

ANNEX 5: HOMOGENEITZACIÓ DE VALORS

Annex: Càlcul del valor d'Homogeneïtzació dels solars objecte d'informe

Tal i com s'ha indicat a l'informe, la topografia és el factor que condiciona de forma més determinant el valor dels solars. Per aquest motiu els solars objecte d'informe s'homogeneïtzaran amb mostres segmentades d'acord amb la classificació detallada a la pàg. 20 (topografia dels solars objecte de valoració).

Així els solars valorats tindran condicions de semblança amb les mostres pel que fa a la topografia:

- els solars valorats situats en zones amb fort pendent s'homogeneïtzaran amb mostres de solars situats a la franja baixa,
- els solars valorats situades en zones amb pendent s'homogeneïtzaran amb mostres de solars situades a la franja mitja i,
- els solars valorats situats en zones planes o de poc pendent s'homogeneïtzaran amb mostres de solars situades a la banda alta.

Per a ponderar les característiques en que no es produeixen condicions de semblança entre els solars a valorar i les mostres cal establir coeficients d'homogeneïtzació i aplicar-los als valors de les mostres per a obtenir el valor homogeneïtzat per a cadascun dels solars a valorar.

Els coeficients d'homogeneïtzació que es tindran en compte als efectes de la present valoració són els següents:

- La superfície promig del solar en m² dividit pel nombre màxim d'habitatges,
- La situació pel que fa a l'orientació i vistes (rellevant especialment per als solars amb fort pendent),
- L'existència o no de marges amb roques compactes, (s'observa que el cost de piconar, carregar i transportar a l'abocador se situa entorn els 24 €/m³ per la qual cosa cal tenir en compte el sobrecost que comporta aplanar els solars amb afloraments de roques),
- El grau de consolidació de la zona (el fet de situar-se en un carrer o entorn consolidat per habitatges millora el valor dels solars), i
- Altres característiques: forma irregular en planta (poc optimitzada o solar allargat, profund, poca façana, ...), l'existència de tanques als lindars, ...

Al quadre següent es recullen les característiques dels solars que tenen rellevància als efectes de l'homogeneïtzació.

N. SOLAR	ADREÇA	Sup. Parcel·la d'1 habit.	Orientació	Vistes	Topografia	Marges roca compacta	Grau consolidació edificacions
27	Plana Novella 18	517,85			Pendent Desc.	No	Baix
28	al Mont Rodò 4	444,00			Pendent Asc.	No	Mig-Baix
30	v. de Sitges 62	639,63			Pendent lleu asc.	No	Mig-Baix
31	Del Segre 8	565,84			Pendent lleu asc.	Poc	Mig-Baix
34	De l'Anoia 2	442,00			Pendent lleu	No	Baix als 2 carrers
35	Del Fluvià 13	546,00			Pendent lleu Asc.	No	Baix
37	Riu de Bitlles 6	404,93			Pendent lleu Asc.	No	Baix
38	de la Masia 23	700,00			Pendent lleu Desc.	No	Mig-Baix
39	Dels Til·lers 8	592,38			Pendent lleu	No	Mig als 2 carrers
40	De Mas Alba 52	558,00			Pendent lleu Asc.	No	Mig
41	de la Masia 43	760,00			Pendent lleu Desc.	No	Mig-Baix
42	de la Masia 44	724,80			Pendent lleu	Sí (1 façana)	Mig en 1 carrer i mig-baix a l'altre
43	dels Til·lers 14	526,80			Plana	No	Mig
45	de la Miranda 28	437,34	E	Sí	Pendent Desc.	No	Baix

Observació: L'orientació i les vistes són característiques que influeixen en els valors de solars amb fort pendent. Per això únicament s'especifiquen aquestes característiques per als solars núm. 45 que és el que té un major pendent topogràfic. Els solars amb pendents mitjans o plans no acostumen a tenir vistes i l'orientació tampoc no és un factor rellevant en la determinació del valor. Les orientacions a Est i Sud són les més valorades mentre que les d'Oest i Nord acostumen a tenir pitjor valoració.

Al quadre següent es recullen les característiques amb rellevància per l'homogeneïtzació dels solars comparables. Els comparables s'agrupen per franges de valor.

Núm. mostra	Comparables solars franja baixa de valors	Promig m ² s/habit.	Orient Vistes	Topogr.	Marges Roca	Consolid. entorn	Altres
2	c/Bosc 41-43b	449,67	Oest	pendent	-	baix	-
3	c/Cau Ferrat, 50	458,00	Est Vistes	força desnivell	Roques	mig-baix	-
4	c/Fita, 25	572,00	Nord	pendent	Roques	mig	-
12	c/Miranda, 32	491,00	Est Vistes	pendent	Roques	baix	-
15	c/Mont Rodó 7, ...	455,20	N.D. Vistes	pendent	-	baix	-
18	c/Plana Novella, 14	407,00	Nord	pendent	-	baix	-
19	c/Plana Novella, 49	438,00	Est Vistes	pendent	Roques	baix	-
24	c/Turó, 8 i 20	475,00	Est Vistes	pendent	-	baix	-
25	c/Turó, 26	633,00	Nord Vistes	pendent	-	baix	-

