



CÀLCUL I VALORACIÓ D'UN SOLAR I DE LA CONSTRUCCIÓ EXISTENT

Carrer Transversal, 20
Carrer del Torrent, 152
08225 TERRASSA

Barcelona, 16 de març de 2015

Fernando Jiménez Pozo

Arquitecte Col.-44253/4
Arquitecte Tècnic Col.-7593
Membre de l'Agrupació d'Arquitectes
Experts Pericials i Forenses de Catalunya

ÍNDEX

1.	DADES GENERALS	3
1.1	Objecte d'aquest document.	3
1.2	Autor del document	3
1.3	Emplaçament del solar	3
1.4	Edificacions existents	3
1.5	Finalitat de la valoració	3
1.6	Data de la valoració	3
1.7	Obtenció de la informació necessària	3
2.	DESCRIPCIÓ DEL MÈTODE DE VALORACIÓ.	4
2.1	Proposta de treball: plantejament	4
2.2	Mètodes i normativa de valoració	4
2.2.1	Valoració de mercat (VM):	4
2.2.2	Valoració del sol (Vs):	4
3.	DESCRIPCIÓ DE LA FINCA	5
3.1	Dades cadastrals	5
3.2	Dades registrals	6
3.3	Règim de protecció, tinença i ocupació	6
3.4	Descripció de la finca	6
3.5	Descripció de la situació i l'entorn de la finca.	8
3.6	Afectació urbanística	10
3.7	Proposta d'operació immobiliària (ús i superfícies del nou edifici)	11
4.	OBTENCIÓ DE LES DADES PER A LA VALORACIÓ	12
4.1	Mostres de comparació (preu mercat d'habitatges i aparcament)	12
4.1.1	Habitatges, obra nova	12
4.1.2	Habitatges, segona ma	15
4.1.3	Places d'aparcament	17
4.2	Homogeneïtzació de les mostres obtingudes	19
4.3	Càlcul de costos de construcció i del producte obtingut	20
5.	CÀLCUL DEL VALOR DEL SOL (MÈTODE RESIDUAL DINÀMIC)	21
5.1	Descripció del càlcul	21
5.2	Flux de caixa.	22
5.3	Conclusions	23
6.	ANNEX-Documentació	24

1. DADES GENERALS

1.1 Objecte d'aquest document.

L'objecte d'aquest document és la valoració d'un solar i del seu edifici existent, situats a Terrassa (Barcelona). La Universitat Politècnica de Catalunya, propietària de l'immoble, vol conèixer el preu de mercat que se li pot assignar per a una possible venda.

Es per aquest motiu que el Servei de Patrimoni de l'UPC, ha encarregat al sotasignat el càlcul i la valoració esmentada, i per tant la redacció d'aquest document.

1.2 Autor del document

Aquest document ha estat redactat per Fernando Jiménez Pozo, arquitecte col·legiat amb el número 44.253/4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya.

1.3 Emplaçament del solar

Es tracta d'un solar situat a Terrassa, concretament al carrer Transversal, número 20, i que disposa de façana també en el carrer del Torrent, número 152.

1.4 Edificacions existents

La totalitat del solar es troba ocupat per una edificació industrial d'una única planta.

1.5 Finalitat de la valoració

Es valora l'immoble indicat als efectes de procedir a la seva venda i per tant de disposar d'un preu de mercat real, mitjançant el qual la Universitat Politècnica de Catalunya podrà iniciar el procediment oportú per aconseguir-ho.

1.6 Data de la valoració

La data de valoració és la de redacció del present document, és a dir, 16 de març de 2015.

1.7 Obtenció de la informació necessària

Per a la redacció d'aquest document s'han obtingut les dades necessàries de l'ajuntament de Terrassa, del Cadastre, del Registre de planejament urbanístic de Catalunya, de diferents portals de comercialització d'immobles, així com també de la mateixa propietat.

A Barcelona, 16 de març de 2015

Signat:

Fernando Jiménez Pozo

2. DESCRIPCIÓ DEL MÈTODE DE VALORACIÓ.

2.1 Proposta de treball: plantejament

Tenint en compte que l'objectiu d'aquest encàrrec és poder donar a conèixer el major i millor preu de mercat tant del solar com de l'edificació existent, no es proposa cap altre possibilitat que no passi per l'enderroc de l'edifici existent. Les seves característiques condueixen a la inviabilitat de qualsevol altra proposta, sent l'opció de l'enderroc i la transformació del solar en una promoció d'habitatges, l'única que es considera que disposa d'un resultat econòmic que pot interessar a qualsevol empresa promotora que vulgui presentar una oferta de compra.

Amb aquests antecedents, bàsicament el treball desenvolupat en aquest document vol obtenir en primer lloc el següent:

- les dades bàsiques del bé immoble (superfícies, afectacions, etc)
- les dades urbanístiques necessàries per al càlcul potencial dels solar.
- les superfícies resultants per a esgotar la màxima edificabilitat permesa, amb els usos assignats de la proposta (residencial privat amb aparcament en soterrani).
- una sèrie de testimonis de mercat homogeneïtzats per al càlcul del valor del producte resultant pel mètode de comparació.
- les despeses de desconstrucció i construcció que li correspon a la proposta.

Amb aquestes dades passarem a calcular el possible valor del sol segons el mètode residual dinàmic. Aquest mètode es basa en el procediment d'anàlisi d'inversions amb valors esperats, i es considera el més adequat en el nostre cas, a més de que es compleix els requisits per a poder aplicar-lo. Els terminis d'execució i venda poden fer variar substancialment el resultat final, que no és altre que conèixer el preu real de venda del solar.

2.2 Mètodes i normativa de valoració

2.2.1 Valoració de mercat (VM):

MÈTODE DE COMPARACIÓ

Art. 20 a 23 ECO 805/2.003

Art. 21.1.c) Sis transaccions o ofertes de comparació (mínim)

Art. 22.1.d) Homogeneïtzació d'ofertes comparables

Art. 23.1.i 2. Ajustos del valor de comparació (reducció: 10 / 20 %)

2.2.2 Valoració del sol (Vs):

MÈTODE RESIDUAL DINÀMIC

Art. 34 a 39 ECO 805/2.003

$$F = \sum (E_j / (1+i)^{t_j}) - \sum (S_k / (1+i)^{t_k})$$

- On:
- F = Valor del terreny o immoble a rehabilitar.
 - E_j = Import dels cobraments previstos en el moment J
 - S_k = Import dels pagaments previstos en el moment K
 - t_j = Nombre de períodes de temps previst des del moment de la valoració fins que es produeix cadascun dels cobraments.
 - t_k = Nombre de períodes de temps previst des del moment de la valoració fins que es produeix cadascun dels pagaments.
 - i = Tipus d'actualització triat corresponent a la durada de cadascun dels períodes de temps considerats.

3. DESCRIPCIÓ DE LA FINCA

3.1 Dades cadastrals

Finca:	Carrer del Torrent, número 152, de Terrassa,
Referencia cadastral:	7028208DG1072D0001YG
Superfície construïda:	391 m ²
Superfície sol:	396 m ²
Us del local principal:	Industrial
Any construcció local principal:	1965
Tipus Finca:	Parcel·la construïda sense divisió horitzontal

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7028208DG1072D0001YG

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL TORRENT, DEL 152
08225 TERRASSA [BARCELONA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Industrial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1965

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): 391

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL TORRENT, DEL 152
TERRASSA [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): 391 SUPERFICIE SUELO (m²): 396 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de TERRASSA Provincia de BARCELONA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

416.980 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89 Viernes, 13 de Marzo de 2015

- 416.980 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

3.2 Dades registrals

De la documentació aportada per la propietat, es dedueix que la descripció de la finca en el Registre de la Propietat és la següent:

Registro de la Propiedad de Terrassa número 1

<i>Tomo:</i>	<i>1801</i>
<i>Libro:</i>	<i>798</i>
<i>Folio:</i>	<i>36</i>
<i>Finca:</i>	<i>50005</i>

URBANA: Nave de planta baja cubierta con tejado de uralita, construida sobre una porción de terreno, situada en la calle Transversal, número veinte y veintidós, de esta ciudad –y que tiene su otra entrada por la calle del Torrent número ciento cincuenta y dos-, de cuatrocientos metros cuadrados, todos edificadas. LINDA: por su frente, con la calle Transversal; derecha, Este, con la “Constructora de los Amigos”; Oeste, con finca de Daniel Bellmunt y por el fondo, con la calle Torrente.

