

INFORME SOBRE EL VALOR ESTIMAT MITJÀ DE LA CONCESSIÓ DE LES PARADES DEL MERCAT DEL FONDO

0. OBJECTE I FINALITAT

A petició del Coordinador de paisatge urbà, comerç i transports es redacta el present informe a efectes d'actualitzar el valor estimat mitjà de la concessió corresponent a algunes parades i magatzems del Mercat municipal del Fondo, del municipi de Santa Coloma de Gramenet, que actualment es troben buides, per tal de posar-les en licitació.

1. DATA DE VALOR

La data de valor és abril de 2022.

2. MARC LEGAL

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana (en endavant LS 7/2015).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, amb les modificacions introduïdes per la Ley 8/2012, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (en endavant RVLS 1492/2011).
- Reial Decret Legislatiu 2/2008 de sòl, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl (en endavant TRLS).
- Ordre ECO 805/2003 de 27 de juny (en endavant ECO 805/2003).
- Ordre EHA/3011/2007, de 4 d'octubre, que modifica l'Ordre ECO 805/2003 de 27 de juny.
- Ordre 564/2008, de 28 de febrer per la qual es modifica l'Ordre ECO 805/2003 de 27 de juny.

3. CONSIDERACIONS

El present informe té com a objectiu l'estimació de valor per a la concessió administrativa de les parades del mercat municipal del Fondo d'aquest municipi.

D'acord amb l'actual situació del mercat immobiliari i l'estudi de mercat realitzat al barri del Fondo per a locals comercials, annex al present informe, s'ha estimat un valor en venda promig per a aquesta tipologia d'immoble de 651,63 €/m²st construït, un cop homogeneïtzats i corregits els valors ofertats disponibles als portals immobiliaris.

Per tal d'obtenir el valor estimat de la concessió administrativa de les parades vacants del mercat municipal del barri del Fondo, es mantenen els criteris municipals emprats en informes anteriors, ja que es considera que continuen essent vigents per trobar-se dins la forquilla de valors que actualment poden consultar-se a diferents fonts d'informació:

- s'ha considerat un rati d'1,25 de relació entre superfície útil i construïda, obtenint un valor promig de 814,54 €/m²st útil en planta baixa per a superfície comercial,
- s'ha considerat un coeficient reductor de 0,5 sobre el valor de superfície comercial per a l'obtenció del valor de la superfície de magatzem,
- s'ha considerat un IPC de l'1,00 % (Font: ATASA),
- s'ha considerat una taxa lliure de risc de 0,55 % (Font: Tesoro Público),
- s'ha considerat un rendiment net del valor en venda dels locals comercials a la zona d'un 6 % (Font: blogs especialitzats: Stockcrowdin, Housers),

Segons les dades que facilita del Coordinador de paisatge urbà, comerç i transports la concessió finalitza el 2048, i per tant resta un període de 26 anys fins a esgotar el termini de l'esmentada concessió.

4. ESTIMACIÓ DE VALOR

D'acord amb el paràmetres aplicats, el valor promig del m² útil actual per a la concessió, amb un termini de 26 anys, d'una parada situada en el Mercat del Fondo, independentment de la situació dins el mercat i de l'activitat que fos pre-fixada, s'estima en 543,30 €/m²st.

El valor/m² útil del magatzem en planta soterrani s'estima en 271,65 €/m²st.

No obstant això, l'Ajuntament o l'òrgan de govern competent, acordarà el que consideri pertinent/oportú

I perquè consti signo el present informe a Santa Coloma de Gramenet, abril de 2022.

Gemma Sola Clua

Arquitecta del Servei de Gestió Urbanística i Habitatge



ANNEX I : ESTIMACIÓ DE VALOR DE LES PARADES I MAGATZEMS DISPONIBLES

superfície	coeficient	estimació de valor de la concessió
------------	------------	--

parada 9	12,30	1,00	6.682,59
parada 18	16,80	1,00	9.127,43
parada 19	16,80	1,00	9.127,43
parada 25	16,80	1,00	9.127,43
magatzem 5	7,60	0,50	2.064,54
magatzem 25	8,00	0,50	2.173,20
magatzem 26	8,60	0,5	2.336,19
magatzem 30	8,00	0,5	2.173,20
magatzem 31	8,00	0,5	2.173,20



ANNEX II: ESTUDI DE MERCAT

VALORACIÓ D'UNA CONCESSIÓ ADMINISTRATIVA												
Estudi de mercat												
Magatzems en venda/m2												
Homogeneïtzació respecte al tipus planta baixa												
Mostra núm.	Localització	Font	VM (€) x Coef. Oferta (0,85)	Antiguitat / conservació	Situació	Ubicació	Fons/Façana	Dimensions	Instal·lacions i seguretat	Valor Homogeneïtzat €/m ²	Despeses %	Despeses any
1	Sicília, 34	https://www.ic	335,75	1,10	1,05	1,05	0,90	0,95	1,10	382,95	5,00%	19,15
2	Massenet, 7	https://www.ic	340,00	1,05	1,05	1,05	0,90	0,95	1,00	336,52	5,00%	16,83
3	Santa Rosa	https://www.ic	425,00	1,05	1,05	1,05	0,90	0,95	1,00	420,65	5,00%	21,03
4	Jacint Verdaguer, 15	https://www.ic	505,75	1,00	1,05	1,05	0,90	0,95	1,00	476,74	5,00%	23,84
5	Fondo	https://www.ic	680,00	0,95	1,05	1,05	0,90	0,95	0,90	548,05	5,00%	27,40
6	Milà i Fontanals, 57	https://www.ic	1.020,00	1,10	1,05	1,05	0,90	0,95	1,10	1.163,40	5,00%	58,17
7	Fondo	https://www.ic	1.530,00	0,95	1,05	1,05	0,90	0,95	0,90	1.233,11	5,00%	61,66
Valor promig (€/m ²)			690,93						Despeses promig (€/any)	651,63	5,00%	32,58
DESVESTA			451,571							395,464		

Antiguitat / conservació	Situació	Ubicació	Fons/Façana	Dimensions	Instal·lacions
Més nou	0,95 Millor	0,95 Molt millor	0,75 Molt millor	0,80 Molt més gran	1,10 Molt millor
Igual	1,00 Igual	1,00 Millor	0,95 Millor	0,90 Més gran	1,05 Millor
Més vell	1,10 Pitjor	1,05 Igual	1,00 Igual	1,00 Igual	1,00 Igual
Molt més vell	1,15 Molt pitjor	1,15 Pitjor	1,05 Pitjor	1,10 Més petit	0,95 Pitjor

€ sup construïda	ratio	€ superfície útil
651,63	1,25	814,54

VALORACIÓ D'UNA CONCESSIÓ ADMINISTRATIVA/m ²									
Data de la valoració		abril 2022		Taxa d'actualització	Taxa d'actualització	(1+i) ⁿ	Coeficient d'actualització	Valor del dret /m2	Valor total
Tipus	m2/magatzem	Reste de contracte	Renda neta	mercat	mínima			€/m ²	€
		Anys	€/m ²						
Planta baixa	1,00	26,00	35,19	4,320%	4,320%	3,003	15,44	543,30	543,30

magatzems	271,65
-----------	---------------