



Ajuntament de Lleida

Assumpte:

VALORACIÓ DE LA PARCEL·LA RESULTANT 14, INCLOSA AL SECTOR SUR-35

VALORACIÓ

Finca inclosa al sector SUR 35, parcel·la número 14

LLEIDA

AJUNTAMENT DE LLEIDA

NOVEMBRE 2024



Ajuntament de Lleida

1 MEMÒRIA

1.1 Informació.

UBICACIÓ	Sector SUR-35, parcel·la 14
REF. CADASTRAL	Pendent d'inscripció
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 de la **finca situada dins del sector SUR-35 (Torre Solé)** de superfície de 24.095,95 m² (veure fitxa, annex 4.1. del document).

1.3 Identificació.

La descripció de l'immoble 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 la cartografia topogràfica oficial, digital, elaborada a escala 1/1000 per l'Institut Cartogràfic de Catalunya. No consta que s'hagi realitzat cap aixecament topogràfic específic més detallat de la finca.

Propietat:	Ajuntament de Lleida
Naturalesa jurídica de la finca:	Urbana.
Dades cadastrals:	Pendent d'inscripció
Dades registrals:	Finca 35257. Inscrita al registre de la propietat núm. 3 de Lleida, Volum 3254, Llibre 819, Foli 1, Inscripció 1a
Superfície cadastral dels solars:	Pendent d'inscripció
Superfície registral dels solars:	24.095,95 m ² de sòl, tot i que a la nota simple s'indica que segons base gràfica són 24.096,34 m ²
Superfície sòl a valorar (inclòs en el SUR 35):	24.095,95 m ² (superfície registral ja que no s'ha pogut comprovar mitjançant aixecament topogràfic) (veure fitxa, 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:	140.797 habitants de dret, segons dades de 2022
Tendència població:	Creixent.
Definició de l'entorn:	L'entorn és de caràcter industrial.
Tipologia edificatòria:	L'ordenació predominant, és l'edificació industrial entre mitgeres alineada a vial i aïllada.
Emplaçament:	L'immoble està situat al terme municipal de Lleida, al polígon industrial de Torre Solé.



Ajuntament de Lleida

Característiques immoble: L'immoble, actualment, no té cap edificació, ni cap ús.

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.

Pla parcial de delimitació del SUR 35. Aprovat definitivament per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 21/03/07 i publicat l'acord d'aprovació definitiva al DOGC núm.4880 de data 10/05/2007.

Pla parcial urbanístic del SUR 35, inclou projecte d'urbanització. Aprovat definitivament per acord de la CTU de Lleida de data 10/09/2008, acord de la CTU de Lleida de data 20/11/2008, donant conformitat i acord de la CTU de Lleida de data 26/02/2009, de donar per completa la condició d'eficàcia i executivitat, publicats els acord al DOGC núm. 5381 de data 18/05/2009.

Conveni urbanístic SUR 35 ,entre l'Ajuntament de Lleida- Aumeravilla, SL i ACA per executar les obres d'urbanització aprovat pel Ple municipal de data 04/04/2008, publicat al BOP núm. 68 de data 16/05/2008.

Modificació puntual del text refós de pla parcial urbanístic SUR 35. Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió de data 06/08/2020. Aprovat per l'Ajuntament Ple en sessió de data 30/10/2020. Acordada publicació per resolució del secretari general de l'Agenda Urbana i Territori en data 27/11/2020 a efectes d'executivitat.

Instruments de gestió:

Projecte d'urbanització modificat del SUR 35 al terme municipal de Lleida, aprovat per la Junta de Govern Local de data 19 de gener de 2023.

Projecte de reparcel·lació del SUR 35, aprovat per la Junta de Govern Local de data 16 de març de 2023.

Operació jurídica complementària del projecte de reparcel·lació del pla parcial urbanístic SUR 35 i de la versió consolidada del projecte de reparcel·lació del pla parcial urbanístic SUR 35 de Lleida que incorpora l'operació jurídica complementària. Aprovada per la Junta de Govern Local de data 8/11/2023.

Classificació urbanística: Sòl urbanitzable delimitat (amb urbanització finalitzada)

Àmbit o sector: Sector SUR-35

Qualificació urbanística: Subzona industrial gran, clau 13Ac



Ajuntament 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-; i 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-; i pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

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 i Rehabilitación Urbana, d'aplicació en la valoració són els següents:

“Artículo 21 Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

- a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.*
- b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.*



Ajuntament de Lleida

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.
- b) 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.
- c) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.
- d) 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.

Per concretar l'aplicació d'aquests conceptes, establerts per la legislació estatal en matèria de sòl i valoracions, cal considerar el que estableix del Decret llei 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2010, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost:

“Disposició adicional tercera. Especificació de conceptes urbanístics a efectes de l'aplicació de la llei estatal del sòl

- 1. El concepte d'edificabilitat mitjana ponderada que regula la llei estatal esmentada es correspon amb el d'aprofitament urbanístic definit a l'article 37.1 de la Llei d'urbanisme.
- 2. En el cas de terrenys reservats per a sistemes urbanístics de titularitat pública que no estiguin compresos en cap àmbit d'actuació urbanística, es considera com a àmbit espacial homogeni cadascuna de les zones d'assignació d'usos detallats, públics i privats, que el pla d'ordenació urbanística delimita en sòl urbà.”



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 la modificació del Pla Parcial del SUR 35 d'acord amb la seva qualificació urbanística, Subzona Indústria gran, clau 13Ac.

- Sostre:	14.457,57 m ² de sostre (0,60 m ² st/m ² s)
- Parcel·la mínima :	10.000 m ²
- Alçada màxima:	PB+1PP
- Ocupació màxima parcel·la:	60%
- Separacions a límits:	5m a tots els lindars
- Ús principal:	Industrial

A nivell de valoració s'ha considerat que el millor i major ús, que és l'industrial, per tant és la construcció a aquest ús. Per tant, l'aprofitament utilitzat per al càlcul de la valoració serà el següent:

- Edificabilitat:	14.457,57 m ² de sostre
- Ús principal:	industrial

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 d'edificació aïllada sobre parcel·la.

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



Ajuntament de Lleida

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:	Carrer I, Polígon dels Frares
Superfície constr.:	600,00 m ²
Descripció de l'immoble:	Nau industrial amb altell.
Instal·lacions:	Oficines i bany.
Antiguitat:	2000
Preu total:	265.000,00 €
Valor Unitari de Mercat:	441,67 €/m ² .
Font:	www.habitaclia.com
Contacte:	Gestrive

MOSTRA 2:

Situació:	Carrer Estany d'Ivars, 1
Superfície constr.:	900,00 m ²
Descripció de l'immoble:	Nau distribuïda en dues plantes per adequar.
Instal·lacions:	No s'indica.
Antiguitat:	2007
Preu total:	203.000,00 €
Valor Unitari de Mercat:	225,56 €/m ²
Font:	www.yaencontre.com
Contacte:	Aliseda Inmobiliaria

MOSTRA 3:

Situació:	Carrer Llorenç Agustí Claveria, 105
Superfície constr.:	271,00 m ²
Descripció de l'immoble:	Edifici d'oficines de 4 plantes.
Instal·lacions:	No s'indica
Antiguitat:	2005
Preu total:	199.000,00 €
Valor Unitari de Mercat:	734,32 €/m ²
Font:	www.idealista.com
Contacte:	Solvía

MOSTRA 4:

Situació:	Carrer S (CIM Lleida)
Superfície constr.:	227,00 m ²
Descripció de l'immoble:	Local comercial d'una única planta a peu de carrer.
Instal·lacions:	No s'indica.
Antiguitat:	2008
Preu total:	166.000,00 €
Valor Unitari de Mercat:	731,28 €/m ²
Font:	www.idealista.com
Contacte:	Haya Real Estate



Ajuntament de Lleida

MOSTRA 5:

Situació:	Carrer Estany d'Ivars, 1
Superfície constr.:	118,00 m ²
Descripció de l'immoble:	Local per adequar
Instal·lacions:	No s'indica
Antiguitat:	2007
Preu total:	70.000,00 €
Valor Unitari de Mercat:	593,22 €/m ²
Font:	www.fotocasa.es
Contacte:	Solevar Inmobiliaria

MOSTRA 6:

Situació:	Carrer Subble, 28 (CIM Lleida)
Superfície constr.:	496,00 m ²
Descripció de l'immoble:	Nau en filera.
Instal·lacions:	No s'indica
Antiguitat:	2007
Preu total:	154.000,00 €
Valor Unitari de Mercat:	310,48 €/m ²
Font:	www.idealista.com
Contacte:	Inmobiliaria IN

(veure annex 4.2)

HOMOGENEÏTZACIÓ DE LES MOSTRES:

Es considera un immoble patró de la zona una nau industrial nova de 400 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:

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.

$$\text{Coef 5} = (1 - \beta \cdot F) / (1 - \beta_i \cdot F)$$

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

Mostra	Valor unitari	Coef 1	Coef 2	Coef 3	Coef 4	Coef 5	Valor ponderat
1	441,67 €/m ²	0,97	1,00	1,00	1,00	1,5312	656,00 €/m ² st
2	225,56 €/m ²	0,97	1,05	1,05	1,00	1,2618	304,37 €/m ² st
3	734,32 €/m ²	0,97	1,05	1,00	1,00	1,3237	990,03 €/m ² st



Ajuntament de Lleida

4	731,28 €/m²	0,97	1,00	1,00	1,00	1,2342	875,50 €/m²st
5	593,22 €/m²	0,97	1,05	1,00	1,00	1,2618	762,38 €/m²st
6	310,48 €/m²	0,97	1,00	1,00	1,00	1,2618	380,02 €/m²st

El valor en venda resultant és de **661,38 €/m² de sostre**.
(veure annex 4.3 Càlculs)

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

Es pren un valor de $K=1,2$.

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

Segons el "*Boletín Económico de la Construcción*", del segon trimestre de 2023, número 334, el preu del m² de sostre sobre rasant d'una nau industrial és de 527,40 €/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 industrial, sobre rasant, a Lleida: 448,29 €/m² sostre.
Vc = 448,29 €/m² sostre.

d) Obtenció del valor de repercussió del sòl.

$$VRS = (661,38 \text{ €/m}^2 \text{ st} / 1,2) - (448,29 \text{ €/m}^2 \text{ st})$$

$$VRS = 102,86 \text{ €/m}^2 \text{ st.}$$

3.1.3 Deures i càrregues pendents.

La finca es valora lliure de càrregues.

3.2 Valor de taxació resultant.

Valor del sòl urbanitzat no edificat, VS:

$$14.457,57 \text{ m}^2\text{st} \times 102,86 \text{ €/m}^2\text{st} = 1.487.105,65 \text{ €}$$

El **valor de taxació de la finca és de 1.487.105,65 €** (un milió quatre-cents vuitanta-set mil cent cinc euros amb seixanta-cinc cèntims).

L'arquitecte municipal



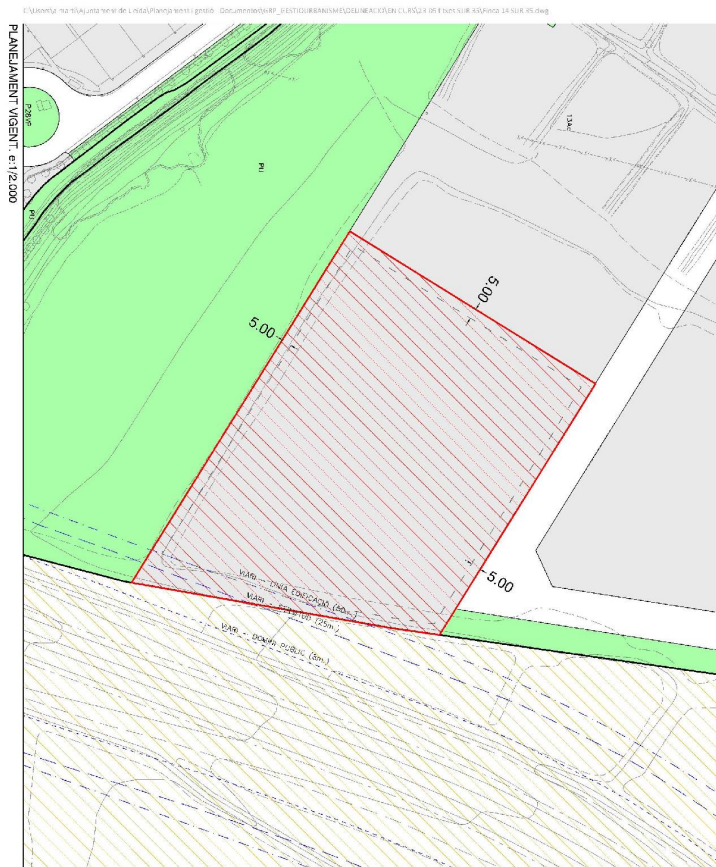
Ajuntament de Lleida

4 DOCUMENTS ANNEXOS



Ajuntament de Lleida

Annex 4.1. Emplaçament de la superfície a valorar.



SOLARS PROPIETAT DE L'AJUNTAMENT DE LLEIDA.
SUR 35
Parcel·la resultant número 14

Ajuntament de Lleida
Regidoria d'Agenda Urbana
i Espai Agrari

NOUQUINTE 2016

PROPIETAT DE L'AJUNTAMENT DE LLEIDA	
% Propietat municipal	100,00%
Superfície de la parcel·la	24.095,95 m ²
% Ocupació	60,00%
Sòlida edificable	14.457,57 m ²
Classificació de sòl	SUC
Qualificació urbanística	13Ac Subzona industrial gran
Sòlida altres usos	14.457,57 m ²
ASBU / Nombre de plantes	19m (excepcionalment 22,5m en un 25%) / PB+1P
Usos permesos	1. Usos d'activitat industrial amb les especificacions i compatibilitats que garanteixen el compliment simultani dels usos admesos per la zona 13A del PGL al seu Annex 2. Usos: Oficines / Restaurant / Industrial / Logístic / Equipaments / Estacions de servei / Aparcaments i serveis de les o.p.



Ajuntament de Lleida

Annex 4.2. Mostres de mercat

11/10/23 9:03

Nave industrial por 265.000 € de 600 metros carrer i nave en poligon cami dels frares en Magraners Lleida - habitaclia



265.000 €

↓ ha bajado 10.000 €

Nave industrial en carrer i nave en poligon cami dels frares en Lleida

📍 Magraners - Carrer I

600 m² 442 €/m²



Ajuntament de Lleida

11/10/23 9:03

Nave industrial por 265.000 € de 600 metros carrer i nave en poligon cami dels frares en Magraners Lleida - habitacília
Nave en Poligon Cami dels Frares

Nave en venta en excelentes condiciones situada en el poligono "cami dels frares".

Dispone de oficinas con altillo y baño.

última modificación 06/08/2023

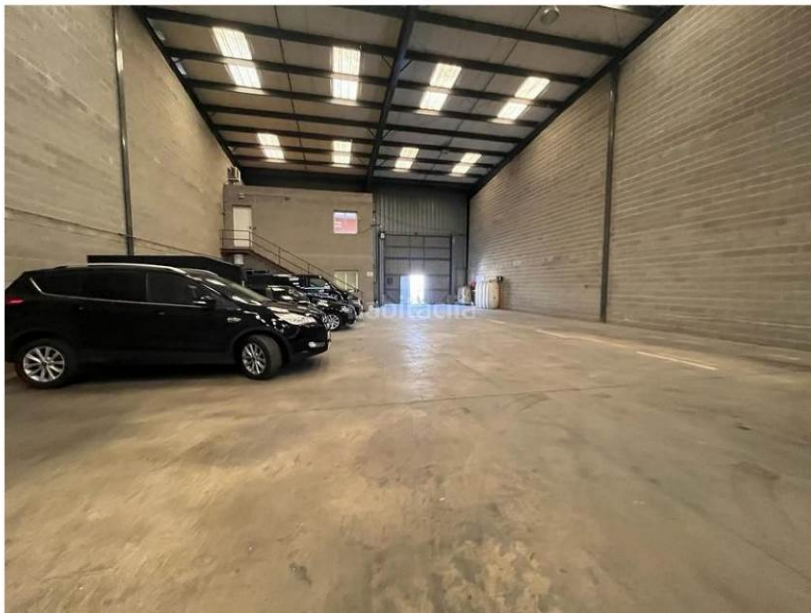
	Superficie 600 m ²	Terreno 600 m ²
Distribución		



Ajuntament de Lleida

11/10/23 9:03

Nave industrial por 265.000 € de 600 metros carrer i nave en poligon cami dels frares en Magraners Lleida - habitaclia





Ajuntament de Lleida

11/10/23 9:03

Nave industrial por 265.000 € de 600 metros carrer i nave en poligon cami dels frares en Magraners Lleida - habitaclia





Ajuntament de Lleida

11/10/23 9:03

Nave industrial por 265.000 € de 600 metros carrer i nave en poligon cami dels frares en Magraners Lleida - habitacía

Ubicación

Magraners Carrer I



habitacía.com no se responsabiliza de los errores que la información mostrada en este mapa pueda contener. El usuario será el responsable del uso que dé a dicha información.



23/10/23 12:21

Comprar naves en Lleida · 9 naves en venta - yaencontre



Anterior Siguiente

Nave en venta en Magraners - Polígon del Segre de 900 m²

Magraners - Polígon del Segre, Lleida

203.000 €

225.000 €

Avisame si baja Calcula tu hipoteca

**900 m²**

Características

Certificado energético no indicado

Descripción

Nave en bruto de 900 metros construidos. Se distribuye en 2 plantas, por adecuar.

Recibir avisos de este inmueble

Guarda este inmueble y recibe notificaciones y novedades similares a esta vivienda

Guardar

yaencontre (idealista) te informa que tus datos personales serán utilizados para crear tu Área Personal, dónde podrás gestionar tus avisos y enviarte información de nuestros productos según tus preferencias. Podrás ejercer tus derechos de protección de datos según la siguiente política de privacidad.

Ubicación

Magraners - Polígon del Segre, Lleida

El anunciante no ha indicado la dirección exacta o no desea mostrarla.

Preguntar la dirección exacta

<https://www.yaencontre.com/venta/nave/inmueble-65234-99226450>

1/2



idealista

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

[Cuéntanos qué error has visto](#)

Información y servicios de solvia in

Solvía

Amplia selección de inmuebles (casas, pisos, loca



Solvía

solvía inmobiliaria
Madrid



Local o nave en venta en calle de Llorenç Agustí Claveria

Magraners, Lleida

199.000 €

271 m² | 734€/m²



Guardar



Descartar



Compartir

Comentario del anunciante

Edificio de oficinas de cuatro plantas, con acceso directo a la calle Llorenç Agustí Claveria situado en el poligon de Vilanoveta en la ciudad de Lleida. El edificio es de tres alturas sobre rasante, destinado a oficinas, y está en proceso de reforma interior, para adecuarlo a los requisitos necesarios que requiera el negocio a desarrollar Se ubica en una de las

<https://www.idealista.com/inmueble/104230990/>

1/3



Ajuntament de Lleida

7/8/24 8:50

Local o nave en venta en calle de Llorenç Agustí Claveria, Magraners, Lleida — idealista

zonas de bastante tránsito de la ciudad, sobre todo circulatorio, donde se ubican las principales empresas logísticas de la ciudad. La calle tiene una gran densidad de tráfico y una densidad peatonal media. Tiene una ocupación de las oficinas entorno al 90, el tipo de negocio es el de oficinas y terciario. El entorno es principalmente industrial con edificios de oficinas entre medianeras de entre tres y cuatro alturas, generalmente con naves industriales de planta baja. Dicha calle conecta las principales zonas de la ciudad. El local tiene una morfología regular. Dispone de una

Características básicas

271 m² construidos

Segunda mano/buen estado

2 aseos o baños

Edificio

Planta 3ª

Certificado energético del edificio terminado

Consumo: 

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

 **Anuncio actualizado hace más de un mes**

Ubicación

Calle de Llorenç Agustí Claveria

Distrito Magraners

Lleida

Segrià, Lleida



idealista



Haya Real Estate
Madrid



Local o nave en venta en calle Subble 28-torre Rivera 1

Magraners, Lleida

166.000 €

227 m² | 731 €/m²



Guardar



Descarga

Comentario del anunciante

Local comercial a pie de calle situado en el centro de la ciudad, con inmejorable ubicación en la zona de la localidad de Lleida, Provincia de Lleida. Consta de única planta, con acceso independiente al edificio.

Se encuentra en la planta baja de un edificio de cinco plantas sobre rasante y dos plantas bajo rasante, con una superficie aproximada de 216,80 m², se compone de una nave diáfana.

Entorno con equipamientos completos: médico-sanitario, docente, comercial, zonas verdes y deportivas. Está situado cerca de una vía de comunicación importante, y dispone de servicio de autobús cercanos. Comunicaciones completas con el resto de la provincia por carreteras y autopistas, servicios de autobuses interurbanos. Buenas comunicaciones con el resto de la ciudad, con paradas próximas de autobuses y taxis.





Ajuntament de Lleida

11/10/23 8:33

Local o nave en venta en calle Subble 28-TORRE Rivera 1, Magraners, Lleida — Idealista

Características básicas

227 m² construidos, 216 m² útiles

Segunda mano/buen estado

Certificado energético

No indicado

i Anuncio actualizado hace 21 días

Ubicación

Calle Subble 28-TORRE Rivera 1

Distrito Magraners

Lleida

Segrià, Lleida

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

11/10/23 11:54

Local en venda a Magraners, Lleida | fotocasa

☰ **fotocasa**



Publica

Accedir

Següent >

solevar
immobiliària

Experto inmobiliario
SOLEVAR
IMMOBILIARIA

Servicio profesional y de confianza
¡Compruébelo!



📷 1/6

70.000 €



Calcula la teva hipoteca



Suggestir preu



118 m²



Principal

Local en venda a Magraners

Traduir al Català 🌐

Truca

Contacta

<https://www.fotocasa.es/ca/comprar/local-comercial/lleida-capital/magraners/176958515/d>

1/7



Ajuntament de Lleida

11/10/23 11:54

Local en venda a Magraners, Lleida | fotocasa

Locales y garajes a la venta en Lleida.

Situado en la calle Ivars d'Urgell. Zona Neoparc.

Precios a partir de 70.000€ los locales y 5100€ los garajes.

Solicita tu visita.

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

Característiques



Tipus d'immoble
Local



Antiguitat
Més de 100 anys



Planta
Principal



Consum energia
G 
999 kW h m² / any



Emissions
G 
999 kg CO₂ m² / any

[Veure etiqueta calificació energètica](#)



[Demandar l'adreça exacte](#)

[Truca](#)



idealista



Profesional
Inmobiliaria



Local o nave en venta en Magraners

Lleida

154.000 € ~~158.620 €~~ ↓ 3%

496 m² | 310 €/m²



Guardar



Desca

Comentario del anunciante

¡No te pierdas esta oportunidad única de adquirir una impresionante nave adosada en propiedad! Con una superficie de 496m², esta propiedad está situada en las cercanías del polígono industrial de Cami dels Frares, al este de la hermosa ciudad de Lleida. Con una excelente ubicación, esta nave cuenta con excelentes comunicaciones por carretera y acceso a las principales vías de la zona, incluyendo la C-13, C-13B, N-240a, N-240 y LL-11. Además, también encontrarás paradas de autobuses urbanos e interurbanos en las cercanías. ¡Esta es una oportunidad que no querrás dejar escapar! Año construcción: 2007. Estado conservación: Buena. Ubicación parcela: Medianera. Puerta entrada: Abatible manual. Acceso puerta a: Camiones. Planta: m² útiles: 496m².



1/8

Características básicas

496 m² construidos

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

11/10/23 8:39

Local o nave en venta en Magraners, Lleida — idealista

Segunda mano/buen estado

Situado a pie de calle

Construido en 2007

Certificado energético

En trámite

i Anuncio actualizado hace 4 días

Ubicación

Distrito Magraners

Lleida

Segrià, Lleida



Ajuntament de Lleida

Annex 4.3. Càlculs

1. DADES DE L'IMMOBLE

Descripció	Valoració del sòl
Situació	Parcel·la resultant 14, SUR-35
Propietari	Ajuntament de Lleida
Ref. Cadastral	Pendent d'inscripció
Ref. Registral	Pendent d'inscripció
Qualificació urbanística	13Ac Subzona industrial gran 24.095,95 m²
Superfície sòl	24.095,95 m²
IEN subzona industrial gran, clau 13Ac	0,600 m²st/m²sl
Sostre edificable ponderat	14.457,57 m²

TERRENYS A VALORAR

Superfície sòl	24.095,95 m²
Sostre d'ús principal	14.457,57 m²st

2. VALOR DE REPERCUSSIÓ

2.1. Valor en venda de mercat, Vv

Mostra	Preu	Sup. const.	Us (u)	Any	Proced.	Font
1	265.000,00 €	600,00 m²	1,00	2000	Gestrive	habitaclia
2	203.000,00 €	900,00 m²	1,00	2007	Aliseda Inmobiliària	yaencontre.com
3	199.000,00 €	271,00 m²	1,00	2005	Solvía	idealista.com
4	166.000,00 €	227,00 m²	1,00	2008	Haya Real Estate	idealista.com
5	70.000,00 €	118,00 m²	1,00	2007	Solevar Inmobiliària	fotocasa.es
6	154.000,00 €	496,00 m²	1,00	2007	Inmobiliària IN	idealista.com

Mostra	Valor unitari	Coef 1	Coef 2	Coef 3	Coef 4	Coef 5	Valor ponderat
1	441,67 €/m²	0,97	1,00	1,00	1,00	1,5312	656,00 €/m²st
2	225,56 €/m²	0,97	1,05	1,05	1,00	1,2618	304,37 €/m²st
3	734,32 €/m²	0,97	1,05	1,00	1,00	1,3237	990,03 €/m²st
4	731,28 €/m²	0,97	1,00	1,00	1,00	1,2342	875,50 €/m²st
5	593,22 €/m²	0,97	1,05	1,00	1,00	1,2618	762,38 €/m²st
6	310,48 €/m²	0,97	1,00	1,00	1,00	1,2618	380,02 €/m²st
Valor en venda resultant							661,38 €/m²st

Coefficients:

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.

$$\text{Coef 5} = (1 - \beta \times F) / (1 - \beta_i \times F)$$

Mostra 1	Mostra 2	Mostra 3	Mostra 4	Mostra 5	Mostra 6
1,5312	1,2618	1,3237	1,2342	1,2618	1,2618

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.

0,677810034

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

0,0000

a Antiguitat

Fa = Fc + (Fr - Fc) x i	0%
Fc Data de construcció o implantació	2023
Fr Data de reforma o rehabilitació	2023
i Coeficient que contempla el tipus de reforma	1
Any valoració	2023
Vida útil màxima	35 anys

C Coeficient corrector per estat de conservació

Estat de conservació	1,00
Normal	Normal
Regular	
Deficient	
Ruïnosa	

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
0,5118	0,3061	0,3608	0,2800	0,3061	0,3061

a Antiguitat

Fa = Fc + (Fr - Fc) x i	63%	43%	49%	40%	43%	43%
Fc Data de construcció o implantació	2000	2007	2005	2008	2007	2007
Fr Data de reforma o rehabilitació	2000	2007	2005	2008	2007	2007
i Coeficient que contempla el tipus de reforma	1	1	1	1	1	1
Any valoració	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Vida útil màxima	35 anys	35 anys	35 anys	35 anys	35 anys	35 anys

C Coeficient corrector per estat de conservació

Estat de conservació	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal



Ajuntament de Lleida

2.2 Valor de la construcció, Vc

Revista "Boletín Económico de la Construcción"

Preu

Coef corrector Lleida

15,00%

527,40 €/m²

79,11 €/m²

448,29 €/m²

Vc 448,29 €/m²

2.3 Valor de repercussió

VRS = (Vv / K) - Vc = 102,86 €/m²

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 = 1,2

3. DEURES I CÀRREGUES PENDENTS

Cost total d'urbanització 0,00 €

4. VALOR DE TAXACIÓ RESULTANT

VSo = VS - G x (1 + TLR + PR) 1.487.105,65 €

61,72 €/m²sòl

VSo = Valor del sòl descomptant els deures i les càrregues pendents.

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat.

1.487.105,65 €

G = Despeses d'urbanització pendents de materialització i altres

0,00 €

deures i càrregues pendents.

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.

3,308%

PR = Prima de risc en tant per u.

14,000%