

ANNEX 1. Informe de determinació del preu màxim de lloguer (€/m2) d'una nau industrial, com a magatzem del patrimoni històric municipal

Estudi de mercat

Per fixar el preu màxim de lloguer es fa un estudi de mercat on s'agafen 9 mostres de lloguer de naus industrials de característiques similars i ubicats dins de la ciutat de Girona, i municipis limítrofs.

Descripció	font	sup anunci	preu	€/m2
Lloguer local industrial a carretera santa coloma a Girona https://catala.habitacalia.com/lloguer-local_industrial-santa_coloma_99-girona-i18085003602660.htm?m2=1500&st=1&ady=1&f=&geo=p&from=list&lo=61	Habitacalia	1595	9.000,00 €	5,64 €
Lloguer nau industrial amb calefacció a Salt https://catala.habitacalia.com/lloguer-nau_industrial-a-salt-i2944002190732.htm?m2=1500&st=1&ady=1&f=&geo=p&from=list&lo=59	Habitacalia	1500	2.900,00 €	1,93 €
Lloguer nau industrial a Fornells de la Selva https://catala.habitacalia.com/lloguer-nau_industrial-a-fornells_de_la_selva-i13093000002470.htm?m2=1500&st=1&ady=1&f=&geo=p&from=list&lo=59	Habitacalia	1800	5.850,00 €	3,25 €
Lloguer nau industrial amb calefacció a Celrà https://catala.habitacalia.com/lloguer-nau_industrial-a-celra-i586003729705.htm?m2=1500&st=1&ady=1&f=&geo=p&from=list&lo=59	Habitacalia	2035	5.300,00 €	2,60 €
Nau industrial a Vilablareix, Barri dels Escriptors https://www.fotocasa.es/ca/lloguer/local-comercial/salt/barri-dels-escriptors/151101142/d?RowGrid=20&tti=3&opi=300	Fotocasa	1395	5.600,00 €	4,01 €
Nave industrial en alquiler en Fontajau-Domeny https://www.pisos.com/alquilar/nave_industrial-fontajau_domeny_taiala17007-83404112702_108900/	Pisos	1000	3.500,00 €	3,50 €
nave industrial en alquiler en Quart, Zona de - Fornells de La Selva https://www.pisos.com/alquilar/nave_industrial-fornells_de_la_selva_centro_urbano-95021468601_101800/	Pisos	2400	7.650,00 €	3,19 €
nave industrial en alquiler en Quart https://www.pisos.com/alquilar/nave_industrial-quart_centro_urbano-99178347081_101800/	Pisos	1340	2.500,00 €	1,87 €
Nave industrial en Vilablareix https://www.fotocasa.es/es/alquiler/local-comercial/vilablareix/vilablareix/153757604/d?RowGrid=18&tti=3&opi=300	Fotocasa	870	2.000,00 €	2,30 €

Ates les necessitats expressades per a aquesta nau, i la gran heterogeneïtat de les ofertes i del mercat de naus, cal homogeneïtzar per al càlcul del rati €/m2 de cada oferta, en funció de la superfície útil en PB, considerant la superfície útil en planta altell i la superfície útil de pati, amb un factor d'homogeneïtzació de 0.25 en relació a la superfície en planta baixa.

Descripció	sup anunci	preu	sup pb	sup altell	sup pati	sup homog	€/m2
Lloguer local industrial a carretera santa coloma a Girona	1595	9.000,00 €	1000	600	200	1200	7,50 €
Lloguer nau industrial amb calefacció a Salt	1500	2.900,00 €	1500		1250	1812,5	1,60 €
Lloguer nau industrial a Fornells de la Selva	1800	5.850,00 €	1800			1800	3,25 €
Lloguer nau industrial amb calefacció a Celrà	2035	5.300,00 €	1360	374	1300	1778,5	2,98 €
Nau industrial a Vilablareix, Barri dels Escriptors	1395	5.600,00 €	1008	387	75	1123,5	4,98 €
Nave industrial en alquiler en Fontajau-Domeny	1000	3.500,00 €	1000			1000	3,50 €
nave industrial en alquiler en Quart, Zona de - Fornells de La Selva	2400	7.650,00 €	2400	300		2475	3,09 €
nave industrial en alquiler en Quart	1340	2.500,00 €	1000	340		1085	2,30 €
Nave industrial en Vilablareix	870	2.000,00 €	870			870	2,30 €

Així el preu homogeneïtzat es calcula proporcionalment per la planta baixa en relació a la superfície total homogeneïtzada resultant.

Amb tot, i amb l'objectiu d'aïllar els extrems que poden generar preus equívocs, es considera descartar la oferta relativa més cara i més econòmica, resultant un total de 7 ofertes i una mitjana de 2.99 €/m2

Descripció	preu	sup pb	sup homog	€/m2	sup pb	€/m2
Lloguer local industrial a carretera santa coloma a Girona	9.000,00 €	1000	1200	7,50 €	0,833	6,25 €
Lloguer nau industrial amb calefacció a Salt	2.900,00 €	1500	1812,5	1,60 €	0,828	1,32 €
Lloguer nau industrial a Fornells de la Selva	5.850,00 €	1800	1800	3,25 €	1,000	3,25 €
Lloguer nau industrial amb calefacció a Celrà	5.300,00 €	1360	1778,5	2,98 €	0,765	2,28 €
Nau industrial a Vilablareix, Barri dels Escriptors	5.600,00 €	1008	1123,5	4,98 €	0,897	4,47 €
Nave industrial en alquiler en Fontajau-Domeny	3.500,00 €	1000	1000	3,50 €	1,000	3,50 €
nave industrial en alquiler en Quart, Zona de - Fornells de La Selva	7.650,00 €	2400	2475	3,09 €	0,970	3,00 €
nave industrial en alquiler en Quart	2.500,00 €	1000	1085	2,30 €	0,922	2,12 €
Nave industrial en Vilablareix	2.000,00 €	870	870	2,30 €	1,000	2,30 €
						2,99 €

Amb tot, vista aquesta relació de mostres de mercat, valorats criteris d'homogeneïtzació, les característiques del local que es descriu relacionant la superfície útil en planta baixa proporcionalment amb la superfície d'un possible altell i d'un pati, i un percentatge d'un +-10% de desviació per la oferta i demanda, s'estableix que per a una forquilla de locals de similars característiques el preu unitari màxim de **2.69 €/m2** de superfície útil en planta baixa homogeneïtzada

Xavier Artés Bosch
Cap d'urbanisme