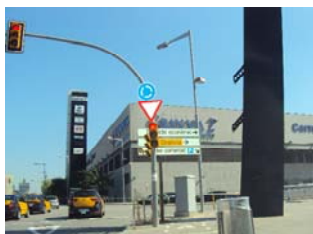


AGÈNCIA DE DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC



Ajuntament de L'Hospitalet



VALORACIÓ ECONÒMICA DEL SOSTRE MUNICIPAL NECESSARI PER A L'AMPLIACIÓ DELS CENTRES COMERCIALS DE GRAN VIA-2 I IKEA

DOCUMENT DE SÍNTESI

JUNY 2012

Sara Mur / Economista (València 1977), PDD- IESE (1991), A.P.I. (1976)

Joaquim Clusa / Economista (Barcelona 1970), M.Sc. Planning (Reading-UK 1974)

www.murclusa.cat - murclusa@murclusa.cat

Av/ Barón de Cárcer 48 – 8Q - 46001 València - Tel.-fax 96 395 22 84 - 606649212

C./ Montserrat 65,08201 Sabadell- Barcelona- Telf.-fax 937254922- 639330378



ÍNDEX

0.RESUM EXECUTIU. VALORACIONS PER A LES AMPLIACIONS DELS CENTRES COMERCIALS D'IKEA (6.600 m2st) I GV-2 A LA PLAÇA D'EUROPA (8.943 m2st): DE 719 A 1.250 €/m2st sobre rasant. METODOLOGIA I VALORACIONS PARCIAIS.....

1. DOCUMENT 1 (DESEMBRE 2011): DE 719 A 1.324 €/m2st

- 1.1. OBJECTE DE L'INFORME.....
- 1.2. INFORME INICIAL DE GESTVAL (DESEMBRE 2010): 719 €/m2st.....
- 1.3. METODOLOGIA DE VALORACIÓ: VALOR RESIDUAL DEL SÒL SEGONS LA NORMATIVA CADASTRAL, URBANÍSTICA I HIPOTECÀRIA I INFORMES IMMOBILIARIS.....
- 1.4. EL TESTIMONI DE LA COMPRA D'IKEA DEL SOLAR DE SABADELL (2010): 650 €/m2st.....
- 1.5. ALTRES TESTIMONIS DE MERCAT: CORTE INGLÉS DE MATARÓ, SOSTRE COMERCIAL A BELLVITGE I VALORACIÓ CESSIÓ APROFITAMET PER AMPLIACIÓ MAGATZEM IKEA.....
- 1.6. VALORACIÓ CADASTRAL PLAÇA D'EUROPA (2005).....
- 1.7. PREUS IMMOBILIARIS DE L'HOSPITALET, SABADELL, MATARÓ I CORNELLÀ SEGONS L'ESTADÍSTICA DEL Mº DE FOMENTO
- 1.8. COEFICIENTS D'HOMOGENEÏTZACIÓ I VALORS COMPARABLES PEL SOLAR DE L'IKEA
- 1.9. CONCLUSIONS PROVISIONALS PENDENTS DE CONTRAST I D'INFORMACIÓ ADDICIONAL.....

2. ANNEX DOCUMENT 1. ARTICLE DEL THE ECONOMIST SOBRE LA GESTIÓ MERITOSA DE IKEA AL MÓN (24/02/2011) I ELABORACIONS MUR /CLUSA.....

3. AJUSTAMENTS AL DOCUMENT 1 PER CORRECCIÓ DE TESTIMONIS DESPRÉS DE REUNIÓ DE 19 DE DESEMBRE: 1.266 €/M2.....

4. TESTIMONI DE LA VENDA DEL CENTRE COMERCIAL S'PLAU (OCTUBRE 2010) : 1.300 €/m2st (DOCUMENT PER IKEA).....

- 4.1. JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE DEL PRESENTE DOCUMENTO
- 4.2. DIMENSIONES DE LA PROPUESTA DE AMPLIACIÓN DE IKEA Y PROPUESTAS DE PRECIO DE SOLAR
- 4.3. COSTE DE OPORTUNIDAD DE IKEA DE NO AMPLIAR.....
- 4.4. DIMENSIONES DEL CENTRO COMERCIAL S'PLAU DE CORNELLÀ
- 4.5. ALQUILERES DEL CENTRO COMERCIAL S'PLAU DE CORNELLÀ: 22 €/M2/MES
- 4.6. VALOR INMOBILIARIO DE S'PLAU A PARTIR DEL PRECIO DE ACCIONA: 3.456 €/M2T DE SUPERFICIE ALQUILABLE
- 4.7. VALORACIÓN DE LA REPERCUSIÓN DE SOLAR DEL CENTRO COMERCIAL S'PLAU: 1.275 €/m2t.....

4.8. COEFICIENTE DE LOCALITZACIÓ S'PLAU-CORNELLÀ / PLAÇA D'EUROPA- L-H Y
VALORACIÓ DE 1.300 €/M2T

**5. INFORME SOBRE LES NOVES VALORACIONS DE GESTVAL I AGUIRRE NEWMAN
(Abril 2012): 1.006 i 946 €/m2st**

**6. RECOMANACIÓ DE MUR&CLUSA (MAIG 2012) DE TANCAMENT DE
NEGOCIACIONS A LA VISTA DE L'EVOLUCIÓ DE LA CONJUNTURA IMMOBILIÀRIA
SEGONS TINSA: 1.200 €/M2ST**

7. OFERTES I ARGUMENTS DE GRAN VIA-2 AMB NEGOCIACIÓ EN CURS

7.1. PRIMERA OFERTA- 11 DE GENER DE 2012 : 4.656 m2 i 700 €/m2st.....

7.2. SEGONA OFERTA- 23 DE FEBRER DE 2012 : 9.006 m2 i 604 €/m2t (700 € de la planta baixa
i 500 € de la primera planta)

7.3. TERCERA OFERTA- 22 DE MAIG 2012 : 8.943 m2 i 1.012 €/m2st (1300 € de planta baixa i
700 € de planta primera)

**ANNEX 1. CENTRO COMERCIAL S'PLAU DE CORNELLÀ. LLOGUERS DE MARÇ DE 2012.
FONT: ACCIONA.....**

**ANNEX 2. DIMENSIONS DEL PLA ESPECIAL DE LA PLAÇA DE TOROS DE LAS ARENAS
(2ª MODIFICACIÓ PUNTUAL DE 2007)**