



KRATA S.A.  
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 007671-18 [REDACTED]  
Referencia N°: 7671/18  
Caduca: 22/06/2018  
Fecha valoración: 22/12/2017

Javier [REDACTED], representante de Krata, S.A.

### Manifiesta:

Que se ha realizado la inspección y valoración del siguiente inmueble, de acuerdo a los archivos de esta sociedad:

**UN LOCAL COMERCIAL en Calle SANT LLORENÇ, N° [REDACTED]**

Coordenadas GPS: latitud 41.547098 y longitud 2.111825

Término municipal: SABADELL, CP:08202

Provincia: Barcelona

### Datos registrales

| Registro / Sección | Libro | Tomo | Folio | Finca      | Inscripción |
|--------------------|-------|------|-------|------------|-------------|
| [REDACTED]         | 1648  | 3870 | 78    | [REDACTED] | 5           |

### Idufir/C.R.U

| Denominación | N° Identificación |
|--------------|-------------------|
| [REDACTED]   | [REDACTED]        |

### Referencia Catastral Unitaria

| Denominación     | Referencia Catastral |
|------------------|----------------------|
| Comercial Local  |                      |
| Local [REDACTED] | 6000006 [REDACTED]   |

### Comprobaciones

Visitado el día: 18/12/2017

Estado del inmueble: Actualmente desocupado

Titular: DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: 38992346D

Propietario: [REDACTED]

% Propiedad: 100,00, según relación aportada por la propiedad y que se incluye en el Informe-Valoración, junto con los anexos que forman parte del mismo, y de acuerdo a la documentación aportada.

### 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).



KRATA S.A.  
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 007671-18 [REDACTED]

Referencia N°: 7671/18

Caduca: 22/06/2018

Fecha valoración: 22/12/2017

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.

### Certifica:

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

VALOR DE TASACIÓN Y VALOR HIPOTECARIO  
**441.277,62.- €**  
CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA Y DOS CENT.

Siendo el valor del seguro del inmueble

Valor del seguro según el RD 716/2009: 172.854,95.- €

Valor del seguro según ECO/805/2003: 96.447,20.- €

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] | 0810 [REDACTED] | Uso           | Local Bajos 2         | 348.473,85 | 448.498,93      | 441.277,62        | 268.422,67 | 172.854,95 |
|            |                 | Sup. util     | 173,62 m <sup>2</sup> |            |                 |                   |            |            |
|            |                 | Sup. adoptada | 194,45 m <sup>2</sup> |            |                 |                   |            |            |

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

(2) Actualización Rentas, inmuebles con mercado de alquileres.

### 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] | Local [REDACTED] | 0810 [REDACTED] | 441.277,62 €             | 441.277,62 €               | 172.854,95 €         | 96.447,20 €          |



KRATA S.A.  
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 007671-18-  
Referencia Nº: 7671/18  
Caduca: 22/06/2018  
Fecha valoración: 22/12/2017

- (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:  
Estado de ocupación: desocupado.

Cargas: En su caso, las que consten en la documentación aportada.  
VPP: No consta.

CALIFICACIÓN INMUEBLE: 3

CALIFICACIÓN ENTORNO: 3

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

### Advertencias Generales

Otras advertencias.

No se ha podido comprobar los estatutos de la comunidad de propietarios o certificación del administrador de la finca, de las limitaciones de sus usos u otras circunstancias en aquellas que pueda afectar el valor de tasación.

No se aporta la licencia de apertura y/o actividad al estar el local desocupado.

### Observaciones

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

El valor elegido ha sido el obtenido por el método de: Actualización Rentas, inmuebles con mercado de Alquileres.

La fecha de la nota simple registral aportada es de: 04-12-2017.

Y para que conste esta opinión de valor, firmo la presente Certificación en Madrid, a 22 de Diciembre de 2017.