

## **INFORME DE TASACIÓN**

### **VALORACIÓN DE LOCAL DESTINADO A RESTAURANTE**

**Emplazamiento:** C/ Pintor Narcis Pugué nº 5.

**Promotor:** U-ROB AG S.A  
**Municipio:** Sant Antoni de Pòrmaly.

**Fecha tasación:** 30 Octubre 2017

## 1. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

### 1.1. TÉCNICO INFORMANTE

Daniel Pérez Martínez con DNI 52.649808-W y nº de colegiado 268 en el colegio de Aparejadores y Arquitecto Técnicos e Ingenieros de la Edificación de Ibiza y Formentera

### 1.2. SOLICITANTE

El informe se emite a solicitud de U-ROB AG S.A con C.I.F N 0393853 G

### 1.3. FINALIDAD

La finalidad del presente informe es determinar el valor de una vivienda con zona de restaurante y piscina, situado entre las calles Pintor Narcis Pugué nº 5 y calle Parent, frente a la iglesia de San Rafael, dentro del termino municipal de Sant Antoni de Pormany, en la isla de Ibiza, provincia de Illes Balears, a efectos informativos.

Este informe no aplica los requisitos establecidos en la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo (BOE Núm. 85 de 9 de Abril de 2003), modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero, sobre valoración de bienes inmuebles para entidades financieras, si bien no es necesario su íntegro cumplimiento al ser una finalidad distinta a las recogidas en dicha orden.

## 2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

### 2.1. FÍSICA

La vivienda/ local se encuentra ubicado entre las calles Pintor Narcis Pugué nº 5 y calle Parent, en el término municipal de Sant Antoni de Pormany, en la isla de Ibiza, provincia de Illes Balears.

## 2.2. REGISTRAL Y CATASTRAL

---

### REGISTRAL

Según la documentación aportada (certificación registral), la finca se encuentra inscrita con los siguientes datos:

| REGISTRO   | TOMO | LIBRO | FOLIO | FINCA | INSCR. |
|------------|------|-------|-------|-------|--------|
| IBIZA Nº 4 | 2115 | 423   | 49    | 16639 |        |
| IBIZA Nº 4 | 1367 | 237   | 82    | 16687 |        |

### TITULAR REGISTRAL

Según la documentación facilitada (nota simple registral), el titular registral es:  
U-ROB AG S.A con C.I.F N 0393853 G

### CATASTRAL

La referencia catastral del local, según la consulta realizada en la Oficina Virtual del Catastro, es la siguiente:

1639811CD6123N0001DJ.

1639812CD6123N0001XJ.

### POSTAL

C/ Pintor Narcis Puguet nº 5

07816 – San Rafael

Sant Antoni de Pormany.

Illes Balears

### LINDEROS

Los linderos quedan perfectamente descritos en la documentación registral dispuesta.

### 3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

#### 3.1. COMPROBACIONES REALIZADAS

Relación de las comprobaciones realizadas por el técnico en la visita:

- |                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| - Identificación física mediante inspección ocular de la finca   | SI |
| o Descripción registral                                          | SI |
| o Servidumbre visibles                                           | SI |
| o Estado de conservación                                         | SI |
| - Estado de ocupación, uso y explotación                         | SI |
| - Régimen de Protección Pública                                  | NO |
| - Concordancia entre los planos facilitados y la realidad física | SI |
| - Adecuación al Planeamiento Urbanístico                         | SI |
| o Consulta a los Servicios Técnicos                              | NO |

#### 3.2. DOCUMENTACIÓN DISPUESTA

|                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ESCRITURA:<br>Notario: Fecha: N° Protocolo: Fecha<br>inscripción:                         | NO |
| CERTIFICACIÓN REGISTRAL:<br>Registro de la Propiedad: EIVISSA N°4 Fecha: 4 Noviembre 2017 | SI |
| PLANOS, CROQUIS A ESCALA:<br>- Planos Urbanísticos y catastrales                          | SI |
| PLANEAMIENTO URBANISTICO:<br>Tipo documento: Fotocopia de parámetros urbanísticos         | SI |
| LICENCIA DE OBRAS:<br>Emitida: Fecha:                                                     | NO |
| CERTIFICADO DE CALIFICACIÓN URBANISTICA:<br>Entidad: Fecha:                               | NO |

## 4. LOCALIDAD Y ENTORNO

### 4.1. LOCALIDAD

---

#### TIPO DE NUCLEO

La primera noticia escrita que explica que había pobladores en la isla es de tiempos de los romanos y dice que la ciudad de Eivissa fue fundada por los cartagineses en el 654 antes de Cristo. Pero es seguro que siglos antes la isla ya estaba habitada: un ejemplo lo tenemos en el poblado de Sa Caleta y otros restos arqueológicos. En Sant Antoni tenemos la certeza gracias a unas pinturas púnicas de Sa Cova des Vi y un hacha de bronce encontrada en una finca de Sant Rafael, conocida como Sa Bassa Roja. Se sabe que los púnicos aprovechaban el puerto de Sant Antoni para cargar agua para sus viajes de los pozos y fuentes de los alrededores la bahía de Portmany, así como para pescar y salar pescado. Vivían en casas repartidas por las zonas de Sa Talaia, Sa Vorera, Sa Serra y Es Pouet. Cerca de las casas enterraban a los muertos y es posible que la capilla de Santa Agnès fuera un santuario dedicado a la diosa Tanit.

Muy cerca del actual IES Quartó de Portmany, en la finca de Can Roja de Baix, había una fábrica de cerámica que producía ánforas para llevar aceite, vino, pescado salado y otros alimentos; platos, jarras, lumbreras y más utensilios. También tenían animales para trabajar la tierra y para alimentarse.

#### De Portus Magnus a Portmany

Después llegaron los romanos, que convivieron con los púnicos. Los romanos llamaron 'Portus Magnus' a la localidad, que significa puerto grande e importante y que evolucionó hacia el actual Portmany. Los romanos también vivían en casas dispersas. Se dedicaban a la pesca y la agricultura, y sacaban leña y carbón del bosque para exportar. Los higos secos ibicencos se hicieron muy famosos en Roma.

Hacia el año 900 llegaron los árabes, procedentes del norte de África. Esta población dio un importante impulso a la agricultura, como por ejemplo en los bancales del Pla de Portmany y construyeron molinos para moler grano en Es Broll de Buscastell. Aprovechaban la madera de pino para construir embarcaciones. Tenían una importante cultura, de la que podemos citar un importante poeta ibicenco del siglo XI, Idris Al Sabini. De la lengua de los árabes han quedado muchas palabras en la toponimia ibicenca como Benimussa, Alcalá, Benimaimó, así como nombres relacionados con la tierra y la agricultura como acequia o aljibe o nombres de hierbas y plantas como ágave, algodón, alcachofa;

El 8 de agosto de 1235 llegan a Eivissa las tropas del rey Jaime I el Conquistador, comandadas por Pedro de Portugal, Guillem de Montgrí y Nunó Sanç, lo que supondrá la adopción de la religión cristiana y la cultura y lengua catalanas, que se habla en la isla desde aquel momento histórico.

En la época islámica la isla de Eivissa estaba dividida en cinco zonas: Alhauec, Xarc, Benissàmit, Portumany y Algarb. Los tres conquistadores se repartieron el territorio extramuros de la villa manteniendo cuatro divisiones y repartiendo la quinta entre las otras cuatro. El reparto y los límites territoriales están recogidos en el Memoriale divisionis: el Quartó de Santa Eulària, el Quartó de Balansat, el Quartó de Ses Salines y el Quartó de Portmany.

Cuando hablamos del antiguo Quartó de Portmany debemos tener en cuenta que comprendía las localidades de Sant Antoni, Sant Mateu, Santa Agnès y parte de Sant Rafe; pero también Sant Agustí, Sant Josep i Es Cubells, que hoy forman parte del municipio de Sant Josep de sa Talaia.

El año 1715, el rey Felipe V de Borbón tras la Guerra de Sucesión dictó el Decreto de Nueva Planta, en virtud de los cuales se abolieron los Fueros y Constituciones de los territorios de la Corona de Aragón y se cambió la organización territorial de la Monarquía Hispánica. Así, todos los documentos públicos y privados, la escuela y los actos religiosos se tenían que hacer y escribir en lengua castellana. Las Salinas de Eivissa y Formentera, que habían sido la fuente más importante de ingresos para pagar el gasto público, fueron robadas a la Universitat d'Eivissa (único Ayuntamiento hasta el siglo XVIII) e incorporadas a las propiedades del rey y, más tarde, fueron vendidas a una empresa particular.

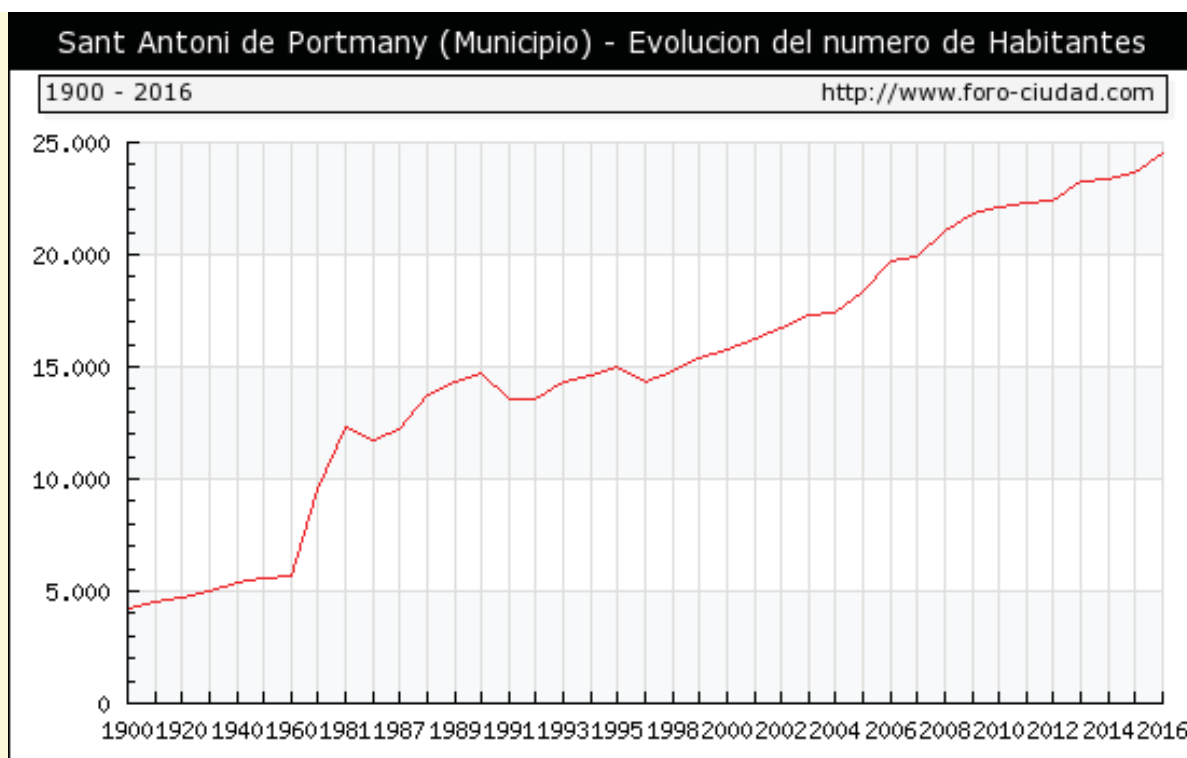
En el siglo XVIII, el obispo Manuel Abad y Lasierra, decide reorganizar la distribución territorial de la isla, creando un pueblo para cada parroquia y agrupando las casas. Así se empezó a levantar el Sant Antoni actual. En el campo de la agricultura, en esta época se trajeron almendros y otros árboles frutales de Valencia y Mallorca y se hicieron viveros de árboles frutales en los huertos de Buscastell.

En el siglo XIX ya tenemos noticias de que en Sant Antoni hay unas veinte casas cerca de la iglesia. El municipio tenía 3.809 habitantes y 693 familias. Los cañones de la torre de la iglesia aún funcionaban en caso de necesidad para defenderse de los enemigos.

Durante la primera mitad del siglo XIX se construye el edificio del Ayuntamiento. En 1860-1861 se hacen las primeras escuelas públicas en Sant Antoni, se comienza la carretera de Vila, que tardó diez años en terminarse, y se trabaja para arreglar el puerto. A final de siglo XIX entra en funcionamiento el faro de ses Coves Blanques.

## POBLACIÓN Y EVOLUCION

Segun los datos publicados por el INE a 1 de Enero de 2016 el número de habitantes en Sant Antoni de Portmany es de 24.478, 847 habitantes más que el en el año 2015. En el grafico siguiente se puede ver la evolución demográfica que ha habido en el municipio a lo largo de los años.



## COMUNICACIONES

Sant Antoni de Portmany se sitúa en el segundo nivel de la jerarquía urbana insular debido a la concentración urbana del municipio en torno a la cabecera municipal, la existencia del puerto comercial y la dotación de equipamientos y servicios de nivel supramunicipal, lo que le otorga un papel relevante en la estructuración del territorio insular.

Su entidad y las relaciones existentes con Eivissa han dado lugar a la creación de un eje de desarrollo de actividad económica a lo largo de la carretera que los comunica, mientras que la concentración de equipamientos le configura con un área de influencia que va más allá de los límites municipales y alcanza a los municipios limítrofes.

## ACTIVIDAD DOMINANTE

La actividad de la localidad en la actualidad se basa en la explotación turística de su costa.

### 4.2. ENTORNO

---

#### DELIMITACIÓN DEL ENTORNO

El entorno próximo corresponde a un sector urbano residencial consolidado. Es una zona de edificaciones unifamiliares aisladas mayoritariamente destinada a primeras residencias. Dispone de buena accesibilidad. Su calidad global es media. El nivel socio-económico se considera medio.

#### RASGOS URBANOS

El solar en el que se ubica el local corresponde a un suelo urbano en un entorno urbano plenamente edificado en la actualidad en el que encontramos edificaciones residenciales de reciente construcción con un nivel de calidades medio junto a otras edificaciones de algo más de antigüedad (entre 15 y 20 años) con unas calidades media.

#### DESARROLLO EDIFICATORIO

Predominan en esta zona la ordenación de edificaciones unifamiliares aisladas. Los edificios tienen una altura de 1 y 2 plantas, en una zona medianamente consolidada en cuanto al tejido edificado.

La antigüedad de las edificaciones oscila entre los 0 y los 50 años.

#### INFRAESTRUCTURAS

El nivel de infraestructura en el entorno próximo es aceptable:

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| Pavimentación de viales:             | SI |
| Red de saneamiento:                  | SI |
| Suministro de agua y electricidad:   | SI |
| Suministro de gas canalizado:        | NO |
| Red de telefonía:                    | SI |
| Alumbrado público:                   | SI |
| Red de telecomunicaciones por cable: | NO |

## EQUIPAMIENTOS, COMUNICACIONES Y TRANSPORTES PUBLICOS

El nivel de equipamientos y servicios en la zona se considera completo para una zona residencial.

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Comercial:          | Bien      |
| Restaurantes:       | Bien      |
| Sanitario:          | Bajo      |
| Escolar:            | Bien      |
| Aparcamiento:       | Bueno     |
| Autobuses públicos: | Bien      |
| Metro:              | No existe |

## CONSTRUCCIONES EXISTENTES SOBRE EL TERRENO

Sobre el solar existen edificaciones y una piscina.

## 5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL LOCAL

### 5.1. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE

---

El solar se encuentra ubicada entre las calles Pintor Narcis Pugué nº 5 y calle Parent, frente a la iglesia de San Rafael, dentro del término municipal de Sant Antoni de Pòrmaly, en la isla de Ibiza, provincia de Illes Balears.

- Según la documentación catastral la superficie de los solares es:
  - o Parcela 1639811CD6123N0001DJ: 526,00 m<sup>2</sup>.
  - o Parcela 1639812CD6123N0001XJ: 488,00 m<sup>2</sup>.
- Según la documentación registral la superficie de los solares es :
  - o Finca nº 16687: 593,52 m<sup>2</sup>.
  - o Finca nº 16639: 412,00 m<sup>2</sup>.

Los solares disponen de una mínima pendiente y son de forma rectangular, y ambos son colindantes.

### 5.2. INFRAESTRUCTURAS

---

El terreno actualmente cuenta con las infraestructuras propias de un solar.

|                |    |                        |    |
|----------------|----|------------------------|----|
| Pavimentación: | SI | Teléfono:              | SI |
| Agua:          | SI | Alumbrado:             | SI |
| Saneamiento:   | SI | Gas Natural:           | NO |
| Electricidad:  | SI | R. Telecomunicaciones: | SI |

### 5.3. SITUACIÓN FÍSICA DEL TERRENO

En el momento de la visita el local se encuentra ocupado y abierto al público.

### 5.4. DEMOLICIONES NECESARIAS

No es necesaria la realización de demoliciones.

## 6. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

### CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

Según el planeamiento de la población está considerado como Suelo Urbano **Zona Extensiva D**, teniendo la naturaleza de solar de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.



## PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El planeamiento urbanístico que afecta a la finca son las NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SANT ANTONI DE PORTMANY (BOIB nº 117, 29/09/2001)

## GESTIÓN URBANÍSTICA

La gestión urbanística se encuentra totalmente realizada, con el planeamiento ejecutado.

## CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Según el planeamiento general vigente, la finca está sujeta a los siguientes parámetros:

Artº 231.- ZONAS EXTENSIVAS A, B, C, D, E, F, G, H, I, J y K

### 1. Descripción

*Está constituido por zonas en las zonas que disponen de ordenaciones características de la edificación aislada, con espacios libres alrededor de carácter privado. La definición de Zona Extensiva responde a un menor aprovechamiento del suelo, por las menores extensiones de superficie de ocupación y menores edificabilidad y densidad.*

### 2. Condiciones mínimas de parcela

*Superficie mínima de parcela*

|                                   |                          |
|-----------------------------------|--------------------------|
| <b>Zonas Extensivas A,B,C,D,E</b> | <b>400 m<sup>2</sup></b> |
| Zona Extensiva F,K                | 600 m <sup>2</sup>       |
| Zona Extensivas I,J               | 800 m <sup>2</sup>       |
| Zona Extensiva G                  | 1.000 m <sup>2</sup>     |
| Zona Extensiva H                  | 2.000 m <sup>2</sup>     |

*Fachada mínima de parcela*

|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| <b>Zonas Extensivas A,B,C,D,E</b> | <b>15 m.</b> |
| Zona Extensiva F,G,I,J,K          | 20 m.        |
| Zona Extensiva H                  | 25 m.        |

### 3. Condiciones de edificación

*Altura máxima en núm. de plantas*

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| Zonas Extensivas A,F                | 4        |
| Zonas Extensivas B,C,K              | 3        |
| <b>Zonas Extensivas D,E,G,H,I,J</b> | <b>2</b> |

#### Altura máxima en metros

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Zonas Extensivas A,F                | 13,3       |
| Zonas Extensivas B,C,K              | 9,6        |
| <b>Zonas Extensivas D,E,G,H,I,J</b> | <b>6,5</b> |

#### Altura total en metros

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| Zonas Extensivas A,F                | 14,8     |
| Zonas Extensivas B,C,K              | 11,1     |
| <b>Zonas Extensivas D,E,G,H,I,J</b> | <b>8</b> |

#### Ocupación sobre parcela de la planta baja

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| Zona Extensiva A                | 50 %        |
| <b>Zonas Extensivas B,D,F,K</b> | <b>40 %</b> |
| Zonas Extensivas C,E            | 30 %        |
| Zonas Extensivas I,J            | 25 %        |
| Zonas Extensivas G,H            | 20 %        |

#### Ocupación sobre parcela de las otras plantas

|                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| Zona Extensiva A                    | 40 %        |
| <b>Zonas Extensivas B,D,F</b>       | <b>40 %</b> |
| Zona Extensiva K                    | 30 %        |
| Zonas Extensivas G,H,I,J            | 50 %(*)     |
| (*) Sobre la planta baja proyectada |             |

#### Volumen

|                             |                                        |
|-----------------------------|----------------------------------------|
| Zonas Extensivas A,B,F      | 3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>       |
| <b>Zonas Extensivas D,K</b> | <b>2,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b> |
| Zonas Extensivas C,E        | 2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>       |
| Zona Extensiva J            | 1,25 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>    |
| Zona Extensiva I            | 1,1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>     |
| Zonas Extensivas G,H        | 0,75 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>    |

#### 4. Retranqueos vial y áreas públicas :

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| <b>Zonas Extensivas A,B,D,E,K</b> | <b>3 m.</b> |
| Zona Extensiva C,F,G,I,J          | 5 m.        |
| Zona Extensiva H                  | 7 m.        |

#### 5. Retranqueos laterales y fondo :

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| <b>Zonas Extensivas A,B,C,D,E,I,J,K</b> | <b>3 m.</b> |
| Zona Extensiva F,G                      | 5 m.        |
| Zona Extensiva H                        | 7 m.        |

6. Condiciones de estética.

a) Cubiertas : Se resolverán con materiales y tipología tradicionales.

b) Materiales : en general el empleo de los materiales de acabado y soluciones constructivas serán las características de las tipologías tradicionales.

7. Separación entre edificios de un mismo solar será el doble de la exigida a medianera.

**Artº 232.- RÉGIMEN DE USOS PERMITIDOS. ZONA: EXTENSIVA A, B, C, D, E y F.**

| NIV.                      | USOS PORMENORIZADOS | GRUPOS  | TAMAÑO      | SITUACIÓN | SON. | PRES. | DENS.  | POTEN. |
|---------------------------|---------------------|---------|-------------|-----------|------|-------|--------|--------|
|                           |                     |         |             |           |      | POTE. | MECAN. | SON.   |
| Unifamiliar               |                     | 3       | Todos       | 1,2,3     |      |       |        |        |
| Plurifamiliar             |                     | 3       | Todos       | Todas     |      |       |        |        |
| Comunitario               |                     | 1,2,3   | Todos       | 1,2,3,4   |      |       |        |        |
| Hotelero                  |                     | 1,2,3   | 1,2,3,4     | 1,2,3,4   |      |       |        |        |
| Industria                 |                     | 1,2,3   | 1           | 1         | 1    | 1     | 1      | 1      |
| Industria                 |                     | 1,2,3   | 1,2         | 2         | 2    | 2     | 2      | 2      |
| Almacenes                 |                     | 1,2,3   | 1,2         | 2,3,4     |      |       |        |        |
| Talleres                  |                     | 1,2,3   | 1           | 1         | 1    | 1     | 1      | 1      |
| Talleres                  |                     | 1,2,3   | 1,2         | 2         | 2    | 2     | 2      | 2      |
| Administrativo            |                     | 1,2,3   | Todos       | 1,2,3,4   |      |       |        |        |
| Comercial                 | 1,2,3               | 1,2,3,4 |             | 2,3,4     |      |       |        |        |
| Aparcamientos de turismos | 1,2,3               |         | 1,2,3,4,5,6 | 1,2,3,4   |      |       |        |        |
| Servicios del automóvil   | 1,2,3               |         | Todos       | 2,3,4     |      |       |        |        |
| Docente                   | 1,2,3               |         | 1,2         | 1         |      |       |        |        |
| Docente                   | 1,2,3               |         | Todos       | 2,3,4     |      |       |        |        |
| Sanitario Asistencial     | 1,2,3               |         | Todos       | 1,2,3,4   |      |       |        |        |
| Socio Cultural            | 1,2,3               |         | Todos       | 1,2,3,4   |      |       |        |        |
| Deportivo                 | 1,2,3               | Todos   |             | 2,3,4     |      |       |        |        |
| Establecimientos públicos | 1,2,3               |         | Todos       | 1,2,3,4   |      |       |        |        |
| Especiales y de seguridad | 1,2                 |         | Todos       | 1,2,3,4   |      |       |        |        |
| Infraestructuras          | 1,2,3               |         | Todos       | 2,3,4     |      |       |        |        |
| Espacios libres           | 1,2,3               |         | Todos       | ----      |      |       |        |        |

## 6. REGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

### RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

Sobre la finca valorada si recae régimen de protección oficial, legal o arquitectónica, salvo las derivadas de la calificación urbanística. Se trata de un bien de interés cultural (BIC).

### RÉGIMEN DE TENENCIA

Según documentación registral facilitada (certificación registral), la titularidad registral de la finca recae en, U-ROB AG S.A

### RÉGIMEN DE OCUPACIÓN

En el momento de la visita el local se encuentra ocupado y abierto al público.

## 7. ANÁLISIS DE MERCADO

### 8.1.OFERTA

La oferta de venta de locales terminados es: Baja

La oferta de venta en locales en construcción es: Nula

### 8.2.DEMANDA

Las características del nivel de renta son: Medias

La intensidad de la demanda es: Media

Adecuación a lo demandado en el entorno: Aceptable

### 8.3.ANALISIS DE MERCADO Y EXPECTATIVAS

Se ha realizado un análisis del mercado relativo al segmento de inmuebles comparables con el bien analizado, por localización, tipología y uso, destinado a obtener ofertas firmes o precios de compraventa que, debidamente homogeneizados, permitan identificar el valor unitario medio de mercado a considerar en la conclusión del informe

Tal y como se deduce de las muestras que se especifican a continuación, existe una cierta homogeneidad con los valores unitarios obtenidos si consideramos las ubicaciones, los acabados constructivos, y prestaciones de las mismas. Las diferencias de valores unitarios de mercado se deben a las superficies, ubicaciones concretas, estados de conservación, reformas realizadas o bien si se trata de obra nueva.

## 8. DATOS Y CÁLCULOS DE VALORES TÉCNICOS

### Comparables

#### Num.1

|                  |                                         |             |                       |        |                            |
|------------------|-----------------------------------------|-------------|-----------------------|--------|----------------------------|
| Ubicación:       | Eivissa                                 |             |                       |        |                            |
| Descripción:     | Local Comercial Destinado a Hostelearía |             |                       |        |                            |
| Precio:          | 2.200.000 €                             | Superficie: | 180,00 m <sup>2</sup> | Unit.: | 12.222,20 €/m <sup>2</sup> |
| Homogeneización: |                                         |             |                       |        | 12.222,20                  |

#### Num.2

|                  |                                        |             |                       |        |                           |
|------------------|----------------------------------------|-------------|-----------------------|--------|---------------------------|
| Ubicación:       | Eivissa. Dalt Vila                     |             |                       |        |                           |
| Descripción:     | Local Comercial Destinado a Hostelería |             |                       |        |                           |
| Precio:          | 1.300.000 €                            | Superficie: | 160,00 m <sup>2</sup> | Unit.: | 8.125,00 €/m <sup>2</sup> |
| Homogeneización: |                                        |             |                       |        | 8.125,00                  |

#### Num.3

|                  |                                            |             |                       |        |                           |
|------------------|--------------------------------------------|-------------|-----------------------|--------|---------------------------|
| Ubicación:       | Sant Josep de Sa Talaia. Platja D'en Bossa |             |                       |        |                           |
| Descripción:     | Local Comercial Diáfano.                   |             |                       |        |                           |
| Precio:          | 2.500.000 €                                | Superficie: | 280,00 m <sup>2</sup> | Unit.: | 8.929,00 €/m <sup>2</sup> |
| Homogeneización: |                                            |             |                       |        | 8.929,00                  |

#### Num.4

|                  |                                              |             |                       |        |                            |
|------------------|----------------------------------------------|-------------|-----------------------|--------|----------------------------|
| Ubicación:       | Sant Jordi de Ses Salines. Platja D'en Bossa |             |                       |        |                            |
| Descripción:     | Local Comercial destina a Hostelería.        |             |                       |        |                            |
| Precio:          | 1.600.000 €                                  | Superficie: | 151,00 m <sup>2</sup> | Unit.: | 10.596,00 €/m <sup>2</sup> |
| Homogeneización: |                                              |             |                       |        | 10.596,00                  |

**Num.5**

|                         |                                       |             |                       |        |                            |
|-------------------------|---------------------------------------|-------------|-----------------------|--------|----------------------------|
| Ubicación:              | Eivissa                               |             |                       |        |                            |
| Descripción:            | Local Comercial destina a Hostelería. |             |                       |        |                            |
| Precio:                 | 1.750.000 €                           | Superficie: | 120,00 m <sup>2</sup> | Unit.: | 14.583,30 €/m <sup>2</sup> |
| <b>Homogeneización:</b> |                                       |             |                       |        | <b>14.583,30</b>           |

**HOMOGENEIZACIÓN DE MUESTRAS**

| MUESTRAS           | HOMOGENEIZACIÓN                     |           |              |            |                   |               |                                     |                                                                                  |
|--------------------|-------------------------------------|-----------|--------------|------------|-------------------|---------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
|                    | Coeficientes de homogeneización por |           |              |            |                   |               | Valor unitario venta m <sup>2</sup> | Valor unitario venta m <sup>2</sup>                                              |
|                    | Superficie                          | Ubicación | Conservación | Antigüedad | Anexos y terrazas | Instalaciones | Sin homogeneizar                    | Homogeneizado<br>(se multiplican los coeficientes por el valor sin homogeneizar) |
| 1                  | 1,2                                 | 1         | 1            | 0,9        | 1,2               | 1             | 12.222,20 €/m <sup>2</sup>          | 15.839,97 €/m <sup>2</sup>                                                       |
| 2                  | 1,2                                 | 1         | 1            | 1          | 1,1               | 1             | 8.125,00 €/m <sup>2</sup>           | 10.725,00 €/m <sup>2</sup>                                                       |
| 3                  | 1                                   | 0,8       | 1,2          | 0,9        | 1,2               | 1,2           | 8.929,00 €/m <sup>2</sup>           | 11.109,10 €/m <sup>2</sup>                                                       |
| 4                  | 1,2                                 | 1         | 1,1          | 0,8        | 1                 | 1             | 10.596,00 €/m <sup>2</sup>          | 11.189,38 €/m <sup>2</sup>                                                       |
| 5                  | 1,2                                 | 1         | 1            | 0,8        | 1                 | 1             | 14.583,30 €/m <sup>2</sup>          | 13.999,97 €/m <sup>2</sup>                                                       |
| <b>Valor medio</b> |                                     |           |              |            |                   |               |                                     | <b>12.572,69 €/m<sup>2</sup></b>                                                 |

Nota aclaratoria: Si la muestra (oferta) es mejor que el inmueble a tasar en una característica se le resta el plus del valor que esa característica representa, y si es peor se le suma.

Otros parámetros que se pueden considerar según el criterio del tasador son el entorno, instalaciones (Calefacción, Aire acondicionado, Ascensor, etc.) y calidades constructivas (acabados, baños, etc.)

En otros productos como locales, industrias, oficinas, aparcamientos, suelos, etc., los parámetros de homogeneización serán otros pero las técnicas de homogeneización son las mismas.

## ANALISIS

Dada la escasez de comparables significativos de locales en la zona, se ha adoptado de otras zonas de la isla, bien costeras o cercanas con características y calidades similares.

### 9. VALOR DE TASACIÓN

Redondeando el valor de mercado obtenido,

|       | UNITARIO DE MERCADO       | SUPERF. ADOPTADA      | VALOR TOTAL    |
|-------|---------------------------|-----------------------|----------------|
| LOCAL | 12.572,69€/m <sup>2</sup> | 320,15 m <sup>2</sup> | 4.025.144,78 € |

El valor de tasación será el valor más probable de venta en el mercado libre que se podría obtener por la finca valorada, en atención a la normativa urbanística actualmente en vigor y a las características que se desprenden del mercado actual para la tipología permitida.

**VALOR DE TASACIÓN (ADOPTADO)**

**4.025.144,78 €**

Fdo: Daniel Pérez Martínez  
Nº Col: 268

30 Octubre 2017

## 10. ANEXO AL INFORME

Fotografías actuales

Plano de situación y localización

Planos de parcelas. Consulta gráfica y descriptiva de datos catastrales

Plano distribución actual del local

Plano de fachadas actual del local

Notas simples registro propiedad

Documento de transmisión de la actividad del local



Detalle de actividad en local



Detalle de actividad en local



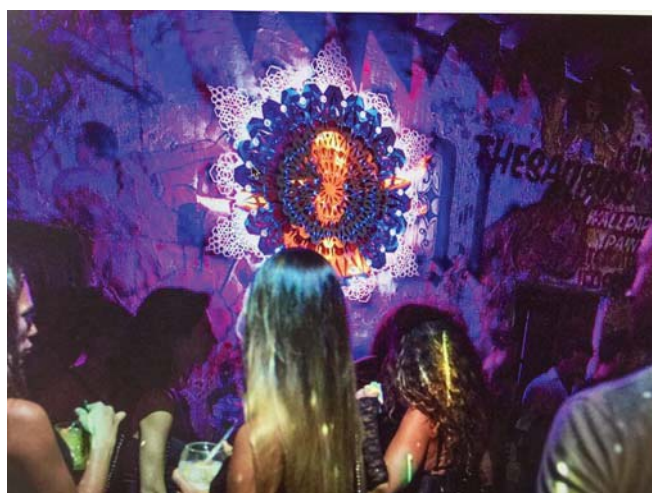
Detalle de actividad en local



Detalle de actividad en local



Detalle de actividad en local



Detalle de actividad en local



Detalle de actividad en local



Detalle de actividad en local



Detalle de actividad en local



Detalle de actividad en local



Detalle de actividad en local.

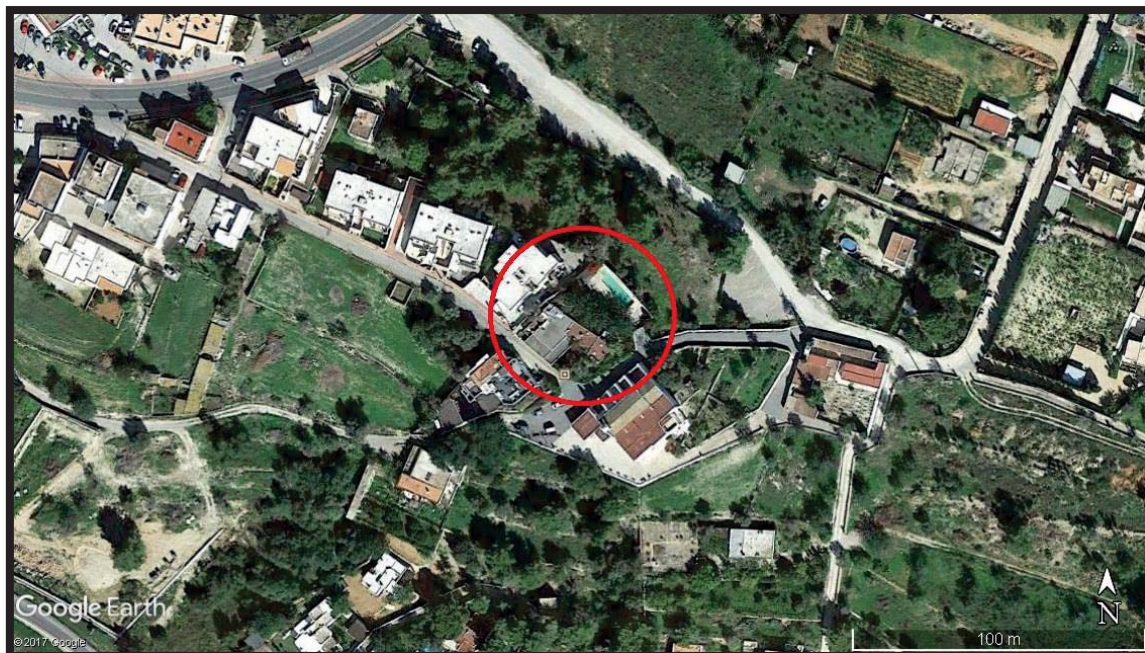


Detalle de actividad en local



Detalle de actividad en local

## PLANOS DE SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

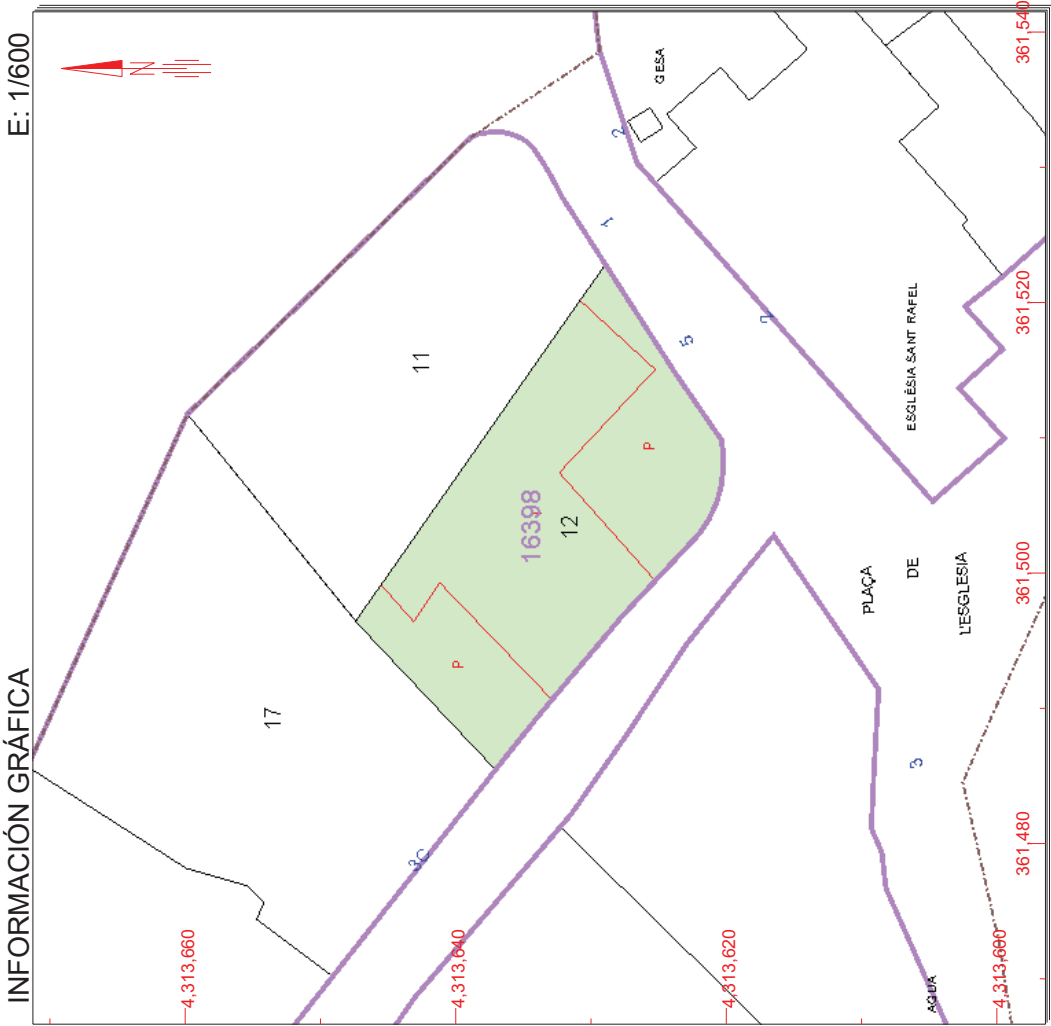
1639812CD6123N0001XJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

