



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-01572/14- * V.452
Rf: CRAL *0214 CARAVACA
Fecha: 23-04-2014 00070000004768999001
Ref.Tasador: #TQ (52318 - #TQ)

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 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: MU-01572/14- de fecha 23-04-2014 realizada por JOAQUIN MIGUEL GARCIA GUILLAMON tras visita del inmueble el día 10-04-2014. Fecha de Caducidad: 22-10-2014

CERTIFICA:

La vivienda descrita en el informe, situada en Calle Trafalgar, nº 6, Planta 3, en el municipio de CARAVACA DE LA CRUZ, provincia de MURCIA (30400) tiene los siguientes datos:

Estado del inmueble: TERMINADO
Situación de Ocupación: Sin ocupante
Entidad Financiera: CAJAS RURALES UNIDAS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO
Nombre del Solicitante: JEZPOZ ARQUITECTOS, S.L.
N.I.F./C.I.F.nº: B73495418
Domicilio del Solicitante: Calle TRAFALGAR, Nº 8

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 28 de Febrero.

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR HIPOTECARIO

- MÉTODO DE COMPARACIÓN

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Coste de Reposición Bruto	116.212,60 Euros	(19.336.133 pta)
Coste de Reposición Neto	83.413,50 Euros	(13.878.839 pta)
Valor por comparación	86.250,00 Euros	(14.350.793 pta)
Valor por comparación ajustado	77.357,63 Euros	(12.871.227 pta)

VALOR DE TASACIÓN

77.357,63 Euros (12.871.227 pta)

VALOR HIPOTECARIO

77.357,63 Euros (12.871.227 pta)

El Valor Hipotecario corresponde al Valor de Mercado calculado por el método de comparación una vez deducida la cuantificación de las advertencias específicas

ADVERTENCIAS:

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

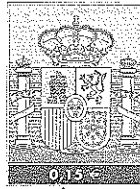
Existe una probabilidad elevada de que el valor obtenido por comparación experimente una reducción significativa en términos nominales antes de transcurrido un año desde la fecha de la tasación que dure al menos 3 años, por lo cual ha sido ajustado en un porcentaje sobre el valor de mercado obtenido por comparación. El porcentaje de ajuste por usos es: Vivienda 10,31 %

Se recomienda inscribir correctamente la dirección, calle Trafalgar, nº 6

El inmueble aparentemente no estaba ocupado.

BY6018832

01/201



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-01572/14- * V.452
 Rf: CRAL *0214 CARAVACA
 Fecha: 23-04-2014 00070000004768998901
 Ref.Tasador: #TQ (52319 - #TQ)

CERTIFICADO DE TASACIÓN

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Registro de la propiedad: CARAVACA DE LA CRUZ número 1
 Sección: 0

Nº Finca	C.L.	S.R.		Superficies Valoradas			
				Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
22026	L.	L.	Construida	150,00	150,00	150,00	A
Referencia Catastral 1: 0183304XH0108C0003HK							

C.L.- Comprobación de linderos.

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

S.R.- Superficie Registral

L.- Las superficies de los Datos Registrales coinciden con las comprobadas

F.D.C.-Forma De Comprobar

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

El Valor de Mercado, suponiendo que no existieran limitaciones legales ni inquilinos ni servidumbres ni limitaciones al dominio, ascendería a 86.250,00 Euros

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: (Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003) 93.712,50 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 716/2009) 54.857,63 Euros

Superficie utilizada para valorar: Construida

	Sup. m²	V.Hipotecario Euros
VIVIENDAS	150,00	77.357,63

Superficie utilizada para valorar: Construida

	SUPERFICIE ÚTIL (m²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
VIVIENDAS	124,50	150,00

Superficie total: 124,50 m² 150,00 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 23 de Abril de 2014.

tinsa

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.

Fdo.: JOAQUÍN MIGUEL GARCÍA GUILLAMÓN
 ARQUITECTO TÉCNICO

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



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-01572/14- * V.452
RF: CRAL *0214 CARAVACA
Fecha: 23-04-2014 00070000004768998901
Ref.Tasador: #TQ (52319 - #TQ)

VIVIENDA INDIVIDUAL

Edificio en Manzana Cerrada de 4 plantas sobre rasante

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. inscrita en el registro del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985.

Nombre del Solicitante:	JEZPOZ ARQUITECTOS, S.L.
N.I.F./C.I.F.nº:	B73495418
Domicilio del Solicitante:	Calle TRAFALGAR, Nº 8

Entidad Financiera: CAJAS RURALES UNIDAS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO

FINALIDAD DE LA TASACIÓN

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 718/2009 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 28 de Febrero.

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Dirección del inmueble: Calle Trafalgar, nº 6, Planta 3, en el municipio de CARAVACA DE LA CRUZ, provincia de MURCIA (30400)

Coordenadas X: 600105,17 **Y:** 4218371,07

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 04-04-2014.

Registro de la propiedad: CARAVACA DE LA CRUZ número 1

Sección: 0

Nº Finca:	22025 Tomo:	1419 Libro:	551 Folio:	210
------------------	-------------	-------------	------------	-----

Superficies de la Unidad Registral:

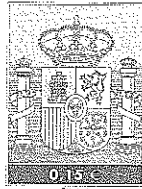
Las superficies que figuran en los Datos Registrales coinciden con las comprobadas.

	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Construida	150,00 m ²	A
Idufir: 30001000134451		
Referencia Catastral 1:	0183304XH0108C0003HK	

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

BY6018833

01/201



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-01572/14- * V.452
 Rf: CRAL *0214-CARAVACA
 Fecha: 23-04-2014 0007000004768998901
 Ref.Tasador: #TQ (52319 - #TQ)

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Nota Simple del Registro
 Ficha Catastral / Documentación Catastro

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular
 Servidumbres visibles
 Régimen de Protección del Patrimonio
 Linderos
 Descripción
 Superficies
 Régimen de Protección Pública
 Situación Urbanística

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Núcleo Autónomo de Tamaño Medio
 Actividad Dominante: Industrial - Comercial - Múltiple
 Población de Derecho: 26.449 Habitantes Evolución Población: Creciente
 Núcleo importante en la zona del Noroeste de la Región de Murcia

4.2.- ENTORNO

Grado Consolidación del Entorno: 100 % Antigüedad Media de los Edificios del Entorno: 35 años
 Rasgos Urbanos. Tipificación:
 Proximo al centro de la población
 Nivel de Renta: Media Baja Significación del Entorno: Urbano
 Desarrollo: Medio Uso Predominante Principal: Residencial
 Renovación: Muy Baja Uso Predominante Secundario: Comercial

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

Infraestructuras	Calidad:	Estado Conservación:
Alumbrado: Tiene	Media	Medio
Alcantarillado: Tiene	Media	Medio
Abastecimiento: Tiene	Media	Medio
Vías Públicas: Completamente terminadas	Media	Medio

Equipamientos

Comercial: Suficiente	Religioso: Suficiente
Deportivo: Suficiente	Aparcamiento: Suficiente
Escolar: Abundante	Lúdico: Suficiente
Asistencial: Suficiente	Zonas Verdes: Suficiente

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población pueden considerarse buenas.

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse buenas.

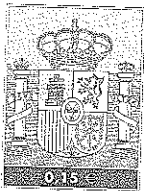
5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

(DATOS NO NECESARIOS)

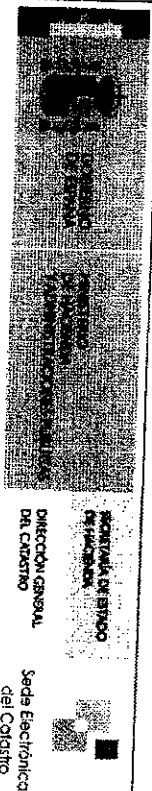
DISTRIBUCIÓN DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA.

FINCA	REGISTRO	NOMINAL	INT.REMUNER.	INT.MORATORIOS	COSTAS	V.SUBASTA
0000022025	*CARAVACA DE LA	38.500,00	9.240,00	14.437,50	7.700,00	77.357,63
TOTAL		38.500,00	9.240,00	14.437,50	7.700,00	77.357,63

BY6018834



01/2014



Solicitante: NOTARIA 1 DE CARAVACA DE LA CRUZ (MURCIA)
 Fecha de emisión: Jueves, 21 de Agosto de 2014
 Finalidad: escritura

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
 0183304XH0108C0009XQ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN			
CL TRAFALGAR 6 PI:03 PI:01			
30400 CARAVACA DE LA CRUZ (CARAVACA) (MURCIA)			
USO LOCAL PRINCIPAL		AÑO CONSTRUCCIÓN	
Residencial		1985	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN		SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	
16,666600		141	
VALOR SUELO (€)	VALOR CONSTRUCCIÓN (€)	VALOR CATASTRAL (€)	AÑO VALOR
31.636,51	25.714,25	57.350,55	2014

