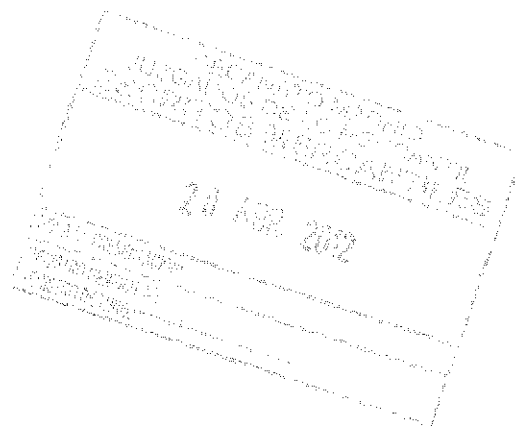


Concurso Voluntario 505/2006
ARTE Y NATURALEZA GESPART, S.L.
Sección Quinta -Liquidación



AL JUZGADO DE LO MERCANTIL N° 6 DE MADRID

JOSÉ MARÍA DE LA CRUZ BÉRTOLO, JOSÉ VICENTE ESTRADA ESTEBAN, y JULIÁN JOSÉ BARRIOS SÁNCHEZ Administradores Concursales, designados en el concurso voluntario y ordinario de **ARTE Y NATURALEZA GESPART, S.L.**", declarado por auto de fecha 5 de diciembre de 2006, cuyas circunstancias personales y de representación por las que actúan constan en la Sección Segunda del mismo, ante el Juzgado comparecemos y como mejor proceda en Derecho

DECIMOS:

Primero.-Que mediante Auto de fecha 23 de febrero de 2012, se aprobó parcialmente el Plan de Liquidación y la Ampliación al mismo, presentado por esta Administración Concursal en fecha 5 de abril y 6 de junio de 2011, respectivamente, sin más modificaciones que las contenidas en los apartados a, b y c del punto I de la parte dispositiva de la resolución.

Segundo.-Que el Plan de Liquidación aprobado, prevé la enajenación de terrenos y construcciones mediante subasta privada, siguiendo los trámites detallados en las páginas 10 a 13 del referido documento, de fecha 5 de abril de 2011.

Como inicio del procedimiento de realización de los bienes inmuebles, se dispone literalmente:

1. *Obtenidas al efecto tasaciones actualizadas, la administración concursal fijará el precio mínimo a ofertar por cada uno de los inmuebles (cada inmueble constituirá un lote).*
2. *El precio de salida, los datos y la documentación exigidos, se pondrán de manifiesto en el Juzgado y en la página web de la administración concursal para que los posibles interesados presenten sus ofertas ante la administración concursal, en el plazo de treinta (30) días a partir de la publicación en el tablón de anuncios de los referidos requisitos.*

Tercero.- Que por medio del presente escrito, **vienen a comunicarse al Juzgado los datos necesarios para dar inicio a la subasta privada de los bienes inmuebles propiedad de la concursada que seguidamente se dirán.**

I. Datos de identificación de los inmuebles. Precio de tasación

Los inmuebles a cuya subasta se procederá son los relacionados en el cuadro que se adjunta como *Anexo nº I*, que incluye, además de los datos de identificación, el valor de tasación actualizado, determinado por Informe ad hoc emitido por entidad de reconocido prestigio.

Se adjunta como *Anexo nº II*, los referidos Informes de tasación de los inmuebles propiedad de ARTE Y NATURALEZA GESPART S.L., emitidos por DTZ, entidad de reconocido prestigio, con fechas 27 y 29 de marzo de 2012.

II. Precio mínimo a ofertar

Conforme a lo previsto en el punto 1 del plan de liquidación antes transcrito, se fija como precio mínimo a ofertar por cada uno de los inmuebles el consignado en el Anexo I de este documento.

Cada inmueble constituirá un lote.

Cuarto.-Inmuebles que no se integran en la presente subasta.

Asimismo, por esta Administración Concursal se hace constar -a todos los efectos oportunos- que los inmuebles propiedad de ARTE Y NATURALEZA ubicados en C/ Lagasca 38, 1º dcha y 1º izqda., no se incluyen en la presente subasta por ser las sedes sociales de Arte y Naturaleza Gespart, S.L. y su filial AyN Ediciones, S.L., respectivamente



En virtud de lo anterior,

AL JUZGADO SUPPLICAMOS.-Que tenga por presentado este escrito y los documentos que se acompañan, por realizadas las manifestaciones en el mismo contenidas; se sirva admitirlos, y acordar su unión a los autos de referencia, **TENIENDO POR CUMPLIMENTADO EL TRÁMITE DE COMUNICACIÓN AL JUZGADO DE LA IDENTIFICACIÓN Y PRECIO DE SALIDA DE LOS BIENES CUYA SUBASTA PRIVADA SE PRETENDE**, todo ello en cumplimiento de lo establecido en el Plan de Liquidación de la concursada, en los términos aprobados mediante Auto de fecha 23 de febrero de 2012.

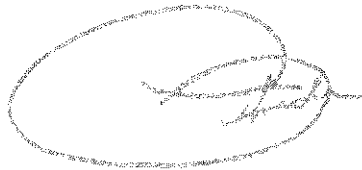
PRIMER OTROSI.-Que por esta Administración Concursal se manifiesta la voluntad expresa de cumplimentar los trámites formales establecidos, a los efectos de lo dispuesto por el Artículo 231 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil; solicitando que, en caso de apreciarse la concurrencia de defecto o error, se confiera el oportuno plazo para su subsanación.

AL JUZGADO SUPPLICAMOS.-Se tenga por realizada la anterior manifestación, a todos los efectos oportunos.

Por ser de Justicia que pedimos. En Madrid, a diecinueve de abril de dos mil doce.



Jose M^o de la Cruz Bértolo



Jose Vicente Estrada Esteban



Julián José Barrios Sánchez

Administradores Concursales de ARTE Y NATURALEZA GESPART, S.L.

Activos Inmobiliarios	DATOS PARA SUBASTA PRIVADA ARTE Y NATURALEZA GESPART, S.L.
------------------------------	---

Ref.	Dirección	Población	Sup. (m2)	Uso	Datos Registro de la Propiedad	Referencia catastral	Valoración (€) 12/03/2012 por DTZ	
1	Gral Álvarez de Castro, 26	Madrid	1100	Oficinas	T. 2454 Lib. 585 Fol. 142 Finc 20777 Sec.01 Ins. 5ª	Nº28 Madrid	0566622 VK4706F 0002 WG	3.298.500,00
2	Gral Álvarez de Castro, 26 (plz garaje 36 a 68)	Madrid	-	Garaje	T. 2508 Lib. 613 Fol. 52 Finc 20776 Ins. 262ª	Nº28 Madrid	Ver Anexo I	1.237.500,00
3	Pº Castellana, 84 Pta baja Puerta Centro	Madrid	62	Oficinas	T. 838 Lib. 441 Fol. 168 Finc 6483 Ins. 7ª	Nº14 Madrid	1573809 VK4717D 0003 RL	1.594.294,00
3	Pº Castellana, 84 Pta. Baja Puerta interior	Madrid	407	Oficinas	T. 971 Lib. 521 Fol. 25 Finc 6485 Ins. 6ª	Nº14 Madrid	1573809 VK4717D 0002 EK	
4	Avda. Moratalaz, 115 -1 a B	Madrid	147	Rdal. habilitd Oficinas	T.2961 Lib.1273 Fol.171 Finc.61185 Sec.2ª Ins.1ª	Nº8 Madrid	5033506VK4753C0010DI	323.400,00
5	Explanada, 5	Madrid	869	Edificio exclusivo	T.545 Fol.210 Finc.31145 Ins.5ª	Nº26 Madrid	977911 1 VK3797H0001 FR	2.033.460,00
6	Angelita Cavero, 9	Madrid	1281	Edificio exclusivo	T.1874 Lib.412 Sec.3ª Fol.223 Finc.7801 Ins1 2ª	Nº33 Madrid	5177505VK4757GOO01SF	3.843.000,00
7	Lope de Figueroa, 20. 1º oficina 7	Alcalá de H	101	Oficinas	T.3508 Fol.126 Finc.14732 Ins.8ª	Nº4 Alcalá H.	0622501 VK7802S0160FL	166.666,50
8	Lope de Figueroa, 20. 1º oficina 8	Alcalá de H	69	Oficinas	T.3508 Lib.169 Sec.2ª Fol.128 Finc.14733 Ins.9ª	Nº4 Alcalá H.	0622501VK7802S0161 GB	120.942,50
9	Ntra.Sra. Del Pilar, 1 -1º izda	Alcobendas	120	Rdal. habilitd Oficinas	T.1409 Lib.1188 Fol.157 Finc.38542 Ins.4ª	Nº2 Alcobendas	6482602VK4868S0009LR	252.000,00
10	Ntra.Sra. Del Pilar, 1 plaza garaje nº 9	Alcobendas	-	Garajes y trastero	T.1302 Lib.1118 Fol.161 Finc.38568 Ins.3ª	Nº2 Alcobendas	6482602VK4868S0020QO	49.000,00
10	Ntra.Sra. Del Pilar, 1 plaza garaje nº 10	Alcobendas		Garajes y trastero	T.1302 Lib.1118 Fol.164 Finc.38570 Ins.3ª	Nº2 Alcobendas	6482602VK4868S0021 VVP	
11	Ctra. Húmera, 55 -A	Pozuelo A.	299	Residencial	T.922 Lib.915 Fol.6 Finc.43916 Ins.8ª	Nº1 Pozuelo. A	2172178VK3727S00010G	567.853,00
12	Cerro Butrera, 5	Pozuelo A.	360	Residencial	T.1003 Lib.996 Fol.220 Finc.11679 Ins.8ª	Nº1 Pozuelo. A	1476510VK3717N0001 KE	719.760,00
13	Pintor Lorenzo Casanova, 62 Ático D	Alicante	113	Oficinas	T.1934 Lib.904 Fol.52 Finc.51365 Ins.2ª	Nº2 Alicante	92681 07YH 1496G0014GS	192.491,00

Activos Inmobiliarios	DATOS PARA SUBASTA PRIVADA ARTE Y NATURALEZA GESPART, S.L.
------------------------------	---

