

## CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Enrique Gutierrez Junquera, 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: CA-04110/09- de fecha 23-11-2009 realizada por CONCEPCION VERD MULET tras visita del inmueble el día 23-11-2009. Fecha de Caducidad: 22-05-2010

### CERTIFICA:

las 2 Oficinas descritas en el informe, situadas en Glorieta ZONA FRANCA- EDIF. GLORIETA-OFCINAS 3.4 Y 3.5, Planta Tercera, en el municipio de CADIZ, provincia de CADIZ tiene los siguientes datos:

**Estado del Inmueble:** TERMINADO  
**Situación de Ocupación:** Ocupado por el propietario actual  
**Nombre del Solicitante:** CONSORCIO ZONA FRANCA  
**N.I.F./C.I.F.nº:** Q1176004H  
**Domicilio del Solicitante:** Ronda DE VILGILANCIA, Nº s/n

Existe un derecho de usufructo sobre el inmueble que ha sido tenido en cuenta a la hora de valorar.

**LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Asesoramiento sobre el valor del inmueble en las condiciones expresadas en el informe**

**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 ACTUALIZACIÓN

#### VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Coste de Reposición Bruto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	<b>739.921,96 Euros</b>	(123.112.655 pta)
Coste de Reposición Neto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	<b>713.496,59 Euros</b>	(118.715.844 pta)
Valor por actualización teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	<b>901.860,85 Euros</b>	(150.057.019 pta)

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

#### VALOR DE TASACIÓN

**901.860,85 Euros (150.057.019 pta)**

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

# CERTIFICADO DE TASACIÓN

## EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

Aportar el contrato de constitución de usufructo temporal acorde con el borrador facilitado para realizar el informe, manteniendo las mismas condiciones consideradas en la valoración. Y, a que el estado de conservación del inmueble se corresponda con su aspecto exterior (al no haberse podido visitar interiormente el inmueble se desconoce su estado de conservación).

## ADVERTENCIAS:

El valor de tasación emitido se ha calculado en función de las condiciones de compra del inmueble, es decir, teniendo en cuenta la existencia de un usufructo temporal por 10 años a favor del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, que abonará al nudo propietario la cantidad de 68.344 €/año durante el periodo de vigencia del usufructo. Una vez extinguido el usufructo, el propietario recupera el pleno dominio del inmueble, bien libre de inquilinos, puesto que el actual contrato de arrendamiento con Bureau Veritas Español, S.A. tiene fecha de vencimiento anterior a la del usufructo y el usufructuario no puede arrendar por un periodo superior a la duración de su derecho, o bien, arrendado con un nuevo contrato de arrendamiento con conocimiento y consentimiento del propietario, por lo que en este caso, se considera arrendado a renta de mercado.

El inmueble está ocupado por el propietario actual.

## DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Registro de la propiedad: Cadiz número 1

Nº Finca	C.L.	S.R.		Superficies Valoradas			
				Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
32024	L.	L.	Construida sin P.P.Z.C.	197,04	197,04	197,04	C
			Útil	186,24	186,24	186,24	C
			Construida	0,00	247,00	247,00	C
Referencia Catastral 1: 4743801QA4443B0019QR							
32026	L.	L.	Útil	173,64	173,64	173,64	C
			Construida sin P.P.Z.C.	185,67	185,67	185,67	C
			Construida	0,00	234,00	234,00	C
Referencia Catastral 1: 4743801QA4443B0020XW							

C.L.- Comprobación de linderos.

L.- Los linderos descritos en la Documentación registral coinciden con los comprobados.

S.R.- Superficie Registral

L.- Las superficies de los Datos Registrales coinciden con las comprobadas

F.D.C.-Forma De Comprobar

C - Las superficies se han comprobado sobre plano aportado por la propiedad SIN medidas puntuales de comprobación 'in situ'.

## VALOR DE TASACIÓN

S.Útil m <sup>2</sup>	S.Const. m <sup>2</sup>	V.Tasación	
		Euros	Euros/m <sup>2</sup>
<b>32024</b>	<b>OF11</b>	<b>OF. Nº 3.4</b>	
186,24	197,04	464.205,90	2.355,90
Valor de Mercado 464.205,90 Euros			
V.Seguro 226.694,52 Euros			
<b>32026</b>	<b>OF11</b>	<b>OF. Nº 3.5</b>	
173,64	185,77	437.654,95	2.355,90
Valor de Mercado 437.654,95 Euros			
V.Seguro 213.728,39 Euros			

## CERTIFICADO DE TASACIÓN

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: 440.422,91 Euros  
 Valor a efectos de asegurar la pérdida de valor que se produciría en caso de destrucción total del inmueble: 602.361,80 Euros

**Superficie utilizada para valorar:** Construida

	Nº Elementos	Sup. m²	V.Tasación Euros
OFICINAS	2	382,81	901.860,85

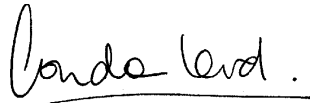
**Superficie utilizada para valorar:** Construida

	SUPERFICIE ÚTIL (m²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE PARTE VALORADA (m²)
OFICINAS	359,88	382,81	382,81

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 23 de Noviembre de 2009.



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.



Fdo.: CONCEPCION VERD MULET  
 ARQUITECTO TECNICO



Fdo.: Enrique Gutierrez Junquera  
 Director Territorial En representación de TINSA,  
 Tasaciones Inmobiliarias, S.A.