Promig	486,54
--------	--------

Núm. mostra	Comparables solars franja mitja de valors	Promig m ² s/habit.	Orient Vistes	Homog. Ori./Vist.	Homog. Marges R.	Homog. Consolid.	Altres
10	Masia, 24	475,50	-	pendent	Roques	baix	-
11	Masia, 71	577,00	-	lleuger pendent	-	mig-baix	-
13	Miranda, 38	436,11	-	pendent	Roques	baix	-
14	Mont Rodó, 5	675,00	-	pendent	-	baix	-
20	Plana Novella 64, 66	535,50	-	pendent	-	baix	-
23	Til·lers 12	940,50	-	lleuger pendent	-	mig-baix	-

Promig	606,60
--------	--------

Núm. mostra	Comparables solars franja alta de valors	Promig m ² s/habit.	Orient Vistes	Homog. Ori./Vist.	Homog. Marges R.	Homog. Consolid.	Altres
1	Anoia 16	417,38	-	plana	-	baix	-
5	Fluvià, 15	567,00	-	lleuger pendent	-	baix	-
7	Av. Mas Albà, 44	407,00	-	plana	-	mig-baix	Disposa de tanca
8	Av. Mas Albà, 58	571,00	-	lleuger pendent	-	mig-baix	-
21	Riera de Ribes, 11	740,00	-	lleuger pendent	-	mig-baix	-
22	Riu de Bitlles, 28	432,50	-	plana	-	mig-baix	-

Promig	522,48
--------	--------

A continuació es realitza l'homogeneïtzació dels solars objecte d'informe agrupant-los segons semblança amb les condicions topogràfiques de les mostres de mercat.

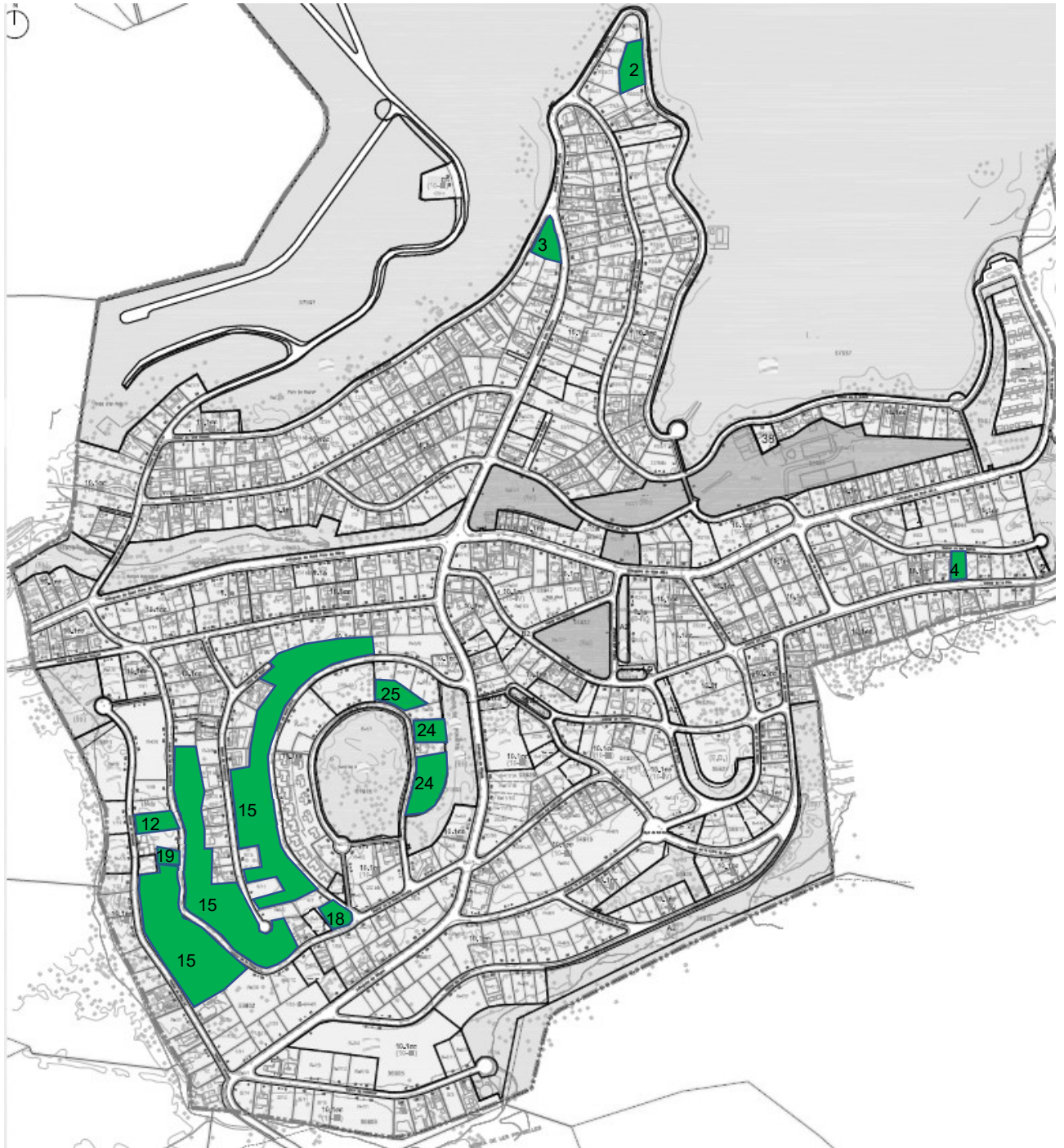
Càlcul valor homogeneïtzat dels solars situats en zones amb pendent important

Un dels solars de titularitat municipal se situa en zones amb pendent important. Es tracta del solar núm. 45 que s'assenyala al següent plànol:



Els solars valorats situats en zones amb fort pendent s'homogeneïtzaran amb mostres de solars situats a la franja baixa de valors.