14	Pintor Lorenzo Casanova, 62 Plaza Garaje nº 8	Alicante	-	plaza garaje	T.2023 Lib.993 Fol.52 Finc.51341/11Ins.1ª	Nº2 Alicante	9268107YH1496GOO02YE	45.000,00
15	Pº Don Carmelo, 14 - 2º Izda.	Ávila	147	Oficinas (residencial)	T.1482 Lib.315 Fol.129 Finc.21459 Ins.5ª	Ávila	7623013UL5072S0006JG	213.005,00
16	González Abarca, 6. 1º Izda.	Avilés	107	Oficinas (residencial)	T.2241 Lib.383 Fol.24 Finc.8087 Ins.7ª	Nº1 Avilés	3973012TP6237S0016XF	160.920,00
17	González Abarca, 6. 1º Izda. Plaza garaje nº 10	Avilés	-	plaza garaje	T.2241 Lib.383 Fol.24 Finc.8087 Ins.7ª	Nº1 Avilés	3973012TP6237S0016XF	19.000,00
18	Gran Via de López de Haro, 89. 8º C	Bilbao	131	Oficinas	T.1903 Lib.1.849 Fol.180 Finc.31461 Ins.3ª	Nº2 Bilbao	U4011593B	420.000,00
19	Avda. de la Paz, 26. 1º C	Burgos	104	Oficinas (residencial)	T.3979 Lib.684 Fol.64 Finc.43538 Ins.6ª	Nº1 Burgos	3285017VM4838N0035BI	228.734,00
20	Ronda de los Tejares, 16 2º Tipo A. izda	Córdoba	179	Oficinas (residencial)	T.2286 Lib.1171 Fol.192 Finc.2/ 56069 Ins.4ª	Nº1 Córdoba	3451605UG4935S0029EIJj	358.560,00
21	Pza. Cap. Boixareu Rivera, 113. Local 6D at.4	Guadalajara	84	Oficinas	T.1381 Lib.26 Fol.208 Finc.2266 Sec.1ºB Ins.3ª	Nº2 Guadalajara	6279301 VK8967N0039SU	210.000,00
22	Cuarteles, 2 Local D	Málaga	116	Oficinas	T.2363 Lib.581 Fol. 139 Finc.17397 Ins.6ª	Nº4 Málaga	2644101 UF7624S0098GS	232.400,00
23	Cuarteles, 2 Local comercial tipo A	Málaga	36	Local comerci	T.2340 Lib.558 Fol.81 Finc.1833/A Ins.13ª	Nº4 Málaga	2644101 U F7624S0046QZ	71.600,00
24	Avda. Modesto Lafuente, 13. Entr. Izda	Palencia	173	Oficinas	T.3087 Lib.1454 Fol. 15 Finc.31529 Ins.3ª	Nº1 Palencia	3818115UM7531NOO04TD	233.455,50
25	Avda. Modesto Lafuente, 15. Entr. Dcha.	Palencia	170	Oficinas	T.3087 Lib.1454 Fol. 18 Finc.31531 Ins.3ª	Nº1 Palencia	3818115UM7531 N0022JW	297.727,50
26	Castilla nº 10 1º dcha	Santander	140	Oficinas	T.2342 Lib.722 Fol.221 Finc.25406 Ins.4ª	Nº4 Santander	4623515VP3142DOO03DJ	227.500,00
27	Rector Tovar, 2. Esc.Dcha. Entrep.Izqda	Salamanca	75	Oficinas	T.3648 Lib.603 Fol.20 Finc.40710 Sec.02 Ins.4ª	Nº4 Salamanca	6087606TL7368EOO06JR	200.250,00

Activos Inmobiliarios	DATOS PARA SUBASTA PRIVADA ARTE Y NATURALEZA GESPART, S.L.
------------------------------	---

28	Mantilla- nº 2 Bajo izda	Valladolid	96	Oficinas	T.2054 Lib.348 Fol.50 Finc.30337 Sec.3a B Ins.4ª	Nº6 Valladolid	6223002UM5162COO02YS	216.092,00
29	Mantilla, nº 2 Bajo dcha	Valladolid	80	Oficinas	T.2239 Lib.533 Fol.215 Finc.30339 Sec.3a B Ins.7ª	Nº6 Valladolid	6223002UM5162COO0TA	178.931,20
30	Padre Isla, 8	León	-	plaza garaje	T.3601 Lib.445 Sec.1a-A Fol.44 Finc.457-13 Ins.2ª	Nº1 León	9197014TN8199N0001UE	20.000,00 20.000,00
31	Padre Isla, 8	León	1296	Local comercial	T.2948 Lib.375 Sec.1 a_A Fol.58 Finc.455 Ins.7ª	Nº1 León	9197014TN8199NOO021R	1.282.000,00
32 *	Ordoño 11, 3 local 2º planta	León	62	Oficinas	T.2410 Lib.68 Fol. 147 Finc.3750 Sec.06 Ins.7ª	Nº3 León	90941 06TN8189S0007AD	122.364,00
33 *	Ordoño 11, 3 local 2º planta	León	100	Oficinas	T.2410 Lib.68 Fol.154 Finc.3754 Sec.06 Ins.7ª	Nº3 León	90941 06TN8189S0007AD	197.208,00
34 *	Ordoño 11, 3 local 2º planta	León	53	Oficinas	T.241 O Lib.68 Fol.150 Finc.3752 Sec.06 Ins.7ª	Nº3 León	9094106TN8189S0007AD	104.049,00
35	Colón, 26. Local 1 a planta, nº 3 duplicado	Cuenca	254	Oficinas	PENDIENTE OBTENER INFORMACIÓN		3664004VVK7336DOO03UH	418.885,50
36	Capitán Arenas, 3-5	Barcelona	171	Local comercial	T.549 Lib.538 Fol.175 Finc.34014 Ins.5ª	Nº7 Barcelona	7025103DF2872E0163SH	469.342,50
37	Parq. Emp. Carpetania PAU 4 La Carpetania	Getafe	4.487	Nave	T.1430 Lib.663 Fol.148 Sec.1 a Finc.45.620 Ins.4ª	Nº1 Getafe	0602106VK4600S0001ZP	3.285.000,00
TOTAL								23.610.892,00

*	Se venden en un lote las referencias 32, 33 y 34 por ser un único local
---	--

**Referencias catastrales plazas de garaje CI General Álvarez
de Castro, 26 Madrid según recibo IBI**

Numero Plaza	Referencia catastral
36	0566622 VK4706F 0071 RJ
37	0566622 VK4706F 0072 TK
38	0566622 VK4706F 0073 YL
39	0566622 VK4706F 0074 US
40	0566622 VK4706F 0075 IZ
41	0566622 VK4706F 0076 OX
42	0566622 VK4706F 0077 PM
43	0566622 VK4706F 0078 AQ
44	0566622 VK4706F 0079 SW
45	0566622 VK4706F 0080 PM
46	0566622 VK4706F 0081 AQ
47	0566622 VK4706F 0082 SW
48	0566622 VK4706F 0083 DE
49	0566622 VK4706F 0084 FR
50	0566622 VK4706F 0085 GT
51	0566622 VK4706F 0086 HY
52	0566622 VK4706F 0087 JU
53	0566622 VK4706F 0088 KI
54	0566622 VK4706F 0089 LO
55	0566622 VK4706F 0090 JU
56	0566622 VK4706F 0091 KI
57	0566622 VK4706F 0092 LO
58	0566622 VK4706F 0093 SP
59	0566622 VK4706F 0094 ZA
60	0566622 VK4706F 0095 XS
61	0566622 VK4706F 0096 MD
62	0566622 VK4706F 0097 QF
63	0566622 VK4706F 0098 WG
64	0566622 VK4706F 0099 EH
65	0566622 VK4706F 0100 EH
66	0566622 VK4706F 0101 RJ
67	0566622 VK4706F 0102 TK
68	0566622 VK4706F 0103 YL



Bringing You the Power of One™

Certificado de Valoración

Para
La Administración Concursal de
Arte y Naturaleza
Gespart, S.L.

37 Propiedades en España:

Oficinas, Viviendas, Locales
Comerciales y Plazas de Garaje en
varias ciudades

Valoración: 12 marzo 2012
Informe: 29 de marzo de 2012



Contenidos

1. Certificado de valoración	3
1.1. Efectos de valoración	3
1.2. Inspección	4
1.3. Valoración	5
1.4. Información recibida	7
1.5. Confidencialidad	7
2. Supuestos y definiciones	8
2.1. Términos, Condiciones y Suposiciones	8
2.2. Definiciones de las Bases de Valoración	11

A la atención de La Administración Concursal de Arte y Naturaleza Gespart, S.L.

Nombre: Micaela Figueiredo
Email: micaela.figueiredo@dtz.com
Tel: +34 91 770 96 00
Fax: +34 91 556 10 20

Ref: V-667

29 de marzo de 2012

Estimados Srs.,

Cliente: La Administración Concursal de Arte y Naturaleza Gespart, S.L.
Propiedades: Cartera de Activos Inmobiliarios - 37 propiedades en España

1. Certificado de valoración

1.1. Efectos de valoración

De acuerdo con la propuesta firmada el día 26 de Marzo de 2012, se ha actualizado nuestra opinión de valor sobre los inmuebles de referencia a fecha de 12 Marzo 2012.

Se trata de 37 oficinas, locales comerciales, viviendas, garajes y trasteros ubicados en Madrid, Alcalá de Henares, Alcobendas, Pozuelo de Alarcón, Alicante, Ávila, Avilés, Bilbao, Burgos, Córdoba, Guadalajara, Málaga, Palencia, Santander, Salamanca, Valladolid, León, Cuenca y Barcelona.

Las propiedades fueron inicialmente valoradas por el equipo de Valoraciones de DTZ Madrid en el 2007. Las propiedades se describen en la Sección 3 de este informe, que forma parte integral del mismo.

La valoración se requiere a efectos de formación del inventario de la masa activa para el concurso como se define en la propuesta.

De acuerdo con las instrucciones del cliente, la valoración se basa en la información proporcionada por Arte & Naturaleza en 2007, considerándose que la misma esta actualizada, completa y correcta. Sin embargo, no se asume ninguna responsabilidad por la exactitud de dicha información.

1.1.1 Fecha de Valoración

La fecha de valoración es 12 de Marzo 2012.

1.1.2 Consideraciones Estándar

Confirmamos que la presente valoración se ha llevado a cabo de acuerdo con las secciones relevantes de los "Practice Statements" contenidos en el "RICS Valuation Standards - Global, 7th Edition (the "Red Book"). Dichas normas de valoración son aceptadas internacionalmente.

