

## CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. FERNANDO REVERTE SÁNCHEZ, en calidad de Consejero Delegado de Valoraciones Mediterráneo, S.A., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4350 el día 31 de Octubre de 1988, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número 15/2025/16998/000004 de fecha 16/04/2025 realizada por ANTONIO MOREL MARTINEZ tras visita del inmueble el día 07/04/2025.

# CERTIFICA

Se ha realizado un informe de tasación de VIVIENDA EN EDIFICIO Y PLAZA DE GARAJE resumido de la siguiente forma:

### SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

#### Solicitante

Nº Identidad	Y9084875G	Nombre	MANFRED SLEIJFER
Entidad	PARTICULARES WEB		

(Garantía Hipotecaria) Determinar, como valor de tasación, el Valor Hipotecario del bien inmueble que ha de servir de garantía de un crédito hipotecario que pueda formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario (referencia normativa que debe entenderse hecha al Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de la directiva de la Unión Europea en la materia de bonos garantizados, en virtud de lo indicado en la disposición final sexta del mismo).

La finalidad de la presente tasación está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras (publicada en el BOE de 9.04.2003, en lo que aplica para la finalidad prevista en su artículo 2. a). La tasación se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la misma.

### VALOR DE TASACIÓN / HIPOTECARIO

Los métodos adoptados en el presente informe son: Método del coste o reemplazamiento y Método de comparación

#### Desglose de valores técnicos por elemento y finca registral

Identificador del bien	Superficie edificación adoptada (m <sup>2</sup> )	Superficie útil	Valor reposición neto (€)	Valor comparación con anejos (€)	Valor actualización (€)	Valor de mercado (€)	Valor máximo legal (€)	Método de valoración
<b>Finca/componente 15171</b>	<b>88,42</b>	--	<b>155.729,12</b>	<b>189.977,44</b>	<b>0,00</b>	<b>189.977,44</b>	--	--
Piso PL.1º C	88,42	64,58 (*2)	155.729,12	189.977,44	--	189.977,44	--	Comparación
<b>Finca/componente 15179/14</b>	<b>26,83</b>	--	<b>9.574,71</b>	<b>10.636,75</b>	<b>0,00</b>	<b>10.636,75</b>	--	--
Garaje 2 Semisótano -1 14	26,83	14,72 (*2)	9.574,71	10.636,75	--	10.636,75	--	Comparación

(\*1) La superficie útil se refiere a la adoptada para su cálculo del Valor Máximo Legal. (\*2) La superficie útil se refiere a la comprobada o medida. (\*3) No se ha podido obtener la superficie útil. (\*4) La superficie útil se refiere a la estimada.

#### Desglose de valores de tasación por finca registral

Identificador del bien	Superficie edificación adoptada (m <sup>2</sup> )	Valor del suelo (€)	Valor de seguro construcción (€)(*1)	Valor de seguro hipotecario (€)(*2)	Valor de tasación / hipotecario (€)
<b>Finca/componente 15171</b>	<b>88,42</b>	<b>92.895,82</b>	<b>74.801,55</b>	<b>97.081,62</b>	<b>189.977,44</b>
<b>Finca/componente 15179/14</b>	<b>26,83</b>	<b>1.408,58</b>	<b>9.721,58</b>	<b>9.228,17</b>	<b>10.636,75</b>
<b>Totales (€)</b>	<b>115,25</b>	<b>94.304,40</b>	<b>84.523,13</b>	<b>106.309,79</b>	<b>200.614,19</b>

(\*1) Valor de seguro a efectos de asegurar el CC a nuevo (\*2) Valor de seguro según art. 10 del RD 716/2009

## Valor de tasación / hipotecario

## 200.614,19 €

Equivalente a doscientos mil seiscientos catorce euros con diecinueve céntimos.

### IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

#### Localización

Municipio	30740 - SAN PEDRO DEL PINATAR	Provincia	MURCIA
EDIFICIO	LA MANGA		
Dirección	CALLE CAMPOAMOR, 63 ESC.2 PL.1º PTA.C		
Estado actual	Terminado	Año construcción documental y/o estimada	1.987
Clase general inmueble	Elemento(s) de un edificio	Estado de ocupación	Desocupado, sin uso aparente
Coordenadas GPS	(latitud, longitud) 37,819855387254599 -0,781699671163947		

## CERTIFICADO DE TASACIÓN

### Datos Registrales

#### Registro de la propiedad de SAN JAVIER 2 (SAN PEDRO DEL PINATAR)

Elemento	Nº Finca	Tomo	Libro	Folio	Inscr.	Documento utilizado	Expedición	Código Registral Único
VIVIENDA	15171	0	0	0	7	Nota Simple	09/04/2025	30033000303414
<b>Titular registral</b>		SLEIJFER, MANFRED WILLEM 50,00% Pleno dominio; TERPSTRA, MAUD 50,00% Pleno dominio						
GARAJE	15179/14	0	0	0	4	Nota Simple	09/04/2025	30033000303520
<b>Titular registral</b>		SLEIJFER, MANFRED WILLEM 50,00% Pleno dominio; TERPSTRA, MAUD 50,00% Pleno dominio						
<b>Observaciones</b>								

### Datos Catastrales

Referencia Catastral	Sup.Catastral	Sup.Terreno	Año edificación	Observaciones
5383201XG9858C0029IW	26,00 m²	--	1.987	Almacen-Estacionamiento.Uso Residencial
5383201XG9858C0070AT	92,00 m²	--	1.987	Residencial

### RESERVAS DEL INFORME Y FIRMAS

#### Condicionantes

El presente informe carece de condicionantes.

#### Advertencias generales

**[DIF1][A1]** A3RB - (DESCRIPCIÓN REGISTRAL INCOMPLETA - DIRECCIÓN / LINDEROS-) DISCREPANCIAS ENTRE REALIDAD FÍSICA Y DESCRIPCIÓN REGISTRAL SIN DUDAS SOBRE IDENTIFICACIÓN O CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES: Se advierte que existen discrepancias entre la descripción registral y la realidad física comprobada, que no inducen a dudar de su identificación o características del inmueble, en cuanto a: Comprobación de la dirección. Dirección no coincidente pero identificable En la documentación registral no se ha actualizado el número de policía, siendo este el nº 63.

#### Observaciones

O3VM - COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN INFERIOR AL TABULADO: La depreciación por antigüedad aplicada al inmueble es menor que la que le corresponde por su edad inicial, debido a las reformas que ha sufrido en el tiempo y la conservación que presenta en la visita.

Fecha de visita	07/04/2025
Fecha de emisión del informe	16/04/2025
Fecha límite de validez hasta	16/10/2025
Tasador	ANTONIO MOREL MARTINEZ
Titulación	ARQUITECTO TECNICO

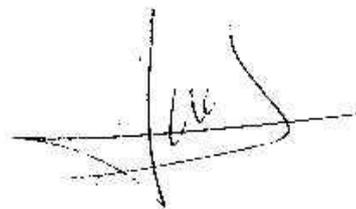
Este informe consta de 2 páginas numeradas de la 1 a la 2.

De acuerdo al RD 716/2009

Y para que conste a los efectos oportunos, expido y firmo el presente certificado en Benidorm a 16 de Abril de 2025



En representación de VALMESA, Valoraciones Mediterráneo, S.A.  
 D. Fernando Reverte Sánchez



TASADOR ANTONIO MOREL MARTINEZ  
 ARQUITECTO TECNICO  
 COLEGIADO 1020 en MURCIA

Los datos, en cuanto cargas del inmueble, son los obtenidos de la documentación aportada por el solicitante, así como el estado de dominio del mismo es a la fecha referida de visita. Valmesa no se hace responsable de la veracidad documental facilitada para la realización del informe cuando no sean originales.  
 El presente informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes en la inspección visual del inmueble.  
 Este documento no podrá ser usado para una finalidad distinta a la especificada en el mismo.

# VIVIENDA EN EDIFICIO Y PLAZA DE GARAJE

## 1. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

Valoraciones Mediterraneo, S.A. inscrita en el registro del Banco de España con el nº 4350 con fecha 31 de Octubre de 1988.

### Solicitante

Nº Identidad	Y9084875G	Nombre	MANFRED SLEIJFER				
Dirección	CALLE CAMPOAMOR 51, NUMERO 7F-						
C.Postal	30740	Municipio	SAN PEDRO DEL PINATAR	Provincia	MURCIA	Pais	ESPAÑA

### Entidad mandataria

Entidad	PARTICULARES WEB
---------	------------------

### Finalidad

(Garantía Hipotecaria) Determinar, como valor de tasación, el Valor Hipotecario del bien inmueble que ha de servir de garantía de un crédito hipotecario que pueda formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario (referencia normativa que debe entenderse hecha al Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de la directiva de la Unión Europea en la materia de bonos garantizados, en virtud de lo indicado en la disposición final sexta del mismo).

La finalidad de la presente tasación está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras (publicada en el BOE de 9.04.2003, en lo que aplica para la finalidad prevista en su artículo 2. a). La tasación se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la misma.

## 2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

### Localización

Municipio	30740 - SAN PEDRO DEL PINATAR
Provincia	MURCIA
EDIFICIO	LA MANGA
Dirección	CALLE CAMPOAMOR, 63 ESC.2 PL.1º PTA.C
Estado actual	Terminado
Clase general inmueble	Elemento(s) de un edificio
Coordenadas GPS	(latitud, longitud) 37,819855387254599 -0,781699671163947

### Datos Registrales

#### Registro de la propiedad de SAN JAVIER 2 (SAN PEDRO DEL PINATAR)

Elemento	Nº Finca	Tomo	Libro	Folio	Inscr.	Documento utilizado	Expedición	Código Registral Único
VIVIENDA	15171	0	0	0	7	Nota Simple	09/04/2025	30033000303414
Titular registral	SLEIJFER, MANFRED WILLEM 50,00% Pleno dominio; TERPSTRA, MAUD 50,00% Pleno dominio							
Superficie	Útil: 62,30 m²		Construida: 78,25 m²					

### Datos Registrales

Registro de la propiedad de SAN JAVIER 2 (SAN PEDRO DEL PINATAR)								
Elemento	Nº Finca	Tomo	Libro	Folio	Inscr.	Documento utilizado	Expedición	Código Registral Único
GARAJE	15179/14	0	0	0	4	Nota Simple	09/04/2025	30033000303520
<b>Titular registral</b>		SLEIJFER, MANFRED WILLEM 50,00% Pleno dominio; TERPSTRA,MAUD 50,00% Pleno dominio						
<b>Observaciones</b>								
<b>Superficie</b>		Construida: 26,83 m²			Útil: 21,87 m²			

### Datos Catastrales

Referencia Catastral	Sup.Catastral	Sup.Terreno	Año edificación	Observaciones
5383201XG9858C0029IW	26,00 m²	--	1.987	Almacen-Estacionamiento. Uso Residencial
5383201XG9858C0070AT	92,00 m²	--	1.987	Residencial

### Visita

Fecha de visita	07/04/2025	Acceso al interior	Sí
-----------------	------------	--------------------	----

## 3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

### Relación de comprobaciones realizadas

Sí	Identificación física mediante localización exterior e Inspección ocular
Sí	Identificación física mediante Inspección ocular con acceso interior
Sí	Comprobación de la Descripción Registral
Sí	Comprobación de Superficies
Sí	Comprobación de la Descripción Catastral
Sí	Comprobación de las Servidumbres visibles
Sí	Comprobación de los Linderos
Sí	Comprobación de su estado de conservación aparente
--	Comprobación de su estado actual de construcción
Sí	Comprobación del estado de ocupación del inmueble y uso o explotación a que se destine
--	Comprobación del Régimen de Protección Pública
--	Comprobación del Régimen de Protección del Patrimonio
Sí	Planeamiento Urbanístico Vigente
Sí	Comprobación de su Situación Urbanística
--	Análisis de los documentos contables de la explotación
--	Análisis del proyecto de edificación
Sí	Comprobación de la existencia de elementos especulativos
Sí	Comprobación de la situación coyuntural del Mercado Local

### Resultados de las comprobaciones por identificación

Tipo de comprobación	Resultado
Comprobación de linderos	Linderos coinciden
Comprobación de la dirección	Dirección no coincidente pero identificable: Se ha actualizado el número de policía, siendo este el nº 63
Comprobación de la descripción registral	Descripción coincide
Comprobación de servidumbres	No se han detectado
Comprobación de limitaciones / Derechos reales	No se han detectado

### Resultados de las comprobaciones por identificación

Tipo de comprobación	Resultado
Comprobación de la descripción catastral	Coincide

### Relación de documentos utilizados

Nota simple del registro
Recibo de Impuesto de Bienes inmuebles (IBI) Ficha Catastral/Documentación catastro

## 4. LOCALIDAD Y ENTORNO

### Localidad y Zona

Municipio	SAN PEDRO DEL PINATAR	Ocupación Laboral	Media nacional	Superficie del municipio (Km²)	22,32 Km²
Población / núcleo	SAN PEDRO DEL PINATAR	Ritmo de crecimiento (último quinquenio)	1,93 %	Densidad de la población (Hab./Ha.)	1.286,11 ----
Tipo de núcleo	Municipio	Ritmo desarrollo	Medio-alto	Caract. territoriales del entorno	Urbano
Censo municipal Fuente INE. Año 2024	28.706	Estructura económica	Economía diversificada	Usos dominantes del entorno	Residencial
Evolución demográfica	Estable	Ubicación dentro de municipio	Neutra	Ubicación dentro de barrio/zona/sector	Nivel medio
Comarca	Mar Menor	Caracterización residencial municipio	Segunda residencia	Caracterización residencial entorno	Segunda residencia
Observaciones caracterización residencial	--				

### Infraestructuras (existencia y/o calidad)

Comunicaciones a nivel municipal	Muy buenas	Comunicaciones del entorno próximo	Medias	Nivel de Comunicaciones	Buena
Alumbrado Público	Medio	Suministro de Agua	Existente	Otras infraestructuras	--
Suministro Telefónico	Existente	Suministro Electrico	Existente	Otras infraestructuras	--
--	--	Alcantarillado	Existente	Otras infraestructuras	--
--	--	Vías públicas	Medio	Nivel de infraestructuras	Completa

<b>Calificación general de infraestructuras</b>	<b>Media</b>
---	--------------

### Equipamientos

Comercial	Insuficiente	Asistencial	Suficiente
Escolar	Suficiente	Aparcamiento	Suficiente
Religioso	Suficiente	Transportes públicos	Suficiente
Lúdico	Suficiente	Zonas verdes	Suficiente
Deportivo	Suficiente	Otros equipamientos	--

<b>Calificación general de los equipamientos</b>	<b>Media</b>
--	--------------

## Comunicaciones y entorno

### Tipificación comercial

Actividad minorista	En la media nacional	Aparcamientos públicos	Insuficientes
Grado de ocupación	Alta	Grado de actividad estimado	Alta
Tráfico peatonal	Alta	Tráfico rodado	Alta
Áreas comerciales/terciarias	--		

#### CALIFICACION GENERAL DEL ENTORNO

(En función de las características de infraestructuras y equipamientos descritos)

**Media-alta**



## 5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIES

### Características Generales del Edificio

Estado actual	Terminado	Nº de plantas sobre rasante	4	Nº elementos por planta	2
Año construcción documental y/o estimada	1.987	Uso principal sobre rasante	Residencial		
Conservación del edificio	Media	Nº plantas bajo rasante	1		
Estado actual de la edificación	--	Año inicio explotación o instalación	--		
Rehabilitación edificios	2025, Intensidad reforma MEDIA				

### Características Fundamentales del Edificio

Elementos Fundamentales		Instalaciones	
Cimentación	Tradicional	Nº de ascensores	1
Estructura	Hormigón armado	Calidad comunicaciones verticales	Media
Cubierta	Plana visible	Control de acceso	Portero automático
Acabado de Fachadas	Ladrillo caravista	Previsión de incendios	No tiene
Carpintería exterior	Aluminio	Antena TV colectiva	Comunitaria
Vidriería	Vidrio simple	Telefonía	--
Oscurecimientos	Persianas	Redes informáticas	--
Cerramiento exterior	Muro compuesto aislado	Ventilación	Natural
Iluminación	Artificial	Entrada y salida independientes	Si
Contaminación aparente	No		
Observaciones instalaciones	--		

### Acabados Zonas Comunes

Portal / Zaguán	Calidad	Medio baja	Grado de conservación	Medio
Distribuidores y escaleras	Calidad	Medio baja	Grado de conservación	Medio

### Descripción del inmueble

Valoración de piso sin equipamientos comunes, que forma parte de un edificio de 4 plantas sobre rasante y 2 elementos por planta más 1 planta bajo rasante.

El edificio dispone de 1 ascensor.

Presenta una edad, según documentación, de 38 años y conservación media.

El edificio dispone de una calidad media y el bien valorado de una calidad media con un estado de conservación que podemos resumir como media. El elemento se distribuye en 1 vestíbulo , 1 plaza de garaje nº 14, 1 cocina, 1 salón-comedor, 1 baños, 1 aseos, 2 dormitorios, 2 lavadero / terrazas cubiertas.

Se valora como anexo ,1 garaje en planta -1 de maniobrabilidad media.

El inmueble se encuentra en un entorno residencial, con nivel de comunicaciones global buena, nivel de infraestructura media y nivel de equipamiento media.

Vivienda en planta primera en edificio denominado La Manga, con acceso y fachada por calle Campoamor en San Pedro del Pinatar. Dispone de plaza de garaje con finca registral independiente, identificada con el nº 14, en planta semisótano del edificio. El inmueble se distribuye en recibidor, cocina con galería, salón-comedor, dos dormitorios, baño, aseo y terraza a fachada. Se sitúa en un entorno residencial de viviendas de similares características.

### Relación de agrupaciones

Agrupación	Elemento
Residencial altura 1 unidad(es)	Piso PL.1º C
garajes 1 unidad(es)	Garaje 2 Semisótano -1 14

### Residencial altura

#### Instalaciones interiores

Seguridad	Automatismos	Armarios empotrados	Sanitarios y grifería	Iluminación	Relax	Climatización
No dispone	No dispone	En dormitorios	Media	--	No dispone	ACS (Calentador Gas); Refrigeración (Aire Acondicionado (Eléctrico))

#### Distribución y acabados

Tipo	Nº	Pavimentos		Paramentos Verticales		Techos		Carpintería	
		Tipo	Calidad(*)	Tipo	Calidad(*)	Tipo	Calidad(*)	Tipo	Calidad(*)
(*)Calidad: A=Medio alta, B=Media, C=Medio baja									
Aseos	1	Cerámicos	B	Alicatados	B	Pintura	B	Madera maciza	B
Baños	1	Cerámicos	B	Alicatados	B	Pintura	B	Madera maciza	B
Cocina	1	Cerámicos	B	Alicatados	B	Pintura	B	Madera maciza	B
Dormitorios	2	Cerámicos	B	Pinturas	B	Pintura	B	Madera maciza	B
Lavadero / Terrazas cubiertas	2	Cerámicos	B	Alicatados	B	Pintura	B	Metálica	B
Salón-comedor	1	Cerámicos	B	Pinturas	B	Pintura	B	Madera maciza	B
Vestíbulo	1	Cerámicos	B	Pinturas	B	Pintura	B	--	--

### garajes

#### Características fundamentales del inmueble

Elemento valorado en bruto	No	Altura libre aproximada	2,50 m
Ancho total / secundaria	-- / --	Facilidad de acceso	Media
Profundidad total	--	Maniobrabilidad	Media

## garajes

Valor del CTF (coeficiente tabla-fondo)	--	Susceptible divisibilidad	No
Espacio interior diáfano	No	Luz estándar de estruct.	--
Seguridad	No dispone	Automatismos	--
Materiales deteriorables	No se han tenido en cuenta		

### CALIFICACIÓN INTERNA DEL INMUEBLE

Media

(En función de las características interiores del inmueble valorado)

## Conservación del inmueble y estado de reformas

Elemento	Año Construcción	Conservación	Reformas realizadas	Intensidad reforma	Año reforma
PISO Sin Equipamientos Comunes Pl:1º Pt:C	1.987	Media	Sí	Media	2.025
<b>Observaciones a las reformas realizadas</b> La vivienda presenta reformas en cuanto a instalaciones y pintura. Se estan finalizando					
APARCAMIENTO EDIFICIO OTROS USOS Parte Edificio Esc:2 Pl:-1 Pt:14	1.987	Media	No	--	--
<b>Observaciones a las reformas realizadas</b> --					

## Ubicación del inmueble

Elemento	Orientación (Valor)	Ubicación relativa inmueble	Situación inmueble
PISO Sin Equipamientos Comunes Pl:1º Pt:C	Aumenta el valor	NIVEL MEDIO	Exterior
APARCAMIENTO EDIFICIO OTROS USOS Parte Edificio Esc:2 Pl:-1 Pt:14	--	NIVEL MEDIO	--

## Cuadro resumen de superficies por elementos de edificaciones

Elemento	B/R	Comprobada útil (m²)	Comprobada construida (m²)	% cómputo	Comprobada final (m²)	ZC	Parcela (m²)	Cp
<b>Piso PL.1º C</b>		<b>64,58</b>	<b>81,70</b>		<b>88,42</b>	<b>ZC1</b>		--
Planta	No	--	72,49	100,00				
Terraza cubierta	No	--	9,21	50,00				
<b>Garaje 2 Semisótano -1 14</b>		<b>14,72</b>	--		<b>26,83</b>	<b>ZC1</b>		--
<b>Totales</b>		<b>79,30</b>	--		<b>115,25</b>			--

**ZC. Tipo cálculo de zonas comunes:** ZC1 - Según estándar de transformación de Valmesa | ZC2 - Extraídas de Registro | ZC3 - Extraídas de Catastro.

**Cp. Tipo de comprobación de la parcela asociada a la edificación:** C1 - Inspección con medición in situ | C2 - Inspección con comprobación in situ y medición sobre soporte digital | C3 - Sin poderse comprobar in situ, comprobada con medición sobre plano o cartografía digital | C4 - No comprobable | C5 - Sin comprobar, con dato de medición aportada | C6 - Sin comprobar, con medición sobre plano o cartografía digital. | C7 - Sin comprobar, sin medición | C8 - Medición Aproximada sobre Ortofoto

## Cuadro resumen de superficies adoptadas

Finca registral	Elemento	Referencia Catastral	Superficie registral (m²)	TS	Superficie Catastral (m²)	TS	Comprobada (m²)	TS	Adoptada (m²)	TS	C	A	J
-----------------	----------	----------------------	---------------------------	----	---------------------------	----	-----------------	----	---------------	----	---	---	---

### Cuadro resumen de superficies adoptadas

Finca registral	Elemento	Referencia Catastral	Superficie registral (m <sup>2</sup> )	TS	Superficie Catastral (m <sup>2</sup> )	TS	Comprobada (m <sup>2</sup> )	TS	Adoptada (m <sup>2</sup> )	TS	C	A	J
15171	Piso PL.1º C	5383201XG9858C0070AT	88,42		92,00		88,42		88,42				
			88,42	SZ	92,00	SZ	88,42	SZ	88,42	SZ	C1	A2	J1
15179/14	Garaje 2	5383201XG9858C0029IW	26,83		26,00		26,83		26,83				
	Semisótano -1 14		26,83	SZ	26,00	SZ	26,83	SZ	26,83	SZ	C1	A2	J2
<b>Total edificaciones</b>			<b>105,08</b>		<b>118,00</b>		<b>115,25</b>		<b>115,25</b>				

**TS. Tipo de superficie:** SU - Superficie útil | SC - Superficie construida | SZ - Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes | OT - Otras.

**C. Tipo de comprobación de superficies :** C1 - Inspección con medición in situ | C2 - Inspección con comprobación in situ y medición sobre soporte digital | C3 - Sin poderse comprobar in situ, comprobada con medición sobre plano o cartografía digital | C4 - No comprobable | C5 - Sin comprobar, con dato de medición aportada | C6 - Sin comprobar, con medición sobre plano o cartografía digital. | C7 - Sin comprobar, sin medición | C8 - Medición Aproximada sobre Ortofoto

**A. Clase superficie adoptada :** A0 - Registral | A1 - Catastral | A2 - Comprobada | A3 - Manual | A4 - Menor | A5 - Estimada

Tanto el estándar de transformación de VALMESA como el resto de consideración en las mediciones adoptadas se han realizado conforme el "Estándar de medición y definición de superficies de inmuebles" de la A.E.V.

#### Cuadro de justificaciones

J1 - La superficie comprobada coincide sensiblemente con la registral sin incluir servicios comunes.

J2 - Las superficies coinciden

## 6. SITUACIÓN URBANÍSTICA

### (Misma normativa)

Vivienda en edificio (1ud.), Garaje en edificio (1ud.)

#### Parámetros urbanísticos

Planeamiento vigente	Plan General de SAN PEDRO DEL PINATAR	Edificabilidad	--
Año de publicación efectiva	1.984	Parcela mínima	--
Clasificación urbanística	Suelo Urbano Consolidado	Alturas permitidas	--
Calificación urbanística	RESIDENCIAL	Ocupación máxima	--
Uso característico	Residencial	Fachada mínima	--
Usos permitidos	Residencial y compatibles	Fondo máximo edificable	--
Ocupación plantas altas	--	Retranqueos	--
Sector	SAN PEDRO DEL PINATAR	Tipo documentación aportada	Fotocopia normativa vigente
Licencia terminada	Datos no aportado / desconocido		

#### Adecuación a la normativa

No se detectan aparentemente infracciones urbanísticas

## 7. DOCUMENTACIÓN LEGAL, RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

## Régimen de tenencia y ocupación

Elemento	Estado de ocupación	Inmueble disponible para venta	Servidumbres visibles
PISO Sin Equipamientos Comunes Pl:1º Pt:C	Desocupado, sin uso aparente	No	No
APARCAMIENTO EDIFICIO OTROS USOS Parte Edificio Esc:2 Pl:-1 Pt:14	Desocupado, sin uso aparente	No	No

Observación conservación y servidumbres --

## ¿El uso actual coincide con el uso registral?

Nº Finca	¿Coincide?	Observaciones
15171	Sí	--
15179/14	Sí	--

## 8. ANÁLISIS DE MERCADO

### Comportamiento modal de la oferta. Estadísticos de posición

Valor homogéneo (€/m²)		Antigüedad (años)		Superficie (m²)	
Adoptado	2.148,58	Adoptado	38	Adoptado	88,42
Estadísticos		Estadísticos		Estadísticos	
Media	1.253,37	Media	29,00	Media	85,74
Desviación estándar	470,77	Desviación estándar	13,96	Desviación estándar	25,95
Mediana	1.074,99	Mediana	30,00	Mediana	78,83
Percentil 25%	1.049,91	Percentil 25%	19,20	Percentil 25%	73,44
Percentil 75%	1.759,00	Percentil 75%	32,89	Percentil 75%	95,29
Mínimo	559,83	Mínimo	0,00	Mínimo	45,20
Máximo	2.359,98	Máximo	50,00	Máximo	143,51

Dada la información de las modas de precio del entorno obtenidas por métodos muestrales, podemos decir que nuestro inmueble se encuentra por encima de estándar.

Dada la información de las modas de antigüedad del entorno obtenidas por métodos muestrales, podemos decir que nuestro inmueble se encuentra por encima de estándar.

Dada la información de las modas de superficie del entorno obtenidas por métodos muestrales, podemos decir que nuestro inmueble se encuentra dentro del estándar.

### Comercialización

#### Comercialización del inmueble

Comercialización del inmueble	Medio
Observación comercialización	Aunque la situación económica actual dificulta la comercialización de productos inmobiliarios, el inmueble se encuentra situado en primera línea de paseo marítimo y playa, cercano a una de las vías de comunicación de la población de San Pedro del Pinatar.

### Sondeos de mercado Residencial altura

El mercado local para el inmueble valorado se compone de elementos del tipo RESIDENCIAL situados en el entorno de SAN PEDRO DEL PINATAR (SAN PEDRO DEL PINATAR), con una categoría poblacional tipo (E), entre 20.001 y 50.000 habitantes (incluido en el submercado A, según AEV (\*), municipios considerados con un muy activo desarrollo inmobiliario).

Debido a la entidad del municipio en su entorno homogéneo se consideran los municipios de la provincia con una categoría poblacional entre D y F, es decir entre 10.001 y 100.000 y resto de municipios incluidos en radio de 16,09 km.

En cuanto al mercado tipológico lo componen los elementos de ÁTICO, DUPLEX, PISO considerados en un grado de comparabilidad mínimo, con superficies entre 53,05 y 123,79 m² construidos, con antigüedad de construcción entre los 0,00 hasta los 37,60 años.

(\*) Definición de submercado, según AEV. Dichos submercados se han realizado en base a la desagregación por municipio siguiendo en este último una serie de factores socioeconómicos relevantes para la clasificación. Se ha considerado al respecto las siguientes variables:

- Población (número de habitantes)
- Renta per cápita.
- Densidad de población
- Número de transacciones por habitante y año.

## Estudio de mercado

Nº	Dirección	Precio neto	Localidad / Municipio	Valor unitario
1	CALLE RÍO JÚCAR 1 Vivienda en edificio. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (37,8345 -0,802). CP: 30740 Superficie construida computable: 69,00m². Superficie útil: 55,20m². (2 D + 1 B). Ascensor: Sí. Antigüedad real estimada: 14 años. Conservación exterior: Media. Calidad del edificio: Media. Calidad interior: Media-Baja. Oferta de venta: API. P.V.P.: 159.000,00€. Precio neto: 154.230,00€ [*1]. Observaciones : Vvienda en edificio.	154.230,00 €	SAN PEDRO DEL PINATAR	2.235,22 €/m²
2	CALLE RÍO JÚCAR 2 Vivienda en edificio. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (37,8345 -0,802378). CP: 30740 Superficie construida computable: 82,49m². Superficie útil: 63,51m². (2 D + 1 B). Ascensor: Sí. Antigüedad real estimada: 14 años. Conservación exterior: Media. Calidad del edificio: Media. Calidad interior: Media-Baja. Oferta de venta: API. P.V.P.: 199.500,00€. Precio neto: 193.515,00€ [*1]. Observaciones : Piso en edificio.	193.515,00 €	SAN PEDRO DEL PINATAR	2.345,92 €/m²
3	CALLE VIRGEN DEL PILAR 32 Vivienda en edificio. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (37,8617 -0,763879). CP: 03191 Superficie construida computable: 90,40m². Superficie útil: 69,60m². (3 D + 2 B). Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 30 años. Conservación exterior: Media. Calidad del edificio: Media Baja. Calidad interior: Media-Baja. Oferta de venta: API. P.V.P.: 159.000,00€. Precio neto: 144.230,00€ [*1]. Observaciones : Apartamento a solo 100 metros de la playa. Situado en la primera planta, ofrece una gran privacidad, además de una excelente luminosidad y ventilación..	144.230,00 €	TORRE DE LA HORADADA (PILAR DE LA HORADADA)	1.595,46 €/m²
4	CALLE CAMPOAMOR 75 Vivienda en edificio. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (37,8199 -0,781238). CP: 30740 Superficie construida computable: 87,00m². Superficie útil: 69,60m². (3 D + 1 B). Ascensor: Sí. Antigüedad real estimada: 28 años. Conservación exterior: Media. Calidad del edificio: Media. Calidad interior: Media-Baja. Oferta de venta: API. P.V.P.: 199.000,00€. Precio neto: 193.030,00€ [*1]. Observaciones : Apartamento frente a la playa de Villanitos. Espectaculares vistas al mar menor las que podrá disfrutar desde la terraza de este apartamento reformado que consta de 3 dormitorios, amplio salón comedor, cocina independiente, baño y terraza. .	193.030,00 €	SAN PEDRO DEL PINATAR	2.218,74 €/m²
5	CALLE CAMPOAMOR 53 Vivienda en edificio. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (37,8199 -0,781878). CP: 30740 Superficie construida computable: 75,00m². Superficie útil: 60,00m². (2 D + 1 B). Ascensor: Sí. Antigüedad real estimada: 26 años. Conservación exterior: Media. Calidad del edificio: Media. Calidad interior: Media-Baja. Oferta de venta: API. P.V.P.: 130.000,00€. Precio neto: 126.100,00€ [*1]. Observaciones : La propiedad consta de 2 dormitorios amplios, un salón comedor con terraza y 1 baño completo, además de una cocina independiente grande y un patio interior de grandes dimensiones. Totalmente amueblado y equipado con electrodomésticos.	126.100,00 €	SAN PEDRO DEL PINATAR	1.681,33 €/m²
6	CALLE CRUCERO CANARIAS 3 Vivienda en edificio. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (37,8203 -0,777945). CP: 30740 Superficie construida computable: 80,00m². Superficie útil: 64,00m². (2 D + 1 B). Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 17 años. Conservación exterior: Media. Calidad del edificio: Media Baja. Calidad interior: Media-Baja. Oferta de venta: API. P.V.P.: 199.900,00€. Precio neto: 183.908,00€ [*3]. Observaciones : Esta vivienda cuenta con 2 dormitorios dobles, 1 cuarto de baño espacioso con ducha, una cocina con ventana y cuarto de lavadora..	183.908,00 €	SAN PEDRO DEL PINATAR	2.298,85 €/m²

[\*1] El valor del precio de la oferta en el mercado se ha visto corregido en un porcentaje determinado (%) a efectos de eliminar los honorarios de la empresa intermediaria que comercializa el mismo.

[\*2] El valor del inmueble ofertado en el mercado por el propietario se ha visto corregido en un porcentaje determinado (%) debido a que es posible la bajada efectiva del valor en la transmisión efectiva del mismo, según se ha podido comprobar.

[\*3] El valor ofertado del inmueble se ha visto ajustado a la baja en un porcentaje determinado (%) debido a que se ha eliminado del valor los honorarios de intermediación de la empresa comercializadora que tramita su oferta de venta así como un ajuste debido a que el precio final de oferta se ha comprobado que se está dispuesto a negociar a la baja en la venta efectiva del mismo.

[\*4] El valor ofertado del inmueble se ha comprobado que se corresponde con un valor ajustado a su mercado y, por lo tanto, no procede reducirlo, considerándolo un valor efectivo de posible transacción.

## Coefficientes de homogeneización

Nº	Dirección	Antigüedad conservación	Calidad edificio	Calidad inmueble	Tipología inmueble	Ubicación concreta	Otros componentes
1	CALLE RÍO JÚCAR 1	-0,86 %	-0,46 %	0,65 %	0,00 %	0,00 %	3,69 %
2	CALLE RÍO JÚCAR 2	-0,84 %	-0,46 %	0,65 %	0,00 %	0,00 %	--
3	CALLE VIRGEN DEL PILAR 32	6,79 %	0,58 %	1,08 %	0,00 %	0,00 %	3,69 %
4	CALLE CAMPOAMOR 75	5,17 %	-0,12 %	1,29 %	0,00 %	0,00 %	--
5	CALLE CAMPOAMOR 53	4,77 %	-0,12 %	0,86 %	0,00 %	0,00 %	--
6	CALLE CRUCERO CANARIAS 3	0,42 %	0,39 %	0,43 %	0,00 %	0,00 %	--

Para la obtención de los coeficientes finales de homogeneización se han segmentado de forma concreta los correspondientes a la antigüedad, situación en mercado local, calidad del edificio e inmueble, así como el de las tipologías compatibles. Por último se ha utilizado un componente denominado de forma genérica "otros componentes" que tiene en cuenta de forma discrecional, la singularidad, calidad de vistas y situación relativa.

### Homogeneización

Nº	Dirección	Grado de comparabilidad	Unitario origen	Coficiente homogeneización	Unitario homogeneizado
1	CALLE RÍO JÚCAR 1	Medio	2.235,22	1,02991	2.302,07
2	CALLE RÍO JÚCAR 2	Medio	2.345,92	0,99345	2.330,56
3	CALLE VIRGEN DEL PILAR 32	Medio	1.595,46	1,12576	1.796,10
4	CALLE CAMPOAMOR 75	Medio	2.218,74	1,06399	2.360,72
5	CALLE CAMPOAMOR 53	Medio	1.681,33	1,05544	1.774,55
6	CALLE CRUCERO CANARIAS 3	Máximo	2.298,85	1,01245	2.327,48
Valor homogéneo adoptado (€/m²)					2.148,58

Para el sondeo nº 4, se está valorando un inmueble con una antigüedad dispar respecto el conjunto de sondeos en la zona donde se ubica.

