

Alfred  
Lacasa  
Tribó  
  
(SIG)

Motiu: Aprovat  
inicialment per la  
Junta de Govern  
Local de 10 de  
febrer de 2026. El  
Secretari General.  
Data: 2026.02.18  
09:31:09 +01'00'

## VALORACIÓ

DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL DE LA ZONA INDUSTRIAL  
EN FILERA CLAU 4B125 DEL SECTOR 125  
DEL POUM DE GRANOLLERS

Josep Forn i Casacuberta, arquitecte

Setembre de 2025

JOSEP FORNS  
CASACUBERTA  
/ num:24784-7

Signat digitalment per  
JOSEP FORNS  
CASACUBERTA /  
num:24784-7  
Data: 2026.01.12 17:25:26  
+01'00'

En Josep Fornis i Casacuberta, Arquitecte, membre de l'Il·lustre Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya, col·legiat número 24.784, amb domicili professional a l'Avinguda del Parc, número 5, 4t 3ª, de 08402 Granollers, i titular del DNI número [REDACTED], a petició de la Junta de Compensació del Pla Parcial del Sector 125, de Granollers, emeto la següent

## VALORACIÓ

### 1.- OBJECTE:

Valoració unitària del sòl de les parcel·les resultants del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial del Sector Industrial 125, del POUM de Granollers, corresponents a la Clau 4B125 del sector, Parcel·les resultants A, B, C, D, E, F, G, H, I i J, el sòl de les quals està destinat a Zona Industrial en filera, a efectes d'equidistribució dels beneficis i càrregues de l'actuació urbanística, en base a l'aprofitament urbanístic atribuït pel Pla Parcial de l'àmbit i a les despeses d'urbanització necessàries considerades pel Compte de Liquidació Provisional de la reparcel·lació.

Aquest informe servirà per determinar, per una banda, d'acord amb l'article 126.1.e) TRLU 1/2010, el valor unitari de repercussió del sòl sobre el sostre edificable de la zona 4B125 que, un cop homogeneïtzat amb el valor unitari de repercussió del sòl sobre sostre edificable de la zona 4A125, s'utilitzarà per quantificar les compensacions econòmiques per diferències d'adjudicació que es produeixin en la reparcel·lació, que coincidirà amb el valor homogeneïtzat dels solars resultants d'ambdues zones, abans d'urbanitzar o amb deducció de les corresponents despeses d'urbanització.

I, per una altra banda, les conclusions d'aquest informe, convenientment homogeneïtzades amb les que resultin de l'informe relatiu a la zona 4A125, també serviran per valorar l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Administració actuant exigít per l'article 45.1 TRLU 1/2010.

El càlcul d'aquest altre valor tindrà en compte les determinacions de l'article 46.1 TRLU 1/2010, on s'estableix:

*"Article 46 Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament, regles d'emplaçament i destinació*  
*1. L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1, els quals s'han de cedir urbanitzats".*

Per tant, a diferència de l'anterior càlcul, en aquest altre es tindran en compte els valors unitaris de repercussió del sòl sobre sostre edificable de les Zones clau 4A125 i 4B125, ja urbanitzat o sense deducció de les corresponents despeses d'urbanització, atès que es tracta de la determinació del valor unitari d'un aprofitament que l'Administració actuant ha de percebre ja urbanitzat.

## **2.- SOL.LICITANT:**

Entitat: Junta de Compensació del Pla Parcial del Sector 125, del POUM de Granollers  
Domicili: Avinguda del Parc, 5, 4t 3a, 08402 Granollers  
NIF: V- 65103822