1.1.3 Estatus del Valorador y Conflicto de Interés

Confirmamos que los profesionales que han participado en la presente valoración cuentan con el conocimiento suficiente de mercado y las herramientas necesarias para la elaboración de la misma. También confirmamos que en el caso de que la valoración haya sido elaborada por más de un profesional los requisitos del VS 1.6.4 del Libro Rojo (Red Book) han sido satisfechos. Finalmente, confirmamos que la valoración se ha realizado actuando como valoradores externos, cualificados para los efectos de la valoración.

Como destacamos en el punto 1.1 del presente certificado, el equipo de Valoraciones de DTZ llevó a cabo una valoración inicial de las propiedades objetos de estudio en el 2007. Además, estamos actualmente llevando a cabo una actualización de valor de otra propiedad para Arte & Naturaleza, que fue inicialmente valorada en el 2010 y que el equipo de Agencia Industrial de DTZ está comercializando en la actualidad. Sin embargo, no consideramos que exista ningún conflicto de interés para llevar a cabo la actualización de valor objeto del presente informe.

1.2. Inspección

Para la valoración inicial, los inmuebles objetos de estudio fueron visitados tanto interior como exteriormente por el equipo de Valoraciones de DTZ en el 2007. Dichas inspecciones permitieron obtener una vista representativa de los inmuebles, y se pudo acceder a todas las partes de las propiedades.

De acuerdo con las instrucciones del cliente, no se ha realizado una nueva inspección de las propiedades. El cliente ha confirmado que no existe ningún cambio en los atributos físicos de las propiedades desde nuestra valoración inicial en 2007 y se ha asumido que se nos ha informado sobre todos los aspectos relacionados con las propiedades que pudieran afectar sus valores.

No obstante lo anterior, queremos destacar que no se examinaron los elementos estructurales o partes de las propiedades que están cubiertas, no expuestas o inaccesibles, asumiéndose que dichos elementos están en buen estado. También se ha asumido que los edificios no sufren de defectos de diseño.

1.3. Valoración

1.3.1 Base de valoración

Nuestra opinión del valor de Mercado de las propiedades se ha derivado principalmente del análisis de propiedades actualmente en oferta en el Mercado.

De acuerdo con sus instrucciones, la valoración se ha llevado a cabo utilizando la siguiente base:-

- Valor de Mercado

La definición de la base de valoración se incluye en la sección 4 de este Informe.

La valoración está sujeta a los Términos de Valoración Estándar, Condiciones y Supuestos incluidos en la sección 4 de este Informe. En caso de que cualquiera de dichos Supuestos no sean correctos, la valoración debe ser revisada.

1.3.2 Metodología de valoración

Para llegar a nuestra opinión sobre el Valor de Mercado de las propiedades, se ha adoptado el Método de comparación.

Dicho método consiste en contrastar el valor de la propiedad objeto de estudio, con otros inmuebles de similares características. Para ello se tienen en cuenta parámetros como: ubicación, superficie, calidades, año de construcción etc. En aquellas características donde los testigos encontrados son mejores o peores, se aplican coeficientes correctores.

Para analizar el mercado se han tenido en cuenta ofertas existentes en la actualidad.

1.3.3 Valor de Mercado

Nuestra opinión sobre el Valor de Mercado de las propiedades de referencia a fecha 12 de Marzo de 2012, considerando que se han valorado de forma individual y no como parte de una cartera de propiedades y sujeta a las Consideraciones y Comentarios reflejados en el presente Informe y Apéndices, es la siguiente:

22.590.850 €

(Veintidós Millones, Quinientos Noventa Mil, Ochocientos Cincuenta Euros)

Dicho Valor de Mercado se desglosa de la siguiente manera:

Ref.	Dirección	Ciudad	Superficie (m ²)	Uso	MarketValue 2012
1	General Álvarez de Castro 26	Madrid	1.100	Oficinas	3.298.500,00
2	General Álvarez de Castro, 26 (plazas garaje 36 a 68)	Madrid	-	Garaje	1.237.500,00
3	Pº Castellana 84	Madrid	469	Oficinas	1.594.294,00
4	Avda. Moratalaz 115 - 1º B	Madrid	147	Residencial habilitado para oficinas	323.400,00
5	Explanada 5	Madrid	869	Edificio exclusivo	2.033.460,00
6	Angelita Cervero 9	Madrid	1.281	Edificio exclusivo	3.843.000,00
7	Lagasca 38, 1º - dcha	Madrid	305	Residencial habilitado para oficinas	1.310.382,00
8	Lagasca 38, 1º - izda	Madrid	199	Residencial habilitado para oficinas	954.576,00
9	Lope de Figueroa 20-1º, Oficina 8	Álcala de Henares	69	Oficinas	120.942,50
10	López de Figueroa 20-1º Oficina 7	Álcala de Henares	101	Oficinas	166.666,50
11	Ntra. Señora del Pilar 1 - 1º izquierda	Alcobendas	120	Residencial habilitado para oficinas	252.000,00
12	Ntra. Señora del Pilar 1 (garajes y trastero)	Alcobendas	-	Garajes y trastero	49.000
13	Calle Húmera 55A	Pozuelo de Alarcón	299	residencial	567.853,00
14	Cerro Bultrera 5	Pozuelo de Alarcón	360	residencial	719.760,00
15	Calle Pintor Lorenzo Casanova 62, Ático D	Alicante	113	oficinas	192.491,00
16	Calle Pintor Lorenzo Casanova 62, Plaza Garaje nº8	Alicante	-	plaza garaje	45.000,00
17	Pº Don Carmelo 14 2º Izquierda	Ávila	147	oficinas (residencial)	213.005,00
18	González Abarca 6 1º izquierda	Áviles	107	oficinas (residencial)	160.920,00
19	González Abarca 6 Plaza Garaje nº10	Áviles	-	plaza garaje	19.000,00
20	Gran Vía Lopez de Haro 89 8ºC	Bilbao	131	oficinas	420.000,00
21	Avenida de la Paz nº 26 - 1ºC	Burgos	104	oficinas (residencial)	228.734,00
22	Ronda Tejares 16, 2º izquierda tipo A	Córdoba	179	oficinas (residencial)	358.560,00
23	Capitán Boixareu Rivera 113 Local 6D Oficina 4	Guadalajara	84	oficinas	210.000,00
24	Calle Cuárteles 2 Local D	Málaga	152	oficinas	304.000,00
25	Modesto Lafuente, 13, entreplanta izquierda	Palencia	173	oficinas	233.455,50
26	Modesto Lafuente, 15, entreplanta derecha	Palencia	170	oficinas	297.727,50
27	Castilla, 10, 1ero, dcha	Santander	140	oficinas	227.500,00
28	Rector Tovar, 2 - Escalera Derecha Entreplanta Izquierda	Salamanca	75	oficinas	200.250,00
29	Mantilla, 2, local izquierda	Valladolid	96	oficinas	216.092,80
30	Mantilla, 2, local derecha	Valladolid	80	oficinas	178.931,20
31	Padre Isla, 8 (garaje)	León	-	plaza garaje	20.000,00
32	Padre Isla, 8	León	1.296	local comercial	1.282.000,00
33	Ordoño II, 3, local 2ª planta	León	62	oficinas	122.364,00
34	Ordoño II, 3, local 2ª planta	León	100	oficinas	197.208,00
35	Ordoño II, 3, local 2ª planta	León	53	oficinas	104.049,00
36	Colón, 26, local 1ª planta, nº 3 duplicado	Cuenca	254	oficinas	418.885,50
37	Capitán Arenas, 3-5	Barcelona	171	local comercial	469.342,50

1.4. Información recibida

Para el desarrollo del presente trabajo y de acuerdo con las instrucciones del cliente, hemos utilizado la información que había sido facilitada por Arte & Naturaleza para la valoración inicial en el 2007:

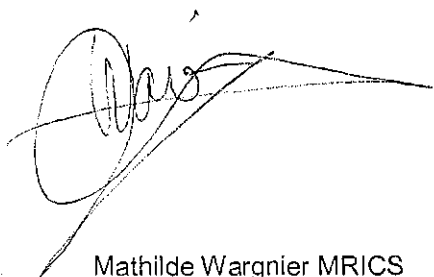
- Listado de inmuebles,
- Cuadro de superficies desglosadas por inmueble
- Escrituras de Propiedad y Notas Simples

Entendemos que dicha información sigue completa y correcta y que se nos facilitó todos los elementos que puedan afectar el valor de las propiedades. Si no fuera el caso, nuestra actualización de valor tendría que ser revisada.

1.5. Confidencialidad

Los contenidos de este informe y sus apéndices son confidenciales a la parte a quien van dirigidas con el fin específico al que se refieren y para su uso exclusivo. Por consiguiente, no se aceptará ninguna responsabilidad frente a cualquier otra entidad en relación con la totalidad del informe o algunas de sus partes. Para la reproducción o referencia total o parcial de este informe a una tercera entidad, ya sea oral o escrita, es necesaria la previa autorización por escrito de la compañía valoradora en relación con la forma y contenido de dicha reproducción o referencia.

Atentamente,



Mathilde Wagnier MRICS
Surveyor

Revisado por:



Micaela Figueiredo MRICS Senior
Head of Valuations
Spain and Portugal

For and on behalf of
DTZ Ibérica

2. Supuestos y definiciones

2.1. Términos, Condiciones y Suposiciones

A continuación se presentan los términos, condiciones y supuestos bajo los cuales nuestras valoraciones son normalmente realizadas y que han sido aplicadas al objeto al que se dirige esta instrucción. Se han realizado ciertos supuestos en aquellas variables que no hayan sido verificadas en el desempeño de nuestro trabajo. En caso de demostrarse que nuestros supuestos son incorrectos, entonces nuestro trabajo deberá ser revisado y corregido.

2.1.1 Títulos de Propiedad

Salvo cuando así se especifique, se ha trabajado sobre el supuesto de que existen derechos de propiedad, y de que las propiedades se encuentran libres de servidumbres, pactos restrictivos, litigios y gastos onerosos o inusuales. Igualmente, hemos asumido que las propiedades están libres de hipotecas, gravámenes y cargas de cualquier otro tipo.

2.1.2 Estado de la estructura y los servicios, materiales nocivos, maquinaria y fondo de comercio

Se ha prestado la atención debida al estado de conservación de las propiedades, si bien no se ha llevado a cabo un examen detallado de su condición. Por este motivo, no nos hallamos en disposición de afirmar en nuestro Informe que las estructuras de las propiedades se encuentran en buen estado y libre de cualquier tipo de defecto. Se ha asumido que las propiedades están libres de elementos en descomposición, plagas, tratamientos químicos tóxicos, así como defectos estructurales o de diseño, al margen de los que hayan sido mencionados de forma expresa en nuestro Informe y apéndices.

No hemos encargado la realización de estudios que determinen si se ha utilizado, en la construcción o en alguna de sus modificaciones/ampliaciones, algún material de carácter nocivo, por lo que no podemos confirmar que las propiedades se encuentran libres de riesgo en este aspecto. A efectos de la presente valoración, se ha trabajado sobre el supuesto de que la realización de un estudio no revelaría la presencia de dichos materiales en una situación adversa.

No se han llevado a cabo estudios geológicos, de minerales ni de ningún otro tipo, que permitan certificar que los cimientos del terreno están libres de defectos. Se ha dado por supuesto que las capacidades de carga de los terrenos sobre los que se asientan las propiedades son suficientes para soportar los edificios que están construidos. También se ha dado por supuesto que los terrenos no presentan características anormales ni se encuentran en ellos restos arqueológicos que puedan tener un efecto negativo sobre la ocupación, urbanización o valoración presente o futura de la propiedad.

No se ha verificado el correcto funcionamiento de los servicios de electricidad, electrónica, calefacción, etc., ni se ha comprobado el estado de los drenajes. Sin embargo, se ha trabajado sobre el supuesto de que todos los servicios funcionan correctamente.

No se ha tenido en cuenta en la valoración los elementos que no formen parte de las instalaciones que suponen el servicio estándar de los edificios. Se han excluido, de forma específica, todos los elementos de maquinaria y equipamiento que estén relacionados con cualquiera de las actividades empresariales de los ocupantes/inquilinos.

A la hora de proporcionar asesoramiento u opiniones de valor, es una condición de DTZ, así como de cualquier compañía relacionada o empleado habilitado, que el cliente y/o un tercero (independientemente de si hemos recibido notificación o no sobre el mismo) acepten que el informe de valoración en ningún caso hace referencia ni ofrece garantías en relación con el estado en que se encuentran la estructura, los cimientos, el terreno y los servicios de las propiedades valoradas.

2.1.3 Superficies e inspecciones

Se ha realizado una inspección física de los inmuebles, sin embargo se han aplicado las superficies suministradas por ustedes / os sus asesores. Suponemos que estas superficies han sido medidas y calculadas de acuerdo la práctica de valor de mercado en España.

No se ha realizado una medición de los Inmuebles.

2.1.4 Cuestiones Medioambientales

Se han realizado preguntas a sus asesores profesionales en cuanto a los temas medioambientales incluyendo contaminación, y tenido en cuenta cualquier informe medioambiental de las propiedades. Sin embargo, no se ha llevado a cabo ningún estudio medioambiental.

Sin embargo, si nuestras averiguaciones o algún informe han indicado la existencia de problemas medioambientales sin ofrecer los costes para las obras para remediar la situación, entonces este Informe de Valoración se habrá realizado bajo el Supuesto Especial de que se asuma que el Inmueble no se vea afectado por tales problemas.

Si nuestras averiguaciones nos han llevado a pensar que los Inmuebles no se ven afectados por la contaminación u otros problemas medioambientales, entonces a no ser que nos indiquen lo contrario nuestra valoración se ha basado en el Supuesto que no existen problemas de contaminación u otros temas medioambientales que puedan afectar al valor.

2.1.5 Requisitos reglamentarios y planeamiento

De acuerdo con las instrucciones del cliente, no se ha realizado ninguna consulta específica al Ayuntamiento. No obstante, a la hora de llevar a cabo la valoración se asume que los inmuebles cumplen con los requisitos urbanísticos necesarios y cuenta con las licencias oportunas.

No se han llevado a cabo averiguaciones verbales ni escritas con las autoridades pertinentes sobre la posibilidad de las propuestas de las carreteras, proyectos de desarrollo y otros temas de planeamiento que puedan afectar los valores del inmueble. Tampoco se ha investigado si existe alguna solicitud de planeamiento pendiente que puedan afectar a los Inmuebles, o si están incluidos en la lista de Zona Protegida. El análisis de la situación urbanística se ha basado en información facilitada por el cliente y en algunos casos por la información telemática de la Oficina de Planeamiento del Ayuntamiento.

Se ha supuesto que los edificios han sido construidos de acuerdo a las normativas y permisos de planeamiento y construcción correspondientes. También se ha asumido que los inmuebles no están sujetos a citaciones reglamentarias pendientes en cuanto a su construcción, uso u ocupación y que el uso actual está debidamente autorizado y establecido y que no existen condiciones de planeamiento adversas ni restricción alguna. Se ha asumido que los Inmuebles cumplen con todas los requisitos reglamentarios.

Queremos resaltar el hecho de que actualmente los empleados del Ayuntamiento facilitan información la cual no es del todo fiable y se debe de llevar a cabo averiguaciones formales para obtener más información si fuese necesario. Asumimos que, si necesita depender de la información solicitada por el Ayuntamiento, sus abogados deberían llevar a cabo esas averiguaciones formales.

2.1.6 Arrendamiento

Cuando aplicable, se han leído todos los contratos y documentos pertinentes facilitados. Se ha asumido que todas las copias y todos los documentos pertinentes están completos y actualizados.

No se han llevado a cabo investigaciones sobre la situación financiera del arrendatario(s). A no ser que hayamos sido específicamente avisados de lo contrario, se ha asumido que el inquilino(s) está/están en una posición financiera adecuada para cumplir con sus obligaciones. A no ser que se nos haya avisado de lo contrario, también se ha asumido que no existen retrasos de renta o de gastos comunes o incumplimiento de contratos, disputas del inquilino actuales o anticipadas.

Sin embargo, nuestra valoración refleja el tipo de inquilino(s) que actualmente ocupa el inmueble o que son responsables del compromiso de contrato, y la percepción general de su solvencia.

También se ha asumido que cuando las revisiones de renta o renovación de contratos estén pendientes se realizarán todas las notificaciones dentro de los límites de plazo estipulados.

2.1.7 Cuestiones legales

Las cuestiones legales, y en especial la interpretación de las cuestiones relativas a los títulos de propiedad y/o los contratos de arrendamiento, pueden afectar de forma especial al valor de una propiedad. En aquellos casos en los que hayamos expresado una opinión relativa a cuestiones legales que afecten a la valoración, dicha opinión deberá ser sometida a verificación por parte del cliente, a través de un abogado habilitado para ello. Bajo tales circunstancias, no asumimos ningún tipo de responsabilidad por la interpretación legítima de la posición legal del cliente ni de terceros en relación con la valoración de la propiedad.

2.1.8 Información

Hemos asumido que la información facilitada por el cliente así como por sus respectivos asesores respecto a las propiedades valoradas, es completa y correcta. Por consiguiente, también se ha asumido hasta donde todos los implicados tienen conocimiento, que se nos han facilitado los detalles de todos los asuntos que puedan afectar al valor de las propiedades y que dicha información está actualizada.

2.1.9 Deducción por costes de adquisición

El Valor de Mercado que otorgamos a las propiedades es el valor que entendemos, debería aparecer en un contrato de compra-venta, sujeto a los consideraciones realizadas en todo el informe. Se han realizado las correspondientes deducciones de los costes genéricos de adquisición generados en la compra venta, conforme a la práctica local.

2.1.10 Impuestos

No hemos realizado ningún ajuste que refleje las obligaciones de carácter fiscal que puedan surgir en la venta ni los costes asociados con dicha venta en que incurriese el propietario.

No se han considerado posibles obligaciones de devolver ayudas gubernamentales o de cualquier otro tipo, asignaciones para impuestos o cualquier otra financiación que pueda surgir en la venta.

En los casos que corresponda, hemos realizado deducciones para reflejar los costes de adquisición normales en que incurre el comprador.

2.2. Definiciones de las Bases de Valoración

2.2.1 Valor de Mercado

Valor de Mercado se define como: La cantidad estimada por la que una propiedad debería poderse intercambiar a fecha de la valoración entre un comprador y un vendedor sin vinculación entre sí, actuando por voluntad propia y sin ser presionados tras un periodo de comercialización adecuado en el cual las partes han actuado con conocimiento de causa, de forma prudente y sin coacción.

Marco Conceptual, según se publica en International Valuation Standard: -

- 2.2.1.1. Se utiliza el término “propiedad” porque el enfoque de estas Normas es la valoración de la propiedad. Ya que las presentes Normas abarcan los informes financieros, el término Activo puede ser sustituido por una aplicación general de la definición. Cada elemento de la definición tiene su propio marco conceptual.
- 2.2.1.2 ' La cantidad estimada ...' Se refiere a un precio expresado en términos monetarios (normalmente en la divisa local) que se paga por una propiedad en una transacción de mercado libre. El Valor de Mercado se define como el precio probable que se puede alcanzar en el mercado a fecha de la valoración según la definición de Valor de Mercado. Es el mejor precio razonablemente obtenido por el vendedor y el precio a pagar por el comprador más ventajoso. Dicha estimación excluye de forma específica circunstancias tales como financiación atípica, acuerdos de venta y posterior arrendamiento, consideraciones o concesiones especiales concedidas por personas asociadas con la venta, o cualquier elemento de Valor Especial.
- 2.2.1.3 '... una propiedad debería poderse intercambiar ...' Se refiere al hecho de que el valor de una propiedad es una cantidad estimada, y no un precio de venta predeterminado o actual. Es el precio por el cual el mercado espera que una transacción, que cumpla con todo los demás elementos de la definición de Valor de Mercado, debería poderse realizar a la fecha de la valoración.
- 2.2.1.4 '... a fecha de valoración ...' Requiere que el Valor de Mercado estimado sea específico en el tiempo. Debido a que los mercados y sus condiciones cambian, el valor estimado puede ser incorrecto o inapropiado en otra fecha. El montante de la valoración reflejará el estado y circunstancias del Mercado en la fecha efectiva de la valoración, no como fecha pasada o futura. La definición también supone una transacción y ejecución del contrato de venta simultáneo sin ninguna variación en el precio.
- 2.2.1.5 '... entre un comprador predispuesto ' Se refiere a un comprador que está motivado a comprar pero no obligado a hacerlo. Dicho comprador no está ni ansioso ni deseoso de comprar a cualquier precio. Este comprador efectúa la compra de acuerdo con la realidad y expectativas del Mercado actual, y no sobre un Mercado imaginario o hipotético el cual no se puede demostrar o prever que exista. El supuesto comprador no pagaría un precio mayor del que determina el Mercado. El valuador no deberá hacer Supuestos escasamente realistas sobre las condiciones del Mercado o presuponer un Valor de Mercado por encima de lo que es razonablemente alcanzable.
- 2.2.1.6. '... un vendedor dispuesto ...' No está ansioso ni está obligado a vender a cualquier precio, ni tampoco está dispuesto a esperar a recibir un precio no considerado razonable en el Mercado actual. El vendedor predispuesto está motivado para vender la propiedad según Mercado por el mejor precio alcanzable en el Mercado libre tras una comercialización correcta. Las circunstancias de facto del actual propietario no forman parte de esta consideración debido a que el “vendedor predispuesto” es un propietario hipotético.