3.3 Règim de protecció, tinença i ocupació

L'immoble no té, als efectes d'aquesta valoració i segons les dades facilitades pel client, cap tipus de protecció aparent, ni usdefruits ni cap altre dret sobre la propietat. Li pertany la propietat a La Universitat Politècnica de Catalunya, amb CIF Q0818003F, des de l'any 2012. Es considera també que l'immoble està desocupat.

3.4 Descripció de la finca

El passat dia 13 de març es realitza una inspecció de l'edifici existent. En dita visita s'accedeix a l'immoble i es comprova que l'amplada de la façana del carrer Transversal és de 9,81 metres, i la llum lliure vertical interior de 4 metres.

L'edifici existent té forma rectangular i es situa entre els carrers Transversal i Torrent, amb un desnivell d'aproximadament 1 metre (el carrer Transversal es troba més elevat).

La nau es conforma per un gran espai diàfan interromput a la banda del carrer del Torrent per uns envans i una escala per on s'accedeix al sotacoberta, i a la banda del carrer Transversal per altre petita construcció auxiliar interior situada en un lateral. La estructura es basa en uns pòrtics equidistants, amb pilars i jàsseres de gran cantell, tot de formigó armat. Entre jàssera i jàssera es cobreix l'espai amb voltes de maó de pla, i sobre aquestes s'observa el sotacoberta protegit per una coberta lleugera de plaques ondulades de fibrociment (recolzades sobre unes petites biguetes tipus gelosia).

El paviment és de formigó i els tancaments laterals i en façanes de parets de maó vist o revestit amb morter de ciment o guix.

No s'ha detectat cap dipòsit o sitja soterrada.



Carrer Transversal



Carrer del Torrent



Fotografies de l'interior de la nau



Fotografies de l'interior de la nau
Al fons, la zona del carrer Torrent



Fotografia de la sotacoberta de la nau.

3.5 Descripció de la situació i l'entorn de la finca.

La finca objecte de valoració es troba situada en el barri anomenat "Torrent d'en Pere Parres", delimitat per la Ronda de Ponent (Riera del Palau), l'avinguda de Josep Tarradellas (prolongació de la Rambla d'Ègara), i la línia ferroviària que creua la ciutat. Aquest barri es situa al nord-oest de la ciutat, dintre de l'àrea d'expansió de la ciutat a partir del creixement de la indústria tèxtil del segle XIX i part del XX. Tot i que el creixement de la ciutat al voltant de les rieres va ser inicialment una mica caòtic, la trama urbana resultant ha esdevingut en una part de la ciutat perfectament encaixada amb la resta de barris, i amb predomini de l'ús residencial a la zona.



L'entorn de la finca objecte de valoració és bàsicament residencial, tot i que encara s'observa alguna resta del passat industrial de la zona.

D'altra banda encara podem veure molts edificis de mínima alçada (unifamiliars), fent del barri una zona residencial tranquil·la. Tot i així a pocs metres ens trobem amb grans construccions i edificis de més alçada situats en els grans eixos de la zona.

Aquest carrers interiors no son per tant gairebé comercials, tot al contrari del que passa en el carrers principals situats a poca distancia.

Per tant, estem parlant d'un barri que respon a una trama urbana consolidada, allunyada de les carències i dificultats dels barris d'extraradi. Disposa de tots els serveis en la via pública (pavimentació, clavegueram, subministrament elèctric, de gas, aigua i telefonia).

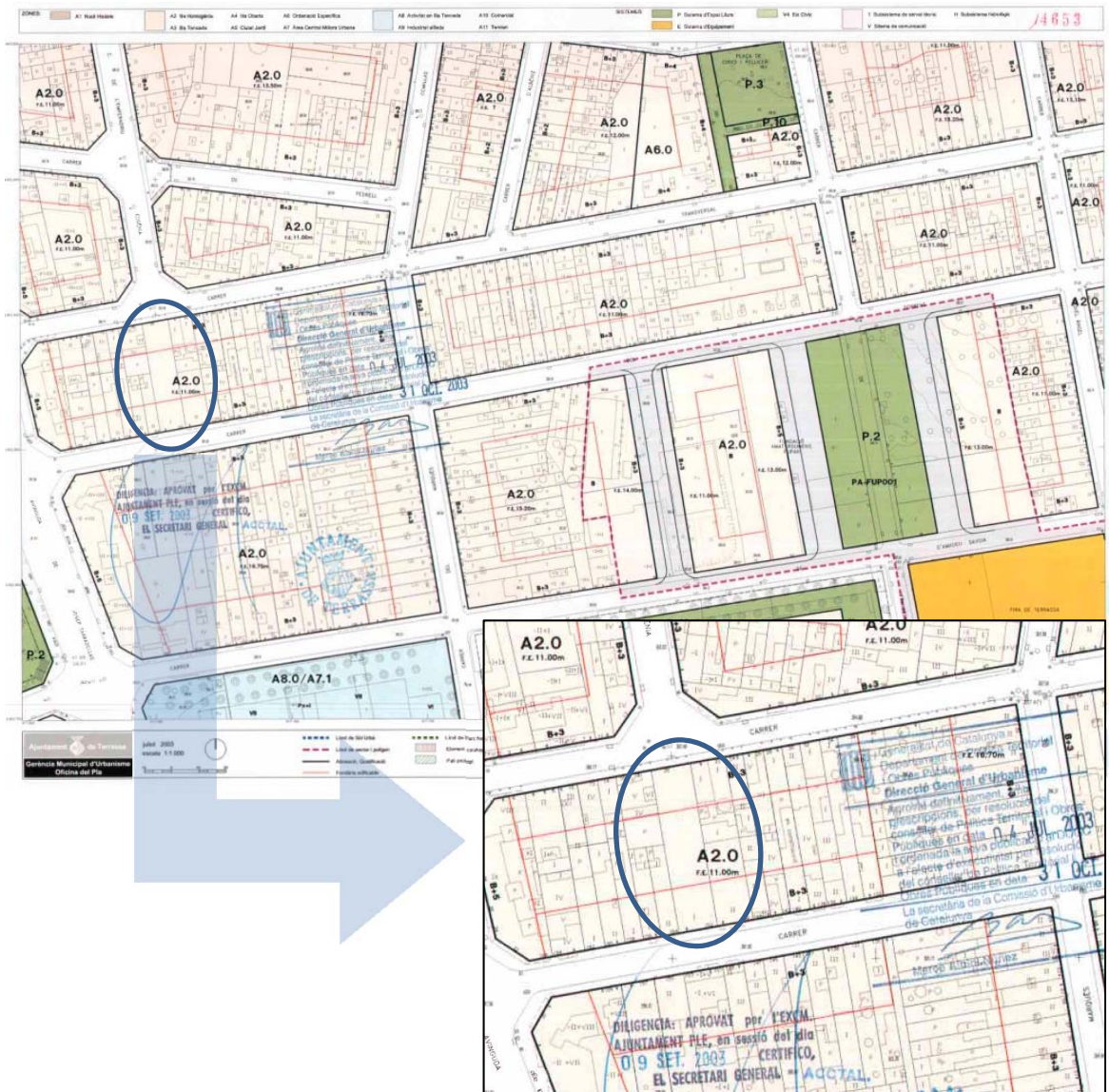
La proximitat dels serveis bàsics, del transport, i de l'administració permeten qualificar perfectament la zona de urbana, amb tots els serveis i equipaments propers.

Donat l'envelliment del parc residencial existent a la zona, es considera que la demanda hipotètica de mercat d'obra nova, serà elevada, i per tant atractiva per a qualsevol empresa promotora que estigui interessada, tot i el greu moment que viu el sector encara, dominat per l'activitat dels bancs fent de promotores, i amb una inestabilitat de preus i ofertes que cal considerar.



3.6 Afectació urbanística

Planejament general:	-Pla d'ordenació urbanística municipal -Aprovació definitiva: 31/10/2003 -Publicació: 12/12/2003
Classificació	-Sol urbà consolidat
Qualificació	-A2.0 Illa homogènia. (Art. 81 NNUU)
Tipus d'ordenació:	-Alineació en Illa Tancada. (Art. 82 NNUU)
Alçada reguladora:	PB+3 (13,80m). (Art. 84.2 NNUU)
Profunditat edificable:	11,00 m (plànol d'ordenació detallada 1)
Planta sotacoberta:	Habitables per als pisos inferiors (Art. 270 NNUU)
Previsió aparcament:	1 plaça mitja per cada habitatge (Art. 311 NNUU)



3.7 Proposta d'operació immobiliària (ús i superfícies del nou edifici)

Amb les dades d'afectació urbanístiques recollides podem ja proposar una operació immobiliària concreta amb la que, pel mètode residual dinàmic, calculem el valor de mercat del sol. Dita proposta es fonamenta en el següent:

-Es descarta qualsevol altre opció que no passi per l'enderroc de l'edifici existent, tal i com ja s'ha indicat anteriorment.

-Es proposa una operació immobiliària en la que únicament es planteja la construcció d'un edifici residencial privat, tractant-se de la solució amb més rendibilitat i demanda possible.

-Aquest edifici es conformaria amb una planta soterrani per a dotar a l'edifici d'un aparcament privat segons normativa urbanística. Sobre la rasant dels carrers, i amb l'objectiu d'esgotar l'edificabilitat possible, es plantegen dos edificis de les mateixes característiques, un per cada un dels carrers en els que es disposa de façana. Cada un d'ells seria un bloc de planta baixa, més tres plantes pis i una planta sotacoberta, que ocuparia en tot dos casos la longitud de façana per la profunditat edificable. S'ha analitzat diferents opcions però es creu que la més adient es la de proposar un habitatge per planta i plantejar dos dúplex en la planta tercera de cada un dels edificis.

Les superfícies que resulten d'aquesta proposta son les següents:

SUPERFÍCIES CONSTRUIDES

PLANTA	SUPERFÍCIE TOTAL	APARCAMENT	HABITATGE		Zones comuns	TOTAL
			C/ Transversal	C/ Torrent		
-1	396,00 m ²	396,00 m ²				396,00 m ²
0	215,82 m ²	50,00 m ²	90,41 m ²	40,41 m ²	35,00 m ²	215,82 m ²
1	215,82 m ²	0,00 m ²	91,91 m ²	91,91 m ²	32,00 m ²	215,82 m ²
2	215,82 m ²	0,00 m ²	91,91 m ²	91,91 m ²	32,00 m ²	215,82 m ²
3	215,82 m ²	0,00 m ²	91,91 m ²	91,91 m ²	32,00 m ²	215,82 m ²
Sotacoberta	86,33 m ²	0,00 m ²	30,66 m ²	30,66 m ²	25,00 m ²	86,33 m ²
TOTAL	1.345,61 m²	446,00 m²	396,80 m²	346,80 m²	156,00 m²	1.345,61 m²
Superfície total sobre rasant					899,61 m²	

S'adopta la superfície de 396 m² per a la totalitat del solar disponible (Cadastrè)

La superfície de planta tipus resulta de multiplicar la façana disponible 9,81m per la PE (11m)

$$9,81 \quad \times \quad 11,00 \quad = \quad 107,91 \text{ m}^2$$

4. OBTENCIÓ DE LES DADES PER A LA VALORACIÓ

4.1 Mostres de comparació (preu mercat d'habitatges i aparcament)

4.1.1 Habitatges, obra nova

Mostra núm:	1
Situació:	C.Pardo Bazan, 108
Tipus:	Obra nova
0	0
Informació:	El idealista
Referència:	1578
Telèfon:	932 936 232
Anunciant:	Anticipa
Zona:	Nord-oest
Terrassa:	Balcons
Aparcament:	No
Entorn:	Zona esportiva
Preu mitjana:	2.047,98 €/m²st

Mostra núm:	2
Situació:	C. Transversal
Tipus:	Obra nova
0	0
Informació:	El idealista
Referència:	idd7533
Telèfon:	914 871 320
Anunciant:	Altamira
Zona:	Nord-oest
Terrassa:	Balcons
Aparcament:	No
Entorn:	Barri Torrent d'en Pere Parres
Preu mitjana:	2.408,76 €/m²st

Mostra núm:	3
Situació:	Avda. del Vallès 463
Tipus:	Obra nova
0	0
Informació:	El idealista
Referència:	28687023
Telèfon:	902 575 604
Anunciant:	Maheco
Zona:	Nord-est
Terrassa:	Balcons
Aparcament:	Inclou una plaça
Entorn:	Barri Torrent d'en Pere Parres
Altres:	Pisos tipus duplex
Preu mitjana:	1.594,28 €/m²st

Mostra núm:	4
Situació:	Barri Torresana- Montserrat
Tipus:	Obra nova
0	0
Informació:	El idealista
Referència:	ida852
Telèfon:	912 784 211
Anunciant:	Altamira
Zona:	Llevant
Terrassa:	Balcons
Aparcament:	Si
Entorn:	Promoció gran amb espais
0	jardins i piscina
Preu mitjana:	1.120,59 €/m²st

Mostra núm:	5
Situació:	Carrer Infant Martí 168
Tipus:	Obra nova
0	0
Informació:	El Idealista
Referència:	ida104
Telèfon:	912 784 211
Anunciant:	Altamira
Zona:	Ponent
Terrassa:	Si
Aparcament:	Si
Entorn:	Zona residencial
Preu mitjana:	1.195,85 €/m²st

Mostra núm:	6
Situació:	C.Ricardo Haro
Tipus:	Obra nova
0	0
Informació:	El idealista
Referència:	29739713
Telèfon:	902 333 131
Anunciant:	Solvia
Zona:	Centre
Terrassa:	Es desconeix
Aparcament:	Si
Entorn:	Zona residencial
Preu mitjana:	1.659,56 €/m²st

4.1.2 Habitatges, segona ma

Mostra núm:	7
Situació:	C. Transversal
Tipus:	Segona ma
Informació:	El idealista
Referència:	M730223
Telèfon:	932 750 294
Anunciant:	M73
Zona:	Nord-oest
Terrassa:	Terrassa àtic
Aparcament:	Inclou una plaça
Entorn:	Zona residencial
Ascensor:	Si
Dormitoris:	3
Planta:	Àtic
Superfície:	106,00 m ²
Estat de la finca:	Bo
Preu total:	195.000,00 €
Preu mitjana:	1.839,62 €/m²st

Mostra núm:	8
Situació:	C. Torrent d'en Pere Parres
Tipus:	Segona ma
Informació:	El idealista
Referència:	11985
Telèfon:	932 756 223
Anunciant:	Finques Esvillar
Zona:	Nord-oest
Terrassa:	Balcó
Aparcament:	Si
Entorn:	Zona residencial
Ascensor:	No
Dormitoris:	3
Planta:	2a exterior
Superfície:	80,00 m ²
Estat de la finca:	Bo
Preu total:	145.000,00 €
Preu mitjana:	1.812,50 €/m²st

Mostra núm:	9
Situació:	C. Torrent d'en Pere Parres
Tipus:	Segona ma
Informació:	El idealista
Referència:	10366
Telèfon:	932 756 295
Anunciant:	Fimogar
Zona:	Nord-oest
Terrassa:	Balcó
Aparcament:	Inclou una plaça
Entorn:	Zona residencial
Ascensor:	Si
Dormitoris:	2
Planta:	2a
Superfície:	68,00 m ²
Estat de la finca:	Bo
Preu total:	129.000,00 €
Preu mitjana:	1.897,06 €/m²st

Mostra núm:	10
Situació:	C. Balmes
Tipus:	Segona ma
Informació:	El idealista
Referència:	te-balmes 2
Telèfon:	932 938 695
Anunciant:	Forcadell
Zona:	Nord-oest
Terrassa:	Balcó
Aparcament:	No
Entorn:	Zona residencial
Ascensor:	Si
Dormitoris:	2
Planta:	Es desconeix
Superfície:	50,00 m ²
Estat de la finca:	Bo
Preu total:	98.000,00 €
Preu mitjana:	1.960,00 €/m²st

4.1.3 Places d'aparcament

Mostra PK núm:	1
Situació:	Avda. Abat Marcet, 351
Tipus:	Segona ma
Informació:	El idealista
Referència:	28490447
Telèfon:	932 751 864
Anunciant:	El Buscador
Zona:	Nord-oest
Tipus plaça:	Doble
Entorn:	Zona residencial
Ascensor:	Si
Preu mitjana:	18.000,00 €

