel propietari del solar, com a informació del Projecte d'Urbanització, per la qual cosa s'accepta com a document real sobre el que disposar les superfícies de les parcel·les de resultat lucratives

D'acord a tota la documentació, comprovacions i recerques realitzades i contractades aquestes són suficients per a la correcta identificació de l'immoble en relació a la ubicació física, la situació urbanística, les dimensions, forma i determinació dels valors.

Nota a la comprovació de es parcel·les de resultat:

Donades les discrepàncies entre les superfícies de Cadastre, Registre i Pla de Millora, amb l'amidament del Plànol del Projecte d'Urbanització, adoptem:

- Per la Finca -1 Solar Lucratiu, l'amidament topogràfic, que garanteix la correspondència entre realitat i Finca Registral resultant
- Per la Finques 2 i 3 (Vialitat i Zona Verda), adoptem aquella que manté la proporció entre les parts i fa que el total de sòl coincideixi amb la superfície Registral, que és la adoptada pel sector. Donat que aquestes dues finques (Vial i Zona Verda) són continuació de altres amb la mateixa destinació, la solució de continuïtat no en depèn d'aquesta última aportació.

<sup>8</sup> la major part de la documentació elaborada es presenta en forma de fitxes individualitzades de valor, en el VOL 3/3 d'aquest treball



<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

## 4. IDENTIFICACIÓ

La identificació de cadascun dels drets inicials es realitza a aquest apartat (VOL 1/2).

### 4.1. Identificació de l'Entorn.

#### Localitat:

Tipus de Nucli:

Activitat dominant:

Població de Dret (2014<sup>9</sup>):

Evolució població:

#### ▶ Granollers

▶ Capital de comarca

▶ Residencial

▶ 60.174 habitants

▶ Estable

#### Entorn: <sup>10</sup>

Grau de consolidació de l'entorn:

Antiguitat Mitja dels \*Edif. entorn:

Trets urbans. Tipificació:

▶ 100%

▶ de 20 a 50 anys

▶ La zona és de caràcter urbà. Zona residencial amb la qualificació 1B, en illa tancada – façana ampla, residencials – urbà tradicional. Les seves edificacions mantenen l'alineació de vial i presenten altures molt diverses, però amb dominància de B+7 PP sobre PB+3.

Nivell de Renda:

Desenvolupament:

Significació de l'Entorn:

Renovació:

Ús predominant Principal:

Ús predominant Secundari:

▶ Mig

▶ 90%.

▶ Urbà.

▶ En procés

▶ Residencial (aproxim.92%)

▶ Terciari-Comercial (aproxim.8%)

#### Equipaments i comunicacions de l'entorn.

Donat el grau de consolidació de l'entorn pot considerar-se suficients. Concretament:

Comercial: ▶ Suficients

Escolar: ▶ Abundante

Assistencial: ▶ Suficients

Religió: ▶ Suficients

Lúdic: ▶ Suficients

Esportiu: ▶ Suficients

Zones verds: ▶ Suficients

Aparcaments: ▶ Escaso

Les comunicacions amb la resta de la població poden considerar-se bones (per bus i cotxe)

Les comunicacions interurbanes poden considerar-se bones (per ferrocarril i cotxe)

<sup>9</sup> IDESCAT.

<sup>10</sup> En referència a l'entorn proper





<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

## 4.2. Identificació Físic – Jurídica (Sòls)

### 4.2.1. Identificació Jurídica

La Descripció de la Finca no permet de verificar ni els Llidars ni la superfície de Sòl. I tot i que l'escriptura indica que la superfície és de 2.230 m<sup>2</sup> i segons amidaments recents de 2.243 m<sup>2</sup>, coincident amb cadastre. Tot i això, l'absència de plànol de comprovació fa pensar en una ajustament verbal. Com veurem, la superfície real és diferent. La descripció registral, de la Finca 5.671 del Registre de la Propietat nº 1 de Granollers és:

#### FINCA NÚMERO 5.671

**PRIMERO.-** Que la finca 5.671, con Código Registral Único -CRU- 08117000151334, de GRANOLLERS, viene descrita en su inscripción 6ª, obrante al folio 164 del tomo 2.609 del Archivo, libro 916 de Granollers, en los términos siguientes: URBANA. PORCION DE TERRENO edificable de forma triangular en su mayor parte, situado en las partidas de "Huertas del Aveuradó" y "Rech d'en Puig", con fachadas a la calle del Rech o Carretera de Granollers a Caldes de Montbui y a la calle de Roger de Flor, de la ciudad de Granollers, de superficie dos mil doscientos treinta metros cuadrados, y según reciente medición dos mil doscientos cuarenta y tres metros cuadrados, siendo sus lindes: al Norte, en línea e 16,30 centímetros, con propiedad de los señores Josefa Torres Roca y Juan Soler Torres o sus sucesores, hoy con edificio de la calle Roger de Flor, número 1, y con el vértice que forman el Norte con el Sur no existiendo, pues, linde Este; por el Sur, con propiedad de Luis Diumaró y por el Oeste, con la calle Roger de Flor y con el vértice que forma el linde Oeste con el Sur. Referencia catastral: 0469302DG4006E0001QI.

Fem notar que el llinard Sud no hi ha cap passatge, sinó unes persones físiques



# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

## SÒLS VOL 1 / 2

Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.


Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

### 4.2.2. Identificació Cadastral

Hi consta que la superfície és de 2.247 m<sup>2</sup> de sòl.



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**0469302DG4006E0001QI**

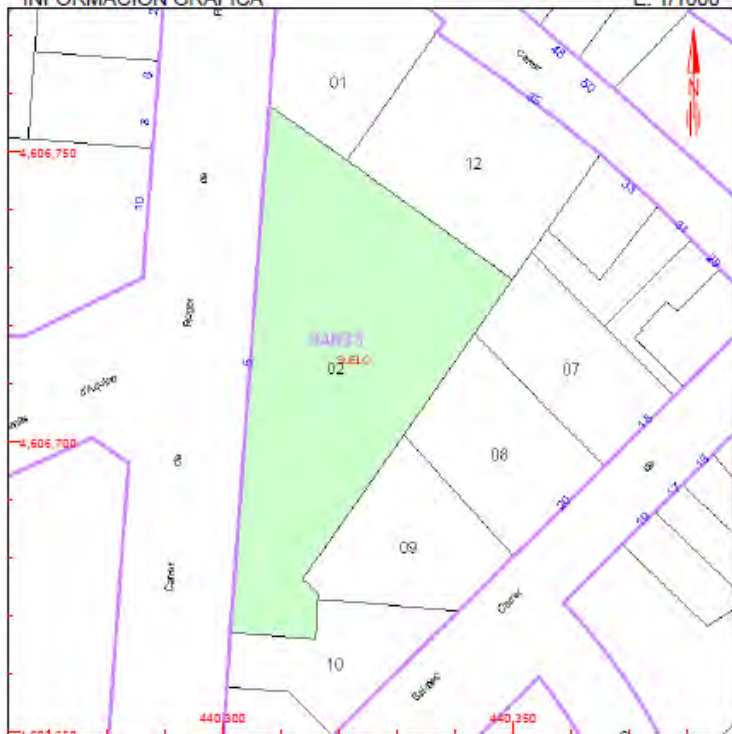
**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

<b>LOCALIZACIÓN</b>	
CL ROGER DE FLOR 5 Suelo	
08401 GRANOLLERS [BARCELONA]	
<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>AÑO CONSTRUCCIÓN</b>
Suelo sin edif.	
<b>COCIENTE DE PARTICIPACIÓN</b>	<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)</b>
100,000000	-

**PARCELA CATASTRAL**

<b>SITUACIÓN</b>		
CL ROGER DE FLOR 5		
GRANOLLERS [BARCELONA]		
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>TIPO DE FINCA</b>
-	2.247	Suelo sin edificar

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/1000



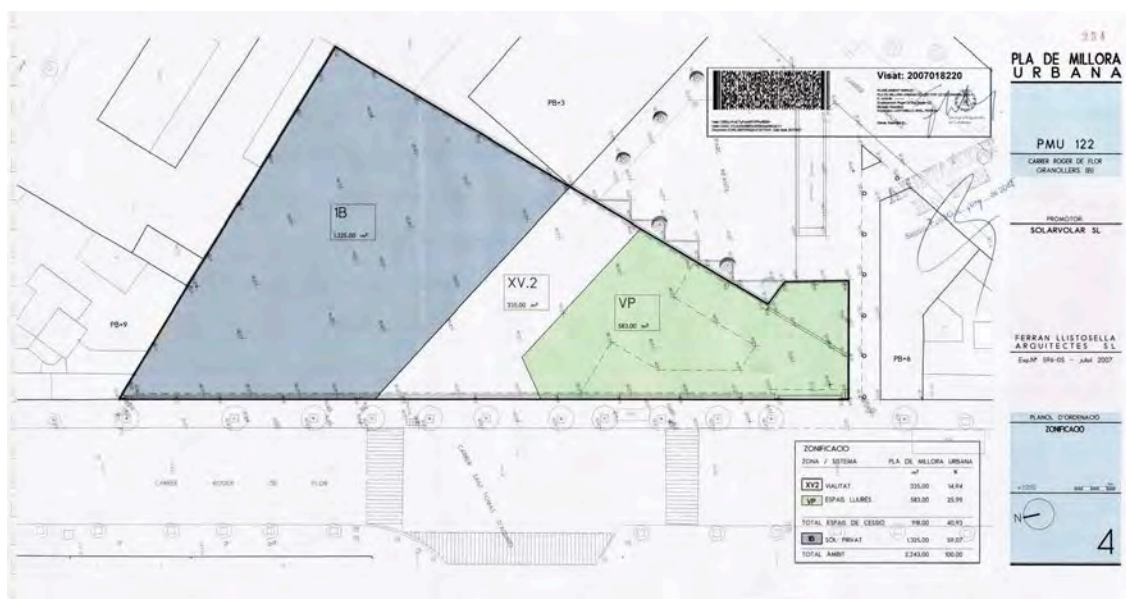


<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

**4.2.3. Identificació Urbanística**

Hi consta com a superfície de l'Àmbit la de 2.243 m<sup>2</sup>, segons el Pla de Millora Urbana de 2008, sense que s'aportés cap plànol.

**Plànol de parcel·lació del Pmu-122**



Document amb Codi Segur de Verificació (CSV): 1177777733712210633

CEIAM cabré alegret s.l. CIF: B-62757349 N° Registro Mercantil Barcelona-Tomo 34189 Folio 8 Hoja B 244381  
Diputació nº 199 pral 2º 08011 BARCELONA Tel: 93451 02 07 Fx:93.451 05 36 e.mail: [secretaria@ceiam.es](mailto:secretaria@ceiam.es)  
RESTA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓ TOTAL O PARCIAL D'AQUEST DOCUMENT I TÈ EFICÀCIA LIMITADA A PER A LA FINALITAT EXPRESASA.

Recognised European Valuer





# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

SÒLS VOL 1 / 2

Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

## 4.2.4. Comprovacions de superfícies

La comprovació de la superfície real existent es fa sobre el plànol topogràfic aportat per la propietat, en el que la superfície total és de **2.247,00 m<sup>2</sup>**.

Al Vol 2/2 consten els plànols de les Tres Finques de Resultat:

- Finca 1: edificable, amb 1.325 m<sup>2</sup>
- Finca 2: Vial, amb 337 m<sup>2</sup>
- Finca 3: Zona Verda amb 585 m<sup>2</sup>

### Superfície de SÒL comprovada de l'immoble

CODI CEIAM	DESCRIPCIÓ	REFERÈNCIA CADASTRAL	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
			SUP. CAD. m <sup>2</sup> s	C.P. CAD. %	SUP.I. CAD. m <sup>2</sup> s	SUP. REG. m <sup>2</sup> s	SUP. PMU-122 m <sup>2</sup> s	SUP. PU m <sup>2</sup> s	SUP. ADOP. m <sup>2</sup> s
4051-1	Roger de Flor 5	J469302DG4006E0001C	2.247,00	100%	2.247,00	2.230,00	2.243,00	2.247,00	<b>2.247,00</b>
4051-2	AJUNTAMENT DE GRANOLLERS								
<b>TOTAL</b>			<b>2.247,00</b>		<b>2.247,00</b>	<b>2.230,00</b>	<b>2.243,00</b>	<b>2.247,00</b>	<b>2.247,00</b>

#### Notes al quadre / Referències:

- (1) Superfícies segons Cadastre
- (2) Coeficient de participació cadastral
- (3) Superfícies cadastrals individualitzades
- (4) Superfícies segons Registre
- (5) Superfícies segons Sector (PMU-122)
- (6) Superfícies segons P.Urbanització
- (7) Superfícies Adoptades

Parcel·les	Segons PMU	Segons medició projecte urbanitz.	Segons medició Catastre	Segons Registre	Coef. Ajuste	Ajuste	SUP. ADOP.
<b>P1 edificac</b>	1.325,40	1.325,00					<b>1.325,00</b>
<b>P2 vial</b>	335,00	337,00					<b>337,00</b>
<b>P3 verd</b>	583,00	585,00					<b>585,00</b>
<b>Total</b>	<b>2.243,00</b>	<b>2.247,00</b>	<b>2.246,80</b>	<b>2.243,00</b>		<b>2.243,00</b>	<b>2.247,00</b>

## 4.2.5. Coeficients de participació

Donat que és un sector amb un únic propietari, el dos partícips seran el actual Titular, amb un 90% dels drets i l'Ajuntament amb el 10% restant.



<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

**4.3. Identificació Urbanística**

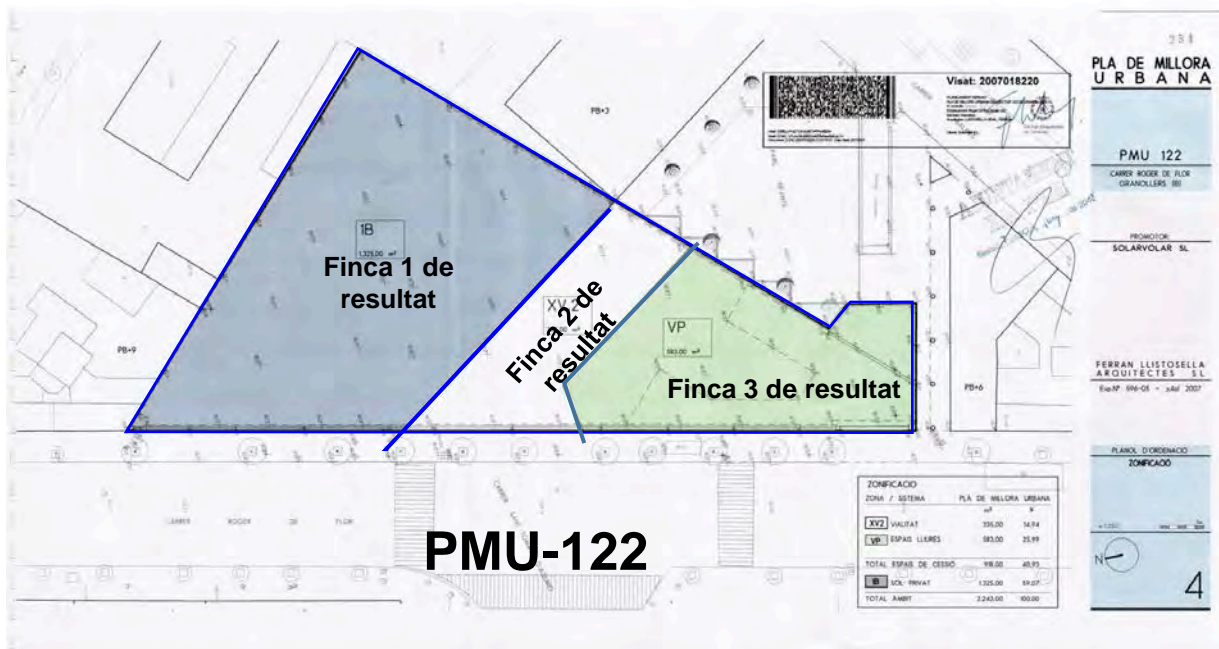
**4.3.1. Classe de sòl i Situació Bàsica:**

En la data de valor a la qual referir-se i en relació a la finalitat expressada, la urbanització de l'entorn immediat SI existeix, complint-se els requisits demandats per l'article 27 i 30 (infraestructures bàsiques d'accessos, subministraments de llum, aigua, desguassos i clavegueram) de la Llei d'Urbanisme TR-LUC 1/2010 i posteriors modificacions (autonòmica), i per això podent ser qualificats als efectes de la seva valoració com a sòl en situació bàsica de sòl urbanitzat, d'acord l'article 21 de la Ley de Suelo:-Texto Refundido- 7/2015 (estatal).

**4.3.2. Paràmetres urbanístics:**

La finca es localitza en sòl urbà no consolidat, i presenta la qualificació urbanística de Zona residencial en illa tancada – façana ampla, clau 1B, estan incloses a l'àmbit del PGOUM de Granollers Text Refós 2012 classificat de sòl urbà pendent de desenvolupament (a.d. 31.10.2012), i Pla de millora urbana del sector 122 dels sòls qualificats de sòl urbà no consolidat clau 1B, del carrer Roger de Flor 5, de Granollers de la província de Barcelona (a.d. 30.06.2008).

**Situació de les finques localitzades al c/Roger de Flor, 5, al PMU-122 (A.D. 30.06.2008).**



**Ordenació parcel·lària:**

La parcel·la resultant nº 1, d'acord al Pmu de 2008, ha d'enquibir dues sub-parcel·les, una destinada al sostre d'habitatges lliure, i l'altre al sostre d'Habitatge amb Protecció (HPO).

Document amb Codi Segur de Verificació (CSV): 1177777733712210633  
 Podeu validar-lo a través de: <http://seuelectronica.granollers.cat/validacio> O CUMPLE LA NORMA UNE 197001:2011 editada por AENOR  
 CEIAM cabré alegret s.l. CIF: B-62757349 Nº Registro Mercantil: Barcelona-Tomo 34189 Folio 8 Hoja B 244381  
 Diputació nº 199 pral 2º 08011 BARCELONA Tel: 93451 02 07 Fx:93.451 05 36 e-mail: [secretaria@ceiam.es](mailto:secretaria@ceiam.es)  
 RESTA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓ TOTAL O PARCIAL D'AQUEST DOCUMENT I TÉ EFICÀCIA LIMITADA A PER A LA FINALITAT EXPRESADA.

Recognised European Valuer



# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

SÒLS VOL 1 / 2

Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

L'Article 191 del PGOM estableix per a les parcel·les urbanes amb destinació de Habitatge Plurifamiliar una façana mínima de 10 m.

**Com veurem al apartat 6.1.4, el sostre equivalent al 10% de cessió obligada en sostre equivalent d'HPO (716,65 m<sup>2</sup> st) i profunditat de 17 m (Unitat de Projecte, plànol nº 5) implica un front de façana de 7,08 m, inferior als 10 metres de façana mínima.**

## Edificabilitat

Els sostre previst al Pmu és de **6.056,10 m<sup>2</sup>**, la distribució del qual, d'acord al mateix planejament és:

Superfície Materialitzable S/Rasan	6.056,10 m <sup>2</sup> const.	comprovació de CEIAM
Habitatge Lliure (Nº Màxim)	44 ut	S/ "PMU 122"
HPO Règim General (Nº Màxim)	16 ut	S/ "PMU 122"
HPO Règim Concertat (Nº Màxim)	7 ut	S/ "PMU 122"
<b>Nº de Habitatges Considerats</b>	<b>67 ut</b>	<b>S/ "PMU 122"</b>
Grandària mig Habitatge Lliure	85,00 m <sup>2</sup> const.+ ppzc.	S/ "PMU 122"
Grandària mig HPO (Règim General i C)	65,00 m <sup>2</sup> const.+ ppzc.	S/ "PMU 122"
Sostre const. per Ús 1 Habitatge Lliure	3.739,27 m <sup>2</sup> const.	S/ "PMU 122"
Sostre per Ús 3 HPO Règim Concertat	605,61 m <sup>2</sup> const.	S/ "PMU 122"
Sostre per Ús 2 HPO Règim General	1.211,22 m <sup>2</sup> const.	S/ "PMU 122"
Sostre per Ús 4 Locals comercials	500,00 m <sup>2</sup> const.	S/ "PMU 122"
Sostre per Ús 5 Aparcament	3.180,00 m <sup>2</sup> const.	S/ "PMU 122" i normativa (2 soterranis)

## Sistema de compensació

D'acord al planejament vigent, es determina com a sistema de gestió del Sector el **sistema de compensació bàsica** amb un únic propietari.

### 4.3.3. Delimitació de l'Àmbit Urbanístic de referència (AUR en davant)

L'Àmbit Urbanístic de Referència (AUR) és el PMU del sector 122 dels sòls qualificats de sòl urbà NO consolidat clau 1B, del carrer Roger de Flor de Granollers (a.d. 30.06.2008).

### 4.3.4. Ús majoritari de l'AUR

D'acord als paràmetres indicats pel sol·licitant, els usos previstos coincideixen amb els del entorn i són el Residencial a Plantes Pisos i el Comercial a la Planta Baixa i el d'Aparcament a les plantes soterrani.

### 4.3.5. Edificabilitat de l'AUR, segons planejament

És la atribuïda pel planejament, indicada al apartat 4.3.2, coincidint amb la del art. 37.1 de la Llei de Sòl 7/2015.



# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

## SÒLS VOL 1 / 2

Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

### 4.4. Identificació de l'Immoble (Croquis d'Inversió)

El sostre sobre rasant, objecte de valoració es reparteix entre una volumetria de PB+5P.Pis (16 unitats en total, de les quals; 0 son locals comercials, 0 son habitatges de règim concertat, 16 habitatges de règim general), altre de PB+9P.Pis (51 unitats en total, de les quals; 7 són habitatges concertats, 44 habitatges lliures), y una PB, amb la resta de exigències normatives.

El sostre sota rasant, objecte de valoració es reparteix d'acord a les obligacions

<b>Sostre Potencial: Sobre rasant</b>				
(1) ús	(2) nº Max ud	(3) mínim m²c*ut	(5) m²c+ppzc	(4) m²utiles
Sostre const. per Ús 1 Habitage Lliure	44	85,00	3.739,27	2.991,42
Sostre per Ús 3 HPO Règim Concertat	7	65,00	605,61	484,49
Sostre per Ús 2 HPO Règim General	16	65,00	1.211,22	968,98
Sostre per Ús 4 Locals comercials			500,00	400,00
<b>TOTAL</b>	<b>67</b>		<b>6.056,10</b>	<b>4.444,88</b>
<b>Sostre Potencial: Sota rasant</b>				
(1) ús	(2) nº ud	(3) m²c*ut	(5) m²c+ppzc	(5) m²u
Pk H. Lliure	66	30,00	1.980,00	1.584,00
Pk R. Concertat	11	30,00	315,00	252,00
Pk R. General	24	30,00	720,00	576,00
Pk Local C.	6	30,00	165,00	132,00
	<b>106</b>		<b>3.180,00</b>	<b>2.412,00</b>

<b>Notes:</b>		<b>Referències:</b>	
Ús comercial:	1 pl/90m2c	(1) Ús	
Ús habitatge de 100m2c:	2 pl/habitatge	(2) Nombre de unitats per planta	
Ús habitatge de 65 a 100m2c:	1,5 pl/habitatge	(3) Superfície construïda per unitat	
Rati (plaça pk + circulació):	30m2	(4) Sup construï interior + Sup.zona comu	
Coefficient m2u/m2c+ppzc	1,25	(5) Superfície útil per unitat	
Coefficient m2u/m2c+ppzc	1,25	(6) Valor unitari de mercat incoent ppzc.	
		(7) Valor de Mercat Total	





<b>Admin. Actuant</b>	<b>Particip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

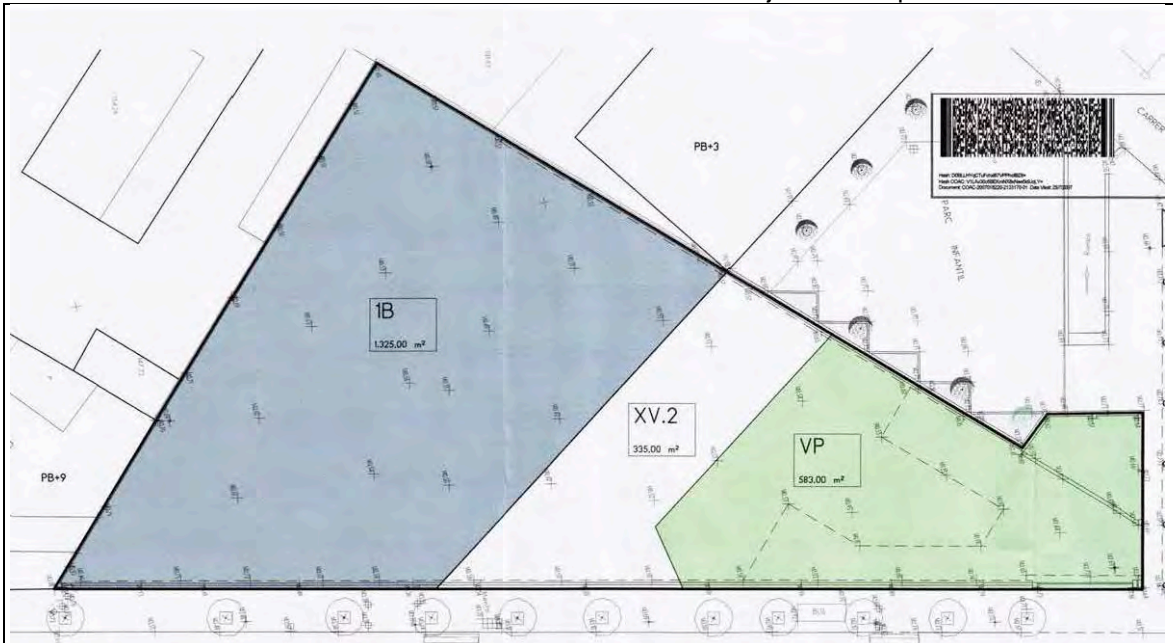
## 4.5. Identificació Econòmica

### Règim de propietat/protecció

Els Drets Finals es consideren urbanitzats

El dret de propietat objecte de valoració és considera al 100% de l'aprofitament.

- La transformació de l'Àmbit no s'ha iniciat. No existeix Projecte de Reparcel·lació.



C/ Roger de Flor, 5



# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

## SÒLS VOL 1 / 2

Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	



C/ Roger de Flor, 5



C/ Roger de Flor, 5

Document amb Codi Segur de Verificació (CSV): 1177777733712210633

**FEW**  
Podeu validar-lo a <https://seuelectronica.granollers.cat/validacio> O CUMPLE LA NORMA UNE 197001:2011 editada por AENOR  
CEIAM cabré alegret s.l. CIF: B-62757349 N° Registro Mercantil Barcelona-Tomo 34189 Folio 8 Hoja B 244381  
Diputació nº 199 pral 2º 08011 BARCELONA Tel: 93451 02 07 Fx:93.451 05 36 e.mail: [secretaria@ceiam.es](mailto:secretaria@ceiam.es)  
RESTA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓ TOTAL O PARCIAL D'AQUEST DOCUMENT I TÉ EFICÀCIA LIMITADA A PER A LA FINALITAT EXPRESASA.

Recognised European Valuer





# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

SÒLS VOL 1 / 2

Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	



C/ Jaume Balmes, 25, futur vial connexió amb C/ Pompeu Fabra

## Règim d'ocupació/Comprovacions

L'immoble **NO** és ocupat. El valor s'obté en el supòsit de lliure de llogaters u ocupants.

## Règim d'explotació / Model de Negoci

Donada la naturalesa dels béns objecte de valoració, establim:

- **Model de Negoci:** el promotor adjudicatari dels Drets Finals, promou, construeix i ven directament al comprador final, o arrenda directament a l'usuari final del producte d'acord a la legislació actual.
- **Mercat característic:** en aquesta ubicació i per a aquest producte, el mercat característic és el de venda i de lloguer.
- **Venda ordenada de productes:** l'habitual del mercat local a la data de valor. Els productes que s'han previst consideren l'estudi de mercat realitzat (apartat 4.6) i l'aprofitament permès (apartat 4.3.5), com a reflex de la potencial demanda, la intensitat de la qual pot reflectir-se en el nivell de preus detectat.



# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

SÒLS VOL 1 / 2

Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

## 4.5.1. Despeses de la Transformació (G)

D'acord al Projecte d'Urbanització la despesa prevista és de:

QUADRE RESUM PRESSUPOST DEL PROJECTE D'URBANITZACIÓ PMU-122		
CAPÍTOL	DESCRIPCIÓ	IMPORT €
01.02	Enderrocs	6.249,17 €
01.03	Moviment de terres	37.927,75 €
01.04	Paviments	16.642,23 €
01.05	Senyalització	349,15 €
01.06	Sanejament	4.911,49 €
01.07	Enllumenat	15.384,08 €
01.10	Mobiliari i jardineria	27.113,04 €
01.13	Xarxa Telefònica	2.084,60 €
01.14	Reg	2.277,11 €
01.15	Semaforització	1.140,74 €
01.16	Gestió de residus	19.026,73 €
01.17	Partides alçades	3.987,81 €
TOTAL PRESSUPOST EXECUCIÓ MATERIAL (PEM)		<b>137.093,90 €</b>
13% Despeses Generals sobre el PEM		17.822,21 €
6% Benefici Industrial sobre el PEM		8.225,63 €
TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE		<b>163.141,74 €</b>

A aquesta quantitat de 163.141,74 € s'ha d'afegir diferents conceptes pels acords amb companyies de subministraments:

TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE		163.141,74 €
	Control de Qualitat (1,5% PEM)	2.056,41 €
	ENDESA	65.282,02 €
	ETRA	7.960,19 €
	SOREA	7.561,08 €
TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN		<b>246.001,44 €</b>

Si afegim les Despeses de Gestió, obtenim un valor de:

Cap.	Concepte	Import €
<b>1</b>	TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN	246.001,44 €
<b>2</b>	TOTAL DESPESES DE GESTIÓ	60.000,00 €
<b>TOTAL DESPESES URBANITZACIÓ I ALTRES DESPESES DEL PROJECTE</b>		<b>306.001,44 €</b>





# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

SÒLS VOL 1 / 2

Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

## 4.5.2. Ingressos i Despeses de la Promoció. Marge de Benefici

### Determinació dels Ingressos

Tenint present el nombre de productes a la venda (veure apartat 4.4.) i d'acord al estudi de mercat, realitzat l'apartat 4.6., els ingressos previsibles es calculen en **16.296.425 €<sup>11</sup>**, tal com es mostra a la següent taula.

VALOR DE VENDA:			
USOS	SUP. m <sup>2</sup> t	V. V. €/m <sup>2</sup>	V. TOTAL €
Sostre const. per Ús 1 Habitage Lliure	3.739,27	2.970,59	11.107.836 €
Sostre per Ús 3 HPO Règim Concertat	605,61	2.864,33	1.734.665 €
Sostre per Ús 2 HPO Règim General	1.211,22	2.106,07	2.550.908 €
Sostre per Ús 4 Locals comercials	500,00	1.806,03	903.015 €
<b>TOTAL POTENCIAL DE VENDES</b>	<b>6.056,10</b>		<b>16.296.425 €</b>

Nota: Aparcament exigible legalment inclòs en els valors determinats.

VALOR DE VENDA:			
USOS	SUP. m <sup>2</sup> t	V. V. €	V. TOTAL €
Sostre const. per Ús 1 Habitage Lliure	3.739,27	2.680,93	10.024.715 €
Sostre per Ús 3 HPO Règim Concertat	605,61	2.183,04	1.322.071 €
Sostre per Ús 2 HPO Règim General	1.211,22	1.552,38	1.880.279 €
Sostre per Ús 4 Locals comercials	500,00	1.625,51	812.754 €
Pk H. Lliure	1.980,00	547,03	1.083.122 €
Pk R. Concertat	315,00	1.309,82	412.595 €
Pk R. General	720,00	931,43	670.630 €
Pk Local C.	165,00	547,03	90.260 €
	<b>9.236,10</b>		<b>16.296.425 €</b>

El repartiment del Valor en funció del sostre sobre rasant exclusivament és:

<sup>11</sup>Aquest valor contempla els ingressos de l'aparcament exigible per normativa calculats.



# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

**SÒLS VOL 1 / 2**

Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

## Determinació de les Despeses

Per a la determinació del cost de construcció dels productes a construir al sòl objecte de valoració, s'ha realitzat recerca publicada especialitzada (BEC i EME2) atès la tipologia i dimensió de l'edifici. També s'ha referit el cost segons el càlcul simplificat de pressupostos del COAC, i de tots tres se n'ha fet la mitjana. La definició del mòdul de construcció per diverses fonts garanteix minimitzar el biaix. A continuació es presenten els costos de construcció pels usos d'Habitatge Lliure, Comercial i Aparcament.

## DESPESES DE INVERSIÓ EDIFICACIÓ PER ÚS

<b>HABITATGE LLIURE PLURIFAMILIAR:</b>							
DESCRIPCIÓ						<b>C.C.C €/m<sup>2</sup> const.</b>	
BEC	(a)					1.126,50	
EMEDOS	(b)					920,10	
COAC	(c)	coef=482×12(M b/CCC)×0,95(Cg)×1(Ct)×1(Cq)×1,4(Cu)					930,82
<b>C.C.C. MITJÀ PER: HABITATGE LLIURE PLURIFAMILIAR:</b>						<b>992,47</b>	
Verificació de la dispersió: Desviació màxima						-4,86%	

(a): Butlletí Econòmic de la Construcció, N° 3113<sup>Tr.</sup>2017, Pàg.208 (HABITATGE RENDA NORMAL ENTRE MITGERES).

(b): EM EDOS, N° 166, 4<sup>Tr.</sup>2017 per a Catalunya. Pàg.214 qualitat: mitjana (EDIF. D'HABITATGE ENTRE MITGERES AMB GARATGE AL SOTERRANI Sup. mtj).

(c): COAC, normes de tarifació dels treballs dels arquitectes col·legiats. Mòdul Básico para: 2015 = 482 €/m<sup>2</sup> const.

MÒDUL COAC	482,00	Cg	Ct	Cq	Cu	€/m <sup>2</sup> const.
HABITATGE	120	0,95	1,0	1,0	1,40	931
LOCAL COMERCIAL	120	0,95	1,00	0,80	1,00	440
APARCAMENT	120	0,95	1,00	1,00	1,00	549

<b>LOCAL COMERCIAL:</b>					
DESCRIPCIÓ		Mòdul	Coef. Similitut	<b>C.C.C €/m<sup>2</sup> const.</b>	
BEC	(a)	1.127	0,50	563,25	
EMEDOS	(b)	920	0,50	460,05	
COAC	(c)	coef=482×12(M b/CCC)×0,95(Cg)×1(Ct)×0,8(Cq)×		1,00	439,58
<b>C.C.C. MEDIO PARA: LOCAL COMERCIAL:</b>				<b>487,63</b>	
Verificació de la dispersió: Desviació màxima				-3,77%	

(a): Butlletí Econòmic de la Construcció, N° 3113<sup>Tr.</sup>2017, Pàg.208 (HABITATGE RENDA NORMAL ENTRE MITGERES).

(b): EM EDOS, N° 166, 4<sup>Tr.</sup>2017 per a Catalunya. Pàg.214 qualitat: mitjana (EDIF. D'HABITATGE ENTRE MITGERES AMB GARATGE AL SOTERRANI Sup. mtj).

(c): COAC, normes de tarifació dels treballs dels arquitectes col·legiats. Mòdul Básico para: 2015 = 482 €/m<sup>2</sup> const.

<b>APARCAMENT</b>					
DESCRIPCIÓ		Mòdul	Coef. Similitut	<b>C.C.C €/m<sup>2</sup> const.</b>	
BEC	(a)	1.127	0,55	619,58	
EMEDOS	(b)	920	0,55	506,06	
COAC	(c)	coef=482×12(M b/CCC)×0,95(Cg)×1(Ct)×1(Cq)×1(Cu)		1,00	549,48
<b>C.C.C. MIG PER: APARCAMENT</b>				<b>558,37</b>	
Verificació de la dispersió: Desviació màxima				-6,25%	

(a): Butlletí Econòmic de la Construcció, N° 3113<sup>Tr.</sup>2017, Pàg.208 (HABITATGE RENDA NORMAL ENTRE MITGERES).

(b): EM EDOS, N° 166, 4<sup>Tr.</sup>2017 per a Catalunya. Pàg.214 qualitat: mitjana (EDIF. D'HABITATGE ENTRE MITGERES AMB GARATGE AL SOTERRANI Sup. mtj).

(c): COAC, normes de tarifació dels treballs dels arquitectes col·legiats. Mòdul Básico para: 2015 = 482 €/m<sup>2</sup> const.



# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

SÒLS VOL 1 / 2

Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

I respecte als Habitatges d'HPO, els següents valors:

<b>HABITATGE PROTEGIT PLURIFAMILIAR: Concertat</b>						
DESCRIPCIÓ			C.C.C ref. €/m <sup>2</sup> const.	Coef. Adaptació		C.C.C €/m <sup>2</sup> const.
BEC	(a)		1.126,50	0,85		957,53
EMEDOS	(b)		920,10	1,00		920,10
COAC	(c)		930,82	1,00		930,82
<b>C.C.C. MEDI PER: HABITATGE PROTEGIT PLURIFAMILIAR: Concertat</b>						<b>936,15</b>
Verificació de la dispersió: Desviació màxima						-1,14%
(a): Butlletí Econòmic de la Construcció, N° 3 113ª Tr. 2017, Pàg. 208 (HABITATGE RENDA NORMAL ENTRE MITGERES).						
(b): EM EDOS, N° 157, 3ª Tr. 2015 per a Catalunya. Pàg. 217 qualitat: alta (EDIF. D'HABITATGE ENTRE MITGERES AMB GARATGE AL SOTERRANI Sup. mitjana						
(c): COAC, normes de tarifació dels treballs dels arquitectes col·legiats. Mòdul Basic para: 2015 = 482 €/m <sup>2</sup> const.						
MÓDUL COAC	482,00	Cg	Ct	Cq	Cu	€/m <sup>2</sup> const.
HABITATGE	1,20	0,95	1,00	1,00	1,60	879

<b>HABITATGE PROTEGIT PLURIFAMILIAR: General</b>						
DESCRIPCIÓ				Coef. Adaptació		C.C.C €/m <sup>2</sup> const.
BEC	(a)			1,00		866,42
EMEDOS	(b)			1,00		768,20
COAC	(c)	coef=0×12(Mb/CCC)×0,95(Cg)×1(Ct)×0,9(Cq)×1,6		1,00		791,25
<b>C.C.C. MEDI PER: HABITATGE PROTEGIT PLURIFAMILIAR: General</b>						<b>808,62</b>
Verificació de la dispersió: Desviació màxima						-3,33%
(a): Butlletí Econòmic de la Construcció, N° 3 113ª Tr. 2017, Pàg. 210 (HABITATGE RENDA SOCIAL).						
(b): EM EDOS, N° 157, 3ª Tr. 2015 per a Catalunya. Pàg. 217 qualitat: senzilla (EDIF. D'HABITATGE ENTRE MITGERES AMB GARATGE AL SOTERRANI Sup. mitj. HABITATGE						
MÓDUL COAC	0,00	Cg	Ct	Cq	Cu	€/m <sup>2</sup> const.
(c): COAC, normes de tarifació dels trebs	1,20	0,95	1,00	0,90	1,60	791

D'acord al corquis d'inversió (veure apartat 4.4.), i als anteriors costos es determinen uns despeses Totals de **8.081.075 €<sup>12</sup>**, d'acord a:

<b>COST CONSTRUCCIÓ CONTRACTA (AMB ALTRES DESPESES NECESSÀRIES DE LA CONSTRUCCIÓ):</b>				
USOS	SUP. m <sup>2</sup> t	C. C. €	ONG DE Construcc.	V. TOTAL €
Sostre const. per Us 1 Habitage Lliure	3.739,27	992,47	12,0%	4.156.460 €
Sostre per Us 3 HPO Règim Concertat	605,61	936,15	12,0%	634.973 €
Sostre per Us 2 HPO Règim General	1.211,22	808,62	7,0%	1.047.981 €
Sostre per Us 4 Locals comercials	500,00	487,63	12,0%	273.072 €
Pk H. Lliure	1.980,00	558,37	12,0%	1.238.241 €
Pk R. Concertat	315,00	558,37	12,0%	196.993 €
Pk R. General	720,00	558,37	7,0%	430.168 €
Pk Local C.	165,00	558,37	12,0%	103.187 €
	<b>9.236,10</b>			<b>8.081.075 €</b>

I que referits al sostre sobre rasant, resulta:

<sup>12</sup>Aquesta dada considera els costos de construcció d'aparcament exigible per normativa



# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

## SÒLS VOL 1 / 2

Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

COST CONSTRUCCIÓ CONTRACTA (SENSE ALTRES DESPESES NECESSÀRIES):				
USOS	SUP. m <sup>2</sup> t	C. C. €/m <sup>2</sup>	ONG DE Construcc.	V. TOTAL €
Sostre const. per Ús 1 Habitatge Lliure	3.739,27	1.442,71	12,0%	5.394.701 €
Sostre per Ús 3 HPO Règim Concertat	605,61	1.373,76	12,0%	831.966 €
Sostre per Ús 2 HPO Règim General	1.211,22	1.220,38	7,0%	1.478.149 €
Sostre per Ús 4 Locals comercials	500,00	752,51	12,0%	376.258 €
	<b>6.056,10</b>			<b>8.081.075 €</b>

### Determinació del Marge de Benefici

Donada la base de valor a aplicar, i d'acord a les observacions realitzades a la nostra visita als entorns de la transformació urbanística, se adopta un **Coefficient de Mercat<sup>13</sup> (K) de caràcter general de 1,4**, en funció del que dicta l'art. 22 del Reglament de la Llei de Sòl 1492/2011 (Veure l'apartat 5.3.2. on s'explica la tècnica residual).

Particularment s'adopta per l'Habitatge de Protecció Oficial el **Coefficient de Mercat de 1.2**, en el benentès que respon a una promoció executada per l'Administració de forma directa, d'acord a l'Ajuntament

El càlcul del Valor del Sòl Urbanitzat és al apartat 6.1 d'aquest informe

<sup>13</sup> Ràtio acceptada per la normativa cadastral que expressa simplificadament el nivell de despeses del promotor i el seu benefici (inclou les Despeses Necessàries de Promoció: llicències, honoraris, escriptures, etc.).





<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

#### **4.6. Identificació del Mercat (Béns Patrimonialitzables)**

La identificació del mercat, d'acord amb la data de valor, ha de referir als preus mitjans d'oferta publicats per diferents fonts d'informació. És necessari per a l'aplicació del mètode residual en el qual els "ingressos" estaran constituïts pel valor de l'aprofitament mentre que els "costos" vindran donats pel cost de fabricació de les infraestructures necessàries per a l'existència dels productes immobiliaris, tant públiques ( vials i zones verdes) com privades (edificis). Els preus d'oferta s'aplicaran al sostre urbanístic de l'ús predominant al AUR, considerat a l'apartat 4.3. Tot això conforma el projecte d'inversió, al qual el valor del sòl va associat.

El procés s'inicia amb l'estudi de mercat dels productes objecte de valoració i els seus alternatius en oferta. Un cop realitzat l'estudi, es procedeix a l'homogeneïtzació. L'homogeneïtzació es realitza sota dos enfocaments: la "homogeneïtzació estàndard", que permet fer la comparació amb els productes habituals, i la "homogeneïtzació especialitzada" que permet quantificar aquells atributs que són singulars i no poden quantificar-se per comparació d'ofertes. Particularment, atenent a les tipologies i emplaçaments, no cal una homogeneïtzació especialitzada.

##### **4.6.1. Ús Residencial**

Segons l'anàlisi realitzada per **CEIAM cabré alegret s.l.**, es tracta de:

- **Producte mitjà (tipus) d'habitatge plurifamiliar lliure de renda mitjana-alta entre mitgeres de nova construcció de 86,00 m<sup>2</sup>st** (amb ppzc.), a l'àmbit (AUR) definit en aquest informe (veure apartat 4.3.4.).

##### **Anàlisis del entorn de la zona:**

Es tracta d'un entorn d'origen residencial, del qual les cases més antigues van ser construïdes als anys 30, i els més recents al final d'anys 90. Actualment aquesta zona està sotmesa a les operacions de millora urbana la qual proposa una cessió de 40% pels vials i espais lliures. La zona es caracteritzada per una trama urbana de illa tancada de façana ampla en la qual es barregen les edificacions més antigues d'uns 80 anys, després d'aquestes els edificis d'habitatges de diferents èpoques, i finalment blocs residencials més noves, degut a tal raó, la zona presenta una alçada irregular d'edificació.

##### **Entorn residencial proper:**

Al voltant de l'AUR existeixen productes immobiliaris de referència zonal a l'entorn proper, capaços d'atribuir rendiments lucratiu dels quals es distingeixen principalment varis tipologies de habitatge residencial:

- **la primera;** de 80 anys o més, amb qualitats baixes, que responen fonamentalment a la tipologia d'una població de baixa densitat.



# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

## SÒLS VOL 1 / 2

Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	



C/ del Rec, 35

- **La segona; de 50 a 20 anys**, amb qualitat mitjana – mitjana alta, que corresponen a la tipologia dels blocs d'habitatges, per respondre al continu creixement de la ciutat, dirigida a un nivell socioeconòmic mes alt i per tant, mes lucrativa, que al llarg dels anys s'ha anat implantant a la zona, guanyant cada vegada mes terreny.



C/ Jaume Balmes, 29





<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	



C/ Roger de Flor, 10-12

- **I la tercera, que és a la que s'ha de referir la proposta immobiliària, amb Blocs Plurifamiliars aïllats de P.B. + 7 a 10 plantes altes**

Sota el principi de major i millor ús se adopta aquesta última tipologia per l'àmbit (AUR).

#### **Estructura de l'oferta:**

L'oferta d'habitatge de nova construcció de nivell mig-alt adoptada per l'àmbit (AUR) existeix. Les ofertes corresponen a edificacions de nova construcció o de antiguitat no superior als 10 anys (amb alguna excepció d'habitatges de més antiguitat però reformada completament llavors es considera ponderadament com a nova), totes elles es caracteritzen per un nivell mig-alt de renda. Les infraestructures presenten un grau alt de qualitat i d'estat de conservació.

#### **El producte mitjà zonal comparable**

El producte zonal comparable, per aquest informe existeix amb suficient oferta, i ve definit com:

- **Producte mitjà (tipus) d'habitatge plurifamiliar de renda mitjana-alta entre mitgeres de nova construcció, de 86,00 m<sup>2</sup>st (incloent ppzc.), amb 3 habitacions i 1 bany.**



# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

## SÒLS VOL 1 / 2

Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>

Figura 4.6.1a (localització dels comparables)



### Estudi de Mercat (ofertes)<sup>14</sup>

Estudi de mercat realitzat per **CEIAM cabré alegret s.l.**, que ens ofereix les situacions descrites en la taula 4.6.1.a, útil per a la comparació i fixació del valor de mercat, de l'anàlisi d'un total de 38 mostres d'habitatges, detectades en els nostres arxius, amb una superfície construïda mitjana de 95,6 m<sup>2</sup>st (sense ppzc.).

<sup>14</sup> Aquest valor unitari és el que haurem d'aplicar quan, sense restriccions urbanístiques, el bé objecte de valoració sigui susceptible de tenir un mercat immobiliari alternatiu.





# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

## SÒLS VOL 1 / 2

Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>

Taula 4.6.1a<sup>15</sup> (habitatges comparables)

PROVÍNCIA:	Barcelona	BARRI:	Instituts Ponent						TAXA D'INTERÈS	3,86%			
MUNICIPI:	Granollers	DIRECCIÓ:	Roger de Flor, 5						DATA:	nov-17			
Nº	DATA	DIRECCIÓ	E	R	ASC	PL	H	B	RENDA €/mes	RDA €/mes m²	SUP m²	V. U. €/m²t	V. T. €
1	nov-17	C. Barcelona - C. Príncep Viana	0	no	si	1	2	2	716	10,23	70,00	3.178,57	222.500
2	nov-17	C. Valencia 15	0	no	si	0	3	2	705	8,40	84,00	2.608,36	219.102
3	nov-17	C. Valencia 15	0	no	si	0	3	2	738	8,38	88,00	2.603,55	229.112
4	nov-17	Sant Antoni Maria Claret, 10	0	no	si	2	3	2	708	7,70	92,00	2.391,30	220.000
5	nov-17	Sant Antoni Maria Claret, 10	0	no	si	0	2	1	467	6,97	67,00	2.164,18	145.000
6	nov-17	Sant Antoni Maria Claret, 10	0	no	si	0	3	2	596	8,27	72,00	2.569,44	185.000
7	nov-17	Sant Antoni Maria Claret, 10	0	no	si	1	3	2	641	7,28	88,00	2.281,36	199.000
8	nov-17	Sant Antoni Maria Claret, 10	0	no	si	1	4	2	708	7,30	97,00	2.268,04	220.000
9	nov-17	Sant Antoni Maria Claret, 10	0	no	si	1	4	2	708	6,88	103,00	2.135,92	220.000
10	nov-17	C. Josep Carner 29	0	no	si	2	2	1	538	4,89	110,00	1.520,00	167.200
11	nov-17	C. Corro, 211	0	si	si	0	3	2	641	7,91	81,00	2.456,79	199.000
12	nov-17	C. Príncep Viana, 2	0	si	si	2	3	1	853	8,70	98,00	2.704,08	265.000
13	nov-17	C. Sol - C. Jsp Torras i Bages	5	si	si	0	2	1	628	8,97	70,00	2.785,71	195.000
14	nov-17	C. Rec., 52	10	si	si	3	4	2	1.095	8,55	128,00	2.656,25	340.000
15	nov-17	C. Princesa - C. J.P.Fontanella	0	si	si	1	2	1	805	11,34	71,00	3.521,13	250.000
16	nov-17	Granollers Center	7	si	si	2	3	2	1.313	13,13	100,00	4.080,00	408.000
17	nov-17	Granollers Center	7	si	si	2	3	2	1.223	12,88	95,00	4.000,00	380.000
18	nov-17	Granollers Lledoner	0	si	si	3	5	3	1.272	7,44	171,00	2.309,94	395.000
19	nov-17	Granollers Lledoner	0	si	si	3	4	2	1.175	6,64	177,00	2.062,15	365.000
20	nov-17	C. Rosselló, 124	-1	si	si	3	4	2	888	7,05	126,00	2.190,48	276.000
21	nov-17	C. Rosselló, 124	-1	si	si	2	4	2	827	8,44	98,00	2.122,45	257.000
22	nov-17	C. Rosselló, 124	-1	si	si	2	3	2	795	8,83	90,00	2.744,44	247.000
23	nov-17	Centre	11	si	si	át	3	2	885	8,43	105,00	2.619,05	275.000
24	nov-17	C. Joan Prim	5	si	si	8	3	1	676	7,95	85,00	2.470,59	210.000
25	nov-17	Av. St Steve	10	si	si	3	3	1	650	7,93	82,00	2.462,39	201.916
26	nov-17	C. Ramon Llull	5	si	si	1	3	2	655	8,40	78,00	2.608,57	203.469
27	nov-17	Centre	0	si	si	1	2	1	700	5,83	120,00	1.812,06	217.448
28	nov-17	C. pla de Baix - C. EB.Alsina	20	no	si	4	3	2	840	9,88	85,00	3.069,85	260.937
29	nov-17	Centre	10	si	si	3	3	1	800	9,41	85,00	2.923,66	248.512
30	nov-17	C.Ponent - Institut	0	si	si	1	3	1	700	8,14	86,00	2.528,46	217.448
31	nov-17	Pg. Cristófol Colom, 2	5	si	si	3	3	2	670	8,48	79,00	2.634,54	208.128
32	nov-17	Centre	10	si	si	3	3	1	750	9,38	80,00	2.912,24	232.980
33	nov-17	Lledoner	10	si	si	2	4	2	780	7,16	109,00	2.222,92	242.299
34	nov-17	C.Girona	5	si	si	2	1	1	360	8,57	42,00	2.662,62	111.830
35	nov-17	C. 1er Marq Franqueses, 45	12	si	si	1	3	2	1.075	8,33	129,00	2.588,66	333.937
36	nov-17	Centre	-	si	si	1	2	2	1.200	12,63	95,00	3.923,87	372.767
37	nov-17	Centre	-	si	si	3	1	1	900	7,09	127,00	2.201,38	279.575
38	nov-17	C. industria - C. Nord	50	si	no	1	3	1	565	8,07	70,00	2.507,30	175.511
<b>VALOR MITJÀ ZONAL PONDERAT:</b>			<b>5</b>	<b>si</b>	<b>si</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>796</b>	<b>8,47</b>	<b>95,61</b>	<b>2.586,20</b>	<b>247.254</b>
									Mitjana Venda:	8,44	Màxim:	4.080,00	
									Mitjana Lloguer:	8,52	Mínim:	1.520,00	
VALOR MITJÀ ZONAL SENSE VALORS MÀX Y MÍN:			5	si	si	2	3	2	789	8,30	95,08	2.576,82	245.013
<b>Ajustos per Sup. Construïda / Sup. Construïda + part proporcional de zona comú</b>									<b>5,0%</b>	<b>99,84</b>	<b>2.454,12</b>	<b>245.013</b>	
<b>REFERÈNCIES:</b>													
(1): Edat.		(2): Reforma.		(3): Ascensor.		(4): Ubicació amb planta: 0=planta baixa; a=àtic; s-a=sobre àtic.							
(5): Nº de habitacions.				(6): Nº de banys.									

<sup>15</sup> Corresponen a ofertes localitzades d'habitatges de recent i nova construcció i que posteriorment cadascuna d'elles serà homogeneïtzada en quant als seus atributs, obtenint per tant, el valor unitari de construcció en l'àmbit (AUR). Són ofertes sense negociar i preus d'oferta inclosa la comissió de l'intermediari (sobre el 3%).



# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

## SÒLS VOL 1 / 2

Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

Les mostres obtingudes han de ser homogeneïtzades atenent les característiques o atributs particulars en relació als atributs de l'immoble objecte de valoració.

### Homogeneïtzació estàndard i/o especialitzada 16. Comparabilitat i comentaris

A la llum de l'estudi de mercat realitzat, analitzarem si els valors de mercat detectats poden ser aplicats directament per obtenir el valor unitari de construcció a l'AUR.

Malgrat que les mostres són, en principi, comparables per ubicació, no existeix una mostra molt homogènia dels valors detectats, la qual cosa respon al fet que el "mix" mitjà del producte en oferta no és completament homogeni (grandària, edat, tipologia, etc.). Així, cadascun dels comparables ha de ser homogeneïtzat d'acord a la similitud dels atributs de la mostra a l'AUR. Els criteris particulars d'aquest tècnic a considerar per a l'homogeneïtzació són: la ubicació, tipologia i l'estat de conservació, concretament en aquest cas:

- Paral·lelament l'aixecament de mostres, s'han ponderat les superfícies observades a les ofertes, en aquest cas, per tal de obtenir la superfície cadastral (sostre construït + 50% de terrasses, sense part proporcional de zones comuns) de cada mostra.
- Com a resultat de la consulta de les fitxes cadastrals de les mostres: 7, 13, 14, 30, 32, 38, així com de la experiència pròpia de CEIAM, **es determina que la part proporcional de zones comuns equival a un 5% de la superfície cadastral.**

Com a resultat es determina una superfície mitjana de 99 m<sup>2</sup>st (incloent ppzc.), sense considerar els valors extrems Màxim i Mínim.

- Posteriorment, s'aplica l'homogeneïtzació estàndard, on els atributs mitjans de la mostra coincideixen amb els atributs dels habitatges lliures proposats al projecte de inversió.

**Taula 4.6.1b (comparables homogeneïtzats)**

HOMOGENEÏTZACIÓ DEL PRODUCTE A VALORAR:												
PERFIL DEL PRODUCTE:	E	R	ASC	PL	H	B	RENDA €/mes	RDA €/mes m <sup>2</sup>	SUP m <sup>2</sup>	V. U. €/m <sup>2</sup> t	V. T. €	
VALOR DEL PRODUCTE MIG ZONAL:	5	si	si	2	3	2	789	8,30	95,08	2.454,12	245.013	
VALOR RAONABLE D'OFERTA HOMOGENEÏTZAT:	0	si	si	4	3	2	826	8,63	95,70	<b>2.680,93</b>	<b>256.565</b>	
									Diferència:	8,46%		
QUADRE HOMOGENEÏTZACIÓ HABITATGE PLURIFAMILIAR:												
ATRIBUTS											MITJANA	
DATA	No hi ha d'haver diferències per realitzar l'homogeneïtzació											NP
ÚS	No hi ha d'haver diferències per realitzar l'homogeneïtzació											NP
UBICACIÓ	Barri	1,24	1,16	1,08	1,00	0,98	0,96	0,94			1,00	
	Zona	1,08	1,05	1,02	1,00	0,98	0,95	0,92			1,00	
	Orientació	1,15	1,08	1,02	1,00	0,98	0,92	0,85			1,00	
	Tamany	1,05	1,02	1,00	1,00	1,00	0,98	0,95			1,00	
TIPOLOGIA	Qualitat-Eficiència Formal	1,15	1,08	1,02	1,00	0,98	0,92	0,85			1,02	
	Alçada	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94			1,02	
	Vistes	1,10	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90			1,05	
REFORMES	Estat-Reformes	1,20	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,80			1,00	
	Reapacions Estructurals	1,10	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90			1,00	
GRAVÀMEN	Només es consideren com a despeses a descomptar les càrregues imputables a la finca, no al titular											NP
										COEF.:	1,09	
REFERÈNCIES:												
	++ Molt millor.	+ Millor.		> Una mica millor.		= Igual.						
	< Una mica pitjor.	- Pitjor.		-- Molt pitjor.								

<sup>16</sup> Tesi Doctoral, UPC, Barcelona desembre 2005 ("Límits al mètode de comparança") de Cabré i Puig, Esteve.





<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

**Valor de mercat sense negociar**

Es determina per a l'habitatge plurifamiliar de renda mitjana-alta entre mitgeres de nova construcció "tipus" de l'AUR, el valor mitjà zonal de mercat homogeneïtzat de **2.680,93 €/ m<sup>2</sup>c** incloent la part proporcional de zones comuns.

**Valor de mercat negociat**

Atesa la finalitat (reparcel·lació) i atesa la base de valor (Valor Raonable de Mercat), no procedeix a ajustar els valors obtinguts

**4.6.2. Ús Comercial**

**Estudi de Mercat (ofertes)<sup>17</sup>**

Estudi de mercat realitzat per **CEIAM cabré alegret s.l.p** que ens ofereix les situacions descrites en la taula 4.6.2.a, útil per a la comparació i fixació del valor de mercat, de l'anàlisi d'un total de **12** mostres de locals comercials, detectades en els nostres arxius, amb una superfície construïda mitjana de 87,10 m<sup>2</sup>st sense considerar els valors extrems Màxim i Mínim.

**Figura 4.6.2a (localització dels comparables)**



<sup>17</sup> Aquest valor unitari és el que haurem d'aplicar quan, sense restriccions urbanístiques, el bé objecte de valoració sigui susceptible de tenir un mercat immobiliari alternatiu.



# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

## SÒLS VOL 1 / 2

Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

Taula 4.6.2a<sup>18</sup> (comparables)

ESTUDI DE MERCAT													
LOCAL COMERCIAL													
PROVÍNCIA:		Barcelona			BARRI:			Instituts Ponent			TAXA INTERES:		6,20%
MUNICIPI:		Granollers			DIRECCIÓ:			Roger de Flor, 5			DATA:		oct-17
			(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)					
Nº	DATA	DIRECCIÓ	E	R	ALT. m	F m	RENDA €/mes	RENDA €/mes m <sup>2</sup>	SUP. m <sup>2</sup>	V.U. €/m <sup>2</sup>	V. T. €		
1	oct-17	C. Rafael Casanova 48	25	si	4	15	810	6,81	119,00	1.317,65	156.800		
2	oct-17	C. Guayaquil	0	no	3	8	574	6,75	85,00	1.307,06	111.100		
3	oct-17	C. Girona, 209	21	si	3	25	1.178	8,47	139,00	1.640,29	228.000		
4	oct-17	Pt. Pau Casals	-	no	3	-	491	4,16	118,00	805,08	95.000		
5	oct-17	C. St. Jaume, 43	35	no	3	7	775	12,92	60,00	2.499,98	149.999		
6	oct-17	Institut - C. Ponent	25	no	3	4	309	7,37	42,00	1.426,19	59.900		
7	oct-17	Institut - C. Ponent	15	no	3	5	1.111	13,89	80,00	2.687,50	215.000		
8	oct-17	C. Jaume Balmes, 20	10	no	4	7	425	9,44	45,00	1.827,96	82.258		
9	oct-17	Instituts - C. Ponents	20	no	3	8	500	9,80	51,00	1.897,53	96.774		
10	oct-17	Instituts - C. Roger de Flors	30	no	3	5	1.100	7,33	150,00	1.419,35	212.903		
11	oct-17	C. Ponent, 34	50	si	3	4	600	7,50	80,00	1.451,61	116.129		
12	oct-17	Instituts - C. St. Jaume	10	si	3	4	900	9,00	100,00	1.741,94	174.194		
<b>VALOR MITJÀ ZONAL PONDERAT:</b>			22	no	3	4	731	8,21	89,08	1.588,45	141.505		
Renda Mitjana Venda (€/ mes m <sup>2</sup> )									8,62	Màxim	2.687,50		
Renda Mitjana Lloguer (€/ mes m <sup>2</sup> )									8,62	Minim:	805,08		

Les mostres obtingudes han de ser homogeneïtzades atenent les característiques o atributs particulars en relació als atributs de l'immoble objecte de valoració.

<sup>18</sup> Corresponen a ofertes localitzades d'habitatges de recent i nova construcció i que posteriorment cadascuna d'elles serà homogeneïtzada en quant als seus atributs, obtenint per tant, el valor unitari de construcció en l'àmbit (AUR). Són ofertes sense negociar i preus d'oferta inclosa la comissió de l'intermediari (sobre el 3%).





# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

**SÒLS VOL 1 / 2**

Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>

## Homogeneïtzació estàndard i/o especialitzada 19. Comparabilitat i comentaris

A la llum de l'estudi de mercat realitzat, analitzarem si els valors de mercat detectats poden ser aplicats directament per obtenir el valor unitari de construcció a l'AUR.

Malgrat que les mostres són, en principi, comparables per ubicació, no existeix una mostra molt homogènia dels valors detectats, la qual cosa respon al fet que el "mix" mitjà del producte en oferta no és completament homogeni (grandària, edat, tipologia, etc.). Així, cadascun dels comparables ha de ser homogeneïtzat d'acord a la similitud dels atributs de la mostra a l'AUR. Els criteris particulars d'aquest tècnic a considerar per a l'homogeneïtzació són: la ubicació, tipologia i front de carrer, concretament en aquest cas:

- **S'aplica l'homogeneïtzació estàndard, on els atributs mitjans de la mostra coincideixen amb els atributs dels locals comercials proposats al projecte de inversió.**

Taula 4.6.2 b (comparables homogeneïtzats)

HOMOGENEÏZACIÓ DEL PRODUCTE A VALORAR:										
PERFIL DEL PRODUCTE:	E	R	ALT. m	F m	RENDA €/mes	RENDA €/mes m²	SUP. m²	V.U. €/m²	V. T. €	
VALOR DEL PRODUCTE MIG ZONAL:	23	no	3	4	717	8,23	87,10	1.593,64	138.806	
<b>VALOR RAONABLE D'OFERTA HOMOGENEÏZAT:</b>	<b>0</b>	<b>si</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>756</b>	<b>8,40</b>	<b>90,00</b>	<b>1.625,51</b>	<b>146.296</b>	
							Diferencia:	1,96%		
QUADRE HOMOGENEÏZACIÓ LOCAL COMERCIAL:										
ATRIBUTS	++	+	>	=	<	-	--	MITJANA		
DATA	No hi ha d'haver diferències per realitzar l'homogeneïtzació									NP
ÚS	No hi ha d'haver diferències per realitzar l'homogeneïtzació									NP
UBICACIÓ:	Barri	1,24	1,16	1,08	1,00	0,98	0,96	0,94	1,00	
	Zona	1,08	1,05	1,02	1,00	0,98	0,95	0,92	1,00	
	Carrer	1,50	1,33	1,16	1,00	0,85	0,75	0,60	1,00	
TIPOLOGIA	Tamany	1,30	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70	1,00	
	Imatge-Façana	1,08	1,05	1,02	1,00	0,95	0,90	0,80	1,02	
REFORMES	Edat-Reformes	1,15	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	1,00	
	Reapacions Estructurals	1,10	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	1,00	
GRAVÀMENS	Només es consideren com a despeses a descomptar les càrregues imputables a la finca, no al titular									NP
									COEF.:	1,02
REFERÈNCIES:										
	++ Molt millor.	+ Millor.		> Una mica millor.		= Igual.				
	< Una mica pitjor.	- Pitjor.		-- Molt pitjor.						

### Valor de mercat sense negociar

Es determina per als locals comercials de nova construcció "tipus" de l'AUR, el valor mitjà zonal de mercat homogeneïtzat de 1.625,51 €/ m²c.

<sup>19</sup> Tesi Doctoral, UPC, Barcelona desembre 2005 ("Límits al mètode de comparança") de Cabré i Puig, Esteve.



# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

**SÒLS VOL 1 / 2**

Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

## Valor de mercat sense negociar

Es determina per a locals comercials en edifici plurifamiliar, de renda mitjana-alta entre mitgeres de nova construcció "tipus" de l'AUR, el valor mitjà zonal de mercat homogeneïtzat de **1.625,51 €/ m²c**.

## Valor de mercat negociat

Atesa la finalitat (reparcel·lació) i atesa la base de valor (Valor Raonable de Mercat), no procedeix a ajustar els valors obtinguts

Document amb Codi Segur de Verificació (CSV): 1177777733712210633

CEIAM cabré alegret s.l. CIF: B-62757349 Nº Registro Mercantil Barcelona-Tomo 34189 Folio 8 Hoja B 244381  
Diputació nº 199 pral 2º 08011 BARCELONA Tel: 93451 02 07 Fx:93.451 05 36 e.mail: [secretaria@ceiam.es](mailto:secretaria@ceiam.es)

RESTA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓ TOTAL O PARCIAL D'AQUEST DOCUMENT I TÉ EFICÀCIA LIMITADA A PER A LA FINALITAT EXPRESADA.



Recognised European Valuer



<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

### 4.6.3. Ús Aparcament

#### Estudi de Mercat (ofertes)<sup>20</sup>

Estudi de mercat realitzat per **CEIAM cabré alegret s.l.p** que ens ofereix les situacions descrites en la taula 4.6.3.a, útil per a la comparació i fixació del valor de mercat, de l'anàlisi d'un total de **25** mostres de places d'aparcament, detectades en els nostres arxius, amb una superfície útil mitjana de 13,13 m<sup>2</sup>st sense considerar els valors extrems Màxim i Mínim.

Figura 4.6.3a (localització dels comparables)



<sup>20</sup> Aquest valor unitari és el que haurem d'aplicar quan, sense restriccions urbanístiques, el bé objecte de valoració sigui susceptible de tenir un mercat immobiliari alternatiu.





# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

**SÒLS VOL 1 / 2**

Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

Taula 4.6.3a <sup>21</sup> (comparables)

ESTUDI DE MERCAT												
PLAÇA D'APARCAMENT												
<b>PROVÍNCIA:</b>	Barcelona		<b>BARRI:</b>	Instituts Ponent					<b>TAXA D'INTERÈS</b>	5,29%		
<b>MUNICIPI:</b>	Granollers		<b>DIRECCIÓ:</b>	Roger de Flor,5					<b>DATA:</b>	oct-17		
			(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)				
Nº	DATA	DIRECCIÓ	E	PL	TIPUS	GC €/mes	RENDA €/mes	RENDA €/mes m <sup>2</sup>	SUP. M <sup>2</sup> útil	V.U. €/m <sup>2</sup>	V. T. €	
1	oct-17	C. Sant jaume, 16	-	-	g	14	93	6,67	14,00	1.285,71	18.000	
2	oct-17	C. Sant jaume, 8	-	-	g	0	84	4,93	17,00	1.117,65	19.000	
3	oct-17	C. Princesa, 12	-	-	n	0	66	5,51	12,00	1.250,00	15.000	
4	oct-17	C. Josep Torras i Bages	-	-3	p	0	59	5,92	10,00	1.344,00	13.440	
5	oct-17	C.Palou	-	-	n	0	62	5,14	12,00	1.166,67	14.000	
6	oct-17	C.Palou	-	-	g	0	98	6,99	14,00	1.585,71	22.200	
7	oct-17	C.Girona, 186	-	-	g	0	70	5,39	13,00	1.223,08	15.900	
8	oct-17	C.Girona, 186	-	-	g	0	67	5,19	13,00	1.176,92	15.300	
9	oct-17	C. Lleó - C. Josep Umbert	-	-	g	0	104	4,96	21,00	1.125,00	23.625	
10	oct-17	C. Lleó - C. Josep Umbert	-	-	g	0	97	4,85	20,00	1.100,00	22.000	
11	oct-17	C. Barcelona, 65	-	-	g	0	45	3,78	12,00	858,33	10.300	
12	oct-17	C.Ledoner, 25	-	-	n	9	62	5,16	12,00	1.000,00	12.000	
13	oct-17	C.Espanya, 16	-	-	n	0	53	6,61	8,00	1.500,00	12.000	
14	oct-17	C. Rafael Casanova	-	-	p	0	71	7,08	10,00	1.606,50	16.065	
15	oct-17	C. Sant Antoni Maria Claret, 10	-	-	g	0	66	5,09	13,00	1.153,85	15.000	
16	oct-17	Sota el camí real	-	-	n	0	68	5,69	12,00	1.291,67	15.500	
17	oct-17	C. Roger de Flor, 2	-	-	n	0	65	5,42	12,00	1.228,73	14.745	
18	oct-17	C. Corró, 166	-	-	n	0	80	6,67	12,00	1.512,29	18.147	
19	oct-17	C. Roger de Flor, 6	-	-	n	0	65	5,42	12,00	1.228,73	14.745	
20	oct-17	C. Joan Prim	-	-	g	0	80	5,71	14,00	1.296,25	18.147	
21	oct-17	C. Princesa	-	-	p	0	65	6,50	10,00	1.474,48	14.745	
22	oct-17	C. Lleó, 9-14	-	-	g	0	80	5,71	14,00	1.296,25	18.147	
23	oct-17	C. Mare de deu de Nuria, 21	-	-	p	0	50	5,56	9,00	1.260,24	11.342	
24	oct-17	C. Font de l'Escort	-	-	g	0	80	5,33	15,00	1.209,83	18.147	
25	oct-17	C. Gregorio Resina	-	-	g	0	72	5,54	13,00	1.256,36	16.333	
<b>MITJÀ ZONAL PONDERAT:</b>			#iDIV/0!	-3	g	1	71	5,49	12,96	1.246,39	16.153	
								Mitjana Venda:	5,76	Màxim:	1.606,50	
								Mitjana Lloguer:	5,76	Mínim:	858,33	

Les mostres obtingudes han de ser homogeneïtzades atenent les característiques o atributs particulars en relació als atributs de l'immoble objecte de valoració.

<sup>21</sup> Corresponen a ofertes localitzades d'habitatges de recent i nova construcció i que posteriorment cadascuna d'elles serà homogeneïtzada en quant als seus atributs, obtenint per tant, el valor unitari de construcció en l'àmbit (AUR). Són ofertes sense negociar i preus d'oferta inclosa la comissió de l'intermediari (sobre el 3%).



<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

**Homogeneïtzació estàndard i/o especialitzada<sup>22</sup>. Comparabilitat i comentaris**

A la llum de l'estudi de mercat realitzat, analitzarem si els valors de mercat detectats poden ser aplicats directament per obtenir el valor unitari de construcció a l'AUR.

Malgrat que les mostres són, en principi, comparables per ubicació, no existeix una mostra molt homogènia dels valors detectats, la qual cosa respon al fet que el "mix" mitjà del producte en oferta no és completament homogeni (grandària, edat, tipologia, etc.). Així, cadascun dels comparables ha de ser homogeneïtzat d'acord a la similitud dels atributs de la mostra a l'AUR. Els criteris particulars d'aquest tècnic a considerar per a l'homogeneïtzació són: la ubicació, tipologia i reformes, concretament en aquest cas:

- S'aplica l'homogeneïtzació estàndard, on els atributs mitjans de la mostra coincideixen amb els atributs de les places d'aparcament proposats al projecte de inversió.

Taula 4.6.3 b (comparables homogeneïtzats)

HOMOGENEÏTZACIÓ DEL PRODUCTE A VALORAR:													
PERFIL DEL PRODUCTE:		E	PL	TIPUS	GC €/mes	RENDA €/mes	RENDA €/mes m <sup>2</sup>	SUP. M <sup>2</sup> útil	V.U. €/m <sup>2</sup>	V. T. €			
VALOR DEL PRODUCTE MIG ZONAL:		#DIV/0!	#NA	p	1	72	5,51	13,13	1.249,88	16.411 €			
VALOR RAONABLE D'OFERTA HOMOGENEÏT:		0	-1	n	0	72	5,51	13,13	1.249,88	16.411 €			
										Diferència:	0,00%		
QUADRE HOMOGENEÏTZACIÓ ÀREA D'APARCAMENT:													
ATRIBUTS		++	+	>	=	<	-	--	MITJANA				
DATA	No hi ha d'haver diferències per realitzar l'homogeneïtzació										NP		
ÚS	No hi ha d'haver diferències per realitzar l'homogeneïtzació										NP		
UBICACIÓ	Zona	1,08	1,05	1,02	1,00	0,98	0,95	0,92	1,00				
	x Planta	1,24	1,16	1,08	1,00	0,92	0,84	0,76	1,00				
TIPOLOGIA	Accesibilitat	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,92	1,00				
	Tamany	D	G	+N	N	-N	P	M					
REFORMES		1,50	1,20	1,05	1,00	0,95	0,80	0,25	1,00				
	Estat	1,08	1,05	1,02	1,00	0,98	0,95	0,92	1,00				
GRAVÀMENS	Reparacions Estructurals	1,10	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	1,00				
	Només es consideren com a despeses a descomptar les càrregues imputables a la finca, no al titular										NP		
									COEF.:	1,00			
REFERÈNCIES:													
D: doble		G: gran		+N: millor que normal.		N: normal.		-N: pitjor que normal.		P: petit.		M: moto.	
++: Molt millor.		+ : Millor.		>: Una mica millor.		= Igual.							
< Una mica pitjor.		-: Pitjor.		--: Molt pitjor.									

**Valor de mercat sense negociar**

Es determina per a les places d'aparcament en edifici plurifamiliar, de renda mitjana-alta entre mitgeres de nova construcció "tipus" de l'AUR, el valor mitjà zonal de mercat homogeneïtzat de **16.411 €/ Ud.**

**Valor de mercat negociat**

Atesa la finalitat (reparcel·lació) i atesa la base de valor (Valor Raonable de Mercat), no procedeix a ajustar els valors obtinguts

<sup>22</sup> Tesi Doctoral, UPC, Barcelona desembre 2005 ("Límits al mètode de comparança") de Cabré i Puig, Esteve.



<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

#### 4.6.4. Preus Oficials de HPO

D'acord al projecte d'inversió realitzat segons les previsions de planejament (veure apartat 4.4.) es contempla:

- ] Per l'HPO en Règim Concertat un preu de **2.728,80 €/m<sup>2</sup>u.**
- ] Per l'HPO en Règim General un preu de **1.940,48 €/m<sup>2</sup>u.**

Donat que es tracta de **preus reglats**, no procedeix cap homogeneïtzació.





<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

## 5. NORMATIVES, BASES DE VALOR, CRITERIS I METODOLOGIA

A la vista de l'encàrrec i de la finalitat exposada (veure punt 2) creiem convenient fonamentar els criteris i mètodes valoratius a aplicar en les Normatives sobre determinació de valors de béns immobles que existeixen, ja que la pràctica valorativa sempre ha de tenir en compte aquells criteris i mètodes que es reflecteixen en les mateixes.

### 5.1. Normativa

La normativa a tenir en compte per a la realització del present informe és aquella que es troba relacionada directament amb els seus objecte i finalitat, i a tots els efectes aquella que emmarca la legislació bàsica. Concretament és la anomenada en el resum. No obstant, pel nivell d'incidència en aquest informe, destacarem les següents:

#### **De caràcter general**

Pel nivell d'incidència en aquest informe, destacarem les següents legislacions bàsiques:

- **Normas Europeas de Valoración** de 'The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) vuitena edició de 2016, sobre los Estàndards de Valoració EVS (European Valuation Standards).
- **Norma UNE 197001:2011**, de Criterios generales para la elaboración de informes y dictámenes periciales, editada por AENOR (*Asociación Española de Normalización y Certificación*).

#### **De caràcter específic**

Particularment, en tant que la base de valor és ESPECIAL (Valor de Repercussió del Sòl (VRS) en funció del sostre lucratiu resultant de l'ÀUR), considerem adient:

- *Pla d'ordenació urbanística municipal (A.D. 30.10.2012) i Pla de Millora Urbana del sector 122 (A.D. 30.06.2008)*
- *Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme modificada per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.*
- *Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.*
- *Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al reglament de a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.*
- **Real Decret Legislatiu 7/2015**, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.
- **Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo: RD 1492/2011, de 24 d'octubre.**
- TR-LUC 1/2010 i posteriors modificacions
- Reglament de la LUC, DECRET 305/2006.
- *Ley de Expropiación Forzosa de 1954.*
- *Normes Internacionals d'Informació Financera 1 a 13 i reglaments de desenvolupament ECO/805/2003. Orden Ministerial de 27/03/03 del Ministerio de Economía*



<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

Per a l'obtenció del **Valor de Repercussió del Sòl (VRS) de l'AUR**, és la **Norma URBANÍSTICA** (Llei d'Urbanisme, autonòmica) per la concreció d'usos e intensitat d'usos, la **Norma DE SÒL** (Ley de Suelo 7/2015 y Reglamento, estatal) i subsidiàriament l'ordre ECO quan, dins del procés de valoració hagéssim d'obtenir valors en referència al mercat.

## **5.2. Bases de Valor segons la Finalitat**

### **5.2.1. Principis**

En compliment de les Normes Europees de Valoració, establim que TOTA VALORACIÓ URBANÍSTICA ha de realitzar-se sota la base dels següents principis del Dret Administratiu<sup>23</sup>.

- ] el **Principi de Suficiència**, que demana identificar el més completament possible els béns i drets sotmesos a transformació (VOL 1/2),
- ] el **Principi de Equitat** entre els partícips (VOL 1/2),
- ] el **Principi de Legalitat** del contingut del Dret de Propietat (VOL 1/2),
- ] el **Principi de Rendibilitat**, que inclou el de Major i Millor ús pel Aprofitament,
- ] els **Principis de Substitució i de Anticipació** pels valors en referència al mercat,
- ] el **Principi de Prudència** en les hipòtesis d'absorció de la demanda potencial i
- ] el **Principi de Solvència** i fonamentació metodològica, tècnica i científica pel la determinació dels components del Model de Negoci base del Projecte d'Inversió de la Transformació

### **5.2.2. Base de Valor ESPECIAL**

Atenent a l'encàrrec o termes de contracció, la Base de Valor ha de ser una **Base de VALOR ESPECIAL**, la qual ve definida per:

- ] La base de Valor adoptada en aquest informe és el **Valor Raonable de Mercat, o Valor Patrimonialitzable dels Drets Finals** permesos pel planejament amb el criteri del major i millor ús, a proposta del valorador, que equival al Valor més probable de Mercat o Valor Venal de sòl d'acord amb el planejament, segons la capacitat de generar vendes/rendes a la data de valor, suposat ja transformat.
- ] La data de valor és l'actual.
- ] S'obtindrà, amb vista a la naturalesa de la seva destinació, amb els criteris de valoració continguts a la Legislació de Sòl (Text Refós de la Llei de Sòl Estatal 7/2015) i Llei d'Urbanisme Catalana (TR-LUC 1/2010 i modificacions posteriors), per obtenir el **Valor del Sòl** pel ús majoritari (Residencial), així com la resta d'Usos inclosos en l'àmbit de transformació.

<sup>23</sup> Llei 30/1992 de 26 de novembre i Llei 39/2015 de 1 de octubre.



<b>Admin. Actuant</b>	<b>Particip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

**5.2.3. Bases de valor de referència de la Base de Valor ESPECIAL**

- ] **Base de Valor de Mercat**, aplicable a tot ben susceptible de tenir mercat objectiu, normalment productes acabats (habitatges, locals, naus, oficines, etc...), Valor de mercat, la definició del qual és :

(EVS-1) "La quantitat estimada per la qual hauria d'intercanviar-se a la data de valor entre un comprador predisposat a comprar i un venedor disposat a vendre lliurement interessats en el negoci, després d'una adequada comercialització on les dues parts haurien actuat amb suficient informació, prudència i sense ni pressa ni coacció".

A aquest efecte es considera:

- Que entre el venedor i comprador no ha d'existir vinculació prèvia alguna, i que cap dels dos tingui un interès personal o professional en la transacció, aliè a la causa del contracte.
- Que l'oferta pública al mercat comporta tant la realització d'una comercialització adequada al tipus del bé que es tracti, com l'absència d'informació privilegiada en qualsevol de les parts que intervenen.
- Que el preu de l'immoble sigui conseqüent amb l'oferta pública citada i que es reflecteixi en una estimació raonable el preu (més probable) que s'obtidria en les condicions del mercat existent en la data de la valoració.
- Els impostos no s'inclouran en el preu. Tampoc s'inclouran les despeses de comercialització.

En definitiva, procedeix tenir en compte totes les circumstàncies que un comprador ben informat prendria en consideració per determinar la seva disposició a pagar, en funció del major i millor ús, com són les característiques pròpies de l'immoble (grandària, dotacions, estat i conservació, etc..) les circumstàncies urbanístiques (classe i qualificació del sòl, adequació a les normativa, usos permesos, etc...) i les circumstàncies econòmiques (estat potencial de lloguers, càrregues pendents, situació del mercat i de les alternatives i costos d'oportunitat, etc...).

- ] **Base del Valor Raonable:** (EVS-2) El terme valor raonable s'utilitza en dos contextos particulars però diferents, donant-li diferents aplicacions:

- (i) Definició general. El valor raonable pot usar-se generalment com a base de valoració de béns immobles en una transacció real o potencial entre agents específics, en comptes de suposant un mercat més ampli de possibles compradors. Com a tal a vegades pot donar un valor diferent al de mercat. A aquests efectes es defineix com:

"El valor raonable és el preu estimat per a la transacció d'un actiu o passiu entre dues parts identificades, informades i disposades, que reflecteix els interessos respectius d'aquestes parts".

(ii) A l'efecte comptable. (ADOPTADA)

"Preu pel qual un actiu pot ser intercanviat o un passiu cancel·lat entre un comprador i un venedor interessats en la data de valoració" (Consell de la Normes Internacionals de Comptabilitat (IASB), Normes Internacionals d'Informació Financera, NIIF 13, par. 1).

- (NIIF-13) "El valor razonable es una valoración basada en el mercado, no una valoración específica de la entidad. Para algunos activos y pasivos, es posible que se disponga de información de mercado o de transacciones de mercado observables. Para otros activos y pasivos, es posible que no se disponga de información de mercado ni de transacciones de mercado observables. Sin embargo, el objetivo de la valoración del valor razonable en ambos casos es el mismo: estimar el precio al que se realizaría una transacción ordenada para vender un activo o transferir un pasivo entre participantes en el mercado en la fecha de valoración bajo las condiciones de mercado actuales (es decir, un precio de salida en la fecha de valoración desde la perspectiva de un participante en el mercado que mantiene el activo o es titular del pasivo)" (Norma Internacional de Información Financiera nº 13).

Particularment, atenent a la naturalesa de l'immoble objecte de valoració (sòl), aquest informe considera com a valor de l'immoble l'obtingut per l'aplicació de la Metodologia Residual Estàtica (vendes potencials i costos de construcció de contracte, mes totes les despeses necessàries per a construir com honoraris, llicències municipals, etc...).





<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

### 5.3. Metodologia <sup>24</sup>

#### 5.3.1. General

La metodologia emprada per a fonamentar la contestació a la pregunta inicial és l'elaboració d'aquest Informe. Particularment:

- per a sostenir els criteris: els criteris derivats de l'experiència i de la jurisprudència que l'aplicació de les diferents figures urbanístiques i de gestió han anat generant.
- per a analitzar la documentació: atenció a l'estructura de la informació amb l'encreuament d'informacions que verifiqui la coherència interna dels documents.
- per a l'estudi de les normatives que afecten al cas: s'atén a la lectura detallada i de detall, així com cursos d'especialització i protocols tècnics de **CEIAM cabré alegret s.l.**
- per als mesuraments: s'atén al criteri d'anàlisi d'auditoria i optimització de mitjans, identificant aquelles unitats rellevants i verificant-les amb un criteri de racionalitat estadística (a la manera en el qual es realitzen els assajos de qualitat) <sup>25</sup>.

**Particularment:** cada finca ha estat visitada per algun tècnic de l'equip redactor

- per a la valoració s'atén a les tècniques de valoració que de forma estatutària mana la legislació d'obligat compliment. Subsidiàriament, se sotmet a las regles de la lex artis valorativa.

<sup>24</sup> Aquest apartat té un caràcter tècnic. Explica els diferents mètodes i tècniques de valoració necessàries per a la finalitat exposada i els criteris particulars indicats en l'apartat 5.2

<sup>25</sup> Tesi Doctoral, Esteve Cabré i Puig, arqte, Universitat Politècnica de Catalunya, Desembre de 2005, pàg.58  
. Com a conseqüència dels processos descrits, existirà un cert grau de pertinència dels valors o mesures de valor obtingudes, en raó de:

**1<sup>a</sup>** raó de càlcul de superfícies construïda/útil: és comunament acceptat la desviació entre mesuraments i/o mesuradors de el +-3%. Això afecta directament tant al valor de Cost (sup.x valor unitari) com a les Vendes (sup. x valor unitari). Les desviacions queden equilibrades en el cas del Valor de Mercat.

**2<sup>a</sup>** raó del mètode de comparança: és comunament acceptat la desviació entre mesuradors (tècnics) de el +-5%, on el component de subjectivitat és la causa. Això afecta en general a tot el procés de decisions metodològiques, fonts d'informació i homogeneïtzació, pel que la desviació es trasllada directament a les unitats de valor.

**3<sup>a</sup>** raó del càlcul per a les expressions matemàtiques dels mètodes de comparança, residuals d'anàlisis d'inversió i capitalització, basats en la freqüència de resultats i la probabilitat que es compleixin les previsions en raó de la metodologia estadística empleada, és comunament acceptat els resultats que es troben en l'interval del 95% dels resultats (per a una distribució estadística per "Campana de Gauss").

**4<sup>a</sup>** Raó de la perícia, on pot haver-se demostrat amb més fonamentació un valor com a mínim i/o un valor com a màxim, la qual cosa significaria determinar una banda de valors extrems que no equivalen a fonamentat un valor mig.



<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

### 5.3.2. Valoració d'Edificacions i Elements Constructius

La metodologia enfocada als apartats econòmics, tal com s'ha indicat en el punt 5.1 per a l'obtenció dels valors en referència al mercat ens basarem fonamentalment en la praxis valorativa, reflectida en diverses normes (Reglament de la Ley de Suelo, Norma Cadastral, Norma Hipotecària, Normes Comptable).

De forma resumida, els mètodes a emprar serien:

CRITERIS	MÈTODES		PER A OBTENIR
<b>COST DE REEMPLAÇAMENT</b>	<b>DE COST</b>	Cost Reposició Brut (V. Sòl + V. Construcció)	COST DE CONSTRUCCIÓ COMPLET
<b>VALOR DE MERCAT</b>	<b>ACTUALITZACIÓ COMPARANÇA</b>	Rendes. esperades Rendes. actuals	VALOR DE VENDA DE L'EDIFICAT
	<b>RESIDUAL</b>	Dinàmic Estàtic	VALOR DE VENDA DEL SOLAR
<b>VALOR MÀXIM LEGAL</b>	Normativa específica		VALOR MÀXIM DE VENDA

De forma genèrica els **VALORS** a definir serien:

- *Valor en Venda*, que equival al Valor de Mercat de cada producte.
- *Valor d'Inversió*, entès com la actualització dels fluxos de caixa tenint en compte que quant no existeixen els ingressos el valor coincidirà amb els costos de construcció de contracta més totes les despeses necessàries per a construir (honoraris, llicències municipals).

Igualment, les **TÈCNiques** a aplicar, de forma genèrica, serien:

- *Tècnica del Cost* per a l'obtenció del Cost de Construcció / Urbanització i que és molt semblant la metodologia del RD 1020/93 (Norma Cadastral) entesa aquesta com ADITIVA (sumatori dels diferents components del Cost necessaris perquè existeixi l'immoble);
- *Tècnica de Comparança* per a l'obtenció del Valor de Mercat o Venda de cada unitat funcional (habitatge, local, aparcament) i per addició la de l'edifici complet;
- *Tècnica d'Actualització de Rendes* per a l'obtenció el valor d'Inversió per patrimonialització dels fluxos nets futurs.
- *Tècnica Residual* per a l'obtenció del Valor de Mercat del Sòl.

Els càlculs es realitzaran d'acord a la formulació de cada tècnica <sup>26</sup> a emprar.

**Particularment**, la tècnica residual. De forma complementària la tècnica de comparació, amb una homogeneïtzació estàndard i especialitzada per a aquella part del producte immobiliari que no respon al producte mitjà zonal<sup>27</sup>.

<sup>26</sup> Tesi Doctoral de l'Albert Alegret Burgués, arquitecte, UPC, Desembre de 2001, pàg.92-i següents.

<sup>27</sup> Ver Tesis Doctoral Esteve Cabré i Puig, arquitecte. "Límits al mètode de comparança. UPC 2005.



# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

SÒLS VOL 1 / 2

Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

la **Tècnica de Comparança** (formulat, per exemple, d'acord a la norma HIPOTECÀRIA Título II, Capítol I, Secció 3ª, arts. 20 a 23): per a la utilització d'aquest mètode és convenient fer:

- Estudi de mercat amb mostres zonals actuals.
- Estudi de mercat amb mostres zonals per publicacions històriques en cada any i per a cada element d'edifici (hab., loc., etc...) a valorar.
- Quadre comparatiu de l'evolució de l'IPC dels últims anys de l'evolució dels valors de venda, i ÍNDEXS TERME MITJÀ.
- Altres estudis interns (CEIAM cabré alegret s.l.) i dades històriques que consten en els nostres arxius.

I segons les següents determinacions del art. 24.

**Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.**

1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- Localización.
- Uso.
- Configuración geométrica de la parcela.
- Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- Superficie.
- Antigüedad y estado de conservación.
- Calidad de la edificación.
- Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
- Fecha de toma de datos del comparable.

Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

**Particularment**, no és necessari realitzar supòsits de mercat, ja que el sòl resultant és integrat plenament amb la resta de la ciutat





<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

2. En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

$\beta$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

$\beta_i$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente  $\beta$ , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.

3. Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.

Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.

4. El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo.

**Particularment, no procedeix.**



# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

SÒLS VOL 1 / 2

Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

la **Tècnica d'Actualització de Rendes Futures** (formulat, per exemple, d'acord a la norma N'HIPOTECARIA Títol II, Capítol I, Secció 4ª, arts. 24 a 33). Per a la utilització d'aquest mètode és convenient fer:

- Definició del major i millor ús, acord a Planejament urbanístic, que és capaç d'albergar l'edifici (fins i tot suposat de rehabilitació).
- Estimar els fluxos de caixa futurs, d'ingressos o de pagament, imputables a l'immoble fins al final de la seva vida útil. (Ràtios mitjos del sector, estudi de mercat, etc, ...).
- Triar el tipus d'actualització, sobre la base dels riscos, informació i experiència anterior
- Determinar el Valor Actual Net (VAN) dels fluxos de Caixa i Valor de Reversió esperats per al tipus d'actualització triat. A aquest VAN se li deduiran els impostos no recuperables units a la transmissió d'immoble i les despeses de Registre i Notari. Tot això d'acord a la formulació següent:

$$VAN = \sum \frac{EJ}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{Sj}{(1+i)^{tj}} + \frac{V.Rev}{(1+i)^n}$$

la **Tècnica del Cost** És un dels dos components (l'altre és el Valor del Sòl) del que la N. HIPOTECÀRIA defineix com Cost de Reemplaçament - Reposició (CR) a Nou, entès en aquest IP com Cost Complet (Pereira i altres, 1991)

" És la suma de totes les inversions necessàries per a reemplaçar, en la data de la valoració, un immoble per altre nou dels seus mateixes característiques ".

Dintre de les "inversions necessàries" estan també el Valor de Mercat del Sòl i "... el de cadascun de les despeses necessàries per a edificar l'immoble..." entre els quals s'inclouran almenys els següents:

- Imposats no recuperables i aranzels necessaris per a la formalització de l'adquisició del terreny, o de l'edifici a rehabilitar, i, si escau, per a la declaració d'obra nova de l'immoble.
- Honoraris tècnics per projecte i adreça de les obres.
- Cost de llicències i taxes de la construcció.
- Cost de la construcció per contracta, considerant-se com a tal, la suma dels costos d'execució material de l'obra, les seves despeses generals, si escau, i el benefici industrial del constructor. No s'inclouran en aquest cost el dels elements no essencials de l'edificació que siguin fàcilment desmuntables.

En el cas d'edificis de caràcter històric o artístic es tindrà en compte, a més, el valor particular dels elements de l'edificació que li confereix aquest caràcter.

- Despeses d'administració del promotor.

Les despeses necessàries a tenir en compte seran els mitjans del mercat segons les característiques de l'immoble, independentment de qui pugui escometre la reposició, calculats amb els preus existents en la data de la valoració.

No es consideraran com despeses necessàries el benefici del promotor, ni qualsevol classe de despeses financeres o de comercialització.



# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

SÒLS VOL 1 / 2

Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

La composició del Cost Complet (Cc) serà:

$$Cc = C.E.M. + (Bi + G.G) + \text{altres despeses necessàries}$$

Per a la utilització d'aquest mètode és convenient, en aquest cas, acudir a la següent documentació:

- Revistes especialitzades: Butlletí Econòmic de la Construcció (BEC), EMEDOS i CONSTRUC, dels anys en els quals es necessiti el Cost de Construcció i d'urbanització.
- Comparança amb immobles semblants.
- Protocols del Centre d'Estudis Immobiliaris CEIAM.
- Composició del cost segons els criteris definits del COAC (Col·legi d'Arquitectes)

la **Tècnica Residual**<sup>28</sup> que permet obtenir el valor del solar en situació bàsica de sòl urbanitzat com aquell valor d'inversió obtingut en la data de valor. La Metodologia Residual consisteix a identificar tots els components de cost de l'immoble (producte immobiliari), per a determinar que preu més probable hauria de pagar un promotor de tipus mig pel solar per a obtenir el Benefici mig del sector suposats uns Costos de Construcció adequats al lloc, qualitats i producte, i unes Vendes realistes i prudents. Així, el Valor del Solar s'entén com el "residu" de la Valor: resta de components de cost.

D'acord a la Legislació de Valoració aplicable (Llei de Sòl), la metodologia serà el mètode Residual en la seva formulació Estàtica, en el ben entès que els marges interpretatius que permet la legislació seran aplicats en cada subsector de forma neutre, donada la finalitat de la valoració (**equidistribució de beneficis i càrregues**).

## A continuació reproduïm el text del art. 22 del Reglament de la Llei de Sòl 1492/2011.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

<sup>28</sup> id.cit. pàgs.103-105





# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

SÒLS VOL 1 / 2

Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Particip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

V<sub>So</sub> = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

V<sub>S</sub> = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

**Particularment**, entenem que precisament perquè el valor s'obindrà sota el supòsit de l'existència de mercat, cal adoptar el coeficient K de 1,4. No obstant, hom entén que els productes d'Habitatge Protegit en Règim General NO són en mercat, per la qual cosa se'ls atribueix un coeficient de 1,20, del que resulta un coeficient general de 1,36 pel conjunt de la Transformació



# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

SÒLS VOL 1 / 2

Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Particip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

## 6. CÀLCULS

El valor dels drets Finals d'una Figura de Planejament són el valor residual de cadascun dels usos permesos amb la intensitat permesa, en el suposat de lliure de càrregues (veure apartat 6.1) pel mètode residual estàtic.

### 6.1. Determinació del Valor del Sòl Urbanitzat (VS)

#### 6.1.1. Valor del sòl (100% dels aprofitaments)

Per al càlcul del valor del solar pel mètode residual es considerarà l'aprofitament (croquis d'inversió) indicat a l'apartat 4.4, els ingressos (vendes per un total de **16.296.425 €**) i els costos (construcció i altres despeses calculats per un total de **8.081.075 €**) indicats a l'apartat 4.5.2., així mateix es considera un Coeficient de Mercat (K) de caràcter general de **1,36**, en funció de l'art. 22 del Reglament de la Llei de Sòl 1492/2011 com a coeficient mig ponderat per considerar 1,4 pels productes dins de les regles de mercat, i de 1,20 pels que no. (Veure l'apartat 5.3.2., on s'explica la tècnica residual).

#### Formulació Estàtica.

Presentem a continuació les dades bàsiques tingudes en compte pel càlcul:

### VALOR DEL SÒL: MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC

<b>MUNICIPI:</b>	Granollers			<b>DATA VALOR:</b>	nov-17
<b>DIRECCIÓ:</b>	C/ Roger de Flor nº 5				
<b>VALOR RESIDUAL ESTÀTIC (a)</b>	sense costos d'urbanització				
	<b>DESCRIPCIÓ</b>	<b>m²t</b>	<b>€/m² MIG</b>	<b>Ut.</b>	<b>VALOR</b>
	Valor de Venda mig:	6.056,10	2.691	€/m²techo	(a) 16.296.425 €
	Cost de Construcció per Contracta:	6.056,10	1.334	€/m²techo	(b) 8.081.075 €
	Coeficient de Mercat			ud	(c) 1,3644
	Despeses d'Urbanització pendents sense ONG			€/m²techo	(d) 0,00
	Enderrocs necessaris				0,00
	<b>VALOR DEL SOL:</b>			<b>€/m²techo</b>	<b>3.862.908 €</b>
<b>VALOR TOTAL DEL SÒL PER:</b>	<b>6.056,10</b>	<b>repercusión media m²t</b>	<b>637,85</b>		<b>3.862.908 €</b>

- (a): Valor de venda benvolgut a partir de l'estudi de mercat i referit a tots els usos, a la data de valor.
- (b): Cost de construcció per contracta segons diverses fonts d'informació i referit a tots els usos, a la data de valor
- (c): Ràtio acceptada per la normativa cadastral que expressa simplificadament el nivell de despeses del promotor i el seu benefici.  
(inclou les Despeses Necessàries de Promoció: llicències, honoraris, escriptures, etc.)
- (d): Valor benvolgut, d'acord a les exigències de planejament urbanístic vigent, a partir de costos publicats a la data de valor
- (a): Valor benvolgut, d'acord a les estimacions de productes, ingressos i costos justificats anteriorment, i hipòtesis considerades, la data de valor

El coeficient K de 1.3644 és el resultat de considerar el coeficient de 1,4 general excepte el 1,2 per al càlcul de la repercussió del Valor de l'Habitatge de Protecció Oficial en règim general



# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

SÒLS VOL 1 / 2

Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

**El del valor dels Drets Finals del Sòl Urbanitzat a l'AUR segons la formulació ESTÀTICA l'AUR és, arrodonit, de 3.862.908 €**

## Detall de Valors Tècnics

Pel que fa als Valors de Repercussió de Sòl per usos, presentem els resultats dels valors referenciats al sostre sobre rasant i a sota el valor de cada ús (sota i sobre rasant, els quals són obtinguts d'acord als valors de mercat adoptats al apartat 4.6, i costos de construcció respectius).

VALOR RESIDUAL ESTÀTIC (1)		urbanitzat 100%		
USOS	SUP. m <sup>2</sup> t	V.R. €/m <sup>2</sup>		V. TOTAL €
Sostre const. per Ús 1 Habitatge Lliure	3.739,27	679,13		2.539.467,95 €
Sostre per Ús 3 HPO Règim Concertat	605,61	672,18		407.080,30 €
Sostre per Ús 2 HPO Règim General	1.211,22	534,67		647.608,06 €
Sostre per Ús 4 Locals comercials	500,00	537,50		268.751,96 €
	6.056,10			<b>3.862.908,27 €</b>

VALOR RESIDUAL ESTÀTIC (a)		urbanitzat 100%		
USOS	SUP. m <sup>2</sup> t	V.R. €		V. TOTAL €
Sostre const. per Ús 1 Habitatge Lliure	3.739,27	803,38		3.004.051
Sostre per Ús 3 HPO Règim Concertat	605,61	510,83		309.363
Sostre per Ús 2 HPO Règim General	1.211,22	428,43		518.918
Sostre per Ús 4 Locals comercials	500,00	614,93		307.467
Pk H. Lliure	1.980,00	-234,64		-464.583
Pk R. Concertat	315,00	310,21		97.717
Pk R. General	720,00	178,74		128.690
Pk Local C.	165,00	-234,64		-38.715
	9.236,10			<b>3.862.908</b>

### 6.1.2. Valor de la Unitat de Valor

Ates que el ús de major valor és el d'Habitatge Lliure, la Unitat de Valor és de:

Unitat de Valor 679,13 €/uv

i els coeficients de Ponderació són:

PRODUCTES PREVISTOS	Sostre	V.Venda	K	Cost. C.	Repercussió	Coef. de Ponderació	U.V	Valor total
	m <sup>2</sup> st	€/m <sup>2</sup> st		€/m <sup>2</sup> st	€/m <sup>2</sup> st		uv	€
Habitatge de renda lliure	3.739,27	2.970,59	1,40	1.442,71	679,13	1,000	3.739,27	2.539.468 €
HPO Preu concertat	605,61	2.864,33	1,40	1.373,76	672,18	0,990	599,41	407.080 €
HPO Règim general	1.211,22	2.106,07	1,20	1.220,38	534,67	0,787	953,58	647.608 €
Comercial	500,00	1.806,03	1,40	752,51	537,50	0,791	395,73	268.752 €
<b>Total</b>	<b>6.056,10</b>						<b>5.687,99</b>	<b>3.862.908 €</b>





# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

SÒLS VOL 1 / 2

Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

### 6.1.3. Consideracions sobre el sostre de cessió

I com a resultat, les dues parcel·les previstes al Planejament derivat tindrien el següent detall de unitats de valor

Reste	Ús	Sostre	Coef. Pond.	UV
		(1)		
<b>4051-1</b>	Local	500,00	0,7915	395,73
	Habitatge Lliure	3.739,27	1,0000	3.739,27
	Hab. R. Concert	605,61	0,9898	599,41
	Hab. R. General	488,74	0,7873	384,78
<b>Total</b>	<b>90% de les Unitats de Valor</b>			<b>5.119,19</b>
<b>Sostre de cessió</b>				
Reste	Ús	Sostre	Coef. Pond.	UV
<b>4051-2</b>	Habitatge R. Ge	722,48	0,7873	568,80
<b>Total</b>	<b>10% de les Unitats de Valor</b>			<b>568,80</b>

### 6.1.4. Justificació de parcel·les mínima de resultat

El sostre equivalent a la parcel·la d'Habitatge Protegit amb Règim General, corresponent al 10% de l'Aprofitament Mig, seria de 722,48 m<sup>2</sup> (=568,80 uv / 0.7873)

Resta verificar si aquest sostre d'habitatge protegit pot enquibir-se a la parcel·la prevista en dimensions de 10mts de façana mínima x 17 mtrs de fondària, amb P. Baixa + 5PPis, tot obtenint que la façana seria de 7,08 mtrs. Per tant, s'opta per adjudicar a l'administració l'equivalent en valor econòmic.

Sostre de cessió	Ús	Sostre	Nº Plantes	Fons	Façana
		(1)	(2)	(3)	(4)
<b>4051-2</b>	Habitatge R. Ge	722,48	6	17,00	7,08
<b>Total</b>	<b>10% de les Unitats de Valor</b>				<b>7,08</b>
<b>Notes:</b>					
(1) sostre equivalent a les unitats de valor segons coeficients de ponderació					
(2) nombre de plantes segons el Planejament derivat					
(3) fondària respecte a vial, segons el Planejament derivat					
(4) façana resultant de distribuir el sostre entre la fondària i el nombre de plantes					

### 6.1.5. Dades Observables

Aquesta valoració ha comprovat l'existència de dades observables en relació a les "dades de mercat" de terrenys situats al entorn de l'AUR, mitjançant un estudi de mercat "in situ" (Veure apartat 4.6.5.).



<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

## 6.2. Costos de Transformació

Tenint en compte les disposicions del Art. 23 Llei Sòl 7/2015, i d'acord als costos de transformació identificats l'apartat 4.5.1. es determina uns Costos de Transformació totals de **306.001,44 €**

## 6.3. Resum de Valors per la Reparcel·lació: Quadres

D'acord al càlculs dels apartats anteriors, en relació a la Reparcel·lació i el seu compliment dels deures que pertiquen a cadascun dels partícips, d'acord a llei. Presentem:

- Quadre nº 1: els drets abans de l'Adjudicació i/o drets monetitzables
- Quadre nº 2: Adjudicacions i diferències de drets
- Quadre nº 3: Liquidació per partícip

### 6.3.1. Quadre 1: Drets Inicials i Monetització

**QUADRE 1. MONETARITZACIÓ DELS DRETS D'APORTACIÓ D'ACORD A LLEI** (Apartat 6.3. de l'Informe)

Propietari	nº Finca Regis.	nº Parcel·la Resultado	Superf. registral	Superfície d'entrada adoptada	Dret d'Entrada	Dret d'entrada amb cessió	Dret d'entrada amb cessió	Dret d'entrada amb cessió	Costos de Transformació	Dret Monetitzat
	nº		m²	m²	%	= (5) - 10%	= (6) - (7)	= (7) - (UV)	€	€
						%	nºU.V.			
ANDA	5.671	P01a	2.230,00	2.247,00	100,00%	90,00%	5.119,19	3.476.617 €	306.001 €	3.170.616 €
Ajuntament, 10%		P01b	np	0,00	0,00%	10,00%	568,80	386.291 €		386.291 €
<b>TOTAL C</b>				<b>2.247,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,0000%</b>	<b>5.687,99</b>	<b>3.862.908 €</b>	<b>306.001 €</b>	<b>3.556.907 €</b>

### 6.3.2. Quadre 2: Adjudicacions i diferències de drets

Ates que no es dona compliment a la parcel·la mínima a l'hora de materialitzar el sostre equivalent al 10% de la cessió d'aprofitament en sostre de Habitatge de Protecció en Règim General, el 10% d'aprofitament s'acorda per les parts el pagament en metàl·lic (veure art. 138 del Reglament de Gestió)

### 6.3.3. Quadre 3: Liquidació per partícip, i 10% d'aprofitament

Ates que el 10% es materialitza pel seu pagament en metàl·lic, la liquidació és el pagament de **386.291 €**



<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

## 6.4. Circumstàncies pròpies segons la finalitat

### Sensibilitat dels resultats

De forma genèrica ja indicàvem que els processos i mètodes de valoració exigeixen expressar els resultats en el que denominem <sup>29</sup> la banda de valors, espai o lloc en el qual els resultats es trobarien amb igual fonamentació. Habitualment oscil·la entre un +5% i un -5%.

No obstant això, i per a aquest cas, existeixen a més altres circumstàncies que incideixen en la interpretació dels valors donats. Aquestes son:

### Biaix epistemològic

#### Tècnica de Comparança:

La determinació del valor de mercat es realitza sobre la base de l'oferta detectada a la data de valor. El valor així obtingut s'aplica a les tipologies proposades pel planejament. El valor mig per tipologia no es particularitza segons la situació relativa de cadascun dels productes segons l'ordenació espacial i formal derivada de les normes urbanístiques del planejament (alçada, posició, orientació) perquè aquest procés té una forta component inductiva que la objectivació del resultat desaconsella<sup>30</sup>. Per això adoptem els valors mitjans zonals, afegint un descompte del 8% per el productes immobiliaris i un 5% per els terrenys, atenent a la capacitat de negociació que el potencial comprador i el venedor puguin exhibir per tancar la compravenda a la data de valor i per tant, de aplicar un descompte sobre el valor d'oferta.

### Biaix de mercat

#### Mercats Immobiliaris:

El comportament dels mercats immobiliaris ha demostrat la minsa capacitat predictiva dels agents i experts del sector, entre els quals ens creiem trobar. És per això que el comportament de les Vendes considerades, seran sotmeses al real comportament que el mercat mostri a cada data de valor.

Particularment: La valoració adopta com a un supòsit fonamental que existeix mercat pel sostre permès pel planejament.

### Biaix per promoció

#### Producte valorats versus Productes zonals

Encara que hem considerat com a valor el corresponent a una promoció probable d'acord al principi de major i millor uso d'acord a planejament, diferents hipòtesis de promoció (o model de negoci) podrien donar valors diferents.

<sup>29</sup> Tesi Doctoral "Externalidades de los valores inmobiliarios" (novembre 2001) Albert Alegret i Burgués, Dr. arquitecte. Universitat Politècnica de Catalunya. Barcelona

<sup>30</sup> Tesi Doctoral "Límits al Mètode de Comparança" (desembre de 2005). Esteve Cabré i Puig, Dr. arquitecte. Universitat Politècnica de Catalunya. Barcelona





<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

#### 6.4.1. Suposats especials i suposats <sup>31</sup>

Atesa la BASE DE VALOR (ESPECIAL), i en relació a les comprovacions físiques (visita, estat i característiques reals), jurídiques (correspondència entre finca jurídica i física), urbanístiques (compliment de normativa), i econòmiques (règim d'ocupació), així com la verificació metodològica (valors d'oferta suficients per aplicar la metodologia de comparació) que fonamentin els valors adoptats:

#### SI procedeix l'adopció d'algun supòsit ó supòsit especial

- ] Que el valor obtingut ho es sota el supòsit de sòl ja transformat urbanitzat.
- ] Que el Valor dels Drets Finals d'una Transformació Urbanística no poden ésser comparables (amb el valor de mercat) amb operacions ad hoc ja que la transmissió dels drets dels partícips succeirà posteriorment de la data de valor.
- ] Que en restar els costos de la transformació del sector i la cessió del 10%, el valor resultant aproximat s'acosta al valor de mercat en la situació actual..
- ] Que en la formulació Estàtica no pot interioritzar-se el factor "temps d'oportunitat", qüestió que sí interioritza el Valor obtingut per la formulació Dinàmica, la qual no es contempla en aquest informe, donada la legislació a complir.
- ] Suposat que la identificació adoptada DOCUMENT BASE IDENTIFICATIU (referit al punt 4 del VOL 1/4) està justificada pels títols de propietat dels partícips.

#### 6.4.2. Comentaris / Recomanacions

S'hauria de considerar que:

- Que, els valors obtinguts han estat correctament calculats amb les metodologies de cost, comparació i residuals. A més a més, SI es compleixen els requisits de comprovació jurídica de la finalitat hipotecària (concessió d'un préstec a una finca registral que defineix un ben real lligat a un titular) exigits per la norma.
- Que els valors calculats es troben subjectes al principi de temporalitat, per la qual cosa aquests han de ser actualitzats a la data que jurídicament hagin de resultar útils (Reparcel·lació, Conveni, etc...)
- Que l'actual situació d'incertesa financera obliga a deixar de considerar els costos d'oportunitat (en aquest cas previsiblement negatius) que es derivarien d'una venda desordenada, ja que la mateixa no respondria a un comportament racional de les parts.

<sup>31</sup> Aquest apartat vol significar conceptes equivalents als termes "advertiments" i "condicionants" de l'ordre ECO/805/2003, així com els de "bases de valor" i "incertesa", dels Estàndards de Valoració Internacionals



<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

## ANNEXES

Amb vista a la millor comprensió de l'Informe, els documents que han estat necessaris s'han inclòs en aquella part de l'informe on millor podien complementar les explicacions escrites. De la resta de la documentació citada ometem la seva reproducció per economia processal. No obstant això, formen part documental d'aquest informe, els documents relacionats en Documentació i Comprovacions.

### Annex Deontològic

#### ENTRE

Cliente-Solicitante **GABRIEL SORIA**  
Representado por **TF. 609384582**  
Contacto : Sr. Gabriel Soria

#### I EL PROFESIONAL EXPERTO INDEPENDIENTE,

Sr. **Esteve Cabré i Puig, REV** con DNI 46.400.331-Q, en su calidad de socio profesional de la sociedad **CEIAM cabré alegret s.l.p.**, en posesión de la Acreditación Profesional **Recognised European Valuer (REV)** de **TEGoVA**, con Título Académico de **Doctor Arquitecto** por Universidad Politécnica de Catalunya, y **Diplomado en Arquitectura Legal y Forense (DALF)** por la Universitat Pompeu Fabra, y **Diplomado en Dirección General de la Empresa (PDG)** por el **IESE** de la Universidad de Navarra

#### ESTABLECEN LAS SIGUIENTES CLÁUSULAS o TÉRMINOS DE CONTRATACIÓN

[(\*) a definir por el cliente (\*) a definir por el Profesional Experto Independiente]

1 **Identificación del Cliente:** (\*) **Gabriel Soria Martínez.**

**Objeto del encargo:** (\*) de acuerdo a la petición literal del Contacto (D. Gabriel Soria, abogados)

2a El presupuesto es para ANIDA, para redactar y lograr la aprobación de un Proyecto de Reparcelación en Granollers. En concreto, es el Proyecto de Reparcelación correspondiente a la finca que conforma los terrenos incluidos dentro del sector denominado "PLAN DE MILLORA URBANA PMU-122" del POUM de Granollers, Barcelona.

2b Necesito que me presupuestéis los honorarios por la parte técnica, teniendo en cuenta que la jurídica la llevaré yo. Además de cumplir con la definición técnica de fincas aportadas y adjudicadas, los planos y la valoración de la cuenta de liquidación, habrá que definir topográficamente las fincas georreferenciándolas y preparar la información en formato GML/GMA, para cumplir con la legislación hipotecaria y del Catastro.

4 **La finalidad del encargo es:** (\*) Determinar el Justiprecio o Valor Razonable para ser incluido en el Proyecto de Reparcelación

4 **La base de valor** será Valor Razonable (EVS-2) (\*), reconocidos por la legislación Internacional EVS, Estatal Ley 7-2015 TRLSRU i LEF-54, y autonómica Llei d'urbanisme 3/2012 de 22 de febrer i su Reglamento Decret 305/2006 (\*) obtenidos con los procedimientos y las técnicas valorativas definidas en la Orden ECO/805/2003 (\*).

5 **La Fecha de valor** será (\*) la Actual, válida entre la Fecha de visita y 6 meses más

3 **La Identificación** del Bien o Derecho a valorar es: (\*) Los bienes objeto de esta oferta constan al **Anexo 2** de Relación de Fincas. La identificación individual se realizará:

3 - a) mediante la visita interior y exterior del profesional (identificación física, jurídica y urbanística) a los Inmuebles siempre que se pueda. Caso contrario se adoptará el estado de conservación y calidades observadas en el exterior del mismo.

8 **Supuestos y Supuestos Especiales.** (\*) Particularmente (\*) De acuerdo a la finalidad y a la naturaleza del bien, resulta necesario realizar el Supuesto siguiente:  
-No se valoran posibles lesiones patrimoniales

9 **La investigación necesaria para valorar SI** (\*) se solicita. Se realizará mediante la visita interior y exterior al inmueble, y por el estudio de los documentos aportados y de la normativa y planeamiento vigente (Identificación física, jurídica i urbanística). (\*) Se levantarán planos.



# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

SÒLS VOL 1 / 2

Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

- 10 **La documentación**, considerada a los efectos del presupuesto presentado, será la información física, jurídica y económica de los derechos objeto de valoración, aportada / facilitada (\*-\*). La información urbanística será aportada por el profesional. Los documentos posteriores necesarios y que no se aporten a su solicitud, generaran gastos de 45 € por nuevo documento
- 11 **Limitaciones a la utilización del Informe:** Manifiesta el solicitante que el informe **NO** (\*) es confidencial. Por ello la información del informe tendrá carácter **PÚBLICO** (\*-\*).
- 13 **Estándares de Valoración Europeos** De acuerdo a la finalidad (\*-\*) **SI** se cumplirán los estándares EVS-2012. Además se utilizarán las técnicas valorativas que correspondan (\*-\*).
- 6-7 **Vinculaciones con el Solicitante.** **NO** (\*-\*) EXISTEN vinculaciones o relaciones de dependencia que desmerezcan la independencia entre el Solicitante y el Profesional Experto Independiente, en los términos indicados por la profesión de Valorador socio profesional de AEVIU (1) y TEGoVA (EVS 4:Terms of Engagement)
- 1 **El Alcance del Encargo y Propuesta Económica** (\*-\*) ver **ANEXO 1**  
La oferta considera una retribución para los trabajos encaminados a determinar el valor de mercado de los bienes incluidos en el sector urbanístico. Incluye el estudio de mercado y la homogeneización de cada producto susceptible de tenerlo. Igualmente se realizará un levantamiento topográfico, base de las fincas finales (adjudicadas) georreferenciadas, así como la cuenta de liquidación, que tomará como valor del coste de urbanización, los que figuren en el proyecto de urbanización presentado y que apruebe el ayuntamiento.

<sup>[1]</sup> Asociación Española de Valoración Inmobiliaria y Urbanística (www.aeviu.es)





# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

## SÒLS VOL 1 / 2

Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>

### Annex de l'Estudi de mercat (Fitxes d'ofertes)

#### Annex Estudi de Mercat: Producte residencial (Apartat 4.6.1.)

Document amb Codi Segur de Verificació (CSV): 1177777733712210633

PODEU VALIDAR HO A: <https://seuelectronica.granollers.cat/validacio> O CUMPLIR LA NORMA UNE 197001:2011 editada por AENOR  
 CEIAM cabré alegret s.l. CIF: B-62757349 Nº Registro Mercantil: Barcelona-Tomo 34189 Folio 8 Hoja B 244381  
 Diputació nº 199 pral 2º 08011 BARCELONA Tel: 93451 02 07 Fx:93.451 05 36 e-mail: [secretaria@ceiam.es](mailto:secretaria@ceiam.es)

RESTA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓ TOTAL O PARCIAL D'AQUEST DOCUMENT I TÉ EFICÀCIA LIMITADA A PER A LA FINALITAT EXPRESASA.



Recognised European Valuer



**CEIAM** cabré alegret s.l.  
centre d'estudis immobiliàris i anàlisis de mercats

# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

## SÒLS VOL 1 / 2

Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuante</b>	<b>Particip (po. ANIDA)</b>
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>

The screenshots show the following details for the properties:

- Nº 5:** Piso en venta en Sant Antoni Maria Claret, 10, Sant Miquel - Tres Torres, Granollers. 145.000 €, 67 m², 2 hab., B'ajo exterior. Contact: 932 826 351.
- Nº 6:** Piso en venta en Sant Antoni Maria Claret, 10, Sant Miquel - Tres Torres, Granollers. 185.000 €, 72 m², 3 hab., B'ajo exterior. Contact: 932 826 351.
- Nº 7:** Piso en venta en Sant Antoni Maria Claret, 10, Sant Miquel - Tres Torres, Granollers. 199.000 €, 88 m², 3 hab., 1ª planta exterior. Contact: 932 826 351.
- Nº 7 (interior):** Piso en venta en calle Príncipe de Viana, 2, Centre, Granollers. 265.000 €, 188 m², 3 hab., 2ª planta exterior. Contact: 657 963 556.
- Nº 8:** Piso en venta en Centre, Granollers. 195.000 €, 70 m², 2 hab., B'ajo exterior. Contact: 932 919 670.

Document amb Codi Segur de Verificació (CSV): 1177777733712210633

CEIAM cabré alegret s.l. CIF: B-62757349 Nº Registro Mercantil: Tomo 34189 Folio 8 Hoja B 244381  
Diputació nº 199 pral 2º 08011 BARCELONA Tel: 93451 02 07 Fx: 93451 05 36 e-mail: [secretaria@ceiam.es](mailto:secretaria@ceiam.es)

RESTA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓ TOTAL O PARCIAL D'AQUEST DOCUMENT I TÈ EFICÀCIA LIMITADA A PER A LA FINALITAT EXPRESASA.

Recognised European Valuer





**CEIAM** cabré alegret s.l.  
centre d'estudis immobiliàris i anàlisis de mercats

# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

## SÒLS VOL 1 / 2

Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>

**Nº 5**

**340.000 €**

Ático en carrer rec àtic - dúplex + 2 places pk en granollers

130m<sup>2</sup> 4 hab. 2 baños 2.815 €/m<sup>2</sup>

**Nº 6**

**250.000 €**

Piso en Princesa / Insuàuts - Ponent - Sota el Camí Rei, Granollers

2 habitacions 1 baño 71 m<sup>2</sup> 1ª planta

**¡Contacta ahora!**

Me gustaría recibir más información de este Piso

Tu nombre:

Tu email y teléfono:

Tu teléfono:

**Contactar**

**EMINAD**

Enviado  
Contacto: Finalizado  
Referencia: PV 472  
**932 938 495**

**Nº 7**

**210.000 €** 85 m<sup>2</sup> 3 hab. 8ª planta exterior

Ático en venta en Centre, Granollers

**932 997 157**

Profesional - FINQUES MARCEL  
Tel: 932 997 157

**MARCEL**

Ayúdanos a mejorar  
¿Hay algún error en este anuncio?  
Compartir anuncio 37990336  
www.idealista.com/276560336

**Nº 8**

**650 €/mes** 82 m<sup>2</sup> 3 hab. 3ª planta exterior

Alquiler de piso en Sant Miquel - Tres Torres, Granollers

Fuerza de 2 meses

**932 939 284**

Profesional - albert maipons pagada  
Tel: 932 939 284

**vivencia**

**fotocasa**

**840 €** / mes

Piso en Granollers - Sant Miquel - Tres Torres / Sant Miquel - Tres ...

3 habitacions 2 baños 85 m<sup>2</sup> 1ª planta

**¡Contacta ahora!**

Me gustaría recibir más información de este Piso

**Finca's Ro**

**habitadia**

**825 €**

Alquiler piso céntrico amueblado en centre granollers

**Finca's Ro**

Profesional - Finques Ro  
Tel: 932 939 284

**Finca's Ro**

Document amb Codi Segur de Verificació (CSV): 11777777733712210633

PODEU VALIDAR NO A PARTIR D'ESTES ENLLERCS. CEIAM cabré alegret s.l. CIF: B-62757349 Nº Registro Mercantil: Barcelona-Tomo 34189 Folio 8 Hoja B 244381  
 Diputació nº 199 pral 2º 08011 BARCELONA Tel: 93451 02 07 Fx:93.451 05 36 e-mail: [secretaria@ceiam.es](mailto:secretaria@ceiam.es)  
 RESTA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓ TOTAL O PARCIAL D'AQUEST DOCUMENT I TÈ EFICÀCIA LIMITADA A PER A LA FINALITAT EXPRESASA.

Recognised European Valuer





# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

## SÒLS VOL 1 / 2

Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>

### Annex Estudi de Mercat: Producte immobiliari comercial (Apartat 4.6.2.)

**Nº 1**

**idealista**

Local en venta en calle rafael casanova, 48, Instituts - Ponent, Granollers

156.800 € 119 m² 1.316 €/m²

**Contactar**

**Nº 2**

**fotocasa**

Local comercial en C/ Guayaquil / Centre - Joan Prim, Granollers

111.100 €

1 baño 85 m²

**Contactar**

**Nº 3**

**idealista**

Local en venta en calle Sant Jaume, 43, Centre, Granollers

149.999 € 60 m² 2.500 €/m²

**Contactar**

**Nº 4**

**fotocasa**

Local comercial en Granollers / Instituts - Ponent - Sota el Camí R...

59.900 €

1 baño 42 m² 42 m² de terreno 8 Baños

**Contactar**

**Nº 6**

**habitacion**

Local comercial zona con mucho tránsito en instituts granollers

215.000 €

**Contactar**

**Nº 7**

**idealista**

Alquiler de local en calle de Jaume Balmes, 20, Instituts - Ponent, Granollers

425 €/mes 45 m² 9,44 €/m²/mes

**Contactar**

Document amb Codi Segur de Verificació (CSV): 1177777733712210633

CEIAM cabré alegret s.l. CIF: B-62757349 Nº Registro Mercantil: Barcelona-Tomo 34189 Folio 8 Hoja B 244381  
 Diputació nº 199 pral 2º 08011 BARCELONA Tel: 93451 02 07 Fx:93.451 05 36 e-mail: [secretaria@ceiam.es](mailto:secretaria@ceiam.es)  
 RESTA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓ TOTAL O PARCIAL D'AQUEST DOCUMENT I TÈ EFICÀCIA LIMITADA A PER A LA FINALITAT EXPRESASA.

