

7 AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA

ANNEX 1

ESTUDI DE VALORS DE REPERCUSSIÓ DE MERCAT

Aprovació inicial

Novembre 2009



EQUIP REDACTOR: TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI
José González Baschwitz, arquitecte director
Núria Colomé Montull, arquitecta
Armando Méndez Pérez, geògraf
Raquel Ródenas Picó, estudiant d'arquitectura

COL·LABORADORS:
AGRO 90, estudis ambientals
Giró advocats, estudis jurídics
Oliver i Camps economistes, estudis econòmics

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE RIELLS I VIABREA

ANNEX 1:

ESTUDI DE VALORS DE REPERCUSSIÓ DE MERCAT

ÍNDEX

1. METODOLOGIA	3
2. TAULES DE VALORS DEL MERCAT	4
2.1 VALORS DE PISOS, LOCALS I NAUS	4
2.2 VALORS DE SOLARS	9
3. ESTUDI DE VALORS RESIDUALS	13
3.1.1 Valor de venDa de la construcció.....	13
3.1.2 Cost de Construcció.	14
3.1.3 Valor de repercusió calculat PEL mètode del valor residual.....	15
4. ESTUDI DE VALORS DE SOLARS.....	16
4.1.1 Valor de venda de solars.....	16
4.1.2 Valor de REPERCUSSIÓ.....	16
5. PROPOSTA DE VALORS DE REOERCUSSIÓ	17

ANNEX 1: ESTUDI DE VALORS DE REPERCUSSIÓ 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 POUM de Ruells i Viabrea.

L'estudi parteix de l'anàlisi de 230 valors de venda d'habitatges, locals i naus, i 111 valors de venda de parcel·les urbanes d'habitatges unifamiliars, recollits en maig de 2009. Aquest valors son en la seva major part de venda de segona ma.

L'estudi agruparà aquest valors es ngrups assimilables als tipus que s'estableixen en el POUM de Riell i Viabrea.

El procés d'anàlisi serà el següent:

Extracte de valors d'edificacions

- Extracte de valors de parcel·les
- Establiment de tipologies i segments de valors
- Establiment dels valors de construcció
- Establiment de valors residuals
- Taula de valors homogeneïtzada

2. TAULES DE VALORS DEL MERCAT

2.1 VALORS DE PISOS, LOCALS I NAUS

FUENTE: <http://www.habitat24.com>
7/05/09 Riells i Viabrea

Típus	Situación	m ²	altur a	m ² solar	Preu	Preu/m ²
pisos	Viabrea	40	0		139.999	3.500
pisos	Viabrea	40	0		139.999	3.500
pisos	Viabrea	40	0		139.999	3.500
pisos	Viabrea	40	0		139.999	3.500
pisos	Viabrea	40	0		146.000	3.650
pisos	Viabrea	40	0		146.000	3.650
pisos	Viabrea	40	0		146.000	3.650
pisos	Viabrea	40	0		147.999	3.700
pisos	Viabrea	40	0		147.999	3.700
pisos	Viabrea	66	1		150.253	2.277
pisos	Viabrea	40	0		154.000	3.850
pisos	Viabrea	46	0		154.000	3.348
dúplex	Viabrea	59	0		187.999	3.186
dúplex	Viabrea	59	0		187.999	3.186
dúplex	Viabrea	59	0		187.999	3.186
dúplex	Viabrea	59	0		187.999	3.186
pisos	Viabrea	66	0		187.999	2.848
pisos	Viabrea	105	0		194.000	1.848
pisos	Viabrea	59	0		194.000	3.288
dúplex	Viabrea	98	2		210.354	2.146
dúplex	Viabrea	99	2		210.354	2.125
dúplex	Viabrea	99	2		210.354	2.125
dúplex	Viabrea	99	2		243.409	2.459
pisos	Viabrea	66	0		162.273	2.459
pisos	Viabrea	66	1		186.314	2.823
pisos	Viabrea	54	0		189.319	3.506
dúplex	Viabrea	99	2		243.409	2.459
casa	Viabrea	173		1.000	306.689	1.773
casa	Viabrea	173		1.000	306.689	1.773
casa	Viabrea	227			372.628	1.642
casa	Viabrea	170		1.200	396.668	2.333
pisos	Riells poble	54	1		171.000	3.167
pisos	Riells estacio	65	1		171.300	2.635
pisos	Riells centre	79	2		177.000	2.241
pisos	Riells poble	65	2		186.000	2.862
pisos	Riells poble	65	2		192.000	2.954
pisos	Riells barri estacio	66	1		204.000	3.091
dúplex	Riells barri estacio	99	2		204.344	2.064
dúplex	Riells barri estacio	99	2		204.344	2.064
dúplex	Riells barri estacio	98	2		204.344	2.085
pisos	Riells barri estacio	89	0		234.395	2.634
dúplex	Riells	110	2		240.405	2.186
dúplex	Riells barri estacio	128	2		240.405	1.878
dúplex	Riells barri estacio	139	2		240.405	1.730
pisos	Riells barri estacio	97	1		240.405	2.478

Típus	Situación	m ²	altur a	m ² solar	Preu	Preu/m ²
piso	Riells	106	0		246.415	2.325
piso	Riells	75	1		252.425	3.366
piso	Riells	137	0		277.427	2.025
casa	Riells	150		400	461.217	3.075
casa	Riells Riells can hosta	75		2200	227.000	3.027
casa	Riells junior park	82		972	239.000	2.915
casa	Riells junior park	180		1300	239.000	1.328
casa	Riells can hosta	166		3300	243.000	1.464
casa	Riells uresa	115		575	259.000	2.252
casa	Riells junior park	153		800	263.000	1.719
casa	Riells junior park	189		1000	273.000	1.444
casa	Riells uresa	270		800	275.000	1.019
casa	boscós de la batllòria	75		550	278.000	3.707
casa	Riells	270		800	278.570	1.032
casa	Riells junior park	131		800	281.000	2.145
casa	Riells can salva	113		400	281.000	2.487
casa	Riells uresa	125		740	284.000	2.272
casa	Riells junior park	70			297.502	4.250
casa	urb. riells i viab	155		629	300.000	1.935
casa	Riells junior park	87		900	300.500	3.454
casa	Riells uresa	275		700	303.000	1.102
casa	Riells uresa	70		800	303.000	4.329
casa	Riells uresa	200		850	305.000	1.525
casa	Urb. Riells II	230		636	305.000	1.326
casa	Riells can plana	80		900	316.000	3.950
casa	Riells junior park	220		1000	316.000	1.436
casa	Riells uresa	110		1100	322.000	2.927
casa	Riells uresa	161		800	325.000	2.019
casa	Riells can salva	140		230	328.000	2.343
casa	Riells junior park	120		850	328.000	2.733
casa	Riells uresa	175		1200	334.000	1.909
casa	Riells junior park	330		1000	335.000	1.015
casa	Riells junior park	163		770	335.000	2.055
casa	Riells can salva	190		450	353.000	1.858
casa	Riells can plana	97		1000	354.000	3.649
casa	Riells uresa	165		836	354.000	2.145
casa	Riells junior park	250		846	357.600	1.430
casa	Riells junior park	210		750	359.000	1.710
casa	Riells junior park	151		800	363.000	2.404
casa	Riells boscós de la batllòria	240		640	365.000	1.521
casa	Riells can plana	240		800	365.000	1.521
casa	Riells uresa	220		805	365.000	1.659
casa	Riells junior park	136		800	366.000	2.691
casa	Riells can plana	80		1000	366.000	4.575
casa	Riells can plana	150		800	366.000	2.440
casa	Riells can plana	140		800	366.000	2.614
casa	Riells can salva	150		270	370.000	2.467
casa	Riells junior park	135		834	371.000	2.748
casa	Riells junior park	110		1000	372.000	3.382
casa	Riells can salva	117		490	378.000	3.231
casa	Riells junior park	200		850	378.000	1.890
casa	Riells can salva	143		500	395.000	2.762
casa	Riells can salva	220		800	395.000	1.795
casa	Riells uresa	166		1000	395.000	2.380

Típus	Situación	m ²	altur a	m ² solar	Preu	Preu/m ²
casa	Riells junior park	200		1000	396.000	1.980
casa	Riells uresa	158		750	408.000	2.582
casa	Riells junior park	168		800	412.000	2.452
casa	Riells can plana	205		1000	413.000	2.015
casa	Riells boscos de la batllòria	270		500	425.000	1.574
casa	Riells junior park	180		850	425.000	2.361
casa	Riells junior park	220		900	425.000	1.932
casa	Urb. Riells II	240		1100	438.700	1.828
casa	Riells boscos de la batllòria	250		300	457.000	1.828
casa	Riells junior park	172		980	481.000	2.797
casa	Riells uresa	360		880	486.900	1.353
casa	Riells can salva	161		434	487.000	3.025
casa	Riells can plana	220		950	506.000	2.300
casa	Fogueres de montsoriu	300		3313	515.000	1.717
casa	Riells centre	160		325	516.000	3.225
casa	Riells uresa	260		810	522.300	2.009
casa	Riells uresa	103		1000	660.000	6.408
casa	Riells junior park	157		975	240.405	1.531
casa	Riells	368		465	270.455	735
casa	Riells junior park	210		1084	274.000	1.305
casa	Riells uresa	283			282.000	996
casa	Riells	120		490	282.476	2.354
casa	Riells	115		850	289.447	2.517
casa	Riells	262		300	294.000	1.122
casa	Riells junior park	219		965	297.500	1.358
casa	Riells	180		785	297.501	1.653
casa	Riells uresa	265		850	300.000	1.132
casa	Riells junior park	255		1032	300.550	1.179
casa	Riells	130		800	301.468	2.319
casa	Riells	100		600	301.468	3.015
casa	Riells junior park	180		785	303.600	1.687
casa	Riells	256		800	305.000	1.191
casa	Riells	205		810	306.516	1.495
casa	Riells	356		671	306.516	861
casa	Riells	230		656	307.478	1.337
casa	Riells	140		230	324.547	2.318
casa	Riells	110		1180	324.547	2.950
casa	Riells uresa	222		800	327.552	1.475
casa	Riells	135		1200	330.000	2.444
casa	Riells	364		640	336.567	925
casa	Riells	75		2300	336.962	4.493
casa	Riells	90		850	337.528	3.750
casa	Riells	190		780	348.587	1.835
casa	Riells	180		843	348.587	1.937
casa	Riells junior park	150		995	354.600	2.364
casa	Riells can plana	200		806	355.000	1.775
casa	Riells	180		1000	355.559	1.975
casa	Riells	160		989	356.520	2.228
casa	Riells junior park	227		805	357.602	1.575
casa	Riells	226		805	357.602	1.582
casa	Riells	170		307	366.617	2.157
casa	Riells junior park	280		850	366.700	1.310
casa	Riells	140		800	366.972	2.621
casa	Riells	100		1050	367.579	3.676

Típus	Situación	m ²	altur a	m ² solar	Preu	Preu/m ²
casa	Riells, uresa	200		800	375.000	1.875
casa	Riells	131		800	379.599	2.898
casa	Riells can salva	200		2200	386.000	1.930
casa	Riells can plana	227		804	396.668	1.747
casa	Riells	227		804	396.668	1.747
casa	Riells junior park	262		975	396.668	1.514
casa	Riells	227		808	396.668	1.747
casa	Riells	151		820	397.630	2.633
casa	Riells	166		1000	397.630	2.395
casa	Riells	134		1000	399.972	2.985
casa	Riells uresa	150			400.000	2.667
casa	Riells	140		1600	409.650	2.926
casa	Riells	198		806	415.660	2.099
casa	Riells	160		1230	427.680	2.673
casa	Riells	102		3000	434.652	4.261
casa	Riells	335		800	438.750	1.310
casa	Riells urb. ordenació	148		436	456.800	3.086
casa	Riells	170		430	457.731	2.693
casa	Riells	376		900	466.972	1.242
casa	Riells junior park	325		950	517.000	1.591
casa	Riells	240		850	523.842	2.183
casa	Riells uresa	270		810	525.900	1.948
casa	Riells	200		1000	675.057	3.375
casa adosada	St Esteve de Palautordera	250			559.904	2.240
casa adosada	Hostalric	180			340.000	1.889
casa adosada	St Celoni	134			475.762	3.550
casa adosada	Massanes, c/Major 24	161			300.000	1.863
casa adosada	Breda, c/Angel Guimerà 9	103			330.000	3.204
casa adosada	Breda, c/St Antoni	190			435.434	2.292
casa adosada	Breda, c/St Antoni	134			378.638	2.826
casa adosada	Riells i Viabrea, c/Lliris 140	120			330.000	2.750
casa adosada	Breda, Av. Verge de Montserrat	114			378.638	3.321
casa adosada	Breda, CAP	120			342.000	2.850
casa adosada	Breda, cal catxo	197			378.000	1.919
casa adosada	Arbúcies, c/Sorrell	200			216.400	1.082
casa adosada	Massanes, centro	130			306.972	2.361
casa adosada	Hostalric, la conna sud	162			331.550	2.047
casa adosada	Hostalric, casco antiguo	150			234.394	1.563
casa adosada	Arbúcies, c/Dr Geli	142			210.000	1.479
casa adosada	Massanes, pueblo	165			341.000	2.067
casa adosada	Riells i Viabrea	172			306.690	1.783
casa adosada	Hostalric	250			396.000	1.584
casa adosada	Arbúcies	215			312.500	1.453
casa adosada	Riells i Viabrea	132			237.000	1.795
casa adosada	Breda, cal catxo	100			335.000	3.350
casa adosada	Breda, centro	209			360.000	1.722
casa adosada	Breda, centro	187			438.000	2.342
casa adosada	Caldes de Malavella, St Sebastià 23	180			250.000	1.389
casa adosada	Riells i Viabrea	173			390.658	2.258

Típus	Situació	m²	altura	m2 solar	Preu	Preu/m2
nave industrial	Breda	2.034			390.658	192
nave industrial	Breda	6.907			2.404.048	348
nave industrial	Breda	1.193	10		830.000	696
nave industrial	Caldes de Malabella	8.819			3.005.061	341
nave industrial	Casà de la Selva	860	8		490.000	570
nave industrial	Sant Celoni	635			610.000	961
nave industrial	Sant Celoni	469			520.000	1.109
nave industrial	Sant Celoni	635	4		600.000	945
nave industrial	Sant Celoni	346	5		481.000	1.390
nave industrial	Sant Celoni	330	12		390.658	1.184
nave industrial	Sant Celoni	346	5		480.000	1.387
nave industrial	Sant Celoni	635			600.000	945
nave industrial	Sant Celoni	346	5		480.000	1.387
local comercial	Sant Celoni	65			103.000	1.585
local comercial	Sant Celoni	100	<input checked="" type="checkbox"/>		170.000	1.700
local comercial	Sant Celoni	49	<input checked="" type="checkbox"/>		135.000	2.755
local comercial	Sant Celoni	130	<input checked="" type="checkbox"/>		184.000	1.415
local comercial	Sant Celoni	29	<input checked="" type="checkbox"/>		94.000	3.241
local comercial	Sant Celoni	252			130.000	516
local comercial	Sant Celoni	48			120.203	2.504
local comercial	Breda	77			166.480	2.162
local comercial	Breda	80	<input checked="" type="checkbox"/>		105.000	1.313
local comercial	Breda	75			127.174	1.696
local comercial	Breda	95			210.354	2.214
local comercial	Breda	92			207.349	2.254
local comercial	Breda	138			228.000	1.652
local comercial	Breda	56			150.000	2.679
local comercial	Breda	127			196.972	1.551
TOTAL	230	248			343.232	2.238