## **3.- SITUACIÓ:**

Sector de sòl urbanitzable delimitat, que ocupa una zona contigua al sòl urbà industrial consolidat, a cavall dels municipis de Granollers, Lliçà de Vall i Parets del Vallès, situat a l'extrem sud oest de Granollers, que limita al nord amb el Polígon Industrial del Coll de la Manya i amb el Bosc de Can Ferran; al sud, amb l'àmbit de sòl urbanitzable delimitat que el Pla Director Urbanístic del Circuit de Velocitat Barcelona-Catalunya va denominar Sector Can Riba-Can Ninou i, a través d'aquests, amb la Via interpolar o carretera C-35; a l'est, amb terrenys agrícoles classificats de sòl no urbanitzable i amb terrenys inclosos dins del Sector Can Riba-Can Ninou; i a l'oest, amb el Polígon Industrial Els Batzacs, pertanyent als termes municipals de Lliçà de Vall i Parets del Vallès i amb el sector de sòl urbanitzable delimitat denominat Sector Industrial UP6, de Parets del Vallès.

## **4.- DADES URBANÍSTIQUES:**

Planejament: Pla Parcial del Sector 125 del POUM de Granollers, aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament de Granollers el 26 d'octubre de 2021.

Qualificació urbanística. El Pla Parcial defineix les següents zones:

- Zona clau 4A125 Industrial d'edificació aïllada (objecte d'aquest informe): 288.282 m<sup>2</sup>

- Zona clau 4B125 Industrial d'edificació en filera: 9.527 m<sup>2</sup>

Sòl total zones: 297.809 m<sup>2</sup>

Edificabilitat:

*Índex d'edificabilitat bruta màxima: 0,50 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl*

*Edificabilitat neta màxima: 274.345 m<sup>2</sup>st (548.690 m<sup>2</sup> x 0,50 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl)*

- *Edificabilitat neta màxima Zona 4A125: 265.568 m<sup>2</sup>st (96,80 %)*

- *Edificabilitat neta màxima Zona 4B125: 8.777 m<sup>2</sup>st (3,20 %)*

*TOTAL : 274.345 m<sup>2</sup>st (100 %)*

*Índex d'edificabilitat neta global (274.345 m<sup>2</sup>st / 297.809 m<sup>2</sup>sòl): 0,9212m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl*

El Sector 125, delimitat pel POUM de Granollers, actualment vigent, es correspon amb un sòl classificat com a urbanitzable delimitat, quin desenvolupament requereix de la formulació dels següents instruments de planejament i gestió urbanística:



Segons el Projecte de Reparcel·lació, les Parcel·les resultants a la Zona clau 4B125, amb les seves corresponents superfícies de sòl, d'ocupació i de sostre, són les següents:

QUADRE 1

<b>CLAU 4B125 ZONA INDUSTRIAL NAUS EN FILERA</b>			
<b>PARCEL·LA RESULTANT</b>	<b>OCUPACIÓ MÀXIMA m2</b>	<b>SUPERFÍCIE m2</b>	<b>SOSTRE m2</b>
<b>A</b>	279	720	464
<b>B</b>	548	1.190	911
<b>C</b>	534	890	888
<b>D</b>	576	960	958
<b>E</b>	587	978	976
<b>F</b>	569	949	946
<b>G</b>	542	903	902
<b>H</b>	487	811	810
<b>I</b>	435	725	724
<b>J</b>	720	1.401	1.198
<b>TOTALS</b>	<b>5.277</b>	<b>9.527</b>	<b>8.777</b>

Les edificacions actualment existents sobre la zona qualificada amb la Clau 4B125 tenen una antiguitat mitjana de 42 anys, qualitat mitjana i un grau mig-baix de manteniment.

Per determinar el valor de repercussió del sòl, prèviament caldrà quantificar i deduir el Cost de Construcció corresponent a la tipologia de les edificacions existents a la Zona Clau 4B125.

A aquests efectes, s'ha pres com a referència el cost per metre quadrat construït previst a l'apartat "1.8 Cost de les construccions per a les declaracions d'obra nova i divisió de la propietat horitzontal, segons la tipologia i la qualitat, en €/m2 construït" del document "Valors bàsics dels immobles urbans" (2025) elaborat per l'Agència Tributària de Catalunya, respecte dels Edificis industrials Qualitat Mitjana (com els existents a la Zona clau 4B125 del Sector 125), de 462 €/m<sup>2</sup>st.

