

ESTUDI DEL PREUS, TERMINIS DE CONCESSIÓ I ESTIMACIÓ DELS COSTOS DE FUNCIONAMENT DEL MERCAT MUNICIPAL DE PALAMÓS

Àrea de Promoció Econòmica i Turisme
Servei de Mercats



AJUNTAMENT DE PALAMÓS

ÍNDIX

OBJECTIUS I METODOLOGIA.....	3
PROPOSTA DE PREUS I TERMINIS DE CONCESSIONS.....	3
Anàlisi dels preus de lloguer de l'entorn	3
Supòsits de preus de concessió i escenaris de termini i preu.....	6
Comparatiu de preus de diferents concessions de parades de mercats	8
Propostes de de preus i terminis	9
ESTIMACIÓ DELS COSTOS DE FUNCIONAMENT ANUAL.....	11
Anàlisi de les partides	11
Proposta de pressupost de funcionament i repartiment de la despesa.	13
Estimació de cost total mensual per parada (cànon més despesa)	14

OBJECTIUS I METODOLOGIA

L'informe té l'objectiu de presentar les propostes més raonables de preus de concessió. Els preus es proposaran en valor en euros per m2.

Abans de la redacció dels plecs de condicions de les futures parades del mercat, cal presentar a l'ajuntament una proposta raonable del preus i terminis de concessió de les futures parades. A continuació es detalla la metodologia utilitzada.

1. Anàlisi dels preus de lloguer de l'entorn.
2. Supòsits de preus de concessió tenint en compte diferents escenaris de termini i preu.
3. Comparatiu de preus de diferents concessions de parades de mercats.
4. Propostes de de preus i terminis.

Adicionalment, s'ha realitzat una proposta dels costos anuals del serveis per tal d'estimar una taxa de funcionament del nou equipament.

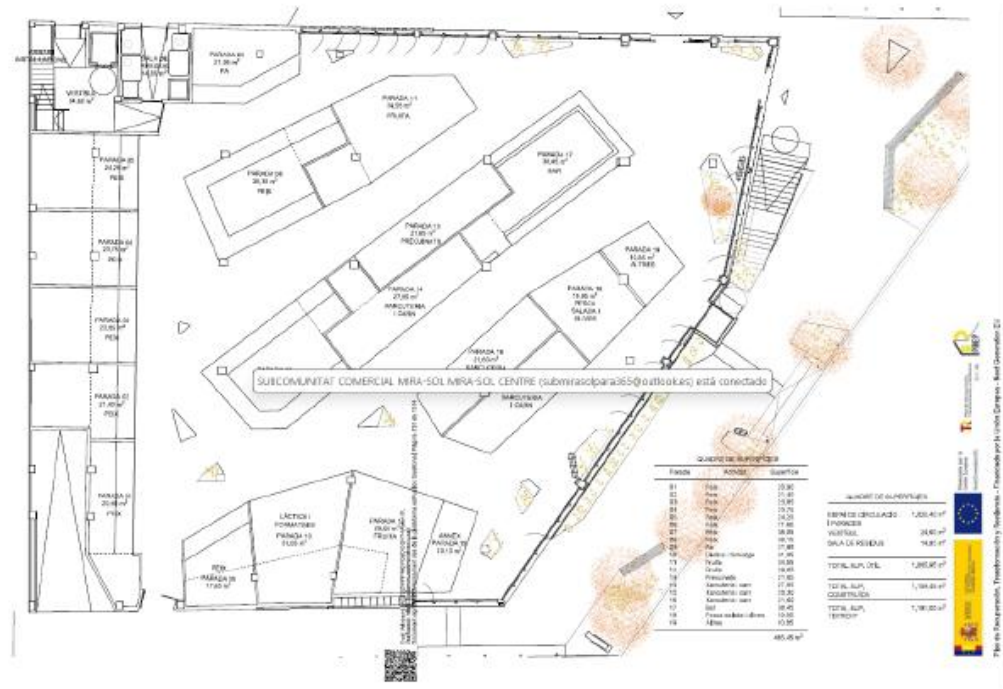
PROPOSTA DE PREUS I TERMINIS DE CONCESSIONS.

Anàlisi dels preus de lloguer de l'entorn

Per tal de tenir clara la dimensió de les parades i del espais objecte de concessió, es presenta el quadre de superfícies segons el projecte

Número parada	m2	Activitat reglament
Parada 1	20,90	Peix i Marisc
Parada 2	21,40	Peix i Marisc
Parada 3	23,85	Peix i Marisc
Parada 4	23,75	Peix i Marisc
Parada 5	24,25	Peix i Marisc
Parada 6	17,85	Peix i Marisc
Parada 7	38,05	Peix i Marisc
Parada 8	38,15	Peix i Marisc
Parada 9	21,95	Fleca
Parada 10	31,05	Formatgeria i lactis
Parada 11	34,55	Fruites i hortalisses
Parada 12	29,05	Fruites i hortalisses
Parada 13	21,65	Cuinats i llegums
Parada 14	27,85	Carnisseria i xarcuteria
Parada 15	20,30	Carnisseria i xarcuteria
Parada 16	21,60	Carnisseria i xarcuteria
Parada 17	38,45	Bar-cafeteria
Parada 18	19,95	Pesca salada
Parada 19	10,85	Altres
Total parades	485,45	
Totla obradors	120,50	

Distribució planta baixa



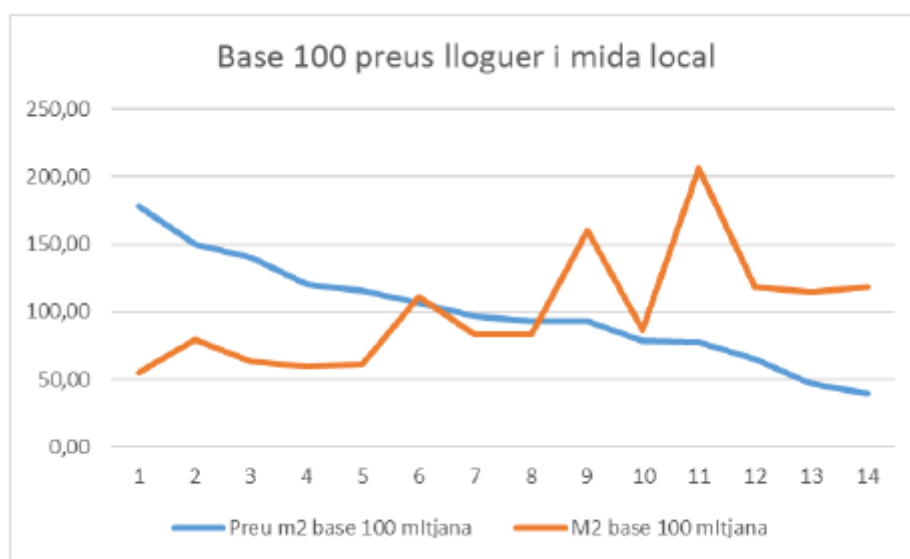
Distribució planta primera



A continuació es presenta un quadre dels preus de lloguer de l'entorn del mercat. Es pot observar que els preus dels locals comercials disponibles de menys dimensió ronden els 15 € per m2 i mes. També s'observa que a més dimensió del local, menys preu per m2. La correlació entre aquestes dues variables és negativa en la sèrie estudiada i el coeficient de correlació és rellevant, de -0,57.

Carrer	Activitat	Superfície m2	Preu/mes	Preu m2/mes	Preu m2 base 100 mitjana	M2 base 100 mitjana
Onze de setembre	Restauració	69,00	1.644,00	23,83	178,47	54,61
	Cafeteria	100,00	2.000,00	20,00	149,81	79,14
	Restauració	80,00	1.500,00	18,75	140,44	63,31
Cervantes	Comerç	75,00	1.200,00	16,00	119,85	59,36
Cervantes	Comerç	78,00	1.200,00	15,38	115,24	61,73
Avgda. Catalunya	Comerç	140,00	2.000,00	14,29	107,01	110,80
	Restauració	105,00	1.350,00	12,86	96,30	83,10
Mauri i Vilar	Comerç	105,00	1.300,00	12,38	92,74	83,10
	Comerç	202,00	2.500,00	12,38	92,70	159,86
Avgda. Catalunya	Comerç	110,00	1.150,00	10,45	78,31	87,05
	Comerç	260,00	2.700,00	10,38	77,78	205,77
Avgda. Catalunya	Restauració	150,00	1.300,00	8,67	64,92	118,71
	Restauració	145,00	900,00	6,21	46,49	114,75
	Restauració	150,00	800,00	5,33	39,95	118,71
			Mitjana	13,35	100,00	
			Coeficient de correlació		-0,5706436	

Font: Elaboració pròpia i web El Idealista



Vistes aquestes dades i tenint en compte la petita dimensió de les parades, sembla inicialment coherent que la referència pel preu de concessió es situï al voltant dels 15 € per m2 i mes. Aquesta orientació del preu fa referència a locals que no tenen limitació d'activitat i que no estan integrats en un espai amb unes despeses comunes elevades.

Per tant per a proposar un rang de preus adequats, també s'ha d'observar el que passa a altres mercats i quins preus de concessió s'estan oferint.

D'altra banda, els preus que s'ofereixen als portals immobiliaris no representen el preu real de tancament de l'operació, pel que s'hauria de considerar a la baixa els preus que es mostren publicitats.

En resum, tot i que el mercat immobiliari privat pot servir de referència, el preu de les concessions s'haurien d'ajustar pels següents motius:

- La limitació de l'activitat a productes frescos propis del mercat, fa reduir la demanda, pel que amb menor demanda, el preu hauria de ser inferior.
- El sector dels operadors de productes frescos en format tradicional està anant a la baixa, entre d'altres motius per la manca de relleu generacional.
- Els locals exteriors no estan sotmesos a elevades despeses comunes pel manteniment de l'edifici, subministraments, neteja, grans reparacions etc..
- El preus que apareixen als portals immobiliaris no mostren, en bona part, els preus reals de tancament de les operacions.

Supòsits de preus de concessió tenint en compte diferents escenaris de termini i preu.

Per tal de poder homogeneïtzar els diferents escenaris de termini, s'ha utilitzat la metodologia d'actualització de rendes a una taxa determinada. El mètode s'exposa a continuació.

El fet de que un concessionari avanci unes determinades rendes futures suposa que s'ha beneficiar d'una actualització de rendes a un tipus de rendibilitat mitjana del sector immobiliari en actius de risc mitja. En aquest cas es considera un 5% adequat. La fórmula de càlcul del preu de la concessió correspon a l'actualització de rendes futures a una taxa determinada. La fórmula a aplicar seria:

$$V_0 = C \cdot a_{\overline{n}|i_m} = C \cdot \frac{1 - (1 + i_m)^{-n}}{i_m}$$

V_0 = Valor actual (Preu de la concessió a trobar)

C = preu per metre quadrat

i = Taxa d'actualització (5%)

n = Termini de la renda

Aplicant la formula anterior, s'han calculat els preus per m2 segons diferents escenaris de termini i preu de lloguer. Els terminis s'han calculat a 15, 25 i 30 anys. Els quadres que s'exposen a continuació, mostren els diferents escenaris.

Preus de concessió per m2 en un escenari de concessions a 15 anys

Tipus interes capitalització	5,00%	
Anys de concessió	15,00	
Preu lloguer €/m2 i mes	Preu lloguer €/m2 any	Preus m2 a 15 anys
15	180	1.868,34
14	168	1.743,78
13	156	1.619,23
12	144	1.494,67
10	120	1.245,56
9	108	1.121,00
8	96	996,45
7	84	871,89
6	72	747,34
5	60	622,78
4	48	498,22

Preus de concessió per m2 en un escenari de concessions a 25 anys

Tipus interes capitalització	5,00%	
Anys de concessió	25,00	
Preu lloguer €/m2 i mes	Preu lloguer €/m2 any	Preus m2 a 25 anys
15	180	2.536,91
14	168	2.367,78
13	156	2.198,66
12	144	2.029,53
10	120	1.691,27
9	108	1.522,15
8	96	1.353,02
7	84	1.183,89
6	72	1.014,76
5	60	845,64
4	48	676,51

Preus de concessió per m2 en un escenari de concessions a 30 anys

Tipus interes capitalització	5,00%	
Anys de concessió	30,00	
Preu lloguer €/m2 i mes	Preu lloguer €/m2 any	Preus m2 a 30 anys
15	180	2.767,04
14	168	2.582,57
13	156	2.398,10
12	144	2.213,63
10	120	1.844,69
9	108	1.660,22
8	96	1.475,76
7	84	1.291,29
6	72	1.106,82
5	60	922,35
4	48	737,88

Comparatiu de preus de diferents concessions de parades de mercats

Utilitzant el mateix mètode d'actualització de rendes, s'han estudiat diversos mercats. Atès que s'ha observat una gran disparitat de formats i preus, s'han tingut que homogeneïtzar els preus de concessions dels diferents plecs de diversos municipis. Per tal de poder realitzar aquesta tasca, a més de l'actualització de rendes, s'ha utilitzat una metodologia determinada, la qual es detalla a continuació.

1. Al haver diferents escenaris de durada i per tal de presentar valors homogenis a 30 anys, utilitzant la mateixa formula anterior, però canviant la variable a trobar "C", s'ha calculat una suposada renda mensual equivalent a un 5 % de rendibilitat sigui quin sigui el termini de la concessió.
2. Per aquelles parades que el pagament és mensual, trimestral, semestral o anual, s'ha considerant que l'import porta implícita una rendibilitat del 5 % anual.
3. Les concessions que es paguen de forma mixta, és a dir, un pagament inicial i un cànon anual, s'ha actualitzat el cànon inicial i s'ha agregat el cànon periòdic.
4. Per a evitar més complexitats de càlculs, s'ha considerat la unitat mínima temporal l'any, atès que les variacions de les rendes mensuals o trimestrals son irrelevantes a efectes del present estudi.

A continuació es presenta el quadre amb les variables i els càlculs dels diferents mercats dels que s'ha trobat licitacions recents de parades.

Municipi	Mercat	Any de licitació	Preu concessió	Preu periòdic	Unitat de preu de concessió	Termini concessió "n" anys	m 2 parada	Valor actual preu m2 anual a "n" anys	Supòsit de renda anual per m2	Preu equivalent per m2 a 30 anys actualitzat al 5 %
Tarragona	Central	2010				50,00		7.800,00	427,26	6.568,01
Mira-sol		2012	2.500,00		Únic	30	1	2.500,00	162,63	2.500,00
Volpelleres		2018	2.500,00		Únic	30	1	2.500,00	162,63	2.500,00
Sant feliu de Guíxols	Sant feliu de Guíxols	2016							130,08	1.999,65
Viladecans	Viladecans	2013	21.707,40		Únic i anual	15	18,91	1.147,73	110,57	1.699,81
Barcelona	Ninot	2020	1.650,00			50,00	1	1.650,00	90,38	1.389,39
Reus	Central	2021	7.828,49	123,59	Únic i mensual	20,00	9,00	1.034,62	83,02	1.276,23
Barcelona	Ninot, Sant Antoni									1.265,00
Sant Cugat	Torreblanca	2018	7.597,54		Únic	10	12,15	625,31	80,98	1.244,87
Sant Cugat	Torreblanca	2018	6.450,85		Únic	10	10,46	616,72	79,87	1.227,76
Gavà	Mercagavà	2020	862,35		Semestre	19,00	23,75		72,62	1.116,33
Cardedeu	Cardedeu	2020	8.711,05		Únic	12,00	18,39	473,68	53,44	821,56
Barcelona	Fellip II	2020	5.212,00		Únic	25,00	6,94	751,01	53,29	819,14
Barcelona	Estrella	2020	37.620,00		Únic	25,00	50,16	750,00	53,21	818,03
Sabadell	Torre Romeu	2020	5.985,00		Únic	25,00	8,155	733,91	52,07	800,48
Barcelona	Concepció	2020	18.800,00		Únic	25,00	25,8	728,68	51,70	794,78
Barcelona	Concepció	2020	18.800,00		Únic	25	25,8	728,68	51,70	794,78
Cardedeu	Cardedeu	2020	8.945,81		Únic	12,00	21,38	418,42	47,21	725,71
Barcelona	Lesseps	2021	2.936,00		Únic	18,00	5,44	539,71	46,17	709,74
Gavà	Mercagavà	2021	947,00		Semestre	19,00	42,20		44,88	689,94
Cardedeu	Cardedeu	2020	6.706,56		Únic	12,00	16,99	394,74	44,54	684,63
Barcelona	Concepció	2020	3.375,00		Únic	15,00	7,5	450,00	43,35	666,46
Cardedeu	Cardedeu	2020	8.052,60		Únic	12,00	21,25	378,95	42,75	657,24
Sant Joan Despi	Sant Joan Despi	2018	2.641,00		Únic	6,00	16	165,06	32,52	499,92
Barcelona	Barceloneta	2020	5.000,00		Únic	25,00	11,65	429,18	30,45	468,12
Barcelona	Barceloneta	2020	5.000,00		Únic	25	11,65	429,18	30,45	468,12
Abrera	Abrera	2020	14.959,80	1.795,18	Únic i anual	15,00	83,11	299,68	28,87	443,83
Barcelona	Hostafrancs	2020	2.400,00		Únic	25,00	6,35	377,95	26,82	412,24
Barcelona	Hostafrancs	2020	2.400,00		Únic	25	6,35	377,95	26,82	412,24
Abrera	Abrera	2020	10.260,00	1.231,00	Únic i anual	15,00	57,00	262,07	25,25	388,13
Abrera	Abrera	2020	6.300,00	756,00	Únic i anual	15,00	35,00	230,40	22,20	341,23
Barcelona	Ciutat Meridiana	2020	1.800,00		Únic	15,00	8	225,00	21,68	333,23
Sant Pere de Ribes	La Sinya	2022			Únic	18,00		252,00	21,56	331,39
Abrera	Abrera	2020	3.150,00	378,00	Únic i anual	15,00	17,50	205,20	19,77	303,90
Badia del Vallès	Badia del Vallès	2020	135,00		any	7,00	10,50		12,86	197,65
Badia del Vallès	Badia del Vallès	2020	200,00		any	7,00	15,75		12,70	195,21

S'observa que hi ha pocs mercats que es troben al rang alt de preus. Tarragona és l'únic amb un valor molt elevat i molt lluny de la mitjana. Mentre que altres municipis, mostren valors més raonables.

També s'observa que hi ha una sèrie de mercats que mostren preus molt baixos degut a que son mercats madurs, en alguns casos sense reformar i amb parades disponibles. Com a una primera proposta sembla coherent pensar en preus més alts que la mitjana per a Palamós, tenint en compte una reforma amb un cost elevat tot i que en gran part està subvencionada.

Propostes de de preus i terminis

Per tot això, una proposta raonable és la de pagament totalment diferit a 25 anys de concessió a un preu mig de 7,5 € per m2 i mes.

Addicionalment, cal comentar que el més normal és que els terminis siguin homogenis per a tots els operadors.

El valor de la concessió dels magatzems s'ha considerat la meitat que les de les parades.

Aquest preu s'hauria d'actualitzar anualment amb el IPC per tal de no perdre valor al llarg del temps.

Pagament totalment diferit (com si fos un lloguer) pels 25 anys de concessió.

Al següent quadre es poden veure els preus de les concessions per a cada espai amb l'opció de pagament totalment diferit a 25 anys i el preu de concessió de 7,5 € per m2 i mes. El totalitzat correspon a l'import que cobraria l'ajuntament al final de la concessió.

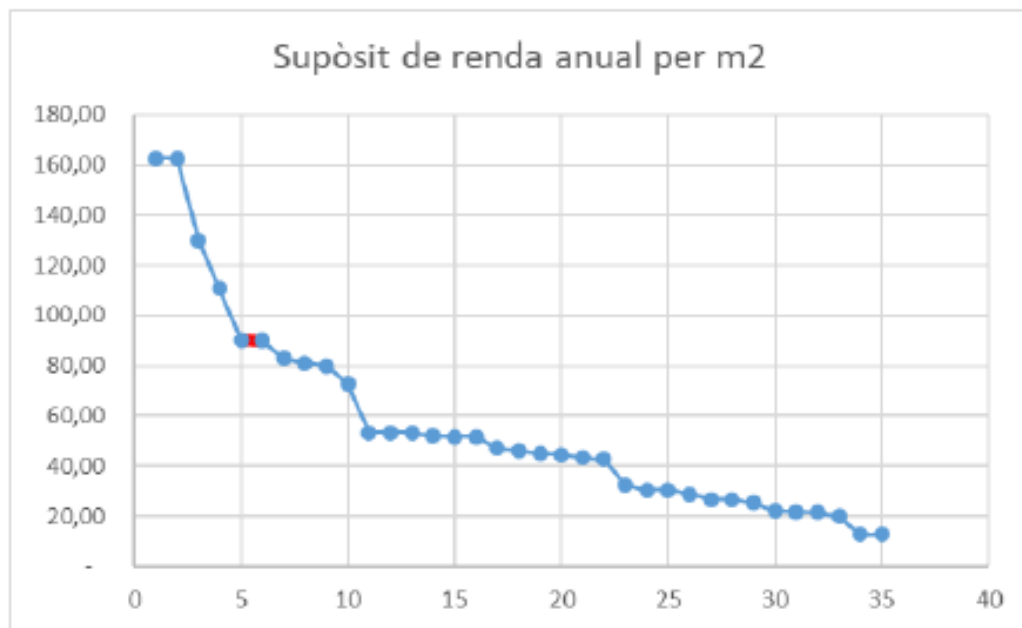
Número parada	m2	Activitat reglament	preu mensual	Ingresos Ajuntament anuals	Ingresos Ajuntament a 25 anys de concessió
Parada 1	20,90	Peix i Marisc	156,75	1.881,00	47.025,00
Parada 2	21,40	Peix i Marisc	160,50	1.926,00	48.150,00
Parada 3	23,85	Peix i Marisc	178,88	2.146,50	53.662,50
Parada 4	23,75	Peix i Marisc	178,13	2.137,50	53.437,50
Parada 5	24,25	Peix i Marisc	181,88	2.182,50	54.562,50
Parada 6	17,85	Peix i Marisc	133,88	1.606,50	40.162,50
Parada 7	38,05	Peix i Marisc	285,38	3.424,50	85.612,50
Parada 8	38,15	Peix i Marisc	286,13	3.433,50	85.837,50
Parada 9	21,95	Fleca	164,63	1.975,50	49.387,50
Parada 10	31,05	Formatgeria i lactis	232,88	2.794,50	69.862,50
Parada 11	34,55	Fruites i hortalisses	259,13	3.109,50	77.737,50
Parada 12	29,05	Fruites i hortalisses	217,88	2.614,50	65.362,50
Parada 13	21,65	Cuinats i llegums	162,38	1.948,50	48.712,50
Parada 14	27,85	Carnisseria i xarcuteria	208,88	2.506,50	62.662,50
Parada 15	20,30	Carnisseria i xarcuteria	152,25	1.827,00	45.675,00
Parada 16	21,60	Carnisseria i xarcuteria	162,00	1.944,00	48.600,00
Parada 17	38,45	Bar-cafeteria	288,38	3.460,50	86.512,50
Parada 18	19,95	Pesca salada	149,63	1.795,50	44.887,50
Parada 19	10,85	Altres	81,38	976,50	24.412,50
Total parades	485,45		3.640,88	43.690,50	1.092.262,50
Total obradors	120,50		451,88	5.422,50	135.562,50
Total general	605,95		4.092,75	49.113,00	1.227.825,00

Tenint com a referència els càlculs que s'han fet anteriorment en relació al preu de concessió d'altres mercats, cal dir que en relació al preu de lloguer anual, el mercat de Palamós es situaria en 90 € per m2, pel que quedaria, comparat amb altres mercats, tal i com es presenta al següent quadre, on es veu al rang mig-alt de preus i en línia amb altres mercats reformats.

Per a que el preu de concessió no perdi valor al llarg del temps, s'aconsella la seva actualització anual a l'índex de preus al consum referit a Catalunya

Municipi	Mercat	Supòsit de renda anual per m2
Mira-sol		162,63
Volpelleres		162,63
Sant feliu de Guixols	Sant feliu de Guixols	130,08
Viladecans	Viladecans	110,57
Barcelona	Ninot	90,38
Palamos		90,00
Reus	Central	83,02
Sant Cugat	Torreblanca	80,98
Sant Cugat	Torreblanca	79,87
Gavà	Mercagavà	72,62
Cardedeu	Cardedeu	53,44
Barcelona	Felip II	53,29
Barcelona	Estrella	53,21
Sabadell	Torre Romeu	52,07
Barcelona	Concepció	51,70
Barcelona	Concepció	51,70
Cardedeu	Cardedeu	47,21
Barcelona	Lesseps	46,17
Gavà	Mercagavà	44,88
Cardedeu	Cardedeu	44,54
Barcelona	Concepció	43,35
Cardedeu	Cardedeu	42,75
Sant Joan Despí	Sant Joan Despí	32,52
Barcelona	Barceloneta	30,45
Barcelona	Barceloneta	30,45
Abrera	Abrera	28,87
Barcelona	Hostrafrancs	26,82
Barcelona	Hostrafrancs	26,82
Abrera	Abrera	25,25
Abrera	Abrera	22,20
Barcelona	Ciutat Meridiana	21,68
Sant Pere de Ribes	La Sínia	21,56
Abrera	Abrera	19,77
Badia del Vallès	Badia del Vallès	12,86
Badia del Vallès	Badia del Vallès	12,70

Al següent gràfic es presenta la mateixa informació de forma gràfica, indicant el mercat de Palamós en un punt vermell.



ESTIMACIÓ DELS COSTOS DE FUNCIONAMENT ANUAL

Anàlisi de les partides

A continuació es detalla una primera aproximació als costos de funcionament anual partint de la base de les característiques tècniques del projecte. A mida que avanci el projecte es poden produir canvis en les estimacions. A cada partida que li correspongui, s'ha incorporat un enllaç amb el marc legal que la regula.

Les partides a considerar son:

Seguretat

Inclou el manteniment dels sistemes d'intrusió.

Neteja

La neteja es divideix en diferents partides:

Servei de neteja: Es tracta del servei de neteja ordinari i diari que per la superfície del mercat es considera de cinc hores diàries. S'han considerat els dies laborables anuals i a un preu de 16 € per hora treballada.

Neteges excepcionals: Inclou bàsicament productes de neteja i consumibles i neteja de zones de difícil accés.

DDD: Desinsectació, desratització i desinfestació.

- Obligatori per sanitat
- Ho ha de realitzar una empresa homologada amb personal habilitat
- Important definir punts d'actuació i freqüències sobre plànol
- Efectuar i documentar control de visites i incidències

Manteniment:

El manteniment agrupa les següents partides:

Baixa tensió

- Regulat pel reglament de baixa tensió

- És necessari contractar manteniment per part d'una empresa homologada
- Cal fer inspeccions a l'obertura i cada 5 anys per un empresa col·laboradora de l'administració (ECA)
- Les modificacions substancials s'han de legalitzar a indústria
- BOE - Reglamento electrotécnico para baja tensión e ITC.pdf

Elements mecànics (muntacàrregues)

- És obligatori per normativa
- Les inspeccions oficials dels ascensors son cada dos anys
- BOE - Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención de los mismos

Sistema contra incendis

- És obligatori per Normativa RIPCI
- Ho ha de realitzar una empresa homologada amb personal habilitat
- Efectuar i documentar control de visites i incidències
- Normativa tècnica. Departament d'Interior (gencat.cat)

Prevenió legionel·la

- És obligatori per Normativa
- Circuits tancats d'aigua calenta sanitària i nou decret també aigua freda
- Safates de recollida d'aigua de clima
- BOE – Criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- Requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis.

Manteniment climatització i ventilació.

- Obligatori a partir de 5 kW segons el reglament d'instal·lacions tèrmiques
- Algunes operacions bàsiques les poden realitzar personal de manteniment no especialitzat (Canvis o neteges de filtres)
- BOE - Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios

Manteniment portes automàtiques

- Es preveu que les portes d'accés siguin automàtiques

Reparacions i substitucions

Considera les reposicions de diferents materials

Assegurances

Espacialment de responsabilitat civil. Es pot incloure a la pòlissa general de l'ajuntament els danys materials.

Energia

Segons la potencia instal·lada i el preu kW/h actual, s'ha realitzat una estimació que caldrà ajustar a mida que avanci el projecte.

Consums

Es considera la partida d'aigua de les zones comunes. També es té compte el telèfon i internet.

Taxes

No es contemplen

Diversos general.

Inclou despeses no previstes.

Costos de gestió

S'ha considerat la jornada parcial d'una persona que estarà pendent del dia a dia del mercat.

PROPOSTA DE PRESSUPOST DE FUNCIONAMENT I REPARTIMENT DE LA DESPESA.

Una vegada descrites les partides, es presenta el quadre resum de la primera estimació de costos anuals.

CONCEPTE	Valor any IVA Inclòs	OBSERVACIONS
Seguretat	700,00	
Servei de Seguretat		No es contempla servei presencial
Mant. Elements Seguretat (intrusió)	700,00	Manteniment sistema intrusió
Neteja	44.476,80	
Servei de Neteja	33.976,80	5 hores dia x 6 dies x 52 setmanes x16,5 €/hora
Neteges Excepcionals	3.500,00	Vidres i zones de difícil accés
Desinsectació, desratització, desinfectació	2.500,00	
Prevenió legionel·la	4.500,00	Nova normativa
Manteniment	19.340,00	
Servei de Manteniment baixa tensió i grup electrògen	2.500,00	El primer i segon any pot entrar en garantia
Inspeccions tècniques oficials		Fins l'any 2 ascensors i any 5 baixa tensió
Elements Mecànics (escales, rampes i ascensors)	2.240,00	El primer i segon any pot entrar en garantia
Sistema contra incendis	1.500,00	El primer i segon any pot entrar en garantia
Pla d'emergència		Potser està inclòs al projecte
Manteniment cambres frigorífiques		Privatiu de cada paradista, no hi ha cambres comunes
Manteniment climatització	4.500,00	El primer i segon any pot entrar en garantia
Portes Exteriors (porta moll i aparcament)	1.800,00	El primer i segon any pot entrar en garantia
Portes accessos mercat	1.800,00	El primer i segon any pot entrar en garantia
Manteniment sanejament (baixants pluvials i fecals)	1.500,00	Segons històric
Correctiu, reparacions i substitucions (reparacions realitzades fora dels contractes de manteniment)	3.500,00	Compres de materials i petites obres de reparació
Assegurances	2.800,00	
R.C.	2.800,00	Responsabilitat civil
Multirisc		No es contempla
Energia	17.500,00	
Energia elèctrica	17.500,00	Es considera una estimació de la potència instal·lada i les plaques fotovoltaïques. S'han vist històrics d'altres mercat similars
Altres subministraments	4.000,00	
Telèfon / Comunicacions/Wifi	1.500,00	
Aigua	2.500,00	
Taxes	0,00	
Taxes / Licències Municipals		Guas/ no es preveu despesa
Diversos General	4.500,00	
Materials Oficina		
Despeses diverses	4.500,00	(Roba treballadors, gasoil, grup electrògen, material oficina, fil musical, SGAE, catelleria i altres)
Personal	20.000,00	
Salari i seguretat social imputable a la gestió del mercat	20.000,00	Cost total "empresa" d'un conserje i/o imputació directa dels treballadors municipals en proporció a jornades de dedicació
Prevenió de riscos laborals i coordinació d'activitats empresarials		Es pot incloure amb la despesa global de l'ajuntament
TOTAL	113.316,80	

Tenint en compte que no és el mateix el ús que fa de les zones comunes una parada que el que fa un magatzem, es proposen una sèrie de ponderacions que es detallen a continuació.

Espai	Proposta de ponderació
Parades	1
Magatzems (Obradors)	0,5

Al quadre següent, es pot veure el que pagaria cada unitat concessionada segons l'anterior pressupost de caire provisional i aplicant les ponderacions de l'anterior quadre.

Parada	Activitat	Superfície	Ponderació	m2 ponderats	Coefficient despesa %	Despesa anual total	Despesa mensual total	Despesa per m2 i any	Despesa per m2 i mes
01	Peix	20,90	1,00	20,90	3,83%	4.339,97	361,66	207,65	17,30
02	Peix	21,40	1,00	21,40	3,92%	4.443,80	370,32	207,65	17,30
03	Peix	23,85	1,00	23,85	4,37%	4.952,55	412,71	207,65	17,30
04	Peix	23,75	1,00	23,75	4,35%	4.931,78	410,98	207,65	17,30
05	Peix	24,25	1,00	24,25	4,44%	5.035,61	419,63	207,65	17,30
06	Peix	17,85	1,00	17,85	3,27%	3.706,62	308,89	207,65	17,30
07	Peix	38,05	1,00	38,05	6,97%	7.901,24	658,44	207,65	17,30
08	Peix	38,15	1,00	38,15	6,99%	7.922,00	660,17	207,65	17,30
09	Pa	21,95	1,00	21,95	4,02%	4.558,01	379,83	207,65	17,30
10	Làctics i formatges	31,05	1,00	31,05	5,69%	6.447,66	537,30	207,65	17,30
11	Fruita	34,55	1,00	34,55	6,33%	7.174,45	597,87	207,65	17,30
12	Fruita	29,05	1,00	29,05	5,32%	6.032,35	502,70	207,65	17,30
13	Precuinats	21,65	1,00	21,65	3,97%	4.495,71	374,64	207,65	17,30
14	Xarcuteria i carn	27,85	1,00	27,85	5,10%	5.783,16	481,93	207,65	17,30
15	Xarcuteria i carn	20,30	1,00	20,30	3,72%	4.215,38	351,28	207,65	17,30
16	Xarcuteria i carn	21,60	1,00	21,60	3,96%	4.485,33	373,78	207,65	17,30
17	Bar	38,45	1,00	38,45	7,05%	7.984,30	665,36	207,65	17,30
18	Pesca salada i olives	19,95	1,00	19,95	3,66%	4.142,70	345,22	207,65	17,30
19	Altres	10,85	1,00	10,85	1,99%	2.253,05	187,75	207,65	17,30
	Obradors	120,50	0,50	60,25	11,04%	12.511,15	1.042,60	103,83	8,65
Totals		605,95		545,70	100,00%	113.316,80	9.443,07		

Estimació de cost total mensual per parada (cànon més despesa)

Tenint en compte els preus de cànon per m2 i les despeses estimades, es presenta un quadre on es pot veure el cost total mensual per parada segons les xifres desenvolupades al present informe.

El preu per m2 de cànon es situa en 7,5 € per mes i les despeses de funcionament en 17,30 € per m2 i mes, resultant un preu total per m2 i mes de 24,80 €.

Número parada	m2	Activitat reglament	preu mensual concessió	Preu mensual despeses	Total preu mensual
Parada 1	20,90	Peix i Marisc	156,75	361,66	518,41
Parada 2	21,40	Peix i Marisc	160,50	370,32	530,82
Parada 3	23,85	Peix i Marisc	178,88	412,71	591,59
Parada 4	23,75	Peix i Marisc	178,13	410,98	589,11
Parada 5	24,25	Peix i Marisc	181,88	419,63	601,51
Parada 6	17,85	Peix i Marisc	133,88	308,89	442,76
Parada 7	38,05	Peix i Marisc	285,38	658,44	943,81
Parada 8	38,15	Peix i Marisc	286,13	660,17	946,29
Parada 9	21,95	Fleca	164,63	379,83	544,46
Parada 10	31,05	Formatgeria i lactis	232,88	537,30	770,18
Parada 11	34,55	Fruites i hortalisses	259,13	597,87	857,00
Parada 12	29,05	Fruites i hortalisses	217,88	502,70	720,57
Parada 13	21,65	Cuinats i llegums	162,38	374,64	537,02
Parada 14	27,85	Carnisseria i xarcuteria	208,88	481,93	690,81
Parada 15	20,30	Carnisseria i xarcuteria	152,25	351,28	503,53
Parada 16	21,60	Carnisseria i xarcuteria	162,00	373,78	535,78
Parada 17	38,45	Bar-cafeteria	288,38	665,36	953,73
Parada 18	19,95	Pesca salada	149,63	345,22	494,85
Parada 19	10,85	Altres	81,38	187,75	269,13
Total parades	485,45		3.640,88	8.400,47	12.041,35
Total obradors	120,50		451,88	1.042,60	1.494,47
Total general	605,95		4.092,75	9.443,07	13.535,82