



INFORME TÈCNIC

Assumpte: Valoració per arrendament dels local destinats a ús comercial designat com local 1 del Mercat Municipal .(Tortosa)

I- OBJECTE

L'objecte del present informe és establir el preu de lloguer del local , ubicats al recinte del mercat Municipal situat a l'Av. Generalitat de Tortosa i designat com a local . 1.

II-SITUACIO I DADES GENERALS

El mercat Municipal es correspon amb una única parcel·la cadastral, amb referència **0909801BF9200H0001GI**, situada a l'Av. Generalitat, núm.26, essent el titular de la mateixa l'Ajuntament de Tortosa. El locals estan desenvolupats en planta baixa +Altell i tenen accés per l'Avinguda de la Generalitat.

Aquest locals tenen una superfície construïda total de 56,00 m2.

QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES INTERIORS DELS LOCALS

SUPERFÍCIE ÚTIL	Local (planta Baixa)	21,20m2	
	Magatzem	21,20 m2	
	(Planta Altell)		42,40 m2
SUPERFÍCIE CONTRUIDA	Local (planta Baixa)	26,77 m2	
	Magatzem	26,77 m2	53,54 m2
	(Planta Altell)		

Es tracta d'una construcció de planta quadrangular, que forma part de les instal·lacions del mercat municipal, tot i que el seu disseny i ubicació dintre del complex, li permet disposar d'un funcionament completament independent i autònom, ja que cada local disposa de d'un punt d'accés: una porta amb accés directe des de l'avinguda de la Generalitat .

Per tant, i atès totes aquestes consideracions, es pot afirmar que el locals objecte d'aquest informe, son uns productes immobiliaris bastant bo al moment de comparar amb la resta de locals que trobem en oferta al municipi.



La zona on s'ubica el local, dintre del Casc Antic de Tortosa , és bastant cèntrica i es troba dintre del nucli comercial de Tortosa.

El fet de la situació d'aquest local en el cantó del mercat i enfront dels pas de vianants del caAvda Generalitat i la plaça de Sant Pau genera que sigui un local amb un gran atractiu immobiliari.

L'accessibilitat del local és bona, atès que no hi ha cap tipus de graó per accedir al mateix i la vorera de l'Av. Generalitat es molt ampla .

La seva configuració arquitectònica i geomètrica és bona, la planta baixa destinada a l'ús comercial té una façana que d'aparador que correspon a tot l'ample de local, sent la relació d'amplada de façana - fons , molt adequada .

III CONDICIONS URBANÍSTIQUES

Dades Urbanístiques:

Planejament vigent: Verificació del Text refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal POUM, aprovat definitivament per resolució del Honorable Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 27 de juliol de 2006 i, publicat al DOGC 4992, de data 22 d'octubre de 2007.

Modificació puntual del POUM en l'àmbit del recinte esportiu, aprovada definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat en data 30.05.2011 i, publicat al DOGC 5910 de data 30.06.2011

Per als terrenys que ocupa aquest local que forma part del complex esportiu, el planejament vigent determina el següent:

Classificació del sòl: Sòl urbà consolidat

Qualificació urbanística: Sistema d'Equipaments públics: Sistema equipament administratiu - Clau-Ea. En el cas dels equipaments administratius (Ea), s'admetran com a usos compatibles, l'ús comercial i d'oficines.

L'edifici en qüestió es troba dintre del Catàleg d'edificis i conjunts urbans i rurals de caràcter històric, artístic i ambiental de Tortosa ref.0125.



IV. LEGISLACIÓ APLICABLE

Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la Legalitat Urbanística.

Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.

V-VALORACIÓ

V.1 - CRITERI DE VALORACIÓ

Els criteris de valoració s'ajusten al que determina el Real Decret Legislatiu 7/2015 - Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana i el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.

S'utilitza el mètode de comparació, amb un nombre significatiu d'ofertes que serà igual o superior a sis mostres. En la selecció dels comparables, es tindrà en compte les condicions de semblança o equivalència bàsica referents a diversos factors que influeixen en el valor, com són la localització, l'accessibilitat, la configuració arquitectònica i geomètrica, la superfície i desnivells, l'existència d'altells o magatzems, l'estat de conservació i la qualitat de l'edifici on està ubicat.

V.2 - ANÀLISI DE MERCAT

Obtindrem el valor de lloguer -V- del metre quadrat de sostre edificat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros mensuals per metre quadrat de sostre construït.

Tenint en consideració les característiques comercials per a l'ús al que s'ha de destinar, i els factors esmentats en l'apartat anterior, s'ha realitzat un estudi de mercat de locals en lloguer existents dintre de la població. Les mostres de mercat són de diverses ubicacions, i amb la finalitat d'obtenir un preu mig el més ajustat possible al mercat actual, es procedeix a la homogeneïtzació del preu unitari de lloguer dels locals comercials segons les seves característiques, per tal de compensar diferències entre els testimonis comparats.



QUADRE PREUS UNITARIS RESUM ESTUDI DE MERCAT

	Adreça	SUP. Construïda	Preu unitari €/mes	Preu Unitari €/m2/ mes	Coefficient Homogenització	Preu Unitari Homogenitzat
1	Centre	40,00	395,00	9,87	1	9,87
2	Genovesos	135 ,00	1.300,00	9,63	1	9.63
3	C/ verges pauli	78,00	625,00	8,0s	1	8,01
4	Casc Antic	80,00	720,00	9	1	9
5	Sant Blai	103	900,00	9	1	9
6	Sant Blai	40	400,00	10	1	10
7	Centre Tortosa	40	395.00	9,87	1	9,87

Mitjana aritmètica = $9,87+9,63+8,01+9+9+10+9,87 = 65,38/7 = 9,34 \text{ €/m2 /mes}$

Realitzant la mitjana aritmètica, podem establir un valor unitari mitjà d'arrendament per a local comercial, de característiques similars, en aquesta zona del municipi de Tortosa, i ens dona com a resultat un valor mig de lloguer de 9,34 €/mes per m2 de sostre construït.

Valor Unitari de llogar de la planta Baixa :

Atesa la situació d'aquest local en la cantonada de l'edifici del mercat i enfront dels passos de vianants de l'Avda Generalitat i Plaça de La Pau . genera que sigui un local en molt bona situació dintre de l'entorn Comercial immediat.

Valor Arrendament . Planta Baixa = 9,34 € mes/m2st

Valor Unitari de lloguer del magatzem de la planta Altell

Atès que el local objecte d'aquest informe disposa en la seva planta altell tota la superfície destinada a magatzem, s'ha de realitzar la corresponent ponderació del valor, i per tant li apliquem un coeficient de 0,6.sobre el valor de lloguer de la planta baixa . $(0,6) \times 9,34 \text{ €/m2} = 5,60 \text{ €/mes/m2st}$

Així, tindrem un valor unitari mitjà d'arrendament per a ús magatzem annex a local de

Valor Arrendament . Planta Altell= 5,60 €/mes/m2st



V.3 - VALOR LLOGUER DEL LOCAL

Un cop obtingut el valor unitari d'arrendament mensual per m2 de sostre construït per a local comercial i per a magatzem annex, d'acord amb l'estudi de mercat anterior, aquest s'aplica a la superfície total del local, per tal d'obtenir el preu de lloguer del local.

Ús	Sup. Construïda (m2)	Valor unitari mitjà arrendament (€/mes/m2st)	Valor global arrendament (€/mes)
Local	26,77	9,34	250.03
Magatzem (altell)	26,77	5,60	149,91
TOTAL			399,94 €/mes

Per tant, i fent un arrodoniment al valor de 399 ,94 euros, el preu de lloguer del local 1 ubicat a la cantonada del mercat de Tortosa s'estima i que tenen superfície construïda Total de 53,54 m2 i el seu valor d'arrendament mensual es de de **QUATRE- CENTS C EUROS . (400 €/mes)**, sense incloure l'IVA.

IDENTIFICACIO	PREU E LLOGER AL MES
CASELLA -1	400€/mes

Adolf Cornes Pons

Aparellador

Tortosa, 14 de gener del 2020