- 2.2.1.7. '... sin vinculación entre sí..... 'Donde las partes no tienen vínculos entre sí (como por ejemplo, empresa matriz y subsidiaria o arrendador y arrendatario) que podría desvirtuar el precio de Mercado debido a un elemento de Valor Especial (véase IVS2, párrafo 3.8). La transacción a Valor de Mercado se presupone entre partes no relacionadas entre sí y actuando de forma independiente.
- 2.2.1.8. '... tras un periodo de comercialización adecuado...' Significa que la propiedad estará expuesta al Mercado de la forma más apropiada para efectuar su venta al mejor precio que se pueda obtener de acuerdo con la definición de Valor de Mercado. La duración de la exposición dependerá en gran medida de las condiciones del Mercado, pero deberá ser suficiente para permitir que lo conozcan un número adecuado de compradores potenciales. El periodo de exposición se realiza con anterioridad a la fecha de valoración.
- 2.2.1.9. '... las partes han actuado con conocimiento de causa, de forma prudente ...' Presupone que tanto el comprador como el vendedor, ambos predispuestos, están razonablemente informados sobre la naturaleza y características de la propiedad, su uso actual así como sus usos potenciales y el estado del Mercado a fecha de valoración. Además, se supone que cada una de las partes actúa con conocimiento de causa y de forma prudente en su propio interés para conseguir el mejor precio según sus posturas respectivas en la transacción. La prudencia se mide haciendo referencia al estado del mercado en la fecha de la valoración y no de forma retrospectiva. No es necesariamente imprudente que un vendedor venda la propiedad por una cantidad inferior que en anteriores ciclos. En tales casos, al igual que en otras situaciones de compraventa en mercados que sufren variaciones de precio, el comprador o vendedor prudente actuarán de acuerdo con la mejor información de Mercado disponible en ese momento.
- 2.2.1.10. '... y sin coacción.' Establece que cada parte está motivada para efectuar la transacción, pero ninguna está obligada a hacerlo.
- 2.2.1.11 '... El Valor de Mercado se entiende como el valor estimado de una propiedad sin incluir los costes de la compraventa y sin compensación fiscal asociada."

2.2.2 Renta de Mercado

La cantidad estimada por la que una propiedad o espacio dentro de una propiedad debería poder alquilarse en el momento de la valoración entre un arrendador y un arrendatario por voluntad propia y sin ser presionados, con unas cláusulas apropiadas tras un periodo de comercialización adecuado en el cual las partes han actuado con conocimiento de causa, de forma prudente y sin coacción.

Cuando se efectúa el cálculo de la Renta de Mercado se deberá indicar las cláusulas pertinentes del contrato.

- 2.2.2.1. La definición de Renta de Mercado es la misma que Valor de mercado (VM) sustituyendo comprador y vendedor predispuestos por arrendador y arrendatario predispuesto, con la suposición adicional de que el arrendamiento se efectuará con "cláusulas apropiadas". Dicha definición deberá ser aplicada de acuerdo con el marco conceptual de MV en DP 3.2, conjuntamente con el comentario adicional siguiente:

- 2.2.2.2. arrendador y arrendatario por voluntad propia ...'

El cambio en la descripción de las partes simplemente refleja la naturaleza de la transacción. El arrendador predispuesto tiene las mismas características que el vendedor predispuesto y el arrendatario predispuesto tiene las mismas características que el comprador predispuesto, salvo

que la palabra "precio" en el comentario interpretativo de VM deberá ser sustituido por la palabra "renta", y también se deberán sustituir las palabras "vender" y "comprar" por la palabra "arrendar".

2.2.2.3. '...con cláusulas apropiadas...'

La RM variará de forma notable según las cláusulas del contrato de arrendamiento. Las cláusulas apropiadas normalmente reflejarán las costumbres actuales del Mercado en el que la propiedad esté ubicada, aunque para ciertos propósitos cualquier cláusula inusual deberá estipularse. Aspectos como la duración del contrato de arrendamiento, la frecuencia de las revisiones de renta y la responsabilidad de las partes en el mantenimiento y gastos afectarán la RM. En ciertos Estados, los factores establecidos por ley pueden restringir las cláusulas que se pueden estipular o influir sobre el efecto de las cláusulas en el contrato. Estas deberán ser tenidas en cuenta cuando proceda. Los valuadores deberán tener la precaución de hacer constatar las principales cláusulas a la hora de facilitar RM.

Si en el mercado existe la costumbre de incluir un pago o concesión como incentive de una de las partes a la otra para cerrar una transacción de arrendamiento, y este concepto está incluido en el montante de la renta acordada, la RM también ha de expresarse de la misma forma. El valuador deberá hacer constar la naturaleza del supuesto incentive así como las cláusulas del contrato de arrendamiento.

La RM generalmente se utiliza para indicar la cantidad por la cual una propiedad disponible podría arrendarse, o la cantidad por la cual una propiedad pueda ser alquilada de Nuevo en el momento de expirar el contrato vigente. La Renta de Mercado no es apta para negociar el montante de una revisión de renta para la cual han de utilizarse las actuales definiciones y Suposiciones.

2.2.3 Impuestos y Costes

En ningún caso hemos realizado ajustes para reflejar alguna responsabilidad en cuanto a Impuestos que puedan derivarse de la venta, ni algún coste asociado con la venta por parte del propietario.

No se ha tenido en cuenta prestación alguna para reflejar la responsabilidad del pago de cualquier concesión gubernamental, impuestos o lotería que puedan derivarse de la venta.

Hemos llevado a cabo deducciones para reflejar los costes de adquisición normales cuando se considere apropiado.



Bringing You the Power of One™

Informe y Actualización de Valor

Para
Arte y Naturaleza
Gespart, S.L.

1 Propiedad:

Nave Logística en La Carpetania
Getafe (Madrid)
ESPAÑA

Valoración: 16 de marzo de 2012
Informe: 27 de marzo de 2012



Contenidos

1. Certificado de valoración	3
1.1. Efectos de valoración	3
1.2. Inspección	4
1.3. Valoración	4
1.4. Información recibida	6
1.5. Confidencialidad	6
2. Ficha Individual	7
3. Supuestos y definiciones	13
3.1. Términos, Condiciones y Suposiciones	13
3.2. Definiciones de las Bases de Valoración	16

A la atención de
Arte & Naturaleza Gespart S.L.
C/ Lagasca, 38
28001 Madrid

Nombre: Micaela Figueiredo
Email: micaela.figueiredo@dtz.com
Tel: +34 91 770 96 00
Fax: +34 91 556 10 20

Ref: V-665

27 de marzo de 2012

Estimados Srs.,

Cliente: ARTE & NATURALEZA
Propiedades: 1 nave logística en La Carpetania, Getafe

1. Certificado de valoración

1.1. Efectos de valoración

De acuerdo con la propuesta firmada el 13 de Marzo de 2012, se ha actualizado nuestra opinión de valor sobre el inmueble de referencia a fecha de 16 Marzo 2012.

La propiedad fue inicialmente valorada por el equipo de Valoraciones de DTZ Madrid en Abril 2010. La propiedad se describe en la Sección 3 de este informe, que forma parte integral del mismo.

La valoración se requiere a efectos internos de la empresa como se define en la propuesta.

De acuerdo con las instrucciones del cliente, la valoración se basa en la información proporcionada por Arte & Naturaleza en 2010, considerándose que la misma está actualizada, completa y correcta. Sin embargo, no se asume ninguna responsabilidad por la exactitud de dicha información.

1.1.1 Fecha de Valoración

La fecha de valoración es 16 de Marzo 2012.

1.1.2 Consideraciones Estándar

Confirmamos que la presente valoración se ha llevado a cabo de acuerdo con las secciones relevantes de los "Practice Statements" contenidos en el "RICS Valuation Standards - Global, 7th Edition (the "Red Book"). Dichas normas de valoración son aceptadas internacionalmente.

1.1.3 Estatus del Valorador y Conflicto de Interés

Confirmamos que los profesionales que han participado en la presente valoración cuentan con el conocimiento suficiente de mercado y las herramientas necesarias para la elaboración de la misma. También confirmamos que en el caso de que la valoración haya sido elaborada por más de un profesional los requisitos del VS 1.6.4 del Libro Rojo (Red Book) han sido satisfechos. Finalmente, confirmamos que la valoración se ha realizado actuando como valoradores externos, cualificados para los efectos de la valoración.

Como destacamos en el punto 1.1 del presente certificado, el equipo de Valoraciones de DTZ llevó a cabo una valoración inicial de la propiedad objeto de estudio en Abril del 2010. Además, confirmamos que actualmente el departamento de Agencia Industrial de DTZ está involucrado en la comercialización del inmueble objeto de estudio. Sin embargo, no consideramos que exista ningún conflicto de interés para llevar a cabo esta actualización de valor.

1.2. Inspección

Para la valoración inicial, el inmueble objeto de estudio fue visitado tanto interior como exteriormente por Lisa Fitzgerald MRICS, el día 5 de Abril 2010. Dicha inspección nos permitió obtener una vista representativa del inmueble, y se pudo acceder a todas las partes de la propiedad.

De acuerdo con las instrucciones del cliente, no se ha realizado una nueva inspección de la propiedad. El cliente ha confirmado que no existe ningún cambio en los atributos físicos de las propiedades desde nuestra valoración inicial en 2010, y se ha asumido que se nos ha informado sobre todos los aspectos relacionados con las propiedades que pudieran afectar su valor.

