

## CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Pedro Soria Casado, en calidad de Director Territorial de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: IB-01399/09- 2 de fecha 25-03-2009 realizada por DAMIAN ANDREU AMENGUAL tras visita del inmueble el día 14-03-2009. Fecha de Caducidad: 24-09-2009

### CERTIFICA:

La oficina y descrita en el informe, situada en Calle ESTUDI GENERAL, nº 7, en el municipio de PALMA DE MALLORCA, provincia de ISLAS BALEARES tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: TERMINADO  
 Situación de Ocupación: Ocupado por el propietario actual  
 Nombre del Solicitante: CONSELLERIA DE COMERÇ, INDUSTRIA I ENERGIA  
 N.I.F./C.I.F.nº: S0711001H  
 Domicilio del Solicitante: C/ DE SON RAPINYA,Nº12.URBANITZACIO SON MOIX BLANC

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es conocer el valor del inmueble correspondiente a Junio de 2.006.

Esta valoración NO se ha realizado siguiendo las disposiciones contenidas en la orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras y modificada por la orden EHA/3011/2007 de 4 de Octubre y EHA/564/2008 de 28 de Febrero.

#### MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO RESIDUAL PARA EL VALOR DEL SOLAR
- MÉTODO DE COMPARACIÓN
- MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

#### VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Coste de Reposición Bruto	3.599.590,13 Euros	(598.921.403 pta)
Coste de Reposición Neto	3.420.231,83 Euros	(569.078.693 pta)
Valor por comparación	4.257.475,82 Euros	(708.384.372 pta)

Estos valores corresponden a la suma de los valores de los elementos calculados por cada método.

#### VALOR DE TASACIÓN

4.257.475,82 Euros (708.384.372 pta)

El Valor de Tasación corresponde a la suma de los Valores por comparación de cada uno de los elementos valorados

#### EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

- \* Que el estado de conservación del inmueble corresponda a su aspecto exterior. En caso de que el inmueble estuviese destrozado interiormente el valor de tasación ascendería a: 4.257.475,82 Euros

El inmueble está ocupado por el propietario actual.

Esta valoración anula y sustituye a la valoración con número de expediente IB-01399/09

#### DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Registro de la propiedad: Palma De Mallorca número 5

Nº Finca	C.L.	S.R.		Superficies Valoradas			
				Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
3425	N.A.	A.	Construida	490,00	0,00	2.439,00	H2

Referencia Catastral 1: 9901504DD6890B0001GE

## CERTIFICADO DE TASACIÓN

C.L. - Comprobación de linderos.  
 N.A. - Aunque no ha sido posible comprobar alguno de los linderos porque está referido a nombres de propietarios colindantes, el resto de la descripción registral permite identificar el inmueble.

S.R. - Superficie Registral  
 A. - Alguna de las superf.de los datos registrales no coincide con la comprobada

F.D.C. -Forma De Comprobar  
 H1 - Superficie catastral  
 H2 - Superficie catastral

Superficie adoptada del terreno: 469,00 m<sup>2</sup>

### VALOR DE TASACIÓN

S.Const. m <sup>2</sup>	V.Tasación Euros	V.Tasación	Valor por comparación Euros	
		Unitario Euros/m <sup>2</sup>		
3425	OAB1 archivos y tras 938,00	558.475,82	595,39	558.475,82
	VM.Total 558.475,82 Euros			
	V.Seguro 514.962,00 Euros			
	OF11 Oficinas 1.233,00	3.699.000,00	3.000,00	3.699.000,00
	VM.Total 3.699.000,00 Euros			
	V.Seguro 1.278.621,00 Euros			
TOTAL UNIDAD REGISTRAL:		4.257.475,82		V. Seguro Total: 1.793.583,00

No se ha cumplido la Normativa del Mercado Hipotecario porque no ha sido posible visitar interiormente el inmueble.

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: 1.793.583,00 Euros

Superficie utilizada para valorar: Construida

	Nº Elementos	Sup. m <sup>2</sup>	V.Tasación Euros
OFICINAS	1	1.233,00	3.699.000,00
O.D.A. BAJO RASANTE	1	938,00	558.475,82

Superficie utilizada para valorar: Construida

	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE PARTE VALORADA (m <sup>2</sup> )
OFICINAS	1.233,00	1.233,00
O.D.A. BAJO RASANTE	938,00	938,00

TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 25 de Marzo de 2009.

# TINSA

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.