Tanmateix, atès que aquesta valoració va referida al tercer trimestre de l'any 2025, l'anterior import s'ha actualitzat amb un increment del 2,5%, d'on resulta un cost de construcció per m<sup>2</sup> de 474 €/m<sup>2</sup>st.

També, com a component imprescindible per a determinar el valor de repercussió del sòl, caldrà conèixer, en funció de la tipologia constructiva a desenvolupar a la Zona clau 4B125, el preu de venda de les mateixes (comparables) i per deducció la mitjana del seu valor unitari.

Les sis mostres de comparables obtingudes dels portals immobiliaris consultats, referides a la data en la que s'efectua aquesta valoració, determinen una mitjana del preu unitari de venda d'aquesta tipologia de 1.000 €/m<sup>2</sup>st.

#### COMPARABLES

MOSTRA	UBICACIÓ	PREU VENDA €	SUPERFÍCIE DE SOSTRE m2st	PREU UNITARI €/m2st
1	Granollers	540.000 €	600	900
2	Les Franqueses del Vallès	730.000 €	726	1.006
3	Llinars del Vallès	375.000 €	504	744
4	Canovelles	600.000 €	602	997
5	Canovelles	650.000 €	600	1.083
6	Les Franqueses del Vallès	730.000 €	576	1.267
	TOTAL	3.625.000 €	3.608	5.997
	MITJANA	604.167 €	601	1.000

## 5.- METODOLOGIA:

El valor del sòl es calcula aplicant el Mètode Residual Estàtic, quina metodologia es desenvolupa, entre d'altres, al Reial Decret 1020/1993, de 25 de juny, pel qual s'aproven les Normes Tècniques de Valoració i Quadre Marc de Valors del Sòl i de les Construccions per determinar el valor cadastral dels béns immobles de naturalesa urbana.

Com a criteri general, i segons s'estableix a l'article 9 de la Norma, el valor del sòl edificat i sense edificar es calcula a partir del valor de repercussió definit en €/m<sup>2</sup> de construcció real o potencial.

Segons la Norma 16, modulació dels valors, i prenent en consideració tots els factors que intervenen en la formació del valor del producte immobiliari, s'estableix la següent expressió:

$$V_v = 1,40 [ V_R + V_C ] F_L$$

Essent:

V<sub>v</sub> = Valor en venda del producte immobiliari, en euros/m<sup>2</sup> construït.

V<sub>R</sub> = Valor de repercussió del sòl en euros/m<sup>2</sup> construït.

V<sub>C</sub> = Valor de la construcció en euros/m<sup>2</sup> construït.

F<sub>L</sub> = Factor de localització, que avalua les diferències de valor de productes immobiliaris anàlegs per la seva ubicació, característiques constructives i circumstàncies socio-econòmiques de caràcter local que afectin a la producció immobiliària. Les quanties d'aquest coeficient estaran compreses entre les següents:

$$1,2857 \geq F_L \geq 0,7143$$

A l'anterior expressió s'aïlla el valor de repercussió del sòl, que és el que es tracta d'obtenir, i s'estableix com a hipòtesi que F<sub>L</sub> = 1,00, essent la fórmula:

$$V_R = [ V_v / 1,40 ] - V_C$$

Aquesta fórmula també està recollida a l'article 27, que remet al 22, ambdós del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, aprovat pel Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, on s'indica:

*"1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$V_S = \sum E_i \cdot V_{RS_i}$$

Siendo:

- VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
- Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
- VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión de 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:

$$VRS = (Vv/K) - Vc, \text{ siendo:}$$

- 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.

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 de la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación 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:*

$$V_{So} = V_S - G \times (1 + TLR + PR), \text{ siendo:}$$

- *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.*

*La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.*

*4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro".*

De la mateixa manera, l'anterior metodologia, que és la que s'aplicarà per realitzar el càlcul sol·licitat, també compleix allò previst a l'apartat 2n de l'article 40 del Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 7/2015 (TRLSRU), on s'estableix:

*“En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasarà por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.”*

Per tant, d'acord amb l'article 40.2 TRLSRU, en la determinació del valor de repercussió del sòl sobre sostre edificable d'aquesta tipologia (Clau 4B125) el sòl es taxarà atenent al valor que li correspongui segons el càlcul efectuat, descomptant-li les despeses d'urbanització, incrementades amb la taxa lliure de risc i la prima de risc, atès que es tracta del càlcul del valor d'un aprofitament abans d'urbanitzar o encara sense urbanitzar.

## 6.- CÀLCUL:

Segons el Projecte d'Urbanització del Sector 125, de setembre de 2025, el Pressupost d'Execució Material de les obres d'urbanització ascendeix a la xifra de 17.978.827 € i el Pressupost d'Execució per Contracte a 21.394.804,60 €.

A part del cost de les obres d'urbanització, la Memòria del Projecte de Reparcel·lació del sector ha quantificat la resta de les despeses d'urbanització imputables a aquest desenvolupament, integrades per les despeses de gestió, administració i projectes, taxa d'accés a les infraestructures de sanejament en alta, cost d'adquisició de sòls externs i imprevistos, en la xifra de 2.605.195,40 €, el que determina unes totals despeses d'urbanització (provisionals) de 24.000.000 €, segons el següent desglossament:

<b>DESPESES D'URBANITZACIÓ</b>	
<i>Concepte</i>	<i>Import (€)</i>
OBRES D'URBANITZACIÓ INTERNES I EXTERNES	21.394.804,60 €
DESPESES DE GESTIÓ, ADMINISTRACIÓ I PROJECTES	1.711.584,37 €
INDEMNITZACIONS PER BÉNS I DRETS INCOMPATIBLES	0,00 €
TAXA D'ACCÉS A LES INFRAESTRUCTURES DE SANEJAMENT	465.820,00 €
COST D'ADQUISICIÓ DE SÒLS EXTERNES	70.550,00 €
IMPREVISTOS	357.241,03 €
<b>TOTAL DESPESES</b>	<b>24.000.000,00 €</b>

Sense considerar la partida d'imprevistos (357.241,03 €), la distribució proporcional de la resta de les despeses d'urbanització, d'import 23.642.758,97 € (24.000.000 € - 357.241,03 € = 23.642.758,97 €), sobre el sòl qualificat amb la Clau 4B125, equivalent al 3,20 % del total, equival a 756.568 €.

$$23.642.758,97 \text{ €} \times 3,20 \% = 756.568 \text{ €}$$

Respecte dels costos de construcció, anteriorment ja s'ha establert que en aquest cas, respecte de les parcel·les resultants qualificades amb la Clau 4B125, la mitjana del cost unitari de construcció és de 474 €/m<sup>2</sup>st, que aplicat sobre els 8.777 m<sup>2</sup>st totals de la Zona 4B125 determinen uns totals costos de construcció (Vc) de:

$$\text{Cost de Construcció (Vc)} = 474 \text{ €/m}^2\text{st} \times 8.777\text{m}^2\text{st} = 4.160.298 \text{ €}$$

Per una altra banda, tenint en compte que l'article 40.2 del Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 7/2015 (TRLSRU), preceptua que "(...) el suelo de tasarà por el valor que les corresponda del cálculo efectuado, descontándole los gastos de urbanización que les corresponda, incrementados por la tasa libre de riesgo la prima

de riesgo”, cal establir quins són en aquests cas els valors aplicables de la Taxa lliure de risc (TLLR) i de la Prima de risc (PR):

- Taxa lliure de risc (TLLR): És la última referència facilitada pel Banc d'Espanya del rendiment intern al mercat secundari de deute públic pel termini d'entre dos i sis anys. En data setembre de 2025 (BOE número 212, de 3 de setembre de 2025), per a edificis industrials, fou de 2,406 %.

- Prima de risc (PR): Es correspon amb el benefici de la promoció i es fixarà en funció dels usos i tipologies corresponents a l'ordenació urbanística. En l'actualitat, segons la Disposició Addicional 6a de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març. Sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres, i segons l'Annex IV del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl (RVLS), per aquest tipus de promoció industrial la PR és del 14%.

