



Ajuntament de
Sant Andreu de Llavaneres
Urbanisme, Obres Públiques i Habitatge



Llavaneres
Compartim privilegi

Núm. exp.: 2025/2399

INFORME TÈCNIC

Assumpte: Valoració econòmica del cost del lloguer del local situat a l'avinguda Catalunya número

Des de la regidoria d'Urbanisme de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres es sol·licita estimació de la valoració del preu de lloguer del local de l'avinguda Catalunya número 38, planta baixa, per al seu lloguer, sense la incorporació dels cost dels serveis (aigua, llum i gas), atès que serà l'empresa licitadora qui hagi de cobrir directament aquestes despeses amb comptadors individualitzats.

Realitzades les comprovacions oportunes s'emet el següent

Informe:

1.- Situació i característiques local:

El local es situa a l'avinguda Catalunya número 38, planta baixa, en el centre del Municipi de Sant Andreu de Llavaneres, no obstant això la seva entrada és a través de l'entrada comunitària de l'edifici d'habitatges i per tant no és visible des del carrer. Es situa a la planta baixa i existeix entrada accessible a través de la comunitat de propietaris. Les seves superfícies útils són les següents:

estança	superfície útil m²
Sala 1	29,57
Sala 2	21,91
Sala 3	16,33
Sala 4	11,79
Passadís	12,64
Lavabo	1,80
Superfície total computable m²	94,04

S'adjunta com a annex 1 el plànol del local.

En el desgloss s'han tingut en compte totes les superfícies útils del local però no s'ha comptabilitzat cap element comunitari de l'edifici en el que es troba situat.

També cal destacar que l'edifici en el que es troba el local segons cadastre data de 1975 i el local es troba sense reformar. L'activitat que s'hi desenvolupi haurà de contemplar la seva situació dins d'una comunitat i per tant els seus usos es poden veure disminuïts.

S'adjunta com a annex 2 les fotografies del local.

2.- Situació urbanística:

El local situat a l'avinguda Catalunya 38 de Sant Andreu de Llavaneres es troba dins de sòl urbà qualificat com a zona nucli antic. Clau 1a.



3.- Informació mercat:

El mètode utilitzat és el mètode per comparació considerant les característiques dels locals. No s'utilitza coeficient corrector d'antiguitat per ser un local destinat a lloguer i no a venda.

No s'han trobat suficients mostres de locals en lloguer a Sant Andreu de Llavanes que fossin representatives i per aquest motiu s'han buscat en municipis propers intentant que tinguin unes característiques similars, i posteriorment s'ha realitzat una homogeneïtzació de les mostres per trobar un preu real de mercat.

No s'han volgut considerar locals del port Balís per no ser representatius de mercat en comparació al local que s'està valorant.

S'ha aplicat un coeficient reductor del 10% en els locals que no estan reformatos i no tenen clima per trobar el preu unitari.

Cal indicar que el local no té accés directe des del carrer ni és visible des del carrer, per aquest motiu, tot i que no hi ha un percentatge fixe establert, i depèn del mercat, la zona, el tipus de local i el seu ús potencial, és raonable aplicar una reducció del 30% al preu mitjà per metre quadrat, a part que l'entrada queda situada a través d'elements comuns de la comunitat de propietaris i aquest fet podria limitar els usos a implantar.

S'ha aplicat un coeficient corrector del 10% en aquells locals que no es troben reformatos per a realitzar la homogeneïtzació de les mostres.

A continuació s'indica el càlcul del preu m2 tenint en compte les diferents mostres trobades i aplicant la homogeneïtzació de les mateixes per aconseguir un preu unitari comparable amb el local a valorar:

Testimoni	SITUACIÓ	preu	Superfície	Valor unitari €/M2	Coef. Homogeneïtzació per estat local. Estat reformat	Façana a carrer	Valor unitari homogeneïtzat €/m²
1	Llavaneres	800,00	58	13,79	si 0,90	si 0,70	8,69
2	Llavaneres	400,00	100	4,00	si 0,90	no 1,00	3,60
3	Arenys de Mar	550,00	150	3,67	no 1,00	si 0,70	2,57
4	Llavaneres	1.600,00	320	5,00	si 0,90	si 0,70	3,15
5	Mataró	550,00	40	13,75	no 1,00	si 0,70	9,63
6	Mataró	700,00	150	4,67	no 1,00	si 0,60	2,80
sumatori valors unitaris							30,43
							5,07 € valor unitari

Tenint en compte la taula exposada, s'estima que el valor de mercat de lloguer del local seria de **476,96 €/mes:**

$$94,04€ \times 5,07 = 476,78 €$$

4.- Estimació valor de lloguer a preu de mercat:

S'estima que el valor de lloguer del local és de **476,96 €/mensual**, sense considerar el consum d'aigua, de llum i de gas. No s'estimen valors de traspàs de l'activitat ni de reformes ni cap adequació del mateix.



Ajuntament de
Sant Andreu de Llanvaneres
Urbanisme, Obres Públiques i Habitatge



Llanvaneres
Compartim privilegi

Núm. exp.: 2025/2399

5.- Estimació valor total local i conclusions:

D'acord amb l'anàlisi realitzat del mercat local i de municipis a poca distància de Sant Andreu de Llanvaneres, s'estima que el **preu de lloguer mensual** raonable per al local valorat és de **476,96 euros/mes**, amb les condicions actuals.

Aquesta valoració té caràcter orientatiu i ha estat elaborada aplicant el principi de prudència i proporcionalitat segons l'Ordre ECO/805/2003.

Sant Andreu de Llanvaneres, a la data de la signatura electrònica

L'arquitecta tècnica municipal,

Cristina Muñoz Pastor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:

177ef2dec07c4d419366550f55391f89001

<https://sedesimplica01. absisccloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisin=012>

Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

NIF: P 0819600 H Plaça de la Vila, 1 08392 Sant Andreu de Llanvaneres Tel. 93 702 36 00 Fax 93 702 36 37 www.santandreudellavaneres.cat

Signatura 1 de 1

Cristina Muñoz Pastor

14/04/2025