

Assumpte: Valoració arrendatària de local ubicat a l'edifici municipal emplaçat al carrer Jacint Verdaguer número 13 de Barbens.

1. Sol·licitant, tècnic redactor i finalitat

Sol·licitant:
Ajuntament de Barbens.

Tècnic redactor:
Jordi Casals Piera, arquitecte dels SSTT del Consell Comarcal del Pla d’Urgell.

Finalitat:
Establir el justipreu pel lloguer de l’immoble relacionat a l’assumpte.

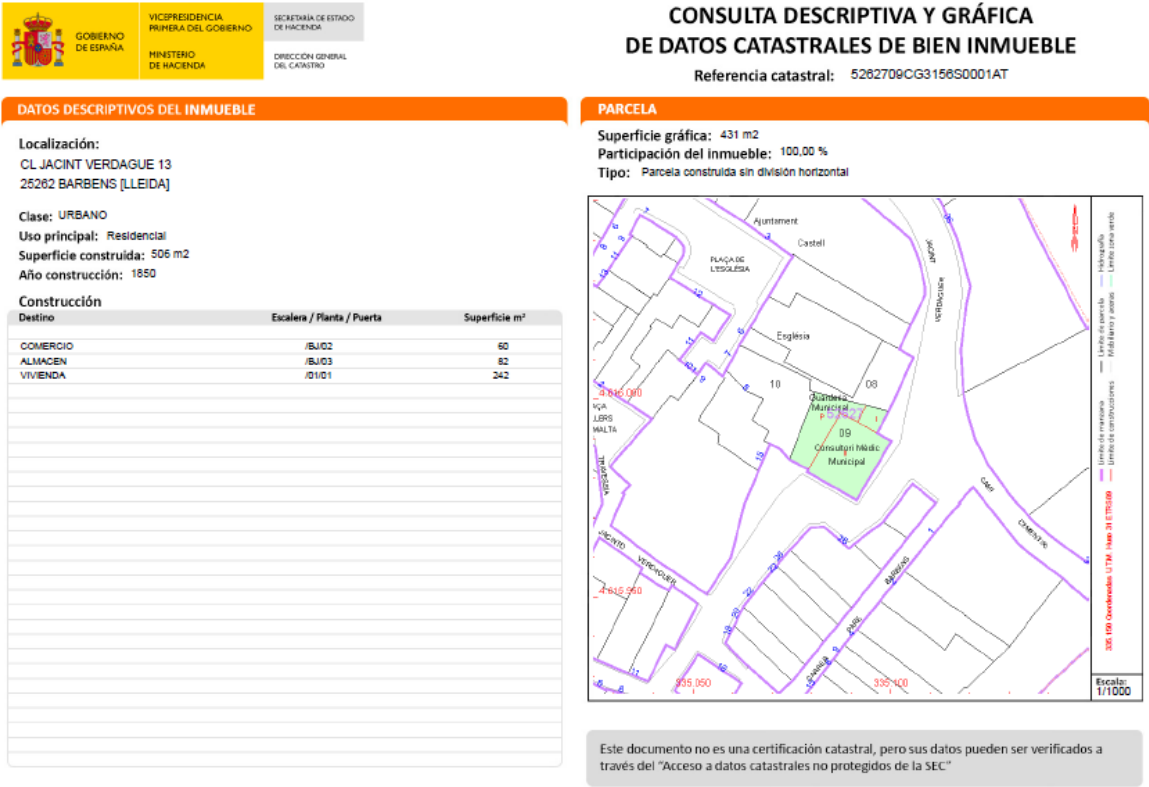
2. Metodologia emprada

Mètode per comparació d’altres mostres de mercat comparables amb la de l’objecte.

3. Identificació de l’immoble

Adreça:
Local ubicat als baixos de l’edifici municipal emplaçat al carrer Jacint Verdaguer número 13 de Barbens.

Dades cadastrals:
El conjunt de l’edifici queda identificat mitjançant la referència catastral número 5262709CG3156S0001AT.



Dades registrals:

En el moment de realitzar la present valoració no es disposen de les dades registrals de l'immoble.

4. Comprovacions i documentació consultada

- Visita a les instal·lacions i a l'entorn
- Consulta cadastral
- Consulta planejament urbanístic vigent
- Dades municipals
- Prospecció de mercat

5. Localitat i entorn**5.1. Localitat**

Tipus de nucli:	autònom
Activitat dominant:	agrícola
Població:	929 habitants (any 2023)
Situació:	Pla d'Urgell

5.2. Entorn

Grau consolidació de l'entorn:	elevat
Antiguitat edificis de l'entorn:	>50 anys
Nivell de renda:	mitjà
Ús predominant principal:	residencial

5.3. Infraestructures i equipaments**Infraestructures**

Enllumenat:	a via pública
Clavegueram:	a via pública
Proveïment:	a via pública

Les comunicacions de l'entorn amb la resta de la població són suficients per les necessitats de la zona; les comunicacions entre les poblacions de l'entorn són bones.

