

## CERTIFICADO DE TASACIÓN

**Risc Valor, S.A.**, Sociedad de Tasación, con domicilio social en Barcelona, Avda. Josep Tarradellas, 123-127, 5º B fue inscrita el 25 de mayo de 1994, con el nº 4456 en el Registro de Entidades Especializadas en Tasación a cargo del Banco de España. (Homologada según Real Decreto 775/97) y número de identificación fiscal A-60509650.

### CERTIFICA

Que, D. JAVIER GIL ALVAREZ, ARQUITECTO TÉCNICO, ha realizado para esta sociedad el informe de tasación solicitado por VALORACION PATRIMONIAL a instancias de CANDELARIA HERNANDEZ BENITEZ, referenciado con nº 004155 - 22 cuya redacción no 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 EHA/3011/2007 de 4 de octubre y la EHA/564/2008 de 28 de febrero), y obtenido el valor de tasación como resultado de aplicar el método de actualización de inmuebles arrendados establecido en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista como Determinar su valor de mercado del Elemento Terciario Terminado en Calle Anzuelo, Nº 60 de Tias, Las Palmas con nucleo postal PUERTO DEL CARMEN y cuyos datos registrales conocidos del Registro de la Propiedad nº 1 TIAS, son detallados a continuación

ELEMENTO	Finca	Tomo	Libro	Folio	Inscripción	Idufir
----------	-------	------	-------	-------	-------------	--------

Hotel

Visitada el día 16 de marzo de 2022, se encuentra actualmente en uso y a fecha de hoy, tiene un valor de tasación que asciende a la cantidad de:

**9.682.543,59 € (NUEVE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CENT.)**

### RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	M. COSTE	ACTUALIZACIÓN (1)	ACTUALIZACIÓN (2)	SUELO	SEGURO
	Hotel	12.779.906,75	9.682.543,59	11.457.706,62	9.452.270,27	- - -

(1) Actualización Rentas, inmuebles arrendados.

(2) Actualización Rentas, inmuebles en explotación económica.

FINCA	DENOMINACIÓN	S.UTIL	S.ADOPTADA	VALOR
	Hotel	4.449,49 m <sup>2</sup>	4.951,84 m <sup>2</sup>	9.682.543,59 €

**TOTAL 9.682.543,59 €**

De estas cantidades habrá que deducir, en su caso, cuantas cargas y gravámenes de procedencia económica pudieran recaer sobre el inmueble.

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . - - -  
Titular Registral: DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: A35093194  
Propietario: YAIZA CANARIAS, S.A.  
% Propiedad: 100,00

### CONDICIONANTES

- Se **CONDICIONA** la presente tasación a la correcta inscripción de las fincas registrales en el Catastro inmobiliario, habiéndose considerado en el presente informe que todas las fincas registrales se han constituido cumpliendo con todos requisitos y prescripciones legales correspondientes.
- Se **CONDICIONA** la presente tasación a la disposición de todos los permisos y licencias pertinentes para el ejercicio de la explotación hotelera por parte del arrendatario del inmueble, al haberse dispuesto de la licencia de actividad de la propiedad del inmueble y no de la del explotador. Asimismo, se condiciona a la concidencia de los datos de explotación de acuerdo con las premisas y consideraciones adoptadas y su coincidencia con ratios medios del sector.

### ADVERTENCIAS GENERALES

- Se **ADVIERTE** que no se han dispuesto de los datos económico-financieros de la explotación del hotelera, habiéndose valorado de acuerdo con las ratios medias del sector y el estudio de mercado de hoteles de 4\* del entorno más inmediato.
- Se **ADVIERTE** que la explotación se gestiona de forma unitaria a pesar de tratarse de un inmueble en división horizontal, habiéndose tasado como una única unidad funcional, para posteriormetne incluirse un cuadro adjunto de valores desglosados por fincas registrales de forma ponderada por su superficie.
- Se **ADVIERTE** que no se han podido inspeccionar la totalidad de las fincas registrales por encontrarse parcialmente ocupadas a la fecha de la visita, habiéndose considerado que la totalidad de los inmuebles se encuentran en similares condiciones de conservación, acabados y mantenimiento que las fincas visitadas.

### OBSERVACIONES

JUICIO CRÍTICO: Se trata de un complejo turístico de apartamentos de una habitación con un salón comedor, cocina equipada, baño y balcón o terraza con vistas a la piscina.

Se encuentra situado en el municipio de Puerto del Carmen en un entorno de apartamentos alejado del centro de la población pero con buena comunicación viaria.

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.

Este certificado de tasación es un documento independiente a modo de resumen del informe de tasación compuesto por 16 páginas más 223 páginas de anexos.

Fecha límite de validez: 22 de Septiembre de 2022

Fecha de emisión: 23 de Marzo de 2022

Tasador

Firma del Representante de Risc Valor, S.A.



Javier Gil Alvarez. ARQUITECTO TÉCNICO  
Nº de Colegiado: 6365

Miguel Lorente Sibina  
Representante de Risc Valor, S.A.