



Ajuntament de Lleida

Assumpte:

VALORACIÓ DE PART DE LES FINQUES DE TITULARITAT PÚBLICA UBICADES AL CARRER DE ALMERIA, NÚM. 11, I CARRETERA N-240, 16, QUALIFICADES DE SISTEMA D'ESPAIS LLIURES, VERD JARDÍ, CLAU VJ

Aprovat inicialment per l'Ajuntament Ple
en la sessió de data 23 de desembre de 2025
En dono fe,
El secretari general de l'Ajuntament de Lleida,

VALORACIÓ

**Carrer de ALMERIA, núm. 11, carretera N-240, núm. 16
Part de les finques de REF. CADASTRAL 4791115CG0049D0001GT i
4791141CG0049D0001UT**

LLEIDA

AJUNTAMENT DE LLEIDA

DESEMBRE 2025



Ajuntament de Lleida

1 MEMÒRIA

1.1 Informació.

UBICACIÓ	Carrer de ALMERIA, núm. 11, carretera N-240, núm. 16
REF. CADASTRAL	Part de les 4791115CG0049D0001GT i 4791141CG0049D0001UT
MUNICIPI	LLEIDA
COMARCA	SEGRIÀ
PROVINCIA	LLEIDA
PROMOTOR	Ajuntament de Lleida CIF P 2515100 B Plaça Paeria núm. 1
ARQUITECTE	Marta Roig i Bravo

1.2 Objecte.

L'objecte d'aquest informe és fixar el valor econòmic de part de les **finques situada al carrer de Almeria, núm. 11, i carretera N-240, núm. 16**, de superfície de 20.757,59 m² (veure fitxa, annex 4.1. del document).

1.3 Identificació.

La descripció de l'immoble que es fa a continuació es fonamenta en la informació que consta en l'expedient administratiu de què es disposa en aquest Ajuntament, les dades de l'Oficina virtual del Cadastre i del Planejament Urbanístic vigent. Les superfícies obtingudes corresponen a les bases planimètriques disponibles, amb especial consideració la cartografia topogràfica oficial, digital, elaborada a escala 1/1000 per l'Institut Cartogràfic de Catalunya. No consta que s'hagi realitzat cap aixecament topogràfic específic més detallat de la finca.

Propietat:	Ajuntament de Lleida
Naturalesa jurídica de la finca:	Urbana
Dades cadastrals:	Part de les 4791115CG0049D0001GT i 4791141CG0049D0001UT (veure fitxa, annex 4.2.)
Dades registrals:	Part de la Finca 5957. Inscrita al registre de la propietat núm. 3 de Lleida, Volum 1761, Llibre 95, Foli 160 Part de la Finca 20597. Inscrita al registre de la propietat núm. 3 de Lleida, Volum 2386, Llibre 350, Foli 15 (veure nota simple, annex 4.3.)
Superfície cadastral:	7.448 m ² i 13.845 m ² respectivament
Superfície registral:	20.319 m ² i 13.412 m ² respectivament
Superfície sòl a valorar:	20.757,59 m ² (veure fitxa, annex 4.1.)
Edificació existent dins la superfície a valorar:	Cap
Ús actual:	Cap



Ajuntament de Lleida

1.4 Localitat i entorn.

Tipus de nucli:	Municipi independent. Capital de província.
Activitat dominant:	Múltiple: agricultura, serveis, comerç, indústria i turisme.
Cens d'habitants:	144.878 habitants de dret, segons dades de 2024.
Tendència població:	Creixent.
Definició de l'entorn:	L'entorn és de caràcter industrial.
Tipologia edificatòria:	L'ordenació predominant, és l'edificació industrial entre mitgeres alineada a vial i aïllada.
Emplaçament:	L'immoble està situat al terme municipal de Lleida, al polígon industrial Mecanova.
Característiques immoble:	L'immoble, actualment, no té cap edificació, ni cap ús.

1.5 Característiques urbanístiques.

Planejament vigent:

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

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

Classificació urbanística: Sòl urbà

Qualificació urbanística: Sistema d'espais lliures. Zones verdes o jardins, clau VJ

2 BASES LEGALS

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

L'actual sistema legal a Catalunya en matèria urbanística està conformat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost -DOGC núm. 6077, de 29/2/2012; correcció d'errades al DOGC núm. 6087, de 14/3/2012, i al DOGC núm. 6127, de 14/5/2012-; per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres -DOGC núm. 5931, de 29/7/2011-; per la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic -DOGC núm. 6551, de 30/1/2014-; per la Llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives -DOGC núm. 6830, de 13/3/2015-; per la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica -DOGC 6920, de 24/7/2015-; per la Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radiotòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni – DOGC 7340, de 30/03/2017-; per la Llei



Ajuntament de Lleida

5/2020, del 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient – DOGC 8124, de 30/04/2020-; pel Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer – DOGC 8292, de 11/12/2020-; per la Llei 18/2020 de 28 de desembre de facilitació de l'activitat econòmica – DOGC 8307, de 31/12/2020-; pel Decret Llei 17/2021, de 20 de juliol, pel qual s'adopten mesures extraordinàries de limitació a la densitat ramadera – DOGC 8462, de 21/07/2021; per la Llei 2/2021, del 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic – DOGC 8575, de 31/12/2021-; per la Llei 3/2023, del 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023 – DOGC 8877, de 17/03/2023-; pel Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic – DOGC 9036, de 08/11/2023; pel Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme – DOGC 9359, de 26/2/2025 -; pel Decret Llei 17/2025, de 9 de setembre, de mesures urgents de comprovació de la viabilitat de la gestió del risc d'inundació dels càmpings a Catalunya per garantir la seguretat de les persones - DOGC 9498, de data 12/09/2025 -; pel Decret Llei 21/2025, de 14 d'octubre, de mesures urgents de suport al sector agrari i forestal – DOGC 9521, de data 16/10/2025 -; i pel Decret Llei 22/2025, de 28 d'octubre, per augmentar la resiliència del subministrament elèctric a Catalunya – DOGC 9531, de data 30/10/2025 -; i pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

3 VALORACIÓ

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

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

“Artículo 21 Situaciones básicas del suelo.

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

2. Está en la situación de suelo rural:

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



Ajuntament de Lleida

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament de Lleida

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

3.1.1 Aprofitament urbanístic.

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

D'acord amb el que disposa l'article 37.1 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, l'aprofitament urbanístic resulta de ponderar l'edificabilitat, els usos i les intensitats dels usos previstos.

S'ha considerat com a àmbit espacial homogeni l'entorn industrial immediat, qualificat de Zona Industrial Urbana, clau 6A. En aquest sentit l'aprofitament urbanístic que es considera per calcular el valor de l'immoble és el que determina el Pla general d'ordenació urbana de Lleida d'acord amb l'esmentada qualificació urbanística:

- Sostre:	37.363,66 m ² de sostre (1,80 m ² st/m ² s)
- Parcel·la mínima :	150 m ²
- Ocupació màxima parcel·la:	90%
- Ús principal:	Industrial

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

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

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

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

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

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

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

- Podrà reduir-se fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que a raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.
- Podrà augmentar-se fins un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que a raó de factors objectius com puguin ser, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquen l'aplicació d'un major component de despeses generals.

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



Ajuntament de Lleida

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

MOSTRA 1:

Situació:	Almeria, 37
Superfície constr.:	827,00 m ²
Descripció de l'immoble:	Nau industrial amb altell.
Antiguitat:	2000
Preu total:	269.000,00 €
Valor Unitari de Mercat:	325,27 €/m ² .
Font:	www.idealista.com
Contacte:	rencasa

MOSTRA 2:

Situació:	Cantonada carrer I i carrer U, Pol. Camí dels Frares
Superfície constr.:	476,00 m ²
Descripció de l'immoble:	Nau diàfana amb oficines i bany.
Antiguitat:	2004
Preu total:	339.000,00 €
Valor Unitari de Mercat:	712,18 €/m ²
Font:	www.idealista.com
Contacte:	Finques Prats

MOSTRA 3:

Situació:	Carrer Alcarràs, 41
Superfície constr.:	911,00 m ²
Descripció de l'immoble:	Nau diàfana en planta baixa.
Antiguitat:	2005
Preu total:	435.000,00 €
Valor Unitari de Mercat:	477,50 €/m ²
Font:	www.idealista.com
Contacte:	Finques Besora

MOSTRA 4:

Situació:	Carrer Z (CIM Lleida)
Superfície constr.:	336,00 m ²
Descripció de l'immoble:	Nau diàfana amb oficines a l'altell i bany.
Antiguitat:	2006
Preu total:	223.000,00 €
Valor Unitari de Mercat:	663,69 €/m ²
Font:	www.idealista.com
Contacte:	Grup Serveis Immobiliaris

MOSTRA 5:

Situació:	Carrer Les Canals, 27
Superfície constr.:	252,00 m ²
Descripció de l'immoble:	Nau per adequar
Antiguitat:	2008
Preu total:	115.000,00 €
Valor Unitari de Mercat:	456,35 €/m ²
Font:	www.fotocasa.es
Contacte:	Finques Prats



Ajuntament de Lleida

MOSTRA 6:

Situació:	Carrer Les Canals, 27
Superfície constr.:	270,00 m ²
Descripció de l'immoble:	Nau per adequar
Antiguitat:	2008
Preu total:	125.000,00 €
Valor Unitari de Mercat:	462,96 €/m ²
Font:	www.fotocasa.es
Contacte:	Finques Prats
(veure annex 4.4)	

HOMOGENEÏTZACIÓ DE LES MOSTRES:

Es considera un immoble patró de la zona una nau industrial nova de 400 m² construïts de qualitat mitja.

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

Coeficients d'homogeneïtzació:

1. Rigidesa de la demanda. Relació oferta-demanda.
 2. Localització. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.
 3. Superfície de la mostra en relació a l'immoble taxat.
 4. Qualitat de l'edificació.
 5. Antiguitat i estat de conservació.
- Coef 5= $(1-\beta \cdot F) / (1-\beta_i \cdot F)$

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

Mostra	Valor unitari	Coef 1	Coef 2	Coef 3	Coef 4	Coef 5	Valor ponderat
1	325,27 €/m ²	0,97	1,00	1,00	1,00	1,6664	525,78 €/m ² st
2	712,18 €/m ²	0,97	0,90	1,00	1,00	1,6664	1.036,09 €/m ² st
3	477,50 €/m ²	0,97	1,00	1,00	1,00	1,4080	652,14 €/m ² st
4	663,69 €/m ²	0,97	1,00	1,00	1,00	1,3688	881,21 €/m ² st
5	456,35 €/m ²	0,97	1,05	1,00	1,10	1,2995	664,39 €/m ² st
6	462,96 €/m ²	0,97	1,05	1,00	1,10	1,2995	674,01 €/m ² st

El valor en venda resultant és de **738,94 €/m² de sostre**.
(veure annex 4.5 Càlculs)

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

Es pren un valor de K=1,2.

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

Segons el "Boletín Económico de la Construcción", del segon trimestre de 2025, número 342, el preu del m² de sostre sobre rasant d'una nau industrial és de 601,53 €/m² sostre, aquest preu no contempla la localització de la construcció. El coeficient corrector per la zona de Lleida capital és de 0,85.



Ajuntament de Lleida

Cost total del m² de sostre industrial, sobre rasant, a Lleida:
Vc = 511,30 €/m² sostre.

511,30 €/m² sostre.

d) Obtenció del valor de repercussió del sòl.

$$\text{VRS} = (738,94 \text{ €/m}^2 \text{ st} / 1,2) - (511,30 \text{ €/m}^2 \text{ st})$$

$$\text{VRS} = 104,48 \text{ €/m}^2 \text{ st.}$$

3.1.3 Deures i càrregues pendents.

La finca es valora lliure de càrregues.

3.2 Valor de taxació resultant.

Valor del sòl urbanitzat no edificat, VS:

$$37.363,66 \text{ m}^2 \text{ st} \times 104,48 \text{ €/m}^2 \text{ st} = 3.903.755,20 \text{ €}$$

El valor de taxació de la finca és de 3.903.755,20 € (tres milions nou-cents tres mil set-cents cinquanta-cinc euros amb vint cèntims).

L'arquitecte municipal

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

4 DOCUMENTS ANNEXOS



Ajuntament de Lleida

Annex 4.1. Emplaçament de la superfície a valorar.





Ajuntament de Lleida

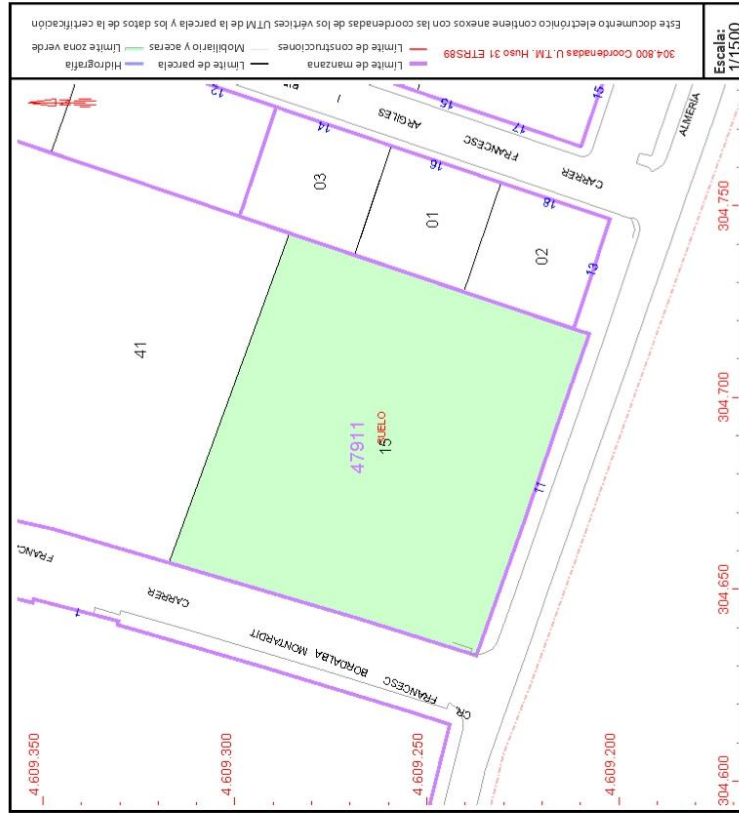
Annex 4.2. Fitxes cadastrals

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4791115CG0049D0001GT

PARCELA

Superficie gráfica: 7.448 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ALMERIA 11 Suelo
25001 LLEIDA [LLEIDA]

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



GOBIERNO
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes , 5 de Diciembre de 2025

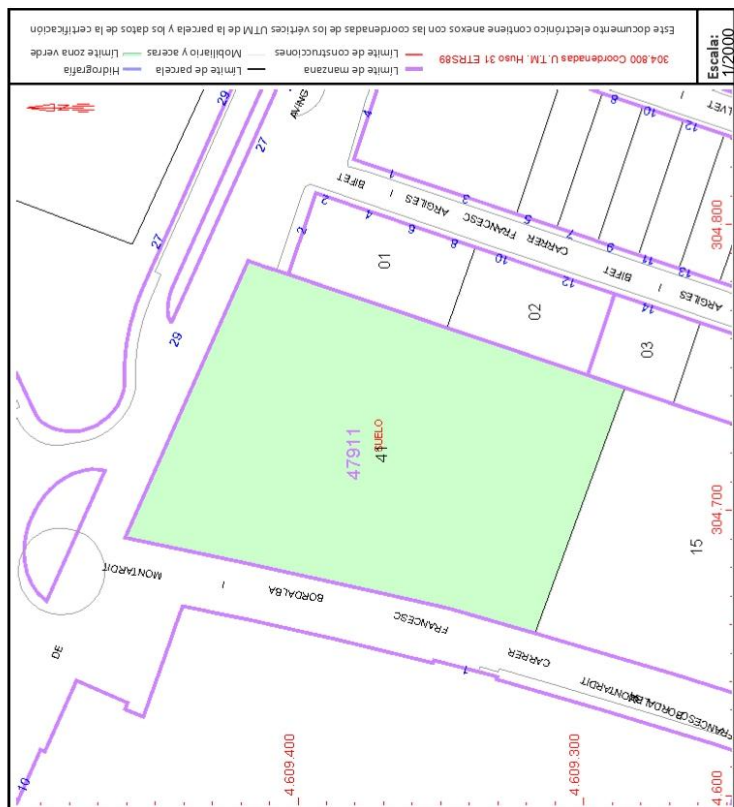
PARCELA

Participación del inmueble: 100,00 %

Localización:
CR N-240 LLEIDA-OSCA 16 Suelo
25198 LLEIDA [LLEIDA]

Uso principal: Suelo sin edif.

Año construcción:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes, 5 de Diciembre de 2025



Ajuntament de Lleida

Annex 4.3. Notes simples del registre.



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la ley hipotecaria.

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

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: dieciocho de noviembre del año dos mil veinticinco
 Solicitud: 1279
 Solicitante: AJUNTAMENT DE LLEIDA - DEPT PATRIMONI
 Interés Legítimo: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

FINCA DE LLEIDA N°: 5957, antes FINCA DE LLEIDA-COMUN N°: 1652
 C.R.U.: 25012000279989

DATOS REGISTRALES

Tomo: 1761 Libro: 95 Folio: 160 Inscripción: 1

DESCRIPCION

RUSTICA: Pieza de tierra, sita en término de LLEIDA, partida IZQUIERDA DEL RIO SEGRE, y punto denominado PLA DE VILANOVETA, hoy calle SUBIDA DE MAGRANERS, de extensión superficial veinte mil trescientos diecinueve metros cuadrados, calificada en parte de sistema de equipamientos y en parte de zona verde. LINDA: Norte, con terreno del Ayuntamiento y Araceli Fernández García; Sur, con calle Subida de Mangraners; Este, terrenos industriales del Señor Pallarés; y Oeste, con el Cementerio Municipal.

Referencia Catastral: NO CONSTA

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre	: AJUNTAMENT DE LLEIDA
C.I.F.	: P2515100B
Título	: Compraventa
Naturaleza del Derecho	: Propiedad
Participación	: (100,00%)
Fecha Escritura	: 20 de febrero de 1990
Notario	: Don Manuel Minguez Jiménez
Población	: Lleida.
Inscripción	: 1ª
Fecha inscripción	: 08/06/1990

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE LLEIDA 25012000279989

Pág: 1 de 3



C.S.V. : [REDACTED]



Ajuntament de Lleida



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la ley hipotecaria.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

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



Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE LLEIDA 3 a día dieciocho de noviembre del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 22501210017878F9

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).





Ajuntament de Lleida



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la ley hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA N° 3

PASSEIG DE RONDA 91, ENTRESÒL
CP 25006 LLEIDA

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: veintiséis de septiembre del año dos mil veinticinco

Solicitud: 1015

Solicitante: AJUNTAMENT DE LLEIDA - PATRIMONI

Interés Legítimo: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

FINCA DE LLEIDA N°: 20597, antes FINCA DE LLEIDA-COMUN N°: 4955

C.R.U.: 25012000321404

DATOS REGISTRALES

Tomo: 2386 Libro: 350 Folio: 15 Inscripción: 2

DESCRIPCION

URBANA: Solar sito en término municipal de LLEIDA, CARRETERA NACIONAL 240, número dieciséis. Tiene una superficie según catastro de trece mil cuatrocientos doce metros cuadrados. LINDA: Norte, carretera nacional 240; Oriente, herederos de Pastoret y herederos de Juan Romeu; Mediodía, los mismos herederos de Romeu y Catalina Almacellas; y Poniente, camino. Referencia Catastral: 4791141CG0049D0001UT.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON CATASTRO:

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

TITULARES ACTUALES

Nombre	: AJUNTAMENT DE LLEIDA
C.I.F.	: P2515100B
Título	: Expropiación
Naturaleza del Derecho	: Propiedad
Participación	: El pleno dominio de la finca
Fecha Documento	: 04 de mayo de 2012
Autoridad	: Ajuntament de Lleida
Sede Autoridad	: Lleida
Expediente	: 20234/2008.
Inscripción	: 2ª
Fecha inscripción	: 12/12/2013

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE LLEIDA 25012000321404

Pág: 1 de 4



C.S.V. : [REDACTED]



Ajuntament de Lleida

Tomo/Libro/Folio : 2386/350/15

CARGAS

DERECHO PREFERENTE REVERSION

El pleno dominio de la finca, con el derecho preferente del reversionista, Don ANGEL ENRIC PORTUGES FERNANDEZ, frente a terceros posibles adquirentes, para recuperar el bien o derecho expropiado, de conformidad con los artículos 54 y 55 de la Ley de Expropiación Forzosa de dieciséis de Diciembre de mil novecientos cincuenta y cuatro; cuya expropiación fue efectuada en acta del Ajuntament Lleida, de fecha cuatro de mayo de dos mil doce, que motivó con fecha doce de diciembre de dos mil trece la inscripción 2ª, de la finca número 20597 de LLEIDA, obrante al folio 15 del libro 350, tomo 2386 del Archivo.

AFECCIÓN

El pleno dominio de la finca, con la afección, durante el plazo de CINCO años, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose presentado autoliquidación exenta; según nota extendida con fecha doce de diciembre de dos mil trece, al margen de la inscripción 2ª de la finca número 20597 de LLEIDA, obrante al folio 15 del libro 350, tomo 2386 del Archivo.

Afección caducada, pendiente de cancelación registral.

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

Número de Arancel: 4.1.F. Honorarios: (incluido I.V.A.): 3,64 euros

----- ADVERTENCIAS -----

Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE LLEIDA 25012000321404

Pág: 2 de 4



C.S.V. : [REDACTED]



Ajuntament de Lleida



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la ley hipotecaria.

legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

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



Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE LLEIDA 3 a día veintiséis de septiembre del dos mil veinticinco.



NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE LLEIDA 25012000321404

Pág: 3 de 4

C.S.V. :



Ajuntament de Lleida

(*) C.S.V. : 22501210063AA7A0

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).





Ajuntament de Lleida

Annex 4.4. Mostres de mercat idealista

[Publicar el teu anunci](#)

[Accedir-hi](#)


Hi ha algun error en aquest anunci?

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

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



especial
as Lleida



Local en venda a Carrer d'Almería

Magraners, Lleida

269.000 €

827 m² | 325€/m²



Desar



Descartar



1/1

[Compartir](#)

Comentari de l'anunciant

Disponible en: [Català](#) | [Altres idiomes](#)

Superfície total 827 m² en dues plantes (577 m²+250 m²), superfície solar 690 m², aigua, altell, asfaltat, estat conservació: bon estat, llum, nº de planta: 2, oficina, planta baixa, exterior, enllumenat, conjunt naus, nivell energètic d'emissions: C, 150, nivell energètic de consum: C, 150.

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

Característiques bàsiques

827 m² construïts

Segona mà/bon estat

Distribució diàfana

Edifici

Baix

Certificat energètic

Consum: **C** 150 kWh/m² any

Emissions: **C** 150 kg CO2/m² any

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

i Anunci actualitzat fa més de 2 mesos

[« Locals o naus en Magraners](#)

Ubicació

Carrer d'Almería

Districte Magraners

Lleida



Ajuntament de Lleida

idealista

Publicar el teu anunci



Accedir-hi



Hi ha algun error en aquest anunci?

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



Nau en venda a Polígon Industrial Camí dels Fr

Magraners, Lleida

339.000 €

476 m² | 712€/m²



1/21

Comentari de l'anunciant

Disponible en: Català | [Altres idiomes](#)

Aquesta descripció ha estat traduïda automàticament i potser no és gaire precisa. [Veure descripció en la llengua original](#)

Es posa a la venda una excel·lent nau industrial de 476 m² situada al Polígon dels Frares, una zona estratègica amb fàcil accés i bones connexions per carretera, ideal per a qualsevol tipus d'activitat industrial, logística o d'emmagatzematge.

La nau disposa d'un espai totalment diàfan, cosa que permet una gran flexibilitat d'ús, i compta amb una zona d'oficines completament condicionades, separades de l'àrea de treball.

Característiques destacades:

Superfície total: 476 m²

Nau diàfana, ideal per a emmagatzematge o producció

Oficines equipades amb aire condicionat

Sòls de parquet a la zona d'oficines

Banys disponibles

Bona alçada interior i accés per a vehicles industrials

Ubicació privilegiada dins del polígon

Nau en molt bon estat, llesta per entrar. Perfecta tant per a empreses que busquen expandir-se com per a inversors que vulguin un actiu rendible en una zona amb alta demanda industrial.

Per a més informació o concertar una visita, no dubtis a posar-te en contacte amb nosaltres..

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

Característiques bàsiques

476 m² construïts

Segona mà/bon estat

2 lavabos o banys

Construït en 2004

Equipament

Calefacció

Aire condicionat

Sistema d'alarma



Ajuntament de Lleida

idealista

Publicar el teu anunci



Accedir-hi



Hi ha algun error en aquest anunci?

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

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



Finques Besora
Finques Besora



Local en venda a Carrer a

Magraners, Lleida

435.000 €

911 m² | 477€/m²



Desar



Descartar



1/19

Compartir

Comentari de l'anunciant

Disponible en: Català | [Altres idiomes](#)

NAU INDUSTRIAL en VENDA | Polígon Dels Frares, Lleida Ciutat
Excel·lent oportunitat d'adquirir una nau industrial al consolidat Polígon Dels Frares, amb accés immediat a les principals vies de comunicació. Llista per a iniciar qualsevol activitat.

Característiques principals:

- Superfície Total: 911 m² construïts (842 m² útils), tot distribuït en planta baixa.
 - Oficines i Serveis: Inclou zona d'oficines, dos (2) lavabos amb vestidor i adaptacions per a persones amb discapacitat.
 - Alçada i Accés: Disposa de dues (2) portes d'accés de gran alçada (5,50 metres), facilitant l'entrada i sortida de vehicles pesants i mercaderies.
 - Confort: Sistema de calefacció per Gas Natural amb tecnologia Radial al sostre, proporcionant un calor uniforme i eficient, ideal per a zones de treball.
 - Compta amb una zona frontal d'ús privat adjunta a la nau, perfecta per a maniobres, aparcament o emmagatzematge exterior.
- El seu estat de conservació és molt bo. Perfecta per a indústria, producció, logística, emmagatzematge o qualsevol activitat comercial (majorista/minorista).

Ubicació: Forma part d'un conjunt de naus en un entorn industrial privilegiat.

Contacta ara amb Finques Besora per a més detalls! Tel.:

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

Característiques bàsiques

911 m² construïts, 811 m² útils

Segona mà/bon estat

Distribució diàfana

2 lavabos o banys

Edifici

Baix

Equipament

Calefacció



Hi ha algun error en aquest anunci?

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

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



ILERGRUP, Serveis Immobiliaris
ILERGRUP, Serveis Immobiliaris



Nau en venda a Carrer Subble 28-torre Ri

Magraners, Lleida

223.000 €

336 m² | 664€/m²

Urgeix



Desar



Descartar



Compartir



1/5

Comentari de l'anunciant

Disponible en: Català | [Altres idiomes](#) ▼

Nau industrial al polígon del CIM, disposa de 336 m² de superfície, disposa d'un bany, porta al davant i darrere, un altell destinat a oficina, llum, aigua, un pati a l'entrada per a poder aparcar, fàcil entrada de tràilers, protecció en el sostre antiincendis, estructura de pont grua.

Si busques nau no dubtis i truca'ns!

Si tens algun dubte, recorda que pots parlar amb **ILERGRUP Serveis Immobiliaris** per xat.

Característiques bàsiques

- 336 m² construïts
- 1 planta
- Segona mà/bon estat
- Distribució diàfana
- 1 lavabos o banys
- Situat a peu de carrer
- Construït en 2006

Edifici

Baix

Equipament

- Té oficina
- Porta de seguretat



Buscar habitatge a municipi, barri...

Les meves llistes

Nuevos para ti

Publica

Accedir

Anterior Següent



FINQUES PRATS

Más información >



6 Fotos



+2 fotos

115.000 €

Descartar

Compartir

Preferit

Calcula la teva hipoteca

Suggestir preu



252 m²

Nau industrial en venda a Ribot, Magraners

Lleida Capital

Traduir al Català

Nave en venta en polígon les canals. Cuenta con 252m2 totalmente diáfana. Cuenta con altillo de 58m2

Muy bien ubicado, acceso desde la N-240.

No dude en solicitar más información llamando al 973 300 375 !

Llegir més

Demander més dades a l'anunciant

Contacta amb l'anunciant

Les teves dades

El teu nom

Adreça electrònica (obligatòria)

El teu telèfon

Quin és el motiu del teu contacte?

+ Afegir un comentari

☐ Vull rebre alertes d'immobles semblants a aquest

☐ Accepto l'avis legal, la política de privacitat i donar-me d'alta a Fotocasa

Contacta

FINQUES PRATS

Mostra el telèfon

Referència: 3574



Agència amb el nostre
Segell de qualitat Fotocasa



Característiques



Tipus d'immoble
Nau industrial



Antiguitat
De 10 a 20 anys



Ajuntament de Lleida



125.000 €



270 m²

Local en venda a Les Canals, Magraners

Lleida Capital

Local en venta en polígon les canals. Cuenta con 270m2 totalmente diáfanos.
Ideal para diversas actividades empresariales gracias a su amplitud y luminosidad.
Muy bien ubicado, acceso desde la N-240.
No dude en solicitar una visita llamando al 973 300 375 !

- ☐ Vull rebre alertes d'immobles semblants a aquest
- ☐ Accepto l'[avis legal](#), la [política de privacitat](#) i donar-me d'alta a Fotocasa



Referència: 3593



Agència amb el nostre
Segell de qualitat Fotocasa



Característiques



Tipus d'immoble
Local



Consum energia
G ▶ 999 kW h m² / any



Emissions
G ▶ 999 kg CO₂ m² / any



Ajuntament de Lleida

Annex 4.5. Càlculs

1. DADES DE L'IMMOBLE

Descripció	Valoració del sòl
Situació	Carrer de ALMERIA, núm. 11, carretera N-240, núm. 16
Propietari	Ajuntament de Lleida
Ref. Cadastral	Part de les 4791115CG0049D0001GT i 4791141CG0049D0001UT
Ref. Registral	Part de la Finca 5957. Inscrita al registre de la propietat núm. 3 de Lleida, Volum 1761, Llibre 95, Foli 160 i part de la Finca 20597. Inscrita al registre de la propietat núm. 3 de Lleida, Volum 2386, Llibre 350, Foli 15
Qualificació urbanística	Sistema d'espais lliures. Zones verdes o jardins, clau VJ
Superfície sòl	20.757,59 m²
IEN subzona Industrial urbana, clau 6A	1,800 m²st/m²sl
Sostre edificable teòric	37.363,66 m²
TERRENYS A VALORAR	
Superfície sòl	20.757,59 m²
Sostre d'ús principal	37.363,66 m²st

2. VALOR DE REPERCUSSIÓ

2.1. Valor en venda de mercat, Vv

Mostra	Adreça	Preu	Sup. const.	Ús (u)	Any	Proced.	Font
1	Almeria, 37	269.000,00 €	827,00 m²	1,00	2000	rencasa	www.idealista.com
2	Carrer i cantonada U	339.000,00 €	476,00 m²	1,00	2004	Finques Prats	www.idealista.com
3	Alcarràs, 41	435.000,00 €	911,00 m²	1,00	2005	Finques Besora	www.idealista.com
4	Carrer Z	223.000,00 €	336,00 m²	1,00	2006	Grup Serveis Immobiliaris	www.idealista.com
5	Les Canals, 27	115.000,00 €	252,00 m²	1,00	2008	Finques Prats	www.fotocasa.es
6	Les Canals, 27	125.000,00 €	270,00 m²	1,00	2008	Finques Prats	www.fotocasa.es

Mostra	Valor unitari	Coef 1	Coef 2	Coef 3	Coef 4	Coef 5	Valor ponderat
1	325,27 €/m²	0,97	1,00	1,00	1,00	1,6664	525,78 €/m²st
2	712,18 €/m²	0,97	0,90	1,00	1,00	1,6664	1.036,09 €/m²st
3	477,50 €/m²	0,97	1,00	1,00	1,00	1,4080	652,14 €/m²st
4	663,69 €/m²	0,97	1,00	1,00	1,00	1,3688	881,21 €/m²st
5	456,35 €/m²	0,97	1,05	1,00	1,10	1,2995	664,39 €/m²st
6	462,96 €/m²	0,97	1,05	1,00	1,10	1,2995	674,01 €/m²st
Valor en venda resultant							738,94 €/m²st

Coefficients:

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

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

Mostra 1	Mostra 2	Mostra 3	Mostra 4	Mostra 5	Mostra 6
1,6664	1,6664	1,4080	1,3688	1,2995	1,2995

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

0,691937776

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

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

0,0000

a Antiguitat

0%

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \times i$$

2025

Fc Data de construcció o implantació

2025

Fr Data de reforma o rehabilitació

2025

i Coeficient que contempla el tipus de reforma

1

Any valoració

2025

Vida útil màxima

35 anys

C Coeficient corrector per estat de conservació

1,00

Estat de conservació

Normal

Normal

Regular

Deficient

Ruïnós

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

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

Mostra 1	Mostra 2	Mostra 3	Mostra 4	Mostra 5	Mostra 6
0,5780	0,5780	0,4188	0,3894	0,3331	0,3331

a Antiguitat

69%

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \times i$$

2000

Fc Data de construcció o implantació

2000

Fr Data de reforma o rehabilitació

2004

i Coeficient que contempla el tipus de reforma

2005

Any valoració

2006

Vida útil màxima

2008

C Coeficient corrector per estat de conservació

1,00

Estat de conservació

1,00

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal



Ajuntament de Lleida

2.2 Valor de la construcció, Vc

Revista "Boletín Económico de la Construcción"

Preu

601,53 €/m²

Núm. 342, 2a trim 2025

Coef corrector Lleida

15,00%

90,23 €/m²

511,30 €/m²

Vc 511,30 €/m²st

2.3 Valor de repercussió

VRS = (Vv / K) - Vc = 104,48 €/m²st

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

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

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

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

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

K = 1,2

3. DEURES I CÀRREGUES PENDENTS

Cost total d'urbanització 0,00 €

4. VALOR DE TAXACIÓ RESULTANT

VSo = VS - G x (1 + TLR + PR) 3.903.755,20 €

188,06 €/m²sòl

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

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat.

3.903.755,20 €

G = Despeses d'urbanització pendents de materialització i altres

0,00 €

deures i càrregues pendents.

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.

3,308%

PR = Prima de risc en tant per u.

14,000%