Les mostres de solars situades a la franja baixa de valors se situen majoritàriament en zones amb pendents importants o tenen característiques especials que condicionen el seu valor a la baixa. Les mostres de solars situades a la franja baixa de valors s'assenyalen al següent plànol



El quadre següent calcula els valors en € per parcel·la apta per a un habitatge que resulten de les mostres de mercat del plànol de la pàg. anterior un cop deduïdes les comissions de venda d'Api, els descomptes habituals i els costos de segregació en el cas de les parcel·les aptes per a més d'un habitatge

Núm. mostra	Comparables solars franja baixa de valors	Sup. m²s oferta	Sup. m²s cadastre	Núm. habitatges	Promig m²s/habit.	Preu oferta €	Desc. API	Segreg. €	Preu net teòric €	Valor unit. €/m²s	Preu €/parcel·la
2	c/Bosc 41-43b	1.352	1.349	3	449,67	240.000	8,0%	5.820	214.980	159,01	71.660,00
3	c/Cau Ferrat, 50	918	916	2	458,00	131.000	8,0%	4.080	116.440	126,84	58.220,00
4	c/Fita, 25	573	572	1	572,00	90.000	5,0%	0	85.500	149,21	85.500,00
12	c/Miranda, 32	982	982	2	491,00	150.000	8,0%	4.080	133.920	136,37	66.960,00
15	c/Mont Rodó 7, ...	11.043	34.595	76	455,20	70.000	5,0%	4.080	62.420	137,13	62.420,00
18	c/Plana Novella, 14	820	814	2	407,00	150.000	8,0%	4.080	133.920	163,32	66.960,00
19	c/Plana Novella, 49	437	438	1	438,00	69.000	8,0%	0	63.480	145,26	63.480,00
24	c/Turó, 8 i 20	475	3.365	1	475,00	85.000	8,0%	0	78.200	164,63	78.200,00
25	c/Turó, 26	1.266	1.266	2	633,00	125.000	8,0%	4.080	110.920	87,61	55.460,00
Promig					486,54					141,04	67.651,11

Càlcul valor homogeneïtzat solar núm. 45

Al quadre de càlcul següent es calcula el valor homogeneïtzat en €/parcel·la apta per a 1 habitatge del solar núm. 45.

Núm. mostra	Comparables solars pendent important	Promig m²s/habit.	Preu €/parcel·la	Homog. Superf.	Homog. Ori./Vist.	Homog. Marges R.	Homog. Consolid.	Homog. Altres	Homog. €/parcel·la
2	c/Bosc 41-43b	449,67	71.660,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	71.660,00
3	c/Cau Ferrat, 50	458,00	58.220,00	1,00	1,00	1,15	0,95	1,00	63.605,35
4	c/Fita, 25	572,00	85.500,00	0,95	1,00	1,15	0,90	1,00	84.067,88
12	c/Miranda, 32	491,00	66.960,00	0,98	1,00	1,15	1,00	1,00	75.463,92
15	c/Mont Rodó 7, ...	455,20	62.420,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	65.541,00
18	c/Plana Novella, 14	407,00	66.960,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	67.629,60
19	c/Plana Novella, 49	438,00	63.480,00	1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	73.002,00
24	c/Turó, 8 i 20	475,00	78.200,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	77.418,00
25	c/Turó, 26	633,00	55.460,00	0,94	1,05	1,00	1,00	1,00	54.739,02
Promig		486,54	67.651,11						70.347,42

El solar núm. 45 té capacitat per a un únic habitatge. El valor homogeneïtzat en € per al solar núm. 45 és de 70.347,42 €.

Càlcul valor homogeneïtzat dels solars situats en zones amb pendent

Dotze dels solars de titularitat municipal se situen en zones amb pendent. Es tracta dels solars núm. 27, 28, 38, 41 i 42 que s'assenyalen al següent plànol:

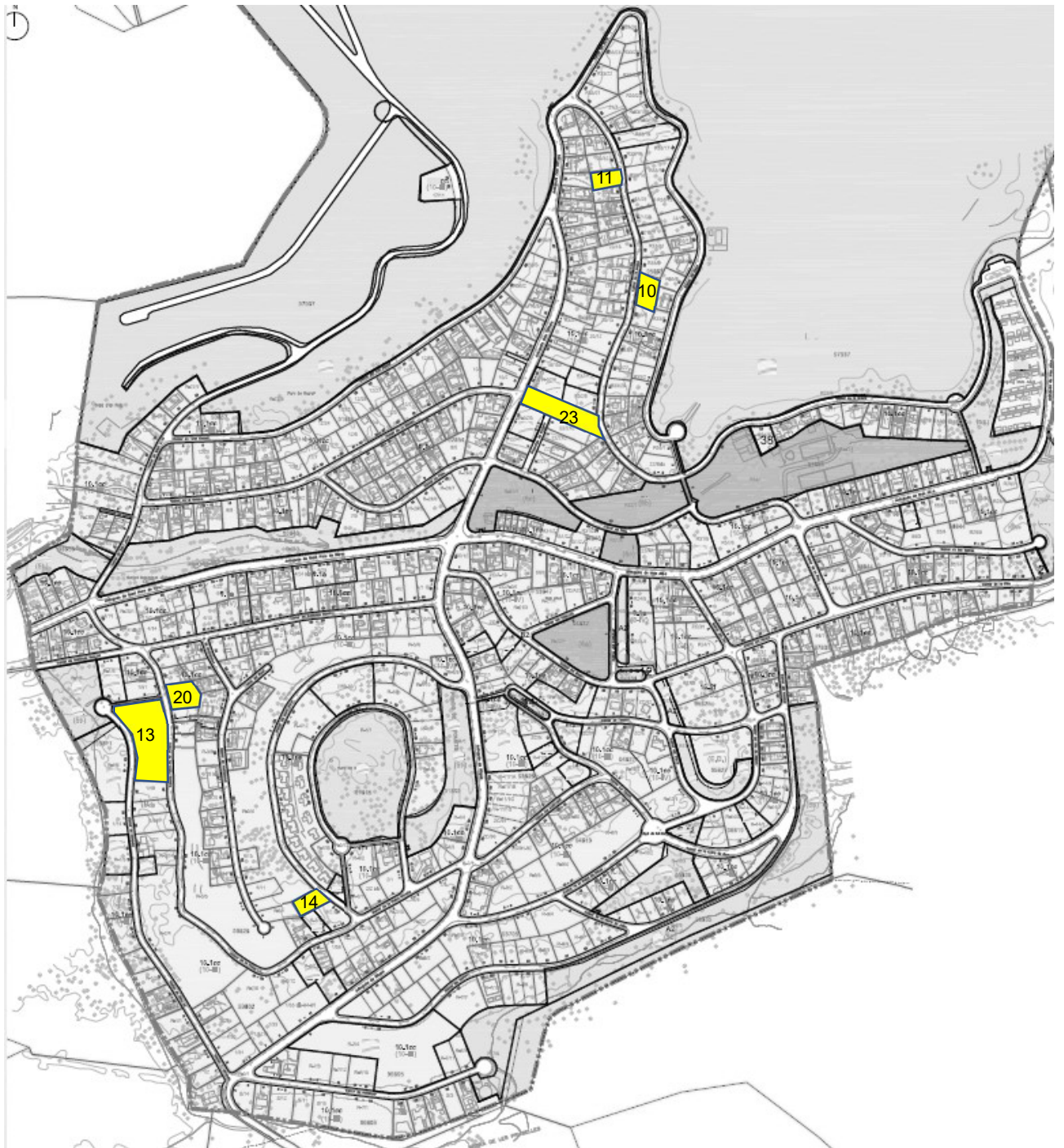
Solars a valorar situats en zones amb pendent



Els solars valorats situats en zones amb pendent s'homogeneïtzaran amb mostres de solars situats a la franja mitja de valors.

Les mostres de solars situades a la franja mitja de valors se situen majoritàriament en zones en pendent mig i lleuger. Les mostres de solars situades a la franja mitja de valors s'assenyalen al següent plànol

Solars comparables



El quadre següent calcula els valors en € per parcel·la apta per a un habitatge que resulten de les mostres de mercat del plànol de la pàg. anterior un cop deduïdes les comissions de venda d'Api, els descomptes habituals i els costos de segregació en el cas de les parcel·les aptes per a més d'un habitatge

Núm. mostra	Comparables solars franja mitja de valors	Sup. m²s oferta	Sup. m²s cadastre	Núm. habitatges	Promig m²s/habit.	Preu oferta €	Desc. API	Segreg. €	Preu net teòric €	Valor unit. €/m²s	Preu €/parcel·la
10	Masia, 24	948	951	2	475,50	185.000	8,0%	4.080	166.120	195,15	83.060,00
11	Masia, 71	577	577	1	577,00	120.000	8,0%	0	110.400	207,97	110.400,00
13	Miranda, 38	3.931	3.925	9	436,11	860.000	8,0%	14.514	776.686	218,77	86.298,44
14	Mont Rodó, 5	675	675	1	675,00	107.000	8,0%	0	98.440	158,52	98.440,00
20	Plana Novella 64, 66	1.060	1.071	2	535,50	195.000	5,0%	4.080	181.170	183,96	90.585,00
23	Til·lers 12	1.800	1.881	2	940,50	225.000	8,0%	4.080	202.920	125,00	101.460,00
Promig					606,60					181,56	95.040,57

Càlcul valor homogeneïtzat solar núm. 27

Al quadre de càlcul següent es calcula el valor homogeneïtzat en €/parcel·la apta per a 1 habitatge del solar núm. 27.

Núm. mostra	Comparables solars pendent	Promig m²s/habit.	Preu €/parcel·la	Homog. Superf.	Homog. Ori./Vist.	Homog. Marges R.	Homog. Consolid.	Homog. Altres	Homog. €/parcel·la
10	Masia, 24	475,50	83.060,00	1,02	1,00	1,15	1,05	1,00	102.300,85
11	Masia, 71	577,00	110.400,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	109.296,00
13	Miranda, 38	436,11	86.298,44	1,02	1,00	1,15	1,05	1,00	106.289,48
14	Mont Rodó, 5	675,00	98.440,00	0,97	1,00	1,00	1,05	1,00	100.261,14
20	Plana Novella 64, 66	535,50	90.585,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	95.114,25
23	Til·lers 12	940,50	101.460,00	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	86.241,00
Promig		606,60	95.040,57						99.917,12

El solar núm. 27 té capacitat per a un únic habitatge. El valor homogeneïtzat en € per al solar núm. 27 és de 99.917,12 €.

Càlcul valor homogeneïtzat solar núm. 28

Al quadre de càlcul següent es calcula el valor homogeneïtzat en €/parcel·la apta per a 1 habitatge del solar núm. 28.

Núm. mostra	Comparables solars pendent	Promig m²s/habit.	Preu €/parcel·la	Homog. Superf.	Homog. Ori./Vist.	Homog. Marges R.	Homog. Consolid.	Homog. Altres	Homog. €/parcel·la
10	Masia, 24	475,50	83.060,00	1,00	1,00	1,15	1,05	1,00	100.294,95
11	Masia, 71	577,00	110.400,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	104.880,00
13	Miranda, 38	436,11	86.298,44	1,00	1,00	1,15	1,05	1,00	104.205,37
14	Mont Rodó, 5	675,00	98.440,00	0,92	1,00	1,00	1,05	1,00	95.093,04
20	Plana Novella 64, 66	535,50	90.585,00	0,94	1,00	1,00	1,05	1,00	89.407,40
23	Til·lers 12	940,50	101.460,00	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	85.226,40
Promig		606,60	95.040,57						96.517,86

El solar núm. 28 té capacitat per a un únic habitatge. El valor homogeneïtzat en € per al solar núm. 28 és de 96.517,86 €.

Càlcul valor homogeneïtzat solar núm. 38

Al quadre de càlcul següent es calcula el valor homogeneïtzat en €/parcel·la apta per a 1 habitatge del solar núm. 38.

Núm. mostra	Comparables solars pendent	Promig m²s/habit.	Preu €/parcel·la	Homog. Superf.	Homog. Ori./Vist.	Homog. Marges R.	Homog. Consolid.	Homog. Altres	Homog. €/parcel·la
10	Masia, 24	475,50	83.060,00	1,09	1,00	1,15	1,00	1,00	104.115,71
11	Masia, 71	577,00	110.400,00	1,06	1,00	1,00	0,95	1,00	111.172,80
13	Miranda, 38	436,11	86.298,44	1,09	1,00	1,15	1,00	1,00	108.175,10
14	Mont Rodó, 5	675,00	98.440,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	98.440,00
20	Plana Novella 64, 66	535,50	90.585,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	96.020,10
23	Til·lers 12	940,50	101.460,00	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	86.748,30
Promig		606,60	95.040,57						100.778,67

El solar núm. 38 té capacitat per a un únic habitatge. El valor homogeneïtzat en € per al solar núm. 28 és de 100.778,67 €.

Càlcul valor homogeneïtzat solar núm. 41

Al quadre de càlcul següent es calcula el valor homogeneïtzat en €/parcel·la apta per a 1 habitatge del solar núm. 41.

Núm. mostra	Comparables solars pendent	Promig m²s/habit.	Preu €/parcel·la	Homog. Superf.	Homog. Ori./Vist.	Homog. Marges R.	Homog. Consolid.	Homog. Altres	Homog. €/parcel·la
10	Masia, 24	475,50	83.060,00	1,10	1,00	1,15	1,05	1,00	110.324,45
11	Masia, 71	577,00	110.400,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	115.920,00
13	Miranda, 38	436,11	86.298,44	1,10	1,00	1,15	1,05	1,00	114.625,91
14	Mont Rodó, 5	675,00	98.440,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	103.362,00
20	Plana Novella 64, 66	535,50	90.585,00	1,05	1,00	1,00	1,05	1,00	99.869,96
23	Til·lers 12	940,50	101.460,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	91.314,00
Promig		606,60	95.040,57						105.902,72

El solar núm. 41 té capacitat per a un únic habitatge. El valor homogeneïtzat en € per al solar núm. 28 és de 105.902,72 €.

Càlcul valor homogeneïtzat solar núm. 42

Al quadre de càlcul següent es calcula el valor homogeneïtzat en €/parcel·la apta per a 1 habitatge del solar núm. 42.

Núm. mostra	Comparables solars pendent	Promig m²s/habit.	Preu €/parcel·la	Homog. Superf.	Homog. Ori./Vist.	Homog. Marges R.	Homog. Consolid.	Homog. Altres	Homog. €/parcel·la
10	Masia, 24	475,50	83.060,00	1,09	1,00	1,07	1,03	1,00	99.779,06
11	Masia, 71	577,00	110.400,00	1,06	1,00	0,92	0,98	1,00	105.508,84
13	Miranda, 38	436,11	86.298,44	1,09	1,00	1,07	1,03	1,00	103.669,37
14	Mont Rodó, 5	675,00	98.440,00	1,00	1,00	0,92	1,03	1,00	93.281,74
20	Plana Novella 64, 66	535,50	90.585,00	1,06	1,00	0,92	1,03	1,00	90.988,65
23	Til·lers 12	940,50	101.460,00	0,90	1,00	0,92	0,98	1,00	82.328,70
Promig		606,60	95.040,57						95.926,06

El valor en €/parcel·la apta per a 1 habitatge en el solar núm. 42 és de 95.926,06 €. Si tenim en compte que el solar núm. 42 es pot dividir en 2 parcel·les per a un habitatge (aconsellable), el valor homogeneïtzat seria de 191.852,12 €.

S'observa que malgrat que el solar es pugui dividir teòricament en 3 parcel·les, atenent a les característiques físiques del solar, s'aconsella dividir-lo en dues parcel·les per a un habitatge cadascuna.

