

**RESUM DELS VALORS ECONÒMICS**

<b>Inici estudi</b> (Inici redacció figures de planejament i/o gestió)	<b>mes/any</b>	6	2009
<b>Final estudi</b> (darrera parcel.la venuda)	<b>mes/any</b>	12	2011
<b>Nombre de períodes</b> (semestres)	<b>semestres</b>		5

**Fòrmula de càlcul**

Mètode residual dinàmic	Mètode residual estàtic	Tassa d'actualització (i)	
Valor del sòl brut (VSB)	Valor de repercussió sòl (VRS)	TLR3nominal = TLR3real + PR + PRplus	
$VSB = \sum F_j / (1+i)^j - \sum S_k (1+i)^k$	$F = VM(1-b) - \sum C_i$	TL3nominal	Tassa lliure de risc
Fj Ingressos actualitzats (periodificats en semestres)	F Valor de repercussió	TL3real	Deute Públic / IPC
Sk Despeses actualitzades (periodificades en semestres)	VM Valor en venda	PR (millor i major ús)	Prima de risc
i Tipus d'actualització = TLR3nominal	b marge de benefici	Prplus	Prima extra
j/k Períodes de temps en semestres	Ci costos construcció		

**Valors econòmics**

Deute públic de l'estat en mercat secundaris de 2 a 6 anys	maig de 2009	2,832%
Index de Preus al Consum (IPC)	maig de 2009	-0,900%
Prima de risc (O/ECO/805/2003)		12,000%
Prima Extra de risc (conjuntura econòmica actual)		5,000%
<b>Tipus d'actualització i = TLR3nominal</b>		<b>19,832%</b>
<b>Tipus d'actualització i = TLR3real</b>		<b>20,766%</b>

**Valor Residual**

$VSB = \sum F_j / (1+i)^j - \sum S_k (1+i)^k$		
Valor Residual o Valor Brut del Sòl		4.578.371,25 €
Valor Residual Unitari o valor urbanístic de sòl(€/m2sòl)	<b>322,16369</b>	€/m2sòl

**Valor en venda de reparcel.lació**

VVR = VSB + DT		
Valor en venda esperat		7.407.696,99 €
Valor en venda de reparcel.lació	<b>76,0666%</b>	5.634.786,76 €

**Rendiment**

$R = [VV - DT] - [\sum F_j / (1+i)^j - \sum S_k (1+i)^k]$		
Rendiment (Benefici + Despeses financeres)		1.772.910,23 €

**Resum d'Ingressos i Despeses aplicant la periodificació**

Total Valor de Vendes VV	7.307.864,12 €	100,00%
Total Valor del Sòl Brut (VSB)	4.578.371,25 €	62,65%
Total Despesa d'Urbanització i Indemnitzacions	852.877,09 €	11,67%
Total Despeses de Gestió (excepció Gestió de vendes)	191.315,97 €	2,62%
Total Gestió de Vendes	219.235,92 €	3,00%
Rendiment	1.466.063,88 €	20,06%