Atès que es tracta de la determinació del valor de repercussió d'un sòl sense urbanitzar, cal incrementar les totals despeses d'urbanització imputables a aquesta tipologia (4B125), establertes anteriorment en la xifra de 756.568,29 €, amb l'aplicació de la Taxa lliure de risc (TLLR) i la Prima de risc (PR):

Taxa Lliure de Risc (TLLR):	2,406 %
Prima de risc (PR):	<u>14,00 %</u>
TOTAL	16,406 %

D'on resulten unes totals despeses d'urbanització a deduir de 880.690,88 €:

$$756.568 \text{ €} \times 1,16406 = 880.691 \text{ €}$$

Si apliquem la mitjana del valor en venda obtingut a partir de les mostres dels productes immobiliaris similars considerades en aquest informe, de 1.000 €/m<sup>2</sup>st, sobre el total sostre resultant qualificat amb la Clau 4B125, de 8.777 m<sup>2</sup>st, obtenim el valor de mercat total de l'aprofitament generat a l'interior de la Zona 4A125 (Vv):

$$\text{Valor de mercat total (Vv)} = 1.000 \text{ €/m}^2\text{st} \times 8.777 \text{ m}^2\text{st} = 8.777.000 \text{ €}$$

D'acord amb allò preceptuat a l'apartat 2n de l'article 22 del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, les circumstàncies concurrents determinen que, en aquest cas, el valor del coeficient K, de referència al mercat, aplicable per valorar aquest sostre industrial —que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat assignada pel planejament—, sigui de l'1,40.

Conseqüentment, per determinar el Valor unitari de Repercussió del sòl qualificat amb la Clau 4B125 cal recórrer a la fórmula de l'article 22 del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, deduint del valor de mercat (Vv) minorat amb l'aplicació del coeficient K, tant els costos de construcció com les despeses d'urbanització pendents d'execució, incrementades amb la taxa lliure de risc i la prima de risc. És a dir:

$$\begin{aligned} \text{VRS} &= (\text{Vv}/\text{K}) - \text{Vc} = (8.777.000 \text{ €} / 1,40) - (4.160.298 \text{ €} + 880.691 \text{ €}) = \\ &= 6.269.286 \text{ €} - 5.040.989 \text{ €} = 1.228.297 \text{ €} \end{aligned}$$

VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL ZONA CLAU 4A125 sense urbanitzar = 1.228.297 €

**Valor unitari de repercussió del sòl sense urbanitzar Zona clau 4A125: 139,94 € /m<sup>2</sup>st**

$$(1.228.297 \text{ €} / 8.777 \text{ m}^2\text{st} = 139,94 \text{ €}/\text{m}^2\text{st})$$

## RESUM

**Valor unitari de repercussió del sòl sobre sostre edificable a la Zona clau 4B125, sense urbanitzar o amb deducció de les despeses d'urbanització pendents, als efectes de l'article 126.1.e) TRLU 1/2010:**

COST DE CONSTRUCCIÓ ( $V_c$ ):  $474 \text{ €/m}^2\text{st} \times 8.777 \text{ m}^2\text{st} = 4.160.298 \text{ €}$

VALOR DE MERCAT DELS COMPARABLES ( $V_v$ ):  $1.000 \text{ €/m}^2\text{st} \times 8.777 \text{ m}^2\text{st} = 8.777.000 \text{ €}$

TOTALS DESPESES D'URBANITZACIÓ ZONA 4B125:  $756.569 \text{ €}$

INCREMENT PER T.LL.R. + P.R. (16,406%):  $880.691 \text{ €}$

$VRS = (V_v/K) - V_c = (8.777.000 \text{ €} / 1,40) - (4.160.298 \text{ €} + 880.691 \text{ €}) =$   
 $= 6.269.286 \text{ €} - 5.040.989 \text{ €} = 1.228.297 \text{ €}$

VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL ZONA CLAU 4A125, SENSE URBANITZAR =  $1.228.297 \text{ €}$

