

XA

Informe de determinació del valor de contracte per a l'adquisició d'una nau industrial com a magatzem del material municipal.

Estudi de mercat

Per a l'establiment del preu del contracte d'una nau amb la finalitat de destinar-la a magatzem del fons de material municipal s'ha fet un anàlisi dels preus conforme al mercat actual, on s'han agafat 12 mostres de naus de similars característiques i ubicades a un radi similar a l'establert pel Plec de prescripcions tècniques.

Per el càlcul del rati €/m2 de cada oferta, s'ha considerat una superfície homogeneïtzada de pati i nau per la qual s'ha aplicat al pati un factor d'homogeneïtzació de **0.25** en relació a la nau.

Data oferta	18/07/2019
Descripció	Nave industrial en carrer pedret situación y estado óptimo en Girona
link	https://catala.habitacalia.com/comprar-nau_industrial-carrer_pedret_77_amb_calefaccio_pont_major_pedret-girona-i9154001858009.htm?geo=p&subtipinm=1&lo=55
ubicació	Pont Major-Pedret - Carrer Pedret, 77
superfície	765
pati	
preu	440.000,00 €
Suph	765
€/m2	575,16 €
Observacions	Nave con estructura de hormigón, fachada frontal y lateral acristalada, del año 1988, en perfecto estado de mantenimiento

Data oferta	18/07/2019
Descripció	Nave industrial en ctra. sant feliu de guixols . en Girona
link	https://catala.habitacalia.com/comprar-nau_industrial-sant_daniel_vila_roja-girona-i8046002487758.htm?geo=p&subtipinm=1&lo=55
ubicació	Sant Daniel-Vila-roja
superfície	1575
pati	200
preu	450.000,00 €
Suph	1625
€/m2	276,92 €
Observacions	Nave industrial en sita en la Carretera de Sant Feliu de Guixols en Girona, zona industrial-comercial bien comunicada, en la zona de Vila-Roja. Cuenta con 1.475 m2 de nave en planta, 100 m2 de altillo para oficinas y aseos y patio trasero de más de 200 m2. Oportunidad, sin comisiones

Data oferta	18/07/2019
Descripció	Nave industrial en Fontajau-Domeny Girona
link	https://catala.habitaclia.com/comprar-nau_industrial-fontajau_domeny-girona-i23878000000653.htm?geo=p&subtipinm=1&lo=55
ubicació	Fontajau-Domeny
superfície	897
pati	
Suph	897
preu	625.000,00 €
€/m2	696,77 €
Observacions	Nave en venta en Gerona. Nave industrial diáfana adosada con techado a dos aguas. Dispone de zona destinada a oficina, y doble acceso (peatonal y rodado). Cuenta con zona de aparcamiento en superficie alrededor dentro de la valla del complejo. Se encuentra a 3 km del centro de Girona ciudad, junto al acceso a las carreteras A-2 y GI-531, por lo que goza de excelentes comunicaciones. ¿Necesitas más información? Contacta con nosotros y te informaremos sin compromiso.

Data oferta	18/07/2019
Descripció	Nave industrial entrega per el mes de setembre a Girona Mas Xirgu - Carrer Camp De Les Lloses
link	https://catala.habitaclia.com/comprar-nau_industrial-mas_xirgu-girona-i12252003219267.htm?geo=p&subtipinm=1&lo=55
ubicació	Mas Xirgu - Carrer Camp De Les Lloses
superfície	800
pati	200
Suph	850
preu	650.000,00 €
€/m2	764,71 €
Observacions	Nau industrial de 800m2 de 650.000€, de superfície construïda, sobre parcela de 1000m2, amb una alçada útil de 8m. Nau amb estructura de formigó, tancaments amb panell de formigó, i coberta metàl·lica.

Data oferta	18/07/2019
Descripció	Nave industrial en carrer Mare Teresa de Calcuta emplaçament logístic idóneu en Salt
link	https://catala.habitaclia.com/comprar-nau_industrial-carrer_mare_teresa_de_calcuta_1_amb_calefaccio-salt-i9154002912804.htm?geo=p&subtipinm=1&lo=59
ubicació	Carrer Mare Teresa De Calcuta, 1
superfície	1200
pati	300
Suph	1275
preu	780.000,00 €
€/m2	611,76 €
Observacions	Terreno: 1.500 m2, todo el perimetral está vallado con muro y valla metálica. Edificados: 1.200 m2, en planta baja. Terreno sin edificar: 300 m2, vial perimetral en el interior del recinto de acceso a la exposición. Distribución: Nave exposición diáfana, aseos con ducha, 2 despachos equipados y anexo taller de 60 m2. Características y acabados: Cerramientos de aluminio con doble cristal y cámara. Bomba de calor de 100.000 frigorías en toda la exposición, despachos Split individual de calor / frio. Iluminación: Proyector de Yodo en toda la exposición, con acumulador de electricidad (ahorro en la factura de la suministradora de luz). Sensores de luz nocturna con 4 focos de Led. Cuatro salidas eléctricas para extracción de humos. Pavimento de hormigón pulido pintado con pintura resistente y dura al roce, de fácil limpieza y antideslizante. Alarma.

Data oferta	18/07/2019
Descripció	Nave industrial nau industrial 880m2 +altell en Salt
link	https://catala.habitaclia.com/comprar-nau_industrial-a-salt-i5054003273925.htm?geo=p&subtipinm=1&lo=59
ubicació	Carrer Vilablareix
superfície	880
pati	150
Suph	917,5
preu	590.000,00 €
€/m2	643,05 €
Observacions	NAU industrial 880m2 +altell Nau de 880m2 de superfície total, amb planta baixa diàfana de 15m d'amplada i 38m de llargada (583,40m2 construït), amb porta principal per accés a tràilers de 5x5,20m i porta peatonal. Pati davanter de 150m2. La nau disposa d'una altura neta total de 9,40m sota jàssera. Es disposa d'oficines a altell distribuït amb un oficina (38m2 construïts), i sala polivalent (152m2 construïts). La nau disposa de lavabo a planta baixa i planta oficines. Subministres donats d'alta. Ubicat a polídon industrial La Mirona, amb tots els serveis, amb molt bona connexió a només 5 minuts de l'autopista i a 10 minuts de Girona.

Data oferta	18/07/2019
Descripció	Nave industrial en carrer garrotxa oportunitat bancaria en Aiguaviva
link	https://catala.habitaclia.com/comprar-nau_industrial-carrer_garrotxa_22-aiguaviva-i8234003457944.htm?geo=p&subtipinm=1&lo=59
ubicació	Carrer Garrotxa, 22
superfície	1324
pati	
preu	600.000,00 €
Suph	1324
€/m2	453,17 €
Observacions	Oportunidad bancaria

Data oferta	18/07/2019
Descripció	Nave industrial en pol. ind. les ferreríes . en Campllong
link	https://catala.habitaclia.com/comprar-nau_industrial-a-campllong-i8046002487619.htm?geo=p&subtipinm=1&lo=59
ubicació	
superfície	1155
pati	
preu	695.200,00 €
Suph	1155
€/m2	601,90 €
Observacions	Nave industrial en el Polígono Industrial Les Ferreríes en Campllong, zona industrial consolidada, bien comunicada mediante la N-II y A-2 y a 15 min. de Girona. Cuenta con 903 m2 de nave en planta y 252 m2 en altillo. Oportunidad, sin comisiones. Estupenda nave industrial desarrollada en planta baja y altillo, de forma rectangular y situada en polígono industrial de la población. El edificio no ocupa la totalidad del solar. El polígono está formado en su mayoría por edificios industriales tanto aislados como adosados. Bien conservada tanto interiormente como exterior.

Descripció link ubicació superfície pati Suph preu €/m2 Observacions	31/07/2019
	Nau industrial amb calefacció a Mas Xirgu Girona
	https://catala.habitacalia.com/comprar-nau_industrial-amb_calefaccio_mas_xirgu-girona-i586001772041.htm?geo=p&subtipinm=1&lo=55
	Fontajau-Domeny
	1220
	1220
	1.610.000,00 €
	1.319,67 €
	Gran oportunitat per inversors! Edifici de 1250 m² compost de Pbx: nau de 620 m, 14 ml de façana x 42 ml de fondo. Nau diàfana, part del sostre amb il·luminaries naturals i part amb llum elèctrica. Instal·lació elèctrica bàsica, tallafocs a la teulada i nau veïna, extraccions d'aire i ventilació, instal·lació control d'incendis, alarma, portes de façana mecanitzades, banys. Planta baixa ja arrendada amb resntabilitat. - Planta 1ª 450 m² diàfans amb finestres a tot el perímetre, es pot utilitzar com oficines o magatzem, compta amb banys fets. - Planta 2ª 150 m² diàfans destinats a oficines, amb finestres a tot el perímetre donant-li llum natural i bones vistes. Amb bany. Les oficines tenen preinstal·lació d'AACC. Obra nova. Opció a ampliar a 620 m² de nau o oficines. A les oficines es pot accedir per escala comunitària o per ascensor. Zona d'aparcament i maniobrabilitat. Opció a una planta soterrània amb places d'aparcament dins el mateix edifici.