Equipaments

Comercial:	poca presència
Religiós:	suficient
Esportiu:	suficient
Aparcament:	a via pública
Escolar:	suficient
Lúdic:	poca presència
Assistencial:	suficient
Zones verdes:	suficient

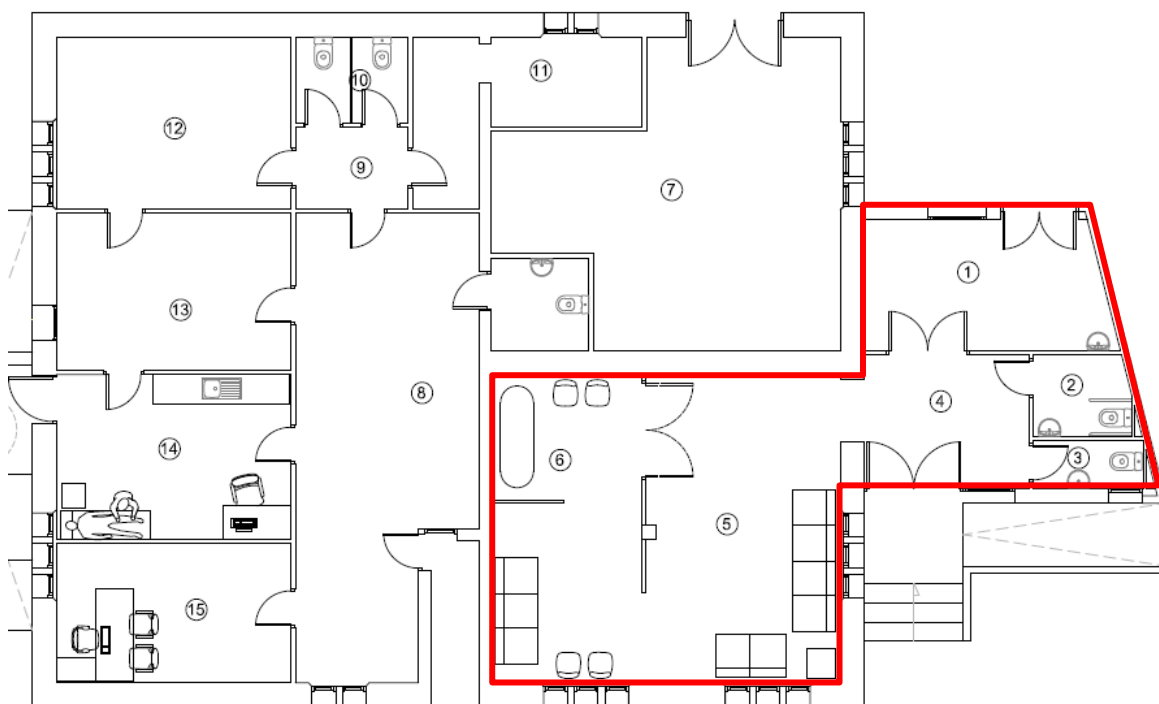
6. Descripció de l'immoble

El local objecte ocupa parcialment la planta baixa d'un edifici municipal, restant la resta d'aquest nivell destinat a consultori mèdic. La planta primera es troba ocupada per tres pisos socials. El conjunt del local queda integrat per la part que ocupa en aquest edifici més un apèndix a aquest que hi permet un accés independent.



Imatge en la que es visualitza l'edifici principal i l'annex d'accés al local

Com es pot observar en el següent plànol, el local queda distribuït amb una zona d'accés (4), una zona de banys (2 i 3), un espai amb accés independent per la part posterior (1) i una gran sala (5 i 6). La superfície útil total és de 72,68 m².



Plànol baixa del volum ocupat amb identificació del local

7. Descripció urbanística

Instrument de planejament

- Text refós articulat de les Normes Subsidiàries de Planejament les quals varen ser aprovades per la Comissió territorial d'urbanisme de Lleida l'any 1997, amb un text refós publicat al DOGC, número 4400, el dia 7 de juny del 2005.

Classificació urbanística

Classificació del sòl:

Sòl urbà consolidat

Qualificació del sòl:

Sistema d'equipaments

8. Anàlisi de mercat

L'anàlisi de mercat es realitza prenent mostres de l'entorn proper, les quals s'assimilen a l'objecte de la present valoració per les seves prestacions.

9. Valoració

Valor pel mètode de comparació

Per a l'obtenció del valor de lloguer del local identificat, s'ha emprat el mètode de comparació, prenent com a base les mostres identificades en l'anàlisi de mercat. D'acord amb aquestes, s'obtenen els següents valors:

MOSTRA	EMPLAÇAMENT	SUPERFÍCIE (m2)	PREU (€/mes)	€/m2
1	Av. Catalunya, Bellpuig	100	290	2,90
2	Av. Jaume Mestres 21, Agramunt	240	500	2,08
3	Travessera del Clos, Agramunt	200	246	1,23
4	C/ Marià Jolonch 40, Agramunt	300	600	2,00
5	Av. De la Generalitat 70, Tàrraga	220	600	2,72
6	C/ Major, Tàrraga	108	300	2,77
7	Av. Catalunya, Agramunt	200	450	2,25
8	C/ de la Capella, Agramunt	135	320	2,37
MITJANA (€/m2)				2,29

VALOR LLOGUER LOCAL SEGONS MOSTRES	73	167	2,29
---	----	------------	------

D'acord amb mostres obtingudes en l'anàlisi de mercat realitzat, la valoració pel lloguer del local objecte del present informe ascendeix a **167 €/mes, suposant un muntant anual de 2.000 €.**

Barbens, a la data de la signatura electrònica.