



30 de octubre de 2006.

Pongan su nombre, apellidos y DNI en TODAS las hojas.
Al finalizar el ejercicio, introduzcan las hojas dentro del sobre.

ENUNCIADO DEL TERCER EXAMEN SUPUESTO DE VALORACIÓN HIPOTECARIA

Determinar el valor de una parcela de terreno de 10.000 m², clasificada como suelo urbano, para la alternativa que ofrezca un mejor rendimiento, según las opciones de uso que se plantean y previa determinación del inmueble a promover.

Ordenanza urbanística de aplicación:

- Altura máxima: 4 plantas.
- Edificabilidad: 1,00 m²/m².
- Usos permitidos:
 - Comercial en planta baja
 - Viviendas y oficinas en planta de pisos, sin mezclar ambos usos.
- Plazas de aparcamiento: bajo rasante, 1 por cada 100 m² edificables.
- Ocupación máxima: 25 % del solar.

Coste estimado de la construcción:

- Garajes 400 €/m².
- Locales 400 €/m².
- Viviendas 600 €/m².
- Oficinas 700 €/m².

- Los honorarios profesionales ascienden al 7 % del coste de construcción.
- La licencia municipal de obras y permisos municipales ascienden al 4% del coste de construcción.
- Los gastos de administración se cifran en 600.000 €.
- Los gastos financieros se calculan en 450.000 €.
- Los gastos de comercialización son de un 4 % del precio de venta.

En base al estudio de mercado realizado en la zona, los precios de venta para productos inmobiliarios son:

- Garajes 18.000 €/m² ud.
- Locales 3.000 €/m²
- Viviendas 2.000 €/m²
- Oficinas 2.500 €/m²

- La rentabilidad de la Deuda Pública se sitúa en el 3,658 %
- El IPC es del 1,5 %

- Se estimará la prima de riesgo para los diferentes usos:

- Garajes: %
- Locales: %
- Viviendas: %
- Oficinas: %

En el ejercicio se desarrollarán las diversas opciones de aprovechamiento existentes y se presentarán los resultados formalizando el cuadro que se acompaña para la hipótesis de mayor beneficio.



RESULTADOS

1) APROVECHAMIENTO DE LA PARCELA:

- Superficie edificable sobre rasante =
- Superficie bajo rasante =
- Número de plantas sobre rasante =
- Número de plantas bajo rasante =
- Número de plazas de garaje =

2) DISTRIBUCIÓN DEL EDIFICIO.

PLANTA	USO POR PLANTA	SUPERFICIE POR PLANTA

3) VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE =

4) COSTES Y GASTOS

- Coste de la Construcción =
- Honorarios profesionales =
- Licencias y permisos =
- Gastos de administración =
- Gastos financieros =
- Gastos de comercialización =
- Total costes y gastos =

5) PRIMA DE RIESGO ESTIMADA

- Garajes =
- Comercial =
- Viviendas =
- Oficinas =

6) MARGEN DE BENEFICIOS =

7) VALOR DEL TERRENO =