Recognised European Valuer



**CEIAM** cabré alegret s.l.  
centre d'estudis immobiliàris i anàlisis de mercats

# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

## SÒLS VOL 1 / 2

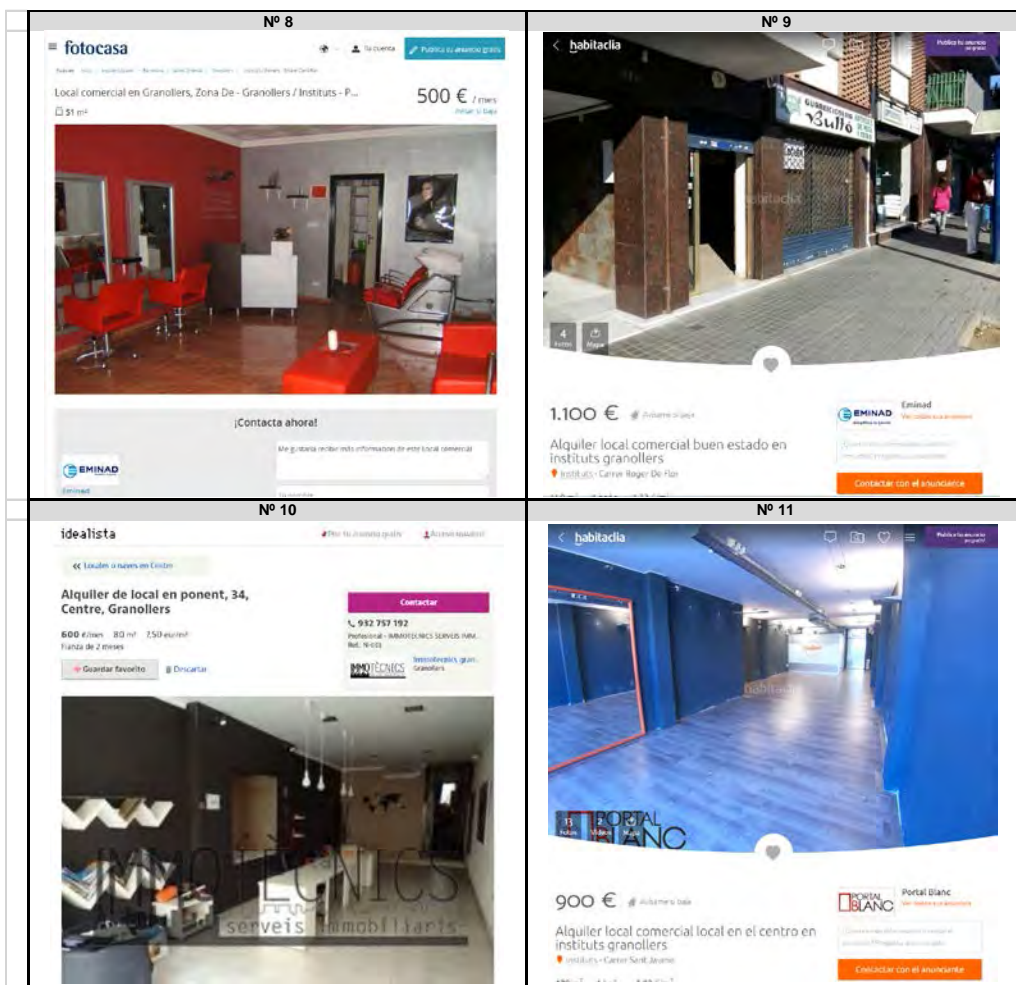
Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	



Document amb Codi Segur de Verificació (CSV): 1177777733712210633

CEIAM cabré alegret s.l. CIF: B-62757349 Nº Registro Mercantil Barcelona-Tomo 34189 Folio 8 Hoja B 244381  
Diputació nº 199 pral 2º 08011 BARCELONA Tel: 93451 05 36 e-mail: [secretaria@ceiam.es](mailto:secretaria@ceiam.es)  
RESTA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓ TOTAL O PARCIAL D'AQUEST DOCUMENT I TÈ EFICÀCIA LIMITADA A PER A LA FINALITAT EXPRESASA.

Recognised European Valuer





# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

## SÒLS VOL 1 / 2

Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1


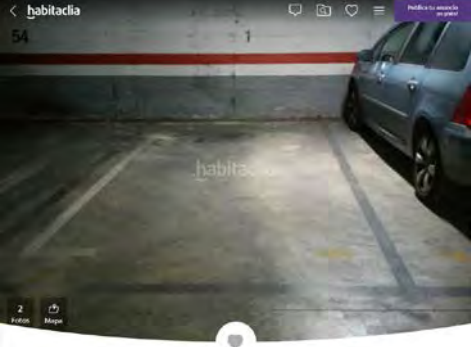




Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

### Annex Estudi de Mercat: Producte immobiliari aparcaments (Apartat 4.6.3.)

<p><b>Nº 1</b></p> <p>Garaje en venta en calle de sant jaume, 16, Instituts - Ponent, Granollers</p> <p>18.000 € Plaza para coche grande</p> <p>Calcular hipoteca Solicitar hipoteca</p> <p>Guardar favorito Descartar</p> <p>Contactar</p> <p>932 756 298</p> <p>Profesional: Mobat Belperrina Agencia Inmobiliaria</p> <p>Avances: 1200€200</p> <p>Mostrar detalles</p> <p>Mostrar ubicación</p> 	<p><b>Nº 2</b></p> <p>habitaclia</p> <p>19.000 €</p> <p>Parking coche en carrer sant jaume Frente mercat sant carles, en granollers</p> <p>Mostrar detalles</p> <p>Duran Finques</p> <p>Contactar con el anunciante</p> 
<p><b>Nº 3</b></p> <p>fotocasa</p> <p>Garaje en Carrer Princesa, 12 / Instituts - Ponent - Sota el Camí Ral...</p> <p>15.000 €</p> <p>12 m²</p> <p>¡Contacta ahora!</p> <p>Carles Bosch, particular</p> <p>Ver estadísticas</p> 	<p><b>Nº 4</b></p> <p>idealista</p> <p>Garaje en venta en calle de josep torras i bages, Instituts - Ponent, Granollers</p> <p>13.440 € Plaza para coche pequeño</p> <p>Calcular hipoteca Solicitar hipoteca</p> <p>Guardar favorito Descartar</p> <p>Contactar</p> <p>918 003 106</p> <p>Profesional: Alameda - Carles</p> <p>Móvil: 730-2</p> <p>Alameda Inmobiliaria Madrid</p> 
<p><b>Nº 5</b></p> <p>Garaje en venta en Palou, Granollers</p> <p>14.000 €</p> <p>14 m²</p> <p>Calcular hipoteca Solicitar hipoteca</p> <p>Guardar favorito Descartar</p> <p>Contactar</p> <p>910 751 651</p> <p>Garaje de banco</p> <p>Móvil: 910 751 651</p> <p>Comercializado por: Sareb</p> 	<p><b>Nº 6</b></p> <p>Garaje en venta en Palou, Granollers</p> <p>22.200 €</p> <p>14 m²</p> <p>Calcular hipoteca Solicitar hipoteca</p> <p>Guardar favorito Descartar</p> <p>Contactar</p> <p>910 751 651</p> <p>Garaje de banco</p> <p>Móvil: 910 751 651</p> <p>Comercializado por: Sareb</p> 

Document amb Codi Segur de Verificació (CSV): 1177777733712210633

CEIAM cabré alegret s.l. CIF: B-62757349 Nº Registro Mercantil: Barcelona-Tomo 34189 Folio 8 Hoja B 244381  
Diputació nº 199 pral 2º 08011 BARCELONA Tel: 93451 02 07 Fx:93.451 05 36 e.mail: [secretaria@ceiam.es](mailto:secretaria@ceiam.es)  
RESTA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓ TOTAL O PARCIAL D'AQUEST DOCUMENT I TÈ EFICÀCIA LIMITADA A PER A LA FINALITAT EXPRESASA.



Recognised European Valuer





# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

## SÒLS VOL 1 / 2

Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

Document amb Codi Segur de Verificació (CSV): 1177777733712210633

CEIAM cabré alegret s.l. CIF: B-62757349 Nº Registro Mercantil: Barcelona-Tomo 34189 Folio 8 Hoja B 244381  
Diputació nº 199 pral 2º 08011 BARCELONA Tel: 93451 02 07 Fx:93.451 05 36 e-mail: [secretaria@ceiam.es](mailto:secretaria@ceiam.es)

RESTA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓ TOTAL O PARCIAL D'AQUEST DOCUMENT I TÉ EFICÀCIA LIMITADA A PER A LA FINALITAT EXPRESADA.



Recognised European Valuer

<p><b>Nº 7</b></p> <p>Garaje en venta en carrer girona, 186, L'Hostal - Lledoner, Granollers</p> <p>15.900 €</p> <p>Calcular hipoteca / Solicitar hipoteca</p> <p>Obrir mapa</p> <p>Guardar favorito / Descartar</p>	<p><b>Nº 8</b></p> <p>Garaje en venta en carrer girona, 186, L'Hostal - Lledoner, Granollers</p> <p>15.300 €</p> <p>Calcular hipoteca / Solicitar hipoteca</p> <p>Obrir mapa</p> <p>Guardar favorito / Descartar</p>
<p><b>Nº 9</b></p> <p>Garaje en venta en carrer lleó, Centre, Granollers</p> <p>23.625 €</p> <p>Plaza para 2 coches o más</p> <p>Calcular hipoteca / Solicitar hipoteca</p> <p>Obrir mapa</p> <p>Guardar favorito / Descartar</p>	<p><b>Nº 10</b></p> <p>Garaje en venta en carrer lleó, Centre, Granollers</p> <p>22.000 €</p> <p>Plaza para 2 coches o más</p> <p>Calcular hipoteca / Solicitar hipoteca</p> <p>Obrir mapa</p> <p>Guardar favorito / Descartar</p>
<p><b>Nº 11</b></p> <p>Garaje en venta en carrer de barcelona, 65, Centre, Granollers</p> <p>10.300 €</p> <p>Calcular hipoteca / Solicitar hipoteca</p> <p>Obrir mapa</p> <p>Guardar favorito / Descartar</p>	<p><b>Nº 12</b></p> <p>Parking coche en lledoner en hostal granollers</p> <p>12.000 €</p> <p>Calcular hipoteca</p> <p>Plaza para 2 coches o más</p> <p>Calcular hipoteca</p> <p>Solicitar hipoteca</p> <p>Obrir mapa</p> <p>Publicar anuncio gratis</p> <p>Publicar anuncio gratis</p> <p>Contar con el anuncio</p>



# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

**SÒLS VOL 1 / 2**

Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

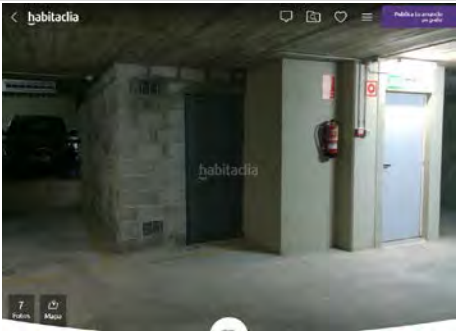
Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	

**Nº 13**



12.000 €

Parking coche en carrer espanya edificio obra nueva , céntrico, en granollers


Centro: Carrer Espanya, 15

ASUNCIÓN BAYO

FASU

Contactor con el anunciante

**Nº 14**



Garaje en venta en calle rafael casanova, Instituts - Ponent, Granollers

16.065 €

Plaza para coche pequeño

Calle: Calle Hipòcrita

918 003 106

Profesional - Alameda - Europe Ref: 0500000000

Alameda Inmobiliaria Madrid


taliseda

Contactor

Guardar favorito

Descartar

**Nº 15**



Garaje en venta en Sant Antoni Maria Claret, 10, Sant Miquel - Tres Torres, Granollers

15.000 €

Plaza para coche grande

Calle: Calle Hipòcrita

932 826 351

Profesional - Forns Carrà & Pujol Ref: parking


Carrà Pujol

Contactor

Guardar favorito

Descartar

**Nº 16**



15.500 €


Parking coche parking en venta eix verd en sota el camí ral granollers

Sota el Camí Ral

FINCAS ANDERLA

Contactor con el anunciante

**Nº 17**



65 €

Alquiler parking coche en roger de flor alquiler amplia plaza de parking en granollers

Calle: Roger de Flor, 2

12 m<sup>2</sup> 5,40 €/m<sup>2</sup>

Particular


Contactor con el anunciante

Alquiler amplia plaza de parking

Amplia. Con espacio para bicicletas. También con Acceso peatonal, con Bar.

Anuncios similares

**Nº 18**



Alquiler de garaje en corro, 166, Centre, Granollers

80 €/mes

Plaza para coche grande

Plaza de 2 meses

935 437 026

Profesional - JCORRADE Invernia Ref: 1862

Jicifra

Contactor

Guardar favorito

Descartar

Document amb Codi Segur de Verificació (CSV): 1177777733712210633

CEIAM cabré alegret s.l. CIF: B-62757349 Nº Registro Mercantil: Barcelona-Tomo 34189 Folio 8 Hoja B 244381  
 Diputació nº 199 pral 2º 08011 BARCELONA Tel: 93451 02 07 Fx: 93451 05 36 e-mail: [secretaria@ceiam.es](mailto:secretaria@ceiam.es)  
 RESTA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓ TOTAL O PARCIAL D'AQUEST DOCUMENT I TÈ EFICÀCIA LIMITADA A PER A LA FINALITAT EXPRESASA.

Recognised European Valuer





# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

## SÒLS VOL 1 / 2







Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>

<p><b>Nº 19</b></p> <p>idealista</p> <p>Alquiler de garaje en calle de Roger de Flor, 6, Instituts - Ponent, Granollers</p> <p>65 €/mes - Plaza para coche grande</p> 	<p><b>Nº 20</b></p> <p>fotocasa</p> <p>Garaje en Granollers, *Granollers / Centre - Joan Prim, Granollers</p> <p>14 m²</p> <p>80 € / mes</p> 
<p><b>Nº 21</b></p> <p>idealista</p> <p>Alquiler de garaje en Centre, Granollers</p> <p>65 €/mes</p> 	<p><b>Nº 22</b></p> <p>idealista</p> <p>Alquiler de garaje en calle Lleó, 9 -14, Centre, Granollers</p> <p>80 €/mes - Plaza para coche grande</p> 
<p><b>Nº 23</b></p> <p>habitatia</p> <p>Alquiler parking coche en carrer mare de deu de maria se alquila plaza de parking en granollers</p> <p>50 €</p> 	<p><b>Nº 24</b></p> <p>fotocasa</p> <p>Garaje en Font De Lescot / Centre - Joan Prim, Granollers</p> <p>15 m²</p> <p>80 € / mes</p> 

Document amb Codi Segur de Verificació (CSV): 1177777733712210633

CEIAM cabré alegret s.l. CIF: B-62757349 Nº Registro Mercantil: Barcelona-Tomo 34189 Folio 8 Hoja B 244381  
Diputació nº 199 pral 2º 08011 BARCELONA Tel: 93451 02 07 Fx:93451 05 36 e-mail: [secretaria@ceiam.es](mailto:secretaria@ceiam.es)

RESTA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓ TOTAL O PARCIAL D'AQUEST DOCUMENT I TÈ EFICÀCIA LIMITADA A PER A LA FINALITAT EXPRESASA.

Recognised European Valuer





# VALORACIÓ urbanística DELS DRETS

## SÒLS VOL 1 / 2

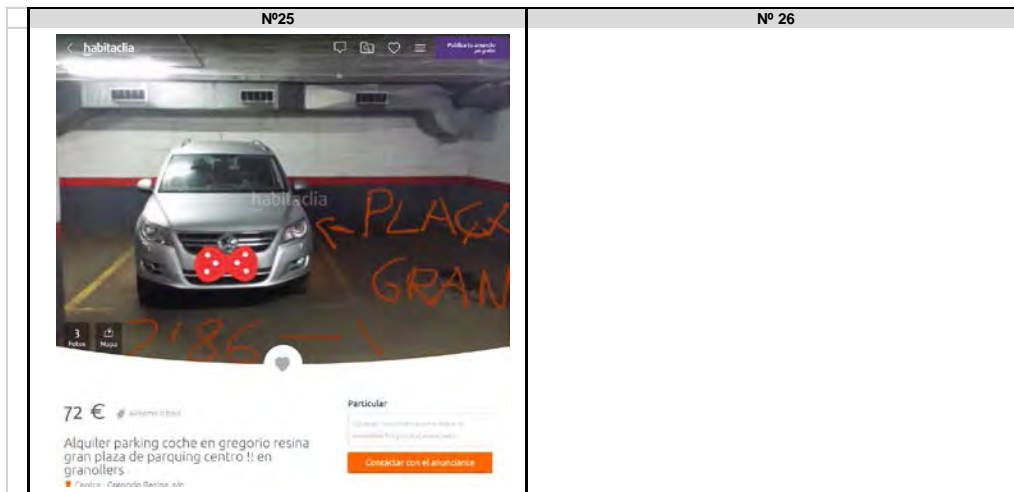
Ref. int. CEIAM. 4051-VAID-DF a.i/1

Fecha de Valor: IV Trimestre 2017. Redactat en Barcelona, desembre de 2017.

Base de Valor: VALOR ESPECIAL

Normativa: EVS-2 (2016), Reglament de la Ley de Suelo RD. 1492/2011, Llei d'Urbanisme DL 1/2010

<b>Admin. Actuant</b>	<b>Partícip (po. ANIDA)</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Pla de Millora Urbana Pmu-122 (c/Roger de Flor nº 5) GRANOLLERS</b>	



Document amb Codi Segur de Verificació (CSV): 1177777733712210633

<https://seuelectronica.granollers.cat/validacio> O CUMPLE LA NORMA UNE 197001:2011 editada por AENOR  
 CEIAM cabré alegret s.l. CIF: B-62757349 Nº Registro Mercantil: Barcelona-Tomo 34189 Folio 8 Hoja B 244381  
 Diputació nº 199 pral 2º 08011 BARCELONA Tel: 93451 02 07 Fx:93.451 05 36 e.mail: [secretaria@ceiam.es](mailto:secretaria@ceiam.es)  
 RESTA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓ TOTAL O PARCIAL D'AQUEST DOCUMENT I TÉ EFICÀCIA LIMITADA A PER A LA FINALITAT EXPRESASA.



Recognised European Valuer