Descripció link ubicació superfície pati Suph preu €/m2 Observacions	16/01/2019
	Nau industrial amb calefacció a Fontajau-Domeny Girona
	https://catala.habitacalia.com/comprar-nau_industrial-amb_calefaccio_fontajau_domeny-girona-i4604002602421.htm?geo=p&subtipinm=1&lo=55
	Fontajau-Domeny
	453
	453
	395.000,00 €
	871,96 €
	GIRONA-TAIALA. Nau de 481m² amb habitatge ideal per professional lliberal. Consta en planta baixa de nau de 481m² + oficina de 28 m²+ pis de 158m². Planta pis: Pis de 3 habitacions dobles, rentador, cuina i sala menjador amb sortida a terrassa, el pis esta per acabar falten els últims detalls. Terres de gres, tancaments d'alumini, doble vidre, etc.. Bones vistes i Molt lluminosa. No dubteu a trucar-nos i concertar una cita. AGENTHIA SERVEIS IMMOBILIARIS

Descripció link ubicació superfície banys pati Suph preu €/m2 Observacions	19/06/2019
	Nau industrial a Fontajau-Domeny Girona
	https://catala.habitaclia.com/comprar-nau_industrial-fontajau_domeny-girona-i4860003363179.htm?geo=p&lo=55
	Fontajau-Domeny
	667
	667
	395.000,00 €
	592,20 €

Descripció link ubicació superfície banys pati Suph preu €/m2 Observacions	13/06/2019
	Nau industrial a Sarrià de Ter
	https://catala.habitaclia.com/comprar-nau_industrial-a-sarria_de_ter-i2630000241685.htm?geo=p&codzonas=25,12,26&lo=59
	4501
	4501
	1.438.600,00 €
	319,62 €
	Amplia Nave industrial situada en la entrada del municipio de Sarrià de Ter. El municipio de Sarrià de Ter se encuentra situado al noreste de Catalunya, en el area central de la provincia de Girona y al norte de la comarca del Gironés. La extensión del municipio es relativamente reducida, y ocupa superficie ligeramente superior a los 4km². Posee buenas comunicaciones al estar situado cerca de capitales comarca como Banyoles o capitales de provincia como Gerona

Un cop analitzades les 12 mostres, i amb l'objectiu d'aïllar els extrems que poden generar preus equivocs, s'ha considerat descratar la oferta relativa més cara i més barata, resultant un total de 9 mostres i s'ha aplicat la mitja

Per tant, per el càlcul aproximat del cost final de venda, s'ha tingut en compte en el preu mitjà de la mostra que es de 613,03 €/m2, i atesa la naturalesa del mercat de lloguer de naus industrials, un percentatge d'un +-10% de desviació per la oferta i demanda, resultant un import de **551,73 €/m2**

Valor del contracte

Atesa l'especificat, i la difícil concreció de les diferents possibles ofertes, per fixar el preu del contracte s'ha establert una mediana entre les diferents casuístiques de les naus tipus que puguin entrar a concorrer en un concurs d'aquest tipus, partint de la capacitat pressupostaria de l'ajunament i de la superfície mínima establerta per a la superfície construïda de la nau de **950 m²** i **300 m²** per a la superfície de pati, fins a una superfície de **1400 m²** construïts en planta baixa i **450 m²** de pati.

Per a la homogeneització de les superfícies, s'ha considerat un factor de 0.25 per el pati, en relació a la superfície construïda.

	0,25	300	350	400	450
	950	1025	1037,5	1050	1062,5
	1000	1075	1087,5	1100	1112,5
	1050	1125	1137,5	1150	1162,5
	1100	1175	1187,5	1200	1212,5
	1150	1225	1237,5	1250	1262,5
	1200	1275	1287,5	1300	1312,5
	1250	1325	1337,5	1350	1362,5
	1300	1375	1387,5	1400	1412,5
	1350	1425	1437,5	1450	1462,5
	1400	1475	1487,5	1500	1512,5
MEDIANA				1262,5	1268,75
ESTUDI MERCAT					551,73 €
PREU MAXIM DE CONTRACTE					700.005,48 €

S'estableix per tant que el preu màxim del contracte per a l'adquisició d'una nau amb la finalitat de desintar-la a magatzem del fons de material municipal es de **700.005,48€**

Xavier Artés Bosch
Cap d'Urbanisme