

INFORME DE VALORACIÓN DE SOLAR

Calle 45221 Esquivias (Toledo)

Finca registral nº

Referencia catastral

Suelo urbano consolidado

Superficie de la parcela: 389m²

Solar sin cargas urbanísticas, con una vivienda por demoler, cuya coste de demolición estimamos en 8.000€. Solar para promoción de un edificio en altura de siete viviendas sin dotación de aparcamiento.



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	45221 ESQUIVIAS (TOLEDO) III
Localización	CL Suelo 45221 ESQUIVIAS (TOLEDO)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL	
Localización	CL ESQUIVIAS (TOLEDO)
Superficie gráfica	389 m ²

► SITUACIÓN URBANÍSTICA

Conforme a las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento, la edificabilidad viene definida por la ocupación y alturas autorizadas. La primera viene definida por un fondo máximo de 15 metros respecto a la alineación oficial, y se permite edificar PB+1.

Edificabilidad: 648 m² techo

► **ESTUDIO DE MERCADO** (Idealista) viviendas finalizadas obra nueva/buen estado:

Testigos homogéneos de **venta**: <https://tinyurl.com/y98kxyq> - Precio medio 959€/m²c;

Testigos homogéneos de **alquiler**: <https://tinyurl.com/y9qdp6b6> - Precio medio 6€/m²c;

Rentabilidad bruta: 6,8%

► COMENTARIOS:

Por la situación general del mercado de la vivienda, con incertidumbres considerables, la población del municipio y la inexistencia de obra nueva en la localidad y núcleos próximos, entendemos **improbable** la **viabilidad** de esta promoción inmobiliaria. Es por esto que no incluimos dotación de aparcamiento para reducir costes y obtener un precio de oferta mínimo razonable a través de nuestro **estudio residual dinámico**.

► ESTUDIO RESIDUAL DINÁMICO:

Uso	Características de la promoción					Estimación ingresos por ventas			Costes de construcción	
	Sit	Uds	Sup (m ²)	m ² /ud	Tipo	€/m ²	€/ud	Total	€/m ²	Total
Residencial Plurifamiliar	SR	7	648	93	1 ^o Res	959	88.776	621.432	650	421.200

Uso	%		€/m ² SR	Total
Ingresos por ventas (Total)			959	621.430
Coste Urbanización				
Gestion Urbanística	10%	s/ coste urb		
Coste demolición		GG+BI+Cond	12	8.000
Coste Construcción			650	421.200
Gastos Necesarios	18%	s/ costes		72.080
Costes Financieros	0%	s/ ingresos		0
Costes Comercialización	3%	s/ ingresos		18.640
Costes (Total)				519.920
Beneficio del promotor	13%	s/ ingresos		80.600
Valor Suelo MRE	3%	suelo / ingresos	32	20.900

CÁLCULO AUXILIAR

IPC
Deuda 5años
Prima riesgo MRD*
Tipo real
Tipo mínimo
Prima libre (adicional)
Tasa Descuento

GASTOS NECESARIOS

Gastos Comercialización
Gastos Admon
Gastos Varios/Otros
Honorarios Arquitectos
Licencias

CONCLUSIÓN:

	Valor (€)	Unitario (€/m ² s)	Repercusión (€/m ² c SR)
VALORACION SUELO	23.000 €	59	35