

EXPEDIENTE: 562 12.1 V 1

Nº DE HOJAS: 17 + ANEXOS

FECHA DE EMISIÓN: 24/01/2018

VALIDEZ HASTA: 24/07/2018

FECHA DE VISITA: 18/01/2018

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

Tipo Inmueble: LOCAL COMERCIAL

Emplazamiento: Calle PAISES BAJOS, Nº 1, Edificio OCEAN VIEW, Planta BAJA,

Provincia: SANTA CRUZ DE TENERIFE

Municipio: 38660 – ADEJE

CC-AA: CANARIAS

Superficie: 110,00 m²
Registro: Nº 1 de ADEJE

Sección:
Finca:
Tomo: 2007

Libro: 910

Folio: 203

Inscripción: 15ª

CERTIFICADO DE TASACIÓN
HOJA 2 / 4

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

IDENTIFICACIÓN ÚNICA DEL INMUEBLE

DENOMINACIÓN	FINCA	Nº IDENTIFICACIÓN
Local 1 - -B		3

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Comercial Local	
Local 111	0247/MW

IDENTIFICACION DEL TASADOR

Nombre y Apellidos: IVAN Í **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

VALOR DE REEMPLAZAMIENTO BRUTO (V.R.B):	113,496,90 €
VALOR DE REEMPLAZAMIENTO NETO (V.R.N):	94,079,70 €
VALOR POR COMPARACION:	124.477,10 €
VALOR POR COMPARACION AJUSTADO:	124.477,10 €
VALOR POR ACTUALIZACIÓN:	No procede
VALOR MAXIMO LEGAL:	No procede
VALOR DEL SUELO:	61,576,90 €

CERTIFICADO DE TASACIÓN
HOJA 3 / 4

VALOR DE SEGURO (Art. 10 RD 716/2009): 62.900,20 €
(Vseguro = V_T - V_{suelo})

VALOR DE SEGURO (D.a. 1ª ECO 805/2003)(*): 51.920,00 €
(Vseguro = VRB - V_{suelo})

(*) 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.U.TIL (m ²)	S.ADOPTADA (m ²)	V. ADOPTADO (€)	V. AGRUPACION (€)
	Comercial Local				
	Local 11	95,92	110,00	124,477,10	124,477,10
V.TOTAL					124,477,10

VALOR DE TASACION (V. Comparación): **124,477,10 €**

Asciende el valor de tasación a la expresada cantidad de CIENTO VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS.

*VERIFICACIÓN advertencias, condicionantes y valor de tasación en 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

Se advierte que no se ha dispuesto de los estatutos de la comunidad de propietarios, documento equivalente o certificación del administrador acreditativa de las limitaciones de uso u otras circunstancias contenidas en aquellos que pudiera afectar al valor del inmueble.

Se advierte que no se ha dispuesto de licencia de actividad de local valorado.

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

Se condiciona el valor de tasación a la aportación de nota simple registral con antigüedad inferior a 3 meses, y cuyos datos coincidan con los que figuran en la aportada.

OBSERVACIONES

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

Siguiendo las indicaciones de la Orden ECO/805/2003 (art. 18.3), se valoran únicamente los elementos polivalentes, por lo que se hace observar que en el valor de tasación emitido no se encuentran incluidas las instalaciones específicas existentes correspondientes a la actividad desarrollada, así como la maquinaria, mobiliario, elementos deteriorables o desmontables ni en general todos aquellos elementos no aprovechables para un uso diferente al actual.

La fecha de la nota simple registral aportada es de: 26-01-2017.

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



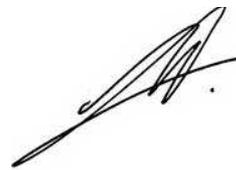
Arquitecto Técnico

VALIDADOR



Aida Jimenez Flores
Validador

REPRESENTANTE
DE IBERTASA



Alberto Aguirregaviria Arriola
Director General