confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

VALORACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE

CLIENTE:	**CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA**
EXPTE:	**2557 0326 113503**
SOLICITANTE:	**GERARDO RAYO LOMAS**
SITUACIÓN:	**POLÍGONO 42 PARCELA 195**
LOCALIDAD:	**07620. LLUCMAJOR**
MUNICIPIO:	**LLUCMAJOR**
PROVINCIA:	**MALLORCA**

FECHA VISITA:	**27/03/2007**
FECHA EMISIÓN:	**17/04/2007**

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

RESUMEN DE LA TASACIÓN EXPTE.: 2557 0326 113503

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble:	Suelo No Urbanizable
Situación:	Polígono 42, Parcela 195
Municipio:	07620. Llucmajor
Provincia:	Llucmajor
Situación actual:	Finca sin explotar
Clasificación urbanística:	suelo no urbanizable

DATOS DE LA PROPIEDAD

Propietario:	Teresa Bermudo Torres y Beatriz Rayo Salar
Estado de ocupación:	Inmueble desocupado

TASACIÓN

Solicitante:	Gerardo Rayo Lomas
Finalidad:	GARANTÍA HIPOTECARIA
Criterio de valoración:	Valor de tasación
Método utilizado:	Comparación
Usos utilizados:	No se encuentra en explotación

VALOR DE TASACIÓN	14.680,00 EUR
Fecha visita:	27/03/2007
Fecha emisión:	17/04/2007

METODOS DE VALORACIÓN

Según la normativa vigente, se determinará el valor del suelo por el método de comparación y actualización de rentas de la explotación, tomándose como valor de tasación el menor de ambos. El valor de los edificios o instalaciones destinadas a explotaciones diferentes de aquellas a las que se dedican los diferentes tipos de tierra, obtenidos como si fueran inmuebles ligados a una explotación económica y siendo como máximo el valor de reemplazamiento neto. El valor de otros edificios o instalaciones calculado de acuerdo con los artículos 45 a 47 del OM ECO/805/2003 según la finalidad de la tasación.

VALORES TÉCNICOS. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS.

a)	VALOR DEL SUELO POR COMPARACIÓN	14.680,00 €
	VALOR DEL SUELO POR ACTUALIZACIÓN	- €
b)	VALOR EDIFICACIONES AGROPECUARIAS POR COMPARACIÓN	- €
	VALOR EDIFICACIONES AGROPECUARIAS POR REPOSICIÓN	- €
	VALOR EDIFICACIONES AGROPECUARIASPOR ACTUALIZACIÓN	- €
c)	VALOR EDIFICACIONES DEDICADAS A OTROS USOS POR COMPARACIÓN	- €
	VALOR EDIFICACIONES DEDICADAS A OTROS USOS POR REPOSICIÓN	- €
	VALOR EDIFICACIONES DEDICADAS A OTROS USOS POR ACTUALIZACIÓN	- €
	VALOR DE TASACION	**14.680,00 €**

CONDICIONANTES
Ninguno.

ADVERTENCIAS
No se ha dispuesto de cedula de calificación urbanística, obteniéndose los parámetros de aplicación por consulta con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento. La superficie registral discrepa de la catastral, empleándose la menor de ambas de cara a la valoración. El número de polígono y parcela no figuran en la descripción registral, aunque no supone dudas de concordancia, el señalamiento se completa con la referencia catastral indicada en el presente informe.

SALVAGUARDIA
Este informe 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 y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

ÍNDICE

1. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD
   1.1. SOCIEDAD DE TASACIÓN
   1.2. SOLICITANTE
   1.3. FINALIDAD

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACION
   2.1. FÍSICA
   2.2. REGISTRAL Y CATASTRAL

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACION
   3.1 COMPROBACIONES REALIZADAS
   3.2 DOCUMENTACION DISPUESTA

4. LOCALIDAD Y ENTORNO
   4.1. LOCALIDAD
   4.2. ENTORNO

5. DESCRIPCIÓN GENERAL
   5.1. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE
   5.2. CLIMA Y OROGRAFIA
   5.3. CARACTERÍSTICAS AGROLÓGICAS
   5.4. CULTIVOS
   5.5. EDIFICACIONES
   5.6. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

6. EDIFICACIONES
   6.1. DESCRIPCIÓN
   6.2. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS
   6.3. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

7. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

8. REGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

9. INFORMACIÓN DE MERCADO
   9.1. OFERTA
   9.2. DEMANDA
   9.3. ANÁLISIS DE MERCADO Y EXPECTATIVAS
   9.4. COMPARABLES, INTERVALOS DE PRECIOS Y HOMOGENEIZACION

10. CALCULO DE VALORES TECNICOS
   10.1. CRITERIOS DE VALORACIÓN Y METODOS DE VALORACIÓN
   10.2. VALOR DEL SUELO
   10.3. VALOR DE LAS EDIFICACIONES DEDICADAS A UNA EXPLOTACIÓN DISTINTA DE AQUELLA A QUE SE DESTINA LA TIERRA
   10.4. VALOR DE LAS EDIFICACIONES DEDICADAS A OTROS USOS

11. VALOR DE TASACIÓN

12. OBSERVACIONES Y LIMITACIONES DE DOMINIO. CUADRO RESUMEN DE VALORES. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

13. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

14. ANEXOS AL INFORME
   14.1. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
   14.2. DOCUMENTACIÓN NO GRÁFICA

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

1.1. SOCIEDAD DE TASACION

Valtecnic, S.A., inscrita el 7 de Marzo de 1.985 con el Nº 4.311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España.

1.2. SOLICITANTE

El informe se emite a solicitud de D. Gerardo Rayo Lomas para la entidad financiera CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA.

1.3. FINALIDAD

La finalidad del presente informe, compuesto por 20 hojas, certificado y 18 hojas de anexos es determinar el valor de un suelo no urbanizable compuesto por la finca registral 6347, situada en "Son Pera Negre", polígono 42 parcela 195 del municipio de Llucmajor, en la provincia de Illes Balears, a efectos de garantía hipotecaria.