Mostra PK núm:	2
Situació:	C. Francesc Oller, 81
Tipus:	Segona ma
Informació:	El idealista
Referència:	28823628
Telèfon:	626 936 329
Anunciant:	Particular
Zona:	Nord-oest
Tipus plaça:	cotxe + moto
Entorn:	Zona residencial
Ascensor:	Es desconeix
Preu mitjana:	13.000,00 €

Mostra PK núm:	3
Situació:	C. Transversal, 75
Tipus:	Segona ma
Informació:	El idealista
Referència:	29547990
Telèfon:	610 931 360
Anunciant:	Particular
Zona:	Nord-oest
Tipus plaça:	Gran
Entorn:	Zona residencial
Ascensor:	Es desconeix
Preu mitjana:	11.900,00 €

Mostra PK núm:	4
Situació:	C. Torrent, 90
Tipus:	Segona ma
Informació:	El idealista
Referència:	2344279
Telèfon:	645 966 074
Anunciant:	Particular
Zona:	Nord-oest
Tipus plaça:	5m x 3m
Entorn:	Zona residencial
Ascensor:	Es desconeix
Preu mitjana:	13.000,00 €

Mostra PK núm:	5
Situació:	C. Independència, 3
Tipus:	Segona ma
Informació:	El idealista
Referència:	29350654
Telèfon:	663 244 087
Anunciant:	Particular
Zona:	Nord-oest
Tipus plaça:	Gran
Entorn:	Zona residencial
Ascensor:	Es desconeix
Preu mitjana:	14.000,00 €

Mostra PK núm:	6
Situació:	C. Independència, 2
Tipus:	Segona ma
Informació:	El idealista
Referència:	28041702
Telèfon:	669 757 651
Anunciant:	Particular
Zona:	Nord-oest
Tipus plaça:	Cotxe gran
Entorn:	Zona residencial
Ascensor:	Es desconeix
Preu mitjana:	12.000,00 €

4.2 Homogeneïtzació de les mostres obtingudes

CÀLCUL DEL VALOR DE MERCAT: TAULES D'HOMOGENEITZACIÓ

HABITATGES	COEFICIENTS D'HOMOGENEITZACIÓ									
	OBRA NOVA	SUPERFICIE TIPUS	SITUACIÓ	INCLOU PARKING	POSSIBILITAT DE PARKING	ALTRES CARACT.	COEFICIENT	VALOR TESTIMONI UNITARI	VALOR TESTIMONI HOMOGENITZAT	
MOSTRA										
1	1,00	1,00	1,00	1,10	1,05	1,00	1,16	2.047,98 €	2.365,42 €	
2	1,00	1,00	1,00	1,10	1,05	1,00	1,16	2.408,76 €	2.782,12 €	
3	1,00	1,20	1,10	0,90	1,00	1,00	1,19	1.594,28 €	1.894,00 €	
4	1,00	1,00	1,40	1,00	1,00	1,00	Descartat*	1.120,59 €		
5	1,00	1,00	1,40	1,00	1,00	1,00	Descartat*	1.195,85 €		
6	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,20	1,26	1.659,56 €	2.091,05 €	
7	1,20	1,00	1,00	0,90	1,00	1,10	1,19	1.839,62 €	2.185,47 €	
8	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,14	1.812,50 €	2.066,25 €	
9	1,20	1,00	1,00	0,90	1,00	0,95	1,03	1.887,06 €	1.946,38 €	
10	1,20	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	1,20	1.960,00 €	2.346,12 €	
							VALOR UNITARI HOMOGENITZAT		2.179,86 €	

* Valors que s'eliminen i no computen degut a la dispersió que provoquen

APARCAMENTS	COEFICIENTS D'HOMOGENEITZACIÓ									
	SUPERFICIE	ACCÉS	GESTIÓ VENDA	SITUACIÓ	COEFICIENT	SUPERFICIE + 23 m ² (zones. com)	VALOR TESTIMONI TOTAL	VALOR TESTIMONI UNITARI	VALOR TESTIMONI HOMOGENITZAT	
DIRECCIÓ										
P1	0,95	1,00	1,10	1,00	1,05	40,00 €	18.000,00 €	450,00 €	470,25 €	
P2	0,99	1,00	1,10	1,00	1,09	36,00 €	13.000,00 €	361,11 €	393,25 €	
P3	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	35,00 €	11.900,00 €	340,00 €	374,00 €	
P4	0,98	1,00	1,10	1,00	1,08	38,00 €	13.000,00 €	342,11 €	368,79 €	
P5	0,99	1,00	1,10	1,00	1,09	36,00 €	14.000,00 €	388,89 €	423,50 €	
P6	0,99	1,00	1,10	1,00	1,09	36,00 €	12.000,00 €	333,33 €	363,00 €	
							VALOR UNITARI HOMOGENITZAT		396,49 €	

4.3 Càlcul de costos de construcció i del producte obtingut

CALCUL COST CONSTRUCCIÓ

TIPOLOGIA:			RESIDENCIAL
CONCEPTE			
Qualitat mitjana entre mitgeres, inclos el 20% de Benefici Industrial i Despeses Generals			1.000,00 €/m ²
Altres despeses segons BEC	Seguretat i salut	2,00%	20,00 €/m ²
	Honoraris tècnics + llicència	9,50%	95,00 €/m ²
TOTAL			1.115,00 €/m²

TIPOLOGIA:		APARCAMENT
CONCEPTE		
Cost calculat per a edifici residencial i reduït un:		345,65 €/m ²

TIPOLOGIA:		ENDERROC EDIFICI EXISTENT
CONCEPTE		
Cost calculat per a edifici residencial segons BEC i reduït un:		120,00 €/m ²

CALCUL COSTOS DE CONSTRUCCIÓ			
	SUPERFÍCIE	COST UNITARI	TOTAL
Enderroc	396,00 m ²	120,00 €/m ²	47.520,00 €
Aparcament	446,00 m ²	345,65 €/m ²	154.159,90 €
Habitatges	899,61 m ²	1.115,00 €/m ²	1.003.062,92 €
Total			1.204.742,82 €

CALCUL DEL VALOR DE VENDA PRODUCTE					
	Superfície unitària	Preu unitari	Valor unitat	Unitats	TOTAL
Aparcament	356,40 m ²	395,49 €	140.954,00 €/ut	1,00 uts	140.954,00 €
Habitatges 1 dormitori	40,41 m ²	2.179,86 €	88.088,31 €/ut	1,00 uts	88.088,31 €
Habitatges 3 dormitori	90,41 m ²	2.179,86 €	197.081,51 €/ut	1,00 uts	197.081,51 €
Habitatges 3 dormitori	91,91 m ²	2.179,86 €	200.351,30 €/ut	4,00 uts	801.405,22 €
Duplex 2 dormit i altell	61,29 m ²	2.179,86 €	133.597,33 €/ut	4,00 uts	534.389,31 €
					1.761.918,34 €

El preu unitari per plaça d'aparcament, tenint en compte que el total de places es de 10, serà	14.095,40 €
--	-------------

5. CÀLCUL DEL VALOR DEL SOL (MÈTODE RESIDUAL DINÀMIC)

5.1 Descripció del càlcul

En aquest apartat es procedeix finalment a calcular el valor d'en venda segons 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 modificacions posteriors).

Amb aquest mètode, basat en el procediment d'anàlisi d'inversions amb valors esperats, es conforma una taula en forma de flux de caixa (cash-flow). Aplicarem les diferents entrades i sortides rellevants de l'operació immobiliària (estimació de caixa) amb l'objectiu d'aconseguir el valor residual mitjançant l'aplicació d'un tipus d'actualització determinat segons el "*Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*". Aquesta taxa vindrà donada per la suma de la prima de risc (PR) i la taxa lliure de risc (TLR), i que en el nostre cas és de 8+0,849 (Annex IV del Reglament i bons del tresor a cinc anys).

En el nostre cas, aprofitant l'avantatge de disposar de l'eina de "buscar objectiu" que permet el programa informàtic Microsoft Excel, fixem l'objectiu de trobar quin seria el valor del sol per a un Valor Actual Net (VAN) igual a 0.

