

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Moisés Ventura Palos, Arquitecto Técnico de la Mercantil **ARCO VALORACIONES S.A.**, inscrita en el Banco de España con el nº4416 y fecha 15 de Julio de 1992.

Certifico que el terreno situado en Calle Alcalde Electo Carballo Nº 64, Culleredo (La Coruña) solicitada a nombre de **EPAAT, S.L.**, para la finalidad de **CONSTITUIR GARANTÍA HIPOTECARIA**, se ha realizado de acuerdo a la Orden del Ministerio de Economía ECO/805/2.003 de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, y tiene un valor de tasación e hipotecario actual, sin considerar cargas hipotecarias que pudieran afectarle, de: **DOSCIENTOS CINCUENTA MIL QUINIENTOS VEINTIDÓS EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS.**

VALOR TASACIÓN / HIPOTECARIO: 250.522,99 €

VALOR TOTAL DE DERECHO: 115.641,41 €

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

Titular	Registro	Sección	Finca	Tomo	Libro	Folio	Hoja	Incrip.	IDUFIR
SANCHEZ RUBAL MANUEL ANTONIO, SANCHEZ RUBAL LUCIANO, EPAAT SL, AYUNTAMIENTO CULLEREDO, RUBAL YAÑEZ MODESTA, RUBAL YAÑEZ MODESTA, SANCHEZ RUBAL PATRICIA EUGENIA, SANCHEZ RUBAL PEDRO JOSE, JUNTA COMPENSACION POLIGONO M8 M9 Y M10 PLAN, SANCHEZ RUBAL GUSTAVO, SANCHEZ RUBAL MAURICIO, DIRECCION GENERAL PATRIMONIO XUNTA GALICIA, PRADO COSTAS XOSE RAMON, MARTINEZ RUBAL MARIA OLGA, EPAAT SL, SANCHEZ RUBAL MANUEL ANTONIO, SANCHEZ RUBAL LUCIANO, RUBAL YAÑEZ MODESTA, RUBAL YAÑEZ MODESTA, SANCHEZ RUBAL PATRICIA EUGENIA, SANCHEZ RUBAL PEDRO JOSE, SANCHEZ RUBAL GUSTAVO, SANCHEZ RUBAL MAURICIO, MARTINEZ RUBAL BEATRIZ, SANCHEZ VEIGA JULIO, SERVICIOS INMOBILIARIOS NUÑEZ BALBOA SL, MARTINEZ DOMINGUEZ JOSE, RUBAL YAÑEZ OLGA, MARTINEZ RUBAL BEATRIZ, MARTINEZ RUBAL MARIA OLGA, MARTINEZ RUBAL ANA MARIA, AYUNTAMIENTO CULLEREDO, SERVICIOS INMOBILIARIOS NUÑEZ BALBOA SL	A CORUÑA 3	0	32876		421	35			15017000797979

SUPERFICIES Y VALORES:

Finca	Ref. Catastral	Sup. Registral (m²)	Sup. Catastral (m²)	Sup. Adoptada (m²)	Valor Catastral (€)	Valor Actual (€)
32876	0563983NH5906N0001JG	1.637,25	1.635,00	1.637,25	0,00	250.522,99

Método Empleado: Método Residual Dinámico

LIMITACIÓN AL DOMINIO:

Limitación al Dominio (Solar - Nº Finca 32876):
Limitaciones y cargas según escritura

CONDICIONANTES:

Tasación emitida sin condicionantes.

ADVERTENCIAS GENERALES:

Se advierte que existen discrepancias entre la dirección registral y la real del inmueble a tasar tras la inspección ocular del mismo. Sería pertinente una modificación de la dirección registral para que sea coincidente con la comprobada.

Se advierte que de los valores de tasación deberá deducirse, en su caso, cuantas cargas más puedan recaer sobre el inmueble.

Se advierte que no se ha dispuesto de la documentación oficial para el cálculo de los flujos de caja. Los cálculos utilizados en la presente tasación se han hecho en el supuesto del cumplimiento de los plazos establecidos en la hipótesis de cálculo. Cualquier alteración o posible incidencia que pudieran surgir llevaría consigo una dilatación del proceso y una alteración del valor de tasación.

Se advierte que no se ha dispuesto de Cédula Urbanística o Certificación Municipal que permita determinar la clase de suelo y su aprovechamiento urbanístico. Cualquier alteración en los parámetros de cálculo adoptados modificaría notablemente el valor de tasación.

El tipo de actualización adoptado en el presente informe representa la rentabilidad media que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Esta tasa de actualización se calcula sumando la Tasa Libre de Riesgo y la Prima de Riesgo, determinada en términos reales a partir de información sobre promociones inmobiliarias y

MATRIZ DE RIESGOS DEL SUELO

ENTIDAD TASADORA: Arco Valoraciones S.A.

Fecha de referencia: 21/08/2014

Encargo recibido de: Particular

Identificación del SUELO

Referencia Catastral:

Domicilio: Calle Alcalde Electo Carballo Nº 64

Provincia: La Coruña

Municipio: Culleredo

Código Postal: 15174

CARACTERÍSTICAS		1	2	3	4	5	6
CLASE	1 Tipo de suelo	1					
		Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado (programado)	Suelo urbanizable no sectorizado (no programado)	Suelo no urbanizable o rústico valorado con expectativas urbanísticas	
DESARROLLO	2 Desarrollo del planeamiento	1					
		Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado	Urbanización recepcionada por el ayuntamiento
GESTIÓN	3 Sistema de gestión	1					
		Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión	Sin gestión
% ÁMBITO	4 Porcentaje del ámbito valorado	1					
		100%	> 80%	> 60%	> 50%	< 50%	
TAMAÑO DEL PROYECTO	5 Superficie parcela m ²	1					
		< 10.000	< 100.000	< 500.000	< 1.000.000	> 1.000.000	
	6 Aprovechamiento sobre rasante m ²	1					
		< 10.000	< 50.000	< 150.000	< 250.000	> 250.000	
MUNICIPIO	7 Categoría del municipio y número de habitantes			3			
		Capitales y similares > 100.000	Capitales y similares > 50.000	> 20.000	> 10.000	< 10.000	
TIPOLOGÍA	8 Producto a desarrollar			3			
		VPO o VPP de 1ª residencia	Primera residencia libre	2ª residencia, hotel, oficina, comercial	Industrial, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros.	

Solar Terciario

SOLICITANTE

NOMBRE: EPAAT, S.L.
CIF: B-15328933
DIRECCIÓN: Rua Ocarina 7
LOCALIDAD: Oleiros
MUNICIPIO: Oleiros
PROVINCIA: La Coruña
Código Postal: 15176

OBJETO DE TASACIÓN

Solar Terciario sito en Calle Alcalde Electo Carballo Nº 64 - Culleredo (La Coruña)

FINALIDAD DEL INFORME

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, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981 de 25 de Marzo de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario financiero.
La presente tasación se ha realizado de acuerdo a la Orden del Ministerio de Economía ECO/805/2.003 de 27 de Marzo (B.O.E. núm. 85 de 9 de abril), con las modificaciones introducidas en la EHA/3011/2.007 de 4 de Octubre (B.O.E. núm. 249 de 17 de Octubre) y la EHA/564/2008 de 28 de Febrero (B.O.E. núm. 56 de 5 de Marzo), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras y no podrá utilizarse transcurridos seis meses desde su fecha de emisión.

FECHA

21/08/2014

1. OBJETO DE TASACIÓN

1.01 Identificación del Objeto Tasado

Solar
Calle / Plaza Calle Alcalde Electo Carballo Nº 64
Localidad Culleredo
Municipio Culleredo
Provincia La Coruña
Código Postal 15174
Coordenas GPS X -8,37696489378244
Coordenas GPS Y 43,323262626525

2. IDENTIFICACIÓN REGISTRAL - CATASTRAL

2.01 Datos Registrales

Titular	Registro	Sección	Finca	Tomo	Libro	Folio	Hoja	Incrip.	IDUFIR
SANCHEZ RUBAL MANUEL ANTONIO, SANCHEZ RUBAL LUCIANO, EPAAT SL, AYUNTAMIENTO CULLEREDO, RUBAL YAÑEZ MODESTA, RUBAL YAÑEZ MODESTA, SANCHEZ RUBAL PATRICIA EUGENIA, SANCHEZ RUBAL PEDRO JOSE, JUNTA COMPENSACION POLIGONO M8 M9 Y M10 PLAN, SANCHEZ RUBAL GUSTAVO, SANCHEZ RUBAL MAURICIO, DIRECCION GENERAL PATRIMONIO XUNTA GALICIA, PRADO COSTAS XOSE RAMON, MARTINEZ RUBAL MARIA OLGA, EPAAT SL, SANCHEZ RUBAL MANUEL ANTONIO, SANCHEZ RUBAL LUCIANO, RUBAL YAÑEZ MODESTA, RUBAL YAÑEZ MODESTA, SANCHEZ RUBAL PATRICIA EUGENIA, SANCHEZ RUBAL PEDRO JOSE, SANCHEZ RUBAL GUSTAVO, SANCHEZ RUBAL MAURICIO, MARTINEZ RUBAL BEATRIZ, SANCHEZ VEIGA JULIO, SERVICIOS INMOBILIARIOS NUÑEZ BALBOA SL, MARTINEZ DOMINGUEZ JOSE, RUBAL YAÑEZ OLGA, MARTINEZ RUBAL BEATRIZ, MARTINEZ RUBAL MARIA OLGA, MARTINEZ RUBAL ANA MARIA, AYUNTAMIENTO CULLEREDO, SERVICIOS INMOBILIARIOS NUÑEZ BALBOA SL	A CORUÑA 3	0	32876		421	35			1501700079799

Superficies:

Finca	Ref. Catastral	Sup. Registral (m²)	Sup. Catastral (m²)	Sup. Adoptada (m²)	Valor Catastral (€)
32876	0563983NH5906N0001JG	1.637,25	1.635,00	1.637,25	0,00

2.02 Observaciones

Finca Nº 32876:
Servidumbre de paso

2.03 Comprobación de linderos. Observaciones:

Finca Nº 32876:
Se verifican los linderos registrales en la visita realizada

2.04 Identificaciones del Inmueble. Localización:

Finca Nº 32876:
Inmueble identificado por descripción registral

2.05 Limitación al dominio:

Finca Nº 32876:
Limitaciones y cargas según escritura

3. LOCALIDAD Y ENTORNO

3.01 Ubicación

Ubicación Relativa al Municipio Nivel medio

Ubicación Relativa en el Barrio o Zona . . Nivel medio
Ubicación Relativa al Inmueble Nivel medio

3.02 Población

Tipo de Núcleo Autónomo
Número de Habitantes 29.416
Crecimiento de la Población Estable
Actividad Dominante Sector industrial y Primario
Nivel de Renta en la Zona Media

3.03 Entorno

Rasgos Urbanos de Entorno Culleredo (antiguamente conocido como Alvedro) es un municipio español, perteneciente a la provincia de La Coruña, en la comunidad autónoma de Galicia. Forma parte del área metropolitana de La Coruña.
Culleredo está situado en el extremo sur de la ría del Burgo. Limita al norte con el océano Atlántico a través de la ría del Burgo, y con el municipio de La Coruña; al este con Oleiros, Cambre y Carral; al sur, con Cerceda y al oeste, con La Coruña, Arteijo y Laracha.
Culleredo es un municipio fuertemente influido por su proximidad a La Coruña, fuertemente influido por la presencia del aeropuerto de Alvedro y del polígono industrial del mismo nombre, volcada al sector secundario. Por otro lado se orientan hacia el sector primario, aunque también es importante la presencia en ellas de muchas segundas residencias de ciudadanos de La Coruña.
Caracterización del Entorno Entorno urbano de carácter residencial y comercial, de viviendas plurifamiliares y unifamiliares. Grado medio de consolidación. Buenos accesos por la carretera

3.04 Significación de Entorno.

Tipo de Entorno Urbano	Consolidación Media
Grado de Desarrollo Medio	Renovación Bajo
Uso Predominante Principal Residencial	Uso Predominante Secundario Comercial

3.05 Infraestructura en el entorno

Luz Suficiente	Agua Suficiente
Electricidad Suficiente	Saneamiento Suficiente
Asfaltado de calles Suficiente	Encintado de Aceras Suficiente

3.06 Equipamientos y Comunicaciones en el entorno

Comunicaciones En cuanto a las comunicaciones, atraviesan el municipio las autopistas AP-9 (La Coruña-Santiago-Vigo-Portugal) y A-6 (Madrid-La Coruña); las líneas de tren a Santiago de Compostela, Madrid y Lugo; la N-550 Santiago de Compostela-La Coruña y la AC-400 Muros-Ponte do Porco. También se encuentra el aeropuerto de Alvedro en este término municipal.
Aparcamientos Suficientes

3.07 Equipamientos (Existencia y Nivel) en el entorno

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

3.08 Comentarios sobre el Entorno Tasado

4. TERRENO

4.01 Características

El inmueble cuenta con seguridad privada No

	Proximidad al núcleo urbano
Solar	Suelo urbano

Superficies:

	Nº Finca	Ref. Catastral	Sup. Adoptada (m²)	Inmueble Singular
Solar	32876	0563983NH5906N0001JG	1.637,25	No

4.02 Contaminación

- En el presente informe no se han realizado procedimientos técnicos para el estudio de la posible existencia de contaminación en el inmueble ya que no es el objeto de éste, ni está redactado por un especialista en la materia. No obstante lo anterior, según las comprobaciones visuales realizadas y el conocimiento del entorno del que se dispone, se ha de informar lo siguiente:

- Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte al terreno No
- Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte a la construcción No
- Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte a acústica No
- Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte al ambiente No
- Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte a otras áreas distintas de las anteriores No

5. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

5.01 Planeamiento Urbanístico General

- Tipología de Planeamiento General Plan General de Ordenación Urbana
- Nombre del Planeamiento General PXOU Culleredo
- Fase de aprobación en que se encuentra Aprobación definitiva

5.02 Clasificación Urbanística

- El terreno cumple la condición de solar Si
- Requiere Planeamiento de Desarrollo: No
- Posible inicio de construcción en menos de un año Si
- El terreno es parcelona resultante Si
- Supendida concesión de licencias No
- Clasificación del suelo según Planeamiento vigente Urbano consolidado
- Descripción Clasificación del Suelo Urbano
- Identificador y/o denominación del sector PP CORDEDA 2ª FASE
- El sector se divide en más de una Unidad de Gestión No
- Infraestructuras El terreno dispone de todos los servicios urbanísticos para su consideración como SOLAR, es decir de asfaltado de calle, encintado de aceras, alumbrado público, suministro de electricidad y teléfono, conexión a la red general de saneamiento y abastecimiento de agua.

5.03 Planeamiento Urbanístico de Desarrollo

- Tipología de Planeamiento de Desarrollo No necesario
- Observaciones No es necesario ningún planeamiento de desarrollo al ser parcela resultante.
Para el inicio de las obras sólo hace falta proyecto de ejecución y licencia de obra.
- Grado de desarrollo alcanzado por el Planeamiento Urbanización finalizada
- Existen limitaciones o afecciones por normativa sectorial y/o legislación (costas, carreteras, FFCC, aeropuertos, red eléctrica, impacto ambiental, etc...) No

5.04 Gestión Urbanística

5.04.01 Equidistribución

- Sujeto de la Iniciativa de Gestión No procede
- Sistema de Actuación Licencia
- Área sujeta a Expropiación Forzosa No procede

	Nº Finca	Fase de Gestión
Solar	32876	Parcelas resultantes inscritas

5.04.02 Urbanización

	Nº Finca	% Urbanización ejecutada	Paralización de la Urbanización
Solar	32876	0,00 %	No

5.05 Características del Sector

Producto a desarrollar 2ª residencia, hotel, oficina, comercial

5.06 Calificación Urbanística

Calificación del Suelo Uso terciario
 Descripción Calificación del Suelo Uso terciario con aprovechamiento comercial
 Parcela susceptible de división No procede
 Usos Característicos No procede
 Usos Compatibles Aprovechamiento comercial 20863 m3
 Se permite el uso residencial para guardería del edificio.
 Edificabilidad neta máxima (m²/m²) 5795,22 m2c
 Volumetría Máxima 0,00 m³/m²
 Retranqueo a Fachada 3 m
 Retranqueo a Linderos
 Alturas Máximas Permitidas B + 3 pl
 Fondo Máximo (m)
 Parcela Mínima (m²)
 Fachada Mínima (m)
 Ocupación Máxima en Superficie 0,00 %
 Nivel Urbanístico según ECO/805/2003 Nivel I
 Tiempo en meses para conseguir la Licencia de Obras 6
 La parcela cumple fachada y parcela mínima, y/o el producto edificatorio cumplirá los retranqueos No procede
 La parcela es edificable No procede

5.07 Aprovechamientos Urbanísticos

5.07.01 Unidades de elementos por tipología

Inmueble	Residencial (viv. protegida)	Residencial (viv. 1ª residencia)	Residencial (viv. 2ª residencia)	Oficinas	Locales	Uso Industrial	Hotelero	Trasteros	Plazas de garaje	Otros Usos
Solar	0	0	0	0	30	0	0	0	0	0

5.07.02 Superficies de aprovechamiento según tipología

Inmueble	Residencial (viv. protegida)	Residencial (viv. 1ª residencia)	Residencial (viv. 2ª residencia)	Oficinas	Locales	Uso Industrial
Solar	0,00 m ² c	0,00 m ² c	0,00 m ² c	0,00 m ² c	5.795,22 m ² c	0,00 m ² c

Inmueble	Hotelero	Trasteros	Plazas de garaje	Logística	Dotacional	Recreativa	Otros Usos
Solar	0,00 m ² c	0,00 m ² c	0,00 m ² c	0,00 m ² c	0,00 m ² c	0,00 m ² c	0,00 m ² c

5.07.03 Terreno y Edificabilidad Adoptada

Inmueble	Superficie adoptada para el terreno	Índice de edificabilidad adoptado	Edificabilidad Lucrativa Patrimonializable	Proyecto de Obra
Solar	1.637,25 m ²	1,00 m ² /m ² s	5.795,22 m ²	No

5.07.04 Hipótesis de Edificación a Desarrollar

Aprovechamiento sobre rasante m² < 10.000

Cálculo de superficie y producto edificatorio probable:

Teniendo en cuenta los usos permitidos, se adopta como producto edificatorio más probable la construcción de un edificio comercial de 3 plantas de altura con una edificabilidad total de 20.863 m3 tal y como refleja el proyecto de compensación.

Teniendo en cuenta las alturas libres mínimas establecidas por normativa (4 m en planta baja y 3 m en el resto 3 plantas) se establece una altura total de 14,40 m de lo que resulta una edificabilidad total de 5795,22 m2c (20.863 / 14,40 x 4)

Se estima que el inmueble se distribuirá en 30 locales de aproximadamente 200 m2c

Calidad de la edificación del producto a desarrollar No procede

Se dispondrá de Zonas Comunes Especiales No procede

Se dispondrá de ascensor No procede

6. RÉGIMEN DE TENENCIA Y OCUPACIÓN

6.01 Régimen de Tenencia y Ocupación

Nº Finca	Estado Ocupación	Ocupante	Título de Ocupación
32876	Desocupado	Desocupada	Propietario

6.02 Cambio de dirección.

Ha habido un cambio de dirección del bien Solar:

Dirección antigua: Parcela T

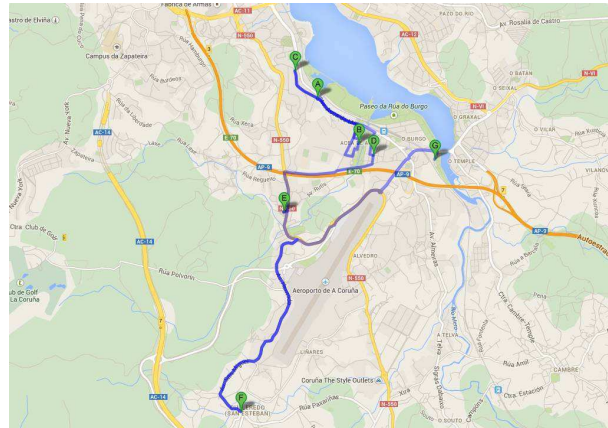
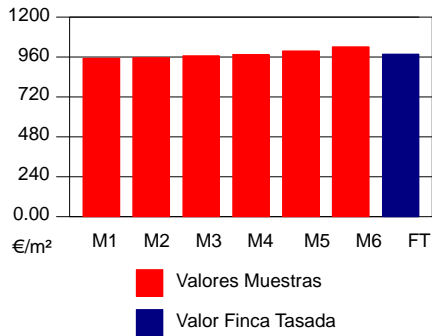
Dirección actual: Calle Alcalde Electo Carballo Nº 64

Justificación del cambio de dirección: Con posterioridad a la inscripción registral el ayuntamiento renombró las calles

7. INFORMACIÓN DE MERCADO

7.01 Información de Mercado (Local)

Análisis Gráfico de Muestras



● Finca Tasada
● Muestras

Datos	Muestra-1	Muestra-2	Muestra-3	Muestra-4	Muestra-5	Muestra-6	Inmueble Tasado
Dirección	Calle Tierno Galvan	Calle Alcalde Electo Carballo 28	Calle Fernando Perez de Traba S/N	Plaza Sagrada Familia 4	Sitio Culleredo S/N	Paseo de los Templarios S/N	Calle Alcalde Electo Carballo Nº 64
Población	Culleredo	Culleredo	Culleredo	Culleredo	Culleredo	Culleredo	0
Código Postal	15174	15174	15174	15174	15174	15174	15174
Fecha Sondeo	12/08/2014	16/07/2014	16/07/2014	12/08/2014	16/07/2014	16/07/2014	12/08/2014
Fuente de la Muestra	Internet	Internet	Internet	Internet	Internet	Internet	-
Estado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	-
Tipo	Local	Local	Local	Local	Local	Local	-
Año Const. (Aprox.)	1980	2005	2006	0	2002	2006	0
C.T.F.	1	0.96	1	1	0.94	1	-
Sup. del Local	> 65 <= 100	> 150 <= 200	> 100 <= 150	> 100 <= 150	> 100 <= 150	> 150 <= 200	> 100 <= 150
Ubicación	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra
Long. Fachada.	3 - 10	3 - 10	3 - 10	3 - 10	3 - 10	3 - 10	3 - 10
Sup. Parcela (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Const. PP.ZZ.CC (m²)	96,00	160,00	107,00	120,00	120,00	170,00	0,00
Precio Unitario de Oferta(€/m²)	1.031,25	1.062,50	1.074,77	1.083,33	1.166,67	1.323,53	-

Cálculo	Muestra-1	Muestra-2	Muestra-3	Muestra-4	Muestra-5	Muestra-6	Inmueble Tasado
Situación de la Edif.	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	Mejor	-
Accesibilidad	Igual	Igual	Igual	Igual	Mejor	Mejor	-
Zona - Visibilidad	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	Mejor	-
Coef. Tabla Fondo	Peor	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	-

Precio Venta (€)	89.100,00	153.000,00	103.500,00	117.000,00	126.000,00	202.500,00	-
Coef. Homog.	1,0250	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	0,8574	-
Peso Muestra (%)	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67	-
Valor Unitario (€/m²)	928,1250	956,2500	967,2897	975,0000	1.050,0000	1.191,1765	-
V. Unit. Homog. (€/m²)	951,3281	956,2500	967,2897	975,0000	997,5000	1.021,2850	-
Valor en Peso	158,55	159,38	161,21	162,50	166,25	170,21	-

En el presente estudio de mercado se aportan testigos donde sus valores han sido analizados y corregidos a la baja en concepto de gastos de negociación, con el objeto que los valores de los testigos se ajusten a la realidad del mercado inmobiliario actual.

Valor Unitario Homogeneizado por Comparación Adoptado: 978,11 €/m²

7.02.01 Oferta y Demanda de inmuebles similares en la zona

Local:

La oferta de inmuebles nuevos o en construcción en venta en la zona es baja; siendo la oferta de inmuebles en venta de segunda mano baja.

La demanda de inmuebles nuevos o en construcción en la zona es la demanda es baja; siendo la demanda de inmuebles en venta de segunda mano la demanda es baja.

7.02.02 Análisis del Inmueble Tasado

Local:

El tamaño de inmueble es adecuado, siendo su distribución adecuado para el uso al que está destinado. La situación del mismo es normal y no se observan factores ambientales negativos.

7.02.03 Comentarios sobre el Entorno Tasado

Local:

Entorno urbano de carácter residencial y comercial, de viviendas plurifamiliares y unifamiliares. Grado medio de consolidación. Buenos accesos por la carretera

7.02.04 Observaciones

Local:

La homologación se ha realizado con testigos de similares características, tipología al inmueble tasado.

8. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

8.01 Datos para el cálculo del valor.

Datos para el cálculo del valor del elemento Solar

NºFinca	Sup. Terreno Adoptada (m²)	Edif. Adoptada (m²t/m²s)
32876	1637,25	1

TLR:	2,71 %
PR Adoptada:	14 %
PR (Mín):	12 %
b Adoptada:	0,25
Sup. Construida Cálculo	5795,22 m²c

* b Adoptada es el máximo entre el considerado en la normativa ECO y el cálculo $1,5 \cdot (TLR + PR)$

* En este informe no se considera los voladizos por entenderlos compensados con las zonas comunes.

8.02 Cálculo de Costes de Construcción

Valor de Construcción del elemento: Solar

Costes de producto edificatorio:

Descripción	Superficie (m²)	Coste Const. (€/m²)	Total Const. (€)
Local	5.795,22	530,00	3.071.466,60

TOTAL	5.795,22	3.071.466,60
--------------	-----------------	---------------------

Costes de Urbanización:

Descripción	Superficie (m²)	Coste Const. (€/m²)	Total Const. (€)
Total Urbanización	1.637,25	50,00	81.862,50

Costes generales:

	Porcentaje sobre Total Const.	Total (€)
HONORARIOS, LICENCIAS, ETC	6,00	184.288,00
GASTOS GENERALES	20,00	614.293,32
GASTOS DE DEMOLICIÓN	0,00	0,00
TOTAL		798.581,32

TOTAL GASTOS: 3.951.910,42 €

8.03 Cálculo del Valor Óptimo de Venta

Aplicaremos los valores unitarios sobre las superficies computables.

Elemento Solar

Descripción	Superficie (m²)	Precio Venta(€/m²)	Total Venta(€)
Local	5.795,22	978,11	5.668.355,68
Total	5.795,22		5.668.355,68

8.04 Cálculo del Valor de Suelo.

- MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO ELEMENTO Solar:

Los cálculos del valor del suelo, mediante el método residual estático, vendrán determinados por la fórmula que se muestra a continuación:

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

VM = Valor de Mercado del Inmueble.	5.668.355,68 €
TLR = Tasa Libre de Riesgo adoptada.	2,71 %
PR = Prima de Riesgo adoptada.	14,00 %
b = Margen de Beneficios del Promotor adoptado:	25,06 %
CC = Coeficiente Corrector.	1,00
Ci = Costes Necesarios Considerados.	3.951.910,42 €
F = Valor del Terreno.	295.955,33 €

$$F = (5.668.355,68 (1 - 0,2506) - 3.951.910,42) * 1,00$$

$$F = 295.955,33 €.$$

De donde se desprende que el valor por m² es de 180,76 €.

- MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO ELEMENTO Solar:

En el presente informe, se ha calculado el valor del suelo mediante el método residual estático para aumentar el grado de información y como medida de control sobre el valor calculado mediante el método residual dinámico, que en definitiva será el valor de tasación. Para determinar este último valor, mediante el mencionado método, se hace necesario la construcción de una tabla de flujos y la aplicación de la fórmula del Valor Actual Neto, que viene representada en la siguiente fórmula:

$$F = \sum \frac{Ej}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{Sk}{(1+i)^{tk}}$$

- F** = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.
- Ej** = Importe de los ingresos previstos en el periodo J.
- Sk** = Importe de los pagos previstos en el momento K.
- tj** = N° de periodos de tiempo previstos desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los ingresos.
- tk** = N° de periodos de tiempo previstos desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.
- i** = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados.

En la estimación de la tabla de flujos se deberá tener en cuenta que:

- Los Gastos e Ingresos se consideran flujos de caja negativos y positivos respectivamente, por lo que el VAN resultará positivo si el proyecto financiero tiene rentabilidad mayor de cero. Este valor coincidirá con el valor adjudicado al suelo ya que, al haber introducido todas las inversiones iniciales necesarias menos esta, el valor residual que quedará será el que le corresponda al mencionado terreno. Una vez incluido dentro de la fórmula hará que su valor sea cero y por tanto la operación tenga una Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) positiva.
- En este estudio, no se tendrá en cuenta los resultados financieros, los extraordinarios, el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), ni la inflación, además, no se seguirá el criterio contable de devengo, por lo que sólo se analizarán las entradas y salidas de tesorería.
- El esquema que se representa es una simplificación de la realidad, con cobros y pagos que se repartirán en periodos de tiempo concretos, y proporcionará un valor en unidades monetarias actualizado al momento inicial que resumirá todo el análisis realizado.
- En la tabla figuran los periodos de tiempo con el número n-1, es decir 0, 1, 2, 3, etc.
- El tipo de actualización de un proyecto financiero puede representar el coste de capital ponderado de los recursos necesarios para financiarlo o la rentabilidad media anual exigible para llevar a cabo dicho proyecto. Por ello, para hallar la tasa mínima para actualizar los flujos de caja, se estimará la Tasa Libre de Riesgo en términos constantes y la prima de riesgo media de los productos edificatorios adoptados. A ello se le añadirán los diferenciales apropiados que incluyan los resultados financieros y el riesgo adecuado del proyecto.
- Para simplificar los cálculos, se procede a convertir cada uno de los valores totales estimados a valores unitarios sobre superficie bruta. Además, la representación en la tabla de flujos del reparto de estos valores, se realizará en porcentajes para una más clara comprensión.

Periodo de Tiempo Utilizado:	Años				
CONCEPTOS	€/m ²	PERIODOS			
Inversión + Gastos	€/m ²	0	1	2	3
Coste Const. Local	1.875,9912	0,00%	50,00%	50,00%	0,00%
Honorarios	112,5595	0,00%	50,00%	50,00%	0,00%
Gastos Generales	375,1982	0,00%	50,00%	50,00%	0,00%
Coste de Urbanización	50,0000	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Inversión + Gastos	2.413,7489	50,0000	1.181,8745	1.181,8745	0,0000
Ventas	€/m ²	0	1	2	3
Venta Local	3.462,1198	0,00%	0,00%	25,00%	75,00%
Total Ventas	3.462,1198	0,0000	0,0000	865,5300	2.596,5898
Cash-Flow	1.048,3708	-50,0000	-1.181,8745	-316,3445	2.596,5898
VAN	153,0145	-50,0000	-953,1246	-205,7391	1.361,8783
VALOR ACTUAL NETO (VAN)	153,0145 €/m²				
Deuda Pública	2,7100 %				
I.P.C.	0,1000 %				
Tasa Libre de Riesgo(Cte)	2,6074 %				
Prima de Riesgo (Cte)	14,0000 %				
Tasa de Actualización Mínima	18,6074 %				
Tasa de Actualización Adoptada Anual (Cte)	24,0000 %				
Tasa de Actualización Adoptada Periodo (Cte)	24,0000 %				

Plazo máximo estimado correspondiente a la construcción	36 meses
Plazo máximo estimado correspondiente a la comercialización	48 meses

F = Valor unitario de suelo (€/m²) x Superficie de suelo (m²)

F = 153,0145 €/m² x 1.637,25 m²

F = 250.522,99 €

Valor unitario por metro cuadrado de suelo: 153,0145 €/m²

VALOR DEL TERRENO Solar: 250.522,99 €

VALOR DEL TERRENO TOTAL*: 250.522,99 €

*Sumatorio de los valores del suelo calculados.

9. VALORES DE DERECHOS

Datos de la finca:

Nº Finca: 32876

Valor de la finca: 250.522,99 €

Tipo Derecho	%	Normativa	Duración Derecho	Nº de años que resta para el fin del derecho	Nº de años del usufructuario	Valor Derecho (€)
Pleno Dominio	46,16	-	No Procede	-	-	115.641,41
TOTAL						115.641,41

VALOR TOTAL DE DERECHO: 115.641,41 €

10. RESUMEN DE VALORES

10.01 Desglose de valores por fincas

- Se muestra el valor desglosado por fincas registrales para el reparto de cargas.

Fincas del elemento Solar:

Finca	Superficie Adop. (m ²)	Valor Tasación (€)	Valor Derecho (€)
32876	1.637,25	250.522,99	115.641,41

11. RESUMEN DE LA TASACIÓN

11.01 Valor de Tasación/Hipotecario

VALOR DE TASACIÓN:

DOSCIENTOS CINCUENTA MIL QUINIENTOS VEINTIDÓS EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (250.522,99 €)

VALOR TOTAL DE DERECHO:

CIENTO QUINCE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UN EUROS CON CUARENTA Y UN CÉNTIMOS (115.641,41 €)

Bienes	Nº Finca	Valor Finca Pleno Dominio (€)	Descripción de Derechos calculados	Valor de Derecho (€)
Solar	32876	250.522,99	46,16% Pleno Dominio	115.641,41

11.02 Advertencias Generales

12. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN FACILITADA

12.01 Comprobaciones Realizadas

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Inspección Ocular Interior del Inmueble | <input checked="" type="checkbox"/> Descripción Registral |
| <input checked="" type="checkbox"/> Superficie | <input checked="" type="checkbox"/> Estado de Conservación |
| <input checked="" type="checkbox"/> Estado de Ocupación y Tenencia | <input checked="" type="checkbox"/> Régimen de Protección |
| <input checked="" type="checkbox"/> Adecuación Urbanística | <input type="checkbox"/> Consulta a la Documentación de Planeamiento |

12.02 Documentación Facilitada

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Proyecto Visado | <input type="checkbox"/> Licencia de Obra |
| <input type="checkbox"/> Cédula Urbanística | <input type="checkbox"/> Calificación Provisional |
| <input type="checkbox"/> Calificación Definitiva | <input type="checkbox"/> Contrato de Arrendamiento |
| <input type="checkbox"/> Escritura | <input checked="" type="checkbox"/> Nota Simple |
| <input type="checkbox"/> Estatuto de la Comunidad | <input type="checkbox"/> Recibo última Renta |
| <input type="checkbox"/> Certificado Catastral | <input type="checkbox"/> Certificado del régimen de ocupación y tenencia |
| <input type="checkbox"/> Certificado del Registro de la Propiedad | <input type="checkbox"/> Certificado de las reformas realizadas en el inmueble |
| <input type="checkbox"/> Derechos de Riego | <input checked="" type="checkbox"/> Otros |

13. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

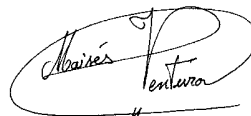
Fecha de la Visita: 12/08/2014

Fecha de caducidad del informe: 21/02/2015

POR LA SOCIEDAD
Arco Valoraciones S.A.

Departamento de Control
Arquitecto Técnico

Tasador
Arquitecto Técnico



Luis Tourón-Figueroa Porto

Alfonso Martínez Martínez

Moisés Ventura Palos

21 de Agosto de 2014