

TERRENO

1.- SOLICITANTE DE LA TASACION Y FINALIDAD

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

Nombre del Solicitante:	ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS DE CIUDAD REAL
N.I.F./C.I.F.nº:	Q01363001
Domicilio del Solicitante:	Pasaje de la Merced 1, 13001 Ciudad Real

Entidad Financiera: CAJA RURAL DE CIUDAD REAL

FINALIDAD DE LA TASACION

LA FINALIDAD DE LA TASACION es la petición de un crédito hipotecario. Mientras el valor de tasación esté condicionado, esta valoración no podrá servir para la emisión de títulos en el Mercado Hipotecario.

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, publicada en el B.O.E. número 85 de fecha Miércoles 9 de Abril de 2.003

2.- IDENTIFICACION Y LOCALIZACION

Dirección del inmueble: Calle Eras del Cerrillo 6, en el municipio de CIUDAD REAL, provincia de CIUDAD REAL (13004)

DATOS REGISTRALES

Documentos utilizados:

- Copia Nota Simple del Registro de fecha 07-04-2004.

La dirección del inmueble que figura en la escritura no coincide con la actual.

Registro de la propiedad: Ciudad Real número 1

NºFinca:	11485
-----------------	-------

Aunque no ha sido posible comprobar alguno de los linderos porque está referido a nombres de propietarios colindantes, el resto de la descripción registral permite identificar el inmueble.

Superficies de la Unidad Registral:	En Docum.Reg.	Comprobada	Adoptada	Forma de comprobar
Terreno	219,01 m ²	212,80 m ²	212,80 m ²	D

D - Las superficies se han comprobado mediante la medición del Plano Catastral.

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACION

RELACION DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Nota Simple del Registro
Plano de situación
Plano del terreno
Plano clasificación o calificación según planeamiento vigente
Plano catastral

RELACION DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular
Servidumbres visibles
Descripción
Superficies
Situación de Ocupación del inmueble
Situación Urbanística
Identificación de la finca catastral

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Capital de Provincia

Actividad Dominante: Múltiple

Población de Derecho: 62.072 Habitantes

Evolución Población: Estable

4.2.- ENTORNO

Grado Consolidación del Entorno: 85 %

Antigüedad Media de los Edificios del Entorno:

25 años

Significación del Entorno:

Urbano

Desarrollo: Medio

Renovación: Alta

Edificaciones de 1 y 2 plantas unifamiliares, algunas antiguas de más de 25 años y otras construidas los últimos 15 años. Al lado está un edificio con 14 salas de minicines, el gimnasio mayor de CR y se están construyendo los Juzgados.

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

Infraestructuras

Alumbrado: Tiene

Calidad:

Media

Estado Conservación:

Medio

Alcantarillado: Tiene

Media

Medio

Abastecimiento: Tiene

Media

Medio

Vías Públicas: Completamente terminadas

Media

Medio

Equipamientos

Comercial: Escaso

Religioso: Suficiente

Deportivo: Suficiente

Aparcamiento: Suficiente

Escolar: Suficiente

Lúdico: Abundante

Asistencial: Suficiente

Zonas Verdes: Escaso

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población son suficientes para las necesidades de la zona.

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse buenas.

5.- DESCRIPCION Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

Superficie según Escrituras: 219,01 m²

Superficie comprobada: 212,80 m²

Superficie adoptada: 212,80 m²

5.2.- INFRAESTRUCTURAS

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA: Terminadas

Existe alguna edificación sobre el terreno

Estado actual del inmueble: Construido en mal estado

Datos Catastrales y nombre del propietario:

La referencia catastral es: 9550009.

Se desconoce si las características morfológicas del terreno pueden dificultar su aprovechamiento.

Medio Ambiente y Polución del Suelo

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

Se desconoce la existencia de polución en terrenos vecinos.

Se desconoce si la polución puede afectar la estabilidad del inmueble valorado.

Se desconoce si existen otros factores medioambientales que puedan influir en el valor del bien.

7.- DESCRIPCION URBANISTICA

Comprobaciones:

- Consulta a la documentación del Planeamiento
- Comprobación de alineaciones viarias

7.1.- CLASIFICACION URBANISTICA

El suelo está clasificado como URBANO.

El terreno puede considerarse un solar

¿Está incluido en una Unidad de Ejecución? No

7.2.- PLANEAMIENTO URBANISTICO

Tipología del Planeamiento General: Plan General Municipal

Fase de Aprobación en que se encuentra: Aprobación Definitiva

Tipología del Planeamiento de Desarrollo: Plan General Municipal

Planeamiento Ulterior Necesario: 1.- No es necesario.

7.3.- GESTION URBANISTICA

Sujeto: Administración Local

Modalidad de Gestión: Directa

SISTEMA DE ACTUACION Licencia

Usos Prohibidos:

Los distintos a residencial y compatibles.

Ocupación en Superficie: 75,00 %

Aprovechamiento Tipo: 1,45 U.A.m²

Uso Característico del Area de Reparto: Residencial

Edificabilidad Neta: 1,50 m²/m²

Alturas Máximas Permitidas:

2 plantas.

No es necesario realizar cesión alguna.

La parcela cumple las condiciones mínimas establecidas y no puede dividirse.

El terreno está dedicado a una actividad distinta de la agropecuaria.

Actividad a la que se destina el terreno:

Es una vivienda.

Los datos de plazos y aprovechamiento urbanístico se desarrollan en el apartado 10 de este informe: DATOS Y CALCULO DE VALORES TECNICOS

8.- REGIMEN DE PROTECCION, TENENCIA Y OCUPACION

REGIMEN DE OCUPACION:

El inmueble está ocupado por el propietario actual.

Comprobaciones realizadas:

- El ocupante del inmueble se identificó como propietario.

9.- ANALISIS DE MERCADO

TERRENO > Juan Sebastián El Cano, TORRALBA DE CALATRAVA (13160)

Precio compraventa:	V.Unitario:	Fecha:
48.080,00 Euros	108,29 Euros/m ²	27-03-2004

Factores Ambientales Negativos: No **Vistas Favorables:** No
Sup.Construible Total: 0,00 m² **Superficie Parcela:** 444,00 m²
Fuente Consultada: Vendedor o Propietario **Visita al testigo:** Si

TERRENO > Espigadoras, MANZANARES (13200)

Precio oferta:	V.Unitario:	Fecha:
60.000,00 Euros	223,88 Euros/m ²	10-02-2004

Factores Ambientales Negativos: No **Vistas Favorables:** No
Sup.Construible Total: 0,00 m² **Superficie Parcela:** 268,00 m²
Fuente Consultada: A.P.I. **Visita al testigo:** No
 HACE ESQUINA

TERRENO > Generalísimo s/n, BOLAÑOS DE CALATRAVA (13260)

Precio oferta:	V.Unitario:	Fecha:
102.172,00 Euros	510,86 Euros/m ²	13-07-2003

Factores Ambientales Negativos: No **Vistas Favorables:** No
Sup.Construible Total: 0,00 m² **Superficie Parcela:** 200,00 m²
Fuente Consultada: Vendedor o Propietario **Visita al testigo:** No

TERRENO > Bolaós s/n, ALMAGRO (13270)

Precio oferta:	V.Unitario:	Fecha:
90.151,00 Euros	180,30 Euros/m ²	23-02-2004

Factores Ambientales Negativos: No **Vistas Favorables:** No
Sup.Construible Total: 0,00 m² **Superficie Parcela:** 500,00 m²
Fuente Consultada: Vendedor o Propietario **Visita al testigo:** No

TERRENO > Tercia, ALMAGRO (13270)

Precio oferta:	V.Unitario:	Fecha:
125.000,00 Euros	438,60 Euros/m ²	03-03-2004

Factores Ambientales Negativos: No **Vistas Favorables:** No
Sup.Construible Total: 0,00 m² **Superficie Parcela:** 285,00 m²
Fuente Consultada: Vendedor o Propietario **Visita al testigo:** No
 HACE ESQUINA A DOS CALLES

TERRENO > Encina 7, PUERTOLLANO (13500)

Precio oferta:	V.Unitario:	Fecha:
150.000,00 Euros	423,73 Euros/m ²	01-10-2003

Factores Ambientales Negativos: No **Vistas Favorables:** No
Sup.Construible Total: 0,00 m² **Superficie Parcela:** 354,00 m²
Fuente Consultada: A.P.I. **Visita al testigo:** Si

