



Ajuntament de Lleida

Assumpte: VALORACIÓ DEL LOT 3 FORMAT PEL SOLAR SITUAT AL CARRER NARCÍS MONTURIOL NÚM. 3, ALS EFECTES DE LA SEVA ALIENACIÓ.

VALORACIÓ

**LOT 3
SOLAR SITUAT AL CARRER NARCÍS MONTURIOL NÚM. 3
REF CADASTRAL 1591306CG0019B**

LLEIDA

AJUNTAMENT DE LLEIDA

OCTUBRE 2024





Ajuntament de Lleida

1 MEMÒRIA

1.1 Informació.

UBICACIÓ	c/ Narcís Monturiol núm. 3
REF. CADASTRAL	1591306CG0019B
MUNICIPI	LLEIDA
COMARCA	SEGRIÀ
PROVINCIA	LLEIDA
PROMOTOR	Ajuntament de Lleida CIF P 2515100 B Plaça Paeria núm. 1
ARQUITECTE	Josep Bergadà Pujades

1.2 Objecte.

L'objecte d'aquest informe és fixar el valor econòmic del **solar situat al carrer Narcís Monturiol núm. 3** de superfície total de 240,00 m², als efectes de la seva alienació (veure plànol d'emplaçament, annex 4.1. del document).

1.3 Identificació.

La descripció dels immobles que es fa a continuació es fonamenta en la informació que consta en l'expedient administratiu de què es disposa en aquest Ajuntament, les dades de l'Oficina virtual del Cadastre i del Planejament Urbanístic vigent. Les superfícies obtingudes corresponen a les bases planimètriques disponibles, amb especial consideració a la del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'actuació urbanística UA 66.

Propietat:	Ajuntament de Lleida
Naturalesa jurídica de la finca:	Urbana.
Dades cadastrals:	1591306CG0019B (veure fitxa cadastral, annex 4.2.)
Dades registrals:	Finca núm.102.518, Volum: 2.887, Llibre: 2.034, Foli: 95 (veure nota registral, annex 4.3.)
Superfície cadastral dels solars:	240,00 m ² .
Superfície registral dels solars:	240,00 m ² .
Superfície de sòl a valorar:	240,00 m ² de sòl. (veure plànol d'emplaçament, annex 4.1.)
Edificació existent dins la superfície a valorar:	Cap.
Ús actual:	Cap.

1.4 Localitat i entorn.

Tipus de nucli:	Municipi independent. Capital de província.
Activitat dominant:	Múltiple: agricultura, serveis, comerç, indústria i turisme.
Cens d'habitants:	143.094 habitants de dret, segons dades de 2023.
Tendència població:	Creixent.
Definició de l'entorn:	L'entorn és de caràcter residencial.
Tipologia edificatòria:	L'ordenació predominant, és l'edificació plurifamiliar entre mitgeres.
Emplaçament:	L'immoble està situat al terme municipal de Lleida, a la zona dels instituts, dins de la UA 66.
Característiques immoble:	L'immoble, actualment, no té cap edificació ni ús.



Ajuntament de Lleida

1.5 Característiques urbanístiques.

Planejament vigent :

Pla general municipal de Lleida, aprovat definitivament per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23 de desembre de 1998 (DOGC núm. 2895 de data 25 de maig de 1999).

Text refós del Pla General aprovat pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 16 de gener de 2003 publicat al DOGC núm. 3924 de data 14 de juliol 2003.

Classificació urbanística: Sòl urbà.

Qualificació urbanística: Zona d'Eixample Residencial, clau 2R (article 165 del Pla general d'ordenació urbana de Lleida).

2 BASES LEGALS

Aquesta valoració es realitza en base el que estableixen el *Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl i Rehabilitació Urbana* i el *Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl*, vigents.

L'actual sistema legal a Catalunya en matèria urbanística està conformat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost -DOGC núm. 6077, de 29/2/2012; correcció d'errades al DOGC núm. 6087, de 14/3/2012, i al DOGC núm. 6127, de 14/5/2012-; per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres -DOGC núm. 5931, de 29/7/2011-; per la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic -DOGC núm. 6551, de 30/1/2014-; per la Llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives -DOGC núm. 6830, de 13/3/2015-; per la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica -DOGC 6920, de 24/7/2015-; per la Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radiotòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni – DOGC 7340, de 30/03/2017-; per la Llei 5/2020, del 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient – DOGC 8124, de 30/04/2020-; pel Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer – DOGC 8292, de 11/12/2020-; per la Llei 18/2020 de 28 de desembre de facilitació de l'activitat econòmica – DOGC 8307, de 31/12/2020-; pel Decret Llei 17/2021, de 20 de juliol, pel qual s'adopten mesures extraordinàries de limitació a la densitat ramadera – DOGC 8462, de 21/07/2021; per la Llei 2/2021, del 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic – DOGC 8575, de 31/12/2021-; per la Llei 3/2023, del 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023 – DOGC 8877, de 17/03/2023-; i pel Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic – DOGC 9036, de 08/11/2023; i pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.



Ajuntament de Lleida

3 VALORACIÓ

Tal com estableix la Llei de sòl, estatal, als efectes de la seva valoració, el sòl on es troba emplaçada la finca és SÒL URBANITZAT, ja que la finca es taxa amb els serveis urbanístics bàsics segons l'article 27 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Els articles del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana, d'aplicació en la valoració, són els següents:

“Artículo 21 Situaciones básicas del suelo.

...

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.*
- b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.*
- c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.”*

El mètode a utilitzar per valorar l'immoble es troba regulat per l'article 37.1 del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl i rehabilitació urbana. L'esmentat article estableix:

“1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

- a) **Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia a los tribuidos a la parcela por la ordenación urbanística**, incluido en su caso el de la vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.*
Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.
- b) Se aplicará a dicha edificabilidad el **valor de repercusión del suelo** según el uso correspondiente, determinado por el **método residual estático**.*
- c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.”*



Ajuntament de Lleida

3.1 Valor de repercussió del sòl segons el mètode residual estàtic.

3.1.1 Aprofitament urbanístic.

L'aprofitament urbanístic que es considera per calcular el valor de l'immoble és el que determina el Pla general d'ordenació urbana de Lleida d'acord amb la seva qualificació urbanística, Zona d'Eixample Residencial, clau 2R.

- Sostre:	1.024,03 m ² de sostre
- Parcel·la mínima :	240 m ²
- Ocupació màxima PB:	100%
- Ocupació màxima PP:	196,01 m ²
- Ús principal:	habitatge plurifamiliar

A nivell de valoració s'ha considerat que el millor i major ús és l'habitatge plurifamiliar. Si es destina la planta baixa a aquest ús, segons l'establert a l'article 50.2.3, l'habitatge no podrà ultrapassar el fons edificable permès en planta pis.

D'altra banda en la parcel·la objecte d'aquesta valoració existeix una servitud de pas a favor de la finca contigua, corresponent a l'accés i la comunicació de l'aparcament. És considera que la servitud de pas és un valor del 50% del valor del sòl.

