

CERTIFICADO DE TASACIÓN

A petición de **PARQUE TECNOLOGICO Y AERONAUTICO DE ANDALUCIA SL UNIPERSONAL** se emite el presente certificado que actualiza el emitido con fecha 23/02/2022 y número de expediente 7038155Y22, para la finalidad de **ASESORAMIENTO DE VALOR DE MERCADO**.

La finalidad de la presente tasación no está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden ECO 805/2003.

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003.

El uso del presente certificado queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.

En los anexos adjuntos al informe de tasación se detallan las definiciones y alcance de nuestro trabajo.

Tipo de inmueble tasado **TERRENO DIRECTAMENTE EDIFICABLE**
Localización **CALLE RAFAEL RUBIO ELOLA Nº1 Y CALLE HISPANO AVIACIÓN , DISEMINADO DE TARAZONA, MUNICIPIO RINCONADA (LA) (41300-SEVILLA)**
Urbanización / Nombre **-- / --**
Ocupación / Destino **Desocupado;Uso propio**
Registro de propiedad **LA RINCONADA Sección --**

Identificación-Nombre	Nº finca Reg.	Nº inscrip.	Tomo	Libro	Folio	CRU / IDUFIR	Nº orden	% Finca valorada
Terr. 1	26971	2	1588	635	146	41048000663778	--	100,00

Titularidad Registral

Id. Reg.	Nombre-Apellidos / Razón Social	NIF / CIF	Tipo Participación	% partic.
26971	Parque Tecnológico y Aeronáutico de Andalucía SL	B91225367	Pleno dominio	100,00%

Identificación catastral

Referencia catastral
Terreno 1 7069402TG4476N0001DD

Conforme a la finalidad y métodos de valoración que se indican, a la documentación e información que se nos ha aportado, a las comprobaciones que hemos realizado y con las definiciones y alcance que figuran anexos en el informe de actualización de tasación indicado en la cabecera que sintetiza este certificado, es nuestra opinión que el:

VALOR DE TASACIÓN del inmueble al 11/07/23 es: **691.524 euros**

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN CON VISITA INTERIOR

El inmueble se ha visitado interiormente.

CUADRO DESGLOSE DE VALORES TÉCNICOS.

Tipo/ Nº Terr	Id. Reg.	Sup. Terr. (m2s)	Natur. Superf	Sup.edif. (m2t)	Afecc./ Correc.	VCOM	VCOM-aj (€)	VRE (€)	VRD (€)	VACT (€)	VOM (€)
VALORES ACTUALES AL 11/07/23											
Terr. 1	26971	6.448,0	Neta	16.676,0	--	--	--	--	691.524	--	--

Nota: VCOM - Valor calculado por el método de comparación; VRE - Valor calculado por el método residual estático; VRD - Valor calculado por el método residual dinámico; VACT - Valor calculado por el método de actualización; VOM - Valor calculado por otro método diferente a los de la ECO 805/2003

VALORES DEL SUELO (desglose por terrenos vinculados). (€)

Tipo/ Nº Terr	Nº Vinc	Identificación registral	Sup. Terr. (m2s)	Natur. Superf.	Sup.edif. (m2t)	VALOR A 11/07/23
						V. Tasación
Terr. 1	26971	26971	6.448,0	Neta	16.676,0	691.524

CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

No existen condicionantes en la tasación que pudieran afectar al inmueble/s tasado/s

ADVERTENCIAS QUE AFECTAN A LA TASACIÓN

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Código ST: AU.M09

Código Estándar AEV: [URB51] [A2]

- Previa a la obtención de licencia de obras para la edificación en el terreno podría ser necesario disponer de informe favorable de los servicios aeronáuticos dada la proximidad al aeropuerto.

Código ST: AU.22

Código Estándar AEV: [DUE7] [A1]

Se advierte de que no se ha dispuesto de Cédula Urbanística y/o Certificado emitido por los servicios técnicos de urbanismo municipales que acrediten legalmente la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico del terreno valorado. Se deberá tener en cuenta que el valor de tasación se ha estimado según la consulta realizada sobre la documentación del planeamiento urbanístico de la que se ha dispuesto, por lo que no sustituye la garantía de prueba del contenido de la cédula y/o certificación; y no tiene en cuenta posibles impugnaciones de terceros o sentencias judiciales sobre el planeamiento vigente que no hayan sido informadas al tasador en el momento de la obtención de la información urbanística.

Código ST: AR.M03

Código Estándar AEV: [DR51] [A2]

- En la escritura de compraventa de 28 de noviembre de 2002 se pactó Condición Resolutoria por la que la compradora se obligaba a solicitar licencia, a iniciar la construcción y construir en plazos fijados (1, 3 y 5 años máximo respectivamente). Su incumplimiento causaría la resolución del contrato de compraventa. Esta circunstancia no afecta a los derechos urbanísticos del terreno que se encuentran consolidados por el planeamiento urbanístico. Se desconoce si el incumplimiento de estos plazos ha conllevado a la ejecución de la condición resolutoria, siendo esta en forma de indemnización u otra forma expresada en la condición resolutoria o documento posterior, por lo que no podemos determinar si existe un impacto en el valor calculado.

Código ST: AI.50

Código Estándar AEV: [DIF1] [A1]

La descripción registral aportada se corresponde aparentemente con el inmueble valorado, aunque hay algunas discrepancias que no inducen a dudas sobre su identificación, ni influyen previsiblemente sobre su valor. La identificación se ha realizado sobre la base de otras comprobaciones adicionales. Se advierte que esta identificación no sustituye a la coordinación registral establecida en los Arts.9 y 10 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de Junio.

OBSERVACIONES

OBSERVACIONES QUE AFECTAN A LA TASACIÓN

Código ST: OU.04

La comprobación de la situación urbanística del inmueble se ha realizado sobre la información que ha sido facilitada por consulta al departamento urbanístico del coa/coat el día 11/07/23 .

Código ST: OU.M14

- El ámbito donde se encuentra el terreno fue ordenado por el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-1.06 -Parque Aeronáutico- del término municipal de la Rinconada, aprobado definitivamente según publicación en el BOP de 7/03/2001. La parcela 68-2 se encuentra calificada como Terciario Comercial (TC). Dicho Plan Parcial ha tenido diferentes modificaciones de las que afectan al terreno la Modificación I (aprobación definitiva publicada en el BOP el 26/07/2005), la Modificación III (aprobación definitiva publicada en el BOP el 24/11/2014), y la Modificación IV (aprobación definitiva publicada en el BOP el 2/01/2020 con corrección de errores el 14/10/2020). Para determinar el Valor del Suelo se han tenido en cuenta dicha documentación.

Código ST: OV.M06

- Dado que no se ha detectado un mercado terciario definido dentro del polígono industrial, ni existen otros con la especialización en el sector aeronáutico, para establecer los valores de mercado con los que realizar el cálculo del Valor del Suelo por el Método Residual, se ha realizado un estudio de mercado de los diferentes usos propuestos a partir de las siguientes premisas:

Para el uso de oficinas se ha estimado la competencia directa que tendría el elemento valorado en el caso que la demanda buscara fuera del polígono industrial, primando la localización próxima al aeropuerto y las instalaciones de ensamblaje aeronáutico, un entorno empresarial representativo y/o buenas comunicaciones.

Para el uso de garajes se han buscado situaciones en polígonos industriales o empresariales, o entornos terciarios bien comunicados.

Siguiendo la línea del edificio existente en los terrenos de calificación Terciaria-Comercial, no se proponen locales comerciales en planta baja de cara a la calle, siendo estos sustituidos por oficinas, con la versatilidad de poder ofrecer su marca en facha en planta baja.

- Se nos ha informado que no existen limitaciones a la instalación de empresas que no pertenezcan al sector aeronáutico.

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Código ST: OU.202

Los valores obtenidos resultan de las hipótesis de cálculo consideradas en el informe, que están basadas en los parámetros de aprovechamiento y cargas establecidos en el Planeamiento; así como en una estimación de plazos de desarrollo urbanístico e inmobiliario, costes de urbanización, costes de construcción y valores de mercado medios del sector inmobiliario observados en la zona en la fecha de la tasación, para desarrollos de características similares.

Código ST: OU.03

No se ha aportado el Certificado Final de Obra de Urbanización. El final de obra estimado en la tasación no es sustitutivo del Certificado Final de Obra de Urbanización expedido por la dirección facultativa de la misma; no pudiendo ser considerado como tal, a efectos de constituir un crédito hipotecario.

Código ST: OR.M10

- La finca valorada se encuentra gravada con las siguientes servidumbres por procedencia de la finca registral 4/18025, que a su vez procede de otras:

Servidumbre de paso de una tubería de agua a favor de la finca matriz 38.

Servidumbre de paso a favor de la finca 2.552

Dos Servidumbres de paso de carácter personal a favor de Crespo Camino, Explotaciones Agrícolas SA

Servidumbre real de abrevadero a favor de siete fincas

Dos servidumbres de paso a favor de la finca 16.955

Servidumbre de paso a favor de CRESCASA

Servidumbre de paso a favor de la finca 17.766

Código ST: OI.M10

- La documentación registral describe al inmueble a partir del planeamiento urbanístico y no se indica referencia catastral. Consultado el planeamiento urbanístico no existen dudas en su identificación. Su dirección actual conforme a catastro es C/Ingeniero Rafael Rubio Elola nº1. Se recomienda la actualización de la descripción registral.

Código ST: OI.06

Profesional que realizó la visita al inmueble con fecha 11/07/23: JOSE MARIA CABRERA BLAZQUEZ

Código ST: OG.01

El valor adoptado y certificado corresponde al valor ponderado mas probable obtenido a partir de las metodologías desarrolladas en el informe

Código ST: OO.02

Se ha comprobado el estado de ocupación del inmueble basándose en la información que ha sido facilitada por el Solicitante de la Tasación el día 11/07/23 .

CERTIFICADO DE TASACIÓN

CLÁUSULAS

Documento Electrónico/Verificación

El presente Certificado de Tasación es un documento originado electrónicamente, que se encuentra firmado mediante firma electrónica reconocida, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. El contenido, autenticidad y validez del Certificado de Tasación puede comprobarse, mediante conexión con la página www.st-tasacion.es, de Sociedad de tasación S.A., utilizando para ello el número de informe de ST y el código verificador que figura en la zona de firmas del documento. La copia completa de los mismos, obra en nuestros archivos, en forma electrónica, de acuerdo con la Disposición Adicional Cuarta de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Solicitud de Aclaraciones o Revisiones

Si el encargo de valoración hubiese sido solicitado por mediación de un tercero, este último deberá acreditar su condición de mandatario para efectuar, en su nombre, cualquier consulta o reclamación, y para la recepción de toda información que solicite al Grupo ST.

En el caso de que el mandatario sea una Entidad Financiera se entenderá que ésta dispone de la autorización del cliente, tanto para solicitar al Grupo ST cualquier aclaración o revisión de la valoración como para recibir del Grupo ST la correspondiente respuesta. Se entenderá también que la Entidad Financiera informará puntual y suficientemente de ello a su cliente.

Confidencialidad y protección de datos de carácter personal

De conformidad con el Reglamento 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y legislación concordante, el Grupo Sociedad de Tasación (<https://www.grupo-st.es/es/organizacion-interna.php> en adelante, Grupo ST), actúa como responsable del tratamiento de los datos de carácter personal (identificativos y de circunstancias sociales), necesarios para la realización del presente certificado, y obtenidos del informe de tasación del que este certificado trae causa.

El Grupo ST informa de que los datos de carácter personal recogidos en este documento figuran en ficheros titularidad del Grupo, con el fin exclusivo de soportar el contenido del presente certificado y del informe de tasación contratado.

En todo caso, el titular de los datos puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, oposición, supresión, limitación del tratamiento y portabilidad, mediante escrito dirigido a Grupo Sociedad de Tasación y enviado a C/ Príncipe de Vergara nº 43, planta 7ª, CP 28001 de Madrid, o enviando un email a dpo@st-tasacion.es.

Igualmente, el titular de los datos personales recogidos en el mismo podrá presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos si considerase producida una vulneración de sus datos personales.

Los datos personales objeto del presente certificado no serán comunicados a terceros, salvo en los casos previstos legalmente, y serán conservados durante el tiempo preciso para cumplir el encargo contratado y durante los plazos establecidos por la legislación aplicable a las sociedades de tasación, y en tanto no prescriban las eventuales responsabilidades derivadas del encargo profesional.

Fecha visita/valoración Arquitecto/a que realiza el informe:
11 de julio de 2023

Sociedad de Tasación S.A. , p.p:

Fecha emisión

Fecha límite de validez