2.2 VALORS DE SOLARS

7/05/09 RIELLS I VIABREA
 FONT: <http://www.habitat24.com>
 FONT: <http://www.inmonauta.com>
<http://www.habitaclia.com>
<http://www.anunciosinmobiliarios.es>
<http://www.casa.trovit.es>
<http://www.fotocasa.com>
<http://www.pisos.com>

Tipus	Situación	m ²	Preu	Preu/m ²
			187.21	
Solar	Riels, can hosta	400	5	468
			107.00	
Solar	Riels, can plana	411	0	260
			146.00	
Solar	Riels boscos de la batllòria	517	0	282
			125.00	
Solar	Riels, boscos de la batllòria	524	0	239
			146.04	
Solar	Riels, boscos de la batllòria	571	5	256
			102.00	
Solar	Riels uresa	600	0	170
			115.00	
Solar	Urb. Riells II	600	0	192
			127.17	
Solar	Riels	600	5	212
			124.80	
Solar	Riels, uresa	650	8	192
			139.19	
Solar	Riels, uresa	650	5	214
			128.48	
Solar		660	1	195
			151.21	
Solar	Riels, boscos de la batllòria	690	7	219
			138.23	
Solar	Riels boscos de la batllòria	700	3	197
			204.35	
Solar	Urb. Riells II	700	0	292
Solar	Riels junior park	732	78.000	107
			138.97	
Solar	Riels	732	2	190
			150.00	
Solar	Riels, junior park	732	0	205
			204.00	
Solar	Urb. Riells II	750	0	272
			153.00	
Solar	Riels junior park	790	0	194
			125.00	
Solar		800	0	156
			126.00	
Solar	Riels junior park	800	0	158
			155.00	
Solar	Riels uresa	800	0	194
Solar	Riels junior park	808	73.000	90
			106.00	
Solar	Riels junior park	808	0	131
Solar	Riels junior park	809	87.200	108

Solar	Riells junior park	831	96.200	116
			112.00	
Solar	Riells junior park	831	0	135
Solar	Riells junior park	832	90.000	108
			144.20	
Solar	Riells junior park	840	0	172
Solar	Riells junior park	850	90.200	106
			150.00	
Solar	Riells junior park	850	0	176
			174.77	
Solar		856	4	204
			177.00	
Solar	Urb. Riells II	856	0	207
			180.28	
Solar	Urb. Riells II	856	9	211
			208.00	
Solar	Riells can plana	869	0	239
			157.22	
Solar		900	5	175
			120.00	
Solar	Riells junior park	992	0	121
			138.23	
Solar		1.000	3	138
			144.00	
Solar	Riells junior park	1.000	0	144
			228.00	
Solar	Riells junior park	1.025	0	222
			112.00	
Solar	Riells uresa	1.054	0	106
			156.26	
Solar		1.054	3	148
			135.70	
Solar		1.060	9	128
Tipus	Situación	m²	Preu	Preu/m²
			138.00	
Solar	Riells junior park	1.065	0	130
			138.25	
Solar	Riells junior park	1.065	0	130
			183.79	
Solar		1.083	0	170
			186.00	
Solar	Riells uresa	1.088	0	171
			154.00	
Solar	Urb. Riells II	1.100	0	140
			216.00	
Solar	Riells can plana	1.200	0	180
			135.00	
Solar	Riells uresa	1.280	0	105
			217.32	
Solar		1.340	6	162
			123.00	
Solar	Riells can plana	1.585	0	78
			228.00	
Solar	Riells can hosta	1.892	0	121
			118.97	
Solar	Riells	2.000	2	59
			204.34	
Solar	urb. fogueres mont	2.032	4	101
Solar		2.385	96.162	40
Solar	Riells can hosta	3.000	48.000	16
solar	Arbúcies, urb. el mirador d'arbúcies	474	190.00	401