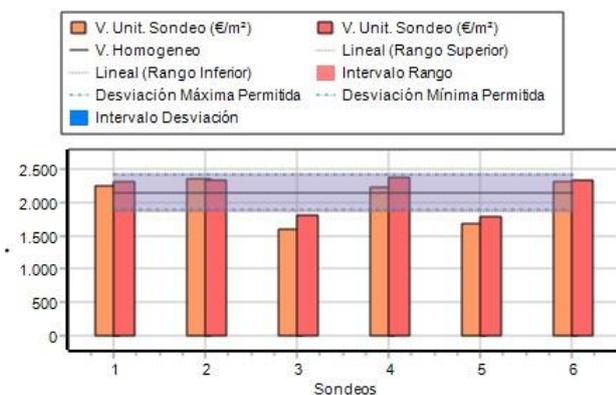
### Criterios de homogeneización pormenorizados

La selección de los testigos de mercado a incorporar siguen una lógica en cuanto deben cumplir unos mínimos establecidos en cuanto al Grado de Comparabilidad para utilizarse en cuanto a la tipología de uso, superficie computable y edad de cálculo considerada.

Los testigos de mercado se homogeneizan en función de los siguientes conceptos:

- ANTIGÜEDAD. Se compara la edad estimada del testigo de mercado con la adoptada para el inmueble a valorar, determinando porcentajes de valor de subida/bajada en cuanto los años de diferencia entre ambas edades.
- CALIDAD EDIFICIO-INTERIOR. Se compara la calidad del testigo de mercado con la del inmueble a valorar. Dicha calidad se encuentra ubicada en el rango de Alta / M-alta / Media / M-baja / Baja, con una puntuación automática en función de la tipología constructiva e instalaciones del inmueble (tanto del testigo de mercado como del inmueble a comparar). En función de la diferencia de la puntuación entre la calidad de edificio del testigo de mercado y el inmueble a valorar, se sube/baja porcentualmente el sondeo.
- TIPO DE INMUEBLE. En función de la tipología del inmueble (vivienda en edificio (piso) / vivienda ático / unifamiliar adosada / unifamiliar aislada, ... se compara con la de los distintos testigos de mercado. Conforme la tipología sea coincidente o no ajustará o no la homogeneización con un % determinado.
- UBICACIÓN CONCRETA. Se compara la ubicación concreta de los testigos de mercado utilizados con el inmueble a valorar. Conforme el inmueble se encuentre en una ubicación mucho mejor, mejor, semejante, peor o mucho peor, se ajustará en una proporción determinada el % de ajuste a los testigos de mercado.

### Histograma de valores y situación en los mercados locales



### Observaciones de la homogeneización

El Valor homogeneizado de 2148.58 €/m², se ha obtenido mediante el ajuste de las muestras con una desviación típica de 282.07 €/m² sobre el valor medio. Para la elección de los testigos se ha tenido en cuenta el grado de comparabilidad que contempla, entre otros, la ubicación, superficie, antigüedad, fecha y tipologías análogas. La muestra obtenida, indica que la población de inmuebles comparables en este mercado local se distribuye normalmente, por lo que el valor unitario medio oscila entre los 1866.51 €/m² y 2430.65 €/m².

### Resumen de valores unitarios adoptados por elemento

Tipología	Superficie adoptada (m²)	Valor homogéneo adoptado (€/m²)	Coficiente ajuste	Valor unitario adoptado
Piso PL.1º C	88,42	2.148,58	--	--

## Sondeos de mercado Aparcamientos

### Estudio de mercado

Nº	Dirección	Precio neto	Localidad / Municipio	Valor unitario
1	CALLE MAR NEGRO 10 Garaje en edificio. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (37,8248 -0,78594). CP: 30740 Superficie construida computable: 32,00m². Superficie útil: 13,44m². Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 28 años. Conservación exterior: Media. Oferta de venta: API. P.V.P.: 9.500,00€. Precio neto: 9.215,00€ [*1]. Observaciones : Plaza de garaje en planta sótano.	9.215,00 €	SAN PEDRO DEL PINATAR	287,97 €/m²
2	CALLE EL GRECO 19 Garaje en edificio. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (37,8364 -0,784313). CP: 30740 Superficie construida computable: 27,00m². Superficie útil: 11,34m². Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 17 años. Conservación exterior: Media. Oferta de venta: Particular. P.V.P.: 9.000,00€. Precio neto: 9.000,00€ [*4]. Observaciones : Plaza de garaje en sótano.	9.000,00 €	SAN PEDRO DEL PINATAR	333,33 €/m²
3	CALLE TORRE PACHECO 13 Garaje en edificio. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (37,8302 -0,790467). CP: 30740 Superficie construida computable: 24,25m². Superficie útil: 10,11m². Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 20 años. Conservación exterior: Media. Oferta de venta: Otros (Web, etc.). P.V.P.: 7.900,00€. Precio neto: 7.268,00€ [*3]. Observaciones : Plaza de parking en planta sótano de edificio residencial, ubicado entre las calles Guzmán Bueno,.	7.268,00 €	SAN PEDRO DEL PINATAR	299,71 €/m²
4	AVENIDA GRAN VIA LA MANGA- URB. OASIS 12 Garaje en edificio. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (37,7493 -0,737858). CP: 30380 Superficie construida computable: 26,40m². Superficie útil: 11,00m². Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 30 años. Conservación exterior: Media. Oferta de venta: API. P.V.P.: 9.500,00€. Precio neto: 9.215,00€ [*1]. Observaciones : Plaza de garaje en planta sótano.	9.215,00 €	-- (SAN JAVIER)	349,05 €/m²
5	AVENIDA GRAN VIA LA MANGA- URB. LOS MIRADORES DEL PUERTO 10 Garaje en edificio. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (37,7483 -0,740039). CP: 30380 Superficie construida computable: 28,00m². Superficie útil: 11,76m². Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 20 años. Conservación exterior: Media. Oferta de venta: API. P.V.P.: 10.000,00€. Precio neto: 9.700,00€ [*1]. Observaciones : Plaza de garaje en planta sótano.	9.700,00 €	-- (SAN JAVIER)	346,43 €/m²
6	CALLE GALEÓN 56 Garaje en edificio. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (37,8696 -0,763566). CP: 03191 Superficie construida computable: 42,30m². Superficie útil: 17,64m². Ascensor: Sí. Antigüedad real estimada: 15 años. Conservación exterior: Media. Oferta de venta: Particular. P.V.P.: 19.500,00€. Precio neto: 18.525,00€ [*2]. Observaciones : Plaza de garaje de nueva edificación a escasos 50 metros de la Plaza Nueva..	18.525,00 €	TORRE DE LA HORADADA (PILAR DE LA HORADADA)	437,94 €/m²

[\*1] El valor del precio de la oferta en el mercado se ha visto corregido en un porcentaje determinado (%) a efectos de eliminar los honorarios de la empresa intermediaria que comercializa el mismo.

[\*2] El valor del inmueble ofertado en el mercado por el propietario se ha visto corregido en un porcentaje determinado (%) debido a que es posible la bajada efectiva del valor en la transmisión efectiva del mismo, según se ha podido comprobar.

[\*3] El valor ofertado del inmueble se ha visto ajustado a la baja en un porcentaje determinado (%) debido a que se ha eliminado del valor los honorarios de intermediación de la empresa comercializadora que tramita su oferta de venta así como un ajuste debido a que el precio final de oferta se ha comprobado que se está dispuesto a negociar a la baja en la venta efectiva del mismo.

[\*4] El valor ofertado del inmueble se ha comprobado que se corresponde con un valor ajustado a su mercado y, por lo tanto, no procede reducirlo, considerándolo un valor efectivo de posible transacción.

### Coefficientes de homogeneización

Nº	Dirección	Antigüedad conservación	Calidad edificio	Calidad inmueble	Superficie	Situación	Características
1	CALLE MAR NEGRO 10	--	--	--	1,20	1,10	1,00
2	CALLE EL GRECO 19	--	--	--	1,20	1,00	1,00
3	CALLE TORRE PACHECO 13	--	--	--	1,20	1,10	1,00
4	AVENIDA GRAN VIA LA MANGA- URB. OASIS 12	--	--	--	1,10	1,00	1,00
5	AVENIDA GRAN VIA LA MANGA- URB. LOS MIRADORES DEL PUERTO 10	--	--	--	1,10	1,00	1,00
6	CALLE GALEÓN 56	--	--	--	1,00	1,00	1,00

## Homogeneización

Nº	Dirección	Grado de comparabilidad	Unitario origen	Coefficiente homogeneización	Unitario homogeneizado
1	CALLE MAR NEGRO 10	Mínimo	287,97	1,32000	380,12
2	CALLE EL GRECO 19	Máximo	333,33	1,20000	400,00
3	CALLE TORRE PACHECO 13	Mínimo	299,71	1,32000	395,62
4	AVENIDA GRAN VIA LA MANGA- URB. OASIS 12	Máximo	349,05	1,10000	383,96
5	AVENIDA GRAN VIA LA MANGA- URB. LOS MIRADORES DEL PUERTO 10	Mínimo	346,43	1,10000	381,07
6	CALLE GALEÓN 56	Mínimo	437,94	1,00000	437,94
Valor homogéneo adoptado (€/m <sup>2</sup> )					396,45

## Criterios de homogeneización pormenorizados

La selección de los testigos de mercado a incorporar sigue una lógica en cuanto a que deben cumplir unos mínimos establecidos para utilizarse según entorno homogéneo donde se ubican y superficie de estos.

En la homogeneización se tienen en cuenta, por tanto, principalmente la situación relativa de los testigos respecto al valorado, así como la diferencia de superficie o características de este.

En cuanto al concepto "situación" se evaluará, al disponerse ya los testigos seleccionados en el mercado local homogéneo donde se ubica el inmueble a valorar, la mejor o peor posición concreta de cada uno de los mismos respecto a la situación del elemento a valorar.

El concepto "superficie" corregirá (ya dentro de unos rangos de superficie admitidos en la práctica como homogéneos para el tipo de inmueble valorado) la incidencia al alza o a la baja en el unitario de precio dependiendo de la oferta de una menor o mayor superficie.

El concepto "características" evaluará la disposición en cuanto a ubicación relativa dentro de un inmueble (planta de sótano, bajocubierta,...), facilidad de maniobrabilidad o cercanía/lejanía al acceso en el caso de elementos de aparcamiento o almacenaje, etc.

En función de dichos coeficientes se calculará el coeficiente de homogeneización global que, aplicado al valor neto (\*) origen del testigo de mercado corregirá el unitario a considerar a la baja o al alza respecto el elemento valorado.

## Histograma de valores y situación en los mercados locales



## Observaciones de la homogeneización

El Valor homogeneizado de 396.45 €/m<sup>2</sup>, se ha obtenido mediante el ajuste de las muestras con una desviación típica de 21.88 €/m<sup>2</sup> sobre el valor medio. Para la elección de los testigos se ha tenido en cuenta el grado de comparabilidad que contempla, entre otros, la ubicación, superficie, antigüedad, fecha y tipologías análogas. La muestra obtenida, indica que la población de inmuebles comparables en este mercado local se distribuye normalmente, por lo que el valor unitario medio oscila entre los 374.57 €/m<sup>2</sup> y 418.33 €/m<sup>2</sup>.

## Resumen de valores unitarios adoptados por elemento

Tipología	Superficie adoptada (m <sup>2</sup> )	Valor homogéneo adoptado (€/m <sup>2</sup> )	Coefficiente ajuste	Valor unitario adoptado
Garaje 2 Semisótano -1 14	26,83	396,45	--	--

## 9. CÁLCULO DE VALORES

Los métodos adoptados en el presente informe son:

Método del coste o reemplazamiento

Método de comparación

### Valor Residual (Método 4, 8 ó 9)

La repercusión de suelo se ha calculado de acuerdo a la siguiente fórmula:

Repercusión de suelo =  $(Vm-B^0) - (Cc+Gn)$ , donde:

Vm = Valor de mercado a nuevo (euros/m<sup>2</sup>)

B<sup>0</sup> = Margen de beneficio del promotor medio

Cc = Coste de Construcción

Gn = Gastos necesarios

Método 4	Valor mercado a nuevo €/m <sup>2</sup>	Beneficio promotor adoptado %	Coste de construcción + Gastos medio considerado €/m <sup>2</sup>	Valor unitario repercusión de suelo estático €/m <sup>2</sup>
Residencial altura(Sobre rasante)	2.500,00	24,00	849,38	1.050,62
Aparcamientos(Bajo rasante)	550,00	20,00	387,50	52,50

Justificación beneficio promotor: Se adopta una tasa de Beneficio inferior a la del uso principal del bien valorado, debido a que se propone realizar un cálculo residual en función del uso característico del suelo.