Fdo.: DAMIAN ANDREU AMENGUAL  
 ARQUITECTO TECNICO

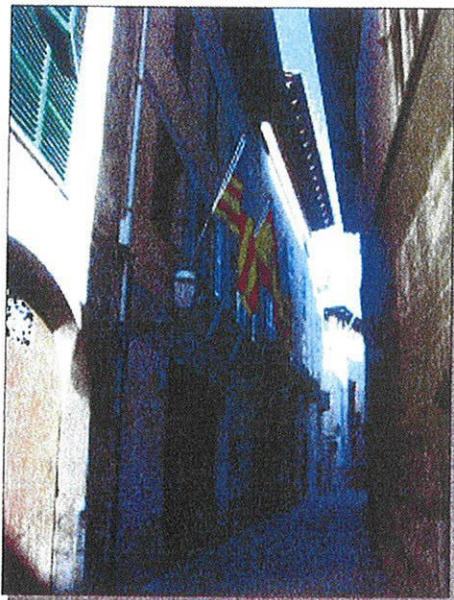


Fdo.: Pedro Soria Casado  
 Director Territorial En representación de TINSA,  
 Tasaciones Inmobiliarias, S.A.

## RESUMEN DE TASACIÓN

Edificio en Manzana Cerrada de 5 plantas sobre rasante y 2 sótanos bajo rasante, terminado (Oficinas: 1; : 1)

Nombre del Solicitante:	CONSELLERIA DE COMERÇ, INDUSTRIA I ENERGIA
N.I.F./C.I.F.nº:	S0711001H
Domicilio del Solicitante:	C/ DE SON RAPINYA,Nº12.URBANITZACIO SON MOIX BLANC
Tipo de Inmueble:	EDIFICIO CON ELEMENTOS DE OFICINAS y OTROS ANEXOS
Situación inmueble:	Calle ESTUDI GENERAL, nº 7, en el municipio de PALMA DE MALLORCA, provincia de ISLAS BALEARES (07001)
Tasador:	DAMIAN ANDREU AMENGUAL (ARQUITECTO TECNICO)



FOTOGRAFÍA

### MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO RESIDUAL PARA EL VALOR DEL SOLAR
- MÉTODO DE COMPARACIÓN
- MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

### VALOR DE TASACIÓN

**4.257.475,82 Euros (708.384.372 pta)**

El Valor de Tasación corresponde a la suma de los Valores por comparación de cada uno de los elementos valorados

Visita interior del inmueble: No

### EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

\* Que el estado de conservación del inmueble corresponda a su aspecto exterior. En caso de que el inmueble estuviese destrozado interiormente el valor de tasación ascendería a: 4.257.475,82 Euros

### DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

#### Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 11-03-2009.

Registro de la propiedad: Palma De Mallorca número 5

NºFinca: 3425

Aunque no ha sido posible comprobar alguno de los linderos porque está referido a nombres de propietarios colindantes, el resto de la descripción registral permite identificar el inmueble.

Superficies de la Unidad Registral:

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Comprobada	Adoptada	Forma de comprobar
Construida	2.439,00 m <sup>2</sup>	490,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	2.439,00 m <sup>2</sup>	H1

La superficie registral del inmueble es similar a la superficie catastral del terreno; 469 m<sup>2</sup>

Referencia Catastral 1: 9901504DD6890B0001GE

H1 - Superficie catastral

Situación de Ocupación: Ocupado por el propietario actual

Comprobaciones: - Consulta a la documentación del Planeamiento

Resultado Comprobaciones Urbanísticas Cumple Normativa

Tipología: Edificio en Manzana Cerrada de 5 plantas sobre rasante y 2 sótanos bajo rasante, terminado (Oficinas: 1; : 1)

Estado de Conservación: Bueno

Usos valorados Oficinas: 1; : 1

Estado del Inmueble: TERMINADO

Antigüedad: 100 años

*FALSO. Se construyó en 1.975!*

	Sup. m <sup>2</sup>	Rep.(Suelo) Euros/m <sup>2</sup>	C.Const. Euros/m <sup>2</sup> Const.	Dep. %	CRN.U. Euros/m <sup>2</sup> Const.	VM. Unitario Euros/m <sup>2</sup> Const.	VM.Total Euros
OFICINAS	1.233,00	1.387,67	850,00	10,00	2.320,97	3.000,00	3.699.000,00
O.D.A. BAJO RASANTE	938,00	101,29	450,00	10,00	595,39	595,39	558.475,82

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO

C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO

Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

CRN.U. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO

VM. Unitario -> VALOR DE MERCADO UNITARIO

VM.Total -> VALOR DE MERCADO TOTAL

OTROS GASTOS NECESARIOS: 22,00 % COEF. DE CORRECCIÓN PARA EL C.C: 1,0000

NO INCLUYE GASTOS FINANCIEROS NI DE COMERCIALIZACIÓN

VALOR DEL SOLAR 1.806.007,13 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:

1.793.583,00 Euros

ANÁLISIS DEL PRODUCTO: OFICINAS

Situación: Apropiaada para el uso de oficinas Superficie total: Adecuada

Aspectos fundamentales: Facilitan la flexibilidad de uso

Adecuación al producto demandado: Adecuado

Plazos estimados para la venta de todas las oficinas entre 7 y 9 meses

Oficinas con una ubicacion excelente en la zona.

EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME