tinsa



MEMORIA TÉCNICA

INFORME DE VALORACIÓN DE LOS TERRENOS Y LÁMINA DE AGUA DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE ALICANTE

Exp. A-01381/18-3W Diciembre 2020

PUERTO DE ALICANTE MEMORIA TÉCNICA Exp. A-01381/18-3W



1.	ANTECEDENTES	4
2.	MARCO NORMATIVO	4
2.1.	REVISIÓN DE LA VALORACIÓN VIGENTE	4
<i>3.</i>	VALORACIÓN	5
3.1.	CRITERIOS DE VALORACIÓN	5
3.1.1.	. METODOLOGIA DE LA VALORACION	6
3.1.1.	.1. Terrenos	6
3.1.1.	.2. Lámina de agua	9
3.2.	VALORACIÓN DE LOS TERRENOS. AGRUPACIÓN EN BASES DE VALOR	11
	DIVISIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO EN ÁREAS FUNCIONALES. ASIGNACIÓN DE LA I ALOR A CADA UNA DE ELLAS	BASE 12
3.3.1.	. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS FUNCIONALES	13
3.4.	CÁLCULO DE LAS BASES DE VALOR. CONCEPTOS GENERALES	27
3.4.1.	. MÉTODO DE COMPARACIÓN	27
3.4.2.	. MÉTODO RESIDUAL	27
3.4.2.	.1. Requisitos para la utilización del método residual.	27
3.4.2.	.2. Procedimiento de cálculo estático	28
3.4.2.	.3. Margen de beneficio del promotor.	28
3.4.2.	.4. Fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento estático.	28
3.4.3.	. MÉTODO DEL COSTE	29
3.4.3.	.1. Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento bruto.	29
3.5.	INDICACIONES SOBRE LOS TESTIGOS PARA LA COMPARACIÓN	30
3.5.1.	. FICHAS DE CÁLCULO DE LAS BASES DE VALOR	32
3.5.1.	.1. Pequeña Industria	32
3.5.1.	.2. Mediana Industria	37
3.5.1.	.3. Gran Industria	42
3.5.1.	.4. Terciario-Comercial Tipo I	44
3.5.1.	.5. Terciario-Comercial Tipo II	50
3.5.1.	.6. Terciario-Oficinas	55
3.6.	CARACTERIZACIÓN DEL VALOR OBTENIDO PARA CADA BASE DE VALOR	59
<i>3.7.</i>	CARACTERIZACIÓN DE CADA ÁREA FUNCIONAL	62
3.7.1.	. TERRENOS	62

PUERTO DE ALICANTE MEMORIA TÉCNICA Exp. A-01381/18-3W



3.7.2. Descripción detallada de cada uno de los criterios de ponderación	63
3.7.2.1. Características de ordenación establecidas en el P.E.P.A.	63
3.7.2.2. Grado de urbanización general de la zona	65
3.7.2.3. Centralidad	66
3.7.2.4. Proximidad, accesibilidad y conexión con modos e infraestructuras del transpor	te 67
3.7.2.5. Fórmula de cálculo	71
3.7.2.5.1. Valor de referencia del área funcional	71
3.7.2.5.2. Coeficiente corrector del área funcional	72
3.7.3. LÁMINA DE AGUA	83
3.7.3.1. Aplicación de los coeficientes de abrigo, calado y localización	92
3.7.3.1.1. Coeficientes de abrigo	93
3.7.3.1.2. Coeficientes de Calado	93
3.7.3.1.3. Coeficientes de Localización.	94
3.7.3.2. Fórmula de cálculo	94
3.7.3.3. Aguas Exteriores	95
3.8. VALOR DE LAS ÁREAS FUNCIONALES	96
3.9. FICHAS DE CÁLCULO DE VALOR DE LAS ÁREAS FUNCIONALES	97
4. FICHAS COMPARABLES	112
4.1. POLÍGONOS INDUSTRIALES	113
4.2. NAVES INDUSTRIALES	122
4.3. LOCALES COMERCIALES	156
4.4. OFICINAS	190
4.5. FINCAS RÚSTICAS	211
ANEXOS	218
- FOTOGRAFÍAS	219
- PLANIMETRÍA	222
- DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA	228



1. ANTECEDENTES

El presente informe se redacta de acuerdo a la "ADJUDICACIÓN DE LA CONTRATACIÓN PARA EL INFORME DE VALORACIÓN DE LOS TERRENOS Y LÁMINA DE AGUA DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE ALICANTE" en fecha 6 de noviembre de 2020.

2. MARCO NORMATIVO

El marco legal que sirve de base para el presente documento lo constituye el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, en especial el Capítulo II "Régimen económico de la utilización del dominio público y de la prestación de servicios portuarios" del Título VII "Régimen Económico", así como la Disposición transitoria segunda del mencionado Texto Refundido, "Régimen transitorio de las Leyes 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, y de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de régimen económico y de prestación de servicios de los puertos de interés general, cuya vigencia se mantiene".

2.1. REVISIÓN DE LA VALORACIÓN VIGENTE

En el Capítulo II Régimen Económico del dominio público y de la prestación de los servicios portuarios, incluido en el Título VII Régimen Económico, del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, se especifica lo siguiente en relación a la revisión del valor de los terrenos y las aguas del Dominio Público Portuario:

"Artículo 177. Valor de los terrenos y las aguas del puerto.

Para la determinación del valor de los terrenos y de las aguas del puerto, el Ministerio de Fomento aprobará, a propuesta de cada Autoridad Portuaria, la correspondiente valoración de la zona de servicio del puerto y de los terrenos afectados a ayudas a la navegación, cuya gestión se atribuye a cada Autoridad Portuaria, previo informe del Ministerio de Economía y Hacienda y de Puertos del Estado. La propuesta de la Autoridad Portuaria deberá estar justificada e incluir una memoria económico-financiera.

Previamente a la solicitud de estos informes y a la remisión del expediente al Ministerio de Fomento a través de Puertos del Estado, La Autoridad Portuaria someterá a información pública su propuesta durante un plazo no inferior a 20 días.

La orden de aprobación de la correspondiente valoración será publicada en el Boletín Oficial del Estado. Los valores contenidos en la Orden no serán susceptibles de recurso autónomo, sin perjuicio de los que procedan contra la notificación individual conjunta de dicho valor y de la nueva cuantía de la tasa a los concesionarios y titulares de autorizaciones.

Tales valoraciones se actualizarán el 1 de enero de cada año en una proporción equivalente al 75% de la variación interanual experimentada por el índice general de precios de consumo para el conjunto nacional total (IPC) correspondiente al mes de octubre anterior. La actualización del valor de los terrenos y aguas del puerto no afectará a las concesiones y autorizaciones otorgadas, sin perjuicio de la actualización de la cuantía de la tasa conforme a lo previsto en el artículo siguiente.



Además, las valoraciones podrán revisarse para la totalidad de la zona de servicio y de los terrenos afectados a ayudas a la navegación cada cinco años y, en todo caso, deberán revisarse al menos cada 10 años. Así mismo, deberán revisarse cuando se apruebe o modifique la Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios, en la parte de la zona de servicio que se encuentre afectada por dicha modificación o cuando se produzca cualquier circunstancia que pueda afectar a su valor. Cuando se incorpore un nuevo terreno se le asignará el valor correspondiente a los terrenos del área funcional de similares características."

3. VALORACIÓN

3.1. CRITERIOS DE VALORACIÓN

Para el cálculo del valor de los terrenos y la lámina de agua de la zona de servicio portuaria, de acuerdo con el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, que establece lo siguiente:

"Artículo 175. Base Imponible.

La base imponible de la tasa de ocupación es el valor del bien de dominio público ocupado, que se determinará de la forma siguiente:

⇒ Ocupación de terrenos. Será el valor de los terrenos, que se determinará sobre la base de criterios de mercado. A tal efecto, la zona de servicio se dividirá en áreas funcionales, asignando a los terrenos incluidos en cada una de ellas un valor por referencia a otros terrenos del término municipal o de los términos municipales próximos, con similares usos y condiciones, en particular, los calificados como uso logístico, comercial o industrial, tomando en consideración el aprovechamiento que le corresponda. Además, en el caso de áreas destinadas a la manipulación de mercancías, podrá tomar también en consideración el valor de superficies portuarias que pudieran ser alternativas para los tráficos de dicho puerto.

En la valoración de los terrenos de cada área portuaria deberá además tenerse en cuenta el grado de urbanización general de la zona, las características de ordenación establecidas en el Plan Especial del Puerto, su centralidad en la zona de servicio y su proximidad, accesibilidad y la conexión con los diferentes modos e infraestructuras de transporte, en particular, a las instalaciones de atraque y áreas de agua abrigada.

Ocupación de las aguas del Puerto: Será el valor de los espacios de agua incluidos en cada una de las áreas funcionales en que se divida la zona de servicio del Puerto, que se determinará por referencia al valor de los terrenos de las áreas de la zona de servicio con similar finalidad o uso o, en su caso, al de los terrenos más próximos. En la valoración deberá tenerse en cuenta las condiciones de abrigo, profundidad y localización de las aguas, sin que pueda exceder del valor de los terrenos de referencia.

No obstante, cuando el espacio de agua se otorgue en concesión para su relleno, el valor del mismo será el asignado a los terrenos de similar utilidad que se encuentren más próximos."



3.1.1. METODOLOGIA DE LA VALORACION

3.1.1.1. Terrenos

De esta manera, para el cálculo del valor de los terrenos se realizará el siguiente proceso:

1. Estudio completo del Plan Especial del Puerto de Alicante (P.E.P.A.) y de la actual Delimitación de Espacios y Usos Portuarios (D.E.U.P.) que modifica el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios del Puerto de Alicante que fue aprobado mediante la orden FOM/2491/2006 de 19 de julio, teniendo en cuenta el uso y el aprovechamiento especificado para cada zona y subzona, así como sus características de ordenación pormenorizada, aprovechamiento urbanístico, condiciones y dimensiones de parcelas, así como el producto final permitido.

Se establecen así dos bases fundamentales de valor, industrial y terciaria, siendo necesario subdividir la base industrial en función de la ordenación del P.E.P.A. y de la D.E.U.P. en tres (pequeña industria, mediana industria y gran industria) y la terciaria en otras tres (terciario-comercial tipo I, terciario-comercial tipo II y terciario-oficinas).

- 2. Se divide la Zona de Servicio del Puerto en Áreas Funcionales asignándole a cada una de ellas alguna de las Bases de Valor en función de sus condiciones de ordenación dentro del P.E.P.A. y del desarrollo actual de la Zona de Usos y Servicios en la que se ubique.
- 3. Se calcula el valor de cada Base de Valor por referencia a otros terrenos del término municipal con similares usos y condiciones, en particular los calificados como uso logístico, comercial o industrial, tomando en cuenta en este punto el aprovechamiento urbanístico.

Dado que se comprueba en el estudio de mercado realizado que no existen muestras suficientes que permitan establecer un valor de mercado únicamente por comparación de terrenos, se hace necesario en determinados casos recurrir a algún método indirecto para obtener dicho valor.

Para ello se utilizarán los métodos de cálculo establecidos en la Orden ECO 805/2003 ya que mediante los mismos es posible obtener valores de mercado, de acuerdo con la definición del mismo establecida en la propia orden mencionada, así como en las IVS, Normas Internacionales de Valoración (*valor de mercado* "el importe estimado por el que se podría vender un activo u obligación en la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos, en una transacción en condiciones de independencia mutua, después de una promoción apropiada, y en la que cada una de las partes actuó con conocimiento, prudencia y sin apremio").

De esta forma será necesario recurrir además de al mencionado método de comparación al método del valor residual y al del coste de reemplazamiento bruto.

- 4. Se caracterizará mediante una puntuación los valores obtenidos para cada Base de Valor, en función de la localización, el urbanismo, los servicios y las comunicaciones de los polígonos industriales y zonas comerciales y de oficinas donde se encuentran los comparables.
- 5. Se procederá a tener en cuenta para las Áreas Funcionales de la Zona de Servicio el grado de urbanización general de la zona, las características de ordenación establecidas en el P.E.P.A. y la adecuación actual al mismo, su centralidad en la zona de servicio, y su proximidad, accesibilidad y la conexión con los diferentes modos e infraestructuras de

PUERTO DE ALICANTE MEMORIA TÉCNICA Exp. A-01381/18-3W



transporte, según los conceptos especificados en el apartado b) del art. 175 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, características que se regularán mediante unas puntuaciones ponderadas según se especifica en el apartado correspondiente del presente informe.

- 6. Se compararán las puntuaciones de las Bases de Valor y las puntuaciones de cada Área Funcional del área de servicios obteniendo un coeficiente corrector.
- 7. Se aplicará dicho coeficiente corrector a la Base de Valor asignada a cada Área Funcional, obteniendo el valor del terreno correspondiente a dicha Área.

Se desarrolla a continuación un esquema que resume el proceso:



ESQUEMA DEL CÁLCULO DEL VALOR DE LAS ÁREAS FUNCIONALES DE TERRENOS

1) Estudio de las Zonas y Subzonas de los Espacios Portuarios del Puerto.

- Coherencia según usos del PEPA y de la DEUP
- Similar aprovechamiento urbanístico
- Similares condiciones de ordenación
- Similar producto resultante

De ello resultan todas las zonas dentro de seis BASES DE VALOR:

- 1. Pequeña, Mediana y Gran Industria
- 2. Terciario-Comercial Tipos I y II y Oficinas

SERVICIO EN ÁREAS FUNCIONALES, ASIGNÁNDOLES A CADA UNA, UNA BASE DE

2) DIVISIÓN DE

LA ZONA DE

VALOR.

3) CÁLCULO DE CADA UNA DE LAS BASES DE VALOR

- Aplicación del método de valoración según la información de mercado obtenida.
- Método Residual Estático
- Método del Coste
- Método de Comparación
- Aprovechamiento urbanístico

4) CARACTERIZACIÓN
DEL VALOR OBTENIDO
PARA CADA BASE DE
VALOR, APLICANDO LOS
SIGUIENTES
PARÁMETROS A LOS
POLÍGONOS QUE HAN
SERVIDO DE
REFERENCIA PARA LA
COMPARACIÓN:

- 5) CARACTERIZACIÓN DEL VALOR DE CADA ÁREA DE LOS ESPACIOS PORTUARIOS DEL PUERTO, SEGÚN
 - Grado de urbanización de la zona
 - Características de ordenación establecidas
 - Centralidad en la zona de servicio
 - Proximidad, accesibilidad, conexión con los diferentes modos e infraestructuras de transporte
 - En particular instalaciones de atraque y áreas de agua abrigada

- SERVICIOS
- URBANISMO
- LOCALIZACIÓN
- COMUNICACIONES

6) RELACIÓN ENTRE CARACTERIZACIÓN BASES DE VALOR Y CARACTERIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE LOS ESPACIOS PORTUARIOS (Obtención del coeficiente corrector de la Base de Valor)

7) APLICACIÓN DEL COEFICIENTE CORRECTOR OBTENIDO A CADA BASE DE VALOR CORRESPONDIENTE A CADA ÁREA DE LOS ESPACIOS PORTUARIOS DEL PUERTO. SE OBTIENE ASÍ EL VALOR FINAL DE CADA ZONA.



3.1.1.2. Lámina de agua

Para la valoración de la lámina de agua, los pasos a seguir serán los siguientes:

- Se realiza la división en dos zonas: Zona I (interior de las aguas portuarias) y Zona II (exterior de las aguas portuarias), (art. 69 RDL 2/2013) y posterior subdivisión de la Zona I en cuatro Áreas Funcionales, considerando similares condiciones de abrigo, profundidad y localización.
- 2) Se obtiene las Bases de Valor a aplicar en las Zonas I y II por referencia al valor calculado para los terrenos más próximos según lo especificado en el apartado de cálculo del valor de los terrenos del presente informe. Para ello se realizará la media ponderada de los valores de las áreas funcionales de terrenos colindantes con cada Área Funcional en que se han dividido los espacios de agua.
- Se compara el valor obtenido para la Base de Valor con las obras necesarias para transformar la lámina de agua en terrenos semejantes a los que han servido para calcular el valor ponderado.
- 4) Se caracteriza la Base de Valor aplicando el Art. 175 del RDL 2/2013, en concreto cuando expresa "En la valoración deberá tenerse en cuenta las condiciones de abrigo, profundidad y localización de las aguas, sin que pueda exceder del valor de los terrenos de referencia". Para ello se tendrán en cuenta tres coeficientes que permitan caracterizar el valor obtenido.
- 5) Se obtendrá el valor de cada Área Funcional por aplicación a la Base de Valor corregida por su transformación en terreno. A este valor se le aplicará el conjunto de coeficientes específicos de la ocupación de las aguas del puerto.

Del mismo modo que para el caso de los terrenos, se desarrolla un esquema de resumen del proceso:



ESQUEMA GENERAL PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DE LAS ÁREAS FUNCIONALES DE LA LÁMINA DE AGUA

1) ES TUDIO DE OCUPACIÓN DE LAS AGUAS DEL PUERTO

Se divide la zona de aguas en cuatro áreas funcionales con similares condiciones de abrigo, profundidad y localización:

- Zona I. Zona interior de las aguas portuarias, que abarca los espacios de agua abrigados ya sea de forma natural o por efecto de diques de abrigo.
 - Aguas Interiores Dársena Pesquera, Dársena Sur, Dársena Exterior y Dársena Deportiva
- 2. Zona II. Zona exterior de las aguas portuarias, que comprenderá el resto de las aguas.



2) CÁLCULO DE LA BASE DE VALOR

- Aplicación del Art. 175: "Será el valor de los espacios de agua incluidos en cada una de las áreas funcionales en que se divida la zona de servicio del puerto, que se determinará por referencia al valor de los terrenos de las áreas de la zona de servicio con similar finalidad o uso o, en su caso, al de los terrenos más próximos."
- 2. Se obtiene la media ponderada de los valores de las áreas funcionales de terrenos colindantes con la lámina de agua. Para ello:
 - 2.1. Se mide la longitud de terreno de cada área funcional en contacto con la lámina de agua mediante un programa de diseño asistido por ordenador.
 - 2.2. Se multiplica por el valor calculado para el área funcional
 - 2.3. La suma de todos los productos anteriores se dividen entre la longitud total de las áreas funcionales en contacto con la lámina de agua.

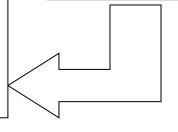
4) SEGUNDA CARACTERIZACIÓN DE LA BASE DE VALOR APLICANDO EL ART. 175 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE PUERTOS: "En la valoración deberá tenerse en cuenta las condiciones de abrigo, profundidad y localización de las aguas, sin que pueda exceder del valor de los terrenos de referencia.

- COEFICIENTE DE ABRIGO
- COEFICIENTE DE PROFUNDIDAD (CALADO)
- COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN



5) OBTENCIÓN DEL VALOR DE CADA ÁREA DE LA LÁMINA AL APLICAR A LA BASE DE VALOR LOS COEFICIENTES ESPECIFICADOS EN LOS APARTADOS 3 Y 4. 3) PRIMERA
CARACTERIZACIÓN DE
LA BASE DE VALOR
POR ESTIMACIÓN DEL
COSTE DE LOS
RELLENOS QUE SERÍA
NECESARIO EJECUTAR
PARA CONVERTIR EL
ESPACIO DEL AGUA AL
SUELO AL QUE SE HA
ASIMILADO.

- Cálculo de la profundidad media de las aguas del puerto interior y exterior.
- Datos de costes según datos de obras similares.
- Diferencia Base de Valor – Coste de Relleno





3.2. VALORACIÓN DE LOS TERRENOS. AGRUPACIÓN EN BASES DE VALOR

Se ha realizado un estudio completo de los usos del suelo establecidos en la actual modificación del Plan de Utilización de los Espacios Portuarios y en el P.E.P.A. para cada una de las zonas y subzonas funcionales del puerto, así como de las características previstas para la ordenación actual y futura por posibles sustituciones de las actuales implantaciones por el Plan Especial, permitiendo una agrupación de todas las zonas en siete bases de valor que implican cálculos individualizados.

Del mismo modo que para valorar un suelo destinado a industria o a edificación terciaria-comercial o terciaria-oficinas es necesario obtener comparables de dichos usos que permitan establecer un valor particularizado, también, y con el fin de obtener una referencia lo más precisa posible, es necesario hacer una distinción entre los diferentes tipos de suelo industrial previsto en los planes mencionados.

Así, no es lo mismo el valor unitario del suelo destinado a albergar pequeñas naves sobre parcelas 2.000 a 4.000 m² como ocurre en la zona del Varadero de Poniente, que el de un suelo de más de 20.000 m² en el Muelle 19 destinado a albergar una gran industria. En igualdad de condiciones el valor unitario de mercado es menor cuanto mayor es la superficie de suelo, no siendo posible establecer un porcentaje genérico de referencia, que será específica en cada caso en función de los parámetros habituales de demanda del mercado y situación del inmueble.

Por tanto y dado que en el Puerto existen zonas de suelo destinadas a pequeñas naves de almacenamiento y astilleros con parcelas de superficies entre 2.000 y 5.000 m² como la zona comprendida entre el Muelle C del puerto pesquero y la vía férrea, otras para industria con naves de tamaño medio sobre parcelas entre 5.000 y 10.000 m² colindantes con la zona anterior, otras zonas como la de la última ampliación del puerto con parcelas de más de 10.000 m² y otras zonas con características muy especiales como las que bordean los muelles 1 a 6 destinadas a uso terciario comercial, será necesario realizar un estudio por separado de cada una de ellas, teniendo en cuenta el producto que se permite implantar en cada una de las zonas, es decir, viendo su aprovechamiento y tomando como referencias productos comparables en el término municipal o en términos municipales próximos con el fin de obtener una referencia lo más precisa posible.

Para la agrupación se tienen en cuenta las siguientes condiciones:

- Coherencia con el uso según lo especificado en el P.E.P.A. y en la Delimitación de Usos y Espacios Portuarios. Puede ser un uso dominante o un uso totalmente compatible en función del desarrollo realmente realizado.
- Similar aprovechamiento urbanístico.
- Similares condiciones de ordenación, reflejadas en las ordenanzas específicas para cada zona del P.E.P.A.
- Similar producto resultante.

Siguiendo este criterio se han obtenido siete Bases de Valor: cuatro para el uso industrial (pequeña industria, mediana industria tipo I, mediana industria tipo II y gran industria) y tres para el uso terciario-comercial tipo I, terciario-comercial tipo II y terciario-oficinas).



3.3. DIVISIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO EN ÁREAS FUNCIONALES. ASIGNACIÓN DE LA BASE DE VALOR A CADA UNA DE ELLAS

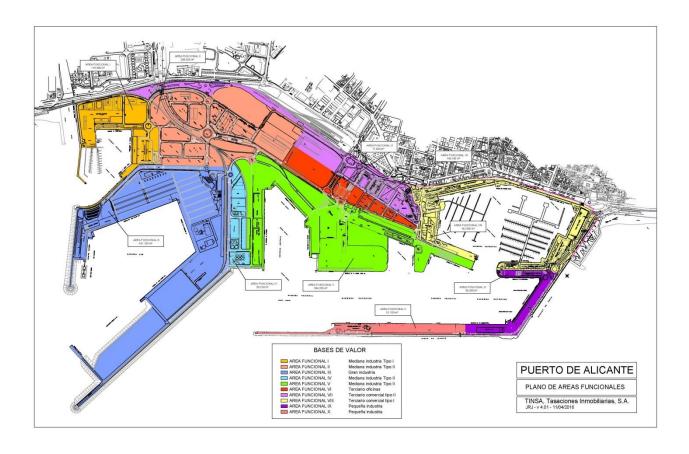
Como consecuencia del proceso explicado en el punto anterior donde se estudian las Zonas y Subzonas funcionales del Puerto, considerando:

- Usos del P.E.P.A.
- Aprovechamiento urbanístico
- Condiciones de ordenación
- Producto resultante

Así como del conocimiento de las condiciones de:

- Urbanización de las diferentes Zonas y Subzonas
- Características de ordenación establecidas en el P.E.P.A.
- Centralidad en la zona de servicio y
- Conexión con los diferentes modos de transporte

Se produce el reparto de los terrenos de la Zona de Servicio en diez Áreas Funcionales, zonas homogéneas entre sí caracterizadas por ser de aplicación una misma Base de Valor, así como los mismos coeficientes de caracterización. Este método permite obtener el valor de mercado de los terrenos. En el siguiente plano se observa de forma somera la distribución de las áreas funcionales:





3.3.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS FUNCIONALES

Los terrenos de la zona de servicio del Puerto de Alicante son los definidos en la Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios, y se han dividido en áreas funcionales del siguiente modo:

- Área Funcional I

Está situada en el extremo más occidental de la zona de servicio del puerto y ocupa los terrenos que conforman la dársena pesquera. En ella, se ubican la lonja de pescados, el mercado de mayoristas, un varadero con mantenimiento de embarcaciones a flote y varios astilleros.

Está delimitada al sur por los cantiles de los muelles de la propia dársena y por el vial de servicio de la dársena sur que accede a la terminal marítima destinada al tráfico de pasajeros con el norte de África; al oeste, por el cauce del Barranco de las Ovejas; al norte, por el límite de la zona de servicio del puerto y el vial de acceso a los astilleros; y al este, por los viales perimetrales de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL).

La superficie del Área Funcional I es de 119.505 m².

Área Funcional II

Su superficie comprende, principalmente, la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) y no dispone de muelles.

Linda por el sur con el vial de servicio de la dársena sur que accede a la terminal marítima destinada al tráfico de pasajeros con el norte de África y los viales perimetrales de los terrenos que forman parte de la dársena pesquera; por el oeste, con el Parque del Mar; por el norte, con la línea recta imaginaria que discurre por el primer tramo del vial que conecta la rotonda donde confluyen las avenidas del Faro y de Loring con la rotonda existente junto al Parque del Mar; y por el este, limita con el vial de acceso a la Terminal de Reconocimientos Aduaneros (antiguo tinglado frutero) y el tramo de vial que conecta la entrada por la autovía con la terminal de contenedores de la dársena sur.

La superficie del Área Funcional II es de 288.655 m².

Área Funcional III

Conforma la dársena situada al sur del puerto de Alicante y alberga la terminal marítima destinada al tráfico de pasajeros con el norte de África, la terminal de contenedores y las parcelas donde se ubican los silos de almacenamiento de cemento a granel.

Limita al sur con los cantiles de los muelles 19, 21, 23 y 25; al oeste, con su contradique y la valla de separación con la dársena pesquera; al norte, con la ZAL y el vial de acceso a la parte trasera de las naves del muelle 17; y al este, con el dique de abrigo de la propia dársena sur.

La superficie del Área Funcional III es de 421.190 m².

Área Funcional IV

PUERTO DE ALICANTE MEMORIA TÉCNICA Exp. A-01381/18-3W



En su superficie, junto al muelle 17, se ubican diversos almacenes para mercancías que se cargan o descargan, principalmente, en los muelles de la dársena central.

Queda delimitada al sur por el arranque del dique de abrigo de la dársena sur; al oeste, por el vial de acceso a la parte trasera de las naves ubicadas junto al muelle 17; al norte, por el ramal ferroviario que da servicio al citado muelle; y al este, por el testero del mismo muelle 17.

La superficie del Área Funcional IV es de 50.218 m².

Área Funcional V

Está conformada por los muelles de la dársena central (muelles 13, 15 y 17) y los muelles 7, 9 y 11, y en esta superficie se desarrolla la mayor parte del tráfico de mercancías a granel y de mercancía general convencional.

Queda delimitada al sur por los cantiles de los muelles 17, 15 y 13, que conforman la dársena central, y del muelle 11; al oeste, por el ramal ferroviario que da servicio al muelle 17 y el tramo de vial que conecta la entrada por la autovía con la terminal de contenedores de la dársena sur; al norte, por el vial que enlaza el acceso por la autovía con el muelle 7; y al este, por los cantiles de los muelles A y B de la dársena donde se ubica el Instituto Politécnico Marítimo Pesquero y las instalaciones de la Guardia Civil, y de los muelles 7 y 9.

La superficie del Área Funcional V es de 304.250 m².

Área Funcional VI

Se trata de una zona sin muelles, con parcelas ocupadas por antiguos almacenes, el Puesto de Inspección Fronteriza y la caseta de control del acceso de poniente.

Al sur limita con el vial que conecta el acceso al puerto desde la autovía con el muelle 7; al oeste, con el vial de acceso a la Terminal de Reconocimientos Aduaneros (antiguo tinglado frutero); al norte, con la línea recta imaginaria que discurre por el vial de acceso al edificio de la Capitanía Marítima y a la parte trasera de la estación de autobuses; y al este, con el vial de acceso a las oficinas de la Autoridad Portuaria y al centro comercial Panoramis.

La superficie del Área Funcional VI es de 77.800 m².

- Área Funcional VII

Este Área Funcional actúa como borde puerto-ciudad a lo largo de toda la zona de poniente del puerto de Alicante y comprende desde el Parque del Mar, por el oeste, hasta la zona donde se ubica el edificio de oficinas de la Autoridad Portuaria, por el este.

Al sur limita con la ZAL y los terrenos despejados al norte de la misma, con un tramo del vial que conecta la rotonda donde confluyen las avenidas del Faro y de Loring con la rotonda existente junto al Parque del Mar, y con la línea recta imaginaria que recorre el vial de acceso al edificio de la Capitanía Marítima y a la parte trasera de la estación de autobuses; por el oeste comprende el Parque del Mar, limitando con los terrenos que conforman la dársena pesquera y con el ramal ferroviario que discurre paralelo a la avenida de Elche; al norte, limita con las vías





de ferrocarril de la terminal ferroviaria ubicada en los terrenos propiedad de Adif, con la Casa Mediterráneo y con la avenida de Loring; y al este, con el vial de acceso a las oficinas de la Autoridad Portuaria.

La superficie del Área Funcional VII es de 148.100 m².

Área Funcional VIII

Ocupa los terrenos que rodean la dársena interior náutico-deportiva limitada por los muelles 1, 3 y 5 de poniente y los muelles 2, 4, 6 y 8 de levante, actuando como borde puerto-ciudad en la zona de levante del puerto.

Limita por el sur con la línea recta imaginaria que discurre por el tramo final del acceso al centro comercial Panoramis y que separa los muelles 5 y 7; por el oeste, con el vial de acceso al Club de Regatas; por el norte, con la avenida Conde de Vallellano; y por el este, con los hoteles Meliá y Porta Maris, y el vial trasero de acceso al muelle 8.

La superficie del Área Funcional VIII es de 142.830 m².

Área Funcional IX

Ocupa los terrenos que conforman la dársena exterior este náutico-deportiva limitada por los muelles 10, 12 y primer tramo del muelle 14 hasta la caseta de entrada.

Linda al este con los cantiles de los muelles 10, 12 y 14; al norte, con el vial trasero de acceso al muelle 8; y al este y sur, con el dique de abrigo de levante.

La superficie del Área Funcional IX es de 55.085 m².

Área Funcional X

Ocupa prácticamente todo el muelle 14, desde la caseta de entrada al muelle hasta la baliza verde ubicada en el morro del dique de levante que da paso a la dársena exterior del puerto. En ella, se ubica la terminal marítima dedicada al tráfico de cruceros turísticos.

La superficie del Área Funcional X es de 51.150 m².

Se realiza ahora un estudio pormenorizado de cada una de las Áreas funcionales resultantes, especificando en cada una de las fichas los siguientes datos:

- Área funcional.
- Situación en la Zona de Servicio del Puerto.
- Parámetros de ordenación del P.E.P.A.
- Parámetros de la valoración. Base de Valor asignada, método previsto para el cálculo de valor, comparables utilizados.

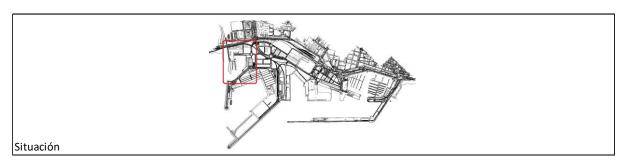


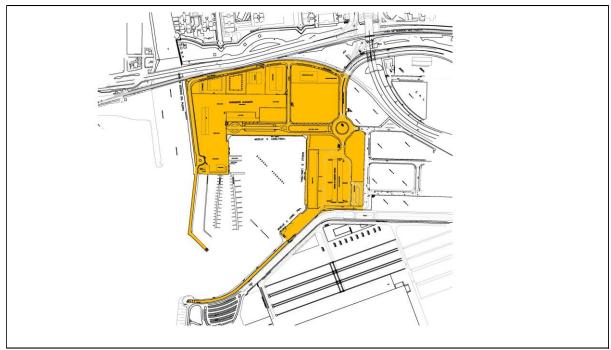


FICHAS AREAS FUNCIONALES



ÁREA FUNCIONAL I





Parámetros del P.E.P.A.				
Sector 3MP Parcela Mínima No se especifica				
Ocupación Máxima 80%		Altura Máxima	Dos plantas	
Edificabilidad Máx. 1,20 m²/m² Us		Usos Permitidos	Industrial, Comercial náutico-pesq., Oficinas	

Método previsto Residual Estático.

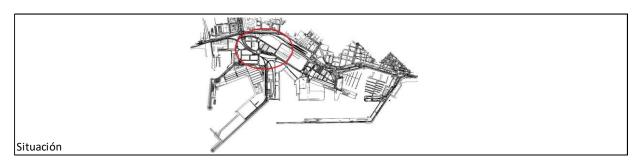
Comparables Para el método residual, se utilizarán como comparables naves nuevas terminadas y de 2ª

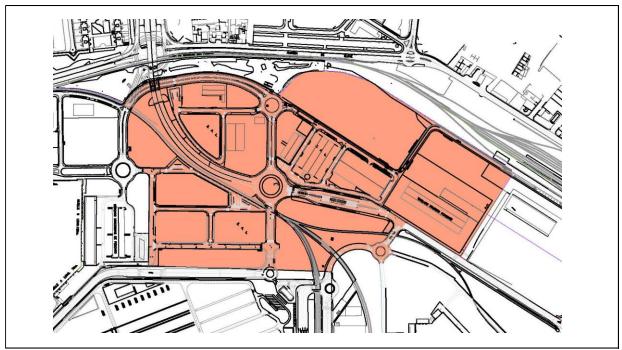
mano con superficies construidas entre los 1.800 y los 5.800 m². Dichos testigos están referidos al área metropolitana de Alicante (Polígonos "Atalayas", "Espartal", "Pla de La Vallonga" y "Rabasa") y al de Torrellano denominado "Elche Parque Industrial", conformados por edificaciones con una superficie de naves o parcelas semejantes a las valoradas.

OBSERVACIONES: Las parcelas existentes actualmente presentan superficies entre los 1.949 m² y los 8.248 m², siendo el tamaño más habitual de unos 4.000 m². La mayor parte de las naves existentes corresponden a astilleros, existiendo un pequeño puerto deportivo con marina seca, una bandeja comercial, la lonja de pescado y el edificio de mayoristas.



ÁREA FUNCIONAL II





Parámetros del P.E.P.A.				
Sectores	3MP y 4	Parcela Mínima	No se especifica	
Ocupación Máxima	80% y 5.800 m²	Altura Máxima	Dos plantas	
Edificabilidad Máx.	1.20 v 0.07m ² /m ²	Usos Permitidos	Industrial, Comercial náutico-pesq., Oficinas	

Base de Valor = MEDIANA INDUSTRIA Tipo II

Método previsto Residual Estático.

Comparables Para el método residual, se utilizarán como comparables naves nuevas terminadas y de 2ª mano

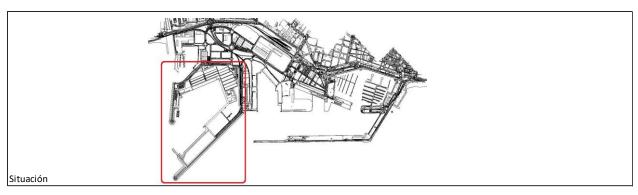
con superficies construidas entre los 1.800 y los 5.800 m². Dichos testigos están referidos al área metropolitana de Alicante (Polígonos "Atalayas", "Espartal", "Pla de La Vallonga" y "Rabasa") y al de Torrellano denominado "Elche Parque Industrial", conformados por edificaciones con una

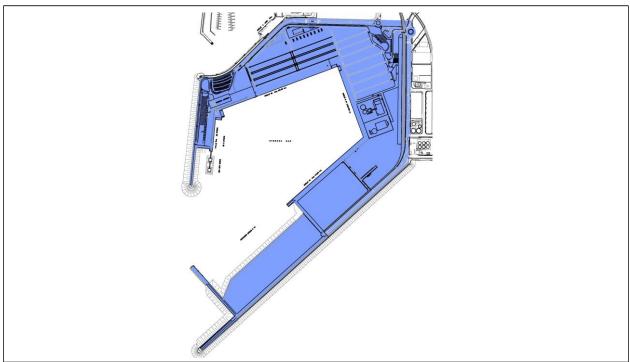
superficie de naves o parcelas semejantes a las valoradas.

OBSERVACIONES: Excepto una parcela que sólo tiene 2.912 m² y otra de 37.967 m², el resto de parcelas existentes presentan superficies entre los 5.505 m² y los 17.976 m², siendo el tamaño más habitual de unos 8.000 m². Aproximadamente el 50% de las parcelas están vacantes y las ocupadas lo están por consignatarios. En el Sector 4 el uso permitido es el estacionamiento y el dotacional de transporte.



ÁREA FUNCIONAL III





Parámetros del P.E.P.A.				
Sector 3MP_A Parcela Mínima No se especifica				
Ocupación Máxima	80%	Altura Máxima	Cuatro plantas	
Edificabilidad Máx.	1,2 m ² /m ²	Usos Permitidos	Industrial, Comercial, Almacén y Talleres	

Base de Valor = GRAN INDUSTRIA

Método previsto Método de Reposición o Reemplazamiento Neto (Transformación del suelo)

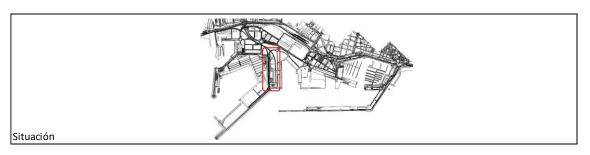
Comparables Se utilizará el método de reposición, siendo éste el sumatorio de los costes de urbanización e infraestructuras, según bases de datos oficiales, para el uso industrial y tamaño a desarrollar más el valor medio considerado para un suelo No

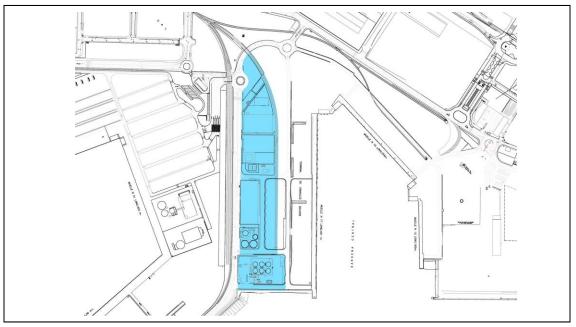
urbanizable. Para ello se consideran comparables de suelos NO urbanizables de las localidades cercanas a la capital.

OBSERVACIONES: En esta zona se distinguen dos usos. Mientras que el muelle 25 y parte del 23 se destinan a terminal de pasajeros, los muelles 19, 21 y el resto del 23 son para terminal de mercancías. Para la zona de pasajeros se permiten los usos comerciales minoristas, hosteleros, oficinas y naves industriales de logística y almacenamiento. En la zona de mercancías se permiten los usos comerciales mayoristas, almacenaje, talleres de reparación y producción industrial y artesanal



ÁREA FUNCIONAL IV





Parámetros del P.E.P.A.			
Sector 3MP Parcela Mínima No se especifica			
Ocupación Máxima	80%	Altura Máxima	Dos plantas
Edificabilidad Máx.	$1,20 \text{m}^2/\text{m}^2$	Usos Permitidos	Industrial, Comercial, Almacenaje y Talleres

Base de	valor = IVIED	IANA INDUS	IKIA IIPO II

Método previsto Residual Estático.

Comparables Para el método residual, se utilizarán como comparables naves nuevas terminadas y de 2ª mano

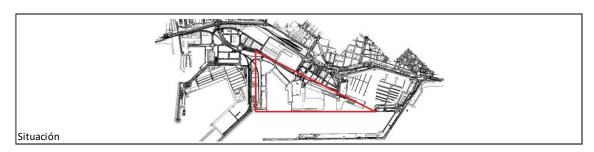
con superficies construidas entre los 1.800 y los 5.800 m². Dichos testigos están referidos al área metropolitana de Alicante (Polígonos "Atalayas", "Espartal", "Pla de La Vallonga" y "Rabasa") y al de Torrellano denominado "Elche Parque Industrial", conformados por edificaciones con una

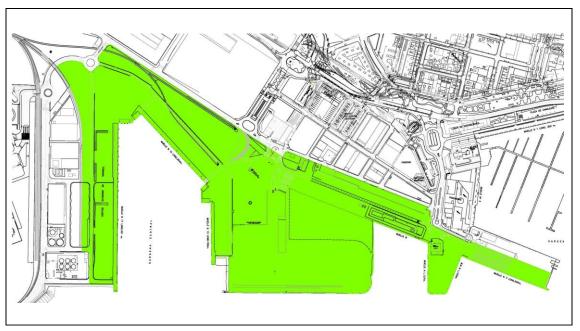
 $superficie\ de\ naves\ o\ parcelas\ semejantes\ a\ las\ valoradas.$

OBSERVACIONES: Se trata de una zona sin parcelar destinada al tráfico de mercancías a granel. Es una de las zonas antiguas del puerto y consecuentemente presenta un peor estado de conservación. Por el contrario, es la que mejor infraestructura férrea dispone.



ÁREA FUNCIONAL V





Parámetros del P.E.P.A.			
Sector	3MP	Parcela Mínima	No se especifica
Ocupación Máxima	80%	Altura Máxima	Dos plantas
Edificabilidad Máx.	$1.20 \text{m}^2/\text{m}^2$	Usos Permitidos	Industrial, Comercial, Almacenaie v Talleres

Base de Valor = MEDIANA INDUSTRIA Tipo II

Método previsto Residual Estático.

Comparables

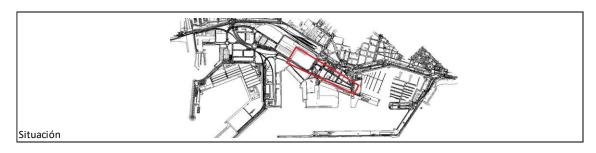
Para el método residual, se utilizarán como comparables naves nuevas terminadas y de 2ª mano con superficies construidas entre los 1.800 y los 5.800 m². Dichos testigos están referidos al área metropolitana de Alicante (Polígonos "Atalayas", "Espartal", "Pla de La Vallonga" y "Rabasa") y al de Torrellano denominado "Elche Parque Industrial", conformados por edificaciones con una

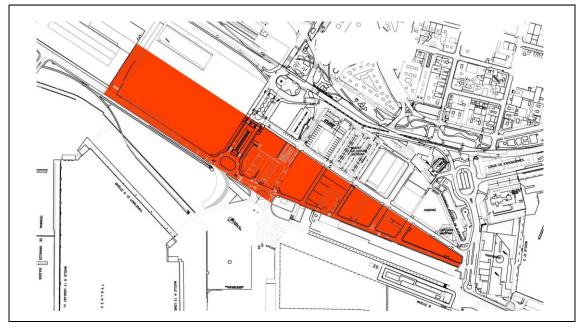
superficie de naves o parcelas semejantes a las valoradas.

OBSERVACIONES: Se trata de una zona sin parcelar destinada al tráfico de graneles y anteriormente al de contenedores y actividades pesqueras, ambos usos ubicados actualmente en la ampliación del Puerto de poniente. Parte de la antigua dársena pesquera ha sido rellenada.



ÁREA FUNCIONAL VI





Parámetros del P.E.P.A.			
Sectores 3MP, 2 y 5 Parcela Mínima No se especifica			
Ocupación Máxima 80% y 50% Altura		Altura Máxima	Dos plantas y Cuatro plantas
Edificabilidad Máx. 1,20 m²/m² Usos Permitidos Industrial, Comercial, Oficinas y Dotacional			

	Base de Valor = TERCIARIO OFICINAS			
Método previsto	Residual Estático.			

Comparables

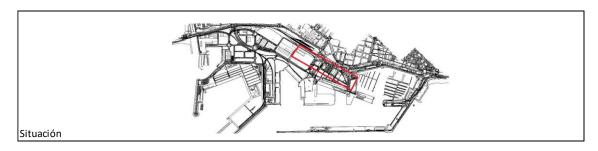
Para el método residual, se utilizarán como comparables oficinas nuevas terminadas y de 2ª mano ubicadas tanto en edificios exclusivos como en edificios de uso residencial, con superficies construidas con zonas comunes entre los 52 y los 421 m². Dichos testigos están referidos al área metropolitana de Alicante (códigos postales 03001, 03003, 03004 y 03007).

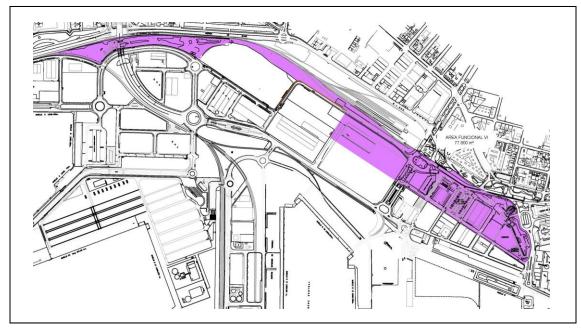
OBSERVACIONES: Los sectores 2 y 5 forman parte del ärea de Servicios Terciarios de Poniente y están destinadas al uso dotacional, permitiendose el uso comercial y el de oficinas, tanto de titularidad pública como privada.



Comparables

ÁREA FUNCIONAL VII





	Parámetros del P.E.P.A.									
Sectores	3MP, 2 y 5	Parcela Mínima	No se especifica							
Ocupación Máxima	80% y 50%	Altura Máxima	Dos plantas y Cuatro plantas							
Edificabilidad Máx.	$1,20 \text{m}^2/\text{m}^2$	Usos Permitidos	Industrial, Comercial, Oficinas y Dotacional							

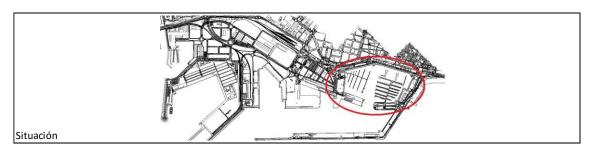
Edificabilidad Max.	1,20 m²/m²	Usos Permitidos	Industrial, Comercial, Oficinas y Dotacional								
Base de Valor = TERCIARIO COMERCIAL TIPO II											
Método previsto	Residual Estáti	co.									

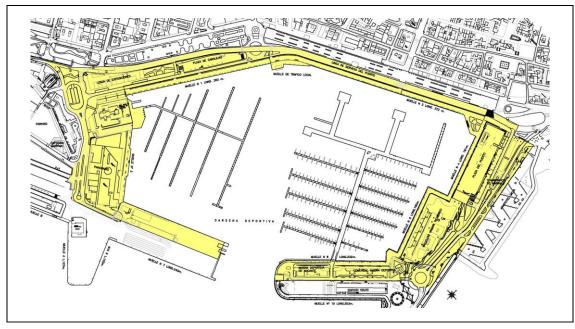
Para el método residual, se utilizarán como comparables locales comerciales nuevos y de 2ª mano ubicados tanto en bandejas comerciales como en edificios de uso residencial, con superficies construidas entre los 30 y los 900 m². Dichos testigos están referidos al área metropolitana de Alicante (códigos postales 03001, 03002, 03003, 03008, 03015 y 03016).

OBSERVACIONES: Los sectores 2 y 5 forman parte del ärea de Servicios Terciarios de Poniente y están destinadas al uso dotacional, permitiendose el uso comercial y el de oficinas, tanto de titularidad pública como privada. Se incluye en esta Área Funcional el denominado en el P.E.P.A. Parque Lineal o Parque del Mar. Se trata de una franja longitudinal que corre paralela a las antiguas vías del ferrocarril que llegaba a la actual Casa del Mediterráneo. Se trata de una zona ajardinada de uso público que carece de edificabilidad.



ÁREA FUNCIONAL VIII





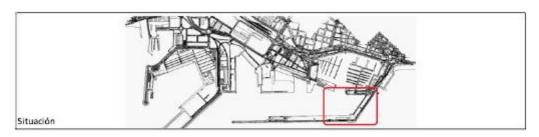
Parámetros del P.E.P.A.									
Sectores	1(1), 6, 7, 8 y 9	Parcela Mínima	No se especifica						
Ocupación Máxima	La existente	Altura Máxima	Dos plantas						
Edificabilidad Máx.	La existente	Usos Permitidos	Comercial. Oficinas y Dotacional						

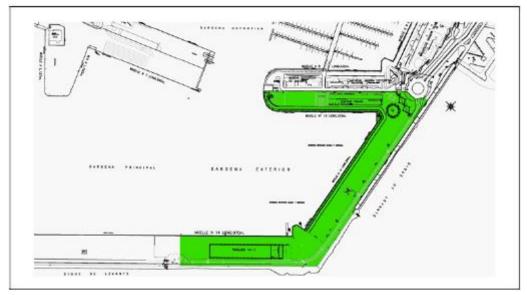
	Base de Valor = TERCIARIO COMERCIAL TIPO I							
Método previsto	Residual Estático.							
Comparables	Para el método residual, se utilizarán como comparables locales comerciales nuevos y de 2ª mano ubicados tanto en bandejas comerciales como en edificios de uso residencial, con superficies construidas entre los 41 y los 600 m². Dichos testigos están referidos al área metropolitana de Alicante (códigos postales 03001, 03002, 03003, 03006 y 03016) y a la zona de Entreplayas (03540).							

OBSERVACIONES: Se trata de una zona muy consolidada en la que el P.E.P.A. limita la edificabilidad y la ocupación a la existente actualmente, excepto para el Sector 6 que indica una edificabilidad máxima de 0,60 m²/m² con una ocupación máxima del 35%.



ÁREA FUNCIONAL IX





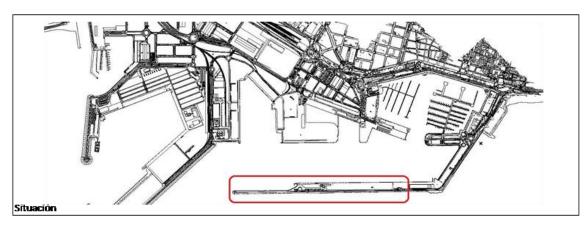
Parámetros del P.E.P.A.								
Sectores	3NL	Parcela Mínima	No se especifica					
Ocupación Máxima	No se especifica	Altura Máxima	Dos plantas					
Edificabilidad Máx.	No se especifica	Usos Permitidos	Usos Portuarios y naútico deportivo					

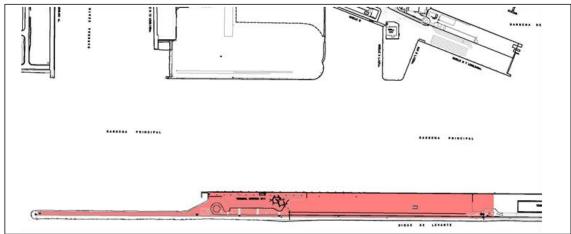
Base de Valor - PEQUEÑA INDUSTRIA						
Método previsto	Residual Estático.					
Comparables	Para el método residual, se utilizarán como comparables naves nuevas terminadas y de 2º mano con superficies construidas entre los 525 y los 2.040 m². Dichos testigos están referidos al área metropolitana de Alicante (Poligonos "Atalayas", "Babel", "Ocaña", "Pla de La Vallonga" y "Rabasa") y a los municipios colindantes de San Vicente "Poligono Canastell" y Torrellano "Elche Parque Industrial", conformados por edificaciones con una superficie de naves o parcelas se mejantes a las valoradas.					

OBSERVACIONES: El P.E.P.A. no asigna parámetros urbanisticos a estos sectores por lo que para valorar se adoptan los más habituales en el resto del Puerto que son: edificabilidad máxima de 1,20 m²/m², ocupación máxima del 80% y con un máximo de dos plantas sobre rasante.



ÁREA FUNCIONAL X





Parámetros del P.F.P.A.											
Sectores	res 3VL Parcela Minima No se especifica										
Ocupación Máxima	No se especifica	Altura Máxima	Dos plantas								
Edificabilidad Máx.	No se específica	Usos Permitidos	Usos Portuarios y terminal de Pasajeros								

	Base de Valor = PEQUEÑA INDUSTRIA								
Método previsto	Residual Estático.								
Comparables	Para el método residual, se utilizarán como comparables naves nuevas terminadas y de 2ª mano con superficies construidas entre los 525 y los 2.040 m². Dichos testigos están referidos al área metropolitana de Alicante (Polígonos "Atalayas", "Babel", "Ocaña", "Pla de La Vallonga" y "Rabasa") y a los municipios colindantes de San Vicente "Polígono Canastell" y Torrellano "Elche Parque Industrial", conformados por edificaciones con una superficie de naves o parcelas semejantes a las valoradas.								

OBSERVACIONES: El P.E.P.A. no asigna parámetros urbanísticos a estos sectores por lo que para valorar se adoptan los más habituales en el resto del Puerto que son: edificabilidad máxima de 1,20 m²/m², ocupación máxima del 80% y con un máximo de dos plantas sobre rasante.



3.4. CÁLCULO DE LAS BASES DE VALOR. CONCEPTOS GENERALES

Los valores de las Bases de Valor se obtendrán conforme a los métodos de comparación, método residual estático y método del coste.

Se explican a continuación los conceptos teóricos de cada uno de los métodos de valoración.

Para ello se hace referencia a la Orden Eco 805/2003, donde se especifican cómo cada uno de estos métodos permite obtener el valor de mercado de los terrenos.

3.4.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN

Esta metodología se empleará en suelos en los que exista una edificabilidad y características urbanísticas semejantes a los suelos o productos inmobiliarios que se analicen y de los que exista suficiente mercado de terrenos. Se utilizará para determinar el valor de los suelos no urbanizables a emplear en el método del coste, atendiendo a los importes de ofertas y transacciones de suelos no urbanizables.

3.4.2. MÉTODO RESIDUAL

Se empleará el residual estático para el cálculo de las Bases de Valor de la Pequeña y Mediana Industria y el Terciario.

3.4.2.1. Requisitos para la utilización del método residual.

Para la utilización del método residual se deberán tener en cuenta los siguientes requisitos:

- a) La existencia de información adecuada para determinar la promoción industrial, comercial o logística más probable a desarrollar con arreglo al régimen urbanístico aplicable.
- b) La existencia de información suficiente sobre costes de construcción, gastos necesarios de promoción, financieros, en su caso, y de comercialización que permita estimar los costes y gastos normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características semejantes a la que se va a desarrollar.
- c) La existencia de información de mercado que permita calcular los precios de venta más probables de los elementos que se incluyen en la promoción o en el edificio en las fechas previstas para su comercialización.
- d) La existencia de información suficiente sobre los rendimientos de promociones semejantes.



3.4.2.2. Procedimiento de cálculo estático

Para el cálculo del valor residual por el procedimiento estático se seguirán los siguientes pasos:

Se estimarán los costes de construcción, los otros gastos necesarios para ejecutar las obras, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. Se estimará el valor en venta del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado. Se fijará el margen de beneficio del promotor.

3.4.2.3. Margen de beneficio del promotor.

El margen de beneficio del promotor se fijará a partir de la información sobre promociones de semejante naturaleza, y atendiendo al más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como los gastos financieros y de comercialización más frecuentes.

Los márgenes de beneficio del promotor no podrán ser inferiores a los señalados en la siguiente tabla (Disposición adicional sexta Eco 805/2003):

Tipo de inmueble	Margen sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)
Edificios de uso residencia:	
Viviendas primera residencia	18
Viviendas segunda residencia	24
Edificios de oficinas	21
Edificios comerciales	24
Edificios industriales	27
Plazas de aparcamiento	20
Hoteles	22
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	24
Otros	24

3.4.2.4. Fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento estático.

El valor residual por el procedimiento estático del objeto de valoración se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$F = VM \times (1 - b) - \Sigma C_i$$

En donde:



F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.

b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.

Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados.

3.4.3. METODO DEL COSTE

Será el método empleado para el cálculo del valor de la zona de Gran Industria.

3.4.3.1. Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento bruto.

- 1.- Para calcular el valor de reemplazamiento bruto se sumarán las siguientes inversiones:
- a) El valor del Terreno
- b) El coste de las obras de urbanización
- c) Los gastos necesarios para realizar el reemplazamiento
- 2.- Para determinar el valor del terreno se utilizará bien el método de comparación o bien el método residual estático.
- 3.- El coste de las obras de urbanización será el coste de construcción por contrata. Se considerará como coste de la construcción por contrata, la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor. No se incluirán en dicho coste el de los elementos no esenciales de la urbanización que sean fácilmente desmontables.
- 4.- Los gastos necesarios serán los medios del mercado según las características del inmueble objeto de valoración, con independencia de quien pueda acometer el reemplazamiento.

Dichos gastos se calcularán con los precios existentes en la fecha de la valoración.

Se incluirán como gastos necesarios, entre otros, los siguientes:

- Los impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble
- Los honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios
- Los costes de licencias y tasas de la construcción
- El importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de inspección técnica para calcular dichas primas
- Los gastos de administración del promotor
- Los debidos a otros estudios necesarios

No se considerarán como gastos necesarios el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.



3.5. INDICACIONES SOBRE LOS TESTIGOS PARA LA COMPARACIÓN

En función de las bases de valor a obtener para asignar una valía a cada área funcional, es necesario realizar una toma de datos de aquellos elementos que se consideran adecuados para comparar con los terrenos de la Zona de Servicio del Puerto.

Se realizan tres búsquedas diferenciadas.

- Uso industrial. Dado que existen tres bases de valor diferentes, se realiza la búsqueda de comparables en oferta de suelos finalistas y naves industriales correspondientes al entorno metropolitano y municipios de la provincia con características semejantes a los terrenos valorados, intentando localizar:
 - a) Solares (suelos finalistas con urbanización recepcionada) para pequeña, mediana y gran industria
 - b) Naves industriales de tamaño pequeño, mediano y grande
 - c) Naves de características industrial-comercial de tamaño pequeño y mediano
 - d) Inmuebles ligados a la recepción de mercancías, almacenamiento y posterior distribución en parques logísticos y tamaños superiores a 5.000 m²

Para ello se estudian con visitas presenciales y toma de datos in situ, polígonos industriales ubicados tanto en Alicante (Atalayas, Babel, Ocaña, Llano del Espartal, Plá de la Vallonga y Rabasa) como en San Vicente (Canastell) y Torrellano (Elche Parque Industrial).

- 2) Para los locales y oficinas se toman datos de la zona centro y de ensanche de Alicante
- Los comparables de suelos de características especiales se obtienen consultando a corredores y vendedores de suelos semejantes en municipios del entorno de Alicante.

Tras obtener toda la información de los mencionados polígonos y zonas, se deben tener en cuenta las siguientes circunstancias:

- 1. El número de promociones de naves industriales de reciente terminación (en los últimos 8 años) ha sido prácticamente nulo, debido a la actual situación de crisis inmobiliaria.
- Los comparables encontrados por tanto, tienen una antigüedad de construcción mínima de 5 a 10 años y corresponden a los últimos polígonos industriales realizados.
- 3. La base de datos para la comparación se complementa con comparables de polígonos industriales con mayor número de años desde su terminación, filtrando por el estado del inmueble. Se aceptan como elementos comparables, aquellos que en la visita de toma de datos presentan un buen estado de conservación y se desechan aquellos que tienen un deterioro superior o no han tenido un



mantenimiento adecuado (también a tener en cuenta para locales y oficinas en el uso terciario).

- 4. Se ha obtenido por consulta telefónica con el vendedor <u>el precio actual de oferta</u> (de noviembre a diciembre de 2020) de todos los comparables utilizados.
- 5. Se ha consultado el precio final al que se podría llegar tras negociación.
- 6. Se corrige el precio de oferta de una forma individualizada para cada comparable utilizado, según la información obtenida en el punto anterior.
- 7. No se tienen en cuenta comparables donde se detecte una urgencia del vendedor por la transacción, no acorde con la definición del valor de mercado.
- 8. Para los comparables de naves industriales terminadas, se obtiene en la consulta realizada al vendedor, además del precio de oferta y el de posible negociación, una serie de datos que se comprueban con los de catastro, conseguidos en la página web de la oficina virtual del catastro. Los datos a los que nos referimos son:
 - a. Superficie construida de la nave industrial en metros cuadrados. Se consulta si dicha superficie es en una sola planta o si existe entreplanta. Si existiera, qué superficie construida tendría esta última.
 - b. Superficie de la parcela.
 - c. Estado del inmueble y conservación del mismo. Si ha tenido obras de reforma o mantenimiento durante el tiempo de su vida útil.
- 9. Para los testigos de locales comerciales, se consulta:
 - a. Superficie construida del local en m². Se consulta si dicha superficie es en una sola planta o si existe entreplanta. Si existiera, qué superficie construida tendría la entreplanta.
- 10. Para los testigos de suelo industrial se intentaba obtener los siguientes datos:
 - a. Superficie de la parcela.
 - b. Edificabilidad. Este dato sería contrastado con la normativa de ordenación vigente para el polígono industrial en el que se encuentre el solar.
 - c. De esta forma se obtendría el valor de repercusión (indicandolo en el apartado de observaciones de cada una de las fichas de los testigos) y el valor unitario (que es el que aparecería en el apartado correspondiente al valor).
- 11. Para los testigos de suelos de características especiales se consulta:
 - a. Superficie del terreno en hectáreas.
 - b. Uso al que se destina.
 - c. Mejoras (si existe alguna nave, vallado, dispone de luz, etc.)



Del estudio de mercado realizado se desprende lo siguiente:

No se han podido obtener suficientes comparables de solares para los usos de pequeña, mediana y gran industria. Sin embargo sí que existe suficiente información de mercado de naves de pequeño y mediano tamaño (desde 400 m² hasta 5.000 m²), por lo que el valor del suelo para la pequeña y mediana industria se calculará por el método residual estático calculado sobre el valor medio de los comparables obtenidos del tamaño correspondiente.

Como no se han localizado suficientes comparables de naves de gran tamaño en suelo urbano y no existen en la provincia comparables de inmuebles industriales semejantes, se ha recurrido al método del coste de reemplazamiento para obtener el valor del suelo para el uso de gran industria (consultar el apartado del cálculo de la base de valor de Gran Industria).

Se han podido obtener suficientes comparables tanto para el terciario-oficinas como para el uso terciario comercial, así como para los suelos de carácter especial.

3.5.1. FICHAS DE CÁLCULO DE LAS BASES DE VALOR

3.5.1.1. Pequeña Industria

Se asigna esta Base de Valor a la zona colindante con los diques de la zona Volvo y de la terminal Marítima de la zona de Levante. Según la nomenclatura del Plano de Ordenación de la 5ª Modificación Puntual del P.E.P.A., comprende los sectores de la Unidad Portuaria de Levante 3VL destinado a terminal de cruceros y 3NL como dársena náutico deportiva.

Las edificaciones existentes en la actualidad son dos construcciones de dos plantas, de las que una alberga la terminal de pasajeros de cruceros y la otra las instalaciones de la zona Volvo, además de un tinglado de almacenamiento.

Las ordenanzas del P.E.P.A. no asignan a estas zonas unos parámetros urbanísticos a cumplir. Ante esta situación se opta por asignar al conjunto los parámetros correspondientes a la mayor parte de sectores del resto del puerto que, básicamente son: ocupación máxima sobre rasante del 80% y edificabilidad máxima de 1,20 m²/m² con un máximo de dos plantas.

VALOR DEL SUELO

El valor del suelo se ha calculado mediante el método residual estático atendiendo al mayor y mejor uso del terreno.

F = VM x (1 -b) - Ci

F = Valor del terreno

VM = Valor de mercado del producto inmobiliario tipo a desarrollar.

b = Margen de beneficio del promotor en tanto por 1

Ci = Cada uno de los costes y gastos necesarios considerados.

Valor de mercado del producto inmobiliario tipo a desarrollar

Cálculo de la edificabilidad a promover para el Área de la Pequeña Industria.



En el sector 3TL hay una construcción de dos plantas con unos 3.700 m² construidos y en los sectores 3VL y 3PL hay una zona cubierta pero abierta lateralmente de unos 4.550 m² y una construcción de dos plantas correspondiente a la estación marítima con una superficie construida de unos 2.200 m². Los dos edificios mencionados tienen una ocupación en planta, respectivamente, de unos 1.850 m² y de unos 1.100 m². Dado que los sectores 3TL, 3VL y 3PL no están parcelados, se podría asimilar la ocupación en planta de dichos edificios a la superficie de parcela con lo que podríamos estimar, para establecer un dato de partida, que la parcela media en dichos sectores es de unos 1.500 m².

Hipótesis del producto inmobiliario tipo a desarrollar para el Área de la Pequeña Industria.

Como la edificabilidad máxima es de 1,20 m²/m² con una ocupación máxima del 80%, para realizar el análisis por el método del Valor Residual, se estima que el producto tipo a promover sería el correspondiente a Naves Exentas o Naves Adosadas sobre parcelas de 1.500 m² y una ocupación en planta de 1.200 m². Como el producto más demandado suele tener un 30% de la superficie de planta baja desdoblado en planta alta para oficinas, se construiría una planta alta de unos 360 m² con lo que la superficie total construida sería de 1.560 m², lo que representa materializar una edificabilidad de 1,04 m²/m², inferior por tanto al máximo permitido.

Comparables

Los comparables utilizados en la presente valoración se sitúan en los siguientes polígonos:

- * Polígono Industrial Las Atalayas (Alicante)
- * Polígono Industrial Babel (Alicante)
- * Polígono Industrial Carretera de Ocaña (Alicante)
- * Polígono Industrial Pla de La Vallonga (Alicante)
- * Polígono Industrial Rabasa (Alicante)
- * Polígono Industrial Canastell (San Vicente del Raspeig)
- * Polígono Industrial Elche-Parque Industrial (Torrellano)

El uso predominante de estas zonas industriales es el comercial, tanto venta directa como servicios técnicos y talleres, algunas superficies comerciales de importancia, fábricas, almacenamiento y logística.

Las características de estos polígonos se detallan en fichas individuales de cada uno de ellos que se adjuntan en el estudio del Mercado de la Valoración de Terrenos y Lámina de Agua. En estas fichas se detalla ubicación, superficie y porcentaje de ocupación de naves industriales, así como la tipificación industrial detallada de cada uno de ellos.

Los precios de oferta obtenidos serán corregidos en función del margen de negociación previsto con el vendedor según las consultas realizadas para cada comparable de la muestra.



N° de testigo Situación	Fecha	Superficie construida (m²)	Sup. Parcela (m²)	Antigüedad	Precio ofertado(€)	Valor unitario(€)
(T-4) P. Vallonga C/ Alisios nº155	Nov-20	670	800	21 años	290.000	432,84
(T-9) P. Atalayas Avda Antigua Peseta	Dic-20	981	2.262	22 años	800.000	815,49
(T-13)P. Babel C/ Comunicaciones 2	Nov-20	580	550	18 años	269.000	463,79
(T-18) P. Ocaña C/ Rioja nº15	Dic-20	1.315	1.400	30 años	600.000	456,27
(T-19) P. Ocaña Carretera Ocaña 60	Dic-20	1.485	2.618	19 años	750.000	505,05
(T-22) P. Rabasa C/ Rubens n°5	Nov-20	1.105	1.400	11 años	800.000	723,98
(T-23) P. Rabasa C/ Rubens n°20	Nov-20	1.000	1.064	31 años	455.000	455,00
(T-24) P. Rabasa C/ Van Dyck n°12	Nov-20	515	780	70 años	160.000	310,68
(T-29) Elche P. E. C/ Alberto Sols n°4	Nov-20	700	708	21 años	430.000	614,29
(T-31) P. Canastell C/ Martillo n°3	Nov-20	325	525	15 años	165.000	507,69

N° de testigo		Precio	Porcentaje	Precio	Valor unitario
Situación	Fecha	ofertado(€)	corrector	corregido	corregido(€/m²)
(T-4) P. Vallonga					
C/ Alisios n°155	Nov-20	290.000	10,34 %	260.000	388,06
(T-9) P. Atalayas					
Avda Antigua Peseta	Dic-20	800.000	12,50 %	700.000	713,56
(T-13)P. Babel					
C/ Comunicaciones 2	Nov-20	269.000	10,78 %	240.000	413,79
(T-18) P. Ocaña					
C/ Rioja nº15	Dic-20	600.000	11,67 %	530.000	403,04
(T-19) P. Ocaña					
Carretera Ocaña 60	Dic-20	750.000	6,67 %	700.000	471,38
(T-22) P. Rabasa					
C/ Rubens n°5	Nov-20	800.000	11,88 %	705.000	638,01
(T-23) P. Rabasa					
C/ Rubens n°20	Nov-20	455.000	7,03 %	423.000	423,00
(T-24) P. Rabasa					
C/ Van Dyck n°12	Nov-20	160.000	12,50 %	140.000	271,84
(T-29) Elche P. E.					
C/ Alberto Sols nº4	Nov-20	430.000	6,98 %	400.000	571,43
(T-31) P. Canastell					
C/ Martillo nº3	Nov-20	165.000	12,12 %	145.000	446,15

El ejercicio de la comparación entre objetos obliga a realizar una observación de las variables que caracterizan a dichos objetos.

Dado al alto grado de heterogeneidad que suele presentar el producto inmobiliario, resulta imprescindible establecer previamente cuáles son esas variables características que más influyen en el precio para cada tipo de inmueble y cuál es el peso que cada variable característica demuestra tener en la formación de los precios. En el caso que nos ocupa,



las variables características son situación; antigüedad y conservación; atractivo comercial del entorno y del local; densidad peatonal; forma y fachada; y superficie.

Si además de utilizar estas variables características para sopesar la igualdad o no entre los comparables, conseguimos encontrar entre ellas la mejor relación en función del precio, obtenemos un modelo que permite explicar los diferentes precios de los inmuebles comparables.

El procedimiento crea con los comparables un modelo de precios que, deducido de sus variables, se aplica finalmente sobre el inmueble a valorar.

							TA	BLA HOMO	OGENEIZA	CION										
DATOS	1	Γ 1	1	Γ2	T3		3 T4		T5		T6		17		T8		Т9		T10	
SITUACION	М	1,10	В	1,05	М	1,10	M	1,10	М	1,10	M	1,10	М	1,10	М	1,10	В	1,05	M	1,10
ANTIGÜEDAD/CONSERVACION	M	1,12	M	1,12	M	1,12	M	1,17	M	1,12	В	1,07	M	1,17	R	1,32	M	1,12	В	1,07
ATRAC.ENTORNO	M	1,06	М	1,06	М	1,06	M	1,06	М	1,06	M	1,06	M	1,06	M	1,06	В	1,00	M	1,06
ATRAC.LOCAL	M	1,05	В	0,95	M	1,05	M	1,05	В	0,95	M	1,05	M	1,05	R	1,15	В	1,00	M	1,05
DENS.PEATONAL	M	1,07	М	1,07	М	1,07	M	1,07	M	1,07	M	1,07	M	1,07	M	1,07	В	1,00	M	1,07
FORMA/FACHADA	M	1,05	M	1,05	М	1,05	M	1,05	M	0,95	M	1,05	M	1,05	R	1,15	M	1,05	M	1,05
SUPERFICIE	R	0,91	R	0,94	R	0,89	M	0,98	M	1,00	M	0,97	R	0,96	R	0,89	R	0,91	R	0,88
COEF. TOTAL		1,36		1,24		1,34		1,48		1,25		1,37		1,46		1,74		1,13		1,28
VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO	528 €	/m2t	885 €	/m2t	554€	/m2t	597 €	E/m2t	589 €	/m2t	874 €	/m2t	618 €	/m2t	473 €	/m2t	646 €	/m2t	571 €	€/m2t
VALOR MEDIO DE LOS 10 TESTIGOS	633 €	/m2t																		

* Fórmula de cálculo de coeficiente para cada Testigo:

COEF. TOTAL = 1 + ((COEF. SITUACIÓN - 1) + (COEF. ANTIGÜEDAD/CONSERVACIÓN - 1) + (COEF. ATRAC. ENTORNO - 1) + (COEF. ATRAC. LOCAL - 1) + (COEF. DENS. PEATONAL - 1) + (COEF. FORMA/FACHADA - 1) + (COEF. SUPERFICIE - 1))

* Valor Unitario Homogeneizado

V.U.H. = COEF. TOTAL TESTIGO x VALOR UNITARIO CORREGIDO TESTIGO

* Valor Medio de los Testigos

Corresponde a la media aritmética de los Valores Unitarios Homogeneizados

Obtenemos un valor de mercado para una nave de 1.560,00 m² de 633 €/m²:

⇒ 1.560 m² x 633 €/m² = 987.480 €.

Margen del beneficio del promotor (b)

El margen de beneficio del promotor se fijará a partir de la información sobre promociones de semejante naturaleza, y atendiendo al más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como los gastos financieros y de comercialización más frecuentes.

El margen mínimo marcado por la Orden Eco 805/2003 para **naves industriales es del 27%,** siendo éste el utilizado en la valoración.



Tipo de inmueble	Margen sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)
Edificios de uso residencia:	
Viviendas primera residencia	18
Viviendas segunda residencia	24
Edificios de oficinas	21
Edificios comerciales	24
Edificios industriales	27
Plazas de aparcamiento	20
Hoteles	22
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	24
Otros	24

Costes y gastos necesarios considerados (Ci)

Costes de construcción:

El coste de construcción utilizado en la hipótesis de cálculo, se ha obtenido de las bases de datos oficiales (IVE, PREOC y Generador de Precios), incrementado con el 19% correspondiente a Gastos Generales y Beneficio Industrial (215 €/m² x 1,19 = 255,85 €/m²)

Otros Gastos Necesarios de las Obras de Edificación

Se aplica un porcentaje sobre el coste de construcción. Se compone de los gastos por los conceptos de:

- Impuestos no recuperables en la adquisición del solar + AJD de adquisición del solar
- Gastos de notario y registro adquisición del solar
- IBI del solar durante la construcción y venta del inmueble.
- Honorarios de proyecto y dirección
- Licencia de obras + tasas
- OCT + seguro decenal
- Gastos de notario y registro por DON y DH
- Gastos de administración

Aplicado: 16%, 40,94 €/m².

Total Ci para una nave de 1.500 m²: C_i = 255,85 €/m² x 1,16 x 1.560 m² = 462.986,16 €

VALOR DEL SUELO (F)

 $F = VM \times (1 - b) - Ci$ $F = [987.480 \times (1 - 0.27)] - 462.986,16 = 257.874,24 €$

Siendo por tanto el valor unitario del terreno de 257.874,24 € / 1.500 m² = 171,92 €/m².

Valor unitario del suelo, Base de Valor Pequeña Industria F = 171,92 €/m²



3.5.1.2. Mediana Industria

Esta Base de Valor se asigna a una amplia superficie del puerto que comprende los sectores denominados 3MP, tanto de la zona de Levante como de la de Poniente, y parte de los sectores 2 y 5. Abarca por tanto las zonas de varadero y muelle pesquero en la unidad de poniente, la zona de almacenes de concesiones, la colindante con el Muelle 17 en el que se encuentran los depósitos de granel, las zonas de uso portuario colindante con la antigua dársena pesquera y con los muelles 7, 9, 11, 13 y 15 y parte de la zona de usos terciarios y dotacionales más próxima a la antigua estación de Murcia en donde se encontraban las antiguas instalaciones de CLH.

Las edificaciones existentes en la actualidad son mayoritariamente naves de tamaño medio, industriales o de almacenamiento.

Las ordenanzas que el P.E.P.A. asigna a estas zonas es muy similar ya que en todo el ámbito descrito la edificabilidad permitida es de 1,20 m²/m² y la ocupación máxima del 80%. En cuanto a alturas, excepto en la zona de los sectores 2 y 5 que se permite levantar planta baja más tres plantas altas, en el resto sólo se permiten dos plantas sobre rasante.

VALOR DEL SUELO

El valor del suelo se ha calculado mediante el método residual estático atendiendo al mayor y mejor uso del terreno.

F = VM x (1 - b) - Ci

F = Valor del terreno

VM = Valor de mercado del producto inmobiliario tipo a desarrollar.

b = Margen de beneficio del promotor en tanto por 1

Ci = Cada uno de los costes y gastos necesarios considerados.

Valor de mercado del producto inmobiliario tipo a desarrollar

Cálculo de la edificabilidad a promover para el Área de la Mediana Industria.

Del estudio realizado sobre las superficies catastrales de las parcelas de esta parte del puerto se comprueba que mientras que las zonas de usos portuarios colindantes con los muelles no están parceladas, la zona interior del ámbito descrito si lo está, existiendo cierta diversidad en el tamaño de las parcelas, oscilando la mayor parte de ellas entre los 4.000 m² y los 8.000 m², apareciendo extremos de 1.949 m² hasta los 19.142 m², sin que exista en las ordenanzas indicaciones sobre la superficie mínima de parcela. Partiendo de estos datos se ha estimado que el producto más demandado sería el de naves aisladas o adosadas sobre parcelas de 4.500 m².

Hipótesis del producto inmobiliario tipo a desarrollar para el Área de la Mediana Industria.

Como la edificabilidad máxima es de 1,20 m²/m² con una ocupación máxima del 80%, para realizar el análisis por el método del Valor Residual, se estima que el producto tipo a promover sería el correspondiente a Naves Exentas o Naves Adosadas sobre parcelas de 4.500 m² y una ocupación en planta de 3.600 m². Como el producto más demandado suele



tener un 25% de la superficie de planta baja desdoblado en planta alta para oficinas, se construiría una planta alta de unos 900 m² con lo que la superficie total construida sería de 4.500 m², lo que representa materializar una edificabilidad de 1,00 m²/m², inferior por tanto al máximo permitido.

Comparables

Los comparables utilizados en la presente valoración se sitúan en los siguientes polígonos:

- * Polígono Industrial Las Atalayas (Alicante)
- * Polígono Industrial Llano del Espartal (Alicante)
- * Polígono Industrial Pla de La Vallonga (Alicante)
- * Polígono Industrial Rabasa (Alicante)
- * Polígono Industrial Elche Parque-Industrial (Torrellano)

El uso predominante de estas zonas industriales es el comercial, tanto venta directa como servicios técnicos y talleres, algunas superficies comerciales de importancia, fábricas, almacenamiento y logística.

Las características de estos polígonos se detallan en fichas individuales de cada uno de ellos que se adjuntan en el estudio del Mercado de la Valoración de Terrenos y Lámina de Agua. En estas fichas se detalla ubicación, superficie y porcentaje de ocupación de naves industriales, así como la tipificación industrial detallada de cada uno de ellos.

Los precios de oferta obtenidos serán corregidos en función del margen de negociación previsto con el vendedor según las consultas realizadas para cada comparable de la muestra.

Nº de testigo Situación	Fecha	Superficie construida (m²)	Sup. Parcela	Antigüadad	Precio	Valor
***************************************	геспа	Constituta (III-)	(m²)	Antigüedad	ofertado(€)	unitario(€)
(T-1) P. Vallonga		0.000	4.550	o., ~	0.000.000	
C/ Trueno nº34	Nov-20	3.320	4.559	26 años	2.200.000	662,65
(T-3) P. Vallonga						
C/ Viento nº14	Nov-20	1.700	1.950	27 años	749.999	441,18
(T-5) P. Vallonga						
C/ Agua nº14	Nov-20	1.545	1.972	40 años	575.000	372,17
(T-8) P. Atalayas						
Avda Antigua Peseta	Nov-20	1.607	2.418	21años	850.000	528,94
(T-20) P. Rabasa						
C/ Mariano Benlliure 9	Nov-20	2.579	3.100	44 años	1.200.000	465,30
(T-21) P. Rabasa						
C/B. Diego de Cádiz	Nov-20	4.977	7.026	45 años	2.500.000	502,31
(T-25) Elche P. E.						
C/ Nicolás de Bussi 24	Nov-20	1.793	1.032	11 años	890.000	496,37
(T-32) Elche P. E.						
C/ Pitágoras nº12	Dic-20	2.425	1.683	21 años	1.400.000	577,32
(T-33) P. Espartal				•	•	_
C/ Rio Turia nº44(A)	Dic-20	2.190	8.500	14 años	2.120.000	968,04



N° de testigo		Precio	Porcentaje	Precio	Valor unitario
Situación	Fecha	ofertado(€)	corrector	corregido (€)	corregido(€/m²)
(T-1) P. Vallonga					
C/ Trueno nº34	Nov-20	2.200.000	6,82 %	2.050.000	617,47
(T-3) P. Vallonga					
C/ Viento nº14	Nov-20	749.999	6,67 %	700.000	411,76
(T-5) P. Vallonga					
C/ Agua nº14	Nov-20	575.000	6,96 %	535.000	346,28
(T-8) P. Atalayas					
Avda Antigua Peseta	Nov-20	850.000	11,76 %	750.000	466,71
(T-20) P. Rabasa					
C/ Mariano Benlliure 9	Nov-20	1.200.000	11,67 %	1.060.000	411,01
(T-21) P. Rabasa					
C/ B. Diego de Cádiz	Nov-20	2.500.000	7,00 %	2.325.000	467,15
(T-25) Elche P. E.					
C/ Nicolás de Bussi	Nov-20	890.000	7,08 %	827.000	461,24
(T-32) Elche P. E.					·
C/ Pitágoras nº12	Dic-20	1.400.000	10,71 %	1.250.000	515,46
(T-33) P. Espartal		•	•	•	
C/ Rio Turia nº44(A)	Dic-20	2.120.000	29,25 %	1.500.000	684,93

El ejercicio de la comparación entre objetos obliga a realizar una observación de las variables que caracterizan a dichos objetos.

Dado al alto grado de heterogeneidad que suele presentar el producto inmobiliario, resulta imprescindible establecer previamente cuáles son esas variables características que más influyen en el precio para cada tipo de inmueble y cuál es el peso que cada variable característica demuestra tener en la formación de los precios. En el caso que nos ocupa, las variables características son situación; antigüedad y conservación; atractivo comercial del entorno y del local; densidad peatonal; forma y fachada; y superficie.

Si además de utilizar estas variables características para sopesar la igualdad o no entre los comparables, conseguimos encontrar entre ellas la mejor relación en función del precio, obtenemos un modelo que permite explicar los diferentes precios de los inmuebles comparables.

El procedimiento crea con los comparables un modelo de precios que, deducido de sus variables, se aplica finalmente sobre el inmueble a valorar.

	TABLA HOMOGENEIZACION																	
DATOS		T1		T2		T3		T4		T5		T6		T7		T8		Т9
SITUACION	М	1,10	М	1,10	М	1,10	В	1,05	M	1,10	М	1,10	В	1,05	В	1,05	М	1,10
ANTIGÜEDAD/CONSERVACION	М	1,14	М	1,14	М	1,20	М	1,12	М	1,25	М	1,25	М	1,07	М	1,12	М	1,07
ATRAC.ENTORNO	М	1,06	Μ	1,06	М	1,06	Μ	1,06	М	1,06	М	1,06	В	1,00	В	1,00	М	1,06
ATRAC.LOCAL	М	0,95	Ν	0,95	М	0,95	Μ	0,90	М	0,95	М	0,95	Ζ	0,95	Ν	0,95	М	0,95
DENS.PEATONAL	М	1,07	М	1,07	М	1,07	М	1,07	М	1,07	М	1,07	В	1,00	В	1,00	М	1,07
FORMA/FACHADA	М	0,95	М	0,95	М	1,00	М	1,00	М	1,00	М	1,00	М	1,00	М	1,00	М	1,00
SUPERFICIE	R	0,90	R	0,80	R	0,80	R	0,80	R	0,90	М	1,00	R	0,80	R	0,86	R	0,86
COEF. TOTAL		1,17		1,07		1,18		1,00		1,33		1,43		0,87		0,98		1,11
VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO		722 €/m2t	4	41 €/m2t	4	09 €/m2t	4	67 €/m2t	54	7 €/m2t	668	668 €/m2t		01 €/m2t	50	05 €/m2t	76	0 €/m2t
VALOR MEDIO DE LOS 9 TESTIGOS		547 €/m2t																

*Fórmula de cálculo de coeficiente para cada Testigo:

COEF. TOTAL = 1 + ((COEF. SITUACIÓN - 1) + (COEF. ANTIGÜEDAD/CONSERVACIÓN - 1) + (COEF. ATRAC. ENTORNO - 1) + (COEF. ATRAC. LOCAL - 1) + (COEF. DENS. PEATONAL - 1) + (COEF. FORMA/FACHADA - 1) + (COEF. SUPERFICIE - 1))



* Valor Unitario Homogeneizado

V.U.H. = COEF. TOTAL TESTIGO x VALOR UNITARIO CORREGIDO TESTIGO

* Valor Medio de los Testigos

Corresponde a la media aritmética de los Valores Unitarios Homogeneizados

Obtenemos un valor de mercado para una nave de 4.500,00 m² de 547 €/m²:

 \Rightarrow 4.500 m² x 547 \notin /m² = 2.461.500 \notin .

Margen del beneficio del promotor (b)

El margen de beneficio del promotor se fijará a partir de la información sobre promociones de semejante naturaleza, y atendiendo al más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como los gastos financieros y de comercialización más frecuentes.

El margen mínimo marcado por la Orden Eco 805/2003 para **naves industriales es del 27%,** siendo éste el utilizado en la valoración.

Tipo de inmueble	Margen sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)
Edificios de uso residencia:	
Viviendas primera residencia	18
Viviendas segunda residencia	24
Edificios de oficinas	21
Edificios comerciales	24
Edificios industriales	27
Plazas de aparcamiento	20
Hoteles	22
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	24
Otros	24

Costes y gastos necesarios considerados (Ci)

Costes de construcción:

Es en este punto donde se opta por dividir la Base de Valor en dos debido a que, con la información facilitada, en la zona de varadero y muelle pesquero se estima que el coste de construcción será sensiblemente superior al del resto del ámbito debido principalmente a la complejidad de la cimentación a utilizar. El coste de construcción utilizado en la hipótesis de cálculo, se ha obtenido de las bases de datos oficiales (IVE, PREOC y Generador de Precios), incrementado con el 19% correspondiente a Gastos Generales y Beneficio Industrial. Así pues, para dicha zona adoptaremos la Base de Valor denominada Mediana



Industria **Tipo I** con un coste de construcción de $(240 €/m^2 x 1,19 = 285,60 €/m^2)$ y para el resto del ámbito adoptaremos la Base de Valor denominada Mediana Industria **Tipo II** con un coste de construcción de $(210 €/m^2 x 1,19 = 249,90 €/m^2)$

Otros Gastos Necesarios de las Obras de Edificación

Se aplica un porcentaje sobre el coste de construcción. Se compone de los gastos por los conceptos de:

- Impuestos no recuperables en la adquisición del solar + AJD de adquisición del solar
- Gastos de notario y registro adquisición del solar
- IBI del solar durante la construcción y venta del inmueble.
- Honorarios de proyecto y dirección
- Licencia de obras + tasas
- OCT + seguro decenal
- Gastos de notario y registro por DON y DH
- Gastos de administración

Aplicando 16% a 285,60 €/m² => 45,70 €/m². Aplicando 16% a 249,90 €/m² => 39,98 €/m².

Por tanto tendremos:

Tipo I:

Total Ci para una nave de 4.500 m²:C_i = 285,60 €/m² x 1,16 x 4.500 m² = 1.490.832,00 €

VALOR DEL SUELO (F)

```
F = VM \times (1 - b) - Ci

F = [2.461.500 \times (1 - 0.27)] - 1.490.832 = 306.063 €
```

Siendo por tanto el valor unitario del terreno de 306.063 € / 4.500 m² = 68,01 €/m².

Valor unitario, Base de Valor Mediana Industria Tipo I F = 68,01 €/m²

Tipo II:

Total Ci para una nave de 4.500 m²:C_i = 249,90 €/m² x 1,16 x 4.500 m² = 1.304.478,00 €

VALOR DEL SUELO (F)

```
F = VM x (1 - b) - Ci
F = [2.461.500 \text{ x} (1 - 0.27)] - 1.304.478 = 492.417,00 €
```

Siendo por tanto el valor unitario del terreno de 492.417 € / 4.500 m² = 109,43 €/m².

Valor unitario, Base de Valor Mediana Industria Tipo II F = 109,43 €/m²



3.5.1.3. Gran Industria

Se asigna esta base valor a todo el suelo que constituye la última ampliación del puerto. Según la 4ª Modificación Puntual del P.E.P.A. corresponde a los suelos grafiados como 3MP_A, colindantes con los muelles 19, 21, 23 y 25.

En esta zona se distinguen dos usos. Mientras que el muelle 25 y parte del 23 se destinan a terminal de pasajeros, los muelles 19, 21 y el resto del 23 son para terminal de mercancías. Para la zona de pasajeros se permiten los usos comerciales minoristas, hosteleros, oficinas y naves industriales de logística y almacenamiento. En la zona de mercancías se permiten los usos comerciales mayoristas, almacenaje, talleres de reparación y producción industrial y artesanal. En ambas zonas la edificabilidad máxima es de 1,20 m²/m², la ocupación del 80% y se permite levantar planta baja y tres plantas altas. En la actualidad está funcionando la terminal de pasajeros del barco a Orán y la terminal de contenedores.

VALOR DEL SUELO

Se ha comprobado que no existe en el término municipal ni en los más próximos un mercado activo para las grandes superficies de suelo previstas en esta base de valor, es decir, no existen pruebas útiles o relevantes de transacciones de venta reciente, debido a la naturaleza singular del activo, ni tampoco de inmuebles terminados, ya que se trata de grandes industrias con un mercado muy restringido y singular.

Del mismo modo que se estima que el valor de una gran industria terminada tendría como referencia el coste de reemplazamiento, ya que un comprador no pagaría más por adquirir el activo que el costo de construir uno nuevo equivalente, se considera que el precio de un suelo de las dimensiones adecuadas para la implantación tiene como referencia el coste de la transformación de un suelo no urbanizable a suelo industrial urbanizado.

Es decir, dado que las dimensiones necesarias para la implantación de la gran industria no se encuentran en el mercado, una empresa que necesitara estar en una zona determinada recurriría a suelos no urbanizados con las dimensiones adecuadas, o bien a terrenos en principio no urbanizables pero susceptibles de incorporarse al planeamiento urbanístico a través de las modificaciones adecuadas, teniendo que proceder a transformarlo en suelo industrial urbanizado. Por tanto, el valor de referencia procedería de la suma del suelo no urbanizable más los gastos de transformación.

Así, para calcular el valor de reemplazamiento bruto se sumarán las siguientes inversiones:

- a) El valor del terreno.
- b) El coste de las obras de urbanización.
- c) Otros gastos necesarios para realizar el reemplazamiento, teniendo en cuenta los conceptos de honorarios técnicos de redacción de documentos de planeamiento y urbanización, licencias, tasas, impuestos no recuperables, etc.

Para determinar el valor del terreno (no urbanizable) se utilizará el método de comparación.

Se han estudiado los siguientes comparables:



Nº de testigo Situación	Fecha	Sup. Terreno (m²)	Precio ofertado(€)	Porcentaje corrector	Precio corregido (€)	Valor unitario corregido(€/m²)
(T-1) Alicante	100	()	0.0(5)	5055	00.109.00 (0)	
Fontcalent	Dic-20	62.975	80.155	12,67 %	70.000	1,11
(T-2) Alicante						
Marchefons	Dic-20	39.450	100.000	12,00 %	88.000	2,23
(T-3) Alicante						
Monnegre	Dic-20	25.000	80.000	12,50 %	70.000	2,80
(T-4) Alicante						
La Serreta	Dic-20	140.000	600.000	8,33 %	550.000	3,93
(T-5) El Campello						
El Maset	Dic-20	21.936	30.000	6,67 %	28.000	1,28
(T-6) Alicante						
El Pilot	Dic-20	21.700	90.000	11,11%	80.000	3,69

El ejercicio de la comparación entre objetos obliga a realizar una observación de las variables que caracterizan a dichos objetos.

Dado al alto grado de heterogeneidad que suele presentar el producto inmobiliario, resulta imprescindible establecer previamente cuáles son esas variables características que más influyen en el precio para cada tipo de inmueble y cuál es el peso que cada variable característica demuestra tener en la formación de los precios. En el caso que nos ocupa, las variables características son situación; antigüedad y conservación; atractivo comercial del entorno y del local; densidad peatonal; forma y fachada; y superficie.

Si además de utilizar estas variables características para sopesar la igualdad o no entre los comparables, conseguimos encontrar entre ellas la mejor relación en función del precio, obtenemos un modelo que permite explicar los diferentes precios de los inmuebles comparables.

El procedimiento crea con los comparables un modelo de precios que, deducido de sus variables, se aplica finalmente sobre el inmueble a valorar.

TABLA HOMOGENEIZACION													
DATOS		T1		T2		T3		T4		T5		Г6	
SITUACION	М	0,95	М	1,00	М	1,00	М	0,95	М	0,95	М	0,95	
ANTIGÜEDAD/CONSERVACION	М	1,00	М	1,00	М	1,00	М	1,00	М	1,00	М	1,00	
ATRAC.ENTORNO	М	1,00	М	1,00	М	1,00	М	1,00	М	1,00	М	1,00	
ATRAC.LOCAL	М	1,00	М	1,00	М	1,00	М	1,00	М	1,00	М	1,00	
DENS.PEATONAL	Μ	1,00	М	1,00	М	1,00	М	1,00	Μ	1,00	Μ	1,00	
FORMA/FACHADA	Μ	1,00	М	1,00	М	1,00	М	1,00	Δ	1,00	М	1,00	
SUPERFICIE	R	0,96	R	0,96	R	0,96	М	1,00	R	0,96	R	0,96	
COEF. TOTAL		0,91		0,96		0,96		0,95		0,91		0,91	
VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO	1,	,01 €/m2t	2,	14 €/m2t	2,0	69 €/m2t	:	3,73 €/m2t	1,	16 €/m2t	3,35	€/m2t	
VALOR MEDIO DE LOS 6 TESTIGOS	2,	,35 €/m2t											

* Fórmula de cálculo de coeficiente para cada Testigo:

COEF. TOTAL = 1 + ((COEF. SITUACIÓN - 1) + (COEF. ANTIGÜEDAD/CONSERVACIÓN - 1) + (COEF. ATRAC. ENTORNO - 1) + (COEF. ATRAC. LOCAL - 1) + (COEF. DENS. PEATONAL - 1) + (COEF. FORMA/FACHADA - 1) + (COEF. SUPERFICIE - 1))

* Valor Unitario Homogeneizado



V.U.H. = COEF. TOTAL TESTIGO x VALOR UNITARIO CORREGIDO TESTIGO

* Valor Medio de los Testigos

Corresponde a la media aritmética de los Valores Unitarios Homogeneizados

Se toma como valor medio 2,35 €/m².

Como la zona del puerto destinada a gran industria tiene una superficie aproximada de 422.925 m² se ha partido de un supuesto suelo para uso industrial de esa superficie que se ha de urbanizar. Por ley, el 10% de esa superficie se destinará a zonas verdes y por experiencia y práctica profesional se puede estimar que el 24% de la superficie restante del polígono estará ocupada por viales. Partiendo de las bases de datos oficiales (IVE, PREOC y Generador de Precios) para la obtención de los costes de urbanización hemos considerado un precio medio para la zona verde de unos 56 €/m² y de unos 88 €/m² para los viales, obteniendo un presupuesto de ejecución total de 10.407.338,40 €, que corresponden a un coste de ejecución material unitario de 24,61 €/m².

A ese valor se aplica un 19% en concepto de beneficio industrial, obteniendo los costes de ejecución por contrata, y sobre dicha cantidad habrá que añadir un 16% en concepto de honorarios técnicos de redacción de documentos de planeamiento y urbanización, licencias, tasas, impuestos no recuperables, etc.

Así se obtiene el Coste de Construcción a Nuevo por m^2 de suelo bruto de urbanización (24,61 €/ m^2 x 1,19 x 1,16 = 33,97 €/ m^2). Lo que sumado al valor del suelo No Urbanizable (2,35 €/ m^2), nos da un valor total de 36,32 €/ m^2 .

Valor unitario del suelo, Base de Valor Gran Industria F = 36,32 €/m²

3.5.1.4. Terciario-Comercial Tipo I

Se agrupa en esta Base de Valor toda la zona terciaria existente a lo largo de los muelles 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 8. Es la zona del puerto con mayor interrelación con la ciudad tanto por su ubicación como por su accesibilidad. La actividad comercial es muy importante estando la mayor parte de los establecimientos destinados al ocio y a la restauración. En el extremo del muelle 8 más próximo a la bocana también se da el uso de oficinas. En el lado opuesto hay varias zonas diferenciadas. Por un lado la franja paralela al Parque de Canalejas, cuyo elemento más representativo es el antiguo edificio de La Lonja, tiene un carácter eminentemente cultural, por otro el Real Club de Regatas de Alicante y el centro comercial Panoramis y, por último, la antigua zona del varadero.

Según la nomenclatura establecida en el Plan Especial se trata de la Zona I del Sector 1 y los Sectores 6, 7, 8 y 9.

Las Ordenanzas para la Zona I del Sector 1 establecen que para un suelo neto de 16.000 m² la ocupación máxima será de 7.500 m², con una edificabilidad máxima de 15.000 m² y permitiendo levantar planta baja más una planta alta. Es decir, tendríamos un coeficiente de edificabilidad de 0,9375 m²/m² con una ocupación del 0,46875%. El uso establecido es el terciario. En el Sector 8 se ubican las instalaciones de los barcos que hacen la línea con la isla de Tabarca. Para este sector se indica una superficie neta de suelo de 800 m² con



130 m² construidos. En el Sector 7 se encuentran, en la manzana 1, los edificios de la Comandancia Militar de Marina y el de Aduanas y, en la manzana 2, una cafetería situada sobre el parking subterráneo, con una superficie construida total sobre rasante de 3.320 m² sobre una superficie neta de suelo de 8.370 m². Aglutinando estas cifras podríamos llegar a resumirlas en que para una superficie total de suelo de 25.170 m² tenemos una superficie construida de 18.450 m², es decir, una edificabilidad global de 0,73 m²/m².

Para el Sector 6 las Ordenanzas establecen una edificabilidad máxima de 0.60 m²/m². permitiendo levantar planta baja más una planta alta con una ocupación media máxima sobre rasante del 35%. Tras la medición realizada sobre la cartografía catastral de los edificios del R.C.R.A., de Panoramis y de las otras tres pequeñas edificaciones existentes, se ha comprobado que las mismas respetan los mencionados parámetros, con una superficie neta de suelo de 30.453 m² y una superficie construida sobre rasante de 18.272 m². El Sector 9 tiene una superficie neta de suelo de 6.080 m² con una edificabilidad permitida de 3.850 m² sobre rasante, es decir, la edificabilidad máxima es de 0,6332 m²/m², indicando que la ocupación máxima no podrá ser superior a la existente en la actualidad. De los datos catastrales se desprende una ocupación actual de 2.854 m² lo que representa un índice de ocupación del 46,94%. El uso establecido es dotacional lúdico y de ocio. Como el edificio de La Lonja no se puede demoler y tiene una superficie construida aproximada de 886 m² quedaría una edificabilidad remanente para el sector de 2.964 m² sobre una superficie de suelo neto de unos 4.681 m². Aglutinando estas cifras podríamos llegar a resumirlas en que para una superficie total de suelo de 35.134 m² tenemos una superficie construida de 21.236 m², es decir, una edificabilidad global de 0,60 m²/m² con una ocupación máxima del 36,59%.

VALOR DEL SUELO

El valor del suelo se ha calculado mediante el método residual estático atendiendo al mayor y mejor uso del terreno.

F = VM x (1 - b) - Ci

F = Valor del terreno

VM = Valor de mercado del producto inmobiliario tipo a desarrollar.

b = Margen de beneficio del promotor en tanto por 1

Ci = Cada uno de los costes y gastos necesarios considerados.

Valor de mercado del producto inmobiliario tipo a desarrollar

Hipótesis del producto inmobiliario tipo a desarrollar en el Área Terciario-Comercial Tipo I

La actividad comercial de Alicante, se concentra principalmente en locales de pequeña o mediana superficie ubicados a lo largo de todo el casco urbano de la ciudad; no obstante, en los principales ejes comerciales (Maisonnave, Federico Soto, Alfonso El Sabio, Rambla de Méndez Núñez y calles peatonales) se aglutina su mayor actividad, en los cuales se hallan tanto empresas familiares con negocios con una arraigada solvencia desde hace muchos años como franquicias (cada vez mayores) a nivel nacional.

Para la realización del análisis por el método del valor residual se considera la hipótesis de la promoción de una mediana superficie comercial, la cual contará con diferentes locales de múltiples superficies, es decir, desde una serie de locales "locomotoras", los cuales

PUERTO DE ALICANTE MEMORIA TÉCNICA Exp. A-01381/18-3W



serán de reclamo para la atracción de la potencial clientela, como de diferentes locales de menor superficie para todo tipo de negocios (tanto franquicias a nivel nacional o internacional como otros de índole familiar).

Así, en la zona del Sector 1, se estima la hipótesis de la construcción de una mediana superficie comercial de 18.450 m²t sobre rasante y un 60% de dicha superficie, es decir, 11.070 m² en planta sótano para aparcamiento (necesario para que funcione correctamente dicho establecimiento). Estimando que la ocupación máxima permitida es del 47% se tendría que promover un edificio comercial compuesto por una planta baja de unos 11.800 m² construidos y una planta alta con los 6.650 m² restantes.

En la zona del Sector 6 se plantea la hipótesis de la construcción de una mediana superficie comercial de 21.236 m²t sobre rasante y un 60% de dicha superficie, es decir, 12.742 m² en planta sótano para aparcamiento (necesario para que funcione correctamente dicho establecimiento). Como la ocupación máxima estimada es del 36,59% se tendría que promover un edificio comercial compuesto por una planta baja de unos 12.855 m² construidos y una planta alta con los 8.381 m² restantes

Comparables

Para el estudio de la zona valorada, se han tomado muestras de este tipo de locales en el centro de la ciudad o en sus proximidades, cuyo grado de ocupación ronda desde el 70-75% en zonas más alejadas de las principales vías comerciales, al 80-95% en la parte más comercial y alta en cuanto a precios de mercado.

En esta toma de datos de locales ubicados en plantas bajas de edificios de uso residencial aportamos testigos en venta con superficies que van desde los 44 m² hasta los 276 m² así como comparables en alquiler situados en centros comerciales para los que se ha procedido a capitalizar su renta.

Alicante presenta una buena actividad comercial basada no sólo en el turismo y que no se centra exclusivamente en la época estival sino que se mantiene más o menos constante a lo largo de todo el año debido a la gran afluencia de turismo de invierno proveniente de países del norte de Europa. Esto hace que no se produzcan picos excesivos de ocupación en verano, manteniéndose estable durante el año, por lo que las ofertas de precios tampoco se ven alteradas por la época estival.

Las características detalladas de los comparables que se relacionan a continuación se encuentran en fichas individuales de cada uno de ellos que se adjuntan en el Estudio de Mercado. En estas fichas se especifica: ubicación, superficie (construida y de parcela en su caso), antigüedad, etc., de cada uno de ellos.



RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO:

Nº de testigo - Situación	Fecha	Superficie (m²)	Antigüedad	Precio ofertado	Valor unitario(€/m²)
(T-1)Alicante (03001) C/ Pintor Agrasot n°3	Dic-20	160	14 años	429.000	2.681,25
(T-3) Alicante (03001) C/ Pintor Agrasot n°10	Dic-20	116	61 años	238.000	2.051,72
(T-4) Alicante (03001) C/ del teatro n°48	Dic-20	130	43 años	340.000	2.615,38
(T-6) Alicante (03002) C/ Mayor n°34	Dic-20	57	70 años	120.000	2.105,26
(T-9) Alicante (03002) C/ Rafael Altamira n°13	Dic-20	44	120 años	130.000	2.954,55
(T-14) Alicante (03003) C/ Italia n°39	Dic-20	257	45 años	425.000	1.653,70
(T-15) Alicante (03003) C/ Italia n°25	Dic-20	276	30 años	510.000	1.847,83
(T-17) Alicante (03003) C/ Serrano n°15	Dic-20	100	53 años	250.000	2.500,00
(T-23) Alicante (03004) C/ Maestro Barbieri n°2	Dic-20	81	57 años	150.000	1.851,85
(T-24) Alicante (03005) C/ San Juan Bosco nº16	Dic-20	90,32	18 años	180.000	1.992,91
(T-28) Alicante (03007) Avenida de Aguilera nº39	Dic-20	156	38 años	250.000	1.602,56
(T-31) Alicante (03007) C/ García Andreu nº49	Dic-20	215	51 años	450.000	2.093,02

Nº de testigo - Situación	Fecha	Precio Ofertado (€)	Porcentaje de corrección (%)	Precio corregido (€)	Valor unitario corregido (€/m²)
(T-1)Alicante (03001) C/Pintor Agrasot n°3	Dic-20	429.000	6,76 %	400.000	2.500,00
(T-3) Alicante (03001) C/ Pintor Agrasot nº10	Dic-20	238.000	11,76 %	210.000	1.810,34
(T-4) Alicante (03001) C/ del Teatro nº48	Dic-20	340.000	11,76 %	300.000	2.307,69
(T-6) Alicante (03002) C/ Mayor n°34	Dic-20	120.000	6,67 %	112.000	1.964,91
(T-9) Alicante (03002) C/ Rafael Altamira nº13	Dic-20	130.000	11,54 %	115.000	2.613,64
(T-14) Alicante (03003) C/ Italia n°39	Dic-20	425.000	11,76 %	375.000	1.459,14
(T-15) Alicante (03003) C/ Italia n°25	Dic-20	510.000	11,76 %	450.000	1.630,43
(T-17) Alicante (03003) C/ Serrano nº15	Dic-20	250.000	12,00 %	220.000	2.200,00
(T-23) Alicante (03004) C/ Maestro Barbieri n°2	Dic-20	150.000	13,33 %	130.000	1.604,94
(T-24) Alicante (03005) C/ San Juan Bosco nº16	Dic-20	180.000	13,89 %	155.000	1.716,12
(T-28) Alicante (03007) Avenida de Aguilera nº39	Dic-20	250.000	12,00 %	220.000	1.410,26
(T-31) Alicante (03007) C/ García Andreu nº49	Dic-20	450.000	11,11%	400.000	1.860,47



El ejercicio de la comparación entre objetos obliga a realizar una observación de las variables que caracterizan a dichos objetos.

Dado al alto grado de heterogeneidad que suele presentar el producto inmobiliario, resulta imprescindible establecer previamente cuáles son esas variables características que más influyen en el precio para cada tipo de inmueble y cuál es el peso que cada variable característica demuestra tener en la formación de los precios. En el caso que nos ocupa, las variables características son situación; antigüedad y conservación; atractivo comercial del entorno y del local; densidad peatonal; forma y fachada; y superficie.

Si además de utilizar estas variables características para sopesar la igualdad o no entre los comparables, conseguimos encontrar entre ellas la mejor relación en función del precio, obtenemos un modelo que permite explicar los diferentes precios de los inmuebles comparables.

El procedimiento crea con los comparables un modelo de precios que, deducido de sus variables, se aplica finalmente sobre el inmueble a valorar.

									T/	ABLA HOMO	GENEI	ZACION												
DATOS		T1		T2		T3		T4		T5		T6		17		T8		T9		T10		T11		T12
SITUACION	М	1,03	М	1,03	В	0,90	М	1,03	М	1,03	М	1,03	М	1,03	М	1,03	М	1,05	М	1,03	М	1,10	М	1,10
ANTIGÜEDAD/CONSERVACION	М	1,12	М	1,12	М	1,12	М	1,12	М	1,12	M	1,12	В	1,02	М	1,12	М	1,12	В	1,02	M	1,12	M	1,12
ATRAC.ENTORNO	М	1,02	М	1,02	В	0,90	M	1,02	М	1,02	M	1,02	М	1,02	М	1,02	M	1,05	М	1,02	M	1,10	M	1,10
ATRAC.LOCAL	М	1,02	М	1,00	В	0,90	М	1,00	М	1,00	M	1,00	М	1,00	М	1,00	М	1,05	М	1,00	M	1,10	M	1,10
DENS.PEATONAL	М	1,00	М	1,00	М	0,90	М	1,00	М	0,90	M	1,00	М	1,00	М	1,00	М	1,05	М	1,05	M	1,10	М	1,10
FORMA/FACHADA	М	1,00	М	1,05	М	1,05	М	1,00	М	1,00	M	1,00	В	0,90	М	1,00	В	0,90	М	1,05	M	1,00	M	1,00
SUPERFICIE	М	1,00	М	1,05	М	1,03	R	0,90	R	0,87	R	1,15	R	1,18	М	1,05	М	0,95	М	0,95	M	1,00	R	1,10
COEF. TOTAL		1,19		1,27		0,80		1,07		0,94		1,32		1,15		1,22		1,17		1,12		1,52		1,62
VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO	2.9	975 €/m2t	2.:	299 €/m2t	1.	846 €/m2t	2.	102 €/m2t	2.	457 €/m2t	1.9	26 €/m2t	1.	875 €/m2t	2.0	684 €/m2t	1.	878 €/m2t	1.9	022 €/m2t	2.1	.44 €/m2t	3.0	14 €/m2t
VALOR MEDIO DE LOS 12 TESTIGOS	2.7	260 €/m2t																						

* Fórmula de cálculo de coeficiente para cada Testigo:

COEF. TOTAL = 1 + ((COEF. SITUACIÓN - 1) + (COEF. ANTIGÜEDAD/CONSERVACIÓN - 1) + (COEF. ATRAC. ENTORNO - 1) + (COEF. ATRAC. LOCAL - 1) + (COEF. DENS. PEATONAL - 1) + (COEF. FORMA/FACHADA - 1) + (COEF. SUPERFICIE - 1))

* Valor Unitario Homogeneizado

V.U.H. = COEF. TOTAL TESTIGO x VALOR UNITARIO CORREGIDO TESTIGO

* Valor Medio de los Testigos

Corresponde a la media aritmética de los Valores Unitarios Homogeneizados

Para la zona del Sector 1 un valor unitario para la superficie comercial en planta baja de 2.260 €/m². Estimando que el valor comercial en planta alta es un 80% del de la planta baja resultaría un valor unitario para la superficie en planta alta de 1.808 €/m². Aplicando estos valores a la superficie a promover resultaría un unitario global de **2.097,08** €/m².

			_		_		_		T/	ABLA HOMO	GENEI	ZACION			_		_				_		_	
DATOS		T1		T2		T3		T4		T5		T6		T7		T8		T9		T10		T11		T12
SITUACION	М	0,98	М	0,98	В	0,85	М	0,98	М	0,98	M	0,98	М	0,98	М	0,98	М	1,00	М	0,98	M	1,05	M	1,05
ANTIGÜEDAD/CONSERVACION	М	1,12	М	1,12	М	1,12	М	1,12	М	1,12	M	1,12	В	1,02	М	1,12	М	1,12	В	1,02	M	1,12	M	1,12
ATRAC.ENTORNO	М	0,98	М	0,98	В	0,85	М	0,98	М	0,98	М	0,98	М	0,97	М	0,97	М	1,00	М	0,97	M	1,05	M	1,05
ATRAC.LOCAL	М	1,02	М	1,00	В	0,90	М	1,00	М	1,00	M	1,00	М	1,00	М	1,00	М	1,05	М	1,00	M	1,10	M	1,10
DENS.PEATONAL	М	0,98	М	0,98	М	0,88	М	0,98	М	0,88	M	0,98	М	0,98	М	0,98	М	1,03	М	1,03	M	1,08	M	1,08
FORMA/FACHADA	М	1,01	М	1,06	М	1,06	М	1,00	М	1,00	M	1,00	В	0,90	М	1,01	В	0,90	М	1,06	M	1,01	M	1,01
SUPERFICIE	М	0,99	М	1,04	М	1,02	R	0,89	R	0,86	R	1,14	R	1,17	М	1,04	М	0,94	М	0,94	М	0,99	R	1,09
COEF. TOTAL		1,08		1,16		0,68		0,95		0,82		1,20		1,02		1,10		1,04		1,00		1,40		1,50
VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO	2.7	700 €/m2t	2.:	100 €/m2t	1.	569 €/m2t	1.8	367 €/m2t	2.	143 €/m2t	1.7	51 €/m2t	1.	663 €/m2t	2.4	420 €/m2t	1.0	669 €/m2t	1.7	716 €/m2t	1.9	74 €/m2t	2.7	91 €/m2t
VALOR MEDIO DE LOS 12 TESTIGOS	2.0	030 €/m2t																						



* Fórmula de cálculo de coeficiente para cada Testigo:

COEF. TOTAL = 1 + ((COEF. SITUACIÓN - 1) + (COEF. ANTIGÜEDAD/CONSERVACIÓN - 1) + (COEF. ATRAC. ENTORNO - 1) + (COEF. ATRAC. LOCAL - 1) + (COEF. DENS. PEATONAL - 1) + (COEF. FORMA/FACHADA - 1) + (COEF. SUPERFICIE - 1))

* Valor Unitario Homogeneizado

V.U.H. = COEF. TOTAL TESTIGO x VALOR UNITARIO CORREGIDO TESTIGO

* Valor Medio de los Testigos

Corresponde a la media aritmética de los Valores Unitarios Homogeneizados

Para la zona del Sector 6 se obtiene un valor unitario para la superficie comercial en planta baja de 2.030 €/m². Estimando que el valor comercial en planta alta es un 80% del de la planta baja resultaría un valor unitario para la superficie en planta alta de 1.624 €/m². Aplicando estos valores a la superficie a promover resultaría un unitario global de 1.869,77 €/m².

Margen del beneficio del promotor (b)

El margen de beneficio del promotor se fijará a partir de la información sobre promociones de semejante naturaleza, y atendiendo al más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como los gastos financieros y de comercialización más frecuentes.

El margen mínimo marcado por la Orden Eco 805/2003 modificada en la EHA/3011/2007 para edificios comerciales es del 24%, siendo éste el utilizado en la valoración.

Tipo de inmueble	Margen sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)
Edificios de uso residencia:	
Viviendas primera residencia	18
Viviendas segunda residencia	24
Edificios de oficinas	21
Edificios comerciales	24
Edificios industriales	27
Plazas de aparcamiento	20
Hoteles	22
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	24
Otros	24

Costes y gastos necesarios considerados (Ci)

El coste de construcción utilizado en la hipótesis de cálculo se ha obtenido de las bases de datos oficiales (IVE, PREOC y Generador de Precios), llegando a un coste de ejecución material para el edificio del Sector 1 de 610 €/m² para la superficie sobre rasante y 280 €/m² para el sótano, obteniendo un valor medio para toda la superficie construida de 486,25 €/m². A ese valor se aplica un 19% en concepto de beneficio industrial, obteniendo los costes de ejecución por contrata es decir, 486,25 €/m² x 1,19 = 578,64 €/m².



Para el edificio del Sector 6 se estima un coste de ejecución material de 590 €/m² para la superficie sobre rasante y 270 €/m² para el sótano, obteniendo un valor medio para toda la superficie construida de 470,00 €/m². A ese valor se aplica un 19% en concepto de beneficio industrial, obteniendo los costes de ejecución por contrata es decir, 470,00 €/m² x 1,19 = 559,30 €/m².

Otros Gastos Necesarios de las Obras de Edificación

Se aplica un porcentaje sobre el coste de construcción. Se compone de los gastos por los conceptos de:

Impuestos no recuperables en la adquisición del solar + AJD de adquisición del solar

Gastos de notario y registro adquisición del solar

IBI del solar durante la construcción y venta del inmueble.

Honorarios de proyecto y dirección

Licencia de obras + tasas

OCT + seguro decenal

Gastos de notario y registro por DON y DH

Gastos de administración

Dicho porcentaje será del 16%, lo que aplicado a los costes de construcción obtenidos implica unos incrementos de:

 $578,64 \times 0,16 = 92,58$ €/m² y $559,30 \times 0,16 = 89,49$ €/m².

VALOR DEL SUELO (F)

 $F = VMi \times (1 - b) - Ci$

F = [(18.450 m² x 2.097,08 €/m²) + (21.236 m² x 1.869,77 €/m²)] x (1 - 0,24) – [(29.520 m² x 671,22 €/m²) + (33.978 m² x 648,79 €/m²) = 16.961.224,17 €.

Siendo por tanto el valor unitario del terreno de 17.723.145,89 € / $60.304,00 \text{ m}^2 = 293,90 \text{ }$ $€/\text{m}^2$.

Valor unitario, Base de Valor Terciario-Comercial Tipo I F = 293,90 €/m²

3.5.1.5. Terciario-Comercial Tipo II

Esta Base de Valor se aplica a la franja más próxima a la ciudad del Sector 3MP comprendida entre el Sector 6 y los Sectores 2 y 5, prolongándose por la mitad norte de éstos de forma paralela a los antiguos andenes de la Estación de Murcia. Comprende las manzanas que se desarrollan desde el edificio de la Autoridad Portuaria hasta el acceso principal al Puerto, continuando al otro lado de dicho acceso en un fondo de unos 270 metros paralelo a la Casa del Mediterráneo. Se trata de una zona fuertemente consolidada en su parte más próxima a levante, coexistiendo el uso residencial, administrativo, terciario, dotacional e industrial.



Desde el punto de vista urbanístico se trata de un ámbito muy uniforme en cuanto a edificabilidad ya que tanto para el Sector 3MP como para la manzana de servicios terciarios del área de poniente las Ordenanzas establecen una edificabilidad máxima de 1,20 m²/m², permitiendo levantar planta baja más una planta alta con una ocupación máxima sobre rasante del 80% en el Sector 3MP y planta baja más tres plantas altas con una ocupación máxima sobre rasante del 50% en el resto. Tras la medición realizada sobre la cartografía catastral de las manzanas existentes, se ha comprobado que la parcelación oscila entre los 4.000 y los 5.500 m². En cuanto a usos, en ambos sectores se permite el terciario comercial.

VALOR DEL SUELO

El valor del suelo se ha calculado mediante el método residual estático atendiendo al mayor y mejor uso del terreno.

F = VM x (1 - b) - Ci

F = Valor del terreno

VM = Valor de mercado del producto inmobiliario tipo a desarrollar.

b = Margen de beneficio del promotor en tanto por 1

Ci = Cada uno de los costes y gastos necesarios considerados.

Valor de mercado del producto inmobiliario tipo a desarrollar

Hipótesis del producto inmobiliario tipo a desarrollar en el Área Terciario-Comercial Tipo II.

Para la realización del análisis por el método del valor residual se considera la hipótesis de la promoción de una serie de bandejas comerciales que ejerzan como elemento de conexión entre la zona de servicios del puerto y el borde de la ciudad, albergando locales tanto de pequeña como de mediana superficie.

Se plantea la hipótesis de la promoción sobre parcelas de 5.000 m² de bandejas comerciales con 3.000 m² en planta baja y otro tanto en planta alta, destinando la superficie libre de parcela a aparcamiento y zonas verdes

Comparables

Para el estudio de la zona valorada, se han tomado muestras de este tipo de locales en zonas de ensanche de la población, cuyo grado de ocupación ronda entre el 70 y el 80% con precios unitarios de mercado de tipo medio.

En esta toma de datos de locales ubicados en plantas bajas de edificios de uso residencial y en bandejas comerciales aportamos testigos en venta con superficies que van desde los 48 m² hasta los 418 m².

Las características detalladas de los comparables que se relacionan a continuación se encuentran en fichas individuales de cada uno de ellos que se adjuntan en el Estudio de Mercado. En estas fichas se especifica: ubicación, superficie (construida y de parcela en su caso), antigüedad, etc., de cada uno de ellos.

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO:



Nº de testigo - Situación	Fecha	Superficie (m²)	Antigüedad	Precio ofertado	Valor unitario(€/m²)
(T-2) Alicante (03001) C/ Susana Llaneras n°31	Dic-20	120	31 años	175.000	1.458,33
(T-7) Alicante (03002) C/ Abad Nájera nº5-7	Dic-20	169	12 años	175.400	1.037,87
(T-8) Alicante (03002) C/ Mayor nº45	Dic-20	48	50 años	60.000	1.250,00
(T-10) Alicante (03002) P. Virgen del Remedio n°5	Dic-20	180	55 años	190.000	1.055,56
(T-11) Alicante (03003) C/ Italia n°3	Dic-20	188	30 años	240.000	1.276,60
(T-13) Alicante (03003) C/ Portugal n°22	Dic-20	418	60 años	550.000	1.315,79
(T-16) Alicante (03003) Avda. Eusebio Sempere nº6	Dic-20	377	38 años	430.000	1.140,58
(T-19) Alicante (03004) C/San Vicente nº61	Dic-20	62	36 años	82.000	1.322,58
(T-21) Alicante (03004) C/ Pintor Velázquez n°59	Dic-20	90	53 años	95.000	1.055,56
(T-25) Alicante (03005) C/ Pintor Gisbert n°4	Dic-20	165	44 años	199.000	1.206,06
(T-27) Alicante (03005) C/San Juan Bosco n°21	Dic-20	210	60 años	240.000	1.142,86
(T-29) Alicante (03007) C/ García Andreu nº4	Dic-20	66	48 años	66.000	1.000,00
(T-30) Alicante (03007) C/ Carratalá nº11	Dic-20	120	48 años	126.000	1.050,00
(T-32) Alicante (03008) Avda Catedrático Soler nº1	Dic-20	185	15 años	250.000	1.351,35
(T-33) Alicante (03008) Avda Oscar Esplá n°3	Dic-20	295	15 años	322.000	1.091,53

N° de testigo - Situación	Fecha	Precio Ofertado (€)	Porcentaje de corrección (%)	Precio corregido (€)	Valor unitario corregido (€/m²)
(T-2) Alicante (03001) C/ Susana Llaneras n°31	Dic-20	175.000	7,43 %	162.000	1.350,00
(T-7) Alicante (03002) C/ Abad Nájera n°5-7	Dic-20	175.400	11,63 %	155.000	917,16
(T-8) Alicante (03002) C/ Mayor n°45	Dic-20	60.000	6,67 %	56.000	1.166,67
(T-10) Alicante (03002) P. Virgen del Remedio n°5	Dic-20	190.000	7,89 %	175.000	972,22
(T-11) Alicante (03003) C/ Italia n°3	Dic-20	240.000	11,67 %	212.000	1.127,66
(T-13) Alicante (03003) C/ Portugal n°22	Dic-20	550.000	11,82 %	485.000	1.160,29
(T-16) Alicante (03003) Avda Eusebio Sempere nº6	Dic-20	430.000	11,63 %	380.000	1.007,96
(T-19) Alicante (03004) C/ San Vicente n°61	Dic-20	82.000	6,10 %	77.000	1.241,94
(T-21) Alicante (03004) C/ Pintor Velázquez n°59	Dic-20	95.000	11,58 %	84.000	933,33
(T-25) Alicante (03005) C/ Pintor Gisbert n°4	Dic-20	199.000	7,04 %	185.000	1.121,21
(T-27) Alicante (03005) C/ San Juan Bosco nº21	Dic-20	240.000	8,33 %	220.000	1.047,62



(T-29) Alicante (03007) C/ García Andreu nº4	Dic-20	66.000	12,12 %	58.000	878,79
(T-30) Alicante (03007) C/ Carratalá nº11	Dic-20	126.000	12,70 %	110.000	916,67
(T-32) Alicante (03008) Avda Catedrático Soler nº1	Dic-20	250.000	20,00 %	200.000	1.081,08
(T-33) Alicante (03008) Avda Oscar Esplá n°3	Dic-20	322.000	13,04 %	280.000	949,15

El ejercicio de la comparación entre objetos obliga a realizar una observación de las variables que caracterizan a dichos objetos.

Dado al alto grado de heterogeneidad que suele presentar el producto inmobiliario, resulta imprescindible establecer previamente cuáles son esas variables características que más influyen en el precio para cada tipo de inmueble y cuál es el peso que cada variable característica demuestra tener en la formación de los precios. En el caso que nos ocupa, las variables características son situación; antigüedad y conservación; atracativo comercial del entorno y del local; densidad peatonal; forma y fachada; y superficie.

Si además de utilizar estas variables características para sopesar la igualdad o no entre los comparables, conseguimos encontrar entre ellas la mejor relación en función del precio, obtenemos un modelo que permite explicar los diferentes precios de los inmuebles comparables.

El procedimiento crea con los comparables un modelo de precios que, deducido de sus variables, se aplica finalmente sobre el inmueble a valorar.

												TABLA H	ОМС	GENEIZACI	ON		_													
DATOS		T1		T2		T3		T4		T5		T6		17		T8		T9		T10		T11		T12		T13		T14		T15
SITUACION	М	0,95	M	1,00	М	1,00	М	1,00	М	0,98	M	0,98	М	0,95	М	0,95	М	1,00	M	1,00	M	1,00	М	1,05	M	1,05	М	0,95	M	0,95
ANTIGÜEDAD/CONSERVACION	М	1,10	R	1,25	R	1,25	М	1,10	R	1,10	M	1,10	М	1,10	М	1,10	М	1,10	М	1,10	R	1,25	М	1,10	R	1,25	R	1,25	В	1,00
ATRAC.ENTORNO	В	0,90	M	1,00	M	1,00	М	1,00	М	0,95	M	0,95	М	0,95	М	0,95	M	1,00	M	1,00	M	1,00	M	1,10	М	1,10	М	0,95	M	0,95
ATRAC.LOCAL	м	1,05	M	1,05	M	1,05	М	1,05	М	1,05	M	1,05	М	1,05	М	1,05	M	1,05	M	1,05	M	1,05	M	1,05	M	1,05	М	1,05	M	1,05
DENS.PEATONAL	В	0,98	M	1,03	M	1,03	М	1,03	В	0,98	В	0,98	В	0,98	В	0,97	M	1,03	M	1,03	M	1,03	M	1,13	М	1,13	М	1,03	М	1,03
FORMA/FACHADA	R	1,10	R	1,10	M	1,04	M	1,04	R	1,10	R	1,10	R	1,10	М	1,04	R	1,10	M	1,04	M	1,04	М	1,04	M	1,04	М	1,07	R	1,10
SUPERFICIE	м	1,05	M	1,05	R	0,95	М	1,05	М	1,05	R	1,20	R	1,15	R	1,00	М	1,02	М	1,05	М	1,05	R	1,00	М	1,05	М	1,05	М	1,10
COEF. TOTAL		1,13		1,48		1,32	П	1,27		1,21		1,36		1,28		1,06		1,30		1,27		1,42		1,47		1,67		1,35		1,18
										/			-																	
VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO	1.	.526 €/m2t	1.3	57 €/m2t	1.3	40 €/m2t	1.2	35 €/m2t	1.3	64 €/m2t	1.5	8 €/m2t	1.	290 €/m2t	1.	316 €/m2t	1.4	213 €/m2t	1.4	24 €/m2t	1.4	88 €/m2t	1.2	92 €/m2t	1.5	31 €/m2t	1.45	9€/m2t	1.1	120 €/m2t
VALOR MEDIO DE LOS 15 TESTIGOS	1.	.382 €/m2t																												

* Fórmula de cálculo de coeficiente para cada Testigo:

COEF. TOTAL = 1 + ((COEF. SITUACIÓN - 1) + (COEF. ANTIGÜEDAD/CONSERVACIÓN - 1) + (COEF. ATRAC. ENTORNO - 1) + (COEF. ATRAC. LOCAL - 1) + (COEF. DENS. PEATONAL - 1) + (COEF. FORMA/FACHADA - 1) + (COEF. SUPERFICIE - 1))

* Valor Unitario Homogeneizado

V.U.H. = COEF. TOTAL TESTIGO x VALOR UNITARIO CORREGIDO TESTIGO

* Valor Medio de los Testigos

Corresponde a la media aritmética de los Valores Unitarios Homogeneizados

Obteniendo un valor unitario para la superficie comercial en planta baja de 1.382 €/m². Estimando que el valor comercial en planta alta es un 65% del de la planta baja resultaría un valor unitario para la superficie en planta alta de 898,30 €/m². Aplicando estos valores a la superficie a promover resultaría un unitario global de **1.140,15** €/m².



Margen del beneficio del promotor (b)

El margen de beneficio del promotor se fijará a partir de la información sobre promociones de semejante naturaleza, y atendiendo al más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como los gastos financieros y de comercialización más frecuentes.

El margen mínimo marcado por la Orden Eco 805/2003 modificada en la EHA/3011/2007 para edificios comerciales es del 24%, siendo éste el utilizado en la valoración.

Tipo de inmueble	Margen sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)
Edificios de uso residencia:	
Viviendas primera residencia	18
Viviendas segunda residencia	24
Edificios de oficinas	21
Edificios comerciales	24
Edificios industriales	27
Plazas de aparcamiento	20
Hoteles	22
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	24
Otros	24

Costes y gastos necesarios considerados (Ci)

El coste de construcción utilizado en la hipótesis de cálculo se ha obtenido de las bases de datos oficiales (IVE, PREOC y Generador de Precios), llegando a un coste de ejecución material de 455 €/m² para la superficie sobre rasante incluida la urbanización interior de la parcela.

A ese valor se aplica un 19% en concepto de beneficio industrial, obteniendo los costes de ejecución por contrata es decir, 455,00 €/m² x 1,19 = 541,45 €/m².

Otros Gastos Necesarios de las Obras de Edificación

Se aplica un porcentaje sobre el coste de construcción. Se compone de los gastos por los conceptos de:

Impuestos no recuperables en la adquisición del solar + AJD de adquisición del solar

Gastos de notario y registro adquisición del solar

IBI del solar durante la construcción y venta del inmueble.

Honorarios de proyecto y dirección

Licencia de obras + tasas

OCT + seguro decenal

Gastos de notario y registro por DON y DH

Gastos de administración



Dicho porcentaje será del 16%, lo que aplicado a nuestro coste de construcción es de 541,45 x 0,16 = 86,63 €/m².

VALOR DEL SUELO (F)

F = VM x (1 - b) - Ci

F = 6.000 m² x 1.140,15 €/m² x (1 - 0,24) – (6.000 m² x 628,08 €/m²) = 1.430.604,00 €.

Siendo por tanto el valor unitario del terreno de 1.430.604,00 € / 5.000,00 m² = 286,12 €/m²

Valor unitario, Base de Valor Terciario-Comercial Tipo II F = 286,12 €/m²

3.5.1.6. Terciario-Oficinas

Esta Base de Valor se aplica a una franja paralela a la anterior y de longitud similar y situada entre ésta y las Áreas Funcional IV y V. Comprende las manzanas que se desarrollan desde el vértice inferior del edificio de la Autoridad Portuaria hasta el acceso principal al Puerto, continuando al otro lado de dicho acceso en un fondo de unos 270 metros paralelo a la Casa del Mediterráneo. Es una zona consolidada al 60% en su parte más próxima a levante, destinada principalmenteal uso industrial y almacenamiento.

Al igual que el anterior, desde el punto de vista urbanístico se trata de un ámbito muy uniforme en cuanto a edificabilidad ya que tanto para el Sector 3MP como para la manzana de servicios terciarios del área de poniente las Ordenanzas establecen una edificabilidad máxima de 1,20 m²/m², permitiendo levantar planta baja más una planta alta con una ocupación máxima sobre rasante del 80% en el Sector 3MP y planta baja más tres plantas altas con una ocupación máxima sobre rasante del 50% en el resto. Tras la medición realizada sobre la cartografía catastral de las manzanas existentes, se ha comprobado que la parcelación oscila entre los 2.000 y los 9.500 m². En cuanto a usos, en ambos sectores se permite el terciario oficinas.

VALOR DEL SUELO

El valor del suelo se ha calculado mediante el método residual estático atendiendo al mayor y mejor uso del terreno.

 $F = VM \times (1 - b) - Ci$

F = Valor del terreno

VM = Valor de mercado del producto inmobiliario tipo a desarrollar.

b = Margen de beneficio del promotor en tanto por 1

Ci = Cada uno de los costes y gastos necesarios considerados.

Valor de mercado del producto inmobiliario tipo a desarrollar

Hipótesis del producto inmobiliario tipo a desarrollar para el Área Terciario-Oficinas.

Para la realización del análisis por el método del valor residual se considera la hipótesis de la promoción de una serie de edificios de oficinas que ejerzan como pantalla entre la zona de servicios del puerto y la zona comercial más inmediata.

Se plantea la hipótesis de la promoción de edificios sobre parcelas mínimas de 2.000 m²



con cuatro plantas sobre rasante de 600 m² cada una, destinando la superficie libre de parcela a aparcamiento y zonas verdes.

Comparables

Para el estudio de la zona valorada, se han tomado muestras de este tipo de oficinas en zonas del centro y del ensanche de la población, cuyo grado de ocupación ronda entre el 70 y el 80% con precios unitarios de mercado de tipo medio. Todas las oficinas se encuentran reformadas y en buen estado de conservación.

En esta toma de datos de oficinas ubicadas tanto en edificios de uso residencial como en edificios exclusivos aportamos testigos en venta con superficies que van desde los 32 hasta los 283 m² construidos con zonas comunes.

Las características detalladas de los comparables que se relacionan a continuación se encuentran en fichas individuales de cada uno de ellos que se adjuntan en el Estudio de Mercado. En estas fichas se especifica: ubicación, superficie (construida y de parcela en su caso), antigüedad, etc., de cada uno de ellos.

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO:

Nº de testigo - Situación	Fecha	Superficie (m²)	Antigüedad	Precio ofertado (€)	Valor unitario(€/m²)
(T-3) Alicante (03001) C/ San Fernando nº32	Dic-20	132	75 años	220.000	1.666,67
(T-4) Alicante (03001) C/Bailen n°9	Dic-20	110	48 años	185.000	1.681,82
(T-7) Alicante (03002) Rambla Méndez Núñez n°44	Dic-20	151	48 años	234.000	1.549,67
(T-9) Alicante (03003) C/ P. Lorenzo Casanova 15	Dic-20	125	40 años	187.000	1.496,00
(T-11) Alicante (03003) C/ Paris n°2	Dic-20	152	27 años	179.500	1.180,92
(T-12) Alicante (03003) Avda Estación nº5	Dic-20	75	32 años	90.000	1.200,00
(T-13) Alicante (03003) C/ Pintor Cabrera n°22	Dic-20	90	40 años	120.000	1.333,33
(T-14) Alicante (03003) Avda Maisonnave n°31	Dic-20	120	51 años	250.000	2.083,33
(T-15) Alicante (03004) Plaza Luceros nº17	Dic-20	283	12 años	391.000	1.381,63
(T-17) Alicante (03004) C/ Pintor Velázquez nº14	Dic-20	32	55 años	33.990	1.062,19

N° de testigo - Situación	Fecha	Precio Ofertado (€)	Porcentaje de corrección (%)	Precio corregido (€)	Valor unitario corregido (€/m²)
(T-1) Alicante (03001) C/ San Fernando n°32	Dic-20	220.000	11,82 %	194.000	1.469,70
(T-2) Alicante (03003) C/Bailen n°9	Dic-20	185.000	7,03 %	172.000	1.563,64
(T-3) Alicante (03003) Rambla Méndez Núñez nº44	Dic-20	234.000	11,54 %	207.000	1.370,86
(T-4) Alicante (03003) C/ P. Lorenzo Casanova 15	Dic-20	187.000	11,76 %	165.000	1.320,00



(T-5) Alicante (03003) C/ Paris n°2	Dic-20	179.500	11,42 %	159.000	1.046,05
(T-6) Alicante (03003) Avda Estación n°5	Dic-20	90.000	12,22 %	79.000	1.053,33
(T-7) Alicante (03003) C/ Pintor Cabrera n°22	Dic-20	120.000	8,33 %	110.000	1.222,22
(T-8) Alicante (03003) Avda Maisonnave n°31	Dic-20	250.000	7,20 %	232.000	1.933,33
(T-9) Alicante (03005) Plaza Luceros nº17	Dic-20	391.000	11,76 %	345.000	1.219,08
(T-10) Alicante (03005) C/ Pintor Velázquez n°14	Dic-20	33.990	5,85 %	32.000	1.000,00

El ejercicio de la comparación entre objetos obliga a realizar una observación de las variables que caracterizan a dichos objetos.

Dado al alto grado de heterogeneidad que suele presentar el producto inmobiliario, resulta imprescindible establecer previamente cuáles son esas variables características que más influyen en el precio para cada tipo de inmueble y cuál es el peso que cada variable característica demuestra tener en la formación de los precios. En el caso que nos ocupa, las variables características son situación; antigüedad y conservación; atracativo comercial del entorno y del local; densidad peatonal; forma y fachada; y superficie.

Si además de utilizar estas variables características para sopesar la igualdad o no entre los comparables, conseguimos encontrar entre ellas la mejor relación en función del precio, obtenemos un modelo que permite explicar los diferentes precios de los inmuebles comparables.

El procedimiento crea con los comparables un modelo de precios que, deducido de sus variables, se aplica finalmente sobre el inmueble a valorar.

	TABLA HOMOGENEIZACION																			
DATOS		T1		T2		T3		T4		T5		T6		T7		T8		T9	·	T10
SITUACION	М	1,00	М	1,00	М	0,96	М	1,00	М	1,00	М	1,00	М	1,00	В	0,90	М	0,95	М	1,10
ANTIGÜEDAD/CONSERVACION	М	1,10	М	1,10	Δ	1,10	В	1,00	М	1,10	В	1,00	Μ	1,10	Δ	1,10	М	1,10	Μ	1,10
ATRAC.ENTORNO	М	0,95	М	0,95	Σ	0,90	М	0,95	М	0,95	Μ	0,95	Μ	0,95	В	0,90	В	0,90	Μ	1,00
ATRAC.LOCAL	М	0,95	М	1,00	Δ	1,00	М	1,00	М	1,00	Μ	1,00	Μ	1,00	Δ	1,00	М	1,00	Μ	1,00
DENS.PEATONAL	M	0,95	М	0,95	В	0,90	М	0,95	М	0,95	M	0,95	М	0,95	В	0,90	В	0,90	М	1,00
FORMA/FACHADA	М	1,02	М	1,02	М	1,02	М	1,02	М	1,02	M	1,02	М	1,02	М	1,02	M	1,05	М	1,02
SUPERFICIE	М	1,00	М	1,00	Μ	1,00	М	1,00	М	1,00	М	0,95	М	0,95	М	1,00	М	1,05	М	0,90
COEF. TOTAL		0,97		1,02		0,88		0,92		1,02		0,87		0,97		0,82		0,95		1,12
VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO	1.42	26 €/m2t	1.5	95 €/m2t	1.2	06 €/m2t	1.2	14 €/m2t	1.0	67 €/m2t	916	€/m2t	1.18	36 €/m2t	1.5	585 €/m2t	1.15	8 €/m2t	1.12	0 €/m2t
VALOR MEDIO DE LOS 10 TESTIGOS	1.2	47 €/m2t																		

* Fórmula de cálculo de coeficiente para cada Testigo:

COEF. TOTAL = 1 + ((COEF. SITUACIÓN - 1) + (COEF. ANTIGÜEDAD/CONSERVACIÓN - 1) + (COEF. ATRAC. ENTORNO - 1) + (COEF. ATRAC. LOCAL - 1) + (COEF. DENS. PEATONAL - 1) + (COEF. FORMA/FACHADA - 1) + (COEF. SUPERFICIE - 1))

* Valor Unitario Homogeneizado

V.U.H. = COEF. TOTAL TESTIGO x VALOR UNITARIO CORREGIDO TESTIGO

* Valor Medio de los Testigos

Corresponde a la media aritmética de los Valores Unitarios Homogeneizados



Obteniendo un valor unitario para el uso de oficinas de 1.247 €/m².

Margen del beneficio del promotor (b)

El margen de beneficio del promotor se fijará a partir de la información sobre promociones de semejante naturaleza, y atendiendo al más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como los gastos financieros y de comercialización más frecuentes.

El margen mínimo marcado por la Orden Eco 805/2003 modificada en la EHA/3011/2007 para edificios de oficinas es del 21%, siendo éste el utilizado en la valoración.

Tipo de inmueble	Margen sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)
Edificios de uso residencia:	
Viviendas primera residencia	18
Viviendas segunda residencia	24
Edificios de oficinas	21
Edificios comerciales	24
Edificios industriales	27
Plazas de aparcamiento	20
Hoteles	22
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	24
Otros	24

Costes y gastos necesarios considerados (Ci)

El coste de construcción utilizado en la hipótesis de cálculo se ha obtenido delas bases de datos oficiales (IVE, PREOC y Generador de Precios), llegando a un coste de ejecución material de 520 €/m² para la superficie sobre rasante incluida la urbanización interior de la parcela.

A ese valor se aplica un 19% en concepto de beneficio industrial, obteniendo los costes de ejecución por contrata es decir, 520,00 €/m² x 1,19 = 618,80 €/m².

Otros Gastos Necesarios de las Obras de Edificación

Se aplica un porcentaje sobre el coste de construcción. Se compone de los gastos por los conceptos de:



Impuestos no recuperables en la adquisición del solar + AJD de adquisición del solar

Gastos de notario y registro adquisición del solar

IBI del solar durante la construcción y venta del inmueble.

Honorarios de proyecto y dirección

Licencia de obras + tasas

OCT + seguro decenal

Gastos de notario y registro por DON y DH

Gastos de administración

Dicho porcentaje será del 16%, lo que aplicado a nuestro coste de construcción es de 618,80 x 0,16 = 99,01 €/m².

VALOR DEL SUELO (F)

F = VM x (1 - b) - Ci

F = 2.400 m² x 1.247,00 €/m² x (1 - 0,21) – (2.400 m² x 717,81 €/m²) = 641.568,00 €.

Siendo por tanto el valor unitario del terreno de 641.568,00 € / 2.000,00 m² = 320,78 €/m².

Valor unitario del suelo, Base de Valor Terciario-Oficinas F = 320,78 €/m²

3.6. CARACTERIZACIÓN DEL VALOR OBTENIDO PARA CADA BASE DE VALOR

Una vez obtenidas las Bases de Valor es necesario realizar una caracterización de los valores obtenidos en función de unos parámetros que posteriormente permitan compararlo con el área de Servicio del Puerto.

No es lo mismo referenciar los valores de la Zona de Servicio respecto a unos valores de suelo obtenidos en función de unos comparables escasamente asimilables al Puerto que referenciarlos en función de otros que por situación, cercanía a comunicaciones y otros conceptos que veremos sean más parecidos.

El valor de un terreno depende del uso permitido, de su aprovechamiento urbanístico, de su localización, de las características de la ordenación urbanística, de los servicios existentes y de la cercanía a las distintas infraestructuras de comunicación.

Se trataría de calificar el valor obtenido en función de unos parámetros similares a los que especifica el art.175 a) del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado (RDL 2/2011).

De esta manera, comparando la caracterización o puntuación de la Base de Valor y la puntuación de las distintas Zonas del área de Servicio, se ponderará al alza o a la baja el valor asignado.

Se caracteriza cada polígono industrial y zona de obtención de comparables para el terciario-comercial, oficinas y suelos de características especialessegún los siguientes conceptos:

1. Localización: cercanía a la zona de mayor actividad económica.



- Urbanismo: basado en la antigüedad del polígono. Los polígonos con mayor puntuación están mejor adaptados a los planes generales de cada uno de los municipios, cumpliendo todos los estándares urbanísticos (zonas verdes, anchura de calles...)
- 3. Servicios: se basa en el estado en que se encuentra la urbanización de cada uno de los polígonos, viales, canalizaciones, acerado, iluminación, etc.
- 4. Comunicaciones: se basa en la proximidad a vías principales de comunicación, autovías, ferrocarril.

Cada uno de los conceptos se puntúa del 0 al 10.

Para la caracterización de los valores obtenidos en las bases de valor pequeña industria y mediana industria se han puntuado los polígonos contenedores de los comparables, al ser conjuntos que presentan propiedades homogéneas para todos los elementos que a ellos pertenecen.

Esto mismo se realiza con los comparables que han servido para obtener los valores de mercado de la base de valor de Gran Industria, Terciario-Comercial y Terciario Oficinas, si bien el ámbito que sirve de aglutinante y referencia para la puntuación es diferente por las características particulares de cada una de estas bases. Así:

- Gran Industria. Los terrenos de comparación se obtienen en todo el término provincial con similitudes en la localización, urbanización, servicios y comunicaciones, por lo que se puntúa es el suelo no urbanizado en el ámbito contenedor de la provincia de Alicante.
- Terciario-Comercial. Todos los locales están situados en la zona central y de ensanche de la ciudad de Alicante, con similitudes en la localización, urbanización, servicios y comunicaciones. Por tanto la puntuación se realiza sobre el ámbito conjunto del núcleo central de la población.
- Terciario-Oficinas. Sucede lo mismo que con los locales.

Caracterización del conjunto de Polígonos utilizados en la valoración

Localidad	Poligonos	Localizacion	Urbanismo	Servicios	Comunicaciones	Total
Alicante	Atalayas	5	8	7	8	28
Alicante	Babel	9	4	6	6	25
Alicante	∐ano Espartal	8	7	5	7	27
Alicante	Ocaña	7	6	5	7	25
Alicante	Rabasa	7	5	6	8	26
Alicante	Vallonga	6	6	6	8	26
S Vicente	Canastell	3	6	8	5	22
⊟che	Eche Parque Emp.	4	10	9	8	31



Caracterización por Bases de Valor

1) Pequeña Industria

Pequeña Industria	Localización	Urbanismo	Servicios	Comunicaciones	Total	Media del Polígono					
Polígonoscomparables						(Total puntos/4)					
Atalayas	5,00	8,00	7,00	8,00	28,00	7,00					
Babel	9,00	4,00	6,00	6,00	25,00	6,25					
Ocaña	7,00	6,00	5,00	7,00	25,00	6,25					
Rabasa	7,00	5,00	6,00	8,00	26,00	6,50					
Vallonga	6,00	6,00	6,00	8,00	26,00	6,50					
Canastell	3,00	6,00	8,00	5,00	22,00	5,50					
Eche Parque Emp.	4,00	10,00	9,00	8,00	31,00	7,75					
Promedio de los Polígonos de la Base de Valor (suma de las medias/nº de polígonos para caracterización)											
Promedio = (7,00+6,25	6,54										

2) Mediana Industria

Mediana Industria	Localización	Urbanismo	Servicios	Comunicaciones	Total	Media del Polígono
Polígonoscomparables						(Total puntos/4)
Atalayas	5,00	8,00	7,00	8,00	28,00	7,00
Espartal	8,00	7,00	5,00	7,00	27,00	6,75
Rabasa	7,00	5,00	6,00	8,00	26,00	6,50
Vallonga	6,00	6,00	6,00	8,00	26,00	6,50
Eche Parque Emp.	4,00	10,00	9,00	8,00	31,00	7,75
Promedio de los Políg						
Promedio = (7,00+6,75	6,90					

3) Gran Industria

Gran Industria	Localización	Urbanismo	Servicios	Comunicaciones	Total	Media del Polígono
Polígonos comparables						(Total puntos/4)
Suelos no urbanizables. Ver comparables en cálculo de la Base de Valor Gran Industria		5,00	2,60	6,00	16,60	4,15
Promedio de los Polígonos de la Base de Valor (suma de las medias/nº de polígonos para caracterizació						
Promedio = (4,15)/1						4,15

4) Terciario-Comercial

Terciario-Comercial Polígonoscomparables	Localización	Urbanismo	Servicios	Comunicaciones	Total	Media del Polígono (Total puntos/4)
Comercial Zona Centro. Ver comparables en cálculo de la Base de Valor Terciario Comercial	8,00	9,00	8,00	7,50	32,50	8,12
Promedio de los Polígonos de la Base de Valor (suma de las medias/nº de polígonos para caracterización)						
Promedio = (8,12)/1					8,12	

5) Terciario-Oficinas

Terciario-Oficinas	Localización	Urbanismo	Servicios	Comunicaciones	Total	Media del Polígono
Polígonoscomparables						(Total puntos/4)
Oficinas Zona Centro. Ver comparables en cálculo de la Base de Valor Terciario Oficinas	7,00	8,00	7,00	7,00	29,00	7,25
Promedio de los Polígonos de la Base de Valor (suma de las medias/nº de polígonos para caracterización)						
Promedio = (7,25)/1					7,25	



3.7. CARACTERIZACIÓN DE CADA ÁREA FUNCIONAL

3.7.1. TERRENOS

Se trata ahora de puntuar cada una de las subzonas del puerto en base a los criterios establecidos en el art. 175 del RDL 2/2011. Estos criterios son semejantes a los utilizados para la caracterización de los valores de cada base de valor, con la circunstancia particular de que los espacios portuarios constan de una proximidad al mar que los diferencia del resto de los polígonos analizados anteriormente y que deberá tener un reflejo significativo en el valor.

Obtenemos el valor de cada área funcional siguiendo las indicaciones contenidas en el RDL 2/2011 y en función de los cuatro puntos expresados en el apartado a) del art.175, que establecen lo siguiente:

"En la valoración de los terrenos de cada área portuaria deberá además tenerse en cuenta el grado de urbanización general de la zona, las características de ordenación establecidas en el plan especial del puerto, su centralidad en la zona de servicio y su proximidad, accesibilidad y la conexión con los diferentes modos e infraestructuras de transporte, en particular, a las instalaciones de atraque yáreas de agua abrigada."

Para cada una de las áreas funcionales se asignan puntuaciones en una escala comprendida entre 0 y 10 de forma semejante a como se ha realizado con cada base de valor.

Los criterios anteriores se ponderarán de acuerdo a la siguiente tabla:

Criterio	Ponderación
Grado de urbanización general de la zona	20,00%
Características de ordenación establecidas en la Normativa	20,00%
Centralidad en la Zona de Servicio	20,00%
Proximidad, accesibilidad y conexión con modos e infraestructuras de transporte Marítimo (Instalaciones de atraque y áreas de agua	
abrigada	20,00%
Terrestre - rodado	10,00%
Terrestre - ferrocarril	10,00%
Total	100,00%

Se justifica la ponderación anterior en base a las siguientes consideraciones:

- 1) La ley establece los criterios a tener en cuenta en la valoración aunque no se pronuncia sobre la importancia de cada uno de ellos.
- 2) En el criterio de proximidad y accesibilidad con modos e infraestructuras de transporte y dadas las características del Puerto de Alicante, se precisa de una subdivisión que



contemple de forma específica las tres diferentes formas de transporte que permiten acceder al puerto; serían el transporte por mar, por carretera y por ferrocarril.

Esta división es necesaria porque la ley especifica que deberán tenerse en cuenta en particular las instalaciones de atraque y áreas de aguas abrigadas, conceptos que se tendrán en cuenta en el momento de estimar la proximidad, accesibilidad y conexión al transporte marítimo.

3) Es evidente que un importante porcentaje del valor de cada una de las zonas de un puerto debe venir relacionado con su situación respecto a la infraestructura de transporte por excelencia, que sería el marítimo.

De esta forma se asigna el mismo peso relativo del 20% a los cuatro criterios recogidos de forma explícita en la ley (ver cuadro adjunto), asignando el peso del 10% a cada uno de los dos medios de transporte no específicos del Puerto, como son carretera y ferrocarril.

La consideración de igual peso para los dos últimos es resultado de ponderar el hecho de que aunque el Terrestre-rodado sea más extendido en su uso y versatilidad, esto se compensa en el Terrestre-ferrocarril con los reducidos costes que supone su utilización, lo que repercute potencialmente de igual manera a la hora de valorar los suelos por parte de los usuarios, en tanto en cuanto la elección del mismo se realiza en función de rentabilidades.

3.7.2. Descripción detallada de cada uno de los criterios de ponderación

3.7.2.1 Características de ordenación establecidas en el P.E.P.A.

Un aspecto para la corrección del valor base para cada área funcional, sería el de las características de ordenación según las directrices marcadas en el Plan Especial del Puerto de Alicante y el grado de adaptación a las mismas.

Se puntuará por el cumplimiento de este concepto entre 0 y 10 puntos.

Para la evaluación de este criterio, se ha tenido en consideración además los siguientes documentos:

- El Plan de Utilización de los Espacios Portuarios del Puerto de Alicante
- Delimitación de Usos y Espacios Portuarios
- El Plan General de Ordenación Urbana de Alicante.

Las normas establecidas en el P.E.P.A. tienen la función de ir regulando todas las actuaciones que se vayan a ir realizando sobre el espacio portuario, ordenando las sustituciones de edificaciones obsoletas, la apertura de nuevas calles, la previsión de equipamientos y remitiendo a otros instrumentos de planeamiento (como Estudios de Detalle) la ordenación de actuaciones que puedan variar en función de las necesidades de cada caso.

Mediante este coeficiente se valorará el grado de adaptación de la zona o subzona funcional a dichas previsiones y si la ordenación ha previsto las dimensiones de calles adecuadas al tráfico que debe soportar, con anchos que facilitan la circulación, si tiene sistemas de equipamientos y espacios libres y jardines que sean capaz de generar un espacio de calidad, aparcamientos suficientes, así como una racional disposición de las parcelas generadas capaces de absorber distintas distribuciones de actividades.



En definitiva se tiene en cuenta el cumplimiento de las siguientes características:

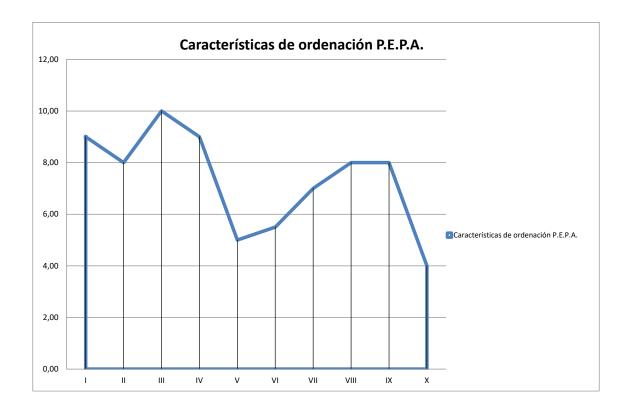
- Características de la parcela dominante de las zonas o subzonas.
- Dimensiones de calles adecuadas al tráfico que soportan, permitiendo giro de camiones.
- Grado de transformación conforme al P.E.P.A.
- Aparcamientos suficientes, disponiendo de posibilidad de plataformas de espera.
- Inexistencia de la necesidad de apertura de nuevas vías interiores del Área Funcional para alcanzar una mejor estructura urbanística.
- Flexibilidad para la implantación en las parcelas ordenadas por el P.E.P.A. de las distintas concesiones.
- Disposición de reserva para dotaciones tales como parques y jardines, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, quedeberán establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector.
- Uniformidad estética, donde haya una imagen conjunta identificativa de una ordenación con una ordenanza específica del P.E. y su grado de cumplimiento y aceptación por los concesionarios.
- Nivel de sostenibilidad medioambiental prevista.

En general todo el Puerto está muy adaptado al Plan Especial y a sus diversas modificaciones, apreciándose fundamentalmente tres zonas diferenciadas. Por un lado está la zona de Levante que ha sufrido diversas transformaciones pasando de ser un ámbito de usos estrictamente portuarios, de hecho es el origen del Puerto de Alicante, a ser una zona eminentemente comercial, de servicios y turística. Por otro lado está la zona del extremo de Poniente, de reciente desarrollo y con un cumplimiento urbanístico más racional de las indicaciones del Plan Especial. Y por último está la zona central del Puerto, nexo de las anteriores, y que alberga tanto antiguas instalaciones portuarias ya obsoletas y viejas viviendas de trabajadores del Puerto como nuevas edificaciones y servicios como el Instituto Social de La Marina.

La zona de Poniente es la que presenta una estructura más moderna con viarios de dimensiones acordes a los tráficos que soporta y variedad de posibilidades de parcelación, siguiendo las ordenanzas de la zona denominada 3MP.

No presentan zona de equipamientos de espacios libres, ni tampoco una uniformidad estética en el vallado exterior.





3.7.2.2 Grado de urbanización general de la zona

Para analizar este concepto, se han tenido en cuenta los siguientes aspectos:

- Acceso rodado por vía urbana
- Acerado
- Alumbrado público
- Red de abastecimiento
- Red de saneamiento
- Red eléctrica
- Red de telecomunicaciones
- Mobiliario urbano

Se puntuará por el cumplimiento de este concepto entre 0 y 10 puntos.

Disponer de los mencionados servicios, así como la mayor calidad de los materiales y una adecuada conservación supondrá puntuar en la parte más alta de la escala.





3.7.2.3. Centralidad

La valoración de este concepto se hace dentro de la actividad portuaria, en función de los flujos de mercancías que allí se dan, de los servicios relacionados con la actividad marítimo-portuaria, de la relación con los usuarios del Puerto y de la estructura del propio Puerto.

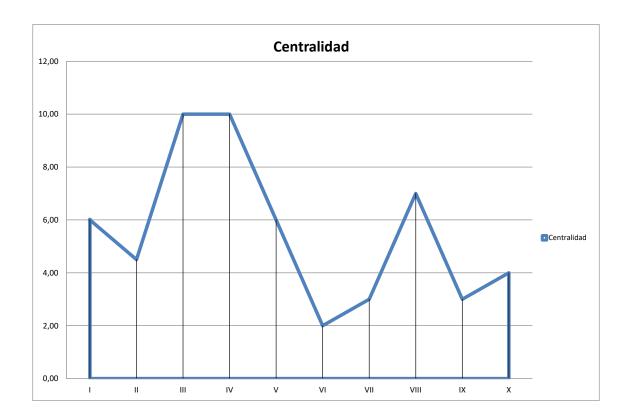
El factor de centralidad refleja la influencia que representa, en el valor de los suelos objeto de informe, la posición relativa de ellos respecto de las zonas de centralidad consideradas en el Puerto, como fiel reflejo de su influencia en los costes y rentabilidades o economías obtenidas en función de ella, al ser dichas zonas centrales en las que se polariza el fluir de los tráficos de mercancías derivados de la actividad portuaria.

Atendiendo a estonos encontramos con tres áreas de centralidad dentro del Puerto de Alicante: La Dársena Sur que alberga la ampliación del Puerto de Poniente, la Dársena Central con los antiguos muelles de mercancías y la Dársena Deportiva con las instalaciones de los dos clubes náuticos.

De acuerdo a lo definido anteriormente, estas áreas de centralidad no presentan la misma ponderación, como fiel reflejo de la influencia del volumen de actividad y valor de las mercancías que fluyen por ellas, ni presentando igual distribución relativa en cada una de ellas por la misma razón y consecuencia

El resto de las zonas estarían por debajo de las anteriores.





3.7.2.4. Proximidad, accesibilidad y conexión con modos e infraestructuras del transporte

Por último, se considera el criterio de "proximidad, accesibilidad y la conexión con los diferentes modos e infraestructuras de transporte, en particular, a las instalaciones de atraque y áreas de agua abrigada."

Se divide este criterio en proximidad, accesibilidad y conexión con el transporte marítimo teniendo en cuenta en el mismo las zonas de instalaciones de atraque y áreas de agua abrigada, al transporte terrestre-rodado y al transporte ferroviario.

También se valora, aunque en menor medida, la proximidad a la lámina de agua y la posibilidad de su transformación en instalación de atraque.

Se puntuará cada uno de estos conceptos de 0 a 10. El peso en el total de la puntuación por este concepto será del 40%, dividiéndose en un 20% para la proximidad marítima y en un 10% para cada una de las proximidades terrestres, carreteras y ferrocarril.

1) Marítima

Se considera proximidad al mar teniendo en cuenta la conexión al mismo inmediata y mediante infraestructura portuaria, como pueden ser los muelles cuya misión sería la de servir de plataforma receptora o emisora de productos cuyo medio de transporte es el marítimo. Los muelles se caracterizan por su longitud, calado y profundidad.

PUERTO DE ALICANTE MEMORIA TÉCNICA Exp. A-01381/18-3W



En la Dársena Sur se encuentran los muelles 19, 21, 23 y 25 con unas longitudes de 413,50 m, 303,00 m, 497,48 m y 211,00 m respectivamente. El calado es bastante uniforme y oscila entre los 14 y 15 m de profundidad, con un ancho mínimo de 20,50 m. Están destinados principalmente a la mercancía general de contenedores y pasajeros.

La nueva Dársena Pesquera contiene los muelles A, B y C destinados a uso pesquero y el muelle D para náutico deportivo. El muelle A tiene una longitud de 76 m, el B y el C de 180 m cada uno y el D tiene 86 m. La profundidad es de 5 metros en el muelle A y de 4 en los restantes. La anchura oscila entre los 5 metros frente a la lonja y los 30 del muelle A.

La Dársena Central alberga los muelles 13, 15 y 17 con calados que oscilan entre los 13 y los 14,50 m, y longitudes de 165, 254 y 451 m respectivamente, con anchuras de entre 9 y 12 metros. Están especializados en la carga y descarga de graneles sólidos y líquidos. A continuación se encuentra la zona de carga de la Dársena Exterior con los muelles 9 y 11, antigua terminal de contenedores. La profundidad oscila entre los 9 y los 11 metros respectivamente.

El extremo occidental de la Dársena Exterior está formado por los muelles 10, 12 y el extremo del 14, con longitudes respectivas de 203, 296 y 203 metros y un calado que oscila entre los 8 y 9 metros. En los últimos años han albergado las instalaciones de la Zona Volvo.

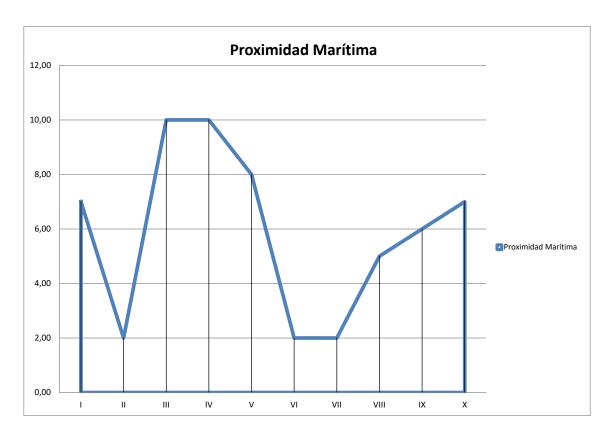
El resto de la Dársena Exterior está ocupado por los 767 metros restantes del muelle 14, destinado actualmente al tráfico de cruceros, con calados que oscilan entre los 10 y los 12 m

Por último, la Dársena Interior está formada por los muelles 1 a 8 y ocupada por las instalaciones náutico-deportivas. La longitud total de muelles es de 1.953 m. aproximadamente con un calado mínimo de 3 m junto a los muelles 1 y 2 y máximo de 9 m en el muelle 8.

Las áreas funcionales que están separadas de la línea de costa verán reducido su coeficiente de proximidad marítima en función de su distancia y obstáculos intermedios. El Área Funcional IV carece de muelle contiguo pero dispone de instalaciones para la carga y descarga de graneles líquidos.

Se expone un cuadro con la puntuación por coeficientes.





2) Proximidad a las carreteras y a los nudos principales de comunicación terrestre

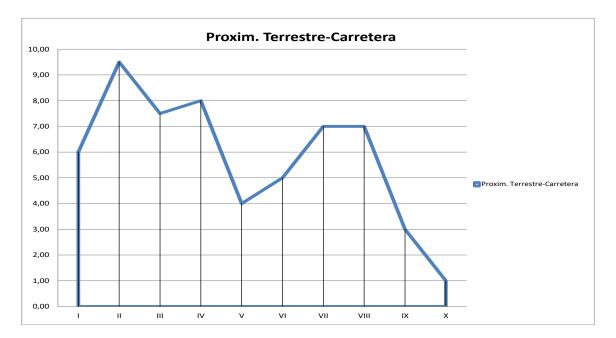
El Puerto de Alicante discurre adosado a lo que antiguamente era la carretera nacional N-332 desde la Plaza de La Puerta del Mar hasta la desembocadura del Barranco de Las Ovejas. El acceso a la zona de Levante se hace exclusivamente desde la Plaza de La Puerta del Mar sin que exista conexión interior con el resto del Puerto al que se puede acceder por tres puntos: al final del Parque de Canalejas, en la prolongación de la Avda. Oscar Esplá y desde la Autovía A-31, constituyendo éste último la principal vía de entrada y salida de mercancías.

La parte más occidental de la zona comercial y la de acceso de cruceristas está perfectamente conectada con el centro de la ciudad y con la zona de playas desde la Puerta del Mar teniendo fácil salida hacia la zona norte de la ciudad. El acceso ubicado en la prolongación de la Avda. Oscar Esplá es, desde el punto de vista institucional, el más importante del Puerto pero realmente tanto éste como el del Parque de Canalejas sólo conectan el Puerto con el centro de la ciudad. Desde el punto de vista de tráfico de mercancías el acceso principal es desde el ramal que une directamente la autovía A-31 con la rotonda interior del Puerto quedando perfectamente conectado con la A-7 hacia Valencia y hacia Murcia y el Aeropuerto de El Altet, y por la A-31 hacia Madrid.

Tras el estudio realizado se considera una alta accesibilidad desde todos los puntos del Puerto a los principales nudos de conexión, dependiendo sobre todo la puntuación de la distancia y accesibilidad con el entrongue de las vías de acceso.

En la puntuación recogida en el siguiente se cuadro refleja el acceso rápido e inmediato a los nudos principales de comunicación por carretera.



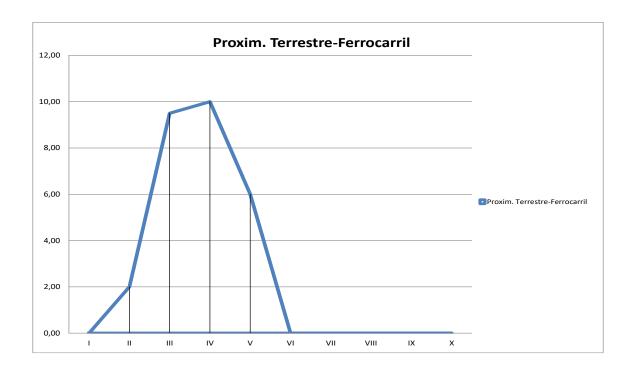


3) Comunicaciones por ferrocarril.

Se tendrá en cuenta mediante este coeficiente la cercanía del transporte por ferrocarril a las diversas áreas funcionales.

Se ha comprobado en los planos del Plan de Utilización de Espacios Portuarios del Puerto de Alicante que gran parte de éste carece de acceso al ferrocarril. La línea férrea accede al interior del Puerto por la zona Sur llegando hasta la altura del acceso central del puerto y dando servicio a los muelles 15, 17, 19 y 21.





3.7.2.5. Fórmula de cálculo

Siguiendo el R.D.L. 2/2011 para la obtención del valor de los terrenos de la zona de servicio del puerto, el valor de cada área funcional, se determinará de la siguiente manera:

Área funcional (7) = Base de valor **(1)** \times Coeficiente (6)

Dónde:

- (1) Base de Valor
- (2) Puntuación absoluta por características de la Zona de Servicios
- (3) Ponderación de la puntuación absoluta (3) = [(2) * porcentajes de ponderación]
- (4) Puntuación global de la zona (4) = \sum (3)
- (5) Puntos por caracterización de la Base de Valor
- (6) Relación Punt. global de la zona y los puntos característicos de la Base de Valor (6) = (4)/(5)
- (7) Valor unitario del Área Funcional (7) = [(1) * (6)]

3.7.2.5.1. Valor de referencia del área funcional

El valor de referencia de cada área funcional se determina mediante la ponderación de los valores correspondientes al estudio de mercado calculados por los diferentes métodos descritos (residual estático, reposición o reemplazamiento,...) corregidos mediante los coeficientes ponderados por zonas, coeficientes de caracterización de los testigos aportados y usos, de acuerdo a las características funcionales de cada una de las áreas.



3.7.2.5.2. Coeficiente corrector del área funcional

Coeficiente (6) = $\frac{Puntuación \ global \ de \ la \ zona \ (4)}{Puntos \ por \ caracterización \ base \ de \ valor \ (5)}$

Dónde:

- (4) Puntuación global de la zona (4) = \sum (3)
- (5) Puntos por caracterización de la Base de Valor
- (6) Relación Punt. global de la zona y los puntos característicos de la Base de Valor (6) = (4)/(5)



ÁREA FUNCIONAL I

Base de Valor =>Mediana Industria Tipo I

Valor unitario de la Base de Valor = 68,01 €/m² suelo

<u>Puntuación</u>

 Características de ordenación (1-10): Grado de urbanización de la zona (1-10): Centralidad en la Zona de Servicio (1-10): Proximidad, accesibilidad, conexión: 		
o Marítima (1-10):	7,00	
 Terrestre-carretera (1-10): 	6,00	
 Terrestre-ferrocarril (1-10): 	0,00	
<u>Valores Ponderados</u>		
 Características de ordenación (20%): Grado de urbanización de la zona (20%): Centralidad en la Zona de Servicio (20%): Proximidad, accesibilidad, conexión: Marítima (20%): Terrestre-carretera (10%): Terrestre-ferrocarril (10%): 	1,80 1,80 1,20 1,40 0,60 0,00	
Puntuación Global de la Zona de Valor (4): 6,80		
Puntos Característicos Base de Valor (5): 6,90		
Relación puntuación Zona Valor/Base Valor (6): 0,985		

Valor Unitario del ÁREA FUNCIONAL I (€/m²suelo) (7): 67,02 €/m²



ÁREA FUNCIONAL II

Base de Valor => Mediana Industria Tipo II

Valor unitario de la Base de Valor = 109,43 €/m² suelo

<u>Puntuación</u>

 Características de ordenación (1-10): Grado de urbanización de la zona (1-10): 			
 Centralidad en la Zona de Servicio (1-10): Proximidad, accesibilidad, conexión: 			
	Marítima (1-10):Terrestre-carretera (1-10):9,50	2,00	
Terrestre carreta (1-10): Terrestre-ferrocarril (1-10): Valores Ponderados			
vaioroc	<u> </u>		
5.	Características de ordenación (20%):	1,60	
6. Grado de urbanización de la zona (20%): 1,10			
7. Centralidad en la Zona de Servicio (20%): 0,90			
8. Proximidad, accesibilidad, conexión:			
o Marítima (20%): 0,40			
o Terrestre-carretera (10%):			
	 Terrestre-ferrocarril (10%): 	0,20	
Puntuación Global de la Zona de Valor (4): 5,15			
<u>Puntos</u>	Característicos Base de Valor (5):	6,90	
Relación puntuación Zona Valor/Base Valor (6): 0,7464			

Valor Unitario del ÁREA FUNCIONAL II (€/m²suelo) (7): 81,68 €/m²



ÁREA FUNCIONAL III

Base de Valor => Gran Industria

Valor unitario de la Base de Valor = 36,32 €/m² suelo

<u>Puntuación</u>

 Características de ordenación (1-10): Grado de urbanización de la zona (1-10): Centralidad en la Zona de Servicio (1-10): Proximidad, accesibilidad, conexión: 		
o Marítima (1-10):	10,00	
 Terrestre-carretera (1-10): 	7,50	
 Terrestre-ferrocarril (1-10): 	9,50	
<u>Valores Ponderados</u>		
 Características de ordenación (20%): 2,00 Grado de urbanización de la zona (20%): 1,70 Centralidad en la Zona de Servicio (20%): 2,00 Proximidad, accesibilidad, conexión: 		
 Marítima (20%): 2,0 		
 Terrestre-carretera (10%): 	0,75	
 Terrestre-ferrocarril (10%): 	0,95	
Puntuación Global de la Zona de Valor (4): 9,40		
<u>Puntos Característicos Base de Valor (5):</u> 4,15		
Relación puntuación Zona Valor/Base Valor (6): 2,2651		

Valor Unitario del ÁREA FUNCIONAL III (€/m²suelo) (7): 82,27 €/m²



ÁREA FUNCIONAL IV

Base de Valor => Mediana Industria Tipo II

Valor unitario de la Base de Valor = 109,43 €/m² suelo

<u>Puntuación</u>

 Características de ordenación (1-10): 9,00 			
2. Grado de urbanización de la zona (1-10): 7,00			
3. Centralidad en la Zona de Servicio (1-10): 10,00			
4. Proximidad, accesibilidad, conexión:			
Marítima (1-10):	10,00		
 Terrestre-carretera (1-10): 			
 Terrestre-ferrocarril (1-10): 	10,00		
<u>Valores Ponderados</u>			
 Características de ordenación (20%): 1,80 			
2. Grado de urbanización de la zona (20%): 1,40			
3. Centralidad en la Zona de Servicio (20%): 2,00			
Proximidad, accesibilidad, conexión:			
Marítima (20%): 2,00			
Terrestre-carretera (10%): 0,80			
 Terrestre-ferrocarril (10%): 	1,00		
Puntuación Global de la Zona de Valor (4): 9,00			
Puntos Característicos Base de Valor (5): 6,90			
Pologión nuntuggión Zong Volor/Page Volor (C).			
Relación puntuación Zona Valor/Base Valor (6): 1,3043			

Valor Unitario del ÁREA FUNCIONAL IV(€/m²suelo) (7): 142,73 €/m²



ÁREA FUNCIONAL V

Base de Valor => Mediana Industria Tipo II

Valor unitario de la Base de Valor = 109,43 €/m² suelo

<u>Puntuación</u>

 Características de ordenación (1-10): Grado de urbanización de la zona (1-10): Centralidad en la Zona de Servicio (1-10): Proximidad, accesibilidad, conexión: 	5,00 4,00 6,00		
o Marítima (1-10):	8,00		
 Terrestre-carretera (1-10): 	4,00		
 Terrestre-ferrocarril (1-10): 	6,00		
<u>Valores Ponderados</u>			
 Características de ordenación (20%): 	1,00		
2. Grado de urbanización de la zona (20%): 0,80			
3. Centralidad en la Zona de Servicio (20%):4. Proximidad, accesibilidad, conexión:	1,20		
Marítima (20%):	1,60		
 Terrestre-carretera (10%): 	0,40		
 Terrestre-ferrocarril (10%): 	0,60		
(,	-,		
Puntuación Global de la Zona de Valor (4): 5,60			
Puntos Característicos Base de Valor (5): 6,90			
Relación puntuación Zona Valor/Base Valor (6):	0,8116		

Valor Unitario del ÁREA FUNCIONAL V (€/m²suelo) (7): 88,81 €/m²



ÁREA FUNCIONAL VI

Base de Valor => Terciario-Oficinas

Valor unitario de la Base de Valor = 320,78 €/m² suelo

<u>Puntuación</u>

 Características de ordenación (1-10): Grado de urbanización de la zona (1-10): Centralidad en la Zona de Servicio (1-10): Proximidad, accesibilidad, conexión: 		
o Marítima (1-10):	2,00	
 Terrestre-carretera (1-10): 	5,00	
 Terrestre-ferrocarril (1-10): 	0,00	
<u>Valores Ponderados</u>		
 Características de ordenación (20%): Grado de urbanización de la zona (20%): Centralidad en la Zona de Servicio (20%): Proximidad, accesibilidad, conexión: Marítima (20%): Terrestre-carretera (10%): Terrestre-ferrocarril (10%): 	1,10 0,80 0,40 0,40 0,50 0,00	
Puntuación Global de la Zona de Valor (4):	3,20	
Puntos Característicos Base de Valor (5): 7,25		
Relación puntuación Zona Valor/Base Valor (6):	0,4414	

Valor Unitario del ÁREA FUNCIONAL VI(€/m²suelo) (7): 141,59 €/m²



ÁREA FUNCIONAL VII

Base de Valor => Terciario-Comercial Tipo II

Valor unitario de la Base de Valor = 286,12 €/m² suelo

<u>Puntuación</u>

 Características de ordenación (1-10): Grado de urbanización de la zona (1-10): Centralidad en la Zona de Servicio (1-10): Proximidad, accesibilidad, conexión: 	7,00 7,00 3,00	
 Marítima (1-10): 	2,00	
 Terrestre-carretera (1-10): 	7,00	
 Terrestre-ferrocarril (1-10): 	0,00	
<u>Valores Ponderados</u>		
Características de ordenación (20%):	1,40	
2. Grado de urbanización de la zona (20%): 1,40		
3. Centralidad en la Zona de Servicio (20%):4. Proximidad, accesibilidad, conexión:	0,60	
Marítima (20%):	0,40	
 Terrestre-carretera (10%): 	0,70	
Terrestre-ferrocarril (10%):	0,00	
Puntuación Global de la Zona de Valor (4):	4,50	
Puntos Característicos Base de Valor (5): 8,12		
Relación puntuación Zona Valor/Base Valor (6): 0,554		

Valor Unitario del ÁREA FUNCIONAL VII(€/m²suelo) (7): 158,57 €/m²



ÁREA FUNCIONAL VIII

Base de Valor => Terciario-Comercial Tipo I

Valor unitario de la Base de Valor = 293,90 €/m² suelo

<u>Puntuación</u>

 Características de ordenación (1-10): Grado de urbanización de la zona (1-10): Centralidad en la Zona de Servicio (1-10): Proximidad, accesibilidad, conexión: 	8,00 9,00 7,00		
o Marítima (1-10):	5,00		
 Terrestre-carretera (1-10): 	7,00		
 Terrestre-ferrocarril (1-10): 	0,00		
<u>Valores Ponderados</u>			
4. O	4.00		
1. Características de ordenación (20%): 1,60			
2. Grado de urbanización de la zona (20%): 1,80			
3. Centralidad en la Zona de Servicio (20%):4. Proximidad, accesibilidad, conexión:	1,40		
Marítima (20%):	1,00		
Terrestre-carretera (10%):	0,70		
Terrestre darretera (10%):Terrestre-ferrocarril (10%):	0,00		
	0,00		
Puntuación Global de la Zona de Valor (4): 6,50			
Puntos Característicos Base de Valor (5): 8,12			
Relación puntuación Zona Valor/Base Valor (6): 0,800			

Valor Unitario del ÁREA FUNCIONAL VIII (€/m²suelo) (7): 235,27 €/m²



ÁREA FUNCIONAL IX

Base de Valor => Pequeña Industria

Valor unitario de la Base de Valor = 171,92 €/m² suelo

<u>Puntuación</u>

 Características de ordenación (1-10): 	8,00 6,00		
Grado de urbanización de la zona (1-10):			
Centralidad en la Zona de Servicio (1-10):			
3. Centralidad en la Zona de Servicio (1-10): 3,004. Proximidad, accesibilidad, conexión:			
 Marítima (1-10): 	6,00		
 Terrestre-carretera (1-10): 	3,00		
 Terrestre-ferrocarril (1-10): 	0,00		
Valores Ponderados	-,		
<u> </u>			
1. Características de ordenación (20%):	1,60		
2. Grado de urbanización de la zona (20%): 1,20			
3. Centralidad en la Zona de Servicio (20%): 0,60			
4. Proximidad, accesibilidad, conexión:	,		
o Marítima (20%): 1,20			
o Terrestre-carretera (10%): 0,3			
Terrestre-ferrocarril (10%):	0,00		
	0,00		
Puntuación Global de la Zona de Valor (4): 4,90			
Puntos Característicos Base de Valor (5): 6,54			
Relación puntuación Zona Valor/Base Valor (6): 0,7492			

Valor Unitario del ÁREA FUNCIONAL IX (€/m²suelo) (7): 128,80 €/m²



ÁREA FUNCIONAL X

Base de Valor => Pequeña Industria

Valor unitario de la Base de Valor = 171,92 €/m² suelo

<u>Puntuación</u>

1. Características de ordenación (1-10):	4,00	
Grado de urbanización de la zona (1-10):	3,00	
3. Centralidad en la Zona de Servicio (1-10):	4,00	
4. Proximidad, accesibilidad, conexión:	,	
o Marítima (1-10):	7,00	
o Terrestre-carretera (1-10):	1,00	
 Terrestre-ferrocarril (1-10): 	0,00	
Valores Ponderados	0,00	
<u>valores i oriderados</u>		
1. Características de ordenación (20%):	0,80	
2. Grado de urbanización de la zona (20%): 0,60		
3. Centralidad en la Zona de Servicio (20%):	0,80	
4. Proximidad, accesibilidad, conexión:	,	
Marítima (20%):	1,40	
 Terrestre-carretera (10%): 	0,10	
Terrestre-ferrocarril (10%):	0,00	
0 101100til 101100dilli (1070).	0,00	
Puntuación Global de la Zona de Valor (4): 3,70		
Puntos Característicos Base de Valor (5): 6,54		
<u> </u>		
Relación puntuación Zona Valor/Base Valor (6): 0.56		

Valor Unitario del ÁREA FUNCIONAL X (€/m²suelo) (7): 97,26 €/m²



3.7.3. LÁMINA DE AGUA

El Real Decreto Ley 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del estado y de la Marina Mercante, en su art.175b, determina la forma de calcular el valor de la lámina de agua:

"Ocupación de las aguas del puerto. Será el valor de los espacios de agua incluidos en cada una de las áreas funcionales en que se divida la zona de servicio del puerto, que se determinará por referencia al valor de los terrenos de las áreas de la zona de servicio con similar finalidad o uso o, en su caso, al de los terrenos más próximos. En la valoración deberá tenerse en cuenta las condiciones de abrigo, profundidad y localización de las aguas, sin que pueda exceder del valor de los terrenos de referencia.

No obstante, cuando el espacio de agua se otorgue en concesión para su relleno, el valor del mismo será el asignado a los terrenos de similar utilidad que se encuentren más próximos."

Para el cálculo del valor de las aguas del puerto establecemos inicialmente una división en dos zonas que coinciden con las indicadas en la DEUP:

Zona I. Aguas abrigadas.

Que se divide en cuatro áreas funcionales:

Dársena Pesquera

Aguas de la Zona I que comprende el interior de la dársena pesquera, limitada por los muelles A, B, C, D, E y la línea imaginaria que une los extremos del dique y contradique de dicha dársena.

Dársena Sur

Aguas de la Zona I que quedan en el interior de la dársena sur, conformada por los muelles 19, 21, 23, 25 y la línea imaginaria que une el extremo del martillo del dique de abrigo y el morro del contradique que sirven de protección de los mencionados muelles.

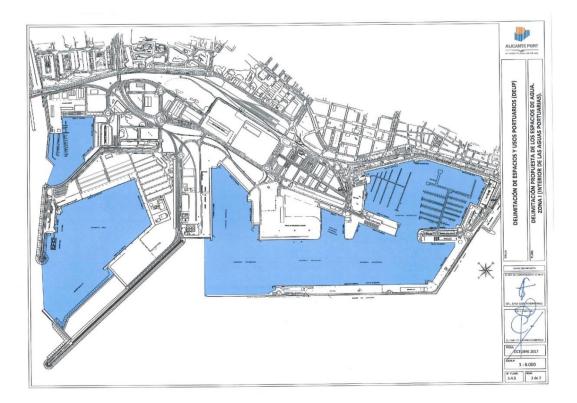
Dársena Exterior

Aguas de la Zona I que quedan en el interior de la dársena de mayor superficie del puerto, delimitadas por dos líneas imaginarias: la perpendicular a la explanada del muelle 17 trazada desde el extremo del dique de abrigo de Levante, y la de cierre de la bocana de la dársena interior (náutico-deportiva). Queda rodeada por los muelles 17, 15, 13, 11, A y B (antigua dársena pesquera), 9, 7, 10, 12, y 14.

Dársena Interior (Deportiva)



Aguas de la Zona I que quedan en la dársena interior, donde se ubican las instalaciones náutico-deportivas del Real Club de Regatas de Alicante y de la Marina Deportiva del Puerto de Alicante, comprendidas por los muelles 1, 3, 5, 2, 4, 6, 8 y la línea imaginaria de cierre de la bocana de la propia dársena.



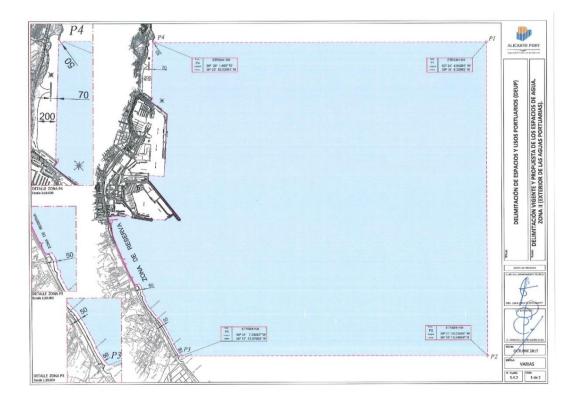
Zona II. Aguas no abrigadas.

Está constituida por las aguas de fondeo exteriores al abrigo del puerto.

Comprende por el norte y sur del puerto, las líneas imaginarias perpendiculares al dique de abrigo de Levante que parten de los vértices M-1 y M-55, respectivamente, del actual deslinde de la Zona Marítimo Terrestre; y por el este del puerto, la línea imaginaria que une los puntos P1 (I: 38o 18' 13", L: 000o 23' 58") y P2 (I: 38o 15' 18", L: 000o 27' 21").

Se exceptúan de la Zona II los espacios de agua balizados como zonas de baño y una franja de agua contigua a la costa en una anchura de 200 metros en las playas y 50 metros en el resto, a excepción del tramo de costa establecido como espacio de reserva.





Se obtiene una base de valor para cada una de estas áreas funcionales según lo especificado en el mencionado art. 175:

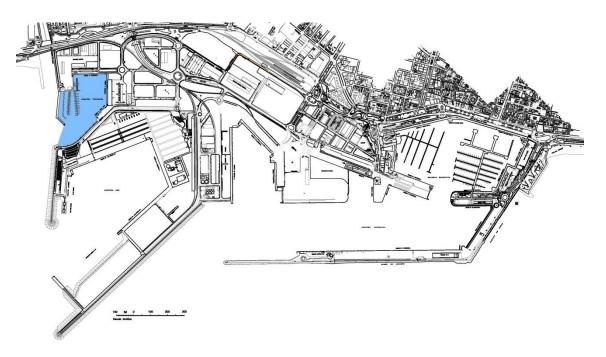
"Será el valor de los espacios de agua incluidos en cada una de las áreas funcionales en que se divida la zona de servicio del puerto, que se determinará por referencia al valor de los terrenos de las áreas de la zona de servicio con similar finalidad o uso o, en su caso, al de los terrenos más próximos."

Para ello se realiza la media ponderada de los valores de las áreas funcionales de los terrenos colindantes con la lámina de agua.

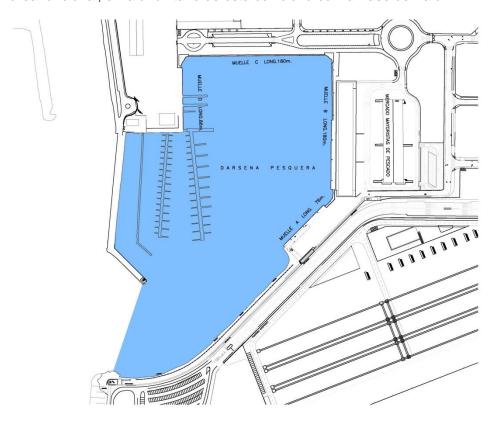
Se obtienen así las siguientes bases de valor:



Dársena Pesquera



Como toda la lámina de agua de la Dársena Pesquera está en contacto con una única área funcional, el valor unitario de ésta coincidirá con la Base de Valor.





ÁREA FUNCIONAL I

Valor Unitario del Área Funcional I colindante con la Lámina de Agua = 67,02 €/m² Longitud de contacto entre el Área Funcional I y la Lámina de Agua = 1.210,73 m (1) Valor del Borde del Área Funcional = 81.143,12 €/m (2)

Base de Valor de la Dársena Pesquera = (2) / (1) = 67,02 €/m²

Este valor correspondería al de los terrenos pero es necesario considerar que el valor del agua es asimilable al valor del terreno descontando de éste una cantidad que depende del coste de la transformación del agua en tierra.

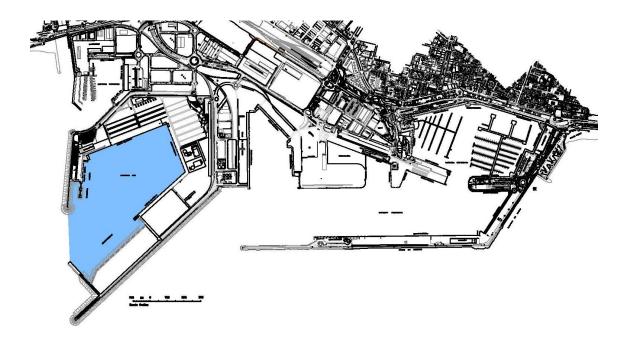
Se calcula la media de profundidad de la superficie de las aguas de la Dársena Pesquera, conforme a cartografía facilitada, comprobando una media de profundidad de 5,05 metros.

Considerando un coste medio de ejecución por contrata de las obras de transformación para dicha profundidady superficie, tomando como referencia otros costes de ejecución de obras similares, se comprueba un coste mínimo por el relleno simple de 8,50 €/m³.

Base de Valor de la Lámina de Agua de la Dársena Pesquera sería: 67,02 €/m² – (5,05 m x 8,50 €/ m³) = 24,10 €/m²

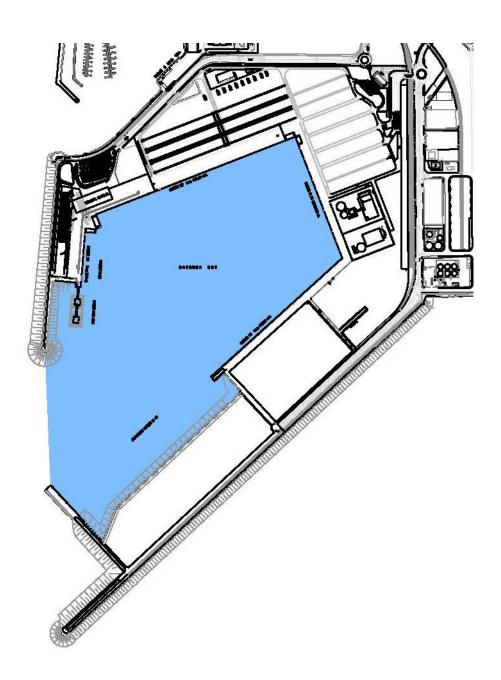
A este valor se le aplicarán posteriormente los coeficientes que se indican en el art. 175 del Texto Refundido de la Ley de Puertos.

Dársena Sur





En este caso, al igual que en el anterior, toda la lámina de agua de la Dársena Sur está en contacto con una única área funcional, por lo que el valor unitario de ésta coincidirá con la Base de Valor.



ÁREA FUNCIONAL III

Valor Unitario del Área Funcional III colindante con la Lámina de Agua = 82,27 €/m² Longitud de contacto entre el Área Funcional y la Lámina de Agua = 2.433,48 m (1) Valor del Borde del Área Funcional = 200.202,40 €/m (2) Base de Valor de la Dársena Sur = (2) / (1) = 82,27 €/m²



Este valor correspondería al de los terrenos pero es necesario considerar que el valor del agua es asimilable al valor del terreno descontando de éste una cantidad que depende del coste de la transformación del agua en tierra.

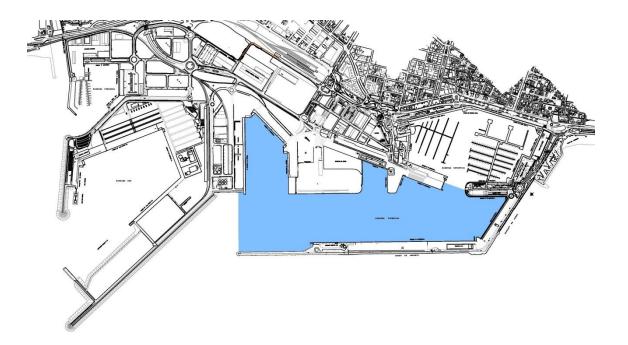
Se calcula la media de profundidad de la superficie de las aguas de la Dársena Sur, conforme a cartografía facilitada, comprobando una media de profundidad de 14,75 metros.

Considerando un coste medio de ejecución por contrata de las obras de transformación para dicha profundidad y superficie, tomando como referencia otros costes de ejecución de obras similares, se comprueba un coste mínimo por el relleno simple de 4,70 €/m³.

Base de Valor de la Lámina de Agua de la Dársena Sur sería: 82,27 €/m² – (14,75 m x 4,70 €/ m³) = 12,95 €/m²

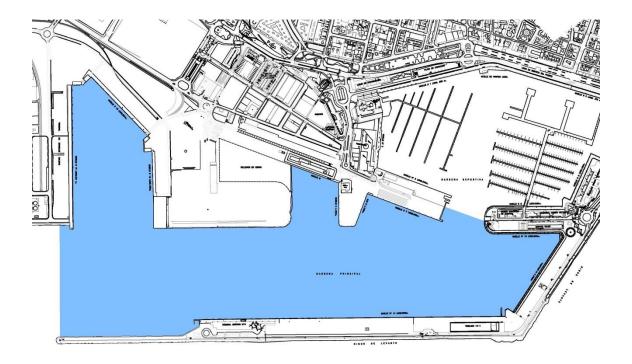
A este valor se le aplicarán posteriormente los coeficientes que se indican en el art. 175 del Texto Refundido de la Ley de Puertos.

Dársena Exterior



La lámina de agua de la Dársena Exterior está en contacto con tres áreas funcionales por lo que su Base de Valor será la media ponderada de los valores de los terrenos de las áreas funcionales colindantes con su lámina de agua.





ÁREA FUNCIONAL V

Valor Unitario del Área Funcional V colindante con la Lámina de Agua = 88,81 €/m² Longitud de contacto entre el Área Funcional y la Lámina de Agua = 2.526,00 m (1) Valor del Borde del Área Funcional = 224.334,06 €/m (2)

ÁREA FUNCIONAL IX

Valor Unitario del Área Funcional IX colindante con la Lámina de Agua = 128,80 €/m² Longitud de contacto entre el Área Funcional y la Lámina de Agua = 832,73 m (3) Valor del Borde del Área Funcional = 107.255,62 €/m (4)

ÁREA FUNCIONAL X

Valor Unitario del Área Funcional X colindante con la Lámina de Agua = 97,26 €/m² Longitud de contacto entre el Área Funcional y la Lámina de Agua = 1.256,39 m (5) Valor del Borde del Área Funcional = 122.196,49 €/m (6)

Base de Valor de la Dársena Exterior = [(2) + (4) + (6)] / [(1) + (3) + (5)] = 98,33 €/m²

Este valor correspondería al promedio de los terrenos pero es necesario considerar que el valor del agua es asimilable al valor del terreno descontando de éste una cantidad que depende del coste de la transformación del agua en tierra.

Se calcula la media de profundidad de la superficie de las aguas de la Dársena Exterior, conforme a cartografía facilitada, comprobando una media de profundidad de 12,25 metros.

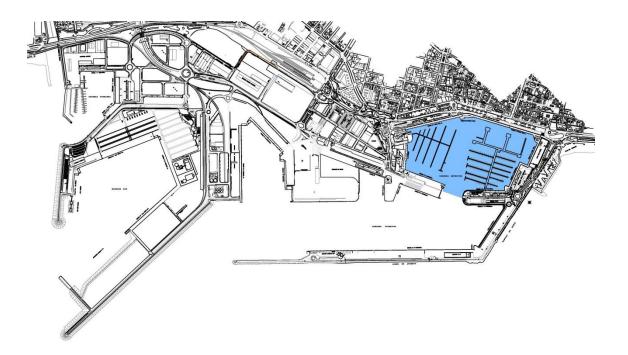


Considerando un coste medio de ejecución por contrata de las obras de transformación para dicha profundidad y superficie, tomando como referencia otros costes de ejecución de obras similares, se comprueba un coste mínimo por el relleno simple de 6,05 €/m³.

Base de Valor de la Lámina de Agua de la Dársena Exterior sería: 98,33 €/m² – (12,25 m x 6,05 €/ m³) = 24,22 €/m²

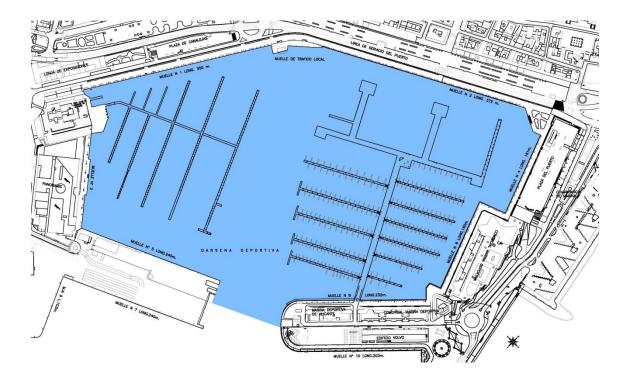
A este valor se le aplicarán posteriormente los coeficientes que se indican en el art. 175 del Texto Refundido de la Ley de Puertos.

Dársena Deportiva



Toda la lámina de agua de la Dársena Deportiva está en contacto con una única área funcional caracterizada por su uso predomiantemente comercial. En la actual modificación de la DEUP esta zona se denomina como de "Usos vinculados a la interacción Puerto—Ciudad" estando bordeada en su totalidad por la zona denominada como "Usos Náutico—Deportivos". Esta zona Náutico-Deportiva se prolonga además por los muelles 10, 12 y parte del 14, coincidiendo esta prolongación con la delimitación del Área Funcional IX. Dado que el uso Náutico-Deportivo que tiene esta dársena nada tiene que ver con el uso terciario comercial del Área Funcional VIII que la rodea, y apoyándonos en el art. 175b del Real Decreto Ley 2/2011 en el que se indica que el valor de las aguas "...se determinará por referencia al valor de los terrenos de las áreas de la zona de servicio con similar finalidad o uso o, en su caso, al de los terrenos más próximos...", se opta por asimilar el valor de la lámina de agua de la Dársena Deportiva con el valor del terreno del Área Funcional IX que sí tiene, como se indica en la DEUP, un carácter Náutico-Deportivo.





Valor Unitario del Área Funcional IX = 128,80 €/m² Longitud de contacto entre el Área Funcional y la Lámina de Agua = 2.111,46 m (1) Valor del Borde del Área Funcional = 271.956,05 €/m (2)

Base de Valor de la Dársena Deportiva = (2) / (1) = 128,80 €/m²

Este valor correspondería al de los terrenos pero es necesario considerar que el valor del agua es asimilable al valor del terreno descontando de éste una cantidad que depende del coste de la transformación del agua en tierra.

Se calcula la media de profundidad de la superficie de las aguas de la Dársena Deportiva, conforme a cartografía facilitada, comprobando una media de profundidad de 6,40 metros.

Considerando un coste medio de ejecución por contrata de las obras de transformación para dicha profundidady superficie, tomando como referencia otros costes de ejecución de obras similares, se comprueba un coste mínimo por el relleno simple de 4,35€/m³.

Base de Valor de la Lámina de Agua de la Dársena Deportiva sería: 128,80 €/m² – (6,40 m x 7,90 €/ m³) = 78,24 €/m²

A este valor se le aplicarán posteriormente los coeficientes que se indican en el art. 175 del Texto Refundido de la Ley de Puertos.

3.7.3.1. Aplicación de los coeficientes de abrigo, calado y localización

Según se indica en el art. 175 del Texto Refundido de la Ley de Puertos: "En la valoración



deberá tenerse en cuenta las condiciones de abrigo, profundidad y localización de las aguas, sin que pueda exceder del valor de los terrenos de referencia."

3.7.3.1.1. Coeficientes de abrigo

Se valoran en este punto las zonas que facilitan el acceso de barcos al puerto en condiciones de seguridad, garantizando su maniobrabilidad, anchura y calado adecuados. Dado que el abrigo del puerto de Alicante está enfocado principalmente frente a los vientos de Levante, se tiene en cuenta el efecto negativo que sobre la Dársena Deportiva ha tenido la ampliación del muelle 19 por el efecto rebote de las corrientes hacia el interior de la dársena.

Se considera una puntuación entre 0 y 10 para ponderar el mayor o menor abrigo respectivamente, otorgando:

Dársena Pesquera 7,00 puntos Dársena Sur 9,50 puntos Dársena Exterior 7,00 puntos Dársena Deportiva 6,00 puntos

3.7.3.1.2. Coeficientes de Calado

La Dársena Pesquera tiene un calado bastante uniforme que va desde los 5,75 m de la bocana ascendiendo progresivamente hasta los 4,00 m en las zonas colindantes con los muelles. La Dársena Sur presenta la profundidad más uniforme ya que prácticamente todo su fondo se encuentra a -15,00 m. La bocana de la Dársena Sur tiene un calado de 15,25 m manteniéndose bastante uniforme hasta el arranque del muelle 14, oscilando entre 14,50 y 15,50 m de profundidad. En ese punto hay una subida brusca hasta los -13,50 m y va ascendiendo paulatinamente hasta llegar a la zona Volvo en la que el calado máximo es de unos 9,00 m. En la Dársena Deportiva hay un calado bastante uniforme de 9,00 m en la zona de la Marina pero gran parte de él no es funcional ya que el canal de acceso paralelo al muelle 2 no tiene más de 3,50 m por lo que a la hora de establecer el coeficiente correspondiente no se puede considerar más de esa profundidad en la zona colindante con los muelles 4, 6 y parte del 8. En la zona del Club de Regatas la profundidad oscila entre los 4,50 y los 3,00, llegando hasta 1,50 m en la franja paralela al muelle 1.

Se considera una puntuación entre 0 y 10 para ponderar el mayor o menor calado respectivamente, otorgando

Dársena Pesquera4,50 puntos Dársena Sur10,00 puntos Dársena Exterior8,00 puntos Dársena Deportiva3,00 puntos



3.7.3.1.3. Coeficientes de Localización.

En este caso hay que entender que mejor localización es sinónimo de menor tiempo de operación entre que el barco entre en la zona de servicio del puerto y llegue a la zona de atraque, así como el acceso a los servicios que permitan una rápida descarga.

Se considera una puntuación entre 0 y 10 para ponderar la mejor o peor localización respectivamente, otorgando:

Dársena Pesquera	9,00 puntos
Dársena Sur	10,00puntos
Dársena Exterior	7,50 puntos
Dársena Deportiva	2,00puntos

La puntuación máxima por los tres conceptos (abrigo, calado y localización) sería de 30 puntos. El cociente entre la puntuación obtenida para el área funcional y la puntuación máxima corregirá a la baja o mantendrá como máximo el valor corregido por el relleno. La puntuación total obtenida por cada Área Funcional es:

Dársena Pesquera	\dots 7,00 + 4,50 + 9,00 = 20,50 puntos
Dársena Sur	9,50 + 10,00 + 10,00 = 29,50 puntos
Dársena Exterior	\dots 7,00 + 8,00 + 7,50 = 22,50 puntos
Dársena Deportiva	6.00 + 3.00 + 2.00 = 11.00 puntos

3.7.3.2. Fórmula de cálculo

Se aplica la siguiente fórmula:

Valor del Area Funcional Agua
= Base de Valor corregida por relleno × coef .respecto al máximo

Dársena Pesquera

VALOR ÁREA FUNCIONAL = 24,10 €/m² x 20,50/30 = 16,47 €/m².

Dársena Sur

VALOR ÁREA FUNCIONAL = 12,95 €/m² x 29,50/30 = 12,73 €/m².

<u>Dársena Exterior</u>

VALOR ÁREA FUNCIONAL = 24,22 €/m² x 22,50/30 = 18,17 €/m².

<u>Dársena Deportiva</u>

VALOR ÁREA FUNCIONAL = 78,24 €/m² x 11,00/30 = 28,69 €/m².



3.7.3.3. Aguas Exteriores

La Zona II correspondiente a las Aguas Exteriores no se beneficia de las condiciones de abrigo y localización de las Aguas Interiores del puerto y por similitud con otros puertos, se estima cuantificar su valor en un 70% del valor mínimo de las Aguas Interiores, es decir, del correspondiente a la Dársena Sur. Por tanto:

Aguas Exteriores

VALOR ÁREA FUNCIONAL = 12,73 €/m² x 0,70 = 8,91 €/m².



3.8. VALOR DE LAS ÁREAS FUNCIONALES

	ÁREA FUNCIONAL	VALOR PROPUESTO 2020 (€/m2)
	I	67,02
	II	81,68
	III	82,27
တ	IV	142,73
TERRENOS	V	88,81
ERR	VI	141,59
=	VII	158,57
	VIII	235,27
	IX	128,80
	Х	97,26
⋖	DARSENA PESQUERA	16,47
AGU	DARSENA SUR	12,73
-AMINA AGUA	DARSENA EXTERIOR	18,17
A.	DARSENA DEPORTIVA	28,69
	AGUAS EXTERIORES	8,91

En Alicante, a Diciembre de 2020

Vicente Torres Iturregui

Coordinador Técnico de Negocio Dirección Territorial Península e Islas

TASACIONES INMOBILIARIAS S.A.

PUERTO DE ALICANTE MEMORIA TÉCNICA Exp. A-01381/18-3W



	•	,
2 0		: V/ALOD DE LAC ADEAC ELIMOLOMALEC
3.9.	LICUAS DE CALCULO DE	: VALOR DE LAS ÁREAS FUNCIONALES

0,60

0,00

6,80



<u>ÁREA FUNCIONAL I</u>				
BASE DE VALOR				
Zona Base de valor (1)				
Mediana Industria Tipo I 68,01				
EVALUACIÓN DE LA ZONA DE VALOR				
Criterio Puntuación Ponderación Valores Ponderados				
	(2)		(3)	
Grado de urbanización general de la zona	9,00	20,00%	1,80	
Características de ordenación del PEOPH	9,00	20,00%	1,80	
Centralidad en la zona de servicio	6,00	20,00%	1,20	
Proximidad, accesibilidad y conexión con los				

VALORACIÓN DE LA ZONA DE VALOR		
BASE DE VALOR (1)	68,01	
PUNTUACIÓN DE LA ZONA DE VALOR (4)	6,80	
PUNTOS CARACTERÍSTICOS DE LA BASE DE VALOR (5)	6,90	
RELACIÓN ENTRE LAPUNTUACIÓN DE LA ZONA DE VALOR/PUNTUACIÓN	0.99	
DE LA BASE DE VALOR (6)	0,99	
VALOR UNITARIO INICIAL DE LA ZONA DE VALOR (7)	67,02	

7,00

6,00

0,00

20,00%

10,00%

10,00%

COMENTARIOS

(1) Base de Valor

modos de transporte Marítimo

Terrestre-Carretera

Terrestre-Ferrocarril

- (2) Puntuación absoluta por características de la Zona de Servicios
- (3) Ponderación de la puntuación absoluta (3) = [(2) * porcentajes de ponderación]
- (4) Puntuación global de la zona (4) = SUMA(3)
- (5) Puntos por caracterización de la Base de Valor
- (6) Relación Punt. global de la zona y los puntos característicos de la Base de Valor (6) = (4)/(5)
- (7) Valor unitario de la Zona (7) = [(1) * (6)]



<u>ÁREA FUNCIONAL II</u>				
BASE DE VALOR				
Zona			Base de valor (1)	
Mediana Industria Tipo II			109,43	
EVALUACIÓN DE LA ZONA DE VALOR				
Criterio	Puntuación	Ponderación	Valores Ponderados	
	(2)		(3)	
Grado de urbanización general de la zona	5,50	20,00%	1,10	
Características de ordenación del PEOPH	8,00	20,00%	1,60	
Centralidad en la zona de servicio	4,50	20,00%	0,90	
Proximidad, accesibilidad y conexión con los modos de transporte				
Marítimo	2,00	20,00%	0,40	
Terrestre-Carretera	9,50	10,00%	0,95	
Terrestre-Ferrocarril	2,00	10,00%	0,20	

VALORACIÓN DE LA ZONA DE VALOR		
BASE DE VALOR (1)	109,43	
PUNTUACIÓN DE LA ZONA DE VALOR (4)	5,15	
PUNTOS CARACTERÍSTICOS DE LA BASE DE VALOR (5)	6,90	
RELACIÓN ENTRE LAPUNTUACIÓN DE LA ZONA DE VALOR/PUNTUACIÓN	0,75	
DE LA BASE DE VALOR (6)	0,79	
VALOR UNITARIO INICIAL DE LA ZONA DE VALOR (7)	81,68	

COMENTARIOS

- (1) Base de Valor
- (2) Puntuación absoluta por características de la Zona de Servicios
- (3) Ponderación de la puntuación absoluta (3) = [(2) * porcentajes de ponderación]
- (4) Puntuación global de la zona (4) = SUMA(3)
- (5) Puntos por caracterización de la Base de Valor
- (6) Relación Punt. global de la zona y los puntos característicos de la Base de Valor (6) = (4)/(5)
- (7) Valor unitario de la Zona (7) = [(1) * (6)]



<u>ÁREA FUNCIONAL III</u>					
E	BASE DE VALOR				
Zona	Base de valor (1)				
Gran Industria			36,32		
EVALUACIÓN DE LA ZONA DE VALOR					
Criterio	Puntuación	Ponderación	Valores Ponderados		
	(2)		(3)		
Grado de urbanización general de la zona	8,50	20,00%	1,70		
Características de ordenación del PEOPH	10,00	20,00%	2,00		
Centralidad en la zona de servicio	10,00	20,00%	2,00		
Proximidad, accesibilidad y conexión con los modos de transporte					
Marítimo	10,00	20,00%	2,00		
Terrestre-Carretera	7,50	10,00%	0,75		
Terrestre-Ferrocarril	9,50	10,00%	0,95		

VALORACIÓN DE LA ZONA DE VALOR		
BASE DE VALOR (1)	36,32	
PUNTUACIÓN DE LA ZONA DE VALOR (4)	9,40	
PUNTOS CARACTERÍSTICOS DE LA BASE DE VALOR (5)	4,15	
RELACIÓN ENTRE LAPUNTUACIÓN DE LA ZONA DE VALOR/PUNTUACIÓN DE LA BASE DE VALOR (6)	2,27	
VALOR UNITARIO INICIAL DE LA ZONA DE VALOR (7)	82,27	

COMENTARIOS

- (1) Base de Valor
- (2) Puntuación absoluta por características de la Zona de Servicios
- (3) Ponderación de la puntuación absoluta (3) = [(2) * porcentajes de ponderación]
- (4) Puntuación global de la zona (4) = SUMA(3)
- (5) Puntos por caracterización de la Base de Valor
- (6) Relación Punt. global de la zona y los puntos característicos de la Base de Valor (6) = (4)/(5)
- (7) Valor unitario de la Zona (7) = [(1) * (6)]



<u>ÁREA FUNCIONAL IV</u> BASE DE VALOR				
Mediana Industria Tipo II			109,43	
EVALUACIÓ				
Criterio	Puntuación	Ponderación	Valores Ponderados	
	(2)		(3)	
Grado de urbanización general de la zona	7,00	20,00%	1,40	
Características de ordenación del PEOPH	9,00	20,00%	1,80	
Centralidad en la zona de servicio	10,00	20,00%	2,00	
Proximidad, accesibilidad y conexión con los modos de transporte				
Marítimo	10,00	20,00%	2,00	
Terrestre-Carretera	8,00	10,00%	0,80	
Terrestre-Ferrocarril	10,00	10,00%	1,00	
Puntuación global de la Zona de Valor (4)	9,00			

VALORACIÓN DE LA ZONA DE VALOR		
BASE DE VALOR (1)	109,43	
PUNTUACIÓN DE LA ZONA DE VALOR (4)	9,00	
PUNTOS CARACTERÍSTICOS DE LA BASE DE VALOR (5)	6,90	
RELACIÓN ENTRE LAPUNTUACIÓN DE LA ZONA DE VALOR/PUNTUACIÓN	1.30	
DE LA BASE DE VALOR (6)	1,30	
VALOR UNITARIO INICIAL DE LA ZONA DE VALOR (7)	142,73	

COMENTARIOS

- (1) Base de Valor
- (2) Puntuación absoluta por características de la Zona de Servicios
- (3) Ponderación de la puntuación absoluta (3) = [(2) * porcentajes de ponderación]
- (4) Puntuación global de la zona (4) = SUMA(3)
- (5) Puntos por caracterización de la Base de Valor
- (6) Relación Punt. global de la zona y los puntos característicos de la Base de Valor (6) = (4)/(5)
- (7) Valor unitario de la Zona (7) = [(1) * (6)]

5,60



ÁREA FUNCIONAL V					
	ANEAT ORGIONAL V				
BASE DE VALOR					
Zona			Base de valor (1)		
Mediana Industria Tipo II			109,43		
EVALUACIÓN DE LA ZONA DE VALOR					
Criterio	Puntuación	Ponderación	Valores Ponderados		
	(2)		(3)		
Grado de urbanización general de la zona	4,00	20,00%	0,80		
Características de ordenación del PEOPH	5,00	20,00%	1,00		
Centralidad en la zona de servicio	6,00	20,00%	1,20		
Proximidad, accesibilidad y conexión con los modos de transporte					
			4.00		
Marítimo	8,00	20,00%	1,60		

VALORACIÓN DE LA ZONA DE VALOR		
BASE DE VALOR (1)	109,43	
PUNTUACIÓN DE LA ZONA DE VALOR (4)	5,60	
PUNTOS CARACTERÍSTICOS DE LA BASE DE VALOR (5)	6,90	
RELACIÓN ENTRE LAPUNTUACIÓN DE LA ZONA DE VALOR/PUNTUACIÓN DE LA BASE DE VALOR (6)	0,81	
VALOR UNITARIO INICIAL DE LA ZONA DE VALOR (7)	88,81	

6,00

10,00%

COMENTARIOS

(1) Base de Valor

Terrestre-Ferrocarril

- (2) Puntuación absoluta por características de la Zona de Servicios
- (3) Ponderación de la puntuación absoluta (3) = [(2) * porcentajes de ponderación]
- (4) Puntuación global de la zona (4) = SUMA(3)
- (5) Puntos por caracterización de la Base de Valor
- (6) Relación Punt. global de la zona y los puntos característicos de la Base de Valor (6) = (4)/(5)
- (7) Valor unitario de la Zona (7) = [(1) * (6)]



<u>ÁREA FUNCIONAL VI</u>				
E	BASE DE VALOR			
Zona			Base de valor (1)	
Terciario-Oficinas			320,78	
EVALUACIÓN DE LA ZONA DE VALOR				
Criterio	Puntuación	Ponderación	Valores Ponderados	
	(2)		(3)	
Grado de urbanización general de la zona	4,00	20,00%	0,80	
Características de ordenación del PEOPH	5,50	20,00%	1,10	
Centralidad en la zona de servicio	2,00	20,00%	0,40	
Proximidad, accesibilidad y conexión con los modos de transporte				
Marítimo	2,00	20,00%	0,40	
Terrestre-Carretera	5,00	10,00%	0,50	
Terrestre-Ferrocarril	0,00	10,00%	0,00	

VALORACIÓN DE LA ZONA DE VALOR		
BASE DE VALOR (1)	320,78	
PUNTUACIÓN DE LA ZONA DE VALOR (4)	3,20	
PUNTOS CARACTERÍSTICOS DE LA BASE DE VALOR (5)	7,25	
RELACIÓN ENTRE LAPUNTUACIÓN DE LA ZONA DE VALOR/PUNTUACIÓN DE LA BASE DE VALOR (6)	0,44	
VALOR UNITARIO INICIAL DE LA ZONA DE VALOR (7)	141,59	

COMENTARIOS

- (1) Base de Valor
- (2) Puntuación absoluta por características de la Zona de Servicios
- (3) Ponderación de la puntuación absoluta (3) = [(2) * porcentajes de ponderación]
- (4) Puntuación global de la zona (4) = SUMA(3)
- (5) Puntos por caracterización de la Base de Valor
- (6) Relación Punt. global de la zona y los puntos característicos de la Base de Valor (6) = (4)/(5)
- (7) Valor unitario de la Zona (7) = [(1) * (6)]



ÁREA	FUNCIONAL	VII
	 	

BASE DE VALOR

Zona	Base de valor (1)
Terciario-Comercial Tipo II	286,12

EVALUACIÓN DE LA ZONA DE VALOR

Criterio	Puntuación	Ponderación	Valores Ponderados
	(2)		(3)
Grado de urbanización general de la zona	7,00	20,00%	1,40
Características de ordenación del PEOPH	7,00	20,00%	1,40
Centralidad en la zona de servicio	3,00	20,00%	0,60
Proximidad, accesibilidad y conexión con los modos de transporte			
Marítimo	2,00	20,00%	0,40
Terrestre-Carretera	7,00	10,00%	0,70
Terrestre-Ferrocarril	0,00	10,00%	0,00
Puntuación global de la Zona de Valor (4)			4,50

VALORACIÓN DE LA ZONA DE VALOR		
BASE DE VALOR (1)	286,12	
PUNTUACIÓN DE LA ZONA DE VALOR (4)	4,50	
PUNTOS CARACTERÍSTICOS DE LA BASE DE VALOR (5)	8,12	
RELACIÓN ENTRE LAPUNTUACIÓN DE LA ZONA DE VALOR/PUNTUACIÓN	0.55	
DE LA BASE DE VALOR (6)	0,33	
VALOR UNITARIO INICIAL DE LA ZONA DE VALOR (7)	158,57	

COMENTARIOS

- (1) Base de Valor
- (2) Puntuación absoluta por características de la Zona de Servicios
- (3) Ponderación de la puntuación absoluta (3) = [(2) * porcentajes de ponderación]
- (4) Puntuación global de la zona (4) = SUMA(3)
- (5) Puntos por caracterización de la Base de Valor
- (6) Relación Punt. global de la zona y los puntos característicos de la Base de Valor (6) = (4)/(5)
- (7) Valor unitario de la Zona (7) = [(1) * (6)]



<u>ÁREA FUNCIONAL VIII</u>				
BASE DE VALOR				
Zona			Base de valor (1)	
Terciario-Comercial Tipo I			293,90	
EVALUACIÓN DE LA ZONA DE VALOR				
Criterio	Puntuación	Ponderación	Valores Ponderados	
	(2)		(3)	
Grado de urbanización general de la zona	9,00	20,00%	1,80	
Características de ordenación del PEOPH	8,00	20,00%	1,60	
Centralidad en la zona de servicio	7,00	20,00%	1,40	
Proximidad, accesibilidad y conexión con los modos de transporte				
Marítimo	5,00	20,00%	1,00	
Terrestre-Carretera	7,00	10,00%	0,70	
Terrestre-Ferrocarril	0,00	10,00%	0,00	

VALORACIÓN DE LA ZONA DE VALOR		
BASE DE VALOR (1)	293,90	
PUNTUACIÓN DE LA ZONA DE VALOR (4)	6,50	
PUNTOS CARACTERÍSTICOS DE LA BASE DE VALOR (5)	8,12	
RELACIÓN ENTRE LAPUNTUACIÓN DE LA ZONA DE VALOR/PUNTUACIÓN DE LA BASE DE VALOR (6)	0,80	
VALOR UNITARIO INICIAL DE LA ZONA DE VALOR (7)	235,27	

COMENTARIOS

- (1) Base de Valor
- (2) Puntuación absoluta por características de la Zona de Servicios
- (3) Ponderación de la puntuación absoluta (3) = [(2) * porcentajes de ponderación]
- (4) Puntuación global de la zona (4) = SUMA(3)
- (5) Puntos por caracterización de la Base de Valor
- (6) Relación Punt. global de la zona y los puntos característicos de la Base de Valor (6) = (4)/(5)
- (7) Valor unitario de la Zona (7) = [(1) * (6)]



<u>*</u>		_		
		\sim 101		IV
AREA	FUIN	t alt dr	ИДІ	IX
<u>/ \ \ </u>		<u> </u>	<u> </u>	1/\

BASE DE VALOR

Zona	Base de valor (1)
Pequeña Industria	171,92

EVALUACIÓN DE LA ZONA DE VALOR

Criterio	Puntuación	Ponderación	Valores Ponderados
	(2)		(3)
Grado de urbanización general de la zona	6,00	20,00%	1,20
Características de ordenación del PEOPH	8,00	20,00%	1,60
Centralidad en la zona de servicio	3,00	20,00%	0,60
Proximidad, accesibilidad y conexión con los modos de transporte			
Marítimo	6,00	20,00%	1,20
Terrestre-Carretera	3,00	10,00%	0,30
Terrestre-Ferrocarril	0,00	10,00%	0,00
Puntuación global de la Zona de Valor (4)			4,90

VALORACIÓN DE LA ZONA DE VALOR		
BASE DE VALOR (1)	171,92	
PUNTUACIÓN DE LA ZONA DE VALOR (4)	4,90	
PUNTOS CARACTERÍSTICOS DE LA BASE DE VALOR (5)	6,54	
RELACIÓN ENTRE LAPUNTUACIÓN DE LA ZONA DE VALOR/PUNTUACIÓN	0,75	
DE LA BASE DE VALOR (6)	0,75	
VALOR UNITARIO INICIAL DE LA ZONA DE VALOR (7)	128,80	

COMENTARIOS

- (1) Base de Valor
- (2) Puntuación absoluta por características de la Zona de Servicios
- (3) Ponderación de la puntuación absoluta (3) = [(2) * porcentajes de ponderación]
- (4) Puntuación global de la zona (4) = SUMA(3)
- (5) Puntos por caracterización de la Base de Valor
- (6) Relación Punt. global de la zona y los puntos característicos de la Base de Valor (6) = (4)/(5)
- (7) Valor unitario de la Zona (7) = [(1) * (6)]



<u>ÁREA FUNCIONAL X</u>					
BASE DE VALOR					
Zona			Base de valor (1)		
Pequeña Industria			171,92		
EVALUACIÓN DE LA ZONA DE VALOR					
Criterio	Puntuación	Ponderación	Valores Ponderados		
	(2)		(3)		
Grado de urbanización general de la zona	3,00	20,00%	0,60		
Características de ordenación del PEOPH	4,00	20,00%	0,80		
Centralidad en la zona de servicio	4,00	20,00%	0,80		
Proximidad, accesibilidad y conexión con los modos de transporte					
Marítimo	7,00	20,00%	1,40		
Terrestre-Carretera	1,00	10,00%	0,10		
Terrestre-Ferrocarril	0,00	10,00%	0,00		

VALORACIÓN DE LA ZONA DE VALOR			
BASE DE VALOR (1)	171,92		
PUNTUACIÓN DE LA ZONA DE VALOR (4)	3,70		
PUNTOS CARACTERÍSTICOS DE LA BASE DE VALOR (5)	6,54		
RELACIÓN ENTRE LAPUNTUACIÓN DE LA ZONA DE VALOR/PUNTUACIÓN DE LA BASE DE VALOR (6)	0,57		
VALOR UNITARIO INICIAL DE LA ZONA DE VALOR (7)	97,26		

COMENTARIOS

- (1) Base de Valor
- (2) Puntuación absoluta por características de la Zona de Servicios
- (3) Ponderación de la puntuación absoluta (3) = [(2) * porcentajes de ponderación]
- (4) Puntuación global de la zona (4) = SUMA(3)
- (5) Puntos por caracterización de la Base de Valor
- (6) Relación Punt. global de la zona y los puntos característicos de la Base de Valor (6) = (4)/(5)
- (7) Valor unitario de la Zona (7) = [(1) * (6)]



ÁREA FUNCIONAL		
<u>DÁRSENA PESQUERA</u>		
Base de valor (1)	67,02	
Profundidad media (2)	5,05	
Coste del relleno (3)	8,50	
Diferencia entre la Base de Valor del A.F. de agua y la suma de los costes de relleno (4)	24,10	

EVALUACIÓN DEL ÁREA FUNCIONAL			
Criterio	Puntuación global		
Condiciones de abrigo (5)	7,00		
Profundidad (6)	4,50		
Localización (7)	9,00		
Puntuación global del Área Funcional (8) = (5) + (6) + (7)	20,50		

VALORACIÓN DEL ÁREA FUNCIONAL		
Diferencia entre la Base de Valor del A.F. de agua y la suma de los costes de relleno (4)	24,10	
Relación puntuación global y el máximo de puntos (9) = (8)/30		
Valor unitario del área funcional (10) = (4 x (9)	16,47	

COMENTARIOS

- (1) Base de Valor obtenida como media ponderada de los valores de las áreas funcionales de los terrenos colindantes con la lámina de agua
- (2) Profundidad media del Área Funcional de agua

Relación puntuación global y el máximo de puntos (9) = (8)/30

- (3) Coste del m3 de relleno de agua.
- (4) Diferencia entre la Base de Valor del Área Funcional de agua y la suma de los costes de relleno.
- (5) Coeficiente de abrigo
- (6) Coeficiente de profundidad
- (7) Coeficiente de localización
- (8) Puntuación global (suma de (5) + (6) + (7))
- (9) Relación entre la puntuación global y el máximo de puntos (8)/30
- (10) Valor del Área Funcional (10) = (4) \times (9)



ÁREA FUNCIONAL	
<u>DÁRSENA SUR</u>	
Base de valor (1)	82,27
Profundidad media (2)	14,75
Coste del relleno (3)	4,70
Diferencia entre la Base de Valor del A.F. de agua y la suma de los costes de relleno (4)	12,95

EVALUACIÓN DEL ÁREA	A FUNCIONAL
Criterio	Puntuación global
Condiciones de abrigo (5)	9,50
Profundidad (6)	10,00
Localización (7)	10,00
Puntuación global del Área Funcional (8) = (5) + (6) + (7)	29,50

Relación puntuación global y el máximo de puntos (9) = (8)/30			0,98
---	--	--	------

VALORACIÓN DEL ÁREA FUNCIONAL	
Diferencia entre la Base de Valor del A.F. de agua y la suma de los costes de relleno (4)	12,95
Relación puntuación global y el máximo de puntos (9) = (8)/30	0,98
Valor unitario del área funcional (10) = (4 x (9)	12,73

COMENTARIOS

- (1) Base de Valor obtenida como media ponderada de los valores de las áreas funcionales de los terrenos colindantes con la lámina de agua
- (2) Profundidad media del Área Funcional de agua
- (3) Coste del m3 de relleno de agua.
- (4) Diferencia entre la Base de Valor del Área Funcional de agua y la suma de los costes de relleno.
- (5) Coeficiente de abrigo
- (6) Coeficiente de profundidad
- (7) Coeficiente de localización
- (8) Puntuación global (suma de (5) + (6) + (7))
- (9) Relación entre la puntuación global y el máximo de puntos (8)/30
- (10) Valor del Área Funcional (10) = (4) x (9)



ÁREA FUNCIONAL	
<u>DÁRSENA EXTERIOR</u>	
Base de valor (1)	98,33
Profundidad media (2)	12,25
Coste del relleno (3)	6,05
Diferencia entre la Base de Valor del A.F. de agua y la suma de los costes de relleno (4)	24,22

EVALUACIÓN DEL ÁREA FUNCIONAL		
Criterio	Puntuación global	
Condiciones de abrigo (5)	7,00	
Profundidad (6)	8,00	
Localización (7)	7,50	
Puntuación global del Área Funcional (8) = (5) + (6) + (7)	22,50	

Relación puntuación global y el máximo de puntos (9) = (8)/30		0,75

VALORACIÓN DEL ÁREA FUNCIONAL	
Diferencia entre la Base de Valor del A.F. de agua y la suma de los costes de relleno (4)	24,22
Relación puntuación global y el máximo de puntos (9) = (8)/30	0,75
Valor unitario del área funcional (10) = (4 x (9)	18,17

COMENTARIOS

- (1) Base de Valor obtenida como media ponderada de los valores de las áreas funcionales de los terrenos colindantes con la lámina de agua
- (2) Profundidad media del Área Funcional de agua
- (3) Coste del m3 de relleno de agua.
- (4) Diferencia entre la Base de Valor del Área Funcional de agua y la suma de los costes de relleno.
- (5) Coeficiente de abrigo
- (6) Coeficiente de profundidad
- (7) Coeficiente de localización
- (8) Puntuación global (suma de (5) + (6) + (7))
- (9) Relación entre la puntuación global y el máximo de puntos (8)/30
- (10) Valor del Área Funcional (10) = (4) x (9)



ÁREA FUNCIONAL	
DÁRSENA DEPORTIVA	
Base de valor (1)	128,80
Profundidad media (2)	6,40
Coste del relleno (3)	7,90
Diferencia entre la Base de Valor del A.F. de agua y la suma de los costes de relleno (4)	78,24

EVALUACIÓN DEL ÁREA FUNCIONAL		
Criterio	Puntuación global	
Condiciones de abrigo (5)	6,00	
Profundidad (6)	3,00	
Localización (7)	2,00	
Puntuación global del Área Funcional (8) = (5) + (6) + (7)	11,00	
Relación puntuación global y el máximo de puntos (9) = (8)/30	0,37	

VALORACIÓN DEL ÁREA FUNCIONAL	
Diferencia entre la Base de Valor del A.F. de agua y la suma de los costes de relleno (4)	78,24
Relación puntuación global y el máximo de puntos (9) = (8)/30	
Valor unitario del área funcional (10) = (4 x (9)	28,69
COMENTADIOS	•

COMENTARIOS

- (1) Base de Valor obtenida como media ponderada de los valores de las áreas funcionales de los terrenos colindantes con la lámina de agua
- (2) Profundidad media del Área Funcional de agua
- (3) Coste del m3 de relleno de agua.
- (4) Diferencia entre la Base de Valor del Área Funcional de agua y la suma de los costes de relleno.
- (5) Coeficiente de abrigo
- (6) Coeficiente de profundidad
- (7) Coeficiente de localización
- (8) Puntuación global (suma de (5) + (6) + (7))
- (9) Relación entre la puntuación global y el máximo de puntos (8)/30
- (10) Valor del Área Funcional (10) = (4) \times (9)

PUERTO DE ALICANTE MEMORIA TÉCNICA

Exp. A-01381/18-3W



4. FICHAS DE COMPARABLES

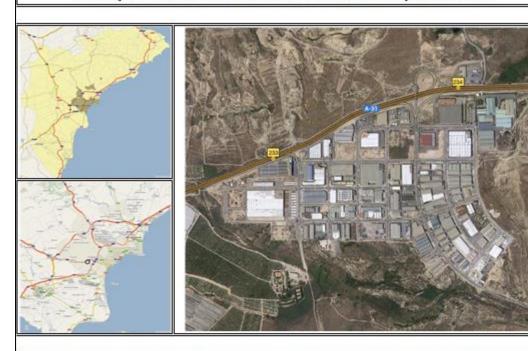




4.1. POLÍGONOS INDUSTRIALES



PARQUE EMPRESARIAL DE LAS ATALAYAS, ALICANTE



El Parque Empresarial de Las Atalayas esta situado a las afueras de la ciudad de Alicante, en el inicio de la Autovía que une ésta con Madrid y Albacete. El polígono industrial es de promoción pública. Es a partir de la década de los 90 cuando el Ayuntamiento concede licencia municipal de obras y el polígono empieza a funcionar como zona industrial.

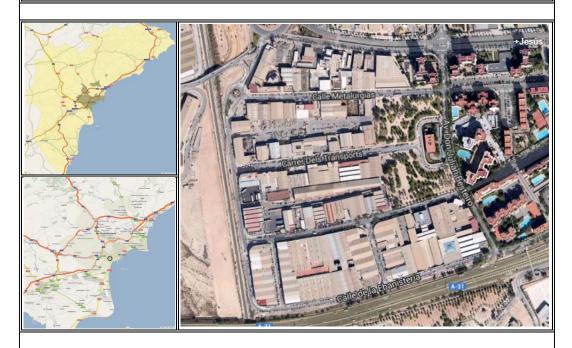
Las comunicaciones por carretera son buenas ya que se encuentra cerca del nudo al que confluye la autovía A-7. La Autovía A-31 tiene una salida hacia el puerto de Alicante, por lo que la comunicación con él es rápida.

Todos los viales del polígono son amplios siendo la mayoría de doble dirección y los principales que conducen a los accesos a la Autovía A-7 de doble carril, por lo que son adecuadas para los vehículos de gran longitud.

Se encuentra edificado en más de un 90%. Su estado de conservación es bueno. La ocupación actual es alta.



POLIGONO INDUSTRIAL BABEL, ALICANTE



El Polígono Industrial Babel es junto con el Llano del Espartal la zona industrial de la ciudad de Alicante con mayor capacidad de acogida.

El éxito de su rápido crecimiento se debe a su propia localización. Su proximidad a los barrios obreros de la Florida, Ciudad de Asís y Babel favorecieron del mismo modo su rápido crecimiento desde su creación en el año 1986. Formado por naves con una superficie desde los 300 m² hasta grandes superficies tanto de carácter secundario como terciario.

El polígono cuenta con buenas comunicaciones tanto a través de la red de carreteras como por su proximidad al puerto, ferrocarril y al aeropuerto de El Altet. Se encuentra edificado prácticamente en su totalidad. Su estado de conservación es bueno. La ocupación actual es alta.



POLIGONO INDUSTRIAL CARRETERA DE OCAÑA, ALICANTE



El polígono de la Carretera de Ocaña se ha configurado a ambos lados del principal acceso de la ciudad desde la A3, autovía que une Alicante con Madrid.

A un lado del polígono encontramos "Mercalicante", el mercado de mayoristas más importante de la zona, junto con otras industrias. Al otro lado del polígono existe una mayor diversidad de naves siendo de mayor tamaño las que cuentan fachada a la carretera de Ocaña.

Su éxito se debe a su propia localización y al potencial de las primeras implantaciones.

El polígono cuenta con buenas comunicaciones tanto a través de la red de carreteras como por su proximidad al puerto, ferrocarril y al aeropuerto de El Altet. Se encuentra edificado en un 80-90%. Su estado de conservación es bueno. La ocupación actual es alta.



POLIGONO INDUSTRIAL LLANO DEL ESPARTAL, ALICANTE





El Llano del Espartal se ha ido configurando a lo largo del tiempo como la zona industrial de la ciudad de Alicante con mayor capacidad de acogida por su absoluta elasticidad a la hora de responder a cualquier tipo de demanda de suelo industrial y por su adaptación espontánea a crecimientos y cambios en su tejido.

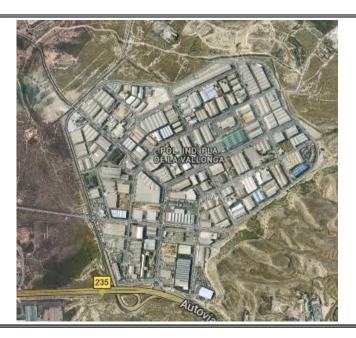
El éxito de su rápido crecimiento se debe, sin duda, a su propia localización. El polígono nació servido por dos ejes viarios: la carretera de Madrid (Ocaña), de gran trascendencia territorial y urbana, y, en perpendicular al anterior, el camino viejo de Elche. Su proximidad a los barrios obreros de la Florida, Ciudad de Asís y Babel favorecieron del mismo modo su rápido crecimiento. Formado por naves con una superficie desde los 500 m² hasta grandes superficies tanto de carácter secundario como terciario.

El polígono cuenta con buenas comunicaciones tanto a través de la red de carreteras como por su proximidad al puerto, ferrocarril y al aeropuerto de El Altet. Se encuentra edificado en un 80-90%. Su estado de conservación es bueno. La ocupación actual es alta.



POLIGONO INDUSTRIAL PLA DE LA VALLONGA, ALICANTE





Se trata de un polígono que desde su concepción se destina a uso industrial. El proyecto se aprueba definitivamente en 1976, momento en el que se inician las obras de urbanización. La situación

actual muestra un polígono industrial tradicional, algo congestionado y con algunas carencias de urbanización, aunque en una posición territorial estratégica por sus condiciones de

conexión a dos grandes viarios territoriales, la autovía Alicante-Madrid y la autopista del litoral A-7,

proximidad del puerto, el ferrocarril y el aeropuerto de El Altet.

Formado por naves con una superficie desde los 500 m² hasta grandes superficies. La ocupación



POLIGONO INDUSTRIAL RABASA, ALICANTE



El polígono industrial Rabasa se encuentra situado en el norte de la ciudad de Alicante, cercano al municipio de San Vicente del Raspeig (junto a la Universidad de Alicante).

Es a principios de la década de los 60 cuando se empieza a asentar las primeras empresas en esta zona. En 1968 se plantea la organización de todo el espacio urbano, creando un polígono industrial en la zona de Rabasa. Formado por naves con una superficie desde los 500 m² hasta grandes superficies tanto de carácter secundario como terciario.

El polígono cuenta con buenas comunicaciones a través de la autovía Alicante-Madrid y la autopista litoral AP-7. Se encuentra edificado en más de un 90%. Su estado de conservación es bueno. La ocupación actual es alta.



POLIGONO "ELCHE PARQUE EMPRESARIAL"



El Polígono "Elche Parque Empresarial" esta situado entre las ciudades de Elche y Alicante. Se trata de un polígono de promoción pública. Su construcción se inicia a principios de la década de los noventa, ha sido ampliado hasta tres veces ocupando una superficie de 2.000.000 m² y no se descarta una última ampliación hasta completar los 2.700.000 m².

Se encuentra comunicado por las carreteras N-340 y por la Vía Parque Alicante/Elche. Se sitúa cerca del Aeropuerto de Alicante-Elche y de la Institución Ferial Alicantina, IFA.

Todos los viales del polígono son amplios siendo la mayoría de doble dirección y los principales de doble carril, por lo que son adecuadas para los vehículos de gran longitud.

Se encuentra edificado en más de un 90%. Su estado de conservación es bueno. La ocupación actual es alta.



POLIGONO INDUSTRIAL CANASTELL, SAN VICENTE DEL RASPEIG



El polígono industrial Canastell se encuentra situado en la zona norte del término de San Vicente del Raspeig, en la salida de la misma dirección a Agost.

La población de San Vicente del Raspeig cuenta con excelentes comunicaciones con la ciudad de Alicante tanto a través de carretera como a través de línea férrea con el tranvía.

Actualmente cuenta con unas 300 empresas y está formado por naves con una superficie desde los 300 m² hasta grandes superficies tanto de carácter secundario como terciario.

El polígono cuenta con buenas comunicaciones a través de la autovía A-77 Alicante-Madrid y su conexión con la A-70 Autovía litoral. Se encuentra edificado en más de un 85%. Su estado de conservación es bueno. La ocupación actual es alta.

PUERTO DE ALICANTE MEMORIA TÉCNICA Exp. A-01381/18-3W



4.2. NAVES INDUSTRIALES





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo:

Venta

nov-20

Fecha toma de datos:

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante (03006)

Tipo de Testigo: Distrito: Polígono Industrial Pla de la Vallonga Fuente de Información: Particular 609250387

Barrio:

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Nave Industrial Tipo de Inmueble:

Calle Trueno nº34 Año de Construcción: 1994 Vía Pública, Número: Calidad Constructiva: Media Referencia Catastral: Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

4559,00 PARCELA RESTO DE PLANTAS 160,00 PLANTA BAJA 3160,00 PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 3320,00

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 2.200.000,00 € Precio de Compraventa

2.050.000,00 € Prec. Oferta corregido

<u>Valor €/m²</u>

Valor €/m2 Oferta 662,65 € Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 617,47 €

SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Informan 4.500 m2 de parcela y 3.000 m2 construidos. Ref: 28336873



españa - Franca - Postugal - Argentina - Chile - Médico - Peró - Colombia





ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo:

SITUACIÓN TESTIGO

Alicante (03006) Tipo de Testigo: Municipio: Venta

Polígono Industrial Pla de la Vallonga Fuente de Información: Particular 607332716 Distrito:

Barrio: Fecha toma de datos: nov-20

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Nave Industrial Tipo de Inmueble:

Vía Pública, Número: Calle Alisios nº103 Año de Construcción: 1988 Calidad Constructiva: Media

Referencia Catastral: Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 500,00 RESTO DE PLANTAS 0,00 500,00 PLANTA BAJA PLANTA SÓTANO 0,00

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 500,00

VALORES

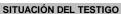
Valor Total (€) Precio de Oferta 195.000,00 €

Precio de Compraventa Prec. Oferta corregido 180.000,00 €

Valor €/m² Valor €/m2 Oferta 390,00 €

Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 360,00 €





OBSERVACIONES

Ref: 82619533



BORKONA - PRANCIA - PORTUGAL - ARGENTINA - CHILE - MÉNICO - PERÓ - GOLOMBIA





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo:

3

SITUACIÓN TESTIGO

Tipo de Testigo: Municipio: Alicante (03006) Venta

Polígono Industrial Pla de la Vallonga Distrito: Fuente de Información: Particular 677072930

Barrio: Fecha toma de datos: nov-20

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Tipo de Inmueble: Nave Industrial

Vía Pública, Número: Calle Viento nº14 Año de Construcción: 1993 Calidad Constructiva: Media Referencia Catastral: Estado de Conservación: Media

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 1950,00 RESTO DE PLANTAS 100,00 1600,00 PLANTA BAJA PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 1700,00

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 749.999,00 € Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 700.000,00 €

<u>Valor €/m²</u>

Valor €/m2 Oferta 441,18€

Valor €/m2 Compraventa Valor €/m2 Corregido 411,76 €



OBSERVACIONES

Ref: 35185109



BBANNA - BRANCIA - POBYLIGAL - ARGENTINA - CHILE - MÉRICO - PERÓ - GOLDMBIA





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo:

4

Profesional 932756128

Venta

nov-20

SITUACIÓN TESTIGO

Alicante (03006) Municipio:

Polígono Industrial Pla de la Vallonga Distrito:

Barrio:

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Nave Industrial

Tipo de Testigo:

Fuente de Información:

Fecha toma de datos:

Vía Pública, Número: Calle Alisios nº155 Año de Construcción: 1999 Calidad Constructiva: Media Referencia Catastral: Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

Tipo de Inmueble:

PARCELA 800,00 RESTO DE PLANTAS 0,00 PLANTA BAJA 670,00 PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 670,00

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 290.000,00 € Precio de Compraventa Prec. Oferta corregido 260.000,00 €

<u>Valor €/m²</u>

Valor €/m2 Oferta 432,84 € Valor €/m2 Compraventa

388,06 € Valor €/m2 Corregido



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Según Catastro es Calle Alisios nº68. Ref: 31865435



BORRONA - PRANCIA - PORTUGAL - ARGENTINA - CHILE - MÉRICO - PERÓ - SCRUMBIA





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Tipo de Testigo:

Fuente de Información:

Fecha toma de datos:

Nº del testigo:

Particular 647418272

Venta

nov-20

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante (03006)

Distrito: Polígono Industrial Pla de la Vallonga

Barrio:

Tipo de Inmueble: Nave Industrial **CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES**

Vía Pública, Número: Calle Agua nº14 Año de Construcción: 1980 Calidad Constructiva: Media Referencia Catastral: Estado de Conservación: Media

SUPERFICIE (m²)

1972,00 **PARCELA** RESTO DE PLANTAS 294,00 PLANTA BAJA 1251,00 PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 1545,00

VALORES

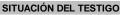
Valor Total (€) 575.000,00 € Precio de Oferta Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 535.000,00 €

Valor €/m² Valor €/m2 Oferta 372,17 € Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 346,28 €







OBSERVACIONES

Informan 1.900 m2 constr. Ref: 88736390



españa - Granca - Portugal - Argentina - Chile - Médico - Però - Colombia بعد جائعه شعد ده جدي الله مادهان هذه الإحسيدة الأسالي بأرياد





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo:

6

Particular 671082834

Venta

SITUACIÓN TESTIGO

Alicante (03006) Municipio:

Nave Industrial

Distrito: Polígono Industrial Pla de la Vallonga

Barrio:

Fecha toma de datos: nov-20

Tipo de Testigo:

Fuente de Información:

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

Vía Pública, Número: Calle Mistral nº89 Año de Construcción: 2009 Calidad Constructiva: Media Estado de Conservación: Bueno

Referencia Catastral:

SUPERFICIE (m²)

Tipo de Inmueble:

PARCELA 680,00 RESTO DE PLANTAS 0,00 PLANTA BAJA 500,00 PLANTA SÓTANO 0,00 500,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 350.000,00 € Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 325.000,00 €

<u>Valor €/m²</u>

Valor €/m2 Oferta 700,00€ Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 650,00 €



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Ref: 40369802



ESPANA - FRANCIA - POSTUSAL - ARGENTANA - CHILE - MÉRICO - PERÓ - COLOMBIA





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo:

Particular 696963488

Venta

nov-20

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante (03006) Tipo de Testigo:

Nave Industrial

Distrito: Polígono Industrial Pla de la Vallonga Fuente de Información:

Barrio:

Fecha toma de datos:

Año de Construcción: 1980 Vía Pública, Número: Calle Agua nº12 Calidad Constructiva: Media Referencia Catastral: Estado de Conservación: Media

SUPERFICIE (m²)

Tipo de Inmueble:

PARCELA 1900,00 RESTO DE PLANTAS 100,00 PLANTA BAJA 1200,00 PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 1300,00

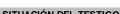
VALORES

Valor Total (€)

380.000,00 € Precio de Oferta Precio de Compraventa Prec. Oferta corregido 350.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 292,31 € Valor €/m2 Compraventa Valor €/m2 Corregido 269,23 €





OBSERVACIONES

Ref: 90989884



españa - prancia - prepusal - abreenna - chile - méneso - peró - scroubra





ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL PUERTO DE ALICANTE

Nº del testigo:

nov-20

FICHA DE TESTIGO

SITUACIÓN TESTIGO

Alicante (03114) Municipio: Tipo de Testigo: Venta

Distrito: Polígono Industrial "Las Atalayas" Fuente de Información: Profesional 966534893

Fecha toma de datos:

Barrio:

Tipo de Inmueble: Nave Industrial **CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES**

Vía Pública, Número: Avda Antigua Peseta nº84 Año de Construcción: 1999 Calidad Constructiva: Media

Referencia Catastral: Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 2418,00 RESTO DE PLANTAS 298,45 PLANTA BAJA 1308.55 PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 1607,00

VALORES

Valor Total (€) 850.000,00 € Precio de Oferta

Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 750.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 528,94 €

Valor €/m2 Compraventa 466,71 € Valor €/m2 Corregido



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Ref: 90293534



españa - prancia - postugal - argentina - chile - liédiso - però - ccaldiria





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL PUERTO DE ALICANTE

Nº del testigo:

dic-20

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante (03114) Tipo de Testigo: Venta

Distrito: Polígono Industrial "Las Atalayas" Fuente de Información: Profesional 961450456

Fecha toma de datos:

Barrio:

Tipo de Inmueble: Nave Industrial CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

Vía Pública, Número: Avda Antigua Peseta nº82 Año de Construcción: 1998 Calidad Constructiva: Media

Referencia Catastral: Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

 PARCELA
 2262,00

 RESTO DE PLANTAS
 100,00

 PLANTA BAJA
 881,00

 PLANTA SÓTANO
 0,00

 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA
 981,00

VALORES

Valor Total (€)

 Precio de Oferta
 800.000,00 €

 Precio de Compraventa
 Prec. Oferta corregido

 700.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 815,49 € Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 713,56 €



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Ref. M.A. 134436673



ESPANÍA - ARANTEA - FESTUCIAL - ARGENTALA - CHILE - MÉDICO - PERÓ - COLOMBIA Taina da Ingradio Inggang a maginata da garan matanata pamanda Podegar di nationa daniar matain adal ar da masa





FICHA DE TESTIGO ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL PUERTO DE ALICANTE Nº del testigo:

dic-20

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante (03114) Tipo de Testigo: Venta

Distrito: Polígono Industrial "Las Atalayas" Fuente de Información: Profesional 633416112

Barrio:

Nave Industrial CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

Fecha toma de datos:

Vía Pública, Número:Calle del Chelin Parcela R-7Año de Construcción:2008Calidad Constructiva:Media

Referencia Catastral: Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

Tipo de Inmueble:

 PARCELA
 140,00

 RESTO DE PLANTAS
 140,00

 PLANTA BAJA
 140,00

 PLANTA SÓTANO
 0,00

 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA
 280,00

VALORES

Valor Total (€)

 Precio de Oferta
 199.000,00 €

 Precio de Compraventa
 Prec. Oferta corregido
 175.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 710,71 €

Valor €/m2 Compraventa
Valor €/m2 Corregido 625,00 €



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Fachada a Avenida del Euro y Calle del Dracma. Ref. M.A. 250163851



ASKARA PRANCA - PROTUGAL - ARGENTINA - CHILE - MÈGEO - PERÒ -COLOMBIA Rivedi decidi depundo surticio di cosa miliado recensis finde ar dissiliado incidio sido di la com-





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo: 11

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante (03114) Tipo de Testigo: Venta

Polígono Industrial "Las Atalayas" Distrito: Fuente de Información: Profesional 633416112

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Tipo de Inmueble: Nave Industrial

Vía Pública, Número: Calle del Chelin Parcela R-7 Año de Construcción: 2008 Calidad Constructiva: Media Referencia Catastral: Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 325,00 RESTO DE PLANTAS 150.00 PLANTA BAJA 325,00 PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 475,00

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 275.000,00 € Precio de Compraventa Prec. Oferta corregido 240.000,00 €

<u>Valor €/m²</u>

Valor €/m2 Oferta 578,95€ Valor €/m2 Compraventa 505,26 € Valor €/m2 Corregido



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Ref. M.A. 250165453



BBANNA - BRANCIA - POBYLIGAL - ARGENTINA - CHILE - MÉRICO - PERÓ - GOLDMBIA





NAVES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL FICHA DE TESTIGO PUERTO DE ALICANTE

Nº del testigo: 12

Profesional 966534893

Venta

nov-20

1986

SITUACIÓN

TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE

Tipo de Testigo:

Fuente de Información:

Fecha toma de datos:

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

Alicante (03008) Municipio:

Distrito: Polígono Industrial Babel

Barrio:

Tipo de Inmueble: Nave Industrial

Vía Pública, Número: Calle Transportes nº8 Año de Construcción: Calidad Constructiva:

Media Referencia Catastral: Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

824,00 PARCELA RESTO DE PLANTAS 143,00 PLANTA BAJA 702,00 PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 845,00

VALORES

Valor Total (€) 430.000,00 € Precio de Oferta

Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 380.000,00 €

Valor €/m² Valor €/m2 Oferta 508,88€

Valor €/m2 Compraventa Valor €/m2 Corregido 449,70 €

SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Ref: 90294260



ESPANÁR - FRANCIA - POSTUGAL - ARGENTANA - CHILE - MÉNICO - PERÓ - GOLDMBIA





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo: 13

SITUACIÓN TESTIGO

Alicante (03008) Tipo de Testigo: Municipio: Venta

Polígono Industrial Babel Profesional 966536231 Distrito: Fuente de Información:

Barrio: Fecha toma de datos: nov-20

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Tipo de Inmueble: Nave Industrial

Vía Pública, Número: Calle de las Comunicaciones nº2 Año de Construcción: 2002 Calidad Constructiva: Media Referencia Catastral: Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 550,00 RESTO DE PLANTAS 150,00 PLANTA BAJA 430,00 PLANTA SÓTANO 0,00 580,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA

VALORES

Valor Total (€)

269.000,00 € Precio de Oferta

Precio de Compraventa 240.000,00 € Prec. Oferta corregido

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 463,79 €

Valor €/m2 Compraventa Valor €/m2 Corregido 413,79 €

SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Según Catastro es Calle Ebanistería nº36. Ref: 34005707



edroka - Francia - Poetugal - Argentina - Chile - Médico - Peró - Bolombia





ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL PUERTO DE ALICANTE Nº del testigo:

FICHA DE TESTIGO

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante (03006) Tipo de Testigo: Venta

Distrito: Polígono Industrial Llano del Espartal Fuente de Información: Particular 666853006

Barrio: Fecha toma de datos: nov-20

Tipo de Inmueble: Nave Industrial CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

Vía Pública, Número:Calle Rio Turia nº10Año de Construcción:1965Calidad Constructiva:MediaReferencia Catastral:Estado de Conservación:Regular

SUPERFICIE (m²)

 PARCELA
 1275,00

 RESTO DE PLANTAS
 144,00

 PLANTA BAJA
 1230,00

 PLANTA SÓTANO
 0,00

 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA
 1374,00

VALORES

 Valor Total (€)

 Precio de Oferta
 360.000,00 €

Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 335.000,00 €

<u>Valor €/m²</u> Valor €/m2 Oferta 262,01 €

Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 243,81 €

SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Según Catastro es Calle Rio Turia nº6(A). Informan 1.590 m2 constr (1.300 m2 de nave y 290 m2 de oficinas). Ref: 39978634



edaráa - Branca - Portugal - Argentina - Chile - Médico - Pelú - Colouria





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo: 15

Venta

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante (03007) Tipo de Testigo:

Polígono Industrial Llano del Espartal Distrito: Fuente de Información: Profesional 966539469

Barrio: Fecha toma de datos: nov-20

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Tipo de Inmueble: Nave Industrial

Vía Pública, Número: Avenida de Saturno nº6 Año de Construcción: 2005 Calidad Constructiva: Media Referencia Catastral: Estado de Conservación: Bueno

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 756,00 RESTO DE PLANTAS 90.00 756,00 PLANTA BAJA PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 846,00

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 800.000,00€ Precio de Compraventa Prec. Oferta corregido 700.000,00 €

<u>Valor €/m²</u>

Valor €/m2 Oferta 945,63 € Valor €/m2 Compraventa 827,42 € Valor €/m2 Corregido



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Dispone de 6 plazas de aparcamiento en sótano. Ref: 88975011



BBANNA - BRANCIA - POBYLIGAL - ARGENTINA - CHILE - MÉRICO - PERÓ - GOLDMBIA





NAVES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL

Nº del testigo: 16

SITUACIÓN TESTIGO

Tipo de Testigo: Municipio: Alicante (03006) Venta

Polígono Industrial Llano del Espartal Fuente de Información: Profesional 666497337 Distrito:

ESTUDIO DE MERCADO DE

PUERTO DE ALICANTE

Barrio: Fecha toma de datos: nov-20

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Tipo de Inmueble: Nave Industrial

Vía Pública, Número: Calle Arquitecto Juan Blas Aparicio nº6 Año de Construcción: 1980 Calidad Constructiva: Media

Referencia Catastral: Estado de Conservación: Malo

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 1220,00 RESTO DE PLANTAS 0,00 PLANTA BAJA 1150,00 PLANTA SÓTANO 0,00

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 1150,00

VALORES

Valor Total (€) 630.000,00 € Precio de Oferta

Precio de Compraventa Prec. Oferta corregido 550.000,00 €

Valor €/m² Valor €/m2 Oferta 547,83 € Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido





OBSERVACIONES

Ref: 28986572



esraña - Francia - Postival - Argentina - Chile - Mêrico - Però - Colombia





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo: 17

TESTIGO SITUACIÓN

Alicante (03006) Tipo de Testigo: Municipio: Venta

Distrito: Polígono Industrial Llano del Espartal Fuente de Información: Altamira 912172561

Barrio: Fecha toma de datos: nov-20

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Tipo de Inmueble: Nave Industrial

Vía Pública, Número: Calle Mercurio nº4 Año de Construcción: 1967 Calidad Constructiva: Media Referencia Catastral: Estado de Conservación: Regular

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 1200,00 RESTO DE PLANTAS 281.00 PLANTA BAJA 1000,00 PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 1281,00

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 390.000,00€

Precio de Compraventa 350.000,00 €

Prec. Oferta corregido

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 304,45 €

Valor €/m2 Compraventa Valor €/m2 Corregido 273,22 €

SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Activo propiedad de Grupo Santander. Ref: 82507210



estana - Francia - Portugal - Argentina - Chile - Mériso - Peró - Colombia





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo: 18

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante (03006)

Distrito:

Barrio:

Polígono Industrial Carretera Ocaña

Tipo de Inmueble: Nave Industrial

Calle Rioja nº15 Vía Pública, Número:

Referencia Catastral:

Tipo de Testigo: Venta

Fuente de Información: Profesional 654101047

Fecha toma de datos: dic-20

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

Año de Construcción: 1990 Calidad Constructiva: Media Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 1400,00 RESTO DE PLANTAS 100,00 PLANTA BAJA 1215,00 PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 1315,00

VALORES

Valor Total (€)

600.000,00€ Precio de Oferta Precio de Compraventa Prec. Oferta corregido 530.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 456,27 €

Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido



SITUACIÓN DEL TESTIGO

403,04 €



OBSERVACIONES



españa - prancia - prepusal - abreenna - chile - méneso - peró - scroubra





ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL PUERTO DE ALICANTE Nº del testigo:

19

dic-20

TESTIGO

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante (03006) Tipo de Testigo: Venta

Distrito: Polígono Industrial Carretera Ocaña Fuente de Información: Profesional 616015392

Fecha toma de datos:

Barrio:

Tipo de Inmueble: Nave Industrial CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

Vía Pública, Número: Carretera Ocaña 60(B) Año de Construcción: 2001 Calidad Constructiva: Media

Referencia Catastral: Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

 PARCELA
 2618,00

 RESTO DE PLANTAS
 104,00

 PLANTA BAJA
 1381,00

 PLANTA SÓTANO
 0,00

 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA
 1485,00

VALORES

 Valor Total (€)

 Precio de Oferta
 750.000,00 €

Precio de Compraventa

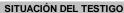
Prec. Oferta corregido 700.000,00 €

Valor €/m²

 Valor €/m2 Oferta
 505,05 €

 Valor €/m2 Compraventa
 471,38 €







OBSERVACIONES

Solo se oferta en alquiler por 4.500 Euros/mes; se ha procedido a capitalizar la renta.



MARARA - PRANCIA - PORTUGAL - ARGENTINA - CHILE - MÉRICO - PERÓ - COLOURIA Antonio inconfectoramento acceptado da como confecto accepto Professoria accidentalmental accidión está es tracce





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Fecha toma de datos:

Nº del testigo: 20

nov-20

SITUACIÓN **TESTIGO**

Tipo de Testigo: Municipio: Alicante (03009) Venta

Distrito: Polígono Industrial Rabasa Fuente de Información: Profesional 962641794

Barrio:

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Tipo de Inmueble: Nave Industrial

Calle Mariano Benlliure nº9 Año de Construcción: 1976 Vía Pública, Número: Calidad Constructiva: Media Referencia Catastral: Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 3100,00 RESTO DE PLANTAS 115,00 PLANTA BAJA 2464,00 PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 2579,00

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 1.200.000,00 € Precio de Compraventa Prec. Oferta corregido 1.060.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 465,30 € Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 411,01€



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Ref: 88342492



BERANKA - FRANCIA - PORTUGAL - ARGENTANA - CHILE - MÉDICO - PERÓ - SCLOMBIA





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL PUERTO DE ALICANTE

Nº del testigo:

nov-20

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante (03009) Tipo de Testigo: Venta

Distrito: Polígono Industrial Rabasa Fuente de Información: Particular 627278042

Barrio: Fecha toma de datos:

Tipo de Inmueble: Nave Industrial CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

Vía Pública, Número: Calle Beato Diego de Cádiz nº38 Año de Construcción: 1975
Calidad Constructiva: Media
Referencia Catastral: Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

 PARCELA
 7026,00

 RESTO DE PLANTAS
 208,00

 PLANTA BAJA
 4769,00

 PLANTA SÓTANO
 0,00

 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA
 4977,00

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 2.500.000,00 € Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 2.325.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 502,31 € Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 467,15 €



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Ref: 86874913



egraga - Aranta - Portugal - Argentina - Chile - Méasco - Però - Bolombia





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo: 22

Profesional 965098197

Venta

nov-20

2009

Media

TESTIGO

Tipo de Testigo:

Fuente de Información:

Fecha toma de datos:

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

Municipio: Alicante (03009)

Distrito: Polígono Industrial Rabasa

Barrio:

SITUACIÓN

Tipo de Inmueble: Nave Industrial

Año de Construcción: Vía Pública, Número: Calle Rubens nº5 Calidad Constructiva: Estado de Conservación: Media

Referencia Catastral:

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 1400,00

RESTO DE PLANTAS PLANTA BAJA 1105,00 PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 1105,00

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 800.000,00€ Precio de Compraventa Prec. Oferta corregido 705.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 723,98 €

Valor €/m2 Compraventa Valor €/m2 Corregido 638,01 €

SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Informan 1.400 m2 constr. Ref: 82511266



BERANKA - FRANCIA - PORTUGAL - ARGENTANA - CHILE - MÉDICO - PERÓ - SCLOMBIA





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo: 23

TESTIGO SITUACIÓN

Alicante (03009) Tipo de Testigo: Municipio: Venta Polígono Industrial Rabasa Distrito: Fuente de Información: Particular Barrio: Fecha toma de datos: nov-20

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Tipo de Inmueble: Nave Industrial

Vía Pública, Número: Calle Rubens nº20 Año de Construcción: 1989 Calidad Constructiva: Media Referencia Catastral: Estado de Conservación: Media

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 1064,00 RESTO DE PLANTAS 166.00 PLANTA BAJA 834,00 PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 1000,00

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 455.000,00 € Precio de Compraventa Prec. Oferta corregido 423.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 455,00 € Valor €/m2 Compraventa Valor €/m2 Corregido 423,00 €



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Calle Rubens nº18 según catastro. No aportan teléfono de contacto; solo se puede contactar por correo por el portal idealista. Ref: 34082424



españa - granca - portugal - argentina - chile - liénco - peró - colongia





ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo:

nov-20

FICHA DE TESTIGO

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante (03009) Tipo de Testigo:

Distrito: Polígono Industrial Rabasa Fuente de Información: Profesional 966536143

Fecha toma de datos:

Barrio:

Tipo de Inmueble: Nave Industrial CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

Calle Van Dyck nº12 Año de Construcción: 1950 Vía Pública, Número: Calidad Constructiva: Baja Estado de Conservación: Mala

Referencia Catastral:

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 780,00 RESTO DE PLANTAS 0,00 PLANTA BAJA 515,00 PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 515,00

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 160.000.00 € Precio de Compraventa Prec. Oferta corregido 140.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 310,68 €

Valor €/m2 Compraventa Valor €/m2 Corregido 271,84 €



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Ref: 35851441



BBANNA - RRANCH - FORTUGAL - ARGENTANA - CHILE - MÉXICO - PERÒ - COLOMBIA د به به داخه منظومه المعاونة ا





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Fecha toma de datos:

Estado de Conservación: Bueno

Nº del testigo: 25

nov-20

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante (03203) Tipo de Testigo: Venta

Distrito: Polígono Industrial Elche Parque Empresarial Fuente de Información: Particular 687471553

Barrio:

Tipo de Inmueble: Nave Industrial **CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES**

Vía Pública, Número: Calle Nicolás de Bussi nº24 Año de Construcción: 2009 Calidad Constructiva: Buena

Referencia Catastral:

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 1032,00 RESTO DE PLANTAS 245,00 PLANTA BAJA 774,00 PLANTA SÓTANO 774,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 1793,00

VALORES

Valor Total (€)

890.000,00 € Precio de Oferta

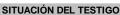
Precio de Compraventa 827.000,00 € Prec. Oferta corregido

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 496,37 €

Valor €/m2 Compraventa Valor €/m2 Corregido 461,24 €







OBSERVACIONES

Informan 1.825 m2 constr. Ref: 90550973



BBRAÑA - FRANCIA - PORTUGAL - ARGENTINA - CHILE - MÉXICO - PERÓ - DOLOMBIA





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo: 26

Profesional 965091748

Venta

nov-20

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante (03203)

Polígono Industrial Elche Parque Empresarial Distrito:

Barrio:

Nave Industrial

Vía Pública, Número: Calle Alfred Nobel nº20 Año de Construcción:

Referencia Catastral:

Tipo de Inmueble:

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

1999 Calidad Constructiva: Media Estado de Conservación: Medio

Tipo de Testigo:

Fuente de Información:

Fecha toma de datos:

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 706,00 RESTO DE PLANTAS 330.00 330,00 PLANTA BAJA PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 660,00

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 475.000,00 € Precio de Compraventa Prec. Oferta corregido 420.000,00 €

<u>Valor €/m²</u>

Valor €/m2 Oferta 719,70 € Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 636,36 €



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Informan 555 m2 constr. Ref: 37195372



BORRONA - PRANCIA - PORTUGAL - ARGENTINA - CHILE - MÉRICO - PERÓ - SCRUMBIA





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo: 27

TESTIGO

Alicante (03203) Municipio:

Distrito:

Barrio:

SITUACIÓN

Polígono Industrial Elche Parque Empresarial

Tipo de Inmueble: Nave Industrial

Vía Pública, Número: Calle Juan Negrin nº53

Referencia Catastral:

Tipo de Testigo: Venta

Fuente de Información: Particular 722869409

Fecha toma de datos: nov-20

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

Año de Construcción: 2002 Calidad Constructiva: Media Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 500,00 RESTO DE PLANTAS 160.00 370,00 PLANTA BAJA PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 530,00

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 350.000,00 € Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 325.000,00 €

<u>Valor €/m²</u>

Valor €/m2 Oferta 660,38 €

Valor €/m2 Compraventa Valor €/m2 Corregido

613,21 €



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Informan Calle Juan Negrin nº3 y 400 m2 constr. Ref: 91246332



BRANA - BRANCIA - POBYLIGAL - ARGENTINA - CHILE - MÉRICO - PERÓ - GOLDIARIA





ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL PUERTO DE ALICANTE Nº del testigo:

nov-20

FICHA DE TESTIGO

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante (03203) Tipo de Testigo: Venta

Distrito: Polígono Industrial Elche Parque Empresarial Fuente de Información: Particular 699086353

Fecha toma de datos:

Barrio:

Tipo de Inmueble: Nave Industrial CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

Vía Pública, Número: Calle German Bernacer nº31 Año de Construcción: 2001 Calidad Constructiva: Media

Referencia Catastral: Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

 PARCELA
 796,00

 RESTO DE PLANTAS
 320,00

 PLANTA BAJA
 580,00

 PLANTA SÓTANO
 0,00

 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA
 900,00

VALORES

<u>Valor Total (€)</u> Precio de Oferta 450.000,00 €

Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 418.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 500,00 €

Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 464,44 €



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Se oferta por la bolsa de inmuebles de la página web de Elche Parque Empresarial



ESPACÍA - FRANCIA - PASTUGAL - ARGENTINA - CHLE - MÉXICO - PERÓ - COLOMBIA Sains de la confederación escatado de passo estigación escapado finisco estacionado estáde está es 4 capaci





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL PUERTO DE ALICANTE

Nº del testigo:

Particular 680415362

Venta

nov-20

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante (03203)

Distrito: Polígono Industrial Elche Parque Empresarial

Barrio:

Nave Industrial CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

Tipo de Testigo:

Fuente de Información:

Fecha toma de datos:

Vía Pública, Número: Calle Alberto Sols nº4 Año de Construcción: 1999
Calidad Constructiva: Media
Referencia Catastral: Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

Tipo de Inmueble:

 PARCELA
 708,00

 RESTO DE PLANTAS
 200,00

 PLANTA BAJA
 500,00

 PLANTA SÓTANO
 0,00

 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA
 700,00

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 430.000,00 € Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 400.000,00 €

<u>Valor €/m²</u>

Valor €/m2 Oferta 614,29 €
Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 571,43 €



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Se oferta por la bolsa de inmuebles de la página web de Elche Parque Empresarial



alanga - Reance - Portugal - Argentina - Chile - Méasc - Però - Colombia





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL PUERTO DE ALICANTE

Nº del testigo:

TESTIGO

SITUACIÓN

Municipio: Alicante (03690) Tipo de Testigo: Venta

Distrito: Polígono Industrial Canastell Fuente de Información: Profesional 965096541
Barrio: Fecha toma de datos: nov-20

Tipo de Inmueble: Nave Industrial CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

Vía Pública, Número: Avda. Industria esq. Calle del Torno nº23 Año de Construcción: 2005 Calidad Constructiva: Media

Referencia Catastral: Estado de Conservación: Media

SUPERFICIE (m²)

 PARCELA
 425,00

 RESTO DE PLANTAS
 0,00

 PLANTA BAJA
 301,00

 PLANTA SÓTANO
 0,00

 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA
 301,00

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 225.000,00 €

Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 188.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 747,51 €
Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 624,58 €







OBSERVACIONES

Ref: 90225432



- SARANIA - PRANCISI, - PORTUGAL - ARGENTALA - CHUE - MÉXICO - PERÓ - COLOURIA Taina da Argenthalemanga magdada da gawa matanda Pancanda Fankagar abandamabarta yadalih adip ar ba masa





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo: 31

nov-20

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante (03690) Tipo de Testigo: Venta

Distrito: Polígono Industrial Canastell Fuente de Información: Profesional 966530572

Fecha toma de datos:

Barrio:

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Tipo de Inmueble: Nave Industrial

Calle Martillo nº3 esq. Calle del Torno Año de Construcción: 2005 Vía Pública, Número:

Calidad Constructiva: Media Referencia Catastral: Estado de Conservación: Media

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 525,00 RESTO DE PLANTAS 0,00 PLANTA BAJA 325,00 PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 325,00

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 165.000,00 € Precio de Compraventa Prec. Oferta corregido 145.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 507,69 €

Valor €/m2 Compraventa Valor €/m2 Corregido 446,15€



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Ref: 84893114



ropologia - pravesa - postugal - arrendina - chile - mèdiso - però - scologia





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo:

Venta

dic-20

Fecha toma de datos:

32

TESTIGO SITUACIÓN

Tipo de Testigo: Municipio: Alicante (03203)

Distrito: Polígono Industrial Elche Parque Empresarial Fuente de Información: Profesional 966535617

Barrio:

Nave Industrial **CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES** Tipo de Inmueble:

Vía Pública, Número: Calle Pitágoras nº12 Año de Construcción: 1999 Calidad Constructiva: Media Estado de Conservación: Media

Referencia Catastral:

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 1683,00 RESTO DE PLANTAS 505,00 1320,00 PLANTA BAJA PLANTA SÓTANO 600,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 2425,00

VALORES

Valor Total (€)

1.400.000,00 € Precio de Oferta

Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 1.250.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 577,32 € Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 515,46 €







OBSERVACIONES

Informan 2.500 m2 constr. Ref: 91031272



nna - Franca - Poetugal - Argentina - Chile - Mênco - Peró - Colouria





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo:

33

SITUACIÓN TESTIGO

Alicante (03006) Tipo de Testigo: Municipio: Venta

Polígono Industrial "Llano del Espartal" Profesional 966537553 Distrito: Fuente de Información:

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Tipo de Inmueble: Nave Industrial

Vía Pública, Número: Calle Rio Turia nº44(A) Año de Construcción: 2006 Calidad Constructiva: Media Referencia Catastral: Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 8500,00 RESTO DE PLANTAS 162,00 PLANTA BAJA 2028,00 PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 2190,00

VALORES

Valor Total (€)

2.120.000,00 € Precio de Oferta

Precio de Compraventa Prec. Oferta corregido 1.500.000,00 €

Valor €/m²

968,04 € Valor €/m2 Oferta Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 684,93 €







OBSERVACIONES

Informan 12.000 m2 construidos. Ref: 89980137



eskoša - francia - postugal - nagentina - chile - liénico - peró - solongia





4.3 LOCALES COMERCIALES





ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL PUERTO DE ALICANTE

Nº del testigo:

FICHA DE TESTIGO

SITUACIÓN **TESTIGO**

Municipio: Alicante Tipo de Testigo: Venta

Particular 621048478 Distrito: CP 03001 Fuente de Información:

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES **Local Comercial** Tipo de Inmueble:

Vía Pública, Número: Calle Pintor Agrasor nº3 Año de Construcción: 2006 Calidad Constructiva: Media Referencia Catastral: Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 0,00 RESTO DE PLANTAS 0,00 101,00 PLANTA BAJA PLANTA SÓTANO 59,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 160,00

VALORES

Valor Total (€) Precio de Oferta

429.000,00 € Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 400.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 2.681,25 € Valor €/m2 Compraventa Valor €/m2 Corregido 2.500,00 €





OBSERVACIONES

Informan 155 m2. Ref: 91084745



ESPARA - BRANCA - PORTUGAL - AREKNINA - CHILE - MÉRICO - PERÒ - SCLOMBIA





ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo:

FICHA DE TESTIGO

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante Tipo de Testigo: Venta

Fuente de Información: Distrito: CP 03001 Particular 619022040

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Tipo de Inmueble: **Local Comercial**

Vía Pública, Número: Calle Susana Llaneras nº31 Año de Construcción: 1989 Calidad Constructiva: Media

Referencia Catastral: Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 0,00 RESTO DE PLANTAS 0,00 60,00 PLANTA BAJA PLANTA SÓTANO 60,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 120,00

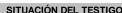
VALORES

Valor Total (€)

175.000,00 € Precio de Oferta Precio de Compraventa Prec. Oferta corregido 162.000,00 €

Valor €/m² 1.458,33 € Valor €/m2 Oferta

Valor €/m2 Compraventa Valor €/m2 Corregido 1.350,00 €





OBSERVACIONES

Informan Calle César Elguezabal. Ref: 29127293



IA - FRANCIA - PORTUGAL - ARGENTANA - CHILE - MÉRICO - PERÒ - DOLOMBIA فكعدوه فجه شيطوميد بزو





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo:

3

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante Tipo de Testigo: Venta

Distrito: CP 03001 Fuente de Información: Profesional 865565073

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

Local Comercial CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Tipo de Inmueble:

Vía Pública, Número: Calle Pintor Agrasor nº10 Año de Construcción: 1959 Calidad Constructiva: Media Referencia Catastral: Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 0,00 RESTO DE PLANTAS 0,00 PLANTA BAJA 116,00 PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 116,00

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 238.000,00 € Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 210.000,00 €

<u>Valor €/m²</u>

Valor €/m2 Oferta 2.051,72 €

Valor €/m2 Compraventa Valor €/m2 Corregido 1.810,34 €

SITUACIÓN DEL TESTIGO





OBSERVACIONES

Ref: 92034483



IANÁA - RRANCIA - PORTUGAL - NAGENTINA - CHILE - MÉXICO - PERÓ - COLOMBIA





ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo:

SITUACIÓN TESTIGO

Tipo de Testigo: Municipio: Alicante Venta

CP 03001 Profesional 966533915 Distrito: Fuente de Información:

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

Tipo de Inmueble: CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES **Local Comercial**

Vía Pública, Número: Calle del Teatro nº48 Año de Construcción: 1977 Calidad Constructiva: Media Referencia Catastral: Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

FICHA DE TESTIGO

PARCELA 0,00 RESTO DE PLANTAS 0,00 PLANTA BAJA 130,00 PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 130,00

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 340.000,00 € Precio de Compraventa Prec. Oferta corregido 300.000,00 €

<u>Valor €/m²</u>

Valor €/m2 Oferta 2.615,38 € Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 2.307,69 €



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Ref: 89680223



estana - Francia - Portugal - Argentina - Chile - Mériso - Peró - Colombia





ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo: 5

FICHA DE TESTIGO

SITUACIÓN TESTIGO

Tipo de Testigo: Municipio: Alicante Venta

Distrito: CP 03001 Fuente de Información: Profesional 966536133

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES **Local Comercial** Tipo de Inmueble:

Vía Pública, Número: Calle Navas nº31 Año de Construcción: 1966 Calidad Constructiva: Media

Estado de Conservación: Medio Referencia Catastral:

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 0,00 RESTO DE PLANTAS 186,00 PLANTA BAJA 162,00 PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 348,00

VALORES

Valor Total (€)

300.000,00 € Precio de Oferta

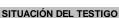
Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 265.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 862,07 € Valor €/m2 Compraventa

761,49 € Valor €/m2 Corregido





OBSERVACIONES

Ref: 86863228



BSRANA - FRANCIA - POSTUGAL - ARGENTINA - CHLE - MÉGICO - PERÓ - OCLOMBIA





ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo:

dic-20

FICHA DE TESTIGO

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante Tipo de Testigo: Venta

Distrito: CP 03002 Fuente de Información: Particular 617382933

Barrio:

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Tipo de Inmueble: **Local Comercial**

Fecha toma de datos:

Año de Construcción: 1950 Vía Pública, Número: Calle Mayor nº34 Calidad Constructiva: Media Estado de Conservación: Medio

Referencia Catastral:

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 0,00 RESTO DE PLANTAS 0,00 PLANTA BAJA 57,00 PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 57,00

VALORES

Valor Total (€)

120.000,00 € Precio de Oferta Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 112.000,00 €

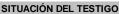
Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 2.105,26 €

Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 1.964,91 €







OBSERVACIONES

Ref: 91420928



españa - prancia - prepusal - abreenna - chile - méneso - peró - scroubra

ESPAÑA• FRANCIA•PORTUGAL•ARGENTINA•CHILE•MÉXICO•PERÚ•COLOMBIA





Exp. A-01381/18-3W

FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo:

TESTIGO SITUACIÓN

Tipo de Testigo: Municipio: Alicante Venta

Distrito: CP 03002 Fuente de Información: Profesional 961288596

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

Local Comercial CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Tipo de Inmueble:

Vía Pública, Número: Calle Abad Nájera nº5-7 Año de Construcción: 2008 Calidad Constructiva: Baja

Referencia Catastral: Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 0,00 RESTO DE PLANTAS 57,00 112,00 PLANTA BAJA PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 169,00

VALORES

Valor Total (€)

175.400,00 € Precio de Oferta

Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 155.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 1.037,87 € Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 917,16€



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

En bruto. Ref: 90926433



Beraka - Francia - Poetugal - Argentina - Chile - Mênco - Peró - Colouria





ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo: 8

FICHA DE TESTIGO

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante Tipo de Testigo: Venta

Particular 601258354 Distrito: CP 03002 Fuente de Información:

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Tipo de Inmueble: **Local Comercial**

Vía Pública, Número: Calle Mayor nº45 Año de Construcción: 1970 Calidad Constructiva: Media Referencia Catastral: Estado de Conservación: Regular

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 0,00 0,00 RESTO DE PLANTAS PLANTA BAJA 48,00 PLANTA SÓTANO 0,00 48,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 60.000,00 € Precio de Compraventa

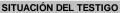
Prec. Oferta corregido 56.000,00 €

<u>Valor €/m²</u>

Valor €/m2 Oferta 1.250,00 € Valor €/m2 Compraventa

1.166,67 € Valor €/m2 Corregido







OBSERVACIONES

Informan Calle Mayor nº40. Ref: 89774837



BORRONA - PRANCIA - PORTUGAL - ARGENTINA - CHILE - MÉRICO - PERÓ - SCRUMBIA







FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL PUERTO DE ALICANTE

N⁰ del testigo:

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante Tipo de Testigo: Venta

Distrito: CP 03002 Fuente de Información: Profesional 965093779

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

Tipo de Inmueble: Local Comercial CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

Vía Pública, Número: Calle Rafael Altamira nº13 Año de Construcción: 1900 Calidad Constructiva: Media Referencia Catastral: Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

 PARCELA
 0,00

 RESTO DE PLANTAS
 0,00

 PLANTA BAJA
 44,00

 PLANTA SÓTANO
 0,00

 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA
 44,00

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 130.000,00 € Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 115.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 2.954,55 €

Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 2.613,64 €



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Ref: 89834287



ESPANÍA - ARABITA - POTOTUTAL - ARGENTALA - CHUE - MÉRICO - PERÓ - COLOMBIA Tains to Ingradia Ingundrata da garan matanda paranaka Padegar dinada métada pataha melaha ada ar ta masa





ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo: 10

FICHA DE TESTIGO

SITUACIÓN TESTIGO

Tipo de Testigo: Municipio: Alicante Venta

CP 03002 Particular 606785992 Distrito: Fuente de Información:

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

Tipo de Inmueble: **CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Local Comercial**

Vía Pública, Número: Plaza de la Virgen del Remedio nº5 Año de Construcción: 1965 Calidad Constructiva: Media Referencia Catastral: Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 0,00 RESTO DE PLANTAS 0.00 PLANTA BAJA 180,00 PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 180,00

VALORES

<u>Valor Total (€)</u>

190.000,00 € Precio de Oferta

Precio de Compraventa Prec. Oferta corregido 175.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 1.055,56 €

Valor €/m2 Compraventa Valor €/m2 Corregido 972,22 €







OBSERVACIONES

Ref: 25833549



eskoša - francia - postugal - nagentina - chile - liénico - peró - solongia





LOCALES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL FICHA DE TESTIGO

Nº del testigo: 11

TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE

PUERTO DE ALICANTE

Municipio: Alicante

Distrito:

Barrio:

CP 03003

Tipo de Inmueble:

SITUACIÓN

Local Comercial Calle Italia nº3

Vía Pública, Número:

Referencia Catastral:

Tipo de Testigo: Venta

Profesional 966536231 Fuente de Información:

Fecha toma de datos: dic-20

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

Año de Construcción: 1990 Calidad Constructiva: Media Estado de Conservación: Regular

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 0,00 RESTO DE PLANTAS 48,00 PLANTA BAJA 140,00 PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 188,00

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta

Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta

Valor €/m2 Compraventa Valor €/m2 Corregido





OBSERVACIONES

Avenida Doctor Gadea nº7 según catastro. Fachada a Calle Italia. Ref: 91715782



edroka - Francia - Poetugal - Argentina - Chile - Médico - Peró - Bolombia





ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo: 12

dic-20

FICHA DE TESTIGO

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante Tipo de Testigo: Venta

Distrito: CP 03003 Fuente de Información: Profesional 965093027

Barrio: Fecha toma de datos:

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Tipo de Inmueble: **Local Comercial**

Año de Construcción: 1968 Vía Pública, Número: Calle Orense nº6 Calidad Constructiva: Media Estado de Conservación: Medio

Referencia Catastral:

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 0,00 RESTO DE PLANTAS 0,00 PLANTA BAJA 247,00 PLANTA SÓTANO 0,00 247,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 200.000,00 €

Precio de Compraventa

177.000,00 € Prec. Oferta corregido

Valor €/m²

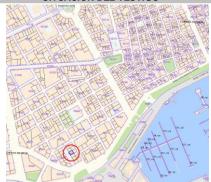
Valor €/m2 Oferta 809,72 €

Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 716,60 €



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Ref: 90105890



ia - Francia - Postugal - Nirgentina - Chile - Néxico - Però - Dolombia





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo: 13

SITUACIÓN TESTIGO

Tipo de Testigo: Municipio: Alicante Venta

CP 03003 Profesional 966531522 Distrito: Fuente de Información:

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Tipo de Inmueble: **Local Comercial**

Vía Pública, Número: Calle Portugal nº22 Año de Construcción: 1960 Calidad Constructiva: Media Referencia Catastral: Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 0,00 RESTO DE PLANTAS 90.00 328,00 PLANTA BAJA PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 418,00

VALORES

Valor Total (€)

550.000,00 € Precio de Oferta

Precio de Compraventa 485.000,00 € Prec. Oferta corregido

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 1.315,79 € Valor €/m2 Compraventa Valor €/m2 Corregido 1.160,29 €





OBSERVACIONES

Posee otros 105 m2 en naya con altura de 1,5 m. Ref: 91007277



eskoša - francia - postugal - nagentina - chile - liénico - peró - solongia





ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo: 14

FICHA DE TESTIGO

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante Tipo de Testigo: Venta

Distrito: CP 03003 Fuente de Información: Profesional 966537553

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Tipo de Inmueble: **Local Comercial**

Vía Pública, Número: Calle Italia nº39 Año de Construcción: 1975 Calidad Constructiva: Media

Referencia Catastral: Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 0,00 RESTO DE PLANTAS 127,00 PLANTA BAJA 130,00 PLANTA SÓTANO 0,00 257,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 425.000,00 €

Precio de Compraventa

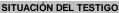
Prec. Oferta corregido 375.000,00 €

<u>Valor €/m²</u>

Valor €/m2 Oferta 1.653,70 €

Valor €/m2 Compraventa Valor €/m2 Corregido 1.459,14 €







OBSERVACIONES

Ref: 87432207



ESPANSA - PRANCISA - PORTUGAL - ARGENTANA - CHILE - MÉDICO - PERO - COLOMBIA





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo: 15

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante Tipo de Testigo: Venta

Distrito: CP 03003 Fuente de Información: Profesional 961288596

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Tipo de Inmueble: **Local Comercial**

Calle Italia nº25 Año de Construcción: 1990 Vía Pública, Número: Calidad Constructiva: Buena Referencia Catastral: Estado de Conservación: Bueno

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 0,00 RESTO DE PLANTAS 0,00 PLANTA BAJA 276,00 PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 276,00

VALORES

Valor Total (€)

510.000,00 € Precio de Oferta Precio de Compraventa Prec. Oferta corregido 450.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 1.847,83 € Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 1.630,43 €



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Ref: 92034913



españa - prancia - prepusal - abreenna - chile - méneso - peró - scroubra





ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL PUERTO DE ALICANTE Nº del testigo:

Venta

dic-20

SITUACIÓN

FICHA DE TESTIGO

TESTIGO

Municipio: Alicante Tipo de Testigo:

Distrito: CP 03003 Fuente de Información: Profesional 966535209

Barrio: Fecha toma de datos:

Tipo de Inmueble: Local Comercial CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

Vía Pública, Número: Avenida Eusebio Sempere nº6 Año de Construcción: 1982 Calidad Constructiva: Media Referencia Catastral: Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

 PARCELA
 0,00

 RESTO DE PLANTAS
 257,00

 PLANTA BAJA
 120,00

 PLANTA SÓTANO
 0,00

 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA
 377,00

VALORES

 Valor Total (€)

 Precio de Oferta
 430.000,00 €

Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 380.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 1.140,58 € Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 1.007,96 €







OBSERVACIONES

Informan Calle Churruca nº6. Fachada a Calle Churruca. Ref: 38936486



BBANÍA - RAINDA - PORTUGAL - ARGENTINA - SHULE - MÉNISO - PERÓ - CCALIMBIA Anto-são in-controllogo que de contrata do como a matematica accomata. Pentre ou atrasticamién do matematica mática de la contra





ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo: 17

FICHA DE TESTIGO

SITUACIÓN TESTIGO

Tipo de Testigo: Municipio: Alicante Venta

Distrito: CP 03003 Fuente de Información: Profesional 966533915

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES **Local Comercial** Tipo de Inmueble:

Vía Pública, Número: Calle Serrano nº15 Año de Construcción: 1967 Calidad Constructiva: Media

SUPERFICIE (m²)

Referencia Catastral:

PARCELA 0,00 RESTO DE PLANTAS 0,00 100,00 PLANTA BAJA PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 100,00

VALORES

Valor Total (€) 250.000,00 € Precio de Oferta

Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 220.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 2.500,00 € Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 2.200,00 €



Estado de Conservación: Medio





OBSERVACIONES

Ref: 39014355



BSRANA - FRANCIA - POSTUGAL - ARGENTINA - CHLE - MÉGICO - PERÓ - OCLOMBIA





ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo: 18

SITUACIÓN TESTIGO

Tipo de Testigo: Municipio: Alicante Venta

CP 03003 Profesional 961288596 Distrito: Fuente de Información:

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

Tipo de Inmueble: **CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Local Comercial**

Vía Pública, Número: Calle Ab El Hamet nº7 Año de Construcción: 1980 Calidad Constructiva: Media Referencia Catastral: Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 0,00 RESTO DE PLANTAS 0,00 PLANTA BAJA 173,00 PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 173,00

VALORES

<u>Valor Total (€)</u>

151.000,00 € Precio de Oferta Precio de Compraventa 135.000,00 € Prec. Oferta corregido

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 872,83 € Valor €/m2 Compraventa Valor €/m2 Corregido 780,35 €



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Ref: 90846220



eskoša - francia - postugal - nagentina - chile - liénico - peró - solongia





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo: 19

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante Tipo de Testigo: Venta

Distrito: CP 03004 Fuente de Información: Particular 722294724

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

Tipo de Inmueble: **CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Local Comercial**

Vía Pública, Número: Calle San Vicente nº61 Año de Construcción: 1984 Calidad Constructiva: Media Referencia Catastral: Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 0,00 RESTO DE PLANTAS 0.00 PLANTA BAJA 62,00 PLANTA SÓTANO 0,00 62,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 82.000,00 € Precio de Compraventa Prec. Oferta corregido 77.000,00 €

<u>Valor €/m²</u>

Valor €/m2 Oferta 1.322,58 € Valor €/m2 Compraventa Valor €/m2 Corregido 1.241,94 €



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Ref: 91461237



BBANNA - BRANCIA - POBYLIGAL - ARGENTINA - CHILE - MÉRICO - PERÓ - GOLDMBIA





ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo: 20

FICHA DE TESTIGO

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante Tipo de Testigo: Venta

Distrito: CP 03004 Fuente de Información: Profesional 961288596

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

Tipo de Inmueble: CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES **Local Comercial**

Vía Pública, Número: Avenida Benito Pérez Galdós nº6 Año de Construcción: 2011 Calidad Constructiva: Baja

Referencia Catastral: Estado de Conservación: Regular

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 0,00 RESTO DE PLANTAS 0,00 PLANTA BAJA 130,00 PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 130,00

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 126.000,00 € Precio de Compraventa

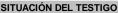
Prec. Oferta corregido 110.000,00 €

<u>Valor €/m²</u>

Valor €/m2 Oferta 969,23 € Valor €/m2 Compraventa

846,15 € Valor €/m2 Corregido







OBSERVACIONES

En bruto. Ref: 916290910



BORRONA - PRANCIA - PORTUGAL - ARGENTINA - CHILE - MÉRICO - PERÓ - SCRUMBIA





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo: 21

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante Tipo de Testigo: Venta

Distrito: CP 03004 Fuente de Información: Profesional 965096894

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

Local Comercial CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Tipo de Inmueble:

Vía Pública, Número: Calle Pintor Velázquez nº59 Año de Construcción: 1967 Calidad Constructiva: Media Referencia Catastral: Estado de Conservación: Media

SUPERFICIE (m²)

PARCELA	0,00
RESTO DE PLANTAS	0,00
PLANTA BAJA	52,00
PLANTA SÓTANO	38,00
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	90,00

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 95.000,00 € Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 84.000,00 €

<u>Valor €/m²</u>

Valor €/m2 Oferta 1.055,56 €

Valor €/m2 Compraventa Valor €/m2 Corregido 933,33 €



OBSERVACIONES

Ref: 91000016



rkiña - Francia - Postvigal - Argentina - Chile - México - Però - Colombia





ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL PUERTO DE ALICANTE Nº del testigo:

dic-20

FICHA DE TESTIGO

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante Tipo de Testigo: Venta

Distrito: CP 03004 Fuente de Información: Servihabitat 932931078

Barrio: Fecha toma de datos:

Tipo de Inmueble: Local Comercial CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

Vía Pública, Número: Avenida del Alcalde Alfonso de Rojas nº3 Año de Construcción: 1971

Referencia Catastral: Calidad Constructiva: Media Estado de Conservación: Media

SUPERFICIE (m²)

 PARCELA
 0,00

 RESTO DE PLANTAS
 118,00

 PLANTA BAJA
 193,00

 PLANTA SÓTANO
 0,00

 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA
 311,00

VALORES

 Valor Total (€)

 Precio de Oferta
 279.900,00 €

Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 260.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 900,00 €

Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 836,01 €





OBSERVACIONES

Ref: 87826175



ESPANÍA - PRANCIA - POSTUGAL - ARGENTINA - CHILE - MÉAISC - PERÓ - COLOMBIA Rains de la controllament o persona de comos períodos personais, Pentrop al períodos fonda perióde seite es depos





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo: 23

SITUACIÓN TESTIGO

Tipo de Testigo: Municipio: Alicante Venta

CP 03004 Profesional 966536584 Distrito: Fuente de Información:

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Tipo de Inmueble: **Local Comercial**

Vía Pública, Número: Calle Maestro Barbieri nº2 Año de Construcción: 1963 Calidad Constructiva: Media Referencia Catastral: Estado de Conservación: Media

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 0,00 RESTO DE PLANTAS 0.00 PLANTA BAJA 81,00 PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 81,00

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 150.000,00€ Precio de Compraventa

130.000,00 €

Prec. Oferta corregido

<u>Valor €/m²</u>

Valor €/m2 Oferta 1.851,85€

Valor €/m2 Compraventa Valor €/m2 Corregido 1.604,94 €



OBSERVACIONES

Fachada también a Avenida Benito Pérez Galdós. Ref: 81438585



estana - Francia - Portugal - Argentina - Chile - Mériso - Peró - Colombia





ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo: 24

dic-20

SITUACIÓN

FICHA DE TESTIGO

TESTIGO

Tipo de Testigo: Municipio: Alicante Venta

Distrito: CP 03005 Fuente de Información: Particular 646719422

Fecha toma de datos: Barrio:

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Tipo de Inmueble: **Local Comercial**

Año de Construcción: 2002 Vía Pública, Número: Calle San Juan Bosco nº16 Calidad Constructiva: Buena

Referencia Catastral: Estado de Conservación: Bueno

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 0,00 RESTO DE PLANTAS 0,00 PLANTA BAJA 90,32 PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 90,32

VALORES

Valor Total (€) Precio de Oferta 180.000.00 €

Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 155.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 1.992,91 €

Valor €/m2 Compraventa Valor €/m2 Corregido 1.716,12 €



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Ref: 84752960



españa - Brancia - Rostugal - Argentina - Chile - Médico - Peró - Sclouala





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL PUERTO DE ALICANTE

Nº del testigo:

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante Tipo de Testigo: Venta

Distrito: CP 03005 Fuente de Información: Particular 607302610

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

Tipo de Inmueble: Local Comercial CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

Vía Pública, Número: Calle Pintor Gisbert nº4 Año de Construcción: 1976
Calidad Constructiva: Media
Referencia Catastral: Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

 PARCELA
 0,00

 RESTO DE PLANTAS
 0,00

 PLANTA BAJA
 165,00

 PLANTA SÓTANO
 0,00

 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA
 165,00

VALORES

<u>Valor Total (€)</u>

Precio de Oferta 199.000,00 € Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 185.000,00 €

Valor €/m²

 Valor €/m2 Oferta
 1.206,06 €

Valor €/m2 Compraventa
Valor €/m2 Corregido 1.121,21 €



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Ref: 35534427



BSKAŠA - FRANCIS, - POSTUGAL - ABGENTNIA - CHILE - NĖRICO - PERÒ - COLONIAN Raiss ir lagradi diegrasjo sugdinis da gas as autisaiją nesesais. Praisga diesdiemėšiais praistis selijus ir aus





ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo: 26

SITUACIÓN TESTIGO

Tipo de Testigo: Venta Municipio: Alicante

Distrito: CP 03005 Fuente de Información: Profesional 918314224

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Local Comercial Tipo de Inmueble:

Vía Pública, Número: Calle Carlota Pasaron nº31 Año de Construcción: 2010 Calidad Constructiva: Media

Referencia Catastral: Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 0,00 RESTO DE PLANTAS 0.00 70,00 PLANTA BAJA PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 70,00

VALORES

Valor Total (€) 63.200,00 € Precio de Oferta

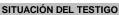
Precio de Compraventa Prec. Oferta corregido 55.000,00€

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 902,86 €

Valor €/m2 Compraventa Valor €/m2 Corregido 785,71 €







OBSERVACIONES

Ref: 91566653



BORKONA - PRANCIA - PORTUGAL - ARGENTINA - CHILE - MÉNICO - PERÓ - GOLOMBIA





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL PUERTO DE ALICANTE

Nº del testigo:

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante Tipo de Testigo: Venta

Distrito: CP 03005 Fuente de Información: Particular 606431055

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

Tipo de Inmueble: Local Comercial CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

Vía Pública, Número:Calle San Juan Bosco nº21Año de Construcción:1960Calidad Constructiva:BajaReferencia Catastral:Estado de Conservación:Regular

SUPERFICIE (m²)

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	210,00
PLANTA SÓTANO	0,00
PLANTA BAJA	210,00
RESTO DE PLANTAS	0,00
PARCELA	0,00

VALORES

<u>Valor Total (€)</u>

Precio de Oferta 240.000,00 € Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 220.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 1.142,86 €

Valor €/m2 Compraventa
Valor €/m2 Corregido 1.047,62 €



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Ref: 91891605



eskaŭa - francis - fastuisal - sirsenuma - chile - mêsico - però - scalulala Sain sin incomindomenio escataŭa sir paron enimaŭa escando funtam densimulanto estida esti es 1 marco





ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL PUERTO DE ALICANTE Nº del testigo:

TESTIGO

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante Tipo de Testigo: Venta

Distrito: CP 03007 Fuente de Información: Profesional 966539529

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

Tipo de Inmueble: Local Comercial CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

Vía Pública, Número: **Avenida de Aguilera nº39** Año de Construcción: 1982 Calidad Constructiva: Media

Referencia Catastral: Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

 PARCELA
 0,00

 RESTO DE PLANTAS
 0,00

 PLANTA BAJA
 156,00

 PLANTA SÓTANO
 0,00

 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA
 156,00

VALORES

 Valor Total (€)

 Precio de Oferta
 250.000,00 €

Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 220.000,00 €

<u>Valor €/m²</u> Valor €/m2 Oferta 1.602,56 €

Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 1.410,26 €

SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Ref: 90207607



eskoja, franca, postugal-argendna, chile, mėdiso-però-oclombia

عده كاحد بالله فالشعب فلستكمماك عوشات فاستعمم بالمعاسد مدحته فاستطوعت فإصميماك فاستربط بلاحشان



Exp. A-01381/18-3W



FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL PUERTO DE ALICANTE

Nº del testigo:

29

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante Tipo de Testigo: Venta

Distrito: CP 03007 Fuente de Información: Profesional 966535782

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

Tipo de Inmueble: Local Comercial CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

Vía Pública, Número: Calle García Andreu nº4 Año de Construcción: 1972

Referencia Catastral: Calidad Constructiva: Media Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

 PARCELA
 0,00

 RESTO DE PLANTAS
 0,00

 PLANTA BAJA
 66,00

 PLANTA SÓTANO
 0,00

 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA
 66,00

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 66.000,00 €

Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 58.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 1.000,00 €
Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 878,79 €



OBSERVACIONES

Ref: 86209751







Nº del testigo:

30

FICHA DE TESTIGO

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante Tipo de Testigo: Venta

Distrito: CP 03007 Fuente de Información: Profesional 911799578 Barrio:

Fecha toma de datos: dic-20

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Tipo de Inmueble: **Local Comercial**

Vía Pública, Número: Calle Carratalá nº11 Año de Construcción: 1972 Calidad Constructiva: Media

Referencia Catastral: Estado de Conservación: Regular

SUPERFICIE (m²)

0,00 PARCELA RESTO DE PLANTAS 0,00 PLANTA BAJA 120,00 PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 120,00

VALORES

Valor Total (€) 126.000,00 € Precio de Oferta

Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 110.000,00€

Valor €/m² Valor €/m2 Oferta 1.050,00 €

Valor €/m2 Compraventa 916,67 € Valor €/m2 Corregido

SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Según catastro es Calle Carratalá nº4. Ref: 92028004









FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL PUERTO DE ALICANTE

Nº del testigo: 31

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante Tipo de Testigo: Venta

Distrito: CP 03007 Fuente de Información: Profesional 966535219

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

Tipo de Inmueble: Local Comercial CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

Vía Pública, Número: Calle García Andreu nº49 Año de Construcción: 1969
Calidad Constructiva: Media
Referencia Catastral: Estado de Conservación: Media

SUPERFICIE (m²)

PARCELA	0,00
RESTO DE PLANTAS	0,00
PLANTA BAJA	215,00
PLANTA SÓTANO	0,00
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	215,00

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 450.000,00 €

Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 400.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 1.860,47 €

450.000,00 €
400.000,00 €
2.093,02 €
1.860,47 €

SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Fachada a Avenida Catedrático Soler. Ref: 89937431



ESPANÍA - PRANCIA - PORTUGAL - ARGENTINA - CHULE - MÉXICO - PERÓ - SCALDIALA Antigada instantingia pagastrata da como matemia de como de Porte de Argentina finata matidia está de Vancas





ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL PUERTO DE ALICANTE

Nº del testigo:

FICHA DE TESTIGO

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante Tipo de Testigo: Venta

Distrito: CP 03008 Fuente de Información: Profesional 865565062

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

Tipo de Inmueble: Local Comercial CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

Vía Pública, Número: **Avenida Catedrático Soler nº1** Año de Construcción: 2005 Calidad Constructiva: Baja

Referencia Catastral: Estado de Conservación: Media

SUPERFICIE (m²)

 PARCELA
 0,00

 RESTO DE PLANTAS
 18,00

 PLANTA BAJA
 167,00

 PLANTA SÓTANO
 0,00

 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA
 185,00

VALORES

 Valor Total (€)

 Precio de Oferta
 250.000,00 €

Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 200.000,00 €

Valor €/m²

 Valor €/m2 Oferta
 1.351,35 €

Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 1.081,08 €





OBSERVACIONES

Incluye en el precio una plaza de garaje. Ref: 91896589



egrava - prantia - portugal - argentina - chile - méxico - però - dolombia

రము ముగ్గు ముగ్గి అని అయ్యాకు మొగ్గకుడు ముధులను ముగ్గుతుక్కు ఉంటుంది. కొయ్యాతా చేశువడులు కేసుకు ఆధికే ఉట్టే ఈ ఏ అయి -





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo: 33

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante Tipo de Testigo: Venta

Distrito: CP 03008 Fuente de Información: Profesional 965091613

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Tipo de Inmueble: **Local Comercial**

Año de Construcción: 2005 Vía Pública, Número: Avenida Oscar Esplá nº3 Calidad Constructiva: Buena Referencia Catastral: Estado de Conservación: Bueno

SUPERFICIE (m²)

PARCELA	0,00
RESTO DE PLANTAS	110,00
PLANTA BAJA	185,00
PLANTA SÓTANO	0,00
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	295 00

VALORES

Valor Total (€) 322.000.00 € Precio de Oferta

Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 280.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 1.091,53 €

Valor €/m2 Compraventa Valor €/m2 Corregido 949,15€



OBSERVACIONES

Según catastro es Calle Moratin. Ref: 91556691



BERANKA - FRANCIA - PORTUGAL - ARGENTANA - CHILE - MÉDICO - PERÓ - SCLOMBIA





4.4 OFICINAS





ESTUDIO DE MERCADO DE OFICINAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL PUERTO DE ALICANTE

Nº del testigo:

TESTIGO

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante Tipo de Testigo: Venta

Distrito: CP 03001 Fuente de Información: Profesional 966531075

0,00

65,00

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

Tipo de Inmueble: Oficina CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

Vía Pública, Número: Calle Navas nº20 Año de Construcción: 1970 Calidad Constructiva: Media Referencia Catastral: Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

PARCELA
RESTO DE PLANTAS

 PLANTA BAJA
 0,00

 PLANTA SÓTANO
 0,00

 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA
 65,00

VALORES

 Valor Total (€)

 Precio de Oferta
 75.000,00 €

Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 66.000,00 €

Valor €/m²Valor €/m2 Oferta1.153,85 €

Valor €/m2 Compraventa
Valor €/m2 Corregido 1.015,38 €

SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Planta 7ª. Ref: 90722421



ESPARÍA - GRANCIA - PORTUGAL - ARGENTANA - CHILE - MÉRICO - PERÚ - COLOMBIA Sainchí de contribución a contrata de proces contribuió a consedir forteser atracticamidante contideració as d





ESTUDIO DE MERCADO DE OFICINAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo:

FICHA DE TESTIGO

SITUACIÓN TESTIGO

Tipo de Testigo: Municipio: Alicante Venta

Particular 637996524 Distrito: CP 03001 Fuente de Información:

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Tipo de Inmueble: Oficina

Vía Pública, Número: Calle Navas nº40 Año de Construcción: 1967 Calidad Constructiva: Media Referencia Catastral: Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 0,00 RESTO DE PLANTAS 147,04 PLANTA BAJA 0,00 PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 147,04

VALORES

Valor Total (€) Precio de Oferta 120.000,00 €

Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 112.000,00 €

<u>Valor €/m²</u> 816,10 € Valor €/m2 Oferta

Valor €/m2 Compraventa Valor €/m2 Corregido 761,70 €



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Entreplanta. Ref: 90687479



BERANKA - BRANCIST - PORTUGAL - ARGENTINA - CHILE - MÉDICO - PERO - COLOMBIA





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE OFICINAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo:

SITUACIÓN TESTIGO

Tipo de Testigo: Municipio: Alicante Venta

Distrito: **CP 03001** Fuente de Información: Profesional 965094716

dic-20 Barrio: Fecha toma de datos:

Tipo de Inmueble: Oficina CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

Vía Pública, Número: Calle San Fernando nº32 Año de Canstruccián: 1945 Calidad Constructiva: Media

Estado de Conservación: Medio Referencia Catastral:

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 0,00 RESTO DE PLANTAS 44,00 88,00 PLANTA BAJA PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 132,00

VALORES

Valor Total (€) Precio de Oferta 220.000,00 €

Precio de Compraventa Prec. Oferta corregido 194.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 1.666,67 €

Valor €/m2 Compraventa Valor €/m2 Corregido 1.469,70 €







OBSERVACIONES

Informan 80 m2 útiles en P.B. y 40 m2 útiles en Naya. Ref. 86408490



na - Francia - Fortugal - Angentina - Chile - Liénico - Penó - Malchela





Nº del testigo:

TESTIGO SITUACIÓN

Municipio: Tipo de Testigo: Alicante Venta

CP 03001 Distrito: Particular 605255449 Fuente de Información:

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Tipo de Inmueble: Oficina

Vía Pública, Número: Calle Bailen nº9 Año de Construcción: 1972 Calidad Constructiva: Media Referencia Catastral: Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m2)

PARCELA 0,00 RESTO DE PLANTAS 110,00

PLANTA BAJA 0,00 PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 110,00

VALORES

Valor Total (€) Precio de Oferta 185.000,00 €

Precio de Compraventa Prec. Oferta corregido 172.000,00 €

<u>Valor €/m²</u> Valor €/m2 Oferta 1.681,82 €

Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 1.563,64 €

SITUACIÓN DEL TESTIGO





Entreplanta. Ref. 90689160



SSPANA - FRANCIA - POSTUKAL - ARGENTINA - CHILE - MÉXICO - PERÓ - GOLOMBIA





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE OFICINAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo:

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Tipo de Testigo: Alicante Venta

Distrito: CP 03001 Particular 607294110 Fuente de Información:

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Tipo de Inmueble: Oficina

Vía Pública, Número: Calle Navas nº50 Año de Construcción: 1995 Calidad Constructiva: Media

Referencia Catastral: Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m2)

0,00 **PARCELA** RESTO DE PLANTAS 75,00 PLANTA BAJA 0,00 PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 75,00

VALORES

Valor Total (€) Precio de Oferta 145.000,00 €

Precio de Compraventa 134.000,00 € Prec. Oferta corregido

<u>Valor €/m²</u>

Valor €/m2 Oferta 1.933,33 €

Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 1.786,67 €



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Ref. 28659682



SSPANA - FRANCIA - POSTUKAL - ARGENTINA - CHILE - MÉXICO - PERÓ - GOLOMBIA





Nº del testigo: 6

TESTIGO

Municipio: Alicante

Distrito: CP 03002

Barrio:

SITUACIÓN

Oficina

Rambia Méndez Núñez nº48

Referencia Catastral:

Tipo de Testigo: Venta

Fuente de Información: Particular 698470137

Fecha toma de datos: dic-20

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

Año de Construcción: 1962 Calidad Constructiva: Media Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m2)

Tipo de Inmueble:

Vía Pública, Número:

PARCELA	0,00
RESTO DE PLANTAS	40,00
PLANTA BAJA	0,00
PLANTA SÓTANO	0,00
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	40,00

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 90.000,00€ Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 83.000,00 €

<u>Valor €/m²</u>

Valor €/m2 Oferta 2.250,00 €

Valor €/m2 Compraventa 2.075,00 €

Valor €/m2 Corregido



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Ref. 91020880



CREAGA - FRANCIA - POETUGAL - ARCENTINA - CHILE - MÉXICO - PERÓ - COLOMBIA





Nº del testigo:

TESTIGO

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante Tipo de Testigo: Venta

Distrito: CP 03002 Fuente de Información: Profesional 965096894

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

Tipo de Inmueble: Oficina CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

Vía Pública, Número:Rambla Méndez Núñez nº44Año de Construcción:1972Calidad Constructiva:MediaReferencia Catastral:Estado de Conservación:Regular

SUPERFICIE (m2)

 PARCELA
 0,00

 RESTO DE PLANTAS
 151,00

 PLANTA BAJA
 0,00

 PLANTA SÓTANO
 0,00

 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA
 151,00

VALORES

 Valor Total (€)

 Precio de Oferta
 234.000,00 €

Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 207.000,00 €

<u>Valor €/m²</u>

Valor €/m2 Oferta 1.549,67 €

Valor €/m2 Compraventa
Valor €/m2 Corregido 1.370,86 €







OBSERVACIONES

Planta 1ª. Ref. 87174711



españa - Francia - Poetrigal - Arbentina - Chile - México - Per**o -** Colombia





Nº del testigo: 8

TESTIGO

SITUACIÓN Municipio:

Alicante

CP 03003

Distrito: Barrio:

Tipo de Inmueble:

SUPERFICIE (m2) PARCELA

RESTO DE PLANTAS

Oficina

Vía Pública, Número:

Referencia Catastral:

Calle Pintor Cabrera nº4

PLANTA BAJA PLANTA SÓTANO SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido

<u>Valor €/m²</u>

Valor €/m2 Oferta Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido

Tipo de Testigo:

Venta

Fuente de Información: Fecha toma de datos:

Particular 661315376

dic-20

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

Año de Construcción: 1968 Calidad Constructiva: Media Estado de Conservación: Regular



76.000,00 €

70.000,00 €

0,00

0,00

0,00

68,00

68.00

1.117,65 €

1.029,41 €



OBSERVACIONES

Ref. 35809773



CREAGA - FRANCIA - POETUGAL - ARCENTINA - CHILE - MÉXICO - PERÓ - COLOMBIA





TESTIGO

Nº del testigo:

SITUACIÓN

Municipio: Tipo de Testigo: Alicante Venta

Distrito: CP 03003 Profesional 918001103 Fuente de Información:

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Oficina Tipo de Inmueble:

Vía Pública, Número: Calle Pintor Lorenzo Casanova nº15 Año de Construcción: 1980 Calidad Constructiva: Buena

Referencia Catastral: Estado de Conservación: Bueno

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 0,00 RESTO DE PLANTAS 125,00 PLANTA BAJA 0,00 PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 125,00

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 187.000,00 €

Precio de Compraventa Prec. Oferta corregido 165.000,00 €

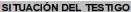
Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 1.496,00 €

Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 1.320.00 €







OBSERVACIONES

Se oferta con plaza de garaje por 205.000 Euros. Planta 1ª. Ref. 86462029



españa - Francia - Portugal - Arsertina - Chile - México - Per**o -** Solombia





Nº del testigo: 10

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Tipo de Testigo: Alicante Venta

CP 03001 Distrito: Profesional 965096943 Fuente de Información:

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Tipo de Inmueble: Oficina

Vía Pública, Número: Avenida Federico Soto nº16 Año de Construcción: 1940 Calidad Constructiva: Buena

Referencia Catastral: Estado de Conservación: Bueno

SUPERFICIE (m²)

0,00 RESTO DE PLANTAS 131,00 PLANTA BAJA 0,00 PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 131,00

VALORES

Valor Total (€) Precio de Oferta 275.000,00 €

Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 243.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 2.099,24 €

Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 1.854,96 €



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Planta 5^a. Ref. 90946440



SSPAÑA - FRANCIA - FORTUGAL - ARGENTINA - CHILE - MÉXICO - PERO - SOLOMBIA





ESTUDIO DE MERCADO DE OFICINAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo:

11

FICHA DE TESTIGO

TESTIGO SITUACIÓN

Municipio: **Alicante** Tipo de Testigo: Venta

CP 03003 Fuente de Información: Profesional 900802449 Distrito:

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

Tipo de Inmueble: Oficina **CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES**

Vía Pública, Número: Calle Paris nº2 Año de Construcción: 1993 Calidad Constructiva: Media

Referencia Catastral: Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 0,00 RESTO DE PLANTAS 152,00 PLANTA BAJA 0,00 PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 152,00

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 179.500,00 € Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 159.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 1.180,92 € Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 1.046,05 €







OBSERVACIONES

Ref: 90502171



ESPARÁ - PRANCIA - PORTUGAL - ARGENTINA - CHILE - MÉDICO - PERÓ - COLOMBIA





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE OFICINAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo:

12

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante Tipo de Testigo: Venta

Distrito: CP 03003 Fuente de Información: Profesional 966535219

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Tipo de Inmueble: Oficina

Avenida de la Estación nº5 Vía Pública, Número: Año de Construcción: 1988 Calidad Constructiva: Buena

Referencia Catastral: Estado de Conservación: Bueno

SUPERFICIE (m²)

PARCELA	0,00
RESTO DE PLANTAS	75,00
PLANTA BAJA	0,00
PLANTA SÓTANO	0,00
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	75,00

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 90.000,00 €

Precio de Compraventa Prec. Oferta corregido 79.000,00 €

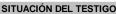
Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 1.200,00 €

Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 1.053,33 €







OBSERVACIONES

Planta 1^a. Ref: 39436078



ESPAÑA - GRANCIA - POSTUGAL - ARGENTINA - CHILE - MÉDICO - PERÓ - DOLOMBIA







FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE OFICINAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo: 13

TESTIGO

Municipio: Alicante

Distrito: Barrio:

SITUACIÓN

CP 03003

Oficina

Calle Pintor Cabrera nº22

Referencia Catastral:

Tipo de Testigo:

Venta Particular 635130303

Fuente de Información:

Fecha toma de datos: dic-20

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

Año de Construcción: 1980 Calidad Constructiva: Media Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

Tipo de Inmueble: Vía Pública, Número:

PARCELA 0,00 RESTO DE PLANTAS 90,00 0,00 PLANTA BAJA PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 90,00

VALORES

Valor Total (€)

120.000,00 € Precio de Oferta

Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 110.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 1.333,33 € Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 1.222,22 €







OBSERVACIONES

Planta 5^a. Ref: 91717403



aranca - pranca - postugal - magrenna - chile - liènos - però - dolonda





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE OFICINAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo: 14

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Tipo de Testigo: Alicante Venta

CP 03003 Particular 666200614 Distrito: Fuente de Información:

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

Tipo de Inmueble: Oficina **CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES**

Vía Pública, Número: Avenida Maisonnave nº31 Año de Construcción: 1969 Calidad Constructiva: Media

Referencia Catastral: Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 0,00 RESTO DE PLANTAS 120,00 PLANTA BAJA 0,00 0,00 PLANTA SÓTANO SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 120,00

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 250.000,00 € Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 232.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 2.083,33 € Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 1.933,33 €



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Planta 1ª. Ref: 87389860



ESPARÁ - PRANCIA - PORTUGAL - ARGENTINA - CHILE - MÉDICO - PERÓ - COLOMBIA





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE OFICINAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo:

15

SITUACIÓN TESTIGO

Tipo de Testigo: Municipio: Alicante Venta

Distrito: CP 03004 Fuente de Información: Profesional 910312463

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

Oficina **CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES** Tipo de Inmueble:

Vía Pública, Número: Plaza de Los Luceros nº17 Año de Construcción: 2008 Calidad Constructiva: Media

Referencia Catastral: Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 0,00 RESTO DE PLANTAS 283,00 PLANTA BAJA 0,00 0,00 PLANTA SÓTANO SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 283,00

VALORES

Valor Total (€)

391.000,00 € Precio de Oferta

Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 345.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 1.381,63 € Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 1.219,08 €







OBSERVACIONES

Planta 8a. Ref: 89579248



aranca - pranca - postugal - magrenna - chile - liènos - però - dolonda





OFICINAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL FICHA DE TESTIGO **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo: 16

SITUACIÓN

Municipio:

Distrito:

Barrio:

TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE

Tipo de Testigo:

Venta

Profesional 910312463 Fuente de Información:

Fecha toma de datos: dic-20

Tipo de Inmueble: Oficina

Alicante

CP 03004

Plaza de Los Luceros nº17

Año de Construcción: 2008 Calidad Constructiva:

Media Estado de Conservación: Medio

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

SUPERFICIE (m²)

Vía Pública, Número:

Referencia Catastral:

PARCELA 0,00 RESTO DE PLANTAS 283,00 PLANTA BAJA 0,00 PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 283,00

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 387.000,00 €

Precio de Compraventa

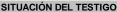
Prec. Oferta corregido 345.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 1.367,49 € Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 1.219,08 €







OBSERVACIONES

Planta 7a. Ref: 89579244



ESPARÁ - PRANCIA - PORTUGAL - ARGENTINA - CHILE - MÉDICO - PERÓ - COLOMBIA





ESTUDIO DE MERCADO DE OFICINAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo: 17

FICHA DE TESTIGO

SITUACIÓN **TESTIGO**

Tipo de Testigo: Municipio: Alicante Venta CP 03004 Distrito: Fuente de Información: Particular Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

Tipo de Inmueble: Oficina **CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES**

Vía Pública, Número: Calle Pintor Velázquez nº14 Año de Construcción: 1965 Calidad Constructiva: Media Referencia Catastral: Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 0,00 RESTO DE PLANTAS 32,00 PLANTA BAJA 0,00 PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 32,00

VALORES

Valor Total (€) Precio de Oferta 33.990,00 €

Precio de Compraventa 32.000,00 €

Prec. Oferta corregido

<u>Valor €/m²</u>

Valor €/m2 Oferta 1.062,19 € Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 1.000,00€







OBSERVACIONES

Entreplanta. Ref: 86661571. Solo se puede contactar con el anunciante por el portal de idealista.



ESPANA - PRANCIA - PORTUGAL - ARGENTINA - CHILE - MÉDICO - PERÓ - DOLOMBIA





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE OFICINAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo:

18

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante Tipo de Testigo:

Distrito: CP 03004 Profesional 910312463 Fuente de Información:

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Tipo de Inmueble: Oficina

Vía Pública, Número: Calle Berenguer de Marquina nº6 Año de Construcción: 1969 Calidad Constructiva: Media

Referencia Catastral: Estado de Conservación: Regular

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 0,00 RESTO DE PLANTAS 118,00 PLANTA BAJA 0,00 PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 118,00

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 123.400,00 €

Precio de Compraventa 110.000,00 € Prec. Oferta corregido

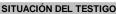
Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 1.045,76 €

Valor €/m2 Compraventa 932,20 €

Valor €/m2 Corregido







OBSERVACIONES

Planta 1ª. Ref: 89564924



ESPAÑA - GRANCIA - POSTUGAL - ARGENTINA - CHILE - MÉDICO - PERÓ - DOLOMBIA





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE OFICINAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo: 19

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante Tipo de Testigo: Venta

Profesional 912188086 Distrito: CP 03004 Fuente de Información:

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES Tipo de Inmueble: Oficina

Vía Pública, Número: Avenida Benito Pérez Galdós nº9 Año de Construcción: 1977 Calidad Constructiva: Media Referencia Catastral: Estado de Conservación: Regular

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 0,00 165,00 RESTO DE PLANTAS PLANTA BAJA 0,00 PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 165,00

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 134.000,00 € Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 118.000,00€

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 812,12 €

Valor €/m2 Compraventa Valor €/m2 Corregido 715,15€





OBSERVACIONES

Planta 1^a. Ref: 81476003



BIRANA - FRANCIA - FORTUGAL-ARGENTANA - CHILE - MÉRICO - PERÓ - COLOMBIA





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE OFICINAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo:

20

TESTIGO SITUACIÓN

Municipio: Tipo de Testigo: Alicante Venta

Distrito: CP 03004 Fuente de Información: Profesional 966535617

dic-20 Barrio: Fecha toma de datos:

Tipo de Inmueble: Oficina **CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES**

Vía Pública, Número: Calle Poeta Campos Vasallo nº7 Año de Construcción: 1965 Calidad Constructiva: Media Referencia Catastral: Estado de Conservación: Regular

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 0,00 RESTO DE PLANTAS 156,00 PLANTA BAJA 0,00 PLANTA SÓTANO 0,00 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 156,00

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 149.000,00 €

Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 132.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 955,13 € Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 846,15€







OBSERVACIONES

Planta 1^a. Ref: 91867303



eskarika - Prakatera - Portugal - Arrentaka - Chile - Mérico - Perú - Coloria Ania dia bag-adrolunganja ungkata da gar as aniandia panasada Ponloga di nadambinda ya





4.5 FINCAS RÚSTICAS



Exp. A-01381/18-3W



ESTUDIO DE MERCADO DE FINCAS RÚSTICAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL PUERTO DE ALICANTE Nº del testigo:

FICHA DE TESTIGO

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante Tipo de Testigo: Venta

Distrito: CP 03699 Fuente de Información: Profesional 910312463

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

Tipo de Inmueble: Finca rústica

Vía Pública, Número: Fontcalent. Parcela 77 Polígono 19

Referencia Catastral: 03900A019000770000OI

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 62.975,00 €

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 80.155,00 €
Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 70.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 1,27 €
Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 1,11 €



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Es parte de la finca catastral. Ref: 90038302



SSATOLA - PRANTON - POET ISAAL-ABBOEN NAA - CHILE - NÉNESO - PERÓ - BCA.CHILLA Taina iy haprahadaayaayi asaybada da qoo aa asahadii parasada. Fadagar abaadaandiinda yaiddii adii ar ia asaas





FICHA DE TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE FINCAS **RÚSTICAS PARA LA VALORACIÓN** DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo:

SITUACIÓN TESTIGO

Alicante Municipio: Tipo de Testigo: Venta

Distrito: CP 03699 Fuente de Información: Profesional 965095568 Barrio:

Fecha toma de datos: dic-20

Finca rústica Tipo de Inmueble:

Marchefons. Parcela 86 Polígono 44 Vía Pública, Número:

03900A044000860000OE Referencia Catastral:

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 39.450,00 €

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 100.000,00 € Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 88.000,00€

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 2,53 € Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 2,23 €



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Ref: 90565747



BSRANA - FRANCIA - PORTUGAL - ARGENTARA - CHILE - MÉRICO - PERÓ - COLOMBIA



Exp. A-01381/18-3W



FICHA DE TESTIGO ESTUDIO DE MERCADO DE FINCAS RÚSTICAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL PUERTO DE ALICANTE Nº del testigo:

3

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante Tipo de Testigo: Venta

Distrito: CP 03115 Fuente de Información: Profesional 966530842

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

Tipo de Inmueble: Finca rústica

Vía Pública, Número: MONNEGRE. Parcela 109 Polígono 3

Referencia Catastral: 03900A003001090000OG

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 25.000,00 €

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 80.000,00 €

Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 70.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 3,20 €
Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 2,80 €



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Parte de la finca catastral. Ref: 88876886







ESTUDIO DE MERCADO DE FINCAS RÚSTICAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL **PUERTO DE ALICANTE**

Nº del testigo:

FICHA DE TESTIGO

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante Tipo de Testigo: Venta

Distrito: CP 03006 Fuente de Información: Particular 629311259

Fecha toma de datos: dic-20 Barrio:

Tipo de Inmueble: Finca rústica

Vía Pública, Número: LA SERRETA. Polígono 42

Referencia Catastral:

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 140.000,00 €

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta 600.000,00 € Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 550.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido







OBSERVACIONES

Parcela 70 o colindantes. Ref: 90224837



a - Granda - Postugal - Argentina - Chile - México - Però - Colombia





Nº del testigo:

FICHA DE TESTIGO

SITUACIÓN **TESTIGO**

El Campello Tipo de Testigo: Municipio: Venta Distrito: CP 03560 Fuente de Información: Particular Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

Tipo de Inmueble: Finca rústica

Vía Pública, Número: EL MASET. Parcela 170 Polígono 5

Referencia Catastral: 03050A005001700000KF

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 21.936,00 €

VALORES

Valor Total (€)

30.000,00 € Precio de Oferta Precio de Compraventa Prec. Oferta corregido 28.000,00 €

Valor €/m² Valor €/m2 Oferta 1,37€ Valor €/m2 Compraventa Valor €/m2 Corregido 1,28 €



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Solo se puede contactar con el anunciante por el portal de idealista. Ref: 30206004



españa - Prancia - Posticoal - Argentna - Chile - Mêxico - Peró - Ocrombia



Exp. A-01381/18-3W



ESTUDIO DE MERCADO DE FINCAS RÚSTICAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DEL PUERTO DE ALICANTE Nº del testigo:

FICHA DE TESTIGO

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Alicante Tipo de Testigo: Venta

Distrito: CP 03115 Fuente de Información: Profesional 965091748

Barrio: Fecha toma de datos: dic-20

Tipo de Inmueble: Finca rústica

Vía Pública, Número: EL PILOT. Parcela 169 Polígono 3

Referencia Catastral: 03900A0030016800000H

SUPERFICIE (m²)

PARCELA 21.700,00 €

VALORES

Valor Total (€)

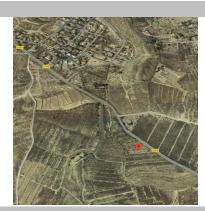
Precio de Oferta 90.000,00 €
Precio de Compraventa

Prec. Oferta corregido 80.000,00 €

Valor €/m²

Valor €/m2 Oferta 4,15 € Valor €/m2 Compraventa

Valor €/m2 Corregido 3,69 €



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Según catastro son 25.563 m2. Ref: 91693286



eskaka prakta portugal-argennua chile nëgiso però-dologia

kulas dip kepudu dungan ja magdada du qua sa malasaka nemanda. Padagar al saddan dia da ipabilis oddi as di mad

PUERTO DE ALICANTE





ANEXOS



FOTOGRAFIAS

Vista general







FOTOGRAFIAS

Vista general



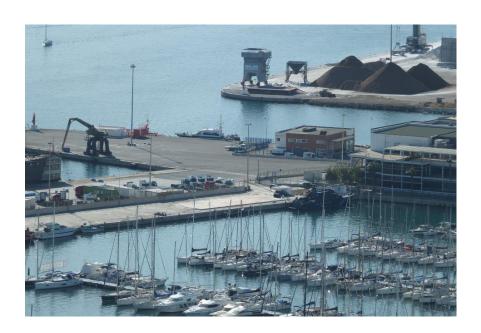




FOTOGRAFIAS

Vista general



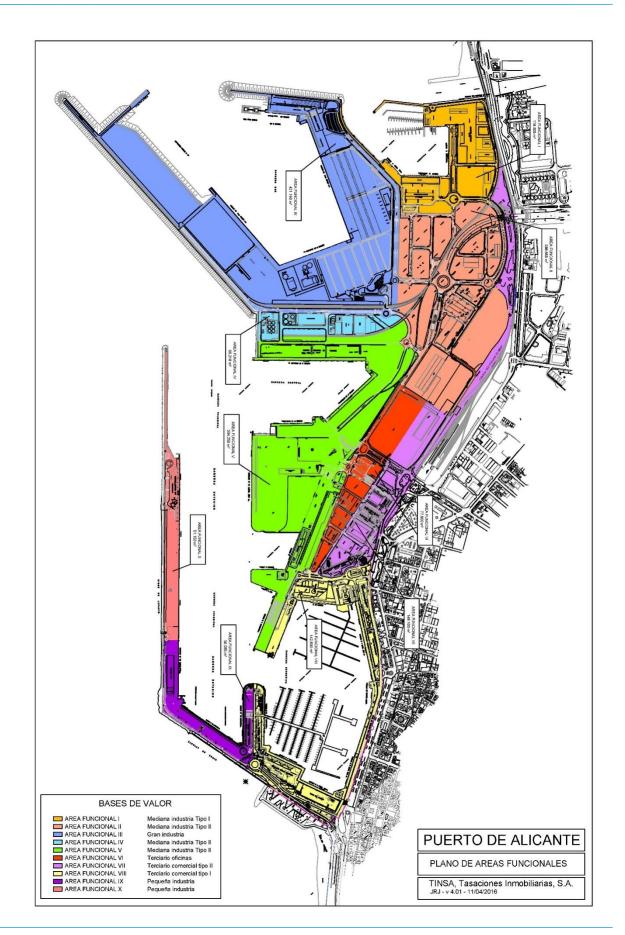


PUERTO DE ALICANTE MEMORIA TÉCNICA Exp. A-01381/18-3W

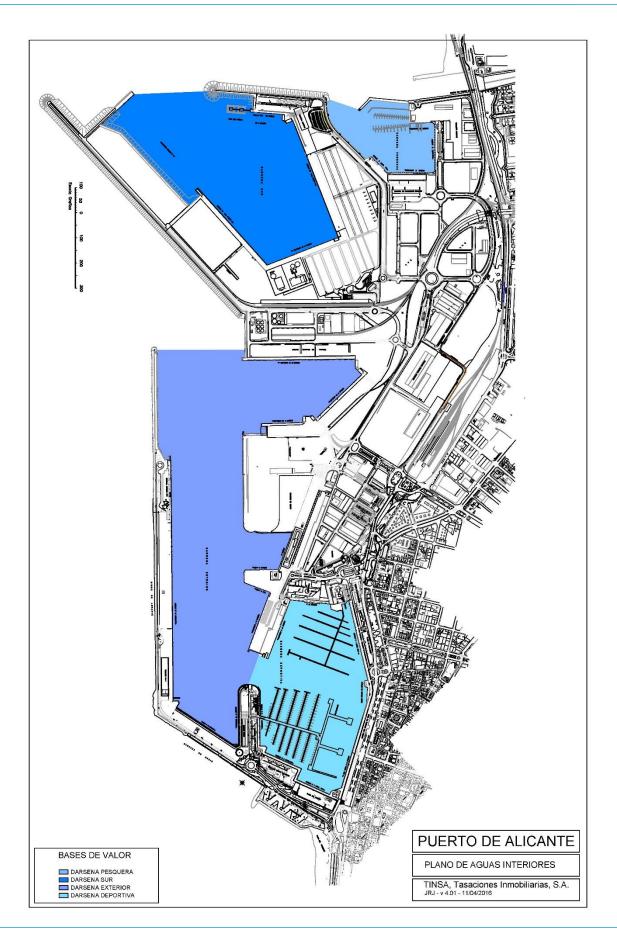


PLANIMETRIA

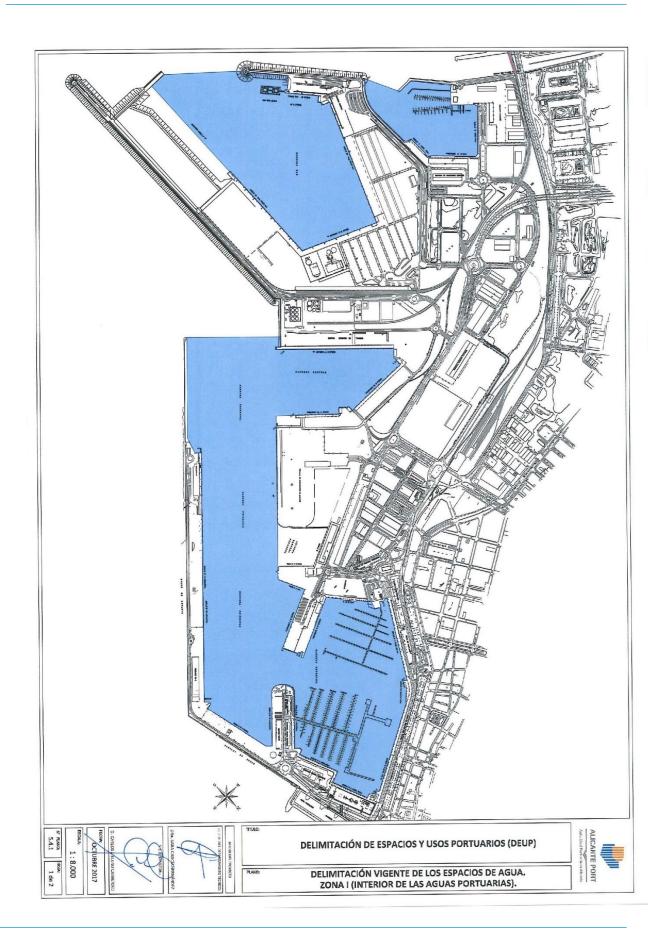




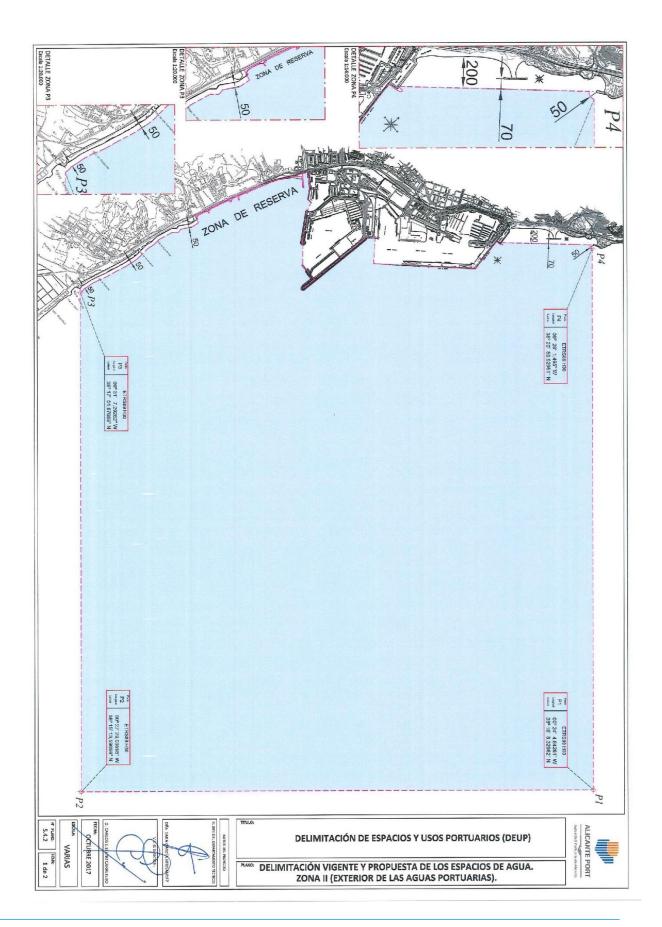




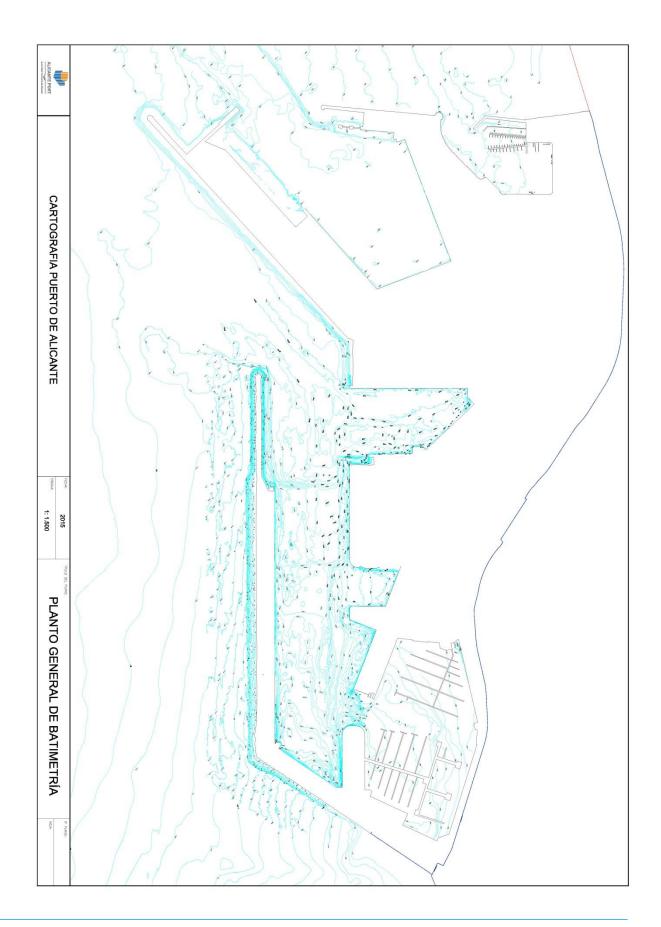










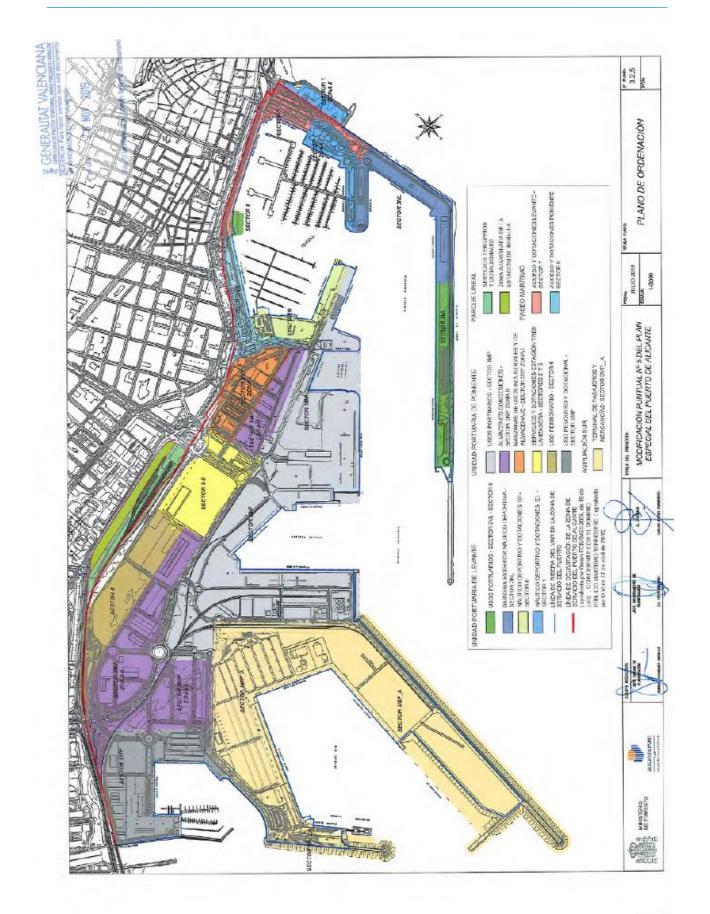


PUERTO DE ALICANTE MEMORIA TÉCNICA Exp. A-01381/18-3W

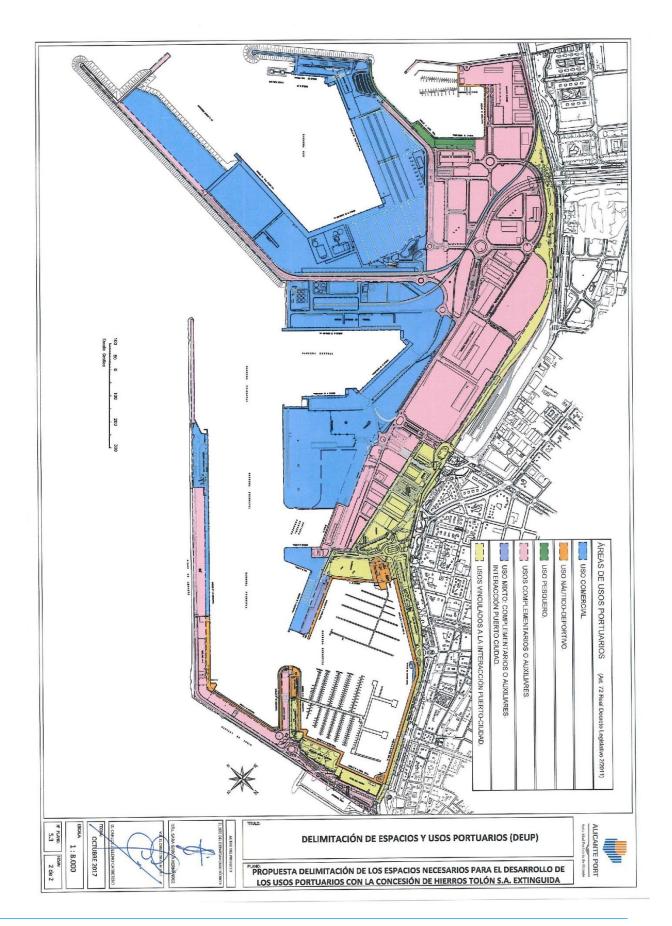


DOCUMENTACION URBANISTICA

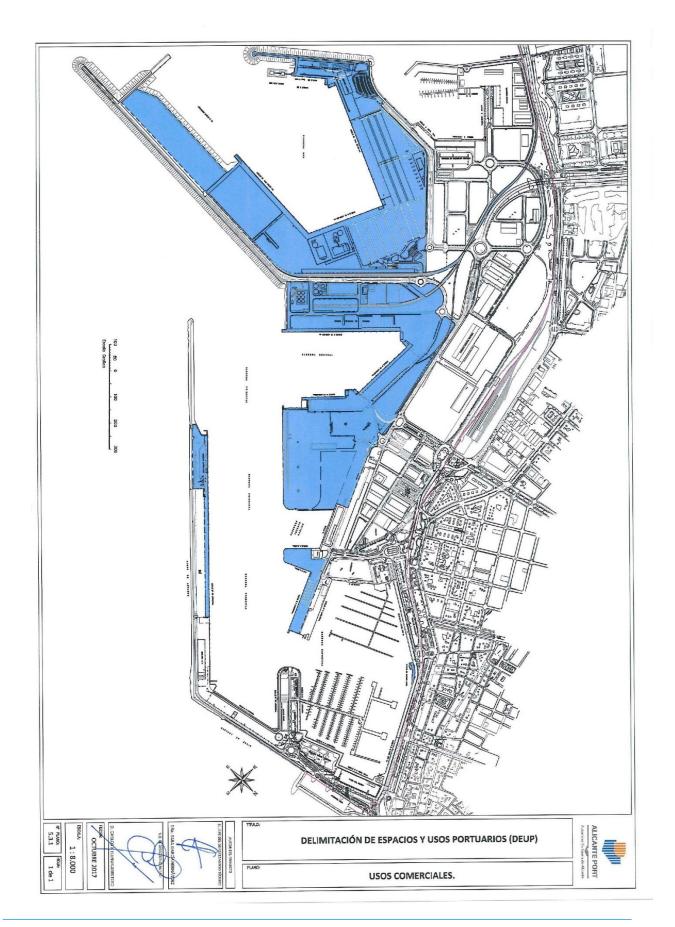








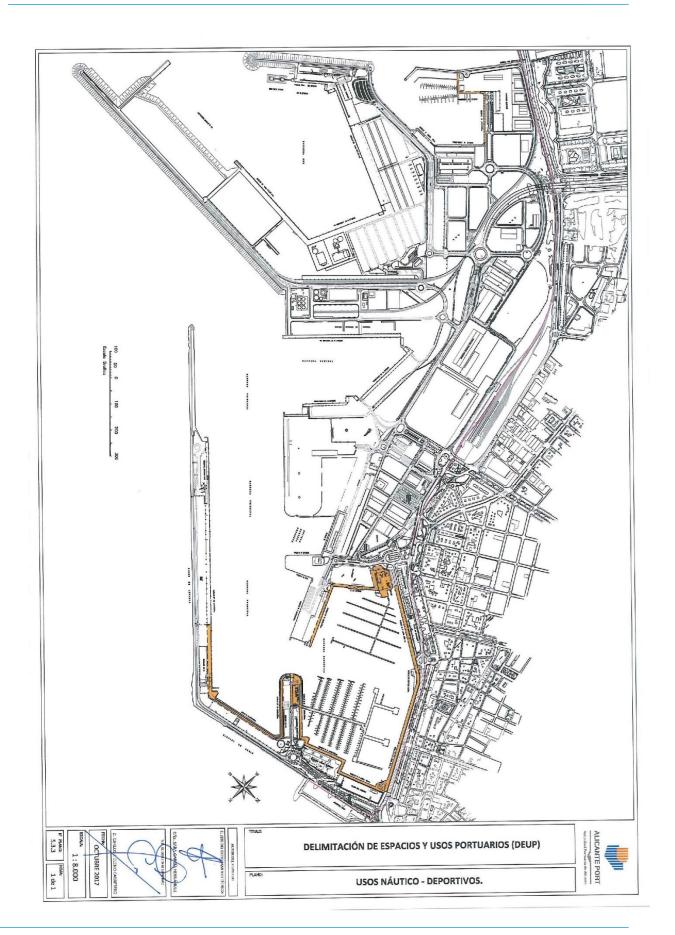




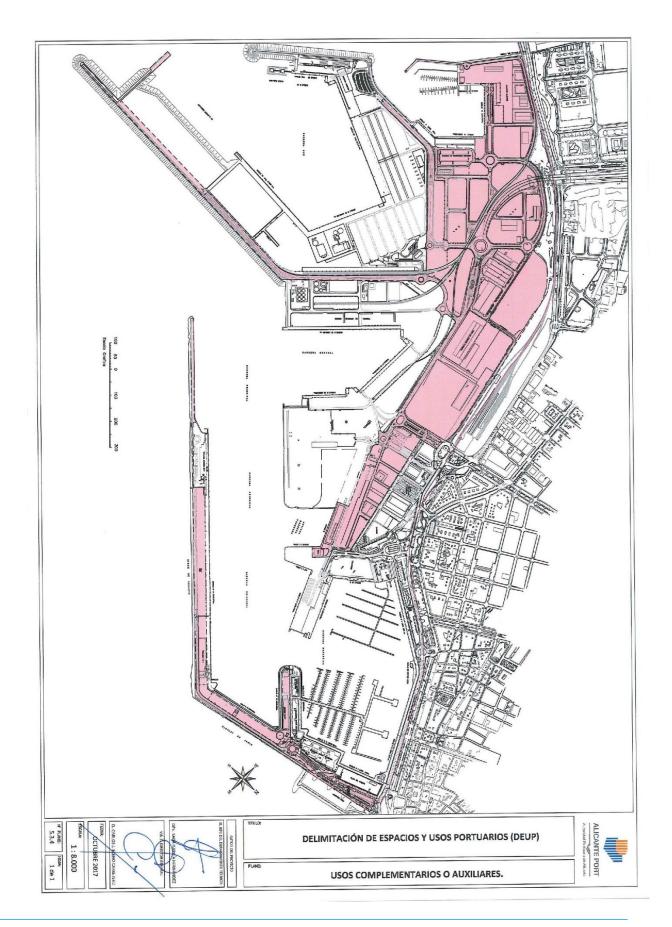




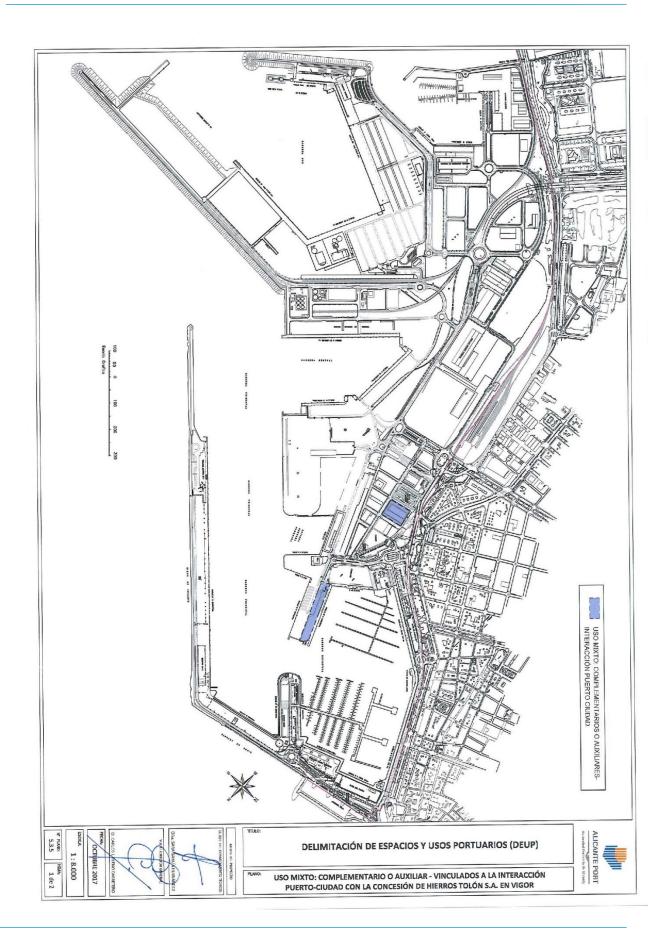




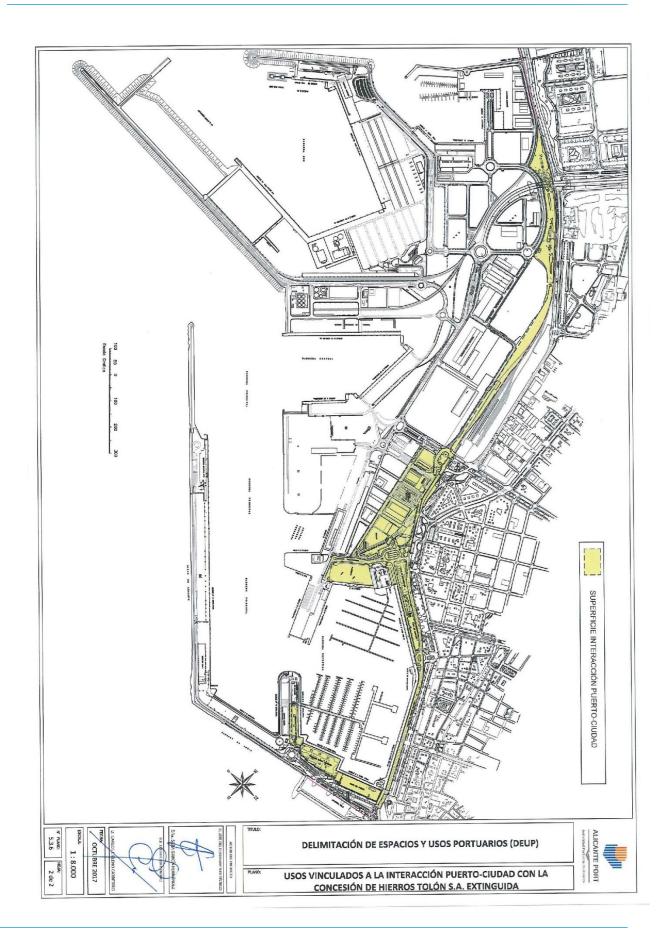














ORDENANZAS APLICABLES A), PLAN E	SPECIAL DEL PUENTO.	COMPLETEMENT GENERALES.	
	VOCKBOB V I'V ORIBVIE BK FRAVLA		
CONCEPTOS	SG CHOISALATERI APOYO EN TIERRA DE	ZONA DE BOTACIONES PORTURRIAS Y ESPACIOS LIB	
	LEVANTE	1 SMAINEM	HANZANA 2
SUPERPICIE BRUTA	26,500 m ³	47.4	25 m²
SUPERFICIE NETA	16.000 m²	970 a*	7,400 m ²
OCUPACIÓN EN PLANTA En métado Sobre Famanto	16.000 m ² 7.500 m ³	190% de la existante	7,400 m²
RUPERFICIE CONSTRUIDA En sótano Sobre rasanta	16.000 m ²	3.326 m³	7.400 m³
ALTURAS MÁXIMAS En sótano Sobre Fasanto	0'S a intradôm .7 matros	Háximn existente	0°8 a.letrodós
NÚMERO DE PLANTAS	řñ + 1	Pn + 2	Saminātamo
RETRANDUEOS A lindaros A cantiles	10 metros 10 metros	Ocupación existents	10 metros 10 metros
BEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	Su oliveo	La existente	
USO PRINCIPAL	Terctarto	potacional portuario	Apare, y dependencies
TIPOLOGÍA	Abierta	Homogénes a la estual	
PLAZAS DE APARCAMIENTO	150	10	300
OBSERVACIONES	Requiere un pro- yecto que con- templo la tota- lidad de in par- ceia o bien un antaproyecto que defina unitaria- monta la dispo- cición volumá- trica, si el desarrollo futu- ro se previera roalizar medica- te máx de un proyecto. Las alturas no- bre rasante an computarán desda al exterior del tración del to- cho del sótano hasta el intra- dós del forjado de cubierta. El rotrampion mitundo al Norte pe utilizará como vial de morvicio	So permito un aumento en el número de plantes da los edificios existentes hata alcanzar la eltura del edificio de Aduanas	El acabado de la cubierta del semisóta- no merá equivalente al que se otorga a una plara pública, en coherencia con el uno a que se destina la nisma. El indicado en planos as purenents indicativo



	PASEO HARÍTIMO		
CONCEPTOS	SERVICIO DE TRANSPORTE LOCAL	DOTACIONES Y SERVI- CIOS COMPLEMENTARIOS	
SUPERFICIE BRUTA	4.000 m²	29.360 m³	
SUPERFICIE NETA	800 m²	6.080 m²	
OCUPACIÓN EN PLANTA En móteno Sobre remente	130 m³	Existente	
SUPERFICIE CONSTRUIDA En sótano Sobre rasante	130 m²	3.850 m ³	
ALTURAS HÁXIMAS En sóteno Sobre resente	3,5 metros	Existente	
NÚMEKO DE PLANTAS	1	. PB + 2	
A linderos A centilos	10 metros	Ocupación existente	
SEPARACIÓN ENTRE EDIF.	Altura	Existente	
USO	Dotacional por- tuario	Dotacional Lúdicos y de ocio	
TIPOLOGÍA	Aislada	Aislada	
PLAIAS APARCAHIENTO APR.		300	
OBSERVACIONES ,	Se podrân cons- truir pêrgolas diâfanas para cobijo de los usuarios.	Se permite la demolición de todos los edificios existentes salvo el de la Lonja. En el caso del Varadero se podrá sustituir por otra construcción con los mismos parámetros edificatorios. Los edificios Hadre e Hijo y Club de Jubilados no podran ser susituidos por ningún otro.	

To la superficie que ocupe el aparcamiento en superficie situado en esta zona, una vez sea trasladado a su emplazamiento definitivo, deberá plantarse un árbol por cada una de las plazas de aparcamiento resultantes.



CONCEPTOS	SECTOR 6 Instalación apoyo en tierra de poniente			OBSERVACIONES
	I ANOS	ZONA II	TOTAL	
SUPERFICIE BRUTA	21.008	9.445	30.453	
SUPERFICIE NETA	21.009	9. 445	30,453	
OCUPACIÓN EN FLANTA En sótano Sobre rasante	15.805(80\) 8.500(40\)	7.556(80%) 2.266(24%)	24.362(80%) 10.766(35%)	No se consider superficis ocupada l correspondiente aquellos espacios qu vayan cubiertos por un estructura ligera abierta y sean de libr circulación.
SUPERFICIE EDIFICABLE En sótano Sobre Fasante	16.806 13.738(0.65 m2/m2)	7.556 4.533(0.48 m2/m2)	24.362 18.272 (0.6 m2/n2)	
ALTURAS MÁXIMAS En sótano Sobra rasante	0.80 m. a intrados techo 8.75 m.		Cuando así lo raquiera l singularidad del edifici o local (auditorio, cine teatro, acuario, etc. esta limitación podrá se superada.	
NUMERO DE DIANTAS		B + 1		
RETRANQUEOS A linderos A cantiles	1) m. 1) m.			
SEPARACIÓN ENTRE EDIF.		Su altura		
7190logía	Volumetria Especifica			
PLAZAS APARC, APROX,		730 (1 plz/25 m2)		



3.1.-USOS Y ORDENANZAS

3.1.1.-USOS Y ORDENANZAS ZONA I SECTOR 3MP

USOS		
UNIDAD DE PONIENTE		
MANZANAS DE CONCESIONES PARA USOS INDUSTRIALES Y DE ALMACENAJE (SECTOR 3MP DEL PDDP)		
ZONA I	ZONA II	
PRODUCCIÓN INDUSTRIAL.*. Obtención y/o transformación de productos mediante procesos industriales.	PRODUCCIÓN INDUSTRIAL. Obtención y/o transformación de productos mediante procesos industriales.	
ALMACENAJE Y COMERCIO MAYORISTA. Guarda y depósito de bienes y productos, así como su venta y distribución a terceros.	ALMACENAJE Y COMERCIO MAYORISTA. Guarda y depósito de bienes y productos, así como su venta y distribución a terceros.	
TALLERES DE REPARACIÓN. Reparación o restauración de objetos, máquinas y equipo.	TALLERES DE REPARACIÓN. Reparación o restauración de objetos, máquinas y equipo.	
PRODUCCIÓN ARTESANAL. Obtención y/o transformación de productos mediante procesos no industriales.	PRODUCCIÓN ARTESANAL. Obtención y/o transformación de productos mediante procesos no industriales.	
ESTACIONAMIENTO. En semisótano, en altura y en superficie.	ESTACIONAMIENTO. En semisótano, en altura y en superficie.	
OFICINAS. Principalmente, la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de asesoramiento, gestión y similares, de carácter público o privado.	OFICINAS. Principalmente, la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de asesoramiento, gestión y similares, de carácter público o privado.	
COMERCIO. Por la naturaleza de la actividad, se incluyen:		
 Comercial: compraventa al detalle. Servicios personales y de hostelería. Salas de reunión de cualquier tipo, incluso con ambientación o amenización musical. Salas de cine, teatros, salas de conferencias, salas de exposiciones y otras análogas. 		
DEPORTIVO: actividades deportivas relacionadas con el ocio y bienestar, como gimnasios y pistas deportivas, balnearios, etc.		
DOTACIONAL DE TRANSPORTES: Instalaciones destinadas a estación de autobuses.		

Dentro del **sector 3MP-zona I** se limita el uso de "**producción industrial**", que podrá desarrollarse, exclusivamente, en la parcela donde se ubica la actual concesión otorgada a Hierros Jalán, en tanto mantenga su vigencia.



ORDENANZAS URBANÍSTICAS UNIDAD DE PONIENTE	
CONCEPTOS	MANZANAS DE CONCESIONES PARA USOS INDUSTRIALES Y DE ALMACENAJE (SECTOR 3MP DEL PDDP). ZONAS I y II
SUPERFICIE BRUTA	270.633 m²
SUPERFICIE NETA	213.317 m²
OCUPACION EN PLANTA	
En sótano	100%
Sobre rasante	80%
SUPERFICIE CONSTRUIDA S/NETA	
En sótano	100% de ocupación
Sobre rasante	1,20 m²/ m² (**)
ALTURAS MÁXIMAS	
En sótano	0,8 a intradós
Sobre rasante	12 metros (**)
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	3 metros (**)
NUMERO DE PLANTAS	PB + 1 (*) (**)
TIPOLOGÍA	Abierta (**)

PUERTO DE ALICANTE MEMORIA TÉCNICA Exp. A-01381/18-3W



OBSERVACIONES: El exceso de edificabilidad de los edificios singulares que se conservan (edificio de oficinas de la Autoridad Portuaria y "Centro de Negocios") no disminuye la que corresponde a la aplicación del parámetro en el resto del suelo edificable. Se exceptúan de los límites de alturas y número de plantas las instalaciones técnicas que se requiriesen para el ejercicio de la actividad, que podrán superar los parámetros indicados en lo que fuere necesario.

(*) En el caso concreto del edificio de aparcamiento en altura a ejecutar en la parcela de 4.000 m² situada frente a la fachada SW del edificio de la APA, con el fin de obtener el máximo aprovechamiento de la parcela para la actividad a desarrollar, se permitirá construir el nº de plantas que técnicamente fuera viable respetando las prescripciones del PGMO de Alicante en cuanto a altura libre por planta, y no superando en ningún caso la limitación de 12 metros de altura máxima.

(**) En el caso concreto de la parcela ocupada por la sede de la Capitanía Marítima, las ordenanzas de aplicación serán las siguientes:

- · Superficie construida sobre rasante: 1,75 m²t / m²s.
- Altura máxima sobre rasante: 16 m.
- · Separación entre edificios: 0 m.
- Número de plantas: PB + 2.
- Tipología: Abierta, variedad Adosada.
- Altura de Alero: 14,00 m.
- Se permitirán Elementos Salientes de hasta 1,50 m sobre el acerado, situados a una altura superior a 8,00 m, quedando siempre a una distancia del bordillo del acerado mayor de 0,30 m.
- Se permitirán Aleros sobre acerado de hasta 2,50 m, quedando siempre a una distancia del bordillo del acerado mayor de 0,30 m.

Ninguna construcción e instalación (incluidos todos sus elementos), así como modificaciones del terreno, podrán sobrepasar las alturas indicadas en los planos de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Alicante-Elche vigentes en cada momento.

Los proyectos que contemplen movimiento de tierras en las parcelas situadas al oeste del Sector 3MP Zona I, donde se ubican la estación de autobuses, el barrio de Heliodoro Madrona y la concesión otorgada a Hierros Jolón, deberán incorporar la realización de un seguimiento arqueológico de los trabajos de excavación que conlleven las obras, con el objeto de detectar la posible presencia de un refugio de la Guerra Civil. En el caso de que se compruebe la existencia de esta construcción o se halle algún resto arqueológico de cualquier otro tipo, se comunicará su hallazgo a la administración competente para que establezca las actuaciones y medidas correctoras que estime oportunas.



3.1.2.-USOS Y ORDENANZAS SECTOR 3NL

USOS

UNIDAD PORTUARIA DE LEVANTE

DÁRSENA EXTERIOR NÁUTICO-DEPORTIVA (SECTOR 3NL)

ESTACIONAMIENTOS. En semisótano y en superficie.

PRODUCCIÓN ARTESANAL. Incluidas las actividades de obtención y/o transformación de productos mediante procesos no industriales.

COMERCIO. Por la naturaleza de la actividad, se incluyen:

- Comercial: compraventa al detalle.
- Servicios personales y de hostelería.
- Salas de reunión de cualquier tipo, incluso con ambientación o amenización musical.

OFICINAS: incluidas en este uso, principalmente, la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de asesoramiento, gestión y similares, de carácter público o privado.

NÁUTICO-DEPORTIVO: Edificaciones de apoyo en tierra necesarias para las actividades náuticodeportivas, incluyendo clubes sociales para las sociedades deportivas, y locales para la instalación de escuelas náuticas, incluyendo dependencias federativas.



INSTALACIONES DE APOYO EN TIERRA EN PONIENTE

Instalaciones de apoyo en tierra de Poniente (Sector 6 PDDP).

ESTACIONAMIENTOS. Obligatorios en semisótano con un mínimo de una plaza por cada 25 m2 de superficie construida de local. Opcionales en superficie.

ARTESANÍA. Se permiten actividades de los siguientes tipos:

- Talleres domésticos o de explotación familiar sin carácter industrial y siempre que estén vinculados a la planta baja. Podrán tener servicio público.
- Talleres de artesania.

HOSTELERO. En cualquiera de sus tipos salvo el de alojamiento.

COMERCIAL. Se define como uso comercial el que corresponde a locales de servicio al público o destinados a la compra-venta al por menor.

OFICINAS. Incluidos en este uso aquellos donde predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, vinculadas a la actividad comercial autorizada. La superficie asignada a este uso no podrá rebasar el 25% de la total edificada en este sector.

ESPECTÁCULOS. Se incluyen en esta categoria los locales destinados al público con fines recreativos y culturales de cualquier tipo.

DEPORTIVO. Permitidas actividades como gimnasios, saunas, etc...

NAUTICO-DEPORTIVO. La edificación de apoyo en tierra necesaría parra las actividades nautico-deportivo a ubicar en la correspondiente zona de la darsena interior de Levante, incluyendo Clubs sociales para las Sociedades Deportivas. Locales para la instalación de Escuelas Náuticas, incluyendo dependencias federativas.

TALLERES. Se permiten todos aquellos talleres e industrias cuya actividad esté relacionada con la reparación y el mantenimiento de embarcaciones deportiva.



001	NDICIONES GENERALES. ACCESOS A LA UNI	DAD DE LEVANTE
CONCEPTOS	INSTALACIONES DE A LEVANTE (Se	POYO EN TIERRA DE
	ZONA I	ZONA II
SUPERFICIE BRUTA	26.500 m ²	10.855 m ²
SUPERFICIE NETA	16.000 m ²	
OCUPACION EN PLANTA En sótano Sobre rasante	16.000 m ² 7.500 m ²	10.855 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA En sótano Sobre rasante ALTURAS MÁXIMAS	16.000 m ² 15.000 m ²	La existente *
En sótano Sobre rasante	0'8 a intradós 7 metros	Las existentes
NÚMERO DE PLANTAS	PB + 1	Las existentes
RETRANQUEOS A linderos A cantiles	10 metros 10 metros	Ocupación existente Ocupación existente
SEPARACION ENTRE EDIFICIOS	Su altura	La existente
USO PRINCIPAL	Terciario	Hostelero
l'IPOLOGIA	Abierta	La existente
PLAZAS DE APARCAMIENTO	150	Las existentes
DBSERVACIONES	Requiere un proyecto que contemple la totalidad de la parcela, o bien, un anteproyecto que defina unitariamente la disposición volumétrica, si el desarrollo futuro se previera realizar mediante más de un proyecto. Las alturas sobre rasante se computarán desde el exterior del trasdós del techo del sótano hasta el intradós del forjado de cubierta. El retranqueo situado al Norte se utilizará como vial de servicio.	* En este edificio se podrár realizar aquellas obras de conservación, reparación, decoración y reformas interiores siempre que no se modifique su volumetría, salvo aquellas instalaciones exteriores comunes necesarias para mejorar la funcionalidad del edificio, tales como ascensores panorámicos exteriores y otras, que podrán incidir en un aumento de la volumetría actual no pudiendo superar la altura del edificio y la superficie total de la parcela.

^{**} El Hotel Meliá, es un edifico ya existente. La construcción de la Tercera y última fase finalizó er 1.976.



ÁREA DE SERVICIOS DE PONIENTE

Servicios terciarios y dotacionales de la Estación de Benalúa - Parque Lineal

- ESTACIONAMIENTOS. Obligatorios en semisótano, con un mínimo de 200 plazas. Opcionales en superficie.
- DOTACIONALES. Dotaciones de uso público.
- HOSTELERO. En cualquiera de sus tipos excepto alojamiento.
- COMERCIAL. Se permiten comercios y almacenes al por mayor y al por menor de venta al público aistados o en agrupacionos.
- DEPORTIVO. Permitidas actividades como gimnasios, saunas, así como otras instalaciones deportivas.
- ESPECTÁCULOS. Se incluyen en esta categoría los locales destinados al público con fines recreativos y culturales de cualquier tipo.

USOS PERMITIDOS

ÁREA DE SERVICIOS DE PONIENTE

Manzana de Servicios Terciarios (Sector 2 PDDP) - Estación para Tren Lanzadera (Sector 5 PDDP).

- ESTACIONAMIENTOS. Obligatorios en semisótano, con 1'5 plazas/100 m² de edificación aproximadamente.
 Opcionales en superficie.
- HOSTELERO. En cualquiera de sus tipos.
- COMERCIAL. Se permiten comercios y almacenes al por mayor y al por menor de venta al público aislados o en agrupaciones.
- EXPOSICIONES Y FERIAS. Exposiciones y forias cualquiera que sea la superficie que requieran.
- ESPECTÁCULOS. Se incluyen en esta categoría los locales destinados al público con fines recreativos y culturales de cualquier tipo.
- DEPORTIVO. Permitidas actividades como gimnasios, saunas, así como otras instalaciones deportivas.
- OFICINAS. Dependencias de propledad o uso público o privado y ligadas o no a la actividad portuarias en que se desarrollen preferentemente actividades administrativas o de gestión.
- DOTACIONAL DE TRANSPORTES. Instalaciones destinadas a instalaciones ferroviarias para el Tren Lanzadera.
- DOTACIONAL DE TELECOMUNICACIONES. Instalaciones que albergan centros dedicados a las telecomunicaciones.

USOS PERMITIDOS

ÁREA DE SERVICIOS DE PONIENTE

Instalaciones Ferroviarias (Sector 4 PDDP)

- · ESTACIONAMIENTOS. Obligatorios en superficie con un mínimo de 200 plazas.
- DOTACIONAL DE TRANSPORTES. Instalaciones destinadas a instalaciones ferroviarias.

Página 135



ACCESOS A LA UNIDAD DE LEVANTE

Instalaciones de apoyo en tierra de levante (Sector 1 PDDP, Zona I)

- ESTACIONAMIENTOS. Obligatorios en semisótano con un mínimo de 150 plazas de nueva construcción. Opcionales en superficie.
- ARTESANIA. Se permiten actividades de los siguientes tipos:
- Talleres domésticos o de explotación familiar sin carácter industrial y siempre que estén vinculados a la planta baja. Podrán tener servicio al público.
- Talleres de artesanía.
- HOSTELERO. En cualquiera de sus tipos, incluido hotelero, siempre que éste último no rebase el 25% del total de la superficie edificada en esta zona.
- COMERCIAL. Se define como uso comercial el que corresponde a locales de servicio al público o destinados a la compraventa al por menor.
- OFICINAS. Incluidos en este uso aquellos donde predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, vinculadas a la actividad comercial autorizada. La superficie asignada a este uso no podrá rebasar el 25% de la total edificada en esta zona.
- ESPECTÁCULOS. Se incluyen en esta categoría los locales destinados al público con fines recreativos y culturales de cualquier tipo.
- DEPORTIVO. Permitidas actividades como gimnasios, saunas, etc....
- NÁUTICO-DEPORTIVO. La edificación de apoyo en tierra necesaria para las actividades náutico-deportivas a ubicar en la correspondiente zona de la dársena interior de Levante, incluyendo Clubes sociales para las Sociedades Deportivas. Locales para la instalación de Escuelas Náuticas, incluyendo dependencias federativas.

USOS PERMITIDOS

ACCESOS A LA UNIDAD DE LEVANTE

Instalaciones de apoyo en tierra de levante (Sector 1 PDDP, Zona II: Hotel Meliá)

- ESTACIONAMIENTOS. En superficie
- HOSTELERO. En cualquiera de sus tipos, incluido hotelero y apartamentos turísticos.
- COMERCIAL. Se define como uso comercial el que corresponde a locales de servicio al público o destinados a la compraventa al por menor. La superficie asignada a este uso no podrá rebasar el 10% de la total edificada en esta zona.
- OFICINAS. Incluidos en este uso aquellos donde predominen las actividades administrativas o burocráticas de caracter público o privado, vinculadas a la actividad comercial autorizada. La superficie asignada a este uso no podrá rebasar el 10% de la total edificada en esta zona.
- ESPECTÁCULOS. Se incluyen en esta categoría los locales destinados al público con fines recreativos y culturales de cualquier tipo.
- DEPORTIVO. Permitidas actividades como gimnasios, saunas, etc....



	CIONES GENERALES. PASEO MARÍTIMO	
CONCEPTOS	DOTACIONES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS (Sector 9 PDDP)	
SUPERFICIE BRUTA	29.360 m ²	
SUPERFICIE NETA	6.080 m ²	
OCUPACION EN PLANTA En sótano Sobre rasante	Existente	
SUPERFICIE CONSTRUIDA En sótano		
Sobre rasante	3.850 m ²	
ALTURAS MÁXIMAS En sótano Sobre rasante	0,80 m a intradós Existente	
NÚMERO DE PLANTAS	PB + 2	
RETRANQUEOS A linderos A cantiles	Ocupación existente	
SEPARACION ENTRE EDIFICIOS	Existente	
USO	Dotacional Iúdico y de ocio	
TIPOLOGIA	Aislada	
PLAZAS DE APARCAMIENTO	300	
OBSERVACIONES	Se permite la demolición de todos los edificios existentes salvo el de la Lonja. En el caso del Varadero se podrá sustituir por otra construcción con los mismos parámetros edificatorios. Los edificios Madre e Hijo y Club de Jubilados no podrán ser sustituidos por ningún otro.	



PASEO MARÍTIMO

Dotaciones y Servicios Complementarios - Paseo Marítimo (Sector 9 PDDP)

- DOTACIONALES. Dotaciones de uso público, estén o no ligadas al uso portuario.
- LÚDICOS Y DE OCIO. Se incluyen en esta categoría los locales destinados al público con fines recreativos y culturales de cualquier tipo.
- ESTACIONAMIENTOS. En semisótano y en superficie.



	LAN ESPECIAL DEL PUERTO DE ALICANTE. IONES GENERALES.
CONCEPTOS	MANZANAS DE CONCESIONES PARA USOS INDUSTRIALES Y DE ALMACENAMIENTO (Sector 3MP del PDDP)
SUPERFICIE BRUTA	270.633 m ²
SUPERFICIE NETA	213.317 m ²
OCUPACIÓN EN PLANTA En sótano Sobre rasante	100% 80%
SUPERFICIE CONSTRUIDA S/NETA En sótano Sobre resante	100% de ocupación 1'20 m²/ m²
ALTURAS MÁXIMAS En sótano Sobre rasante	0'8 a intradós 12 metros
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	3 metros
NÚMERO DE PLANTAS	PB+1*
USO	Industria de almacenaje permitidos en las AI, grad- 1º, nivel B de PGMO.
TIPOLOGÍA	Abierta
OBSERVACIONES	El exceso de edificabilidad de los 2 edificios que se conservan no disminuye la que corresponde a la aplicación del parámetro en el resto del suelo edificable. Se exceptúan de los límites de alturas y número de plantas las instalaciones técnicas que se requiriesen para el ejercicio de la actividad, que podrán superar los parámetros indicados en lo que fuere necesario.
	* En el caso concreto del edificio de aparcamiento en altura a ejecutar en la parcela de 4.000 m² situada frente a la fachada SW del edificio de la A.P.A., con el fin de obtener el máximo aprovechamiento de la parcela para la actividad a desarrollar, se permitirá construir el nº de plantas que técnicamente fuera viable respetando las prescripciones del PGMO de Alicante en cuanto a altura libre por planta, y no superando en ningún caso la limitación de 12 metros de altura máxima.



SERVICIOS DE PONIENTE

Manzanas de concesiones para usos industriales y de Almacenaje (Sector 3MP del PDDP)

- PRODUCCIÓN INDUSTRIAL. Según viene definido en las Ordenanzas del PGMO (art. 97).
- ALMACENAJE Y COMERCIO. Según viene definido en las Ordenanzas del PGMO.
- TALLERES DE REPARACIÓN. Según viene definico en los Ordenanzas del PGMO (art. 97).
- PRODUCCIÓN ARTESANAL. Según viene definido en los Ordenanzas del PGMO (art. 97).
- ESTACIONAMIENTO. En semisótano, en altura y en superficie.



	AN ESPECIAL DEL PUERTO DE ALICANTE. NES GENERALES.
CONCEPTOS	INSTALACIONES DE APOYO EN TIERRA DE LA DÁRSENA PESQUERA.
SUPERFICIE BRUTA	115.930 m ²
OCUPACIÓN EN PLANTA	
En sótano	100%
Sobre rasante	80%
SUPERFICIE CONSTRUIDA S/NETA	
En sótano	100% de ocupación
Sobre rasante	$1'20 \text{ m}^2/\text{ m}^2$
ALTURAS MÁXIMAS	
En sótano	0'8 a intradós
Sobre rasante	12 metros
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	Su altura
NÚMERO DE PLANTAS	PB + 1
RETRANQUEOS	
A linderos	10 m
A cantiles	10 m *
USO	Industrial, dotacional y servicios terciarios.
TIPOLOGÍA	Abierta
OBSERVACIONES	Se exceptúan de los límites de alturas y número de plantas las instalaciones técnicas que se requiriesen para el ejercicio de la actividad, que podrán superar los parámetros indicados en lo que fuere necesario.
	* El parámetro de retranqueo a cantiles no se aplicará sobre edificio de la Lonja de Pescado.



DARSENA PESQUERA

Instalaciones de apoyo en tierra de la dársena pesquera. (Sector 3MP)

- INDUSTRIALES. Astilleros, talleres de reparación y mantenimiento de embarcaciones.
- COMERCIAL VINCULADO AL SECTOR NÁUTICO-PESQUERO. Subasta de pescado, compra-venta al por mayor y al por menor. La superficie asignada a este uso no podrá rebasar el 25% de la total edificada en la zona destinada a uso pesquero y dotacional en este sector.
- OFICINAS. Incluidos en este uso aquellos donde predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, vinculadas a la actividad comercial autorizada. La superficie asignada a este uso no podrá rebasar el 10% de la total edificada en la zona destinada a uso pesquero y dotacional en este sector.
- HOSTELEROS. En cualquiera de sus tipos, salvo el de alojamieto. La superficie asignada a este uso no podrá rebasar el 20% de la total edificada en la zona destinada a uso pesquero y dotacional en este sector.
- ESTACIONAMIENTOS. En superficie y en semisótano



Uso	Localización	Sector
Instalaciones de la dărsena interior de Levante: Clubs Deportivos, Usos terciarios de apoyo en tierra	Muelles 6/8	1
Instalaciones de la dársena interior de Poniente: Clubs Deportivos y Áreas técnicas de apoyo en tierra(*)	Muelles 3/5	6

OTROS USOS PORTUARIOS USO	Localización	Sector
Posible dársena pesquera en la dár- sena exterior	Muelles 12/14	3PL
Muelles de visitantes en la dársena exterior	Muelle 14	3VL
Tráfico local en la dársena interior	Muelles 1/2	8

PUERTO DE ALICANTE



MEMORIA TÉCNICA Exp. A-01381/18-3W

USOS PERMITIDOS

ACCESOS A LA UNIDAD DE LEVANTE

Zona de Dotaciones Portuarias y Espacios Libres en los Accesos de Levante (Sector 7 PDDP, Manzana 1)

- · ESTACIONAMIENTOS. En superficie.
- DOTACIONALES LIGADOS A LA ACTIVIDAD PORTUARIA. Servicios y dependencias destinados a ubicar centros de gostión y control de las actividades portuarias.

USOS PERMITIDOS

ACCESOS A LA UNIDAD DE LEVANTE

Espacios Libres y Equipamientos Administrativos y Dotacionales de Levante (Sector 7 PDDP, Manzana 2)

- ESTACIONAMIENTOS. Obligatorios en semisótano, con un mínimo de 400 plezas de nueva construcción.
- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS. En la cubiería del semisótano y en el reste del suelo que compone dicha manzana.





PASEO MARITIMO.

Servicio de Transporte Local (Sector 8 PDDP).

- DOTACIONALES. Pérgolas diáfanas para cobijo de usuarios del Servicio y transsulntes.
- HOSTELEROS, Establecimientos ligados a las decendencias destinadas a la venta de bilistes.
- COMERCIALES Y/O DOTACIONALES LIGADOS A LA ACTIVIDAD PORTUARIA. Dependencias para la venta de billetes para las embarcacionos relacionadas con el Servicio de Transporto Local.

USOS PERMITIDOS

PASEO MARÍTIMO.

Dotaciones y Servicios Complementarios-Paseo Marítimo (Sector 9 PDDP).

- e. DOTACIONALES. Dotaciones de uso público, estén o no ligadas al uso portuscia.
- LUDICOS Y DE OCIO. Se incluyen en esta calegoría los locales destinados al público con fines recreativos y
 culturales de cualquier tipo.



ACCUSE 6200	AREA DE SERVICIOS DE PONIENTE		
CONCEPTOS	MANZANA DE SERVICIOS TERCIARIOS ≠	INSTALACIONES FERROVIARIAS	
SUPERFICIE BRUTA	80.251 m²	87,740 m²	
SUPERFICIE NETA	67.525 m²	87.740 m²	
OCUPACIÓN EN PLANTA En sótano Sobre rasante	100X 50X	Libre 5,80D m²	
SUPERFICIE CONSTRUIDA En sótano Sobre rasante	100% ** 1/20 m²/m²	Libre 0'07 m²	
ALTURAS MÁXIMAS En sótano Sobre rasante	0/8 a intradós 14/5 metros	0'8 a intra- dós 7 metros	
NÚMERO DE PLANTAS	PB + 3 ###	PB	
RETRANQUEOS A linderos A centiles	10 metros	10 metros	
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	Altura	Attura	
USO	Dotacional y servicios terciarios	Dotacional ferrovincio	
TIPOLOGÍA	Abierta	Abierto	
PLAZAS APARCAMIENTO APROXIM.	1/5 per 100 m² construídes	300 er superficie	
OBSERVACIONES	Requiere un proyecte que contemple la tota- lidad de la parcela a un anteproyecto unita- rio en el caso de preverse su desarrollo me- diante proyectos sucesivos. En la manzana A se ubicará la Estación para Tren Lanzadora. En el bordo porimetral se habrá de proceder a la creación de una zona ajardinada que sirva como medida de correc- ción ambientol.		

En la superfifie que se menciona se consideran las manzanas A (19.600 m³), B (5:725 m²) y C (42.200 m³), que una vez sumadas arrojan el total que se ofrece. En semisótano de la manzana A se incluye la posible Estación para el Tren Lanzadero.

El 100% se entenderá una vez descontados los cinco metros periféricos que se señalan en el plano y que están destinados a la implantación de medidas correctoras de protección medioambiental.

Fin esta zona se admitirá la posibilidad de construir una planta baja diáfana. En caso de acogerse a la misma se podrá construir una planta más. El cómputo de alturas se realizará de igual modo al indicado para el áreo de instalaciones de Apoyo en Tierra de Levante (véanse las observaciones de la ordenanza correspondiente a dicha zona, página 128).

zamos. En los semisótanos de todos elles se autorizan usos de aparcamiento y garaje. En el semisótano de la munzana A se autoriza su uso para Estacián ferroviaria del Tren Lanzadera.

beré estar libre de edificación, debiendo garantizarse la evacuación de las aguas de escorrentía hasta el mar. La valla de seperación entre la Zona de Explotación del Puerto y la Manzana de Servicios Terciarios deberá ser lo máx diáfana posible.





ORDENANZAS URBANÍSTICAS		
CONCEPTOS	UNIDAD PORTUARIA DE LEVANTE DÁRSENA EXTERIOR NÁUTICO-DEPORTIVA (SECTOR 3NL)	
SUPERFICIE BRUTA	53.891 m ²	
SUPERFICIE NETA	42.619 m ²	
OCUPACION EN PLANTA		
En sótano	100%	
Sobre rasante	70%	
SUPERFICIE CONSTRUIDA S/NETA		
En sótano	100%	
Sobre rasante	1 m²/m²	
ALTURAS MÁXIMAS		
En sótano	0,8 a intradós	
Sobre rasante	7 metros	
NUMERO DE PLANTAS	PB + 1	
RETRANQUEOS		
A linderos	3 metros*	
A cantiles	10 metros	
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	Su altura	
TIPOLOGÍA	Abierta	

Las alturas sobre rasante se computarán desde el pavimento de la planta baja hasta el intradós del forjado de cubierta.

*Se exceptúan del retranqueo a linderos los edificios existentes: mareógrafo, edificio del muelle 10 y tinglado del muelle 14.

Ninguna construcción e instalación (incluidos todos sus elementos), así como modificaciones del terreno, podrán sobrepasar las alturas indicadas en los planos de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Alicante-Elche vigentes en cada momento.

Deberá mantenerse acceso público a las instalaciones del mareógrafo situadas en el muelles 10 y en el primer tramo del dique de abrigo de levante, paralelo al muelle 12.

Se deberán preservar las principales vistas hacia el Castillo Santa Bárbara, actuando la dársena exterior, en su extremo este, como puerta de acceso visual principal desde el mar.

Deberá mantenerse el paseo volado que discurre sobre el espaldón del primer tramo del dique de abrigo de levante, paralelo al muelle 12.



ORDENANZAS APLICABLES A	ORDENANZAS APLICABLES AL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE ALICANTE.		
CONDICIONES GENERALES.			
CONCEPTOS	TERMINAL DE PASAJEROS.		
SUPERFICIE	-		
OCUPACIÓN EN PLANTA			
En sótano	100%		
Sobre rasante	80%		
SUPERFICIE CONSTRUIDA			
En sótano	100%		
Sobre rasante	$1,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$		
ALTURAS MÁXIMAS			
En sótano	0,8m a intradós		
Sobre rasante	12 m		
NÚMERO DE PLANTAS	PB+3		
RETRANQUEOS			
A linderos	10 m		
A cantiles	10 m		
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	6 m		
USO PRINCIPAL	Industrial. Dotacional servicios terciarios		
TIPOLOGÍA	Abierta		
CONDICIONES ESTÉTICAS	Según art. 161 y 162 del PGOM		
PLAZAS DE APARCAMIENTO	-		
OBSERVACIONES	Se exceptúan de los límites de altura y número de plantas las instalaciones técnicas que se requiriesen para el ejercicio de la actividad que podrán superar los parámetros indicados en lo que fuere necesario.		



ORDENANZAS APLICABLES AL PL	AN ESPECIAL DEL PUERTO DE ALICANTE.
CONDICIO	ONES GENERALES
CONCEPTOS	TERMINAL DE MERCANCÍAS.
SUPERFICIE	-
OCUPACIÓN EN PLANTA	
En sôtano	100%
Sobre rasante	80 %
SUPERFICIE CONSTRUIDA	
En sótano	100%
Sobre rasante	1,20 m ² /m ²
ALTURAS MĀXIMAS	
En sótano	0,8 m a intradós
Sobre rasante	12 m
NÚMERO DE PLANTAS	PB+1(**)
RETRANQUEOS	
A linderos	10 m
A espaldón dique principal	25 m
A cantiles	15 m(*)
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	6 m
USO PRINCIPAL	Industria de almacenaje permitido en las AI, grado 1°,
USO FICINCIPAL	nivel B del PGMO.
TIPOLOGÍA	Abierta
CONDICIONES ESTÉTICAS	Según art. 161 y 162 del PGOM
PLAZAS DE APARCAMIENTO	-
OBSERVACIONES	Se exceptúan de los límites de alturas y número de plantas de las instalaciones técnicas y de almacenaje que se requiriesen para el ejercicio de la actividad, que podrán superar los parámetros indicados en lo que fuere necesario. (*) Se exceptúan las instalaciones especiales previa justificación de la explotación del muelle.
	(**) Permitiéndose nayas para instalaciones diversas no superándose la altura máxima permitida de 12 metros.



	USOS PROPUESTOS.
	AMPLIACIÓN PUERTO. TERMINAL DE PASAJEROS
	Muelles 23 y 25.
?	INDUSTRIALES. Logísticos y de almacenaje.
?	COMERCIAL VINCULADO A LA TERMINAL DE PASAJEROS. Todo tipo de actividad comercial, pequeño comercio, mediano comercio y supermercado definido así en el art. 95 del PGMO.
?	OFICINAS. Incluidos en este uso aquellos donde predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, vinculadas a la actividad portuaria.
?	HOSTELEROS. En cualquiera de sus tipos. Quedando vinculado únicamente a la ubicación definitiva de la Terminal Marítima.
?	ESTACIONAMIENTOS. En semisótano, en altura y en superficie.

	USOS PROPUESTOS.
	AMPLIACIÓN PUERTO. TERMINAL DE MERCANCÍAS.
	Muelles 19, 21 y 23.
?	PRODUCCIÓN INDUSTRIAL. Según viene definido en las Ordenanzas del PGMO (Art. 97).
?	ALMACENAJE Y COMERCIO MAYORISTA. Según viene definido en las Ordenanzas del PGMO (Art. 97).
?	TALLERES DE REPARACIÓN. Según viene definido en las Ordenanzas del PGMO (Art. 97).
?	PRODUCCIÓN ARTESANAL. Según viene definido en las Ordenanzas del PGMO (Art. 97).
?	ESTACIONAMIENTO. En semisótano, en altura y en superficie.



3.1. ORDENANZA APLICABLE A LAS EDIFICACIONES REALIZADAS POR PARTICULARES EN EL INTERIOR DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUA-RIO.

El suelo que compone el interior del Dominio Púbico Portuario forma un continuo asfaltado en el que los viales se delimitan mediante señalización horizontal y vertical. Por sus características, dicho suelo puede considerarse totalmente urbanizado, por lo que la construcción de edificaciones no requiere proyectos de urbanización previos a la concesión de la licencia que, en ocasiones, resulta preceptiva.

Es habitual que las edificaciones existentes en el interior de la Zona de Servicio sean realizadas por el propio Puerto o por otros órganos de la Administración del Estado que tienen competencias cuyo desarrollo exige su presencia en el interior de la instalación. En tales casos, y atendiendo a la naturaleza del sujeto que promueve la obra, no se requiere que el Ayuntamiento otorque licencia de edificación.

Sin embargo, hay ocasiones en que los particulares, por la especial indole de las actividades que desarrollan, requieren que sus instalaciones se situan en el interior del recinto portuario, a fin de garantizar un más intimo contacto entre las mismas y los lugares de carga y descarga de mercancía. En tales ocasiones, de carácter excepcional, la licencia municipal es preceptiva, por lo que resulta necesario establecer parámetros que regulen la concesión de dichas licencias.

Se entiende por parcela neta se considerará compuesta por la totalidad de la superficie a que se refiera la concesión que ampare la edificación que se prevea construir, que no podrá sobrepasar una edificabilidad de 1'20 m²/m². La ocupación podrá ser del 100% sobre parcela neta y la altura máxima será de 12 metros, salvo en aquellos supuestos en que, por necesidades técnicas, se haya de superar, en el todo o en una parte, la mencionada cifra. En ningún caso podrán rebasarse dos plantas de edificación (PB + 1). For último, se requiera que con

PUERTO DE ALICANTE MEMORIA TÉCNICA

Exp. A-01381/18-3W



carácter previo a la concesión de licencia por parte del Ayuntamiento a proyectos estos hayan sido aprobados por el Puerto.

Los usos permitidos en el interior de la Zona de Servicio son los que se consideran portuarios en la Ley de Puertos vigente.