Después de comprobar que existe información suficiente sobre la comercialización en la zona y por ello, adoptar como valor de mercado el de comparación, a la hora de justificar por el método residual el valor del suelo del inmueble, el valor de mercado a nuevo (Eur/m<sup>2</sup>) de cada uno de los usos especificados en la tabla se corresponde con un estudio en el mercado local del posible valor de venta de un inmueble de Obra Nueva de características medias en la zona a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación.

### Justificación del Valor del Coste de Construcción / Gastos necesarios

Se considera como coste de la construcción el de ejecución por contrata, que será la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor.

Los costes de construcción utilizados en el presente informe provienen de un estudio interno de la sociedad en los distintos mercados locales a partir de la información directa de distintos participantes en el mercado de la construcción junto a datos de publicaciones sectoriales, generando unos rangos de costes unitarios de construcción adecuados a la tipología constructiva y entorno donde se ubican los inmuebles.

El coste unitario de construcción considerado en el presente informe está dentro del rango medio utilizado para la tipología constructiva valorada en el entorno donde se ubica, debido a que posee una complejidad técnica y unas calidades de acabados dentro del rango medio para el nivel de calidad considerado del inmueble.

Zona geográfica MURCIA

Tipología	Fecha versión	Calidad inmueble	Mínimo coste construcción (€/m <sup>2</sup> )	Máximo coste construcción (€/m <sup>2</sup> )	Valor medio construcción s/g (€/m <sup>2</sup> )
GAR	05/05/2022	Media	246,00	374,00	310,00
VIVPLURI	05/05/2022	Media	589,00	770,00	679,50

Los gastos necesarios serán los medios del mercado según las características del inmueble objeto de valoración, con independencia de quien pueda acometer el reemplazamiento. Se incluyen, entre otros, los siguientes: impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble, honorarios técnicos por proyectos y dirección de obras u otros necesarios, costes de licencias y tasas de la construcción, importe de primas de seguros obligatorios de la edificación y de honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas, gastos de administración del promotor y los debidos a otros estudios necesarios.

No se consideran dentro de dichos gastos ni el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.

Agrupación	Capítulo	Título	Concepto	Base (€)	Porcentaje (%)
------------	----------	--------	----------	----------	----------------

Agrupación	Capítulo	Título	Concepto	Base (€)	Porcentaje (%)			
Piso PL.1º C	C.1 HONORARIOS TÉCNICOS	C.1.1 Dirección de Obras	C.1.1.1 Honorarios Dirección Obras	50.897,23	5,10			
			C.1.2 Proyectos - Honorarios Proyectos	50.897,23	5,95			
		C.2 LICENCIAS, TASAS Y SEGURO DECENAL	C.2.1 Tasas	C.2.1.1 Tasas	50.897,23	0,20		
				C.2.2 Licencias	50.897,23	4,00		
			C.2.3 Seguros	C.2.3.1 Seguro Decenal	72.681,24	0,40		
	C.3 OTROS SEGUROS Y ARANCELES			C.3.1 Escrituras + Registro Propiedad	92.895,82	2,00		
	C.4 IMPUESTOS NO RECUPERABLES	C.4.1 AJD	C.4.1.1 Préstamo Hipotecario	50.897,23	0,75			
			C.4.1.2 DON + DH	50.897,23	1,00			
		C.5 ADMINISTRACIÓN PROMOTOR	C.5.1 Administración	C.5.1.1 Gastos Administración promotor	60.567,70	1,50		
			Garaje 2 Semisótano -1 14	C.1 HONORARIOS TÉCNICOS	C.1.1 Dirección de Obras	C.1.1.1 Honorarios Dirección Obras	6.763,87	5,10
						C.1.2 Proyectos - Honorarios Proyectos	6.763,87	5,95
	C.2 LICENCIAS, TASAS Y SEGURO DECENAL	C.2.1 Tasas			C.2.1.1 Tasas	6.763,87	0,20	
					C.2.2 Licencias	6.763,87	4,00	
		C.2.3 Seguros			C.2.3.1 Seguro Decenal	9.658,80	0,40	
				C.3 OTROS SEGUROS Y ARANCELES	C.3.1 Escrituras + Registro Propiedad	C.3.1.1 Compra suelo	1.408,58	2,00
C.3.1.2 DON y DH	9.658,80	2,00						
C.4 IMPUESTOS NO RECUPERABLES	C.4.1 AJD	C.4.1.1 Préstamo Hipotecario			6.763,87	0,75		
		C.4.1.2 DON + DH		6.763,87	1,00			
	C.5 ADMINISTRACIÓN PROMOTOR	C.5.1 Administración		C.5.1.1 Gastos Administración promotor	8.049,00	1,50		

## Coste de reemplazamiento o reposición bruto

### Valores unitarios

El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

Tipología	Superficie adoptada (m²)	Repercusión del suelo (€/m²)	Valor construcc. sin gastos (€/m²)	Valor otros gastos (€/m²)	(*1)	C.R.B. unitario (€/m²)
Piso PL.1º C	88,42	1.050,62	685,00	160,98	23,50	1.896,60
Garaje 2 Semisótano -1 14	26,83	52,50	300,00	62,34	20,78	414,84

(\*1) Porcentaje valor otros gastos respecto del valor de construcción

### Valores totales

Tipología	Superficie adoptada (m <sup>2</sup> )	Valor del suelo (€)	Coste construcción sin gasto (€)	Coste gastos necesarios (€)	Valor construcc. total (€)	Valor reposición bruto (€)
Piso PL.1º C	88,42	92.895,82	60.567,70	14.233,85	74.801,55	167.697,37
Garaje 2 Semisótano -1 14	26,83	1.408,58	8.049,00	1.672,58	9.721,58	11.130,16

Valor del suelo (€)	94.304,40
Valor de la construcción a nuevo (€)	84.523,13
<b>Valor de reposición bruto (€)</b>	<b>178.827,53</b>

### Coste de reemplazamiento o reposición neto

El valor de reemplazamiento neto o actual (CRN) es el resultado de deducir del coste de reposición bruto (CRB) la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

Tipología	Superficie adoptada (m <sup>2</sup> )	Depreciación física (%)		Depreciación funcional (%)	C.R.N. unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valor del suelo (€)	Valor de la construcción depreciado (€)	Valor reposición neto (€)
		Real	Adoptada					
Piso PL.1º C	88,42	38,00	16,00	0,00	1.761,24	92.895,82	62.833,30	155.729,12
Garaje 2 Semisótano -1 14	26,83	38,00	16,00	0,00	356,87	1.408,58	8.166,13	9.574,71

Valor del suelo (€)	94.304,40
Valor de la construcción depreciado (€)	--
<b>Valor de reposición neto (€)</b>	<b>165.303,83</b>

### Valor por aplicación del método de comparación y comparación ajustada

Tipología	Superficie adoptada (m <sup>2</sup> )	V.unitario sin equipamient. adoptado (€/m <sup>2</sup> )	Coficiente "K" de mercado resultante	Valor por comparación asignado (€)	Coficiente de ajuste / hipotecario	Valor por comparación ajustado (€)	Valor comparación con anejos (€)
Piso PL.1º C	88,42	2.148,58	1,22	189.977,44	--	--	189.977,44
Garaje 2 Semisótano -1 14	26,83	396,45	1,11	10.636,75	--	--	10.636,75

Valor total por comparación (€)	200.614,19
Valor total por comparación ajustado (€)	--
<b>Valor total por comparación con anejos/mejoras (€)</b>	<b>200.614,19</b>

No concurren los requisitos especificados en el artículo 12.3 de la orden ECO 805/2003 que justifiquen la aplicación del coeficiente hipotecario para la corrección del valor hipotecario.

## 10. RESUMEN DE VALORES AGRUPADOS

No procede la impresión de este capítulo

## 11. VALOR DE TASACIÓN / HIPOTECARIO

### Desglose de valores de coste y mercado por finca registral

Identificador del bien	Superficie edificación adoptada (m <sup>2</sup> )	Valor reposición bruto (€)	Valor reposición neto (€)	Valor de mercado (€) (*1)	Valor máximo legal (€)
<b>Finca/componente 15171</b>	<b>88,42</b>	<b>167.697,37</b>	<b>155.729,12</b>	<b>189.977,44</b>	--
Piso PL.1º C	88,42	167.697,37	155.729,12	189.977,44	--
<b>Finca/componente 15179/14</b>	<b>26,83</b>	<b>11.130,16</b>	<b>9.574,71</b>	<b>10.636,75</b>	--
Garaje 2 Semisótano -1 14	26,83	11.130,16	9.574,71	10.636,75	--
<b>Totales (€)</b>	<b>115,25</b>			<b>200.614,19</b>	

(\*1) Valor de mercado, no necesariamente coincidente con el valor de compraventa.

### Desglose de valores de coste y mercado por finca registral

Identificador del bien	Superficie edificación adoptada (m <sup>2</sup> )	Valor reposición bruto (€)	Valor reposición neto (€)	Valor de mercado (€ (*1))	Valor máximo legal (€)
------------------------	---	----------------------------	---------------------------	---------------------------	------------------------

El valor de mercado expresado en la presente tabla corresponde al menor valor de los calculados por los procedimientos anteriores, pudiendo ser el valor final del informe otro distinto justificado en el siguiente apartado

### Desglose de valores de tasación por finca registral

Identificador del bien	Superficie edificación adoptada (m <sup>2</sup> )	Valor del suelo (€)	Valor de seguro construcción (€ (*1))	Valor de seguro hipotecario (€ (*2))	Valor de tasación / hipotecario (€)
<b>Finca/componente 15171</b>	<b>88,42</b>	<b>92.895,82</b>	<b>74.801,55</b>	<b>97.081,62</b>	<b>189.977,44</b>
Piso PL.1º C	88,42	92.895,82	74.801,55	97.081,62	189.977,44
<b>Finca/componente 15179/14</b>	<b>26,83</b>	<b>1.408,58</b>	<b>9.721,58</b>	<b>9.228,17</b>	<b>10.636,75</b>
Garaje 2 Semisótano -1 14	26,83	1.408,58	9.721,58	9.228,17	10.636,75
<b>Totales (€)</b>	<b>115,25</b>	<b>94.304,40</b>	<b>84.523,13</b>	<b>106.309,79</b>	<b>200.614,19</b>

(\*1) Valor de seguro a efectos de asegurar el CC a nuevo

(\*2) Valor de seguro según art. 10 del RD 716/2009

**Valor total de tasación**

**200.614,19 €**

Equivalente a doscientos mil seiscientos catorce euros con diecinueve céntimos.

**Valor hipotecario**

**200.614,19 €**

Equivalente a doscientos mil seiscientos catorce euros con diecinueve céntimos.

(Garantía Hipotecaria) Determinar, como valor de tasación, el Valor Hipotecario del bien inmueble que ha de servir de garantía de un crédito hipotecario que pueda formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario (referencia normativa que debe entenderse hecha al Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de la directiva de la Unión Europea en la materia de bonos garantizados, en virtud de lo indicado en la disposición final sexta del mismo).

La finalidad de la presente tasación está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras (publicada en el BOE de 9.04.2003, en lo que aplica para la finalidad prevista en su artículo 2. a). La tasación se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la misma.

## 12. RESERVAS DEL INFORME

### Condicionantes

El presente informe carece de condicionantes.

### Advertencias generales

**[DIF1][A1]** A3RB - (DESCRIPCIÓN REGISTRAL INCOMPLETA - DIRECCIÓN / LINDEROS-) DISCREPANCIAS ENTRE REALIDAD FÍSICA Y DESCRIPCIÓN REGISTRAL SIN DUDAS SOBRE IDENTIFICACIÓN O CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES: Se advierte que existen discrepancias entre la descripción registral y la realidad física comprobada, que no inducen a dudar de su identificación o características del inmueble, en cuanto a: Comprobación de la dirección. Dirección no coincidente pero identificable En la documentación registral no se ha actualizado el número de policía, siendo este el nº 63.