El informe se realizará de acuerdo a la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo (BOE Núm. 85 de 9 de Abril de 2003) y se dividirá en dos partes. La primera se corresponde con los aspectos técnicos y jurídicos que afectan a la valoración del bien y que reflejan las características básicas definitorias del mismo. La segunda, de carácter valorativo, la conforman los cálculos técnico-económicos conducentes a determinar el valor del mismo.

Este informe cumple con los requisitos establecidos en la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo (BOE Núm. 85 de 9 de Abril de 2003) sobre valoración de bienes inmuebles para entidades financieras, y ha sido realizado de acuerdo con los parámetros establecidos por dicha normativa.

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

2.1. FISICA

Tras consulta al servicio municipal de catastro de la localidad, la finca descrita en la documentación registral se corresponde con la parcela 195 del polígono 42 del catastro de rústica de Llucmajor. Comprobados los lindes y características físicas de la parcela, estos parecen coincidir con los datos registrales, facilitando la identificación de la parcela sobre el terreno.

2.1. REGISTRAL Y CATASTRAL

REGISTRAL
Según documentación registral dispuesta, la parcela se encuentra inscrita con los siguientes datos:

REGISTRO	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	INSCRIPCIÓN
Palma nº 4	5255	1098 de LLucmajor	194	6.347	---

TITULAR REGISTRAL
Según documentación registral dispuesta, la propiedad registral recae en Teresa Bermudo Torres y Beatriz Rayo Salar, en cuanto al pleno dominio por título de compraventa.

LINDEROS
Los linderos vienen perfectamente identificados en documentación registral dispuesta y son los siguientes:

- Norte: con tierra de herederos de Joaquina Socías
- Sur: con torrentes
- Este: porción de tierras pertenecientes a Magín Tomás
- Oeste: tierra de Margarita Barceló

CATASTRAL
Tras el examen a la documentación registral correspondiente y su contraste con la realidad física, así como consulta a los servicios municipales, se establece la siguiente correspondencia:

PARAJE	POLIGONO	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL
SON PERA NEGRE	42	195	**07031A042001950000EI**

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACION

3.1. COMPROBACIONES REALIZADAS

Relación de las comprobaciones realizadas por el técnico en la visita:

- Identificación física mediante inspección ocular de la finca SI
  - o Descripción registral SI
  - o Servidumbre visibles SI
  - o Estado de conservación SI
- Estado de ocupación, uso y explotación SI
- Régimen de Protección Pública SI
- Concordancia entre los planos facilitados y la realidad física SI
- Adecuación al Planeamiento Urbanístico SI
  - o Consulta a los Servicios Técnicos SI

3.2 DOCUMENTACION DISPUESTA

ESCRITURA INCOMPLETA SIN SELLO: Notario: Fecha: Nº Protocolo: Fecha inscripción:	SI
NOTA SIMPLE REGISTRAL Registro de la Propiedad: Llucmajor Fecha: 26/03/2007	SI
PLANOS, CROQUIS A ESCALA: - Planos Urbanísticos y catastrales	SI
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO: Tipo documento: Fotocopia de Planeamiento	SI
CÉDULA DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Entidad: Fecha:	NO

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1. LOCALIDAD

TIPO DE NUCLEO
El término municipal de Llucmajor es el más extenso de la isla de Mallorca, con 325 Km² y una población que actualmente supera los 30.000 habitantes.

POBLACIÓN Y EVOLUCION
Población de las entidades del municipio en 2005: S'Arenal: 9.629, S'Estanyol: 288, Llucmayor: 11.595, Badia Blava: 1.536, Badia Gran: 1.719, Bellavista: 305, Cala Blava: 309, Cala Pi: 371, Tolleric: 336, Les Palmeres: 1.140, Son Verí Nou: 651, La Torre: 1.197, Maioris Dècima: 628, Puig de Ros: 187.

COMUNICACIONES
Las comunicaciones con la capital son buenas. Se sitúa a unos 25 Km. de Palma, y 15 Km. del aeropuerto de Sant Joan.

ACTIVIDAD DOMINANTE
La actividad de la localidad es múltiple. Predominaba la agricultura, que en la actualidad se encuentra en clara regresión, y aumenta la industria y los comercios así como el sector servicios en general.

4.2. ENTORNO

DELIMITACIÓN DEL ENTORNO
La parcela se sitúa muy próxima al núcleo urbano de LLucmajor, pero fuera de los límites que definen la zona urbanizable.
El entorno próximo corresponde a un sector urbano de edificaciones plurifamiliares entre medianeras, con una consolidación media-alta. Su calidad global es media y a un entorno natural dominado por el espacio agrícola.

INFRAESTRUCTURAS
El entorno a la parcela se caracteriza por tratarse de una zona agrícola con infraestructura básica consistente en una red de caminos secundarios transitables y sin asfaltar, en un estado de conservación aceptable que se comunican con una vía que da a calle enlazándose la zona urbana con la rústica.

EQUIPAMIENTOS
Llucmajor es una población que dispone de todos los servicios enfocados a cubrir las necesidades básicas de los habitantes de la localidad.

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

5.- DESCRIPCIÓN GENERAL

5.1. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE

Se trata de un terreno prácticamente llano de pequeña dimensiones en relación a la tipificación media de las fincas del entorno. Pieza de tierra que presenta una superficie registral de 32 a. 23 ca., equivalentes a 3.223 m^2, mientras que la superficie catastral es de 1.468 m^2.
Por criterios de prudencia valorativa y cumpliendo la normativa ECO/805/2003 en su artículo quinto apartado segundo, se adopta la menor entre la superficie registral y la catastral.

5.2. CLIMA Y OROGRAFIA

CLIMA
El clima en Llucmajor es típicamente mediterráneo, con temperaturas muy altas en verano (superiores a los 30ºC) y moderadamente bajas en invierno (raramente inferiores a los 5ºC). Las nevadas son habituales en invierno en las cimas más altas de la Serra de Tramontana pero excepcionales en el llano y la capital. Al tratarse de una isla, el nivel de humedad es muy alto.

OROGRAFÍA
El terreno es prácticamente llano. Se accede al mismo a través de camino sin asfaltar pero de fácil acceso.

