



**Ajuntament de Lleida**

**Assumpte: VALORACIÓ DEL LOT 36 FORMAT PEL SOLAR SITUAT AL CARRER DE JOSEP M. MINGUELLA NÚM. 5 ALS EFECTES DE LA SEVA ALIENACIÓ.**

## **VALORACIÓ**

---

**LOT 36  
SOLAR SITUAT AL CARRER DE JOSEP M. MINGUELLA NÚM. 5  
REF CADASTRAL 5284412CG0058C**

**LLEIDA**

---

**AJUNTAMENT DE LLEIDA**

**OCTUBRE 2024**



## Ajuntament de Lleida

### 1 MEMÒRIA

---

#### 1.1 Informació.

|                       |                                                                |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>UBICACIÓ</b>       | c/ de Josep M. Minguella núm. 5                                |
| <b>REF. CADASTRAL</b> | 5284412CG0058C                                                 |
| <b>MUNICIPI</b>       | LLEIDA                                                         |
| <b>COMARCA</b>        | SEGRIÀ                                                         |
| <b>PROVINCIA</b>      | LLEIDA                                                         |
| <b>PROMOTOR</b>       | Ajuntament de Lleida<br>CIF P 2515100 B<br>Plaça Paeria núm. 1 |
| <b>ARQUITECTE</b>     | Josep Bergadà Pujades                                          |

#### 1.2 Objecte.

L'objecte d'aquest informe és fixar el valor econòmic del **solar situat al carrer de Josep M. Minguella núm. 5** de superfície total de 500,25 m<sup>2</sup>, 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 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 les finques.

|                                                          |                                                                                              |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Propietat:</b>                                        | Ajuntament de Lleida                                                                         |
| <b>Naturalesa jurídica de la finca:</b>                  | Urbana.                                                                                      |
| <b>Dades cadastrals:</b>                                 | 5284412CG0058C<br>(veure fitxa cadastral, annex 4.2.)                                        |
| <b>Dades registrals:</b>                                 | Finca núm.24.411, Volum: 2.535, Llibre: 425, Foli: 154<br>(veure nota registral, annex 4.3.) |
| <b>Superfície cadastral dels solars:</b>                 | 500,00 m <sup>2</sup> .                                                                      |
| <b>Superfície registral dels solars:</b>                 | 500,25 m <sup>2</sup> .                                                                      |
| <b>Superfície de sòl a valorar:</b>                      | 500,25 m <sup>2</sup> de sòl.<br>(veure plànol d'emplaçament, annex 4.1.)                    |
| <b>Edificació existent dins la superfície a valorar:</b> | Cap.                                                                                         |
| <b>Ús actual:</b>                                        | Cap.                                                                                         |

#### 1.4 Localitat i entorn.

|                                  |                                                                                                                  |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tipus de nucli:</b>           | Municipi independent. Capital de província.                                                                      |
| <b>Activitat dominant:</b>       | Múltiple: agricultura, serveis, comerç, indústria i turisme.                                                     |
| <b>Cens d'habitants:</b>         | 143.094 habitants de dret, segons dades de 2023.                                                                 |
| <b>Tendència població:</b>       | Creixent.                                                                                                        |
| <b>Definició de l'entorn:</b>    | L'entorn és de caràcter residencial.                                                                             |
| <b>Tipologia edificatòria:</b>   | L'ordenació predominant, és l'edificació unifamiliar aïllada.                                                    |
| <b>Emplaçament:</b>              | L'immoble està situat al terme municipal de Lleida, molt pròxim al barri dels Magraners, dins del sector SUR 42. |
| <b>Característiques immoble:</b> | 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.

En data 05/10/06 el conseller de Política Territorial i Obres Públiques va aprovar definitivament la Modificació Puntual PGL referent a l'afectació desviament línees elèctriques d'alta tensió de Magraners SUR 31 i SUR 42, donant la conformitat al text refós el 23/02/07 i publicant-se al DOGC núm. 4881 de data 11/05/07.

En data 12/01/09 el conseller de Política territorial i obres públiques va aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla general de Lleida per a l'establiment d'una densitat addicional per l'habitatge de protecció pública, publicant-se al DOGC núm. 5338 de data 13/03/09.

En data 07/07/04 per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme es va aprovar definitivament el Pla parcial del sector SUR 42, Torres de Salses, en data 08/09/2004 per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme es va donar conformitat al Text refós, tots dos acords es van publicar al DOGC, núm. 4238 de data 14/10/2014.

En data 05/10/2018 per acord de Ple de l'Ajuntament de Lleida es va aprovar definitivament la Modificació del Pla parcial del sector SUR 42, Torres de Salses. Es va publicar al DOGC en data 11/03/2019.

**Classificació urbanística:** Sòl urbà.

**Qualificació urbanística:** Subzona d'edificació unifamiliar aïllada sobre parcel·la - 12C-5U (article 17 del Text Refós del Pla parcial SUR 42).

## 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



## Ajuntament de Lleida

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.

### 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.”*



## Ajuntament de Lleida

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.”*

### 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 SUR 42 d'acord amb la seva qualificació urbanística, subzona d'edificació unifamiliar aïllada sobre parcel·la, 12C-5U:

- Edificabilitat: **0,46 m²st/m²sòl de sostre per parcel·la.**
- Ús principal: **Residencial lliure.**
- Intensitat de l'ús: **1 habitatge cada 600 m² de parcel·la.**
- Sostre: **230,12 m² de sostre.**
- Núm. màx. hab.: **1 habitatge.**

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 aïllada.

#### 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.



## Ajuntament de Lleida

**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:

- a) 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.
- b) Podrà augmentar-se fins a 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 m<sup>2</sup> 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:                  | avda/ Fontanet                                                                                    |
| Superfície constr.:        | 259,00 m <sup>2</sup>                                                                             |
| Descripció de l'habitatge: | Habitatge que consta de: 4 habitacions, cuina, sala-menjador, 3 banys, terrassa i balcó, traster. |
| Instal·lacions:            | Aire condicionat, piscina i jardí.                                                                |
| Antiguitat:                | 2024                                                                                              |
| Preu total:                | 425.000,00 €                                                                                      |
| Valor Unitari de Mercat:   | 1.805,02 €/m <sup>2</sup> .                                                                       |
| Font:                      | www.idealista.com                                                                                 |
| Contacte:                  | Volumetric.                                                                                       |

#### MOSTRA 2:

|                            |                                                                                          |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Situació:                  | avda/ Fontanet                                                                           |
| Superfície constr.:        | 227,00 m <sup>2</sup>                                                                    |
| Descripció de l'habitatge: | Habitatge que consta de: 4 habitacions, cuina, sala-menjador, 3 banys, terrassa i balcó. |
| Instal·lacions:            | Aire condicionat, piscina i jardí.                                                       |
| Antiguitat:                | 2024                                                                                     |
| Preu total:                | 445.000,00 €                                                                             |
| Valor Unitari de Mercat:   | 2.156,39 €/m <sup>2</sup> .                                                              |
| Font:                      | www.fotocasa.es                                                                          |
| Contacte:                  | Volumetric.                                                                              |



## Ajuntament de Lleida

### **MOSTRA 3:**

|                            |                                                                                                             |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Situació:                  | avda/ Fontanet                                                                                              |
| Superfície constr.:        | 300,00 m <sup>2</sup>                                                                                       |
| Descripció de l'habitatge: | Habitatge que consta de: 3 habitacions, 3 banys, menjador, cuina, gimnàs i garatge. Dues terrasses i balcó. |
| Instal·lacions:            | Calefacció i aire condicionat, piscina i jardí.                                                             |
| Antiguitat:                | 2009                                                                                                        |
| Preu total:                | 420.000,00 €                                                                                                |
| Valor Unitari de Mercat:   | 1.540,00 €/m <sup>2</sup> .                                                                                 |
| Font:                      | <a href="http://www.idealista.com">www.idealista.com</a>                                                    |
| Contacte:                  | Grupcasa                                                                                                    |

### **MOSTRA 4:**

|                            |                                                                                               |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Situació:                  | avda/ Fontanet                                                                                |
| Superfície constr.:        | 275,00 m <sup>2</sup>                                                                         |
| Descripció de l'habitatge: | Habitatge que consta de: 3 habitacions, 2 banys, menjador, cuina i garatge. Terrassa i balcó. |
| Instal·lacions:            | Calefacció i aire condicionat, piscina i jardí.                                               |
| Antiguitat:                | 2005                                                                                          |
| Preu total:                | 420.000,00 €                                                                                  |
| Valor Unitari de Mercat:   | 1.680,00 €/m <sup>2</sup> .                                                                   |
| Font:                      | <a href="http://www.fotocasa.es">www.fotocasa.es</a>                                          |
| Contacte:                  | Immo Exem                                                                                     |

### **MOSTRA 5:**

|                            |                                                                                       |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Situació:                  | c/ Agramunt, 16                                                                       |
| Superfície constr.:        | 256,00 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Descripció de l'habitatge: | Habitatge que consta de: 5 habitacions, 3 banys, menjador, cuina, garatge i terrassa. |
| Instal·lacions:            | Calefacció, aire condicionat i jardí.                                                 |
| Antiguitat:                | 2006                                                                                  |
| Preu total:                | 350.000,00 €                                                                          |
| Valor Unitari de Mercat:   | 1.503,91 €/m <sup>2</sup> .                                                           |
| Font:                      | <a href="http://www.fotocasa.es">www.fotocasa.es</a>                                  |
| Contacte:                  | Punt Casa                                                                             |

### **MOSTRA 6:**

|                            |                                                                                                                 |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Situació:                  | c/ Agramunt, 53                                                                                                 |
| Superfície constr.:        | 262,00 m <sup>2</sup>                                                                                           |
| Descripció de l'habitatge: | Habitatge que consta de: 3 habitacions, 3 banys, menjador, cuina, traster, garatge, terrassa i balcó. Ascensor. |
| Instal·lacions:            | Calefacció i aire condicionat. Zona comunitària i piscina.                                                      |
| Antiguitat:                | 2005                                                                                                            |
| Preu total:                | 450.000,00 €                                                                                                    |
| Valor Unitari de Mercat:   | 1.889,31 €/m <sup>2</sup> .                                                                                     |
| Font:                      | <a href="http://www.idealista.com">www.idealista.com</a>                                                        |
| Contacte:                  | Particular                                                                                                      |
| (veure annex 4.4.)         |                                                                                                                 |





## Ajuntament de Lleida

### HOMOGENEÏTZACIÓ DE LES MOSTRES:

Es considera un immoble patró de la zona un habitatge unifamiliar aïllat nou de 275 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 i espai lliure privat.
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      | 1.805,02 €/m² | 0,97   | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,000  | 1.750,87 €/m²st |
| 2      | 2.156,39 €/m² | 0,97   | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,0000 | 2.091,70 €/m²st |
| 3      | 1.540,00 €/m² | 0,97   | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,0566 | 1.578,37 €/m²st |
| 4      | 1.680,00 €/m² | 0,97   | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,0566 | 1.721,85 €/m²st |
| 5      | 1.503,91 €/m² | 0,97   | 1,00   | 1,00   | 1,10   | 1,0715 | 1.719,48 €/m²st |
| 6      | 1.889,31 €/m² | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,10   | 1,0768 | 2.237,81 €/m²st |

El valor en venda resultant és de **1.850,01 €/m² de sostre**.

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

Es pren un valor de  $K=1,30$

### 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 aïllat és de 1.477,72 €/m² sostre, aquest preu no contempla la localització de la construcció. El coeficient corrector per la zona de Lleida capital és de 0,80.

Cost total del m² de sostre residencial, sobre rasant, a Lleida: 1.182,18 €/m² sostre.

Segons la Revista "Construc", número 281, quart trimestre de 2023, el preu del m² construït sobre rasant per vivenda unifamiliar aïllada a Lleida sense benefici industrial ni costos indirectes és de 926,73 €/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 13,5%:

|                                                                  |                       |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Benefici industrial i despeses generals:                         | 185,35 €/m² sostre.   |
| Costos seguretat i salut:                                        | 18,53 €/m² sostre.    |
| Honoraris tècnics i permisos d'obra:                             | 125,11 €/m² sostre.   |
| Cost total del m² de sostre residencial, sobre rasant, a Lleida: | 1.255,72 €/m² sostre. |





## Ajuntament de Lleida

Segons la revista “*Emedos*”, número 190, quart trimestre de 2023, una casa unifamiliar aïllada de planta baixa i una planta pis a Catalunya té un cost de construcció de 1.394,40 €/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 13,5%. El coeficient corrector per a la zona de Lleida ciutat és de 0,80:

|                                                                  |                       |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Costos seguretat i salut:                                        | 27,89 €/m² sostre.    |
| Honoraris tècnics i permisos d'obra:                             | 188,24 €/m² sostre.   |
| Cost del m² de sostre residencial, sobre rasant:                 | 1.610,53 €/m² sostre. |
| Cost total del m² de sostre residencial, sobre rasant, a Lleida: | 1.288,43 €/m² sostre. |

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

**Vc = 1.242,11 €/m² sostre.**

### d) Obtenció del valor de repercussió del sòl.

$$\text{VRS} = (1.850,01 \text{ €/m}^2 \text{ st} / 1,30) - (1.242,11 \text{ €/m}^2 \text{ st})$$

$$\text{VRS} = 180,98 \text{ €/ m}^2 \text{ st.}$$

### 3.1.3 Deures i càrregues pendents.

La finca es valora lliure de càrregues, tot i que, per tal que la parcel·la compti amb la pertinent condició de solar per poder ser edificada, manca restituir parcialment la instal·lació d'enllumenat públic, que es podrà realitzar de manera simultània amb l'edificació.

### 3.2 Valor de taxació resultant.

Valor del sòl urbanitzat no edificat, VS:

$$230,12 \text{ m}^2 \text{st} \times 180,98 \text{ €/m}^2 \text{st} = 41.646,21 \text{ €}$$

**El valor de taxació de la finca és de 41.646,21 €** (quaranta-un mil sis-cents quaranta-sis euros i vint-i-un cèntims).

Lleida, a la data de la signatura electrònica

L'arquitecte municipal

Vist i plau  
La cap de servei d'Urbanisme

LA PAERIA



**Ajuntament de Lleida**

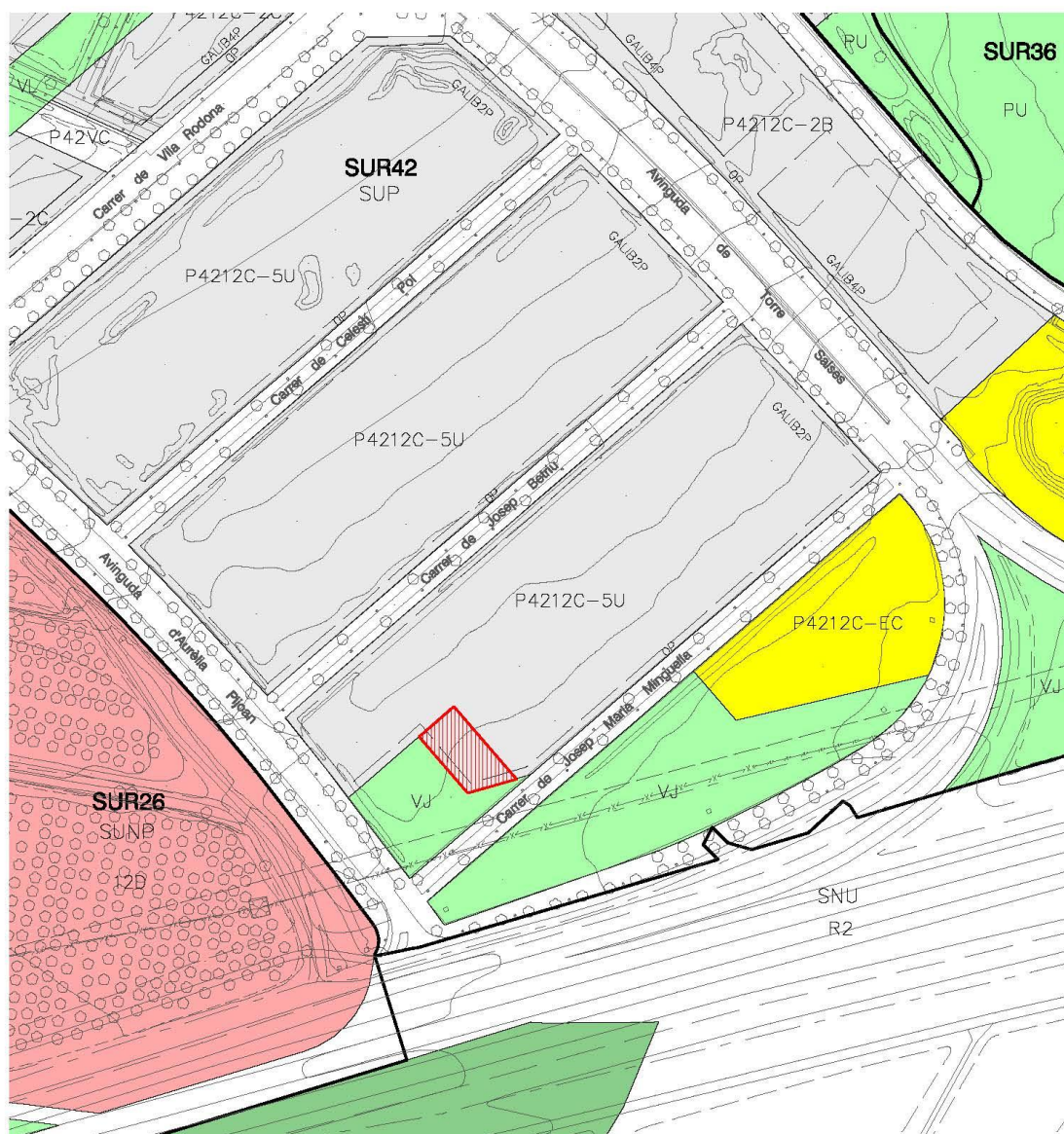
#### **4 DOCUMENTS ANNEXOS**

---



## Ajuntament de Lleida

### Annex 4.1. Emplaçament de la superfície a valorar.



CARRER DE JOSEP M. MINGUELLA NÚM. 5

Referència cadastral 5284412CG0058C

| Parcel·la            |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Superfície cadastral | 500 m <sup>2</sup>    |
| Superfície registral | 500,25 m <sup>2</sup> |



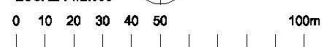
LA PAERIA



**Ajuntament de Lleida**

Regidoria d'Agenda Urbana  
i Espai Agrari

ESCALA 1/2.000



LLEIDA, SETEMBRE DE 2.024



## Ajuntament de Lleida

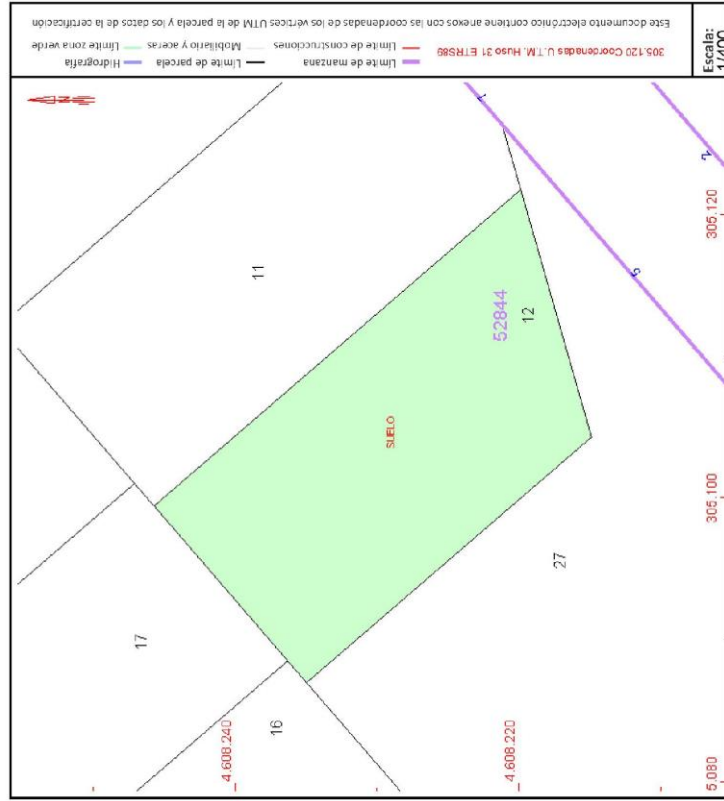
### Annex 4.2. Fitxa cadastral

#### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5284412CG0058C0001PY

##### PARCELA

Superficie gráfica: 500 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo:



##### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
CL JOSEP MARIA MINGUELLA 5 Suelo  
25001 LLEIDA [LLEIDA]

Clase: URBANO  
Uso principal: Suelo sin edif.  
Superficie construida:  
Año construcción:

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

VICEPRESIDENCIA  
PRIMERA DEL GOBIERNO  
MINISTERIO  
DE HACIENDA



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"

Miércoles , 25 de Septiembre de 2024



## Ajuntament de Lleida

### Annex 4.3. Nota registral.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA N° 3  
PASSEIG DE RONDA 91, ENTRESÒL  
CP 25006 LLEIDA

#### NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 20/10/2023 09:18:08  
FINCA DE LLEIDA N°: 24411  
C.R.U.: 25012000972408

#### DATOS REGISTRALES

Tomo: 2535 Libro: 425 Folio: 154 Inscripción: 2

#### DESCRIPCION

URBANA: PARCELA CIENTO SIETE, porción de terreno solar edificable situada en el término municipal de Lleida, partida Vilanoveta y Quatre Pilans, de forma irregular con una superficie, según base gráfica aportada, de quinientos metros, veinticinco decímetros cuadrados, con la edificabilidad y usos permitidos por el planeamiento urbanístico. Linda: al Norte, con las fincas resultantes ochenta y cinco, ochenta y seis y ciento seis; Sur, con la zona verde ZV-15; Este, con la zona verde ZV-15 y con las fincas resultantes ciento seis; y Oeste, con las fincas resultantes ochenta y cinco y ochenta y seis, y la zona verde ZV-15.

REFERENCIA CATASTRAL: No aportada.

REPRESENTACIÓN GRÁFICA REGISTRAL: Con fecha veinte de octubre de dos mil veintitres consta inscrita la representación gráfica georreferenciada correspondiente a esta finca, a partir de representación gráfica alternativa, debidamente validada en Catastro con resultado positivo, que ha sido incorporada al archivo electrónico de este Registro.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON CATASTRO: La descripción de la finca se corresponde con la cartografía alternativa presentada, no quedando coordinada con catastro.

#### TITULARES ACTUALES

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Nombre                 | : AJUNTAMENT DE LLEIDA       |
| C.I.F.                 | : P2515100B                  |
| Título                 | : Reparcelacion              |
| Naturaleza del Derecho | : Propiedad                  |
| Participación          | : (100,00%)                  |
| Fecha Documento        | : 30 de diciembre de 2005    |
| Autoridad              | : Ajuntament de Lleida       |
| Sede Autoridad         | : Lleida                     |
| Procedimiento          | : A2005EXP. 247/2004 GEGR.   |
| Inscripción            | : 1ª                         |
| Fecha inscripción      | : 07/08/2006                 |
| Tomo/Libro/Folio       | : 2535/425/154               |
| Nombre                 | : AJUNTAMENT DE LLEIDA       |
| C.I.F.                 | : P2515100B                  |
| Título                 | : Modificación Reparcelación |
| Naturaleza del Derecho | : Propiedad                  |
| Participación          | : (100,00%)                  |
| Fecha Documento        | : 14 de febrero de 2022      |
| Autoridad              | : Antoni García Jimenez      |
| Sede Autoridad         | : Lleida                     |
| Procedimiento          | : A2022EXP PG18-143/2022.    |
| Inscripción            | : 2ª                         |
| Fecha inscripción      | : 20/10/2023                 |





## Ajuntament de Lleida

Tomo/Libro/Folio : 2535/425/154

### CARGAS

#### AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse habiéndose alegado exención en el T.P. y A.J.D., según nota al margen de la inscripción 2ª de esta finca, al folio 154 del tomo 2.535, libro 425, de fecha 20 de octubre de 2023.

#### Documentos Pendientes de Despacho

No hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 19 bis de la L.H.

---

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos -en adelante, "RGPD"-, queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-



## Ajuntament de Lleida

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos -AEPD-: [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----





## Ajuntament de Lleida

### Annex 4.4. Mostres de mercat

23/4/24 13:13

Chalet adosado en venta en avenida Fontanet, La Bordeta, Lleida — idealista

idealista

#### ¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

[Cuéntanos qué error has visto](#)

Volumetric Promotora Constructora  
Mataró Volumetric Promotora  
Constructora



#### Chalet adosado en venta en av

La Bordeta, Lleida

**425.000 €**

259 m² | 4 hab. | Garaje incluido



Guardar



Descartar



1/23

Compartir

#### Comentario del anunciante

Se trata de unas casas de obra nueva terminada situada en el Parc de l'Agua, una zona residencial tranquila y familiar, que cuenta con todas las comodidades y servicios para el día a día y a un paso de tu futura casa.

El conjunto está formado por 7 únicas casas de máxima Eficiencia Energética, que corresponden a la última fase del proyecto Vil·les del Agua.

Las casas se componen de 3 plantas, 4 habitaciones dobles, 3 baños completos, una planta sótano con capacidad para dos coches y una sala destinada a instalaciones.

<https://www.idealista.com/inmuelle/103875188/>

1/3



## Ajuntament de Lleida

23/4/24 13:13

Chalet adosado en venta en avenida Fontanet, La Bordeta, Lleida — idealista

Las casas están diseñadas con criterios sostenibles, se ha optado, entre otros, por instalar placas fotovoltaicas y un sistema de aerotermia de alta eficiencia que permite reducir drásticamente el consumo energético. Certificación Energética A+.

¿Quieres saber más de esta fantástica promoción y todo lo que te puede aportar? Contacta con nuestro comercial para organizar una visita y descubre estas 7 únicas casas.

---

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Volumetric Promotora Constructora** por chat.

### Características básicas

Chalet adosado  
3 plantas  
259 m<sup>2</sup> construidos, 216 m<sup>2</sup> útiles  
4 habitaciones  
3 baños  
Terraza y balcón  
Plaza de garaje incluida en el precio  
Segunda mano/buen estado  
Armarios empotrados  
Trastero  
Orientación este, oeste  
Construido en 2024  
Calefacción individual: Eléctrica

### Equipamiento

Aire acondicionado  
Piscina  
Jardín

### Certificado energético

<https://www.idealista.com/inmueble/103875188/>

2/3

LA PAERIA



## Ajuntament de Lleida

23/4/24 13:13

Chalet adosado en venta en avenida Fontanet, La Bordeta, Lleida — idealista

Consumo: **A** 13 kWh/m<sup>2</sup> año

Emisiones: **A** 2 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> año

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

**i** Anuncio actualizado hace más de 2 meses

### Ubicación

Avenida Fontanet

Urb. El Parc de l'Aigua

Distrito La Bordeta

Lleida

Segrià, Lleida

LA PAERIA



## Ajuntament de Lleida

23/4/24 13:24

Casa adosada en venda a Avinguda de Fontanet, La Bordeta, Lleida | fotocasa

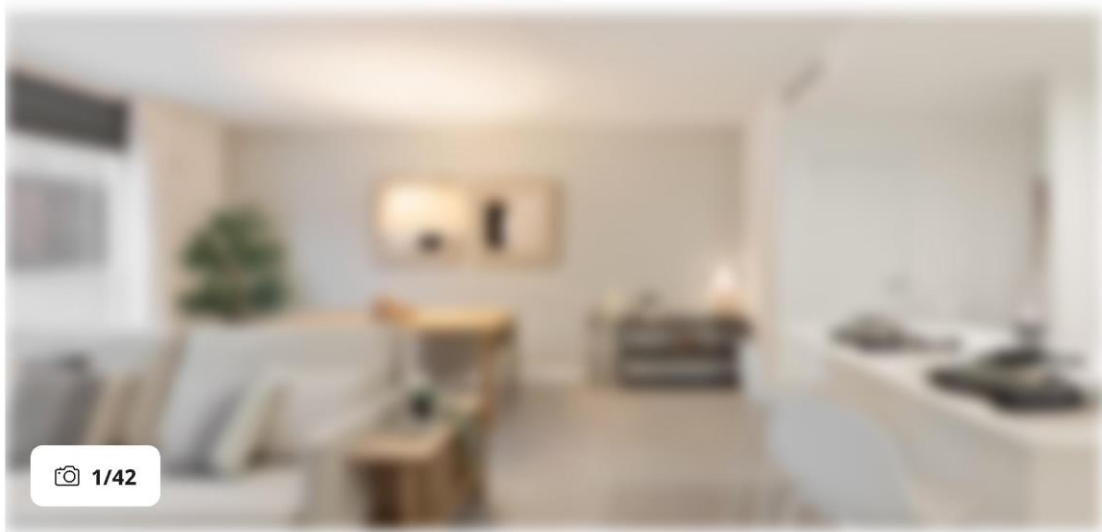


Publica

 Accedir

Anterior

Següent



 1/42

**445.000 €**



Calcula la teva hipoteca



Suggestir preu



4 habs.



3 banys



227 m<sup>2</sup>

**Casa adosada en venda a Avinguda de Fontanet, La Bordeta**

Lleida Capital

Truca

Contacta

<https://www.fotocasa.es/ca/comprar/vivenda/lleida-capital/aire-condicionat-parking-jardi-terrasa-pati-piscina-moblat-internet/181407317/d>

1/9



## Ajuntament de Lleida

23/4/24 13:24

Casa adosada en venda a Avinguda de Fontanet, La Bordeta, Lleida | fotocasa

Descubre las 2 últimas casas de la promoción Set Vil·les de Lleida.

Se trata de unas casas de obra nueva terminada situadas en el Parc de l'Agua, una zona residencial tranquila y familiar, que cuenta con todas las comodidades y servicios para el día a día y a un paso de tu futura casa.

El conjunto está formado por 7 únicas casas de máxima Eficiencia Energética, que corresponden a la última fase del proyecto Vil·les del Agua.

Las casas se componen de 3 plantas, 4 habitaciones dobles, 3 baños completos, una planta sótano con capacidad para dos coches y una sala destinada a instalaciones.

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

### Característiques



Tipus d'immoble  
**Casa adosada**



Orientació  
**Sud-est**



Aigua calent  
**Electricitat**



Calefacció  
**Gasoil**



Estat  
**Gairabé nou**



Antiguitat  
**Menys d'un any**



Pàrquing  
**Privat**



Moblat  
**Si**



Consum energia  
**A**   
13 kW h m<sup>2</sup> / any



Emissions  
**A**   
2 kg CO<sub>2</sub> m<sup>2</sup> / any

[Veure etiqueta qualificació energètica](#)

[Truca](#)



## Ajuntament de Lleida

23/4/24 13:24

Casa adosada en venda a Avinguda de Fontanet, La Bordeta, Lleida | fotocasa

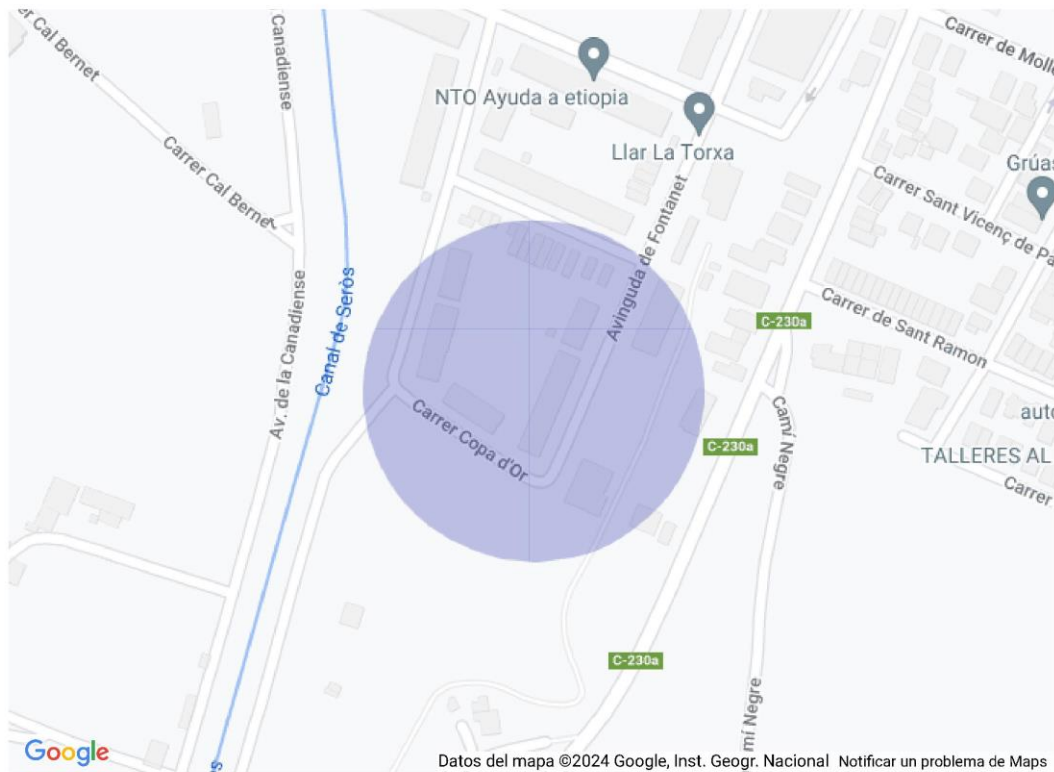
Aire condicionat   Armaris   Gres Ceràmica   Jardí Privat   Terrassa   Pati   Piscina

Suite - amb bany   Electrodomèstics   Forn   Microones   Balcó   Internet   Porta Blindada

Safareig   Cuina Equipada

### Avinguda de Fontanet, La Bordeta, Lleida Capital

Adreça aproximada per diseg de l'anunciant.



Adevinta Spain, S.L. no es responsabilitza dels errors que la informació mostrada a continuació pugui contenir. La posició al mapa pot ser aproximada per diseg de l'anunciant. L'usuari serà el responsable de l'ús que doni a dita informació.



**Demanar l'adreça exacte**



#### Quant val casa teva?

Descobreix-ne el preu en menys de dos minuts. Totalment gratuït!



Truca





idealista

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmarnos para corregirlo y ayudar a otras personas.



GRUPCASA  
Lleida



## Chalet adosado en venta en La Lleida

**420.000 €** ~~425.000 €~~ ↓ 1%

300 m² | 3 hab. | Garaje incluido



Guardar



Descar



1/21

## Comentario del anunciante

AHORA TIENES LA OPORTUNIDAD DE VIVIR EN UNA MARAVILLOSA CASA CON JARDÍN Y PISCINA SIN SALIR DE LLEIDA

Esta magnífica casa está ubicada en el Park del Agua. Una casa diseñada para disfrutar de espacios abiertos en el que la luz y la confortabilidad hacen de ella un lugar para vivir como tu quieres.

la casa está distribuida de la siguiente forma:

Una planta baja que cuenta con un amplio salón comedor con chimenea y salida a un jardín privado con toldos automáticos con acceso a la zona comunitaria que dispone de un extenso jardín con piscina y zona de Paddle.

Una luminosa cocina independiente tipo office y un baño de cortesía

En la planta primera tenemos 3 habitaciones,



## Ajuntament de Lleida

23/4/24 13:18

Chalet adosado en venta en La Bordeta, Lleida — idealista

una de ellas tipo suite con un espacioso vestidor con salida a un pequeño balcón y un baño completo para las 2 habitaciones. En la segunda planta tenemos una espaciosa buhardilla habilitada como despacho y con acceso a 2 terrazas, desde las que podrás disfrutar de unas maravillosas vistas de lleida y toda la zona del Park del Agua. En la planta semisótano tenemos una zona dedicada a gimnasio y el garaje con capacidad para 2 coches. Esta casa la hace diferente de las demás al haber hecho una serie de mejoras como haber aislado las paredes con fibra de vidrio y suministrar el consumo de luz con placas solares. La casa dispone también de preinstalación de ascensor que va desde el garaje hasta la buhardilla, actualmente este espacio está utilizado como útiles armarios empotrados. VEN A VIVIR AL PARK DEL AGUA RODEADO DE LA MEJOR ZONA VERDE DE LLEIDA RODEADO DE NATURALEZA EN LA QUE PODRÁS DISFRUTAR DE UNOS SERVICIOS ÚNICOS EN LA CIUDAD CON COLEGIOS, CENTROS DE ACTIVIDADES Y OCIO, GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES, RESTAURANTES, CAFETERIAS, ASÍ COMO EXTENSAS ZONAS PARA FOOTING, BICICLETA O PARA PASEAR A TU MASCOTA.

### Características básicas

Chalet adosado  
1 planta  
300 m<sup>2</sup> construidos, 260 m<sup>2</sup> útiles  
3 habitaciones  
3 baños  
Terraza y balcón  
Plaza de garaje incluida en el precio  
Segunda mano/buen estado

<https://www.idealista.com/inmueble/103061854/>

2/3



## Ajuntament de Lleida

23/4/24 13:18

Chalet adosado en venta en La Bordeta, Lleida — idealista

Armarios empotrados  
Trastero  
Orientación oeste  
Construido en 2010  
Calefacción individual: Gas natural  
Solo acceso exterior adaptado para  
personas con movilidad reducida

### Equipamiento

Aire acondicionado  
Piscina  
Jardín

### Certificado energético

Consumo: **D** 155 kWh/m² año

Emisiones: **C** 30 kg CO2/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

**i** Anuncio actualizado hace 4 días

### Ubicación

Distrito La Bordeta  
Lleida  
Segrià, Lleida



23/4/24 13:23

Casa o xalet en venda a La Bordeta, Lleida | fotocasa



Publica

Accedir

Anterior

Següent



1/34

**420.000 €** ↓ Ha baixat 19.000€

Calcula la teva hipoteca



Suggerir preu



3 habs.



2 banys

275 m<sup>2</sup>**Casa o xalet en venda a La Bordeta**

Lleida Capital

Truca

Contacta

<https://www.fotocasa.es/ca/comprar/vivenda/lleida-capital/aire-condicionat-parking-jardi-terrasa-traster-zona-comunitaria-pati-piscina-moblat/181...> 1/6



## Ajuntament de Lleida

23/4/24 13:23

Casa o xalet en venda a La Bordeta, Lleida | fotocasa

Se vende Adosada en zona Parc de l'Aigua seminueva. 250 m<sup>2</sup> útils. La casa se distribuye en 3 plantas. En planta -1, encontramos la zona del garaje con capacidad para 2 vehículos y resto para zona de almacén o trastero. En la planta 1, encontramos un gran salón comedor con salida directa a zona de terraza y jardín, cocina independiente office y 1 aseo. Todo con acabados actuales y excelentes.

En 2ª planta tenemos 3 habitaciones, una de ellas tipo suite con vestidor y un pequeño balcón con vistas a la zona comunitaria. La 3ª planta encontramos una amplia buhardilla con salida a gran terraza de unos 20 m<sup>2</sup>. Pre instalación de ascensor en toda la casa. Suelos de parqué y mármol. Carpintería exterior PVC con doble climalit.

Casa Para entrar a vivir. No pierdas esta oportunidad! Infórmate sin compromiso.

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

### Característiques



Tipus d'immoble  
**Casa o xalet**



Antiguitat  
**De 5 a 10 anys**



Pàrquing  
**Privat**



Moblat  
**Si**



Consum energia  
**D**   
155 kW h m<sup>2</sup> / any



Emissions  
**C**   
30 kg CO<sub>2</sub> m<sup>2</sup> / any

### Veure etiqueta qualificació energètica

Aire condicionat   Jardí Privat   Parquet   Terrassa   Traster   Z. Comunitària   Cuina Office  
Pati   Piscina   Suite - amb bany   Balcó   Cuina Equipada

### Lleida Capital - La Bordeta

Adreça aproximada per diseg de l'anunciant.

[Truca](#)

<https://www.fotocasa.es/ca/comprar/vivenda/lleida-capital/aire-condicionat-parking-jardi-terrassa-traster-zona-comunitaria-pati-piscina-moblat/181...> 2/6

LA PAERIA



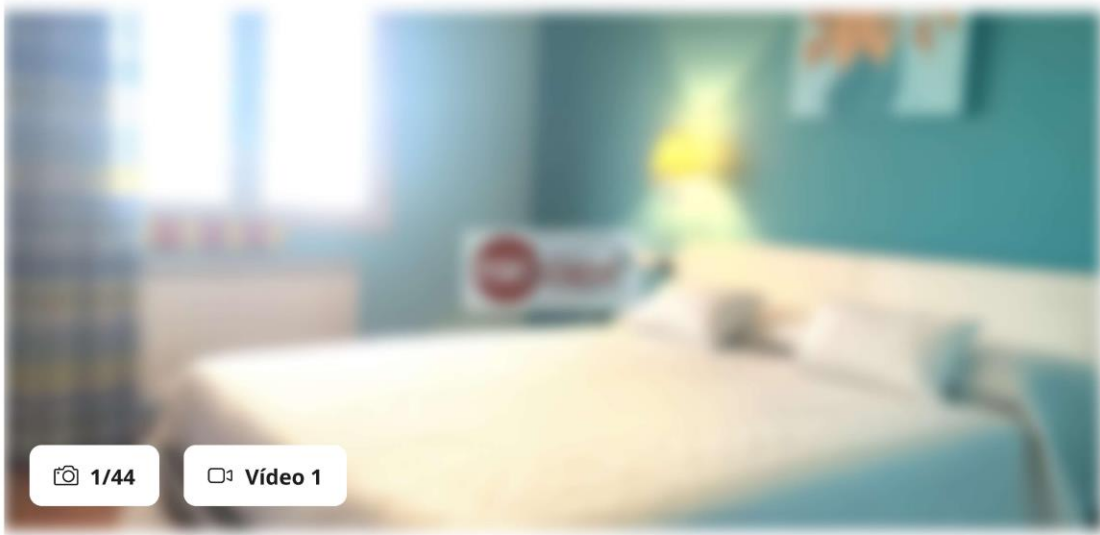
Ajuntament de Lleida



Publica

 Accedir

Següent



 1/44

 Vídeo 1

**350.000 €**



Calcula la teva hipoteca



Suggerir preu



5 habs.



3 banys



256 m<sup>2</sup>



152 m<sup>2</sup> terreny

**Casa adosada en venda a Carrer D'agramunt, La Bordeta**

Lleida Capital

Truca

Contacta





## Ajuntament de Lleida

En la mejor zona residencial de La Bordeta, tenemos este FABULOSO chalet adosado, que sin duda cumplirá todas tus expectativas.

Construida en el año 2006, en PERFECTO estado de conservación. Consta de cuatro plantas con jardín en la parte posterior.

En la planta semisótano tenemos el garaje para dos coches, con puerta motorizada y un aseo.

En la primera planta, disponemos de una espaciosa cocina, un aseo y un gran comedor con A/C y con acceso a una terraza exterior, con toldo y BARBACOA con salida de humos en cubierta y acceso al jardín

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

### Característiques



Tipus d'immoble  
**Casa adosada**



Orientació  
**Nord-est**



Aigua calent  
**Gas Natural**



Calefacció  
**Gas Natural**



Estat  
**Gairabé nou**



Antiguitat  
**De 10 a 20 anys**



Pàrquing  
**Privat**



Consum energia  
**G**   
999 kW h m<sup>2</sup> / any



Emissions  
**G**   
999 kg CO<sub>2</sub> m<sup>2</sup> / any

### Veure etiqueta calificació energètica

Aire condicionat   Gres Ceràmica   Jardí Privat   Terrassa   Cuina Office   Forn   Balcó

[Truca](#)

[illegible]

 **Demander l'adresse exacte**



Truca



23/4/24 13:19

Chalet adosado en venta en calle d'Agramunt, 53, La Bordeta, Lleida — idealista

idealista

### ¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

**Llamar** Particular  
Javier

Referencia del anuncio  
35270802



## Chalet adosado en venta en ca

La Bordeta, Lleida

**450.000 €**

262 m² | 3 hab. | Garaje incluido

  
**Guardar**

  
**Desca**



1/25

### Comentario del anunciante

Casa adosada esquinera, con ascensor, 2 plazas de parking privadas, trastero grande y 3 plantas. En perfecto estado. Casa del año 2005. Con aire acondicionado. Zona tranquila sin ruidos. Amplias habitaciones y comedor. Terraza exterior grande con salida directa a zona comunitaria y piscina.

### Características básicas

Chalet adosado  
4 plantas  
262 m² construidos, 261 m² útiles  
3 habitaciones  
3 baños

<https://www.idealista.com/inmueble/35270802/>

1/2



## Ajuntament de Lleida

23/4/24 13:19

Chalet adosado en venta en calle d'Agramunt, 53, La Bordeta, Lleida — idealista

Terraza y balcón  
Plaza de garaje incluida en el precio  
Segunda mano/buen estado  
Armarios empotrados  
Trastero  
Construido en 2005  
Calefacción individual: Gas natural

### Equipamiento

Aire acondicionado  
Piscina  
Jardín

### Certificado energético

No indicado

**i** Anuncio actualizado hace 16 días

### Ubicación

Calle d'Agramunt, 53  
Distrito La Bordeta  
Lleida  
Segrià, Lleida



## Ajuntament de Lleida

### Annex 4.5. Càlculs.

#### Annex 4.5. Càlculs

##### 1. DADES DE L'IMMOBLE

|                          |                                                                    |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Descripció               | Valoració del sòl                                                  |
| Situació                 | c/ de Josep M Minguella, 5                                         |
| Propietari               | Ajuntament de Lleida                                               |
| Ref. Cadastral           | 5284412CG0058C                                                     |
| Ref. Registral           | Finca: 24.411; Volum: 2535; Llibre: 425; Foli: 154                 |
| Qualificació urbanística | Zona d'edificació unifamiliar aïllada sobre parcel·la, Clau 12C-5U |

##### TERRENYS A VALORAR

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Superfície sòl            | 500,25 m²     |
| Parcel·la mínima          | 600,00 m²     |
| Núm. màxim d'habitatges   | 1 habitatges  |
| Densitat                  | 0,460 m²/m²sl |
| Sòstre residencial lliure | 230,12 m²st   |

##### 2. VALOR DE REPERCUSSIÓ

###### 2.1 Valor en venda de mercat, Vv

| Mostra | Preu         | Sup. const. | Us i tipologia (u) | Any  | Proced.    | Font          |
|--------|--------------|-------------|--------------------|------|------------|---------------|
| 1      | 425.000,00 € | 259,00 m²   | 1,10               | 2024 | Volumetric | idealista.com |
| 2      | 445.000,00 € | 227,00 m²   | 1,10               | 2024 | Volumetric | fotocasa.es   |
| 3      | 420.000,00 € | 300,00 m²   | 1,10               | 2009 | Grupcasa   | idealista.com |
| 4      | 420.000,00 € | 275,00 m²   | 1,10               | 2009 | Immo Exam  | fotocasa.es   |
| 5      | 350.000,00 € | 256,00 m²   | 1,10               | 2006 | Punt Casa  | fotocasa.es   |
| 6      | 450.000,00 € | 262,00 m²   | 1,10               | 2005 | Particular | idealista.com |

| Mostra                   | Valor unitari | Coef 1 | Coef 2 | Coef 3 | Coef 4 | Coef 5 | Valor ponderat  |
|--------------------------|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------------|
| 1                        | 1.805,02 €/m² | 0,97   | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,0000 | 1.750,87 €/m²st |
| 2                        | 2.156,39 €/m² | 0,97   | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,0000 | 2.091,70 €/m²st |
| 3                        | 1.540,00 €/m² | 0,97   | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,0566 | 1.578,37 €/m²st |
| 4                        | 1.530,00 €/m² | 0,97   | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,0566 | 1.721,85 €/m²st |
| 5                        | 1.503,91 €/m² | 0,97   | 1,00   | 1,00   | 1,10   | 1,0715 | 1.719,48 €/m²st |
| 6                        | 1.839,31 €/m² | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,10   | 1,0768 | 2.237,81 €/m²st |
| Valor en venda resultant |               |        |        |        |        |        | 1.850,01 €/m²st |

##### Coefficients

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

|                                                        |          |          |          |          |          |          |
|--------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Coef 5 = $(1 - \beta \times F) / (1 - \beta \times F)$ | Mostra 1 | Mostra 2 | Mostra 3 | Mostra 4 | Mostra 5 | Mostra 6 |
|                                                        | 1,0000   | 1,0000   | 1,0566   | 1,0566   | 1,0715   | 1,0768   |

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. 0,671405515

$\beta$  = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l'immoble objecte de valoració.  
 $\beta = 1 - [1 - ((a + a^2) / 2)] \times C$  0,0000

|                                                        |          |
|--------------------------------------------------------|----------|
| <b>a Antiguitat</b>                                    | 0%       |
| Fa = $F_c + (F_r - F_c) \times i$                      | 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 |
| <b>C Coeficient corrector per estat de conservació</b> | 1,00     |
| Estat de conservació                                   | Normal   |
| Normal                                                 |          |
| Regular                                                |          |
| Deficient                                              |          |
| Ruïnes                                                 |          |

$\beta_i$  = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra.

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

|                                                |          |          |          |          |          |          |
|------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|                                                | Mostra 1 | Mostra 2 | Mostra 3 | Mostra 4 | Mostra 5 | Mostra 6 |
|                                                | 0,0000   | 0,0000   | 0,0798   | 0,0798   | 0,0995   | 0,1062   |
| <b>a Antiguitat</b>                            | 0%       | 0%       | 14%      | 14%      | 17%      | 18%      |
| Fa = $F_c + (F_r - F_c) \times i$              | 2024     | 2024     | 2009     | 2009     | 2006     | 2005     |
| Fc Data de construcció o implantació           | 2024     | 2024     | 2009     | 2009     | 2006     | 2005     |
| Fr Data de reforma o rehabilitació             | 2024     | 2024     | 2009     | 2009     | 2006     | 2005     |
| 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 |

\* El coeficient i adoptarà un valor entre 0 i 1, segons el grau de reforma o rehabilitació parcial, en funció del cost de les obres en relació amb el total d'una rehabilitació integral.

|                                                        |        |        |        |        |        |        |
|--------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>C Coeficient corrector per estat de conservació</b> | 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                                           | 1.477,72 €/m² 4rt trim 2023 - núm 337 |
| Coef corrector Lleida 20%                      | 295,54 €/m²                           |
|                                                | 1.182,18 €/m²                         |
| Revista "Construc"                             |                                       |
| Preu                                           | 926,73 €/m² 4rt trim 2023 - núm 281   |
| Despeses generals 20%                          | 185,35 €/m²                           |
| Seguretat i salut 2%                           | 18,53 €/m²                            |
| Honoraris tècnic i permisos d'obra 13,5%       | 125,11 €/m²                           |
|                                                | 1.255,72 €/m²                         |
| Revista "Emedós"                               |                                       |
| Preu                                           | 1.394,40 €/m² 4rt trim 2023 - núm 190 |
| Seguretat i salut 2%                           | 27,89 €/m²                            |
| Honoraris tècnic i permisos d'obra 13,5%       | 183,24 €/m²                           |
| Coef corrector Lleida 20%                      | 322,11 €/m²                           |
|                                                | 1.288,43 €/m²                         |

1.242,11 €/m²stl

### 2.3 Valor de repercussió

$$VRS = (Vv / K) - Vc = 180,98 \text{ €/m}^2\text{stl}$$

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

Vv = Valor en venda 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.

El 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 = 1,3

### 3. DEURES I CÀRREGUES PENDENTS

#### Costos d'urbanització

Cost total d'urbanització 0,00 €

### 4. VALOR DE TAXACIÓ RESULTANT

$$VSo = VS - G \times (1 + TLR + PR) 41.646,21 \text{ €}$$

83,25 €/m²stl

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

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat.

41.646,21 €

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%