### Observaciones

O3VM - COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN INFERIOR AL TABULADO: La depreciación por antigüedad aplicada al inmueble es menor que la que le corresponde por su edad inicial, debido a las reformas que ha sufrido en el tiempo y la conservación que presenta en la visita.

### 13. FECHAS DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

#### Fechas informe y otros intervinientes

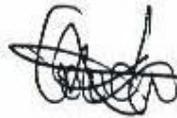
Fecha de visita	07/04/2025
Fecha de emisión del informe	16/04/2025
Fecha límite de validez hasta	16/10/2025
Tasador	ANTONIO MOREL MARTINEZ
Titulación	ARQUITECTO TECNICO

Este informe consta de 18 páginas numeradas de la 1 a la 17 y anexos numerados.

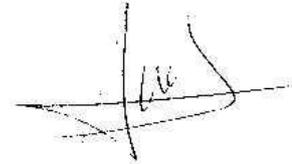
#### Firmas



En representación de VALMESA, Valoraciones Mediterráneo, S.A.



SUPERVISOR  
MARIA CONCEPCION GARCIA CANOVAS  
ARQUITECTO TECNICO  
COLEGIADO 1155 en MURCIA



TASADOR ANTONIO MOREL MARTINEZ  
ARQUITECTO TECNICO  
COLEGIADO 1020 en MURCIA

## ANEXO - REGULACIÓN, ALCANCE Y LIMITACIONES DE LA TASACIÓN

**1.- EL INFORME/CERTIFICADO DE TASACIÓN AL QUE QUEDA ANEXO ESTE DOCUMENTO TIENE COMO FINALIDAD DETERMINAR, COMO VALOR DE TASACIÓN, EL VALOR HIPOTECARIO DEL BIEN INMUEBLE, PARA QUE PUEDA SERVIR DE GARANTÍA DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO QUE PUEDA FORMAR PARTE DE LA CARTERA DE COBERTURA DE LOS TÍTULOS HIPOTECARIOS (ECO.A)**

Objeto y aplicabilidad: Inmuebles garantía de préstamos hipotecarios.

**El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.**

**2.- LA PRESENTE TASACIÓN ESTÁ SUJETA A UNA NORMATIVA ESPAÑOLA ESPECÍFICA Y DE CUMPLIMIENTO OBLIGATORIO** en concreto La Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y sus normas de desarrollo (referencia normativa que debe entenderse hecha al Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de la directiva de la Unión Europea en la materia de bonos garantizados, en virtud de lo indicado en la disposición final sexta del mismo), diversas normas dictadas por el Banco de España para valoración de inmuebles y colaterales de las entidades de crédito, así como la Ley de Enjuiciamiento Civil (por ejemplo en su artículo 682.2.1º), exigen que las tasaciones, sean realizadas:

A) RESPECTO A LA PROPIA TASACIÓN: De acuerdo con la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, por normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras (publicada en el BOE de 9.02.2003) así como en sus posteriores modificaciones, en lo que se aplica para la finalidad prevista en su artículo 2. A) "garantía hipotecaria de préstamos y créditos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios de una entidad bancaria" y posteriores modificaciones a la misma.

B) RESPECTO A LA SOCIEDAD DE TASACIÓN AUTORA DEL INFORME: Necesariamente por una Sociedad de Tasación Homologada, registrada y supervisada por el Banco de España. Además las Sociedades de Tasación están sujetas a las normas establecidas en el Real Decreto 775/1997, sobre régimen jurídico de homologación de servicios y sociedades de tasación (BOE de 13.06.1997), en los aspectos que regulan las competencias profesionales del facultativo y de la sociedad de tasación que suscriben el informe, así como las normas de conducta a las que ambos quedan sujetos.

**3.- EL VALOR DE TASACIÓN QUE CALCULA/SE CONTIENE EN EL INFORME/CERTIFICADO DE TASACIÓN DEL QUE ESTE DOCUMENTO ES ANEXO ES EL VALOR HIPOTECARIO DEL BIEN, con BASE DE VALOR** definido en la normativa española y de la Unión Europea como "una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes".

Dicho valor se ha estimado a través de la/s metodologías señaladas tanto en el Informe como Certificado que lo resume.

Además y a efectos de seguro de daños con el que debe contar el inmueble para ser movilizado en el marco del mercado hipotecario, el presente informe calcula y aplica el Valor de reemplazamiento bruto o a nuevo del inmueble, definido como la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales, todo ello excluyendo el valor del suelo donde se sitúa el inmueble y deducida la depreciación física y funcional del inmueble actual.

En el apartado 2. Identificación y Localización del expediente se incorporan la información procedente de las fuentes especificadas en "Datos registrales" y "Datos catastrales" (Sede Electrónica del Catastro) así como en el apartado 6. Situación urbanística queda especificada las características urbanísticas comprobadas por la Sociedad de Tasación del ayuntamiento de la localidad donde se ubica. En el capítulo 3. Comprobaciones y documentación, las especificadas en concreto en el apartado "Resultado de las comprobaciones por identificación" queda expresado si se ha realizado o no visita interior al inmueble valorado. En el capítulo 8. Análisis del mercado, en concreto "Sondeos de mercado" se precisa la naturaleza de los datos de mercado (ya se trate de transacciones reales de compra o alquiler, de ofertas ajustadas). En el capítulo 9. Cálculo de valores, quedarán justificados los costes de ejecución de obras, de rentas producidas por la explotación del bien, etc., utilizados en la estimación del valor de tasación.

### 4.- ASUNCIONES ESPECIALES

A efectos de las asunciones que se han llevado a cabo en el informe serán las especificadas en:

- capítulo 3. Comprobaciones y documentación. Las especificadas en concreto en el apartado "Resultado de las comprobaciones por identificación";
- capítulo 5. Descripción y superficies. En concreto las especificadas en el "Cuadro de comprobación de superficies".

El resto de asunciones como es el caso de hipótesis de edificio terminado (en los casos de valoración de un inmueble en proyecto o en construcción), inmueble arrendado o libre de inquilinos o el estado de protección de una vivienda sujeta a algún tipo de protección oficial se expresan en el informe en el capítulo 7. Documentación legal, régimen de protección, tenencia y ocupación.

### 5.- ALCANCE DEL INFORME

El presente informe al establecer como valor de tasación el valor hipotecario del bien inmueble pretende ofrecer al potencial prestamista de un préstamo hipotecario una referencia del valor del inmueble como garantía del préstamo. Dicho valor no debería por tanto servir como referencia del valor de mercado del inmueble ni, por tanto, de su eventual precio en el mercado en el momento de la valoración.

### 6.- CAUTELAS

Valoraciones Mediterráneo, S.A. (VALMESA), emite el presente informe de valoración de acuerdo a la documentación obtenida de los registros públicos de la Propiedad y de Catastro así como de otras documentaciones aportada por el cliente o por terceros.

Dichas documentaciones se consideran fidedignas y completas; salvo que se indique lo contrario, no se verifica la certeza de la misma y, por tanto, VALMESA NO asume responsabilidad sobre su veracidad o posibles incorrecciones o erratas que contengan y sobre las consecuencias que esta pueda traer sobre el valor de tasación.

En caso de que se hayan detectado discrepancias entre la realidad observada y alguno de los documentos, VALMESA ha adoptado la información más realista aunándola con el principio de prudencia a efectos de adoptarla en la presente valoración.

VALMESA no se responsabiliza del uso de este informe para una finalidad distinta para la que ha emitido este informe de tasación. El presente informe se ha realizado para uso exclusivo del solicitante y para la finalidad expresada. VALMESA no asume responsabilidad por su uso por terceros, salvo en el supuesto que la finalidad sea Garantía hipotecaria de créditos o préstamos (Art.2 Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo) respecto de las Entidades financieras a que se dirija el mismo.

VALMESA no posee ningún interés específico en la valoración.

A efectos de la visita realizada al inmueble, se ha limitado a una inspección ocular con acceso al interior del mismo, pero no se han realizado ningún tipo de comprobación sobre estados estado constructivo o estructural de la edificación ni de instalaciones o cualquier elemento oculto a la vista, por lo que el presente informe no constituye en ningún caso un informe pericial sobre dichos aspectos del inmueble valorado. Respecto a los terrenos, no se han efectuado mediciones topográficas ni estudios medioambientales, por lo que no son objeto de este informe este tipo de actuación.

En la tasación del inmueble se han considerado las servidumbres, cargas, arrendamientos o cualquier otra limitación que contempla el informe. Por tanto para cualquier otra carga o afección distinta a las tenidas en cuenta, se deberá realizar un nuevo estudio valorándose su incidencia en el valor de la misma.

Salvo que se indique lo contrario en el informe, se presume que no existen procedimientos judiciales o administrativos que puedan alterar el uso o propiedad del inmueble o su legalidad misma.

En el informe de tasación, el desglose de valor entre edificación y terreno y en su caso sus anejos inseparables, se indican a efectos meramente informativos y no podrán utilizarse los valores parciales de manera independiente y separada, salvo que se indique lo contrario en el informe. Los valores que se indican lo son del inmueble en su conjunto y no como partes aisladas del mismo.

## Fotografías Urbanas

---



Fachada Principal



Entorno Inmediato

## Fotografías (resto)

---



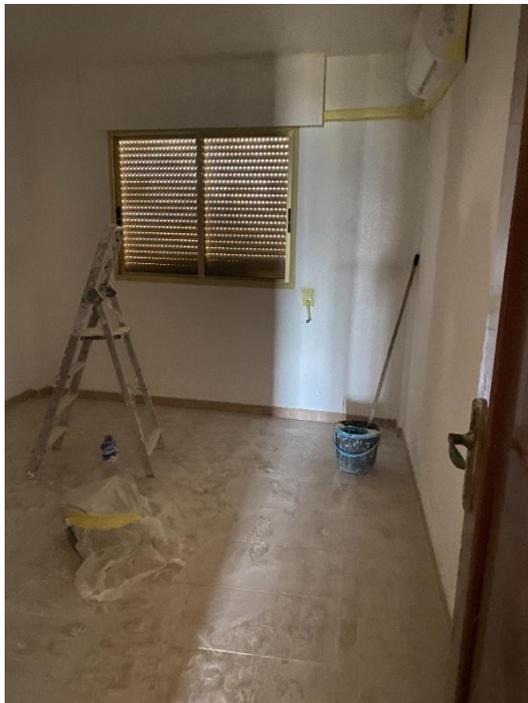
Entorno Inmediato



Cocina

## Fotografías Urbanas

---



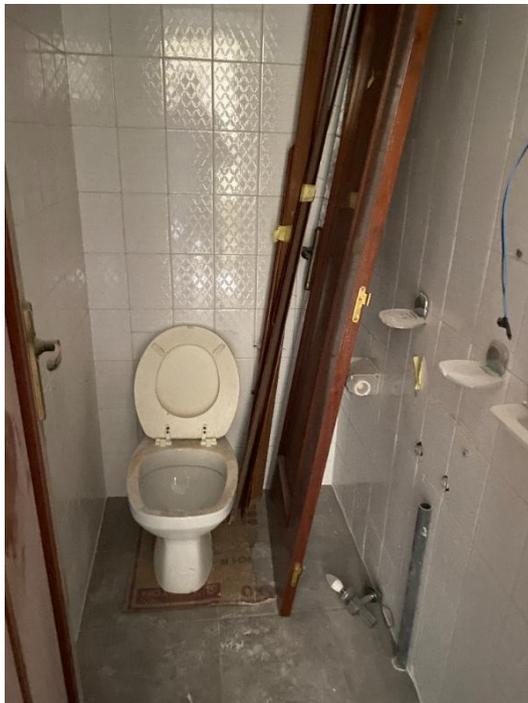
Dormitorios



Otras estancias (Galería)

## Fotografías Urbanas

---



Aseo



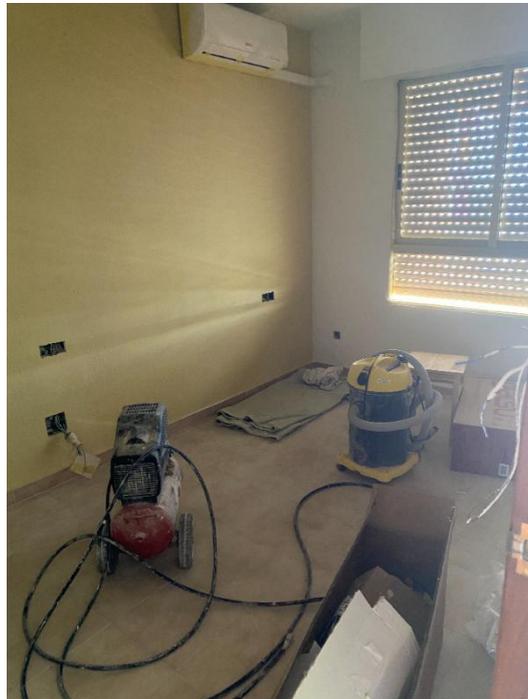
Baño

## Fotografías Urbanas

---



Salon-comedor



Dormitorios

## Fotografías Urbanas

---

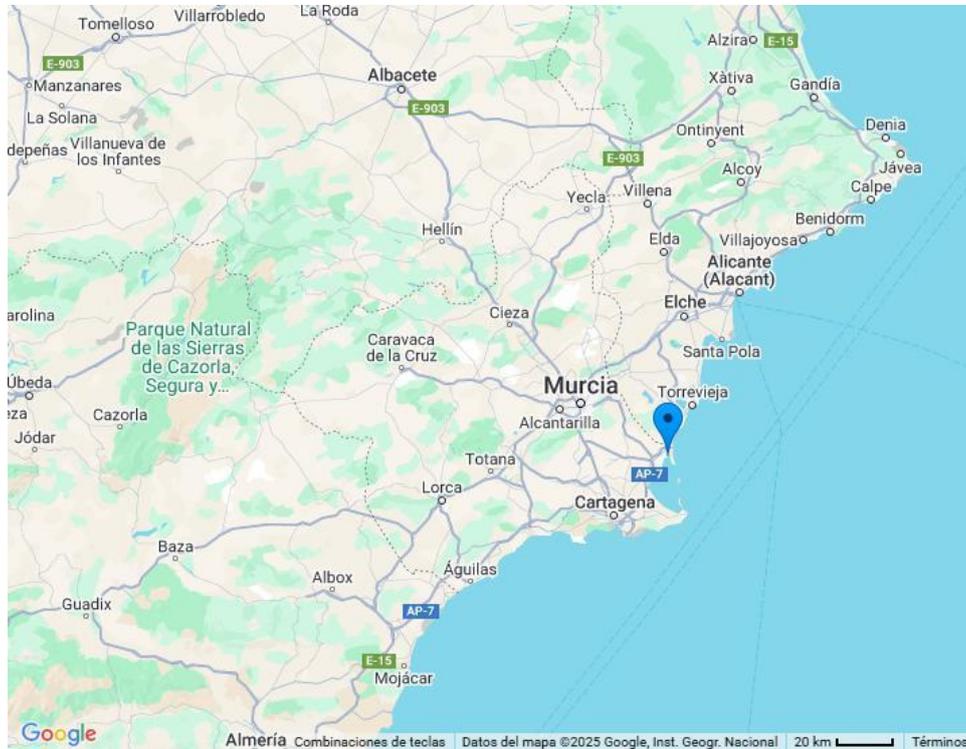


Aparcamiento

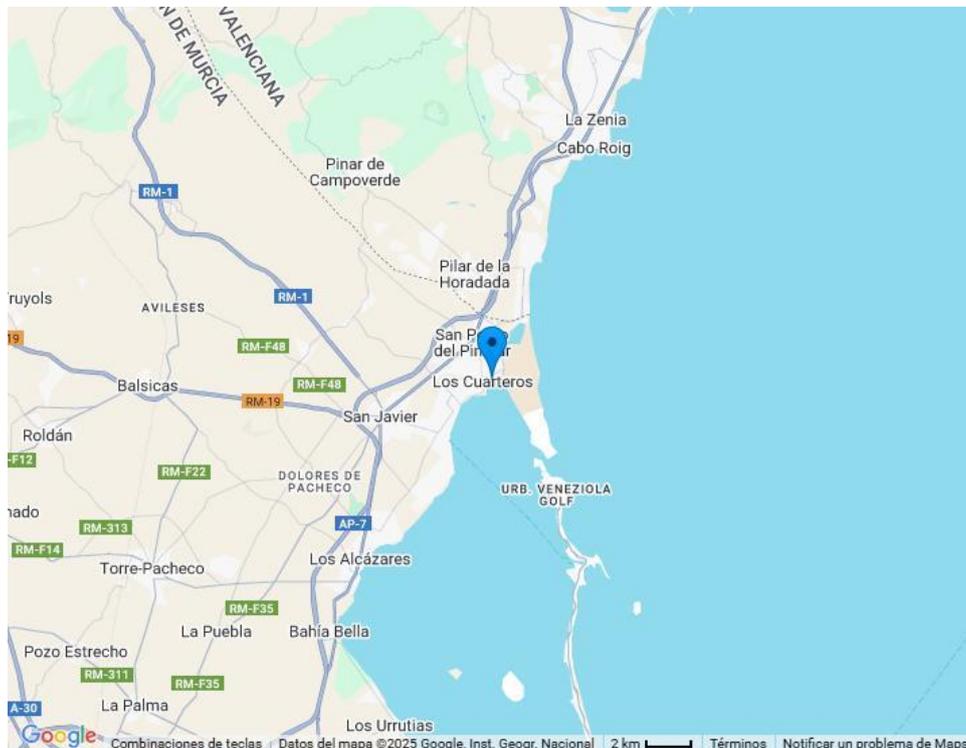


Entrada / Ingreso

## Planos

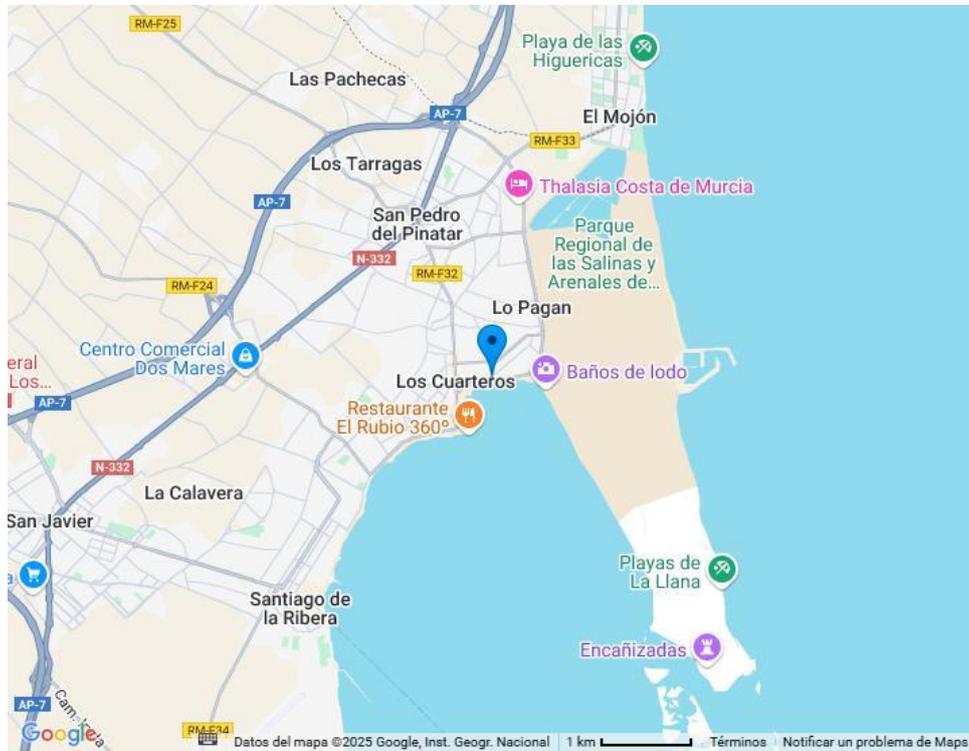


Plano Localización

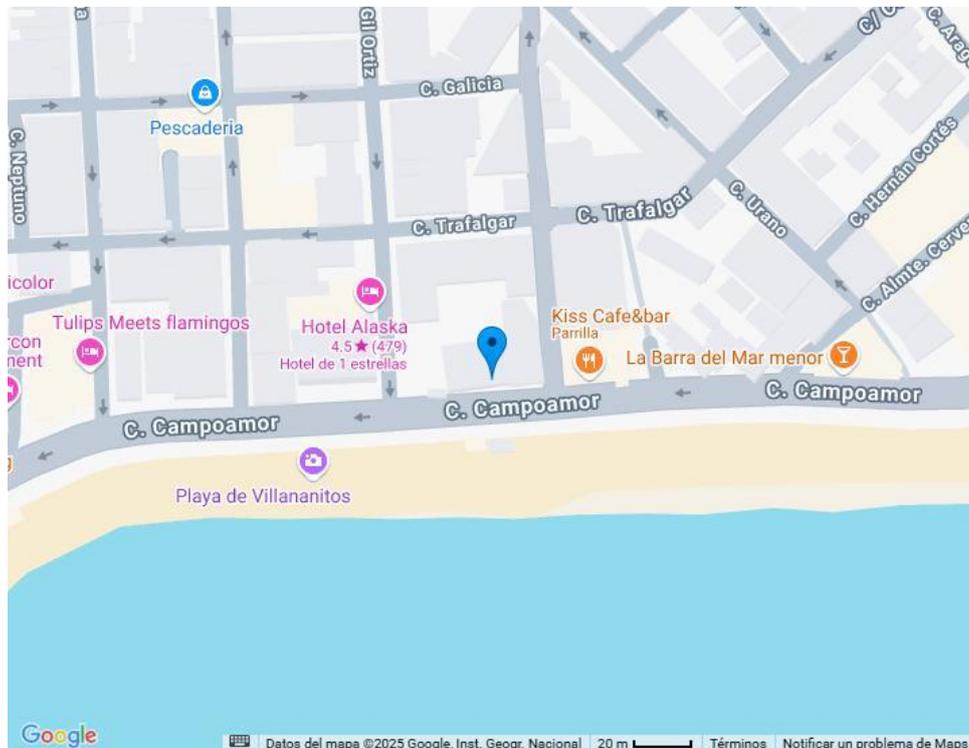


Plano Situación

## Planos

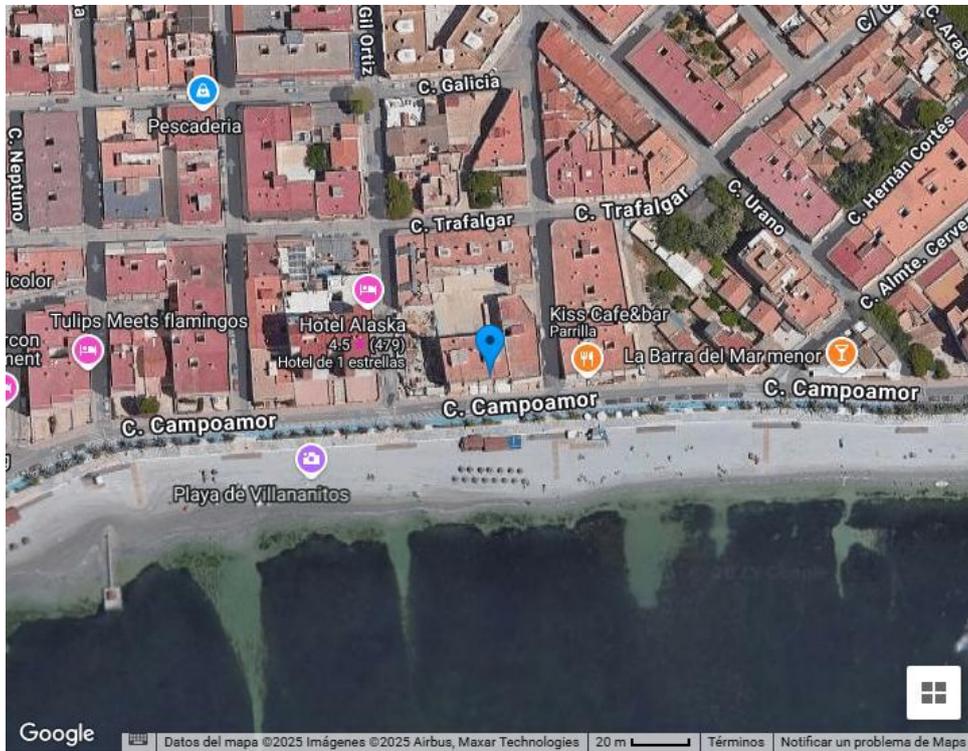


Plano Situación



Plano Situación

## Planos



Plano Situación

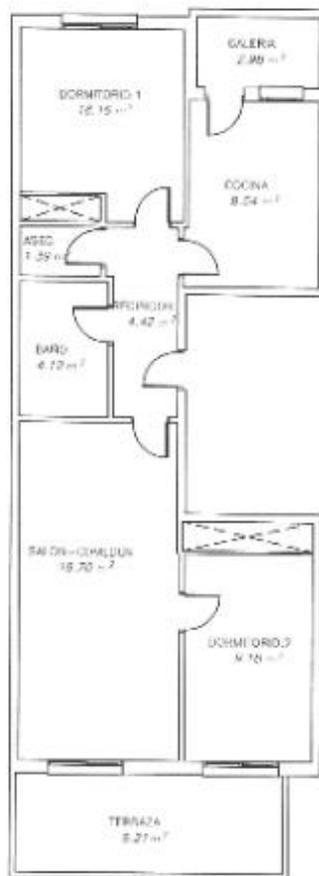
## Planos

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benitorm (Alicante)