No obstante lo anterior, queremos destacar que no se examinaron los elementos estructurales o partes de las propiedades que están cubiertas, no expuestas o inaccesibles, asumiéndose que dichos elementos están en buen estado. También se ha asumido que los edificios no sufren de defectos de diseño.

1.3. Valoración

Un informe de mercado general y detallado está incluido en la sección 2 de este informe. La valoración debe leerse y entenderse conjuntamente con todas las secciones de este Informe.

Los apéndices incluyen detalles de la propiedad y de los cálculos. Con el propósito de identificación de la propiedad, los apéndices contienen diversos planos, mapas de localización y fotografías.

1.3.1 Base de valoración

Nuestra opinión del valor de Mercado de la propiedad se ha derivado principalmente del análisis de propiedades actualmente en oferta y de transacciones recientemente cerradas en el Mercado.

De acuerdo con sus instrucciones, la valoración se ha llevado a cabo utilizando la siguiente base:-

- Valor de Mercado

La definición de la base de valoración se incluye en la sección 3 de este Informe.

La valoración está sujeta a los Términos de Valoración Estándar, Condiciones y Supuestos incluidos en la sección 3 de este Informe. En caso de que cualquiera de dichos Supuestos no sean correctos, la valoración debe ser revisada.

1.3.2 Metodología de valoración

Para llegar a nuestra opinión sobre el Valor de Mercado de la propiedad, se ha adoptado el Método de comparación.

Dicho método consiste en contrastar el valor de la propiedad objeto de estudio, con otros inmuebles de similares características. Para ello se tienen en cuenta parámetros como: ubicación, superficie, calidades, año de construcción etc. En aquellas características donde los testigos encontrados son mejores o peores, se aplican coeficientes correctores.

Para analizar el mercado se han tenido en cuenta transacciones cerradas recientemente y ofertas existentes en la actualidad.

1.3.3 Valor de Mercado

Nuestra opinión sobre el Valor de Mercado de la propiedad, a fecha 16 de Marzo de 2012, sujeta a las Consideraciones y Comentarios reflejados en el presente Informe y Apéndices, es la siguiente:

3.285.000 €

(TRES MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL EUROS)

EQUIVALENTE A

730 €/ m²(SETECIENTOS TREINTA EUROS POR METRO CUADRADO)

1.4. Información recibida


Para el desarrollo del presente trabajo hemos utilizado la superficie construida que nos ha sido facilitada por Arte & Naturaleza en 2010. Hemos asumido que la información proporcionada es correcta.

1.5. Confidencialidad

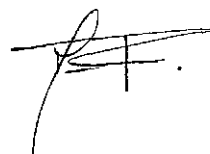
Los contenidos de este informe y sus apéndices son confidenciales a la parte a quien van dirigidas con el fin específico al que se refieren y para su uso exclusivo. Por consiguiente, no se aceptará ninguna responsabilidad frente a cualquier otra entidad en relación con la totalidad del informe o algunas de sus partes. Para la reproducción o referencia total o parcial de este informe a una tercera entidad, ya sea oral o escrita, es necesaria la previa autorización por escrito de la compañía valoradora en relación con la forma y contenido de dicha reproducción o referencia.

Atentamente,

Revisado por:



Mathilde Wagnier MRICS
Senior Surveyor



Micaela Figueiredo MRICS
Head of Valuations
Spain and Portugal

For and on behalf of
DTZ Ibérica

El Parque Empresarial La Carpetania cuenta principalmente con oficinas, logística y venta al por mayor. En total incluye 5.000.000 m² en más de dos fases. Se ha finalizado la primera fase. Las empresas de más relevancia en el Parque Empresarial La Carpetania son Siemens (27.082 m² con más de 800 trabajadores), IntegraOne y Buytrago. El Parque Empresarial está al lado del Polígono Industrial San Marcos, al norte de la CLA y al sur del Distrito Municipal de Getafe.

La propiedad de referencia se encuentra en la Avenida de Galileo Galilei, una de las vías principales, por lo que su visibilidad es buena. Sin embargo, no tiene visibilidad desde la carretera principal.

Comunicaciones

Getafe cuenta con excelentes vías de comunicación

Carretera: está atravesado por las autovías de Andalucía (A-4), Toledo (A-42) y las circunvalación M-45 y M-50.

Avión: Getafe cuenta con un aeropuerto militar. El aeropuerto civil más cercano es el de Madrid-Barajas, situado a unos 26 kilómetros del centro de Getafe a través de las carreteras M-45 y M-40.

Tren: cuenta con dos líneas de cercanías, Getafe: C3 (Madrid – Aranjuez) y C4 (Madrid – Parla). Hay un total de cinco estaciones, dos de las cuales son intercambiadores con el metro de Madrid. Se espera que el Parque Empresarial La Carpetania se beneficie del servicio de cercanías en los próximos años.

Metro: Getafe está conectado a Madrid y a las zonas de alrededor.

Autobús: Getafe cuenta con líneas urbanas e inter-urbanas. Existen varias líneas de autobús que comunican el centro de Getafe con los polígonos industriales. Existe una parada de autobús a cinco minutos andando del inmueble de referencia.

Descripción

El inmueble objeto de estudio se encuentra situado sobre una parcela que linda al norte con una parcela de terreno, al sur con la avenida Galileo Galilei, al este con nave industrial y al oeste con otra nave industrial.

El inmueble es esencialmente una nave logística que está actualmente vacía. No dispone de visibilidad desde una carretera principal.

La propiedad dispone de las siguientes especificaciones externas:

- Nave logística exenta con estructura metálica. La nave está rodeada de una zona asfaltada externa con uso destinado a parking o la maniobra de vehículos. Cuenta con 90 plazas de parking, de las cuales 70 están situadas en la parte delantera de la parcela y 20 plazas situadas en la parte posterior. La parcela está acotada (valla metálica y un muro de ladrillo). Hay dos entradas de coches y una peatonal vía la avenida de Galileo Galilei. El inmueble es diáfano y divisible en dos naves.

- Las especificaciones externas presentan un buen estado de conservación y se entiende que la propiedad se construyó a principios de 2009.

La propiedad dispone de las siguientes características:

- Calidades y acabados: almacén con una altura de 10m, paredes de ladrillo y hormigón; luces fluorescentes, pavimento de hormigón pulido; puertas metálicas, dispone de detector de incendios y humo. Es una nave luminosa.
- Comunicación horizontal: la nave tiene 2 muelles de carga por la parte delantera y 2 accesos para furgonetas por la parte trasera. Además tiene 2 entradas peatonales que se comunican mediante una escalera metálica. Dispone de un total de 4 salidas de emergencia (2 a cada lado).

El inmueble se encuentra en buen estado de mantenimiento para su uso.

Superficies

Según información facilitada por el cliente la propiedad tiene una superficie construida total de aproximadamente 4.500m². Dicha superficie ha sido utilizada para la valoración.

Situación Arrendaticia

El inmueble está vacío a la fecha de la valoración.

Comentario de Mercado

Getafe es una zona industrial prime de Madrid. Debido a su proximidad a Madrid y a sus buenas comunicaciones, es una zona altamente consolidada. Cuenta con una amplia oferta de mini-naves y naves antiguas con superficies pequeñas. Getafe dispone de pocas naves logísticas para vender o alquilar.

Los precios de salida para naves logísticas en Getafe y otras zonas similares en la primera corona de Madrid han bajado sustancialmente como consecuencia de las condiciones de mercado. Se encuentran actualmente alrededor de 60€/m²/año, equivalente a 5€/m²/mes. Dichos precios pueden bajar hasta 36 €/m²/año para naves más antiguas.

A nivel general, los precios de oferta se pueden negociar entre 0,25 € y 1,00 €/m²/mes.

Las rentabilidades prime para naves logísticas siguen en los mismos niveles desde finales del 2009, entre 7,75-8%.

Comparables

A continuación mostramos una serie de comparables al inmueble de referencia. Este listado no es exhaustivo pero incluye varias propiedades situadas próximas al inmueble de referencia o en ubicaciones similares, y que se consideran comparables por su uso, superficie, especificaciones, calidades y características.

Cabe destacar que existe poca transparencia en el mercado y el importe exacto de las ventas y de los alquileres es normalmente cuestionable (son precios estimados).

• Oferta en Alquiler

Como se puede ver en la muestra, los precios de salida se encuentran entre 3 y 6 €/m²/mes, que equivale a 36 y 72 €/m²/año. Dichos precios han bajado sustancialmente en los últimos 2 años para ajustarse a las expectativas de los usuarios, y cabe destacar que aún así, todavía suelen negociarse antes de que se cierre la negociación – sea bajando el precio o concediendo descuentos temporales o periodos de carencia.

Ubicación	PI	Superficie	Precio / mes	Precio / m ² / mes
Getafe	nd	1.990	11.546	5,80
Getafe	Los Ángeles	4.000	12.000	3,00
Getafe	San Marcos	5.252	24.975	4,76
Getafe	San Marcos	5.812	34.879	6,00

• Transacciones de Alquiler

Como se puede apreciar por las transacciones llevadas a cabo a lo largo del 2011, los precios de cierre son bastante homogéneos y oscilan entre 4 y 5 €/m²/mes.

Fecha	Ubicación	PI	Superficie	Precio / mes	Precio / m ² / mes
Q1 2011	Getafe	Area Empresarial	2.300	9.200	4,00
Q3 2011	Getafe	Los Gavilanes	42.860	214.300	5,00
Q3 2011	Getafe	Los Olivos	1.100	5.500	5,00
Q2 2011	Getafe	San Marcos	1.500	6.000	4,00

• Oferta en Venta

Como puede observarse por los comparables disponibles, los precios de salida en venta oscilan alrededor de 800-900 €/m². Los precios más bajos corresponden a naves más antiguas y/o con calidades inferiores (altura libre menor etc.), mientras que los precios más altos corresponden a naves nuevas o de reciente construcción con calidades prime. Debe reseñarse que estos precios de salida suelen negociarse entre un 10-20 %, lo que significa que estos inmuebles se venderían alrededor de 700 €/m².

