

Fecha: 11/01/2012
 Su referencia: CALLE CADARSO EN MADRID
 Página: 1/10
 Solicitante: XXXX
 Finalidad: CONOCIMIENTO DE VALOR



Valoración inmobiliaria para asesoramiento

Suelo Urbano No Consolidado

Valor: 18.907,04 € 1,86 €/m²

Valor venta rápida: 11.949,25 €

Supuesto considerado:

Tipo de suelo: Suelo Urbano No consolidado
 Desarrollo: Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente
 Sistema gestión: Compensación



✓ SOLICITANTE Y FINALIDAD

Nombre: NOMBRE DEL SOLICITANTE
 N.I.F.: NIF DEL SOLICITANTE
 Domicilio: DOMICILIO DEL SOLICITANTE
 Finalidad: CONOCIMIENTO DE VALOR

✓ SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Calificación Urbanística: AREA CENTRAL (CLAVE 28B)

Uso principal: 1ª Residencia

Suelo

Superficie del ámbito de suelo (m²s): 98.253,00

% de suelo del ámbito valorado: 10,32

Superficie de suelo (m²s) valorado: 10.144,00

Usos autorizados (Superficies construibles excluyendo cesiones obligatorias)

Usos/tipologías	Superficie construible (m ² t)	Nº Elementos	Bajo rasante
Viviendas adosadas	6.948,63	50	<input type="checkbox"/>
Viviendas en edificio	1.000,00	10	<input type="checkbox"/>

Superficies construibles sobre el suelo valorado (excluyendo cesiones obligatorias)

	(m ² t)
Viviendas adosadas	717,10
Viviendas en edificio	103,20



✓ IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Comunidad Autónoma: MADRID
 Provincia: MADRID
 Municipio: MADRID
 Localidad: MADRID -->MADRID
 Barrio: --
 Edificio/Urbanización: --
 Dirección: CADARSO, 16
 Código Postal: 28008
 GPS: Long: 3° 42' 54,41" W -- Lat: 40° 25' 20,71" N



✓ DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

Registro propiedad: MADRID, 25
 Referencia Finca Nº: 10.167
 Referencia catastral: 9550313VK3795B0019WM
 Superficie valorada m²: 10.144,00

LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de núcleo	CAPITAL DE ESTADO
Nº hab. según censo	2.881.506
Crecimiento	ESTABLE
Entorno	URBANO - 1ª RESIDENCIA
Nivel edificatorio %	100,00
Actividad dominante	MÚLTIPLE
Desarrollo	COMPLETO
Infraestructuras	COMPLETA
Socio-economía	MEDIO
Emplazamiento	NORMAL
CALIFIC. ENTORNO	MEDIO



DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Se trata de un solar situado en el barrio de Altabix y concretamente es la lonja de frutas y verduras, que en breve va a ser destinado a la construcción de viviendas y aparcamientos, así como de un parque que dote a la zona de una infraestructura necesaria y desplace el actual mercado a otra zona que será en la carretera de las Bayas, en sector E-35 de usos agroalimentario según el Plan General de Ordenación Urbana de Elche aprobado en Mayo de 1,998.

Básicamente se establece la división de la manzana en dos aptas para la construcción de viviendas y aparcamientos, y otra en la mitad que será de parque y jardín.

ANÁLISIS DE RIESGO URBANÍSTICO DEL SUELO

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

✓ CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO POR EL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

El Valor del Suelo lo obtenemos como diferencia entre el valor actualizado de los cobros (I) y los pagos (G) que intervienen en la promoción:

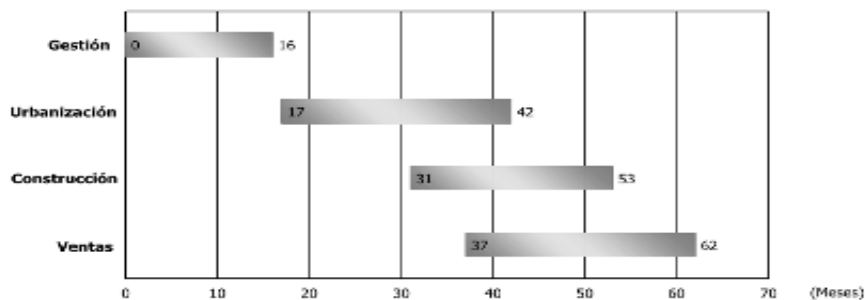
$$VS = \sum_{t=1}^{t=M} \frac{I}{(1+i)^t} - \sum_{s=1}^{s=N} \frac{G}{(1+i)^s}$$

Donde:
VS = Valor del suelo.
I = Importe de los cobros previstos en el momento t.
G = Importe de los pagos previstos en el momento s.
tn = Nº de periodos de tiempo previstos desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.
sn = Nº de periodos de tiempo previstos desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.
i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados.

Factores considerados a efectos de establecer los plazos de **desarrollo**:

	Factores considerados	Evaluación adoptada
Jurídico Administrativos	Figuras de desarrollo pendiente	Licencia y/o proyecto de urbanización
	Fase de gestión alcanzada	Aprobación definitiva equidistribución
	Sistema e iniciativa de ejecución	Compensación
	Composición de la propiedad	Propietario único
	Permisos (simultaneidad urbanización/construcción reglada)	Inicio con porcentaje de urbanización entre 0 y 30
	Incertidumbres legales/administrativas (Gestión)	No se conocen incertidumbres
	Incertidumbres legales/administrativas (Urbanización)	No se conocen incertidumbres
Físicos	Incertidumbres legales/administrativas (Construcción)	No se conocen incertidumbres
	Estado de la urbanización (%)	0%
	Paralización (Urbanización)	Etapa en marcha
	Paralización (Construcción)	Etapa paralizada
	Superficie del ámbito (m ² suelo bruto)	(0 ... 10.000]
	Conectividad con el resto de la trama urbana	Obras sencillas a iniciativa del promotor
	Situación del suelo respecto de la trama urbana	Urbanizable colindante con urbano
	Topografía del suelo	Ondulado
	Dificultad constructiva	Industrial
	Ubicación	Muy buena
De Mercado	Superficie construible total (m ² "techo" lucrativo) (Urbanización)	(0 ... 10.000]
	Superficie construible total (m ² "techo" lucrativo) (Construcción)	(0 ... 10.000]
	Tipología/uso y morfología	Vivienda protegida
	Volumen de oferta competitiva (suelo; m ² techo)	(0 ... 10.000]
	Volumen de oferta competitiva (producto terminado y en curso; m ² techo)	(0 ... 10.000]
Volumen de demanda competitiva del periodo (suelo y producto terminado y Mediana en curso)		
Relación oferta/demanda	Oferta superior a la demanda	
Capacidad de acceso a financiación	Condiciones muy estrictas (sólo riesgo bajo)	

Periodificación en meses considerada



Planeamiento, gestión y obras de infraestructura pendientes	1.871.807,51 Euros
Coste de construcción (PEC)	5.175.706,88 Euros
Otros gastos necesarios	791.638,38 Euros
Cobros	7.839.152,77 Euros
Tasa real anual sin apalancar	12,043%
Tasa real mensual sin apalancar	0,952%

✓ VALORACIÓN DEL INMUEBLE

VALORACIÓN	18.907,04 Euros
VALOR VENTA RÁPIDA	11.949,25 Euros

*Continúe en la próxima página
 Observaciones y consideraciones finales.



✓ OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES FINALES

..
....
.....
.....

✓ LÍMITES Y CONDICIONES DE ESTE INFORME

- En cumplimiento del artículo 61.1, apartado b) de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles, se hace constar que el presente Informe de Tasación no se ajusta formalmente a dicha Normativa, por ser su finalidad distinta al objeto de aplicación de la misma.
- La valoración se ha elaborado sobre la información documental aportada y la obtenida de la visita de inspección. No se incluyen, por tanto, los posibles vicios ocultos que pudiera presentar el inmueble, así como las igualmente posibles cargas, gravámenes y limitaciones que no constan en la documentación facilitada.
- Toda la documentación e información utilizada para la realización de este informe, suministrada por el solicitante o terceros, se considera fidedigna, por lo que no se asume responsabilidad sobre su veracidad y las consecuencias dimanantes de la misma.
- Todos los datos, características, etc., se indican sólo para tener una mejor visión de la propiedad. Los valores calculados que se indican en el informe, se refieren al inmueble en su conjunto, y no a partes aisladas del mismo, salvo que se indique expresamente.
- Este informe es confidencial y su utilización debe enmarcarse sólo dentro del ámbito y finalidad indicada en su primera página no siendo válido para otras finalidades. -Queda absolutamente prohibida su reproducción total o parcial, o cualquier referencia al mismo sin la autorización expresa de EUROVALORACIONES, S.A.

✓ VISADO Y FIRMA



Fecha
11/01/2012

Tasador
NOMBRE DEL TASADOR
ARQUITECTO

INFORME

Croquis de distribución 1

INFORME MUESTRA

Nota registral 1



Información Regi

ANTONIO AR

Registrador de la Pro

Alcalá, 540 - Edif. B -

tlfno: 0034

correspondiente a la s

FREEDOM FINAN

con DNI/CIF

Interés legít

Investigación jurídico-económ
respon:

Identifica

Citar este identificador para cualquier c



Este número de registro - código es barras - asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.



<http://www>

COPIA MUESTRA

Nota registral 2



REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUI NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO



DATOS REGISTRALES de la Finca :
28106000475049

Tomo 1317 Libro 751 Folio 10

DESCRIPCION

DICINUEVE.- Piso llamado "CUART diecinueve de la casa en Madrid, es destinado a vivienda. Tiene una sujeción de CINCO DECIMETROS CUADRADOS. Está rodeado por la izquierda, al Este, con finca de los Padres Carmelitas; der por la izquierda, al Este, con finca de Cadarso. Se le asigna una cuota de CINCO ENTEROS DOCE CENTESIMOS.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : don JOSE MARTIN

DNI/NIF..... : Otros docs de pers

Estado Civil : casado

con doña MODESTA BERACOECHI

Otros docs de personas físicas:

Título: Compraventa

Naturaleza Derecho : Propiedad

Carácter: Ganancial

Participación: Totalidad del Ple

Fecha del Título ...: 06-06-1975

Este buletin digital -código es barrido- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servidores centrales del Colegio de Registradores, citando el foliolecturador de la solicitud.

COPIA MUESTRA



Nota registral 3



Autoridad: Francisco Nuñez La

Sede Autoridad: Madrid

Inscripción: 3º de fecha 18-10-11

Cargas



PROPIAS DE ESTA FINCA

Hipoteca

Una hipoteca a favor de INSTITUTO I reintegro del préstamo que emezan provisionalmente por el Instituto Na al proyecto para el que se conceden el anticipo sin interés se reintegrará establece para el reintegro del préstu que, con arreglo a lo pactado, debe l garantía de un préstamo y anticipo s número 6059 al folio 159 del tomo 41 de mil novecientos cincuenta y cuatr inscripción 9ª, de dicha finca matriz, novecientos cincuenta y ocho ante e por la inscripción 11ª, de la finca ma Madrid, a diecisiete de septiembre d Carrasco Carrasco, como sustituto r CIENTO TRES MIL SETECIENTAS O SETENTA Y CINCO CENTIMOS DE E DOSCIENTAS SESENTA Y CINCO PE CUARENTA Y DOS CENTIMOS DE E CINCUENTA Y CUATRO PESETAS o EURO por intereses del préstamo du CUATROCIENTAS TREINTA Y DOS F DE EURO para costas y gastos, obje veinticuatro de octubre de mil novec

Este huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servidores centrales del Colegio de Registradores, citando el folio matricial de la solicitud.

Afecciones

Según notas al margen, esta finca, e girarse por el Impuesto de "Transmi: "Sucesiones y Donaciones.

Sin Asientos Pendientes

La finca además se halla sujeta a las por las que se rige la Comunidad de



COPIA MUESTRA

Nota registral 4



AVISO: Los datos consignados en la presente nota apertura del Libro Diario.

ADVERTENCIAS

- 1.- A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades se refiere a la precedente información, resulta de divir que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente i gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita e (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos qui ficheros o bases de datos informáticas para la cons incluso expresando la fuente de procedencia (Instru
4. Esta Información no surte los efectos regulados e
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de personal queda informado de que: a. Conforme a lo el modelo de solicitud los datos personales expresa incorporados a los libros de este Registro y a los fir responsable es el Registrador. b. En cuanto resulte Registro, se reconoce a los interesados los derecho establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo eje Registro.



Este huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente gravamen de los bienes o derechos inscritos certificación del Registro (artículo 225 de la Ley H
- Queda prohibida la incorporación de los datos ficheros o bases informáticas para la consulta in expresando la fuente de procedencia (Instrucción
- Esta información registral no surte los efectos re
- El usuario receptor de esta información se ac expresadas en la web oficial del Colegio de Reg Muebles de España publicada <https://www.registradores.org/registroVirtual/priv>



MUESTRA

Documentación catastral (9550313VK3795B0019WM)

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

GOBIERNO DE ESPAÑA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES

BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de MADRID Provincia de MADRID

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9550313VK3795B0019WM

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL CADARSO 16 Es:D PI:04 PI:DR		
	28008 MADRID [MADRID]		
USO LOCAL PRINCIPAL	Residencial	ANO CONSTRUCCIÓN	1953
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	5,120000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	142

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500

NOME MUESTRA