			0	
			114.00	
solar	Arbúcies, la plana	544	0	210
			135.30	
solar	Arbúcies, la plana	464	0	292
			150.00	
solar	Arbúcies, urb el palau d'arbúcies	474	0	316
			153.73	
solar	Arbúcies	500	9	307
			120.00	
solar	Breda, centre poble	185	0	649
			150.25	
solar	Breda	287	3	524
			200.00	
solar	Breda, can guilleumes	401	0	499
			200.00	
solar	Breda, can guilleumes	404	0	495
			200.00	
solar	Breda, can guilleumes	402	0	498
			200.00	
solar	Breda, can guilleumes	404	0	495
			200.00	
solar	Breda, can guilleumes	404	0	495
			200.00	
solar	Breda, can guilleumes	402	0	498
			200.00	
solar	Breda, can guilleumes	402	0	498
			150.25	
solar	Breda	324	3	464
			200.00	
solar	Breda, can guilleumes	402	0	498
			200.00	
solar	Breda, can guilleumes	403	0	496
solar	Maçanet de la selva, Residencial Park	550	94.000	171
solar	Massanes, centre	252	63.000	250
			126.01	
solar	Caldes de Malavella, urb. aigües bones	450	0	280
			153.25	
solar	Caldes de Malavella, urb. aigües bones	415	8	369
			153.25	
solar	Caldes de Malavella, urb. aigües bones	415	8	369
			145.00	
solar	Caldes de Malavella, urb. aigües bones	472	0	307
			129.00	
solar	Caldes de Malavella, urb. aigües bones	464	0	278
			147.00	
solar	Caldes de Malavella, urb. aigües bones	464	0	317
			156.00	
solar	Caldes de Malavella, urb. aigües bones	489	0	319
			154.00	
solar	Caldes de Malavella, urb. aigües bones	411	0	375
			155.00	
solar	Caldes de Malavella, urb. aigües bones	505	0	307
			120.00	
solar	Caldes de Malavella, urb. aigües bones	450	0	267
			105.17	
solar	Caldes de Malavella, urb. aigües bones	450	2	234
			111.20	
solar	Caldes de Malavella, urb. aigües bones	450	0	247
			156.25	
solar	Caldes de Malavella, urb. aigües bones	450	0	347
solar	Caldes de Malavella, urb. aigües bones	400	123.20	308

			0	
solar	Caldes de Malavella, urb. aigües bones	400	93.151	233
			111.20	
solar	Caldes de Malavella, urb. aigües bones	450	0	247
			156.25	
solar	Caldes de Malavella, urb. aigües bones	450	0	347
			123.20	
solar	Caldes de Malavella, urb. aigües bones	400	0	308
solar	Caldes de Malavella, urb. aigües bones	400	93.151	233
			113.18	
solar	Caldes de Malavella, urb. aigües bones	400	2	283
			185.00	
solar	Caldes de Malavella, urb. aigües bones	500	0	370
			140.00	
solar	Caldes de Malavella, urb. aigües bones	415	0	337
Tipus	Situación	m²	Preu	Preu/m2
			100.00	
solar	Caldes de Malavella, urb. aigües bones	489	0	204
			118.00	
solar	Caldes de Malavella, urb. aigües bones	472	0	250
			156.25	
solar	Caldes de Malavella, urb. aigües bones	457	0	342
			126.00	
solar	Caldes de malavella, can sola gros 1	595	0	212
solar	Sils, Calle 11 de Setembre, 10	200	90.000	450
solar	Vidreres, Aiguaviva Park	428	42.000	98
solar	Caldes de Malavella, Calle de Les Garriges, 5	450	69.300	154
			240.00	
solar	Riudellots de la Selva, Zona Pavello	500	0	480
solar	Caldes de Malavella, Calle Roureda Can Roig, 50	500	95.000	190
solar	Vidreres, Urb Aiguaviva Parc	500	85.000	170
solar	Maçanet de la Selva, Calle Serra del Cadí, 19	510	80.000	157
solar	Maçanet de la Selva, Avenida de la Selva, 232	525	50.000	95
solar	Maçanet de la Selva, Calle Serra del Cadí, 38	550	60.000	109
TOTAL		111	712	246

3. ESTUDI DE VALORS RESIDUALS

3.1.1 VALOR DE VENDA DE LA CONSTRUCCIÓ.

L'anàlisi de valors residuals de repercussió es fa per a totes les tipologies excepte per les d'habitatges unifamiliars, donat que en aquestes últimes hi ha prou oferta de solars per poder determinar el preu directament a partir del mercat.

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

Els grups establerts son els següents:

- Habitatges en edificis plurifamiliars menors de 120 m2
- Cases adossades menors de 150 m2
- Locals comercials
- Naus menors de 1000 m2
- Naus Majors de 1000 m2

Els resultats de l'estudi es resumeixen en el quadre següent, bevent-se reduït la mostra útil a 54 valors.

MOSTRA ÚTIL		54		
Tipus	m ²	MOSTRA	Preu	Preu/m2
PISO	<=120	28	176.468	3.084
CASA ADOSADA	<150	10	332.401	2.749
NAVE INDUSTRIAL	<=1000	9	516.851	1.097
LOCAL COMERCIAL	>80	7	189.525	1.615

MOSTRA NO ÚTIL		202		
Tipus	m ²	MOSTRA	Preu	Preu/m2
PISO	>120	1	277.427	2.025
DÚPLEX		15	213.608	2.404
CASA ADOSADA	>=150	16	349.408	1.843
CASA		158	360.201	2.213
NAVE INDUSTRIAL	>1000	4	1.657.442	394
LOCAL COMERCIAL	<=80	8	125.107	2.242

3.1.2 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 són els següents:

Situació:	Riells i Viabrea,	Coefficient Geogràfic	Cg = 0,95
Topologies:	Habitatge plurifamiliar	Coefficient Tipològic	Ct = 1
	Habitatge entremitgeres	Coefficient Tipològic	Ct = 1
	Indústria entre entremitgeres	Coefficient Tipològic	Ct = 1
	Indústria aïllada	Coefficient Tipològic	Ct = 1,2
	Terciari aïllat	Coefficient Tipològic	Ct = 1,2
Qualitat:	Alta	Coefficient de Qualitat	Cq = 1,2
Us	Habitatge plurifamiliar (<100m2)	Coefficient d'ús	Cu=1,4
	Habitatge unifamiliar (<150m2)	Coefficient d'ús	Cu=1,6
	Industrial	Coefficient d'ús	Cu = 0,7
	Terciario	Coefficient d'ús	Cu = 1

Mòdul Bàsic 2009	Mb = 445 €/m2
Despeses Generals i Benefici Industrial	20%
Despeses tècnics i llicències	12%

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

Descripció	Mb	Cg	Ct	Cq	Cu	Referencia	Cost Construc
	44						
Habitatge plurifamiliar < 100m2	5	0,95	1,0	1,2	1,40	710 €	937 €
	44						
Habitatge entre mitgeres >150 m2	5	0,95	1,0	1,2	1,60	812 €	1.071 €
	44						
Local comercial en edifici plurifamiliar	5	0,95	1,0	1,2	1,00	507 €	670 €
	44						
Terciario, aislado >1000m2	5	0,95	1,2	1,2	1,00	609 €	804 €
	44						
Industrial, medianeras < 1000m2	5	0,95	1,0	1,2	0,70	355 €	469 €
	44						
Industrial, aislada < 1000m2	5	0,95	1,2	1,2	0,70	426 €	562 €

Despeses Generals de constructor i Benefici Industrial	20%
Despeses tècnics y llicències	12%
INCREMENT SOBRE PRESSUPUEST DE REFERÈNCIA	32%

3.1.3 VALOR DE REPERCUSSIÓ CALCULAT PEL MÈTODE DEL VALOR RESIDUAL

Para el càlcul dels valors dels solars s'utilitzen els criteris establerts pel RD 1020/93 de valoració cadastral.

$$\text{Valor de Repercussió (Vr)} = \frac{\text{Valor de venta de la construcció (Vv)}}{1,4} - \text{Cost de Construcció (Cr)}$$

Los valores resultants de l'aplicació de la fórmula a les qualificacions establertes en el POUM es resumeix en el següent quadre:

Tipologia	Valor venta	coste const.	Vr=Vv/1,4-Cc
Habitatge plurifamiliar < 120m2	3.084	937	1.265 €/m2st
Habitatge entre mitgeres < 150m2	2.749	1.071	892 €/m2st
Local comercial en edifici plurifamiliar	1.615	670	484 €/m2st
Terciari aïllat	1.615	804	350 €/m2st
Industrial, mitgeres < 1000m2	1.097	469	315 €/m2st
Industrial, aïllada < 1000m2	1.097	562	221 €/m2st

4. ESTUDI DE VALORS DE SOLARS

4.1.1 VALOR DE VENDA DE SOLARS.

L'anàlisi de valors de solars es fa exclusivament per les tipologies d'habitatges unifamiliars aïllats, donat que hi ha prou oferta de solars per poder determinar el preu directament a partir del mercat.

Els valors de venda s'han agrupat segons les grandàries de les parcel·les que es generen en el POUM.

Els grups establerts son els següents:

- Parcel·les menors de 200 m²
- Parcel·les majors de 200 m² i menors de 400 m²
- Parcel·les majors de 400 m² i menors de 800 m²
- Parcel·les majors de 800 m² i menors de 2000 m²
- Parcel·les majors de 2020 m²

Els resultats de l'estudi es resumeixen en el quadre següent:

Tipus	106		MOSTRA	Preu	Preu/m ²
	mínim m ²	màxim m ²			
solar	<=200		2	105.000	549
solar	>=200	<400	4	113.377	422
solar	>=400	<800 <200	68	139.320	289
solar	>=800 >=200	0	34	147.225	149
solar	0		4	116.870	54

4.1.2 VALOR DE REPERCUSSIÓ.

El valor de repercussió expressat en € per metre quadrat de sostre es calcula dividint els valors de mercat expressats en €/m²sòl per l'edificabilitat de cada tipologia expressada en m²st/m²sòl.

Amb aquest criteri s'estableixen els següents valors de repercussió per a les tipologies d'habitatges unifamiliars aïllats:

Tipologia	Preu/m ²	edificabilitat	Valor de repercussió
Unifamiliar amb parcel·la de 200 m ²	549	0,80	687 €/m ² st
Unifamiliar amb parcel·la de 400 m ²	422	0,60	703 €/m ² st
Unifamiliar amb parcel·la de 800 m ²	289	0,40	723 €/m ² st
Unifamiliar amb parcel·la de 800 m ²	289	0,50	578 €/m ² st
Unifamiliar amb parcel·la de 2000 m ²	149	0,20	747 €/m ² st

5. PROPOSTA DE VALORS DE REPERCUSSIÓ

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

Tipologia	Valor de repercussió
Habitatge plurifamiliar < 120m ²	1.265 €/m ² st
Habitatge entre mitgeres < 150m ²	892 €/m ² st
Local comercial en edifici plurifamiliar	484 €/m ² st
Terciari aïllat	350 €/m ² st
Industrial, medianeras < 1000m ²	315 €/m ² st
Industrial, aïllada < 1000m ²	221 €/m ² st
Unifamiliar amb parcel·la de 200 m ²	687 €/m ² st
Unifamiliar amb parcel·la de 400 m ²	703 €/m ² st
Unifamiliar amb parcel·la de 800 m ²	723 €/m ² st
Unifamiliar amb parcel·la de 800 m ²	578 €/m ² st
Unifamiliar amb parcel·la de 2000 m ²	747 €/m ² st