Ubicación	PI	Superficie	Precio	Precio / m ²
Getafe	Los Olivos	4.061	3.650.000	898,79
Getafe	Nd	1.990	1.791.675	900,34
Getafe	Carpetania	4.580	4.000.000	873,36
Getafe	Los Ángeles	4.000	3.200.000	800,00

• **Transacciones en Venta**

Como se puede apreciar, pocas operaciones se llevaron a cabo en los últimos trimestres. Existe una diferencia significativa entre los precios de cierre por m² de las dos operaciones para las que disponemos de información. Esto se debe al hecho de que la primera nave es industrial y tiene calidades muy inferiores a la segunda, logística y que será de nueva construcción (se trata de un acuerdo de forward-funding para la construcción de un proyecto llave en mano pre-alquilado a Decathlon). Dicha nave es la más comparable a la nave objeto de estudio en cuanto a uso y características.

Fecha	Ubicación	PI	Superficie	Precio	Precio / m ²
Q1 2012	Getafe	Villaverde	985	477.725	485
Q3 2011	Getafe	Los Gavilanes	42.860	32.150.000	750

Analisis DAFO

Fortalezas

- El inmueble se encuentra en una zona industrial prime
- El inmueble es de reciente construcción y nunca ha sido ocupado
- El acceso al frente de la nave parece ser lo bastante ancho para permitir las maniobras de vehículos pesados

Debilidades

- Visibilidad media: el inmueble no se ve desde las carreteras principales
- El inmueble no está alquilado en la actualidad
- Los camiones no pueden maniobrar en la parte trasera del inmueble, solo furgonetas

Oportunidades

- Poca oferta en la zona de naves nuevas con tamaño similar

Amenazas

- Hoy en día la demanda de productos industriales es baja desde una perspectiva de inversión.
- Incertidumbre en cuanto a la evolución de la economía española

Valoración

Renta de Mercado Estimada

Teniendo en cuenta las características y el uso del inmueble, y basándonos en nuestro conocimiento y nuestra experiencia del mercado, hemos determinado una Renta de Mercado de 4,75 €/m² /mes (57€/m²/año).

Superficie (m ²)	Renta (€/m ² /mes)	Renta (€/m ² /año)	Opinión del Valor de Renta (€/mes)	Opinión del Valor de Renta (€/año)
4.500	4,75	57	21.375	256.500

Opinión de Valor de Mercado

Para llegar a nuestra opinión de valor, hemos adoptado el método de comparación.

Este método consiste en comparar el valor de Mercado del inmueble de referencia con los precios de otros inmuebles similares, teniendo en cuenta su situación, tamaño, y año de construcción. Cuando los comparables son superiores o inferiores, se aplican coeficientes de corrección.

Basándonos en el estudio de Mercado, hemos considerado un precio de cierre de 730 €/m².

Superficie (m ²)	Precio (€/m ²)	Opinión de Valor (€)
4.500	730	3.285.000

Nuestra opinión del Valor de Mercado del inmueble a fecha 16 de Marzo 2012, sujeto a las consideraciones y comentarios incluidos en este informe, es de:

3.285.000 €
(Tres Millones Doscientos Ochenta y Cinco Mil Euros)

730 €/ m²
(Setecientos Treinta Euros /m²)

3. Supuestos y definiciones

3.1. Términos, Condiciones y Suposiciones

A continuación se presentan los términos, condiciones y supuestos bajo los cuales nuestras valoraciones son normalmente realizadas y que han sido aplicadas al objeto al que se dirige esta instrucción. Se han realizado ciertos supuestos en aquellas variables que no hayan sido verificadas en el desempeño de nuestro trabajo. En caso de demostrarse que nuestros supuestos son incorrectos, entonces nuestro trabajo deberá ser revisado y corregido.

3.1.1 Títulos de Propiedad

Salvo cuando así se especifique, se ha trabajado sobre el supuesto de que existen derechos de propiedad, y de que las propiedades se encuentran libres de servidumbres, pactos restrictivos, litigios y gastos onerosos o inusuales. Igualmente, hemos asumido que las propiedades están libres de hipotecas, gravámenes y cargas de cualquier otro tipo.

3.1.2 Estado de la estructura y los servicios, materiales nocivos, maquinaria y fondo de comercio

Se ha prestado la atención debida al estado de conservación de las propiedades, si bien no se ha llevado a cabo un examen detallado de su condición. Por este motivo, no nos hallamos en disposición de afirmar en nuestro Informe que las estructuras de las propiedades se encuentran en buen estado y libre de cualquier tipo de defecto. Se ha asumido que las propiedades están libres de elementos en descomposición, plagas, tratamientos químicos tóxicos, así como defectos estructurales o de diseño, al margen de los que hayan sido mencionados de forma expresa en nuestro Informe y apéndices.

No hemos encargado la realización de estudios que determinen si se ha utilizado, en la construcción o en alguna de sus modificaciones/ampliaciones, algún material de carácter nocivo, por lo que no podemos confirmar que las propiedades se encuentran libres de riesgo en este aspecto. A efectos de la presente valoración, se ha trabajado sobre el supuesto de que la realización de un estudio no revelaría la presencia de dichos materiales en una situación adversa.

No se han llevado a cabo estudios geológicos, de minerales ni de ningún otro tipo, que permitan certificar que los cimientos del terreno están libres de defectos. Se ha dado por supuesto que las capacidades de carga de los terrenos sobre los que se asientan las propiedades son suficientes para soportar los edificios que están construidos. También se ha dado por supuesto que los terrenos no presentan características anormales ni se encuentran en ellos restos arqueológicos que puedan tener un efecto negativo sobre la ocupación, urbanización o valoración presente o futura de la propiedad.

No se ha verificado el correcto funcionamiento de los servicios de electricidad, electrónica, calefacción, etc., ni se ha comprobado el estado de los drenajes. Sin embargo, se ha trabajado sobre el supuesto de que todos los servicios funcionan correctamente.

No se ha tenido en cuenta en la valoración los elementos que no formen parte de las instalaciones que suponen el servicio estándar de los edificios. Se han excluido, de forma específica, todos los elementos de maquinaria y equipamiento que estén relacionados con cualquiera de las actividades empresariales de los ocupantes/inquilinos.

A la hora de proporcionar asesoramiento u opiniones de valor, es una condición de DTZ, así como de cualquier compañía relacionada o empleado habilitado, que el cliente y/o un tercero (independientemente de si hemos recibido notificación o no sobre el mismo) acepten que el informe de valoración en ningún caso hace referencia ni ofrece garantías en relación con el estado en que se encuentran la estructura, los cimientos, el terreno y los servicios de las propiedades valoradas.

3.1.3 Superficies e inspecciones

Se ha realizado una inspección física de los inmuebles, sin embargo se han aplicado las superficies suministradas por ustedes / os sus asesores. Suponemos que estas superficies han sido medidas y calculadas de acuerdo la práctica de valor de mercado en España.

No se ha realizado una medición de los Inmuebles.

3.1.4 Cuestiones Medioambientales

Se han realizado preguntas a sus asesores profesionales en cuanto a los temas medioambientales incluyendo contaminación, y tenido en cuenta cualquier informe medioambiental de las propiedades. Sin embargo, no se ha llevado a cabo ningún estudio medioambiental.

Sin embargo, si nuestras averiguaciones o algún informe han indicado la existencia de problemas medioambientales sin ofrecer los costes para las obras para remediar la situación, entonces este Informe de Valoración se habrá realizado bajo el Supuesto Especial de que se asuma que el Inmueble no se vea afectado por tales problemas.

Si nuestras averiguaciones nos han llevado a pensar que los Inmuebles no se ven afectados por la contaminación u otros problemas medioambientales, entonces a no ser que nos indiquen lo contrario nuestra valoración se ha basado en el Supuesto que no existen problemas de contaminación u otros temas medioambientales que puedan afectar al valor.

3.1.5 Requisitos reglamentarios y planeamiento

No se han llevado a cabo averiguaciones verbales ni escritas con las autoridades pertinentes sobre la posibilidad de las propuestas de las carreteras, proyectos de desarrollo y otros temas de planeamiento que puedan afectar los valores del inmueble. Tampoco se ha investigado si existe alguna solicitud de planeamiento pendiente que puedan afectar a los Inmuebles, o si están incluidos en la lista de Zona Protegida. El análisis de la situación urbanística se ha basado en información facilitada por el cliente y en algunos casos por la información telemática de la Oficina de Planeamiento del Ayuntamiento.

Se ha supuesto que los edificios han sido construidos de acuerdo a las normativas y permisos de planeamiento y construcción correspondientes. También se ha asumido que los inmuebles no están sujetos a citaciones reglamentarias pendientes en cuanto a su construcción, uso u ocupación y que el uso actual está debidamente autorizado y establecido y que no existen condiciones de planeamiento adversas ni restricción alguna. Se ha asumido que los Inmuebles cumplen con todas los requisitos reglamentarios.

Queremos resaltar el hecho de que actualmente los empleados del Ayuntamiento facilitan información la cual no es del todo fiable y se debe de llevar a cabo averiguaciones formales para obtener más información si fuese necesario. Asumimos que, si necesita depender de la información solicitada por el Ayuntamiento, sus abogados deberían llevar a cabo esas averiguaciones formales.

3.1.6 Arrendamiento

Se han leído todos los contratos y documentos pertinentes facilitados. Se ha asumido que todas las copias y todos los documentos pertinentes están completos y actualizados.

No se han llevado a cabo investigaciones sobre la situación financiera del arrendatario(s). A no ser que hayamos sido específicamente avisados de lo contrario, se ha asumido que el inquilino(s) está/están en una posición financiera adecuada para cumplir con sus obligaciones. A no ser que se nos haya avisado de lo contrario, también se ha asumido que no existen retrasos de renta o de gastos comunes o incumplimiento de contratos, disputas del inquilino actuales o anticipadas.

Sin embargo, nuestra valoración refleja el tipo de inquilino(s) que actualmente ocupa el inmueble o que son responsables del compromiso de contrato, y la percepción general de su solvencia.

También se ha asumido que cuando las revisiones de renta o renovación de contratos estén pendientes se realizaran todas las notificaciones dentro de los límites de plazo estipulados.

3.1.7 Cuestiones legales

Las cuestiones legales, y en especial la interpretación de las cuestiones relativas a los títulos de propiedad y/o los contratos de arrendamiento, pueden afectar de forma especial al valor de una propiedad. En aquellos casos en los que hayamos expresado una opinión relativa a cuestiones legales que afecten a la valoración, dicha opinión deberá ser sometida a verificación por parte del cliente, a través de un abogado habilitado para ello. Bajo tales circunstancias, no asumimos ningún tipo de responsabilidad por la interpretación legítima de la posición legal del cliente ni de terceros en relación con la valoración de la propiedad.

3.1.8 Información

Hemos asumido que la información facilitada por el cliente así como por sus respectivos asesores respecto a las propiedades valoradas, es completa y correcta. Por consiguiente, también se ha asumido hasta donde todos los implicados tienen conocimiento, que se nos han facilitado los detalles de todos los asuntos que puedan afectar al valor de las propiedades y que dicha información está actualizada.

3.1.9 Deducción por costes de adquisición

El Valor de Mercado que otorgamos a las propiedades es el valor que entendemos, debería aparecer en un contrato de compra-venta, sujeto a los consideraciones realizadas en todo el informe. Se han realizado las correspondientes deducciones de los costes genéricos de adquisición generados en la compra venta, conforme a la práctica local.

3.1.10 Impuestos

No hemos realizado ningún ajuste que refleje las obligaciones de carácter fiscal que puedan surgir en la venta ni los costes asociados con dicha venta en que incurriese el propietario.

No se han considerado posibles obligaciones de devolver ayudas gubernamentales o de cualquier otro tipo, asignaciones para impuestos o cualquier otra financiación que pueda surgir en la venta.

En los casos que corresponda, hemos realizado deducciones para reflejar los costes de adquisición normales en que incurre el comprador.

3.2. Definiciones de las Bases de Valoración

3.3. Definiciones de las Bases de Valoración

3.3.1 Valor de Mercado

Valor de Mercado se define como: La cantidad estimada por la que una propiedad debería poderse intercambiar a fecha de la valoración entre un comprador y un vendedor sin vinculación entre sí, actuando por voluntad propia y sin ser presionados tras un periodo de comercialización adecuado en el cual las partes han actuado con conocimiento de causa, de forma prudente y sin coacción.

Marco Conceptual, según se publica en International Valuation Standard: -

- 3.3.1.1. Se utiliza el término "propiedad" porque el enfoque de estas Normas es la valoración de la propiedad. Ya que las presentes Normas abarcan los informes financieros, el término Activo puede ser sustituido por una aplicación general de la definición. Cada elemento de la definición tiene su propio marco conceptual.
- 3.3.1.2. 'La cantidad estimada ...' Se refiere a un precio expresado en términos monetarios (normalmente en la divisa local) que se paga por una propiedad en una transacción de mercado libre. El Valor de Mercado se define como el precio probable que se puede alcanzar en el mercado a fecha de la valoración según la definición de Valor de Mercado. Es el mejor precio razonablemente obtenido por el vendedor y el precio a pagar por el comprador más ventajoso. Dicha estimación excluye de forma específica circunstancias tales como financiación atípica, acuerdos de venta y posterior arrendamiento, consideraciones o concesiones especiales concedidas por personas asociadas con la venta, o cualquier elemento de Valor Especial.
- 3.3.1.3. '... una propiedad debería poderse intercambiar ...' Se refiere al hecho de que el valor de una propiedad es una cantidad estimada, y no un precio de venta predeterminado o actual. Es el precio por el cual el mercado espera que una transacción, que cumpla con todo los demás elementos de la definición de Valor de Mercado, debería poderse realizar a la fecha de la valoración.
- 3.3.1.4. '... a fecha de valoración ...' Requiere que el Valor de Mercado estimado sea específico en el tiempo. Debido a que los mercados y sus condiciones cambian, el valor estimado puede ser incorrecto o inapropiado en otra fecha. El montante de la valoración reflejará el estado y circunstancias del Mercado en la fecha efectiva de la valoración, no como fecha pasada o futura. La definición también supone una transacción y ejecución del contrato de venta simultáneo sin ninguna variación en el precio.
- 3.3.1.5. '... entre un comprador predispuesto ' Se refiere a un comprador que está motivado a comprar pero no obligado a hacerlo. Dicho comprador no está ni ansioso ni deseoso de comprar a cualquier precio. Este comprador efectúa la compra de acuerdo con la realidad y expectativas del Mercado actual, y no sobre un Mercado imaginario o hipotético el cual no se puede demostrar o prever que exista. El supuesto comprador no pagaría un precio mayor del que determina el Mercado. El valuador no deberá hacer Supuestos escasamente realistas sobre las condiciones del Mercado o presuponer un Valor de Mercado por encima de lo que es razonablemente alcanzable.
- 3.3.1.6. '... un vendedor dispuesto ...' No está ansioso ni está obligado a vender a cualquier precio, ni tampoco está dispuesto a esperar a recibir un precio no considerado razonable en el Mercado actual. El vendedor predispuesto está motivado para vender la propiedad según Mercado por el

mejor precio alcanzable en el Mercado libre tras una comercialización correcta. Las circunstancias de facto del actual propietario no forman parte de esta consideración debido a que el "vendedor predispuesto" es un propietario hipotético.

- 3.3.1.7. '... sin vinculación entre sí..... 'Donde las partes no tienen vínculos entre sí (como por ejemplo, empresa matriz y subsidiaria o arrendador y arrendatario) que podría desvirtuar el precio de Mercado debido a un elemento de Valor Especial (véase IVS2, párrafo 3.8). La transacción a Valor de Mercado se presupone entre partes no relacionadas entre sí y actuando de forma independiente.
- 3.3.1.8. '... tras un periodo de comercialización adecuado...' Significa que la propiedad estará expuesta al Mercado de la forma más apropiada para efectuar su venta al mejor precio que se pueda obtener de acuerdo con la definición de Valor de Mercado. La duración de la exposición dependerá en gran medida de las condiciones del Mercado, pero deberá ser suficiente para permitir que lo conozcan un número adecuado de compradores potenciales. El periodo de exposición se realiza con anterioridad a la fecha de valoración.
- 3.3.1.9. '... las partes han actuado con conocimiento de causa, de forma prudente ...' Presupone que tanto el comprador como el vendedor, ambos predispuestos, están razonablemente informados sobre la naturaleza y características de la propiedad, su uso actual así como sus usos potenciales y el estado del Mercado a fecha de valoración. Además, se supone que cada una de las partes actúa con conocimiento de causa y de forma prudente en su propio interés para conseguir el mejor precio según sus posturas respectivas en la transacción. La prudencia se mide haciendo referencia al estado del mercado en la fecha de la valoración y no de forma retrospectiva. No es necesariamente imprudente que un vendedor venda la propiedad por una cantidad inferior que en anteriores ciclos. En tales casos, al igual que en otras situaciones de compraventa en mercados que sufren variaciones de precio, el comprador o vendedor prudente actuarán de acuerdo con la mejor información de Mercado disponible en ese momento.
- 3.3.1.10. '... y sin coacción.' Establece que cada parte está motivada para efectuar la transacción, pero ninguna está obligada a hacerlo.
- 3.3.1.11. '... El Valor de Mercado se entiende como el valor estimado de una propiedad sin incluir los costes de la compraventa y sin compensación fiscal asociada."

3.3.2 Renta de Mercado

La cantidad estimada por la que una propiedad o espacio dentro de una propiedad debería poder alquilarse en el momento de la valoración entre un arrendador y un arrendatario por voluntad propia y sin ser presionados, con unas cláusulas apropiadas tras un periodo de comercialización adecuado en el cual las partes han actuado con conocimiento de causa, de forma prudente y sin coacción.

Cuando se efectúa el cálculo de la Renta de Mercado se deberá indicar las cláusulas pertinentes del contrato.

- 3.3.2.1. La definición de Renta de Mercado es la misma que Valor de mercado (VM) sustituyendo comprador y vendedor predispuestos por arrendador y arrendatario predispuesto, con la suposición adicional de que el arrendamiento se efectuará con "cláusulas apropiadas". Dicha definición deberá ser aplicada de acuerdo con el marco conceptual de MV en DP 3.2, conjuntamente con el comentario adicional siguiente:

- 3.3.2.2. arrendador y arrendatario por voluntad propia ...'

El cambio en la descripción de las partes simplemente refleja la naturaleza de la transacción. El arrendador predispuesto tiene las mismas características que el vendedor predispuesto y el arrendatario predispuesto tiene las mismas características que el comprador predispuesto, salvo que la palabra "precio" en el comentario interpretativo de VM deberá ser sustituido por la palabra "renta", y también se deberán sustituir las palabras "vender" y "comprar" por la palabra "arrendar".

3.3.2.3. '...con cláusulas apropiadas...'

La RM variará de forma notable según las cláusulas del contrato de arrendamiento. Las cláusulas apropiadas normalmente reflejarán las costumbres actuales del Mercado en el que la propiedad esté ubicada, aunque para ciertos propósitos cualquier cláusula inusual deberá estipularse. Aspectos como la duración del contrato de arrendamiento, la frecuencia de las revisiones de renta y la responsabilidad de las partes en el mantenimiento y gastos afectarán la RM. En ciertos Estados, los factores establecidos por ley pueden restringir las cláusulas que se pueden estipular o influir sobre el efecto de las cláusulas en el contrato. Estas deberán ser tenidas en cuenta cuando proceda. Los valuadores deberán tener la precaución de hacer constatar las principales cláusulas a la hora de facilitar RM.

Si en el mercado existe la costumbre de incluir un pago o concesión como incentive de una de las partes a la otra para cerrar una transacción de arrendamiento, y este concepto está incluido en el montante de la renta acordada, la RM también ha de expresarse de la misma forma. El valuador deberá hacer constar la naturaleza del supuesto incentive así como las cláusulas del contrato de arrendamiento.

La RM generalmente se utiliza para indicar la cantidad por la cual una propiedad disponible podría arrendarse, o la cantidad por la cual una propiedad pueda ser alquilada de Nuevo en el momento de expirar el contrato vigente. La Renta de Mercado no es apta para negociar el montante de una revisión de renta para la cual han de utilizarse las actuales definiciones y Suposiciones.

3.3.3 Impuestos y Costes

En ningún caso hemos realizado ajustes para reflejar alguna responsabilidad en cuanto a Impuestos que puedan derivarse de la venta, ni algún coste asociado con la venta por parte del propietario.

No se ha tenido en cuenta prestación alguna para reflejar la responsabilidad del pago de cualquier concesión gubernamental, impuestos o lotería que puedan derivarse de la venta.

Hemos llevado a cabo deducciones para reflejar los costes de adquisición normales cuando se considere apropiado.