

INFORME TÈCNIC

ÀREA DE PLANIFICACIÓ DEL TERRITORI

Assumpte : Valoració del valor d'arrendament del local situats al l'edifici del mercat municipal , caselles exteriors , númd .4, 5 i 14.

L'objecte d'aquest informe es valorar el locals designat com la caselles exterior núms 4, 5 i 14 situades a la façana del Mercat Municipal de Tortosa enfront de l'Av. Generalitat, núm-48.

Característiques del locals Es tracta d'uns local amb una superfície d'ocupació en planta de 22,00 m², desenvolupats en planta baixa i planta altell I. La superfície útil de cadascun dels locals és de 44,18 m².

Superfícies útils de cadascuna de les Caselles 4,5 i 14

CASELLA	PB	P. ALTELL	SUP: UTILS
CASELLA 4	22,09 m2	22,09 m2	44,18 m2
CASELLA 5	22,09 m2	22,09 m2	44,18 m2
CASELLA 14	22,09 m2	22,09 m2	44,18 m2
US	LOCAL	MAGATZEM	

Atractiu comercial

Els locals, es consideren un producte immobiliari amb un alt atractiu comercial, atesa la seva ubicació estratègica al nucli neuràlgic comercial de la ciutat, on el flux de vianants és un dels més intensos de tot el municipi.

Estudi de mercat.

S'ha dut a terme un estudi de mercat sobre els locals en règim de lloguer existents a Tortosa. Tenint en compte les característiques espacials i la ubicació d'aquest, s'estima que el preu unitari de lloguer per a la planta baixa és de 8,55€/m² i la planta primera de 7,69€/m².

Preu homogenitzat de les caselles del mercat

- Preu unitari de locals en planta baixa (local comercial): 8,55 €/m²
- Preu unitari de l'altell (magatzem): $0,9 \times 8,55 \text{ €/m}^2 = 7,69 \text{ €/m}^2$

Valor d'arrendament de cadascuna de les caselles el mercat designades com núms. 4, 5 i 14 .

D'acord amb els preus homogeneïtzats i la superfície útil del locals, es determina que el valor mensual d'arrendament de cadascuna d'aquestes caselles (núms. 4,5 i 14) es el següent :

Superfície útil	Sup. parcial (m ²)	Ús	Preu unitari (€/m ²)	Preu arrendament mensual (€)
Planta baixa	22,09	Local	8,55	188,87
Altell	22,09	Magatzem	7,69	169,87
Total mensual				358,74 €/mes

CONCLUSIÓ

De conformitat amb l'estudi de mercat i les valoracions efectuades, es fixa el valor de l'arrendament mensual corresponent a cadascuna de les caselles núm. 4, 5 i 14 del mercat municipal, d'acord amb el detall següent:

El valor de l'arrendament mensual de cadascuna de les caselles esmentades s'estableix en **tres-cents cinquanta-vuit euros amb setanta-quatre cèntims (358,74 €)**.

Casella Preu mensual d'arrendament (€)

4	358,74 €/mes
5	358,74 €/mes
14	358,74 €/mes

Usos compatibles (Article 128.2):

Es permeten aquells usos vinculats de manera directa amb la funció de l'equipament i amb l'activitat pròpia del mercat. En aquest sentit, el POUM reconeix com a compatibles:

- Els usos comercials existents en el moment de l'aprovació inicial del POUM, tant si són de titularitat pública com privada.
- Comerç minorista relacionat amb el mercat, especialment alimentari i de productes de consum bàsic.
- Restauració vinculada al mercat, com ara bars, cafeteries o espais de degustació.
- Serveis complementaris d'atenció al públic o de suport logístic i tècnic.

Laura Ismael Segarra,
Arquitecta municipal

Tortosa , a data de signatura electrònica