



VALORACIÓ D'UN SOLAR URBÀ SENSE EDIFICAR
Carrer Nou, s/núm.1. (25112) GIMENELLS I PLA DE LA FONT (Lleida.)

FRANCESC RAFEL JOVÉ I TORRENT
SERVEIS TÈCNICS DEL CONSELL COMARCAL DEL SEGRIÀ



INDEX

TAXACIÓ D'UNA VIVENDA UNIFAMILIAR	PÀGINA NÚM.
OBJECTE DE L'INFORME DE LA VALORACIÓ PERICIAL	4
IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ	5
Documents utilitzats: Referència cadastral.	7
Documents utilitzats: Escripura pública, fitxa cadastral.....	7
DOCUMENTACIÓ NECESÀRIA	8
COMPROVACIONS MÍNIMES	8
LOCALITAT I ENTORN	8
5.1 LOCALITAT	8
5.2 ENTORN	8
EL SOLAR	9
6.1 SUPERFÍCIES	9
Dimensions del solar és de 330 m ²	9
6.2 EDIFICI QUE FORMA PART DE LA VIVENDA.	9
6.3 HABITATGE.	9
CÀLCUL DE VALORS	10
CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL DEL SÒL. MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC	15



SERVIS TÈCNIS DEL CONSELL COMARCAL DEL SEGRIÀ



FRANCESC RAFEL JOVÉ TORRENT, arquitecte tècnic del Consell Comarcal del Segrià, amb DNI: 40 858 748 F, col·legiat en el Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Lleida amb el número de col·legiat 280, mestre en taxacions i peritacions immobiliàries, agent de la propietat immobiliària (API) i amb domicili en l'avinguda de l'Alcalde Rovira Roure, núm. 79, casa 1a, de la ciutat de Lleida (25198), exercint en qualitat de professional lliure.

No existint cap impediment legal d'incapacitació deontològica ni processal, ni cap d'altra naturalesa que pugui afectar la meua actuació en el present cas, accepto el requeriment, i com a taxador, declaro sota promesa fer-lo d'acord amb el meu professional millor saber, veure i entendre i dir la veritat, i que actuat i actuaré amb la major objectivitat possible, prenent en consideració tan lo que pugui afavorir com allò que pugui susceptible de causar perjudici a qualsevol de les parts, i que soc coneixedor de les sancions penals en les que podria incorre si incompleixo el meu deure com a perit.

Acceptar la valoració i taxació, efectuada visita a l'edifici objecte del requeriment, amb observació ocular i pressa de dades que he considerat necessàries, i estudi i anàlisi de la situació, juntament amb la documentació facilitada pel requeridor i el reportatge fotogràfic efectuat per mi mateix, emeto el present informe que s'adjunta en Lleida a quinze de juliol de dos mil vint-i-ú.

L'arquitecte tècnic



OBJECTE DE L'INFORME DE LA VALORACIÓ PERICIAL

A petició del Excm. Ajuntament de Gimènells i Pla de la Font, sol·licita amb aquest tècnic sota signant tècnic del Consell Comarcal del Segrià el valor del solar situat en el carrer Nou, núm. 1, propietat de l'ajuntament del Pla de la Font en el carrer major en el municipi.

Per aquest fet és fa la valoració aproximada del bé en qüestió.

Procediment: **Valoració del solar per poder esser venut per l'ajuntament.**

NO

Es realitza per una finalitat inclosa dins del àmbit de la ordre ECO 805-2003, de 27 de març, sobre les normes de valoració de bens immobles i determinats drets per a certes finalitats financeres, publicades en el BOE el 9 d'abril del 2003.

NO

Es realitza per d'acord amb els criteris, mètodes i procediments inclosos dins del àmbit de la ordre ECO 805-2003 i la seva legislació concordant.

D'acord amb la finalitat i criteris expressats, el present informe que te per objecte determinar el valor del bé immoble al que es refereix els únics efectes per què serveixi de garantia hipotecària d'un crèdit o préstec, per el que no es pot considerar com una recomanació de compra o venda, o de confirmació d'una decisió d'aquesta naturalesa.

En els annexes adjunts al informe de taxació és detallen les definicions i el abastament del nostre treball.

Cal recordar que ens trobem davant d'una taxació d'una solar sense edificació..