Càlcul valor homogeneïtzat dels solars situats en zones planes o de poc pendent

Nou dels solars de titularitat municipal se situen en zones planes o de poc pendent. Es tracta dels solars núm. 30, 31, 34, 35, 37, 39, 40, i 43 que s'assenyalen al següent plànol:

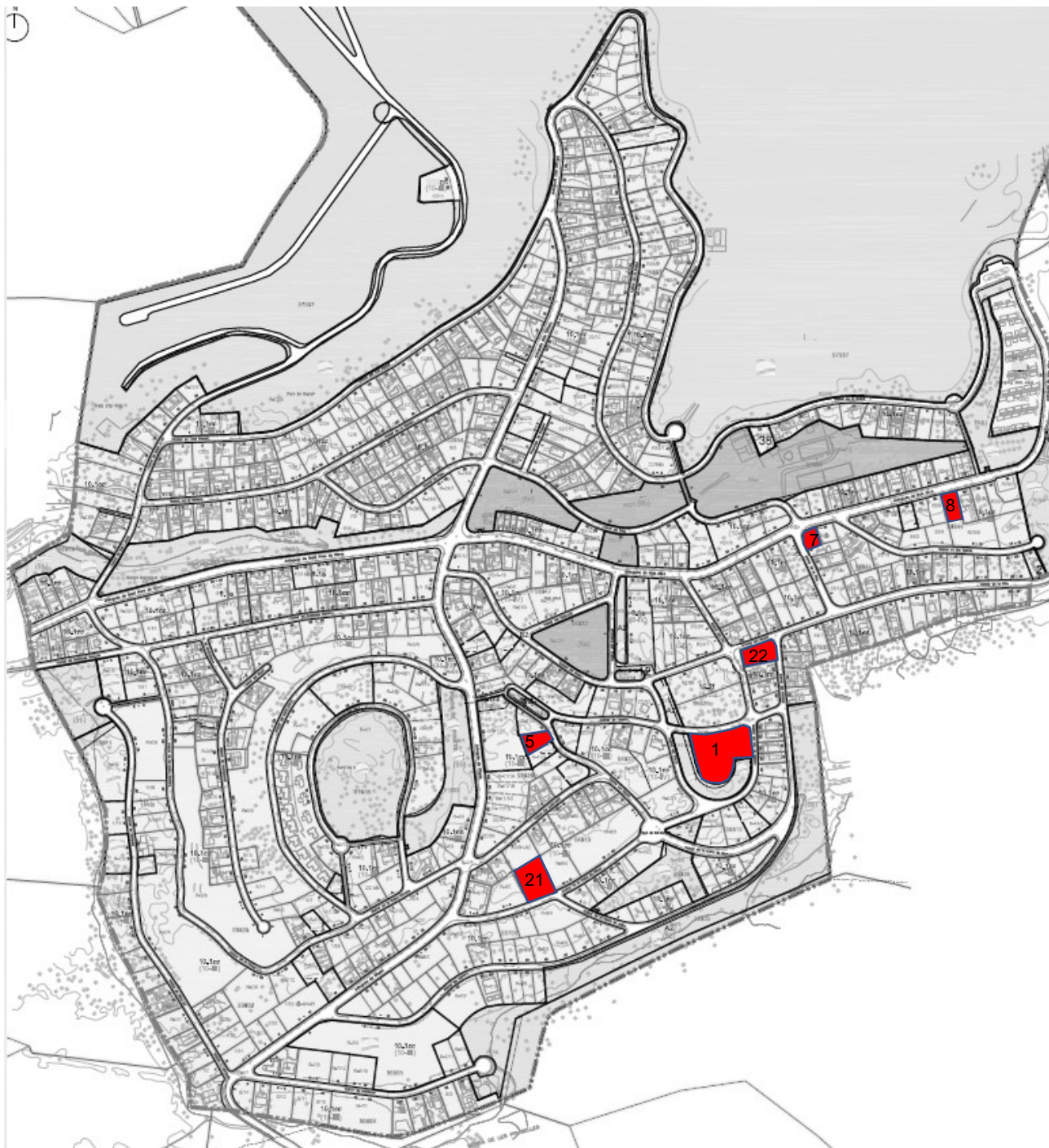
Solars a valorar situats en zones planes o de poc pendent



Els solars valorats situats en zones planes o de poc pendent s'homogeneïtzaran amb mostres de solars situats a la franja alta de valors.

Les mostres de solars situades a la franja alta de valors se situen majoritàriament en zones planes o de poc pendent. Les mostres de solars situades a la franja alta de valors s'assenyalen al següent plànol

Solars comparables



El quadre següent calcula els valors en € per parcel·la apta per a un habitatge que resulten de les mostres de mercat del plànol de la pàg. anterior un cop deduïdes les comissions de venda d'Api, els descomptes habituals i els costos de segregació en el cas de les parcel·les aptes per a més d'un habitatge

Núm. mostra	Comparables solars plans o de poc pendent	Sup. m ² s oferta	Sup. m ² s cadastre	Núm. habitatges	Promig m ² s/habit.	Preu oferta €	Desc. API	Segreg. €	Preu net teòric €	Valor unit. €/m ² s	Preu €/parcel·la
1	Anoia 16	3.347	3.339	8	417,38	1.150.000	8,0%	13.218	1.044.782	343,59	130.597,75
5	Fluvià, 15	567	567	1	567,00	140.000	8,0%	0	128.800	246,91	128.800,00
7	Av. Mas Albà, 44	400	407	1	407,00	146.000	8,0%	0	134.320	365,00	134.320,00
8	Av. Mas Albà, 58	576	571	1	571,00	130.000	8,0%	0	119.600	225,69	119.600,00
21	Riera de Ribes, 11	740	1.483	1	740,00	145.000	8,0%	0	133.400	195,95	133.400,00
22	Riu de Bitlles, 28	865	865	2	432,50	250.000	8,0%	4.080	225.920	289,02	112.960,00
Promig					522,48					277,69	126.612,96

Nota: S'observa que el comparable 7 disposa d'una tanca a tot el perímetre cosa que es tindrà en compte en l'homogeneïtzació de valors com a característica especial (Homog. altres).

