







CERTIFICADO DE TASACIÓN

Que, D. RAUL ABAD MORRON, ARQUITECTO TECNICO, ha realizado para esta sociedad el informe de tasación solicitado por a instancias de PONTE SISTO, S.L., referenciado con nº 2007 - 047251 / 01 cuya redacción se ajusta a la presente normativa de valoración de bienes inmuebles según Orden ECO/805/2003, del 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E del 9 de Abril de 2003. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E del 17 de octubre de 2007, y obtenido el valor de tasación como resultado de aplicar el método del Coste establecido en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista como Garantía hipotecaria del Edificio Terciario Terminado en Calle San Cristofol, Nº 38 de Lluçmajor, Baleares con nucleo postal L'ARENAL y cuyos datos registrales conocidos del Registro de la Propiedad nº 4 PALMA DE MALLORCA, son detallados a continuación, Referencia catastral general: 89279/04/DD7782N/0001EP

Registro / Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción
PALMA DE MALLORCA 4	788	4945	-	13025	19

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Grupo General	89279/04/DD7782N/0001EP

. Visitada el día 19 de Octubre de 2007, se encuentra actualmente en uso y que, tienen un valor de tasación que asciende a la cantidad de:

1.376.850,48 (UN MILLON TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA EUROS CON CUARENTA Y OCHO CENT.)

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	M. COSTE	ACTUALIZACION (1)	SUELO	SEGURO
	Terciario Hotel				
13025	Hotel	1.376.850,48	2.448.081,13	923.790,00	881.460,00

(1) Actualización Rentas, inmuebles en explotación económica.

FINCA	DENOMINACIÓN	S.UTIL	S.ADOPTADA	VALOR
	Terciario Hotel			
13025	Hotel	785,8 m ²	996 m ²	1.376.850,48 €
		TOTAL		1.376.850,48 €

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 881.460,00 €

Numero de Prestamo: ALTA FINANCIAL

ADVERTENCIAS GENERALES

No se ha podido disponer de:

Documentación para calcular Flujos de Caja.

Estatutos Comunidad o Certificado del Administrador Comunidad.

Se advierte que el bien objeto de estudio presenta una superficie de parcela distinta a la reflejada en la documentación catastral.

En la documentación registral aportada no consta la superficie de la edificación, recomendando su correcta definición en la descripción.

OBSERVACIONES

Observaciones: No se ha podido disponer de la licencia de actividad del inmueble por lo que debiera comprobarse que dicho establecimiento dispone de los permisos necesarios para la realización de la actividad deseada. Se ha aportado documentación que no despeja las dudas sobre la actividad a desarrollar. Se dispone de una licencia de actividad sobre el inmueble de la misma calle y número pero difiere el nombre del establecimiento que dispone de esa licencia.

Este certificado consta de 2 páginas numeradas de la 1 a la 2 y no tendrá validez si carece de la firma o sello del técnico facultativo.

Fecha límite de validez: 19 de Abril de 2008

RIPOLLET a 19 de Octubre de 2007

REPRESENTANTE DE LA SOCIEDAD



ANTONIO AMAT REYERO
Director General



DESCRIPCIÓN

COMENTARIOS SOBRE LA SUPERFICIE. Terreno de forma rectangular sin desniveles significativos

INFRAESTRUCTURAS

ALUMBRADO PÚBLICO. Dispone de alumbrado público

ALCANTARILLADO. Existe red de alcantarillado público

SUMINISTRO DE AGUA. Existe red de suministro

PAVIMENTACIÓN DE VIALES. Viales asfaltados y aceras pavimentadas

RED DE TELÉFONO. Existe red telefónica

SUMINISTRO ELÉCTRICO. Existe red de suministro eléctrico

F DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

CONJUNTO

DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

Edificio en esquina y entre medianeras destinado a hotel de 1 estrella. Cuenta con el handicap de no disponer de plazas de garaje. El hotel no ocupa la misma superficie en todas sus plantas, ya que las plantas quinta y sexta no ocupan la totalidad de la planta.