|                                               |                            |
|-----------------------------------------------|----------------------------|
| LOCALIZACIÓN                                  |                            |
| CL PNT NARCIS PUGUET [S RAF] 5                |                            |
| 07816 SANT ANTONI DE PORTMANY [ILLES BALEARS] |                            |
| USO PRINCIPAL                                 | AÑO CONSTRUCCIÓN           |
| Ocio,Hostelería                               | 1850                       |
| COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN                  | SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] |
| 100,000000                                    | 260                        |

PARCELA CATASTRAL

|                                         |                                                |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------|
| SITUACIÓN                               |                                                |
| CL PNT NARCIS PUGUET [S RAF] 5          |                                                |
| SANT ANTONI DE PORTMANY [ILLES BALEARS] |                                                |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]              | SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA  |
| 260                                     | 488 Parcela construida sin división horizontal |



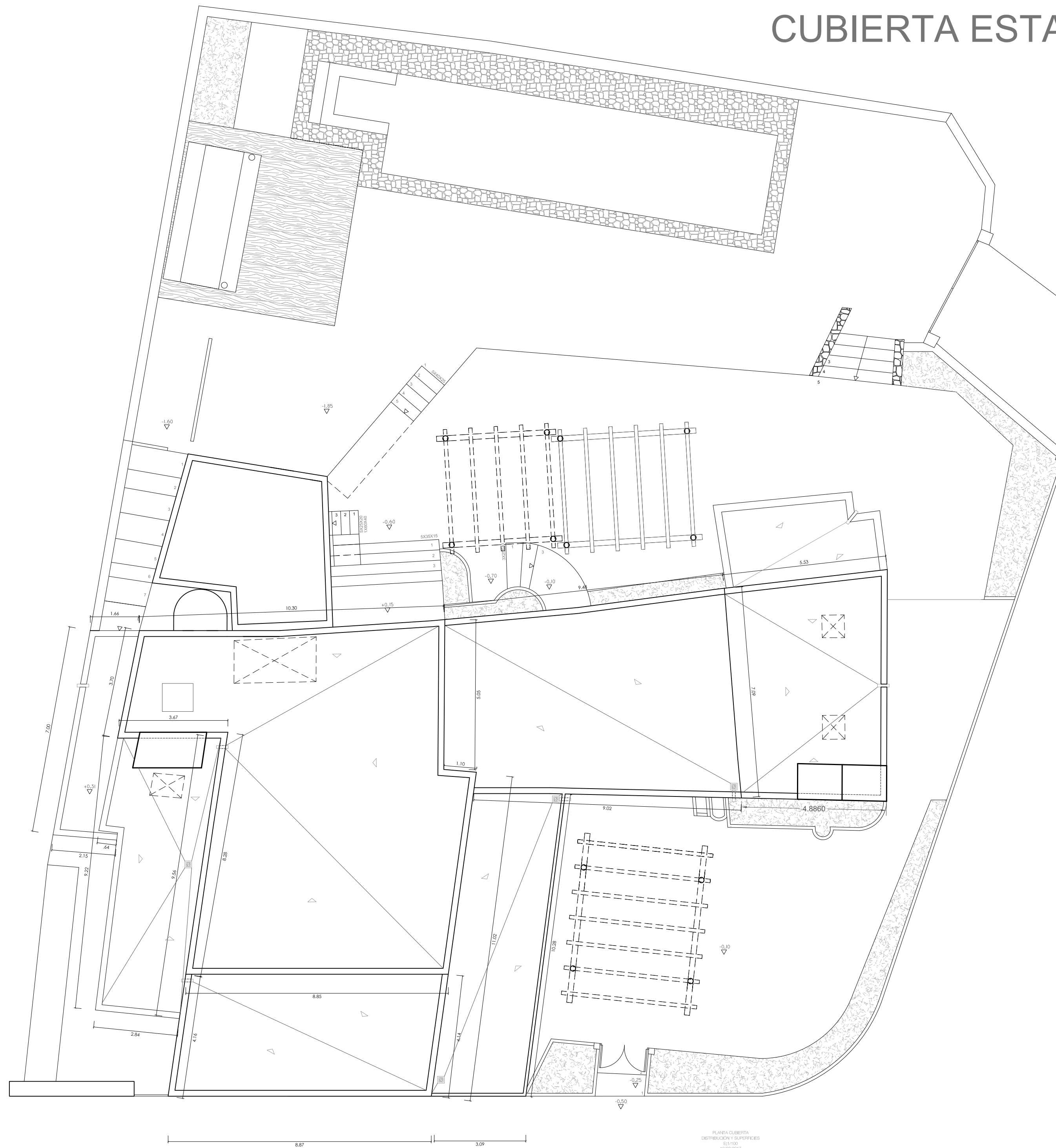
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.



ESTADO ACTUAL



## CUBIERTA ESTADO ACTUAL



PLANTA CUBIERTA  
DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES  
E:1/100  
10/02/2017

