

MIQUEL GAJU I MARCET
Arquitecte.

ESTUDI DE VALOR DE SOLAR PER REPERCUSSIÓ DEL SOSTRE EDIFICABLE DE SOLAR PER HABITATGES A RUBI.

ZONA A-3 - I PREVISSIONS DE POUM Clau 52 - MUNICIPI DE RUBI.

SUPERFICIE DEL SOLAR .	2.000 m ²
EDIFICABILITAT	1,50 m ² /s
EDIFICABILITAT TOTAL	3.000 m ² /s
- Residencial	2.700 m ² /s
- Comercial	300 m ² /s

60% Habitatge promoció lliure ..
40% Habitatge promoció pública .

SOSTRES RESULTANTS PER TIPOL.LOGIA .

2.700 m² restants es distribueixen per diverses categories .

Preus de vendes actuals per la diverses tipologies de promoció.

10% de cessió a l' Ajuntament	300 m ²	
TIPUS I		
10% Protecció oficial regim general	243 m ²	1.940 Euros m ² / 1.649 euros m ²
TIPUS II		
10% Protecció oficial regim especial	243 m ²	1.705 Euros m ² / 1.449 euros m ²
TIPUS III		
10% Habitatge concertat	243 m ²	2.726 Euros m ² / 2.319 euros m ²
TIPUS IV		
10% Habitatge concertat de reserva	243 m ³	3.200 Euros m ² /2.720 euros m ²
TIPUS V		
60% Habitatge lliure .	1.458 m ²	3.200 Euros / m ²
Comercial	270 m ²	2.100 euros / m ²
Total	3.000 m²	

Els valors amb mòdul per superfície útil ,per la seva conversió a construïda amb ppzc. S' aplica un 15% de reducció , ja que es considera que es la diferencia en superfície dels habitatges .

Es tracta de considerar un valor aproximat del sol per m2 de sostre que no sabem , partint d' uns valors considerats coneguts de preus de construcció, preus de venda , despeses que realització de promoció i venda això com els valors propis de financiació de promoció , considerant també els plaços d' execució i posterior venda de les edificacions.,

	VALOR RESIDUAL	TOTAL
TIPUS I	285,47 euros	89.369,- euros
TIPUS II	142,00 euros	34.505,- euros
TIPUS III	723,42 euros	175.791,- euros
TIPUS IV	898,92 euros	218.438,- euros
TIPUS V	1.007,38 euros	1.468.753,- euros
TIPUS VI	592,02 euros	159.844,- euros
TOTAL / 3000 m2s .		2.146.700,- euros
REPERCUSIO SÒL m2 sostre		715,56 euros

EL VALOR DEL SOLAR ASCENDERIA A LA CANTIDAD DE 21.46.6780 Euros .

CONSIDERACIONS GENERALS PER TIPOL.LOGIA .

TIPUS I .

Valor de construcció . 900 Euros m2 / vendes 1.649 Euros m2
 Despeses Generals 13%
 Interès hipotecari 5,5%
 Inici de construcció 6 mesos
 Plaços de vendes 24 mesos
 TIR 15,00

TIPUS II

Valor de construcció . 900 Euros m2 / vendes 1.449Euros m2
 Despeses Generals 13%
 Interès hipotecari 5,5%
 Inici de construcció 6 mesos
 Plaços de vendes 24 mesos
 TIR 15,00

TIPUS III.

Valor de construcció . 900 Euros m2 / vendes 2.319 Euros m2
Despeses Generals 12%
Interès hipotecari 5,5%
Inici de construcció 6 mesos
Plaços de vendes 24 mesos
TIR 15,00

TIPUS IV

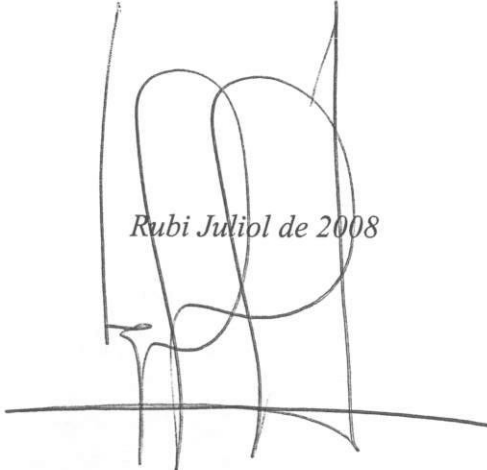
Valor de construcció . 900 Euros m2 / vendes 2.720Euros m2
Despeses Generals 10%
Interès hipotecari 5,5%
Inici de construcció 6 mesos
Plaços de vendes 36 mesos
TIR 15,00

TIPUS IV.

Valor de construcció . 900 Euros m2 / vendes 3.200 Euros m2
Despeses Generals 12,60%
Interès hipotecari 5,5%
Inici de construcció 6 mesos
Plaços de vendes 38 mesos
TIR 15,50

TIPUS IV

Valor de construcció . 450 Euros m2 / vendes 2.100Euros m2
Despeses Generals 12,80 %
Interès hipotecari 5,5%
Inici de construcció 6 mesos
Plaços de vendes 30 mesos
TIR 19,20


Rubi Juliol de 2008