Ofrece servicio de alojamiento (34 habitaciones), desayunos, lavandería y cafetería-restaurante abierto al público en general. El edificio dispone de ascensor desde la planta baja hasta la planta sexta y última del edificio.

El hotel se compone de planta baja más cinco plantas.

En la planta baja se dispone la recepción, cafetería-restaurante, servicios, un pequeño cuarto escobero y la cocina.

En las plantas primera a quinta se disponen las habitaciones, siete por cada planta excepto la quinta planta que dispone de seis, para un total de 34.

En la planta sexta se dispone el cuarto de maquinaria del ascensor y los servicios de lavandería.

Cada habitación dispone de baño, televisión, telefono, aire acondicionado, nevera y armario empotrado. Todas ellas disponen de terraza e interruptor diferencial para corte independiente del suministro eléctrico.

Existen 2 habitaciones triples y 18 habitaciones dobles y 14 habitaciones individuales.

TIPOLOGÍAS

Tipologías: El edificio está destinado al hospedaje de huéspedes.

**CARACTERÍSTICAS DE LA EXPLOTACIÓN**

El hotel dispone de 34 habitaciones, 2 de ellas triples, 18 habitaciones dobles y 14 habitaciones individuales.

DISTRIBUCIÓN

General Otras estancias, catorce habitación individual, dieciocho habitación doble y dos habitación triple.

SUPERFICIES (m²)

USO CONSIDERADO	Parcela Registratral	Parcela Comprob.	Util Comprob.	CCC Comprob.	R Comprob.	Parcela Catastral	Constru Catastral	CCC Catastral
Terciario Hotel								
Hotel	192,00	192,00	785,80	988,00	1,25	239,00	996,00	996,00

USO CONSIDERADO Adoptada

Terciario Hotel	
Hotel	996,00

En la documentación aportada no figura la superficie del inmueble. Se adopta la superficie construida con participación de elementos comunes comprobada In Situ.

CARACT. CONSTRUCTIVAS**ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN**

Cerramientos: obra vista con elementos decorativos de HA visto y aplacado de piedra natural

Cimentación: zapatas corridas y aisladas, arriostradas entre sí

Cubierta: planta transitable

Estructura: reticular de hormigón armado

TERCIARIO HOTEL**TERMINACIONES**

GENERAL	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Otras estancias	Cerámicos	Alicatado	Escayola
Habitación individual	Cerámicos	Pintura	Pintura
Habitación doble	Cerámicos	Pintura	Pintura
Habitación triple	Cerámicos	Pintura	Pintura

CARPINTERÍA EXTERIOR

Hierro pintado



CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de contrachapado barnizadas.

INSTALACIONES ESPECÍFICAS

AGUA CALIENTE. Dispone de agua caliente en todas las habitaciones

CALEFACCIÓN. Bomba de frio calor

TIPO DE COMBUSTIBLE. Gas butano

FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS. Fontanería empotrada. Aparatos sanitarios de porcelana blanca.

AIRE ACONDICIONADO. Bomba de frio calor

ASCENSORES. Existe un ascensor en el edificio

ESTADO ACTUAL

SITUACIÓN ACTUAL

ESTADO DE CONSERVACION: El edificio presenta un estado acorde a la antigüedad de su última actuación en reforma.

La visita se ha limitado a una inspección ocular, toma de datos y mediciones, así como levantamiento de croquis, no se han realizado ninguna prueba encaminada a detectar posibles vicios ocultos.

ANTIGÜEDAD

USO CONSIDERADO _____ AÑO CONSTRUCCIÓN _____ AÑO REHABILITACIÓN _____ Uso Ppal./Vida util

Terciario Hotel

Hotel

1.940

1.990

Terciario/35

G DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

USO CARACTERÍSTICO/CUALIFICACIÓN. Ocio y hosteleria

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA. Terciario hotelero

PLANEAMIENTO VIGENTE. Plan General de Ordenación Urbana del T.M de Lluçmajor

AFECCIONES URBANÍSTICAS. No se contemplan

H RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) :

Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A.

Ocupante:

Huespedes diversos

Título de ocupación :

Usuario o Habit