

GESVALT Sociedad de Tasación S.A. Inscrita en el registro especial de sociedades de tasación del Banco de España con el nº 4455 el día 27 de mayo de 1994

CERTIFICADO DE TASACION

ha realizado con fecha 02/01/2020 el informe de tasación con el nº de expediente abajo indicado.

La visita se ha realizado con fecha 9 de Diciembre de 2019 (exteriormente) por JOAQUIN VALDES MORAN y los datos del inmueble son:

Tipo de inmueble tasado: 3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS

Situación del inmueble: Calle LA HUERTA DE MERES- SAN JUAN DEL OBISPO de Siero (Asturias) 33199

Estado del inmueble: Terminado

Situación de ocupación: Se desconoce

Entidad financiera:

Solicitante: SDAD.GESTION ACT.PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURAC.B

NIF/CIF: A86602158

Domicilio solicitante: Po/DE LA CASTELLANA.NR 89 - PL - PT - 28046 - Madrid

Datos registrales: Registro de la Propiedad de POLA DE SIERO

Titular Registral: 100% de propiedad.

Titulo:Pleno Dominio

USO	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción/Sección
Aislado 1	998	1177	134	101196	1 / 1
Aislado 2	998	1177	136	101197	1 / 1
Aislado 5	983	1160	117	100433	1 / 1

IDUFIR

DENOMINACIÓN	Nº IDENTIFICACIÓN
Aislado 1	33016000994087
Aislado 2	33016000994094
Aislado 5	33016000979008

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Aislado 1	33066A1/1901041/0001/RQ

Este certificado consta de 4 páginas y su validez es de seis meses a contar desde la fecha de emisión Fecha límite de validez: 2 de Julio de 2020

El presente informe de tasación figura en los archivos sociales con el nº: **80G042256/19-02**

Insc. Reg. Mercantil de Madrid, Tomo 7992, Libro 0, Folio 82, Sección 8, Hoja M-129105, Inscripción 1ª - C.I.F. A 80884372

Aislado 2 33066A1/1901042/0001/RP
 Aislado 5 33066A1/1901038/0001/RQ

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Finca 1	33066A1/1901041/0001/RQ
Finca 2	33066A1/1901042/0001/RP
Finca 5	33066A1/1901038/0001/RQ

La Finalidad de la tasación es Cálculo del Valor Hipotecario de los inmuebles propiedad de Sareb. Esta tasación NO ES VALIDA para otorgar préstamos hipotecarios que vayan a ser titulizados.

El Informe de Tasación 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 EHA 3011/2007 y EHA 564/2008. Se han cumplido los criterios y métodos, pero no todas las comprobaciones definidos en la Orden.

La finalidad del informe NO SE ENCUENTRA entre las definidas en el artículo 2 de la citada Orden.

Esta valoración CUMPLE con la circular contable 5/2015 de 30 de septiembre, del Banco de España, por la que se desarrollan las especificidades contables de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S. A. (BOE de 2 de octubre).

VALOR DE TASACION: 1.399.170,45 €
(UN MILLON TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CIENTO SETENTA EUROS
CON CUARENTA Y CINCO CENT.)

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	M. COSTE	COMPARACIÓN	ACTUALIZACIÓN (1)	SUELO	VUELO
101196	Aislado 1	485.398,12	511.374,78	405.363,73	105.154,00	300.209,73
101197	Aislado 2	485.398,12	511.374,78	502.528,77	105.154,00	397.374,77
100433	Aislado 5	485.398,12	511.374,78	491.277,95	105.154,00	386.123,95
	TOTAL	1.456.194,36	1.534.124,34	1.399.170,45	315.462,00	1.083.708,45

FINCA	USO CONSIDERADO	SEGURO
101196	Aislado 1	437.063,54
101197	Aislado 2	437.063,54
100433	Aislado 5	437.063,54
	TOTAL	1.311.190,62

(1) Actualización Rentas, inmuebles arrendados.

