



Informe de Valoración

Informe-valoración de elemento residencial terminado
en [REDACTED]
[REDACTED] en el municipio de Formentera, provincia
de Baleares, con núcleo postal Sabina (Ia).

[REDACTED]
[REDACTED]

Valor de Tasación: 408.522,54 €



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: [REDACTED]
Referencia N°: [REDACTED]
Caduca: 04/03/2019
Fecha valoración: 04/09/2018

Solicitante y finalidad

Se emite Informe-Valoración realizado por técnicos cualificados según los requisitos y las disposiciones que exige la Orden ECO/805/2003, del 27 de Marzo, (BOE 9/4/2003), sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras", modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre (BOE 17/10/2007), por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero (BOE 5/3/2008) y por la Orden ECC/371/2013 de 4 de marzo (BOE 8/3/2013).

Este informe se emite a instancias de [REDACTED] con la finalidad de Garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

Esta valoración 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.

Certifica:

Que el Valor del citado inmueble, al día de hoy, obtenido por el método de actualización de inmuebles arrendados, asciende a la cantidad de:

VALOR DE TASACIÓN Y VALOR HIPOTECARIO
408.522,54.- €
CUATROCIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTIDOS EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO CENT.

Siendo el valor del seguro del inmueble

Valor del seguro según el RD 716/2009: 70.162,19.- €

Valor del seguro según ECO/805/2003: 73.780,00.- €

De acuerdo a los observado en el transcurso de la inspección y la documentación aportada

Resumen de valores y metodos (€)

Finca	C.R.U			M. Coste	Comparación (1)	Actualización (2)	Suelo	Vuelo
[REDACTED]	[REDACTED]	Uso	Piso 1º 2º	390.006,35	465.432,80	408.522,54	338.360,35	70.162,19
		Sup. util	66,17 m²					
		Sup. adoptada	85 m²					

(1) Valor de comparación ajustado igual al valor de comparación.

(2) Actualización Rentas, inmuebles arrendados.



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: [REDACTED]
Referencia N°: [REDACTED]
Caduca: 04/03/2019
Fecha valoración: 04/09/2018

Valores y seguro de la totalidad de las fincas valoradas

Finca	Denominación	C.R.U	Valor de Tasación Unidad	Valor de Tasación Adoptado	Valor del Seguro (1)	Valor del Seguro (2)
[REDACTED]	Piso 1º 2º	[REDACTED]	408.522,54 €	408.522,54 €	70.162,19 €	73.780,00 €

(1) Valor del seguro según el RD 716/2009 (VT-Vsuelo).

(2) Valor del seguro según Orden ECO/805/2003 (VRB-Vsuelo).

Limitaciones al dominio:

CARGAS: En su caso las que consten en la documentación registral aportada.

VPP: No consta.

Se aporta contrato de arrendamiento de vivienda, según el cual la nuda propietaria cede en alquiler la vivienda a la mercantil [REDACTED] sin que figure representante. Se detecta una errata en la descripción de la vivienda que se arrienda, que figura en el contrato como [REDACTED].

CALIFICACIÓN INMUEBLE: 3

CALIFICACIÓN ENTORNO: 3

(1.- Muy bueno, 2.- Bueno, 3.- Normal buena 4.- Normal mala 5.- Mala 6.- Muy mala)

Condiciones

C14 - Último recibo de la renta abonado.

Se CONDICIONA a que se aporten los últimos recibos de renta abonados.

Advertencias Generales

Otras advertencias.

La denominación del registro de la propiedad y de policía no coinciden, no existiendo dudas de su correcta identificación. Se recomienda su correcta inscripción. La dirección que figura en el presente informe es la catastral, ya que físicamente la vivienda carece de numeración. Registralmente: [REDACTED] Puerta [REDACTED]

Se valora la vivienda izquierda del edificio, [REDACTED] la [REDACTED]

Se aporta contrato de arrendamiento de vivienda, según el cual la nuda propietaria cede en alquiler la vivienda a la mercantil [REDACTED] sin que figure representante. Se detecta una errata en la descripción de la vivienda que se arrienda, que figura en el contrato como [REDACTED]. Se recomienda la modificación del contrato de arrendamiento conforme a la realidad comprobada.

Existe un USUFRUCTO a favor de [REDACTED] y que el valor de tasación se corresponde al pleno dominio, entendiéndose que el nudo propietario y el usufructuario comparecerán conjuntamente, o que se extinguirá



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N° [REDACTED]
Referencia N°: [REDACTED]
Caduca: 04/03/2019
Fecha valoración: 04/09/2018

el usufructo, en la firma de la operación financiera.

Observaciones

De acuerdo con la normativa vigente, se ha elegido el menor de los posibles valores unitarios para la unidad Piso 1º 2º.

El valor elegido ha sido el obtenido por el método de: Actualización Rentas, inmuebles en arrendamiento.

El valor hipotecario obtenido por el método de Comparación Ajustado asciende a: 465.432,80€.

La fecha de la nota simple registral aportada es de: 03-08-2018.

Y para que conste esta opinión de valor, firmo la presente Certificación en Madrid, a 4 de Septiembre de 2018.

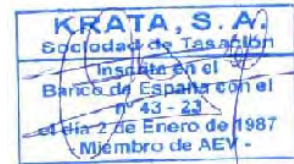
Este certificado consta de 4 páginas, se ha realizado conforme a las instrucciones básicas del mandato y conforme al informe de tasación y anexos, con expediente n° [REDACTED]

Tasador que realiza el informe

[REDACTED]

ARQUITECTO TÉCNICO

Nº de colegiado C. [REDACTED]



[REDACTED]
Krata, S.A.