5.3. CARACTERÍSTICAS AGROLÓGICAS

LITOLOGIA
En esta zona predominan los materiales del Cuaternario y del Plioceno. Los sedimentos cuaternarios se pueden diferenciar en depósitos coluviales-eluviales. Ambos depósitos se depositan alrededor del río y están constituidos por arenas, gravas, limos y arcillas con codoles de litología variada.
Los sedimentos del Plioceno son alternancias de yesos con lutitas y conglomerados, y arcillas intercaladas con arenas y gravas. Los codoles son de granito, yesos, calcarias, rocas volcánicas y cuarzo.

TEXTURA
A nivel de orden (según la clasificación taxonómica del USDA) se trata de un suelo que pertenece al orden de los Inceptisols, suelos medianamente evolucionados con un perfil tipo A(B)C, con un horizonte B no muy bien desarrollado, en el que generalmente hay un horizonte cámbico. Están asociados con los xerothents y los haploxeralfs (alfisoles), usualmente situados dentro del régimen de humedad xérico.
Dichos suelos se han formado a partir de materiales carbonatados, por lo que presentan abundante carbonato calcio en ele perfil en forma masiva o nódulos. Presentan textura fina.

PROFUNDIDAD
Suelo pardo calizo, medianamente profundos y alcalinos. Pueden limitar la producción de algunos cultivos por el exceso de calcio.

PEDREGOSIDAD
La pedregosidad del suelo es nula.

SALINIDAD
El porcentaje de cal activa no interfiere en la asimilación de los nutrientes y la conductividad eléctrica hace que se puedan clasificar como suelos no salinos.

PENDIENTES
Los terrenos en explotación se sitúan en zonas con pendiente baja.

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

CLASIFICACIÓN AGROLÓGICA
Ateniéndose alas clases agrológicas desarrolladas por el departamento de agricultura de los Estados Unidos (Soil conservation service USA; Klingebiel y Montgomery 1961) y según las apreciaciones realizadas en el momento de la visita se puede afirmar que a la finca objeto de estudio le corresponde la siguiente clase: clase II. Esta clase está formada por suelos que están sujetos a limitaciones moderadas por el uso. Presentan un peligro limitado de deterioro; son buenos, pueden cultivarse mediante labores adecuadas de fácil aplicación. Estos suelos, se diferencian de los de la clase I en que presentan pendiente suave luego, pueden sufrir erosión moderada, y que tienen una profundidad mediana, luego pueden inundarse ocasionalmente y necesitan drenaje. Los suelos pueden necesitar prácticas comunes como: cultivo a nivel, fajas, rotaciones (encaminadas a la conservación del suelo), mecanismos de control de agua o métodos de labranza peculiares. Frecuentemente requieren combinación de éstas prácticas.

5.4. CULTIVOS

La finca no se encuentra en explotación, estando en desuso y con vegetación arbustiva de especies herbáceas.

5.5. EDIFICACIONES

No existen edificaciones sobre la parcela.

5.6. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

El acceso a la finca se realiza a través de un camino vecinal sin asfaltar que procede una de las vías principales de acceso al núcleo urbano de Llucmajor. La finca se encuentra cercana a dicho núcleo urbano. Carece de servicios básicos como agua y electricidad.

6.- EDIFICACIONES

6.1. DESCRIPCIÓN

No procede.

6.2. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

No procede.

6.3. CUADRO DE SUPERFICIES

No procede.

7. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

En este apartado se describirán aquellos parámetros especiales de las fincas que influyan en su valor, como pueden ser: especial ubicación, circunstancias paisajísticas, ecológicas, cinegéticas, etc.

La finca se encuentra en suelo rústico y está clasificado como suelo no urbanizable. Para permitir edificaciones en su interior se tendrá que cumplir lo establecido en el Plan General de Ordenación Municipal de Llucmajor y el Plan Territorial de Mallorca adoptándose, si fuera el caso, la condición más restrictiva establecida en ambos, además de contar con la respectiva licencia municipal. Y atendiendo a estos parámetros, no se permite edificar en la parcela.

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

8. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

REGIMEN DE PROTECCIÓN
Ninguno, salvo los derivados de su clasificación y calificación urbanística.

REGIMEN DE TENENCIA
Según documentación registral facilitada la titularidad de la finca recae en Teresa Bermudo Torres y Beatriz Rayo Salar en cuanto al pleno dominio por título de compraventa.

REGIMEN DE OCUPACION
Inmueble desocupado y sin explotación

9. ANALISIS DE MERCADO

9.1. OFERTA

La presencia de terrenos a la venta con las mismas características es media. Se pueden observar algunas parcelas agrícolas en venta como consecuencia de las peculiaridades del mercado de este tipo de inmuebles.

9.2. DEMANDA

La demanda para este tipo de fincas no es muy importante, en rasgos generales el valor de estas no viene exclusivamente por el terreno, aunque sí como consecuencia de su ubicación, por la existencia de las edificaciones e instalaciones existentes en su interior, que hacen que tenga un mayor interés comercial con finalidad industrial, agrícola ó ganadera, así como su distancia a núcleos urbanos y mercados de abastecimiento y comercialización.

9.3. ANÁLISIS DE MERCADO Y EXPECTATIVAS

La relación entre la oferta y la demanda se encuentra desequilibrada, primando en este caso la demanda sobre la oferta, como consecuencia del poco terreno existente en venta que rápidamente sería absorbido por la demanda existente.
En cuanto a las expectativas de la demanda no se prevé una disminución, sino un mantenimiento, a corto plazo, encontrándose en un estancamiento importante.
En este análisis se ha tenido en cuenta la posibilidad futura de comercialización del inmueble en el mercado local, analizando los aspectos durables a largo plazo de la misma; las condiciones del mercado normal y local; su uso en el momento de la tasación y los usos alternativos correspondientes, así como se ha investigado si los comparables han experimentado alguna disminución significativa y durable de sus precios nominales en los últimos 10 años, se ha estimado si existe o no una probabilidad elevada de que su valor de tasación experimente una reducción significativa en términos nominales antes de haber transcurrido un año desde la fecha de tasación y que se mantenga durante al menos 3 años, y como resultado de este análisis se ha llegado a la conclusión de que **no** se aprecia diferencias entre el valor de mercado y el valor hipotecario en este segmento de mercado analizado.