També cal recorda que el seu entorn no es troba urbanitzat, el que farà disminuir el preu del solar, ja que el solar és urbà però no es troba consolidat per la manca de serveis.

El objectiu de la taxació es valorar una finca que es troba dins del nucli urbà de Gimènells, amb una edificabilitat construïda inferior a la que permeteix el pla urbanístic.

És molt difícil trobar mostres, per aplicar el mètode de comparació de mercat de vivendes similars i a més tinguin una edificabilitat sobrant.

Per un altre costat valorar el valor del solar, per el mètode residual estàtic d'acord amb el següent esquema pot esser la millor manera:

VALOR	METODE
VIVENDA ACTUAL	COMPARACIÓ DE MERCAT
+ VALOR DEL SOLAR / EDIFICABILITANT	RESIDUAL ESTÀTIC
- DESPESSES D'URBANITZACIÓ	VALOR (€)
= TOTAL VALOR	

És a dir valor del solar vindrà donat per la edificabilitat del mateix menys les despeses d'urbanització.



IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ

El solar és troba vuit de qualsevol construcció.

Aquest solar fa cantonera definit per els carrer Nou cantonera amb el carrer sense nom.

Localització:**Carrer Nou, núm. 17.**

Localitat / Municipi.....**Gimenells i el Pla de la Font. (Lleida).**

Còdic Postal**25112.**

Barri/Districte**Municipi de Gimenells.**

Identificació	Bloc	Esc	Porta/ núm.	Finca registral	Localitat Núm. Reg	Tom	Llibre	Foli	Referència Cadastral
Solar	-	-	únic						0085507BG8108N0001ZS



Fitxa cadastral del solar a valorar



SERVIS TÈCNIS DEL CONSELL COMARCAL DEL SEGRÀ

És un municipi de la comarca del Segrià.



Vista de la cartografia topogràfica del cadastre.

Vista de la ortofoto del solar a valorar.

El cap municipal és el poble de Gimènells, on s'inclou l'entitat municipal descentralitzada de Pla de la Font.

L'actual poble fou construït per l'Institut Nacional de Colonització a l'any 1939.

Aquesta és una vivenda situada en el municipi de Gimènells, on és pot realitzar una vivenda i es troba dins d'un solar de 330 m².

El carrers que encerclen el solar es troben urbanitzats.

L'edifici té una referència cadastral amb el número **0085507BG8108N0001ZS**.



SERVIS TÈCNIS DEL CONSELL COMARCAL DEL SEGRIÀ

VALOR D'UN SOLAR URBÀ EN EL MUNICIPI DE GIMENELLS.

Data de l'informe:	15-07-2021	Data del certificat:	20-11-2012	Data de visita de l'immoble:	10-07-2012
--------------------	-------------------	----------------------	-------------------	------------------------------	-------------------

Inscrita al registre del Banc d'Espanya, amb el número.....

Situació de l'immoble.....:	Carrer Nou, núm. 17. Gimenells
Sol·licitant.....:	Ajuntament de Gimenells i Pla de la Font.
Procediment de títols no judicials.....:	
Taxador.....:	Francesc Rafel Jové Torrent, arq. Tècnic del Consell Comarcal del Segrià

Aquesta valoració s'ha realitzat d'acord amb l'ordre del Ministeri d'Economia i Hisenda de 30 de novembre de 1994, sobre normes de valoració de bens immobles per determinades entitats financeres i no poden utilitzar-se transcorreguts sis mesos des de la data d'emissió. I també el Decret 1020/1093 de 25 de Juny referent a Valoracions Cadastrals.

Situació de l'ocupació.....:	No n'hi a
------------------------------	------------------

DOCUMENTACIÓ REGISTRAL:Documents utilitzats:..... **Referència cadastral.**Registre de la propietat: **Lleida.**Secció: **Registre de la propietat de Lleida, núm.**

FINCA:	Tom:	Llibre:	Foli:	Núm. Finca:
---------------	------	---------	-------	-------------

Superfícies de la Unitat Reg.:	Cadastre (const.)	Comprovada	Adoptada	Forma Comprovar
Solar:	330 m²		330 m²	

No es realitza aquesta valoració per cap finalitat financera, tot i això s'ha realitzat d'acord amb l'ordre del Ministeri d'Economia i Hisenda de 30 de novembre de 1994, sobre normes de valoració de bens immobles per determinades entitats financeres i no poden utilitzar-se transcorreguts sis mesos des de la data d'emissió. I també el Decret 1020/1093 de 25 de Juny referent a Valoracions Cadastrals.

Situació de l'ocupació.....:	<i>Solar totalment vuit i sense urbanitzar el seu entorn.</i>
------------------------------	---

DOCUMENTACIÓ REGISTRAL:Documents utilitzats:..... **Esquerra pública, fitxa cadastral.**Registre de la propietat: **Lleida**Secció: **Registre de la Propietat de Lleida, núm 4.**

FINCA:	Tom:	Llibre:	Foli:	Núm. Finca:

VALORACIÓ D'UN SOLAR URBÀ SENSE EDIFICAR.

Carrer Nou, núm.17. (25112) Gimenells i el Pla de la Font (Lleida).



SERVIS TÈCNIS DEL CONSELL COMARCAL DEL SEGRIÀ

Superfícies de la Unitat Reg.:	En Escriptura	Comprovada	Adoptada	Forma Comprovar
SOLAR	330		330 m²	Escriptura
HABITATGE (PB)	0 m²		168 m²	
Magatzem	0 m²			

DOCUMENTACIÓ NECESÀRIA

DOCUMENTS	Viv.	Annexos
Doc. Registral segons norm.	X	X
Projecte visat (COAC)		
Llicència d'obres		
Última certificació d'obra		
Habitatge HPO		

DOCUMENTS	Viv.	Annexos
Pressupost / contrac. obra		
Assegurança desenal		
Document. Estat ocupació		
Documentació cadastral	X	X
Altra		

COMPROVACIONS MÍNIMES

DOCUMENTS	Viv.	Annexos
Localització/Inspecció inter	X	X
Comprovar superfícies	X	X
Servituds visibles	X	X
Estat de conservació	X	X
Altra		

DOCUMENTS	Viv.	Annexos
Estat d'ocupació i ús	X	X
Reg. Protecció pública	X	X
Reg. Protecció urba. Hist.		
Adequació planejament	X	X
Altra		

5. LOCALITAT I ENTORN

5.1 LOCALITAT

Tipus de Nucli.....:	municipi comarca del Segrià / Lleida
Activitat Dominant	Agrícola
Població de Dret.....:	1.118 Habitants (Gimenells i el Pla de la Font)
Evolució de la Població.....:	Estancada

5.2 ENTORN

Grau de Consolidació de l'Entorn: **60%**.
 Antiguitat Mitja dels Edificis de l'entorn:.. **55 anys** (Zona nova de recent construcció).
 Detalls Urbans. Tipificació: **Edificis entre mitgeres i segons alineació de vial**
 Nivell de Renda:..... **Mitjà, baixa.**
 Desenvolupament:..... **Mitjà, baixa.**
 Significació de l'Entorn: **Urbà.**
 Renovació: **Mitjà.**
 Ús Predominant Principal: **Residencial.**
 Predominant Secundari: **Comercial.**

VALORACIÓ D'UN SOLAR URBÀ SENSE EDIFICAR.

Carrer Nou, núm.17. (25112) Gimenezs i el Pla de la Font (Lleida).



6. EL SOLAR

En aquest solar de dimensions aproximades 33m de lateral x 10 metres d'amplària

6.1 SUPERFÍCIES

Dimensions del solar és de 330 m²

Documents comprovats	Solar	Habitatge
Superf. registre de la propietat.(útil).....:	330 m²	
Superf. Cadastral.(Construïda).....:	330 m²	²
Superfície construïda (Comprovada).....:	330 m²	

Superfície adoptada.....:	330 m²	
---------------------------	--------------------------	--

Aprofitament del solar (edificabilitat).

Desglossament superfície construïda	m²
Superfície en planta baixa.....:	165 m²
Superfície en planta 1a.....:	120 m²

Total de la superfície.....:	285 m²
------------------------------	--------------------------

Desglossament superfície construïda	m²
Habitatge.....:	240 m²
Magatzem / traster.....:	45 m²

6.2 EDIFICI QUE FORMA PART DE LA VIVENDA.

No n'hi a.

6.3 HABITATGE.

No n'hi a.



7) NORMATIVA VIGENT:

Pel que fa a la regularització de l'ordenació alineada a vial, són d'aplicació els paràmetres establerts als articles del 66 al 69 de la normativa urbanística de les NNSS de planejament de Gimenells el Pla de la Font.



Plànol normatiu de Gimenells i Pla de la Font de la zona 3.

De tot l'exposat la Clau 3 (Edificació residencial en filera) aplicada sobre del solar urbà serà la següent, donant la següent edificabilitat essent edificable donant el 50% d'ocupació i una fondària de 12 m en la planta 1a.

ARTICLE 68.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

1. **Altura màxima de l'edificació i nombre de plantes.**
L'altura màxima permesa és de 6 metres, equivalent a PB. + 1 PP.
2. **Parcel·la mínima.**
L'amplada mínima permesa és de 6 metres.
La superfície mínima de la parcel·la és de 200 m². Les parcel·les existents abans de l'aprovació de les normes no resulten fora d'ordenació per aplicació d'aquest precepte i són edificables
3. **Profunditat edificable.**
La profunditat edificable en planta pis és de 12 metres. La planta baixa podrà ocupar el 50% de la superfície total de la parcel·la, amb l'obligació de mantenir la superfície no edificable al fons de la parcel·la, éssent en tot cas obligatori separar-se 5 metres com a mínim, respecte el límit posterior amb el veí.

Tenim que el solar és de:**330 m²**

Però la edificabilitat en la parcel·la afecta per el carrer descrit en les normes és:

El 50% de la parcel·la ocupada serà el màxim que és pot ocupar en Pb per tant serà aproximadament uns **165 m²** (50%)



SERVIS TÈCNIS DEL CONSELL COMARCAL DEL SEGRIÀ

En planta primera si la fondària edificable és de 12 metres i tenim una amplària de 10 metres (tros vial afectat) tenim **120 m²** en planta.

Tot això donar una superfície total màxima **d'edificabilitat** de **285 m²**.

Per tant aquesta serà la superfície a valorar.

7. CÀLCUL DE VALORS

CÀLCUL DEL VALOR DE VENDA D'UNA VIVENDA NOVA (EDIFICI + SOLAR)

Art. 24.2.a) LS: El sòl urbanitzat que tingui una edificació executada o en fase d'execució, ajustada a la normativa urbanística vigent, s'haurà de valorar pel Mètode de COMPARACIÓ

Per aplicar el mètode de Comparació, les mostres obtingudes per un estudi de mercat, "sis com a mínim", s'hauran d'homogeneïtzar.

a) Mòdul de HPO (Municipi de Gimenells/Pla de la Font) /2011

Municipis inclosos en la Zona C, segons el Departament d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

*Preus de venda i lloguer d'HPO segons el **Decret llei 50/2020**, de 9 de desembre de 2020, que modifica els preus establerts pel Decret 75/2014, de 27 de maig.*

Mòduls de la Generalitat (2021)

Municipis inclosos en la Zona C (Gimenells i el Pla de la Font).

Preu concertat: **1.714,67 €/m²**, útil d'habitatge
(857,33 €/m² garatge i traster vinculat/s)

b) Preus lliures (Municipi de Gimenells i el Pla de la Font)

De tots els quadrants exposats podem veure que tenim diferents mòduls aplicar en aquesta hipotètica promoció (edificabilitat)

Anem a veure diferents immobles de la zona per poder extraure el preu mig de venda d'un habitatge amb les mateixes característiques.

La tipologia és clara són cases adossades a Gimenells o en el seu entorn amb terreny però són **vendes de 2a mà**, però cal tenir en compte que ara no hi ha un preu estipulat per les coses.

Adreça	m²	Preu €/m²	Total € (Casa+solar)
Carretera d'Almacellesa Gimenells, 82.			
Gimenells i el Pla de la Font.	130 m²	1.269 €/m²	165.000 €
C. Major, 25. Pla de la Font.	127 m²	1.066 €/m²	135.500 €
C. Valles, 7. Pla de la Font.	250 m²	300 €/m²	75.000 €
Casa Gimenells i el Pla de la Font	155 m²	903 €/m²	140.000 €
Preu total €/m² 1.079 €/m²			

El preu obtingut és de 2a mà però no hi ha vendes de nou per aquest fet el més just és agafar el preu de HPO per aquesta zona.

VALORACIÓ D'UN SOLAR URBÀ SENSE EDIFICAR.

Carrer Nou, núm.17. (25112) Gimenells i el Pla de la Font (Lleida).



SERVIS TÈCNIS DEL CONSELL COMARCAL DEL SEGRIÀ

Tenim un solar urbà que tenim una edificabilitat de **284,33 m²**.

$$VM (HPO) = 1.714,67 \text{ €/m}^2$$

CÀLCUL DELS COSTOS DE REPOSICIÓ BRUTA $Cc = CRB$ (Mètode sintètic o unitari)

Per tant tot això queda reflectit en la norma 12 de valoració de les construccions

1. Per poder valorar les construccions s'utilitzarà el valor de reposició, calculant el seu cost actual, tenint amb compte el seu ús, qualitat i el seu caràcter historicoartístic, depreciant-se quan sigui necessari, en funció de la seva antiguitat, el seu estat de conservació i de mes circumstàncies contemplades en la norma 14 per una bona adequació al mercat.

S'entendrà per cost actual el resultat de sumar al cost d'execució, incloent els beneficis de contracta, honoraris professionals i els tributs que graven la construcció.

2. Amb el fi de possibilitats la realització de valoracions massives, les construccions es classificaran d'acord amb el quadre al que es refereix la norma 20 d'aquest real decret

Com valor de construcció agafarem el que resulta d'aplicar la fitxa del col·legi d'arquitectes de Catalunya (COAC) per calcular el pressupost de referència i al que l'augmentarem amb un 19% mes referent al 19% del benefici industrial del constructor.

El mòdul actual per aquest any 2012 es de:..... **$Mb = 511 \text{ €/m}^2$**

Si apliquem els diferents índex correctors a la formula següent:

$$Cc = \text{Mòdul} \times Cg \times Ct \times Cq \times Cu$$

Àrea geogràfica (Cg) =**0,9 (Gimenells-Pla Font/Província de Lleida)**

Coefficient tipològic (Ct) =**1,0 (Edifici entre mitgeres 1 o 2 façanes)**

.....**1,2 (Edifici fent cantonera)**

Nivell d'equipaments i acabats (Cmq) = **1** (Nivell estàndard segons ús /habitatges)

Coefficient de qualitat=**0,8** (Nivell inferior a l'estàndard segons ús/ garatges, naus)

Coefficient d'ús (Cu) =**1,6 (Habitatges entre <150 >100 m²)**

.....**1,4 (Habitatges entre <100 >50 m²)**

.....**1,8 (Habitatges entre >150<200 o <50 m²)**

EN AQUEST SOLAR URBÀ NO HI A CAP TIPUS DE CONSTRUCCIÓ

CRITERIS DEL SISTEMA DE VALORACIÓ

TRAM DE CARRER	NOM DEL CARRER	EDIFICABILITAT (m²)
	Carrer Nou, núm. 17	285 m².
TOTALS		285 m².

Aquest estudi econòmic pretén obtenir el valor residual del sòl objecte del present planejament de Giménells i el Pla de la Font, amb la finalitat que valor resultant és troba

VALORACIÓ D'UN SOLAR URBÀ SENSE EDIFICAR.

Carrer Nou, núm.17. (25112) Giménells i el Pla de la Font (Lleida).



SERVIS TÈCNIS DEL CONSELL COMARCAL DEL SEGRIÀ

dins del normal de mercat, per tant trobarem el seu valor i veurem si es troba dins dels paràmetres de mercat.

S'ha de dir que en aquest cas no tenim unes **despeses d'urbanització**.

8. CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL DEL SÒL. MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC DE LA NORMA ECO 805/2003

El valor residual del sòl pel MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC es calcularà aplicant la fórmula establerta a l'article 42 de la "Orden del Ministerio de Economía i Hacienda ECO/805/2003 de 27 de marzo de 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras".

El mètode del valor residual permet obtenir el valor d'un sòl o una edificació que vagi a construïda, partint del valor de mercat de l'edificació i descomptant d'aquí tots els costos necessaris per al sòl i la construcció per a realitzar la promoció.

Depenent de si tenim o no en compte en el càlcul el temps necessari per a la realització de la promoció, diferenciem entre el mètode residual estàtic i mètode residual dinàmic.

El mètode residual estàtic realitza l'anàlisi de les inversions necessàries per a la realització de la promoció en el moment actual, desvinculant-les completament del moment en el qual s'hagin realitzat.

El mètode residual dinàmic realitza l'anàlisi de les inversions necessàries per a la realització de la promoció tenint en compte el moment en el qual s'espera es realitzaran, actualitzant-los posteriorment avui dia

És fonamental l'anàlisi de la promoció més probable per al solar a valorar, atès el principi de major i millor ús i les condicions immobiliàries del mercat de la zona, fixant així mateix el marge de benefici de promotor que marqui l'Ordre ECO/805/2003 en funció de l'ús considerat.

Posteriorment, serà necessari calcular el valor de mercat del producte acabat elaborant un estudi de mercat per a realitzar el mètode de comparació en cadascun dels usos considerats en la promoció.

Finalment es calcularan els costos de construcció i les despeses necessàries per a realitzar la promoció, entre els quals es troben: els costos de construcció, les despeses de comercialització, els impostos i aranzels necessaris, els honoraris tècnics, taxes i llicències necessàries.

Les despeses immobiliàries solen moure's a l'entorn del 18-15% dels costos de construcció, considerant-se aquest com el Cost d'Execució per Contracta.

$$F = VM \times (1 - b) - Ci$$

$$(F = VM \times (1 - \text{Benefici } (\%)) - \text{Costos} - \text{Despeses})$$

F = Valor de repercussió del terreny per cada m² de sostre edificable.

VM = Valor de l'immoble en la hipòtesi d'edifici nou acabat

b = marge o benefici net del promotor en tant per u

VALORACIÓ D'UN SOLAR URBÀ SENSE EDIFICAR.

Carrer Nou, núm.17. (25112) Gimenells i el Pla de la Font (Lleida).



SERVIS TÈCNIS DEL CONSELL COMARCAL DEL SEGRIÀ

$\Sigma Ci = (Cc + Gp) =$ Costos de construcció i despeses necessàries per la promoció immobiliària.

1) Valor de l'immoble en la hipòtesi d'edifici nou acabat (VM / Valor de mercat).

El valor de venda promig resultant que es pren com a referència el sorgit dels preus del entorn que són:

	Preu €/m ²
HABITATGE	1.714,67 €/m²

Que si apliquem els mòduls als m² que tenim ens donar:

situació	Tipologia	M ²	Mòdul (€/m ²)	Preu venda
Pta baixa	HABITATGE	120,00 m ²	1714,67 €/m²	205.760,04 €
	BAIXOS/GARATGE	45,00 m ²		38.579,85 €
Pta.1a	HABITATGE	120,00 m ²	857,33 €/m²	205.760,04 €
		285,00 m²		450.100,65 €

Donant un total hipotètic valor de **venda de 1.579,30 €/m²** i tenim una superfície de 285 m²

Valor de les despeses per la construcció d'un immoble.

El pressupost de referència (**Pr**), és un pressupost aproximat al cost real, que assegura en la majoria dels casos una dispersió menor del 20% sobre el cost real, excloses despeses generals i benefici industrial.

Per tant, el pressupost d'execució material P estarà dins l' interval següent:

$$0,8 \text{ Pr} < P(\text{Pressupost}) < 1,20 \text{ Pr}$$

Valor de la construcció **PR = Mb x Cg x Ct x Cq x Cu = C (PEM).**

	Mòdul COAC 2021	Cg	Ct	Cq	Cu	Total €/m ² / (Cc)	Aplicació del Benefici industrial / (CRN)	SUPERFÍCIES CONSTRUÏD ES
Habitatge (>200 m ²)	511	0,90	1	1	2	919.80 €/m²	1.094,5 €/m²	240 m²
Magatzem (>200 m ²)	511	0,90	1	0.8	2	735,84 €/m²	875,64 €/m²	45 m²

Benefici net del promotor en tant per u.

Es pren 19%, donar (**b = 0,19**) per habitatges de primera residència.

a) Costos indirectes (Ci)

Costos de construcció (Cc).

Habitatge = **1.094,50 €/m²** x 240 m² =**262.680,00€**

Garatge = **875,64 €/m²** x 45 m² =**39.404,23 €**

Total de despeses de la construcció**302.084,23 €**

La mitjana de preu de construcció aplicable es de **Cc= 1.059,94 €/m²st.**

VALORACIÓ D'UN SOLAR URBÀ SENSE EDIFICAR.

Carrer Nou, núm.17. (25112) Gimenells i el Pla de la Font (Lleida).



b) Despeses necessàries de la promoció (Gp).

Per calcular el pressupost total d'una obra es tindrà que sumar al pressupost de contracta altres despeses que genera la construcció d'un habitatge, com els honoraris tècnics de l'arquitecte, l'aparellador i altres tècnics; les taxes i els impostos municipals, i l'IVA de cada concepte.

En detall, els honoraris d'un arquitecte solen suposar entre el 8% i el 15% del pressupost d'execució material de l'habitatge, mentre que l'arquitecte tècnic sol cobrar un 30% dels honoraris de l'arquitecte, i el coordinador de seguretat i salut de l'obra, el 30% dels honoraris de l'aparellador.

Quant a les taxes i els impostos municipals, si construeixes la teva pròpia casa hauràs de pagar a l'Ajuntament corresponent la llicència d'obra major. Aquesta taxa varia segons els municipis, i pot oscil·lar entre el 4% i el 6% del pressupost de l'obra.

També hauràs d'abonar l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO), un màxim del 4%, que es generarà en el moment en què s'iniciï la construcció.

Quant a l'IVA, als honoraris dels professionals se'ls aplica el 21%, mentre que en el pressupost de contracta es paga el 10%.

Les despeses necessàries de la promoció en aplicació del mètode residual estàtic són 15,00% del cost de construcció.

$\Sigma Ci = (Cc + Gp) = \text{Costos de construcció} + \text{Despeses necessàries per realitzar aquesta construcció} + \text{Despeses de la promoció} \dots\dots\dots \mathbf{18\%}$.

$$Cc = 1.059,94 \text{ €/m}^2 \text{st.}$$

- Despeses de la promoció **Gp** (18% del Gp) = $(Cc \times 0,18) = \dots\dots\dots \mathbf{190,78 \text{ €/m}^2 \text{st.}}$

$$\Sigma Ci = 1.059,94 \text{ €/m}^2 \text{st} + 190,78 \text{ €/m}^2 \text{st.} = \dots\dots\dots \mathbf{1.250,72 \text{ € / m}^2 \text{st.}}$$

c) Obtenció del valor de repercussió del sòl.

$F = VM \times (1 - b) - Ci$

$$VM = (\text{Valor de l'immoble en la hipòtesi d'edifici nou acabat}) = 1.579,30 \text{ €/m}^2.$$

$$F = (1.579,30 \text{ €/m}^2 \text{st} \times (1 - 0,19)) - (1.250,72 \text{ €/m}^2 \text{st});$$

$$F = (1.579,30 \text{ €/m}^2 \text{st} \times 0,810) - (1.250,72 \text{ €/m}^2 \text{st});$$

$$F = (1.279,23 \text{ €/m}^2 \text{st}) - (1.250,72 \text{ €/m}^2 \text{st});$$

$$F = 28,60 \text{ €/m}^2 \text{ sostre.}$$



SERVIS TÈCNIS DEL CONSELL COMARCAL DEL SEGRIÀ

c) Deures i carregues pendents.

En aquest cas no cal aplicar la repercussió per m² de sostre corresponent a la urbanització.

VALOR RESIDUAL DEL SÒL.

El valor de residual del sol, sense urbanitzar, serà el valor de repercussió del sòl pel sostre edificable:

APLICACIÓ DEL VALOR RESIDUAL OBTINGUT AL SOLAR A TAXAR

Valor residual del solar de l'Ajuntament del Pla de la Font.

Valor del solar (VS) = VR x Edificabilitat;

Edificabilitat = **285 m²**.

Per tant si apliquem la repercussió obtinguda per la superfície construïda (edificabilitat) donar:

$$28,60 \text{ € / m}^2 \text{ sostre} \times 285 \text{ m}^2 \text{ sostre} = 8.151,22 \text{ €}$$

Dit això podríem dir que el solar en qüestió, on els propietàries és el ajuntament del Pa de la Font, del solar situat en el carrer Nou, núm. 17 en el municipi de Gimènells i el Pla de la Font ascendeix a **(8.151,22 €), VUIT MIL CENT-CINQUANTA-UN EUROS AMB VINT-I-DOS CÈNTIMS.**

LLEIDA, JULIOL DE 2021

SERVEIS TÈCNIS DEL CONSELL COMARCAL DEL SEGRIÀ