Els valors i característiques bàsiques fonamentals que s'apliquen en el càlcul son les exposades en el capítol descriptiu anterior, a més dels següents terminis que s'han aplicat:

- 6 mesos per a iniciar les obres (projecte, estudis previs, llicència)
- 18 mesos per a executar-les
- Es confirmen primeres vendes en els últims 5 mesos de construcció.
- El termini de venda es preveu en 18 mesos una vegada acabada la construcció (es considera acceptable segons la conjuntura actual)
- El termini total de l'operació és de 3 anys i mig en total.

VALORACIÓ DEL SOL

MÈTODE RESIDUAL DINÀMIC

TOTALS DESPESES						
VALOR SOLAR		Interessos	HIPOTECA	NOTARIA	Despeses de Construcció i Honoraris tècnics	TOTAL DESPESES
282.989,88 €		TAE	Promoció	IAJD I ALTRES		
No finançat	Finançat	Anual Mensual	591.571,38 €	Total = 4% s/Cc+Sol		
60,00%	40,00%	6,00%	Solar			
169.793,93 €	113.195,95 €	0,49%	113.195,95 €	59.509,31 €	1.204.742,82 €	

TOTAL INGRESSOS	
Finançament obra	Vendes d'habitatges i places PK
Màxim valor de disposició crèdit	
40% Valor Taxació	1.761.918,34 €
704.767,33 €	

FLUX I RENDIBILITAT		
Flux de caixa	Flux de caixa acumulat necessitats de financiació	CALCUL TIR Anual Mensual
		8,85%
		0,71%

MESOS	VALOR SOLAR	Interessos	HIPOTECA	NOTARIA	Despeses de Construcció i Honoraris tècnics	TOTAL DESPESES	Finançament obra	Vendes d'habitatges i places PK	Flux de caixa	Flux de caixa acumulat necessitats de financiació	CALCUL TIR Anual Mensual
0	282.989,88	0,00	0,00	0,00	12.500,00	295.489,88			-182.293,93	-182.293,93	-182.293,93
1	0,00	550,99	0,00	29.754,65	0,00	30.305,64			-30.305,64	-212.599,57	-30.092,26
2	0,00	550,99	0,00	0,00	12.500,00	13.050,99			-13.050,99	-225.650,56	-12.867,85
3	0,00	550,99	0,00	0,00	40.000,00	40.550,99			-40.550,99	-266.201,54	-39.700,44
4	0,00	550,99	0,00	0,00	0,00	550,99			-550,99	-266.752,53	-535,63
5	0,00	550,99	0,00	0,00	67.974,28	68.525,27			-68.525,27	-335.277,80	-66.146,56
6	0,00	550,99	0,00	0,00	59.542,70	60.093,68	32.865,08	0,00	-27.228,61	-362.506,41	-26.098,36
7	0,00	710,96	0,00	0,00	59.542,70	60.253,66	32.865,08	0,00	-27.388,58	-389.894,99	-26.066,85
8	0,00	870,93	0,00	0,00	59.542,70	60.413,63	32.865,08	0,00	-27.548,55	-417.443,54	-26.034,49
9	0,00	1.030,90	0,00	0,00	59.542,70	60.573,60	32.865,08	0,00	-27.708,52	-445.152,06	-26.001,30
10	0,00	1.190,88	0,00	0,00	59.542,70	60.733,57	32.865,08	0,00	-27.868,50	-473.020,56	-25.967,28
11	0,00	1.350,85	0,00	0,00	59.542,70	60.893,55	32.865,08	0,00	-28.028,47	-501.049,03	-25.932,46
12	0,00	1.510,82	0,00	0,00	59.542,70	61.053,52	32.865,08	0,00	-28.188,44	-529.237,47	-25.896,83
13	0,00	1.670,79	0,00	0,00	59.542,70	61.213,49	32.865,08	0,00	-28.348,41	-557.585,88	-25.860,42
14	0,00	1.830,77	0,00	0,00	59.542,70	61.373,46	32.865,08	0,00	-28.508,39	-586.094,27	-25.823,24
15	0,00	1.990,74	0,00	0,00	59.542,70	61.533,44	32.865,08	0,00	-28.668,36	-614.762,63	-25.785,31
16	0,00	2.150,71	0,00	0,00	59.542,70	61.693,41	32.865,08	0,00	-28.828,33	-643.590,96	-25.746,62
17	0,00	2.310,68	0,00	0,00	59.542,70	61.853,38	32.865,08	0,00	-28.988,30	-672.579,26	-25.707,20
18	0,00	2.470,66	0,00	0,00	59.542,70	62.013,35	32.865,08	0,00	-29.148,28	-701.727,54	-25.667,06
19	0,00	2.630,63	0,00	0,00	59.542,70	62.173,33	32.865,08	20.000,00	-9.308,25	-711.035,79	-8.138,84
20	0,00	2.790,60	0,00	0,00	59.542,70	62.333,30	32.865,08	20.000,00	-9.468,22	-720.504,01	-8.220,43
21	0,00	2.950,57	0,00	0,00	59.542,70	62.493,27	32.865,08	20.000,00	-9.628,19	-730.132,20	-8.300,46
22	0,00	3.110,55	0,00	0,00	59.542,70	62.653,24	32.865,08	20.000,00	-9.788,17	-739.920,37	-8.378,95
23	0,00	3.270,52	0,00	0,00	59.542,70	62.813,21	32.865,08	20.000,00	-9.948,14	-749.868,50	-8.455,93
24	0,00	3.430,49	39.153,74	29.754,65	0,00	72.338,89	0,00	92.328,80	19.989,91	-729.878,59	16.871,82
25	0,00	3.239,91	39.153,74	0,00	0,00	42.393,65	0,00	92.328,80	49.935,15	-679.943,45	41.849,35
26	0,00	3.049,33	39.153,74	0,00	0,00	42.203,07	0,00	92.328,80	50.125,73	-629.817,71	41.713,29
27	0,00	2.858,74	39.153,74	0,00	0,00	42.012,48	0,00	92.328,80	50.316,31	-579.501,40	41.577,06
28	0,00	2.668,16	39.153,74	0,00	0,00	41.821,90	0,00	92.328,80	50.506,90	-528.994,51	41.440,69
29	0,00	2.477,58	39.153,74	0,00	0,00	41.631,32	0,00	92.328,80	50.697,48	-478.297,03	41.304,18
30	0,00	2.286,99	39.153,74	0,00	0,00	41.440,73	0,00	92.328,80	50.888,06	-427.408,96	41.167,53
31	0,00	2.096,41	39.153,74	0,00	0,00	41.250,15	0,00	92.328,80	51.078,64	-376.330,32	41.030,76
32	0,00	1.905,83	39.153,74	0,00	0,00	41.059,57	0,00	92.328,80	51.269,23	-325.061,09	40.893,87
33	0,00	1.715,25	39.153,74	0,00	0,00	40.868,99	0,00	92.328,80	51.459,81	-273.601,28	40.756,88
34	0,00	1.524,66	39.153,74	0,00	0,00	40.678,40	0,00	92.328,80	51.650,39	-221.950,89	40.619,79
35	0,00	1.334,08	39.153,74	0,00	0,00	40.487,82	0,00	92.328,80	51.840,98	-170.109,91	40.482,61
36	0,00	1.143,50	39.153,74	0,00	0,00	40.297,24	0,00	92.328,80	52.031,56	-118.078,35	40.345,35
37	0,00	952,91	39.153,74	0,00	0,00	40.106,65	0,00	92.328,80	52.222,14	-65.856,21	40.208,02
38	0,00	762,33	39.153,74	0,00	0,00	39.916,07	0,00	92.328,80	52.412,72	-13.443,49	40.070,61
39	0,00	571,75	39.153,74	0,00	0,00	39.725,49	0,00	92.328,80	52.603,31	39.159,82	39.933,15
40	0,00	381,17	39.153,74	0,00	0,00	39.534,91	0,00	92.328,80	52.793,89	91.953,71	39.795,64
41	0,00	190,58	39.153,74	0,00	0,00	39.344,32	0,00	92.328,80	52.984,47	144.938,18	39.658,09
42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	144.938,18	0,00
43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	144.938,18	0,00
44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	144.938,18	0,00
45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	144.938,18	0,00
46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	144.938,18	0,00
47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	144.938,18	0,00
		69.738,14 €	704.767,33 €	59.509,31 €	1.204.742,82 €	2.321.747,49 €	704.767,33 €	1.761.918,34 €	144.938,18		0,00
			CORRECTE	CORRECTE	CORRECTE		591.571,38			VNA	0,00

REPERCUSIÓ DEL VALOR DEL SOL SOBRE LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUÏDA SOBRE RASANT:	314,57 €/m²	899,61 m²
REPERCUSIÓ DEL VALOR DEL SOL SOBRE LA SUPERFICIE CONSTRUÏDA D'HABITATGES (SENSE ZONES COMUNS)	380,56 €/m²	743,61 m²

CREDIT MÀXIM
CREDIT CONSTRUCCIO

5.3 Conclusions

Analitzada tota la documentació obtinguda, i realitzats els càlculs ja exposats, es redacten les següents conclusions:

-El valor de mercat del bé immoble estudiat a data la indicada al principi s'estima que oscil·la en una franja delimitada **entre 270.000 € i 300.000 euros**. Aquesta franja és el resultat d'haver calculat prèviament, amb el mètode residual dinàmic, un valor d'en venda total de 282.989,88 euros i obrir un marge suficient que pugui permetre absorbir una variació aproximada, per defecte i per excés, del 5%.

-Aquesta franja es considera suficient per a satisfer els objectius d'aquest encàrrec, que no és altre que el de conèixer el probable preu del solar en qüestió en el cas de que la propietat opti per iniciar el tràmit de la seva venda. La situació actual del mercat, amb preus de mercat molt variables, i dominats principalment pels bancs que exerceixen de promotores, ens obliga a disposar d'una certa flexibilitat a l'hora de determinar un preu de venda.

-Per arribar a aquestes conclusions el sotasignat ha analitzat tota la informació obtinguda, i ha resolt la valoració tenint en compte l'excepcionalitat del moment en el que es troba el mercat residencial actualment. És per aquest motiu que les difícils expectatives de venda del moment obliguen a valorar de forma conseqüent i conservadora, és a dir, amb terminis, despeses i preus ajustats a la realitat conjuntural.

I als efectes oportuns, signa aquest document segons el seu saber i entendre, i sota qualsevol opinió més autoritzada, en Barcelona, a 16 de març de 2015.

6. ANNEX-Documentació



Fernando Jiménez Pozo
Arquitecte Col.-44253/4
Arquitecte Tècnic Col.-7593
Membre de l'Agrupació d'Arquitectes
Experts Pericials i Forenses de Catalunya
24

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO 1 DE TERRASSA

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Datos de la finca:

Referencia Catastral: 7028208/DG1072D/0001/Y6

Datos Registrales: Tomo : 1801
Libro: 798
Folio: 36
Finca: 50005
IDUFIR 08108000427437

Descripción de la finca:

URBANA: Nave de planta baja cubierta con tejado de uralita, construida sobre una porción de terreno, situada en la calle Transversal, número veinte y veintidos, de esta ciudad -y que tiene su otra entrada por la calle del Torrent número ciento cincuenta y dos-, de cuatrocientos metros cuadrados, todos edificados. LINDA: por su frente, con la calle Transversal; derecha, Este, con la "Constructora de los Amigos"; Oeste, con finca de Daniel Bellmunt y por el fondo, con la calle Torrente.

Practicada dicha inscripción 4ª de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley Hipotecaria, como consecuencia del fallecimiento de MARIA CENDROS PIJUAN, acaecido el día ocho de febrero de dos mil doce.

Titular registral:

UNIVERSITAT POLITECNICA DE CATALUNYA, con DNI/NIF número Q0818003F, es titular de la finca de que se trata, por HERENCIA, mediante escritura autorizada por el Notario de Terrassa, JORGE IRANZO BARCELO, el cinco de julio de dos mil doce, que motivó la inscripción 4ª, de fecha veintisiete de septiembre de dos mil doce, de la finca 50005, al folio 36 del Tomo 1801, Libro 798.-

Cargas vigentes sobre la finca:

1) Afección fiscal Impuesto de TP/AJD/SD, por 5 años a contar desde 27 de septiembre de 2012, según nota al margen de la inscripción 4ª, de la finca 50005.

La finca de que se trata no tiene más cargas.-

No existe documento presentado en el Libro Diario pendiente de inscripción o anotación, relativo a la finca de referencia.-

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA, sin garantía, conforme al artículo 332 del Reglamento Hipotecario.-

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98 B.O.E.17/02/98)

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

a.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

b.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Terrassa, 27 de septiembre de 2012.-

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**Municipio de **TERRASSA** Provincia de **BARCELONA****REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**
7028208DG1072D0001YG**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN

CL TORRENT, DEL 152**08225 TERRASSA [BARCELONA]**

USO LOCAL PRINCIPAL

Industrial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1965

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,00000SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]**391****DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN

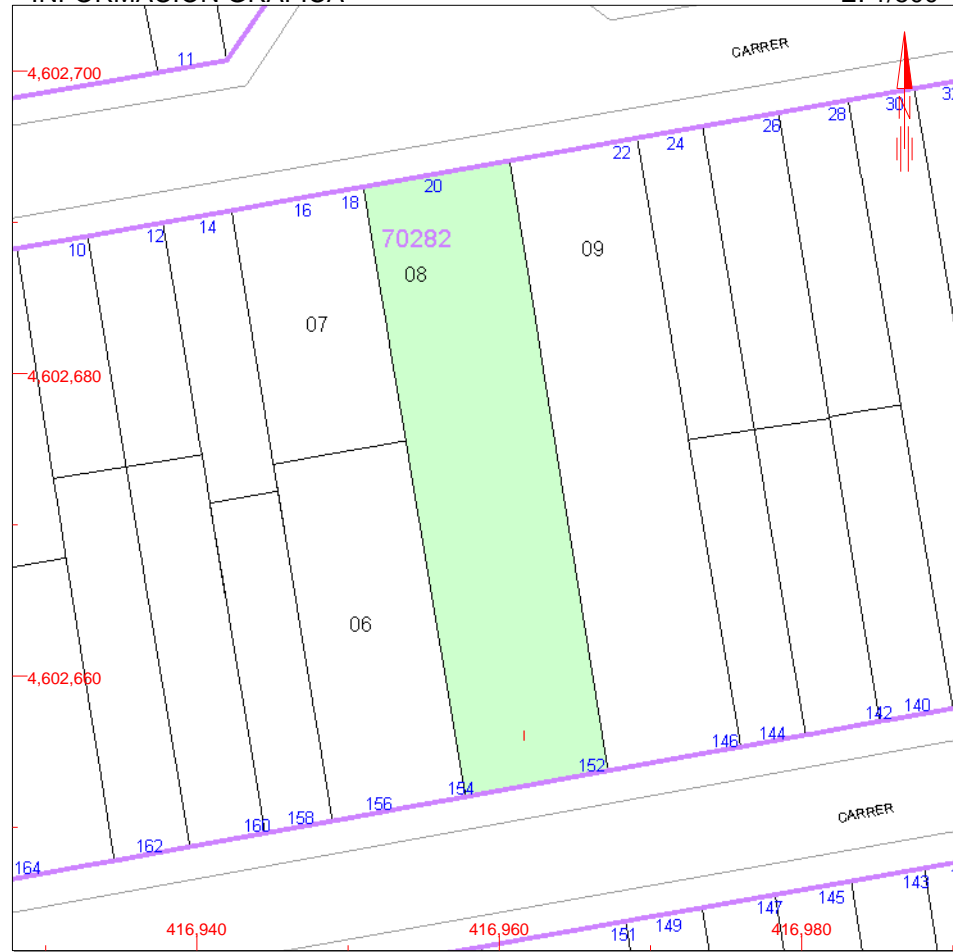
CL TORRENT, DEL 152**TERRASSA [BARCELONA]**SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]**391**SUPERFICIE SUELO [m²]**396**

TIPO DE FINCA

Parcela construida sin división horizontal

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

416,980 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Viernes , 13 de Marzo de 2015

♦ obra nueva terminada
promoción terrassa, anticipa

desde 90.000 eur pisos de 1 y 2 habitaciones

932 936 232

profesional - anticipa
ref.: 1578



anticipa
roure 6 el prat de llobregat 08820



pisos disponibles en venta

1 dorm	49 m ²
1 dorm	52 m ²
1 dorm	50 m ²
2 dorm	38 m ²
1 dorm	54 m ²



¿pocas fotos?

