

Per fer constar que el present document ha estat aprovat definitivament per acord del Ple de data 5 d'octubre de 2018.
En dono fe, el secretari general.



**TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
PARCIAL URBANÍSTIC TORRE SALSES – SUR42 ·
LLEIDA**

AGOST 2018

ANNEX 3

**ESTUDI D'AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME
DE SOSTENIBILITAT**



Ajuntament de Lleida
GERÈNCIA D'URBANISME

REDACTOR: ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP
ARQUITECTES REDACTORS: ALBERT SIMÓ / ORIOL MONFORT
INFRAESTRUCTURES: INVALL FM SL
MOBILITAT: DOYMO

Índex

	Pàg.
1. Informe d'avaluació econòmica.....	3
1.1. Volums de demanda dels productes immobiliaris finals.....	3
1.2. Calendari de producció dels productes immobiliaris finals.....	6
1.3. Temps estimat d'absorció dels productes immobiliaris finals.....	6
1.4. Valor residual del sòl de la proposta de Modificació del Pla Parcial urbanístic.....	7
1.4.1. Estudi de mercat actual.....	7
1.4.2. Costos de l'edificació.....	9
1.4.3. Valors unitaris de repercussió de sòl.....	10
1.5. Valor del sòl urbanitzat.....	11
1.6. Cost de la transformació del sòl.....	12
1.7. Valor del sòl en l'estat actual.....	15
1.8. Temps estimats de desenvolupament.	18
1.8.1. Temps estimat de posada en valor del sòl de l'àmbit.	18
1.9. Cronograma i fluxos de caixa.....	19
1.9.1. Cronograma.....	19
1.9.2. Fluxos de caixa.....	20
1.10. Valor actual del sòl, valor actual dels fluxos de caixa. Valor actual net (VAN).....	23
1.11. Viabilitat econòmica.....	23
2. Informe de sostenibilitat econòmica.....	24
2.1. Introducció.....	24
2.2. Aspectes legals als que dona resposta l'informe.....	25
2.3. Suficiència i adequació del sòl destinats a usos productius.....	25
2.4. Implantació, posada en marxa i prestació dels serveis necessaris. Costos. Impacte en les finances locals de les inversions a càrrec de l'Ajuntament que estableix la Modificació del Pla parcial derivades de la implantació de noves infraestructures.	26
2.4.1. Xarxa viària. Infraestructures viàries.....	26
2.4.2. Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.....	26
2.4.2.1. Sistema d'espais lliures de zones verdes	26
2.4.2.2. Costos generats per les necessitats de sanejament del sector.....	27
2.4.2.3. Despesa generada per les càrregues externes del Pla que genera la millora dels accessos externs al sector.....	27
2.4.2.4. Altres serveis (equipament primaris o secundaris de la ciutat).....	27
2.5. Impacte de l'actuació en la hisenda pública.	28
2.5.1. Consideracions generals i metodologia.	28
2.5.2. Despeses de manteniment i conservació de les infraestructures d'urbanització necessàries per la execució de l'actuació urbanitzadora.	30
2.5.3. Impacte de l'actuació en la hisenda pública pel manteniment de les infraestructures necessàries. Infraestructures (xarxa primària o secundària de la ciutat).	31
2.5.4. Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.....	31
2.5.5. Despeses.....	33
2.5.6. Equilibri entre ingressos i depeses i conclusions sobre la sostenibilitat econòmica.	33
2.5.7. Diagnòstic de la sostenibilitat econòmica.....	35

Document annex. Estudi de mercat

AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT

1. Informe d'avaluació econòmica.

L'avaluació econòmica i financera del Pla parcial aprovat definitivament va justificar la viabilitat econòmica del sector en base als costos de les obres d'urbanització, i dels valors de sòl urbanitzat. Aquests darrers paràmetres depenen directament dels valors de mercat dels productes immobiliaris acabats i dels costos de construcció.

Les obres d'urbanització estan executades.

Els valors de sòl en el moment actual són molt diferents dels que es varen considerar en el PPU.

La viabilitat econòmica que es podria derivar del planejament anterior no es pot tenir en consideració. Amb els paràmetres que contempla i les condicions actuals de mercat el PPU no es viable, per raons que ja han estat analitzades en la justificació d'aquesta MPPU SUR 42, principalment per la inadequació de les tipologies d'immobles previstes en el PPU al mercat immobiliari actual i els canvis substancials que s'han operat en la demanda. Els habitatges unifamiliars aïllats tenen, avui, una demanda molt dèbil. La d' habitatges en filera és pràcticament inexistent en aquest sector de la ciutat. La demanda d'habitatge es centra en els de protecció pública o preu equivalent en habitatge lliure i la demanda d' implantacions terciàries en consistent.

La viabilitat econòmica es planteja des de la realitat actual, un àmbit totalment urbanitzat que no esta edificat, i sobre el qual es proposa una intervenció urbanística que requereix una inversió en obra urbanitzadora, i uns nous usos més adequats al mercat. La viabilitat econòmica consisteix en garantir, amb un risc raonable, el retorn de les inversions necessàries per la nova transformació proposada, i el càlcul, com a conseqüència, del valor actual del sòl.

1.1.Volums de demanda dels productes immobiliaris finals.

S'ha realitzat un estudi de mercat dels productes següents:

- Residencial unifamiliar
- Residencial plurifamiliar
- Ús comercial, terciari, logístic

S'ha considerat, paral·lelament als estudis de mercat efectuats *ad hoc*, el Pla Local d'Habitatge (PLH) de Lleida, el Pacte Lleidatà per a l'Habitatge, i molt especialment, el document *"Anàlisi de l'oferta comercial de la ciutat de Lleida. Dimensionament Global - Estudi quantitatiu. Informe executiu abril 2016. (departament de geografia i sociologia) – UdL"*

Tal com s'ha exposat en la justificació, i al apartat anterior s'han produït canvis substancials en la demanda que es poden sintetitzar en els següents punts.

- Davallada de la demanda d'habitatges unifamiliars aïllats
- Demanda consistent d'habitatge de preu assequible¹.
- La demanda d'habitatges és per superfícies construïdes més petites

¹ Pla Local d'Habitatge (PLH) de Lleida

- Es constata actualment al mercat un dinamisme per la voluntat d'implementació de superfícies comercials mitjanes i grans a la ciutat de Lleida, atenent al seu dèficit històric acumulat en relació als estàndards mitjans de referència d'altres ciutats del país².
- Es detecta una demanda de sòl per la implantació d'una oferta comercial complementària amb l'existent i que representa per tant una oportunitat per a la ciutat d'enfortir l'oferta comercial i reduir-ne la mobilitat a altres zones, especialment a la banda sud del riu.

Aprofitant aquests indicadors de demanda, amb aquesta MPPU es pretén introduir al sector SUR42 i tota la resta de ciutat col·lindant, marcadament de caràcter residencial, una barreja d'usos que contribueixi a incrementar el dinamisme urbà i la qualitat i diversitat de l'espai de la ciutat.

Les projeccions de llars elaborades en el sí del Pla Local d'Habitatge (PLH) de Lleida apuntaven a què, les 46.635 llars residents l'any 2007 s'haurien d'haver convertit en gairebé 49.800 l'any 2013 segons l'escenari baix o fins a 55.700 i escaig segons l'escenari alt, és a dir, amb un creixement a un ritme mitjà entre 526 llars anuals com a mínim i 1.513 llars com a màxim. (1.020 habitatges/any de mitjana)

D'altra banda el volum de noves llars al bienni 2014-2015 es situa en la mitjana del volum de noves llars derivat de cadascuna de les hipòtesis: 1.201 l'any 2014, i 1.233 l'any 2015.

La situació del mercat no ha permet satisfer tota la demanda potencial, degut a la distància entre els preus d'oferta i les possibilitats econòmiques dels usuaris.

Pel que fa a la demanda i en relació a les superfícies, el 68'1% dels sol·licitants d'habitatge lliure cerquen un habitatge plurifamiliar amb superfície inferior als 90 m².

La MPPU redueix dràsticament la oferta de sòl per habitatges unifamiliars aïllats, xalets, que té una demanda molt dèbil, que hom pot establir, pel cap d'amunt, en 7 unitats anual, induïdes per la implantació de les activitats comercials previstes. Una demanda gairebé residual que en tot cas es veurà afavorida per la implantació d'empreses a la zona.

La oferta de sòl per habitatge unifamiliar en filera, desapareix, ja que la demanda es insignificant.

La oferta de sòl per habitatges de preu lliure, es centra en habitatges de tipologia i preu molt similar als HPP però sense cap tipus de protecció, destinats a satisfer la demanda d'aquest tipus de producte, per raons del perfil econòmic i social dels usuaris. S'estima una demanda anual de 60 habitatges, que representa el 6 % de la demanda mitjana anual prevista per l'oficina local de l'Habitatge. Es tracta d'una previsió prudent que es pot incrementar significativament si continua la poca activitat edificadora en la resta de la ciutat.

La oferta d'habitatges de protecció pública de règim general o especial, a preus assequibles es preveu en un termini temporal de 5 anys, la qual cosa significa una absorció de 68 habitatges/any.

La oferta d' habitatge de protecció pública de preu concertat, no té demanda als preus màxims fixats. A preus per sota del habitatge lliure (al menys un 5% per sota), es pot considerar previsible una absorció anual de 20 habitatges/any.

² Anàlisi de l'oferta comercial de la ciutat de Lleida. Dimensionament Global - Estudi quantitatiu. Informe executiu abril 2016. (departament de geografia i sociologia) - UdL

En total la oferta anual prevista es situa en un interval a prop de 115 habitatges any, de totes les tipologies, que correspon a un percentatge al voltant del 10% de la demanda mitjana de la ciutat de Lleida.

La MPPU implanta sòl per usos no residencials, comercial, terciari i hotel·ler.

Existeix demanda solvent compromesa pels 56.564,78 m² d'edificació exclusiva d'aquest us, de forma immediata, de sostre comercial.

La demanda per a la resta de sostre comercial, en edificis plurifuncionals d'habitatges, és complementària i en paral·lel a la oferta residencial.

Els volums de demanda anual, la capacitat d'absorció i els terminis previstos es resumeixen al quadre següent:

volums de demanda			capacitat estimada d'absorció						
tipologia i us	caràcter y tendència		previsió total		absorció anual		termini estimat d'absorció	cicle de maduració promoció immobiliària	termini estimat de posada en valor de parcel·les urbanitzades
			m2st	hab	m2st	hab	anys	anys	anys
usos no residencials									
comercial- terciari	molt potent	A l'alça, mentre existeixi dèficit. Demanda solvent i compromesa	56.564,78		25.000		2,3	1,3	1,0
no residencial en edifici plurifuncional	estable	Estable en paral·lel a la construcció d'habitatges	4.208,69		400		10,5	5	5,5
usos residencials									
habitatge unifamiliar aïllat	molt dèbil	a la baixa	20.737,66	74		7	10,6	2	8,6
habitatge unifamiliar en filera	molt dèbil	a la baixa	0	0	0	0	0,0	0	0,0
habitatge plurifamiliar de renda lliure	dèbil	estable/alça, a preus assequible (semblant als preus de HPP)	82.164,95	850	5.800	60	14,2	4	10,2
habitatge plurifamiliar de protecció pública regim general i regim especial	consistent	estable/alça, a preus de HP	29.624,02	341	5.907	68	5,0	3	2,0
habitatge plurifamiliar de protecció pública de preu concertat	dèbil	estable/alça, a preus per sobre de la HPP i per sota de HLL	14.725,27	168	1.753	20	8,4	3	5,4

1.2. Calendari de producció dels productes immobiliaris finals.

Com a conseqüència del quadre anterior el calendari previst de producció de productes immobiliaris finalistes dins l'àmbit és el següent:

calendari de producció dels productes immobiliaris finals	
tipologia i us	anys
comercial- terciari	2,3
habitatge unifamiliar aïllat	10,6
habitatge plurifamiliar de renda lliure	14,2
habitatge plurifamiliar de protecció pública regim general i regim especial	5,0
habitatge plurifamiliar de protecció pública de preu concertat	8,4

1.3. Temps estimat d'absorció dels productes immobiliaris finals.

El productes immobiliaris acabats que previsiblement es podran produir dins l'àmbit necessiten un temps per ser absorbits pel mercat. Terminis que, de forma estimativa, es detallen el quadre següent:

temps que necessitarà el mercat per absorbir el producte acabat	
tipologia i us	anys
comercial- terciari	2,3
habitatge unifamiliar aïllat	11,6
habitatge plurifamiliar de renda lliure	15,2
habitatge plurifamiliar de protecció pública regim general i regim especial	6,0
habitatge plurifamiliar de protecció pública de preu concertat	9,4

Aquestes dades permetran construir un escenari temporal per analitzar la viabilitat econòmica.

A mes de les dades quantitatives, volum d'oferta, volum de demanda, calendari de producció i terminis previstos, cal analitzar els valors que aquests productes tenen en el mercat i relacionar aquests valors amb els costos de construcció i les despeses de transformació urbanística.

1.3. Valor residual del sòl de la proposta de Modificació del Pla Parcial urbanístic.

1.4.1 Estudi de mercat actual.

S'ha realitzat un estudi de mercat, referit a la data de redacció del present document, segon trimestre de 2016, en el que s'han analitzat el preus de venda dels diferents usos urbanístics:

- Residencial unifamiliar en filera
- Residencial plurifamiliar en bloc aïllat
- Ús comercial, terciari, logístic. Usos específics d'oficines o hotelers

Els valors en venda dels habitatges de protecció pública, s'han determinat en funció del valor màxim legal establert oficialment, i no com a conseqüència de l'estudi de mercat, encara que s'ha comprovat, en el mercat la operativitat dels valors.

El valors màxims legals d'habitatges de protecció pública estan establerts en euros per metre quadrat de superfície útil. Els càlculs d'aprofitament urbanístic, de despeses de construcció i de transformació es fan en euros per metre quadrat construït. Cal fer la transformació dels preus en €/m² útil a preus €/m² construït.

mòduls: preus de venda màxim dels habitatges de protecció pública		
€/m ²	Regim general	Preu concertat
	HPPRG	HPPPC
preu màxim €/m ² útils	1.576,64	2.183,04
rati de conversió m ² cons/m ² util	0,85	0,85
Preus de venda €/m ² construïts	1.340,14	1.855,58
	mòduls HPP i HPC	

En el moment actual, el preu màxim legal dels habitatges d'HPPRG es un límit raonable, en relació a la capacitat adquisitiva dels usuaris i es pot acceptar com adequat al mercat. En canvi el preu màxim dels habitatge de preu concertat esta molt per sobre dels preus del mercat d'habitatge lliure. No es prudent considerar, com a valor de mercat dels habitatges de preu concertat, el valor màxim legal. Es raonable estimar que el valor en venda d'aquest producte es inferior, i estarà un interval al voltant d'un 5% per sota del valor de mercat dels habitatges de preu lliure.

La resta de valors, habitatges unifamiliars, habitatges en bloc de renda lliure, i edificis per l'ús comercial, terciari, logístic s'han establert segons estudi de mercat.

L'estudi de mercat dels valors immobiliaris en venda, s'ha efectuat tenint en consideració els criteris del RVLS RD 1492/2011 i els de la ECO 805/2003.

Les mostres de mercat han estat comprovades, comparades i homogeneïtzades, per a cada tipologia i ús, referides al emplaçament del sector Torre Salses de Lleida. S'han considerat, complementàriament, altres fonts, estudis i preus publicats oficialment-

En el quadre següent s'indiquen els valors de mercat adoptats per l'estudi de viabilitat econòmica. S'han diferenciat els valors legals amb un ombrejat i en la darrera fila s'indiquen els valor adoptats per adaptació a la demanda real de mercat.

Modificació del Pla parcial urbanístic SUR 42, Torre Salses de Lleida. conciliació de valors de mercat 2016 (obra nova) conclusions de l'estudi de mercat							Metodologia: RVLS RD 1492/2011
ús i tipologia	Terciari / comercial	Residencial aïllat	Residencial filera	Residencial bloc HLL	Residencial bloc HPPRG	Residencial bloc HPPPC	
€/m2st	1.269,44	1.395,34	1.436,72	1.495,15	1.340,14	1.855,58	
valor unitaris en venda (obra nova) adoptats pel càlcul residual del valor del sòl							
ús i tipologia	Terciari / comercial	Residencial aïllat	Residencial filera	Residencial bloc HLL	Residencial bloc HPPRG	Residencial bloc HPPPC	
€/m2st	1.269,44	1.395,34	1.436,72	1.495,15	1.340,14	1.420,40	
						s'adopta el valor en venda lliure amb una deducció del 5%	

1.4.2 Costos de l'edificació.

Costos de construcció i despeses associades al procés de construcció de cadascun dels usos urbanístics previstos.

La determinació del costos de construcció es fa a partir de costos publicats en publicacions tècniques especialitzades, amb les correccions derivades de diversos factors:

- Correcció per adaptació de la tipologia de cost conegut a la tipologia que previsiblement es construirà.
- Correcció per diferencia de costos en el territori: la construcció a Lleida té un cost sensiblement més baix que la mitjana prevista per a Barcelona que figura a les publicacions tècniques.
- Correcció per baixes en el procés d'adjudicació: la debilitat de la demanda de construcció, fa que les adjudicacions de contractes es facin a la baixa amb una reducció substancial del pressupost mitjà inicialment estimat a les publicacions.

Considerant aquestes correccions s'estableixen els costos de construcció que correspondrien als productes immobiliaris que, amb més probabilitat, es construirien en cadascun dels emplaçaments del sector.

Cal afegir, al cost de construcció per a cada tipologia edificatòria, les despeses associades al procés de construcció, en concret les següents: Seguretat i salut, Honoraris tècnics, ICIO, taxes, altres despeses de llicència i anàlegs.

La suma del cost de construcció per contracta més les despeses associades es denomina valor de la construcció. El càlcul del valor de la construcció per a cada tipologia i ús, i el import de les despeses associades al procés de construcció són les següents:

Modificació del Pla parcial urbanístic SUR 42, Torre Salses de Lleida.							
C _i : cost de construcció i despeses associades							
cost de construcció per contracta de diferents tipologies segons BEC (€/m ² st construït)							
Cost de construcció per contracta dels edificis estàndards del Boletín Económico de la Construcción (1er. Trimestre 2016 BEC n.º 305)	Producte immobiliari acabat	nau PB	xalet senzill	habitatge unifamiliar entre mitgeres	casa de renda normal	plurifamiliar social PB+4	plurifamiliar social PB+2
	Cc	577,26	1.012,38	927,28	1.115,71	857,83	839,24
C _c : cost de construcció per contracta dels edificis estàndards del model a construir en l'emplaçament.	Producte immobiliari acabat (baixa per licitació i zona)	Terciari / comercial	Residencial aïllat	Residencial filera	Residencial bloc HLL	Residencial bloc HPPRG	Residencial bloc HPPPC
		1,00	0,88	0,80	0,80	0,80	0,80
	Cc	577,26	890,89	741,82	750,07	686,26	750,07
despeses necessàries de la construcció (G _c)							
Seguretat i salut	2,00%	11,55	17,82	14,84	15,00	13,73	15,00
Honoraris tècnics	8,45%	53,66	75,28	62,68	63,38	57,99	63,38
ICIO, taxes, altres despeses de llicència i anàlegs	6,50%	37,52	57,91	48,22	48,75	40,15	43,88
total despeses de la construcció (G_c)	16,95%	102,72	151,01	125,74	127,14	111,86	122,26
V _c : valor de la construcció (V _c = C _c +G _c)							
V_c: valor de la construcció	€/m²st construït	679,98	1.041,90	867,56	877,21	798,13	872,34

Amb les dades anteriors, valor de mercat dels productes acabats, cost de construcció, i despeses associades a la construcció, es pot calcular el valor de repercussió del sòl urbanitzat.

1.4.3 Valors unitaris de repercussió de sòl.

Modificació del Pla parcial urbanístic SUR 42, Torre Salses de Lleida.									
valor residual del sòl urbanitzat									
Valor unitari de repercussió de sòl urbanitzat									
RVLS RD 1492/2011 de 24 octubre (BOE 9 nov 2011)									
Vv	preu de venda homogeneïtzat obtingut pel mètode de comparació amb el mercat	Terciari / comercial	Residencial aïllat	Residencial filera	Residencial bloc HLL	Residencial bloc HPPRG	Residencial bloc HPPPC	€/m2t	preu mitjà més probable de venda: segons estudi de mercat
		€/m2st	€/m2st	€/m2st	€/m2st	€/m2st	€/m2st		
		1.269,44	1.395,34	1.437,67	1.495,15	1.340,00	1.420,40		
Cc	cost de contractació per contracta	577,26	890,89	741,82	750,07	686,26	750,07	€/m2t	cost de construcció per contracta segons el Boletín Económico de la Construcción
Gc	Despeses necessàries de la construcció	102,72	151,01	125,74	127,14	111,86	122,26	€/m2t	comprèn: honoraris tècnics, taxes, llicències, i seguretat i salut (% sobre Cc)
Vc	total cost de construcció i despeses	679,98	1.041,90	867,56	877,21	798,13	872,34	€/m2t	Total del cost de construcció i de les despeses associades al procés, excepte les despeses comercials, que s'han deduït directament del preu de venda
k	coeficient	1,40	1,30	1,40	1,40	1,40	1,40		coeficient de despeses generals, finançament, gestió, promoció i benefici empresarial.
VRS = (Vv/k)-Vc	valor unitari de repercussió de sòl	226,76	31,44	159,35	190,75	159,02	142,23	€/m2st	obtingut pel mètode residual estàtic del RVLS RD 1492/2013

Els valors de repercussió de sòl permeten avaluar les relacions entre els preus més probables dels productes immobiliaris acabats, en venda o lloguer, i el cost de producció.

A partir dels valors de repercussió de sòl es pot fer una primera aproximació al valor total del sòl urbanitzat, d'acord amb els criteris establerts al RVLS RD 1492/2011, pel mètode residual estàtic.

1.5 Valor del sòl urbanitzat.

Modificació del Pla parcial urbanístic SUR 42, Torre Salses de Lleida.					
valor del sòl urbanitzat					
us/ tipologia	valors unitaris de repercussió del sòl urbanitzat	sostre edificable		valor total del sòl urbanitzat	
		PPU SUR 42	Modif PPU SUR 43	PPU SUR 42	Modif PPU SUR 42
Terciari / hotel·ler / logístic / oficina	226,76	32.798,65	60.773,48	7.437.337,07	13.780.837,18
Residencial aïllat	31,44	79.750,00	20.737,66	2.507.004,68	651.904,84
Residencial filera	159,35	28.080,00	0,00	4.474.422,02	0,00
Residencial bloc HLL	190,75	79.583,55	82.164,95	15.180.903,02	15.673.316,13
Residencial bloc HPPRG	159,02	0,00	29.624,02	0,00	4.710.747,23
Residencial bloc HPPPC	142,23	0,00	14.725,27	0,00	2.094.396,33
total		220.212,20	208.025,37	29.599.666,79	36.911.201,71
				valor sòl totalment urbanitzat i disponible	valor sòl totalment urbanitzat no disponible pendent de complements d'urbanització

El valor del sòl urbanitzat del PPU SUR 42, es calcula a títol indicatiu (a preus de mercat d'avui).

Els dos valors de sòl urbanitzat no son equivalents, per quan el valor del sòl de l'àmbit del PPU vigent fa referència a un sòl totalment urbanitzat i disponible per ser posat en valor, comercialitzat, edificat o venut. Mentre que l'àmbit de la Modif PPU SUR 42 està pendent de complementar la obra urbanitzadora prevista en aquesta modificació.

Tanmateix els dos valors son estàtics i no tenen en consideració, tampoc, el temps necessari per la transformació ni per la comercialització, és a dir el temps necessari per ser realment posats en valor.

La realitat del mercat actual fa pressuposar uns terminis exagerats, i poc raonables per comercialitzar, o posar en valor, l'àmbit del PPU SUR 42 vigent, i més assequibles per a l'àmbit de la Modificació PPU SUR 42.

1.6 Cost de la transformació del sòl.

La urbanització de l'àmbit de la Modif PPU SUR 42 es troba completament executada.

Si bé la urbanització de l'àmbit es troba completament executada, per mitjà de la present modificació es preveu l'obertura d'un nou vial públic a la illa 2 a partir de la vialitat privada existent. El vial que es modifica té una superfície total 1.957 m². Concretament es preveu ampliar la secció del vial central de la illa 2 fins a 20 metres així com l'enderroc dels dos vials laterals existents.

També es projecta l'ampliació de la secció del vial existent a la illa 5 per donar continuïtat al vial Simeó Miquel per una futura connexió amb el SUR 26. Aquest vial tindrà una superfície de 2.152 m². Es preveu així mateix l'enderrocament dels dos vials privats actualment existents a la illa 5.

A la banda est de la illa 4, es construirà una franja de zona verda VL de superfície 4.048,94 m² amb un vial de separació entre blocs de 557,16 m².

Les obres d'urbanització de la modificació contemplaran la construcció de la part central d'una rotonda en la cruïlla entre el carrer Simeó Miquel i l'Avinguda Torre Salses de superfície 1.249 m².

D'altra banda la nova urbanització preveu una bassa de reg a la zona nord-oest del Sector, on s'acumularia l'aigua de pluja de les 2 illes amb qualificació 12C-C. Aquesta aigua es retornaria per impulsió per ser connectada a la xarxa de reg interior.

Finalment les obres d'urbanització de la modificació contemplen la construcció de la part central d'una rotonda en la cruïlla entre els vials V1 i V3 de superfície 1.249 m².

En relació a les actuacions necessàries vinculades a la mobilitat aquestes es detallen a l'EAMG inclòs a l'annex 2 d'aquesta Modificació. Inclouen el desenvolupament de dues noves vies externes d'enllaç del sector amb la xarxa viària estructurant de Lleida, així com diferents costos relacionats amb la mobilitat durant els 10 primers anys de posada en funcionament de les seves activitats. Aquests costos inclouen intervencions vinculades amb el transport públic, la semaforització, l'aparcament de bicicletes i la senyalització. Tot això es resumeix als tres paràgrafs següents.

Les actuacions previstes inclouen els costos de la implantació de les noves marquesines del transport públic (27.000€), ampliació de les línies de transport públic (1.683.511€), interseccions semaforitzades (180.000€), aparcaments de bicicletes corresponents a 175 punts cada 2 anys (199.500€) i senyalització orientativa i informativa (23.500€). El total dels costos descrits és de 2.113.511€.

D'altra banda el pla preveu expressament la posada en servei del vial de connexió entre la LL-11 i el pont d'accés al sector SUR 42, prolongació del carrer Victor Torres, amb caràcter previ a l'inici o obertura de les activitats comercials o terciàries. Aquesta important via queda completament garantida mitjançant la formalització d'un conveni amb l'ajuntament de Lleida, Conveni que ja ha estat aprovat pel Ple de l'Ajuntament, en data 29/4/2016, i en virtut del qual el promotor del planejament finançarà 1.200.000 € del cost d'execució del vial (equivalent al 50 % aproximadament del cost total del vial).

Finalment, el promotor es compromet a avançar el finançament del 100% del cost d'execució del vial que permetrà connectar el SUR-25 i el SUR-42, en les condicions que s'exposen tot seguit. Concretament es tracta de l'allargament de l'actual vial que surt de la rotonda fins a la seva

connexió amb el carrer Almeria amb un cost d'urbanització de 200.000€. Es tracta de promoure un nou accés al sector des de la carretera N-240a per l'est del cementiri i a través del SUR-25:

- L'avanç del finançament es produirà una vegada estiguin disponibles els sòls (actualment privats) necessaris per a la construcció del vial, a través d'algun dels procediments legalment establerts.
- Aquest import s'haurà de reconèixer com a despesa d'urbanització del Sector SUR-25, donat que aquest vial pertany al SUR-25, i per tant haurà de ser reemborsat pels propietaris del Sector SUR-25 al promotor del Sector SUR-42, una vegada s'executi el Sector SUR-25.

