

**ANEXO QUINTO**  
**VALORACIÓN DE NAVE INDUSTRIAL.**

## CERTIFICADO DE TASACIÓN

### IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

<b>Valoración de:</b>	EDIFICIO INDUSTRIAL TERMINADO (EIT)		
<b>Provincia:</b>	MADRID	<b>Código Postal:</b>	28330
<b>Municipio:</b>	SAN MARTIN DE LA VEGA	<b>Localidad:</b>	SAN MARTIN DE LA VEGA
<b>Dirección:</b>	POLIGONO INDUSTRIAL AIMAYR C/ BRONCE, nº 17		

### FECHAS

<b>Fecha de instrucción (encargo):</b>	01/07/2020	<b>Fecha emisión:</b>	06/07/2020
<b>Fecha de visita e inspección:</b>	03/07/2020	<b>Fecha de certificación:</b>	06/07/2020
<b>Fecha de valoración:</b>	06/07/2020	<b>Fecha de caducidad:</b>	06/01/2021

### SOLICITANTE Y FINALIDAD

<b>Entidad mandataria (encargante):</b>	PARTICULAR
<b>Solicitante:</b>	MOLDEO Y DISEÑO, S.L.
<b>Finalidad:</b>	determinar como valor de tasación, el valor de mercado del inmueble 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, [excepto en lo relativo a las comprobaciones derivadas de la visita al interior del inmueble, en caso de no haberse realizado]. La finalidad no se encuentra entre las definidas en el artículo 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

### IDENTIFICACIÓN REGISTRAL

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REGISTRALES								DATOS CATASTRALES			
ELEM	TITULAR	REG. PROP.	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SEC	IDUFIR/CRU	CUOTA	REFERENCIA	CUOTA
EIT	M Y D MODELO Y DISEÑO SL	PINTO Nº 1	655	94	158	7419			100	6239013VK4563N0001RE	100

### COMPROBACIONES

<b>Identificación física mediante inspección ocular:</b>	si	<b>Adecuación al planeamiento:</b>	si
<b>Estado de Ocupación y uso:</b>	si	<b>Cumplimiento Protección Arquitectónica:</b>	si
<b>Régimen de protección:</b>	si	<b>Verificación Registral:</b>	si

### RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

**Renta:**  
No consta que el inmueble valorado se encuentre arrendado.

**Protección:**  
No consta afección a régimen de protección.

### CUADRO DE VALORACIÓN

De acuerdo con las hipótesis de cálculo establecidas para el desarrollo de la operación inmobiliaria y por la aplicación del método consignado en el capítulo de valoración, se obtienen los siguientes datos:

#### CUADRO VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA

Ref	Agru	Tipo	Finca	Superf (m2)	V. Suelo (€)	V. Comparación (€)		V. Actualización de la renta (€)			V. Max Legal (€)	V. Tasación (€)	Venta rápida (€)	V. Seguro (€)	
						Comp	Ajustado	Arrendam	Merc Alqu	Explotación				*Reconst	RD 716/09
1	1	EIT	7419	2.948,30	447.021,25	1.375.411,43	1.375.411,43	0,00	1.304.268,95	0,00	0,00	1.304.268,95		1.061.417,48	857.247,70
<b>TOTALES</b>				<b>2.948,30</b>	<b>447.021,25</b>	<b>1.375.411,43</b>	<b>1.375.411,43</b>	<b>0,00</b>	<b>1.304.268,95</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.304.268,95</b>		<b>1.061.417,48</b>	<b>857.247,70</b>

\* VRB-Vsuelo, según Orden ECO 805/2003.

#### CUADRO AGRUPACIONES

ID Agrupa	Ref Elemento Principal	Nº Elementos	Detalle Elemento Principal	Finca Registral	Valor Suelo Final (€)	VRB Final (€)	Valor Seguro Reconstrucción (€)	Valor Tasación (€)
1	1	1	EDIFICIO 1	7419	447.021,25	1.508.438,73	1.061.417,48	1.304.268,95

### VALOR DE TASACIÓN

El valor de tasación informado se corresponde con el valor por actualización de rentas de inmueble con mercado de alquileres, que para los inmuebles valorados asciende a UN MILLÓN TRESCIENTOS CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS.

**VALOR TOTAL DE TASACIÓN (ADOPTADO):**

**1.304.268,95 €**

**LIMITACIONES AL VALOR**

**Condicionantes:**

No proceden.

**Advertencias:**

Existen discrepancias entre la descripción (o denominación) registral de los linderos y los comprobados, no existiendo dudas en cuanto a la identificación del inmueble.

Se **ADVIERTE** que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, sin precedentes, de confinamiento y escasa actividad motivadas por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios. Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

Se advierte que no se ha dispuesto de nota simple actualizada del inmueble a valorar.

Se **ADVIERTE** que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, derivadas de la crisis originada por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios. Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

**Limitación al uso del informe:** Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.

**Consideraciones:** La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.

**Cargas:** La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas y gravámenes que pudieran afectar al valor.

**OBSERVACIONES FINALES**

Se observa un aumento de la oferta en los últimos meses debido al cierre o deslocalización de algunas de las empresas ubicadas en el polígono, lo que repercute en una mayor competitividad en la venta y por tanto bajada en los valores de comercialización.



**JUICIO CRÍTICO**

**EXPECTATIVA DEL MERCADO INMOBILIARIO ZONAL:** Mercado con evolución de precios similares al IPC y demanda similar a la oferta existente.

**EVOLUCIÓN FUTURA DEL ENTORNO:** La evolución futura del entorno puede influir positivamente en la comercialización del inmueble.

**COMPETITIVIDAD DEL INMUEBLE:** Las características del inmueble presentan un grado de competitividad igual a la media de su entorno.

**FIRMAS**

<p>Supervisada por:</p>  <p>SANZ SÁNCHEZ, JOSÉ ANTONIO ARQUITECTO TÉCNICO</p>	 <p>GLOVAL VALUATION</p> <p>POR LA SOCIEDAD:</p> <p>FIRMA: ANTOLÍN ARQUILLO AGUILERA</p>
--	--

El presente documento carece de validez sin el sello de la sociedad y no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados, de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales y de los posibles vicios o defectos ocultos de la edificación.

---

ENTIDAD: PARTICULAR  
EXPEDIENTE: 98012020997227  
SOLICITANTE: MOLDEO Y DISEÑO, S.L.  
VALORACIÓN DE EDIFICIO INDUSTRIAL TERMINADO  
POLIGONO INDUSTRIAL AIMAYR C/ BRONCE, nº 17  
28330 SAN MARTIN DE LA VEGA  
MADRID

FECHA DE TASACIÓN: 06/07/2020



**INDICE**

INDICE .....	2
HOJA RESUMEN .....	3
SOLICITANTE Y FINALIDAD .....	4
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN .....	4
COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN .....	4
LOCALIDAD Y ENTORNO .....	5
TERRENOS, EDIFICIOS Y ELEMENTOS .....	6
SUPERFICIES .....	11
REGIMÉN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN .....	12
ANÁLISIS DE MERCADO .....	12
CÁLCULOS DE VALORES TÉCNICOS .....	12
VALOR DE TASACIÓN .....	15
CONDICIONANTES .....	15
ADVERTENCIAS .....	15
OBSERVACIONES FINALES .....	15
JUICIO CRÍTICO .....	15
FECHAS, CADUCIDAD Y FIRMAS .....	15
COMPROBACIONES, CRITERIOS Y GLOSARIO .....	16
ANEXO. ESTUDIO DE MERCADO .....	17

**HOJA RESUMEN**
**IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE**

<b>Tipo de inmueble:</b>	EDIFICIO INDUSTRIAL TERMINADO (EIT)
<b>Situación:</b>	POLIGONO INDUSTRIAL AIMAYR C/ BRONCE, nº 17
<b>Municipio:</b>	28330 SAN MARTIN DE LA VEGA
<b>Provincia:</b>	MADRID
<b>Situación actual:</b>	Inmueble en EDIFICIO INDUSTRIAL TERMINADO
<b>Uso:</b>	Industrial
<b>Clasificación urbanística:</b>	URBANO CONSOLIDADO

**DATOS DE LA PROPIEDAD**

<b>Propietario:</b>	M Y D MODELO Y DISEÑO SL
<b>Estado de ocupación:</b>	Ocupación total

**DATOS DE LA TASACIÓN**

<b>Entidad mandataria (encargante):</b>	PARTICULAR
<b>Solicitante:</b>	MOLDEO Y DISEÑO, S.L.
<b>Finalidad:</b>	determinar como valor de tasación, el valor de mercado del inmueble 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, [excepto en lo relativo a las comprobaciones derivadas de la visita al interior del inmueble, en caso de no haberse realizado]. La finalidad no se encuentra entre las definidas en el artículo 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).
<b>Criterio de valoración:</b>	
<b>Cualificación profesional:</b>	Gloval Valuation, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), así como regulada por RICS con el número de registro 043086, y está cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.
<b>Fecha de instrucción (encargo):</b>	01/07/2020
<b>Fecha de visita e inspección:</b>	03/07/2020
<b>Fecha de valoración:</b>	06/07/2020
<b>Fecha emisión informe:</b>	06/07/2020
<b>Fecha de caducidad:</b>	06/01/2021
<b>Limitación al uso del informe:</b>	Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.
<b>Consideraciones:</b>	La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.
<b>Conflicto de interés:</b>	La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para Gloval Valuation, S.A.U.
<b>Independencia:</b>	Gloval Valuation, S.A.U., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.
<b>Cargas:</b>	La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas y gravámenes que pudieran afectar al valor.
<b>Aspectos medioambientales:</b>	No ha sido facilitado por la propiedad ningún estudio o informe de auditoría medioambiental sobre algún posible tipo de contaminación del inmueble. Por lo tanto, el alcance de nuestro informe no contempla ningún coste por este concepto, que en caso de interés, requerirá el encargo de un informe específico sobre ello.
<b>Confidencialidad:</b>	El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de Gloval Valuation, S.A.U.

**RESUMEN DE VALORES**

De acuerdo con las hipótesis de cálculo establecidas para el desarrollo de la operación inmobiliaria y por la aplicación del método consignado en el capítulo de valoración, se obtienen los siguientes datos:

**CUADRO VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA**

Ref	Agru	Tipo	Finca	Superf (m2)	V. Suelo (€)	V. Comparación (€)		V. Actualización de la renta (€)			V. Max Legal (€)	V. Tasación (€)	Venta rápida (€)	V. Seguro (€)	
						Comp	Ajustado	Arrendam	Merc Alqu	Explotación				*Reconst	RD 716/09
1	1	EIT	7419	2.948,30	447.021,25	1.375.411,43	1.375.411,43	0,00	1.304.268,95	0,00	0,00	1.304.268,95		1.061.417,48	857.247,70
<b>TOTALES</b>				<b>2.948,30</b>	<b>447.021,25</b>	<b>1.375.411,43</b>	<b>1.375.411,43</b>	<b>0,00</b>	<b>1.304.268,95</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.304.268,95</b>		<b>1.061.417,48</b>	<b>857.247,70</b>

\* VRB-Vsuelo, según Orden ECO 805/2003.

**LIMITACIONES AL VALOR**

**CONDICIONANTES:**  
No proceden.

**ADVERTENCIAS:**  
Existen discrepancias entre la descripción (o denominación) registral de los linderos y los comprobados, no existiendo dudas en cuanto a la identificación del inmueble.  
Se ADVIERTE que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, sin precedentes, de confinamiento y escasa actividad motivadas por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución

futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios. Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

Se advierte que no se ha dispuesto de nota simple actualizada del inmueble a valorar.

Se ADVIERTE que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, derivadas de la crisis originada por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios. Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

### SOLICITANTE Y FINALIDAD

**Encargante:** PARTICULAR  
**Solicitante:** MOLDEO Y DISEÑO, S.L.  
**Sociedad:** Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España.  
**Finalidad:** determinar como valor de tasación, el valor de mercado del inmueble  
 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, [excepto en lo relativo a las comprobaciones derivadas de la visita al interior del inmueble, en caso de no haberse realizado]. La finalidad no se encuentra entre las definidas en el artículo 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).  
**Método de valoración:** El valor de actualización de rentas de inmuebles con mercado de alquileres, para inmuebles arrendados o que estando vacíos su destino sea el alquiler, con la excepción de las viviendas, se corresponde con el valor que un inversor estaría dispuesto a pagar al contado por la adquisición de un inmueble cuyo destino es el arrendamiento, a la fecha de la tasación, en función de las expectativas de rendimiento de los futuros alquileres. Para su uso es necesaria la existencia de un mercado de comparables en alquiler representativo, estimándose los flujos de caja del inmueble objeto de valoración a lo largo de su vida útil, teniendo en cuenta todos los factores que puedan afectar a su cuantía y a su obtención efectiva (cobros, ocupación actual y probabilidad de la futura, disposiciones legales o cláusulas contractuales que afecten exclusivamente a los flujos de caja del inmueble, morosidad, evolución previsible del mercado). Durante la vigencia de los contratos actuales, los ingresos serán los derivados de las cláusulas de los mismos, no obstante, y en el caso de que la finalidad sea la de servir como garantía hipotecaria, en el supuesto de que estos sean superiores a los de otros inmuebles comparables, se sustituirán por éstos últimos siempre que la diferencia pueda atribuirse a la presencia de elementos especulativos. En el cálculo de los pagos se incluirá cualquier tipo de gasto actual o previsible, incluso recuperable, que pueda soportar la propiedad, ya sea imputable directamente al inmueble, ya sea consecuencia de su destino o necesario para su alquiler. El valor de reversión será el del suelo ajustado con una plusvalía o minusvalía razonable y justificada. El valor de actualización será el valor actual de los flujos de caja (cobros y gastos) mientras dure la explotación, más el valor de reversión al final de la misma, actualizados de acuerdo a un tipo de interés nominal que no podrá ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años y cuyo plazo de vencimiento será igual o superior a cinco años, si la finalidad es la de servir como garantía hipotecaria. El tipo de interés se convertirá en real corrigiéndose del efecto inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que refleje adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se prevea la existencia de flujos de caja, y será adecuado al riesgo del proyecto de inversión, atendiendo particularmente a su volumen, grado de liquidez, al tipo de explotación, a sus características, ubicación física y al riesgo previsible en la obtención de rentas. El tipo elegido debe ser similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables.  
**Normativa:**

### IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

**Valoración de:** EDIFICIO INDUSTRIAL TERMINADO (EIT)  
**Provincia:** MADRID **Código Postal:** 28330  
**Municipio:** SAN MARTIN DE LA VEGA **Localidad:** SAN MARTIN DE LA VEGA  
**Dirección:** POLIGONO INDUSTRIAL AIMAYR C/ BRONCE, nº 17  
**Latitud:** 40.2315067 **Longitud:** -3.6332591  
 1.-Se valora en el presente informe un edificio industrial medianero situado en la c/ Bronce nº 17-B (Polígono Industrial Aymair), en término municipal de San Martín de la Vega (Madrid).  
 2.-Registralmente se describe como nave industrial en San Martín de la Vega en el Polígono Industrial Aymair, calle Bronce nº 17-BIS.  
 3.-Catastralmente finca descrita como edificio industrial situada en la c/ Bronce nº 17-B; referencia alfanumérica 6239013VK4563N0001RE.

#### IDENTIFICACIÓN REGISTRAL:

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REGISTRALES								DATOS CATASTRALES			
ELEM	TITULAR	REG. PROP.	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SEC	IDUFIR/CRU	CUOTA	REFERENCIA	CUOTA
EIT	M Y D MODELO Y DISEÑO SL	PINTO Nº 1	655	94	158	7419			100	6239013VK4563N0001RE	100

## COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

### Comprobaciones:

<b>Identificación física mediante inspección ocular:</b>	si
<b>Estado de Ocupación y uso:</b>	si
<b>Régimen de protección:</b>	si
<b>Adecuación al planeamiento:</b>	si
<b>Cumplimiento Protección Arquitectónica:</b>	si
<b>Realizada Verificación Registral:</b>	si

### Documentación:

#### Doc. Catastral

Pdf OVC

#### Doc. registral

Escrituras

#### Información Urb.

Normas

Planeamiento

## LOCALIDAD Y ENTORNO

### Localidad y Comunicaciones:

#### LOCALIDAD:

TIPO DE NUCLEO: San Martín de la Vega es un municipio del sur de la Comunidad de Madrid, situado en la Comarca de Las Vegas. Limita con los términos municipales de: Pinto, Valdemoro, Ciempozuelos, Chinchón, Morata de Tajuña, Arganda del Rey, Rivas Vaciamadrid y Getafe, ocupando una extensión de 105,93 km<sup>2</sup> a 515 metros de altitud sobre el nivel del mar.

OCUPACIÓN LABORAL: Actividad agrícola e industrial relacionada con el sector de la construcción.

NIVEL DE RENTA: Medio en general.

POBLACIÓN: Núcleo Autónomo con 19.170 habitantes según padrón del 2019.

DENSIDAD DE POBLACION: La densidad de población en el entorno se puede considerar como media-baja.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN: La evolución en el municipio ha sido ligeramente ascendente durante los últimos años.

#### Entorno:

DELIMITACIÓN DEL ENTORNO: El inmueble objeto de valoración se sitúa dentro del Polígono Industrial Aymair, al Oeste del término municipal, equidistante de los municipios de San Martín de la Vega y Pinto. La única vía de acceso es la M-841 si bien está muy próxima la M-506. Se trata de un polígono industrial en el que gran parte de la actividad está relacionada con el sector del automóvil (desguaces, recambios, reparaciones, etc).

GRADO DE CONSOLIDACIÓN: Grado de consolidación del entorno inmediato es medio-alto (alrededor del 70-80%), básicamente de edificaciones industriales tanto aisladas como adosadas.

NIVEL DE DESARROLLO: Lento. Ritmo de desarrollo ralentizado a causa de la relación oferta-demanda.

RENOVACIÓN: En el entorno próximo se producen renovaciones y rehabilitaciones puntuales.

ANTIGÜEDAD CARACTERÍSTICA: Las edificaciones del entorno próximo tienen una antigüedad que oscila entre 10 a 30 años.

ABASTECIMIENTO DE AGUA: Red general de abastecimiento de agua.

PAVIMENTACIÓN: Asfaltado de viales y pavimentado de aceras con baldosa hidráulica.

SANEAMIENTO: Red general de alcantarillado.

SUMINISTRO ELÉCTRICO: Red general de suministro eléctrico.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Medio.

#### EQUIPAMIENTO:

ASISTENCIAL: Escaso, dependiente de otros municipios.

COMERCIAL: Escaso en el entorno.

DEPORTIVO: Nulo.

ESCOLAR/EDUCATIVO: Nulo.

LUDICO: Suficiente (restaurantes y bares).

ZONAS VERDES: Suficientes.

APARCAMIENTO: Escaso a nivel de superficie en el entorno próximo.

#### COMUNICACIONES:

AUTOBUSES: Autobuses interurbanos de línea regular.

METROPOLITANO: No existe.

FERROCARRIL: Existe en el municipio pero está muy alejada del polígono.

RED VIARIA: Carreteras M-841 y M-506. Rápidos accesos a A-4 y M-50.





**TERRENO SOLAR**

8387862

**Identificación:**  
SOLAR

**Datos registrales:**

Referencia:	Finca registral: 7419	Ref. catastral: 6239013VK4563N0001RE
<b>Superficie adoptada: 3250 m2</b>	Sup. registral: 3250 m2	Sup. catastral: 3257 m2

**Descripción:**

MORFOLOGÍA: La parcela tiene forma poligonal regular de rectángulo.

CONDICIONANTES MORFOLOGICOS O GEOLOGICOS: No se tiene constancia de la existencia de condicionantes de tipo geológico.

**LINDEROS REGISTRALES:**

Frente: calle E-f  
Derecha: parcela F-3  
Izquierda: parcela F-4a  
Fondo: parcelas F-18 y F-19

**LINDEROS COMPROBADOS:**

Frente: calle Bronce  
Derecha: parcela señalada con el nº 19 de la calle Bronce  
Izquierda: parcela señalada con el nº 17 de la calle Bronce  
Fondo: fincas señaladas con los números 12 y 14 de la calle Cobre

Si bien hay discrepancias entre la descripción de los linderos registral y comprobados, no existen dudas en cuanto a la identificación del inmueble.

**SUPERFICIES:**

SUPERFICIE REGISTRAL: La superficie registral de la parcela, según figura en la documentación registral aportada es de 3.250 m<sup>2</sup>.

SUPERFICIE CATASTRAL: Según la consulta realizada en la Sede Electrónica del Catastro, la parcela cuenta con una superficie total de 3.257 m<sup>2</sup>.

SUPERFICIE ADOPTADA: Existen discrepancias entre las superficies registral y catastral de la parcela (si bien son muy similares), adoptándose la superficie registral por prudencia valorativa, al ser la menor de ambas.

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES: Se trata de una zona consolidada sin infraestructuras pendientes de ejecutar.

CERRAMIENTO DE PARCELA: Fábrica de bloques y vallas metálicas.

URBANIZACIÓN INTERIOR: La parcela se encuentra asfaltada en su interior.





**Infraestructuras:**

Electricidad: Si Seguridad: No

**Contaminación aparente:**

Terreno: No Construcción: No Acustica: No  
Ambiental: No Otros: No

**Situación urbanística individualizada:**

Suelo: - SOLAR

Clasificación: URBANO CONSOLIDADO

Calificación: INDUSTRIAL

Nivel Suelo: I (Según ECO)

Producto Desarr.: Industrial

Desarr. Planea.: Urbanización finalizada

Prox Nucleo Urb.: Suelo Urbano

V.P.O.: No

Sist Gestión: Licencia

Fase Gestión: Parcelas resultantes inscritas

Estado Urb. (%): 100.00

Paraliz Urb.: No

Fch Fin Gest Urb.:

Ambito valorado: 100 %

PLANEAMIENTO VIGENTE: NNSS de San Martín de la Vega (1996)

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: No procede.

PLANEAMIENTO ULTERIOR: No precisa.

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA: Suelo urbano consolidado.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Ordenanza Actividades Industriales

PARÁMETROS GENERALES:

\* Parcela mínima: 1.000,00 m<sup>2</sup>

\* Retranqueos: 4,00 a lindero posterior y 4,00 m a lindero lateral

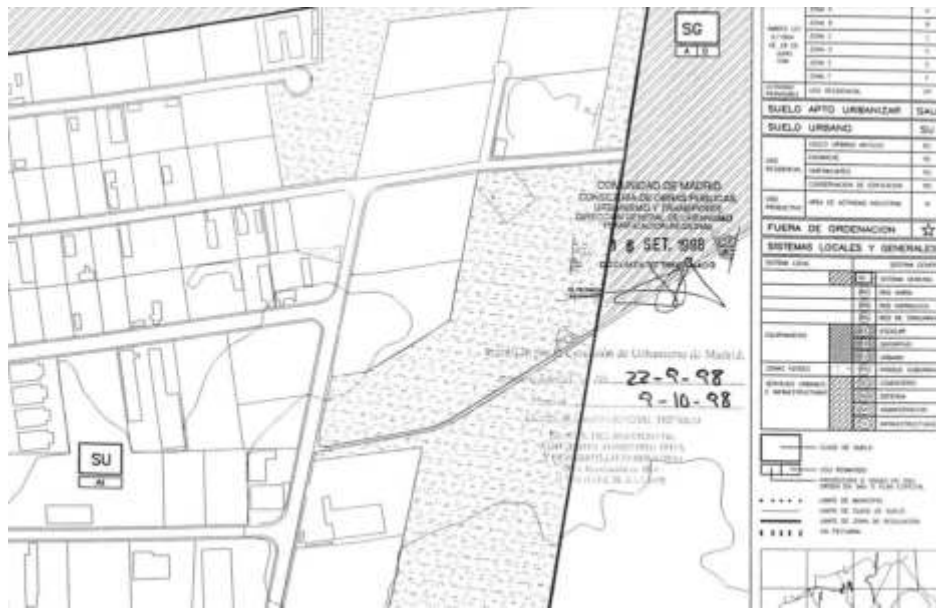
\* Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

\* Altura máxima: 2 plantas (10,00 m)

\* Ocupación: 75%

**Hipótesis de trabajo:**

Conforme a la Sección Quinta de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, Art. 34 Aplicabilidad del método residual, b) Procedimiento de análisis de inversiones con valores actuales (Procedimiento de cálculo estático) 3. El método residual sólo se podrá aplicar mediante el procedimiento estático, a los solares e inmuebles en rehabilitación en los que se pueda comenzar la edificación o rehabilitación en un plazo no superior a un año, así como a los solares edificados. Artículo 40. Procedimiento de cálculo estático 1. Para el cálculo del valor residual por el procedimiento estático se seguirán los siguientes pasos: a) Se estimarán los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de la presente Orden, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. En el caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto. b) Se estimará el valor en venta del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación. Dicho valor será el obtenido por alguno de los métodos establecidos en los artículos precedentes. c) Se Fijará el margen de beneficio del promotor. d) Se Aplicará la fórmula de cálculo:  $F = VM \times (1-b) - \&\#8217; Ci$



Se adopta como hipótesis de promoción más probable la construcción de una edificación industrial.

**EDIFICIO**

8387863

Tipo edificio:	Pareado	nº total elementos edificio:	1
Uso edificio:	Industrial	nº elementos en la valoración:	1
Tipo uso:	Exclusivo	Conservación edificio:	Alta
Tipología:	Edificio Industrial	Cimentación:	Zapatas aisladas
Año construcción:	2002	Estructura:	Pórticos de hormigón
Grado antigüedad:	Segunda Mano 2º Grado (16 a 25 Años)	Forjado:	Unidireccional con bovedillas
Año máximo vida Útil:	2037	Cubierta:	Inclinada acabado-metálico
Estado actual:	Rehabilitación Parcial	Fachada:	Enfoscado
Año rehabilitación:	2010	Nº fachadas edificio:	3
Situación calle:	Secundaria	Fachada Protegida:	No
Ancho calle (m):	20	División Horizontal	Inscrita
Zonas comunes:	No		
Acceso minusválidos:	Si		
Nº portales:	1		
Portería:	No		
Plantas sobre rasante	2		
nº ascensores	0		
Plantas bajo rasante	0		
Edificio completo	Si		
Ubicación relativa en el municipio	Nivel Medio		
Ubicación relativa en el barrio o zona	Nivel Medio		
Instalaciones piscina	No		
Instalaciones Tenis o pádel	No		
Otras instalaciones deportivas	No		
Superficie zona verde			
Ligado Explotación económica	No		
Puertas por planta			
Calidad edificio:	Media		
ITE:	No dispuesta		



DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: Edificación industrial medianera sin actividad actual; la última actividad desarrollada ha sido la fabricación y reparación de piezas de fibra de vidrio. Se distribuye del siguiente modo:

Planta baja destinada a la actividad productiva y almacenaje, y en su parte delantera zona de vestuarios, aseos y comedor de personal.

Planta primera destinada a actividad productiva y almacenaje, y en su parte delantera zona administrativa y de oficinas.

La finca cuenta con un espacio libre de parcela en su parte delantera para el aparcamiento de vehículos, otro espacio libre lateral con espacio para la circulación de vehículos pesados y un último espacio libre en su parte trasera destinado al acopio de productos peligrosos y al almacenaje de producto terminado.

Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE: 2

Nº DE PLANTAS BAJO RASANTE: 0

SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE: 2.948,30 m<sup>2</sup>.  
 SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO RASANTE: 0 m<sup>2</sup>.  
 USO PREDOMINANTE: Industrial.  
 CALIDAD CONSTRUCTIVA GENERAL: Se estima media en términos generales, ligeramente superior a la media.

<b>Construcción autorizada por la normativa urbanística vigente:</b>	Si
<b>Uso autorizado por la normativa urbanística vigente:</b>	Si

**Estado Actual:**

**OBSERVACIONES:**

- 1.- La fecha de construcción del edificio que figura en la Sede Electrónica del Catastro, es el año 2002. El inmueble ha sido objeto de reformas continuadas dado su buen estado actual.
- 2.- Se ha comprobado la antigüedad del inmueble en función de la inspección visual y las características constructivas, verificándose mediante la referencia catastral y del estado de conservación y calidades de las edificaciones observadas durante la visita realizada.
- 3.- Según artículo 19.2 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, para inmuebles ligados a una explotación económica, la vida útil máxima se considerará de 35 años.
- 4.- La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado prácticas específicas que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o vicios ocultos.

**ELEMENTO**

8387864

**Identificación:**

Referencia: 1 Nombre: EDIFICIO 1

**Dirección:**

POLIGONO INDUSTRIAL AIMAYR C/ BRONCE, nº 17, nº 17, Bloque: 0  
 Ampliación: POLIGONO INDUSTRIAL AIMAYR  
 Localidad: SAN MARTIN DE LA VEGA Municipio: SAN MARTIN DE LA VEGA  
 Latitud: 40.2315067 Longitud: -3.6332591

**Descripción: EDIFICIO INDUSTRIAL TERMINADO (EIT)**

TIPOLOGÍA: Nave industrial medianera.  
 CONTAMINACIÓN ACÚSTICA: Media.  
 SOLEAMIENTO: Elevado.  
 ILUMINACIÓN NATURAL: Elevada.

**ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACION:**

CIMENTACIÓN: Zapatas aisladas.  
 ESTRUCTURA: Pórticos de hormigón armado y cerchas metálicas.  
 CUBIERTA: Inclínada de chapa metálica.  
 FACHADAS: Fábrica de bloques.

**ACABADOS Y TERMINACIONES INTERIORES:**

SUELOS: Hormigón pulido en nave, cerámicos en cuartos húmedos y dependencias de personal, y entarimado en oficinas.  
 ACABADOS GENERALES: Se consideran calidades medias.  
 CARPINTERÍA EXTERIOR: Aluminio lacado con acristalamiento sencillo.  
 CARPINTERÍA INTERIOR: Madera barnizada y madera pintada.

**INSTALACIONES:**

ASCENSORES: No dispone.  
 TELEFONO E INTERNET: Dispone.  
 CALEFACCION Y ACS: Dispone.  
 AIRE ACONDICIONADO: Dispone.  
 INSTALACIONES MONOVALENTES: No se consideran para la valoración.

**Tipo inmueble:** EDIFICIO INDUSTRIAL TERMINADO (EIT)  
**Uso registral:** Industrial  
**Uso tasado:** Industrial  
**Tipología unidad tasada:** Nave Industrial

**Ubicación:**  
Ubicación relativa en el municipio: Nivel Medio  
Ubicación relativa en el inmueble: Nivel Medio  
Plantas sobre rasante: 2  
Posición en Edificio: Exterior  
Orientación: No influye en el valor  
Norte: Si  
Este: Si  
**Accesibilidad:** Bien  
Ascensor: No  
Montacargas:  
**Características Morfológicas:**  
Inmueble Polivalente: Si  
Factor de Forma: Bien  
Divisibilidad del elemento: Media  
**Antigüedad y Conservación:**  
Año construcción: 2002  
Año última reforma: 2010  
Intensidad de la reforma: Importante  
Necesita Reforma: No  
Vida Útil total: 35  
Tipo Mantenimiento/Reparación:  
**Ocupación:**  
Ocupación antes: Si  
**Calidades constructivas:** Alta  
**Acabados:**  
**Carpinterías y cerramientos:**  
Carpintería interior: Madera  
Puerta de acceso: Estándar  
Persianas: No dispone  
**Instalaciones y servicios:**  
Agua caliente sanitaria: Sin especificar  
Calefacción: Sin especificar  
Aire Acondicionado: Central  
Circuito de seguridad: Si  
**Instalaciones deportivas:**  
Instalaciones Piscina: No  
Instalación Tenis o Pádel: No  
Instalación Baloncesto: No  
**Aspectos medioambientales:** Medios  
Contaminación aparente Acustica: No  
Contaminación aparente Constr.: No  
**Difícil Comercialización:** No

Localización Elemento: Núcleo Urbano  
Ubicación relativa barrio o zona: Nivel Medio  
Altura piso sobre rasante:  
Plantas bajo rasante: 0  
Ocupación en planta m2: 1885.3  
Sur: Si  
Oeste: No  
Altura Libre: 12.00  
Nº Ascensores: 0  
Uso Polivalente: Sí  
Distribución interior: Bien  
Conservación Elemento: Alta  
Antigüedad Elemento: 18  
Última Rehabilitación: 10  
Estado actual: Reformado  
Es habitable Elemento: Si  
Vida Residual: 23  
Inversión mínima Mant/Rep:  
Arrendado: No  
Estado ocupación visita: Por El Propietario  
Calidad Global: Media  
Puerta de Seguridad: No  
Carpintería exterior: Aluminio sencillo  
Rejas: No  
Contraventanas: No se informa  
A.C.S comunitaria: No  
Calefacción comunitaria: No  
Conserje/portero/seguridad privada: No  
Sistema de alarma: Si  
Instalación Golf: No  
Instalación Gimnasio: No  
Instalación Squash: No  
Otras instalaciones deportivas: No  
Contaminación aparente Terreno: No  
Contaminación aparente Ambiental: No  
Contaminación aparente Otros: No  
**Visita al interior de inmueble:** Si

**DESGLOSE DE SUPERFICIES:**

**SUPERFICIES REGISTRALES:**  
Total superficie: 2.948,30 m<sup>2</sup> construidos

**SUPERFICIES CATASTALES:**  
Planta baja: 1.833 m<sup>2</sup> (industrial) + 52 m<sup>2</sup> (oficina) = 1.885 m<sup>2</sup>  
Planta primera: 857 m<sup>2</sup> (almacén) + 206 m<sup>2</sup> (oficina) = 1.063 m<sup>2</sup>  
Total superficie: 2.948 m<sup>2</sup> construidos

**SUPERFICIES COMPROBADAS:**  
Planta baja: 1.885,30 m<sup>2</sup> construidos  
Planta primera: 1.063 m<sup>2</sup> construidos  
Total superficie: 2.948,30 m<sup>2</sup> construidos

**SUPERFICIES**

DESGLOSE SUPERFICIES																
Ref	Tipo	Finca	Registral (m2)			Catastral (m2)			Calificada (m2)	Comprobada (m2)					Adoptada (m2)	
			Útil/SinDe	Const.	Const. cc	Útil/Cons	Z.Comun	Const. cc		Útil	Constr.	Terraza	Const. ct	Const. cc		Otras
1	EIT	7419	0,00	0,00	0,00	2.948,00	0,00	0,00	0,00	2.729,90	2.948,30	0,00	2.948,30	2.948,30	0,00	2.948,30
<b>TOTALES:</b>						Escriturado: 2948.3			0,00	2.729,90		0,00	2.948,30	2.948,30	0,00	2.948,30



## RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

### Renta:

No constan datos de renta.

### Protección:

No consta afección a régimen de protección.

## ANÁLISIS DE MERCADO

Tal y como se puede apreciar del estudio de mercado realizado (Anexo Estudio de Mercado), existe cierta homogeneidad entre los datos obtenidos atendiendo fundamentalmente a su ubicación, acabados constructivos, conservación, superficies y antigüedad. Para homogeneizar se establecerán coeficientes entre 0.90 y 1.10 en función de si el comparable analizado presenta mejores o peores condiciones que el inmueble valorado, en función de los coeficientes establecidos para cada uso.

Se obtiene tras un estudio de mercado una muestra de testigos de naves en venta de similares, características y antigüedad. Obteniendo un valor de tasación por el método de comparación de mercado en venta.

### HOMOGENEIZACIÓN NAVE

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Ce	Cu	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
12.51	P	1006	15	1.006	0.807	1	1	1	511.500,00	508,45	0.812	412.39
18.77	A	4147	35	1.046	1.029	0.983	0.98	1	1.830.000,00	441,28	1.037	457.38
14.5	I	1350	20	1.016	0.882	1	1	1	680.926,00	504,39	0.896	451.45
20.21	I	1960	24	1.024	0.95	1	1	1	985.527,00	502,82	0.972	489.11
16.81		1650	32	1.04	0.921	0.983	1	1	729.134,45	441,90	0.942	416.46
17.2		3686	28	1.032	1.02	1	1	1	1.845.910,00	500,79	1.053	527.38

Valor obtenido (€/m2) **466,51**

Gastos Comercialización (%) **2,25**

### HOMOGENEIZACIÓN NAVE RENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Ce	Cu	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
16.81	P	1200	40	1.056	0.854	1	1	1	1.746,00	1,46	0.902	0.9
14.61	P	860	30	1.036	0.8	1	1	1	3.395,00	3,95	0.829	3.32
22.57	P	1800	30	1.036	0.936	1	1	1	4.656,00	2,59	0.97	2.91
14.17	I	800	16	1.008	0.8	1	1	1	1.843,00	2,30	0.806	1.61
14.17	I	570	16	1.008	0.8	1	1	1	2.211,60	3,88	0.806	3.23
17.67	I	1450	25	1.026	0.897	1	1	1	11.640,00	8,03	0.92	7.36

Valor obtenido (€/m2) **3,32**

Gastos Comercialización (%) **3,00**

Tras ponderar las muestras con los coeficientes de homogeneización 'C' referidos a Superficie (Cs), Antigüedad (Ca) y Calidades de entorno (Ce), ubicación (Cu), y calidad constructiva (Cc), se obtiene un coeficiente global (C). Teniendo en cuenta dicho coeficiente y el Peso considerado según el grado de similitud de cada comparable respecto al inmueble objeto de estudio, se ha obtenido el valor de mercado medio.

## CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

### Criterio de valoración

El informe se realiza sobre la hipótesis de Valor de Mercado, definido según la EVS, como la cuantía estimada por la cual podría intercambiarse el bien en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.

### Valor de Reemplazamiento Bruto:

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. Para calcular el valor de reemplazamiento bruto se sumará al valor del terreno, la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor. Salvo que el inmueble esté ligado a una explotación económica, no se incluirán los costes de los acabados e instalaciones no polivalentes. Además se tendrán en cuenta los gastos correspondientes a impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva, los honorarios técnicos por proyectos y dirección de obras, los costes de licencias y tasas de construcción, las primas de seguros obligatorios de la edificación incluidos los honorarios de la inspección y los gastos de administración del promotor. No se considerarán como gastos el beneficio del promotor, los gastos financieros y los de comercialización. Se ponderará el valor particular de los elementos de la edificación que le confieran, en su caso, el carácter histórico artístico. En la determinación del valor se atenderá a la situación de la obra ejecutada en la fecha de la valoración, sin incluir acopios ni mobiliario. Para la hipótesis de edificio terminado, los precios de las unidades de obra existentes en el momento de la tasación podrán corregirse, en su caso, con la evolución del mercado, la modificación del valor del suelo no podrá realizarse hasta que la obra esté terminada.

De este modo se obtiene que:

**SOLAR**

Valor residual estático

El valor residual de un suelo o de un inmueble a rehabilitar, corresponde con el valor equitativo de utilidad que en un proceso inmobiliario en el que el resultado final rentable es la construcción que sobre él se realiza (en función de su aprovechamiento y del rendimiento de dicho aprovechamiento), un comprador abonaría en condiciones de usarlo con el mejor provecho posible disponiendo de los medios necesarios, deduciendo de los ingresos en su rendimiento óptimo, el coste de las construcciones necesarias para conseguirlo, así como los gastos que ocasionan estas y el beneficio propio de la promoción. El procedimiento de análisis de inversiones con valores actuales (procedimiento de cálculo estático) se podrá aplicar a la valoración de los solares e inmuebles en rehabilitación en los que se pueda comenzar la edificación o rehabilitación en un plazo no superior a un año, así como a los solares edificados. Se estimarán los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor, los correspondientes a impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva, los honorarios técnicos por proyectos y dirección de obras, los costes de licencias y tasas de construcción, las primas de seguros obligatorios de la edificación incluidos los honorarios de la inspección y los gastos de administración del promotor, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. El valor del terreno o inmueble a rehabilitar se obtendrá a partir del producto del valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado por la diferencia entre la unidad y el margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno. Del producto así obtenido se deducirán los gastos considerados.

Uso	Sup. (m2) edificable	Ejec. mat €/m2	B.I. (%)	€/m2	Contrata €/m2	G.N. (%)	€/m2	Venta €/m2	G.C. (%)	€/m2	B.P. (%)	€/m2	Repercusión €/m2
Uso industrial	2.948,30	252,10	19,00	47,90	300,00	18,00	45,38	700,00	2,00	14,00	27,00	189,00	151,62
<b>Total</b>	<b>2.948,30</b>												
<b>VALOR RESIDUAL DEL SUELO</b>												<b>447.021,25 €</b>	

B.I. = Beneficio Industrial, G.N. = Gastos Necesario, G.C. = Gastos Comercialización, B.P. = Beneficio Promotor

**VALOR TOTAL DE SUELO:**

**447.021,25 €**

**Valor de Reemplazamiento Neto:**

Para calcular el Valor de Reemplazamiento Neto se restará del valor de reemplazamiento bruto la depreciación física y funcional del edificio terminado. La depreciación física de la edificación considerará el uso desarrollado, la antigüedad del inmueble y su destino. Respecto a la depreciación funcional, se tendrán en cuenta los costes y gastos necesarios para adaptar el inmueble a los usos que se destina o para corregir errores de diseño u obsolescencia.

1 - EDIFICIO INDUSTRIAL TERMINADO - EDIFICIO 1		% obra realizada: 100%	
UNITARIOS		%	FINAL (€/m2)
Repercusión (€/m2)			151,62
Ejecución material			252,10
Beneficio industrial + gastos generales		19,00	
Contrata			300,00
Honorarios		5,00	12,61
Licencia		4,33	10,92
Gastos		9,47	23,87
Dirección		5,00	12,61
Coste de construcción Bruto			360,01
Reemplazamiento Bruto			511,63
Por no ser a estrenar		-2,00	-7,20
Por antigüedad y conservación		-25,80	-92,88
Por distribución		0,00	0,00
Por adaptación		0,00	0,00
Reemplazamiento Neto (€/m2)			411,55
<b>TOTALES</b>			
Superficie (m2)			2.948,30
Valor Suelo (Euros)			447.021,25
Valor construcción (Euros)			884.490,00
Valor Reposición Bruto (Euros)			1.508.438,73
Valor Reposición Neto (Euros)			1.213.372,87

**VALOR TOTAL DE REPOSICIÓN NETO:**

**1.213.372,87 €**

**CUADRO VALOR REEMPLAZAMIENTO**

Ref	Ubi.	Tipo	Finca	Superf	V. Suelo (€)		Coste Construcción (€)	Gastos Necesarios (€)	V. Reposición (€)	
					Actual	Ajustado			Bruto	Neto
1		EIT	7419	2.948,30	447.021,25	447.021,25	884.490,00	176.927,48	1.508.438,73	1.213.372,87
<b>TOTALES</b>				2.948,30	447.021,25	447.021,25	884.490,00	176.927,48	1.508.438,73	1.213.372,87



**Valor de mercado en venta por comparación:**

El valor de mercado por comparación, se basa en el principio de sustitución, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél, correspondiéndose con 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. Para su determinación debe existir un mercado representativo de inmuebles comparables, con suficientes datos sobre transacciones u ofertas que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado, y que permitan identificar parámetros adecuados para su homogeneización. Se asignará un valor al inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogenizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquel y que no hayan sido tenidas en cuenta.

CUADRO VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA COMPARACIÓN												
Ref	Tipo	Finca	Superf Útil	Superf Const	S. Adoptada	V. Unitario (€)			V. Comparación (€)			V. Vuelo (€)
						Actual	Final	Ajustado	Actual	Final	Ajustado	
1	EIT	7419	2.729,90	2.948,30	2.948,30	466,51	466,51	466,51	1.375.411,43	1.375.411,43	1.375.411,43	857.247,70
TOTALES									1.375.411,43	1.375.411,43	1.375.411,43	857.247,70

**Valor de actualización de rentas de inmuebles con mercados de alquileres:**

El valor de actualización de rentas de inmuebles con mercado de alquileres, para inmuebles arrendados o que estando vacíos su destino sea el alquiler, con la excepción de las viviendas, se corresponde con el valor que un inversor estaría dispuesto a pagar al contado por la adquisición de un inmueble cuyo destino es el arrendamiento, a la fecha de la tasación, en función de las expectativas de rendimiento de los futuros alquileres. Para su uso es necesaria la existencia de un mercado de comparables en alquiler representativo, estimándose los flujos de caja del inmueble objeto de valoración a lo largo de su vida útil, teniendo en cuenta todos los factores que puedan afectar a su cuantía y a su obtención efectiva (cobros, ocupación actual y probabilidad de la futura, disposiciones legales o cláusulas contractuales que afecten exclusivamente a los flujos de caja del inmueble, morosidad, evolución previsible del mercado). Durante la vigencia de los contratos actuales, los ingresos serán los derivados de las cláusulas de los mismos, no obstante, y en el caso de que la finalidad sea la de servir como garantía hipotecaria, en el supuesto de que estos sean superiores a los de otros inmuebles comparables, se sustituirán por éstos últimos siempre que la diferencia pueda atribuirse a la presencia de elementos especulativos. En el cálculo de los pagos se incluirá cualquier tipo de gasto actual o previsible, incluso recuperable, que pueda soportar la propiedad, ya sea imputable directamente al inmueble, ya sea consecuencia de su destino o necesario para su alquiler. El valor de reversión será el del suelo ajustado con una plusvalía o minusvalía razonable y justificada. El valor de actualización será el valor actual de los flujos de caja (cobros y gastos) mientras dure la explotación, más el valor de reversión al final de la misma, actualizados de acuerdo a un tipo de interés nominal que no podrá ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años y cuyo plazo de vencimiento será igual o superior a cinco años, si la finalidad es la de servir como garantía hipotecaria. El tipo de interés se convertirá en real corrigiéndose del efecto inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que refleje adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se prevea la existencia de flujos de caja, y será adecuado al riesgo del proyecto de inversión, atendiendo particularmente a su volumen, grado de liquidez, al tipo de explotación, a sus características, ubicación física y al riesgo previsible en la obtención de rentas. El tipo elegido debe ser similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables.

CUADRO VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA ACTUALIZACIÓN										
Ref	Tipo	Finca	Superf Útil (m2)	Superf Const (m2)	V. Unitario (€/m2)			V. actualización de la renta (€)		
					Arrendamien	Mer.Alquiler	Explotación	Arrendamien	Mer.Alquiler	Explotación
1	EIT	7419	2.729,90	2.948,30	0,00	442,38	0,00	0,00	1.304.268,95	0,00

**Resumen de valores:**

CUADRO VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA															
Ref	Agru	Tipo	Finca	Superf (m2)	V. Suelo (€)	V. Comparación (€)		V. Actualización de la renta (€)			V. Max Legal (€)	V. Tasación (€)	Venta rápida (€)	V. Seguro (€)	
						Comp	Ajustado	Arrendam	Merc Alqu	Explotación				*Reconst	RD 716/09
1	1	EIT	7419	2.948,30	447.021,25	1.375.411,43	1.375.411,43	0,00	1.304.268,95	0,00	0,00	1.304.268,95		1.061.417,48	857.247,70
<b>TOTALES</b>				<b>2.948,30</b>	<b>447.021,25</b>	<b>1.375.411,43</b>	<b>1.375.411,43</b>	<b>0,00</b>	<b>1.304.268,95</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.304.268,95</b>		<b>1.061.417,48</b>	<b>857.247,70</b>

\* VRB-Vsuelo, según Orden ECO 805/2003.

CUADRO AGRUPACIONES									
ID Agrupa	Ref Elemento Principal	Nº Elementos	Detalle Elemento Principal	Finca Registral	Valor Suelo Final (€)	VRB Final (€)	Valor Seguro Reconstrucción (€)	Valor Tasación (€)	
1	1	1	EDIFICIO 1	7419	447.021,25	1.508.438,73	1.061.417,48	1.304.268,95	

### VALOR DE TASACIÓN

El valor de tasación informado se corresponde con el valor por actualización de rentas de inmueble con mercado de alquileres, que para los inmuebles valorados asciende a UN MILLÓN TRESCIENTOS CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS.

**VALOR TOTAL DE TASACIÓN (ADOPTADO):**

**1.304.268,95 €**

### CONDICIONANTES

No proceden.

### ADVERTENCIAS

Existen discrepancias entre la descripción (o denominación) registral de los linderos y los comprobados, no existiendo dudas en cuanto a la identificación del inmueble.

Se **ADVIERTE** que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, sin precedentes, de confinamiento y escasa actividad motivadas por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios. Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

Se advierte que no se ha dispuesto de nota simple actualizada del inmueble a valorar.

Se **ADVIERTE** que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, derivadas de la crisis originada por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios. Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

### OBSERVACIONES FINALES

Se observa un aumento de la oferta en los últimos meses debido al cierre o deslocalización de algunas de las empresas ubicadas en el polígono, lo que repercute en una mayor competitividad en la venta y por tanto bajada en los valores de comercialización.




### JUICIO CRÍTICO

**EXPECTATIVA DEL MERCADO INMOBILIARIO ZONAL:** Mercado con evolución de precios similares al IPC y demanda similar a la oferta existente.

**EVOLUCIÓN FUTURA DEL ENTORNO:** La evolución futura del entorno puede influir positivamente en la comercialización del inmueble.

**COMPETITIVIDAD DEL INMUEBLE:** Las características del inmueble presentan un grado de competitividad igual a la media de su entorno.

### FECHAS, CADUCIDAD Y FIRMAS

<p>Visitada el: 03/07/2020</p>  <p>ASENSIO REDONDO, JOSE ARQUITECTO TÉCNICO</p>	<p>Supervisada por:</p>  <p>SANZ SÁNCHEZ, JOSÉ ANTONIO ARQUITECTO TÉCNICO</p>	<p>Emitida el: 06/07/2020</p>  <p>GLOBAL VALUATION</p> <p>POR LA SOCIEDAD:</p> <p>FIRMA: ANTOLIN ARQUILLO AGUILERA</p>
--	--	---

El presente informe carece de validez sin el sello de la sociedad y no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados, de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales y de los posibles vicios o defectos ocultos de la edificación.

**La validez del informe expira el día:** 06/01/2021

## CRITERIOS Y GLOSARIO

### Criterios de valoración

1.- Valor de mercado (VM): Es el importe neto que razonablemente podría esperar recibir un vendedor por la venta de una propiedad en la fecha de la valoración, mediante una comercialización adecuada y suponiendo que existe al menos un comprador potencial correctamente informado de las características del inmueble, y que ambos comprador y vendedor, actúan libremente y sin interés particular en la operación.

2.- Coste de reemplazamiento-reposición (CR):

2.1.- Bruto o a nuevo (CRB): Es la suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, un inmueble por otro nuevo de sus mismas características.

2.2.- Neto o actual (CRN): Es el resultado de deducir del CRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

3.- Valor máximo legal (VML): Es el precio máximo de venta de una vivienda sujeta a protección pública establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

### Glosario

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 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. Es cualquier tipo de construcción, sólida, durable y apta para albergar uno o varios espacios destinados al desarrollo de cualquier actividad.

Edificio destinado a uso determinado (residencial, de oficinas, etcétera). Es todo edificio en el que la superficie sobre rasante destinada a un uso determinado es igual o superior a dos tercios de la superficie total sobre rasante del mismo.

Elementos comunes de un edificio. Son todos aquellos espacios que, no siendo de uso privativo, deban ser tenidos en cuenta a efectos de cómputo de superficie.

Elemento de un edificio. Es toda unidad física, funcional o registral, que forme parte de un edificio compuesto por más unidades destinadas al mismo u otros usos y que sea susceptible de venta individualizada.

Entorno. Es el espacio de adecuada amplitud y con características homogéneas tanto físicas como estructurales en el cual se ubica el inmueble objeto de valoración.

Homogeneización de precios de inmuebles comparables. Es un procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada para aquél.

Localidad. Es el núcleo urbano en el que se encuentra el inmueble objeto de valoración.

Mercado local. El inmobiliario del entorno urbano o rural homogéneo (barrio, pedanía, localidad, comarca) donde se encuentre el inmueble (edificio, elemento de edificio, finca rústica o terreno), o, cuando su uso o características no permitan disponer de comparables en dicha área, el mercado inmobiliario sectorial (oficinas, centros comerciales, hoteles, explotación agraria del cultivo dominantes correspondiente) siempre que resulte representativo para su comparación dentro del territorio nacional.

Superficie construida: Es la superficie útil definida en el número precedente, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 por 100 ó al 50 por 100, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio, y, en el caso de elementos de un edificio, la parte proporcional que les corresponda según su cuota en la superficie de elementos comunes del edificio.

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 útil: Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior 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 (tales como terrazas, balcones y tendedores), y excluyendo la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos.

Valor de mercado o venal de un 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 permitieran 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.

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.

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 del edificio en que se integra, y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación.

**ANEXO. ESTUDIO DE MERCADO**

**ESTUDIO DE MERCADO**

**Dirección:** C/ BRONCE 17, SAN MARTIN DE LA VEGA, MADRID

**Fecha:** 16/7/2020

**MAPA DE MUESTRAS**



**ORDENACIÓN DE LAS MUESTRAS**

**1 NAVE UNIPLANTA TERMINADA (NAVE)**

**VENTA**

Nº	Dirección	Planta	Acc. Pea.	Nº Baños	Ascensor	Antigüeda	Total	Superficie	Unitario
1	C/ PLOMO 7		1	2	N	15	511.500	1.006	508
Nave Industrial en San Martín de la Vega, en la Calle del Plomo, con una superficie construida de 795m <sup>2</sup> útiles, distribuidos en 660m <sup>2</sup> en planta baja de nave diáfana, y 134 m <sup>2</sup> en la parte alta -o zona de oficinas. La Nave está dotada de grandes ventanales y claraboyas, por tanto tiene abundante luz natural La planta alta o de oficinas tiene dos baños, es exterior con orientación este luz de mañana A ella se accede por escalera interior desde la entrada a la nave. La Nave es diáfana									
2	AVDA CANTERAS 79	00	1	3	N	35	1.830.000	4.147	441
Nave industrial en funcionamiento sobre parcela de 4.900 m <sup>2</sup> y una superficie edificada de unos 4.000 m <sup>2</sup> , incluyendo con 427 m <sup>2</sup> de oficinas y 900 m <sup>2</sup> de aparcamiento La nave consta de 3.850 m <sup>2</sup> sobre una superficie de 5.605 m <sup>2</sup> , de los cuales 300 metros son oficinas con aseos diferenciados, el resto almacén y fábrica. Distribuidos en dos alturas dispone de un pequeño montacargas en la entreplanta. La altura de la nave es de 7,40 m. Puertas de acceso a la nave de 4 metros de ancho y 4,50 metros de a									
3	AVDA CANTERAS 49		1	1	N	20	680.926	1.350	504
4	AVDA YESERAS 45		1	1	N	24	985.527	1.960	503
5	C/ AGUA 1	OD	1	4	N	32	729.134	1.650	442
En primera línea de la autovía A-4, p. i. de las Arenas, frente al centro comercial Nassica, vendemos conjunto de 2 naves industriales comunicadas, tienen 1.359 m en planta baja, y 254 m de entreplanta con oficinas. Gastos comerciales y negociación descontados del VM: 2,5%									
6	C/ GAVILANES 21	OD	1	1	N	28	1.845.910	3.686	501
Nave de 12 m de altura. Dispone de 2 portones de acceso para camiones y 6 puentes grúa. Rehabilitación integral en 1991. Superficie construida catastral 3686 m <sup>2</sup> . Mantiene precio desde jul 2019									

**2 NAVE UNIPLANTA TERMINADA (NAVE RENTA)**

**RENTA**

Nº	Dirección	Planta	Acc. Pea.	Nº Baños	Ascensor	Antigüeda	Total	Superficie	Unitario
1	C/ COBRE 11		1	2	N	40	1.746	1.200	1,46
2	C/ PLOMO 27		1	4	N	30	3.395	860	3,95
Última actividad: Almacén y oficinas									
3	C/ BRONCE 12		1	4	N	30	4.656	1.800	2,59
4	C/ PLOMO 7		1	2	N	16	1.843	800	2,30
Última actividad: Venta de maquinaria									

<b>5</b>	C/ DEL PLOMO 6	1	2	N	16	2.212	570	3,88
A reformar Número de plantas: 3								
<b>6</b>	C/ PLOMO 4	1	2	N	25	11.640	1.450	8,03

**OBSERVACIONES**

Se obtiene tras un estudio de mercado una muestra de testigos de naves en venta de similares, características y antigüedad. Obteniendo un valor de tasación por el método de comparación de mercado en venta.

**ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES**

**Nº 1 - 8995229 VENTA**

**Ubicación:** C/ PLOMO 7, C.P. 28330, SAN MARTIN DE LA VEGA, MADRID

**Fecha:** 19/05/2020

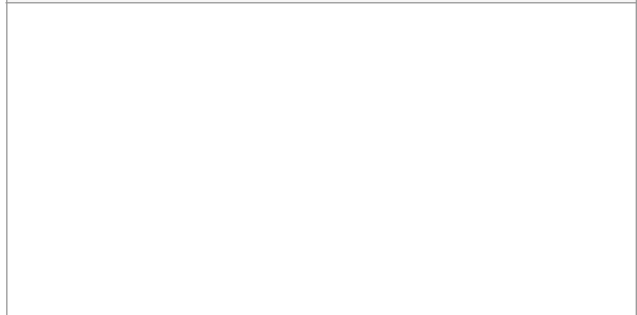
**SUPERFICIE CONSTRUIDA**

<b>Total:</b>	1006 m <sup>2</sup>
<b>Nº Plantas:</b>	2
<b>Planta sótano:</b>	-
<b>Planta baja:</b>	-
<b>Otras:</b>	-

**OTROS DATOS**

<b>Accesos peatonales:</b>	1
<b>Superficie parcela:</b>	1150 m <sup>2</sup>
<b>Antigüedad edificio:</b>	15 años
<b>Estado conservación:</b>	De origen con conservación media
<b>Uso actual:</b>	INDUSTRIAL
<b>Ubicación:</b>	NEUTRA

**PLANO SITUACIÓN**



**COMERCIALIZACIÓN**

<b>En venta por:</b>	PARTICULAR
<b>Teléfono:</b>	911366173
<b>Precio unitario:</b>	508,45 Euros/m <sup>2</sup>
<b>Precio total:</b>	511.500,00 Euros
<b>Admite negociación:</b>	SI

**OBSERVACIONES**

Nave Industrial en San Martín de la Vega, en la Calle del Plomo, con una superficie construida de 795m<sup>2</sup> útiles, distribuidos en 660m<sup>2</sup> en planta baja de nave diáfana, y 134 m<sup>2</sup> en la parte alta - o zona de oficinas. La Nave está dotada de grandes ventanales y claraboyas, por tanto tiene abundante luz natural La planta alta o de oficinas tiene dos baños, es exterior con orientación este luz de mañana A ella se accede por escalera interior desde la entrada a la nave. La Nave es diáfana

**IMÁGENES**



**ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES**

**Nº 2 - 8996719 VENTA**

**Ubicación:** AVDA CANTERAS 79, Planta:00, C.P. 28343, VALDEMORO, MADRID

**Fecha:** 20/05/2020

**SUPERFICIE CONSTRUIDA**

**Total:** 4147 m<sup>2</sup>  
**Nº Plantas:** 2  
**Planta sótano:** -  
**Planta baja:** -  
**Otras:** -

**OTROS DATOS**

**Accesos peatonales:** 1  
**Superficie parcela:** 5605 m<sup>2</sup>  
**Antigüedad edificio:** 35 años  
**Estado conservación:** De origen con conservación media  
**Uso actual:** Industrial  
**Ubicación:** EXCEPCIONAL

**PLANO SITUACIÓN**

**OBSERVACIONES**

Nave industrial en funcionamiento sobre parcela de 4.900 m<sup>2</sup> y una superficie edificada de unos 4.000 m<sup>2</sup>, incluyendo con 427 m<sup>2</sup> de oficinas y 900 m<sup>2</sup> de aparcamiento  
 La nave consta de 3.850 m<sup>2</sup> sobre una superficie de 5.605 m<sup>2</sup>, de los cuales 300 metros son oficinas con aseos diferenciados, el resto almacén y fábrica. Distribuidos en dos alturas dispone de un pequeño montacargas en la entreplanta. La altura de la nave es de 7,40 m. Puertas de acceso a la nave de 4 metros de ancho y 4,50 metros de a

**COMERCIALIZACIÓN**

**En venta por:** A.P.I.  
**Teléfono:** 916356903  
**Precio unitario:** 441,28 Euros/m<sup>2</sup>  
**Precio total:** 1.830.000,0 Euros  
**Admite negociación:** SI

**IMÁGENES**





**ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES**

**Nº 3 - 9078130 VENTA**

**Ubicación:** AVDA CANTERAS 49, C.P. 28343, VALDEMORO, MADRID

**Fecha:** 08/06/2020

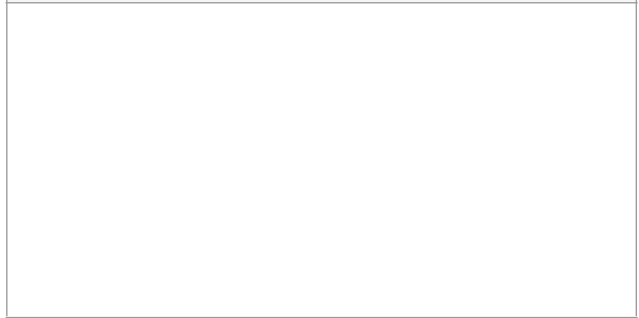
**SUPERFICIE CONSTRUIDA**

**Total:** 1350 m<sup>2</sup>  
**Nº Plantas:** 2  
**Planta sótano:** -  
**Planta baja:** -  
**Otras:** -

**OTROS DATOS**

**Accesos peatonales:** 1  
**Superficie parcela:** 850 m<sup>2</sup>  
**Antigüedad edificio:** 20 años  
**Estado conservación:** De origen con conservación media  
**Uso actual:** -  
**Ubicación:** NEUTRA

**PLANO SITUACIÓN**



**COMERCIALIZACIÓN**

**En venta por:** INMOBILIARIA  
**Teléfono:** 914895941  
**Precio unitario:** 504,39 Euros/m<sup>2</sup>  
**Precio total:** 680.926,00 Euros  
**Admite negociación:** SI

**OBSERVACIONES**



**IMÁGENES**



**ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES**

**Nº 4 - 9078133 VENTA**

**Ubicación:** AVDA YESERAS 45, C.P. 28343, VALDEMORO, MADRID

**Fecha:** 08/06/2020

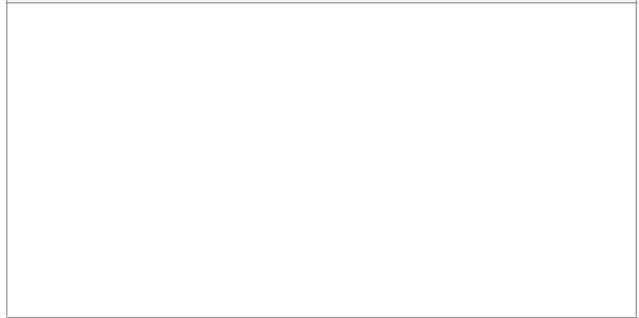
**SUPERFICIE CONSTRUIDA**

**Total:** 1960 m<sup>2</sup>  
**Nº Plantas:** 2  
**Planta sótano:** -  
**Planta baja:** -  
**Otras:** -

**OTROS DATOS**

**Accesos peatonales:** 1  
**Superficie parcela:** 850 m<sup>2</sup>  
**Antigüedad edificio:** 24 años  
**Estado conservación:** De origen con conservación media  
**Uso actual:** -  
**Ubicación:** NEUTRA

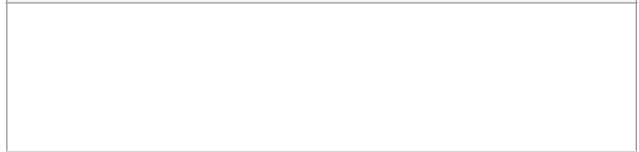
**PLANO SITUACIÓN**



**COMERCIALIZACIÓN**

**En venta por:** INMOBILIARIA  
**Teléfono:** 914895941  
**Precio unitario:** 502,82 Euros/m<sup>2</sup>  
**Precio total:** 985.527,00 Euros  
**Admite negociación:** SI

**OBSERVACIONES**



**IMÁGENES**



**ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES**

**Nº 5 - 9080810 VENTA**

**Ubicación:** C/ AGUA 1, Planta:OD, C.P. 28320, PINTO, MADRID

**Fecha:** 10/06/2020

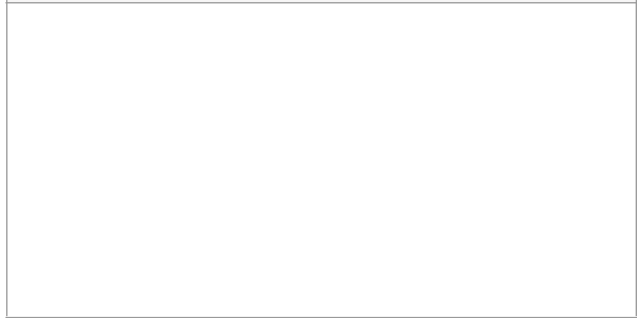
**SUPERFICIE CONSTRUIDA**

<b>Total:</b>	1650 m <sup>2</sup>
<b>Nº Plantas:</b>	2
<b>Planta sótano:</b>	-
<b>Planta baja:</b>	-
<b>Otras:</b>	-

**OTROS DATOS**

<b>Accesos peatonales:</b>	1
<b>Superficie parcela:</b>	1377 m <sup>2</sup>
<b>Antigüedad edificio:</b>	32 años
<b>Estado conservación:</b>	REFORMADO
<b>Uso actual:</b>	Industrial
<b>Ubicación:</b>	NEUTRA

**PLANO SITUACIÓN**



**COMERCIALIZACIÓN**

<b>En venta por:</b>	INMOBILIARIA
<b>Teléfono:</b>	912660117
<b>Precio unitario:</b>	441,90 Euros/m <sup>2</sup>
<b>Precio total:</b>	729.134,45 Euros
<b>Admite negociación:</b>	SI

**OBSERVACIONES**

En primera línea de la autovía A-4, p. i. de las Arenas, frente al centro comercial Nassica, vendemos conjunto de 2 naves industriales comunicadas, tienen 1.359 m en planta baja, y 254 m de entreplanta con oficinas. Gastos comerciales y negociación descontados del VM: 2,5%

**IMÁGENES**



**ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES**

**Nº 6 - 9080816 VENTA**

**Ubicación:** C/ GAVILANES 21, Planta:OD, C.P. 28320, PINTO, MADRID

**Fecha:** 10/06/2020

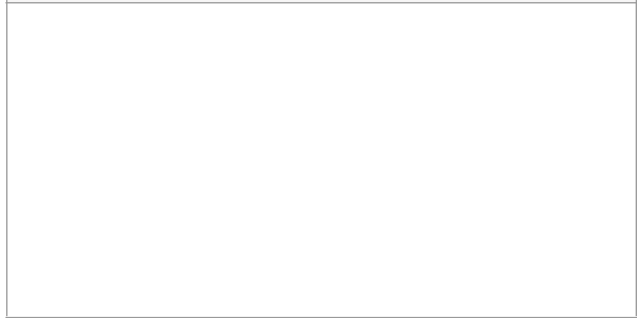
**SUPERFICIE CONSTRUIDA**

**Total:** 3686 m<sup>2</sup>  
**Nº Plantas:** 1  
**Planta sótano:** -  
**Planta baja:** -  
**Otras:** -

**OTROS DATOS**

**Accesos peatonales:** 1  
**Superficie parcela:** 3025 m<sup>2</sup>  
**Antigüedad edificio:** 28 años  
**Estado conservación:** De origen con conservación media  
**Uso actual:** Industrial  
**Ubicación:** NEUTRA

**PLANO SITUACIÓN**



**COMERCIALIZACIÓN**

**En venta por:** INMOBILIARIA  
**Teléfono:** 900264261  
**Precio unitario:** 500,79 Euros/m<sup>2</sup>  
**Precio total:** 1.845.910,0 Euros  
**Admite negociación:** SI

**OBSERVACIONES**

Nave de 12 m de altura. Dispone de 2 portones de acceso para caminos y 6 puentes grúa. Rehabilitación integral en 1991. Superficie construida catastral 3686 m<sup>2</sup>. Mantiene precio desde jul 2019

**IMÁGENES**



**ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES**

**Nº 1 - 9141531 RENTA**

**Ubicación:** C/ COBRE 11, C.P. 28330, SAN MARTIN DE LA VEGA, MADRID

**Fecha:** 07/07/2020

**SUPERFICIE CONSTRUIDA**

**Total:** 1200 m<sup>2</sup>  
**Nº Plantas:** -  
**Planta sótano:** -  
**Planta baja:** -  
**Otras:** -

**OTROS DATOS**

**Accesos peatonales:** 1  
**Superficie parcela:** 1000 m<sup>2</sup>  
**Antigüedad edificio:** 40 años  
**Estado conservación:** De origen con conservación media  
**Uso actual:** -  
**Ubicación:** NEUTRA

**PLANO SITUACIÓN**



**COMERCIALIZACIÓN**

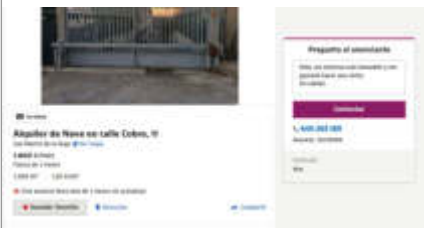
**En venta por:** PARTICULAR  
**Teléfono:** 640269189  
**Precio unitario:** 1,46 Euros/m<sup>2</sup>  
**Precio total:** 1.746,00 Euros  
**Admite negociación:** SI

**OBSERVACIONES**

**IMÁGENES**



**PLANO - Nº 1**



**ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES**

**Nº 2 - 9141545 RENTA**

**Ubicación:** C/ PLOMO 27, C.P. 28330, SAN MARTIN DE LA VEGA, MADRID

**Fecha:** 07/07/2020

**SUPERFICIE CONSTRUIDA**

Total:	860 m <sup>2</sup>
Nº Plantas:	-
Planta sótano:	-
Planta baja:	-
Otras:	-

**OTROS DATOS**

Accesos peatonales:	1
Superficie parcela:	860 m <sup>2</sup>
Antigüedad edificio:	30 años
Estado conservación:	De origen con conservación media
Uso actual:	-
Ubicación:	NEUTRA

**PLANO SITUACIÓN**



**COMERCIALIZACIÓN**

En venta por:	PARTICULAR
Teléfono:	649933674
Precio unitario:	3,95 Euros/m <sup>2</sup>
Precio total:	3.395,00 Euros
Admite negociación:	SI

**OBSERVACIONES**

Última actividad: Almacén y oficinas

**IMÁGENES**



**PLANO - Nº 1**



**ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES**

**Nº 3 - 9141557 RENTA**

**Ubicación:** C/ BRONCE 12, C.P. 28330, SAN MARTIN DE LA VEGA, MADRID

**Fecha:** 07/07/2020

**SUPERFICIE CONSTRUIDA**

**Total:** 1800 m<sup>2</sup>  
**Nº Plantas:** -  
**Planta sótano:** -  
**Planta baja:** -  
**Otras:** -

**OTROS DATOS**

**Accesos peatonales:** 1  
**Superficie parcela:** 1800 m<sup>2</sup>  
**Antigüedad edificio:** 30 años  
**Estado conservación:** De origen con conservación media  
**Uso actual:** -  
**Ubicación:** NEUTRA

**PLANO SITUACIÓN**



**COMERCIALIZACIÓN**

**En venta por:** PARTICULAR  
**Teléfono:** 916911206  
**Precio unitario:** 2,59 Euros/m<sup>2</sup>  
**Precio total:** 4.656,00 Euros  
**Admite negociación:** SI

**OBSERVACIONES**

**IMÁGENES**



**PLANO - Nº 1**



**ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES**

**Nº 4 - 9141569 RENTA**

**Ubicación:** C/ PLOMO 7, C.P. 28330, SAN MARTIN DE LA VEGA, MADRID

**Fecha:** 07/07/2020

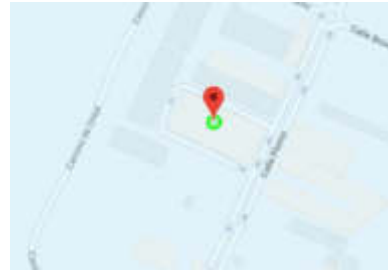
**SUPERFICIE CONSTRUIDA**

**Total:** 800 m<sup>2</sup>  
**Nº Plantas:** -  
**Planta sótano:** -  
**Planta baja:** -  
**Otras:** -

**OTROS DATOS**

**Accesos peatonales:** 1  
**Superficie parcela:** 800 m<sup>2</sup>  
**Antigüedad edificio:** 16 años  
**Estado conservación:** De origen con conservación media  
**Uso actual:** -  
**Ubicación:** NEUTRA

**PLANO SITUACIÓN**



**COMERCIALIZACIÓN**

**En venta por:** INMOBILIARIA  
**Teléfono:** 911366173  
**Precio unitario:** 2,30 Euros/m<sup>2</sup>  
**Precio total:** 1.843,00 Euros  
**Admite negociación:** SI

**OBSERVACIONES**

Última actividad: Venta de maquinaria

**IMÁGENES**



**PLANO - Nº 1**

**Alquiler de Naves en Plomo, 7**  
 1.843 € al mes  
 800 m<sup>2</sup>  
 2,30 €/m<sup>2</sup>

**Preguntas al anunciante**  
 Pasa, sin necesidad de registrarte y con garantía, tu pregunta al anunciante.  
 Preguntar

**Contacto:**  
 Teléfono: 911366173  
 Web: inmobiliaria.com



**ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES**

**Nº 5 - 9141626 RENTA**

**Ubicación:** C/ DEL PLOMO 6, C.P. 28330, SAN MARTIN DE LA VEGA, MADRID

**Fecha:** 07/07/2020

**SUPERFICIE CONSTRUIDA**

**Total:** 570 m<sup>2</sup>  
**Nº Plantas:** -  
**Planta sótano:** -  
**Planta baja:** -  
**Otras:** -

**OTROS DATOS**

**Accesos peatonales:** 1  
**Superficie parcela:** 570 m<sup>2</sup>  
**Antigüedad edificio:** 16 años  
**Estado conservación:** De origen con conservación media  
**Uso actual:** -  
**Ubicación:** NEUTRA

**PLANO SITUACIÓN**



**COMERCIALIZACIÓN**

**En venta por:** INMOBILIARIA  
**Teléfono:** 919186424  
**Precio unitario:** 3,88 Euros/m<sup>2</sup>  
**Precio total:** 2.211,60 Euros  
**Admite negociación:** SI

**OBSERVACIONES**

A reformar Número de plantas: 3

**IMÁGENES**



**PLANO - Nº 1**



**ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES**

**Nº 6 - 9141640 RENTA**

**Ubicación:** C/ PLOMO 4, C.P. 28330, SAN MARTIN DE LA VEGA, MADRID

**Fecha:** 07/07/2020

**SUPERFICIE CONSTRUIDA**

**Total:** 1450 m<sup>2</sup>  
**Nº Plantas:** -  
**Planta sótano:** -  
**Planta baja:** -  
**Otras:** -

**OTROS DATOS**

**Accesos peatonales:** 1  
**Superficie parcela:** 1450 m<sup>2</sup>  
**Antigüedad edificio:** 25 años  
**Estado conservación:** De origen con conservación media  
**Uso actual:** -  
**Ubicación:** NEUTRA

**PLANO SITUACIÓN**



**COMERCIALIZACIÓN**

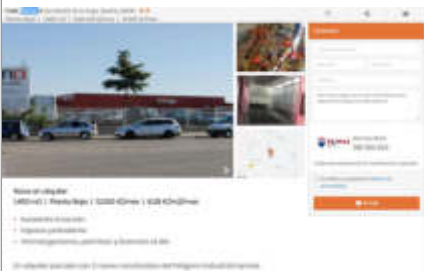
**En venta por:** INMOBILIARIA  
**Teléfono:** 919186523  
**Precio unitario:** 8,03 Euros/m<sup>2</sup>  
**Precio total:** 11.640,00 Euros  
**Admite negociación:** SI

**OBSERVACIONES**

**IMÁGENES**



**PLANO - Nº 1**



Versión V2 -15/05/2020



ART. 28 Orden ECO/805/2003  
Inmuebles rentas mercado

**VALOR ACTUALIZACIÓN**  
**Valor unitario actualización**

**DATOS GENERALES**

Uso característico edificio  
Vida útil  
Vida útil personalizada  
Antigüedad  
Duración vida útil residual  
Superficie adoptada  
Repercusión del suelo

**DATOS ECONÓMICOS CONTRACTUALES**

Fecha extinción contrato  
Duración pendiente contrato  
Renta bruta mensual  
Gastos mensuales  
Renta neta unitaria  
Renta neta mensual  
Renta neta anual

**DATOS ECONÓMICOS RENTAS MERC.**

Renta bruta unitaria  
Desocupación plazo meses  
% Desocupación  
Morosidad plazo meses  
% Morosidad  
% Capex anual  
Importe Capex anual  
Gastos mensuales  
Renta neta unitaria  
Renta neta mensual  
Renta neta anual

**TIPO ACTUALIZACIÓN**

Tipo actualización real (2-6 años)  
IPC

**VALOR DE REVERSIÓN**

Plusvalía/Minusvalía del Suelo  
Valor de reversión

**VALORES ACTUALIZADOS**

Rentas actualizadas  
Reversión actualizado  
Valor actualización

**IDENTIFICACIÓN TASACIÓN**

98012020997227

**FINALIDAD**

Otros

**1.304.259,92 €**

442,38 €/m<sup>2</sup>

**NAVE**

Industrial  
35 años  
0 años  
18 años  
17,00 años  
2.948,30 m<sup>2</sup>  
151,62 €/m<sup>2</sup>

-121 años  
0,00 €/mes  
0,00%  
0,00 €/m<sup>2</sup>/mes  
0,00 €/mes  
0,00 €/año

3,32 €/m<sup>2</sup>/mes  
0,20  
1,67%  
0,20  
1,67%  
0,00%  
0,00  
2,00%  
3,14 €/m<sup>2</sup>/mes  
9.266,31 €/mes  
111.195,72 €/año

6,00%  
1,15%

1,00%  
529.409,24 €

1.107.656,17 €  
196.603,76 €  
1.304.259,92 €

**FLUJOS DE CAJA POR AÑOS**

FECHAS	UNIDAD 1		
	NO HAY CONTRATO		
	RENTA NETA MERC. (€/año)	RENTA NETA ACTIVA (€/año)	RENTA ACT. (€/año)
2.020	111.195,72	100.000,00	94.339,62
2.021	111.195,72	105.000,00	93.449,63
2.022	111.195,72	0,00	93.362,07
2.023	111.195,72	0,00	88.077,43
2.024	111.195,72	0,00	83.091,91
2.025	111.195,72	0,00	78.388,60
2.026	111.195,72	0,00	73.951,51
2.027	111.195,72	0,00	69.765,57
2.028	111.195,72	0,00	65.816,58
2.029	111.195,72	0,00	62.091,11
2.030	111.195,72	0,00	58.576,52
2.031	111.195,72	0,00	55.260,87
2.032	111.195,72	0,00	52.132,89
2.033	111.195,72	0,00	49.181,98
2.034	111.195,72	0,00	46.398,09
2.035	111.195,72	0,00	43.771,78
2.036	0,00	0,00	0,00
2.037	0,00	0,00	0,00
2.038	0,00	0,00	0,00
2.039	0,00	0,00	0,00
2.040	0,00	0,00	0,00
2.041	0,00	0,00	0,00
2.042	0,00	0,00	0,00
2.043	0,00	0,00	0,00
2.044	0,00	0,00	0,00
2.045	0,00	0,00	0,00
2.046	0,00	0,00	0,00
2.047	0,00	0,00	0,00
2.048	0,00	0,00	0,00
2.049	0,00	0,00	0,00
2.050	0,00	0,00	0,00
2.051	0,00	0,00	0,00
2.052	0,00	0,00	0,00
2.053	0,00	0,00	0,00
2.054	0,00	0,00	0,00
2.055	0,00	0,00	0,00
2.056	0,00	0,00	0,00
2.057	0,00	0,00	0,00
2.058	0,00	0,00	0,00
2.059	0,00	0,00	0,00
2.060	0,00	0,00	0,00
2.061	0,00	0,00	0,00
2.062	0,00	0,00	0,00
2.063	0,00	0,00	0,00
2.064	0,00	0,00	0,00
2.065	0,00	0,00	0,00
2.066	0,00	0,00	0,00
2.067	0,00	0,00	0,00
2.068	0,00	0,00	0,00
2.069	0,00	0,00	0,00
2.070	0,00	0,00	0,00
2.071	0,00	0,00	0,00

Renta



Fachada



Fachada representativa



Vista exterior



Vista exterior





Vista exterior



Vista exterior



Vista exterior



Vista representativa



Fachada posterior



Fachada posterior



Fachada posterior



Vista interior



Vista interior



Vista interior



Vista interior



Vista interior





Vista interior



Vista interior



Vista interior



Vista interior



Vista interior



Vista interior



Vista interior



Vista interior



Vista interior



Vista interior



Vista interior



Vista interior





Vista interior



Vista interior



Vista interior



Vista interior



Vista interior



Vista interior



Vista interior



Vista interior



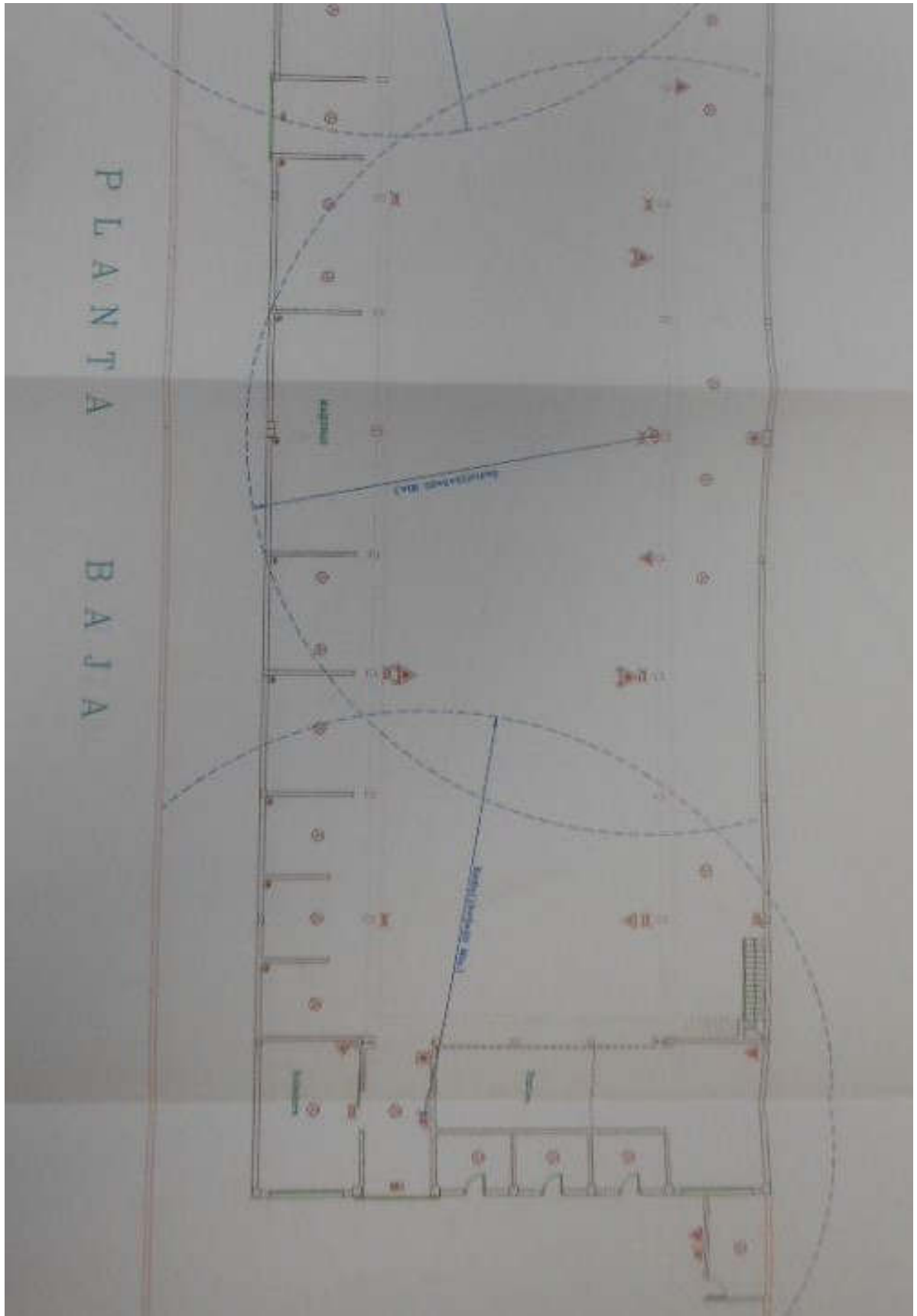
Vista interior



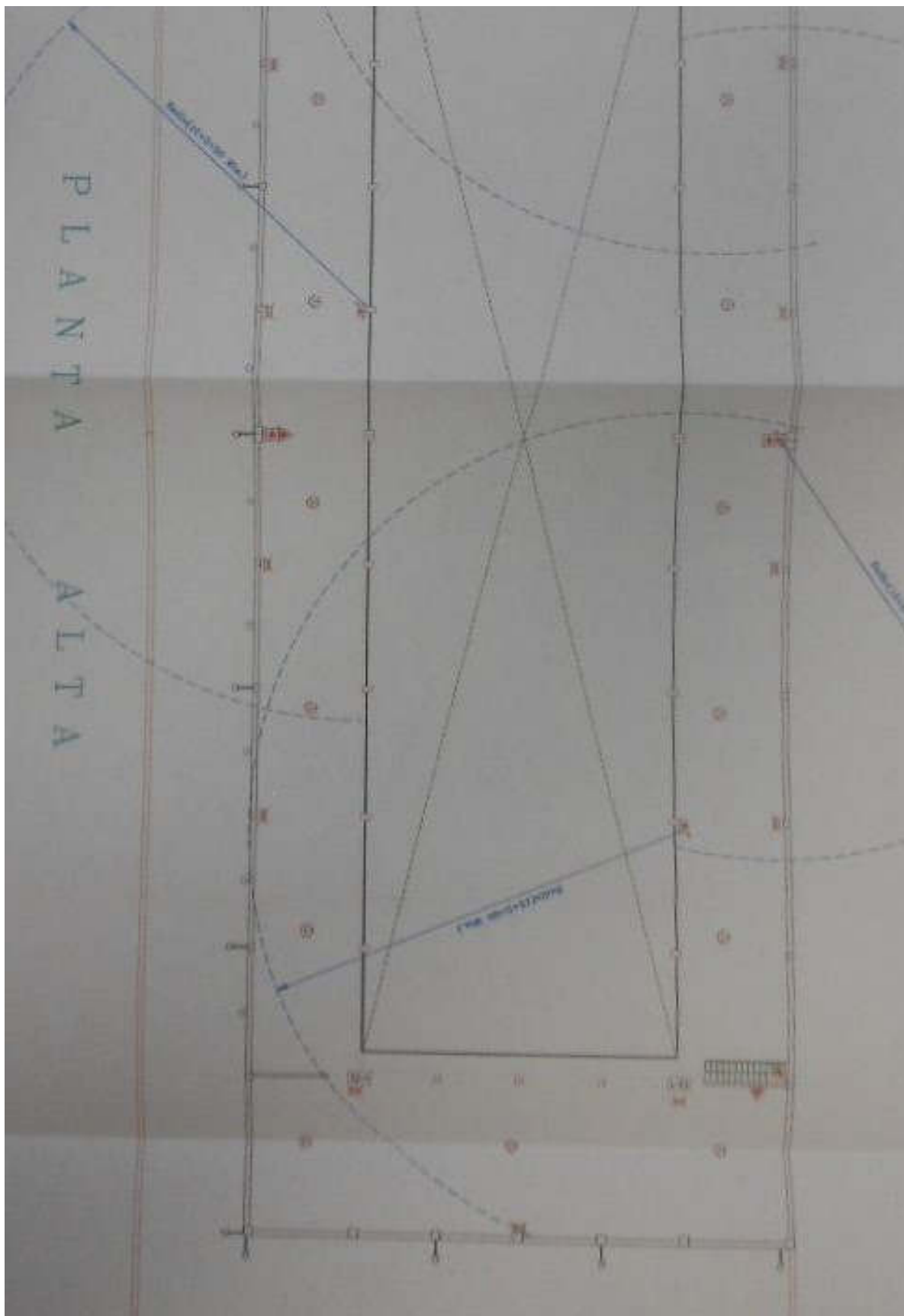
Vista interior



Vista interior

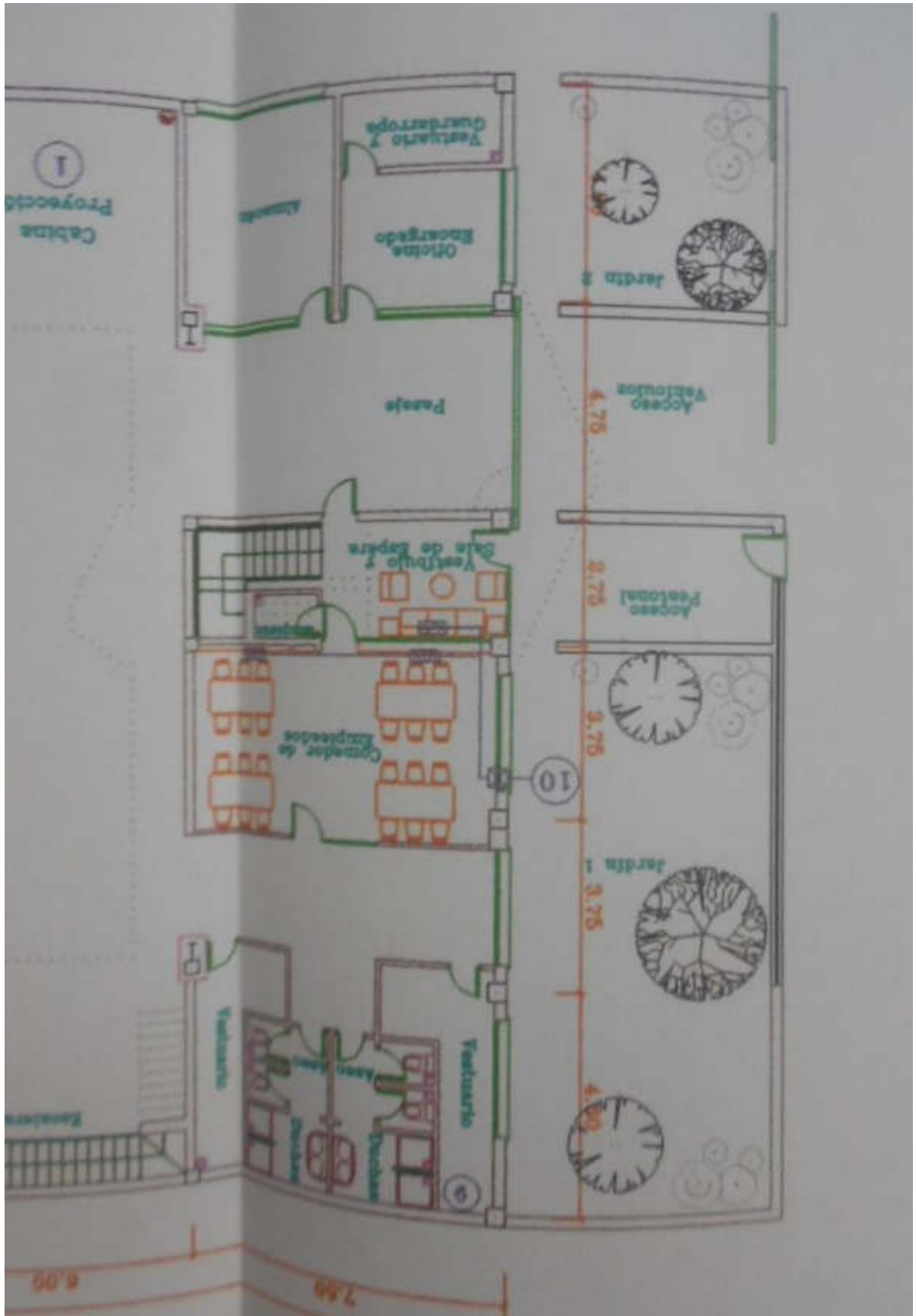


Plano de Planta



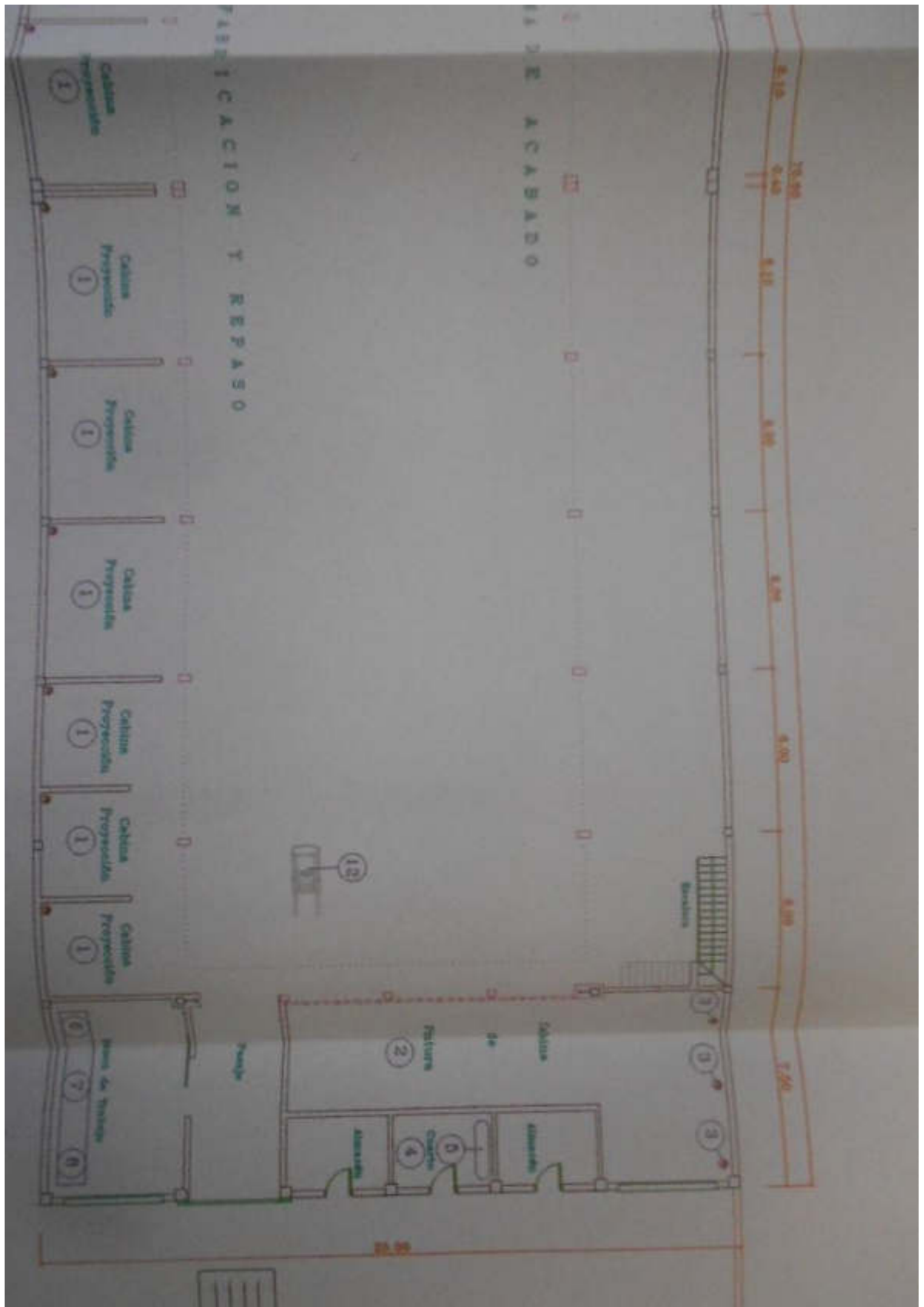
Plano de Planta



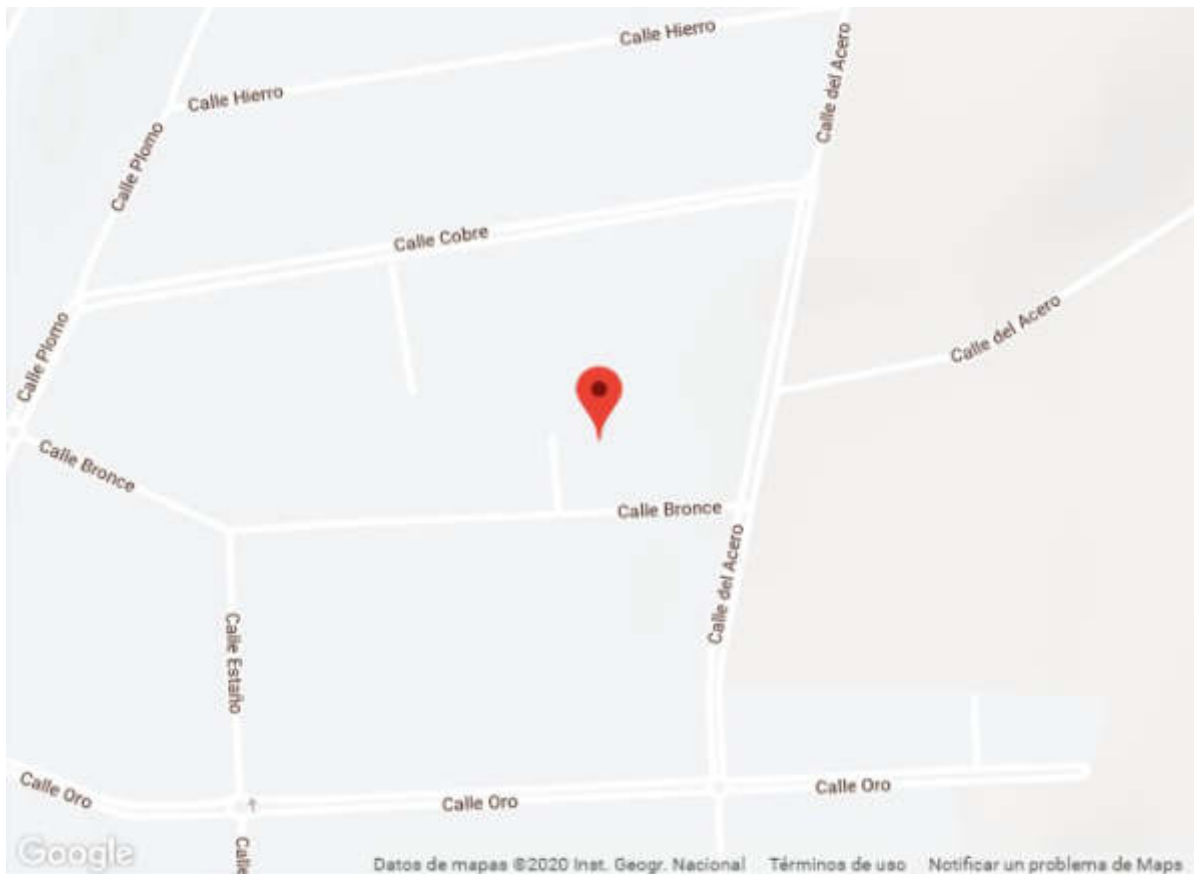


Plano de Planta





Plano de Planta



## Entorno y Situación

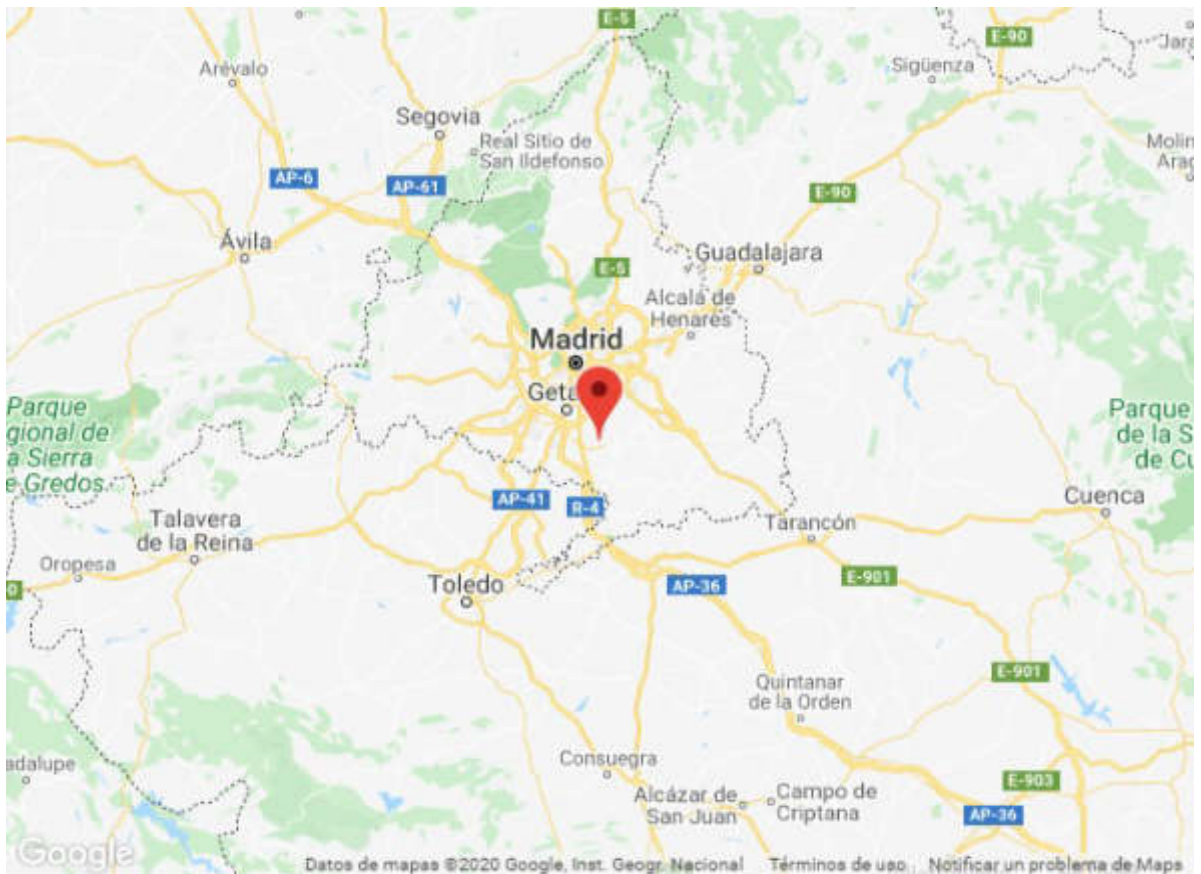




## Entorno y Situación

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España





Entorno y Situación



## Entorno y Situación



NOTA SIMPLE

Pag.2

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PINTO

FECHA DE EMISION: 12/07/2000

Municipio: SAN MARTIN DE LA VEGA Finca Registral: 7419

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 12 de julio de 2000 antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1996).







Las edificaciones de nueva planta se ajustarán a lo señalado en el Plano de Alineaciones y el de Zonificación del Suelo Urbano no superando ni la altura ni el número de plantas de las edificaciones circundantes.

#### X.5.3. TRATAMIENTO DE PLANTAS BAJAS.

- Se prohibirán las reformas de plantas bajas, locales comerciales o portales que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.

- En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros que no deberán exceder de ciento treinta (130) centímetros ni sobrepasar uno coma cinco (1,5) metros cuadrados de superficie debiendo ir siempre situados por debajo de los toldos o marquesinas, cuando éstos existan.

#### X.5.4. USOS COMPATIBLES.

El uso característico es residencial en edificaciones multifamiliares formando bloques.

Se consideran usos compatibles con el característico los que se señalan en las condiciones siguientes:

- Uso industrial: talleres artesanos en planta baja.
- Uso servicios terciarios: comercio y oficinas en planta baja y primera, hostelería, salas de reunión y espectáculos.
- Uso dotacional: todos los equipamientos y todos los servicios urbanos menos defensa y cementerio.

Todos estos usos deben cumplir las condiciones generales y particulares de estas Normas.

#### X.5.5. CONDICIONES ESPECIALES DE USO EN EL PLAN PARCIAL "LOS CERROS CHICOS".

En las edificaciones situadas en el ámbito que fue desarrollado por el Plan Parcial "Los Cerros Chicos" podrán destinarse los espacios diáfanos resultantes de los desajustes de ejecución en las cotas de rasante a un uso de dotación de equipamiento social destinado a la comunidad de vecinos, con las siguientes limitaciones:

- Condiciones espaciales: deberán cumplir lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias.
- Límite en m<sup>2</sup> totales: 1.000 m<sup>2</sup> para toda la actuación, que se localizarán con informe vinculante de los Servicios Técnicos Municipales.

#### X.6. ZONA AI. ACTIVIDAD INDUSTRIAL.

##### X.6.1. CONDICIONES DE PARCELA.

A efectos de parcelación y segregación de parcelas las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La parcela mínima no tendrá una dimensión inferior a mil (1.000) metros cuadrados.
- El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor que treinta (30) metros.
- El fondo mínimo no será inferior a treinta (30) metros.

#### X.6.2. OBRAS ADMISIBLES.

Se admitirán las obras de nueva planta, conservación y reestructuración, y en su caso de ampliación y demolición dentro de las condiciones de parcela, edificación y uso dictados en estas Normas.

#### X.6.3. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO.

La ocupación máxima por la edificación permitida es del setenta y cinco (75) por ciento de la superficie neta de la parcela.

La edificabilidad máxima no podrá exceder de un (1) metro cuadrado sobre metro cuadrado.

#### X.6.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

a/ Posición en la parcela.

La edificación se retranqueará obligatoriamente de un lindero lateral y del testero cuatro (4) metros.

b/ Alturas.

La altura máxima sobre rasante permitida es de diez (10) metros no pudiendo superar la altura total los trece (13) metros, excepto si se justifica la necesidad de espacios más altos. El número máximo de plantas es de dos (2).

#### X.6.5. USOS COMPATIBLES.

El uso característico es industrial en la categoría de industria general.

Se consideran compatibles con este uso los que se señalan en las condiciones siguientes:

- Uso residencial: vivienda unifamiliar siempre que ésta esté incluida en el proyecto original de la industria, no se localice en edificio exclusivo, ocupe la planta alta de la nave, no exceda de cien (100) metros cuadrados construidos y su destino sea albergar al vigilante o propietario de la industria.
- Uso servicios terciarios: garaje, oficinas, hostelería y comercio que no excedan del veinte

por ciento de la superficie de la parcela, con un techo máximo de mil quinientos (1500) metros cuadrados, y estén vinculados a la industria en que se localicen, quedando excluidos los demás.

- Uso dotacional: todos, excepto cementerio y defensa.

#### X.6.6. VERTIDOS.

Los vertidos de esta zona industrial vendrán obligados al cumplimiento de la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento, siendo por cuenta de los propietarios de las parcelas incluidas en el Polígono Industrial la financiación de las infraestructuras necesarias para el cumplimiento de lo dispuesto en la citada Ley, mediante cualquiera de las siguientes fórmulas:

a/ Conexión con el saneamiento del Sistema General de Equipamiento-Comunitario de Ocio, previa la autorización correspondiente.

b/ Conexión con la red de saneamiento municipal, ejecutándose el oportuno emisario hasta el punto que indique el Ayuntamiento.

### DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

ACCIONES DE EXPROPIACIÓN INICIADAS EN ÁMBITOS DEFINIDOS PARA SU DESARROLLO URBANÍSTICO EN LA PRESENTE REVISIÓN DE PLANEAMIENTO.

Para aquellos expedientes, proyectos, acciones o unidades de expropiación ya iniciadas, incluso en suelo no urbanizable, al amparo del artículo 278 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que queden incluidas dentro de algún ámbito definido para su desarrollo urbanístico por esta Revisión de Planeamiento, podrán sus propietarios suscribir un Convenio con el Ayuntamiento para que el justiprecio de la expropiación sea el reconocimiento de los derechos y obligaciones del aprovechamiento urbanístico que les correspondiera en el nuevo ámbito o S.A.U., siempre y cuando se garantice la no interrupción al proceso de obtención de suelo, esto es, con el compromiso de cesión previa de los suelos y la autorización de la ocupación urgente con el destino previsto para la acción de expropiación."

## CERTIFICADO DE TASACIÓN

### IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

<b>Valoración de:</b>	EDIFICIO INDUSTRIAL TERMINADO (EIT)		
<b>Provincia:</b>	MADRID	<b>Código Postal:</b>	28330
<b>Municipio:</b>	SAN MARTIN DE LA VEGA	<b>Localidad:</b>	SAN MARTIN DE LA VEGA
<b>Dirección:</b>	POLIGONO INDUSTRIAL AIMAYR C/ BRONCE, nº 17		

### FECHAS

<b>Fecha de instrucción (encargo):</b>	01/07/2020	<b>Fecha emisión:</b>	06/07/2020
<b>Fecha de visita e inspección:</b>	03/07/2020	<b>Fecha de certificación:</b>	06/07/2020
<b>Fecha de valoración:</b>	06/07/2020	<b>Fecha de caducidad:</b>	06/01/2021

### SOLICITANTE Y FINALIDAD

<b>Entidad mandataria (encargante):</b>	PARTICULAR
<b>Solicitante:</b>	MOLDEO Y DISEÑO, S.L.
<b>Finalidad:</b>	determinar como valor de tasación, el valor de mercado del inmueble 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, [excepto en lo relativo a las comprobaciones derivadas de la visita al interior del inmueble, en caso de no haberse realizado]. La finalidad no se encuentra entre las definidas en el artículo 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

### IDENTIFICACIÓN REGISTRAL

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REGISTRALES								DATOS CATASTRALES			
ELEM	TITULAR	REG. PROP.	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SEC	IDUFIR/CRU	CUOTA	REFERENCIA	CUOTA
EIT	M Y D MODELO Y DISEÑO SL	PINTO Nº 1	655	94	158	7419			100	6239013VK4563N0001RE	100

### COMPROBACIONES

<b>Identificación física mediante inspección ocular:</b>	si	<b>Adecuación al planeamiento:</b>	si
<b>Estado de Ocupación y uso:</b>	si	<b>Cumplimiento Protección Arquitectónica:</b>	si
<b>Régimen de protección:</b>	si	<b>Verificación Registral:</b>	si

### RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

**Renta:**  
No consta que el inmueble valorado se encuentre arrendado.

**Protección:**  
No consta afección a régimen de protección.

### CUADRO DE VALORACIÓN

De acuerdo con las hipótesis de cálculo establecidas para el desarrollo de la operación inmobiliaria y por la aplicación del método consignado en el capítulo de valoración, se obtienen los siguientes datos:

#### CUADRO VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA

Ref	Agru	Tipo	Finca	Superf (m2)	V. Suelo (€)	V. Comparación (€)		V. Actualización de la renta (€)			V. Max Legal (€)	V. Tasación (€)	Venta rápida (€)	V. Seguro (€)	
						Comp	Ajustado	Arrendam	Merc Alqu	Explotación				*Reconst	RD 716/09
1	1	EIT	7419	2.948,30	447.021,25	1.375.411,43	1.375.411,43	0,00	1.304.268,95	0,00	0,00	1.304.268,95		1.061.417,48	857.247,70
<b>TOTALES</b>				<b>2.948,30</b>	<b>447.021,25</b>	<b>1.375.411,43</b>	<b>1.375.411,43</b>	<b>0,00</b>	<b>1.304.268,95</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.304.268,95</b>		<b>1.061.417,48</b>	<b>857.247,70</b>

\* VRB-Vsuelo, según Orden ECO 805/2003.

#### CUADRO AGRUPACIONES

ID Agrupa	Ref Elemento Principal	Nº Elementos	Detalle Elemento Principal	Finca Registral	Valor Suelo Final (€)	VRB Final (€)	Valor Seguro Reconstrucción (€)	Valor Tasación (€)
1	1	1	EDIFICIO 1	7419	447.021,25	1.508.438,73	1.061.417,48	1.304.268,95

### VALOR DE TASACIÓN

El valor de tasación informado se corresponde con el valor por actualización de rentas de inmueble con mercado de alquileres, que para los inmuebles valorados asciende a UN MILLÓN TRESCIENTOS CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS.

**VALOR TOTAL DE TASACIÓN (ADOPTADO): 1.304.268,95 €**



**LIMITACIONES AL VALOR**

**Condicionantes:**

No proceden.

**Advertencias:**

Existen discrepancias entre la descripción (o denominación) registral de los linderos y los comprobados, no existiendo dudas en cuanto a la identificación del inmueble.

Se **ADVIERTE** que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, sin precedentes, de confinamiento y escasa actividad motivadas por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios. Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

Se advierte que no se ha dispuesto de nota simple actualizada del inmueble a valorar.

Se **ADVIERTE** que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, derivadas de la crisis originada por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios. Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

**Limitación al uso del informe:** Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.

**Consideraciones:** La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.

**Cargas:** La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas y gravámenes que pudieran afectar al valor.

**OBSERVACIONES FINALES**

Se observa un aumento de la oferta en los últimos meses debido al cierre o deslocalización de algunas de las empresas ubicadas en el polígono, lo que repercute en una mayor competitividad en la venta y por tanto bajada en los valores de comercialización.



**JUICIO CRÍTICO**

**EXPECTATIVA DEL MERCADO INMOBILIARIO ZONAL:** Mercado con evolución de precios similares al IPC y demanda similar a la oferta existente.

**EVOLUCIÓN FUTURA DEL ENTORNO:** La evolución futura del entorno puede influir positivamente en la comercialización del inmueble.

**COMPETITIVIDAD DEL INMUEBLE:** Las características del inmueble presentan un grado de competitividad igual a la media de su entorno.

**FIRMAS**

<p>Supervisada por:</p>  <p>SANZ SÁNCHEZ, JOSÉ ANTONIO ARQUITECTO TÉCNICO</p>	 <p>GLOVAL VALUATION</p> <p>POR LA SOCIEDAD:</p> <p>FIRMA: ANTOLÍN ARQUILLO AGUILERA</p>
--	--

El presente documento carece de validez sin el sello de la sociedad y no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados, de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales y de los posibles vicios o defectos ocultos de la edificación.