TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid
Tel. 913727500 www.tinsa.es
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente PO-01079/04- 2
Rf: VARI *0000TASACIÓN PARA GARANT
Fecha: 19-05-2022
Ref.Tasador: #RW (28297 -)

RESUMEN DE TASACIÓN

Nombre del Solicitante:	PESCAMAVI ATLANTICO SL.
N.I.F./C.I.F.nº:	B94081890
Tipo de Inmueble:	INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA
Situación inmueble:	Lugar Ampliación del Puerto (Darsena nº4), nº (s/n), Polígono Industrial Puerto Pesquero de Vigo 'El Berbes', en VIGO en el municipio de Vigo, provincia de PONTEVEDRA (36202)
Tasador:	RUBEN DOCABO OTERO / CARLOS RIDRIGUEZ FUENTEFRIA (INGENIERO TECNICO AGRICOLA / ARQUITECTO)

FOTOGRAFÍA

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR HIPOTECARIO

- MÉTODO DEL COSTE
- MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN
- MÉTODO RESIDUAL PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO

VALOR DE TASACIÓN
1.482.959,20 Euros
VALOR HIPOTECARIO
1.482.959,20 Euros
El Valor Hipotecario corresponde al Coste de Reposición Neto calculado por el método del coste

Visita interior del inmueble: Si

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

Autorización expresade la autoridad portuaría,pra la tranamisión de la Concesión. Que el nuevo concesionario cumpla los requisitos requeridos en la Concesión

ADVERTENCIAS:

Finca: 76860 . Los datos registrales corresponden al terreno y no se ha dispuesto de la Declaración de Obra Nueva. Se deberá realizar inscripción registral del inmueble valorado en los términos del presente informe.
Para la finca : 76860 existen discrepancias entre la superficie comprobada del inmueble y la registral y/o catastral.
Según el artículo 11 del Real Decreto 716/2009, de 24 de Abril, la finca que se valora en el presente informe no puede ser admitida en garantía para la emisión de títulos hipotecarios , al ser una concesión administrativa.
La Autoridad Portuaría podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto en el plazo de tres meses. *No se inscribirá en el Registro de la Propiedad la transmisión de la Concesión, o la constitución de derechos reales sobre la misma, sin que se acompañe certifiacción acreditativa de la Autoridad Portuaria de los requisitos exigidos en el artículo 92.9 del R.D Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre y de las claúsulas del mismo

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 10-05-2022.

Se aporta para identificar a los inmuebles el Acta de Replanteo 11/02/2003 redactada por la Autoridad Portuaria relativo a la Concesion con terreno de 2.652 m2. Superficie coincidente con la del proyecto aportado.

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 25/05/2022 a las 17:14 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación T4WTB7FJO

Registro de la propiedad: VIGO número 5

Sección:

Ud. Reg.	76860

La Unidad Registral antedicha corresponde al terreno.

Superficies de la Unidad Registral:

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Comprobada	Adoptada	Forma de comprobar
Construida	5.731,00 m²	3.086,30 m²	3.552,00 m²	3.552,00 m²	B
Terreno	2.652,00 m²	2.652,00 m²	2.652,00 m²	2.652,00 m²	B

La finca es el terreno en Concesión Administrativa identificada con Acta de replanteo (11/02/2003), definida en el titulo de Concesión Administrativa con fecha 30/03/2001.

Referencia Catastral 1: 2867260NG2726N0001LI

La descripción catastral corresponde a la realidad física actual del inmueble que se valora.

IDUFIR: 36020000516986

B - Las superficies se han comprobado sobre plano aportado por la propiedad CON medidas puntuales de comprobación 'in situ'.

Situación de Ocupación: Edif. 1, 2 y 3:Ocupado por el propietario actual

Comprobaciones: - Consulta a la documentación del Planeamiento

Resultado Comprobaciones Urbanísticas: Cumple Normativa

Descripción de las edificaciones del inmueble: El conjunto industrial frigorifico esta compuesto de: *EDIFICIO '1': Superficie total construida de 3.552 m2, distribuida en 2 camaras frigorificas,una nave intermedia de maniobra, 1 tunel de congelación, antecámara de maniobra, oficinas en planta baja y entreplanta, salas de máquinas y planta alta paralinea de elaboración. *ELEMENTOS: Centro de Transformación e Instalación frigorifica.

Estado del Inmueble: Edif. 1, 2 y 3:TERMINADO.

Antigüedad: Edif. 1, 2 y 3:17 años.

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m²	Rep.(Suelo) Euros/m²	C.Const. Euros/m²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio Industrial Frigorifico.	3.552,00	61,80	550,00	18,00	60,00

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO
C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO
OGN -> OTROS GASTOS NECESARIOS
Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

	Sup. m²	CRN.U. Euros	CRN. Euros
Edificio 01	3.552,00	321,40	1.141.612,80

CRN.U. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO
CRN. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL

DESGLOSE DE ELEMENTOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	CEB Euros	Dep. %	CEN Euros
Elemento 01	Centro de Transformación (630 Kva).	60.100,00	60,00	24.040,00
Elemento 02	Instalación Frigorifica para Camara	793.300,00	60,00	317.320,00

CEB -> COSTE DE EJECUCIÓN BRUTO
Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.
CEN -> COSTE DE EJECUCIÓN NETO

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 25/05/2022 a las 17:14 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación T4WTB7FJO

VALOR DEL SOLAR 219.500,00 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:(Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003)	3.158.648,00 Euros
Valor a efectos de asegurar la pérdida de valor que se produciría en caso de destrucción total del inmueble: (Según Art 10 del RD 716/2009)	1.263.459,20 Euros

EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME

Existe una concesión sobre el inmueble que ha sido tenida en cuenta a la hora de valorar.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 25/05/2022 a las 17:14 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación T4WTB7FJO

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid
Tel. 913727500 www.tinsa.es
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente PO-01079/04- 2
Rf: VARI *0000TASACIÓN PARA GARAN~
Fecha: 19-05-2022
Ref.Tasador: #RW (28297 -)

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Pedro. Soria Casado, en calidad de Director Comercial de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: PO-01079/04- 2 de fecha 19-05-2022 realizada por RUBEN DOCABO OTERO / CARLOS RIDRIGUEZ FUENTEFRIA tras visita del inmueble el día 05-05-2022. Fecha de Caducidad: 18-11-2022

CERTIFICA:

La Concesión destinada a Edificio Frigorifico para Almacen, Elaboración y Comercialización de productos pesqueros, descrita en el informe, situada en Lugar Ampliación del Puerto (Darsena nº4), nº (s/n), Polígono Industrial Puerto Pesquero de Vigo 'El Berbes', en VIGO en el municipio de Vigo, provincia de PONTEVEDRA (36202) tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: Edif. 1, 2 y 3:TERMINADO.

Situación de Ocupación: Edif. 1, 2 y 3:Ocupado por el propietario actual

Nombre del Solicitante: PESCAMAVI ATLANTICO SL.

N.I.F./C.I.F.nº: B94081890

Existe una concesión sobre el inmueble que ha sido tenida en cuenta a la hora de valorar.

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es la garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009 de 24 de abril.

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre , EHA/564/2008 de 28 de febrero y por Real Decreto 1060/2015, de 20 de noviembre.

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR HIPOTECARIO

- MÉTODO DEL COSTE
- MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN
- MÉTODO RESIDUAL PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Coste de Reposición Bruto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	**3.378.148,00 Euros**
Coste de Reposición Neto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	**1.482.959,20 Euros**
Valor por actualización teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	**3.385.544,86 Euros**

VALOR DE TASACIÓN

1.482.959,20 Euros

VALOR HIPOTECARIO

1.482.959,20 Euros

El Valor Hipotecario corresponde al Coste de Reposición Neto calculado por el método del coste

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 25/05/2022 a las 17:14 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación T4WTB7FJO

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid
Tel. 913727500 www.tinsa.es
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente PO-01079/04- 2
Rf: VARI *0000TASACIÓN PARA GARAN*
Fecha: 19-05-2022
Ref.Tasador: #RW (28297 -)

CERTIFICADO DE TASACIÓN

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

Autorización expresade la autoridad portuaría,pra la tranamisión de la Concesión. Que el nuevo concesionario cumpla los requisitos requeridos en la Concesión

ADVERTENCIAS:

Finca: 76860 . Los datos registrales corresponden al terreno y no se ha dispuesto de la Declaración de Obra Nueva. Se deberá realizar inscripción registral del inmueble valorado en los términos del presente informe.
Para la finca : 76860 existen discrepancias entre la superficie comprobada del inmueble y la registral y/o catastral.
Según el artículo 11 del Real Decreto 716/2009, de 24 de Abril, la finca que se valora en el presente informe no puede ser admitida en garantía para la emisión de títulos hipotecarios , al ser una concesión administrativa.
La Autoridad Portuaría podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto en el plazo de tres meses. *No se inscribirá en el Registro de la Propiedad la transmisión de la Concesión, o la constitución de derechos reales sobre la misma, sin que se acompañe certifiacción acreditativa de la Autoridad Portuaria de los requisitos exigidos en el artículo 92.9 del R.D Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre y de las claúsulas del mismo

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

Edif. 1, 2 y 3:El inmueble está ocupado por el propietario actual.

Al no cumplirse la exigencia establecida en el artículo 21.1.a) de la ECO 805/2003, la existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables, no ha sido posible calcular el valor por comparación del inmueble valorado.

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Registro de la propiedad: VIGO número 5

Sección:

Ud. Reg.		C.L.	S.R.		Superficies Valoradas			
					Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
76860		L.	A.	Terreno	2.652,00	2.652,00	2.652,00	B
				Construida	3.086,30	3.552,00	3.552,00	B
Referencia Catastral 1: 2867260NG2726N0001LI								
IDUFIR: 36020000516986								

C.L.- Comprobación de linderos.
L.- Los linderos descritos en la Documentación registral coinciden con los comprobados.

S.R.- Superficie Registral
A.- Alguna de las superf.de los datos registrales no coincide con la comprobada

F.D.C.-Forma De Comprobar
B - Las superficies se han comprobado sobre plano aportado por la propiedad CON medidas puntuales de comprobación 'in situ'.

Superficie adoptada del terreno: 2.652,00 m²

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:(Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003)	3.158.648,00 Euros
Valor a efectos de asegurar la pérdida de valor que se produciría en caso de destrucción total del inmueble: (Según Art 10 del RD 716/2009)	1.263.459,20 Euros

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 25/05/2022 a las 17:14 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación T4WTB7FJO

CERTIFICADO DE TASACIÓN

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m²	Rep.(Suelo) Euros/m²	C.Const. Euros/m²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio Industrial Frigorifico.	3.552,00	61,80	550,00	18,00	60,00

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO
C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO
OGN -> OTROS GASTOS NECESARIOS
Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

DESGLOSE DE ELEMENTOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	CEB Euros	Dep. %	CEN Euros
Elemento 01	Centro de Transformación (630	60.100,00	60,00	24.040,00
Elemento 02	Instalación Frigorifica para	793.300,00	60,00	317.320,00

CEB -> COSTE DE EJECUCIÓN BRUTO
Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.
CEN -> COSTE DE EJECUCIÓN NETO

TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 19 de Mayo de 2022.

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.

Fdo.: RUBEN DOCABO OTERO
INGENIERO TECNICO AGRICOLA

Fdo.: CARLOS RIDRIGUEZ FUENTEFRIA
ARQUITECTO

Fdo.: Pedro. Soria Casado
Director Comercial En representación de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 25/05/2022 a las 17:14 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación T4WTB7FJO

INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. inscrita en el registro del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985.

Nombre del Solicitante:	PESCAMAVI ATLANTICO SL.
N.I.F./C.I.F.nº:	B94081890

FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es la garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009 de 24 de abril.

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre , EHA/564/2008 de 28 de febrero y por Real Decreto 1060/2015, de 20 de noviembre.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Dirección del inmueble: Lugar Ampliación del Puerto (Darsena nº4), nº (s/n), Polígono Industrial Puerto Pesquero de Vigo 'El Berbes', en VIGO en el municipio de Vigo, provincia de PONTEVEDRA (36202)

Geolocalización: **Longitud:** -8,73610 **Latitud:** 42,23584

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 10-05-2022.

Se aporta para identificar a los inmuebles el Acta de Replanteo 11/02/2003 redactada por la Autoridad Portuaria relativo a la Concesion con terreno de 2.652 m2. Superficie coincidente con la del proyecto aportado.

INFORMACIÓN REGISTRAL

Ud. Reg.	Código/s de Agrupación	Código activo	Uso	IDUFIR	Registro	Nº	Sec.	Tomo	Libro	Folio	Titular Registral	%	Ocu	Arrer
76860			NAV	36020000516986	VIGO	5		1434	1434	173	Pescado Frigoríficos y Mariscos Albelda SL	100 Plena propiedad	Si	No

La finca es el terreno en Concesión Administrativa identificada con Acta de replanteo (11/02/2003), definida en el titulo de Concesión Administrativa con fecha 30/03/2001.

INFORMACIÓN CATASTRAL

Ud. Reg.	Código activo	Uso	Referencia catastral	V. catastral (Euros)	Titular Catastral
76860		NAV	2867260NG2726N0001LI *	0,00	

* La descripción catastral corresponde a la realidad física actual del inmueble que se valora.

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 25/05/2022 a las 17:14 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación T4WTB7FJO

SUPERFICIES

Ud. Reg.	Código activo	Uso	F.	C.L.	S.R.	Tipo sup.	Superficies Valoradas Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
76860		NAV		L.	A.	Construida	5.731,00 m²	3.086,30 m²	3.552,00 m²	3.552,00 m²	B
						Terreno	2.652,00 m²	2.652,00 m²	2.652,00 m²	2.652,00 m²	B

C.L.-Comprobación de linderos
L.- Los linderos descritos en la Documentación registral coinciden con los comprobados.

S.R.-Superficie registral
A.- Alguna de las superf.de los datos registrales no coincide con la comprobada

F.D.C.-Forma De Comprobar
B - Las superficies se han comprobado sobre plano aportado por la propiedad CON medidas puntuales de comprobación 'in situ'.

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Proyecto de Ejecución Visado
Certificación de obra más reciente emitida por la dirección facultativa
Licencia de Obra
Nota Simple del Registro
En la documentación registral de fecha 10-05-2022 figura la Ref. Catastral
Ficha Catastral / Documentación Catastro de fecha 19-05-2022

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular
Servidumbres visibles
Régimen de Protección del Patrimonio
Linderos
Descripción
Superficies
Situación Urbanística

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Ciudad Importante a Nivel Regional

Actividad Dominante: Pesquera - Industrial - Múltiple

Población de Derecho: 293.642 Habitantes Evolución Población: Creciente

La actividad principal del núcleo es la pesca y actividades portuarias.

4.2.- ENTORNO

Rasgos Urbanos. Tipificación:

La tipologia edificatoria dominante en los muelles del puerto son naves destinadas a actividades relacionadas con el sector pesquero en general,y manipulación (carga/descarga) de pescado fresco y congelado. Edificios frigorificos, plantas elaboración

Grado Edificación Industrial:

90 %

Significación del Entorno: Zona Pred.Industrial

Desarrollo: Rápido

En el entorno del inmueble valorado dominan las naves industriales relacionados con el sector pesquero frente a otros edificios destinados a instalaciones y oficinas portuarias.

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 25/05/2022 a las 17:14 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación T4WTB7FJO

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 25/05/2022 a las 17:14 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación T4WTB7FJO

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

Infraestructuras		**Calidad:**	**Estado Conservación:**
Alumbrado:	Tiene	Media	Medio
Alcantarillado:	Tiene	Media	Medio
Abastecimiento:	Tiene	Media	Medio
Vías Públicas:	Completamente terminadas	Alta	Alto

Equipamientos

Comercial:	Suficiente	Religioso:	Suficiente
Deportivo:	Suficiente	Aparcamiento:	Suficiente
Escolar:	Suficiente	Lúdico:	Suficiente
Asistencial:	Suficiente	Zonas Verdes:	Suficiente

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población pueden considerarse buenas.

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse buenas.

Tipificación de las actividades que se desarrollan en el entorno:

La actividad del entorno esta relacionada con el sector de la pesca. Existen varios edificios con uso semejante al valorado.

Entorno Industrial: En un polígono industrial

Ubicación relativa del barrio o zona dentro del municipio: Por encima del nivel medio

Ubicación relativa de inmueble dentro del barrio o zona: Por encima del nivel medio

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

Superficie según Escrituras:	2.652,00 m²
Superficie según Proyecto:	2.652,00 m²
Superficie comprobada:	2.652,00 m²
Superficie adoptada del terreno:	2.652,00 m²
Uso de la superficie NO edificada:	Aparcamiento

5.2.- INFRAESTRUCTURAS

Las infraestructuras se encuentran completamente terminadas.

Medio Ambiente y Polución del Suelo

No es cometido de esta valoración el estudio de la existencia de polución en el inmueble. La identificación de este posible problema y la valoración de sus efectos debe ser objeto, en su caso, de un estudio realizado por un especialista en la materia.

No conocemos la existencia de polución en terrenos vecinos.

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

Descripción de las edificaciones del inmueble:

El conjunto industrial frigorifico esta compuesto de: *EDIFICIO '1': Superficie total construida de 3.552 m2, distribuida en 2 camaras frigorificas,una nave intermedia de maniobra, 1 tunel de congelación, antecámara de maniobra, oficinas en planta baja y entreplanta, salas de máquinas y planta alta paralinea de elaboración. *ELEMENTOS: Centro de Transformación e Instalación frigorifica.

Se valora: El inmueble completo

La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos.

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Contaminación aparente:

Terreno:	No
Construcción:	No
Acústica:	No
Ambiental:	No
Otras:	No

Los datos sobre contaminación incluidos en este informe se han obtenido tras la inspección ocular del inmueble durante la visita efectuada al mismo, sin haber realizado estudios técnicos que pudieran detectar la existencia de vicios ocultos u otras patologías, ni comprobado circunstancias susceptibles de cambios temporales; situaciones que requerirían estudios más detallados que no son objeto del presente informe.

Conserje/portero/seguridad privada: No

Número de plantas sobre rasante del edificio: 2

Ubicación relativa en el inmueble: Por encima del nivel medio

Es susceptible el inmueble de uso polivalente, sin grandes transformaciones o cambios, al no incorporar características o elementos constructivos o normativos que limiten o dificulten su uso para diferentes actividades: No

SUPERFICIES

					Superficies Valoradas				
Ud. Reg.	Código activo	Uso	S.R.	Tipo sup.	Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
76860		NAV	A.	Construida	5.731,00 m²	3.086,30 m²	3.552,00 m²	3.552,00 m²	B
				Terreno	2.652,00 m²	2.652,00 m²	2.652,00 m²	2.652,00 m²	B

S.R.-Superficie registral
A.- Alguna de las superf.de los datos registrales no coincide con la comprobada

F.D.C.-Forma De Comprobar
B - Las superficies se han comprobado sobre plano aportado por la propiedad CON medidas puntuales de comprobación 'in situ'.

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 1

Tipología del edificio:	Centro de Transformación (630 Kva).
Situación de Ocupación:	El inmueble está ocupado por el propietario actual.
Estado del Inmueble:	TERMINADO

Descripción del elemento

CENTRO DE TRANSFORMACIÓN 630 Kva. para el funcionamiento de las cámaras, planta elaboración, etc...

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 25/05/2022 a las 17:14 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación T4WTB7FJO

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

Tipología del edificio: Edificio Industrial Frigorifico.

Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el propietario actual.

Estado del Inmueble: TERMINADO

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Industrial	No Tiene	2.652,00 m²
Entreplanta	Oficinas	Instalaciones	303,00 m²
Alta	Industrial	Instalaciones	597,00 m²
		Total superficie construida:	**3.552,00 m²**

Anexos y oficinas. Descripción:

En planta baja existe una zona de oficinas de 172 m2, en la entreplanta tambien hay zona de oficinas de 172 m2. El resto de la nave tiene uso industrial anteriormente descrito y zona destinada a máquinas e instalaciones. Buenas calidades de materiales en zona de oficinas. Destaca la pintura epoxi/resinas en toda la nave, por motivos sanitarios. Nave con instalación protección contra incendios con depósito.

Sup.del Terreno asignada al edificio: 2.652,00 m²

Superficie Construida Total: **3.552,00 m²**

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Losa

Acristalamiento: Con Cámara

Estructura: Hormigón Armado

Sobrecarga: Normal

Persianas: No tiene

Cubierta: Chapa Metálica

Cerramientos Exteriores: Paneles Prefabricados

Espesor de Cerramientos Ext: 60 cm.

Aislamiento: Aislante en Cámara

Carpintería Exterior: Chapa de Acero Plegada

Revestimientos Ext.1: Chapas Metálicas

Revestimientos Ext.2: Prefabricados de Hormigón

INSTALACIONES INDUSTRIALES, FABRILES Y DE PRODUCCION ANIMAL INTENSIVA

Capacidad de producción de la instalación:

La producción de la explotación se divide en producción de Frio y en planta de elaborados. *FRIO: (Camaras y Tunel de Congelación) -CÁMARA Nº1 con una superficie Util 1.320 m2, con Capacidad Frigorifica en cuanto a su volumen de 14.000 m3. (-25ºC). Esta camara tiene una altura libre de 10,65 m. y luz de 19,70m. -CÁMARA Nº2 con una superficie Util 230 m2, con Capacidad Frigorifica en cuanto a su volumen de 2.400 m3. (-25ºC). Esta camara tiene una altura libre de 10,45 m. y luz de 11,80m. -TUNEL CONGELADO con una superficie Util de 44m2, con Capacidad Frigorifica en cuanto a su volumen de 170 m3. La productividad máxima se estima en 15 toneladas/hora. (-30 ºC). El tunel tiene una altura libre de 3,85 m. y luz de 5,00m. *PLANTA ELABORADOS: Ubicada en planta alta con altura libre 5,00m. y luz 18,

Elementos constructivos fácilmente deteriorables o desmontables:

No se han detectado.

Estado de Conservación: Regular/Medio

Calidad de construcción: Media

Antigüedad aproximada: 17 años

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 25/05/2022 a las 17:14 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación T4WTB7FJO

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 2

Tipología del edificio: Instalación Frigorifica para Camara nº1, Camara nº2 y Tunel de Congelado.

Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el propietario actual.

Estado del Inmueble: TERMINADO

Descripción del elemento

Instalación Frigorifica compuesta para: *Camara de Congelado (-25ºC) 210.000 Kcal/h, 14.000 m3. *Camara de Congelado (-25ºC) 55.000 Kcal/h, 2.400 m3. *Tunel de Congelado (-30ºC) 150.000 Kcal/h, 15 Tn. en 12 horas. *Climatizar (+12ºC) 120.000 Kcal/h, 3.000 m3. Instalación ejecutada con compresores, condensadoras, electrobombas, enfriadoras, ventiladores, intercambiador Etilen/Glicoltuberia de polietileno, aislamiento de tuberías, etc...

DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN (RESUMEN)

Nº Finca Reg.	Edificio o elemento	Código activo	Estado	Nº plantas sobre rasante	Conserje/ portero/ seguridad	Ubicación relativa en el inmueble	Edad
76860	Edificio Industrial Frigorifico.		Terminado	2	No	Por encima del nivel medio	17

Nº Finca Reg.	Edificio o elemento	Código activo	Calidad construcción	Estado de conservación	Sup. Construida	Licencia de actividad	Certificación de Eficiencia Energética	Inmueble ocupado	Susceptible de transformación
76860	Edificio Industrial Frigorifico.		Media	Regular/Medio	3.552,00	Sí tiene	No procede	Si	No

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Documentos Utilizados:

- Copia Licencia de Obra
- Proyecto con Visado Colegial Urbanístico

Comprobaciones:

- Consulta a la documentación del Planeamiento

Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, no se han encontrado indicios de incumplimiento de la normativa urbanística.

Licencia de Apertura: Aportada

El Plan Especial del Puerto define el uso permitido Almacen e Industria,semejante a la definición realizada en Concesiones Administrativas. Ordenanza es la nº 10 y actividad desarrollada es semejante con la descrita en Concesiones. La Licencia obra Exp:25864/422 en ejecución se corresponde con Proyecto Basico 28/01/2003 y Ejecución de 27/11/2003, que han sido completados con fecha de visado 04/03/2004 por la empresa de ingenieria industrial INTECO, encargada de las instalaciones y definición tecnica de los procesos. Proyecto para depuradora 29/12/2003.

Usos Permitidos:

Por Orden Ministerial de la Concesión Administrativa, asi como Autoridad Portuaria:'Elaboración, Comercialización de productos derivados Pesca'. El Plan contempla Almacen e Industrial ord.10

Usos Prohibidos:

Los no contemplados en las Ordenes Ministeriales de las Concesiones Admimistrativas y en el Plan Especial del Puerto.

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 25/05/2022 a las 17:14 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación T4WTB7FJO

Estudio de toda la explotación:

Documentos:

- No se ha dispuesto de Balances y Cuentas de Resultados

Procedimiento:

- Conversación con la Dirección
- Utilización de ratios medias

¿Dispone de licencia de actividad/funcionamiento? Sí tiene

¿Dispone el edificio de Certificado de Eficiencia Energética? No

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

Edif. 1, 2 y 3:El inmueble está ocupado por el propietario actual.

Comprobaciones realizadas:

- El ocupante del inmueble se identificó como propietario.
- El ocupante del inmueble se identificó como propietario.
- El ocupante del inmueble se identificó como propietario.

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

El inmueble no está protegido arquitectónicamente.

ESTADO DE CARGAS SOBRE EL INMUEBLE:

Existe una concesión sobre el inmueble

La concesión original con fecha 30/03/2001 se concedió a Pescados y Mariscos Carfer que se la transmitió al actual concesionario Frigoríficos y Mariscos Albelda el 31/05/2002. Se aporta prórroga.

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

Juicio Crítico sobre la Situación del Mercado

La situación económica actual no es la mejor para deshacerse de este tipo de inmuebles, si bien, su buena situación, en pleno Puerto de Vigo, ayudará a buscar posibles compradores.

Tipo de Gestión

Directa por la propiedad.

Forma de producir

El pescado se obtiene directamente de los barcos que desembarcan en el Puerto de Vigo, se recibe en las instalaciones y se refirgera o congela, y se almacena hasta su posterior distribución.

Productos y servicios ofertados en el inmueble

Almacenado de productos refrigerados y congelados.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 25/05/2022 a las 17:14 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación T4WTB7FJO

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

10.1.- CÁLCULO DEL VALOR DEL SOLAR POR EL MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

Tipo del Crédito hipotecario: 5,50 %

CRÉDITO DEL QUE DISPONDRÁ EL PROMOTOR (en % del Valor de Mercado):

I.L.E.E. 42,00 %

Nº de meses para el pago del proyecto (a contar desde el origen):

4 meses

Nº de meses para la concesión de la licencia (a contar desde el origen):

Límite inferior: 5 meses Límite superior: 7 meses

Nº de meses para el comienzo de obra (a contar desde el origen):

Límite inferior: 6 meses Límite superior: 8 meses

Duración de la obra en meses (a contar desde el comienzo de la obra):

Límite inferior: 5 meses Límite superior: 7 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

VALOR UNITARIO DE MERCADO:

	Límite inferior:	Límite superior:
I.L.E.E.	950,00 Euros/m²	965,00 Euros/m²

Porcentaje sobre el valor en venta a cobrar por el promotor directamente del comprador antes de terminar la obra:

	Límite inferior:	Límite superior:
I.L.E.E.	30,00 %	35,00 %

PLAZOS DE VENTA:

Comienzo de las ventas (a contar desde el origen):

	Límite inferior:	Límite superior:
I.L.E.E.	8 meses	10 meses

Porcentaje de ventas al terminar la obra:

	Límite inferior:	Límite superior:
I.L.E.E.	0,00 %	100,00 %

Nº de meses para terminar las ventas (a contar desde el final de obra):

	Límite inferior:	Límite superior:
I.L.E.E.	0 meses	2 meses

Tasa de actualización: Límite inferior: 20,00 % Límite superior: 22,00 %

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 25/05/2022 a las 17:14 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación T4WTB7FJO

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 25/05/2022 a las 17:14 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación T4WTB7FJO

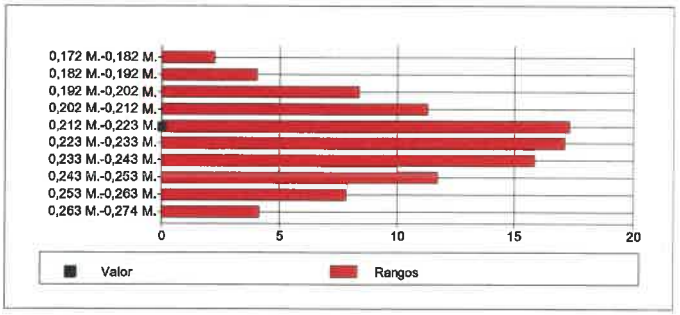
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Una vez calculadas 945 combinaciones de valores distintos de precios de venta, plazos y condiciones de pago, plazos de cobro y beneficio medio anual dentro de los límites anteriores, se obtienen los siguientes resultados:

Media:	226.565,58 Euros		
Extremos Absolutos:	171.514,23 Euros	y	273.645,79 Euros
Extremos-90% casos:	188.271,38 Euros	y	262.577,37 Euros
Extremos-50% casos:	211.797,19 Euros	y	242.170,47 Euros

La distribución de probabilidades por tramos iguales de valor es la siguiente (Millones de Euros) :

Desde	0,172 M.	hasta	0,182 M.	2,22 %
Desde	0,182 M.	hasta	0,192 M.	4,02 %
Desde	0,192 M.	hasta	0,202 M.	8,36 %
Desde	0,202 M.	hasta	0,212 M.	11,32 %
Desde	0,212 M.	hasta	0,223 M.	17,35 %
Desde	0,223 M.	hasta	0,233 M.	17,14 %
Desde	0,233 M.	hasta	0,243 M.	15,87 %
Desde	0,243 M.	hasta	0,253 M.	11,75 %
Desde	0,253 M.	hasta	0,263 M.	7,83 %
Desde	0,263 M.	hasta	0,274 M.	4,13 %



Tasa anualizada homogénea con financiación 21,46

Tasa anualizada homogénea sin financiación 3,14

Valor total elegido del solar 219.500,00 Euros

(Incluye impuestos y gastos no recuperables de la transmisión)

FLUJOS DE CAJA (euros)

Meses	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de infraestruc.	OGN	Construcc.	Intereses	Total Gastos	F.C.	F.C.A.
0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	219.500,00	-219.500,00	-219.500,00
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	0,00	0,00	0,00	0,00	123.076,80	0,00	0,00	123.076,80	-123.076,80	-115.355,24
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	0,00	0,00	0,00	0,00	105.494,40	0,00	0,00	105.494,40	-105.494,40	-94.186,00
8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	0,00	177.855,30	177.855,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	177.855,30	153.728,48
10	183.501,50	177.855,30	361.356,80	0,00	0,00	0,00	815,17	815,17	360.541,63	306.625,46
11	183.501,50	177.855,30	361.356,80	0,00	0,00	0,00	1.630,34	1.630,34	359.726,46	301.016,61
12	183.501,50	177.855,30	361.356,80	0,00	0,00	350.875,00	2.445,51	353.320,51	8.036,29	6.616,66
13	183.501,50	177.855,30	361.356,80	0,00	0,00	350.875,00	3.260,68	354.135,68	7.221,12	5.849,96
14	183.501,50	177.855,30	361.356,80	0,00	0,00	350.875,00	4.075,85	354.950,85	6.405,95	5.106,20
15	183.501,50	177.855,30	361.356,80	0,00	123.076,80	350.875,00	4.891,02	478.842,82	-117.486,02	-92.143,65
16	863.868,60	177.855,30	1.041.723,90	0,00	0,00	350.875,00	5.706,19	356.581,19	685.142,71	528.719,73
17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350.875,00	0,00	350.875,00	-350.875,00	-266.417,15
18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350.875,00	0,00	350.875,00	-350.875,00	-262.136,48
19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350.875,00	0,00	350.875,00	-350.875,00	-257.924,58

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

10.2.- VALOR POR ACTUALIZACIÓN

Vida Útil Total de la Explotación: 32 años

Vida Útil Restante de la Explotación: 15 años

La explotación se analiza hasta el final de la Concesión que es el dia 20/04/2037.

Inversiones iniciales

Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración

Inversión en Solar:	219,50 Miles de Euros	
Inversión Inicial en Edificios:	2.305,25 Miles de Euros	33 años
Inversión Inicial en Elementos:	853,40 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Maquinaria, Mobiliario y Enseres:	1.060,00 Miles de Euros	10 años
Otras Inv.Iniciales que no formen parte del inmueble:	240,00 Miles de Euros	5 años
Porcentaje de Inversión en inmueble sobre el total:	72,21 %	

Las cantidades del cuadro INGRESOS, GASTOS e INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL se encuentran expresadas en Miles de Euros

INGRESOS

Años Variación Anual	1	2 al 15 0,00 %
Frio/Congelado	1.050,00	1.722,00
TOTAL:	**1.050,00**	**1.722,00**

GASTOS

Años Variación Anual	1	2 al 15 0,00 %
Personal (Sueldos + S.S.)	210,08	344,40
Materias primas	52,52	86,10
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	105,04	172,20
Reparación, mantenimiento y reposici	10,50	17,22
Seguros, impuestos, tasas	31,51	51,66
Amortización de la inversión inicial	252,30	252,30
CANON POR OCUPACION	6,10	12,90
CANON ACTIVIDAD(1% Fa)	10,33	17,22
OTROS GASTOS	63,02	103,32
ADMON. COMERCIAL-OTROS	52,52	86,10
TOTAL:	**793,92**	**1.143,42**
Impuestos	**25,00 %**	**25,00 %**

INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL

Años	5	10
100%Carreti+1%Estanter	240,00	240,00
TOTAL:	**240,00**	**240,00**

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 25/05/2022 a las 17:14 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación T4WTB7FJO

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m²	Rep.(Suelo) Euros/m²	C.Const. Euros/m²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio Industrial Frigorifico.	3.552,00	61,80	550,00	18,00	60,00

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO
C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO
OGN -> OTROS GASTOS NECESARIOS
Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

	Descripción	Sup. m²	CRN.U. Euros	CRN. Euros
Edificio 01	Edificio Industrial	3.552,00	321,40	1.141.612,80

CRN.U. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO
CRN. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL

DESGLOSE DE ELEMENTOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	CEB Euros	Dep. %	CEN Euros
Elemento 01	Centro de Transformación (630 Kva).	60.100,00	60,00	24.040,00
Elemento 02	Instalación Frigorifica para Camara	793.300,00	60,00	317.320,00

CEB -> COSTE DE EJECUCIÓN BRUTO
Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.
CEN -> COSTE DE EJECUCIÓN NETO

	Costes y valores a nuevo
VALOR DEL SOLAR	219.500,00 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	2.807.000,00 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	351.648,00 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	**3.378.148,00 Euros**
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

Valor Unitario del Suelo:	82,77 Euros/m² Terreno
VALOR DEL SOLAR	219.500,00 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL	**1.482.959,20 Euros**

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 25/05/2022 a las 17:14 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación T4WTB7FJO

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 25/05/2022 a las 17:14 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación T4WTB7FJO

CÁLCULO DEL VALOR POR ACTUALIZACIÓN

Los flujos de caja se han situado convencionalmente en el día 31 de Diciembre de cada año considerado.

ESTIMACIÓN DE LOS FLUJOS DE CAJA FUTUROS:

Año	Ingresos (Miles de Euros)	Gastos NO recuperables	Amortizaciones (Miles de Euros)	Inversiones (Miles de Euros)	Flujo de Caja (Miles de Euros)	Flujo Caja Imput.Inmb. (Miles de Euros)	V.A.N. (Miles de Euros)
2022	1.050,00	541,62	252,30	0,00	444,36	320,88	301,59
2023	1.722,00	891,12	252,30	0,00	686,24	495,54	421,50
2024	1.722,00	891,12	252,30	0,00	686,24	495,54	381,44
2025	1.722,00	891,12	252,30	0,00	686,24	495,54	345,20
2026	1.722,00	891,12	252,30	240,00	446,24	322,23	203,14
2027	1.722,00	891,12	252,30	0,00	686,24	495,54	282,71
2028	1.722,00	891,12	252,30	0,00	686,24	495,54	255,85
2029	1.722,00	891,12	252,30	0,00	686,24	495,54	231,54
2030	1.722,00	891,12	252,30	0,00	686,24	495,54	209,54
2031	1.722,00	891,12	252,30	240,00	446,24	322,23	123,31
2032	1.722,00	891,12	252,30	0,00	686,24	495,54	171,61
2033	1.722,00	891,12	252,30	0,00	686,24	495,54	155,30
2034	1.722,00	891,12	252,30	0,00	686,24	495,54	140,54
2035	1.722,00	891,12	252,30	0,00	686,24	495,54	127,19
2036	1.722,00	891,12	252,30	0,00	686,24	495,54	115,10

Valor de Reversión del inmueble: 0,00 Euros

DATOS PARA EL CÁLCULO

Tipo de actualización de ingresos, gastos e inversiones	10,50 %
Revalorización Anual prevista para el suelo:	-100,00 %
Solo se considera el valor de mercado futuro del suelo como valor de reversión.	
Valor de Reversión del inmueble:	0,00 Euros
Porcentaje de Inversión en inmueble sobre el total:	72,21 %

El valor por actualización corresponde a la diferencia entre el valor actual neto (V.A.N.) de los flujos de caja que se han indicado arriba y los gastos e impuestos no recuperables habituales en la transacción de un inmueble de estas características. Para el cálculo del V.A.N. se ha utilizado la convención de situar los flujos anuales en el 31 de Diciembre de cada año. El V.A.N. se obtiene actualizando todos los flujos al día de la fecha de la valoración, de acuerdo con la fórmula que se indica en el art. 33.2 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo , sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Para el cálculo de los flujos de caja futuros hemos hecho estimaciones basadas en las ratios medias del sector elaboradas por TINSA a partir de su trabajo habitual y estadísticas publicadas por organismos oficiales y/o entidades de reconocido prestigio, modificadas en función de las características del inmueble. No hemos tenido en cuenta el efecto que sobre los resultados pudiera tener la gestión actual del inmueble.

Valor por actualización

3.385.544,86 Euros

Al no cumplirse la exigencia establecida en el artículo 21.1.a) de la ECO 805/2003, la existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables, no ha sido posible calcular el valor por comparación del inmueble valorado.

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:(Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003)	3.158.648,00 Euros
Valor a efectos de asegurar la pérdida de valor que se produciría en caso de destrucción total del inmueble: (Según Art 10 del RD 716/2009)	1.263.459,20 Euros

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Existe una concesión sobre el inmueble que ha sido tenida en cuenta a la hora de valorar al aplicar los métodos de valoración. Según el Artículo 53 de la ECO 805/2003.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 25/05/2022 a las 17:14 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación T4WTB7FJO

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS Y ALQUILERES

Uso	Unidades (nº)	Superficie (m²)	Arrendados (nº)	Superficie bruta alquilable (SBA)	Porcentaje de ocupación sobre SBA (%)
Residencial (viviendas protegidas)	-	-	-	-	-
Residencial (viviendas libres de primera residencia)	-	-	-	-	-
Residencial (viviendas libres de segunda residencia)	-	-	-	-	-
Oficinas	0	0,00	-	-	-
Locales comerciales	0	0,00	-	-	-
Uso industrial	1	3.552,00	-	-	-
Uso hotelero (número de habitaciones)	0	0,00	-	-	-
Plazas de garaje	0	0,00	-	-	-
Trasteros	-	-	-	-	-
Otros usos	0	0,00	-	-	-
Zona verde e instalaciones deportivas	-	0,00	-	-	-
Dotacional	-	0,00	-	-	-
TOTAL	**1**	**3.552,00**	**0**	**0,00**	**0,00%**

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 25/05/2022 a las 17:14 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación T4WTB7FJO

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

1.482.959,20 Euros

VALOR HIPOTECARIO

1.482.959,20 Euros

El Valor Hipotecario corresponde al Coste de Reposición Neto calculado por el método del coste

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es la garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009 de 24 de abril.

Existe una concesión sobre el inmueble que ha sido tenida en cuenta a la hora de valorar.

El valor de tasación corresponde al valor hipotecario del inmueble conforme a procedimientos y requisitos establecidos en la orden ECO/805/2003 de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

Autorización expresade la autoridad portuaría,pra la tranamisión de la Concesión. Que el nuevo concesionario cumpla los requisitos requeridos en la Concesión

ADVERTENCIAS:

Finca: 76860 . Los datos registrales corresponden al terreno y no se ha dispuesto de la Declaración de Obra Nueva. Se deberá realizar inscripción registral del inmueble valorado en los términos del presente informe.
Para la finca : 76860 existen discrepancias entre la superficie comprobada del inmueble y la registral y/o catastral.
Según el artículo 11 del Real Decreto 716/2009, de 24 de Abril, la finca que se valora en el presente informe no puede ser admitida en garantía para la emisión de títulos hipotecarios , al ser una concesión administrativa.
La Autoridad Portuaría podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto en el plazo de tres meses. *No se inscribirá en el Registro de la Propiedad la transmisión de la Concesión, o la constitución de derechos reales sobre la misma, sin que se acompañe certifiacción acreditativa de la Autoridad Portuaria de los requisitos exigidos en el artículo 92.9 del R.D Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre y de las claúsulas del mismo

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.

En representación de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

Fdo.: RUBEN DOCABO OTERO
INGENIERO TECNICO AGRICOLA

Fdo.: CARLOS RIDRIGUEZ FUENTEFRIA
ARQUITECTO

Este informe consta de 21 páginas numeradas de la 1 a la 21

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 25/05/2022 a las 17:14 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación T4WTB7FJO

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE TINSA.				
Ver Observaciones	Tasador:	**RUBEN DOCABO OTERO / CARLOS RIDRIGUEZ FUENTEFRIA**		
	Titulación:	**INGENIERO TECNICO AGRICOLA / ARQUITECTO**		
	Fecha Visita al inmueble:	**05-05-2022**		
	Fecha Emisión del informe:	**19-05-2022**	Fecha de caducidad del informe	**18-11-2022**

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 25/05/2022 a las 17:14 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación T4WTB7FJO

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

12.- OBSERVACIONES

Comentarios a la nota simple: Hipoteca
*CONCESIONES ADMINISTRATIVAS:
El inmueble esta formado por 1 edificio que esta en terreno con regimen de CONCESIÓN ADMINISTRATIVA.
El Edificio '1' esta en la concesión administrativa (30/03/2001).

DESCRIPCION DE LA CONCESION (30/03/2001):
-Concesión sobre una superficie de 2.652 m2.
Existe un Acta de Replanteo (11/02/2003) en el que se identifica la concesión y se ratifica su superficie en 2.652 m2.

SITUACION REGISTRAL:
Se aporta la Concesion Administrativa (30/03/2001), inscrita en el Registro de la Propiedad de VIGO, como FINCA Nº: 76860.

USOS:
La Concesión Administrativa, limita el uso de los terrenos a: 'Elaboración, Preparación y Comercialización de productos derivados de la pesca fresca'.

SITUACION URBANISTICA:
Actualmente los terrenos se encuentran en Suelo Urbano, dentro del Plan Especial del Puerto, en el Municipio de Vigo.
Se aporta Licencia de Actividad para Elaboración de Pescado y Almacén Frigorífico. La ordenanza urbanística de aplicación es la nº10 Muelles y Dársenas Pesqueras El Berbés, permitiendo el uso, almacen/industria.

CONSTRUCCIONES:
En el apartado correspondiente del presente informe se define con exactitud el edificio con su superficie y costes de construcción.
Al destinarse el edificio a Frigorífico se ha considerado incluido en el coste de construcción los acabados necesarios para acondicionar las naves a cámaras frigoríficas.
También se han incluido los costes de la instalación propia contra incendios, con depósito individual de 25.000 litros.

LICENCIA DE OBRA Y PROYECTO DE EDIFICIO '2':
Se aporta Licencia, Proyecto Básico y de Ejecución de arquitectura Visados, que posteriormente se han desarrollado por ingenieros con sus correspondientes visados.

ANALISIS DE LA EXPLOTACIÓN:
El edificio industrial valorado combina la actividad de frigorifico, con producto congelado pescado y una nueva zona como planta de productos elaborados del mar con una cadena de elaboración. Se estima una vida util de 15 años, coincidente con el final de la concesión 20/04/2037.

-INVERSIONES INICIALES:
Se considera el 'Solar/Terreno' con su valor, como 'Edificios' con sus costes de construcción incluyendo en ellos el aondicionamiento como camara frigorífica. Como 'Elementos' se considera El Centro de Transformación y la Instalación para Producir Frío. Como 'Maquinaria y Enseres' se incluye la línea de eleboración y Maquinaria anexa, las estanterias, las carretillas y varios.

-INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL:
Para simplificar el cálculo, se han distribuido en el tiempo concentrándolas en periodos de 5 años. Los elementos que hay que reponer con mayor frecuencia son las máquinas carretillas que tienen una vida útil entorno a los 5 años. En total se emplearan 4 máquinas carretillas en la explotación.
Tambien hay que reponer las estanterías con una frecuencia aproximada del 1% anual.
Las cámaras frigoríficas en sí no necesitan inversiones posterior a la inicial, ya que solo es preciso un mantenimiento progresivo con un coste anual entorno a 3.000 Euros. La máquina actual

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 25/05/2022 a las 17:14 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación T4WTB7FJO

...mantenimiento progresivo con un coste anual entorno a otros tantos. La maquina actual generadora de frío áprevisto que dure hasta el final del periodo de la concesión.
La planta de elaborados y maquinaria variada se estima que necesita una reposición suoerior al 50 %, cada 10 años.

-INGRESOS : Los ingresos de la explotación se generan por los conceptos de:
*'Descarga' (sin clasificación): 7 / 8 euros/tn. (Con clasificación se duplica)
*'Movimiento Entrada/Salida': 4 / 5 euros/tn.
*'Frio/Conservación', 10,50 / 11,50 euros/tn por periodo de 15 días de estancia.

-Para una ocupación media anual del (75%), se obtienen unos 105 euros/m3/año.

-COSTES:
*Gasto de Personal representa aproximadamente el 20% de Ingresos.
*Consumo de Agua/Energía Eléctrica/ etc.. un 10% de Ingresos.
*Coste Materia Prima, (embalajes, limpieza, etc..) el 5% Ingreso.
* Reparación/Mantenimiento, un 1,00% de Ingresos.
*Seguros/Impuestos/Tasas, un 3% de Ingresos.
*Comercial/Administración general, un 5% de Ingresos.
*Otros Consumos de Explotación, Varios, un 6% de Ingresos.

OTROS COLABORADORES

Nombre, titulación y tareas realizadas de los colaboradores que han participado en la valoración:

Carlos Rodríguez Fuentefría (CRF) Arquitecto.* Informe realizado conjuntamente por ambos técnicos.

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 25/05/2022 a las 17:14 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación T4WTB7FJO

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 25/05/2022 a las 17:14 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación T4WTB7FJO

INFORME DE TASACIÓN: SUPUESTOS / ALCANCE / LÍMITES

El informe de tasación emitido, no tiene el alcance de una duediligence técnica, fiscal, legal o urbanística. Las comprobaciones realizadas para el cálculo del valor son las estrictamente exigidas en atención a la finalidad y metodología utilizada.

Inspección ocular. Las características de los inmuebles a valorar se comprueban a partir de una inspección ocular limitada, sin posibilidad de comprobar las partes ocultas a la vista y sin realizar ensayos específicos que permitan determinar el estado de la estructura, instalaciones o de los elementos ocultos. Tinsa no se hace responsable de los posibles defectos o vicios ocultos de la edificación.

Superficies. La comprobación de la superficie no supone un levantamiento topográfico (en el caso de terrenos y fincas rústicas) ni un levantamiento planimétrico (en el caso de edificaciones) durante la inspección ocular. El croquis realizado por el Tasador es simplemente a efectos de comprobación de las superficies, pudiendo existir ciertas discrepancias entre la superficie comprobada y la real así como en la geometría de los inmuebles representados de los que Tinsa no se hace responsable.

Documentación. La documentación e información necesaria para la emisión de los informes de tasación, facilitada por el solicitante o por las personas que le representen, así como las licencias, autorizaciones y certificados emitidos por entidades y organismos públicos o privados, se entiende íntegra y veraz, por lo que Tinsa no asume responsabilidad alguna derivada de las incorrecciones o falsedades en la información facilitada o por la ocultación de información relevante.

Procedimientos administrativos y judiciales / Cambios físicos o normativos futuros. La valoración se realiza sobre las condiciones de legalidad, estado y posible uso del inmueble a la fecha de emisión del informe de tasación y salvo que se haya informado de lo contrario, bajo el supuesto de inexistencia de reclamaciones y/o procedimientos de carácter administrativo o judicial.

Información urbanística. La información urbanística tiene carácter limitado y se obtiene mediante consulta verbal a los técnicos municipales y/o la información pública del planeamiento en la fecha de emisión del informe.
Tinsa no asume responsabilidad por la existencia de afecciones de carácter administrativo sectorial, ni por la modificación de las condiciones de legalidad urbanística del inmueble derivados de cambios de planeamiento que no estuviesen publicados a la fecha de la valoración o como resultado de la ejecutividad de resoluciones administrativas o judiciales, salvo que las mismas se hubiesen trasladado como contenido del planeamiento municipal o hubiesen sido puestas en conocimiento de Tinsa por los técnicos municipales o por el propio solicitante de la valoración.

Cargas. Los inmuebles se valoran teniendo en cuenta las cargas de carácter real que gravan al mismo, siempre que las mismas se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad, se hayan puesto en conocimiento por el solicitante de la valoración o por terceros, o puedan comprobarse a partir de inspección ocular.
No se tendrán en cuenta a los efectos de establecer el valor de tasación, las afecciones fiscales (impuestos, tasas y contribuciones), pagos debidos, embargos y cargas hipotecarias que graven el inmueble.
Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas o pagos debidos pudieran recaer sobre el inmueble, así como servidumbres no visibles a partir de inspección ocular y que pudieran existir.

USO DEL INFORME Y RESPONSABILIDAD

El informe de tasación se emite de acuerdo a la finalidad concreta que se recoge en el mismo,para uso de su titular*.
Tinsa no asume responsabilidad derivada del uso del informe de tasación por terceros diferentes a los referidos ni para una finalidad diferente a la indicada en el mismo.

(*) En el caso de las finalidadescontempladas en el artículo 2 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo y sus modificaciones posteriores, se extiende el uso a la entidad designada como receptora del informe de tasación.

PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Epígrafe	Información básica sobre protección de datos
Responsable del tratamiento	TINSA TASACIONES INMOBILIARIAS S.A.U.NIF 78029774 con domicilio social en la calle José Echegaray nº 9 de las Rozas de Madrid. 28232 Madrid.
Finalidad del tratamiento	Prestar el servicio de tasación solicitado.
Legitimación del tratamiento	Legitimación por Ejecución del contrato de prestación de servicios.
Destinatarios (cesiones y transferencias)	Compartimos sus datos con proveedores que desempeñan funciones en nuestro nombre. Si la finalidad de la tasación fuese la obtención de un préstamo hipotecario, comunicaremos sus datos a la entidad financiera que haya actuado como su mandataria a los efectos de encargo y entrega de la tasación o a la que usted haya designado como receptora del informe emitido. No se cederán datos a terceros salvo obligación legal. Podrán transferirse internacionalmente datos a empresas del grupo que actúen como encargadas de tratamiento.
Derechos de las personas interesadas	Acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, como se explica en la información adicional.
Información adicional	Puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de Datos Personales en el siguiente enlace: https://www.tinsa.es/privacidad-y-seguridad/

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

ANEXO

DEFINICIONES A LOS EFECTOS DE LA ORDEN ECO/805/2003 (Y MODIFICACIONES POSTERIORES)

Antigüedad. Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o la de la última rehabilitación integral del mismo, y la fecha de la valoración.

Comparables. Son inmuebles que se consideran similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin.

Depreciación física. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes.

Depreciación funcional. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina. Comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, etc.

Edificio en construcción. Es toda obra de nueva edificación iniciada y no terminada que cuente con la correspondiente licencia y se realice de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.

Edificio en proyecto. Es cualquier tipo de construcción (obra nueva o rehabilitación) que se realizará sobre un terreno o finca determinada con arreglo a un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente. A estos efectos, se entenderá como obras de rehabilitación las que cumplan los requisitos señalados en la definición de inmueble en rehabilitación.

Elementos especulativos. Son aquellos datos, ofertas o escenarios que aun siendo relevantes para la determinación del valor de mercado traigan causa, bien de un comportamiento ligado a la intención de un operador de beneficiarse a corto plazo con las fluctuaciones en los precios de los activos inmobiliarios, bien de expectativas de cambio de uso o edificabilidad, bien de otros factores extraordinarios (tales como nuevas infraestructuras o inversiones que impliquen una revaloración de los inmuebles) cuya presencia futura no esté asegurada.

Finca rústica. Aquel terreno de nivel urbanístico II que se dedique o pueda dedicarse al desarrollo de una actividad agraria.

Inmueble en rehabilitación. Es todo edificio o elemento de edificio en el que se hayan iniciado obras que reúnan los siguientes requisitos:

a) Que cuenten con la correspondiente licencia.
b) Que se realicen de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.
c) Que alterando o no sus elementos estructurales impliquen el acondicionamiento de al menos el 50 por 100 de su superficie edificada antes del inicio de las obras.
   A estos efectos se considerarán como obras de acondicionamiento las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio mediante la sustitución, restauración o modernización de sus diferentes elementos constructivos e instalaciones, y las que tengan por objeto alterar sustancialmente la morfología de la edificación, amplíen o no la superficie edificada.
d) Que el coste presupuestado de las obras alcance al menos el 50 por 100 del valor de reemplazamiento bruto de la edificación (excluido el valor del terreno).
   Cuando la valoración se refiera a un edificio completo y se esté procediendo a su reforma parcial, la definición precedente podrá aplicarse a la parte efectuada por las obras cuando éstas alcancen al menos una planta completa.

Inmueble ligado a una actividad económica. Es todo edificio, o elemento de edificio, de uso monovalente que está o puede estar vinculado a una explotación económica (...).

Instalaciones polivalentes. Son las instalaciones que, habiendo sido concebidas o instaladas para un uso concreto, permitan, a juicio del tasador, su utilización para otros permitidos.
En ningún caso se entenderán como instalaciones polivalentes aquellas con características y elementos constructivos que limiten o dificulten usos distintos a los existentes, como son las cámaras acorazadas; cámaras frigoríficas; instalaciones de lavandería, cocina y de servicios específicos en establecimientos de hostelería.

Niveles urbanísticos del terreno. A efectos de su tasación los terrenos se clasificarán en los siguientes niveles:
Nivel I Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan al Nivel II.
Nivel II Incluirá los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente.
También se incluirán los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

Protección pública. Es cualquier régimen legal que limite el precio de venta o alquiler del inmueble objeto de valoración.

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 25/05/2022 a las 17:14 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación T4WTB7FJO

Superficie comprobada. Es el área medida por el tasador teniendo en cuenta las definiciones de superficie útil o construida y el correspondiente plano acotado.

Superficie construida con partes comunes. Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio.

Superficie construida sin partes comunes. Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 por 100 o al 50 por 100, según se trate, respectivamente de cerramientos de fachada o medianeros o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio.

Superficie útil. Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara inferior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendederos, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta.
No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros.
Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos.

Valor de mercado o venal del inmueble (VM). Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.
A tal efecto se considerará:
a) Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.
b) Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.
c) Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existente en la fecha de la tasación.
d) Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.

Valor del inmueble para la hipótesis de edificio terminado. Es el valor que previsiblemente podrá alcanzar un edificio en proyecto, construcción o rehabilitación en la fecha de su terminación, si se construye en los plazos estimados y con las características técnicas contenidas en su proyecto de edificación o rehabilitación.

Valor de reemplazamiento (VR) o coste de reemplazamiento o de reposición. Puede ser: bruto o a nuevo y neto o actual.
El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB) de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.
El valor de reemplazamiento neto o actual (VRN) es el resultado de deducir del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

Valor de tasación (VT). Es el valor que la presente Orden establece como tal para cada tipo de inmueble o derecho a valorar. Dicho valor será el valor jurídico o con efectos jurídicos para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la misma.

Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH). Es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes.
En la determinación a que se refiere el apartado anterior no se incluirán los elementos especulativos.

Valor máximo legal (VML). Es el precio máximo de venta de un inmueble o vivienda, en su caso, sujeto a protección pública, establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

Valor por comparación, valor por actualización, valor residual. Es el valor obtenido mediante la aplicación de los métodos técnicos de comparación, actualización de rentas y residual respectivamente.

Valoración intermedia de obra. Es cualquiera de las valoraciones que se emiten con posterioridad a la tasación inicial y durante la construcción o rehabilitación de un elemento o edificio, en los que se refleja el avance de las obras y el porcentaje de la obra ejecutada y cualquiera otra circunstancia de la construcción que pueda afectar al valor de tasación. Su emisión no implica la actualización de los valores contenidos en la valoración inicial.

Vida útil. Es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación.

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 25/05/2022 a las 17:14 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación T4WTB7FJO