

06/2015



tinsa

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: MU-03480/15-2* V.452
Rif: CADX*3961 LA SEDA
Fecha: 04-11-2015 03:06:03-03-00030
Ref.Tasador: CUL (25837 - 15294_PUEN)

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Javier Anaya Mohino, en calidad de Director de Red de Negocio de Tinsa, Tasaciones Inmobiliarias, S.A., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.986, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: MU-03480/15-2 de fecha 04-11-2015 realizada por JORGE MARTINEZ CULEBRAS tras visita del inmueble el día 04-11-2015. Fecha de Caducidad: 03-05-2016

CERTIFICA:

Vivienda en edificio terminado, plaza de garaje nº 21 y trastero nº 21

La vivienda, plaza de garaje nº 21 y trastero nº 21 descrita en el informe, situada en Calle POETA MIGUEL HERNANDEZ, nº 4, Planta 3, Letra M en el municipio de Murcia, provincia de MURCIA (30006) tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: TERMINADO
Situación de Ocupación: Ocupado por el propietario actual
Entidad Financiera: CAIXABANK, S.A.
Nombre del Solicitante: MARGARITA PONS MURCIA
N.I.F./C.I.F.nº: 27485593H
Domicilio del Solicitante: Calle poeta miguel hernandez, Nº 4



LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es la garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009 de 24 de abril.

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008 de 26 de Febrero.

El inmueble se encuentra sujeto a la legislación de Viviendas con Protección Pública.

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR HIPOTECARIO

- MÉTODO DE COMPARACIÓN

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Coste de Reposición Bruto	128.658,69 Euros
Coste de Reposición Neto	117.964,28 Euros
Valor por comparación	122.285,80 Euros
Valor Máximo Legal	124.494,54 Euros

VALOR DE TASACIÓN

122.285,80 Euros

VALOR HIPOTECARIO

122.285,80 Euros

El Valor Hipotecario corresponde al Valor de Mercado calculado por el método de comparación

tnsa

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
 José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas, MADRID
 Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
 Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente MU-03480/15- 2* V.462
 Rf: CAIX *3661 LA SED A
 Fecha: 04-11-2015 03981-03-00030
 Ref.Tasador: CUL (25837 - 15294_PUEN)

CERTIFICADO DE TASACIÓN

ADVERTENCIAS:

Para la finca : 90187 existen discrepancias entre la superficie comprobada del inmueble y la registral y/o catastral.
 La denominación del registro de la propiedad y de policía no coinciden, no existiendo dudas de su correcta identificación. Se recomienda su correcta inscripción.
 El mercado local de inmuebles comparables al tasado ha experimentado caídas duraderas y significativas en los últimos diez años. Esta situación afecta al uso: Vivienda
 No se ha dispuesto de la cédula de calificación definitiva.
 Existen discrepancias entre la descripción catastral y la realidad física actual del inmueble, se aconseja proceder a su rectificación.

El inmueble está ocupado por el propietario actual.

Esta valoración anula y sustituye a la valoración con número de expediente MU0348015 ;

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

La dirección del inmueble que figura en la escritura no coincide con la actual.

La dirección del inmueble que figura en la documentación catastral utilizada NO coincide con la actual.

Registro de la propiedad: MURCIA número 8

Sección: 6

Nº Finca	C.L.	S.R.		Superficies Valoradas			
				Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
90187	L	A	Construida	82,23	110,20	110,20	A
			Útil	62,90	88,00	88,00	A

Referencia Catastral 1: 6870201X1506790042UL

C.L.- Comprobación de linderos.

L.- Los linderos descritos en la Documentación registral coinciden con los comprobados.

S.R.- Superficie Registral

A.- alguna de las superf. de los datos registrales no coincide con la comprobada

F.D.C.- Forma De Comprobar

A.- Las superficies se han comprobado mediante croquis levantado por el tasador tras la medición del inmueble.

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: (Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003)

100.658,69 Euros

Valor a efectos de asegurar la pérdida de valor que se produciría en caso de destrucción total del inmueble: (Según Art 10 del RD 718/2009)

94.285,80 Euros

Superficie utilizada para valorar: Construida

	Sup. m²	V.Hipotecario Euros
VIVIENDAS	112,00	109.760,00
GARAJES BAJO RASANTE	27,59	10.484,20
O.D.A. SOBRE RASANTE	7,04	2.041,60



06/2015



CL6697466

tinsa

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
 José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
 Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
 inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4613

Nº Expediente: MU-03480/15- 2 * V.462
 Rf: CAIX *3981LA SEDA
 Fecha: 04-11-2015 03981-03-00030
 Ref.Tasador: CUL (25837 - 16294_PUEN)

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Superficie utilizada para valorar: Construida

	SUPERFICIE ÚTIL (m ²)	SUP. CONS. sin zonas comunes (m ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
VIVIENDAS	88,00	102,42	112,00
GARAJES BAJO RASANTE	10,85	22,07	27,59
O.D.A. SOBRE RASANTE	4,70	7,04	7,04

Superficie total: 103,55 m² 131,53 m² 146,63 m²



TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 04 de Noviembre de 2015.

tinsa

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.

Fdo.: JORGE MARTINEZ CULEBRAS
 ARQUITECTO TECNICO

Fdo.: Javier Anaya Mohino
 Director de Red de Negocio En representación de
 TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.