Càlcul valor homogeneïtzat solar núm. 30

Al quadre de càlcul següent es calcula el valor homogeneïtzat en €/parcel·la apta per a 1 habitatge del solar núm. 30.

Núm. mostra	Comparables solars plans o de poc pendent	Promig m ² s/habit.	Preu €/parcel·la	Homog. Superf.	Homog. Ori./Vist.	Homog. Marges R.	Homog. Consolid.	Homog. Altres	Homog. €/parcel·la
1	Anoia 16	417,38	130.597,75	1,10	1,00	1,00	1,05	1,00	150.840,40
5	Fluvià, 15	567,00	128.800,00	1,05	1,00	1,00	1,05	1,00	142.002,00
7	Av. Mas Albà, 44	407,00	134.320,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,95	140.364,40
8	Av. Mas Albà, 58	571,00	119.600,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	125.580,00
21	Riera de Ribes, 11	740,00	133.400,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	126.730,00
22	Riu de Bitlles, 28	432,50	112.960,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	124.256,00
Promig		522,48	126.612,96						134.962,13

El solar núm. 30 té capacitat per a un únic habitatge. El valor homogeneïtzat en € per al solar núm. 30 és de 134.962,13 €.

Càlcul valor homogeneïtzat solar núm. 31

Al quadre de càlcul següent es calcula el valor homogeneïtzat en €/parcel·la apta per a 1 habitatge del solar núm. 31.

Núm. mostra	Comparables solars plans o de poc pendent	Promig m²s/habit.	Preu €/parcel·la	Homog. Superf.	Homog. Ori./Vist.	Homog. Marges R.	Homog. Consolid.	Homog. Altres	Homog. €/parcel·la
1	Anoia 16	417,38	130.597,75	1,05	1,00	0,95	1,05	1,00	136.784,82
5	Fluvià, 15	567,00	128.800,00	1,00	1,00	0,95	1,05	1,00	128.478,00
7	Av. Mas Albà, 44	407,00	134.320,00	1,05	1,00	0,95	1,00	0,95	127.284,99
8	Av. Mas Albà, 58	571,00	119.600,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	113.620,00
21	Riera de Ribes, 11	740,00	133.400,00	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	114.057,00
22	Riu de Bitlles, 28	432,50	112.960,00	1,05	1,00	0,95	1,00	1,00	112.677,60
Promig		522,48	126.612,96						122.150,40

El solar núm. 31 té capacitat per a un únic habitatge. El valor homogeneïtzat en € per al solar núm. 31 és de 122.150,40 €.

Càlcul valor homogeneïtzat solar núm. 34

Al quadre de càlcul següent es calcula el valor homogeneïtzat en €/parcel·la apta per a 1 habitatge del solar núm. 34.

Núm. mostra	Comparables solars plans o de poc pendent	Promig m²s/habit.	Preu €/parcel·la	Homog. Superf.	Homog. Ori./Vist.	Homog. Marges R.	Homog. Consolid.	Homog. Altres	Homog. €/parcel·la
1	Anoia 16	417,38	130.597,75	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	130.597,75
5	Fluvià, 15	567,00	128.800,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	122.360,00
7	Av. Mas Albà, 44	407,00	134.320,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	121.223,80
8	Av. Mas Albà, 58	571,00	119.600,00	0,95	1,00	1,00	0,95	1,00	107.939,00
21	Riera de Ribes, 11	740,00	133.400,00	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	114.057,00
22	Riu de Bitlles, 28	432,50	112.960,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	107.312,00
Promig		522,48	126.612,96						117.248,26

El valor en €/parcel·la apta per a 1 habitatge en el solar núm. 34 és de 117.248,26 €.

Si tenim en compte que el solar núm. 34 es pot dividir en 2 parcel·les per a un habitatge, el valor homogeneïtzat seria de 234.496,52 €.

Càlcul valor homogeneïtzat solar núm. 35

Al quadre de càlcul següent es calcula el valor homogeneïtzat en €/parcel·la apta per a 1 habitatge del solar núm. 35.

Núm. mostra	Comparables solars plans o de poc pendent	Promig m²s/habit.	Preu €/parcel·la	Homog. Superf.	Homog. Ori./Vist.	Homog. Marges R.	Homog. Consolid.	Homog. Altres	Homog. €/parcel·la
1	Anoia 16	417,38	130.597,75	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	137.127,64
5	Fluvià, 15	567,00	128.800,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	128.800,00
7	Av. Mas Albà, 44	407,00	134.320,00	1,05	1,00	1,00	0,95	0,95	127.284,99
8	Av. Mas Albà, 58	571,00	119.600,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	113.620,00
21	Riera de Ribes, 11	740,00	133.400,00	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	114.057,00
22	Riu de Bitlles, 28	432,50	112.960,00	1,05	1,00	1,00	0,95	1,00	112.677,60
Promig		522,48	126.612,96						122.261,20

El solar núm. 35 té capacitat per a un únic habitatge. El valor homogeneïtzat en € per al solar núm. 35 és de 122.261,20 €.

Càlcul valor homogeneïtzat solar núm. 37

Al quadre de càlcul següent es calcula el valor homogeneïtzat en €/parcel·la apta per a 1 habitatge del solar núm. 37.

Núm. mostra	Comparables solars plans o de poc pendent	Promig m²s/habit.	Preu €/parcel·la	Homog. Superf.	Homog. Ori./Vist.	Homog. Marges R.	Homog. Consolid.	Homog. Altres	Homog. €/parcel·la
1	Anoia 16	417,38	130.597,75	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	124.067,86
5	Fluvià, 15	567,00	128.800,00	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	116.242,00
7	Av. Mas Albà, 44	407,00	134.320,00	1,00	1,00	0,95	0,95	0,95	115.162,61
8	Av. Mas Albà, 58	571,00	119.600,00	0,95	1,00	0,95	0,95	1,00	102.542,05
21	Riera de Ribes, 11	740,00	133.400,00	0,90	1,00	0,95	0,95	1,00	108.354,15
22	Riu de Bitlles, 28	432,50	112.960,00	1,00	1,00	0,95	0,95	1,00	101.946,40
Promig		522,48	126.612,96						111.385,85

El solar núm. 37 té capacitat per a un únic habitatge. El valor homogeneïtzat en € per al solar núm. 37 és de 111.385,85 €.

Càlcul valor homogeneïtzat solar núm. 39

Al quadre de càlcul següent es calcula el valor homogeneïtzat en €/parcel·la apta per a 1 habitatge del solar núm. 39.

Núm. mostra	Comparables solars plans o de poc pendent	Promig m²s/habit.	Preu €/parcel·la	Homog. Superf.	Homog. Ori./Vist.	Homog. Marges R.	Homog. Consolid.	Homog. Altres	Homog. €/parcel·la
1	Anoia 16	417,38	130.597,75	1,10	1,00	1,00	1,05	1,00	150.840,40
5	Fluvià, 15	567,00	128.800,00	1,05	1,00	1,00	1,05	1,00	142.002,00
7	Av. Mas Albà, 44	407,00	134.320,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,95	140.364,40
8	Av. Mas Albà, 58	571,00	119.600,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	125.580,00
21	Riera de Ribes, 11	740,00	133.400,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	126.730,00
22	Riu de Bitlles, 28	432,50	112.960,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	124.256,00
Promig		522,48	126.612,96						134.962,13

El valor en €/parcel·la apta per a 1 habitatge en el solar núm. 39 és de 134.962,13 €.

Si tenim en compte que el solar núm. 39 es pot dividir en 2 parcel·les per a un habitatge, el valor homogeneïtzat seria de 269.924,27 €.

Càlcul valor homogeneïtzat solar núm. 40

Al quadre de càlcul següent es calcula el valor homogeneïtzat en €/parcel·la apta per a 1 habitatge del solar núm. 40.

Núm. mostra	Comparables solars plans o de poc pendent	Promig m²s/habit.	Preu €/parcel·la	Homog. Superf.	Homog. Ori./Vist.	Homog. Marges R.	Homog. Consolid.	Homog. Altres	Homog. €/parcel·la
1	Anoia 16	417,38	130.597,75	1,05	1,00	1,00	1,05	1,00	143.984,02
5	Fluvià, 15	567,00	128.800,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	135.240,00
7	Av. Mas Albà, 44	407,00	134.320,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	133.984,20
8	Av. Mas Albà, 58	571,00	119.600,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	119.600,00
21	Riera de Ribes, 11	740,00	133.400,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	120.060,00
22	Riu de Bitlles, 28	432,50	112.960,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	118.608,00
Promig		522,48	126.612,96						128.579,37

El solar núm. 40 té capacitat per a un únic habitatge. El valor homogeneïtzat en € per al solar núm. 40 és de 128.579,37 €.

Càlcul valor homogeneïtzat solar núm. 43

Al quadre de càlcul següent es calcula el valor homogeneïtzat en €/parcel·la apta per a 1 habitatge del solar núm. 43.

Núm. mostra	Comparables solars plans o de poc pendent	Promig m²s/habit.	Preu €/parcel·la	Homog. Superf.	Homog. Ori./Vist.	Homog. Marges R.	Homog. Consolid.	Homog. Altres	Homog. €/parcel·la
1	Anoia 16	417,38	130.597,75	1,05	1,00	1,00	1,05	1,00	143.984,02
5	Fluvià, 15	567,00	128.800,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	135.240,00
7	Av. Mas Albà, 44	407,00	134.320,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	133.984,20
8	Av. Mas Albà, 58	571,00	119.600,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	119.600,00
21	Riera de Ribes, 11	740,00	133.400,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	120.060,00
22	Riu de Bitlles, 28	432,50	112.960,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	118.608,00
Promig		522,48	126.612,96						128.579,37

El valor en €/parcel·la apta per a 1 habitatge en el solar núm. 43 és de 128.579,37 €.

Si tenim en compte que el solar núm. 43 es pot dividir en 2 parcel·les per a un habitatge, el valor homogeneïtzat seria de 257.158,74 €.