

Unitat d'Arquitectura Municipal
Exp. SAM: 2018-0013521
JMP/arm

VALORACIÓ URBANÍSTICA

"L'informant, com a funcionari públic, i sotmès al principi d'imparcialitat en l'exercici de les meves funcions com a tècnic d'una administració pública, d'acord amb l'article 103 de la CE, manifesto que el present informe l'he realitzat amb la màxima objectivitat possible, sense intentar afavorir a cap de les parts, i sotmès a les sancions que corresponguin en cas contrari."

1.- SITUACIÓ

Adreça: Rambla President Companys, 14 local.
Municipi: TARRAGONA
Referència cadastral: 2437401CF5523G0085DY



1,2.- Plànol de situació

2.- OBJECTE DE LA VALORACIÓ

Superfície segons cadastre: 380,00 m2
Superfície segons medició: 368,12 m2
Superfície adoptada a efectes de valoració: 368,12 m2



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2437401CF5523G0085DY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
RB PRESIDENT COMPANYS 14 Es:A Pl:00 Pt:01	
43005 TARRAGONA [TARRAGONA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Comercial	1980
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
1,951200	415

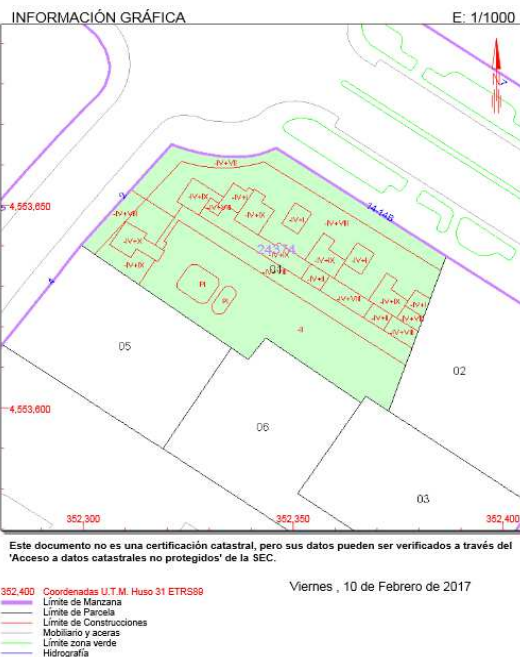
PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	
RB PRESIDENT COMPANYS 14 N2-14[B]	
TARRAGONA [TARRAGONA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA
25.975	3.190 [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
COMERCIO	A	00	01	380
ELEMENTOS COMUNES				35

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE



3.- Fitxa cadastral

3.- PROPIETARI

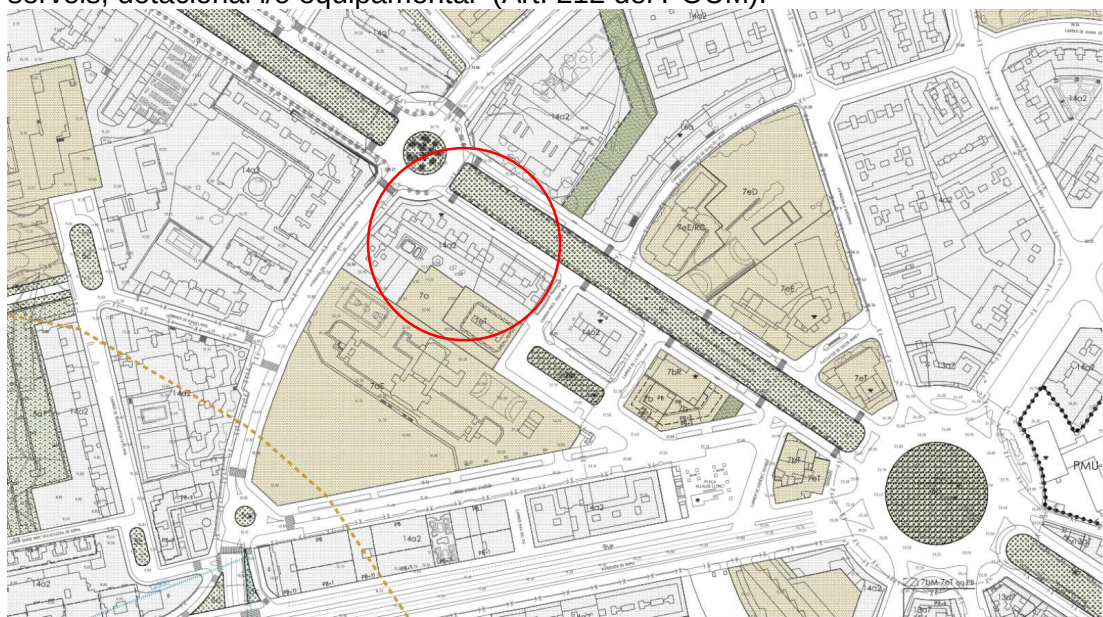
Propietari actual: DIPUTACIÓ DE TARRAGONA

Adreça: Passeig de sant Antoni, 100 43001 Tarragona.

Classificació de sòl: Sòl urbà

Qualificació: 14a2.Ordenació volumètrica específica en situació consolidada. Normativa especial zona oest

Usos admesos: Local comercial, administratiu, oficines, restauració, recreatiu, lleure, serveis, dotacional i/o equipamental (Art. 212 del POUM).



4.- Plànol POUM de Tarragona.



5.- Foto de l'immoble



6,7.- Vista de l'oficina



8,9,10,11.- Vista interior de l'oficina





12,13,14.- Vista interior de l'oficina



4.- CARACTERISTIQUES DE L'ENTORN

Edificacions plurifamiliars de locals comercials en planta baixa i habitatges en planta pis. Qualitat de la construcció de nivell mig, i antiguitat mitja dels edificis de 25-40 anys. Situat en un dels eixos comercials principals de Tarragona, en front del Corte Inglés, el seu emplaçament té un caràcter molt atractiu per ús comercial.

5.- CARACTERÍSTIQUES DEL LOCAL

Superfície: 368,12 m²
 Façana a Av. President Companys: 10,80 m.
 Fondària: 28 m.
 Relació façana fons aproximat: 1/3



El local disposa de tres nivells:

- Nivell de carrer amb uns 238,12 m²
- Nivell inferior en 1,25 m. al del carrer amb una superfície de 105 m².
- Nivell altell, que es un espai de uns 25 m² destinat a magatzem i on es troben les màquines de climatització.



PRESIDENT COMPANYS 14

6.- VALORACIÓ DEL LLOGUER DEL LOCAL.

El valor aproximat del lloguer del local es pot obtenir a partir de valors de lloguer de locals de similars característiques que s'obté mitjançant un estudi de mercat

6.1.- MOSTRES DE MERCAT

Criteri de valoració: Mètode de comparació

Per analitzar el valor del sòl unitari, utilitzarem el mètode de comparació, on a partir del valor unitari de mostres de lloguer de locals comercials a Tarragona, obtenim un valor de repercussió del mercat.

Estudi de mercat

Consultades diferents webs immobiliàries: idealista, habitacalia, piso.com, habitat 24, milanuncios, yaencontre, vendoterreno.net, s'ha realitzat el següent estudi de mercat.

ESTUDI DE MERCAT, lloguer de locals a Tarragona

	Font	Zona	Sup..	K1	Preu	Preu/ m2	K1	K2	K3	K4	K5	valoració
1	Idealista	R.Nova 113. Local	158,8	1,0	3.900	14,98	1,0	0,95	1,00	1,05	0,90	13,45
		soterrani	203,0	0,5		7,49	0,5					
2	Idealista	P.F.Macia 10	140,0	1,0	900	6,43	1,0	2,00	0,90	1,05	0,90	10,94
3	idealista	P.Generalitat	150,0	1,0	1.800	12,00	1,0	1,60	0,90	1,05	0,80	14,52
4	idealista	P.Generalitat	130,0	1,0	1.200	9,23	1,0	1,60	0,90	1,05	0,90	12,56
5	pisos.com	C/Joan Ruiz Porta	190,0	1,0	1.480	7,79	1,0	1,60	0,95	1,05	0,90	11,19
6	yaencontre	Rambla N. Local	148,0	1,0	4.100	19,13	1,0	0,95	0,95	0,95	0,90	15,44
		Altell	93,6	0,7		13,39	0,6					
7	yaencontre	Rambla N. Local	300,0	1,0	6.000	14,29	1,0	0,95	1,05	1,05	0,90	14,14
		semisoterrani	200,0	0,6		8,60	0,5					
8	habitaclia	Rambla Nova	200,0	1,0	3.400	17,00	1,0	0,95	0,95	0,95	0,90	13,12
9	Vibbo	Rambla N. Local	96,0	1,0	2.300	18,58	1,0	0,95	0,90	1,05	0,90	15,02
		Altell	46,3	0,6		11,20	0,6					
	Valor de mercat											13,37

El preu per m2 de cada una de les mostres s'homogeneïtza en funció de que disposi d'altell i soterrani, cal aplicar-li a aquesta part del local un coeficient que relacioni el valor del m2 de soterrani o d'altell amb el de valor de m2 del local

Els coeficients de comercialització utilitzats són:

K1: Coeficient de tipologia:

Totes les mostres s'homogeneïtzen als locals s'aplica el coeficient 1,0 i als altells el coeficient de 0,6 i als soterrani el coeficient de 0,5

K2: Coeficient de situació:

Analitza la situació de les mostres en relació a la mostra objecte de valoració.

Totes les mostres són del centre de Tarragona i estan situades en la proximitat del local a valorar o en la Rambla.

Les mostres 1,6,7,8 i 9 situades a la Rambla, es consideren en situació lleugerament millor i s'aplica un coeficient de 0,95.

Les mostres 3 i 4 situades a l'aplaça de la generalitat però en un lloc amb poc trànsit s'aplica un coeficient de 1,60.

La mostra 5 situada al carrer Joan Ruiz i Porta s'aplica un coeficient de 1,65.

La mostra 2 situada al final de l'av. President Macià s'aplica un coeficient de un 2,0.

K3: Coeficient de superfície: pondera les diferents superfícies de les mostres obtingudes.

Les mostres 2,3,4 i 9, són locals d'entre 130 i 150 m2 es ponderen amb un 0,90.

Les mostres 5,6 i 8 d'entre 190 i 242 m2 es pondera amb un 0,95

La mostra 1 amb 360 m2 es pondera amb un 1,00

La mostra 7 amb 500 m2 es pondera amb un 1,05



K4: Coeficient d'antiguitat: pondera la antiguitat i el estat dels acabats del local respecte les mostres obtingudes. Apliquem com a coeficient general un 1,05, per que el local a valorar es considera en general amb millors acabats, exceptuant els locals 7 i 9 que es consideren millors acabats i es ponderen amb un 0,95.

K5: Coeficient de comercialització: relaciona el preu real de venda amb el preu de l'oferta en la pagina web. Donada la recessió del mercat immobiliari, habitualment es dona una minoració entre un 5 i un 15% sobre el preu de l'oferta.

Com a valor mig apliquem un coeficient d'un 0,90, excepte la mostra 3 que es considera que esta lleugerament sobrevalorada amb un 0,80

El valor obtingut de m2 de lloguer de local és de: 13,37 €/m2/mes

Característiques del local a valorar

El local a valorar te una zona que s'accedeix amb escales , per tant el seu valor es inferior i es pondera amb un 0,7 i un petit magatzem situat en un altell, en el que es situen la maquinaria de climatització que es pondera amb un 0,5.

Valor del local:

	superfície	Valor m2 lloguer	Valor per m2	valoració
Local	238,12	1,00x13,37	13,37	3.184,46
Local situat en un nivell inferior	105,00	0,70x13,37	9,36	982,94
Altell magatzem	25,00	0,50x13,37	6,69	167,17
	368,12			4.334,57

Valor del de lloguer de l'immoble: 4.334,57 €, preu aproximat dintre d'un rang d' un 10% més o menys.

Tarragona, 19 de març 2019

Jaume Mutlló Pàmies
Cap de la Unitat d'Arquitectura Municipal
Diputació de Tarragona

ESTUDI DE MERCAT: LLOGUER DE LOCAL A TARRAGONA MOSTRA 1

idealista

Pon tu anuncio gratis

Acceso usuarios

<< Locales o naves en Nou Eixample Nord

2 de 17 Locales o naves

< Anterior

Siguiente >

Alquiler de local en rambla Nova, 113, Nou Eixample Nord, Tarragona

3.900 €/mes 360 m² 10,83 eur/m²

Fianza de 2 meses

Guardar favorito

Descartar

Contactar

Política de privacidad

977 970 498

Profesional - Jordi Ferré
Ref.: 130



Local en alquiler en rambla Nova, Eixample Tarragona en Tarragona

325 m² | 2 baños

Ver características

- ✓ periodicidad mensual
- ✓ num. aseos: 2
- ✓ año de construcción: 1969
- ✓ estado: buen estado
- ✓ electricidad
- ✓ escaparate
- ✓ altura techos: de 2,5 a 3m
- ✓ luminosidad: luminoso

¿Necesitas un préstamo? Te asesoramos gratis y sin compromiso

Ver descripción

Magnifico local en alquiler , esquinero, con una superficie de local de 158,81 m2 +202,99 m2 de sótano, acceso por escalera interior. Los suministros siguen dados de alta. infórmese ¡¡¡¡ PRECIO DE ALQUILER: 3.900,-€/mes

MOSTRA 2

idealista

Pon tu anuncio gratis

Acceso usuarios

<< Locales o naves en Nou Eixampl...

5 de 17 Locales o naves

< Anterior

Siguiente >

Alquiler de local en rambla President Francesc Macià, 10, Nou Eixample Nord, Tarragona

900 €/mes 140 m² 6,43 eur/m²

Guardar favorito

Descartar



Pregunta al anunciante

¿Alguna duda? ¿Quieres visitar el inmueble? Pregunta al anunciante!

Contactar

Política de privacidad

649 413 164 | 660 647 706

Particular - Castro

Anuncio: 35556461

Ayúdanos a mejorar

¿Hay algún error en este anuncio?

Compartir anuncio 35556461

www.idealista.com/35556461

Enviar a un amigo



Publicidad

idealista

desde
certificado energético 99€ + IVA

Ver fotos en modo:

Mosaico

Grande



Comentario del anunciante

Disponible en: Español

"Local esquinero en rambla Francesc Macià, junto a plaza de los Corts Catalanes, de unos 100 M² con fachada, inmejorable situación."



MOSTRA 3

idealista

Pon tu anuncio gratis

Acceso usuarios

<< Locales o naves en Nou Eixampl...

6 de 17 Locales o naves

< Anterior

Siguiente >

Alquiler de local en plaza de la generalitat, 1 local 2,3,4, Nou Eixample Nord, Tarragona

1.800 €/mes 150 m² 12,00 eur/m²
 fianza de 2 meses

Guardar favorito

Descartar



Pregunta al anunciante

¿Alguna duda? ¿Quieres visitar el inmueble? Pregunta al anunciante!

Contactar

Política de privacidad

650 429 589

Particular - Montse

Anuncio: 34533662

Ayúdanos a mejorar

¿Hay algún error en este anuncio?

Compartir anuncio 34533662

www.idealista.com/34533662

Enviar a un amigo



Comentario del anunciante

Disponible en: Español

"Local comercial de 140 m en plaza generalitat a 25 m de el corte ingles zona de parking delante muy luminosa y ventilada no dispone de salida de humos. Dispone de un aseo y un despacho con conexion tv i telefono zona muy concurrida. Las persianas estan motorizadas."



MOSTRA 4

Local comercial en alquiler en Corte Ingles

1.200 € /mes

[Avisame si](#)

Nou Eixample (Tarragona Capital)

130 m²



[Decora tu hogar](#)



Descripción del local comercial en alquiler en Corte Ingles

Local bien situado en zona del corte Ingles, aunque el local esta en buen estado hay que realizar aseos.

[Pide más información](#)

Datos básicos

Superficie: 130 m² construidos / 125 m² útiles
Conservación: En buen estado

Certificado energético

Clasificación: En trámite
[Pedir más información](#)

Contactar con el anunciante:

977970518

Nombre:

Teléfono:

Email:

Mensaje: (opcional) Estoy interesado/a en su Local comercial de 130 m² y 1.200€/mes en Nou Eixample (Tarragona Capital).

☐ Recibir alertas de pisos similares

[Contactar](#)

Tus datos sólo serán utilizados para el contacto con el anunciante. [Aviso legal](#)

On Viure Tarragona

Referencia: INB252-277-LOCALCOR.IN
Inmuebles de On Viure Tarragona
Actualizado el 07/02/2017



MOSTRA 5

Diputació Tarragona



pisos.com Comprar ▾ Alquilar ▾ Obra nueva Compartir Hipotecas y más ▾ [Anúnciate gratis](#)

< 27 de 27 Locales comerciales en Nou Ei...

Local comercial en alquiler en Juan Ruiz I Poprta

1.480 € /mes [Avisame si](#)

Nou Eixample (Tarragona Capital)

190 m² · Bajo

[Guardar](#)
[Recibir alertas](#)
[Decorar tu hogar](#)

1 de 9

Descripción del local comercial en alquiler en Juan Ruiz I Poprta

Superf. 190 m², local diáfano - de obra - salida de humos - a estrenar.

[Pide más información](#)

Datos básicos

Superficie: 190 m² construidos
Planta: Bajo
Conservación: A estrenar

Certificado energético

Clasificación: No indicado
[Pedir más información](#)
[Decorar tu hogar](#)

Contactar con el anunciante:

977971449

Nombre:

Teléfono:

Email:

Mensaje: (opcional) Estoy interesado/a en su Local comercial de 190 m² y 1.480€/mes en Nou Eixample (Tarragona Capital).

☐ Recibir alertas de pisos similares

[Contactar](#)

Tus datos solo serán utilizados para el contacto con el anunciante. [Aviso legal](#)

FINQUES MEDOL

Referencia: 1984-10262
Inmuebles de FINQUES MEDOL
Actualizado el 15/06/2016

[Publicidad](#)

Entra en
bbvavivienda.com

MOSTRA 6



Tus favoritos

Iniciar sesión

Profesionales

Publica tu anuncio

Alquiler > Locales > Tarragona-provincia > Tarragonès > Tarragona > Eixample Tarragona

Volver al listado de locales en alquiler en Eixample Tarragona, Tarragona

Anterior 14 de 56 Siguiente

Local en alquiler en rambla Nova, Eixample Tarragona en Tarragona

270 m²

Guardar favorito

Avisame de locales similares



Planta baja



Entrada

Local en alquiler en rambla Nova, Eixample Tarragona en Tarragona

270 m²

Ver características

- ✓ periodicidad mensual
- ✓ num. aseos: 2

¿Necesitas un préstamo? Te asesoramos gratis y sin compromiso

Ver descripción

Magnífico local comercial con un amplio abanico de posibilidades de negocio debido a su estupenda ubicación; se encuentra en la planta baja de una espectacular finca noble situada en la Rambla Nova, arteria principal de la ciudad. El local, dispone de 202 m², útiles repartidos en dos plantas, planta baja 124 m² útiles, planta altillo de 78 m² útiles. Su interior está en perfecto estado, sala diáfana...

Ver ubicación

Local en Tarragona en rambla Nova. En la zona de Eixample Tarragona.

Ver anunciante

RAPEJUN - AMBIENTIA

Avisame si se añade más información

4.100 €

Avisame si baja

Contacta con el anunciante

Nombre*

E-mail*

Teléfono

+ 34

¿Cuándo prefieres que te llamen?

☐ Acepto comunicaciones por WhatsApp

Comentarios

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría recibir más información. Espero su respuesta. ¡Gracias!



MOSTRA 7



Tus favoritos

Iniciar sesión

Profesionales

Publica tu anuncio

Alquiler > Locales > Tarragona-provincia > Tarragonès > Tarragona > Eixample Tarragona

Volver al listado de locales en alquiler en Tarragona

Anterior 6de126 Siguiente

Local comercial en alquiler en rambla Nova, Eixample Tarragona en Tarragona

500 m²

Guardar favorito



Local comercial en alquiler en rambla Nova, Eixample Tarragona en Tarragona

500 m²

Ver características

- ✓ periodicidad mensual - disponibilidad: inmediata
- ✓ escaparate (medidas): 5
- ✓ acceso discapacitados
- ✓ alarma
- ✓ amueblado
- ✓ calefacción
- ✓ electricidad
- ✓ escaparate
- ✓ aire acondicionado: bomba de calor
- ✓ num. aseos: 2

¿Necesitas un préstamo? Te asesoramos gratis y sin compromiso

Ver descripción

Rambla Nova, Tarragona. Zona muy transitada, local en perfecto estado de 500 m². Dispone de 300 m² de local con entrada por Rambla Nova con instalación eléctrica, a/a, caja fuerte, 2 salas, 2 lavabos + 200 m² de local que se acceden bajando por unas escaleras con salida a Av. Estanislau Figueres ideal como parking y almacén...

Ver ubicación

Local comercial en Tarragona en rambla Nova. En la zona de Eixample Tarragona.

Ver anunciante

Inmobiliaria Habitat



6.000 €

Avisame si baja

Contacta con el anunciante

Nombre*

E-mail*

Teléfono*

+ 34

¿Cuándo prefieres que te llamen?

☐ Acepto comunicaciones por WhatsApp

Comentarios

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría recibir más información. Espero su respuesta. ¡Gracias!

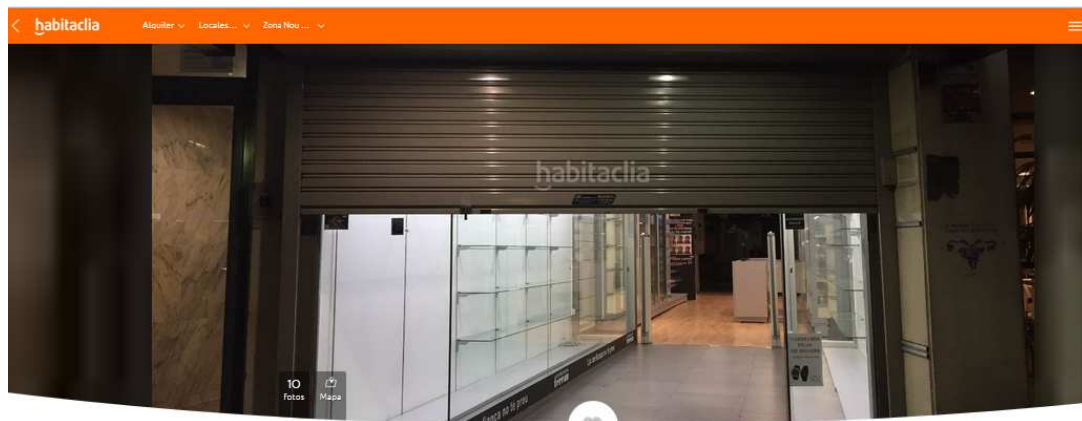
☒ Avisame de inmuebles similares

Al enviar este mensaje, aceptas el [aviso legal](#).

Contactar



MOSTRA 8



3.400 € Avísame si baja
he bajado 100 €

Alquiler Local Comercial en Rambla Rambla Nova primera linea rambla nova local en Tarragona

Nou Eixample Sud - Rambla Rambla Nova, 108

200 m² 1 baño 17,00 €/m²

Descartar Compartir

Finques Franch
Ver todos sus anuncios

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregúntale al anunciante

Contactar con el anunciante

PRIMERA LINEA RAMBLA NOVA LOCAL

EXCELENTE LOCAL COMERCIAL EN PLENO CENTRO DE TARRAGONA CIUDAD, RAMBLA NOVA, PRIMERÍSIMA LINEA.
 A PIE DE CALLE, 200 M APROX. EN PLANTA.
 APTO PARA CUALQUIER ACTIVIDAD COMERCIAL, IDEAL FRANQUICIAS
 POSIBILIDAD DE SALIDA DE HUMOS
 INSTALACIONES EN PERFECTO ESTADO, INSTALACION DE LUZ AL DÍA, MAQUINARIA DE AIRE ACONDICIONADO.
 CERCANO A TODOS LOS SERVICIOS EN TARRAGONA CENTRO
 LLEGA AL PUNTO DE SERVICIO EN TARRAGONA CENTRO

UNICO EN TARRAGONA

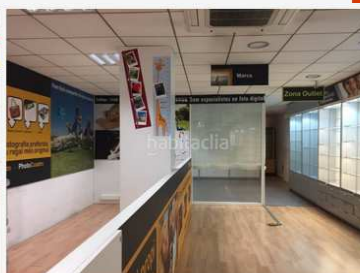
Pedir más datos al anunciante

Última modificación 11/03/2017

Distribución	Superficie 200 m²	Despacho
	Fachada 6 m²	Trastero
	1 Aseo	Escaparate
Características generales	Calefacción	Cerca de transporte público
	Planta diáfana	Calificación energética :
	Sin amueblado	En trámite
	Aire acondicionado	

Anuncios similares

- Local Comercial e...**
Ejemplo Tarragona
 230m²
 3.900 €
- Local Comercial e...**
Ejemplo Tarragona
 300m²
 2.800 €
- Local Comercial e...**
Ejemplo Tarragona
 136m²
 3.900 €
- Local Comercial e...**
Ejemplo Tarragona
 319m²
 3.500 €



MOSTRA 9



[vibbo > Tarragona > INMOBILIÀRIA > locals, oficinas y naves > alquiler > Tarragonàs > Tarragona](#)
[> Ciudad > Local en rambla Nova.](#)

PROFESIONAL

Local en rambla Nova

2.300€

BRISASOL TARRAGONA

[VER SUS ANUNCIOS](#)
977 971 571

[ENVIAR MENSAJE](#)

Tarragona (43001)

Superficie: 142 m²

Características

Aire Acondicionado

Tarragona, Rbla. Nova, 142 m2, buen estado, aa, trastero, Ascensor, 2300 eur. / mes, Local comercial situado en Rambla Nova. Cuenta con una superficie de 141,65 m2, distribuidos en dos plantas, cuenta con trastero de 46,26m2. Aire acondicionado y calefacción. Zona muy comercial. ¡Infórmese cuanto antes!-, ref. 010.01710A.

Comparte este anuncio

Alquiler de Palets

Palets nuevos y de segunda mano Te lo entregamos en 24 hora:

rotom.es