**Valor unitari de repercussió del sòl sobre sostre edificable Zona clau 4B125,  
sense urbanitzar:  $139,94 \text{ €/m}^2\text{st}$**

$(1.228.297 \text{ €} / 8.777 \text{ m}^2\text{st} = 139,94 \text{ €/m}^2\text{st})$


MOSTRES COMPARABLES

## Nave en venta en Avenida de Sant Julià, 220

Palou, Granollers  [Ver mapa](#)


**540.000 €**

600 m<sup>2</sup> | 900€/m<sup>2</sup>

 Guardar favorito

 Descartar

 Compartir

 Añadir tu nota

### Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▾

Nave con cámaras frigoríficas de congelado y de frío. Parking exterior techado para 3 coches.

**730.000 €**  Avísame si baja

## Nave industrial en Franqueses del Vallès (Les)



726 m<sup>2</sup> 1.006 €/m<sup>2</sup>



Descartar



Calcular hipoteca



Compartir


Nave en venta de 726m<sup>2</sup> en planta baja, de los cuales 132 corresponden a un altillo que podría ser destinado para oficinas y de un 2º altillo legalizado de 150m<sup>2</sup> destinado para almacén. La nave esta ahora acondicioanda como restaurante. Tiene una altura de 9 m y es totalmente diáfana. además dispone de una patio privado de 306m<sup>2</sup> esquinero.

375.000 €  Avísame si baja

## Nave industrial en Llinars del Vallès



504 m<sup>2</sup> 744 €/m<sup>2</sup>

 Descartar  Calcular hipoteca  Compartir




Nave en venta ESQUINERA con mucho patio privado de aproximadamente 450m2. La nave esta dividida en dos plantas. La planta baja tiene 272m2 y la 1ª planta tiene 232m2. Cómodo acceso para trailers, dispone de un montacargas, aseos en ambas plantas y mucha luz natural. Cubierta tipo Sandwinch, cortafuegos y Bie's con mangueras en ambas plantas.

600.000 €  Avísame si baja

## Nave industrial -restaurante en Canovelles



602 m<sup>2</sup> 997 €/m<sup>2</sup>

 Descartar  Calcular hipoteca  Compartir

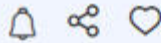
### Nave industrial-Restaurante en Canovelles

Opción venta nave + mobiliario de restaurante: 750.000 €

Nave industrial adosada de 604 m2 distribuidos en dos plantas de 302 m2 cada una y adecuada como restaurante, en muy buen estado de conservación, situada en el Polígono Industrial Can Castell de Canovelles, provincia de Barcelona.

**650.000 €**

Calcula tu hipoteca



€ Avísame si baja

✉ CONTACTAR

600 m<sup>2</sup> 1.083 €/m<sup>2</sup>

## Nave industrial en venta en Canovelles

Canovelles

### Descripción

Traducciones disponibles: [Español](#) ▾

Nave de 600 metros con patio privado de 302 metros .  
Ubicada en la calle principal del poligono con una  
intensa actividad, la superficie se distribuye en dos  
plantas de 300 y 300 metros completamente  
diafanos. Idea para actividad comercial al por mayor,  
restauracion o similares. Estructura de hormigon.  
Sistemas antiincendios: BIES , cortafuegos , extintores...

**730.000 €**

🗑 Descartar

🔗 Compartir

❤ Favorito

📄 Calcula tu hipoteca

🏠 Sugerir precio



3 baños



640 m<sup>2</sup> terreno

## Nave industrial en venta en Camí Antic de Vic, 25, Les Franqueses del Vallès

Les Franqueses del Vallès

Nau industrial situada al Camí Antic de Vic de Les Franqueses del Vallès.

Una zona molt ben comunicada i amb fàcil accés a les principals vies de circulació com són la C-352 i la C-251, que la situen molt a prop de Granollers i a menys de 40 km de Barcelona.

L'immoble compta amb una superfície total de 576 m<sup>2</sup> construïts, distribuïts en: