



Estudi valors de mercat per a la convocatòria d'una licitació pública per a l'adquisició d'un local per a destinar-lo a dependències municipals

1. Memòria

Es planteja per part de l'Ajuntament l'inici d'una licitació pública per a l'adquisició d'un local per a destinar-lo a dependències municipals.

Així doncs, s'ha sol·licitat als tècnics de l'Àrea d'Urbanisme la realització d'un estudi de valors de mercat per tal d'establir el preu de referència de locals que puguin complir els requisits establerts.

L'establiment del valors de mercats es realitza a través d'un estudi de mercat, el qual té per objecte conèixer a partir de la informació relativa a compravendes recents d'altres immobles, el valor del bé a valorar per comparació de casos semblants, una vegada realitzades les oportunes correccions en base a les característiques constructives i atributs referents a la seva localització.

El mostreig ha de ser representatiu de tot el parc immobiliari, amb un mínim de sis mostres representatives, però evidentment com més semblant sigui a la tipologia edificatòria a valorar i a les condicions de localització més ajustat serà a la realitat i menys coeficients d'homogeneïtzació caldrà emprar, i ha partit de considerar locals existents o mercat de segona mà disponibles a Palamós.

Per a la realització de l'estudi de mercat s'han seguit els criteris següents:

1. Recollida de mostres de sectors diferents del municipi.
2. Mostres de promocions estàndard, rebutjant aquelles atípiques o exclusives.
3. Utilització de preus reals de mercat.
4. Homogeneïtzació dels valors mitjançant la introducció dels corresponents coeficients.

2. Claus d'interpretació del quadre resum

Tp	Indica la tipologia en aquest cas locals.
SC	Superfície construïda de l'habitatge en m ² .
Preu	Valor ofertat de venda.
Preu final	Valor real de venda, es considera descomptant un marge de negociació del 5%.
PR	Preu de repercussió: Coeficient resultant de dividir els preus en venda entre la superfície total computable.
Hg	Homogeneïtzació de valors

Aquests paràmetres que tenen com a finalitat homogeneïtzar els valors de mostra obtinguts, serveixen per poder comparar les diferents mostres amb independència de les seves característiques particulars. S'estableix d'un 10% de desviació com a màxim per a cada paràmetre.





AJUNTAMENT DE PALAMÓS

Urbanisme

Valor tipus = 1

Depreciats > 1

Sobrevalorats < 1

En la formació d'aquets paràmetres amb els quals es conformen aquets valors d'homogeneïtzació es consideren amb caràcter general el següents aspectes:

HgL Ponderació en funció de la localització o situació respecte de la població.

HgC Ponderació en funció de les característiques de les obres incloses a l'estudi de mercat: tipologia, dimensions, situació dins de la promoció, entorn, etc.

HgQ Ponderació en funció de la qualitat de l'obra inclosa a l'estudi de mercat.

PRP Preu de repercussió ponderat: Preu de repercussió en euros per metre quadrat en el qual se li han aplicat els paràmetres correctors per a la seva homogeneïtzació.

PP Preu Promig dels preus de repercussió ponderats i que s'estableix com a preu de repercussió representatiu de la mostra.

3. Requisits tècnics del local

Segons del que s'interpreta de les necessitats expressades per part de la regidora d'urbanisme, el local haurà de ser reformat a posteriori per a adaptar-se als usos concrets que s'hi vulguin realitzar.

L'accés ha de ser adaptat des del carrer o ha de tenir la capacitat per a ser accessible sense afectar altres locals o entitats privades de l'interior de la comunitat de propietaris, en cas que no tingui accés directe des de la via pública.

Així doncs, i de l'anàlisi de les dades es requereix d'un local adaptat o que permeti ser-ho, ja sigui en planta baixa o planta pis, amb una superfície d'uns 250 m², que permeti la seva adaptació per a complir els usos diversos que l'Ajuntament hi pugui preveure. La seva centralitat en el municipi no és un condicionant bàsic, però sí una paràmetre a considerar.

Els locals a comparar, com més ajustats estiguin a les necessitats detallades, tindran un coeficients d'homogeneïtzació millors en el quadre resum de la valoració.

4. Quadre resum de la valoració del local tipus

	Adreça	Agència	SC	Preu						
				Preu	negociació	PR	HgL	HgC	HgQ	PRP
Mostra 1	Fàbrega i Pou	Emporion	137	87.000 €	80.000 €	584 €	1,00	1,00	1,00	583,94 €
Mostra 2	Hospital, 46	Immo Platja d'Aro	270	162.500 €	150.000 €	556 €	1,05	1,05	1,00	612,50 €
Mostra 3	Av. Llibertat, 19	Servim Cons.	326	250.000 €	225.000 €	690 €	1,05	1,05	0,95	722,88 €
Mostra 4	Joan Maragall, 5	Les Voltes	383	223.000 €	200.000 €	522 €	1,05	1,10	0,95	572,98 €
Mostra 5	Pere Joan	Les Voltes	241	178.000 €	158.000 €	656 €	1,05	1,05	0,95	686,66 €
Mostra 6	Pere Joan, 44	Les Voltes	187	154.000 €	140.000 €	749 €	1,05	1,05	0,90	742,86 €
										653,64 €





AJUNTAMENT DE PALAMÓS

Urbanisme

5. Conclusió

De l'estudi de mercat realitzat, se'n dedueix un valor de mercat mig seria de 653,54 €/m² per a locals de les característiques i localització que es puguin ajustar a les necessitats de l'àrea, amb un import màxim total de 163.500 € (impostos exclosos), tenint en consideració la superfície estimada de 250 m² i les limitacions pressupostàries.