VIVIENDA > Hidalgos 7, CIUDAD REAL (13004)

Precio compraventa:	V.Unitario:	Fecha:
155.000,00 Euros	1.550,00 Euros/m ² Util	25-11-2003

Factores Ambientales Negativos: No **Vistas Favorables:** No
Uso: 1ª Residencia
Tipología: Manzana Cerrada - Exterior **NºDormitorios:** 4
Planta: 6 **NºBaños y Aseos:** 2 **Ascensor:** Si
Superficie Util: 100,00 m² **Sup.Otros Usos:** 0,00 m²
Estado del Inmueble: Medio **Antigüedad:** 18 años
Años desde la última reforma aproximadamente: 8 años
Fuente Consultada: Vendedor o Propietario **Visita al testigo:** Si **Calidad Constructiva:** Media
 CON PLAZA DE GARAJE Y TRASTERO SE HA VENDIDO POR 168.284 EUROS

VIVIENDA > San Antón 26, CIUDAD REAL (13004)

Precio compraventa:	V.Unitario:	Fecha:
98.600,00 Euros	1.517,62 Euros/m ² Util	23-07-2003

Factores Ambientales Negativos: No **Vistas Favorables:** No
Uso: 1ª Residencia
Tipología: Manzana Cerrada - Exterior **NºDormitorios:** 2
Planta: Bajo **NºBaños y Aseos:** 1 **Ascensor:** Si
Superficie Util: 64,97 m² **Sup.Otros Usos:** 0,00 m²
Estado del Inmueble: Bueno **Antigüedad:** 0 años
Fuente Consultada: Promotor **Visita al testigo:** No **Calidad Constructiva:** Buena

VIVIENDA > Carretera de Carrión (Antigua Veneciana), CIUDAD REAL (13005)

Precio oferta:	V.Unitario:	Fecha:
140.500,00 Euros	1.672,62 Euros/m ² Util	16-10-2003

Factores Ambientales Negativos: No **Vistas Favorables:** No
Uso: 1ª Residencia
Tipología: Manzana Cerrada - Exterior **NºDormitorios:** 3
Planta: 1 **NºBaños y Aseos:** 2 **Ascensor:** Si
Superficie Util: 84,00 m² **Sup.Otros Usos:** 0,00 m²
Estado del Inmueble: Bueno **Antigüedad:** 0 años
Fuente Consultada: Promotor **Visita al testigo:** No **Calidad Constructiva:** Buena
 TIENE PISCINA, PADDLE Y DOMÓTICA

VIVIENDA > Carretera de Carrión (Antigua Veneciana), CIUDAD REAL (13005)		
Precio oferta:	V.Unitario:	Fecha:
123.600,00 Euros	1.765,71 Euros/m ² Util	16-10-2003

Factores Ambientales Negativos: No **Vistas Favorables:** No
Uso: 1ª Residencia
Tipología: Manzana Cerrada - Exterior **NºDormitorios:** 2
Planta: 1 **NºBaños y Aseos:** 1 **Ascensor:** Si
Superficie Util: 70,00 m² **Sup.Otros Usos:** 0,00 m²
Estado del Inmueble: Bueno **Antigüedad:** 0 años
Fuente Consultada: Promotor **Visita al testigo:** No **Calidad Constructiva:** Buena
 TIENE PISCINA, PADDLE Y DOMÓTICA

VIVIENDA > Miguel Delibes 7, CIUDAD REAL (13005)		
Precio compraventa:	V.Unitario:	Fecha:
111.500,00 Euros	1.709,07 Euros/m ² Util	09-02-2004

Factores Ambientales Negativos: No **Vistas Favorables:** No
Uso: 1ª Residencia
Tipología: Bloque Abierto - Exterior **NºDormitorios:** 2
Planta: Bajo **NºBaños y Aseos:** 1 **Ascensor:** Si
Superficie Util: 65,24 m² **Sup.Otros Usos:** 0,00 m²
Estado del Inmueble: Bueno **Antigüedad:** 1 años
Fuente Consultada: A.P.I. **Visita al testigo:** Si **Calidad Constructiva:** Buena
 CON COCHERA CERRADA SE HA VENDIDO POR 123.207 EUROS

