

HI2428954

12/2022



Valoraciones
y Tasaciones
Hipotecarias

Valoraciones y Tasaciones Hipotecarias, S.A.
Inscrita en el Registro de Banco de España nº 4392
Servicios Centrales, Pau Claris, 165 7º A - 08037 - Barcelona



CERTIFICADO DE TASACIÓN

MANDATARIO

Caixabank (OFICINA 2919)
Poeta Vicente Medina, 5
30008 MURCIA
C.I.F. A-08-683619

Pag. 1 de 5

Expediente nº 621229-00-01/02919-04-00114/18

Ver.: 01

Francisco José Vilaseñor Trilla, Apoderado de la Sociedad VALORACIONES Y TASACIONES HIPOTECARIAS, S.A. con número de Registro del Banco de España 4392 de fecha 25 de abril de 1991, por encargo de CAIXABANK, S.A., y para el estudio de la concesión de una operación crediticia por parte de CaixaBank.

CERTIFICA

Que el inmueble (VIVIENDA EN EDIFICIO, PLAZA DE APARCAMIENTO Y TRASTERO) situado en Calle Antonio Fernández Robs, Nº 8, Escalera 1ª, Planta 2ª, Puerta A de Murcia con núcleo postal ZARANDONA BOQUERAS (LAS), Registro de la Propiedad nº 8 de MURCIA, con fincas registrales detalladas a continuación:

IDUFIR: 30031000023059

Registro / Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción
MURCIA 6 / 6ª	368	3193	27	13636	7ª
MURCIA 6 / 6ª	368	3193	27	13636	7ª
MURCIA 6 / 6ª	368	3193	27	13636	7ª

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA



CERTIFICADO DE TASACIÓN

MANDATARIO

Caixabank (OFICINA 2919)

Plaza Vicente Madina, 8

30008 MURCIA

C.I.F. A-05-663619

Pag. 2 de 5

Expediente nº 621229-00-01/02919-04-00114/18

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Plaza	5060501XH6006S004200
Garaje nº 16	5030501XH505990016LG

Según expediente nº 621229-00-01/02919-04-00114/18, realizado de acuerdo con los requisitos de la Orden ECO/805/2008 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 2008 Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y la Orden EHA/96/12008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008.

Tras la preceptiva visita realizada al inmueble el día 27 de Diciembre de 2015 y emisión del informe el día 7 de Enero de 2016

El inmueble se encuentra actualmente terminado. Tiene un valor de tasación, obtenido por el método de comparación y el método del coste y para la finalidad prevista de Garantía Hipotecaria, que asciende a la cantidad de:

101.050,20 (CIENTO UN MIL SESENTA EUROS CON VEINTE CENT.)

FINCA	USO CONSIDERADO	VALOR SUPLENTE	MÉTODO COSTE	COMPARACIÓN (1)	SEGURO (BOE/06/2009)	SEGURO (BOE/16/2004)	VALOR TASACIÓN
1063	Plaza	16.347,96	14.005,00	14.223,96	14.007,00	14.223,96	101.050,20
1064	Garaje nº 16	2.059,32	6.547,01	6.415,14	6.432,00	6.433,92	..
1065	Trastero nº 15	149,21	1.421,70	..	1.378,44	972,44	..
	TOTAL	19.099,60	22.006,70	20.639,10	21.817,44	21.630,32	101.050,20

(1) Valor de comparación ajustada igual al valor de comparación

12/2022



HI 2428955



Valoraciones
y Tasaciones
Hipotecarias

CERTIFICADO DE TASACIÓN

MANDATARIO

Caixabank (OFICINA 2010)
Poeta Vicente Medina, 5
30008 MURCIA
C.I.F. A-06-683619

Pag. 3 de 5

Expediente nº 621229-00-01/02919-04-00114/18

VALORES DE TASACIÓN / VALORES HIPOTECARIOS

FINCA	DENOMINACIÓN	S.ADOPTADA	VALOR
13639	Piso	109,28 m ²	101.060,20 €
13638	Garaje nº 10	26,88 m ²	
13638	Trastero nº 10	4,67 m ²	

Del valor de tasación habrá que descontar, en su caso, cuantas cargas pudieran recaer sobre el mismo.

Limitaciones al dominio:

Usufructo Vitalicio: Según documentación registral facilitada existe un usufructo vitalicio a favor de D Antonio Pérez Guirao que no se ha calculado en el presente informe..

Servidumbre: Tras la visita realizada y en la documentación aportada no se han observado servidumbres que afecten al valor del inmueble..

CONDICIONANTES

Existencia de algún condicionante salvable en el momento de la firma: Si

Existencia de algún condicionante no salvable en el momento de la firma: No

Se condiciona el valor de tasación al consentimiento, por parte del usufructuario, de la constitución del derecho de hipoteca, o bien, a la cancelación del derecho de usufructo. La tasación podrá ser utilizada, si en el momento de la firma de la hipoteca, se comprueba la citada circunstancia. Esta comprobación y garantía será ajena a VTH, no siendo exigible por lo tanto a la sociedad acción alguna al respecto.



CERTIFICADO DE TASACIÓN

MANDATARIO

Caixabank (OFICINA 2919)
Pocla Vicente Medina, 5
39008 MURCIA
C.I.F. A-08-063619

Pag. 4 de 5

Expediente nº 821229-00-01/02910-04-00114/15

ADVERTENCIAS GENERALES

Se advierte que según documentación legal facilitada y visita realizada no se observan servidumbres que puedan afectar el valor de tasación.

Se advierte que conforme al artículo 11 del Real Decreto 716/2009, de 24 de Abril, la finca valorada en el presente informe no puede ser admitida en garantía para la emisión de títulos hipotecarios, si no se cancela previamente el derecho de usufructo.

Se advierte que en base a la información disponible a fecha de tasación no es posible determinar si la unidad plaza de garaje y/o trastero está catastrada o no.

Se advierte que la vivienda valorada es vivienda de protección oficial de promoción privada a accedida de régimen anterior al Real Decreto-Ley 31/1978 de 31 de octubre. Según Real Decreto 727/1978 de 14 de mayo el precio de venta en segunda y posteriores transmisiones será el que acuerden las partes.

reflejado

Se advierte que se han detectado discrepancias entre el inmueble y/o terreno visitado y el que se reflejara en la documentación registral y/o catastral, sin que en principio y a fecha de tasación, existieran dudas evidentes, sobre la identificación del inmueble ni se prevea afecten a los valores. La discrepancia es a nivel de superficies con catastro.

comprobada,

Se advierte que existen discrepancias entre la superficie escriturada y/o registrada y la real del inmueble debido a que tiene realizadas unas ampliaciones no registradas, consistentes en cerramiento de lavadero que son de antigua realización y están consolidadas, no obstante dado que se trata de una vivienda en régimen de división horizontal estas ampliaciones no se valoran, considerando los gastos necesarios para devolver el inmueble a la situación descrita registralmente.

obras

Se advierte que se aplica una depreciación funcional equivalente al coste estimado de las obras necesarias para devolver al inmueble a su estado original.

presente

Según el artículo 11 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, la finca que se valora en el presente informe no puede ser admitida en garantía para la emisión de títulos hipotecarios, mientras no se cancela el usufructo.

12/2022

HI 2428956



Valoraciones
y Tasaciones
Hipotecarias

CERTIFICADO DE TASACIÓN

MANDATARIO

Caixabank (OFICINA 2919)
Poeta Vicente Medina, 5
30008 MURCIA
C.I.F. A-08-663519

Pag. 5 de 5

Expediente nº 821229-00-01/02919-04-00114/18

Y para que consta y surta los efectos oportunos, se firma el presente certificado el 7 de Enero de 2019.

Este certificado tendrá un periodo de validez de seis meses a partir de la fecha de emisión y consta de 5 páginas, numeradas de la 1 a la 5.

<p>Fecha del informe: 7 de Enero de 2019 Fecha límite de validez: 7 de Julio de 2019 Tasador visitado: Alfonso Gallardo Espinosa Tasador informante: Alfonso Gallardo Espinosa Titulación: ARQUITECTO TÉCNICO</p>	<p>Firma Tasador Informante</p> 
---	--

Firma del Representante: Francisco José Villaseñor Trilla

Sello de la Sociedad