DATOS DE TITULARIDAD

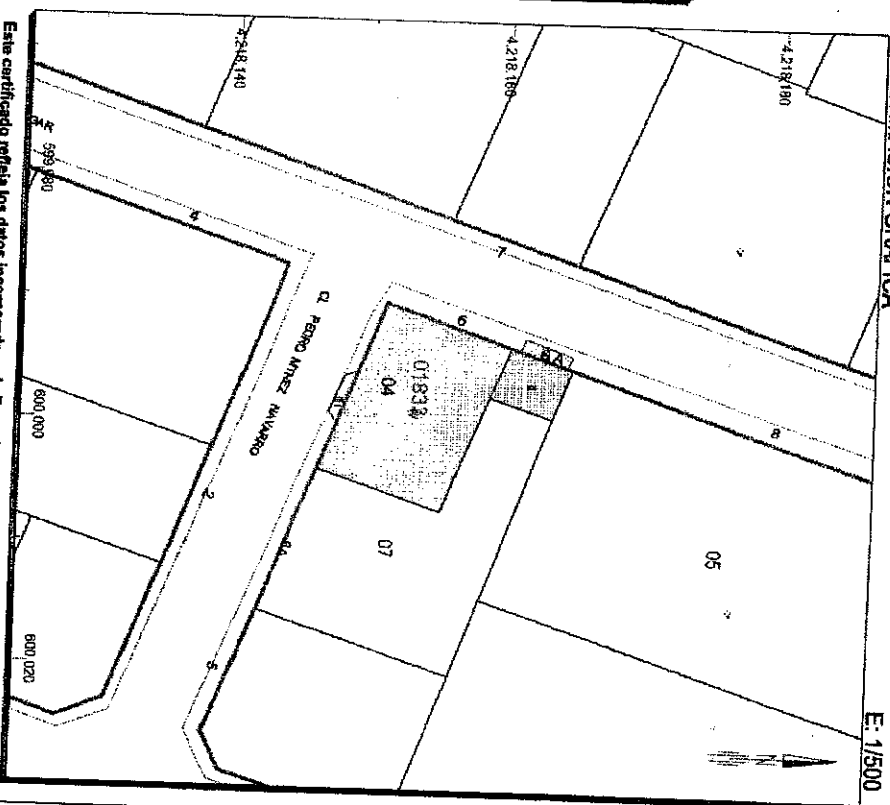
ABELLUDOS Y NOMBRERAZÓN SOCIAL		NIIF
POZO ROMERO ANTONIO		23109982L
DOMICILIO SOCIAL		
CL TRAFALGAR 8		
30400 CARAVACA DE LA CRUZ (CARAVACA) (MURCIA)		
DERECHO		
100,00% de Propiedad		

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN			
CL TRAFALGAR 6			
CARAVACA DE LA CRUZ (CARAVACA) (MURCIA)			
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)		SUPERFICIE SUELO (m ²)	
611		160	
TIPO DE FINCA		[division horizontal]	

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
 Municipio de CARAVACA DE LA CRUZ Provincia de MURCIA

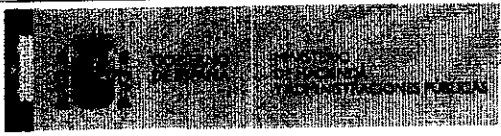
INFORMACIÓN GRÁFICA



Esta certificación refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

- 600,020 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcción
- Modilano y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

VER ANEXO DE COLINDANTES



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro



Sede Electrónica del Catastro

ANEXO RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0183304XH0108C0009XQ

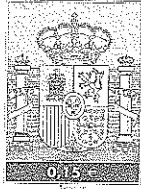
HOJA 1/1

REFERENCIA CATASTRAL	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²)
0183305000108C0001MI	CL TRAFALGAR 8 CARAVACA DE LA CRUZ [CARAVACA] [MURCIA]	652
NIF 23162248Y	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL JIMENEZ MARTINEZ CARRASCO JOSE MIGUEL	
	DOMICILIO FISCAL CL SAN SIMON 7 Pt:04 Pt:F 30400 CARAVACA DE LA CRUZ [CARAVACA] [MURCIA]	
0183307XH0108C—	CL TRAFALGAR 8[A] CARAVACA DE LA CRUZ [CARAVACA] [MURCIA]	245
NIF	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	
	DOMICILIO FISCAL	

SOLO VALOR ADMINISTRATIVO

BY6018835

01/201



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

ANEXO
RELACIÓN DE ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0183304XH0108C0009XQ

HOJA 1/1

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie. m ²
VIVIENDA		03	01	132
ELEMENTOS COMUNES				9

COPIA VALIDA REGISTRADA

CSV: X317CXX5X15X4TK (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>)