

<b>EXPEDIENTE:</b>	<b>562013.1</b>	<b>Nº DE HOJAS:</b>	<b>20 + ANEXOS</b>
<b>FECHA DE EMISIÓN:</b>	<b>26/01/2018</b>	<b>VALIDEZ HASTA:</b>	<b>26/07/2018</b>
		<b>FECHA DE VISITA:</b>	<b>19/01/2018</b>

**IBERTASA, Sociedad de Tasación**, inscrita el 2 de Noviembre 1.992 en el Registro de Sociedades Especializadas en Tasación en el Banco de España con el nº 4.422, conforme a las exigencias 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 las Ordenes EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008, con competencia legal y profesional para la realización de la presente tasación,

**C E R T I F I C A**

Que a petición del solicitante cuyos datos se adjuntan a continuación se ha efectuado la visita del inmueble que se identifica en el expositivo siguiente y de acuerdo a la información obtenida "in situ" y a la documentación complementaria facilitada, se han obtenido los valores reflejados en el "Cuadro Resumen de la tasación"

**IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE DE LA TASACION**

**Persona/Entidad:** **N.I.F.:**

**Entidad solicitante:** BANCA MARCH

**IDENTIFICACION DEL INMUEBLE**

<b>Tipo Inmueble:</b>	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA.		
<b>Emplazamiento:</b>	Calle SAN SEBASTIAN		
<b>Provincia:</b>	SANTA CRUZ DE TENERIFE	<b>Municipio:</b>	38670 - ADEJE
<b>CC.AA:</b>	CANARIAS	<b>Superficie:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Registro:</b>	Nº 1 de ADEJE	<b>Sección:</b>	ADEJE
<b>Finca:</b>		<b>Tomo:</b>	1766
<b>Libro:</b>	714	<b>Folio:</b>	138
<b>Inscripción:</b>	1ª		

**CERTIFICADO DE TASACIÓN**
**HOJA 2 / 4**

**Titular registral:** **Ocupación:** Se encuentra actualmente desocupado.

**IDENTIFICACIÓN ÚNICA DEL INMUEBLE**

DENOMINACIÓN	FINCA	Nº IDENTIFICACIÓN
Adosado		15956

**REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA**

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Residencial Adosado	
Adosado	N/ 001/GK

**REFERENCIA CATASTRAL DEL TERRENO**

DENOMINACIÓN	FINCA	REFERENCIA CATASTRAL
Finca 4		/0001/GK

**IDENTIFICACION DEL TASADOR**

**Nombre y Apellidos:** IVAN **Profesión:** ARQUITECTO TÉCNICO

**FINALIDAD DE LA TASACION:** Garantía hipotecaria

**OBSERVACIONES AL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE VALORACIÓN**

Esta valoración se ha realizado conforme a las exigencias de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo 2003, 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) y sus sucesivas modificaciones.

**IV. CUADRO RESUMEN DE LA TASACION**

<b>VALOR DE REEMPLAZAMIENTO BRUTO (V.R.B):</b>	191.630,40 €
<b>VALOR DE REEMPLAZAMIENTO NETO (V.R.N):</b>	135.444,80 €
<b>VALOR POR COMPARACION:</b>	171.635,20 €
<b>VALOR POR COMPARACION AJUSTADO:</b>	171.635,20 €

**CERTIFICADO DE TASACIÓN**
**HOJA 3 / 4**

<b>VALOR POR ACTUALIZACIÓN:</b>	No procede
<b>VALOR MÁXIMO LEGAL:</b>	No procede
<b>VALOR DEL SUELO:</b>	97.985,60 €
<b>VALOR DE SEGURO (Art. 10 RD 716/2009):</b> (Vseguro = V <sub>T</sub> - V <sub>suelo</sub> )	73.649,60 €
<b>VALOR DE SEGURO (D.a. 1ª ECO 805/2003)(*):</b> (Vseguro = VRB - Vsuelo)	93.644,80 €

(\*) Valor equivalente al valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo (Valor de reemplazamiento bruto del edificio o elemento del edificio objeto de valoración menos valor del terreno).

FINCA	DENOMINACIÓN	S.UTIL (m <sup>2</sup> )	S.ADOPTADA (m <sup>2</sup> )	V. ADOPTADO (€)	V. AGRUPACION (€)
4	Residencial Adosado Adosado	114,60	160,00	171.635,20	171.635,20
<b>V.TOTAL</b>					<b>171.635,20</b>

**VALOR DE TASACION ( V. Comparación):** **171.635,20 €**

**Asciede el valor de tasación a la expresada cantidad de CIENTO SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS.**

\*VERIFICACIÓN advertencias, condicionantes y valor de tasación en [www.ibertasa.com](http://www.ibertasa.com)

Y así lo certifico, según mi leal saber y entender, habiendo aplicado los criterios y normas de tasación que resultan de la legislación vigente.

El Valor de tasación adoptado, se ha calculado bajo el supuesto de inexistencia de vicios ocultos, cargas financieras y/o hipotecarias y gravámenes cuya comprobación no sea exigible por la normativa de valoración aplicable.

**ADVERTENCIAS GENERALES**

1.- Se Advierte que existen discrepancias relativas a la dirección del inmueble. No se ha dispuesto de IBI. En la documentación registra consta la referencia catastral del inmueble. Registralmente se define el nombre de calle anterior. La identificación se ha realizado en base a la referencia catastral y a lo dispuesto en la nota simple donde fija la finca registral objeto de valoración como la 43852, comprobándose la ubicación mediante la información gráfica del catálogo de servicios WMS- del IDE Canarias (Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias) de la Fincas Registrales del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

2.- Se Advierte que existen discrepancias entre las superficies registra y comprobada de la finca tasada, adoptándose la superficie comprobada a efectos de cálculo, al no tener dudas de la adecuación a la normativa urbanística vigente y pertenencia del exceso de superficie a la unidad registral valorada.

**ADVERTENCIAS ESPECÍFICAS**

Atendiendo a la progresiva estabilización de precios mercado que, recientemente, se está empezando a detectar, si bien en los últimos diez años los valores de comparables del mismo mercado local han experimentado caídas significativas y duraderas de los precios nominales, no se considera la aplicación de un coeficiente de ajuste sobre el valor de mercado obtenido por comparación, por considerar que en la coyuntura actual de mercado, no existe una probabilidad elevada de que el valor de tasación experimente una reducción significativa en términos nominales, antes de transcurrido un año desde la fecha de la tasación, y que pueda durar al menos 3 años.

**CONDICIONANTES**

No existen para el caso concreto de este informe.

**OBSERVACIONES**

No se ha aportado Certificado de eficiencia energética del inmueble valorado.

CALIFICACIÓN DE RIESGO DEL INMUEBLE: (C-B-B)

El Real Decreto 716/2009 de 24 de abril, ha realizado la siguiente modificación sobre la Orden ECO/805/2003: La suma asegurada deberá coincidir con el valor de tasación del bien asegurado excluido el valor de los bienes no asegurables por naturaleza, en particular el suelo. (Artículo 10 apartado 1).

FIRMA DEL TÉCNICO



Arquitecto Técnico

VALIDADOR



Sara Zugasti Royuela  
Validador

REPRESENTANTE  
DE IBERTASA



Alberto Aguirregaviria Arriola  
Director General