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

9.4.- COMPARABLES, INTERVALOS DE PRECIOS Y HOMOGENEIZACIÓN

COMPARABLES SUELO NO URBANIZABLE

Muestra	Fuente	Situación de lso comparables de mercado analizados	Situación y Climatologia	V. de Mercado (Euros)
1	619864831	F.C.R. Llucmajor	Mediterráneo	18.000,00
2	675920386	F.C.R. Montuiri	Mediterráneo	25.000,00
3	610097129	F.C.R. San Joan	Mediterráneo	18.000,00
4	971601819	F.C.R. Santa María	Mediterráneo	48.000,00
5	661694110	F.C.R. Llucmajor	Mediterráneo	36.000,00
6	645488082	F.C.R. Algadia a Montuiri	Mediterráneo	55.000,00

CARACTERISTICAS Y VALORES OBTENIDOS

Muestra	Cultivo Aprovach.	Entorno Agrícola	Topografia Caract. Agrol.	Sup. Parc. (Ha)	Ubicación Accesib.	Infrastruct. Interior	Tipo cultivo principal	V. Unitario (Euros/Ha)
1	2	2	2	0,1800	3	3	RUSTICA	100.000,00
2	2	2	3	0,3500	2	2	RUSTICA	71.428,57
3	2	2	2	0,3500	3	2	RUSTICA	51.428,57
4	2	2	2	0,4000	2	2	RUSTICA	120.000,00
5	2	2	3	0,3000	3	3	RUSTICA	120.000,00
6	2	2	4	0,5000	3	2	RUSTICA	110.000,00
	2	2	2	0,1468	2	3	RUSTICA	

El valor medio no homogeneizado es de: 95.476,19 Euros/Ha, detectandose un intervalo de precios unitarios que oscila entre los valores: 51.428,57 Euros/Ha, a: 120.000,00 Euros/Ha

HOMOGENEIZACIÓN

Peso	Coef. Cultivo Aprovech.	Coef. Entorno Agrícola	Coef. Topografia Caract. Agrol.	Coef. Superf. Parcela	Coef. Ubicación Accesib.	Coef. Infrastruct. Interior	TOTAL COEF. HOMOG.	Valor Unitario Homogeneizado (Euros/Ha)
30%	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	102.016,93
15%	1,00	1,00	1,04	1,01	1,00	1,04	1,09	78.042,08
15%	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02	1,04	1,07	55.109,71
15%	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	1,04	1,05	126.379,97
15%	1,00	1,00	1,04	1,01	1,02	1,00	0,98	117.600,00
10%	1,00	1,00	1,08	1,02	1,02	1,04	1,17	128.248,61
100%								

El valor unitario medio homogeneizado y ponderado es de: 99.999,70 Euros/Ha

Las muestras informadas se han obtenido el día 16 de Abril de 2007, y corresponden a suelo no urbanizable. Se observa que en el mercado el valor del suelo varía en función de su superficie y básicamente en función de sí es suelo agrícola con explotación, con óptimas características de ubicación y buena infraestructura. El valor también varía si además presenta una edificación o bien si hay posibilidad de construcción. La homogeneización de los valores obtenidos considera las distintas alternativas de uso, productividad y edificabilidad que dispone la finca informada.

La dispersión de los valores unitarios se debe a la escasez de ofertas en venta de terrenos cultivables de pequeña superficie, menor de una hectárea, tanto en el entorno próximo como en las comarcas colindantes. Según la información de mercado obtenida en fincas de similares características en el valor unitario ponderado del suelo, considerando las características del suelo informado, orografía, vegetación, características agrícolas, resulta un intervalo de precios. La finca a valorar se sitúa entre este intervalo dado que los comparables escogidos presentan características semejantes a la valorada: se trata de terrenos agrícolas llanos que no presentan edificación; se encuentran bien comunicados y el acceso se realiza a través de un camino particular; con posibilidad de luz por tener un poste cercano y/o agua. Todo esto se ha tenido en cuenta en la homogeneización resultando **un valor a aplicar para nuestra finca de 100.000,00 €/ha**.

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

10. CALCULO DE VALORES TECNICOS

10.1. CRITERIOS DE VALORACIÓN Y METODOS DE VALORACION

Se calcula el valor de tasación de la finca sumando el valor de los siguientes elementos:
a) El valor de tasación de cada una de las distintas clases de tierra y cultivo de la finca incluidos en su valor los diferentes edificios o instalaciones no desmontables vinculadas a la explotación. Este valor será el menor entre el valor por comparación, en su caso ajustado, de las distintas clases de tierra, y el valor por actualización de la explotación. La determinación de las distintas clases se realizará según las características agrológicas, masa de cultivo y mejoras incorporadas e inseparables de la misma explotación.
b) El valor de tasación de los edificios o instalaciones destinados a una explotación diferente de aquellas a la que se dedican los diferentes tipos de tierra. Este valor se obtendrá como si fueran inmuebles ligados a una explotación económica y será, como máximo, el valor de reemplazamiento neto.
c) El valor de tasación de otros edificios o instalaciones (residencias, recreativos, etc.) Este valor será el valor de tasación calculado según el articulo 45 a 47 de la OM ECO/805/2003 según la finalidad de la tasación.

El valor de mercado de los elementos a los que se refiere la letra a) será el menor valor de los que resulte de aplicar el método de comparación, suponiendo libre de arrendatario, y el de actualización de la explotación agrícola de la tierra, teniendo en cuenta a más las instrucciones que se indican a continuación:
1.- Al utilizar el método de comparación, la homogeneización prevista en el mismo se basará en los valores unitarios por hectárea existente en el mercado para los diferentes tipos de tierra.
2.- El CRN de las mejoras o instalaciones que se hallan considerado en esta homogeneización se sumaran, cuando aporten valor a la finca, para determinar su valor.
En el caso de que la finca carezca de instalaciones imprescindibles para la actividad agropecuaria que se desarrolla, y dicho factor no se halla tenido en cuenta en la repetida homogeneización, se descontará su valor de mercado.
3.- El método de actualización se aplicará la renta neta que se obtenga realizando el análisis técnico económico de la explotación. Este análisis tendrá en cuenta el periodo de maduración medio de los cultivos y los datos contables que reflejen el rendimiento de la finca. En el caso de que estos últimos no existan o no sean fiables o suficientemente representativos a juicio de tasador, éste utilizará ratios medios habituales en explotaciones similares, con las correcciones que procedan en función de las circunstancias específicas de la explotación de que se trata,
En el caso de que la explotación este arrendada o en régimen de aparcería u otro análogo en el momento de la tasación, se considerará la renta contractual durante el periodo de arrendamiento o aparcería. Además se tendrá que analizar los gastos de periodicidad distinta al año.

El valor de mercado de los elementos a los que se refiere la letra b) será el menor valor de los que resulta de aplicar el método de comparación, en su caso ajustado, y cuando sea posible, el valor por actualización y el valor de reemplazamiento neto.

VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN
Para la utilización del Método de Comparación a efectos de la OM ECO/805/2003 será necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

a) La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.
b) Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permiten, en la zona que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de los comparables.
c) Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de este mercado.

Adicionalmente, para la utilización del método de comparación a efectos de lo previsto en el articulo 2.a) (finalidad de garantía para el mercado hipotecario) serán necesarios los siguientes requisitos:

a) Disponer de datos adecuados (transacciones, ofertas, etc.) para estimar la evaluación de los precios de compraventa en el mercado local de comparables durante al menos 2 años anteriores a la fecha de valoración.

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

b) Disponer de información adecuada (datos propios, publicaciones oficiales o privadas, índice sobre evaluación de precios, etc.) sobre el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de precios del mercado inmobiliario de los inmuebles de usos análogos al que se valore y sobre el comportamiento de estos precios en el ciclo relevante al efecto y sobre el estado actual de al coyuntura inmobiliaria.
c) Contar con procedimientos adecuados que, por medio de al detección de ofertas o transacciones con datos anormales en el mercado local, posibiliten la identificación y eliminación de elementos especulativos.

Para calcular el valor por comparación se seguirán las siguientes reglas:
a) Se establecerán las calidades y características del inmueble valorado que influyan en su valor. En el caso de edificios de carácter histórico o artístico, para establecer estas calidades y características, se tendrán en cuenta, además, el valor particular de los elementos de la edificación que le confieren este carácter.
b) Se analizará el segmento de mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales u ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, se obtendrán precios actuales de compraventa al contado de lo dichos inmuebles.
c) Se seleccionará entre los precios obtenidos después del análisis previsto a la letra anterior, una muestra representativa de los que correspondan a comparables, a la que se aplicará el procedimiento de homogeneización necesario.

A la selección indicada se deberá, previamente, contrastar aquellos precios que resulten anormales con la finalidad de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacción u ofertas que no cumplan las condiciones exigidas en la definición de valor de mercado de los bienes afectados como, cuando se trate de una valoración para la finalidad de garantía para el mercado hipotecario, los que pueden incorporar elementos especulativos.
d) Se realizará la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.
e) Se asignará el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones de dominio que recaigan sobre aquel y que no se hayan tenido en cuenta en la aplicación de las reglas precedentes.

Además de las reglas generales indicadas anteriormente, para determinar el valor de mercado por comparación se tendrá en cuenta, cuando proceda, la siguiente regla especial:
a) En el caso de edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, cuando se determine el valor por comparación por la hipótesis de edificio terminado, se utilizarán los precios existentes en el mercado en fecha de tasación para la venta de inmuebles acabados parecidos. Este valor se podrá corregir razonablemente de acuerdo con la tendencia del mercado para el termino previsto de obra.
b) En el caso de valoración de fincas rústicas, al utilizar el método de comparación, la homogeneización prevista en el mismo se basará en valores unitarios por hectárea existente en el mercado para los diferentes tipos de tierra, o tipos de cultivo y/o aprovechamiento.

El valor por comparación obtenido será ajustado para obtener un valor de comparación ajustado cuando concurran los requisitos para incluir advertencia específica que se menciona en el apartado 3 del articulo 12 del OM ECO/805/2003.
Para corregir los efectos de la probabilidad a la que se refiere el artículo mencionado, la entidad tasadora, en base a su capacidad técnica, aplicará al valor de comparación la reducción que considere necesaria. Cuando los datos disponibles sobre el comportamiento del mercado no permitan, en opinión de la entidad tasadora, estimar la reducción indicada, se aplicará en porcentaje de reducción del 10% en todo caso, y del 15% si aprecia una gran volatilidad en los precios considerados para determinar el valor por comparación.
Sin perjuicio de la información exigible en el cálculo de tasación, la mención al ajuste realizado y su justificación se incluirán en la advertencia específica a que se refiere el apartado 3 del artículo 12 del OM ECO/805/2003.

VALOR DE MERCADO POR ACTUALIZACIÓN DE LAS RENTAS
Para utilizar el método de actualización de renta a efectos del Orden Ministerial ECO/805/2003 será necesario que se cumpla al menos uno de los siguientes requisitos:

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

a) La existencia de un mercado de alquiler representativo de los comparables. Para presumir de tal existencia, será necesario disponer, como mínimo, de seis datos de renta de alquiler sobre comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de este mercado y disponer de suficientes datos sobre transacciones en alquiler u ofertas que permitan identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de rentas en comparables.
b) La existencia de un contrato de alquiler sobre el inmueble objeto de valoración.
c) Que el inmueble valorado esté produciendo o pueda producir ingresos como inmueble ligado a una actividad económica y que además existan suficientes datos contables de la explotación o información adecuada sobre ratios estructurales medios de la rama de actividad correspondiente.

Para la utilización del método de actualización de rentas a efectos de garantía para el Mercado Hipotecario será necesario disponer de:

a) Datos adecuados (transacciones u ofertas, etc.) sobre la evolución de las rentas de alquiler en el mercado local de inmuebles comparables durante al menos dos años anteriores a la fecha de la valoración, y su estado actual.
b) Información adecuada (datos propios, publicaciones oficiales, índice de precios) sobre el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de precios del mercado inmobiliario de los inmuebles de usos análogos al que se valora y sobre el comportamiento de estos precios en el ciclo relevante al efecto y el estado actual de la coyuntura inmobiliaria.
c) Procedimientos adecuados que, por medio de la detección de las ofertas o transacciones con datos anormales en el mercado local, posibilitan la identificación y eliminación de los elementos.

El cálculo del valor de actualización exigirá:

a) Determinar los flujos de caja.
b) Determinar el valor de reversión.
c) Escoger el tipo de actualización.
d) Aplicar la fórmula de cálculo.

a.1) *Flujos de caja en el caso de inmuebles con mercado de alquiler y valor de reversión*
Los flujos de caja del inmueble objeto de valoración se estimaran, a lo largo de su vida útil teniendo en cuenta factores que puedan afectar a su cantidad y a su obtención efectiva, entre otros: los pagos que normalmente se obtengan en inmuebles comparables; la ocupación actual y probabilidad de ocupación futura; las disposiciones legales o cláusulas contractuales; la morosidad actual o previsible de pagos; la evolución previsible del mercado (a efectos de garantía del mercado hipotecario las previsiones a medio y largo plazo).
Se tendrán en cuenta en cuenta las cláusulas contractuales de los contratos de alquiler existentes en el inmueble si no superan las cuantías medias, o bien se justificará su adopción, y en el caso de garantía para el mercado hipotecario no se tendrán en cuenta los elementos especulativos existentes en las rentas.
En cuanto a los pagos se tendrán en cuenta los que sean imputables al inmueble y los que sean consecuencia de su destino o necesario para su alquiler. En los pagos recuperables se tendrán en cuenta el plazo previsible en el cual vayan a ser efectivamente recuperados.

b.1) El valor de reversión será el valor del inmueble a final de su vida útil, es decir, el valor del terreno donde está edificado, en esta fecha. Este valor se ajustará con la plusvalía o minusvalía que resulte razonable y debidamente justificada, teniendo en cuenta la localización, uso y evolución del mercado de inmuebles comparables.

a.2) *Flujos de caja en el caso de inmuebles con contrato de alquiler y valor de reversión*
Los flujos de caja del inmueble objeto de valoración se estimarán, mientras esté en vigor el contrato de alquiler, teniendo en cuenta las cláusulas del mismo. Los flujos de caja que sean superiores a los de otros inmuebles comparables se sustituirán por los de éste siempre que la diferencia pueda atribuirse a la presencia de elementos especulativos.

b.2) El valor de reversión será el valor previsible del inmueble al final del contrato. Se calculará el valor del inmueble libre de inquilinos en la fecha de tasación aplicando el método de valoración correspondiente y se ajustará al valor del suelo, con la plusvalía o minusvalía que resulte razonable y debidamente justificada, teniendo en cuenta la localización, el uso y la evolución del mercado de

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

inmuebles comparables, y se restará la depreciación física y funcional del edificio, calculada de acuerdo con el método de coste.

a.3) *Flujos de caja e el caso de otros inmuebles en explotación económica y valor de reversión*
Los flujos de caja de la explotación se entienden como flujos de caja operativos, mientras que lleven causa del inmueble se entienden como flujos de caja inmobiliarios. Estos flujos de caja se calcularan sumando al beneficio de la explotación en el ejercicio después de impuestos las dotaciones a amortizaciones realizadas en el mismo y restando de esta suma las inversiones efectuadas en este ejercicio en inmovilizado y, en su caso, las variaciones del Fondo de Maniobra. Para la finalidad de garantía de mercado hipotecario los beneficios a considerar serán, en exclusiva, los ordinarios del correspondiente ejercicio. Se entenderá como Fondo de Maniobra la diferencia entre el saldo del activo circulante y el de créditos a corto plazo del balance.

FLUJOS = I-G-[(I-G-Dotaciones)*grav.] -Inversiones Inmovilizado ± Variación Fondo Maniobra

Para determinar el flujo de caja en inmuebles en explotación económica se requerirá:
1.Determinar los flujos de caja de la explotación futura, de ingreso o de pago imputables al inmueble hasta el final del plazo de la explotación.
2.Estos flujos serán las cantidades medias del sector de actividad en que se integre dicha explotación. Las cantidades se corregirán razonablemente cuando:

a) la localización o las características particulares del inmueble influyan o puedan influir claramente en que la explotación económica obtenga ingresos superiores o inferiores a la media del sector de actividad en que se integra. Para garantía del mercado hipotecario, solamente se realizará la corrección cuando sean superiores a las cantidades medias y vallan a ser obtenidos de forma durable al menos durante cinco años siguientes a la fecha de tasación.
b) las perspectivas económicas del sector modifican la probabilidad de obtener los ingresos netos previstos para dicha explotación.
   Para realizar la corrección a la que se refiere el parágrafo anterior no se podrán utilizar los datos actuales o previsibles de la explotación que utiliza el inmueble objeto de valoración que, según opinión razonada del técnico, lleven causa de factores vinculados fundamentalmente a la gestión de dicha explotación o a otros aliados al inmueble.

3.Para realizar la imputación de los flujos de caja se tomaran los flujos de caja operativos determinados, según el punto anterior y se tendrán en cuenta el valor relativo del inmueble y equipo no inmobiliario.
4.Cuando no existan medias a las que se refiere el apartado 2, se utilizarán las propias de la explotación de que se trate siempre que se disponga de al menos los dos años anteriores. En el caso de tratarse de un inmueble en proyecto, se tendrá en cuenta las cantidades provisionales aportadas por los titulares de la futura explotación, siempre que sean completas y engloben al menos tres ejercicios. En el caso de que la finalidad sea para el mercado hipotecario estas cantidades se reducirán al menos en un 10%.

b.3) Para inmuebles en explotación económica el valor de reversión al final del plazo de tiempo en que previsiblemente vaya a continuar la explotación, se tomará su valor de reemplazamiento neto en este momento. Para eso se tendrá en cuenta lo siguiente: el valor del suelo en fecha de tasación y se ajustará con la plusvalía o minusvalía que resulte razonable i debidamente justificada, teniendo en cuenta la localización, uso y evolución del mercado de inmuebles comparables; la depreciación de las edificaciones se corresponderá con el plazo citado.

c) Para determinar *el tipo de actualización* se seguirá el procedimiento siguiente:
Se adoptará un tipo de interés nominal adecuado al riesgo de la inversión y que atienda, en particular, a su volumen y grado de liquidez, a la tipología (industrial, comercial, etc.) del inmueble, a sus características y ubicación física, al tipo de contrato de alquiler (existente o previsto) y al riesgo previsible en la obtención de rentas.
El tipo de interés se convertirá en real corrigiéndose del efecto inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que reflejen adecuadamente la inflación esperada durante el período para el cual se prevé la existencia de flujos de caja.
El tipo de interés nominal no podrá ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda Pública del Estado con vencimiento superior a dos años. Este plazo será igual o superior a cinco años si la finalidad es para garantía del mercado hipotecario. Para determinar la rentabilidad media anual se tomará el tipo medio durante un período continuado no inferior a tres meses ni superior a un año contado

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

antes de la fecha de tasación. El tipo medio deberá haber sido publicado por un organismo público o por un mercado organizado.

d)El *Valor de Actualización* será el valor actual de los flujos de caja y del valor de reversión esperados por el tipo de actualización escogido, calculado según la siguiente fórmula:

$$VA = \sum \frac{E_J}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}} + \frac{\text{Valor de reversión}}{(1+I)^n}$$

Donde:

VA = Valor Actual
Ej = Importe de los cobros imputables al inmueble en el momento J.
Sk = Importe de los pagos previstos en el momento K
tj = Número de periodos de tiempo que deben transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente EJ.
tk = Número de periodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produce el correspondiente Sk.
i = Tipo de Actualización escogido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados
n = Número de periodos de tiempo desde la tasación hasta el final del periodo de estimación de los ingresos esperados.

VALOR DE REEMPLAZAMIENTO-REPOSICIÓN NETO
El Coste de Reemplazamiento-Reposición Bruto comprende el valor atribuible a la construcción y que engloba los siguientes conceptos:

a) Coste de ejecución por contrata de la obra nueva o rehabilitación, con inclusión de los costes de ejecución material, gastos generales, beneficio industrial, gastos de administración: excluyendo el coste de los elementos no esenciales de la edificación que sean fácilmente desmontables, sin incluirse acopios de obra ni mobiliario colocado ni, excepto para los inmuebles ligados a una explotación económica, los costes de los acabados e instalaciones no polivalentes. En el caso de edificios de carácter histórico o artístico se tendrá en cuenta, además, el valor particular de los elementos del edificio que le confieren este carácter.
b) Coste de adquisición del solar, que incluye el propio coste más los impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la adquisición del terreno y en su caso para la declaración de obra nueva y división horizontal.
c) Coste de la licencia municipal y tasas de construcción.
d) Honorarios Técnicos para confección del proyecto y dirección de obra, según los baremos establecidos por el colegio oficial de Arquitectos y Arquitectos Técnicos, así como honorarios de otros técnicos para la realización de proyectos y dirección de obras necesarios.
e) El importe de las primas de las aseguradoras obligatorias de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas.
f) Los gastos de administración del promotor.
g) Los costes debidos a otros estudios necesarios.

No se considera el beneficio del promotor, ni los gastos financieros o de comercialización.
El procedimiento del cálculo del valor de reemplazamiento neto es el siguiente:
1.Para calcular el valor de reemplazamiento neto se restará del valor de reemplazamiento bruto la depreciación física y funcional del edificio acabado.
2.La depreciación física del edificio se calculará por alguno de estos tres procedimientos:

a) Atendiendo a la vida útil total y residual estimadas por el tasador el cual deberá justificar adecuadamente el procedimiento utilizado en dicha estimación. En el caso de que se atribuya diferentes vidas útiles a las diferentes instalaciones o elementos de al construcción del edificio la justificación desglosará cada una de ellas.
b) Mediante la técnica de amortización lineal, al cual se multiplicará el VRB, excluido el valor de mercado del terreno, por el coeficiente que resulte d dividir la antigüedad del inmueble entre su vida útil total. Esta última será estimada por el tasador y, como máximo:

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

Para edificios de uso residencial: 100 años
Para edificios de oficinas: 75 años
Para edificios comerciales: 50 años
Para edificios de uso industrial e inmuebles ligados a una explotación económica: 35 años

En el caso de edificios no destinados a un uso determinado, la vida útil máxima se obtendrá ponderando los plazos máximos señalados anteriormente en función de la superficie destinada de cada uno de los usos

c) Sumando los costes y gastos necesarios para transformar el edificio actual en uno nuevo de similares características.

3.Los elementos de un edificio seguirán el régimen de depreciación correspondiente al edificio en el que se encuentren.

4.La depreciación funcional se calculará como el valor de los costes y gastos necesarios para adaptar al edificio los usos a que se destina, o para corregir errores de diseño o obsolescencia.

10.2. VALOR DEL SUELO

VALOR DEL SUELO POR COMPARACIÓN
Teniendo en cuenta la homogeneización de los valores de muestreo, se aplicará un valor unitario de 96.375,00 €/ha.

El valor de la parcela considerada vendrá dado por la expresión:

$$Vp = Vu \times Ss$$

donde **Vp** es el valor de reposición de la parcela, **Vu** el valor unitario por ha de suelo y **Ss** la superficie adoptada de la parcela.

Tenemos entonces:

$V p_{\text{finca registral 6347}}$ = 100.000,00 €/ha x 0,1468 ha = 14.680,00 Euros

VALOR DEL SUELO POR ACTUALIZACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN
No se realiza calculo el valor por este método dado que no se encuentra en explotación, y no cumple con la unidad de cultivo eficiente establecida para dicha localidad.

10.3. VALOR DE LAS EDIFICACIONES DEDICADAS A UNA EXPLOTACIÓN DISTINTA DE AQUELLA A LA QUE SE DESTINA LA TIERRA.

El valor de tasación de los edificios o instalaciones destinados a una explotación diferente de aquellas a las que se dedican los diferentes tipos de tierra. Este valor se obtendrá como si fueran inmuebles ligados a una explotación económica y será, como máximo, el valor de reemplazamiento neto.

VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN DE LAS EDIFICACIONES DEDICADAS A UNA EXPLOTACIÓN DISTINTA DE AQUELLA A QUE SE DESTINA LA TIERRA
No procede.

VALOR DE MERCADO POR REEMPLAZAMIENTO NETO DE LAS EDIFICACIONES DEDICADAS A UNA EXPLOTACIÓN DISTINTA DE AQUELLA A QUE SE DESTINA LA TIERRA
No procede.

VALOR DE MERCADO POR ACTUALIZACIÓN DE LAS RENTAS DE EXPLOTACIÓN DE LAS EDIFICACIONES DEDICADAS A UNA EXPLOTACIÓN DISTINTA DE AQUELLA A QUE SE DESTINA LA TIERRA
No procede.

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

10.4. VALOR DE LAS EDIFICACIONES DEDICADAS A OTROS USOS

El valor de tasación de otros edificios o instalaciones (residencias, recreativos, etc.). Este valor será el valor de tasación calculado según el artículo 45 a 47 de la OM ECO/805/2003 según la finalidad de la tasación.

VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN DE LAS EDIFICACIONES DEDICADAS A OTROS USOS
No procede.

VALOR DE MERCADO POR ACTUALIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES DEDICADAS A OTROS USOS
No procede.

VALOR DE MERCADO POR REEMPLAZAMIENTO NETO DE LAS EDIFICACIONES DEDICADAS A OTROS USOS
No procede.

11. VALOR DE TASACIÓN

Según el artículo 49 de la OM ECO/805/2003 se calculará el valor de tasación de la finca sumando el valor de los siguientes elementos:
a) El valor de tasación de cada una de las distintas clases de tierra y cultivo de la finca incluidos en su valor los diferentes edificios o instalaciones no desmontables vinculadas a la explotación. Este valor será el menor entre el valor por comparación, en su caso ajustado, de las distintas clases de tierra, y el valor por actualización de la explotación. La determinación de las distintas clases se realizará según las características agrológicas, masa de cultivo y mejoras incorporadas e inseparables de la misma explotación.
b) El valor de tasación de los edificios o instalaciones destinados a una explotación diferente de aquellas a la que se dedican los diferentes tipos de tierra. Este valor se obtendrá como si fueran inmuebles ligados a una explotación económica y será, como máximo, el valor de reemplazamiento neto.
c) El valor de tasación de otros edificios o instalaciones (residencias, recreativos, etc.) Este valor será el valor de tasación calculado según el artículo 45 a 47 de la OM ECO/805/2003 según la finalidad de la tasación.

a)	VALOR DEL SUELO POR COMPARACIÓN	14.680,00 €
	VALOR DEL SUELO POR ACTUALIZACIÓN	- €
b)	VALOR EDIFICACIONES AGROPECUARIAS POR COMPARACIÓN	- €
	VALOR EDIFICACIONES AGROPECUARIAS POR REPOSICIÓN	- €
	VALOR EDIFICACIONES AGROPECUARIASPOR ACTUALIZACIÓN	- €
c)	VALOR EDIFICACIONES DEDICADAS A OTROS USOS POR COMPARACIÓN	- €
	VALOR EDIFICACIONES DEDICADAS A OTROS USOS POR REPOSICIÓN	- €
	VALOR EDIFICACIONES DEDICADAS A OTROS USOS POR ACTUALIZACIÓN	- €
	VALOR DE TASACION	**14.680,00 €**

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

12.- OBSERVACIONES Y LIMITACIONES DE DOMINIO. CUADRO RESUMEN DE VALORES. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

Según la normativa vigente, se determinará el valor del suelo por el método de comparación y actualización de la producción, escogiendo como valor el menor de ambos. El valor de los edificios o instalaciones destinadas a explotaciones diferentes de aquellas a las que se dedican los diferentes tipos de tierra, obtenidos como si fueran inmuebles ligados a una explotación económica y siendo como máximo el valor de reemplazamiento neto. El valor de otros edificios o instalaciones calculado de acuerdo con los artículos 45 a 47 del OM ECO/805/2003 según la finalidad de la tasación.

a)	VALOR DEL SUELO POR COMPARACIÓN	14.680,00 €
	VALOR DEL SUELO POR ACTUALIZACIÓN	- €
b)	VALOR EDIFICACIONES AGROPECUARIAS POR COMPARACIÓN	- €
	VALOR EDIFICACIONES AGROPECUARIAS POR REPOSICIÓN	- €
	VALOR EDIFICACIONES AGROPECUARIASPOR ACTUALIZACIÓN	- €
c)	VALOR EDIFICACIONES DEDICADAS A OTROS USOS POR COMPARACIÓN	- €
	VALOR EDIFICACIONES DEDICADAS A OTROS USOS POR REPOSICIÓN	- €
	VALOR EDIFICACIONES DEDICADAS A OTROS USOS POR ACTUALIZACIÓN	- €
	VALOR DE TASACION	**14.680,00 €**

CONDICIONANTES
Ninguno.

ADVERTENCIAS
No se ha dispuesto de cedula de calificación urbanística, obteniéndose los parámetros de aplicación por consulta con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento. La superficie registral discrepa de la catastral, empleándose la menor de ambas de cara a la valoración. El número de polígono y parcela no figuran en la descripción registral, aunque no supone dudas de concordancia, el señalamiento se completa con la referencia catastral indicada en el presente informe.

SALVAGUARDIA
Este informe 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 y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.

13. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

FECHA VISITA: 27/03/2007	TÉCNICO INFORMANTE: F. JAVIER LONGUEIRA CHANS, ARQUITECTO TÉCNICO.
FECHA EMISIÓN: 17/04/2007	TÉCNICO ANALISTA: MANUEL MORENO RODRÍGUEZ, ARQUITECTO TÉCNICO.

TÉCNICO ANALISTA: MANUEL MORENO RODRÍGUEZ	REPRESENTANTE VALTECNIC,S.A.: MIGUEL ANGEL CASADO GIL	SELLO SOCIEDAD TASADORA

El presente informe no tiene validez sin el sello de la sociedad y expira el día 16/10/2007.

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23

14. ANEXOS AL INFORME

14.1.- DOCUMENTACIÓN GRAFICA

- Plano de situación.
- Plano del entorno
- Reportaje fotográfico.

14.2.- DOCUMENTACIÓN NO GRAFICA

- Documentación registral.
- Documentación catastral.
- Parámetros urbanísticos.

confidential
Lastra Luis
KPMG
26 sep, 2018 05:23