



## **Ajuntament de Lleida**

### **Assumpte:**

**VALORACIÓ DE LA PART DE LA FINCA UBICADA AL CARRER DE ALMERIA, NÚM. 23,  
QUALIFICADA DE ZONA INDUSTRIAL URBANA, CLAU 6A**

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. 23  
Part de la finca de REF. CADASTRAL 4791113CG0049D0001BT**

**LLEIDA**

---

**AJUNTAMENT DE LLEIDA**

**DESEMBRE 2025**



## Ajuntament de Lleida

### 1 MEMÒRIA

#### 1.1 Informació.

|                       |                                                                |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>UBICACIÓ</b>       | Carrer de ALMERIA, núm. 23                                     |
| <b>REF. CADASTRAL</b> | Part de la 4791113CG0049D0001BT                                |
| <b>MUNICIPI</b>       | LLEIDA                                                         |
| <b>COMARCA</b>        | SEGRIÀ                                                         |
| <b>PROVINCIA</b>      | LLEIDA                                                         |
| <b>PROMOTOR</b>       | Ajuntament de Lleida<br>CIF P 2515100 B<br>Plaça Paeria núm. 1 |
| <b>ARQUITECTE</b>     | Marta Roig i Bravo                                             |

#### 1.2 Objecte.

L'objecte d'aquest informe és fixar el valor econòmic de la **finca situada al carrer de Almeria, núm. 23**, de superfície de 21.000,28 m<sup>2</sup> (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.

|                                                          |                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Propietat:</b>                                        | La Leridana, SL                                                                                                                                                 |
| <b>Naturalesa jurídica de la finca:</b>                  | Urbana                                                                                                                                                          |
| <b>Dades cadastrals:</b>                                 | Part de la 4791113CG0049D0001BT<br>(veure fitxa, annex 4.2.)                                                                                                    |
| <b>Dades registrals:</b>                                 | Part de la Finca 4643. Inscrita al registre de la propietat núm. 3 de Lleida, Volum 1716, Llibre 77, Foli 180, Inscripció 1a<br>(veure nota simple, annex 4.3.) |
| <b>Superfície cadastral:</b>                             | 21.040 m <sup>2</sup>                                                                                                                                           |
| <b>Superfície registral:</b>                             | 21.485 m <sup>2</sup> de sòl                                                                                                                                    |
| <b>Superfície sòl a valorar:</b>                         | 21.000,28 m <sup>2</sup><br>(veure fitxa, annex 4.1.)                                                                                                           |
| <b>Edificació existent dins la superfície a valorar:</b> | Cap                                                                                                                                                             |
| <b>Ús actual:</b>                                        | Cap                                                                                                                                                             |

#### 1.4 Localitat i entorn.

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



## Ajuntament de Lleida

### 1.5 Característiques urbanístiques.

#### Planejament vigent:

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

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

**Classificació urbanística:** Sòl urbà

**Qualificació urbanística:** Subzona Industrial Urbana, clau 6A

## 2 BASES LEGALS

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

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



## Ajuntament de Lleida

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.*

*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.*



## Ajuntament de Lleida

- 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 concepto 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."*

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

#### 3.1.1 Aprofitament urbanístic.

L'aprofitament urbanístic que es considera per calcular el valor de l'immoble és el que determina el Pla general d'ordenació urbana de Lleida d'acord amb la seva qualificació urbanística, Zona Industrial Urbana, clau 6A:

|                              |                                                                              |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| - Sostre:                    | 37.800,50 m <sup>2</sup> de sostre (1,80 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s) |
| - Parcel·la mínima :         | 150 m <sup>2</sup>                                                           |
| - Ocupació màxima parcel·la: | 90%                                                                          |
| - Ús principal:              | Industrial                                                                   |



## Ajuntament de Lleida

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

- Edificabilitat: 37.800,50 m<sup>2</sup> de sostre
- Ús principal: industrial

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

Es considera la tipologia d'edificació alineada a vial.

### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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:

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

**Vc** = Valor de la construcció en euros per m<sup>2</sup> edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, el import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per la construcció de l'immoble.

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

##### MOSTRA 1:

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



## Ajuntament de Lleida

### **MOSTRA 2:**

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

### **MOSTRA 3:**

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

### **MOSTRA 4:**

|                          |                                                          |
|--------------------------|----------------------------------------------------------|
| Situació:                | Carrer Z (CIM Lleida)                                    |
| Superfície constr.:      | 336,00 m <sup>2</sup>                                    |
| 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 <sup>2</sup>                                  |
| Font:                    | <a href="http://www.idealista.com">www.idealista.com</a> |
| Contacte:                | Grup Serveis Immobiliaris                                |

### **MOSTRA 5:**

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

### **MOSTRA 6:**

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





## Ajuntament de Lleida

### HOMOGENEÏTZACIÓ DE LES MOSTRES:

Es considera un immoble patró de la zona una nau industrial nova de 400 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> | 0,97   | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,6664 | 525,78 €/m <sup>2</sup> st   |
| 2      | 712,18 €/m <sup>2</sup> | 0,97   | 0,90   | 1,00   | 1,00   | 1,6664 | 1.036,09 €/m <sup>2</sup> st |
| 3      | 477,50 €/m <sup>2</sup> | 0,97   | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,4080 | 652,14 €/m <sup>2</sup> st   |
| 4      | 663,69 €/m <sup>2</sup> | 0,97   | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,3688 | 881,21 €/m <sup>2</sup> st   |
| 5      | 456,35 €/m <sup>2</sup> | 0,97   | 1,05   | 1,00   | 1,10   | 1,2995 | 664,39 €/m <sup>2</sup> st   |
| 6      | 462,96 €/m <sup>2</sup> | 0,97   | 1,05   | 1,00   | 1,10   | 1,2995 | 674,01 €/m <sup>2</sup> st   |

El valor en venda resultant és de **738,94 €/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> edificable de l'ús considerat (Vc).**

Segons el "*Boletín Económico de la Construcción*", del segon trimestre de 2025, número 342, el preu del m<sup>2</sup> de sostre sobre rasant d'una nau industrial és de 601,53 €/m<sup>2</sup> sostre, aquest preu no contempla la localització de la construcció. El coeficient corrector per la zona de Lleida capital és de 0,85.

Cost total del m<sup>2</sup> de sostre industrial, sobre rasant, a Lleida: 511,30 €/m<sup>2</sup> sostre.  
**Vc = 511,30 €/m<sup>2</sup> sostre.**

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

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

**VRS = 104,48 €/ m<sup>2</sup> st.**

### 3.1.3 Deures i càrregues pendents.

La finca es valora lliure de càrregues.





## Ajuntament de Lleida

### 3.2 Valor de taxació resultant.

Valor del sòl urbanitzat no edificat, VS:

$37.800,50 \text{ m}^2\text{st} \times 104,48 \text{ €/m}^2\text{st} = 3.949.396,24 \text{ €}$

**El valor de taxació de la finca és de 3.949.396,24 €** (tres milions nou-cents quaranta-nou mil tres-cents noranta-sis euros amb vint-i-quatre cèntims).

L'arquitecte municipal

LA PAERIA



**Ajuntament de Lleida**

#### **4 DOCUMENTS ANNEXOS**

---



## Ajuntament de Lleida

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



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4791113CG0049D0001BT



Ajuntament de Lleida

Annex 4.2. Fitxa cadastral

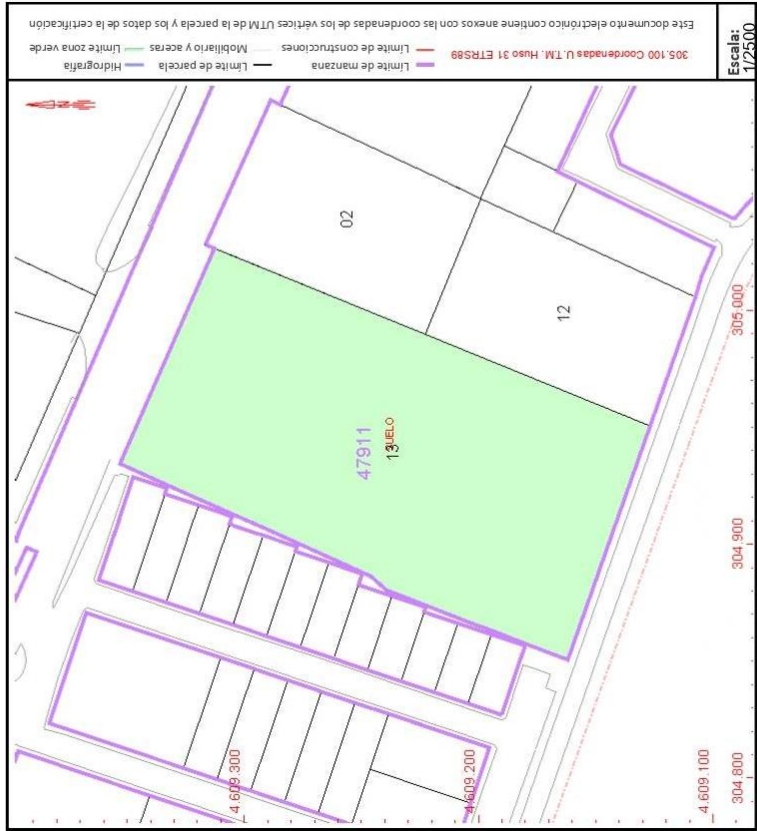
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
CL ALMERIA 23 Suelo  
25001 LLEIDA [LLEIDA]

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

PARCELA

Superficie gráfica: 21.040 m2  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo:



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. Nota simple 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: 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°: 4643, antes FINCA DE LLEIDA-COMUN N°: 6334  
C.R.U.: 25012000133618

#### DATOS REGISTRALES

Tomo: 1716 Libro: 77 Fóllo: 180 Inscripción: 5

#### DESCRIPCION

URBANA: Solar sito en LLEIDA, calle ALMERIA número veintitrés, de cabida veintitún mil cuatrocientos ochenta y cinco metros cuadrados. LINDA: Norte, carretera de Tarragona, según Registro en parte con acequia; Este, Inmo Fareal 2006, S.L.; Oeste, paso que la separa de varios propietarios; y Sur, calle Almería.

REFERENCIA CATASTRAL: Referencia 4791113CG0049D0001BT, que SI resulta coincidente con la finca en los términos del artículo 45 del TRLC.

REPRESENTACIÓN GRÁFICA REGISTRAL: No consta.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON CATASTRO: Finca no coordinada conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Clasificada como suelo urbanizable consolidado, de zona industrial urbana-Clave 6A, y en parte de sistema general viario (VB).

#### TITULARES ACTUALES

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Nombre                 | : LA LERIDANA S.L. |
| C.I.F.                 | : B-25.001.249     |
| Título                 | : Compraventa      |
| Naturaleza del Derecho | : Propiedad        |
| Participación          | : (100,00%)        |

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE LLEIDA 25012000133618

Pág: 1 de 4



C.S.V. :



## Ajuntament de Lleida

Fecha Escritura : 31 de enero de 2024  
 Notario : Don Pablo Gómez Clavería  
 Población : Lleida  
 Protocolo : 582/2024.  
 Inscripción : 5ª  
 Fecha inscripción : 01/03/2024  
 Tomo/Libro/Folio : 1716/77/180

### CARGAS

#### **AFECCIÓN**

El pleno dominio de la finca y otra más, 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, habiendo quedado liberadas las mismas por la cantidad de sesenta y un mil ochocientos ochenta euros, satisfechos por autoliquidación; según nota extendida con fecha cinco de junio de dos mil veinte, al margen de la inscripción 4ª de la finca número 4643 de LLEIDA, obrante al folio 179 del libro 77, tomo 1716 del Archivo. **Afección caducada, pendiente de cancelación registral.**

#### **AFECCIÓN**

El pleno dominio de la finca y otra más, 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, habiendo quedado liberadas las mismas por la cantidad de quince mil trescientos setenta y dos euros, satisfechos por autoliquidación; según nota extendida con fecha cinco de junio de dos mil veinte, al margen de la inscripción 4ª de la finca número 4643 de LLEIDA, obrante al folio 179 del libro 77, tomo 1716 del Archivo. **Afección caducada, pendiente de cancelación registral.**

#### **AFECCIÓN**

Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D., según nota al margen de la inscripción 5ª de esta finca, al folio 180 del tomo 1.716, libro 77, de fecha 01 de marzo de 2024.

### 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.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE LLEIDA 25012000133618

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.

### 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 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, representante, 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 -----





**Ajuntament de Lleida**

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.



(\*) C.S.V. : 2250121059523F7D

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



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



Hi ha algun error en aquest anunci?

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

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



Finques Besora  
Urbes



## Local en venda a Carrer a

Magraners, Lleida

**435.000 €**

911 m<sup>2</sup> | 477€/m<sup>2</sup>



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 m<sup>2</sup> construïts (842 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> construïts, 811 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> | 664€/m<sup>2</sup>

Urgeix



Desar



Descartar



Compartir



1/5

### Comentari de l'anunciant

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

Nau industrial al polígon del CIM, disposa de 336 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

Buscar habitatge a municipi, barri...

Les meves llistes

Nuevos para ti

Publica

Accedir

Anterior Següent



125.000 €

Descartar

Compartir

Preferit



Más información >



270 m²

### Local en venda a Les Canals, Magraners

Lleida Capital

Traduir al Català

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 !

Demandar més dades a l'anunciant

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



Mostra el telèfon

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

Veure etiqueta calificació energètica



## Ajuntament de Lleida

### Annex 4.5. Càlculs

#### 1. DADES DE L'IMMOBLE

|                                        |                                                                                                    |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descripció                             | Valoració del sòl                                                                                  |
| Situació                               | Carrer de ALMERIA, núm. 23                                                                         |
| Propietari                             | La Lerdiana, SL                                                                                    |
| Ref. Cadastral                         | 4791113CG0049D                                                                                     |
| Ref. Registral                         | Finca 4643. Inscrita al registre de la propietat núm. 3 de Lleida, Volum 1716, Llibre 77, Foli 180 |
| Qualificació urbanística               | Zona Industrial Urbana, clau 6A                                                                    |
| Superfície sòl                         | 21.000,28 m²                                                                                       |
| IEN subzona Industrial urbana, clau 6A | 1.800 m²st/m²st                                                                                    |
| Sostre edificable                      | 37.800,50 m²                                                                                       |

#### TERRENYS A VALORAR

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Superfície sòl        | 21.000,28 m²   |
| Sostre d'ús principal | 37.800,50 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 l 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.

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

| 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.

$\beta$  = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l'immoble objecte de valoració.

0,691937776

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

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

$\beta_i$  = 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%

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

69%

Fc Data de construcció o implantació

2000

Fr Data de reforma o rehabilitació

2000

i Coeficient que contempla el tipus de reforma

2000

Any valoració

2005

Vida útil màxima

2006

2008

2008

2008

2008

2008

2008

2008

2008

2008

2008

2008

2008

2008

2008

2008

2008

2008

2008

2008

2008

2008

2008

2008

2008

2008

2008

2008

2008

2008

2008

2008

2008

2008

2008

2008

#### C Coeficient corrector per estat de conservació

1,00

Estat de conservació

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal



## Ajuntament de Lleida

### 2.2 Valor de la construcció, Vc

Revista "Boletín Económico de la Construcción"

Preu

Coef corrector Lleida

15,00%

601,53 €/m²

90,23 €/m²

511,30 €/m²

Núm. 342, 2a trim 2025

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 del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

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

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

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

K = 1,2

### 3. DEURES I CÀRREGUES PENDENTS

Cost total d'urbanització 0,00 €

### 4. VALOR DE TAXACIÓ RESULTANT

VS0 = VS - G x (1 + TLR + PR) 3.949.396,24 €

188,00 €/m²sòl

VS0 = Valor del sòl descomptant els deures i les càrregues pendents.

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat.

3.949.396,24 €

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%