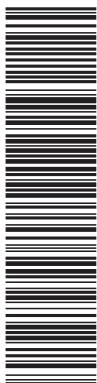


DOCUMENT _Annex: Annex - 1376/2021/2379 Annex VI	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>8RSIY-ZAW7-7M066</b> Data d'emissió: 17 de Març de 2021 a les 17:54:05 Pàgina 1 de 2	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Director/a del Servei d'Urbanisme de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 17/03/2021 15:00	ESTAT <b>APROVAT</b> 17/03/2021 15:00



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2710323.8RSIY.ZAW7-7M066.507419581DA6F1CEA7A073477D85C09DBC73E32) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació podeu comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats a l'adreça web: https://sede.esplugues.cat/portal/verificar/Documentos.do

## ANNEX VI

### CÀLCUL VALORACIÓ SOSTRE CONVENI PARCEL·LES 101

#### Valor de venda:

S'ha considerat com a base el valor de venda la mitjana de les mostres a la zona de Gran Via - Plaça Europa de la taxació emesa per la Societat de Taxacions TECNICASA en data 20 de maig/2020: 2.675 €/m2., donat que és una mostra significativa d'oficines en un indret d'alta centralitat de l'Àrea Metropolitana, similar a la zona de Finestrelles.

#### Valor de Construcció:

Pel que fa al valor de Construcció, prenem el determinat per a la construcció d'oficines d'alta qualitat en el Projecte de Reparcel·lació ARE MONTESA de data juny 2020, que estableix un preu/m2 de 882'94 €/m2 PEM. PEC = 1.050'70 €/m2. Aquest preu ja s'ha d'entendre amb les oficines completament acabades, instal·lacions incloses, però, per tal de deixar clar que es tracta d'uns edificis d'oficines de qualitat i de caràcter "prime", es proposa incrementar aquest cost de construcció un 15 %, de manera que utilitzem un preu de construcció, tot inclòs, de 1.208'30 €/m2.

#### Valor de Repercussió:

Refent el càlcul del valor de repercussió (IVA inclòs), aquest se situa ara en:

$$Vr = Vv / 1'4 - Vc = 2.675 \text{ €/m}^2 / 1'4 - 1.208'30 = 702'41 \text{ €/m}^2$$

#### Sostre considerat:

S'ha considerat la totalitat de sostre privat a construir a les parcel·les 101.1 i 101.2 = 79.000 m2. (descomptat el sostre assignat a l'Ajuntament d'Esplugues, d'un total de 11.000 m2)

#### Previsió d'ingressos:

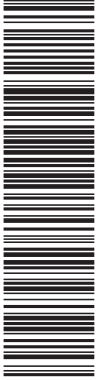
D'aquesta manera, els ingressos previstos son 79.000 m2 x 702'41 €/m2 = 55.490.390,00 €.

#### Despeses considerades:

Per a poder disposar dels 79.000 m2 d'aprofitament addicional, s'han assumit els següents costos:

- Soterrament Línies aèries d'Alta Tensió = 20.701.956'85 € (segons certificat Secretari de la Junta de Compensació)

DOCUMENT _Annex: Annex - 1376/2021/2379 Annex VI	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>8RSIY-ZAWE7-7M066</b> Data d'emissió: 17 de Març de 2021 a les 17:54:05 Pàgina 2 de 2	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Director/a del Servei d'Urbanisme de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 17/03/2021 15:00	ESTAT <b>APROVAT</b> 17/03/2021 15:00



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2710323.8RSIY.ZAWE7-7M066.507419581DA6F1CEA7A073477D85C09DBC73E32) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document estàSIGNAT. Mitjançant el codi de verificació podeu comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats a l'adreça web: <https://sede.esplugues.cat/portals/verificarDocuments.do>

- Cost d'Urbanització (corresponent als 79.000 m2, que equivalen al 29'86 % dels costos totals d'urbanització addicional), és a dir =  $50.282.180,51 \text{ €} \times 29'86 \% = 15.014.259'10 \text{ €}$
- Cost de la Conservació de la Urbanització assumida per l'aprofitament addicional corresponent als 79.000 m2, que equivalen al 25'70 % dels costos totals de conservació previstos), és a dir =  $3.023.785,00 \text{ €} \times 25'70 \% = 777.415,12 \text{ €}$
- Total despeses assumides amb càrrec a l'aprofitament addicional:  
 $20.701.956'85 \text{ €} + 15.014.259'10 \text{ €} + 777.415,12 \text{ €} = 36.493.631,07 \text{ €}$

#### Diferència entre ingressos i despeses:

La diferència entre ingressos i despeses es situa, per tant, en  $55.490.390'00 \text{ €} - 36.493.631,07 \text{ €} = 18.996.758'93 \text{ €}$ .

El Director del Servei d'Urbanisme