PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

CX8938159

12/2015

gesvalt Consultoría y Valoración

GESVALT Sociedad de Tasación S.A. Inscrita en el registro especial de sociedades de tasación del Banco de España con el nº 4455 el día 27 de mayo de 1994

CERTIFICADO DE TASACION

ADORACION N. CANOVAS FERNANDEZ LUNA. ARQUITECTO TECNICO en calidad de Tasador de GESVALT Sociedad de Tasación S.A., ha realizado con fecha 04/05/2016 el informe de tasación con el nº de expediente abajo indicado

La visita se ha realizado con fecha 3 de Mayo de 2016 por ADORACION N. CANOVAS FERNANDEZ-LUNA y los datos del inmueble son:

Tipo de inmueble tasado:	VIVIENDA DIVISIÓN HORIZONTAL
Situación del inmueble:	Urbaniz. ZAMBRA III, Nº S/N, Planta Baja Puerta 110 de San Javier (Murcia) 30380
Estado del inmueble:	Terminado
Situación de ocupación:	Sin ocupante
Mandatario:	Para el estudio de la concesión de una operación crediticia por parte de CaixaBank
Solicitante:	ANA INMACULADA LEON PEREZ
NIF/CIF:	23283381K
Domicilio solicitante:	Av/GRAN VIA DE LA MANGA NR 14 - 30370 - Murcia (SAN JAVIER)
Datos registrales:	Registro de la Propiedad nº 1 de SAN JAVIER Titular Registral DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN A-63379135 Propietario SERVIHABITAT XXI SAU % Propiedad 100.00 Titulo Pleno Dominio

USO	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción/Sección
Vivienda	1327	1648	156	96206	17 / San Javier

IDUFIR

DENOMINACION	Nº IDENTIFICACION
Vivienda	30032000245779

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Vivienda	9804502XG9890S0070XG

La Finalidad de la tasacion es Garantia Hipotecaria

El presente informe cumple plenamente todos los requisitos de la Orden ECO/805/2003 del 27 de Marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras publicada en el B.O.E. del 9 de Abril de 2003, modificada por la FHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008, de 28 de febrero.

VALOR DE TASACION - HIPOTECARIO: 95.352,62 €
(NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON SESENTA Y DOS CENT.)

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	M. COSTE	COMPARACIÓN	COMPARACIÓN AJUSTADO	SUELO	SEGURO (RD 716/2009)
36206	Vivienda	88.575,40	103.644,15	95.352,62	26.702,50	68.650,12

FINCA	USO CONSIDERADO	SEGURO (1)
36206	Vivienda	79.840,48

(1) Seguro coste de construcción a nuevo.

FINCA	USO CONSIDERADO	S.UTIL C.	S.ADOPTADA	METODO	VALOR
36206	Vivienda	87,07 m²	106,81 m²	M	95.352,62 €

Año de construcción aproximado: 1988
Año de reforma aproximado: - - -

Metodos utilizados para calcular el valor de Tasacion-Hipotecario:
Metodo de Comparacion (M)

Seguro coste de construcción a nuevo: ... 79.840,48 €

ADVERTENCIAS GENERALES

Otras Advertencias:
Se AVIERTE que el edificio en donde se encuentra ubicado el bien objeto de estudio se encuentra afectado por zona de servidumbre de proteccion, no afectando a la vivienda objeto de estudio.

Se considera una depreciación funcional de 2.000 €, debido a que no dispone de mobiliario de cocina mientras que los comparables utilizados en el estudio de mercado si disponen.

Se AVIERTE el edificio se encuentra registralmente en construcción, si bien según información verbal obtenida por parte de los servicios tecnicos municipales, la edificacion no presentaria ninguna irregularidad. No obstante se recomienda la declaracion de la terminacion de la obra para que registralmente conste finalizada.

ADVERTENCIAS ESPECÍFICAS DEL VALOR HIPOTECARIO

Se advierte que del estudio realizado del mercado representativo de inmuebles comparables, se han detectado informaciones que apuntan a una tendencia a la baja en el precio de mercado, y según el articulo 23 de la Orden ECO se ha ajustado el valor por comparación una reducción del 8 por 100