VIVIENDA > Zona Nuevo Hospital (Gedapex), CIUDAD REAL (13005)		
Precio oferta:	V.Unitario:	Fecha:
140.000,00 Euros	1.400,84 Euros/m ² Util	14-01-2004

Factores Ambientales Negativos: No **Vistas Favorables:** No
Uso: 1ª Residencia
Tipología: Bloque Abierto - Exterior **NºDormitorios:** 4
Superficie Util: 99,94 m² **NºBaños y Aseos:** 2 **Ascensor:** No
Estado del Inmueble: Bueno **Antigüedad:** 0 años
Fuente Consultada: Promotor **Visita al testigo:** No **Calidad Constructiva:** Buena
 CON GARAJE Y TRAASSTERO PIDEN 153.200 EUROS

VIVIENDA > Zona Nuevo Hospital (Gedapex), CIUDAD REAL (13005)

Precio oferta:	V.Unitario:	Fecha:
129.000,00 Euros	1.455,32 Euros/m ² Util	14-01-2004

Factores Ambientales Negativos: No	Vistas Favorables: No
Uso: 1ª Residencia	
Tipología: Bloque Abierto - Exterior	NºDormitorios: 3
	NºBaños y Aseos: 2 Ascensor: No
Superficie Util: 88,64 m ²	Sup.Otros Usos: 0,00 m ²
Estado del Inmueble: Bueno	Antigüedad: 0 años
Fuente Consultada: Promotor	Visita al testigo: No Calidad Constructiva: Buena

CON GARAJE Y TRASTERO PIDEN 141.200 EUROS

VIVIENDA > Eras del Cerrillo s/n, CIUDAD REAL (13004)

Precio oferta:	V.Unitario:	Fecha:
165.000,00 Euros	1.650,00 Euros/m ² Util	13-04-2004

Factores Ambientales Negativos: No	Vistas Favorables: No
Uso: 1ª Residencia	
Tipología: Manzana Cerrada - Exterior	NºDormitorios: 3
	NºBaños y Aseos: 2 Ascensor: Si
Superficie Util: 100,00 m ²	Sup.Otros Usos: 0,00 m ²
Estado del Inmueble: Bueno	Antigüedad: 0 años
Fuente Consultada: Promotor	Visita al testigo: No Calidad Constructiva: Buena

CON COCHERA Y TRASTERO PIDEN 180.300 EUROS

VIVIENDA > Eras del Cerrillo s/n, CIUDAD REAL (13004)

Precio oferta:	V.Unitario:	Fecha:
127.000,00 Euros	1.814,29 Euros/m ² Util	13-04-2004

Factores Ambientales Negativos: No	Vistas Favorables: No
Uso: 1ª Residencia	
Tipología: Manzana Cerrada - Exterior	NºDormitorios: 2
	NºBaños y Aseos: 2 Ascensor: Si
Superficie Util: 70,00 m ²	Sup.Otros Usos: 0,00 m ²
Estado del Inmueble: Bueno	Antigüedad: 0 años
Fuente Consultada: Promotor	Visita al testigo: No Calidad Constructiva: Buena

CON COCHERA Y TRASTERO PIDEN 141.800 EUROS

VIVIENDA > Eras del Cerrillo s/n, CIUDAD REAL (13004)

Precio oferta: 130.000,00 Euros	V.Unitario: 2.321,43 Euros/m ² Util	Fecha: 13-04-2004
---	--	-----------------------------

Factores Ambientales Negativos: No	Vistas Favorables: No
Uso: 1ª Residencia	
Tipología: Manzana Cerrada - Exterior	NºDormitorios: 2
Planta: Bajo	NºBaños y Aseos: 2
Superficie Util: 56,00 m ²	Ascensor: Si
Estado del Inmueble: Bueno	Sup.Otros Usos: 0,00 m ²
Fuente Consultada: Promotor	Antigüedad: 0 años
	Visita al testigo: No
	Calidad Constructiva: Buena

RESUMEN INFORMACION DE MERCADO

Terrenos

Nº R	Situación	Fecha	Superficie (m²)	Superficie Construable (m²)	Precio Oferta (Euros)	Precio de Compraventa (Euros)	Valor Unitario (Euros/m²)
01	Juan Sebastián El Cano	03-2004	444,00			48.080,00	108,29
02	Espigadoras	02-2004	268,00		60.000,00		223,88
03	Generalísimo s/n	07-2003	200,00		102.172,00		510,86
04	Bolaós s/n	02-2004	500,00		90.151,00		180,30
05	Tercia	03-2004	285,00		125.000,00		438,60
06	Encina 7	10-2003	354,00		150.000,00		423,73

Viviendas

Nº R	Situación	Fecha	Tp.	Superficie Parcela (m²)	Superficie (m²)	Precio Oferta (Euros)	Precio de Compraventa (Euros)	Valor Unitario (Euros/m²)
07	Hidalgos 7	11-2003	MC		100,00		155.000,00	1.550,00 Util
08	San Antón 26	07-2003	MC		64,97		98.600,00	1.517,62 Util
09	Carretera de Carrión (Antigua Veneciana)	10-2003	MC		84,00	140.500,00		1.672,62 Util
10	Carretera de Carrión (Antigua Veneciana)	10-2003	MC		70,00	123.600,00		1.765,71 Util
11	Miguel Delibes 7	02-2004	BA		65,24		111.500,00	1.709,07 Util
12	Zona Nuevo Hospital (Gedapex)	01-2004	BA		99,94	140.000,00		1.400,84 Util
13	Zona Nuevo Hospital (Gedapex)	01-2004	BA		88,64	129.000,00		1.455,32 Util
14	Eras del Cerrillo s/n	04-2004	MC		100,00	165.000,00		1.650,00 Util
15	Eras del Cerrillo s/n	04-2004	MC		70,00	127.000,00		1.814,29 Util
16	Eras del Cerrillo s/n	04-2004	MC		56,00	130.000,00		2.321,43 Util

UI->Unifamiliar aislada UD->Unifamiliar adosada BA->Bloque abierto MC->Manzana cerrada

R = Relación del testigo con respecto a la valoración

I = Inmueble similar al valorado P = Inmueble peor que el valorado M = Inmueble mejor que el valorado

Características de la Oferta y Demanda:

La zona actualmente tiene mucha demanda, enfrente hay un edificio con 14 salas de cine, se están construyendo los nuevos juzgados de Ciudad Real, y está a 10 min del centro.

Hipótesis del producto inmobiliario a desarrollar sobre el terreno valorado para el cálculo del V.Residual

En base al artículo 11.4.7 de las normas urbanísticas del Plan General, se intercambia la tipología UAD 2 por la de bloque aislado. Según esto se plantea una promoción de 4 viviendas de aproximadamente 64 m2 útiles y 4 plazas de garaje de 25 m2 construidos cada una.

OTROS

EL VALOR DE MERCADO COINCIDE CON EL VALOR DE TASACIÓN. NO SE HAN DETECTADO ELEMENTOS ESPECULATIVOS TAL Y COMO SE DEFINEN EN EL ART. 4 DE LA ORDEN ECO/805/2003 DE 27 DE MARZO

10.- DATOS Y CALCULO DE VALORES TECNICOS

CALCULO DEL VALOR DEL SOLAR POR EL METODO DEL VALOR RESIDUAL

METODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR HIPOTECARIO

- METODO DE COMPARACION
- METODO DEL VALOR RESIDUAL

USOS AUTORIZADOS. Superficies edificables incluyendo cesiones obligatorias.

Usos Lucrativos	Superficie Edificable Máxima	Nº Máximo Viviendas
Viviendas en Bloque	319,20 m ²	4
Garaje bajo rasante	100,00 m ²	

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA: Terminadas

Tipo del Crédito hipotecario: 4,00 %

CREDITO DEL QUE DISPONDRA EL PROMOTOR (en % del Valor de Mercado):

Viviendas en Bloque	56,00 %
Garaje bajo rasante	42,00 %

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

2 meses

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

Límite inferior: 3 meses Límite superior: 4 meses

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

Límite inferior: 4 meses Límite superior: 5 meses

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

Límite inferior: 12 meses Límite superior: 15 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

SUPERFICIE CONSTRUIBLE SOBRE EL TERRENO VALORADO:

Viviendas en Bloque	319,20 m ²
Garaje bajo rasante	100,00 m ²

COSTE DE CONSTRUCCION:

Viviendas en Bloque	435,00 Euros/m ²
Garaje bajo rasante	225,00 Euros/m ²

VALOR UNITARIO DE MERCADO:

	Límite inferior:	Límite superior:
Viviendas en Bloque	1.650,00 Euros/m ²	1.700,00 Euros/m ²
Garaje bajo rasante	475,00 Euros/m ²	525,00 Euros/m ²

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

	Límite inferior:	Límite superior:
Viviendas en Bloque	15,00 %	20,00 %
Garaje bajo rasante	25,00 %	30,00 %

PLAZOS DE VENTA:

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

	Límite inferior:	Límite superior:
Viviendas en Bloque	4 meses	5 meses
Garaje bajo rasante	4 meses	5 meses

Porcentaje de ventas al terminar la obra:

	Límite inferior:	Límite superior:
Viviendas en Bloque	100,00 %	100,00 %
Garaje bajo rasante	100,00 %	100,00 %

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

	Límite inferior:	Límite superior:
Viviendas en Bloque	0 meses	0 meses
Garaje bajo rasante	0 meses	0 meses
Beneficio del promotor:	Límite inferior: 21,00 %	Límite superior: 23,00 %

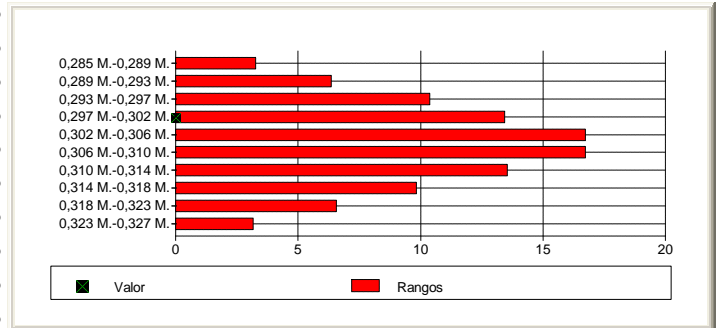
ANALISIS DE SENSIBILIDAD

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

Media:	305.818,00 Euros	
Extremos Absolutos:	284.652,00 Euros y	326.925,00 Euros
Extremos-90% casos:	290.699,00 Euros y	321.289,00 Euros
Extremos-50% casos:	299.059,00 Euros y	312.526,00 Euros

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

Desde	0,285 M. hasta	0,289 M.	3,28 %
Desde	0,289 M. hasta	0,293 M.	6,35 %
Desde	0,293 M. hasta	0,297 M.	10,37 %
Desde	0,297 M. hasta	0,302 M.	13,44 %
Desde	0,302 M. hasta	0,306 M.	16,72 %
Desde	0,306 M. hasta	0,310 M.	16,72 %
Desde	0,310 M. hasta	0,314 M.	13,54 %
Desde	0,314 M. hasta	0,318 M.	9,84 %
Desde	0,318 M. hasta	0,323 M.	6,56 %
Desde	0,323 M. hasta	0,327 M.	3,17 %



Los datos para la aplicación del método del valor residual están referidos a Euros nominales.

Valor del terreno suponiendo que NO se recompran las cesiones obligatorias al Ayuntamiento.

VALOR TOTAL DEL TERRENO 300.000,00 Euros

Los precios máximos para el valor total del terreno en función de las distintas hipótesis establecidas anteriormente, oscilan entre 290.699,00 Euros y 321.289,00 Euros . Estos precios corresponden al precio máximo que se podría pagar por el suelo y que permitiría obtener un beneficio medio anual entre 21,00 % y 23,00 % . Las circunstancias del mercado pueden hacer que los valores de mercado del suelo queden fuera de estos dos límites.

NIVEL: 1

Aprovechamiento Urbanístico:	319,20 m ²
Aprovechamiento Susceptible de Apropiación	319,20 m ²
Precios referidos a:	Repercusión
Valor Unitario de Mercado:	939,85 Euros/m ²
Costes de Demolición:	5.000,00 Euros
Valor de Mercado	295.000,12 Euros

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Valor Residual	295.000,12 Euros	(49.083.890 pta)
----------------	-------------------------	------------------

FLUJOS DE CAJA (euros)

M	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de infraestruc.	OGN	Construcc.	Intereses	Total gastos	F.C.	F.C.A.
0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	0,00	0,00	0,00	0,00	11.294,64	0,00	0,00	11.294,64	-11.294,64	-10.926,45
3	0,00	0,00	0,00	0,00	9.681,12	0,00	0,00	9.681,12	-9.681,12	-9.211,61

FLUJOS DE CAJA (euros)

Mes	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de infraestruc.	OGN	Construcc.	Intereses	Total gastos	F.C.	F.C.A.
4	7.154,37	0,00	7.154,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.154,37	6.695,52
5	7.154,37	21.360,64	28.515,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.515,01	26.247,64
6	7.154,37	21.360,64	28.515,01	0,00	0,00	0,00	71,20	71,20	28.443,80	25.751,81
7	7.154,37	21.360,64	28.515,01	0,00	0,00	0,00	142,40	142,40	28.372,60	25.265,19
8	7.154,37	21.360,64	28.515,01	0,00	0,00	10.756,80	213,61	10.970,41	17.544,60	15.366,33
9	7.154,37	21.360,64	28.515,01	0,00	0,00	10.756,80	284,81	11.041,61	17.473,40	15.052,46
10	7.154,37	21.360,64	28.515,01	0,00	0,00	10.756,80	356,01	11.112,81	17.402,20	14.744,75
11	7.154,37	21.360,64	28.515,01	0,00	0,00	10.756,80	427,21	11.184,01	17.330,99	14.443,10
12	7.154,37	21.360,64	28.515,01	0,00	0,00	10.756,80	498,41	11.255,21	17.259,79	14.147,37
13	7.154,37	21.360,64	28.515,01	0,00	0,00	10.756,80	569,62	11.326,42	17.188,59	13.857,46
14	7.154,37	21.360,64	28.515,01	0,00	0,00	10.756,80	640,82	11.397,62	17.117,39	13.573,27
15	7.154,37	21.360,64	28.515,01	0,00	0,00	10.756,80	712,02	11.468,82	17.046,19	13.294,67
16	7.154,37	21.360,64	28.515,01	0,00	0,00	10.756,80	783,22	11.540,02	16.974,98	13.021,56
17	7.154,37	21.360,64	28.515,01	0,00	0,00	10.756,80	854,43	11.611,23	16.903,78	12.753,83
18	7.154,37	21.360,64	28.515,01	0,00	11.294,64	10.756,80	-142,40	21.909,04	6.605,97	4.902,27
19	156.934,90	21.360,64	178.295,54	0,00	0,00	10.756,80	-71,20	10.685,60	167.609,94	122.338,56
20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.756,80	0,00	10.756,80	-10.756,80	-7.722,36
21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.756,80	0,00	10.756,80	-10.756,80	-7.595,45
22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.756,80	0,00	10.756,80	-10.756,80	-7.470,62

11.- VALOR DE TASACION

VALOR DE TASACION

295.000,12 Euros (49.083.890 pta)

VALOR HIPOTECARIO

295.000,12 Euros (49.083.890 pta)

El Valor Hipotecario corresponde al Valor Residual

LA FINALIDAD DE LA TASACION es la petición de un crédito hipotecario. Mientras el valor de tasación esté condicionado, esta valoración no podrá servir para la emisión de títulos en el Mercado Hipotecario.

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

EL VALOR DE TASACION QUEDA CONDICIONADO A:

Informe favorable de los servicios técnicos para el cambio de tipología unifamiliar a plurifamiliar con el mismo aprovechamiento urbanístico.

ADVERTENCIAS:

Para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico, se ha consultado la Documentación del planeamiento. Se recomienda solicitar cédula urbanística o certificado del Ayuntamiento.

VALOR DE TASACION QUE RESULTARIA SI DESAPARECIERAN LAS CIRCUNSTANCIAS QUE HAN DADO LUGAR A LAS ADVERTENCIAS ANTERIORES:

En caso de aprobarse dicho estudio y admitirse la intercambiabilidad el valor de tasación no variaría, si no se aprobase el valor de tasación sería menor.

Este informe consta de 14 paginas numeradas de la 1 a la 14

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE TINSA.			
Tasador:	FRANCISCO ARTIGAS FIGUERAS		
Titulación:	ARQUITECTO		
Fecha Visita al inmueble:	13-04-2004	Fecha de caducidad del informe	19-10-2004
Fecha Emisión del informe:	20-04-2004		