



TASACIONES ANDALUZAS, S.A.

Capital Social 300.575,00 euros  
tasa@tasacionesand.es

EXPEDIENTE: 07\_20864

Inscrita en el Banco de España con el nº 4358  
Fecha de inscripción: 16 de enero de 1989

## INFORME DE TASACIÓN

### SOLARES Y OTROS TERRENOS

#### FINALIDAD

La finalidad de la tasación es la GARANTÍA HIPOTECARIA de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de títulos emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 685/1982 de 17 de marzo, modificado por el Real Decreto 1289/1991, de 2 de agosto.

#### SOLICITANTE

ORCHARD PROPERTY DEVELOPMENT, S.L.

#### ENTIDAD MANDATARIA

UNICAJA

#### IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

|        |           |                                 |           |                      |       |
|--------|-----------|---------------------------------|-----------|----------------------|-------|
| FISICA | DIRECCIÓN | CAMINO JOSÉ VÁZQUEZ PORRAS Nº61 |           | Código Postal        | 29130 |
|        |           | TN-UE-AL-01 (LA ALQUERÍA)       |           |                      |       |
|        | PROVINCIA | MALAGA                          | MUNICIPIO | ALHAURÍN DE LA TORRE |       |
|        | LOCALIDAD | ALHAURÍN DE LA TORRE            | BARRIO    | LA ALQUERÍA          |       |

| REGISTRAL | REGISTRO DE LA PROPIEDAD - Nº |       |       | SECCIÓN              |             |
|-----------|-------------------------------|-------|-------|----------------------|-------------|
|           | MALAGA Nº7                    |       |       | ALHAURÍN DE LA TORRE |             |
|           | TOMO                          | LIBRO | FOLIO | FINCA                | INSCRIPCIÓN |
|           | 1081                          |       | 62    | 592                  | 11ª         |

#### REFERENCIA CATASTRAL

OBSERVACIONES a la IDENTIFICACIÓN: En la Escritura aparece como referencia catastral: 498900300UF55G0001AE, si bien en el catastro se ha comprobado que su referencia es: 4989905UF5559S0001LP

#### COMPROBACIONES REALIZADAS

No se ha podido realizar la comprobación de LINDEROS, ya que los linderos escriturados son personas físicas y la referencia catastral inscrita no es la correcta, comprobándose que éstos son a la derecha el nº60 del Camino José Vázquez Porras, a la izquierda con zona urbana, al fondo el nº62 del Camino del Moncayo y al frente con el Camino José Vázquez Porras, por donde se accede.

Comprobación de SUPERFICIE  
Comprobación URBANÍSTICA.  
Comprobación de USO.

#### DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Escritura de compraventa de la parcela  
Plano de calificación  
Ordenanzas que afecta a la parcela  
Proyecto de parcelación.



TASACIONES ANDALUZAS, S.A.

EXPEDIENTE: 07\_20864

Capital Social 300.575,00 euros  
tasa@tasacionesand.es

Inscrita en el Banco de España con el nº 4358  
Fecha de inscripción: 16 de enero de 1989

**VALORES ESTIMADOS, VALOR de TASACIÓN,  
CONDICIONANTES, ADVERTENCIAS y OBSERVACIONES**

**VALORES ESTIMADOS**

| METODO DINÁMICO           | VALOR de<br>MERCADO | VALOR<br>HIPOTECARIO |
|---------------------------|---------------------|----------------------|
| FINCA Nº de REGISTRO: 592 | 1.204.948,00 €      | 1.204.948,00 €       |
| VALOR TOTAL               | 1.204.948,00 €      | 1.204.948,00 €       |

**VALOR DE TASACIÓN-VALOR HIPOTECARIO**

**UN MILLÓN DOSCIENTOS CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS**

1.204.948,00 €

**CONDICIONANTES**

No se ha podido realizar la comprobación de linderos, por lo que el valor de tasación queda condicionado a la aportación de documentación catastral, registral ó gráfica que permita una plena identificación del inmueble tasado con la finca registral aportada.

**ADVERTENCIAS GENERALES**

Se advierte que en la parcelación aprobada por el Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre, y visada por el Colegio de Arquitectos de Málaga con fecha 14/12/2005, existe una parcela de 674,00 m<sup>2</sup>, inferior a los 700,00 m<sup>2</sup> de parcela mínima que contempla la N9.1, ordenanza que afecta a la parcela, si bien si se puede inscribir en ella un círculo de diámetro 20,00 m.

Se advierte que existen discrepancias entra la realidad física del inmueble y su descripción registral, ya que en la parcela actual existe una edificación de una sola planta de unos 177,00 m<sup>2</sup>, que no se refleja en la documentación registral y que no es objeto de valoración.

Se advierte que no se ha aportado cédula de calificación urbanística.

**ADVERTENCIAS ESPECÍFICAS**

**OBSERVACIONES**

**FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS**

| FECHA DE EMISIÓN | FECHA DE CADUCIDAD |
|------------------|--------------------|
| 14/09/2007       | 14/03/2008         |

El inmueble fue visitado por última vez el 07/09/2007

La presente tasación SI se ha realizado conforme a la ORDEN ECO 805/2.003, de 27 de MARZO, sobre NORMAS de VALORACIÓN de BIENES INMUEBLES y de DETERMINADOS DERECHOS para CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS, (B.O.E. 9 de ABRIL de 2.003), siendo el número de páginas que compone el informe, sin incluir la documentación gráfica de 11.