¿tehas de menos alguna foto? pídele fotos al anunciante

anuncio actualizado el 12 de marzo

375 visitas

1 contactos por email

descripción completa

"magnificas promociones de obra nueva"

características básicas

edificio de nueva planta
pisos de 1 y 2 habitaciones
certificación energética: no indicado

construcción

obra nueva terminada

obra nueva res. terrassa, altamira

profesional - taconsir, s.l
ref. idd7533

desde **139.969 eur** pisos de 2 y 3 habitaciones
ha bajado 101.183 € (42%)



pisos disponibles en venta

3 dorm	98 m ²	3ª planta
3 dorm	100 m ²	3ª planta
3 dorm	105 m ²	bajo
2 dorm	66 m ²	2ª planta
3 dorm	98 m ²	3ª planta
2 dorm	64 m ²	2ª planta
3 dorm	100 m ²	3ª planta
2 dorm	81 m ²	bajo
2 dorm	83 m ²	bajo
2 dorm	60 m ²	1ª planta
3 dorm	70 m ²	1ª planta



descripción completa

refaltamira: idd7533 actualizado: null

características básicas

edificio de nueva planta
pisos de 2 y 3 habitaciones
certificación energética del edificio terminado: **D** (ipe no indicado)



anuncio actualizado el 14 de marzo

65 visitas

1 envíos a amigos

📍 obra nueva avenida del vallès
463, maheco

ten a mano el código 28687023 al llamar profesional - maheco

maheco

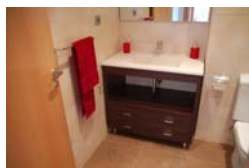
santa anna 44 cerdanyola del valles 08290

desde 184.000 eur dúplex de 1 y 3 habitaciones



pisos disponibles en venta

3 dorm	148 m ²	5ª planta ext.	plaza de garaje incluida en el precio	terraza
3 dorm	144 m ²	5ª planta ext.	plaza de garaje incluida en el precio	terraza
1 dorm	111 m ²	3ª planta ext.	plaza de garaje incluida en el precio	terraza



descripción completa

"edificio de 26 viviendas de 3 dormitorios. dúplex con estudio y terraza. plazas de parking en el mismo edificio. posibilidad de alquiler con opción a compra.

cocinas totalmente equipadas con nevera, microondas, horno, vitrocerámica, campana extractora, lavavajillas, lavadora-secadora y acumulador eléctrico de agua caliente procedente de energía solar. 2 baños equipados con todos sus accesorios, bañera y ducha con mampara. parquet de haya. calefacción por radiadores de aluminio. aire acondiciona...

características básicas

edificio de nueva planta
dúplex de 1 y 3 habitaciones
certificación energética: no indicado

zonas comunes

ascensor

anuncio actualizado el 19 de septiembre

293 visitas

1 vez guardado como favorito

📍 obra nueva promocion
residencial blau cel ii, altamira

promoción de banco
ref.: ida852



altamira

josé echeagaray 6 las rozas de madrid 28232



pisos disponibles en venta

3 dorm	94 m ²	terraza
1 dorm	62 m ²	terraza
2 dorm	79 m ²	terraza
3 dorm	91 m ²	terraza
3 dorm	95 m ²	terraza
3 dorm	99 m ²	terraza
3 dorm	95 m ²	terraza
3 dorm	95 m ²	terraza

[ver todos los pisos](#)



descripción completa

"refaltamira: ida852 actualizado: null"

características básicas

edificio de nueva planta
pisos de 1, 2 y 3 habitaciones
certificación energética del edificio terminado: (ipe no indicado)

obra nueva residencial infant marti, altamira

promoción de banco
ref.: ida104

desde **88.000 eur** pisos de 2 y 3 habitaciones
ha bajado 55.500 € (39%)



altamira
José Echegaray 6 las Rozas de Madrid 28232



pisos disponibles en venta

2 dorm	96 m ²	terraza
2 dorm	96 m ²	terraza
2 dorm	96 m ²	terraza
2 dorm	100 m ²	terraza
2 dorm	86 m ²	terraza
3 dorm	105 m ²	terraza
2 dorm	100 m ²	terraza
2 dorm	100 m ²	terraza

[ver todos los pisos](#)



descripción completa

"refaltamira: ida104 actualizado: null"

características básicas

edificio de nueva planta
pisos de 2 y 3 habitaciones
certificación energética del edificio terminado: (ipe no indicado)

obra nueva edificio terraza - ricardo haro, solvia inmobiliaria

desde **79.500 eur** pisos de 1, 2 y 3 habitaciones
ha bajado 2.100 € (2%)

promoción de banco
anuncio: 29729713

902 333 131

Solvia **OS**
Inmobiliaria

solvia inmobiliaria
sena - p.l.a.e can san joan 12 sant cugat del valles 08174

pisos disponibles en venta

3 dorm	122 m ²	3ª planta
3 dorm	95 m ²	1ª planta
1 dorm	46 m ²	1ª planta
1 dorm	43 m ²	1ª planta
2 dorm	70 m ²	1ª planta
2 dorm	69 m ²	
3 dorm	120 m ²	3ª planta
2 dorm	70 m ²	2ª planta
3 dorm	95 m ²	2ª planta
1 dorm	57 m ²	bajo



anuncio sin fotos

pídele fotos al anunciante

descripción completa

"viviendas de nueva construcción. edificio de 31 viviendas, garaje y trasteros en calle ricardo caro 92 de terraza. están equipadas con parquet y cocina amueblada."

características básicas

edificio de nueva planta
pisos de 1, 2 y 3 habitaciones
certificación energética: no indicado

dúplex en venta en barrio torrent d'en pere parres. terraza

195.000 € 106 m² 3 hab. 3ª planta exterior

↓ ha bajado 5.000 € (3%) hipoteca 642 eur - www.idealista.com/hipotecas/



comentario del anunciante

"amplio y luminoso dúplex orientado a sur. piso de 3 habitaciones más estudio, todas muy amplias. en la primera planta recibidor, comedor y cocina con salida a balcón orientado a sur y dos habitaciones con salida a balcón orientadas a norte y baño con bañera. en la segunda planta habitación doble con baño en suite y salida a terraza de unos 15m², más estudio con salida a otra terraza de unos 20 m². todas las habitaciones con armarios empotrados, suelos de gres, calefacción. 1 plaza de parking incluida en el precio en la misma finca y opcional una segunda plaza de parking en otra finca. ubicación en zona tranquila pero con todos los servicios. a 10 minutos de la estación de renfe."

precio

195.000 eur -

1.840 eur/m²

hipoteca 642 eur - www.idealista.com/hipotecas/

recibir aviso si baja de precio

www.idealista.com/hipotecas/

características básicas

106 m² construidos, 100 m² útiles

3 habitaciones

2 wc

terracea

segunda mano/buen estado

armarios empotrados

orientación norte, sur

edificio

planta 3ª exterior

con ascensor

certificación energética: en trámite

enlace adicional

www.m73.cat

anuncio actualizado el 11 de marzo

55 visitas

1 vez guardado como favorito

**piso en venta en barrio torrent
d'en pere parres. terrassa**

145.000 € 80 m² 3 hab. 2ª planta exterior
hipoteca 477 eur - www.idealista.com/hipotecas/

932 756 223
profesional - finques esvillar
ref: 11985



finques esvillar
cardaire 24 terrassa 08221



comentario del anunciante

disponible en: [español](#) | [catalá](#) | [english](#) | [français](#) | [deutsch](#)

"superf. 80 m², 3 habitaciones (2 dobles, 1 individual), 1 baño, suelos, garaje, calefacción, puerta blindada, carpintería exterior, carpintería interior, exterior, balcón, estado certificación: en trámite."

precio

145.000 eur -
1.812 eur/m²
hipoteca 477 eur - www.idealista.com/hipotecas/
recibir aviso si baja de precio
www.idealista.com/hipotecas/

características básicas

80 m² construidos
3 habitaciones
1 wc
plaza de garaje incluida en el precio
segunda mano/buen estado

edificio

planta 2ª exterior
sin ascensor
certificación energética: no indicado

anuncio actualizado el 13 de febrero

136 visitas

piso en venta en barrio torrent d'en pere parres. terrassa

129.000 € 68 m² 2 hab. 2^a planta

hipoteca 424 eur - www.idealista.com/hipotecas/

932 756 295

profesional - fimogar
ref.: 10366



fimogar
pare llaurador 36 terrassa 08224



comentario del anunciante

disponible en: [español](#) | [catalá](#) | [english](#) | [français](#) | [deutsch](#)

"piso de 68 m², 2 habitaciones (1 doble, 1 individual), 1 baño completo, comedor estar, cocina americana, suelos parquet y gres, plaza de parking, ascensor, calefaccion de gas ciudad, puerta blindada, portero automatico, vidrios dobles, servicios dados de alta de agua, luz, gas, carpinteria exterior aluminio, carpinteria interior haya, soleado, balcon, mejor que nuevo, estado certificación en tramite"

precio

129.000 eur -

1.897 eur/m²

hipoteca 424 eur - www.idealista.com/hipotecas/

recibir aviso si baja de precio

www.idealista.com/hipotecas/

características básicas

68 m² construidos

2 habitaciones

1 wc

plaza de garaje incluida en el precio

segunda mano/buen estado

edificio

planta 2^a

con ascensor

certificación energética: no indicado

anuncio actualizado el 24 de octubre

100 visitas

1 envíos a amigos

1 contactos por email

3 veces guardado como favorito

**piso en venta en balmes.
terrasa**

98.000 € 50 m² 2 hab.

hipoteca 322 eur - www.idealista.com/hipotecas/

932 938 695

profesional - departamento comercial
ref.: te-balmes 2



forcadell

girona 35 granollers 08402



comentario del anunciante

disponible en: [español](#) | [catalá](#)

"piso de dos habitaciones, en venta en terrassa, acabados de calidad, soleado, zona muy bien comunicada con el centro, estacion de renfe, zona deportiva y servicios al lado. forcadell slu aicat 163 arquimedes 199 terrassa"

precio

98.000 eur -
1.960 eur/m²

hipoteca 322 eur - www.idealista.com/hipotecas/

recibir aviso si baja de precio

www.idealista.com/hipotecas/

características básicas

50 m² construidos
2 habitaciones
1 wc

edificio

con ascensor
certificación energética: no indicado

anuncio actualizado el 10 de marzo

40 visitas

garaje en venta en avenida abat marcet, 351. terrassa

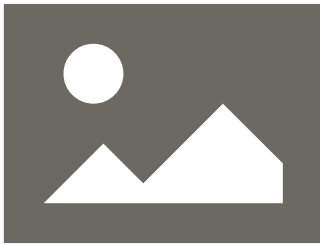
18.000 € plaza para más de 2 coches

hipoteca 59 eur - www.idealista.com/hipotecas/



el buscador comercial

calle conquesta 80 badalona 08912



anuncio sin fotos

pídele fotos al anunciante

precio

18.000 eur -

también en alquiler por 50 eur/mes

hipoteca 59 eur -

www.idealista.com/hipotecas/

características básicas

plaza para más de 2 coches

cubierta

plaza número 2

con ascensor

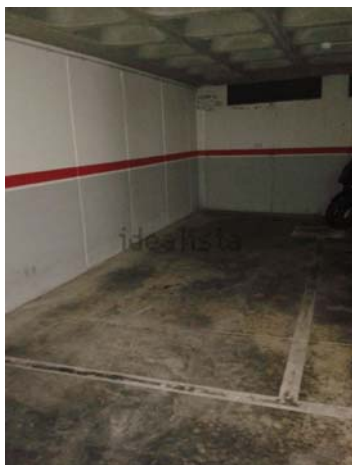
anuncio actualizado el 29 de julio

76 visitas

garaje en venta en calle de francesc oller, 81. terrassa

13.000 € plaza para coche y moto

hipoteca 43 eur - www.idealista.com/hipotecas/



¿pocas fotos?

¿tehas de menos alguna foto? pídele fotos al anunciante

si eres el anunciante puedes

poner fotos a este anuncio

anuncio actualizado el 23 de febrero

86 visitas

comentario del anunciante

"situado en 3a planta del sótano. ideal para coche mediano/pequeño y/o moto."

precio

13.000 eur -

también en alquiler por 40 eur/mes

hipoteca 43 eur - www.idealista.com/hipotecas/

características básicas

plaza para coche y moto

cubierta

extras

puerta automática de garaje

garaje en venta en calle transversal, 75. terrassa

11.900 € plaza para coche grande

hipoteca 39 eur - www.idealista.com/hipotecas/



publicidad

[idealista/hipotecas](http://idealista.com/hipotecas)

la hipoteca más barata del mercado, gratis



comentario del anunciante

"se vende plaza en primera planta del parking. tiene ascensor directo al edificio de vecinos, si es vecino del mismo inmueble. puerta con mando de apertura automática y muy amplio acceso. puerta pequeña de apertura manual para acceso a pie. plaza de unos 10 metros cuadrados para coche mediano. muy céntrico y de fácil acceso."

precio

11.900 eur -

también en alquiler por 50 eur/mes

hipoteca 39 eur - www.idealista.com/hipotecas/

características básicas

plaza para coche grande

cubierta

con ascensor

extras

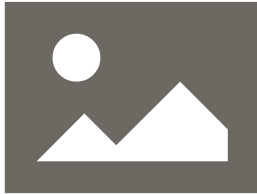
puerta automática de garaje

garaje en venta en calle torrent, 90. terrassa

particular - joaquin
anuncio: 2344279

13.000 € plaza para coche y moto

hipoteca 43 eur - www.idealista.com/hipotecas/



anuncio sin fotos

si eres el anunciante

pon fotos a tu anuncio y te llamará más gente

comentario del anunciante

"5 m de largo

3 m de ancho"

precio

13.000 eur

hipoteca 43 eur - www.idealista.com/hipotecas/

características básicas

plaza para coche y moto

extras

cámaras de seguridad

anuncio actualizado el 21 de enero

229 visitas

2 contactos por email

idealista

garaje en venta en calle de la independència, 3. terrassa

14.000 € plaza para coche grande

hipoteca 46 eur - www.idealista.com/hipotecas/



anuncio sin fotos

si eres el anunciante

pon fotos a tu anuncio y te llamará más gente

el anunciante prefiere ser contactado sólo por teléfono

663 244 087

637 540 417

particular - angel
anuncio: 29350654

comentario del anunciante

"cerca de la estacion precio negociable"

precio

14.000 eur

hipoteca 46 eur - www.idealista.com/hipotecas/

características básicas

plaza para coche grande
cubierta

extras

puerta automática de garaje

anuncio actualizado el 8 de enero

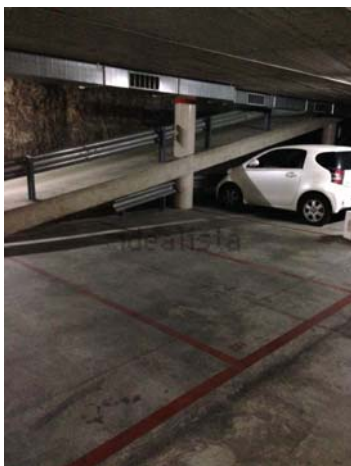
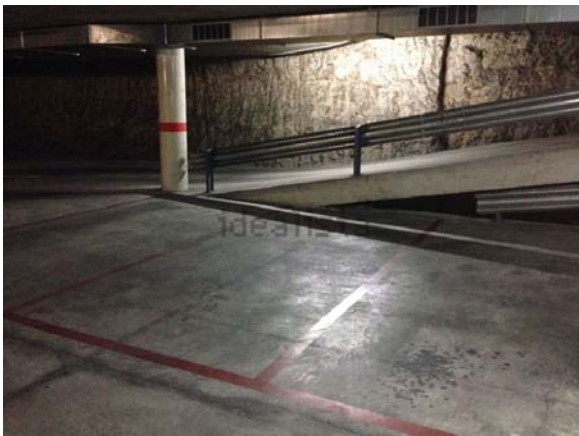
21 visitas

1 envíos a amigos

garaje en venta en calle independència, 2. terraza

12.000 € plaza para coche grande

hipoteca 39 eur - www.idealista.com/hipotecas/



comentario del anunciante

"urge vender, por cambio de plaza de parking, precio rebajado en varias ocasiones, precio no negociable"

precio

12.000 eur -

hipoteca 39 eur - www.idealista.com/hipotecas/

características básicas

plaza para coche grande

cubierta

con ascensor

extras

puerta automática de garaje

anuncio actualizado el 8 de marzo

127 visitas

1 envíos a amigos

1 vez guardado como favorito