A.E.A: annex 2
VALORS DE MERCAT

PLA DE MILLORA URBANA
PMU 13 : Carrer Barcelona

Novembre 2010, Aprovació inicial

Girona

Ajuntament de Girona

tallerAT D'ARQUITECTURA I TERRITORI

EQUIP REDACTOR: TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI
José González Baschwitz, arquitecte
Jordi Cadevall Solé, arquitecte
Ramon Vilà Bot, arquitecte
Armando Pèrez Mèndez, geògraf

ANNEX 2:

ESTUDI DE VALORS DE MERCAT

ÍNDEX

1. METODOLOGIA 3

2. ESTUDI DE VALORS RESIDUALS 4

2.1.1 Valor de venda de les edificacions. 4

2.1.2 Cost de Construcció. 5

2.1.3 Valor de repercussió calculat pel mètode del valor residual 6

3. PROPOSTA DE VALORS DE REPERCUSSIÓ 7

ANNEX 2:

ESTUDI DE VALORS DE MERCAT

1. METODOLOGIA

L'objectiu d'aquest estudi es la determinació dels valors de repercussió que seran utilitzats en l'avaluació de la viabilitat del pla de millora urbana PMU-13 "Carrer Barcelona" definit pel PGO de Girona.

L'estudi parteix de l'anàlisi de 1332 valors d'ofertes de venda d'habitatges, locals i oficines, recollits en octubre de 2010. Aquest valors son en la seva major part de venda de segona ma. Aquest valors es redueixen un 10 % en el present estudi entenent que, aquesta reducció junt al decalaix entre la segona i la primera mà pot ser equivalent a la diferència entre els valors d'oferta i els valors de compra reals.

L'estudi agruparà aquest valors en grups assimilables als tipus que s'estableixen en la Modificació de PGM

El procés d'anàlisi serà el següent:

- Extracte de valors d'edificacions
- Establiment de tipologíes i segments de valors
- Establiment dels valors de construcció
- Establiment de valors residuals

La taula de valors de mercat s'adjunta en l'Annex 3 d'aquest document.

2. ESTUDI DE VALORS RESIDUALS

2.1.1 VALOR DE VENDA DE LES EDIFICACIONS.

L'anàlisi de valors residuals de repercussió es fa per a totes les tipologies que afecten el pla de millora urbana, sigui a efectes d'indemnitzacions, o de valors resultants de les noves parcel·les.

Els valors de venta s'han agrupat segons la situació i segons les tipologies que es generen en el PMU, despreciant-se la resta de valors no inclosos en la franja de tipus i superfícies.

Cada grup s'ha examinat per al conjunt de Girona i per l'Eixample sud. En tots els casos s'ha optat pel valor corresponent a l'eixample sud.

Els grups establerts son els següents:

- Habitatges en edificis plurifamiliars de superfícies compreses entre 60 i 100 m2
- Locals comercials de superfícies compreses entre 100 i 500 m2
- Oficines de superfícies compreses entre 100 i 500 m2

Els resultats de l'estudi es resumeixen en els quadres següents:

ÀMBIT: GIRONA

Tipus	m² mínim	m² màxim	MOSTRA	Preu	Preu/m2
PIS	>=60	<=100	1.213	227.451	2.873
LOCAL COMERCIAL	>=100	<=500	54	611.402	2.748
OFICINA	>=100	<=500	8	737.875	2.825

ÀMBIT: EIXAMPLE SUD

Tipus	m² mínim	m² màxim	MOSTRA	Preu	Preu/m2
PIS	>=60	<=100	190	262.288	**3.356**
LOCAL COMERCIAL	>=100	<=500	17	644.653	**3.063**
OFICINA	>=100	<=500	2	1.250.000	**3.311**

2.1.2 COST DE CONSTRUCCIÓ.

El cost de construcció es calcula a partir dels mòduls de cost d'execució material establerts pel col·legi d'arquitectes de Catalunya, considerant construcció de qualitat alta para ajustar-se als preus reals de mercat. Al valor resultant se l'hi afegeixen les despeses generals, el benefici industrial, les despeses tècniques i de llicències.

Els tipus de construcció que s'estableixen son els següents:

Situació:	Girona	Coeficient Geogràfic	Cg = 0,95
Topologies:	Habitatge plurifamiliar (<100m2)	Coeficient Tipològic	Ct = 1
		Coeficient de Qualitat	Cq = 1,1
		Coeficient d'ús	Cu=1,4
	Comercial en PB	Coeficient Tipològic	Ct = 1
		Coeficient de Qualitat	Cq = 1,0
		Coeficient d'ús	Cu=1,0
	Industria aïllada	Coeficient Tipològic	Ct = 1,2
		Coeficient de Qualitat	Cq = 1,0
		Coeficient d'ús	Cu=0,6
	Terciari aïllat	Coeficient Tipològic	Ct = 1,2
		Coeficient de Qualitat	Cq = 1,1
		Coeficient d'ús	Cu=2,0
Mòdul Bàsic 2009		Mb = 485 €/m2	
Despeses Generals i Benefici Industrial		20%	
Despeses tècnics i llicències		15%	

De l'aplicació d'aquets coeficients resulta la següen taula de valors de construcció:

Descripción	Mb	Cg	Ct	Cq	Cu	Referencia	**Cost Construc**
Habitatge Plurifamiliar < 100 m2	485	0,95	1,0	1,1	1,40	710 €	**958 €**
Comercial PB	485	0,95	1,0	1,0	1,00	461 €	**622 €**
Terciario, aislado	485	0,95	1,2	1,1	1,60	973 €	**1.314 €**

Despeses Generals de constructor i Benefici Industrial	20%
Despeses técnics y llicències	15%
INCREMENT SOBRE PRESSUPUEST DE REFERÈNCIA	**35%**

2.1.3 VALOR DE REPERCUSSIÓ CALCULAT PEL MÈTODE DEL VALOR RESIDUAL

Per al càlcul dels valors dels solars s'utilitzen els criteris establerts pel de l'ordre "ECO 805/2003 sobre Normas de Valoración de Inmuebles". En concret ha estat utilitzat el mètode de valor residual amb càlcul estàtic.

F=Vv x (1-b)-jCi

A on:

F = Valor del terreny.

VM = Valor de l'immoble en la hipòtesi de edifici acabat.

b = Marge o benefici net del promotor en tant per u.

Ci = Cadascun dels pagaments necessaris considerats.

El marge (b) l'estableix la mateixa ordre en la disposició addicional sisena.

A més s'ha considerat el finançament per a cada tipologia.ç

En la següent taula d'especifiquen el marge (b) i el finançament aplicat a cada tipus:

ECO 805/2003 Disposició adiccional sisena		**Finançament**	
Marge mínim sense financiació ni impuest de societats		Tipo anual	5%
	margen (b)	anys finançament	finançament
Viviendas primera residencia	18%	3	15,76%
Viviendas segunda residencia	24%	4	21,55%
Edificios de oficinas	21%	4	21,55%
Edificios comerciales	24%	4	21,55%
Edificios industriales	27%	3	15,76%
Plazas de aparcamiento	20%	3	15,76%
Hoteles	22%	2	10,25%
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	24%	2	10,25%
Otros	24%		

Els valors resultants de l'aplicació de la fórmula a les qualificacions establertes en el PMU es resumeix en el següent quadre:

ECO 805/2003 **F = VM × (1 - b) - j Ci**			**VM**	**b**	**C1**	**C2**	**F**
Tipologia	Preus d'oferta	Vv/m2útil	Vv/m2 const	Marge	coste const.	Finançament	Preu/m2st
Habitatge plurifamiliar 60< S < 100m2	3.356	3.020	2.567	18%	958	151	**996**
Local comercial 100< S < 500m2	3.063	2.757	2.343	24%	622	134	**1.025**
Oficina 100< S < 500m2	3.311	2.980	2.533	21%	985	212	**803**

3. PROPOSTA DE VALORS DE REPERCUSSIÓ

Del present estudi es pot concloure la següent taula de valors de repercussió segons la tipología prevista en cada qualificació:

Tipologia	Valor de repercussió
Plurifamiliar	**996 €/m2st**
PB Comercial	**1.025 €/m2st**
Tericiari	**803 €/m2st**

Octubre 2010

José González Baschwitz, arquitecte.
Taller d'Arquitectura i Territori