

1.- ANTECEDENTES, SOLICITANTE Y FINALIDAD

- Antecedentes.
- Nombre del solicitante.
- NIF del solicitante.
- Domicilio del solicitante.
- Finalidad y metodología.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

- Descripción del solar o terreno.
- Localización (situación, localidad, código postal, provincia).
- Datos registrales (Finca Nº, denominación, tomo, libro, nº de folio, instrucción, datos catastrales-Referencia Catastral)
- Superficie a valorar en m2.
- Linderos.

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN**3.1. Comprobaciones realizadas**

- Localización del solar e inspección ocular.
- Superficies
- Características físicas identificativas.
- Servidumbres visibles.
- Estado constructivo o conservación aparente.
- Descripción registral.
- Estado de ocupación.
- Uso o explotación del solar.
- Protección de patrimonio arquitectónico.
- Adecuación al planeamiento urbanístico vigente.
- Datos catastrales-referencia catastrales.

3.2. Documentación utilizada

- Plano de situación.
- Reportaje fotográfico.
- Croquis del solar.

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO**4.1.- Localidad**

- Tipo de núcleo.
- Población.
- Evolución y densidad de la población.

4.2.- Entorno

- Delimitación y rasgos urbanos (tipología del entorno, usos dominantes, grado de desarrollo, grado de consolidación, antigüedad predominante, renovación de las edificaciones del entorno, calidad de las edificaciones, homogeneidad arquitectónica, nivel de renta, ocupación laboral, sociología del entorno).
- Infraestructura y conservación
- (Abastecimiento de agua, red de saneamiento, red de electricidad, alumbrado público, pavimentación, red telefónica, red de gas, grado de conservación estimado de las infraestructuras).
- Equipamiento (red asistencial, red comercial, equipamiento escolar, equipamiento lúdico, instalaciones deportivas, instalaciones religiosas, zonas verdes).
- Comunicaciones (accesibilidad, aparcamientos, red de autobús, ferrocarriles).

4.3.- Calificación general del entorno**5.- CARACTERÍSTICAS DEL SOLAR**

- Características del solar
- (Tipología del solar: forma y topografía, comprobación en la planimetría de PGO, superficie, existencia de construcciones en el solar).
- Infraestructuras.
- Cargas.
- Demoliciones.
- Medio ambiente, contaminación del suelo y otros factores.

VALORACIONES / TASACIONES. VALORACIONES DE SOLARES, TERRENOS...

7.5.2

6.- SITUACIÓN URBANÍSTICA Y EDIFICABILIDAD

- Planeamiento general de ordenación.
- Clasificación del suelo.
- Planeamiento de desarrollo (Urbanización y otras cargas).
- Calificación.
- Ordenanza de aplicación-Norma zona-Clase/Subclase. (Usos, autorización por el planeamiento, superficie máxima edificable, tipología edificatoria)
- Superficie, parámetros de aplicación y características. (Superficie del solar a valorar, superficie de parcela mínima, edificabilidad s/rasante, edificabilidad uso característico, % de ocupación máximo de parcela, retranqueos, nº máximo de plantas sobre rasante).
- Edificabilidad.

7.- REGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

- Tenencia y limitaciones.
- Derechos Reales.

8.- ANÁLISIS DEL MERCADO

- Mercado del suelo.
- Mercado de producto final según uso urbanístico.

9.- METODO UTILIZADO DE VALORACIÓN

10.- DATOS Y CALCULOS DE VALORES TÉCNICOS

11.- VALORES DE TASACIÓN Y SEGUROS

12.- CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

13.- OBSERVACIONES

14.- DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

- Plano de situación.
- Reportaje fotográfico.
- Croquis del inmueble.
- Documentación catastral.

15.- CERTIFICADO DE LA TASACIÓN

16.- FECHA DE EMISIÓN Y FIRMA