Considerant l'habitatge en planta baixa i ponderant el sostre afectat per la servitud de pas, l'aprofitament utilitzat per al càlcul de la valoració serà el següent:

- Edificabilitat:	955,29 m ² de sostre
- Ús principal:	habitatge plurifamiliar

Per al càlcul de l'aprofitament urbanístic es considera el sostre total sobre rasant ja que el Pla general de Lleida no atribueix aprofitament a la construcció sota rasant.

Es considera la tipologia edificatòria majoritària de l'entorn que és l'edificació plurifamiliar.

3.1.2 Mètode residual estàtic del Reglament de valoracions de la Llei del sòl.

El valor residual del sòl pel METODE RESIDUAL ESTÀTIC es calcularà aplicant la fórmula establerta a l'article 22.2 del Reglament de la Llei de sòl:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

VRS = Valor de repercussió del terreny en euros per cada m² de sostre edificable de l'ús considerat.

Vv = Valor en venda d'edificació d'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per m² edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per la materialització de l'edificabilitat.

L'esmentat coeficient K, que tindrà com a caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:

- Podrà reduir-se fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que a raó de factors objectius que justifiquin la reducció del



Ajuntament de Lleida

component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.

- b) Podrà augmentar-se fins un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que a raó de factors objectius com puguin ser, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquen l'aplicació d'un major component de despeses generals.

Vc = Valor de la construcció en euros per m² edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, el import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per la construcció de l'immoble.

a) Valor de venda de l'edificació d'ús considerat del producte immobiliari acabat (Vv).

MOSTRA 1:

Situació:	Gran Passeig de Ronda, 8.
Superfície constr.:	121,00 m ²
Descripció de l'habitatge:	Habitatge que consta de: 4 habitacions, cuina independent, 2 banys i balcó exterior.
Instal·lacions:	Calefacció, aire condicionat i ascensor.
Antiguitat:	1981.
Preu total:	159.900,00 €
Valor Unitari de Mercat:	1.321,49 €/m ² .
Font:	www.idealista.com
Contacte:	Particular

MOSTRA 2:

Situació:	c/ Bisbe Irurita, 12.
Superfície constr.:	105,00 m ²
Descripció de l'habitatge:	Habitatge que consta de: 4 habitacions, sala menjador, cuina independent, 2 banys i terrassa.
Instal·lacions:	Calefacció individual, aire condicionat i ascensor.
Antiguitat:	1987.
Preu total:	165.000,00 €
Valor Unitari de Mercat:	1.571,43 €/m ² .
Font:	www.idealista.com
Contacte:	Lleida living

MOSTRA 3:

Situació:	Plaça Espanya, 2.
Superfície constr.:	199,00 m ²
Descripció de l'habitatge:	Habitatge que consta de: 4 habitacions, cuina independent, sala menjador i 2 banys.
Instal·lacions:	Ascensor.
Antiguitat:	1978.
Preu total:	276.000,00 €
Valor Unitari de Mercat:	1.357,80 €/m ² .



Ajuntament de Lleida

Font: www.fotocasa.es
 Contacte: Vivendis

MOSTRA 4:

Situació: c/ Isaac Albéniz, 9.
 Superfície constr.: 109,00 m²
 Descripció de l'habitatge: Habitatge que consta de: 2 habitacions, cuina independent, sala menjador, 1 bany.
 Instal·lacions: Calefacció i ascensor.
 Antiguitat: 2002.
 Preu total: 148.000,00 €
 Valor Unitari de Mercat: 1.357,80 €/m².
 Font: www.fotocasa.es
 Contacte: Finques Planes

MOSTRA 5:

Situació: Plaça Espanya, 2.
 Superfície constr.: 200,00 m²
 Descripció de l'habitatge: Habitatge que consta de: 4 habitacions, 2 banys, menjador, cuina i terrassa.
 Instal·lacions: Calefacció i ascensor.
 Antiguitat: 1978.
 Preu total: 270.000,00 €
 Valor Unitari de Mercat: 1.350,00 €/m².
 Font: www.fotocasa.es
 Contacte: Casa Teva

MOSTRA 6:

Situació: c/ Josep Lladonosa, 2-6.
 Superfície constr.: 123,00 m²
 Descripció de l'habitatge: Habitatge que consta de: 4 habitacions dobles, 2 banys, sala menjador, cuina, terrassa, balcó i traster.
 Instal·lacions: Calefacció i ascensor.
 Antiguitat: 1971.
 Preu total: 170.430,00 €
 Valor Unitari de Mercat: 1.385,61 €/m².
 Font: www.idealista.com
 Contacte: Ancora Real Estate.
 (veure annex 4.4.)

HOMOGENEÏTZACIÓ DE LES MOSTRES:

Es considera un immoble patró de la zona un habitatge en un edifici plurifamiliar entre mitgeres nou de 100 m² construïts de qualitat mitja.

En l'aplicació del mètode s'han de tenir en compte les diferències entre els preus d'oferta i els de transacció real així com les següents variables que influeixen en el valor de mercat de l'immoble:



Ajuntament de Lleida

Coeficients d'homogeneïtzació:

1. Rigidesa de la demanda. Relació oferta-demanda.
2. Localització. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.
3. Superfície de la mostra en relació a l'immoble taxat.
4. Qualitat de l'edificació.
5. Antiguitat i estat de conservació.

Coef 5= $(1-\beta \cdot F) / (1-\beta_i \cdot F)$
(veure annex 4.5. Càlculs)

Taula d'homogeneïtzació de les mostres en relació amb l'immoble taxat:

Mostra	Valor unitari	Coef 1	Coef 2	Coef 3	Coef 4	Coef 5	Valor ponderat
1	1.321,49 €/m²	1,00	1,00	1,00	1,00	1,2170	1.608,30 €/m²st
2	1.571,43 €/m²	0,97	0,95	1,00	1,00	1,1715	1.696,42 €/m²st
3	1.386,93 €/m²	0,97	1,00	1,05	1,00	1,2424	1.755,01 €/m²st
4	1.357,80 €/m²	0,97	1,00	1,00	1,00	1,0822	1.425,36 €/m²st
5	1.350,00 €/m²	0,97	1,00	1,10	1,00	1,2424	1.789,62 €/m²st
6	1.385,61 €/m²	0,97	1,00	1,00	1,00	1,3095	1.760,00 €/m²st

El valor en venda resultant és de **1.672,45 €/m² de sostre**.

b) Coeficient de ponderació de les despeses generals (K).

Es pren un valor de $K=1,40$.

c) Valor de construcció en euros/m² edificable de l'ús considerat (Vc)

Costos de construcció del sostre destinat a habitatge:

Segons el "*Boletín Económico de la Construcción*", del quart trimestre de 2023, número 337, el preu del m² de sostre sobre rasant d'un edifici entre mitgeres és de 1.164,62 €/m² sostre, aquest preu no contempla la localització de la construcció. El coeficient corrector per la zona de Lleida capital és de 0,85.

Cost total del m² de sostre residencial, sobre rasant, a Lleida: 989,93 €/m² sostre.

Segons la Revista "*Construc*", número 281, quart trimestre de 2023, el preu del m² construït sobre rasant per un edifici entre mitgeres a Lleida sense benefici industrial ni costos indirectes és de 771,73 €/m². El benefici industrial i despeses generals són 20%, costos de seguretat i salut de l'obra 2% i honoraris tècnics i permisos d'obra el 9,5%:

Benefici industrial i despeses generals:	154,35 €/m² sostre.
Costos seguretat i salut:	15,43 €/m² sostre.
Honoraris tècnics i permisos d'obra:	73,31 €/m² sostre.
Cost total del m² de sostre residencial, sobre rasant, a Lleida:	1.014,82 €/m² sostre.

Segons la revista "*Emedos*", número 190, quart trimestre de 2023, un edifici d'habitatges entre mitgeres a Catalunya té un cost de construcció de 1.050,67 €/m² sostre amb benefici industrial, però no costos indirectes. Les despeses de seguretat i salut de l'obra són del 2% i els honoraris tècnics i permisos d'obra són del 9,5%. El coeficient corrector per a la zona de Lleida ciutat és de 0,85:

Costos seguretat i salut: 21,01 €/m² sostre.



Ajuntament de Lleida

Honoraris tècnics i permisos d'obra:	99,81 €/m² sostre.
Cost del m² de sostre residencial, sobre rasant:	1.171,50 €/m² sostre.
Cost total del m² de sostre residencial, sobre rasant, a Lleida:	995,77 €/m² sostre.

La mitjana de preu entre els costos obtinguts de les tres publicacions és de:

Vc = 1.000,17 €/m² sostre.

d) Obtenció del valor de repercussió del sòl.

$$\text{VRS} = (1.672,45 \text{ €/m}^2 \text{ st} / 1,40) - (1.000,17 \text{ €/m}^2 \text{ st})$$

$$\text{VRS} = 194,43 \text{ €/ m}^2 \text{ st.}$$

3.1.3 Deures i càrregues pendants.

La finca es valora lliure de càrregues.



Ajuntament de Lleida

3.2 Valor de taxació resultant.

Valor del sòl urbanitzat no edificat, VS:

$955,29 \text{ m}^2\text{st} \times 194,43 \text{ €/m}^2\text{st} = 185.736,55 \text{ €}$

El **valor de taxació de la finca és de 185.736,55 €** (cent vuitanta-cinc mil set-cents trenta-sis euros amb cinquanta-cinc cèntims).

Lleida, 16 d'octubre de 2024

L'arquitecte municipal

Vist i plau

La cap de servei d'urbanisme

Josep Bergadà Pujades

Laura Fortuny Farrús

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

Annex 4.1. Emplaçament de la superfície a valorar.



FOTOGRAFIES

SOLARS I EDIFICACIONS PROPIETAT DE L'AJUNTAMENT DE LLEIDA.

Solar carrer Narcís Monturiol, 3 - UA66
Ref. catastral: 1591306CG00198000FB



Ajuntament de Lleida

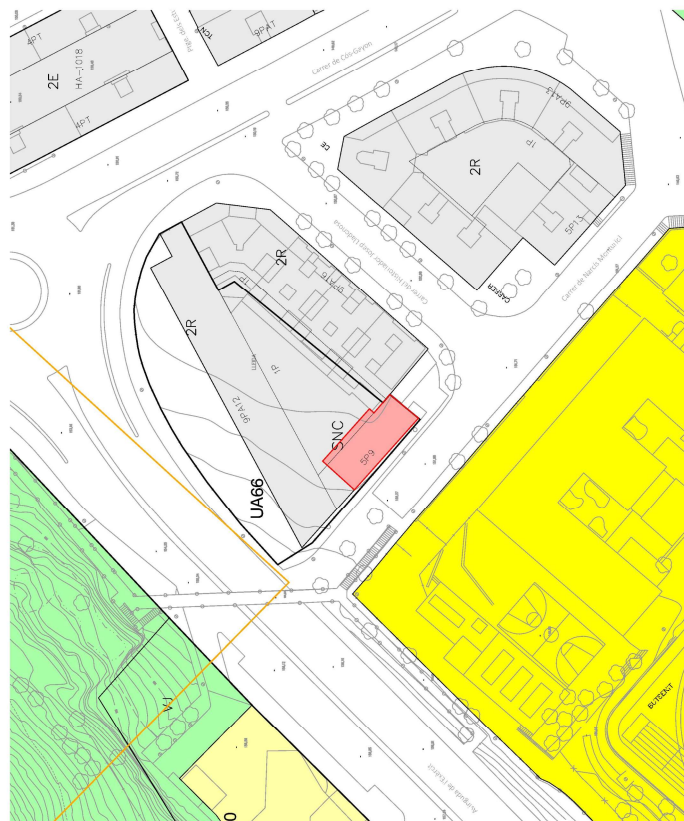
REGIDORIA DE PROMOCIÓ I GESTIÓ
DE L'URBANITAT I OBRAS PÚBLIQUES
OCTUBRE 2024

Solar de l'Ajuntament de Lleida	
Superfície de la parcel·la	240 m ²
Sòl edificable	1.024,03 m ²
Classificació de sòl	Sòl urbà no consolidat pendent urbanització
Qualificació urbanística	2R
Densitat	
Sòl residencial	1.024,03 m ²
Sòl altre usos	
Nombre de plantes	FG + 4PG
Ús permès	Habitatge unifamiliar i l'acord Annex II PDL

* Servei de parquing



ORTOFOTO e: 1/2.000



PLANEJAMENT VIGENT e: 1/1.000



Ajuntament de Lleida

Annex 4.2. Fitxa cadastral.



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

1591306CG0019B0000FB

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL NARCIS MONTURIO 3 Suelo

25002 LLEIDA [LLEIDA]

USO PRINCIPAL

Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN

--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL NARCIS MONTURIO 3

LLEIDA [LLEIDA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

0

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA

240

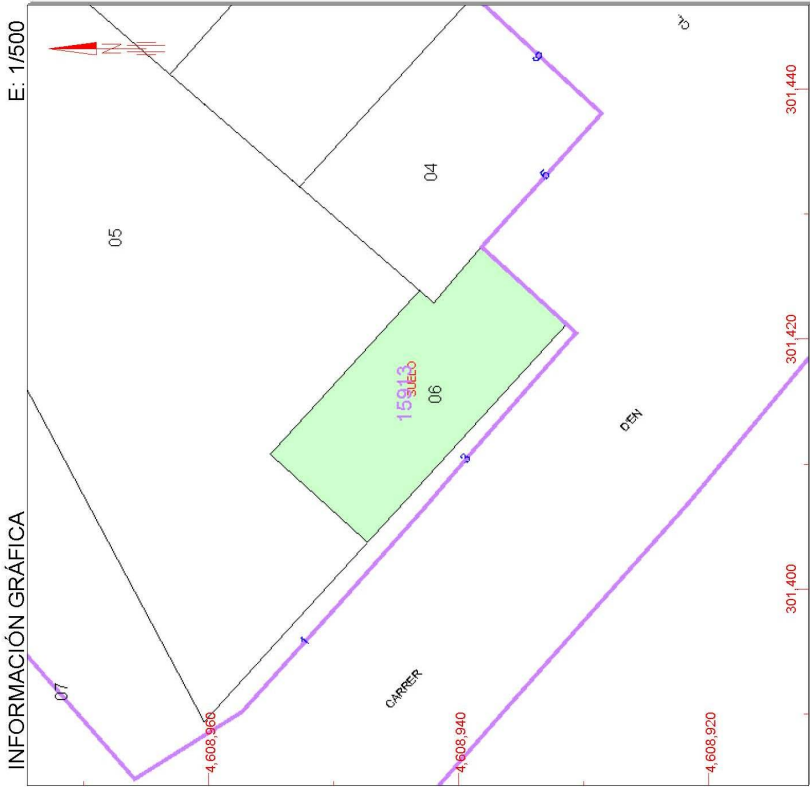
Suelo sin edificar

Suelo sin edificar

Martes , 29 de Noviembre de 2016

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.

301,440 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

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

- 13 -



Ajuntament de Lleida

Annex 4.3. Notes registrals.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA N° 3
 NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE
 DOMINIO Y CARGAS

Página: 1 de 5
 Fecha : 29/11/2016
 Hora : 09:00

DATOS DEL SOLICITANTE

NOMBRE : AJUNTAMENT DE LLEIDA
 DNI / NIF: P2515100B
 DIRECCION: Avda. Blondel, 16
 POBLACION: Lleida

REFERENTE A:

Finca N°: 102518 de LLEIDA-COMUN 2 Creada por Reparcelación
 CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 25010000973265
 Tomo 2887 Libro 2034 Folio 95

DESCRIPCION

URBANA: FINCA RESULTANTE F2.- Urbana, finca resultante del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA 66 de LLEIDA, señalada con el código FR2, de DOSCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS de superficie, situada en Avinguda de l'Exercit. LINDA: al Norte, con la finca resultante FR1 del mismo proyecto de reparcelación, adjudicada a Enrique López Llorens y otros, en línea de 10,50 ml.; al Sur, con el fondo de las edificaciones que hacen frente con la calle Historiador J. Lladonosa, en línea de 1,50 ml., y 5,93 ml., y al chaflán de la calle Historiador J. Lladonosa; a Occidente, con la finca resultante FR3 del mismo proyecto de reparcelación, adjudicada al Ajuntament de Lleida, en 27,71 ml.; y por Levante, con la finca resultante FR1 del mismo proyecto de reparcelación, adjudicada a Enrique López Llorens y otros, en línea de 17,73 ml. Tiene una edificabilidad de 1.024,03 m2.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON CATASTRO:

Finca NO coordinada gráficamente con el Catastro, conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : AJUNTAMENT DE LLEIDA
 DNI/NIF..... : P2515100B
 Título : ADJUDICACION
 Naturaleza Derecho : Propiedad
 Participación : El pleno dominio de la finca, por adjudicación del 10% del aprovechamiento medio en méritos del proyecto de reparcelación
 Fecha del Título .. : 09-05-2011
 Autoridad : Certificación Ayuntamiento
 Sede Autoridad : Lleida
 Inscripción : 1ª de fecha 21-02-2013



Ajuntament de Lleida

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA N° 3
NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE
DOMINIO Y CARGAS

Página: 2 de 5
Fecha : 29/11/2016
Hora : 09:00

ESTADO DE CARGAS

GRAVADA con las siguientes cargas:

AUTOLIQUIDACION.

El derecho de usufructo de una sexta parte indivisa de la finca 6014 de Lleida-Comun 2 y de una tercera parte indivisa de otras dos fincas y de una novena parte indivisa de dieciséis fincas más, y el pleno dominio de una tercera parte indivisa de otras cuatro fincas, de cuya finca número 6.014 se forman en virtud de REPARCELACIÓN las registrales 102.517, 102.518 y 102.519 de Lleida, quedarán afectas durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día catorce de abril de dos mil once, al pago de las liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, habiendo quedado liberadas de dicha afección por la cantidad de treinta y un mil trescientos ochenta y seis euros y cincuenta y tres céntimos de euro, satisfechos por autoliquidación. Así resulta de nota extendida al margen de la inscripción 3ª de la indicada finca, al folio 222, del tomo 2503 del Archivo, libro 1650.

AUTOLIQUIDACION.

La nuda propiedad de una dieciocho ava parte indivisa de la finca 6014 de Lleida-Común 2, de una novena parte indivisa de dos más, y de una veintisiete ava parte indivisa de dieciséis fincas más, de cuya finca número 6.014 se forman en virtud de REPARCELACIÓN las registrales 102.517, 102.518 y 102.519 de Lleida, quedaron afectas durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día catorce de abril de dos mil once, al pago de las liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, habiendo quedado liberadas de dicha afección por la cantidad de veinticuatro mil novecientos cuarenta y cuatro euros y veintitrés céntimos de euro, satisfechos por autoliquidación. Así resulta de nota extendida al margen de la inscripción 3ª de la indicada finca, al folio 222, del tomo 2503 del Archivo, libro 1650.

AUTOLIQUIDACION.

La nuda propiedad de una dieciocho ava parte indivisa de la finca 6014 de Lleida-Común 2, de una novena parte indivisa de dos más, y de una veintisiete ava parte indivisa de dieciséis fincas más, de cuya finca número 6.014 se forman en virtud de REPARCELACIÓN las registrales 102.517, 102.518 y 102.519 de Lleida, quedaron afectas durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día catorce de abril de dos mil once, al pago de las liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, habiendo quedado liberadas de dicha afección por la cantidad de veinticuatro mil novecientos cuarenta y cuatro euros y veintitrés céntimos de euro, satisfechos por autoliquidación. Así resulta de nota extendida al margen de la inscripción 3ª de la indicada finca, al folio 222, del tomo 2503 del Archivo, libro 1650.



Ajuntament de Lleida

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA N° 3
NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE
DOMINIO Y CARGAS

Página: 3 de 5

Fecha : 29/11/2016

Hora : 09:00

AUTOLIQUIDACION.

La nuda propiedad de una dieciocho ava parte indivisa de la finca 6014 de Lleida-Común 2, de una novena parte indivisa de dos más, y de una veintisiete ava parte indivisa de dieciséis fincas más, de cuya finca número 6.014 se forman en virtud de REPARCELACIÓN las registrales 102.517, 102.518 y 102.519 de Lleida,- quedaron afectas durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día catorce de abril de dos mil once, al pago de las liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, habiendo quedado liberadas de dicha afección por la cantidad de veinticuatro mil novecientos cuarenta y cuatro euros y veintitrés céntimos de euro, satisfechos por autoliquidación. Así resulta de nota extendida al margen de la inscripción 3ª de la indicada finca, al folio 222, del tomo 2503 del Archivo, libro 1650.

AUTOLIQUIDACION.

Una sexta parte indivisa de la finca 6014 de LLEIDA-COMUN 2, de cuya finca número 6.014 se forman en virtud de REPARCELACIÓN las registrales 102.517, 102.518 y 102.519 de Lleida, queda afecta al pago de la liquidación que, en su caso proceda, al consolidarse el dominio, según nota de fecha catorce de abril de dos mil once, puesta al margen de la inscripción 3ª de la indicada finca, al folio 222 del libro 1650, tomo 2503 del Archivo.

SUSTITUCION PREVENTIVA RESIDUO.

El pleno dominio de una sexta parte indivisa de la finca número 6.014 de LLEIDA-COMUN 2, de cuya finca número 6.014 se forman en virtud de REPARCELACIÓN las registrales 102.517, 102.518 y 102.519 de Lleida, se halla afecta a la SUSTITUCION PREVENTIVA DE RESIDUO establecida por Doña María José López Torras, en su testamento que otorgó ante el Notario de Barcelona, Don Joan Rubies Mallol, el veintiuno de septiembre de dos mil diez, del tenor literal siguiente: "Establece una sustitución preventiva de residuo, de forma que sus hijos y descendientes podrán disponer libremente de los bienes heredados y de los que resulten beneficiarios, sin limitación, a título oneroso o gratuito, pero de los bienes que resten a su fallecimiento y de los subrogados de los que no hubieren dispuesto expresamente a título específico de legado, pasarán o harán tránsito, sucesivamente, a los parientes designados, por el mismo orden y en la misma forma, por que es voluntad que, a falta de disposición específica, dichos bienes permanezcan en su rama familiar". Así resulta del citado testamento y de la escritura de manifestación y aceptación de herencia otorgada ante el Notario de Barcelona, Don Joan Rubies Mallol, el dieciséis de febrero de dos mil once, que motivó con fecha catorce de abril de dos mil once la inscripción 3ª de la finca 6.014 de LLEIDA-COMUN 2, obrante al folio 222 del libro 1650 de LLEIDA, tomo 2503 del Archivo.



Ajuntament de Lleida

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA N° 3
NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE
DOMINIO Y CARGAS

Página: 4 de 5
Fecha : 29/11/2016
Hora : 09:00

AUTOLIQUIDACION.

El pleno dominio de la finca, con la afección, durante el plazo de CINCO años, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose presentado autoliquidación exenta; según nota extendida con fecha veintiuno de febrero de dos mil trece, al margen de la inscripción 1ª de la finca número 102518 de LLEIDA-COMUN 2, obrante al folio 95 del libro 2034, tomo 2887 del Archivo.

SERVIDUMBRE RECÍPROCA DE PASO.

En las fincas registrales 102.517 -parcela FR1-, y la 102.518 -parcela FR2-, ambas de Lleida-Común 2, se constituye la siguiente SERVIDUMBRE recíproca de paso a las plantas sótano: Tiene a su favor y presta la siguiente SERVIDUMBRE recíproca de paso a las plantas sótano.- La finca FR1 será predio sirviente de las zonas de paso -carriles de circulación y rampas- a todas las plantas bajo rasante de aparcamiento, para poder garantizar la circulación de los vehículos de la parcela FR2. Mientras que el predio dominante quedará definido por la rampa de acceso al parking y zonas de paso de la parcela FR2. La finca FR2 será predio sirviente de la rampa de acceso y zonas de paso, definidas de la siguiente manera: -En planta baja, la rampa de acceso al parking de 6,64 ml., por 10,50, con un total de 69,72 m2., de la que, la finca FR2 es predio sirviente a favor de la finca FR1. -En planta sótano -1, en la parte afectada bajo la rampa, en una línea de 5,5ml., a 12,19 del lindero del Sur, y por 5,5ml., a 5ml., del lindero de occidente, con un total de 30,25 m2., -En planta sótano -2, y siguientes, de 5,2ml., por 11,93ml., con un total de 62,03 m2., A una distancia de 5,30m del lindero de occidente, y 5,76m del lindero del Sur. A parte, la finca FR2, será predio dominante de las zonas de paso de vehículos -carriles de circulación y rampas- de la FR1, para poder garantizar el acceso al parking de la finca FR2, a través de la finca FR1. Resulta de certificación expedida el nueve de mayo de dos mil once, subsanada y complementada por sendas certificaciones, de fechas veintiocho y treinta de enero de dos mil trece, todas expedidas por el Secretario General del Ayuntamiento de Lleida, Don Jesús Gutiérrez Bustillo, que motivaron con fecha veintiuno de febrero de dos mil trece, la inscripción 1ª de la indicada finca número 102.518 de LLEIDA-COMUN 2, obrante al folio 95 del tomo 2887 del Archivo, libro 2034 de LLEIDA.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

Respecto a esta finca, no existen documentos presentados en el libro Diario que se hallen pendientes de despacho.

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

ADVERTENCIAS:

1.- A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de Diciembre, se hace constar que la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales



**Ajuntament de Lleida**

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA N° 3
NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE
DOMINIO Y CARGAS

Página: 5 de 5
Fecha : 29/11/2016
Hora : 09:00

cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

2.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

3.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la DGRN 17/02/98, BOE 27/02/1998).

4.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el artículo 354-a del Reglamento Hipotecario.

5.- 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.- Los datos personales expresados en el presente documento serán incorporados a los libros del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

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.



Ajuntament de Lleida

Annex 4.4. Mostres de mercat

idealista

Hi ha algun error en aquest anunci?

Informa'ns per corregir-ho i ajudar altres persones.

 **Trucar** Particular
Susana

Referència de l'anunci
104641153



Pis en venda a ronda Gran Pas

Instituts, Lleida

159.900 € ~~165.000 €~~ ↓ 3%

121 m² | 4 dorm. | 6a planta exterior amb ascens


Desar


Desca



Comentari de l'anunciant

Aquesta descripció ha estat traduïda automàticament i pot ser que no sigui molt precisa. [Veure descripció en la llengua original](#)

Pis de 4 habitacions, dos banys, cuina independent, balcó exterior, Es pot adquirir pàrquing a la mateixa propietat per 15000€.

Si tens algun dubte, recorda que pots parlar amb **Susana** per xat.

Característiques bàsiques

121 m² construïts, 105 m² útils



Ajuntament de Lleida

4 habitacions
2 banys
Balcó
Parking space included in the price
Segona mà/bon estat
Armaris encastrats
Orientació oest
Calefacció individual: Gas natural
Només accés exterior adaptat per a
persones amb mobilitat reduïda

Edifici

6a planta exterior
Amb ascensor

Equipament

Aire condicionat

Certificat energètic

Consum:  199,6 kWh/m² any

Emissions:  41,8 kg CO2/m² any

[Veure l'etiqueta de qualificació energètica](#)

 Anunci actualitzat fa 23 hores

Ubicació

Ronda Gran Passeig de, 8
Districte Instituts
Lleida
Segrià, Lleida



idealista

Hi ha algun error en aquest anunci?

Informa'ns per corregir-ho i ajudar altres persones.

[Explica'ns quin error has vist](#)



Living Lleida
Lleida



Pis en venda a carrer del Bisbe

Joc de Bola, Lleida

165.000 €

105 m² | 4 dorm. | 2a planta exterior amb ascen



Desar



Descartar



Compartir

Comentari de l'anunciant

Pis a zona de Ronda - Carrefour.

L'Habitatge es distribueix en saló menjador, àmplia cuina independent i equipada amb sortida a galeria, 4 habitacions dobles i 2 banys complets.

Disposa de calefacció individual a gas, aire condicionat amb bomba de calor, tancaments exteriors d'alumini amb doble vidre.

Edifici amb zona comunitària privada interior.

Ascensor i amb accés habilitat a persones amb mobilitat reduïda.

Exterior i lluminós.

Plaça de garatge opcional, no inclosa al preu (11.000 €).



Ajuntament de Lleida

Característiques bàsiques

105 m² construïts, 95 m² útils
4 habitacions
2 banys
Terrassa
Additional parking space for € 11.000
Segona mà/bon estat
Armaris encastrats
Calefacció individual: Gas natural
Només accés exterior adaptat per a
persones amb mobilitat reduïda

Edifici

2a planta exterior
Amb ascensor

Equipament

Aire condicionat

Certificat energètic

Consum:

Emissions:

[Veure l'etiqueta de qualificació energètica](#)

Anunci actualitzat fa 2 dies

Ubicació

Carrer del Bisbe Irurita
Districte Joc de Bola
Lleida
Segrià, Lleida

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida



Publica

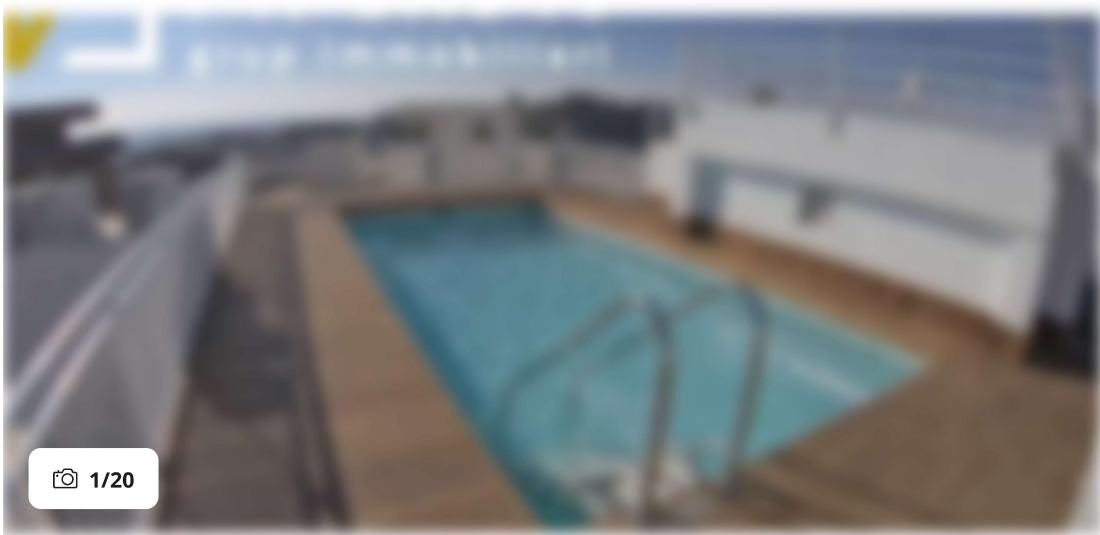
 Accedir

Anterior

Següent



Más información



276.000 €



Calcula la teva hipoteca



Suggestir preu



4 habs.



2 banys



199 m²



8^a Planta

Pis en venda a Espanya, Instituts - Universitat

Lleida Capital

Truca

Contacta



Ajuntament de Lleida

¡Gran oportunidad! Señorial piso en venta en Lleida, zona Avinguda Catalunya/Avinguda Madrid!

Este impresionante piso, ubicado en el municipio de Lleida, ofrece una superficie de 199m², ideal para familias grandes que buscan amplitud y comodidad. Con una construcción señorial del año 1978 y ascensor para mayor accesibilidad, esta vivienda cuenta con una distribución perfecta para disfrutar al máximo de cada espacio.

Al ingresar, te recibirá un luminoso salón comedor con fuego a tierra, perfecto para reuniones familiares o con amigos. Además, dispone de dos cuartos de baño completos equipados con bañera, un aseo y una cocina independiente.

 [Demandar més dades a l'anunciant](#)

Característiques



Tipus d'immoble
Pis



Estat
Molt bé



Antiguitat
De 30 a 50 anys



Planta
8ª planta



Ascensor
Si



Consum energia
E 
166 kW h m² / any



Emissions
E 
34 kg CO₂ m² / any

[Veure etiqueta qualificació energètica](#)

Terrassa Balcó Piscina comunitària

[Truca](#)

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida



Tornar



Publica

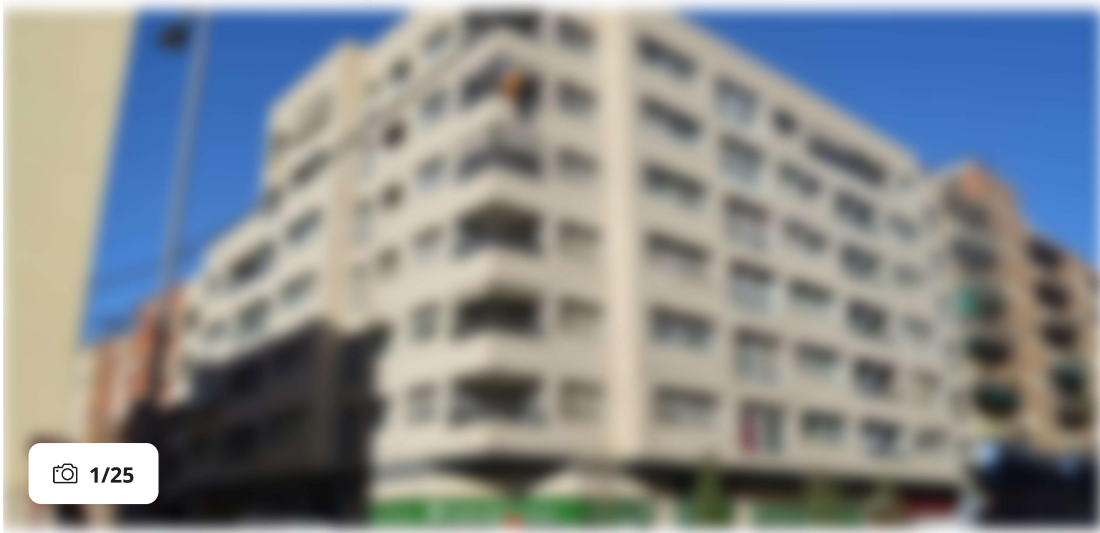
Accedir

Anterior

Següent



Más información



1/25

148.000 €



Calcula la teva hipoteca



Suggestir preu



2 habs.



1 bany



109 m²



6^a Planta

Pis en venda a Carrer Isaac Albeniz, Instituts - Universitat

Lleida Capital

Truca

Contacta



Ajuntament de Lleida

Apartamento seminuevo y muy luminoso de 95m2 en zona Avenida de Madrid, Paseo de Ronda. La vivienda se distribuye en salón comedor con zona posible despacho, cocina independiente equipada, dos habitaciones, una doble y otra individual y un baño completo. El suelo en las zonas comunes y las habitaciones es de parqué y en las zonas húmedas, baño y cocina, gres. ventanas de aluminio/climalit, puertas interiores lacadas en blanco, armarios empotrados., toldos Calefacción individual de gas natural. La vivienda se vende solo con los muebles que están hechos a medida. Patio comunitario. Parking y trastero opcional en el mismo edificio.

[Demandar més dades a l'anunciant](#)

Característiques



Tipus d'immoble
Pis



Orientació
Est



Aigua calent
Gas Natural



Calefacció
Gas Natural



Estat
Gairabé nou



Antiguitat
De 20 a 30 anys



Planta
6ª planta



Ascensor
Si



Consum energia
G
999 kW h m² / any



Emissions
G
999 kg CO₂ m² / any

[Veure etiqueta qualificació energètica](#)

Aire condicionat Armaris Pati Electrodomèstics Balcó Cuina Equipada

Carrer Isaac Albeniz, Instituts - Universitat, Lleida Capital

Adreça aproximada per diseg de l'anunciant.

[Truca](#)

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida



Tornar

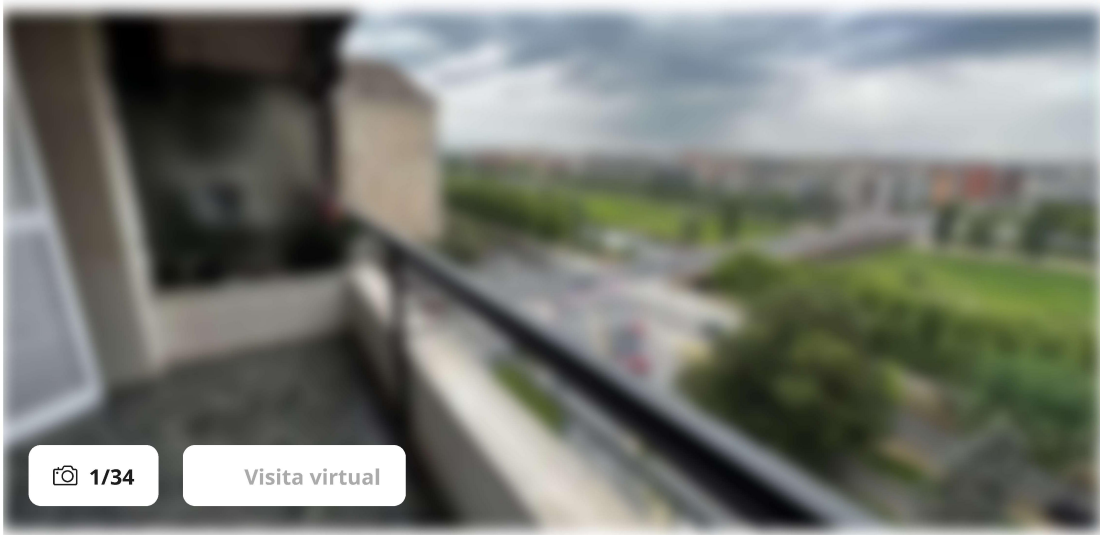


Publica

 Accedir

Anterior

Següent



 1/34

Visita virtual

270.000 €



Calcula la teva hipoteca



Suggerir preu



4 habs.



3 banys



200 m²



8^a Planta

Visita Virtual Guiada

NOU



visita Express

Truca

Contacta



Ajuntament de Lleida

dubtes durant una videotrucada. Fes un cop d'ull a la teva nova llar sense sortir de casa!

[En què consisteix una Visita Virtual Guiada?](#)

Pis en venda a Avinguda de Madrid, Instituts - Universitat

Lleida Capital

[Traduir al Català](#)

Magnifico piso en lo más alto de Lleida.

La vivienda de 200m2 consta con cuatro habitaciones, dos de las cuales en suite y dos dobles, cocina equipada con salida a la galería, un baño completo y un amplio salón con fuego a tierra y salida a la terraza que ofrece unas vistas increíbles de la ciudad.

El precio incluye plaza de parking en el mismo edificio.

El edificio consta de una terraza comunitaria inmensa con piscina, solarium, zona infantil...

[Demandar més dades a l'anunciant](#)

Característiques



Tipus d'immoble

Pis



Aigua calent

Gas Natural



Calefacció

Gas Natural



Estat

Bé



Planta

8ª planta



Pàrquing

Privat



Ascensor

Si



Moblat

Si



Consum energia



Emissions

[Truca](#)



idealista

Hi ha algun error en aquest anunci?

Informa'ns per corregir-ho i ajudar altres persones.

[Explica'ns quin error has vist](#)



Ancora Real Estate
Barcelona



Pis en venda a Instituts

Lleida

170.430 €

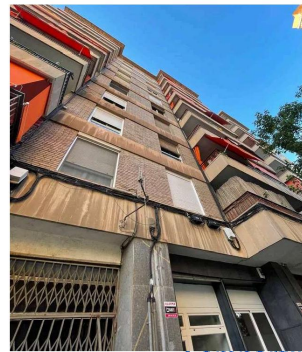
123 m² | 4 dorm. | 1a planta exterior amb ascens



Desar



Descartar



1/5

Compartir

Comentari de l'anunciant

Aquesta descripció ha estat traduïda automàticament i pot ser que no sigui molt precisa. [Veure descripció en la llengua original](#)

AICAT 7197- Immobiliària Àncora

ATENEM SOL·LICITUDS PER WHATSAPP.

Per a més informació contacteu amb el nostre equip comercial, atendrem totes les sol·licituds però donarem prioritat a aquelles en què se'ns faciliti un telèfon de contacte.

Visita la nostra àrea privada accedint a través del nostre logotip en aquest mateix anunci per



Ajuntament de Lleida

poder veure la resta de la nostra cartera d'immobles.

Magnífic pis en venda a Lleida. Totalment reformat i amb una superfície de 123m.

Disposa de 4 dormitoris dobles amb armari i escriptori. Àmplia cuina office i lluminós saló menjador. Compta amb una petita terrassa i 2 cambres de bany, una amb dutxa i mampara. A més, inclou traster. El pis és exterior, amb molta llum natural i compta amb un balcó addicional.

Té aïllament amb llana de roca d'alumini i cambra de bombolles.

Disposa de calefacció individual i galeria.

Es troba a la planta 1 i compta amb ascensor.

Ideal per invertir!

No dubti en contactar-nos per a més informació!

Segueix totes les nostres novetats al nostre Instagram @ancora.real.estigues

T'esperem!

Característiques bàsiques

123 m² construïts

4 habitacions

2 banys

Terrassa i balcó

Segona mà/bon estat

Armaris encastats

Traster



Ajuntament de Lleida

Orientació est
Calefacció individual

Edifici

1a planta exterior
Amb ascensor

Equipament

Aire condicionat

Certificat energètic

Consum: **D**

Emissions: **D**

[Veure l'etiqueta de qualificació energètica](#)

i Anunci actualitzat fa més de 3 mesos

Ubicació

Districte Instituts
Lleida
Segrià, Lleida



Ajuntament de Lleida

Annex 4.5. Càlculs.

Descripció	Valoració del sòl		
Situació	c/ Narcís Monturiol, 3		
Propietari	Ajuntament de Lleida		
Ref. Cadastral	1591306CG0019B		
Ref. Registral			
Qualificació urbanística	Zona d'exemple residencial, clau 2R		
Superfície sòl			240,00 m²
Superfície total de sostre			1.024,03 m²
	Planta baixa		240,00 m²
	Planta primera		196,01 m²
	Planta segona		196,01 m²
	Planta tercera		196,01 m²
	Planta quarta		196,01 m²
TERRENYS A VALORAR			
Superfície sòl			240,00 m²
Sostre ús residencial			955,29 m²st

2. VALOR DE REPERCUSSIÓ

2.1. Valor en venda de mercat, Vv

Mostra	Preu	Sup. const.	Ús (u)	Any	Proced.	Font
1	159.900,00 €	121,00 m²	1,00	1981	Particular	idealista.com
2	165.000,00 €	105,00 m²	1,00	1987	Lleida living	idealista.com
3	276.000,00 €	199,00 m²	1,00	1978	Vivendis	fotocasa.es
4	148.000,00 €	109,00 m²	1,00	2002	Finques Planes	fotocasa.es
5	270.000,00 €	200,00 m²	1,00	1978	Casa Teva	fotocasa.es
6	170.430,00 €	123,00 m²	1,00	1971	Ancora Real Estate	idealista.com

Mostra	Valor unitari	Coef 1	Coef 2	Coef 3	Coef 4	Coef 5	Valor ponderat
1	1.321,49 €/m²	1,00	1,00	1,00	1,00	1,2170	1.608,30 €/m²st
2	1.571,43 €/m²	0,97	0,95	1,00	1,00	1,1715	1.696,42 €/m²st
3	1.386,93 €/m²	0,97	1,00	1,05	1,00	1,2424	1.755,01 €/m²st
4	1.357,80 €/m²	0,97	1,00	1,00	1,00	1,0822	1.425,36 €/m²st
5	1.350,00 €/m²	0,97	1,00	1,10	1,00	1,2424	1.789,62 €/m²st
6	1.385,61 €/m²	0,97	1,00	1,00	1,00	1,3095	1.780,00 €/m²st
Valor en venda resultant							1.672,45 €/m²st

Coeficients:

1. Rigidesa de la demanda. Relació oferta-demanda.
2. Localització. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.
3. Superfície de la mostra en relació a l'immoble taxat.
4. Qualitat de l'edificació
5. Antiguitat i estat de conservació.

Coef 5 = (1-βx _F)/(1-β _i x _F)	Mostra 1	Mostra 2	Mostra 3	Mostra 4	Mostra 5	Mostra 6
	1,2170	1,1715	1,2424	1,0822	1,2424	1,3095

F = Factor de relació del valor estimat de les construccions, respecte al valor total de la propietat característic de la zona, expressat en tant per u.

β = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l'immoble objecte de valoració.

$$\beta = 1 - [1 - ((a + a^2) / 2)] \times C$$

a Antiguitat	0%
Fa = Fc + (Fr - Fc) x i	2024
Fc Data de construcció o implantació	2024
Fr Data de reforma o rehabilitació	2024
i Coeficient que contempla el tipus de reforma	1
Any valoració	2024
Vida útil màxima	100 anys

C Coeficient corrector per estat de conservació	1,00
Estat de conservació	Normal
Normal	
Regular	
Deficient	
Ruïnós	

β_i = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra

$$\beta_i = 1 - [1 - ((a + a^2) / 2)] \times C$$

	Mostra 1	Mostra 2	Mostra 3	Mostra 4	Mostra 5	Mostra 6
a Antiguitat	42%	36%	45%	21%	45%	52%
Fa = Fc + (Fr - Fc) x i	1981	1987	1978	2002	1978	1971
Fc Data de construcció o implantació	1981	1987	1978	2002	1978	1971
Fr Data de reforma o rehabilitació	1981	1987	1978	2002	1978	1971
i Coeficient que contempla el tipus de reforma	1	1	1	1	1	1
Any valoració	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Vida útil màxima	100 anys	100 anys	100 anys	100 anys	100 anys	100 anys

C Coeficient corrector per estat de conservació	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Estat de conservació	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal



Ajuntament de Lleida

2.2 Valor de la construcció, Vc

Revista "Boletín Económico de la Construcción"			
Preu		1.164,62 €/m²	337 4rt trim 2023
Coef corrector Lleida	15,00%	174,89 €/m²	
		989,93 €/m²	
Revista "Construc"			
Preu		771,73 €/m²	281 4t trim 2023
Despeses generals	20,00%	154,35 €/m²	
Seguretat i salut	2,00%	15,43 €/m²	
Honoraris tècnic i permisos d'obra	9,50%	73,31 €/m²	
		1.014,82 €/m²	
Revista "Emedos"			
Preu		1.050,67 €/m²	190 4t trim 2023
Seguretat i salut	2,00%	21,01 €/m²	
Honoraris tècnic i permisos d'obra	9,50%	99,81 €/m²	
Coef corrector Lleida	15,00%	175,72 €/m²	
		995,77 €/m²	

Milijana	1.000,17 €/m²s1
----------	-----------------

2.3 Valor de repercussió

$VRS = (Vv / K) - Vc =$	194,43 €/m²s1
-------------------------	---------------

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús.

Vv = Valor en venta del metre quadrat de l'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

Dit coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà reduir-se (a un mínim 1,20) o augmentar-se (a un màxim de 1,50).

Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar les despeses d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

K = 1,4

3. DEURES I CÀRREGUES PENDENTS

Cost total d'urbanització	0,00 €
---------------------------	--------

4. VALOR DE TAXACIÓ RESULTANT

$VS_o = VS - G \times (1 + TLR + PR)$	185.736,55 €
---------------------------------------	--------------

VS_o = Valor del sòl descomptant els deures i les càrregues pendents. 773,90 €/m²sòl

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat. 185.736,55 €

G = Despeses d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents. 0,00 €

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u. 0,110%

PR = Prima de risc en tant per u. 8,000%