



VALORACIÓN PATRIMONIAL

DE UNA PROPIEDAD SINGULAR

Cerdanyola del Vallès · Barcelona

Informe de Valoración Patrimonial



DOCUMENTO CONFIDENCIAL · JULIO 2026

01.UNA PROPIEDAD QUE NO ADMITE COMPARACIONES CONVENCIONALES

La valoración de una vivienda convencional suele basarse en un criterio ampliamente aceptado, comparar su precio con el de otros inmuebles similares vendidos en la misma zona.

Este método resulta válido cuando existen suficientes referencias comparables.

Sin embargo, pierde gran parte de su utilidad cuando la propiedad posee unas características que difícilmente pueden encontrarse reunidas en otro inmueble.

Esta finca pertenece a esa categoría.

Su ubicación, el entorno natural, el grado de privacidad, la calidad del conjunto, el nivel de autosuficiencia y la proximidad a Barcelona configuran una combinación extraordinariamente poco frecuente.

Por este motivo, su análisis no puede limitarse al precio medio por metro cuadrado ni a una simple comparación con otras viviendas de la zona.

El presente informe no pretende sustituir una tasación oficial, sino complementar su interpretación mediante el análisis de aquellos elementos patrimoniales y cualitativos que difícilmente quedan reflejados en una valoración basada exclusivamente en comparables de mercado.

Su finalidad es identificar y poner en valor aquellos factores cualitativos que convierten esta propiedad en un patrimonio inmobiliario singular y que, por su propia naturaleza, rara vez quedan plenamente reflejados en las valoraciones basadas exclusivamente en inmuebles comparables.

02.LA UBICACIÓN COMO ACTIVO PATRIMONIAL

No todas las ubicaciones generan valor. Algunas crean patrimonio.

La ubicación es el único atributo de una propiedad que no puede modificarse.

Una vivienda puede reformarse, ampliarse o modernizarse. Sin embargo, su emplazamiento permanecerá inalterable.

Esta finca reúne una combinación excepcional: la tranquilidad de un entorno natural protegido y la proximidad a una de las áreas metropolitanas más dinámicas del sur de Europa.

Su valor no reside únicamente en la belleza del paisaje, sino en el equilibrio entre naturaleza, privacidad y accesibilidad.

¿POR QUÉ AÑADEN VALOR?

Las ubicaciones verdaderamente consolidadas y protegidas son un recurso limitado. No pueden ampliarse ni reproducirse mediante nuevas promociones.

Mientras una vivienda puede construirse en muchos lugares, una ubicación como esta no puede trasladarse ni duplicarse. Por ello, constituye uno de los principales activos patrimoniales de la finca.

ASPECTOS DIFERENCIALES



Entorno natural de
alto valor paisajístico.



A escasos minutos
de Barcelona.



Rápido acceso a las
principales vías de
comunicación.



Cercanía al
aeropuerto
internacional.



Próxima a hospitales,
universidades y colegios
internacionales.



Privacidad sin sensación
de aislamiento.

03.

LA FINCA EN NÚMEROS



DATOS OBJETIVOS
QUE DEFINEN UN
PATRIMONIO SINGULAR



UBICACIÓN PRIVILEGIADA

Cerdanyola del Vallès (Barcelona)
Entorno natural protegido



Barcelona
centro

23 min

18 km



Aeropuerto
El Prat

28 min

32 km



Hospitales
de referencia

15 min

10-12 km



Colegios
internacionales

10 min

6-8 km



COMPOSICIÓN DE LA PARCELA

ZONA	SUP. APROX.	% PARCELA
1 Vivienda (ocupación en planta)	152 m ²	15,3 %
2 Piscina	72 m ²	7,3 %
3 Terrazas y porches	118 m ²	11,9 %
4 Caminos y accesos (pavimentados)	101 m ²	10,2 %
5 Huerto / Zona de cultivo	38 m ²	3,8 %
6 Jardines y zonas arboladas	510 m ²	51,5 %

TOTAL PARCELA 991,11 m² 100 %

≈ 841 m²

(85 %)

ESPACIOS
EXTERIORES



991,11 m²
DE PARCELA

≈ 150 m²

(15 %)

EDIFICACIÓN
EN PLANTA



La edificación ocupa únicamente
el 15 % de la parcela.