Les despeses d'urbanització previstes son les següents:

Modificació del Pla parcial urbanístic SUR 42, Torre Salses de Lleida.			
despeses d'urbanització			
Cost estimat de l'execució material, inclou millores sanejament	PEM		880.857,37
Despeses generals i benefici industrial	19,00%	167.362,90	
Cost estimat per contracta	PEC		1.048.220,27
Estudis, projectes, direccions, taxes	15,00%	132.128,61	
Total cost urbanització inclòs despeses			1.180.348,88
Despeses de gestió	3,00%	35.410,47	
Notaria, Registre de la Propietat, inscripció i altres despeses (5)	2,00%	23.606,98	
Total cost urbanització inclòs despeses i gestió			1.239.366,32
altres despeses urbanització externa:			
aportació al vial extern Victor Torres (50%) (segons conveni).	PEC	1.200.000,00	1.400.000,00
aportació al vial de connexió SUR 25 (segons conveni).	PEC	200.000,00	
marquesines de transport públic	en tres fases (2018, 2020 i 2022)		27.000,00
aportació per les millores en la mobilitat (a càrrec dels promotors del terciari):	en deu pagaments de a partir de 2018		1.683.511,00
Interseccions semaforitzades	en tres fases (2018, 2019 i 2020)		180.000,00
aparcaments de bicicletes (175 punts cada dos anys)	en cinc fases (2018, 2020, 2022, 2024, 2026 i 2028)		199.500,00
senyalització orientativa i informativa	en dos fases (2018 i 2019)		23.500,00
obres externes per millorar el sanejament del sector	inclòs en PEC	cànon del sanejament	176.302,00
total aportacions viaries externes i mobilitat			3.513.511,00
Total costos d'urbanització i despeses associades			4.929.179,32

Els següents capítols:

- Aportacions a la mobilitat per la línia de transport públic,
- Urbanització del vial extern Victor Torres,
- Vial de connexió SUR 25,
- Marquesines de transport públic,
- Interseccions semaforitzades,
- Aparcaments de bicicletes i
- Senyalització orientativa i informativa,

segons es preveu a l'estudi d' Avaluació de la Mobilitat generada i d'acord amb el conveni subscrit amb l'Ajuntament de Lleida es desglossa segons el següent quadre:

Modificació del Pla parcial urbanístic SUR 42, Torre Salses de Lleida.							
cost total, descompost per anys							
(acció prevista a l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada)							
PRESSUPOST DE LES ACTUACIONS	Urbanització carrer Victor Torres (*)	Urbanització carrer nou SUR-25	Marquesines de transport públic	Ampliació de la línia de transport públic	Interseccions semaforitzades	Aparcaments de bicicletes (175 punts cada dos anys)	senyalització orientativa i informativa
2017							
2018	1.200.000	200.000	9.000	69.724	62.000	33.250	
2019				104.586	62.000		11.750
2020			9.000	139.448	56.000	33.250	11.750
2021				139.448			
2022			9.000	157.615		33.250	
2023				175.782			
2024				193.949		33.250	
2025				212.116			
2026				230.283		33.250	
2027				260.561			
2028						33.250	
TOTAL	1.200.000	200.000	27.000	1.683.512	180.000	199.500	23.500
total						3.513.512	

* "Aquest import de 1.200.000 € equival al 50% aproximadament del cost total d'aquesta mesura, i és l'import concret que ha estat compromès per part del Promotor d'acord amb el Conveni subscrit amb l'Ajuntament de Lleida, Conveni aprovat pel Ple de l'Ajuntament en data 29/4/2016"

Per a estimar el valor del sòl en l'estat actual, segons els criteris de valoració del RVLS RDL 1491/2011, aquestes despeses s'han d'incrementar amb la taxa lliure de risc i la prima de risc.

A efectes de calcular la garantia establerta per l'article 101, per la publicació de l'aprovació definitiva de les figures del planejament urbanístic del Reglament de la Llei d'Urbanisme es comptabilitzarà sobre l'import de **1.048.220,27 €**.

1.7 Valor del sòl en l' estat actual.

En aplicació del RVLS del RD 1492/2011 el valor del sòl en l'estat actual, pendent de completar les obres d'urbanització que la modificació preveu, es determinar segons els criteris establerts en el art. 22.3. En parcel·les que no estiguin completament urbanitzades o que tinguin pendent el aixecament de càrregues o el compliment de deures para poder realitzar l'edificabilitat prevista, es descomptaran del valor del sòl la totalitat dels costes i despeses pendents, així como el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb la següent expressió.

$$V_{So} = V_{SU} - (G \times (1 + TLR + PR))$$

on:

V_{So} = Valor del sòl descomptant els deures i càrregues pendents.

V_S = Valor del sòl urbanitzat i llest per a edificar,

G = Despeses d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents.

TLR = Taxa lliure de risc (rendiment del deute públic en termini entre 2 i 6 anys **TLR_{2/6}**) (mitjana de cotització dels darrers 6 meses) te una variabilitat mensual i es pot obtenir de la pàgina web del Banc de España.

PR = Prima de risc

Les primes de risc estan determinades, per a cada producte immobiliari, en el Annex IV del RVLS

Primes de risc.

Tipus d'immoble	Prima de risc sense finançament ni impostos sobre la Renda ni de societats
Edificis d' us residencial	
habitatges primera residència.....	8
habitatges segona residència.....	12
Edificis d' oficines.....	10
Edificis comercials.....	12
Edificis industrials.....	14
Places d'aparcament.....	9
Hotels.....	11
Residencies d'estudiants i de la tercera edat...	12
Altres.....	12

En el cas d'edificis destinats a varis usos la prima de risc de referència s'obtindrà ponderant les primes de risc senyalades anteriorment en funció de la superfície destinada a cadascun dels usos.

En l'àmbit de la Modif PPU SUR 42, els càlculs de la taxa d'actualització mínima aplicable són els següents:

taxa d'actualització:			
taxa lliure de risc anual	TLR	0,523%	Deute públic a un termini mitjà entre 2 i 6 anys al maig de 2016 (mitjana de la cotització en els darrers dotze mesos)
prima de risc terciari	PRLC	12,00%	Prima de risc d'edificacions d'us terciari (RVLS RD 1492/2011)
prima de risc residencial	PRRes	8,00%	Prima de risc d'edificacions d'us residencial de primera residència (RVLS RD 1492/2011)
prima de risc anual ponderada	PR	9,17%	Prima de risc ponderada d'edificacions d'us terciari i edificacions residencials de primera residència (RVLS RD 1492/2011)
T.A = i, anual real	TA	9,692%	Suma de la taxa lliure de risc i les primes de risc (TLR+PR+PRA)

El valor del sòl en l'estat actual (segons RVLS RD 1492/2011) es:

Modificació del Pla parcial urbanístic SUR 42, Torre Salses de Lleida.			
valor del sòl en el estat actual (segons RVLS RD 1492/2011)			
valor del sòl urbanitzat			36.911.201,71
taxa lliure de risc anual	TLR	0,523%	
prima de risc terciari	PRLC	12,000%	
prima de risc residencial	PRRes	8,000%	
prima de risc anual ponderada	PR	9,169%	
total costos d'urbanització i despeses associades	DU		4.929.179,32
despeses incrementades amb la taxa lliure de risc i la prima de risc	DU x (1+TLR+PR)		5.466.256,46
valor del sòl estat actual	$V_{so} = V_{SU} - (DU \times (1+TLR+PR))$		31.454.945,25

El valor del sòl en l'estat actual, calculat segons els criteris del RVLS RD 1492/2011, és de **31.454.945,25 €**.

Aquest càlcul no considera suficientment la influència del factor temps en el valor, al no avaluar els terminis en el que les inversions es produiran ni els terminis en els que raonablement es produirà el retorn de les inversions i els beneficis.

Per determinar el valor del sòl en l'estat actual, tenint en consideració el temps de tot el procés, cal utilitzar el mètode residual dinàmic, o d'ANÀLISI D'INVERSIONS AMB VALORS ESPERATS

El càlcul es fa tenint en consideració el temps en el que raonablement es conclourà el procés fins arribar a la realització (venta o posada en valor) en el mercat del producte final i periodificant cada ingrés i cadascuna de les despeses i inversions, imputant-los en el seu període temporal corresponent i actualitzant els fluxos de caixa així establerts a la taxa que, en el mercat, en aquest moment, para aquests productes, i en aquesta zona, sigui de més probable utilització por un inversor de tipus mitjà. I sigui per tant suficientment atractiva per atreure la inversió necessària.

Cal verificar que la taxa d'actualització mínima establerta segons norma sigui acceptable pel mercat, en cas contrari caldria incrementar-la fins a fer atractiva la inversió. En aquest cas la taxa d'actualització mínima admesa per norma és de 9.169%, que pot considerar-se admissible com a taxa de retorn d'un urbanitzador, en els períodes d'inversió considerats.

Cal determinar d'acord amb les dades anteriors els fluxos de sortida de caixa, despeses e inversions, aplicant tots i cadascun dels pagaments o sortides en el seu període temporal en que es produirà.

Cal determinar d'acord amb les dades anteriors, d'absorció de productes acabats en el mercat, els fluxos d'entrada de caixa, ingressos o cobraments, aplicant tots i cadascun en el seu període temporal corresponent.

Amb les dades anteriors, s'elabora un cronograma i un diagrama de fluxos de caixa, que resumeix totes les sortides i totes les entrades en cada moment temporal.

Construït el diagrama de fluxos de caixa i determinada la taxa d'actualització es procedeix a l'actualització dels fluxos de caixa amb la taxa d'actualització més adequada a la realitat del mercat i mai inferior a la mínima.

L'actualització dels fluxos de caixa permet calcular el Valor Actual Net (VAN)

Es pot identificar el VAN amb el valor actual del sòl. És a dir, es calcula el valor de mercat del terreny per diferència entre:

- El valor actual dels ingressos (vendes)
- El valor actual dels pagaments (costes i despeses)

Utilitzant la formulació següent:

$$VAN = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}}$$

on:

VAN:	Valor actual del terreny
Ej:	Import dels ingressos en cada moment j
Sk:	Import de les sortides en cada moment k
tj:	Número de períodes de temps previstos des de la data de taxació fins que es produeix cada ingrés
tk:	Número de períodes de temps previstos des de la data de taxació fins que es produeix cada pagament
i:	Tipus d' actualització elegida corresponent a la durada de cadascun dels períodes de temps considerats (en aquest cas semestres).

1.8. Temps estimats de desenvolupament.

Els terminis per la transformació del sòl són els següents:

Procés previ de gestió del sòl: redacció de la Modificació del Pla Parcial: esta realitzat

Gestió urbanística: tramitació i aprovació de la Modificació del Pla Parcial: esta en tràmit. La data de l' aprovació definitiva és el moment zero de tots els càlculs següents.

Gestió urbanística, redacció i gestió del projecte d'urbanització, projecte de reparcel·lació i altres documents necessaris: se estableix en un any. Documents que estan en fase de redacció i que es tramitaran immediatament després de l'aprovació definitiva de la MPPU.

Obres de urbanització complementaries. Durada, dos semestres. S'inicien en el tercer semestre, des de la data de l'aprovació definitiva i terminen en el cinquè semestre, un any després amb certificacions i complements que s'abonen en el vuitè semestre; es poden solapar un semestre con el inicio de las construccions.

1.8.1. Temps estimat de posada en valor del sòl de l'àmbit.

Els terminis esperats per la posada en valor de les parcel·les urbanitzades esta en funció de la capacitat d'absorció del mercat de cadascun dels productes, que ha estat analitzada anteriorment.

Promoció immobiliària. Obres de construcció del terciari: se inicien al final del primer any, immediatament després de l'aprovació definitiva de la MPPU SUR 42 i duren dos semestres. Es poden solapar un semestre amb les obres d'urbanització

Obres de construcció o posada en valor del sòl residencial: vuit anys a partir d' acabades les obres totals d'urbanització. S'estableix un termini adicional de 1/2 any para completar la comercialització, venta o posada en valor de totes les edificacions i realitzar la totalitat dels ingressos que això representa. La distribució en el temps és irregular, mentre que els habitatges de protecció publica tindran un termini de 5 anys, els de habitatges lliures és molt més perllongat en el temps.

Aquesta distribució temporal, s'ha analitzat en l'apartat 4.3, en funció de la capacitat d'absorció dels productes immobiliaris finals en el mercat.

Com a conseqüència, es dedueixen els terminis de posada en valor del sòl urbanitzat, entenent per posada en valor l'inici de les promocions immobiliàries, ja sigui per venda o lloguer, o l'alienació de les parcel·les per la mateixa finalitat.

impacte econòmic i financer en la viabilitat	
terminis de posada en valor del sòl urbanitzat (venta o inici del cicle de promoció)	
tipologia i us	anys
comercial- terciari	1,0
habitatge unifamiliar aïllat	8,6
habitatge plurifamiliar de renta lliure	10,2
habitatge plurifamiliar de protecció pública regim general i regim especial	2,0
habitatge plurifamiliar de protecció pública de preu concertat	5,4

1.9 Cronograma i fluxos de caixa.

1.9.1 Cronograma.

S'han determinat prèviament:

- Terminis estimats d'inversions i despeses.
- Terminis estimats de recuperació de les inversions necessàries.

Les dades anteriors permeten construir un cronograma de sortides de caixa, inversions i despeses i de recuperació de les inversions per posada en valor de les parcel·les urbanitzades per la promoció Immobiliària i construcció dels productes immobiliaris finalistes.

Modificació del Pla parcial urbanístic SUR 42, Torre Salses de Lleida.				
Cronograma				
mètode residual dinàmic				
	anys	semestres	acumulats	solapament
Període global pel desenvolupament de tota la operació, projecte d'urbanització, projecte de reparcel·lació, gestió de les obres d'urbanització pendents o afegides, venda de sòl o posada en valor amb la construcció i comercialització dels edificis, ocupació dels habitatges	12	24		
a computar des del moment de referencia de la valoració: Data de l'aprovació definitiva de la Modificació del PPU				
implica situar en aquest moment zero la previsió corresponen a la inversió a realitzar i referir a aquest moment tota la valoració				
Procés previ de gestió del sòl: redacció de la Modificació del Pla Parcial	-1	-2		
Gestió urbanística: tramitació i aprovació de la Modificació del Pla Parcial	-0,5	-1		
Gestió urbanística, redacció i gestió del projecte d'urbanització, projecte de reparcel·lació i altres documents necessaris: se estableix en un any. Documents que estan en fase de redacció i que es tramitaran immediatament després de l'aprovació definitiva	1	2	2	1
Obres de urbanització complementaries. Durada dos semestres. Se inicien en el tercer semestre i terminen en el cinquè amb certificacions i complements que s'abonen en el vuitè; es poden solapar un semestre con el inicio de las construccions	1	2	3	1
Promoció. Obres de construcció del terciari: se inicien al final del primer any i duren dos semestres. Es solapen un semestre amb les obres d'urbanització	1	2	4	0
Promoció: inici dels edificis residencials: (8 anys totals, tres pels HPPRG)	8	16	20	2
Obres de construcció o posada en valor del sòl residencial: deu anys a partir d' acabades les obres totals d'urbanització (quatre per HPPRG)	2	4	22	0
se estableix un termini adicional de 1/2 any para completar la comercialització, venta o posada en valor de totes las edificacions i realitzar la totalitat dels ingressos que això representa	0,5	1	23	0
Total períodes que compren el desenvolupament de la operació des del moment d' aprovació de la modificació del PPU SUR 42	13,5	27	23	

1.9.2 Fluxos de caixa.

Els cronogrames anteriors permeten determinar els fluxos de caixa, o periodificació de les inversions i despeses i dels ingressos, que gràficament es pot visualitzar segons el següent esquema.

Modificació del Pla parcial urbanístic SUR 42, Torre Salses de Lleida.																								
fluxos de caixa de sortides: inversions i despeses																								
terminis previstos del procés d'urbanització i de construcció	semestres																							
	-2	-1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
procés urbanitzador:																								
previ: redacció de la modificació del PPU																								
gestió, tramitació aprovació de la MPPU																								
gestió urbanística (PU+ PR):																								
carregues urbanístiques: aportació mobilitat																								
obres d'urbanització complementaries																								
urbanització externa																								
procés d'edificació:																								
projectes i llicències																								
obres d' edificació terciari																								
obres edificació residencial																								
flux de caixa d' entrades: vendes.																								
venda d'edificacions terminades																								
venda liquidació terciari																								
venda i liquidació residencial																								

A partir de l'esquema anterior es poden distribuir, de forma estimativa, totes les inversions i despeses del procés de transformació del sòl i tots els ingressos generats per la posada en valor de les parcel·les urbanitzades.

Tant les inversions, com el retorn de les inversions de la Modificació del Pla Parcial urbanístic, es poden resumir en el següent diagrama de fluxos de caixa.

Modificació del Pla parcial urbanístic SUR 42, Torre Salses de Lleida.																						
valor residual del sòl en el estat actual																						
Diagrama de fluxos de caixa																						
La periodificació de les despeses i de les inversions del procés d'urbanització, de construcció, de promoció i venda; i dels ingressos per vendes, dona lloc al següent diagrama de fluxuos de caixa.																						
període de temps considerat: semestre																						
Sortides: inversions i despeses																						
%	milers €	%	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
solar + despeses:	totals																					
compra solar mes despeses associades a l'adquisició	0	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
redacció planejament, tramitació i gestió urbanística	191,15	100%	50%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
carregues urbanístiques: aportacio mobilitat	1.683,51	100%	0%	0%	4,1%	3,1%	3,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,7%	4,7%	5,2%	5,2%	5,8%	5,8%	6,3%	6,3%	6,8%	6,8%	7,7%
obres de urbanització	1.048,22	100%	0%	0%	25,0%	50%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
urbanitzacio externa	1.400,00	100%	0%	0%	15,0%	0%	0%	0%	0%	25%	30%	30%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
marquesina TP, P bicicletes, semaforització i senyalització	430,00	100%	0%	24,2%	0%	17,2%	0%	25,6%	0%	0%	0%	9,8%	0%	0%	0%	7,7%	0%	0%	0%	7,7%	0%	0%
Dc: despeses comercials	1.107,34	100%	0%	0%	15,6%	15,6%	15,6%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%
	5.860,21	5.860,21																				
milers d'euros			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
solar + despeses:	totals																					
compra solar mes despeses associades a l'adquisició	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
redacció planejament, tramitació i gestió urbanística	191,15	191,15	95,57	47,79	47,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
carregues urbanístiques: aportacio mobilitat	1.683,51	1.683,51	0,00	0,00	69,72	52,29	52,29	69,72	69,72	69,72	69,72	78,81	78,81	87,89	87,89	96,97	96,97	106,06	106,06	115,14	115,14	130,28
obres de urbanització	1.048,22	1.048,22	0,00	0,00	262,06	524,11	262,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
urbanitzacio externa	1.400,00	1.400,00	0,00	0,00	210,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350,00	420,00	420,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
marquesina TP, P bicicletes, semaforització i senyalització	430,00	430,00	0,00	104,25	0,00	73,75	0,00	110,00	0,00	0,00	0,00	42,25	0,00	0,00	0,00	33,25	0,00	0,00	0,00	33,25	0,00	0,00
Dc: despeses comercials	1.107,34	1.072,64	0,00	0,00	172,50	172,50	172,50	34,70	34,70	34,70	34,70	34,70	34,70	34,70	34,70	34,70	34,70	34,70	34,70	34,70	34,70	34,70
TOTAL INV + DESPESES, milers €	5.860,21	5.825,52	95,57	152,04	762,07	822,66	486,85	214,42	104,42	454,42	524,42	575,75	113,50	122,59	122,59	164,92	131,67	140,75	140,75	183,09	149,84	164,98
Entrades: vendes																						
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Venda o posada en valor de sòl urbanitzat. Terciari	13.780,84	13.781	0,00	0,00	4.593,61	4.593,61	4.593,61	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Venda o posada en valor de sòl urbanitzat. Residencial	23.130,36	23.130	0,00	0,00	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5
	36.911,20	36.911	0,00	0,00	5.750,1	5.750,1	5.750,1	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5
resumen de fluxos de caixa																						
període de temps considerat:	semestre		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
sortides	5.825,52	95,57	152,04	762,07	822,66	486,85	214,42	104,42	454,42	524,42	575,75	113,50	122,59	122,59	164,92	131,67	140,75	140,75	183,09	149,84	164,98	
entrades	36.911,20	0,00	0,00	5.750,13	5.750,13	5.750,13	1.156,52	1.156,52	1.156,52	1.156,52	1.156,52	1.156,52	1.156,52	1.156,52	1.156,52	1.156,52	1.156,52	1.156,52	1.156,52	1.156,52	1.156,52	
fluxos de caixa	31.085,68	-95,57	-152,04	4.988,06	4.927,47	5.263,28	942,10	1.052,10	702,10	632,10	580,77	1.043,02	1.033,93	1.033,93	991,60	1.024,85	1.015,76	1.015,76	973,43	1.006,68	991,54	

El valor actual dels fluxos de caixa, VAN és el següent

actualització de los fluxos de caixa																								
períodes de temps	semestres	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
fluxes de caixa (cash-flow)		-95,57	-152,04	4988,06	4927,47	5263,28	942,10	1052,10	702,10	632,10	580,77	1043,02	1033,93	1033,93	991,60	1024,85	1015,76	1015,76	973,43	1006,68	991,54	991,54	1123,27	
fluxos de caixa actualitzats		20.908,08	-91,25	-138,60	4.341,8	4.095,2	4.176,6	713,8	761,1	485,0	416,87	365,71	627,10	593,54	566,72	518,95	512,11	484,63	462,72	423,39	418,07	393,17	375,40	406,05

El valor actual dels fluxos de caixa es de 20.908.082,60 €

1.10 Valor actual del sòl, valor actual dels fluxos de caixa. Valor actual net (VAN).

En resum el valor actual dels fluxos de caixa i valor actual net (VAN) del sòl en l' estat actual amb els paràmetres de la MPPU SUR 42 és el següent:

resumen dels valors calculats					
valor actual net	VAN	20.908,08	20.908.082,60		€
			valor actual net del valor del sòl en el estat actual		
superfície total de sòl	m2s	550.530,60	0,378	m2t/m2s	
superfície total de sostre edificable	m2st	208.025,37			
valor actual unitari del sòl				sòl	37,98 €/m2s
(en el seu estat actual amb la MPPU SUR42)				sostre	100,51 €/m2st

1.11 Viabilitat econòmica.

La viabilitat en termes de valor residual de sòl de la proposta es concreta en les següents conclusions:

considerant un valor actual del sòl, en el estat en que esta actualment, urbanitzat, de:	20.908.082,60 €
el retorn de les inversions en obra urbanitzadora esta remunerat a una taxa anual del:	9,69%
el termini de recuperació de les inversions es de:	10,5 anys

Aquests valors reflecteixen l'equilibri qualitatiu entre els preus de venda dels diferents usos urbanístics previstos i el seu escandall de costos de l'edificació, de la transformació del sòl i el cost del temps, que responen, de manera justificada i fonamentada, a les condicions de mercat actual.

El valor actual del sòl escassament cobreix les despeses d'urbanització del PPU vigent que s'han realitzat en el passat.

En aquest càlculs no es considera, com a valor, el cost d'adquisició del sòl, en el moment en que es va produir, ni les despeses d'urbanització fetes en el passat, sinó el valor actual del que existeix a la realitat física, valorat a la data actual i considerant els paràmetres de la MPPU SUR 42.

Assumint que el valor del sòl és, en l'estat actual de 20.908.082,60 €, la viabilitat econòmica es concreta en els paràmetres anteriors. Amb una taxa interna de retorn (TIR) del 9,69%.

2. Informe de sostenibilitat econòmica.

2.1 Introducció.

El TRLU estableix la necessitat de realitzar l'avaluació, control i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament territorial i urbà. L'art. 66.1. regula que en la memòria dels plans parcials urbanístics cal incorporar un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Art. 66. Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal

1. Els plans parcials urbanístics es componen, formalment, dels documents següents:

../...

d) "Informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris".

Aquest informe de sostenibilitat econòmica, que es refereix a la redacció del pla parcial, per extensió, es pot considerar aplicable a les seves modificacions posteriors.

Tanmateix el RD 7/2015 TRLSRU de 30 d'octubre 2015 en el art. 22.4 estableix *"4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos"*.

Aquesta justificació és independent de la de viabilitat econòmica realitzada anteriorment, i fa referència al estudi i anàlisi del cost públic de manteniment i conservació dels nous àmbits un cop urbanitzats i rebuts per l'Administració Pública, en aquest cas per l'Ajuntament de Lleida.

En el cas que ens ocupa, la present modificació del pla parcial comporta la variació de paràmetres generals que intervenen en la determinació dels ingressos de la hisenda pública atès que, si bé no es modifica el sostre total de l'àmbit, s'hi introdueixen canvis en els usos que generaran ingressos en concepte de la implantació de noves activitats econòmiques.

Pel que fa a la variació de paràmetres generals que intervenen en la determinació de les despeses de la hisenda pública, amb la nova ordenació s'incrementa lleugerament la superfície de vials i espais lliures, atès que es cedeixen nous vials a les illes 2, 4 i 5 i els sòls de verd lineal a la illa 4. Es pot concloure per tant que, respecte la situació actual, es veu sensiblement alterada la sostenibilitat econòmica de l'àmbit.

Atès que es parteix d'un planejament i reparcel·lació aprovats definitivament i una urbanització executada caldria valorar únicament els criteris de sostenibilitat econòmica derivats de les modificacions d'ingressos y despeses que són objecte de la modificació. Nogensmenys es considera més adient fer un nou estudi per a la totalitat de l'àmbit modificat.

2.2. Aspectes legals als que dona resposta l'informe.

El informe de sostenibilitat econòmica dona resposta als següents extrems:

1. Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
2. Implantació, posada en marxa i prestació dels serveis necessaris. Costos. impacte en les finances locals de les inversions a càrrec de l'Ajuntament que estableix la Modificació del Pla parcial derivades de la implantació de noves infraestructures
3. Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada pel manteniment de les infraestructures necessàries.
4. Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.
5. Equilibri entre ingressos i despeses i conclusions sobre la sostenibilitat econòmica.

2.3. Suficiència i adequació del sòl destinats a usos productius.

El sòl destinat a usos productius, resultat de l'ordenació i desenvolupament del pla parcial aprovat, és el sòl dedicat a l'edificació de sostre residencial, comercial, terciari i logístic en la proporció d'usos que s'estableix.

El sòl previst és suficient per encabir la producció de sostre edificable, amb els diferents usos i la densitat d'habitatges prevista, perquè la proposta comporta una intensitat d'edificació mitjana que se situa dins dels paràmetres habituals dels espais de creixement les ciutats mitjanes i grans, i d'altra banda, perquè s'ha comprovat aquesta capacitat d'acord a l'ordenació que es concreta per l'àmbit.

El sòl és adequat perquè estant situat en una posició d'elevada accessibilitat en relació a la xarxa viària estructurant i a la vegada al nucli urbà, disposa de tots els recursos al seu entorn immediat.

2.4. Implantació, posada en marxa i prestació dels serveis necessaris. Costos. impacte en les finances locals de les inversions a càrrec de l'Ajuntament que estableix la Modificació del Pla parcial derivades de la implantació de noves infraestructures.

Les infraestructures es projectaran seguint les directrius dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Lleida i de les empreses dels serveis afectats, per tant cal considerar que les condicions d'implantació i de manteniment es troben dins d'uns estàndards acceptables.

Criteris específics de cada infraestructura.

2.4.1. Xarxa viària. Infraestructures viàries.

L'actuació no té incidència en les infraestructures viàries. La major part són vials existents, sense que la implantació representi un increment substancial de demanda d'ús.

D'acord a allò establert en la qualificació del sòl d'aquest pla parcial urbanístic (plànol O.01) i els quadres de dades d'aquesta memòria, l'increment de la superfície pública de xarxa viària urbana és de 9.269,65 m².

increments de vitalitat en m2	
vials illa 2 per connecta amb el SUR 25	2.097
	1.879
nou vial illa 5 per donar continuïtat al vial V-3	2.152
vials separació entre blocs	557
total increment de vitalitat	6.685

El cost d'aquestes infraestructures és un cost intern del sector a càrrec de la junta de compensació i esta incorporat en les despeses d'urbanització.

Els materials i sistema constructiu que s'utilitzaran pel paviment, senyalitzacions, mobiliari urbà i vegetació són els habituals, especificats per l'Ajuntament de Lleida.

No es generen despeses d'implantació per l'Ajuntament de Lleida ja que l'execució correspon al promotor del sector.

2.4.2. Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

No té despeses d'implantació ni de manteniment directe. Dependrà de l'empresa subministradora i dels usuaris del subministrament.

2.4.2.1. Sistema d'espais lliures de zones verdes

Es considera que els materials utilitzats pel paviment, mobiliari urbà i vegetació seran els habituals, especificats per l'Ajuntament de Lleida. No hi ha despeses d'implantació per l'Ajuntament, ja que l'execució correspon als propietaris del sector.

2.4.2.2. Costos generats per les necessitats de sanejament del sector.

Les obres externes per millorar el sanejament del sector, seran a càrrec de la Junta de compensació i s'han avaluat incloses en les despeses d'urbanització internes, tal com s'indica en l' apartat 4.1.6 de l'avaluació econòmica.

2.4.2.3. Despesa generada per les carregues externes del Pla que genera la millora dels accessos externs al sector.

Pel que fa referència a la mobilitat, i més concretament al vial estern de connexió amb caràcter de sistema general, s'ha convingut una quantia fixa d'aportació. El cost de la compensació per l'increment de la mobilitat ha estat avaluat en un altre capítol, en 1.500.000 € que seran satisfets pels promotors de les edificacions destinades a terciari i són objecte de compensació segons conveni, en deu pagaments de 150.000 €/any a partir de 2018 en deu anualitats.

2.4.2.4. Altres serveis (equipament primaris o secundaris de la ciutat).

No s'afecten de manera substancial. No requereixen cap inversió pública inicial.

Inversió a càrrec d'altres administracions públiques: Hom no preveu cap inversió a càrrec de l'Ajuntament.

Quant a la construcció d'habitatges de protecció pública, la quantia final no ha de repercutir en absolut sobre les finances municipals, atès que el sòl que l'Ajuntament de Lleida obtingui per aquest concepte serà totalment lliure de càrregues, és a dir, totalment urbanitzat, havent-se de fer només la construcció que s'ha d'autofinçar mitjançant els mecanismes que l'administració local pot utilitzar.

2.5. Impacte de l'actuació en la hisenda pública.

A més de la implantació d'infraestructures, vialitat externa, mobilitat i sanejament, s'analitza a continuació l'impacte de l'actuació de transformació urbanística sobre la hisenda pública municipal.

2.5.1. Consideracions generals i metodologia.

Hisenda pública afectada: Ajuntament de Lleida.

Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries.

Criteris generals aplicats.

Indicadors de demanda de serveis. Els indicadors de demanda de serveis son els següents:

sostenibilitat econòmica		
indicadors de demanda		
servei	dimensió	indicador de demanda
Via pública, parcs i jardins, enllumenat públic. Neteja	m2 de via pública i jardins	Residents /activitats
Tractament de residus	m2 IBI	Residents /activitats
Seguretat ciutadana	M2 IBI + Població	Residents /activitats
Ensenyament	Residents censats	Residents
Zones Esportives	Residents censats	Residents
Altres serveis personals	Residents censats	Residents
Administració general	m2 IBI	Residents /activitats

El paràmetres urbanístics coincideixen amb les previsions del PPU, excepte en les activitats comercials.

Quant als indicadors de les despeses originades per la transformació son els següents:

sostenibilitat econòmica	
indicadors de despesa	
Despeses de funcionament	despeses corrents
despeses de personal (capítol 1)	
compra de bens i serveis (capítol 2)	
transferències corrents (capítol 4)	
Carrega financera	despeses de capital
interessos (capítol 3)	
Amortització de crèdits	
Despeses d'inversió	
Inversions reals (Capítol 6)	
Transferències de capital (capítol 7)	
Valoració d'actius (Capítol 8)	

No es produeixen despeses per sobre de les previstes en el PPU.

Indicadors d'ingressos:

Els indicadors dels ingressos derivats del creixement poblacional induït per a la incorporació de nous sòls urbans són els següents:

sostenibilitat econòmica indicadors d'ingressos	
ingressos fiscals	Ingressos corrents, excepció de contribucions especials i quotes d'urbanització
impostos directes (Capítol 1)	
impostos indirectes (Capítol 2)	
taxes i d'altres ingressos (Capítol 3)	
transferències corrents	
transferències corrents (capítol 4)	ingressos de capital.
Ingressos patrimonials	
Ingressos patrimonials (Capítol 5)	
Ingressos d'inversió	
Realització d'actius reals (Capítol 6)	
Transferències de capital (Capítol 7)	
Variació d'actius (Capítol 8)	
Variació de passiu (Capítol 9)	

Els principals efectes sobre els ingressos i despeses corrents de la hisenda municipal de Lleida pel desplegament urbanístic de la Modificació del PPU SUR 42 seran els mateixos que es deriven del PPU que ara es modifica, amb algunes variants, totes elles positives, induïdes per la implantació d'activitats terciàries, llicències d'activitats empresarials, generació de llocs de treball, aportació econòmica per la mobilitat i millores en la vitalitat i accessos.

Els ingressos i les despeses provindran del normal funcionament dels nous sistemes i serveis amb que s'ha de dotar el sector i que, competencialment, llevat de les infraestructures explotades per companyies de serveis, tindran que anar a càrrec de l'Ajuntament, a més dels propis que es derivaran de les noves activitats comercials, la nova població resident i l'ocupació dels nous habitatges construïts.

2.5.2. Despeses de manteniment i conservació de les infraestructures d'urbanització necessàries per la execució de l'actuació urbanitzadora.

Les despeses de manteniment i conservació de les infraestructures que s'executaran, són assumibles pels pressupostos ordinaris de les companyies subministradores dels serveis i pels pressupostos ordinaris de l'Ajuntament de Lleida.

Balanç fiscal

El balanç fiscal s'obté per diferència entre els ingressos corrents i les despeses de funcionament:

Balanç fiscal = ingressos corrents – despeses de funcionament
--

Estructura del ingressos corrents

- Aportacions d'estat pels habitants que s'empadronin
- Impost de Béns Immobles
- Impost sobre activitats econòmiques
- Imposts sobre construccions instal·lacions i obres
- Taxes de llicències d'obres, 1ª ocupació i mediambientals.
- Impost de l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana
- Impost de circulació de vehicles a motor
- Taxes de guals
- Taxes d'escombraries
- Taxa de subministrament d'aigües, de clavegueram i de depuració.

Estructura de les despeses de funcionament

- Manteniment de les infraestructures
- Amortització de les infraestructures
- Cost de funcionament dels serveis.

2.5.3. Impacte de l'actuació en la hisenda pública pel manteniment de les infraestructures necessàries. Infraestructures (xarxa primària o secundària de la ciutat).

Les principals partides que quedaran afectades en el transcurs dels anys des del desenvolupament de la MPPU SUR 42 i que s'han considerat per al càlcul de la sostenibilitat econòmica són:

Ingressos

Les partides que experimentaran un augment significatiu són: l' Impost de béns immobles (IBI) i la Taxa de recollida d'escombraries.

L'impost de construccions, instal·lacions i obres (ICIO) no s'ha tingut en compte en el càlcul inicial per entendre's que només afecta puntualment el balanç de l'any de l'inici de les construccions, però no a molt llarg termini. Nogensmenys com es tracta d'un capítol important d'ingressos s'analitza de forma diferenciada.

De manera semblant, tampoc s'han tingut en compte les possibles transferències de l'Estat per l'augment de població deguda als nous residents. D'aquesta manera l'escenari escollit és conservador en quan a l'obtenció d'ingressos.

Despeses

Els augments contemplats corresponen a les partides de serveis de competència directa de l'ajuntament: totes les de manteniment i reposició de l'espai públic (vials i zones verdes), de l'enllumenat públic i del clavegueram, la recollida d'escombraries, així com una possible major dotació de personal i organització municipal per atendre el nou desenvolupament urbanístic que s'inclou dintre de la despesa addicional de manteniment tinguda en compte.

2.5.4. Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.

La localització de les noves activitats econòmiques (comercials, terciari i logística) que possibilita la modificació, suposaran uns nous ingressos que han de permetre millorar la sostenibilitat de la urbanització proposada en relació a la situació anterior determinada pel PPU SUR 42.

Aquests ingressos seran de dos tipus :

- Impostos extraordinaris, com les llicències noves llicències d'activitats, el que suposa un 3,17% del pressupost d'execució material. S'estima en un rati mitjà de 22,85 €/m².
- Impost d'activitats econòmiques (IAE) i concessions d'explotació.

Donada la previsió d'implantació d'establiments de mida mitjana/gran, i tot i que aquest concepte no és quantificable en aquesta fase tan inicial de l'operació, ja que influeixen paràmetres de temps i superfície dels que no es disposen, cal tenir-lo en consideració com una important font d'ingressos anuals que incideixen positivament en la sostenibilitat econòmica de l'actuació.

Considerant el nou sostre d'usos no residencials susceptible d'aportar IAE es pot estimar una ràtio mitjana de 3,75 €/m².

A continuació es realitza el càlcul d'ingressos, una vegada estiguin acabats els 1.433 habitatges projectats, i els 60.909,37 m2 de sostre no residencial, que caldrà periodificar segons el calendari d'implantacions establert anteriorment a l'avaluació econòmica.

Estimant-se uns ingressos anuals de l'ordre de 1.007.588,05 euros, pel concepte genèric d'IBI i taxa de recollida d'escombraries.

Modificació del Pla parcial urbanístic SUR 42, Torre Salses de Lleida.									
Ingressos anuals Impost de bens immobles i taxa recollida d'escombraries									
	núm. d'habitatges	sup.de sostre	valor S+C			IBI+ escomb. hab.	IBI+ escombraries	escombr. equip.	total
	unitat	m2st	Valor €/m2	Import €/m2	Dn	€/habitatge	€/m2	€/m2	€
Sostre no residencial		60.809,37	906,74	4,53			5,21		317.045,45
Habitatges renda lliure unifamiliar	74	20.737,66	922,33	4,61	196,17	949,89			70.291,61
Habitatges renda lliure plurifamiliar	850	82.164,95	845,28	4,23	96,66	428,97			364.625,83
Habitatges HPPRG	341	29.624,02	845,28	4,23	86,87	385,52			131.463,39
Habitatges HPRC	168	14.725,27	892,31	4,46	87,65	410,61			68.982,12
Equipaments		44.143,72	900,00	4,50				1,25	55.179,65
Total ingressos									1.007.588,05

Una vegada consolidada al 100% l'edificació de l'àmbit, l'ingrés anual mitja per aquest concepte és el següent:

Ingrés anual promig Impost de bens immobles i taxa de recollida d'escombraries		
total ingressos IBI + Escombraries.	sup. de sostre	total
€	m2st	€/m2st
1.007.588,05	208.061,74	4,84

Les noves implantacions d'empreses i altres activitats terciàries seran previsiblement una font d'ingressos per noves llicències d'activitat: es tracta d'ingressos extraordinaris que només es produiran en la implantació, en els semestres 3 i 4.

ingressos extraordinaris noves llicències d'activitats			
superfície	estimació mitjana	total	periodificació
m2st	€/m2st	€	semestres
60.809,37	22,85	1.389.421,30	3 i 4

Cal considerar també un ingrés anual derivat de les activitats econòmiques i rotació d'empreses.

Ingrés anual Impost d'activitats econòmiques		
superfície	import estimat anual	total
m2st	€/m2st	€
60.809,37	3,75	228.035,14

2.5.5. Despeses.

Quant a les despeses vinculades directament al manteniment de l'espai públic s'estimen en relació a barems orientatius que són d'aplicació ordinària en el procés urbanístic entre uns marges mínim i màxim.

Despeses anuals de manteniment							
	superfície	cost unitari	cost unitari manteniment anual			cost total manteniment anual	
	m2	€/m2	min		max	min	max
			%	€/m2	€/m2	€	€
vialitat existent	108.135,73	100	4,00	4,00	6	432.542,92	648.814,38
vialitat nova	9.269,65	100	4,00	4,00	6	37.078,60	55.617,90
total vialitat	117.405,38	100	4,00	4,00	6	469.621,52	704.432,28
verd urbà sistema local	77.144,53	30,00	5,00	1,50	2,25	115.716,80	173.575,19
verd sistema general	28.304,75	30,00	5,00	1,50	2,25	42.457,13	63.685,69
total espais lliures	105.449,28	30,00	5,00	1,50	2,25	158.173,92	237.260,88
total	222.854,66					627.795,44	941.693,16

La qual cosa dóna una forquilla de despeses corrents entre 627.795,44 € i 941.693,16 €, que com a rati mitjà resultant de 3,52 €/m2 de manteniment d'espai públic.

Cal considerar altres despeses, que es poden estimar en un 8% de les anteriors, amb un rati total de 3,80 €/m2.

Despesa anual promig de manteniment						
mínim	màxim	mitjana	superfície	rati mínima	rati màxim	rati mitjà
€	€	€	m2	€/m2	€/m2	€/m2
627.795,44	941.693,16	784.744,30	222.854,66	2,82	4,23	3,52
altres despeses						
50.223,64	75.335,45	62.779,54	17.828,37	0,23	0,34	0,28
total despeses						
678.019,08	1.017.028,61	847.523,84	240.683,03	3,04	4,56	3,80

2.5.6. Equilibri entre ingressos i depeses i conclusions sobre la sostenibilitat econòmica.

Amb les dades anteriors es pot fer una periodificació anual d'ingressos i despeses estimant un increment progressiu des del moment actual, en que no es produeixen ni ingressos ni despeses, fins l'any 12 en el que es pot suposar una estabilització dels dos capítols.

A partir de l'any 13 els ingressos i les despeses es mantindran previsiblement constants i estabilitzats, llevat d'altres intervencions urbanístiques.

En tots els períodes anuals el saldo és positiu, és a dir els ingressos superen les despeses.

sostenibilitat econòmica periodificació d' ingressos i despeses																
milers d'euros			períodes anuals													
	pagament únic	anual	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	acumulat 12 primers anys	13 i següents
despeses																
despeses de manteniment		784,74	0,00	0,00	392,37	784,74	784,74	784,74	784,74	784,74	784,74	784,74	784,74	784,74	7.455,07	784,74
altres despeses		62,78	0,00	0,00	31,39	62,78	62,78	62,78	62,78	62,78	62,78	62,78	62,78	62,78	596,41	62,78
total despeses (D)		847,52	0,00	0,00	423,76	847,52	847,52	847,52	847,52	847,52	847,52	847,52	847,52	847,52	8.051,48	847,52
ingressos																
p/p llicències d'activitat	1.310,77	(5% a partir del setè any)	0,00	0,00	262,15	393,23	393,23	262,15	65,54	65,54	65,54	65,54	65,54	65,54	1.704,01	65,54
IBI escombraries		1.007,59	0,00	0,00	317,05	317,05	448,51	648,89	688,33	754,06	788,55	832,69	901,67	974,60	6.671,38	1.007,59
p/p IAE		228,04	0,00	0,00	228,04	228,04	228,04	228,04	228,04	228,04	228,04	228,04	228,04	228,04	2.280,35	228,04
total ingressos (E)			0,00	0,00	807,24	938,31	1069,78	1139,08	981,90	1047,63	1082,12	1126,27	1195,25	1268,17	10.655,74	1301,16
resultat anual (E-D)			0,00	0,00	383,47	90,79	222,25	291,55	134,38	200,11	234,60	278,74	347,72	420,65	2.604,27	453,64
aportació mobilitat				69,72	104,59	139,45	139,45	157,62	175,78	193,95	212,12	230,28	260,56	0,00	1.683,51	0,00
resultat incloent aportació mobilitat			0,00	69,72	488,06	230,24	361,70	449,17	310,16	394,06	446,71	509,03	608,29	420,65	4.287,78	453,64
aportació ICIO			0,00	947,22	448,65	448,65	503,54	283,97	283,97	283,97	283,97	283,97	283,97	283,97	4.335,87	0,00
resultat incloent aportació mobilitat + ICIO			0,00	1.016,94	936,71	678,88	865,24	733,14	594,13	678,03	730,69	793,00	892,26	704,62	8.623,65	453,64

2.5.7. Diagnòstic de la sostenibilitat econòmica.

A partir de les dades anteriors en aplicació dels paràmetres de la MPPU SUR 42, estimacions de creixement previstes fixades en un increment del parc d'habitatges i del sostre terciari, els ingressos generats per l'increment poblacional cobreixen abastament l'increment de les despeses de funcionament, manteniment i amortització de les infraestructures.

Considerant el balanç fiscal en cada període anual els ingressos superen en tots els casos a les despeses.

Considerant el balanç en el 12 primers anys, les despeses de manteniment de l'espai públic i d'altres són de 8.051.476,52 €

Els ingressos previsibles són de 10.655.743,61 €

El saldo acumulat, o resultat en el primers 12 anys és de **2.604.267,09 €**.

sostenibilitat econòmica		
balanç : ingressos i despeses		
milers d'euros	€	€
	acumulat 12 primers anys	13 i següents anys
despeses		
despeses de manteniment	7.455.070,85	784.744,30
altres despeses	596.405,67	62.779,54
total despeses (D)	8.051.476,52	847.523,84
ingressos		
p/p llicències d'activitat	1.704.007,26	65.538,74
IBI escombraries	6.671.384,97	1.007.588,05
p/p IAE	2.280.351,38	228.035,14
total ingressos (E)	10.655.743,61	1.301.161,93
resultat (E-D)	2.604.267,09	453.638,08
aportació mobilitat	1.683.512,00	0,00
resultat incloent aportació mobilitat	4.287.779,09	453.638,08
aportació ICIO	4.335.869,17	0,00
resultat incloent aportació mobilitat + ICIO	8.623.648,26	453.638,08

Si a més es considera l'aportació per mobilitat, de 1.683.512,00 € el saldo és de 4.287.779,09 €.

Si es tenen en consideració els ingressos per ICIO, que es poden estimar en 4.335.869,17 € el saldo és de 8.623.648,26 €.

Tanmateix, a partir del període d'implantació, previsiblement a partir de l'any 13 les despeses anuals es poden estimar en 847.523,84 €, els ingressos en 1.301.161,93€ i el saldo anual és de 453.638,08 €.

Per tot això, es pot afirmar que existeix sostenibilitat econòmica de l'actuació urbanística de la Modificació del PPU SUR 42 ja que el seu desenvolupament produeix un saldo positiu a la hisenda municipal de Lleida, no solament en global, ingressos menys despeses, sinó també en la periodificació anual previsible.

Per tant, es conclou que l'impacte sobre els ingressos i despeses del capital del desenvolupament del PPU SUR 42 en les finances públiques és sostenible econòmicament.

Barcelona, juny de 2016



Pere González Nebreda,
Màster en Arquitectura i Urbanisme.
Diplomat Universitari en Arquitectura Legal i Forense per la UPF

9419

Document annex.

Estudis de mercat.

Direcció tècnica:

Pere González Nebreda, Arquitecte

Màster en Arquitectura i Urbanisme

Diplomat Universitari en Arquitectura Legal i Forense (UPF).

Eva González-Nebreda Güell, Abogada, API

Máster en Dret immobiliari, urbanístic i de l'edificació (UPF)

A sollicitud de:

EUROFUN CAPITAL PARTNERS, S.L.

Barcelona, juny de 2016

Document annex. Estudis de mercat.

Anàlisi de l'oferta de locals comercials, locals, habitatges en filera habitatges aïllats, i habitatges en edifici plurifamiliar, a Lleida

- Introducció
- Finalitat de l'estudi
- Metodologia.
- Coeficient de taula de fons.
- Càlcul del valor unitari de mercat aplicable a casa ús.
- Conclusions
- Annexos

Annex 1. Estudi de mercat de locals en venda

- Plànol de localització de les mostres
- Quadre resum de mostres de mercat
- Quadre de comparació i homogeneïtzació de les mostres
- Fitxes de les mostres de mercat considerades

Annex 2. Estudi de mercat d'habitatges unifamiliars aïllats.

- Plànol de localització de les mostres
- Quadre resum de mostres de mercat
- Fitxes de les mostres de mercat considerades

Annex 3. Estudi de mercat d'habitatges unifamiliars en filera

- Plànol de localització de les mostres
- Quadre resum de mostres de mercat
- Fitxes de les mostres de mercat considerades

Annex 4. Estudi de mercat d'habitatges en edifici plurifamiliar

- Plànol de localització de les mostres
- Quadre resum de mostres de mercat
- Fitxes de les mostres de mercat considerades

Annex 5.

- Resum dels valors de mercat

Introducció.

S'ha efectuat un estudi del mercat d'oferta, en venda, dels següents productes immobiliaris acabats:

- Locals comercials
- Habitatges unifamiliars aïllats
- Habitatges unifamiliars en filera
- Habitatges en edifici plurifamiliar entre mitgeres

S'ha analitzat el mercat de compra dels quatre productes immobiliaris, que es corresponen amb els usos admesos en l'àmbit que s'estudia.

S'ha tingut en compte que la data de valoració es la de juny de 2016.

S'adjunta, annex:

- Plànol de localització dels testimonis (mostres de mercat) de venda
- Quadres resum de les característiques de cada mostra
- Contacte que permet la verificació de les mostres (inclòs en les fitxes i en els quadres resum).

Finalitat de l'estudi.

L'estudi de mercat de l'oferta dels quatre productes immobiliaris – locals comercials, habitatges unifamiliars aïllats o en filera, i habitatges en edifici plurifamiliar - tenen com a finalitat genèrica conèixer l'oferta i dos objectius específics.

1. El primer objectiu resideix en conèixer quin es el valor de mercat unitari mig d'oferta en cada un dels productes, en aquest cas en venda.
2. El segon objectiu es conèixer quina es la tipologia constructiva dels productes que es troben en oferta, amb quins acabats s'ofereixen, el nivell de qualitat dels acabats i característiques constructives.

Per l'estudio, s'han tingut en compte els següents paràmetres en les mostres considerades:

- Situació
- Descripció del local (distribució, acabats)
- Últim ús (en el cas dels locals comercials)
- Font: identificació de l'anunciant
- Instal·lacions de què disposa
- Metres lineals de façana (en el cas dels locals comercials)
- Preu d'oferta
- Superfície total construïda (sense incloure part proporcional de zones comuns ni patis)
- Coeficient de tala de fons
- Antiguitat de l'edifici
- Estat de conservació

Metodologia.

S'ha identificat els locals i vivendes que estan en oferta per part de professionals del sector immobiliari y també directament per els propietaris actuals.

Cada mostra ha sigut situada en un plànol de l'àmbit al que correspon, per la seva millor localització respecte de les demés, i també del local de referència.

S'ha comprovat les dades mitjançant trucada telefònica o correu electrònic amb cada un dels anunciants.

S'ha contrastat la informació obtinguda mitjançant inspecció ocular.

Coeficient de taula de fons.

El coeficient de taula de fons es un factor fonamental per determinar el valor dels locals comercials.

La forma d'un local comercial incideix substancialment en el valor.

La primera crugia, la de la façana te un valor que depèn fonamentalment de la localització, de la via a la que da la façana per la que te accés. La resta de crugies tenen un valor inferior, que es inversament proporcional a la distància de la primera crugia. El coeficient de taula de fons es el rati que indica la proporció entre tota la superfície del local i la primera crugia i permeti comparar locals de formes diferents i quantificar la diferència de valor entre elles.

Valor unitari de mercat (euros/m2t).

S'ha procedit a la comparació i homogeneïtzació de les mostres de mercat obtingudes.

Els valors promig citats no indiquen el valor de mercat dels locals i vivendes (d'acord amb el principi del millor ús), perquè tenen unes característiques constructives distintes del model definitiu com a millor ú en l'emplaçament que s'analitza, i en general presenten atributs que no son idèntics al modelo que es tracta de valorar.

Les mostres obtingudes s'han comparat i homogeneïtzat d'acord amb els següents paràmetres de comparació:

- Situació, emplaçament
- Situació de la vivenda dins de l'edifici
- Distribució, superfície, aprofitament de l'espai
- instal·lacions i equipaments, serveis

La mostra conte edificis d'antiguitats heterogènies; s'ha establert una correcció dels valors per poder comparar les mostres.

L'homogeneïtzació estableix els coeficients homogeneïtzadores correctors que d'acord amb l'anterior comparació correspon aplicar a cada una de les mostres per fer-la igual al objecte de valoració, de manera que amb aquesta correcció de valor sigui comparable o homogènia a aquesta.

Com a conseqüència de la comparació, s'estableixen els coeficients correctors que corresponen aplicar a cada una de les mostres, amb l'objectiu de fer-les equiparables a l'edificació que es podria desenvolupar en el terra objecte de valoració.

D'aquesta manera, una vegada corregit el preu per el coeficient homogeneïtzador, cada una de les mostres – corregida en més o en menys – resulta igual, en aquesta característica que se homogeneïtza, al model.

Repetint aquest operació d'homogeneïtzació per a totes i cadascun dels paràmetres, i per cadascuna de les mostres, s'obté el valor homogeneïtzat de cada mostra, que es correspon conceptualment amb el valor de la finca que es taxa, obtenint a partir de la mostra, després de treure-li o posar-li valor en funció d'allò que li sobra o li falta, depenen del cas, per ser igual que el model.

El valor homogeneïtzat es la suma dels valors de cada una de les mostres homogeneïtzades seleccionades, dividit pel número de mostres.

$$\sum V_i/n$$

El valor promig del mostreig de locals, dins del qual hi ha mostres molt heterogènies, de distintes situacions i qualitat constructiva.

Comparació i homogeneïtzació de les mostres:

Les mostres obtingudes en el mercat es deuen comparar amb l'edificació que es desenvoluparà en el local objecte de valoració, i en funció d'aquells paràmetres que tenen més influència sobre el valor del immoble terminat.

S'han descartat aquelles mostres que ofereixen algun paràmetre en el que es produeixen una variació superior al 15%.

La comparació es resumeix en el següent barem:

MMM	Molt millor que el model, en relació a aquesta característica
MM	Bastant millor que el model, en relació a aquesta característica
M	Millor que el model, en relació a aquesta característica
=	igual que el model, en relació a aquesta característica
P	Quelcom pitjor que el model, en relació a aquesta característica
PP	Pitjor que el model, en relació a aquesta característica
PPP	Bastant pitjor que el model, en relació a aquesta característica

És a dir:

M:

Significa que el testimoni és "millor" que el model a valorar en aquest paràmetre concret; el valor s'haurà de reduir per fer-lo "igual" al model.

MM:

El testimoni és "bastant millor" que el model a valorar en aquest paràmetre concret; el valor s'haurà de reduir bastant per fer-lo "igual" al model.

MMM:

El testimoni és "molt millor" que el model a valorar en aquest paràmetre concret; el valor s'haurà de reduir considerablement per fer-lo "igual" al model.

"=":

Igual (=), significa que en relació a aquest paràmetre, el testimoni és igual que el model; no serà necessari efectuar cap correcció.

P:

Significa que el testimoni és "quelcom pitjor" que el model a valorar en aquest paràmetre concret; el valor s'haurà d'augmentar per fer-lo "igual" al model.

PP:

Significa que el testimoni és "pitjor" que el model a valorar en aquest paràmetre concret; el valor s'haurà d'augmentar bastant per fer-lo "igual" al model.

PPP:

Significa que la mostra es "molt pitjor" que el model a valorar en aquest paràmetre concret; el valor s'haurà d'augmentar considerablement per fer-lo "igual" al model.

Comparació i homogeneïtzació de les mostres

D'acord amb aquestes variables, es construeix el següent quadre d'homogeneïtzació de mostres.

Conclusions.

Anunciants: La majoria dels productes en oferta en el mercat, son anunciats per professionals immobiliaris.

Temps de comercialització: El temps promig de comercialització de venda d'un local comercial, en la data de referència – juny de 2016 – es superior als 12 mesos, segons consulta a professionals immobiliaris especialitzats, en quant a vivendes i entorn als 24 mesos, en el cas de locals comercials en oferta de lloguer. Sense embarg, la tendència es que aquest termini esta disminuint, de mode que la previsió es d'un promig de 6 mesos en vivendes i 12 en locals en els pròxims mesos.

Oferta i demanda: L'oferta es abundant en el moment al que es refereix la valoració – juny de 2016 - i sensiblement creixent. i la demanda de locals comercials de venda es escassa però major que en els trimestres anteriors, amb tendència a ser creixent en els següents trimestres.

Marges de negociació: Els marges de negociació promitjos (ajusten el preu d'oferta del producte immobiliari, a preu de tancament de la compravenda), es situa en torn al 10 i 15%, en els casos de locals en venda, i ha sigut inferior en els últims trimestres. En el cas de locals en lloguer, el marge de negociació per al tancament es mínim (pot situar-se en torn a un 5%), encara que es habitual la negociació de carències de fins a 2 o 3 mesos de promig, que es tradueix, en la pràctica, en el descompte del 50% de la renda en los 6 primers mesos de duració de l'arrendament.

Antiguitat dels testimonis: El 95% dels locals tractats en l'estudi, en oferta, son de 2ª mà, i en la majoria dels casos, estan en edificis d'una antiguitat superior als 20 anys. Solament 6 de las mostres tractades provenen de locals d'obra nova. S'ha d'observar la manca de promocions d'obra nova en els últims trimestres en los tres àmbits en que s'ha efectuat l'estudi, i per tant, la manca d'oferta de locals en promocions d'obra nova.

Tipologia de l'oferta i acabats: En els locals de 2ª mà, la majoria d'elles s'ofereixen amb el paviment realitzat, els sostres rasos fets, la instal·lació elèctrica amb lluminàries col·locades. Només en casos excepcionals s'entreguen els locals en brut (en obra nova inclòs hi ha locals en oferta que s'entreguen amb el paviment realitzat).

En quant a d'instal·lació d'aire condicionat, en aproximadament el 50% dels locals en oferta, existeix instal·lació ni preinstal·lació d'aire condicionat.

Els locals en oferta tenen, en la seva majoria, 4 metres lineals de façana, o menys. L'oferta de locals grans amb façana ampla es molt escassa.

La majoria dels locals en oferta son petits, menys de 300 m2.

El promig de superfície de totes les mostres es de 144,80 m2.

Barcelona, a 27 de juny de 2016

Pere González Nebreda, Arquitecto.
Diplomado Universitario en Arquitectura Legal y Forense (UPF).

Eva González-Nebreda Güell,
Máster en Dret Immobiliari (UPF) i API.

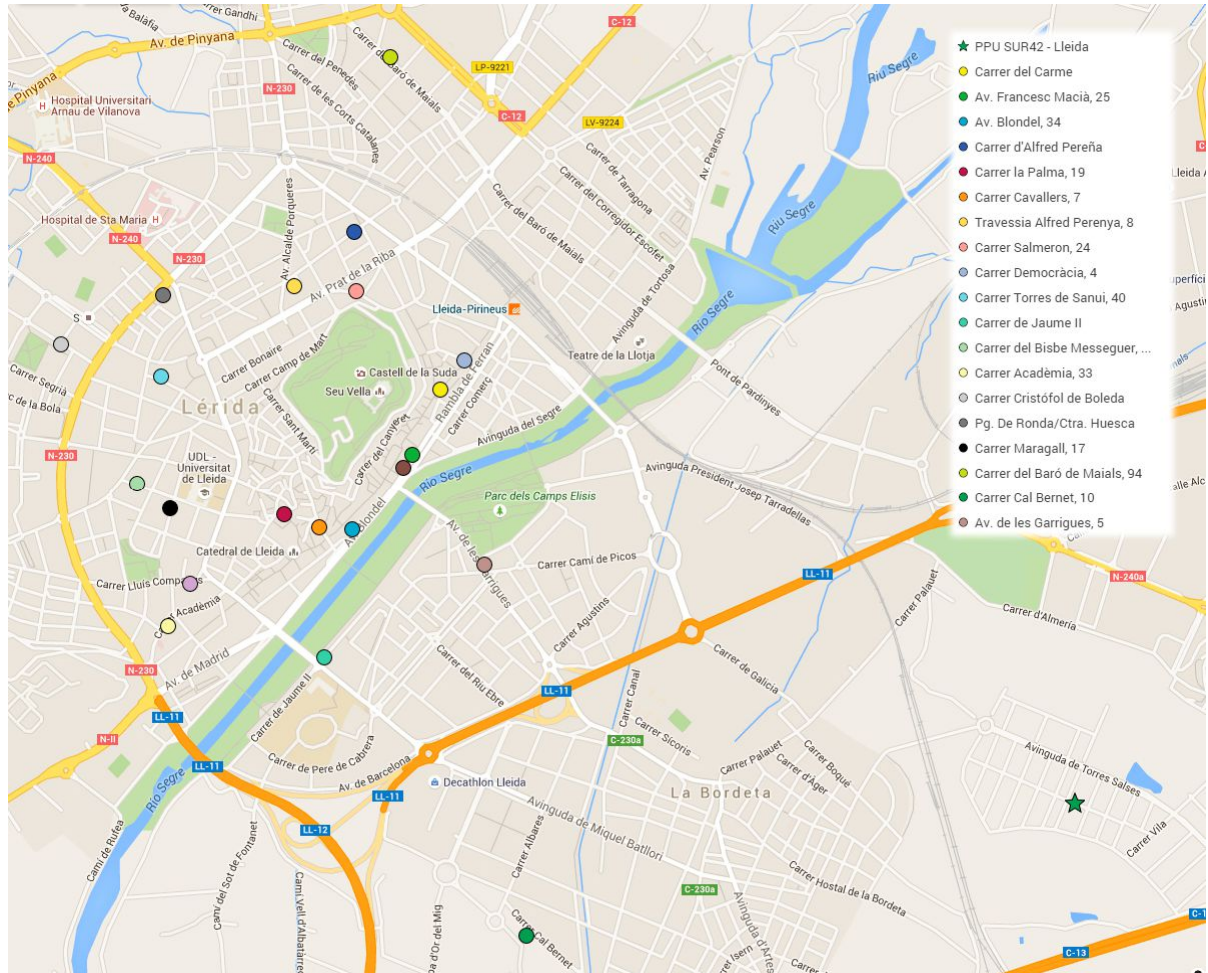
Annexos

Annex 1.

Estudi de mercat de locals en oferta

- Plànol de localització de les mostres
- Quadre resumen de mostres de mercat
- Quadre de comparació i homogeneïtzació de les mostres
- Fitxes de les mostres de mercat considerades

Plànol de localització de les mostres



Quadre resum de mostres de mercat locals comercials a Lleida

9419 Salses Lleida				data de referència: juny 2016			Mostr es	
Mostres de mercat. Locals comercials a Lleida. Venda. Juny 2016.								
Mostra	Situació	Descripció	Font / enllaç	Preu	Superfície	Preu unitari	Antig uitat (anys)	Estat de conse rvació
				euros	m2 construïts	euros/m2		
1	C/ Carme	Gran oportunitat en inversió en l'eix comercial de la ciutat de Lleida. Local en venda carrer peatonal amb elevat pas i on es troben principalment franquícies i altres negocis locals	973 254 944 / Professional - Anunci: 32177147 / MRC group http://www.idealista.com/inmueble/32177147/	100.000	60	1.666,67	70	N
2	Av. Francesc Macià, 25	269 m² construïts. Segona ma. Bon estat. Distribució diàfana . Situat a peu de carrer	913 301 441 / 620 603 269 Professional - Elena	440.000	269	1.635,69	106	N
3	Av. Blondel, 34	Local comercial polivalent ubicat a la planta baixa d'un edifici residencial. Distribuït en sala diàfana, 2 vestidors i 2 banys.	932 931 078 Local de banc Ref.: 73092813 Servihabitat http://www.idealista.com/inmueble/32081524/	195.810	159	1.231,51	79	N
4	C/ Alfred Perenya	Restaurant en venda. Rentabilitat del 7%. A Lleida, Clot-Princep de Viana, a tocar de la Avda. Prat de la Riba con Princep de Viana. A 500mts de l'Auditori, de la Avda. Prat de la Riba i a 900 mts de l'Estació Lleida-Pirineus. / Restaurant en funcionament de 134 m2 (376m2 amb altell i magatzems). Explotació demostrable. Bonica decoració i perfecta distribució. Local molt càlid i amb bona presència.	932 937 463 Professional - departament comercial Ref.: Loc0001B / Un lloc per viure http://www.idealista.com/inmueble/32054607/	165.000	134	1.231,34	5	N
5	C/ La Palma, 19	Locals Comercials de 2 Habitacions a Lleida. 87 m² construïts. Segona ma. Bon estat. 1 aseu o bany.	935 190 119 Professional - Agent comercial Ref.: 106- UV_n_UV0008920 7 Outlet de viviendas http://www.idealista.com/inmueble/32290045/	102.300	87	1.175,86	31	N
6	C/ Cavallers, 7	100 m² construïts / 1 planta / Segona ma/bon estat / Distribució diàfana / 1 aseu o bany	609 323 293 / Particular - Dolors Anunci: 29240869 / http://www.idealista.com/inmueble/29240869/	110.000	100	1.100,00	90	N
7	C/ Alfred Perenya, 8	187 m² construïts, 178 m² útils / 1 planta / Segona ma/bon estat / Distribució diàfana / Situa a peu de carrer	973 240 051 / Particular - Ramon Anunci: 2219571 http://www.idealista.com/inmueble/2219571/	186.000	187	994,65	15	N
8	C/ Salmerón, 24	Gran local comercial ubicat a Salmerón 24, Lleida. Excel·lent per a qualsevol tipus de negoci / 114 m² construïts, 100 m² útils Segona ma/bon estat / 1 aseu o bany	935 190 119 Professional - Agent comercial Ref.: 110- 00331367 Outlet de viviendas http://www.idealista.com/inmueble/33430781/	107.600	114	943,86	46	N

9	C/ Democràcia, 4	Local de 40 m ² de superfície, diàfan, 1 bany, alta de llum tramitada, poca obra a realitzar i es concedirà període de carència er adequació a l'activitat a realitzar. El local es troba a la confluència dels carrers Remolins, Carme i Democràcia, amb façana a aquesta última. Al mateix carrer es troben perruqueries, botigues, forns, col·legis, bancs, centres de bellesa... Molt proper a C. Magdalena, Rambla Ferran, C. Carme. No disposa de sortida de fums. elevat pas de vianants. Façana d'1 a 4 m	973 254 944 / Professional - Marta Carulla Ref.: democràcia 4 / MRC group http://www.idealista.com/inmueble/32197108/	80.000	40	2.000,00	41	N
10	C/ Torres de Sanui, 40	Oportunitat. local comercial llogat (llogater seriós demostrable empresa d'informàtica) de 90 m ² , instal·lació elèctrica nova, il·luminació led, bany, diàfan, instal·lació d'aire condicionat empotrada. Terre de terrasso polit i abrillantat. Situat a un carrer paral·lel a Ricardo Viñes / Alta rendibilitat demostrable	636 204 284 / Particular - Maria Anunci: 28074891 http://www.idealista.com/inmueble/28074891/	190.000	95	2.000,00	25	N
11	C/ Jaume II	Superfície 142 m ² , útil 142 m ² , planta baixa, exterior, Diàfan	973 975 814 Professional - FINQUES BESORA Ref.: 82023 / Finques Besora http://www.idealista.com/inmueble/31531491/	200.000	142	1.408,45	11	N
12	C/ Bisbe Messeguer, 20	Traspàs o venda de local comercial. Botiga de productes gourmet. Disposa d'obrador amb cuina i maquinària per a l'elaboració de productes càrnics, cambres frigorífiques, magatzem, zona de venda al detall. Ubicada molt a prop de dos col·legis i universitat / Aire condicionat / Magatzem/arxiu / Sistema d'alarma / Sortida de fums / Cuina completament equipada	677 545 319 / Particular - Jaime Anunci: 31261855 http://www.idealista.com/inmueble/31261855/	350.000	180	1.944,44	16	N
13	C/ Acadèmia, 33	Local en edifici residencial	935 190 119 Professional - Agent comercial Ref.: 203- 18062598 / Outlet de viviendas http://www.idealista.com/inmueble/29210254/	211.129	121	1.744,87	7	N
14	C/ Cristòfol de Boleda	Superfície 80 m ² , útil 80 m ² , puertas de accés de vidre, planta baixa, exterior	973 975 814 Professional - FINQUES BESORA Ref.: 82026 / Finques Besora http://www.idealista.com/inmueble/31531489/	132.500	80	1.656,25	26	N
15	Pg. De Ronda/Ctra. Huesca	PASSEIG DE RONDA - CRTRA. HUESCA, Superf. 60 m ² , 1 lavabo, portes d'accés (de vidre porta tancamanet metàl·lica amb motor), aparador (de vidre), planta baixa, exterior, FINQUESBESORA.COM TEL 6.0.0.3.3.6.6.3.2.	973 975 814 Profesional - FINQUES BESORA Ref.: 82001 / Finques Besora http://www.idealista.com/inmueble/31531496/	90.000	60	1.500,00	26	N

16	C/ Maragall, 17	Local comercial ubicat en la planta baixa d'un edifici residencial. Disposa de 2 plantes amb 1 lavabo i despatx. Ubicat prop de la Rambla d'Aragó i de la Universitat de Lleida / 262 m² construïts, 231 m² útils / 1 aseu o bany	932 931 078 / Local o nave de banco Ref.: 117246 / Servihabitat http://www.idealista.com/inmueble/31835911/	374.500	262,15	1.428,57	44	N
17	C/ Baró de Maials, 94	Local comercial amb 2 banys, ubicat en la planta baixa d'un edifici residencial. Es troba en una zona amb tot tipus de serveis, al costat de la Plaça del Països Catalans.	932 931 078 / Local de banc Ref.: 118830 / Servihabitat http://www.idealista.com/inmueble/31835908/	227.803	163	1.397,56	14	N
18	C/ Cal Bernet, 10, Cappon, Lleida	La promoció consta d'un local diàfano en planta baixa, però es podria segregar (consultar superfícies). Disposa d'un total aproximat de 1.260 m². Places d'aparcament disponibles (opcionals). Sortida de fums. El local s'entrega en brut. Està situat en els baixos d'una promoció de 116 vivendes en lloguer per a joves, ubicada en la c/Cal Bernet de Lleida. Es troba dins del desenvolupament urbanístic de la COPA d'OR de Lleida, zona comercial amb major expansió de la ciutat de Lleida. Recientement, al sector han obert tres centres de referència molt propers a la promoció: Decathlon, Media Markt i un hipermercat Esclat / 1.260 m² construïts / Segona ma/bon estat / Distribució diàfana / Situat a peu de carrer / Sortida de fums	933 447 351 Professional - Yolanda Aula Ref.: LLEIDA COPA D'OR obra social la caixa http://www.idealista.com/inmueble/30380290/	1.008.000	1260	800,00	5	N
19	Av. les Garrigues, 5 Cappon, Lleida	Antiga oficina de Bankia, te bany, no te distribució interior / 177 m² construïts / Segona ma/bon estat / 1 aseu o bany / Porta de seguretat	935 190 119 Professional - Agent comercial Ref.: 203-19153287 / Outlet de viviendas http://www.idealista.com/inmueble/28788440/	302.723	177	1.710,30	6	N
Valor promig de les mostres de locals comercials, en edifici residencial, en la ciutat de Lleida (no és una indicació de valor, per tractar-se de mostres heterogènies)						1.451,05		

A continuació s'adjunta el quadre de comparació i homogeneïtzació de les mostres de locals:

9419 Salses Lleida														data de referència: maig de 2016							
Modelo		Local comercial - Lleida												antiguitat (edat efectiva)		0		estat de conservació		1	
														F (Vc/Vv)		0,39		β objecte a valorar =		0,000	
		Quadre de comparació i homogenització de les mostres														formulació s/ RD 1492/2011: HC = C (1-(β*F))/(1-(βi*F))				coeficient homogeneïtzador	valor unitari homogeneïtzat (euros/m2st)
Mostra	Superfície	Preu unitari d'oferta (euros/m 2st)	entre 0,85 y 1 correcció per negociació de venda (ajust de preu sol·licitat a valor)	situació emplaçament		representativitat de l'emplaçament, visibilitat, metres de façana		dimensions, distribució, superfície		coeficient de taula de fons		instal·lacions, i equipaments, serveis									
núm.	m2 construits	euros/m2	H _M	compara	H _E	compara	H _U	compara	H _Q	compara	CTF	compara	H _I	edat efectiva	C: estat de conservació	βi	H _c	CH	V _i		
1	Local comercial gran superfície - Lleida	60	1.666,67	0,90	igual	1,00	P	1,05	PPP	1,15	MMM	0,70	M	0,96	15	1	0,086	1,035	0,76	1.259,94	
2		269	1.635,69	0,90	igual	1,00	M	0,95	igual	1,00	igual	1,00	M	0,96	15	1	0,086	1,035	0,85	1.389,76	
3		159	1.231,51	0,95	igual	1,00	igual	1,00	P	1,05	M	0,90	M	0,96	15	1	0,086	1,035	0,89	1.098,67	
4		134	1.231,34	0,95	igual	1,00	PP	1,10	P	1,05	M	0,90	MM	0,92	5	1	0,026	1,010	0,92	1.130,39	
5		87	1.175,86	0,90	igual	1,00	PP	1,10	P	1,05	M	0,90	M	0,96	31	1	0,203	1,087	0,98	1.147,83	
6		100	1.100,00	0,90	igual	1,00	P	1,05	P	1,05	M	0,90	M	0,96	90	1	0,855	1,507	1,29	1.421,55	
7		187	994,65	0,95	igual	1,00	P	1,05	P	1,05	P	1,10	igual	1,00	15	1	0,086	1,035	1,19	1.186,23	
8		114	943,86	0,95	igual	1,00	P	1,05	P	1,05	P	1,10	M	0,96	46	1	0,336	1,152	1,27	1.202,97	
9		40	2.000,00	0,85	igual	1,00	M	0,95	PPP	1,15	MMM	0,70	M	0,96	41	1	0,289	1,128	0,70	1.408,34	
10		95	2.000,00	0,85	igual	1,00	M	0,95	P	1,05	MM	0,80	MMM	0,88	25	1	0,156	1,066	0,64	1.272,06	
11		142	1.408,45	0,90	igual	1,00	igual	1,00	P	1,05	M	0,90	igual	1,00	11	1	0,061	1,025	0,87	1.227,39	
12		180	1.944,44	0,85	igual	1,00	igual	1,00	P	1,05	M	0,90	MMM	0,88	16	1	0,093	1,038	0,73	1.426,57	
13		121	1.744,87	0,85	igual	1,00	M	0,95	P	1,05	M	0,90	igual	1,00	7	1	0,037	1,015	0,77	1.351,41	
14		80	1.656,25	0,90	igual	1,00	P	1,05	P	1,05	MM	0,80	M	0,96	26	1	0,164	1,069	0,81	1.349,15	
15		60	1.500,00	0,90	igual	1,00	P	1,05	PP	1,10	MM	0,80	igual	1,00	26	1	0,164	1,069	0,89	1.333,39	
16		262	1.428,57	0,90	igual	1,00	M	0,95	igual	1,00	igual	1,00	MM	0,92	44	1	0,317	1,142	0,90	1.283,84	
17		163	1.397,56	0,90	igual	1,00	P	1,05	P	1,05	M	0,90	MM	0,92	14	1	0,080	1,032	0,85	1.185,46	
18		1.260	800,00	0,95	igual	1,00	igual	1,00	PPP	1,15	PPP	1,30	igual	1,00	5	1	0,026	1,010	1,44	1.148,06	
19		177	1.710,30	0,90	igual	1,00	igual	1,00	P	1,05	M	0,90	MMM	0,88	6	1	0,032	1,013	0,76	1.296,29	
Valor de mercat homogeneïtzat (referit a locals comercials en zona prime, Lleida)																	Vv = ∑ Vi/n		1.269,44		
el valor de mercat homogeneïtzat és una indicació de valor: és el valor de mercat o preu més probable de venda.																					

Fitxes de les mostres de mercat considerades

Mostra nº V1			
Tipus d'immoble	Local en planta baixa	Situació	C. Carme
Superfície (m2t)	60 m2	Últim ús	
Construcció (distribució)	Gran oportunitat en una inversió en l'eix comercial de la ciutat de Lleida. Local en venda en un carrer peatonal amb un alt pas i on es troba principalment franquícies i altres negocis en locals.	30/5/2016 Local en venta en calle del carme, Centre Històric, Lleida  Comentario del anunciante Disponible en: Español "GRAN OPORTUNIDAD EN INVERSIÓN EN EL EJE COMERCIAL DE LA CIUDAD DE LLEIDA. LOCAL EN VENTA EN CALLE PEATONAL CON ELEVADO PASO Y DONDE SE ENCUENTRAN PRINCIPALMENTE FRANQUICIAS Y OTROS NEGOCIOS LOCALES. SI DESEA TENER MÁS INFORMACIÓN DEL LOCAL PUEDE CONCERTAR UNA VISITA EN NUESTRAS OFICINAS PARA DARLES TODA LA INFORMACIÓN." Precio 100.000 eur - 1.667 eur/m² www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca Recibir aviso si baja de precio Características básicas 60 m² construidos 2 plantas Segunda mano/para reformar Distribución 1-2 estancias Situado a pie de calle 1 escaparates Última actividad: venta al por menor	
		 ¿Pocas fotos? ¿Echas de menos alguna foto? Pídele fotos al anunciante http://www.idealista.com/inmuelle/32177147/	
		Antiguitat	70
Preu oferta	100.000 €	Preu adoptat	100.000 €
Font	973 254 944. Profesional - marta carulla Anuncio: 32177147. MRC group http://www.idealista.com/inmuelle/32177147/		

Mostra nº V2			
Tipus d'immoble	Local en planta baixa	Situació	Av. Francesc Macià, nº 25
Superfície (m2t)	269 m2	Últim ús	
Construcció (distribució)	269 m² construïts Segona mà. Bon estat. Distribució diàfana. Situat a peu de carrer.	30/5/2016 Local en venta en calle Francesc Macia, 25, Centre Històric, Lleida idealista A Alfredo 913 301 441 620 603 269 Profesional - elena Anuncio: 25646988 Generali 440.000 € 269 m² 1.636 eur/m² www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca  Precio 440.000 eur - 1.636 eur/m² www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca Recibir aviso si baja de precio Características básicas 269 m² construidos Segunda mano/buen estado Distribución diáfana Situado a pie de calle Edificio Bajo Certificación energética: E (IPE no indicado) Anuncio actualizado el 2 de marzo 726 visitas http://www.idealista.com/inmueble/25646988/	
		Antiguitat	106
Preu oferta	440.000 €	Preu adoptat	40.000 €
Font	913 301 441 / 620 603 269 Professional - Elena Anuncio: 25646988 / Generali http://www.idealista.com/inmueble/25646988/		

Mostra nº		V3	
Tipus d'immoble	Local en planta baixa	Situació	Av. Blondel, nº 34
Superfície (m2t)	159 m2	Últim ús	
Construcció (distribució)	Local comercial polivalent ubicat en la planta baixa d'un edifici residencial. Distribuït en sala diàfana, 2 vestuaris i 2 banys		
		Antiguitat	79
Preu oferta	195.810 €	Preu adoptat	198.810 €
Font	932 931 078 Local o nave de banco Ref.: 73092813 Servihabitat http://www.idealista.com/inmuelle/32081524/		

Mostra nº		V4	
Tipus d'immoble	Local en planta baixa	Situació	C/ Alfred Perenya
Superfície (m2t)	134 m2	Últim ús	Restaurant
Construcció (distribució)	Restaurant en venda. Rentabilitat del 7%. En Lleida, en Clot-Princep de Viana, a tocar de l'Avda. Prat de la Riba amb Princep de Viana. A 500 mts de l'Auditori, de l'Avda. Prat de la Riba i a 900 mts de l'Estació Lleida-Pirineos. Restaurant en funcionament de 134 m2 (376m2 amb altell i magatzems). Explotació demostrable. Bonica decoració i perfecta distribució. Local molt càlid i amb bona presència. Disposa d'una cuina gran i molt equipada, rebost i càmera frigorífica, 2 salons; 80 pax (ampliables), bar i gran magatzem. Possibilitat d'ampliació en planta superior (espai per fer créixer el negoci). Tots els permisos en regla. Molt ben comunicat.	30/5/2016 Local en venta en calle alfred pereña, Centre Històric, Lleida idealista A Alfredo 932 937 463 Profesional - departamento comercial Ref.: Loc0001B Un lloc per viure 165.000 € 134 m² 1.231 eur/m² www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca Local en venta en calle alfred pereña, Centre Històric, Lleida 30/5/2016 Comentario del anunciante Disponible en: Español Català *Restaurante en venta. Rentabilidad del 7%. En Lleida, en Clot-Princep de Viana, a tocar de la Avda. Prat de la Riba con Princep de Viana. A 500mts del Auditorio, de la Avda. Prat de la Riba y a 900 mts de la Estación Lleida- Pirineos. Restaurante en funcionamiento de 134 m2 (376m2 con altillo y almacenes). Explotación demostrable. Bonita decoración y perfecta distribución. Local muy cálido y con buena presencia. Dispone de una cocina grande y muy equipada, despensa y cámara frigorífica, 2 salons... Precio 165.000 eur - 1.231 eur/m² www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca Recibir aviso si baja de precio Características básicas 134 m² construidos Segunda mano/buen estado Distribución 3-5 estancias Situado a pie de calle Edificio Bajo Certificación energética: en trámite http://www.idealista.com/inmueble/32054607/	
		Antiguitat	5
Preu oferta	165.000 €	Preu adoptat	165.000 €
Font	932 937 463 Profesional - departamento comercial Ref.: Loc0001B. Un lloc per viure http://www.idealista.com/inmueble/32054607/		

Mostra nº V5			
Tipus d'immoble	Local en planta baixa	Situació	C/ La Palma, nº 919
Superfície (m2t)	87 m2	Últim ús	
Construcció (distribució)	Locals Comercials de 2 habitacions en Lleida. 87 m² construïts. Segona mà. Bon estat. Te un lavabo o bany	31/5/2016 Local o nave en venta en calle la palma, Centre Històric, Lleida idealista A Alfredo 935 190 119 Profesional - Agente comercial Ref.: 106-UV_n_UV00089207 Outlet de viviendas Local o nave en venta en calle la palma, Centre Històric, Lleida 102.300 € 87 m² 1.176 eur/m² www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca  Anuncio sin fotos Pídele fotos al anunciante Comentario del anunciante Disponible en: Español "Locales Comerciales de 2 Habitaciones en LLEIDA, Lleida" Precio 102.300 eur - 1.176 eur/m² www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca Recibir aviso si baja de precio Características básicas 87 m² construidos Segunda mano/buen estado 1 aseos o baños Edificio Certificación energética: G (IPE no http://www.idealista.com/inmuelle/32290045/ 1/2	
		Antiguitat	31
Preu oferta	102.300 €	Preu adoptat	102.300 €
Font	935 190 119 Professional - Agent comercial Ref.: 106-UV_n_UV00089207 Outlet de vivendes http://www.idealista.com/inmuelle/32290045/		

Mostra nº V6			
Tipus d'immoble	Local en planta baixa	Situació	C/ Cavallers, nº 7
Superfície (m2t)	100 m2	Últim ús	
Construcció (distribució)	100 m² construïts. Una planta. Segona mà, bon estat. Distribució diàfana, 1 lavabo o bany. Situat en el centre comercial	30/5/2016 Local en venta en calle Cavallers, 7, Centre Històric, Lleida idealista A Alfredo 609 323 293 Particular - dolors Anuncio: 29240869 Local en venta en calle Cavallers, 7, Centre Històric, Lleida 110.000 € 100 m² 1.100 eur/m² www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca  Precio 110.000 eur - 1.100 eur/m² www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca Recibir aviso si baja de precio  Características básicas 100 m² construidos 1 planta Segunda mano/buen estado Distribución diáfana 1 aseos o baños Situado en centro comercial ¿Pocas fotos? ¿Echas de menos alguna foto? Pídele fotos al anunciante Si eres el anunciante puedes Poner fotos a este anuncio Edificio Bajo Certificación energética: no indicado http://www.idealista.com/inmuelle/29240869/ 1/2	
		Antiguitat	90
Preu oferta	110.000 €	Preu adoptat	110.000 €
Font	609 323 293 / Particular - Dolors Anuncio: 29240869 / http://www.idealista.com/inmuelle/29240869/		

Mostra nº		V7	
Tipus d'immoble	Local en planta baixa	Situació	C/ Alfred Perenya, nº 60
Superfície (m2t)	187 m2	Últim ús	
Construcció (distribució)	187 m² construïts, 178 m² útils. Una planta. Segona mà, bon estat. Distribució diàfana. Situat a peu de carrer	30/5/2016 Local en venta en calle Alfred Perenya, 60, Centre Històric, Lleida idealista A Alfredo 973 240 051 Local en venta en calle Alfred Perenya, 60, Centre Històric, Lleida Particular - ramon Anuncio: 2219571 186.000 € 187 m² 995 eur/m² www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca  Comentario del anunciante Disponible en: Español "el local o nave dispone de: portero automático" Precio 186.000 eur - 995 eur/m² www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca Gastos de comunidad 19 eur/mes Recibir aviso si baja de precio Características básicas 187 m² construidos, 178 m² útiles 1 planta Segunda mano/buen estado Distribución diáfana Situado a pie de calle http://www.idealista.com/inmuelle/2219571/ 1/2	
		Antiguitat	15
Preu oferta	186.000 €	Preu adoptat	186.000 €
Font	973 240 051 / Particular - Ramón Anuncio: 2219571 http://www.idealista.com/inmuelle/2219571/		

Mostra nº		V8	
Tipus d'immoble	Local en planta baixa	Situació	C/ Salmerón, nº 24
Superfície (m2t)	114 m2	Últim ús	
Construcció (distribució)	Gran local comercial ubicat en el carrer Salmerón 24, Lleida. Excel·lent per qualsevol tipus de negoci. 114 m² construïts, 100 m² útils Segona mà, bon estat, 1 lavabo o bany		
		Antiguitat	46
Preu oferta	107.600 €	Preu adoptat	107.600 €
Font	935 190 119 Professional - Agent comercial Ref.: 110-00331367 Outlet de vivendes http://www.idealista.com/inmuelle/33430781/		

Mostra nº		V9	
Tipus d'immoble	Local en planta baixa	Situació	C/ Democràcia, nº 4
Superfície (m2t)	40 m2	Últim ús	
Construcció (distribució)	Local de 40 m2 de superfície diàfana, 1 lavabo, amb alta de la llum tramitada. Poca obra a realitzar i es concedirà període de carència per adequació de l'activitat a desenvolupar. El local es troba en la confluència entre el c/ Remolins, c/ Carme i c/ Democràcia amb façana a aquests últim carrer. En el mateix carrer es troben perruqueries, botigues, Forns, col·legis, bancs, centres de bellesa. Molt prop del c/ Magdalena, Rambla Ferran, c/ Carme. No disposa de sortida de fums. Alt pas peatonal. Façana de entre 1 m i 4 m.	31/5/2016 Local en venta en calle democracia, 4, Príncipe de Viana-Ciut-Rambla Ferran, Lleida  Comentario del anunciante Disponible en: Español "LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA. OPORTUNIDAD. LOCAL DE 40M2 DE SUPERFICIE, DIÁFANO, 1 BAÑO, CON ALTA DE LA LUZ TRAMITADA, POCA OBRA A REALIZAR Y SE CONCEDERA PERIODO DE CARENIA PARA ADECUACIÓN A LA ACTIVIDAD A DESARROLLAR. EL LOCAL SE ENCUENTRA EN LA CONFLUENCIA ENTRE CALLE REMOLINS, CALLE CARMEN Y CALLE DEMOCRACIA CON FACHADA A ESTA ÚLTIMA CALLE. EN LA MISMA CALLE SE ENCUENTRAN PELUQUERÍAS, TIENDAS, HORNOS, COLEGIOS, BANCOS, CENTROS DE BELLEZA... MUY CERCANO A CALLE MAGDALENA, RAMBLA FERRAN, CALLE CARMEN. NO DISPONE DE SALIDA DE HUMOS. ELEVADO PASO PEATONAL. EL LOCAL SE ENCUENTRA TAMBIÉN EN VENTA. NO DUDEN EN CONTACTAR PARA MÁS INFORMACIÓN." Precio 80.000 eur - También en alquiler por 400 eur/mes 2.000 eur/m² www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca http://www.idealista.com/inmuelle/32197108/	
		Antiguitat	41
Preu oferta	80.000 €	Preu adoptat	80.000 €
Font	973 254 944 / Professional - Marta Carulla Ref.: Democràcia 4 / MRC Group http://www.idealista.com/inmuelle/32197108/		

Mostra nº V10			
Tipus d'immoble	Local en planta baixa	Situació	C/ Torres de Sanui, nº 40
Superfície (m2t)	95 m2	Últim ús	
Construcció (distribució)	Oportunitat!!!!!! Local comercial alquilat (llogater seriós, demostrable empresa d'informàtica) de 90 m., instal·lació elèctrica nova, il·luminació led, bany diàfan, instal·lació d'aire condicionat empotrat. Terra de terratzo polit i abrillantat. Situat en un carrer paral·lel al c/ Ricardo Vinyes. Alta rendibilitat demostrable.	31/5/2016 Local en venta en calle Torres de Sanui, 40, Universitat - Instituts, Lleida idealista A Alfredo El anunciante prefiere ser contactado sólo por teléfono 636 204 284 Local en venta en calle Torres de Sanui, 40, Universitat - Instituts, Lleida Particular - Maria Anuncio: 28074891 190.000 € 95 m² 2.000 eur/m² www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca    Comentario del anunciante Disponible en: Español "Oportunidad!!!!!! Local comercial alquilado (inquilino serio demostrable empresa de informatica) de 90 m., instalación eléctrica nueva, iluminación led, baño, diáfano, instalación de aire acondicionado empotrada. Suelo de terrazo pulido y abrillantado. Situado una calle paralela a Ricardo viñes. Alta rentabilidad demostrable" Precio 190.000 eur 2.000 eur/m² www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca Gastos de comunidad 12 eur/mes Recibir aviso si baja de precio http://www.idealista.com/inmuelle/28074891/ 1/2	
		Antiguitat	25
Preu oferta	190.000 €	Preu adoptat	190.000 €
Font	636 204 284 Particular - Maria Anunci: 28074891 http://www.idealista.com/inmuelle/28074891/		

Mostra nº V11			
Tipus d'immoble	Local en planta baixa	Situació	C/ Jaume II
Superfície (m2t)	142 m2	Últim ús	
Construcció (distribució)	Superfície 142 m², útil 142 m², planta baixa, exterior, Diàfan, FinquesBesora.com, T. 600.336.632	31/5/2016 Local en venta en Capport, Lleida    Comentario del anunciante Disponible en: Español Català English Français Deutsch русский 华语 "Superf. 142 m², útil 142 m², planta baja, exterior, Diafano, FINQUESBESORA COM, T. 6.0.0.3.3.6.6.3.2." Precio 200.000 eur - 1.408 eur/m² www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca Recibir aviso si baja de precio Características básicas 142 m² construidos Distribución diáfana 1 aseos o baños Edificio Bajo Certificación energética: en trámite ¿Pocas fotos? ¿Echas de menos alguna foto? Pídele fotos al anunciante Anuncio actualizado el 27 de mayo 19 visitas http://www.idealista.com/inmuelle/31531491/	
		Antiguitat	11
Preu oferta	200.000 €	Preu adoptat	200.000 €
Font	973 975 814 Professional - FINQUES BESORA Ref.: 82023 / Finques Besora http://www.idealista.com/inmuelle/31531491/		

Mostra nº V12			
Tipus d'immoble	Local en planta baixa	Situació	C/ Bisbe Messeguer, nº 20
Superfície (m2t)	180 m2	Últim ús	Botiga de productes Gourmet
Construcció (distribució)	Traspàs o venda de local comercial. Botiga de productes gourmet. Disposa d'obrador amb cuina i maquinària per a l'elaboració de productes càrnics, càmeres de refrigeració, magatzem, zona de venda al detall. Ubicada molt prop de dos col·legis i universitat. Aire condicionat. Magatzem, arxiu. Sistema d'alarma. Sortida de fums. Cuina completament equipada.	31/5/2016 Local en venta en calle del bisbe messeguer, 20, Universitat - Instituts, Lleida    Comentario del anunciante Disponible en: Español "Traspaso o venta de local comercial. Tienda de productos gourmet. Dispone de obrador con cocina y maquinaria para la elaboración de productos cárnics, cámaras frigoríficas, almacén, zona de venta al detalle. Ubicada muy cerca de dos colegios y universidad." Precio 350.000 eur - 1.944 eur/m² www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca Recibir aviso si baja de precio Características básicas 180 m² construidos Segunda mano/buen estado Distribución 3-5 estancias 1 aseos o baños Situado a pie de calle 2 escaparates Edificio Bajo Fachada de 5 a 8 m. Certificación energética: en trámite	
		Antiguitat	16
Preu oferta	350.000 €	Preu adoptat	350.000 €
Font	677 545 319 / Particular - Jaime Anuncio: 31261855 http://www.idealista.com/inmueble/31261855/		

Mostra nº V13			
Tipus d'immoble	Local en planta baixa	Situació	C/ Academia, nº 33
Superfície (m2t)	121 m2	Últim ús	
Construcció (distribució)	Local en un edifici residencial.	31/5/2016 Local o nave en venta en calle Academia, Universitat - Instituts, Lleida idealista A Alfredo 935 190 119 Profesional - Agente comercial Ref.: 203-18062598 Outlet de viviendas 211.129 € 121 m² 1.745 eur/m² www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca Local o nave en venta en calle Academia, Universitat - Instituts, Lleida 211.129 € 121 m² 1.745 eur/m² www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca Comentario del anunciante Disponible en: Español "LOCAL EN EDIFICIO RESIDENCIAL LOCAL EN EDIFICIO RESIDENCIAL" Precio 211.129 eur - 1.745 eur/m² www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca Recibir aviso si baja de precio Características básicas 121 m² construidos Segunda mano/buen estado 1 aseos o baños Edificio http://www.idealista.com/inmuelle/29210254/ 1/2	
		Antiguitat	7
Preu oferta	211.129 €	Preu adoptat	211.129 €
Font	935 190 119 Professional - Agent comercial Ref.: 203-18062598. Outlet de vivendes http://www.idealista.com/inmuelle/29210254/		

Mostra nº V14			
Tipus d'immoble	Local en planta baixa	Situació	C/ Cristòfol de Boleda
Superfície (m2t)	80 m2	Últim ús	
Construcció (distribució)	Cristobal de Boleda - Joc de la Bola, Superfície 80 m², útil 80 m², tipus de negoci, portes d'accés (De vidre), planta baixa, exterior, FinquesBesora.com, TEL. 600.336.632	31/5/2016 Local en venta en Joc de Bola- Camp d'Esport-Marida, Lleida     Comentario del anunciante Disponible en: Español Català English Français Deutsch русский 华语 "CRISTOBAL DE BOLEDA - JOC DE LA BOLA, Superf. 80 m², útil 80 m², tipo de negocio, puertas de acceso (De cristal), planta baja, exterior, FINQUESBESORA COM, TEL. 6.0.0.3.3.6.6.3.2." Precio 132.500 eur - 1.656 eur/m² www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca Recibir aviso si baja de precio Características básicas 80 m² construidos Segunda mano/buen estado Distribución diáfana 1 aseos o baños Edificio Bajo Certificación energética: en trámite	
		Antiguitat	26
Preu oferta	132.500 €	Preu adoptat	132.500 €
Font	973 975 814 Professional - FINQUES BESORA Ref.: 82026 - Finques Besora http://www.idealista.com/inmueble/31531489/		

Mostra nº		V15	
Tipus d'immoble	Local en planta baixa	Situació	Pg. de Ronda – Crta. Huesca
Superfície (m2t)	60 m2	Últim ús	
Construcció (distribució)	Passeig de Ronda - Crta. Huesca, Superfície 60 m², 1 lavabo, portes d'accés (de vidre, porta recinte metàl·lica amb motor), aparador (de vidre), planta baixa, exterior, Finquesbesora.com TEL 600.336.632.		
		Antiguitat	26
Preu oferta	90.000 €	Preu adoptat	90.000 €
Font	973 975 814 Professional - FINQUES BESORA Ref.: 82001 / Finques Besora http://www.idealista.com/inmuble/31531496/		

Mostra nº V16			
Tipus d'immoble	Local en planta baixa	Situació	C/ Maragall, nº 17
Superfície (m2t)	262,15 m2	Últim ús	
Construcció (distribució)	Local comercial ubicat a la planta baixa d'un edifici residencial. Disposa de 2 plantes con 1 lavabo i oficina. Ubicat aprop de la Rambla d'Aragó i de la Universitat de Lleida / 262 m² construïts, 231 m² útils / 1 lavabo o bany	31/5/2016 Local en venta en calle maragall, Universitat - Instituts, Lleida  Comentario del anunciante Disponible en: Español "Local comercial ubicado en la planta baja de un edificio residencial. Dispone de 2 plantas con 1 aseo y despacho. Ubicado cerca de la Rambla de Aragón y de la Universidad de Lleida. Solicita más información sin compromiso." Precio 374.500 eur - 1.429 eur/m² www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca Recibir aviso si baja de precio Características básicas 262 m² construidos, 231 m² útiles 1 aseos o baños Edificio Bajo Certificación energética: (143 kwh/m² año) Enlace adicional www.servihabitat.com/venta/local/lleida/segria/leida/117246 http://www.idealista.com/inmueble/31835911/	
		Antiguitat	44
Preu oferta	374.500 €	Preu adoptat	374.500 €
Font	932 931 078 / Local o nau de banc Ref.: 117246 / Servihabitat http://www.idealista.com/inmueble/31835911/		

Mostra nº V17			
Tipus d'immoble	Local en planta baixa	Situació	C/ Baró de Maials, nº 94
Superfície (m2t)	163 m2	Últim ús	
Construcció (distribució)	Local comercial amb 2 banys, ubicat en la planta baixa d'un edifici residencial. Es troba en una zona amb tot tipus de servis, al costat de la Plaça dels Països Catalans.	31/5/2016  Local en venta en calle del baró de maials, Barafia, Lleida Comentario del anunciante Disponible en: Español *Local comercial con 2 baños, ubicado en la planta baja de un edificio residencial. Se encuentra en una zona con todo tipo de servicios, junto a Plaza del Países Catalans. Contacta con nosotros y solicita información sin compromiso.* Precio 227.803 eur - 1.398 eur/m² www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca Recibir aviso si baja de precio Características básicas 163 m² construidos 2 aseos o baños Edificio Bajo Certificación energética: G (477 kw/h/m² año) Enlace adicional www.servihabitat.com/venta/local/leida/segria/leida/118830 Equipamiento Calefacción Aire acondicionado    http://www.idealista.com/inmueble/31835908/ 2/3	
		Antiguitat	14
Preu oferta	227.803 €	Preu adoptat	227.803 €
Font	932 931 078 / Local o nau de banc Ref.: 118830 / Servihabitat http://www.idealista.com/inmueble/31835908/		

Mostra nº V18			
Tipus d'immoble	Local en planta baixa	Situació	C/ Cal Bernet, nº 10
Superfície (m2t)	1.260 m2	Últim ús	
Construcció (distribució)	La promoció consta d'un local diàfan en planta baixa, encara que es podria segregar (consultar superfícies). Disposa d'un total aproximat de 1.260 m2. Places d'aparcament disponibles (opcionals). Sortida de fums. El local s'entrega en brut El local esta situat en los baixos d'una promoció de 116 vivendes en lloguer per a joves, ubicada en el c/ Cal Bernet de Lleida. Es troba dins del desenvolupament urbanístic de la COPA d'OR de Lleida, zona comercial amb major expansió de la ciutat de Lleida. Recentment, en el sector han obert tres centres de referència molt propers a la promoció. Es tracta d'un Decathlon, Media Markt i un hipermercat Esclat, 1.260 m² construïts, Segona mà, bon estat. Distribució diàfana. Situat a peu de carrer. Sortida de fums	11/5/2016 Local en venta en calle Cal Bernet, 10, Capponet, Lleida  Comentario del anunciante Disponible en: Español Catalá "La promoción consta de un local diáfano en planta baja, aunque se podría segregar (consultar superficies). Dispone de un total aproximado de 1.260 m2. Plazas de aparcamiento disponibles (opcionales). Salida de humos. El local se entrega en bruto El local está situado en los bajos de una promoción de 116 viviendas en alquiler para jóvenes, ubicada en la c/Cal Bernet de Lleida. Se encuentra dentro del desarrollo urbanístico de la COPA d'OR de Lleida, zona comercial con mayor expansión de la ciudad de Lleida. Recientemente, en el sector han abierto tres centros de referencia muy cercanos a la promoción. Se trata de un DECATHLON, MEDIA MARKT y un hipermercado ESCLAT." Precio 1.008.000 eur – También en alquiler por 6.930 eur/mes 800 eur/m² www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca Recibir aviso si baja de precio Características básicas http://www.idealista.com/inmuelle/30380290/	
		Antiguitat	5
Preu oferta	1.008.000 €	Preu adoptat	1.008.000 €
Font	933 447 351 Professional - Yolanda Aula Ref.: LLEIDA COPA D'OR obra social la caixa http://www.idealista.com/inmuelle/30380290/		

Mostra nº V19			
Tipus d'immoble	Local en planta baixa	Situació	Av. Garrigues, nº 5
Superfície (m2t)	177 m2	Últim ús	
Construcció (distribució)	Antiga oficina de Bankia, te bany, no te distribució interior. 177 m² construïts. Segona mà, bon estat, 1 lavabo o bany. Porta de seguretat		
		Antiguitat	6
Preu oferta	302.723 €	Preu adoptat	302.723 €
Font	935 190 119 Professional - Agent comercial Ref.: 203-19153287 Outlet de vivendes http://www.idealista.com/inmueble/28788440/		

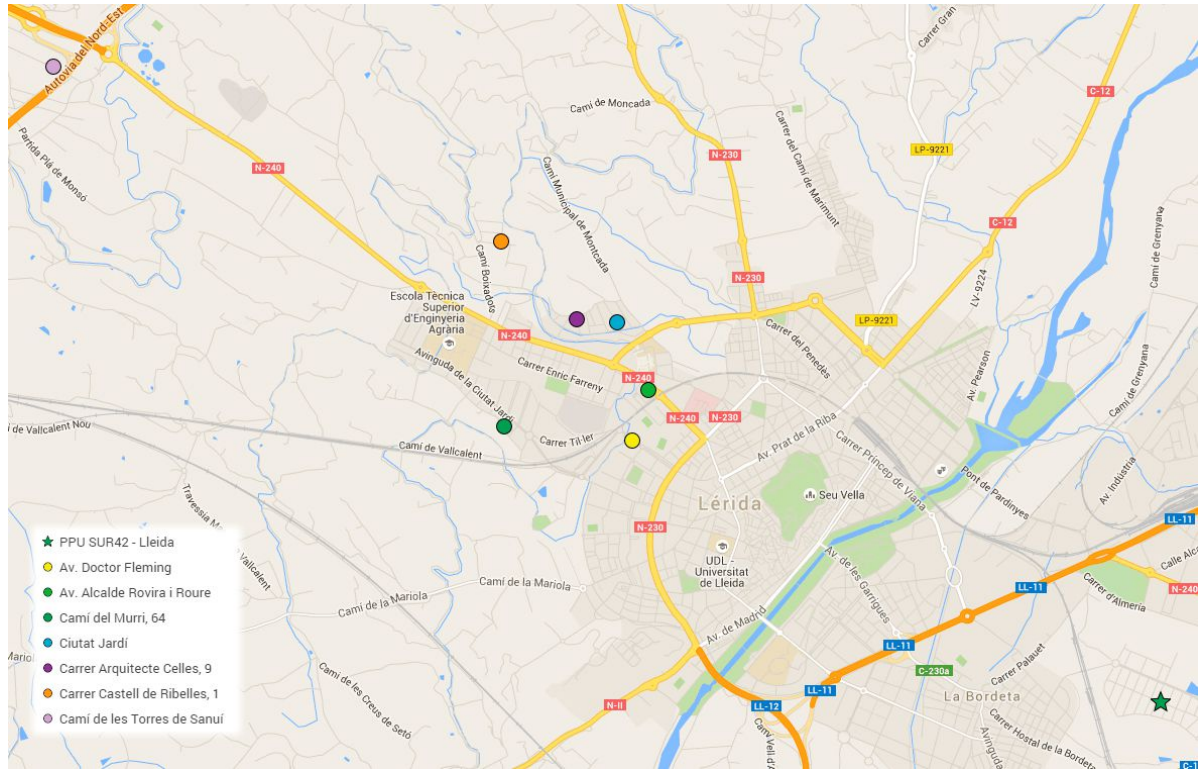
Annex 2.

Estudi de mercat d'habitatges unifamiliars aïllats.

- Plànol de localització de les mostres
- Quadre resum de mostres de mercat
- Fitxes de les mostres de mercat considerades

Estudi de mercat d'habitatges unifamiliars aïllats a Lleida.

Plànol de localització de les mostres



Quadre resum de mostres de mercat

9419 Salses Lleida						data de referència: juny 2016		Mostr es
Mostres de mercat d'habitatges unifamiliars aïllades. Venda. Lleida. Juny 2016								
Mostra	Situació	Descripció.	Font	Preu oferta	Superfície	Preu unitari oferta	Antiguitat (anys)	Estat de conser vació
				euros	m2 construïts	euros/m2		
1	C/ Fleming - Alcalde Rovira i Roure.	Prop del Camp de Futbol. Casa de 220 m2 construïts, 190 m2 útils. 500 m2 de solar. 4 dormitoris (1 suite, 3 dobles), 1 bany, 1 aseó, cuina office gran, safareig, menjador de 50 m2, terrassa de 20 m2, paviments del jardí de fusta. Garatge exterior. Armaris empotrats. Moblat. Vidres dobles. Fusteria exterior lacada blanca. Any de construcció, 2011. Assolellat, Piscina.	973 975 814 Profesional - FINQUES BESORA Ref.: 00349	465.000	220	2.113,64	5	N
2	Av. Alcalde Rovira i Roure, al costat de l'Hospital Provincial.	Casa de superfície construïda 300 m², superfície útil 300 m², 4 dormitoris (1 suite, 3 dobles), 4 banys, 1 aseó, cuina, safareig, menjador (50 m2.), terrassa (30 m2), paviments de parquet, jardí (privat i comunitari), garatge (2 cotxes), armaris empotrats, calefacció, porta blindada, vidres dobles. Any de construcció: 1987. Llar de foc. Aire condicionat (bomba de fred i calor). Molt assolellada. Piscina comunitària.	973 975 814 Profesional - FINQUES BESORA Ref.: 00107	560.000	300	1.866,67	29	N
3	Camino del murri, 64 - Ciutat Jardí	Casa en projecte, s'entrega totalment acabada "claus en ma". Solar per construir. Casa unifamiliar de 4 dormitoris. Garatge per 2 cotxes, jardí privat. Directe de propietari.	629 364 180 Particular - ricard Anuncio: 32598472	282.000	198	1.424,24	1	N
4	Ciutat jardí	Excel·lent xalet a la zona dels hospitals. 570 m2 construïts. 6 dormitoris. 4 banys, 1 lavabo, calefacció, aire condicionat a tota la casa, moblat. Garatge per a 5 cotxes. Piscina exterior privada. En perfecte estat de conservació.	http://www.idealista.com/inmueble/30275821/ 973 973 047 Profesional - credit Ref.: 3104	700.000	570	1.228,07	20	N
5	C/ Arquitecte Celles, 9, Ciutat Jardí	Casa singular del 1996, completament exterior amb el jardí rodejant la cada, porxo amb terrasses. Cuina Bulthaup recent estrenada. Garatge 4 cotxes. Zona de reunions i barbacoes. Safareig. 2 banys complets i lavabo de cortesia. Sala d'estar menjador amb llar de foc i jardí interior. Situada en zona tranquil·la, ben comunicada amb el centre de Lleida. Sense despeses de comunitat.	678 740 316 Particular - Josep Mª Anuncio: 28968807	480.000	450	1.066,67	20	N
6	Ciutat Jardí	Xalet independent de 570 m2, 4 dormitoris, 3 banys. Paviments de gres i parquet, distribuït en 2 plantes i soterrani. - 1ª planta . Cuina office, sala d'estar amb llar de foc i lavabo de cortesia. - 2ª planta: distribuïdor en vidre amb claraboia amb accés als dormitoris (1 dormitori tipus suite, 3 habitacions dobles, totes amb armari empotrat, 2 banys). - Soterrani: zona de video-jocs, sala de reunions amb barbacoa i porta d'accés al parking. Exterior amb porxo rodejat de jardí. Fusteria exterior d'alumini i interior de roure, finestres amb doble vidre. Equipada amb refrigeració aacc frio/cal i calefacció individual. Disposa de parking individual per a 4 cotxes.	973 974 261 Profesional - eugenia duque Ref.: G-10.421 http://www.idealista.com/inmueble/33500406/	450.000	570	789,47	10	N

7	C/ Castell de Ribelles, 1 (al costat del Club de Tennis)	Casa independent. 2 plantes. 290 m ² construïts, 250 m ² útils. 5 dormitoris. 3 banys. Parcel·la de 800 m ² . Terrassa. Garatge.	610 701 887 Particular - JORGE Anuncio: 31399677 http://www.idealista.com/inmueble/31399677/	450.000	290	1.551,72	15	N
8	Ciutat jardí	Casa unifamiliar aïllada en molt bona zona de Lleida. 450 m ² construïts, 400 m ² útils. 4 dormitoris. 3 banys. Garatge per a un cotxe. Façana obra vista. Traster. Piscina.	973 977 658 Profesional - IN inmobiliaria Ref.: AG2320_000786-14	490.000	450	1.088,89	15	N
9	Alcarràs. Les Torres de Sanui	Xalet de recent construcció. Fantàstica casa semi-nova de 290 m ² . Parcel·la de 1000 metres, 5 dormitoris, 3 banys, cuina independent, sala d'estar amb llar de foc, paviments de gres i parquet, balcons i terrassa. Fusteria exterior d'alumini i interior de roure. Jardí privat.	http://www.idealista.com/inmueble/33500365/ 973 974 261 Profesional - eugenia duque Ref.: G-10.494	419.000	290	1.444,83	10	N
Valor promig de les mostres d'habitatges unifamiliars aïllats, a zona prime de Lleida (no és una indicació de valor, per tractar-se de mostres heterogènies).						1.397,13		

A continuació s'adjunta el quadre de comparació i homogeneïtzació de les mostres d'habitatges unifamiliars aïllats:

9419 Salses Lleida												fecha de referencia: mayo de 2016						
Model Habitatges en edifici unifamiliar aïllat												antigüedad (edad efectiva) 0		estado de conservación 1				
Quadre de comparació i homogeneïtzació de les mostres (a nou)												F (Vc/Vv) 0,29		β objeto a valorar = 0,000				
Mostra	Superfície	Preu unitari d'oferta (euros/m2st)	entre 0,85 y 1 correcció per negociació de venda (ajust de preu sol·licitat a valor)	situació emplaçament		superfície de parcel·la, jardí, orientació, vistes		dimensions, distribució, superfície		instal·lacions, i equipaments, serveis		formulació s/ RD 1492/2011: HC = C (1-(β*F))/(1-(βi*F))			coeficiente homogeneizador	valor unitario homogeneizado (euros/m2st)		
				interval 0,15	0,15	interval 0,15	0,15	interval 0,15	0,12									
núm.	m2 construïts	euros/m2	H _M	compara	H _E	compara	H _U	compara	H _Q	compara	H _I	edat efectiva	C: estat de conservació	β _i	H _c	CH	V _i	
1	Habitages en edifici unifamiliar aïllat	220	2.113,64	0,85	M	0,95	igual	1,00	igual	1,00	igual	1,00	5	1	0,026	1,008	0,81	1.719,66
2		300	1.866,67	0,85	M	0,95	P	1,05	igual	1,00	P	1,04	29	1	0,187	1,056	0,93	1.738,94
3		198	1.424,24	0,95	M	0,95	igual	1,00	M	0,95	igual	1,00	1	1	0,005	1,001	0,86	1.222,87
4		570	1.228,07	0,95	M	0,95	igual	1,00	PPP	1,15	PPP	1,12	20	1	0,120	1,036	1,20	1.478,21
5		450	1.066,67	0,95	M	0,95	igual	1,00	PPP	1,15	PPP	1,12	20	1	0,120	1,036	1,20	1.283,94
6		570	789,47	0,95	igual	1,00	P	1,05	PPP	1,15	PP	1,08	10	1	0,055	1,016	1,26	993,69
7		290	1.551,72	0,90	M	0,95	igual	1,00	igual	1,00	P	1,04	15	1	0,086	1,025	0,91	1.414,65
8		450	1.088,89	0,95	M	0,95	igual	1,00	PPP	1,15	P	1,04	15	1	0,086	1,025	1,11	1.205,03
9		290	1.444,83	0,90	PPP	1,15	M	0,95	igual	1,00	P	1,04	10	1	0,055	1,016	1,04	1.501,04
Valor de mercado homogeneizado (referido a viviendas unifamiliares en zona prime, Lleida)															Vv = ∑ Vi/n		1.395,34	
el valor de mercat homogeneïtzat és una indicació de valor: és el valor de mercat o preu més probable de venda.																		

Fitxes de les mostres de mercat considerades

Mostra nº		V1	
Tipus d'immoble	Habitatge Unifamiliar aïllat	Situació	C/ Doctor Fleming – Avda. Rovira i Roura
Superfície (m2t)	220 m2	Últim us	
Construcció (distribució)	Prop del Camp de Futbol. Casa de 220 m2 construïts, 190 m2 útils. 500 m2 de solar. 4 dormitoris (1 suite, 3 dobles), 1 bany, 1 lavabo, cuina office gran, safareig, menjador de 50 m2, terrassa de 20 m2, paviments del jardí de fusta. Garatge exterior. Armaris empotrats. Moblat. Vidres dobles. Fusteria exterior lacada blanca. Any de construcció, 2011. Assolellat, Piscina.	31/5/2016 Casa o chalet independiente en venta en Joc de Bola-Camp d'Esport-Mariola, Lleida idealista ¡Bien! mensaje enviado Volver a contactar Guarda tu búsqueda para recibir por email nuevos anuncios similares a este Guardar búsqueda 465.000 € 220 m² 4 hab. FINQUES BESORA Profesional Hipoteca 1.649 eur/mes - www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca Finques Besora  avinguda blondel 54 Lleida 25002 Comentario del anunciante Disponble en: Español Català English Français Deutsch русский 华语 "CAMP DE FUTBOL - FLEMING - ROVIRA ROURE, Superf. 220 m², útil 190 m², 500 m² solar, 4 habitaciones (1 suite, 3 dobles), 1 baño, 1 aseo, cocina (office grande), lavadero, comedor (50m2), terraza (20 m2), suelos, jardín (de tablas de madera y piscina), garaje (1 exterior), armarios, calefacción, muebles, puerta blindada, vidrios dobles, año construcción 2011, carpintería exterior (aluminio), carpintería interior (lacadas blancas), aire acondicionado (frio y calor), soleado, piscina (y Jardín de tablas de madera.), alarma (alarma), Estado certificación: En trámite, 1ª Planta, comedor, cocina, baño, Jardín y piscina, 2ª Planta, 3 hab., baño, lavadero, terraza de 20 m2., FINQUESBESORA.COM TEL 6.0.0.3.3.6.6.3.2." http://www.idealista.com/nnmuebra/31531390/	
		Antiguitat	5
Preu oferta	465.000 €	Preu adoptat	465.000 €
Font	973 975 814 Professional - FINQUES BESORA Ref.: 00349		

Mostra nº		V2	
Tipus d'immoble	Habitatge Unifamiliar aïllat	Situació	Avda. Alcalde Rovira i Roure, al costat de l'Hospital Provincial
Superfície (m2t)	300 m2	Últim us	
Construcció (distribució)	Casa de superfície construïda 300 m², superfície útil 300 m², 4 dormitoris (1 suite, 3 dobles), 4 banys, 1 lavabo, cuina, safareig, menjador (50 m2.), terrassa (30 m2), paviments de parquet, jardí (privat i comunitari), garatge (2 cotxes), armaris empotrats, calefacció, porta blindada, vidres dobles. Any de construcció: 1987. Llar de foc. Aire condicionat (bomba de fred i calor). Molt assolellada. Piscina comunitària.	31/5/2016 Chalet adosado en venta en Joc de Bola-Camp d'Esport-Mariola, Lleida idealista 973 975 814 Professional - FINQUES BESORA Ref.: 00107 Chalet adosado en venta en Joc de Bola-Camp d'Esport-Mariola, Lleida 560.000 € 300 m² 4 hab. Hipoteca 1.990 eur/mes - www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca  Comentario del anunciante Disponible en: Español Català English Français Deutsch русский 华语 "ALCALDE ROVIRA ROURE - HOSITAL PROVINCIAL, Superf. 300 m², útil 300 m², 4 habitaciones (1 suite, 3 dobles), 4 baños, 1 aseo, cocina, lavadero, comedor (50 m2.), terraza (30 m2), suelos parquet, jardín (privado y comunitario), garaje (2 coches), armarios, calefacción, puerta blindada, vidrios dobles, año construcción 1987, chimenea, carpintería exterior (aluminio), carpintería interior (lacadas en blanco), aire acondicionado (bomba calor y frio), soleado, piscina (Comunitaria), Estado certificación: En trámite, FINQUESBESORA.COM TEL. 6.0.0.3.3.6.6.3.2." Precio 560.000 eur - http://www.idealista.com/inmueble/3153139/ 1/3	
		Antiguitat	29
Preu oferta	560.000 €	Preu adoptat	560.000 €
Font	973 975 814 Professional - FINQUES BESORA Ref.: 00107		

Mostra nº		V3	
Tipus d'immoble	Habitatge Unifamiliar Aïllat	Situació	Camí del Murri, 64
Superfície (m2t)	198 m2	Últim us	
Construcció (distribució)	Casa en projecte, s'entrega totalment acabada "claus en ma". Solar per construir. Casa unifamiliar de 4 dormitoris. Garatge per 2 cotxes, jardí privat. Directe de propietari.	31/5/2016 Chalet adosado en venta en camino del murri, 64, Ciudad Jardí, Lleida  Comentario del anunciante Disponible en: Español "Casa adosada en proyecto, con altos acabados. Precio llaves en mano." Precio 282.000 eur - 1.424 eur/m² Hipoteca 992 eur/mes - Tipo de interés FIJO los 10 primeros años: desde 1,99% Y después: desde euribor +0,99% (2,38%TAEVariable)* Solicitar hipoteca Recibir aviso si baja de precio ING DIRECT People in progress ¿Quieres saber si está caro o barato? Estimar precio Características básicas Chalet adosado 2 plantas 198 m² construidos 4 habitaciones 3 wc Parcela de 204 m² Terraza Plaza de garaje incluida en el precio Segunda mano/buen estado Orientación sur http://www.idealista.com/inmueble/32598472/	
		Antiguitat	1
Preu oferta	282.000 €	Preu adoptat	282.000 €
Font	629 364 180 Particular - Ricard Anuncio: 32598472		

Mostra nº		V4	
Tipus d'immoble	Habitatge Unifamiliar Aïllat	Situació	Ciutat Jardí
Superfície (m2t)	570 m2	Últim us	
Construcció (distribució)	Excel·lent xalet a la zona dels hospitals. 570 m2 construïts. 6 dormitoris. 4 banys, 1 lavabo, calefacció, aire condicionat a tota la casa, moblat. Garatge per a 5 cotxes. Piscina exterior privada. En perfecte estat de conservació.	31/5/2016 Casa o chalet independiente en venta en Ciudad Jardí, Lleida idealista Casa o chalet in venta en Ciudad Guarda tu búsqueda para recibir por email nuevos anuncios similares a este 700.000 € 570 m² 6 hab. Hipoteca 2.493 eur/mes - www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca 973 973 047 Profesional - crédito habitat 3104 Credit habitat CREDIT HABITAT Comentario del anunciante. Disponible en: Español "EXCELENTE CHALET EN ZONA HOSPITALES, 570 M2, 6 HABITACIONES, 4 BAÑOS, 1 ASEO, AMPLIA COCINA OFFICE, CALEFACCIÓN, AIRE ACONDICIONADO EN TODA LA CASA, AMUEBLADO. GARAJE CON CAPACIDAD PARA 5 VEHÍCULOS, JARDÍN 160 M2 CON PISCINA EXTERIOR PRIVADA. PERFECTA CONSERVACIÓN." Precio 700.000 eur - 1.228 eur/m² Hipoteca 2.493 eur/mes - www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca Recibir aviso si baja de precio ¿Quieres saber si está caro o barato? http://www.idealista.com/inmueble/30275821/ 1/2	
		Antiguitat	20
Preu oferta	700.000 €	Preu adoptat	700.000 €
Font	http://www.idealista.com/inmueble/30275821/ 973 973 047 Professional - Crédito habitat Ref.: 3104		

Mostra nº		V5	
Tipus d'immoble	Habitatge Unifamiliar Aïllat	Situació	C/ Arquitecte Celles, 9
Superfície (m2t)	450 m2	Últim us	
Construcció (distribució)	Casa singular del 1996, completament exterior amb el jardí rodejant la cada, porxo amb terrasses. Cuina Bulthaup recent estrenada. Garatge 4 cotxes. Zona de reunions i barbacoas. Safareig. 2 banys complets i lavabo de cortesia. Sala d'estar menjador amb llar de foc i jardí interior. Situada en zona tranquil·la, ben comunicada amb el centre de Lleida. Sense despeses de comunitat.	1/5/2016 Casa o chalet independiente en venta en calle Arquitecte Celles, 9, Ciudad Jardí, Lleida  Comentario del anunciante Disponible en: Español "Casa singular del 1996, completamente exterior con jardín rodeando casa, porche con terrazas, cocina bulthaup recién estrenada, garaje para 4 coches con zona para reuniones y barbacoas. Lavadero. 2 baños completos y lavabo de cortesia. Sala de estar comedor con fuego a tierra y jardín interior. Situada en zona tranquila, muy bien comunicada al centro de Lleida. Sin gastos de comunidad y esquinas a dos calles." Precio 480.000 eur - 1.067 eur/m² Hipoteca 1.703 eur/mes - www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca Recibir aviso si baja de precio ¿Quieres saber si está caro o barato? Estimar precio Características básicas Casa o chalet independiente 450 m² construidos 4 habitaciones 3 wc http://www.idealista.com/inmueble/28968807/	
		Antiguitat	20
Preu oferta	480.000 €	Preu adoptat	450.000 €
Font	678 740 316 Particular - Josep Mª Anuncio: 28968807		

Mostra nº		V6	
Tipus d'immoble	Habitatge Unifamiliar Aïllat	Situació	Ciutat Jardí
Superfície (m2t)	570 m2	Últim us	
Construcció (distribució)	Xalet independent de 570 m2, 4 dormitoris, 3 banys. Paviments de gres i parquet, distribuït en 2 plantes i soterrani. - 1ª planta . Cuina office, sala d'estar amb llar de foc i lavabo de cortesia. - 2ª planta: distribuïdor en vidre amb claraboia amb accés als dormitoris (1 dormitori tipus suite, 3 habitacions dobles, totes amb armari empotrat, 2 banys). - Soterrani: zona de video-jocs, sala de reunions amb barbacoa i porta d'accés al parking. Exterior amb porxo rodejat de jardí. Fusteria exterior d'alumini i interior de roure, finestres amb doble vidre. Equipada amb refrigeració aacc frid/cal i calefacció individual. Disposa de parking individual per a 4 cotxes.	1/9/2016 Casa o chalet independiente en venta en Ciutat Jardí, Lleida idealista Casa o chalet in venta en Ciutat Guarda tu búsqueda para recibir por email nuevos anuncios similares a este Guardar búsqueda 450.000 € 570 m² 4 hab. Hipoteca 1.595 eur/mes - www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca 973 974 261 Profesional - eugenia duque Ref.: G-10.421 grupcasa baix ebre 60 bajos L'Ampolla 43895 Comentario del anunciante Disponible en: Español "Fantástico chalet independiente de 570 metros, de 4 habitaciones y 3 baños, suelos de gres y parquet, distribuido en 2 plantas y sótano: - 1ª planta . cocina office, salón con chimenea y aseo de cortesia. 2ª planta: tiene un distribuidor acristalado con claraboya que da acceso a los dormitorios, que son 1 habitación tipo suite, 3 habitaciones dobles todas con armarios empotrados, 2 baños. - Sótano: zona de video-juegos, y sala de reuniones con barbacoa y puerta de azzceo al parking Exterior con porche rodeado de Jardín . Carpintería exterior de aluminio e interior de roble, ventanas climatizadas. Puerta blindada. Equipada con refrigeración aacc frio/cal y calefacción individual. Dispone de parking individual para 4 coches." http://www.idealista.com/inmueble/33500406/	
		Antiguitat	10
Preu oferta	450.000 €	Preu adoptat	450.000 €
Font	973 974 261 Profexsional - Eugenia Duque Ref.: G-10.421 http://www.idealista.com/inmueble/33500406/		

Mostra nº		V7	
Tipus d'immoble	Habitatge Unifamiliar Aïllat	Situació	C/ Castell de Ribelles, 1
Superfície (m2t)	290 m2	Últim us	
Construcció (distribució)	Casa independent. 2 plantes. 290 m ² construïts, 250 m ² útils. 5 dormitoris. 3 banys. Parcel·la de 800 m ² . Terrassa. Garatge.	1/9/2016 Casa o chalet independiente en venta en calle castell de ribelles, 1, Ciudad Jardí, Lleida idealista ¡Bien! mensaje enviado Volver a contactar Casa o chalet en venta en C/ Castell de Ribelles, 1, Ciudad Jardí, Lleida Guarda tu búsqueda para recibir por email nuevos anuncios similares a este Guardar búsqueda 450.000 € 290 m² 5 hab. Particular - JORGE Hipoteca 1.595 eur/mes - www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca 610 701 887  Comentario del anunciante Disponible en: Español "Preciosa casa esquinera en zona residencial frente al Club Tennis Lleida, esquinera a cuatro vientos y orientación sur con sol todo el día." Precio 450.000 eur - 1.552 eur/m² Hipoteca 1.595 eur/mes - www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca Recibir aviso si baja de precio ¿Quieres saber si está caro o barato? http://www.idealista.com/inmueble/31399677/	
		Antiguitat	15
Preu oferta	450.000 €	Preu adoptat	450.000 €
Font	610 701 887 Particular - JORGE Anuncio: 31399677 http://www.idealista.com/inmueble/31399677/		

Mostra nº V8			
Tipus d'immoble	Habitatge Unifamiliar Aïllat	Situació	Ciutat Jardí
Superfície (m2t)	450 m2	Últim us	
Construcció (distribució)	Casa unifamiliar aïllada en molt bona zona de Lleida. 450 m ² construïts, 400 m ² útils. 4 dormitoris. 3 banys. Garatge per a un cotxe. Façana obra vista. Traster. Piscina.		
		Antiguitat	15
Preu oferta	490.000 €	Preu adoptat	490.000 €
Font	973 977 658 Professional - IN immobiliària Ref.: AG2320_000786-14		

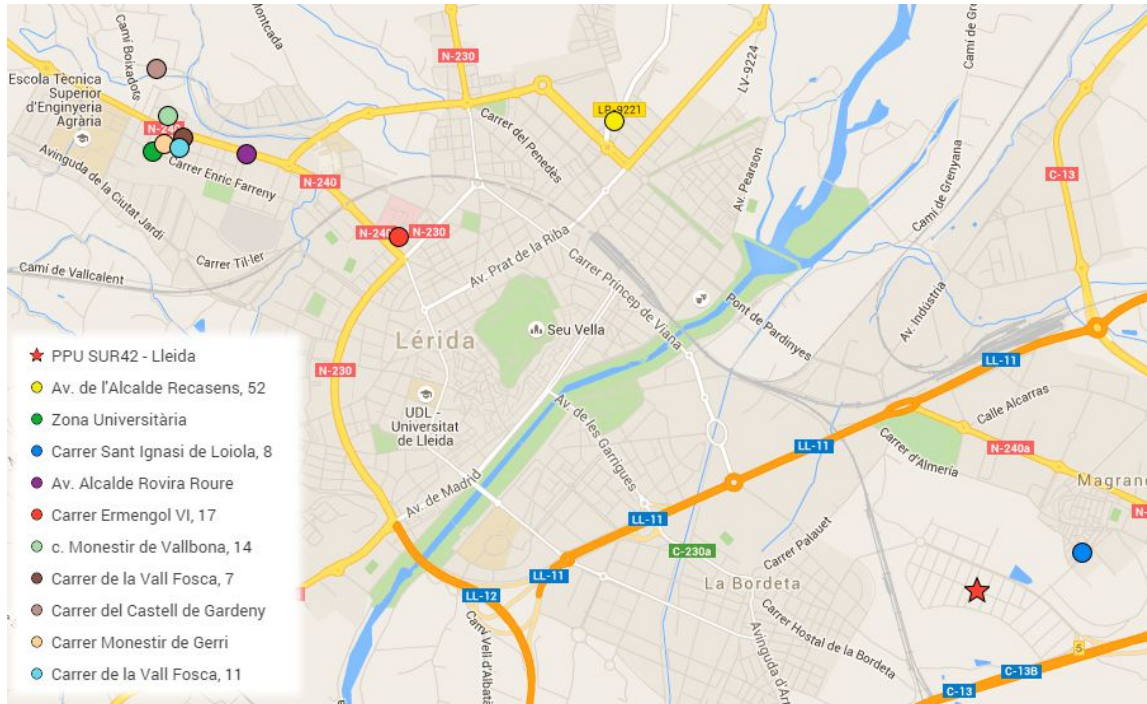
Mostra nº		V9	
Tipus d'immoble	Habitatge Unifamiliar Aïllat	Situació	Alcarràs. Les Torres de Sanui.
Superfície (m2t)	290 m2	Últim us	
Construcció (distribució)	Xalet de recent construcció. Fantàstica casa semi-nova de 290 m2. Parcel·la de 1000 metres, 5 dormitoris, 3 banys, cuina independent, sala d'estar amb llar de foc, paviments de gres i parquet, balcons i terrassa. Fusteria exterior d'alumini i interior de roure. Jardí privat.	1/9/2016 Casa o chalet independiente en venta en Les Torres de Sanui idealista ¡Bien! mensaje enviado Volver a contactar Casa o chalet en venta en Alcarràs Guarda tu búsqueda para recibir por email nuevos anuncios similares a este Guardar búsqueda 419.000 € 290 m2 1.445 €/m2 Hipoteca 1.484 eur/mes - www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca 973 974 261 Profesional - eugenia duque Ref.: G-10.494 grupcasa baix ebre 60 bajos L'Ampolla 43895 Comentario del anunciante Disponible en: Español "Fantástica casa seminueva de 290 metros asentada en parcela de 1000 metros, 5 habitaciones, 3 baños, cocina independiente, salón con chimenea, suelos de gres y parquet, balcones, terraza. Carpintería exterior de aluminio e interior de roble y ventanas climatizadas. Puerta blindada. Equipada con refrigeraciónnaacc frío/cal y calefacción individual. Dispone de jardín con piscina, riego automático , energía solar. Tiene parking privado." Precio 419.000 eur - 1.445 eur/m2 Hipoteca 1.484 eur/mes - www.idealista.com/hipotecas/ http://www.idealista.com/inmueble/33500365/ 1/2	
		Antiguitat	10
Preu oferta	419.000 €	Preu adoptat	419.000 €
Font	http://www.idealista.com/inmueble/33500365/ 973 974 261 Professional - Eugenia Duque Ref.: G-10.494		

Annex 3.

Estudi de mercat d'habitatges unifamiliars aïllats.

- Plànol de localització de les mostres
- Quadre resum de mostres de mercat
- Fitxes de les mostres de mercat considerades

Plànol de localització de les mostres



Quadre resum de mostres de mercat

Mostres de mercat d'habitatges unifamiliars en filera. Venda. Lleida. Juny 2016								
Mostra	Situació	Descripció.	Font	Preu oferta	Superfície	Preu unitari oferta	Antiguitat (anys)	Estat de conservació
				euros	m2 construïts	euros/m2		
1	Avinguda Alcalde Recasens, 52 Zona Balàfia	Promoció d'habitatges unifamiliars als Barris Nord de Lleida. Habitatges totalment individuals. Sense comunitat de veïns. Cada casa disposa de garatge per a 3 cotxes. planta primera amb menjador, cuina, un dormitori, bany, terrasses i accés a jardí individual. Segona planta amb tres dormitoris i dos banys. El dormitori principal és tipus suite amb bany, vestidor i balcó. Àmplies golfes amb més de 30 m2, divisible, i amb accés a terrassa. S'entreguen amb preinstal·lació d'ascensor. Possibilitat de modificació d'acabats i distribució.	SOLVIA tlf. 973269709 bhttp://www.habitacalia.com/obra_nueva-viviendas-en-lleida/promo_11021002218570	289.000	252	1.146,83	1	N
2	Zona Universitaria	Casa adossada. Dóna a una plaça. Es pot aparcar al carrer. Casa distribuïda en 3 plantes més el garatge a la planta soterrani, que actualment està habilitat com a cuina. Cellar. Garatge especialment il·luminat per a festes, ideal per celebracions i reunions. Al costat, al soterrani, sala de manjant, i rebost amb nevera i un aseo. A la planta baixa hi ha la cuina i el saló menjador, i un aseo. Sortida al jardí, A la planta primera hi ha els 3 dormitoris i 3 banys. A la segona planta hi ha unes golfes equipades, amb un altre aseo amb dutxa i sortida a terrassa.	973 975 921 Profesional - immo espai Ruiz Anuncio: 31767955	360.000	180	2.000,00	20	N
3	C/ Sant Ignasi de Loiola nº 8 - Zona Magraners	Barri dels Magraners. Recuperat bancari. Casa unifamiliar entre mitgeres, distribuïda en planta baixa per a garatge per a 2 cotxes, planta pis amb cuina, bany i menjador, i primera planta amb 3 dormitoris i un bany. Ha baixat a l'abril de 179.000 a 150.000 euros !!! al mes de maig ha baixat de 150.000 a 147.000 euros. Hay una inmobiliaria que dice que tiene 214 m2 contruidos. Lleva a la venta desde octubre de 2014.	935 190 119 Profesional -Oulet de viviendas Ref.: 210-22435K	147.000	102	1.441,18	9	N

4	Avinguda Alcalde Rovira Roure	Casa de alt standing de 330 m2 distribuïda en 4 habitacions , 3 banys, sala d'estar amb llar de foc, cuina independent, paviments de gres, 3 terrasses. Fusteria exterior d'alumini i interior de roure amb finestres de doble variable y ventanas dobles. Puerta blindada. Equipado con refrigeración aacc frio/cal y calefacción individual. Dispone de piscina comunitaria. Parking y almacen incluidos. Casa con fachada de piedra	973 974 261 Profesional - eugenia duque Ref.: G-10.522	475.000	330	1.439,39	30	N
5	C/ Ermengol VI, 17, Joc de Bola-Camp d'Esport-Mariola	Casa entre mitgeres. Planta baixa i planta pis. 240 m2 construïts. 4 dormitoris. 3 banys. terrassa. Armaris empotrats. Garatge per a un cotxe.	696 362 746 Particular - maria 1675445 http://www.idealista.com/inmueble/1675445/	344.000	240	1.433,33	30	N
6	C/ Monestir de Vallbona, 14 - Ciutat jardí	En el conjunt denominat "Los chalets blancos", casa en xamfrà, amb jardí privat. Propietat exclusiva, en perfecte estat. Super construïda 356,34 m² y útil de 261,49 m². Consta de: Planta semisoterrani Garatge, safareig, sala de màquines, celler i aseo Planta baixa: Rebedor, distribuïdor, cuina, aseo i sala d'estar menjador Planta primera: Distribuïdor, dos banys complets, dos habitacions dobles i una suite principal. Planta coberta: Golfes sense distribuir diàfana, tota de fusta.	973 977 662 Profesional - ELISABET BREG Ref.: xltblnc Finques Adser http://www.idealista.com/inmueble/28502807/	500.000	356	1.404,49	20	N
7	Vall Fosca, 7, Ciutat Jardí	Casa unifamiliar entre mitgeres. En perfecte estat a la millor zona residencial de Lleida. Superfície útil 252 m2. Planta semisótano garatge per a 3 cotxes de 80 m2. Moltes possibilitats, Planta baixa: rebedor distribuïdor, cuina independent, menjador sala d'estar amb terrassa des de la qual s'accedeix a jardí privat. 1 bany. Planta primera: 4 dormitoris dobles 2 banys, paviment de parquet. Planta sota coberta: sala diàfana de 30 m2 amb dues terrasses. Terres de marbre. Calefacció individual a gas. Acabats de qualitat alta. Fusteria d'alumini amb doble envidrament. Persianes d'alumini. Aire condicionat a tota la casa. Terrassa descoberta de 60 m2.	666 592 272 Particular - joana.senterada Anuncio: 2085705	375.000	280	1.339,29	20	N

8	Ciutat Jardí	Casa entre mitgeres a conjunt residencial amb jardí i piscina comunitaris. 5 dormitoris, 3 banys. Cuina independent. Equipada amb refrigeració aire condicionat i calefacció individual amb radiadors elèctrics. Disposa d'aparcament privat amb capacitat per a 2 cotxes, zona ajardinada i piscina.	973 974 261 Profesional - eugenia duque Ref.: 10.120 http://www.idealista.com/inmueble/31231347/	399.000	300	1.330,00	20	
9	C/ Castell de Gardeny. Al costat del Club de Tennis Lleida	Xalet adossat, en molt bon estat, d'alta qualitat constructiva. o, estado espectacular, de muy alta calidad constructiva. Zona Tennis Lleida, a 2,5 km de la Plaza Ricard Vinyes. Construit el 2002, amb jardí olt bido en 2.002, con bonito jardín y piscina individual. Es ven totalment equipat.	973 977 662 Profesional - ELISABET BREG Anuncio: 30260545 Finques Adser http://www.idealista.com/inmueble/30260545/	535.000	403	1.327,54	14	N
10	C/ Monestir de Geri - Ciutat Jardí	Zona Lleida park. Residencial amb gran zona comunitària. Casa entre mitgeres de 271 m2 construïts. 4 plantes. a planta baixa: petit apartament amb un dormitori amb sauna i dutxa, quartet de la planxa i rentadora, bany complet, despat i sala d'estar. a planta primera, menjador amb llar de foc i sortida a jardí, i una gran cuina office. La planta 2ª té 4 dormitoris, dos banys, un d'ells a la suite amb banyera d'hidromassatge. A planta sotacoberta, gran sala amb llar de foc i terrassa exterior. Molta llum. Grans finestres. S'inclouen mobles i electrodomèstics. Garatge exterior per a 2 cotxes. Zona comunitària amb piscina, pista de squash. Gran jardí comunitari.	973 971 468 Profesional - Immobilària Punt Casa Ref.: PARK http://www.idealista.com/inmueble/31758290/	350.000	271	1.291,51	20	N
11	C/ Vallflosca, 11	Magnífica casa individual a la millor zona residencial de Lleida. Cuina de 18m2, sala de 40 m2, 4 dormitoris molt amplis i golfes. 3 terrasses. Jardí individual. Garatge 80 m2, amb moltes possibilitats. Molt ben comunicada amb el centre de la ciutat, al costat de les parades de bus dels col·legis i centres comercials. Sense despeses de comunitat.	particular tlf. 695 478 147 675 504 650 Particular - Chema Anuncio: 28280512 http://www.idealista.com/inmueble/28280512/	390.000	340	1.147,06	20	N
Valor promig de les mostres d'habitatges unifamiliars en filera, a zona prime de Lleida (no és una indicació de valor, per tractar-se de mostres heterogènies).						1.390,97		

A continuació s'adjunta el quadre de comparació i homogeneïtzació de les mostres d'habitatges unifamiliars en filera:

9419 Salses Lleida												data de referència: juny 2016							
Model Habitatges en edifici unifamiliar en filera												antigüedad (edad efectiva) 0		estado de conservación 1					
Quadre de comparació i homogeneïtzació de les mostres (a nou)												F (Vc/Vv)		0,29		β objeto a valorar =		0,000	
Muestra	Superficie	Precio unitario de oferta (euros/m2st)	entre 0,90 y 1 corrección por negociación de venta (ajuste de precio solicitado a valor)	situación emplazamiento		jardí privat, situació dins el conjunt, orientació, vistes, zona comunitària		dimensiones, distribución, superficie		instalaciones, y equipamientos, servicios		formulació s/ RD 1492/2011: HC = C (1-(β*F))/(1-(βi*F))			coeficiente homogeneizador	valor unitario homogeneizado (euros/m2st)			
				interval	0,15	interval	0,15	interval	0,15	interval	0,12								
núm.	m2 construidos	euros/m2	H _M	compara	H _E	compara	H _U	compara	H _Q	compara	H _I	edad efectiva	C: estat de conservació	β _i	H _c	CH	V _i		
1	Habitatges en edifici unifamiliar en filera	252	1.147	0,95	M	0,95	PPP	1,15	PPP	1,15	igual	1,00	1	1	0,005	1,001	1,20	1.370,78	
2		180	2.000	0,85	M	0,95	igual	1,00	igual	1,00	P	1,04	20	1	0,120	1,036	0,87	1.739,23	
3		102	1.441	0,90	PP	1,10	PP	1,10	igual	1,00	igual	1,00	9	1	0,049	1,014	1,10	1.591,75	
4		330	1.439	0,95	MM	0,90	P	1,05	P	1,05	PP	1,08	30	1	0,195	1,059	1,08	1.551,83	
5		240	1.433	0,95	PP	1,10	P	1,05	igual	1,00	P	1,04	30	1	0,195	1,059	1,21	1.732,14	
6		356	1.404	0,95	igual	1,00	M	0,95	P	1,05	P	1,04	20	1	0,120	1,036	1,02	1.433,31	
7		280	1.339	0,95	igual	1,00	igual	1,00	igual	1,00	igual	1,00	20	1	0,120	1,036	0,98	1.317,49	
8		300	1.330	0,95	M	0,95	igual	1,00	P	1,05	P	1,04	20	1	0,120	1,036	1,02	1.357,29	
9		403	1.328	0,95	M	0,95	igual	1,00	PP	1,10	M	0,96	14	1	0,080	1,023	0,98	1.294,72	
10		271	1.292	0,95	M	0,95	igual	1,00	igual	1,00	P	1,04	20	1	0,120	1,036	0,97	1.255,25	
11		340	1.147	0,95	M	0,95	igual	1,00	P	1,05	P	1,04	20	1	0,120	1,036	1,02	1.170,60	
Valor de mercado homogeneitzat (referido a habitatges unifamiliars en filera en zona prime, Lleida)																Vv = Σ Vi/n		1.437,67	
el valor de mercat homogeneïtzat és una indicació de valor: és el valor de mercat o preu més probable de venda.																			

Fitxes de les mostres de mercat considerades:

Mostra nº		V1	
Tipus d'immoble	Habitatge unifamiliar en filera	Situació	Avda. Alcalde Recasens, 52
Superfície (m2t)	252 m2	Últim us	
Construcció (distribució)	Promoció d'habitatges unifamiliars als Barris Nord de Lleida. Habitatges totalment individuals. Sense comunitat de veïns. Cada casa disposa de garatge per a 3 cotxes. planta primera amb menjador, cuina, un dormitori, bany, terrasses i accés a jardí individual. Segona planta amb tres dormitoris i dos banys. El dormitori principal és tipus suite amb bany, vestidor i balcó. Àmplies golfes amb més de 30 m2, divisible, i amb accés a terrassa. S'entreguen amb preinstal·lació d'ascensor. Possibilitat de modificació d'acabats i distribució.	31/5/2016 Promoción HABITATGES UNIFAMILIARS RECASENS en Balàfia Lleida. Casas unifamiliares de obra nueva  Promoción HABITATGES UNIFAMILIARS RECASENS en Balàfia Lleida. Casas unifamiliares de obra nueva Avinguda Alcalde Recasens, 52. Zona Balàfia desde 252 m² desde 1.147 €/m² Casas unifamiliares de obra nueva en Lleida Entrega: FEBRER 2018 Nueva promoción de viviendas unifamiliares en Barris Nord de Lleida. Totalmente individuales, sin comunidades de vecinos. Disponen de garaje para tres coches, planta primera con comedor, cocina, habitación, baño, terrazas y acceso a jardín individual. Segunda planta con tres habitaciones y dos baños. La de matrimonio tipo suite con baño, vestidor y balcón. Amplia buhardilla de más de treinta metros de superficie, divisible y con acceso a terraza. Viviendas con preinstalación de ascensor. Posibilidad de modificación en acabados y distribución. Adaptamos la vivienda a las necesidades. Características de la promoción Ascensor: SI Piscina Comunitaria: No Zona ajardinada: No Equipamientos deportivos: SI Aparcamiento: SI Aire acondicionado: SI Calefacción: SI Cerca de transporte público: Bus Calificación energética: En trámite http://www.habitacalia.com/obra_nueva-viviendas-en-lleida/promo_11021002218570&op=enviaralaboli-ciudad 1/3	
		Antiguitat	11
Preu oferta	289.000 €	Preu adoptat	289.000 €
Font	SOLVIA tlf. 973269709 bhttp://www.habitacalia.com/obra_nueva-viviendas-en-lleida/promo_11021002218570		

Mostra nº		V2	
Tipus d'immoble	Habitatge unifamiliar en filera	Situació	Zona Universitària
Superfície (m2t)	180 m2	Últim us	
Construcció (distribució)	Casa adossada. Dóna a una plaça. Es pot aparcar al carrer. Casa distribuïda en 3 plantes més el garatge a la planta soterrani, que actualment està habilitat com a cuina. Celler. Garatge especialment il·luminat per a festes, ideal per celebracions i reunions. Al costat, al soterrani, sala de maquinària, i rebost amb nevera i un lavabo. A la planta baixa hi ha la cuina i el saló menjador, i un lavabo. Sortida al jardí. A la planta primera hi ha els 3 dormitoris i 3 banys. A la segona planta hi ha unes golfes equipades, amb un altre aseo amb dutxa i sortida a terrassa.		
		Antiguitat	20
Preu oferta	360.000 €	Preu adoptat	360.000 €
Font	973 975 921 Professional - immo espai Ruiz Anuncio: 31767955		

Mostra nº		V3	
Tipus d'immoble	Habitatge unifamiliar en filera	Situació	C/ St. Ignasi de Loiola
Superfície (m2t)	102 m2	Últim us	
Construcció (distribució)	Barri dels Magraners. Recuperat bancari. Casa unifamiliar entre mitgeres, distribuïda en planta baixa per a garatge per a 2 cotxes, planta pis amb cuina, bany i menjador, i primera planta amb 3 dormitoris i un bany. Ha baixat a l'abril de 179.000 a 150.000 euros !!! al mes de maig ha baixat de 150.000 a 147.000 euros. Hay una inmobiliaria que dice que tiene 214 m2 construidos. Lleva a la venta desde octubre de 2014.	 31/5/2016 Casa o chalet independiente en venta en calle San Ignasi de Loiola, Magraners, Lleida idealista ¡Bien! mensaje enviado Volver a contactar Guarda tu búsqueda para recibir por email nuevos anuncios similares a este Casa o chalet in venta en calle S Loiola, Magran 147.000 € 102 m² 3 hab. ↓ Ha bajado 93.500 € (39%) Hipoteca 507 eur/mes - www.idealista.com/hipotecas/ Profesional - Agente comercial Solicitar hipoteca 935 190 119 Outlet de viviendas Calle muntaner 262 Barcelona 08021 Comentario del anunciante Disponible en: Español "Oferta hasta el 30 de abril!!!! este inmueble ha pasado de 179000 a 150000 euros !!! vivienda unifamiliar entre medianeras, compuesta de planta baja para garaje de 2 vehiculos, la primera planta con cocina, baño y comedor y una segunda con tres dormitorios y baño. Sita en el barrio de los mangraners de lleida en una zona de reciente y nueva urbanización delante del colegio e instituto. posibilidad de financiación 100% campaña-rebajados-bmn" Precio 147.000 eur - 1.441 eur/m² Hipoteca 507 eur/mes - www.idealista.com/hipotecas/ http://www.idealista.com/inmueble/28814005/	
		Antiguitat	9
Preu oferta	147.000 €	Preu adoptat	147.000 €
Font	935 190 119 Profesional -Outlet de viviendas Ref.: 210-22435K		

Mostra nº		V4	
Tipus d'immoble	Habitatge Unifamiliar En filera	Situació	Avda. Alcalde Rovira Roure
Superfície (m2t)	330 m2	Últim us	
Construcció (distribució)	Casa de alt standing de 330 m2 distribuïda en 4 habitacions, 3 banys, sala d'estar amb llar de foc, cuina independent, paviments de gres, 3 terrasses. Fusteria exterior d'alumini i interior de roure amb finestres de doble variable y ventanas dobles. Porta blindada. Equipat amb refrigeració a condicionat frid i calor i calefacció individual. Disposa de piscina comunitaria. Parking i magatzem inclòs. Casa amb façana de pedra	31/5/2016 Chalet adosado en venta en Ciudad Jardí, Lleida      Comentario del anunciante Disponible en: Español "Fantástica Casa de alto standing de 330 metros distribuida en 4 habitaciones, 3 baños, salón con chimenea, cocina independiente, suelos de gres, con 3 terrazas. Carpintería exterior de aluminio e interior de roble y ventanas dobles. Puerta blindada. Equipado con refrigeración aacc frio/cal y calefacción individual. Dispone de piscina comunitaria. Parking y almacen incluidos. Casa con fachada de piedra." Precio 475.000 eur - 1.439 eur/m² Hipoteca 1.685 eur/mes - www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca Recibir aviso si baja de precio ¿Quieres saber si está caro o barato? Estimar precio Características básicas http://www.idealista.com/inmueble/33493551/	
		Antiguitat	30
Preu oferta	475.000 €	Preu adoptat	475.000 €
Font	973 974 261 Profesional - eugenia duque Ref.: G-10.522		

Mostra nº		V5	
Tipus d'immoble	Habitatge unifamiliar en filera	Situació	C/ Ermengol VI, 17
Superfície (m2t)	240 m2	Últim us	
Construcció (distribució)	Casa entre mitgeres. Planta baixa i planta pis. 240 m2 construïts. 4 dormitoris. 3 banys. terrassa. Armari empotrats. Garatge per a un cotxe.	 31/5/2016 Chalet adosado en venta en calle Ermengol VI, 17, Joc de Bola-Camp d'Esport-Merida, Lleida Comentario del anunciante Disponible en: Catalá Precio 344.000 eur - 1.433 eur/m² Hipoteca 1.214 eur/mes - www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca Recibir aviso si baja de precio Características básicas Chalet adosado 2 plantas 240 m² construidos 4 habitaciones 3 wc Terraza Plaza de garaje incluida en el precio Segunda mano/buen estado Armarios empotrados Orientación sur, este Edificio http://www.idealista.com/inmueble/1675445/	
		Antiguitat	30
Preu oferta	344.000 €	Preu adoptat	344.000 €
Font	696 362 746 Particular - maria 1675445 http://www.idealista.com/inmueble/1675445/		

Mostra nº		V6	
Tipus d'immoble	Habitatge unifamiliar en filera	Situació	C/ Monestir de Vallbona, 14
Superfície (m2t)	356 m2	Últim us	
Construcció (distribució)	En el conjunt denominat "Los chalets blancos", casa en xamfrà, amb jardí privat. Propietat exclusiva, en perfecte estat. Super construïda 356,34 m² y útil de 261,49 m². Consta de: Planta semisoterrani Garatge, safareig, sala de màquines, celler i aseo Planta baixa: Rebedor, distribuïdor, cuina, aseo i sala d'estar menjador Planta primera: Distribuïdor, dos banys complets, dos habitacions dobles i una suite principal. Planta coberta: Golfes sense distribuir diàfana, tota de fusta.	31/5/2016 Chalet peredó en venta en calle Monestir de Vallbona, 14, Ciutat Jardí, Lleida idealista ¡Bien! mensaje enviado Volver a contactar Guarda tu búsqueda para recibir por email nuevos anuncios similares a este Guardar búsqueda 500.000 € 356 m² 4 hab. PROFESIONAL - ELISABET BREG Hipoteca 1.775 eur/mes ~ www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca Finques adser   PI Cervantes 1 Lleida 25003 Comentario del anunciante Disponible en: Español "El mejor chalet unifamiliar de "los Chales blancos", chaflán y con jardín privado. Muy exclusiva y en perfecto estado. Superficie construida 356,34 m² y útil de 261,49 m². Consta de: Planta semisótano: Garaje, lavadero sala de máquinas, bodega, y aseo Planta baja: Recibidor, distribuïdor, cocina, aseo y comedor estar Planta primera: Distribuïdor, dos baños completos, dos habitaciones dobles y una habitación suite principal. Planta cubierta: Buhardilla sin distribuir diáfana toda de http://www.idealista.com/inmueble/2852280/	
		Antiguitat	20
Preu oferta	500.000 €	Preu adoptat	500.000 €
Font	696 362 746 Particular - maria 1675445 http://www.idealista.com/inmueble/1675445/		

Mostra nº V7			
Tipus d'immoble	Habitatge unifamiliar en filera	Situació	Vall Fosca, 7
Superfície (m2t)	280 m2	Últim us	
Construcció (distribució)	Casa unifamiliar entre mitgeres. En perfecte estat a la millor zona residencial de Lleida. Superfície útil 252 m2. Planta semisótano garatge per a 3 cotxes de 80 m2. Moltes possibilitats, Planta baixa: rebedor distribuïdor, cuina independent, menjador sala d'estar amb terrassa des de la qual s'accedeix a jardí privat. 1 bany. Planta primera: 4 dormitoris dobles 2 banys, paviment de parquet. Planta sota coberta: sala diàfana de 30 m2 amb dues terrasses. Terres de marbre. Calefacció individual a gas. Acabats de qualitat alta. Fusteria d'alumini amb doble envidrament. Persianes d'alumini. Aire condicionat a tota la casa. Terrassa descoberta de 60 m2.	31/5/2016 Chalet adosado en venta en calle Vall Fosca, 7, Ciutat Jardí, Lleida  Publicidad    Comentario del anunciante Disponible en: Español "MAGNÍFICA CASA ADOSADA EN PERFECTO ESTADO EN LA ZONA DE CIUTAT JARDÍ, LA MEJOR ZONA RESIDENCIAL DE LLEIDA, CALLE VALL FOSCA DE LLEIDA. 254 M2 UTILES. PLANTA SEMISOTANO GARAJE PARA 3 COCHES DE 80 M2 CON MUCHAS POSIBILIDADES. PLANTA BAJA: RECIDOR DISTRIBUIDOR. COCINA INDEPENDIENTE, COMEDOR SALON CON TERRAZA DESDE LA QUE SE ACCEDE A JARDIN PRIVADO, 1 BANO. PLANTA PRIMERA: 4 DORMITORIOS DOBLES, 2 BANOS, SUELO DE PARQUET. PLANTA BAJOCUBIERTA: SALA DIAFANA DE 30 M2 CON DOS TERRAZAS. SUELOS DE MARMOL. CALEFACCION INDIVIDUAL A GAS. ACABADOS DE GRAN CALIDAD. CARPINTERIA DE ALUMINIO CON DOBLE CRISTAL. PERSIANAS DE ALUMINIO AIRE ACONDICIONADO EN TODA LA CASA. VISITALA SIN COMPROMISO! terrazza descubierta de 60 m2 la casa dispone de: portero automático" Precio 375.000 eur - 1.339 eur/m² Hipoteca 1.326 eur/mes - www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca http://www.idealista.com/inmueble/2085705/ 2/3	
		Antiguitat	20
Preu oferta	375.000 €	Preu adoptat	375.000 €
Font	666 592 272 Particular - joana.senterada Anuncio: 2085705		

Mostra nº		V8	
Tipus d'immoble	Habitatge unifamiliar en filera	Situació	Ciutat Jardí
Superfície (m2t)	300 m2	Últim us	
Construcció (distribució)	Casa entre mitgeres a conjunt residencial amb jardí i piscina comunitaris. 5 dormitoris, 3 banys. Cuina independent. Equipada amb refrigeració aire condicionat i calefacció individual amb radiadors elèctrics. Disposa d'aparcament privat amb capacitat per a 2 cotxes, zona ajardinada i piscina.	31/5/2016 Chalet adosado en venta en Ciutat Jardí, Lleida idealista 973 974 261 Profesional - eugenia duque Ref.: 10.120 Chalet adosado en venta en Ciutat Jardí, Lleida 399.000 € 300 m² 5 hab. Hipoteca 1.412 eur/mes - www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca  Comentario del anunciante Disponble en: Español "Fantástica casa adosada de 300 metros de 5 habitaciones, 3 baños, cocina independiente, Equipada con refrigeración aacc/cal y calefacción individual con radiadores eléctricos. Dispone de parking privado con capacidad para 2 coches, zona ajardinada y piscina. Ubicada en la zona alta de Lleida." Precio 399.000 eur - 1.330 eur/m² Hipoteca 1.412 eur/mes - www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca Recibir aviso si baja de precio ¿Quieres saber si está caro o http://www.idealista.com/inmueble/31231347/ 1/3	
		Antiguitat	20
Preu oferta	399.000 €	Preu adoptat	399.000 €
Font	973 974 261 Profesional - eugenia duque Ref.: 10.120 http://www.idealista.com/inmueble/31231347/		

Mostra nº		V9	
Tipus d'immoble	Habitatge unifamiliar en filera	Situació	C/ Castell de Gardeny,
Superfície (m2t)	403 m2	Últim us	
Construcció (distribució)	Xalet adossat, en molt bon estat, d'alta qualitat constructiva. o, estado espectacular, de muy alta calidad constructiva. Zona Tennis Lleida, a 2,5 km de la Plaza Ricard Vinyes. Construït el 2002, amb jardí olt bido en 2.002, con bonito jardín y piscina individual. Es ven totalment equipat.	31/5/2016 Chalet adossado en venta en calle Castell de Gardeny, Ciudad Jardí, Lleida idealista ¡Bien! mensaje enviado Volver a contactar Guarda tu búsqueda para recibir por email nuevos anuncios similares a este Guardar búsqueda 525.000 € 403 m² 4 hab. PROFESIONAL - ELISABET BREG Hipoteca 1.865 eur/mes www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca Finques adser   PI Cervantes 1 Lleida 25003 Comentario del anunciante Disponible en: Español Catalá English "Precioso chalet adosado, estado espectacular, de muy alta calidad constructiva. En dos plantas y la planta sótano. Situado en la zona del Tennis Lleida, a 2,5 km de la Plaza Ricard Vinyes. Construido en 2.002, con bonito jardín y piscina individual. Totalmente equipado. Tiene un gran salón comedor con chimenea y un amplio porche con techado y suelo de madera. Armarios empotrados con altillos en todas las habitaciones. Carpintería de alta calidad con doble acristalamiento. Calefacción central y agua caliente por caldera de gas individual con radiación por el suelo, por tanto sin los anti estéticos radiadores en toda la casa. Tiene 2 baños completos, con bañera y ducha y doble lavabo. La cocina viene equipada hasta el mínimo detalle, de http://www.idealista.com/inmueble/30260545/	
		Antiguitat	14
Preu oferta	535.000 €	Preu adoptat	535.000 €
Font	973 977 662 Professional - ELISABET BREG Anuncio: 30260545 Finques Adser http://www.idealista.com/inmueble/30260545/		

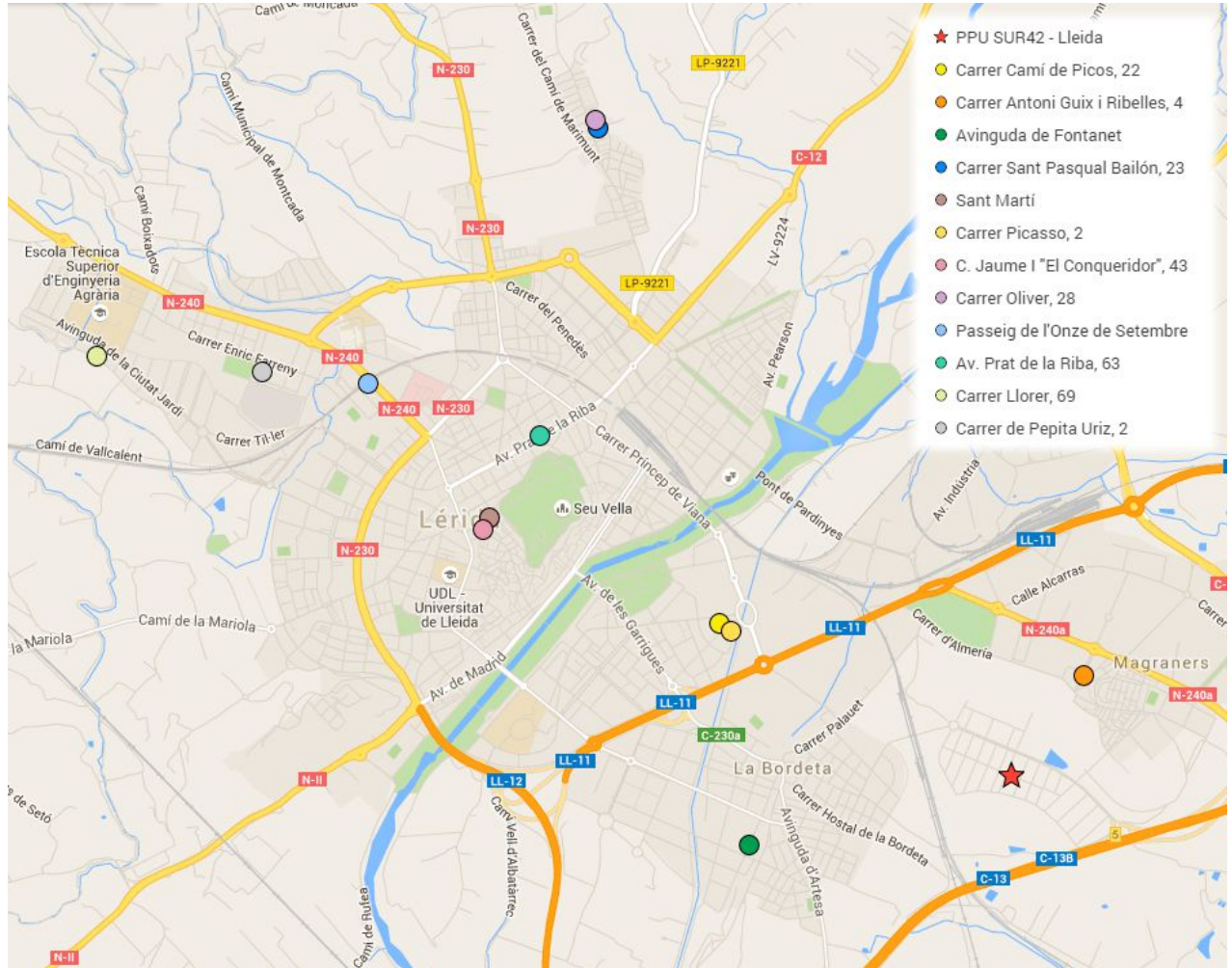
Mostra nº V10			
Tipus d'immoble	Habitatge unifamiliar en filera	Situació	C/ Monestir Geri
Superfície (m2t)	271 m2	Últim us	
Construcció (distribució)	Zona Lleida park. Residencial amb gran zona comunitària. Casa entre mitgeres de 271 m2 construïts. 4 plantes. a planta baixa: petit apartament amb un dormitori amb sauna i dutxa, quartet de la planxa i rentadora, bany complet, despatx i sala d'estar. a planta primera, menjador amb llar de foc i sortida a jardí, i una gran cuina office. La planta 2ª té 4 dormitoris, dos banys, un d'ells a la suite amb banyera d'hidromassatge. A planta sotacoberta, gran sala amb llar de foc i terrassa exterior. Molta llum. Grans finestrals. S'inclouen mobles i electrodomèstics. Garatge exterior per a 2 cotxes. Zona comunitària amb piscina, pista de squash. Gran jardí comunitari.	Antiguitat	20
Preu oferta	350.000 €	Preu adoptat	350.000 €
Font	973 971 468 Professional - Immobiliària Punt Casa Ref.: PARK http://www.idealista.com/inmueble/31758290/		

Mostra nº V10			
Tipus d'immoble	Habitatge unifamiliar en filera	Situació	C/ Vallfosca, 7
Superfície (m2t)	340 m2	Últim us	
Construcció (distribució)	Magnífica casa individual a la millor zona residencial de Lleida. Cuina de 18m2, sala de 40 m2, 4 dormitoris molt amplis i golfes. 3 terrasses. Jardí individual. Garatge 80 m2, amb moltes possibilitats. Molt ben comunicada amb el centre de la ciutat, al costat de les parades de bus dels col·legis i centres comercials. Sense despeses de comunitat.		
	Antiguitat	20	
Preu oferta	390.000 €	Preu adoptat	390.000 €
Font	particular tlf. 695 478 147 675 504 650 Particular - Chema Anuncio: 28280512 http://www.idealista.com/inmueble/28280512/		

Annex 4. Estudi de mercat de d'habitatges en edifici plurifamiliar en oferta

- Plànol de localització de les mostres
- Quadre resum de mostres de mercat
- Fitxes de les mostres de mercat considerades

Plànol de localització de les mostres



7	C/ San Pascual Bailón, 23	Edifici d'obra nova. Llest per entrar a viure. Promoció situada en zona residencial i molt tranquil·la. Habitatges de 1 i 2 dormitoris i 1 bany. Fusteria d'alumini, paviments de parquet (excepte cuina i banys, on son de gres). Calefacció (gas ciutat) i ús d'energia solar. Ascensor. Pis d'un dormitori.	Servihabitat 932 931 493 Promoción de banco Anuncio: 31865084 http://www.idealista.com/obra-nueva/31865084/	32.000	50	640,00	3	N
8	C/ San Pascual Bailón, 23	Mateixa promoció que la mostra anterior. Pis de 2 dormitoris.		43.000	64	671,88	3	N
9	C/ San Pascual Bailón, 23	Mateixa promoció que la mostra anterior. Pis d'un dormitori. Amb terrassa.		44.000	57	771,93	3	N
10	Sant Martí.	Promoció immobiliària Sanmartí. Pisos de 2 i 3 dormitoris. Pis de 2 dormitoris. Habitatges a reformar.	916 350 489 Promoción de banco Ref.: IDD17022 Comercializado por Altamira	28.400	56	507,14	60	N
11	Sant Martí.	Mateixa promoció mostra anterior. A reformar.		67.400	107	629,91	60	N
12	C/ Picasso, 2	Promoció d'obra nova. Habitatges de 1, 2 i 3 dormitoris. Acabats de qualitat, possibilitat de places d'aparcament. Barri de Cap-Pont. Superfícies des de 43 m2 fins a 76 m2. Equipats amb fusteria exterior amb doble envidrament, calefacció individual (gas natural), aire condicionat, paviment de parquet, video porter, armari encastat i cuina moblada. Ascensor. Habitatge tipus, de 63 m2. Cuentan con una superficie desde 43 m² hasta 76 m². Están equipadas con carpintería exterior con doble acristalamiento, calefacción, aire acondicionado, suelo de parquet, videoportero, armarios empotrados y cocina amueblada. El edificio dispone de ascensor	SOLVIA http://www.habitaclia.com/obra_nueva-viviendas-en-lleida/promo_1592001978361	82.000	63	1.301,59	2	N
13	C/ Picasso, 2	Mateixa mostra promoció anterior. Habitatge de 2 dormitoris. 3ª planta		84.200	64	1.315,63	2	N
14	C/ Picasso, 2	Mateixa mostra promoció anterior. Habitatge d'un dormitori. 4ª planta		86.000	66	1.303,03	2	N
15	C/ Picasso, 2	Mateixa mostra promoció anterior. Habitatge d'un dormitori. 5ª planta		94.000	63	1.492,06	2	N
16	C/ Jaume I El Conqueridor, 43	Promoció d'obra nova. Habitatges de 2 dormitoris al centre històric. 2 dormitoris, 2 banys, pis molt lluminós amb bons acabats. Sense aparcament. Inclosos els electrodomèstics.	Altamira 902 509 559 640 012 226 http://www.habitaclia.com/obra_nueva-viviendas-en-lleida/promo_1014001697284 . RefAltamira: IDD70645 Actualizado: 2016-05-25	103.200	83	1.243,37	1	N
17	C/ Jaume I El Conqueridor, 43	Mateixa promoció mostra anterior.		105.000	65	1.615,38	1	N
18	C/ Oliver, 28	Promoció d'habitatges recuperats bancaris. Zona Balàfia. Finca jove. Cal fer algunes reformes. Pis de 2 dormitoris, 1 bany. Ascensor	Altamira 902 509 559 640 012 226 http://www.habitaclia.com/obra_nueva-viviendas-en-lleida/promo_1014001700254	68.800	65	1.058,46	20	N
19	C/ Oliver, 28	Mateixa promoció mostra anterior. Pis de 2 dormitoris, 1 bany.		78.100	73	1.069,86	20	N

20	Passeig Onze de Setembre - Zona Joc de la Bola	Promoció d'habitatges d'obra nova. Zona alta de Lleida. Plaça d'aparcament i traster inclosos en el preu. Rodejat de zones jardinades. Habitatge de 2 dormitoris i 2 banys. Pati de 37 m2. Qualificació energètica C.	Salas inmobiliaria 93 745 73 00 http://www.habitaclia.com/obra_nueva-viviendas-en-lleida/promo_598001741568	146.700	86	1.705,81	2	N
21	Passeig Onze de Setembre - Zona Joc de la Bola	Mateixa promoció mostra anterior. Habitatge de 3 dormitoris. 2 banys. Inclou plaça d'aparcament i traster. Balcó 7 m2.		159.100	100	1.591,00	2	N
22	C/ Prat de la Riba, 63 Clot	Promoció d'habitatges d'obra nova. Edifici d'habitatges de 1 i 2 dormitoris. Habitatge d'un dormitori. Sense aparcament.	Anida Grupo BBVA 910 509 713 http://www.habitaclia.com/obra_nueva-viviendas-en-lleida/promo_4195000007413	94.800	62	1.529,03	2	N
23	C/ Prat de la Riba, 63 Clot	Mateixa promoció mostra anterior. Habitatge de 2 dormitoris.		108.300	72	1.504,17	2	N
24	C/ Prat de la Riba, 63 Clot	Mateixa promoció mostra anterior. Habitatge de 3 dormitoris.		113.300	83	1.365,06	2	N
25	Zona Ciutat Jardí - Av. Ciutat Jardí, cantonada C/ Llorer, 69	Promoció d'obra nova. Zona Ciutat Jardí. Habitatges de 3, 4 i 5 dormitoris amb àmplia terrassa. Conjunt residencial amb piscina. Cuina moblada, Habitatge amb armaris empotrats. Aire condicionat fret-calor. Ascensor. Places d'aparcaments i trasters en el mateix edifici. RefAltamira: IDA87201 Actualizado: 2016-05-25	Altamira 902 509 559 640 012 226 http://www.habitaclia.com/obra_nueva-viviendas-en-lleida/promo_1014001698792	176.000	128	1.375,00	2	N
26	Zona Ciutat Jardí - Av. Ciutat Jardí, cantonada C/ Llorer, 69	Mateixa promoció mostra anterior. Habitatge de 4 dormitoris.		208.000	151	1.377,48	2	N
27	Zona Ciutat Jardí - Av. Ciutat Jardí, cantonada C/ Llorer, 69	Mateixa promoció mostra anterior. Habitatge de 5 dormitoris		259.000	186	1.392,47	2	N
28	Pepita Uriz, 2, Ciutat Jardí, Lleida	Habitatge en edifici en conjunt residencial amb jardí comunitari, pista de padel, piscina comunitària. 3 dormitoris, 2 banys. Terrassa amb vistes a la zona comunitària. Ascensor. Habitatge situat a la planta 2ª. El preu inclou plaça d'aparcament (descomptats 18.000 euros de la plaça d'aparcament)	639 977 431 Particular - marta Anuncio: 28973935	341.000	100	3.410,00	3	N
Valor promig de les mostres d'habitatges, en edifici mixte o residencial, a la zona de PPU Sur 42 Torre Salses, de Lleida (no és una indicació de valor, per tractar-se de mostres heterogènies).						1.308,36		

A continuació s'adjunta el quadre de comparació i homogeneïtzació de les mostres d'habitatges en edifici plurifamiliar:

9419 Salses Lleida												fecha de referencia: mayo de 2016							
Model												antigüedad (edad efectiva)		0		estado de conservación		1	
Quadre de comparació i homogeneïtzació de les mostres												F (Vc/Vv)		0,29		β objeto a valorar =		0,000	
Muestra	Superficie	Precio unitario de oferta (euros/m2st)	entre 0,90 y 1 corrección por negociación de venta (ajuste de precio solicitado a valor)	situación emplazamiento		situació del departament dins l'edifici, orientació, vistes		dimensiones, distribución, superficie		instalaciones, y equipamientos, servicios		formulación s/ RD 1492/2011: HC = C (1-(β*F))/(1-(βi*F))				coeficiente homogeneizador	valor unitario homogeneizado (euros/m2st)		
				interval	0,15	interval	0,15	interval	0,15	interval	0,12								
núm.	m2 construidos	euros/m2	H _M	compara	H _E	compara	H _U	compara	H _Q	compara	H _I	edad efectiva	C: estat de conservació	β _i	H _c	CH	V _i		
1	Habitatges en edifici plurifamiliar aïllat	70	1.238,57	0,95	PP	1,10	igual	1,00	igual	1,00	igual	1,00	3	1	0,015	1,004	1,05	1.300,05	
2		70	1.288,57	0,95	PP	1,10	igual	1,00	igual	1,00	igual	1,00	3	1	0,015	1,004	1,05	1.352,53	
3		70	1.351,43	0,95	PP	1,10	igual	1,00	igual	1,00	igual	1,00	3	1	0,015	1,004	1,05	1.418,50	
4		108	1.264,81	0,95	PP	1,10	igual	1,00	PP	1,10	igual	1,00	3	1	0,015	1,004	1,15	1.460,35	
5		196	1.471,94	0,95	PP	1,10	igual	1,00	PP	1,10	igual	1,00	3	1	0,015	1,004	1,15	1.699,50	
6		151	1.148,34	0,95	PP	1,10	igual	1,00	PP	1,10	igual	1,00	3	1	0,015	1,004	1,15	1.325,87	
7		50	640,00	1,00											0,000	1,000			
8		64	671,88	1,00											0,000	1,000			
9		57	771,93	1,00											0,000	1,000			
10		56	507,14	1,00											0,000	1,000			
11		107	629,91	1,00											0,000	1,000			
12		63	1.301,59	0,95	PP	1,10	igual	1,00	igual	1,00	igual	1,00	2	1	0,010	1,003	1,05	1.364,13	
13		64	1.315,63	0,95	PP	1,10	igual	1,00	igual	1,00	igual	1,00	2	1	0,010	1,003	1,05	1.378,85	
14		66	1.303,03	0,95	PP	1,10	igual	1,00	igual	1,00	igual	1,00	2	1	0,010	1,003	1,05	1.365,65	
15		63	1.492,06	0,95	PP	1,10	igual	1,00	igual	1,00	igual	1,00	2	1	0,010	1,003	1,05	1.563,76	
16		83	1.243,37	0,95	PP	1,10	P	1,05	igual	1,00	igual	1,00	1	1	0,005	1,001	1,10	1.366,26	
17		65	1.615,38	0,95	PP	1,10	igual	1,00	igual	1,00	igual	1,00	1	1	0,005	1,001	1,05	1.690,52	
18		65	1.058,46	0,95	PP	1,10	igual	1,00	P	1,05	PP	1,08	20	1	0,120	1,036	1,23	1.298,84	
19		73	1.069,86	0,95	PP	1,10	igual	1,00	P	1,05	PP	1,08	20	1	0,120	1,036	1,23	1.312,83	
20		86	1.705,81	0,95	PP	1,10	igual	1,00	igual	1,00	igual	1,00	2	1	0,010	1,003	1,05	1.787,79	
21		100	1.591,00	0,95	PP	1,10	igual	1,00	P	1,05	igual	1,00	2	1	0,010	1,003	1,10	1.750,83	

22		62	1.529,03	0,95	PP	1,10	igual	1,00	igual	1,00	igual	1,00	2	1	0,010	1,003	1,05	1.602,51
23		72	1.504,17	0,95	PP	1,10	igual	1,00	igual	1,00	igual	1,00	2	1	0,010	1,003	1,05	1.576,45
24		83	1.365,06	0,95	PP	1,10	igual	1,00	igual	1,00	igual	1,00	2	1	0,010	1,003	1,05	1.430,66
25		128	1.375,00	0,95	M	0,95	igual	1,00	PPP	1,15	igual	1,00	2	1	0,010	1,003	1,04	1.431,25
26		151	1.377,48	0,95	M	0,95	igual	1,00	PPP	1,15	igual	1,00	2	1	0,010	1,003	1,04	1.433,83
27		186	1.392,47	0,95	M	0,95	igual	1,00	PPP	1,15	igual	1,00	2	1	0,010	1,003	1,04	1.449,44
28		100	3.410,00	0,85	MMM	0,85	MM	0,90	M	0,95	M	0,96	2	1	0,010	1,003	0,59	2.028,14
Valor de mercat homogeneïtzat (referit a habitatges en edifici plurifamiliar, a Lleida)																Vv = ∑ Vi/n		1.495,15
el valor de mercat homogeneïtzat és una indicació de valor: és el valor de mercat o preu més probable de venda.																		

Fitxes de les mostres de mercat considerades

Mostra nº		V1	
Tipus d'immoble	Habitatge en edifici plurifamiliar	Situació	Camí Picos, 22
Superfície (m2t)	70 m2		
Construcció (distribució)	Promoció d'obra nova. Obra nueva Residencial Camí De Picos, Altamira. Pisos de 2, 3 i 4 dormitorios. Calefacción individual de gas natural. Aire acondicionado con sistema split (2 per habitatge). Porta d'accés blindada. Fusteria exterior alumini Climalit. Jardí i piscina comunitaris. Habitatge en planta 1ª, 2 dormitorios (1 doble i un individual)	 30/5/2016 Piso en venta en carrer camí de picos, 24, Cappont, Lleida 912 784 211 Piso de banco X Ref.: 0140##000000000000026040 Altamira Piso en venta en carrer camí de picos, 24, Cappont, Lleida 86.700 € 70 m² 2 hab. Hipoteca 294 eur/mes - www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hip. Obra nueva José Echegaray 6 Las Rozas de Madrid 28232 Comentario del anunciante Disponible en: Español "Vivienda con vistas a C/Camí de PicosRefAltamira: ID A3258 Actualizado: 2016-05-30" Precio 86.700 eur - 1.239 eur/m² Hipoteca 294 eur/mes - www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca Recibir aviso si baja de precio ¿Quieres saber si está caro o barato? Estimar precio Características básicas http://www.idealista.com/obra-nueva/29620736/immueble/29620879/ 1/2	
		Antiguitat	3
Preu oferta	86.700 €	Preu adoptat	86.700 €
Font	Altamira (Banco de Santander) 912 784 211 Piso de banco 902 509 559 640 012 226 Ref.: 0140##000000000000026040 http://www.idealista.com/obra-nueva/29620736		

Mostra nº		V2	
Tipus d'immoble	Habitatge en edifici plurifamiliar	Situació	C/ Camí de Picos, 22
Superfície (m2t)	70 m2		
Construcció (distribució)	Mateixa promoció mostra anterior. Habitatge en planta 1ª, 2 dormitoris (1 doble i un individual)	30/5/2016 Piso en venta en carrer camí de picos, 24, Cappont, Lleida 912 784 211 Piso de banco X Ref.: 0140##000000000000026073 Altamira Piso en venta en carrer camí de picos, 24, Cappont, Lleida 90.200 € 70 m² 2 hab. Hipoteca 307 eur/mes - www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hip. Obra nueva José Echegaray 6 Las Rozas de Madrid 28232 Comentario del anunciante Disponible en: Español "Vivienda con vistas a C/Camí de PicosRefAltamira: ID A3262 Actualizado: 2016-05-30" Precio 90.200 eur - 1.289 eur/m² Hipoteca 307 eur/mes - www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca Recibir aviso si baja de precio ¿Quieres saber si está caro o barato? Estimar precio Características básicas http://www.idealista.com/obra-nueva/29620736/immueble/29620890/ 1/2	
		Antiguitat	3
Preu oferta	90.200 €	Preu adoptat	90.200 €
Font	Altamira (Banco de Santander) 912 784 211 Piso de banco 902 509 559 640 012 226 Ref.: 0140##000000000000026040 http://www.idealista.com/obra-nueva/29620736/		

Mostra nº V3			
Tipus d'immoble	Habitatge en edifici plurifamiliar	Situació	C/ Camí de Picos, 22
Superfície (m2t)	70 m2		
Construcció (distribució)	Mateixa promoció mostra anterior. Habitatge en planta 1ª, 2 dormitoris (1 doble i un individual)	30/5/2016 Piso en venta en carrer camí de picos, 22, Cappont, Lleida 912 784 211 Piso de banco  Ref.: 0140##000000000000026009 Altamira Piso en venta en carrer camí de picos, 22, Cappont, Lleida 94.600 € 70 m² 2 hab. Hipoteca 323 eur/mes - www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipotecas Obra nueva ALTAMIRA  José Echegaray 6 Las Rozas de Madrid 28232  Comentario del anunciante Disponible en: Español "Vivienda con vistas a zona comunitariaRefAltamira: ID A3240 Actualizado: 2016-05-30" Precio 94.600 eur - 1.351 eur/m² Hipoteca 323 eur/mes - www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca Recibir aviso si baja de precio ¿Quieres saber si está caro o barato? Estimar precio Características básicas http://www.idealista.com/obra-nueva/29620735/mueble/29620801/ 1/2	
		Antiguitat	3
Preu oferta	94.600 €	Preu adoptat	94.600 €
Font	Altamira (Banco de Santander) 912 784 211 Piso de banco 902 509 559 640 012 226 Ref.: 0140##000000000000026040 http://www.idealista.com/obra-nueva/29620736/		

Mostra nº V4			
Tipus d'immoble	Habitatge en edifici plurifamiliar	Situació	C/ Camí de Picos, 22
Superfície (m2t)	108 m2		
Construcció (distribució)	Mateixa promoció mostra anterior. Habitatge en planta 1ª, 3 dormitoris (2 dobles i un individual).	30/5/2016 Piso en venta en carrer camí de picos, 22, Cappelant, Lleida 912 784 211 Piso de banco  Piso en venta en carrer camí de picos, 22, Cappelant, Lleida Ref.: 0140##000000000000025996 Altamira 136.600 € 108 m² 3 hab. Hipoteca 476 eur/mes - www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hip. Obra nueva ALTAMIRA  José Echegaray 6 Las Rozas de Madrid 28232   Comentario del anunciante Disponible en: Español "Vivienda esquinera con vistas a zona comunitariaRefAltamira: ID A3229 Actualizado: 2016-05-30" Precio 136.600 eur - 1.265 eur/m² Hipoteca 476 eur/mes - www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca Recibir aviso si baja de precio ¿Quieres saber si está caro o barato? Estimar precio Características básicas 1/2 http://www.idealista.com/obra-nueva/29620736/immueble/29620736/	
		Antiguitat	3
Preu oferta	136.600 €	Preu adoptat	136.600 €
Font	Altamira (Banco de Santander) 912 784 211 Piso de banco 902 509 559 640 012 226 Ref.: 0140##000000000000026040 http://www.idealista.com/obra-nueva/29620736/		

Mostra nº		V5	
Tipus d'immoble	Habitatge en edifici plurifamiliar	Situació	C/ Antoni Guix i Ribelles, 4
Superfície (m2t)	196 m2		
Construcció (distribució)	Edifici Lorca. Edifici d'obra nova de protecció oficial.		
		Antiguitat	3
Preu oferta	288.500 €	Preu adoptat	288.500 €
Font	Directe promotor 900 494 473 Ten a mano el código 289392 al llamar Profesional - departamento comercial http://www.idealista.com/obra-nueva/289392/		

Mostra nº V6			
Tipus d'immoble	Habitatge en edifici plurifamiliar	Situació	Avda. Fontanet
Superfície (m2t)	151 m2		
Construcció (distribució)	Edifici d'obra nova, actualment en construcció.	30/5/2016 Pare De L'Agua, Finques Besora, Lleida — idealista idealista ✓ ¡Bien! mensaje enviado Volver a contactar Obra n Finques B Guarda tu búsqueda para recibir por email nuevos anuncios similares a este Guardar búsqueda ¡ Hipoteca -24 €/m2! — www.idealista.com/hipoteca/ 900 494 473 Ten a mano el código 293889 al llamar Profesional - departamento comercial  http://www.idealista.com/obra-nueva/293889/ 1/2	
		Antiguitat	3
Preu oferta	8173.400 €	Preu adoptat	173.400 €
Font	900 494 473 Ten a mano el código 293889 al llamar Profesional - departamento comercial http://www.idealista.com/obra-nueva/293889/		

Mostra nº		V7	
Tipus d'immoble	Habitatge en edifici plurifamiliar	Situació	C/ San Pascual Bailón, 23
Superfície (m2t)	50 m2		
Construcció (distribució)	Edifici d'obra nova. Llest per entrar a viure. Promoció situada en zona residencial i molt tranquil·la. Habitatges de 1 i 2 dormitoris i 1 bany. Fusteria d'alumini, paviments de parquet (excepte cuina i banys, on son de gres). Calefacció (gas ciutat) i ús d'energia solar. Ascensor. Pis d'un dormitori.	30/5/2016 1 MAR 111 san pascual bailon LLEIDA, Servihabitat, Lleida — idealista 318 650 84 103 i 106 8 Garajes disponibles en venta Plaza para 2 coches o más  Descripción completa Disponible en: Español *Pisos a estrenar! Promoción situada en el casco urbano de Lleida. En una zona residencial y muy tranquila. Viviendas de 1 o 2 habitaciones y 1 baño. Cuentan con excelentes calidades: carpintería de aluminio, suelos de parquet (excepto cocina y baños que son de gres), calefacción, gas ciudad y uso de energía solar. En edificio con ascensor. Posibilidad de adquirir plaza de parking y trasteros (consulta disponibilidad y precios) No lo dudes más, contacta con nosotros hoy mismo y solicita más inform... Características básicas Edificio de nueva planta Pisos de 1 y 2 habitaciones y Garajes Certificación energética: no indicado Enlace adicional www.servihabitat.com/venta/vivienda/lleida/segria/lleida/106352 Actualizado el 30 de mayo Ver número de visitas y contactos de este anuncio http://www.idealista.com/obra-nueva/31865084/ 3/3	
		Antiguitat	3
Preu oferta	32.000 €	Preu adoptat	32.000 €
Font	Servihabitat 932 931 493 Promoción de banco Anuncio: 31865084 http://www.idealista.com/obra-nueva/31865084/		

Mostra nº V8			
Tipus d'immoble	Habitatge en edifici plurifamiliar	Situació	C/ San Pascual Bailón, 23
Superfície (m2t)	64 m2		
Construcció (distribució)	Mateixa promoció que la mostra anterior. Pis de 2 dormitoris.	30/5/2016 Piso en venta en carrer sant pascual bailón, 23, Balafía, Lleida 932 931 493 Piso de banco Ref: 0106-6006667 Servihabitat Piso en venta en carrer sant pascual bailón, 23, Balafía, Lleida 44.000 € 57 m² 1 hab. Hipoteca 138 eur/mes - www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca Obra nueva   Comentario del anunciante Disponible en: Español "Vivienda con excelentes calidades. En edificio con ascensor. No lo dudes y contacta con nosotros para más información." Precio 44.000 eur - 772 eur/m² Hipoteca 138 eur/mes - www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca Recibir aviso si baja de precio ¿Quieres saber si está caro o barato? Estimar precio Características básicas 57 m² construidos, 42 m² útiles 1 habitación 1 wc Terraza Promoción de obra nueva Edificio Con ascensor Certificación energética: no indicado Enlace adicional www.servihabitat.com/venta/vivienda/lleida/segria/lleida/6006667 http://www.idealista.com/obra-nueva/31865084/finmuoble/31865084/ 1/2	
		Antiguitat	3
Preu oferta	43.000 €	Preu adoptat	43.000 €
Font	Servihabitat 932 931 493 Promoción de banco Anuncio: 31865084 http://www.idealista.com/obra-nueva/31865084/		

Mostra nº V9			
Tipus d'immoble	Habitatge en edifici plurifamiliar	Situació	C/ San Pascual Bailón, 23
Superfície (m2t)	57 m2		
Construcció (distribució)	Mateixa promoció que la mostra anterior. Pis d'un dormitori. Amb terrassa.		
		Antiguitat	3
Preu oferta	44.000 €	Preu adoptat	44.000 €
Font	Servihabitat 932 931 493 Promoción de banco Anuncio: 31865084 http://www.idealista.com/obra-nueva/31865084/		

Mostra nº V10			
Tipus d'immoble	Habitatge en edifici plurifamiliar	Situació	San Martí
Superfície (m2t)	56 m2		
Construcció (distribució)	Promoció immobiliària Sanmartí. Pisos de 2 i 3 dormitoris. Pis de 2 dormitoris. Habitatges a reformar.		
		Antiguitat	60
Preu oferta	28.400 €	Preu adoptat	28.400 €
Font	916 350 489 Promoción de banco Ref.: IDD17022 Comercializado por Altamir		

Mostra nº V11			
Tipus d'immoble	Habitatge en edifici plurifamiliar	Situació	Sant Martí
Superfície (m2t)	107 m2		
Construcció (distribució)	Mateixa promoció mostra anterior. A reformar.	30/5/2016 Piso en venta en Joc de Bola-Camp d'Esport-Mariola, Lleida 916 350 489 Piso de banco Ref.: SRB_ALTA_8516 Piso en venta en Joc de Bola-Camp d'Esport-Mariola, Lleida 67.400 € 133 m² 3 hab. Hipoteca 223 eur/mes - www.idealista.com/hipotecas/ Obra nueva  Comentario del anunciante Disponible en: Español *Piso - Lleida. Piso Grande, Luminoso, Con buenas vistas. 3 Habitaciones. Precisa cierta reforma. RefAltamira: ID D52610 Actualizado: 2016-05-27 Precio 67.400 eur - 507 eur/m² Hipoteca 223 eur/mes - www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca Recibir aviso si baja de precio ¿Quieres saber si está caro o barato? Estimar precio http://www.idealista.com/obra-nueva/31182362/inmueble/31182362/	
		Antiguitat	60
Preu oferta	67.400 €	Preu adoptat	67.400 €
Font	Particular - Sr. Eduardo http://www.idealista.com/inmueble/2199139/ Tlf.:609 663 494 / 973 243 691		

Mostra nº		V12																	
Tipus d'immoble	Habitatge en edifici plurifamiliar	Situació	C/ Picasso, 2																
Superfície (m2t)	63 m2																		
Construcció (distribució)	Promoció d'obra nova. Habitatges de 1, 2 i 3 dormitoris. Acabats de qualitat, possibilitat de places d'aparcament. Barri de Cap-Pont. Superfícies des de 43 m2 fins a 76 m2. Equipats amb fusteria exterior amb doble envidrament, calefacció individual (gas natural), aire condicionat, paviment de parquet, video porter, armaris encastat i cuina moblada. Ascensor. Habitatge tipus, de 63 m2 Cuentan con una superficie desde 43 m² hasta 76 m². Están equipadas con carpintería exterior con doble acristalamiento, calefacción, aire acondicionado, suelo de parquet, videoportero, armarios empotrados y cocina amueblada. El edificio dispone de ascensor	31/5/2016 Promoción Picasso - Agustins en Capponet Lleida. Edificio viviendas de obra nueva  Promoción Picasso - Agustins en Capponet Lleida. Edificio viviendas de obra nueva CL Picasso Nº 2 5 9 Zona Capponet desde 63 m² desde 1.302 €/m2 Edificio viviendas de obra nueva en Lleida Viviendas de la promoción Picasso - Agustins <table><tr><td>Piso</td><td>63 m²</td><td>1 hab</td><td>82.000€ Ver Anunci</td></tr><tr><td>Piso</td><td>64 m²</td><td>2 hab</td><td>84.200€ Ver Anunci</td></tr><tr><td>Piso</td><td>66 m²</td><td>1 hab</td><td>86.000€ Ver Anunci</td></tr><tr><td colspan="4">...y 4 tipos más</td></tr></table> Viviendas de 1 ó 2 dormitorios y 1 baño con acabados de buena calidad y plazas de garaje en Lleida situadas en el barrio Cap-Pont. Cuentan con una superficie desde 43 m² hasta 76 m². Están equipadas con carpintería exterior con doble acristalamiento, calefacción, aire acondicionado, suelo de parquet, videoportero, armarios empotrados y cocina amueblada. El edificio dispone de ascensor. Características de la promoción Calificación energética: En trámite ¿Has visto algún error en este anuncio? Reportar error Ubicación Zona Capponet http://www.habitacalia.com/obra_nueva-viviendas-en-lleida/promo_1592001978361 12		Piso	63 m²	1 hab	82.000€ Ver Anunci	Piso	64 m²	2 hab	84.200€ Ver Anunci	Piso	66 m²	1 hab	86.000€ Ver Anunci	...y 4 tipos más			
		Piso	63 m²	1 hab	82.000€ Ver Anunci														
		Piso	64 m²	2 hab	84.200€ Ver Anunci														
Piso	66 m²	1 hab	86.000€ Ver Anunci																
...y 4 tipos más																			
Antiguitat	2																		
Preu oferta	82.000 €	Preu adoptat	82.000 €																
Font	SOLVIA http://www.habitacalia.com/obra_nueva-viviendas-en-lleida/promo_1592001978361																		

Mostra nº V13			
Tipus d'immoble	Habitatge en edifici plurifamiliar	Situació	C/ Picasso, 2
Superfície (m2t)	64 m2		
Construcció (distribució)	Mateixa mostra promoció anterior. Habitatge de 2 dormitoris. 3ª planta	31/5/2016 Piso por 84.200€ de 64m2 en CL picasso nº 2 5 9 picasso - agustins en Capport Lleida - habitacia  Piso de 64m² en CL Picasso Nº 2 5 9 picasso - agustins en Lleida CL Picasso Nº 2 5 9 Zona Capport desde 64 m² 2 habitaciones 1 baño 1.316 €/m² 84.200 € Pertenece a la promoción Picasso - Agustins, Lleida Esta promoción tiene 7 tipos de viv Ver promoción Picasso - Agustins Piso por 84200.00 con 2 habitaciones con 1 aseos Pedir más datos al anunciante Distribución Superficie: 64m² 2 habitaciones 1 aseos Pregunta al anunciante sobre las características ¿Has visto algún error en este anuncio? Reportar error Ubicación http://www.habitacia.com/1592001978361	
		Antiguitat	2
Preu oferta	84.200 €	Preu adoptat	84.200 €
Font	SOLVIA http://www.habitacia.com/obra_nueva-viviendas-en-lleida/promo_1592001978361		

Mostra nº V14			
Tipus d'immoble	Habitatge en edifici plurifamiliar	Situació	C/ Picasso, 2
Superfície (m2t)	66 m2		
Construcció (distribució)	Mateixa mostra promoció anterior. Habitatge d'un dormitori. 4ª planta		
		Antiguitat	2
Preu oferta	86.000 €	Preu adoptat	86.000 €
Font	Profesional - dpto. comercial http://www.idealista.com/inmueble/2195004/ Tlf.:914 417 233		

Mostra nº V15			
Tipus d'immoble	Habitatge en edifici plurifamiliar	Situació	C/ Picasso, 2
Superfície (m2t)	63 m2		
Construcció (distribució)	Mateixa mostra promoció anterior. Habitatge d'un dormitori. 5ª planta	31/5/2016 Piso por 94.000€ de 63m2 en Cl picasso nº 2 5 9 picasso - agustins en Capport Lleida - habitacía  Piso de 63m² en CL Picasso Nº 2 5 9 picasso - agustins en Lleida CL Picasso Nº 2 5 9 Zona Capport desde 63 m² 2 habitaciones 1 baño 1.492 €/m² 94.000 € Pertenece a la promoción Picasso - Agustins, Lleida Esta promoción tiene 7 tipos de viv Ver promoción Picasso - Agustins Piso por 94000.00 con 2 habitaciones con 1 aseo Pedir más datos al anunciante Distribución Superficie: 63m² 2 habitaciones 1 aseo Pregunta al anunciante sobre las características ¿Has visto algún error en este anuncio? Reportar error Ubicación http://www.habitacía.com/comprar-piso-cl-picasso_n_2_5_9_picasso_agustins_capport-lleida/1592001978372.htm	
		Antiguitat	2
Preu oferta	94.000 €	Preu adoptat	94.000 €
Font	Profesional - Agente comercial Ref.: 106-UV_n_UV00046479 Outlet de viviendas http://www.idealista.com/inmueble/31409358/ Tlf.: 935 190 119		

Mostra nº				V16	V17										
Tipus d'immoble		Habitatges en edifici plurifamiliar		Situació											
Superfície (m2t)		83 m2 65 m2													
Construcció (distribució)	Promoció d'obra nova. Habitatges de 2 dormitoris al centre històric. 2 dormitoris, 2 banys, pis molt lluminós amb bons acabats. Sense aparcament. Inclosos els electrodomèstics.		31/5/2016 Promoción PROMOCIÓN EN LLEIDA (LLEIDA) CON PISOS DE 2 HABITACIONES_IDD30695 en Centre Històric Lleida. Edificio viviendas de obr...  Promoción PROMOCIÓN EN LLEIDA (LLEIDA) CON PISOS DE 2 HABITACIONES_IDD30695 en Centre Històric Lleida. Edificio viviendas de c nueva Zona Centre Històric - JAUME I EL CONQUERIDOR, 43 desde 65 m² desde 1.588 €/m2 Edificio viviendas de obra nueva en Lleida Viviendas de la promoción PROMOCIÓN LLEIDA (LLEIDA) CON PISOS DE 2 HABITACIONES_IDD30695 <table><tr><td>Piso</td><td>83 m²</td><td>2 hab</td><td>103.200€</td><td>Ver Anunc</td></tr><tr><td>Piso</td><td>65 m²</td><td>2 hab</td><td>105.000€</td><td>Ver Anunc</td></tr></table> Ver viviendas de esta promoción			Piso	83 m²	2 hab	103.200€	Ver Anunc	Piso	65 m²	2 hab	105.000€	Ver Anunc
			Piso	83 m²	2 hab	103.200€	Ver Anunc								
			Piso	65 m²	2 hab	105.000€	Ver Anunc								
RefAltamira: IDD30695 Actualizado: 2016-05-25 Características de la promoción Ascensor: SI Zona ajardinada: No Aparcamiento: No ¿Has visto algún error en este anuncio? Reportar error http://www.habitacalia.com/obra_nueva-viviendas-en-lleida/promo_1014001697284															
Antiguitat			1												
Preu oferta		103.200 € 105.000 €		Preu adoptat											
				103.200 € 105.000 €											
Font		Altamira 902 509 559 640 012 226 http://www.habitacalia.com/obra_nueva-viviendas-en-lleida/promo_1014001697284 . RefAltamira: IDD70645 Actualizado: 2016-05-25													

Mostra nº V18 V19			
Tipus d'immoble	Habitatges en edifici plurifamiliar	Situació	C/ Oliver, 28
Superfície (m2t)	65 m2 73 m2		
Construcció (distribució)	Promoció d'habitatges recuperats bancaris. Zona Balàfia. Finca jove. Cal fer algunes reformes. Pis de 2 dormitoris, 1 bany. Ascensor	31/5/2016 Piso por 68.800€ de 65m2 [5] promocion bmn en Balàfia Lleida - habitadla  Piso de 65m² [5] promocion bmn en Balàfia Lleida Zona Balàfia - Oliver, 0028 desde 65 m² 2 habitaciones 1 baño 1.058 €/m² 68.800 € http://www.habitadla.com/1014001700256 Pertenece a la promoción 1/3	
		Antiguitat	20
Preu oferta	68.800 € 78.100 €	Preu adoptat	68.800 € 78.100 €
Font	Altamira 902 509 559 640 012 226 http://www.habitadla.com/obra_nueva-viviendas-en-lleida/promo_1014001700254		

Mostra nº V20			
Tipus d'immoble	Habitatge en edifici plurifamiliar	Situació	Pg. Onze de Setembre
Superfície (m2t)	86 m2		
Construcció (distribució)	Promoció d'habitatges d'obra nova. Zona alta de Lleida. Plaça d'aparcament i traster inclosos en el preu. Rodejat de zones jardinades. Habitatge de 2 dormitoris i 2 banys. Pati de 37 m2. Qualificació energètica C.		
		Antiguitat	2
Preu oferta	146.700 €	Preu adoptat	146.700 €
Font	Salas inmobiliaria 93 745 73 00 http://www.habitaclia.com/obra_nueva-viviendas-en-lleida/promo_598001741568		

Mostra nº V21			
Tipus d'immoble	Habitatge en edifici plurifamiliar	Situació	Pg. Onze de Setembre
Superfície (m2t)	100 m2		
Construcció (distribució)	Mateixa promoció mostra anterior. Habitatge de 3 dormitoris.2 banys. Inclou plaça d'aparcament i traster. Balcó 7 m2.		
		Antiguitat	2
Preu oferta	159.100 €	Preu adoptat	159.100 €
Font	Salas inmobiliaria 93 745 73 00 http://www.habitaclia.com/obra_nueva-viviendas-en-lleida/promo_598001741568		

Mostra nº			
V22 V23 V24			
Tipus d'immoble	Habitatges en edifici plurifamiliar	Situació	C/ Prat de la Riba, 63
Superfície (m2t)	62 m2 72 m2 83 m2		
Construcció (distribució)	Promoció d'habitatges d'obra nova. Edifici d'habitatges de 1 i 2 dormitoris. Habitatge d'un dormitori. Sense aparcament.	31/5/2016 Promoción COPIA-LLEIDA - EL PRAT DE LA RIBA 63 en Clot-Príncipe de Viana Lleida. Edificio viviendas de obra nueva  Promoción COPIA-LLEIDA - EL PRAT DE LA RIBA 63 en Clot-Príncipe de Viana Lleida. Edificio viviendas de obra nueva Zona Clot-Príncipe de Viana desde 62 m² desde 1.529 €/m2 Edificio viviendas de obra nueva en Lleida Viviendas de la promoción COPIA-LLEIDA EL PRAT DE LA RIBA 63 http://www.habitacalia.com/obra_nueva-viviendas-en-lleida/promo_41950000074138?open=ar#solicitud 1/3	
		Antiguitat	2
Preu oferta	94.800 € 108.300 € 113.300 €	Preu adoptat	94.800 € 108.300 € 113.300 €
Font	Tlf.: 973 973 047 / Profesional - credit habitat / Ref.: A17 Credit habitat / http://www.idealista.com/inmueble/32983780/		

Mostra nº		V25 V26 V27	
Tipus d'immoble	Habitatges en edifici plurifamiliar	Situació	Avda. Ciutat Jardí cantonada amb C/ Llorer. 69
Superfície (m2t)	128 m2 151 m2 186 m2	Últim us	
Construcció (distribució)	Promoció d'obra nova. Zona Ciutat Jardí. Habitatges de 3, 4 i 5 dormitoris amb àmplia terrassa. Conjunt residencial amb piscina. Cuina moblada, Habitatge amb armari embotrats. Aire condicionat fred-calor. Ascensor. Places d'aparcaments i trasters en el mateix edifici. RefAltamira: IDA87201 Actualizado: 2016-05-25	31/5/2016 Promoción EDIFICI LLORER, CIUTAT JARDÍ_IDA43511 en Ciutat Jardí Lleida. Edificio viviendas de obra nueva  Promoción EDIFICI LLORER, CIUTAT JARDÍ_IDA43511 en Ciutat Jardí Lleida Edificio viviendas de obra nueva Zona Ciutat Jardí - AV. CIUTAT JARDÍ ESQ. C/ LLORER, 69, 69 desde 128 m² desde 1.375 €/m2 Edificio viviendas de obra nueva en Lleida Viviendas de la promoción EDIFICI LLORER, CIUTAT JARDÍ_IDA43511 Piso 128 m² 3 hab 176.000€ Ver Anuncio Piso 151 m² 4 hab 208.000€ Ver Anuncio Piso 186 m² 5 hab 259.000€ Ver Anuncio Ver viviendas de esta promoción RefAltamira: IDA43511 Actualizado: 2016-05-25 Características de la promoción Ascensor: SI Zona ajardinada: SI Aparcamiento: No ¿Has visto algún error en este anuncio? Reportar error Venta Piso 128 m² 3 hab 176.000 € ver anuncio Venta Piso 151 m² 4 hab 208.000 € ver anuncio Venta Piso 186 m² 5 hab 259.000 € ver anuncio http://www.habizadria.com/obra_nueva-viviendas-en-lleida/promo_1014001696792 1/2	
		Antiguitat	2
Preu oferta	176.000 € 208.000 € 259.000 €	Preu adoptat	176.000 € 208.000 € 259.000 €
Font	Tlf.: 932 936 282 Ref.: SD-92369-0001 Solvia inmobiliaria http://www.idealista.com/inmueble/32016332/ Oficina de banco		

Mostra nº V28			
Tipus d'immoble	Habitatge en edifici plurifamiliar	Situació	C/ Pepita Uriz, 2
Superfície (m2t)	100 m2		
Construcció (distribució)	Habitatge en edifici en conjunt residencial amb jardí comunitari, pista de padel, piscina comunitària. 3 dormitoris, 2 banys. Terrassa amb vistes a la zona comunitària. Ascensor. Habitatge situat a la planta 2ª. El preu inclou plaça d'aparcament (descomptats 18.000 euros de la plaça d'aparcament)		
		Antiguitat	3
Preu oferta	341.000 €	Preu adoptat	341.000 €
Font	639 977 431 Particular - marta Anuncio: 28973935		

Annex 5.

- Resum dels valors de mercat

9419							juny 2016	Lleida
Modificació del Pla parcial urbanístic SUR 42, Torre Salses de Lleida.								
conciliació de valors de mercat 2016 (obra nova) conclusions de l'estudi de mercat								
ús i tipologia	Terciari / comercial	Residencial aïllat	Residencial filera	Residencial bloc HLL	Residencial bloc HPPRG	Residencial bloc HPPPC	Metodologia: RVLS RD 1492/2011	
€/m2st	1.269,44	1.395,34	1.437,67	1.495,15	1.340,14	1.855,58		
valor unitaris en venda (obra nova) adoptats pel càlcul residual del valor del sòl								
ús i tipologia	Terciari / comercial	Residencial aïllat	Residencial filera	Residencial bloc HLL	Residencial bloc HPPRG	Residencial bloc HPPPC		
€/m2st	1.269,44	1.395,34	1.437,67	1.495,15	1.340,14	1.420,40		
						s'adopta el valor en venda lliure amb una deducció del 5%		