FINCA	USO CONSIDERADO	S.UTIL.C	S.ADOPTADA	METODO	VALOR
101196	Aislado 1	---	362,6 m ²	RN	405.363,73 €
101197	Aislado 2	---	362,6 m ²	RN	502.528,77 €
100433	Aislado 5	---	362,6 m ²	RN	491.277,95 €

CERTIFICADO

Este certificado consta de 4 páginas y su validez es de seis meses a contar desde la fecha de emisión Fecha límite de validez: 2 de Julio de 2020

El presente informe de tasación figura en los archivos sociales con el n°: **80G042256/19-02**

Insc. Reg. Mercantil de Madrid, Tomo 7992, Libro 0, Folio 82, Sección 8, Hoja M-129105, Inscripción 1ª - C.I.F. A 80884372

Año de construcción aproximado: 2007

Año de reforma aproximado: - - -

Métodos utilizados para calcular el valor de Tasación-Hipotecario:

Método de Actualización Inmuebles Arrendados (RN)

Valor mínimo a efectos del seguro . . . 1.311.190,62 €

CONDICIONANTES

Inspección ocular Esta tasación queda condicionada a que como resultado de una visita interior del inmueble se acrediten los datos adoptados para el cálculo del valor hipotecario del inmueble. Se han considerado los datos contenidos en la valoración de Tasamadrid y número 06005271/931497542, que se suponen obtenidos correctamente en la visita al interior del inmueble que hizo el tasador correspondiente.

Existe documentación gráfica con diferente nomenclatura que induce a tener dudas en cuanto a la asignación de los contatos de arrendamiento asignados a cada finca valorada. Se condiciona a que los contratos de arrendamiento aportados se correspondan con las fincas registrales 101196 y 101197 valoradas ya que no indican finca registral o catastral de las finca . Se recomienda realizar una adenda al contrato que clarifique dicha situación.

Se condiciona a la aportación del último recibo de renta abonado.

ADVERTENCIAS GENERALES

Otras Advertencias. Este informe anula y sustituye al emitido 02/01/2020 y número de expediente 80G042256/19-01.

Esta tasación NO ES APTA para la tramitación/obtención de un préstamo hipotecario.

No ha sido posible acceder al interior del inmueble que se valora, pero para realizar la valoración hemos dispuesto de los datos contenidos en las valoraciones de Tasamadrid con fechas 31-01-2006 y 29-11-2007, números 06/005271/01 (promoción en proyecto) , 07/110222/00 (fin de obra) respectivamente, que se suponen obtenidos correctamente en la visita al interior del inmueble que hizo el tasador correspondiente.

Aparentemente las viviendas se encuentran ocupadas, se advierte que el informe de valoración se emite bajo el supuesto del inmueble libre de inquilinos, arrendatarios y/o ocupantes distintos de sus propietarios, derechos reales, libre de cargas y cualquier otra circunstancia o situación limitativa del pleno valor y disposición de la finca.

En la documentación registral aportada no consta la referencia catastral. Se recomienda realizar la inscripción registral en los términos del presente informe.

OBSERVACIONES

Este informe se ha realizado conforme a la metodología contenida en la Orden ECO/805/2003 para la finalidad 2.a, que desarrolla el procedimiento para el cálculo del valor hipotecario, con excepción de la visita interior del inmueble, en consecuencia, con excepción de las comprobaciones mínimas establecidas en el artículo 7.2. a) y b).

Este informe se ha realizado conforme a la metodología contenida en la Orden ECO/805/2003 para la finalidad 2.a, que desarrolla el procedimiento para el cálculo del valor hipotecario, con excepción de la visita interior del inmueble, en consecuencia, con excepción de las comprobaciones mínimas establecidas en el artículo 7.2 a) y b).

CERTIFICADO

Este certificado consta de 4 páginas y su validez es de seis meses a contar desde la fecha de emisión Fecha límite de validez: 2 de Julio de 2020

El presente informe de tasación figura en los archivos sociales con el nº: **80G042256/19-02**

Insc. Reg. Mercantil de Madrid, Tomo 7992, Libro 0, Folio 82, Sección 8, Hoja M-129105, Inscripción 1ª - C.I.F. A 80884372

OBSERVACIONES

La finalidad de la tasación no está incluida dentro de las finalidades que se integran como obligatorias en el ámbito de aplicación de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo (BOE num.85 de 9 de Abril). No obstante para la realización de la presente tasación se han aplicado los principios, comprobaciones, métodos, procedimientos y demás disposiciones que se incluyen en la citada Orden y sean de aplicación en función de la naturaleza del bien objeto de tasación.

GESVALT Sociedad de Tasación S.A., no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del valor de tasación habría que deducir, en su caso, las posibles cargas y gravámenes que no estén contempladas en este informe.

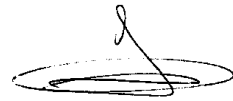
Fecha de emisión del informe 02/01/2020

El Técnico Tasador



JOAQUIN VALDES MORAN
ARQUITECTO TÉCNICO
Colegiado nº 1765

GESVALT Sociedad de Tasación S.A.



SILVIA DIEZ MASIP
REPRESENTANTE DE LA ENTIDAD