



**DOCUMENTACIÓN UTILIZADA:**

Sin datos Registrales.

No se ha dispuesto de Cédula Urbanística o Certificado Municipal,

No se ha dispuesto de Documentación Catastral.

**4. LOCALIDAD Y ENTORNO****Tipo de núcleo:**

El inmueble se encuentra enclavado en un pequeño núcleo autónomo.

**Delimitación del entorno:**

Por la posición que ocupa en la población, podemos decir que el inmueble se halla en: Zona de ensanche.

**Rasgos urbanos del entorno:**

Uno de los factores que condicionan el valor de un inmueble es el entorno próximo, entendiéndose como tal el área que resulte homogénea con el emplazamiento del inmueble, hemos de establecer qué rasgos específicos tiene.

**Significación:**

El entorno próximo al inmueble es de carácter principalmente industrial.

**Infraestructuras:**

Las infraestructuras o servicios urbanísticos con los que cuenta son: encintado de aceras, pavimento calzada, red de agua potable, red de alcantarillado, red de energía eléctrica, alumbrado público, tendido telefónico.

**Comunicaciones:**

Sobre las comunicaciones, dispone de: carretera local, carretera nacional, autovía.

**Equipamiento básico:**

La zona cuenta con los siguiente equipamientos: comerciales, educativos, sanitarios, administrativos, policía.

**Consolidación:**

El nivel de consolidación del entorno es del 100%.

**5. SITUACION URBANÍSTICA****Clasificación urbanística:**

El solar se encuentra en un suelo clasificado como urbanizable, es decir, con permiso para edificar, pero debiendo realizarse primero trabajos de urbanización.

**Estado del planteamiento:**

Se está elaborando el Plan General de Ordenación Urbana.

**6. CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS**

**Superficie:**30.000,00 m<sup>2</sup>**Calificación urbanística y edificabilidad:**

Los usos prohibidos son: residencial aislado, residencial intensivo.

Cumple toda la normativa urbanística existente en Palma del río

**Descripción urbanística:**

El Terreno Valorado no es Solar, requiere, en principio proyecto de urbanización. Se desconoce si es única la propiedad, caso de no ser así, necesitará antes que el Proyecto de Urbanización, Proyecto o Junta de Compensación,

**7. INFORMACIÓN DE MERCADO:**Hemos consultado operaciones de venta de solares próximos, habiendo obtenido un precio medio, después de efectuadas las obras de urbanización, en torno a 14,25 euros/m<sup>2</sup>.**7. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN**

Se Desconocen los Propietarios Registrales. Se Desconoce si esta ocupada.

**8. ANÁLISIS DE MERCADO**

En el Entorno, la oferta de terrenos para naves industriales es baja. Actualmente se encuentra un mercado inmobiliario en el que las ofertas existentes se materializan con dificultad, habiendo experimentado además una importante reducción de precios respecto de períodos anteriores.

Oferta Heterogénea.

Expectativas de revalorización inferior al IPC,

**9. VALOR DE TASACIÓN (Método Residual Estático)** $V_t = \text{Valor de mercado o (Superficie del terreno * Valor de mercado por m}^2\text{)}$  **$V_t = 30.000,00 \text{ m}^2 * 14,25 \text{ euros/m}^2 = 427.500,00 \text{ euros}$** Gastos Urbanización = Superficie del terreno \* Coste de urbanización por m<sup>2</sup>**Gastos Urbanización = 30.000,00 m<sup>2</sup> \* 6,00 euros/m<sup>2</sup> = 180.000,00 euros****Porcentaje promotor= 18,00 %****Otros gastos= 18.000,00 euros**Importe total de tasación =  $V_t * (1 - \text{Porcentaje promotor}) - \text{Gastos Urbanización} - \text{Otros Gastos}$ **Importe total de tasación = 427.500,00 \* (1-0,18) - 180.000,00 - 18.000,00 = 152.550,00 euros****IMPORTE TOTAL DE TASACIÓN: 152.550,00 euros**

**CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA EUROS**

## **10. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS**

No se ha dispuesto de Documentación Registral

No se ha comprobado el estado de Cargas

No se ha dispuesto de Certificado Municipal o Cedula Urbanística, Se tasa en hipótesis de inexistencia de cargas, arrendatarios y ocupantes,

## **11. OBSERVACIONES**

Valor de Tasación & Valoración únicamente válido para la finalidad que se emite, Asesoramiento para su puesta en el Mercado o Conocimiento de su Valor.

En este informe se ha utilizado para el conocimiento del valor del Suelo, Cálculo de los Valores Técnicos, el Método Residual Estático. Se ha tenido muy en cuenta a la hora de la elaboración del presente informe, su buen enclave estratégico, dando a dos carreteras, a las direcciones de Fuente Palmeta y la de dirección hacia Écija, y también la proximidad a Varios Polígonos Industriales....

**12. DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME****13. TESTIGOS**

<b>Situación</b>	<b>C. Postal</b>	<b>Superficie</b>	<b>Valor €</b>
Palma Del Río - Fuente Palmera	14700	42.000,00	187.000,00
Palma Del Río, Carretera Bembez	14700	20.000,00	93.330,00
Carretera Palma del Río - Écija	14700	10.100,00	110.500,00