Más del 85 % de la finca está
destinado a espacios exteriores.

ASPECTOS DIFERENCIALES



ALTA
PRIVACIDAD



ENTORNO NATURAL
CONSOLIDADO



EXCELENTE
ACCESIBILIDAD



INFRAESTRUCTURAS
PROPIAS



ALTO POTENCIAL DE
AUTOSUFICIENCIA



PATRIMONIO DIFÍCILMENTE
REPRODUCIBLE

Una combinación excepcional de ubicación,
privacidad, superficie, infraestructuras y entorno
natural, difícilmente comparable dentro del
mercado residencial del entorno de Barcelona.

Superficies aproximadas obtenidas mediante análisis sobre ortofoto y ajustadas a la superficie oficial de la parcela (991,11 m²).

* Estimación de ocupación en planta según plano de implantación (≈ 150 m²).

04.

UN PAISAJE PRIVADO



EL JARDÍN EN CIFRAS



Más de **840 m²** de espacios exteriores



Vegetación consolidada integrada en el entorno



Más de **180 m** lineales de caminos de paseo



Floraciones estacionales durante las cuatro estaciones



Piscina integrada en el paisaje



Huerto ecológico de producción bancales elevados integrados en el diseño paisajístico



Mirador panorámico de **70 m²** vistas abiertas sobre el Vallès y Barcelona

HUERTO ECOLÓGICO DE PRODUCCIÓN



Bancales elevados integrados en el diseño paisajístico.

DONDE TERMINA LA CIUDAD Y COMIENZA LA NATURALEZA

Los caminos serpentean entre la vegetación consolidada, el huerto, las terrazas y el mirador panorámico, creando un recorrido que cambia con cada estación y que ofrece siempre una perspectiva distinta del entorno. La proximidad del bosque y las amplias vistas sobre el Vallès y Barcelona hacen que, en muchos momentos, resulte difícil distinguir dónde termina el jardín y dónde comienza el paisaje natural.



No se trata únicamente de disponer de un jardín.

Se trata de vivir rodeado de naturaleza sin renunciar a la proximidad de Barcelona.



ACCESO AL MIRADOR

Un arco natural que da paso al mirador y a las vistas abiertas sobre el entorno.



MIRADOR PANORÁMICO

Un espacio elevado de 70 m² para disfrutar de vistas privilegiadas con total privacidad.



ENTORNO NATURAL

Integración total con el bosque y el paisaje del Vallès, sin límites visuales.



MÁS DE **840 m²** DE JARDÍN

• MÁS DE **180 m'** LINEALES DE CAMINOS

• MIRADOR DE **70 m²**

Un privilegio difícilmente reproducible hoy en día.



05.FUNDAMENTOS DE LA VALORACIÓN

El valor patrimonial de una finca irrepetible

La valoración de esta propiedad se fundamenta en criterios objetivos, apoyados en una **tasación oficial realizada por Tinsa**, sociedad homologada por el Banco de España, así como en la evolución experimentada por el mercado inmobiliario y en las importantes mejoras incorporadas a la finca desde dicha valoración.

La tasación de **2012** estableció un **valor de mercado de 1.402.115 €**, asignando **377.420 € al valor del suelo** y estimando un **coste de reposición de la edificación superior a 1,34 millones de euros**, reflejando ya entonces el elevado nivel constructivo, la calidad de los materiales y el carácter singular de la vivienda.

Catorce años después, el contexto inmobiliario ha cambiado de forma significativa. La fuerte revalorización del suelo residencial en ubicaciones privilegiadas como esta permite estimar que una parcela de similares características alcanzaría actualmente un valor próximo a **800.000 €**.

Paralelamente, el incremento generalizado de los costes de construcción, motivado por el encarecimiento de los materiales, la energía, el transporte y la mano de obra especializada, hace que el **coste actual de reposición** de una vivienda de estas características pueda situarse razonablemente en torno a **1.800.000 €**, sin considerar el valor añadido de su consolidado entorno paisajístico ni la dificultad de reproducir hoy una finca de esta naturaleza.

A todo ello deben añadirse elementos que incrementan aún más su valor patrimonial, como el mirador panorámico, la sala técnica de la piscina, el almacén bajo el mirador, las mejoras incorporadas con posterioridad a la tasación y un extraordinario nivel de equipamiento, con domótica, instalaciones tecnológicas de última generación, soluciones de eficiencia energética y materiales de primera calidad.

Su privilegiada ubicación, con acceso directo al Parque Natural de Collserola, amplias vistas panorámicas sobre el Vallès y Barcelona, absoluta privacidad, jardín consolidado, piscina y huerto ecológico, convierten esta finca en un activo inmobiliario excepcional y difícilmente reproducible en la actualidad.

En conjunto, todos estos factores permiten justificar una valoración patrimonial muy superior a la que resultaría de aplicar exclusivamente criterios de comparación entre inmuebles similares.

Conclusión

xx

La combinación del valor actualizado del suelo, el coste real de reposición de la edificación, las mejoras incorporadas, la elevada calidad constructiva, el equipamiento tecnológico y el carácter único de esta propiedad permiten justificar de forma sólida una **valoración de mercado de 2.500.000 €**, plenamente coherente con su exclusividad y singularidad.

07.

CUADRO RESUMEN DE LA VALORACIÓN

VALORACIÓN PATRIMONIAL ESTIMADA

 <p>VALOR ACTUALIZADO DEL SUELO</p> <p>800.000 €</p>	 <p>COSTE DE REPOSICIÓN ACTUALIZADO DE LA VIVIENDA</p> <p>≈ 1.800.000 €</p>	 <p>VALOR DE MERCADO JUSTIFICADO</p> <p>2.500.000 €</p>
---	--	--

 <p>VALOR DE MERCADO JUSTIFICADO</p>	<p>2.500.000 €</p>
---	--------------------

Estimación fundamentada en la tasación oficial de Tinsa (2012), la evolución del mercado inmobiliario, el incremento del coste de reposición y las mejoras incorporadas a la propiedad desde dicha valoración.

08.

RESPALDO DOCUMENTAL DE LA VALORACIÓN

Tasación Oficial Tinsa · Septiembre 2012



Nº Expediente: VARI 6006907
Ref. Entidad: VARI-03387/12-
Fecha: 05/09/2012

INFORME DE TASACIÓN

SOLICITANTE:
PARTICULAR

FINALIDAD:
Conocer el valor de mercado.

SITUACIÓN:
Urb.
08290 Cerdanyola del Vallès
(BARCELONA)

SOLICITANTE:
PARTICULAR

TASADOR:
TINSA TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313
Fecha de inspección: 24/08/2012



VALORACIÓN CERTIFICADA	
RESUMEN DE VALORES	
Valor de Mercado (Libre de cargas)	1.402.115 €
Valor de Tasación (Sujeto a posibles cargas)	1.402.115 €
DISTRIBUCIÓN DE VALORES	
Valor del Suelo	377.420 €
Valor de la Construcción	1.024.695 €
COSTE DE REPOSICIÓN	
Coste de Reposición Bruto	1.343.620 €
Coste de Reposición Neto (Depreciado)	1.024.695 €
DATOS PRINCIPALES	
Fecha de valoración	24 de agosto de 2012
Inspección	24 de agosto de 2012
Tasador	TINSA TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
Nº Expediente	VARI 6006907
Importes expresados en euros.	

DOCUMENTO TÉCNICO DE REFERENCIA

Extracto de la Tasación Oficial Tinsa (2012)



Nota legal

Toda la información económica contenida en este documento tiene carácter orientativo y se presenta exclusivamente como apoyo a la comercialización de la propiedad. La valoración definitiva corresponderá, en su caso, a la negociación entre las partes o a la tasación oficial que pueda realizarse en el momento de la compraventa.