Plano catastral

## Planos



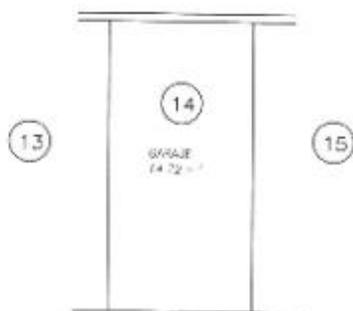
SUP. CONSTRUIDA CERRADA  
72,49 m<sup>2</sup>

ESCALA GRAFICA (metros)



LEVANTADO plano de distribución

## Planos



SUP. CONSTRUIDA CERRADA  
12,49 m<sup>2</sup>

ESCALA GRAFICA (metros)



LEVANTADO plano de distribución (plaza de garaje)

Información Registral expedida por:

**JOSE LUIS ALFONSO SALAR**

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD SAN JAVIER Nº 2

AVENIDA DE LA UNION, 46  
30730 - SAN JAVIER (MURCIA)  
Teléfono: 968 19 06 95  
Fax: 968 57 24 25  
Correo electrónico: sanjavier2@registrodelapropiedad.ORG

correspondiente a la solicitud formulada por:

**AXESOR BUSINESS PROCESS OUTSOURCING SL**

con DNI/CIF: B83785261

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, contratación o interposición de acciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F53UF38Z2**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta nota simple)  
Su referencia: **34011765***



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD SAN JAVIER N° 2**

TEL: 968190695 FAX: 968 57 24 25  
AVENIDA DE LA UNION, 46 CP: 30730  
sanjavier2@registrodela propiedad.org

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA DE SAN PEDRO DEL PINATAR N°: 15171 IDUFIR: 30033000303414

URBANA.- NUMERO ONCE: Vivienda en primera planta alta, del bloque uno, puerta dos, del edificio sito en término de San Pedro del Pinatar, paraje de Los Cuarteros, calle Campoamor, marcada con el número 33 de policía, enmarcado por las calles Campoamor, Calatrava y Trafalgar.- Tipo "C-1", con acceso por la puerta número dos, escalera y ascensor; consta de varias dependencias y servicios, con terraza a su frente.- Tiene una superficie construida de setenta y ocho metros, veinticinco decímetros cuadrados y útil de sesenta y dos metros, treinta decímetros cuadrados.- Linda: Norte, patio de manzana; Sur, calle Campoamor; Este, rellano y hueco de escalera y ascensor y vivienda de tipo "D-1" de esta planta y Oeste, vivienda tipo C-1 de esta planta y escalera. CUOTA: UN ENTERO, NOVECIENTAS TREINTA Y CINCO MILESIMAS POR CIENTO.- SE SEPARA de la finca inscrita bajo el número 14.100 al folio 170 del libro 189 de Pinatar, inscripción 2ª, que es su extensa.

REFERENCIA CATASTRAL: 5383201XG9858C0070AT

NO COORDINADA CON CATASTRO

TITULARIDADES

Titular	Tomo	Libro	Folio	Alta
<b>SLEIJFER, MANFRED WILLEM</b>	Y9084875G			7
<b>TERPSTRA, MAUD</b>	Z2639604Z			
50,00% del pleno dominio, por título de compraventa con sujeción a su régimen económico-matrimonial en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario DON ALFREDO GÓMEZ HITTA, en SAN JAVIER, el día 04/02/2025, con número de protocolo 313.				
<b>TERPSTRA, MAUD</b>	Z2639604Z			7
<b>SLEIJFER, MANFRED WILLEM</b>	Y9084875G			
50,00% del pleno dominio, por título de compraventa con sujeción a su régimen económico-matrimonial en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario DON ALFREDO GÓMEZ HITTA, en SAN JAVIER, el día 04/02/2025, con número de protocolo 313.				

CARGAS

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de **CINCO AÑOS** contados a partir de hoy, al pago de la/s liquidación/nes que en su caso pueda/n girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, por el documento que ha motivado la Inscripción 6ª. San Javier, a 09 de octubre de 2024.

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de **CINCO AÑOS** contados a partir de hoy, al pago de la/s liquidación/nes que en su caso pueda/n girarse por el Impuesto

sobre Sucesiones y Donaciones, por el documento que ha motivado la Inscripción 6ª. San Javier, a 09 de octubre de 2024.

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de **CINCO AÑOS** contados a partir de hoy, al pago de la/s liquidación/nes que en su caso pueda/n girarse por el Impuesto sobre Autoliquidada de Transmisiones, por el documento que ha motivado la Inscripción 7ª. San Javier, a 10 de marzo de 2025.

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de **CINCO AÑOS** contados a partir de hoy, al pago de la/s liquidación/nes que en su caso pueda/n girarse por el Impuesto sobre Autoliquidada de Transmisiones, por el documento que ha motivado la Inscripción 7ª. San Javier, a 10 de marzo de 2025.

**PUBLICIDAD INFORMATIVA**

**CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA:** Pendiente de acreditar el Certificado de Eficiencia Energética de la finca de este número, toda vez que el incorporado al título que ha motivado la inscripción adjunta no consta debidamente inscrito en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, de conformidad con los artículos 6.6 y 7 del R.D.390/2021 de 1 de Junio. San Javier, a fecha de firma electrónica.

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren a NUEVE DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO, ANTES DE LA APERTURA DEL DIARIO.

**APLICACION LEY DE TASAS 8/1989**

Base: Disposición adicional 3ª

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL**

**Responsable del Tratamiento:** Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

**Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

**Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

**Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el



detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

**Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

**Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

**Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

**Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

#### CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

---

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SAN JAVIER 2 a día nueve de abril del dos mil veinticinco.



(\*) C.S.V. : 230033282C6FCFD9

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 230033282C6FCFD9

Información Registral expedida por:

**JOSE LUIS ALFONSO SALAR**

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD SAN JAVIER Nº 2

AVENIDA DE LA UNION, 46  
30730 - SAN JAVIER (MURCIA)  
Teléfono: 968 19 06 95  
Fax: 968 57 24 25  
Correo electrónico: sanjavier2@registrodelapropiedad.ORG

correspondiente a la solicitud formulada por:

**AXESOR BUSINESS PROCESS OUTSOURCING SL**

con DNI/CIF: B83785261

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, contratación o interposición de acciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F53UF38Z6**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta nota simple)  
Su referencia: **34011766***

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD SAN JAVIER N° 2**

TEL: 968190695 FAX: 968 57 24 25  
AVENIDA DE LA UNION, 46 CP: 30730  
sanjavier2@registrodela propiedad.org

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA DE SAN PEDRO DEL PINATAR N°: 15179/14 IDUFIR: 30033000303520

**URBANA: NÚMERO DIECINUEVE.-** LOCAL en planta de semisótano DESTINADO A GARAJE, con VEINTIUNA PLAZAS DE APARCAMIENTOS, del edificio sito en San Pedro del Pinatar, paraje de Los Cuarteros, calle Calatrava, marcada con el número 1 de policía, enmarcado por las calles Campoamor, Calatrava y Trafalgar, con sus correspondientes espacios de circulación y maniobra.- Tiene su acceso a través de rampa que parte de la calle de Calatrava.- Ocupa una superficie construida de QUINIENTOS SESENTA Y TRES METROS Y CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS y útil de CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS Y TREINTA DECÍMETROS CUADRADOS.- LINDA: Norte, subsuelo de la calle Trafalgar; Sur, subsuelo del patio de manzana; Este, subsuelo de la calle Calatrava y Oeste, subsuelo de la propiedad de Doña Ana María Gil Escribano.- **CUOTA: TRECE ENTEROS Y NOVECIENTAS SETENTA Y UNA MILÉSIMAS POR CIENTO.-** SE SEPARA de conformidad con el artículo 68 del Reglamento Hipotecario, del la finca inscrita bajo el número 15179, al folio 25 del libro 204 de Pinatar. **Participación de UNA VEINTIUNA AVA PARTE INDIVISA de la finca descrita, que lleva adscrito el uso exclusivo y excluyente de la PLAZA DE APARCAMIENTO NÚMERO CATORCE.**

REFERENCIA CATASTRAL: 5383201XG9858C0029IW

NO COORDINADA CON CATASTRO

TITULARIDADES

Titular	Tomo	Libro	Folio	Alta
<b>SLEIJFER, MANFRED WILLEM</b>	Y9084875G			4
<b>TERPSTRA, MAUD</b>	Z2639604Z			
50,00% del pleno dominio, por título de compraventa con sujeción a su régimen económico-matrimonial en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario DON ALFREDO GÓMEZ HITA, en SAN JAVIER, el día 04/02/2025, con número de protocolo 313.				
<b>TERPSTRA, MAUD</b>	Z2639604Z			4
<b>SLEIJFER, MANFRED WILLEM</b>	Y9084875G			
50,00% del pleno dominio, por título de compraventa con sujeción a su régimen económico-matrimonial en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario DON ALFREDO GÓMEZ HITA, en SAN JAVIER, el día 04/02/2025, con número de protocolo 313.				

CARGAS

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de **CINCO AÑOS** contados a partir de hoy, al pago de la/s liquidación/nes que en su caso pueda/n girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, por el documento que ha motivado la Inscripción 3ª. San Javier, a 09 de octubre de 2024.



Esta finca queda AFECTA durante el plazo de **CINCO AÑOS** contados a partir de hoy, al pago de la/s liquidación/nes que en su caso pueda/n girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, por el documento que ha motivado la Inscripción 3ª. San Javier, a 09 de octubre de 2024.

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de **CINCO AÑOS** contados a partir de hoy, al pago de la/s liquidación/nes que en su caso pueda/n girarse por el Impuesto sobre Autoliquidada de Transmisiones, por el documento que ha motivado la Inscripción 4ª. San Javier, a 10 de marzo de 2025.

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de **CINCO AÑOS** contados a partir de hoy, al pago de la/s liquidación/nes que en su caso pueda/n girarse por el Impuesto sobre Autoliquidada de Transmisiones, por el documento que ha motivado la Inscripción 4ª. San Javier, a 10 de marzo de 2025.

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren a NUEVE DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO, ANTES DE LA APERTURA DEL DIARIO.

**APLICACION LEY DE TASAS 8/1989**

Base: Disposición adicional 3ª

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL**

**Responsable del Tratamiento:** Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

**Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

**Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

**Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.



**Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

**Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

**Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

**Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

#### CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

---

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SAN JAVIER 2 a día nueve de abril del dos mil veinticinco.



(\*) C.S.V. : 2300332852C8513C

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).





GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5383201XG9858C0070AT

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

CL CAMPOAMOR 33 Es:2 Pl:01 Pt:C e/p/p/ 2/01/0C  
30740 SAN PEDRO DEL PINATAR [MURCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 92 m2

Año construcción: 1987

### CONSTRUCCIÓN

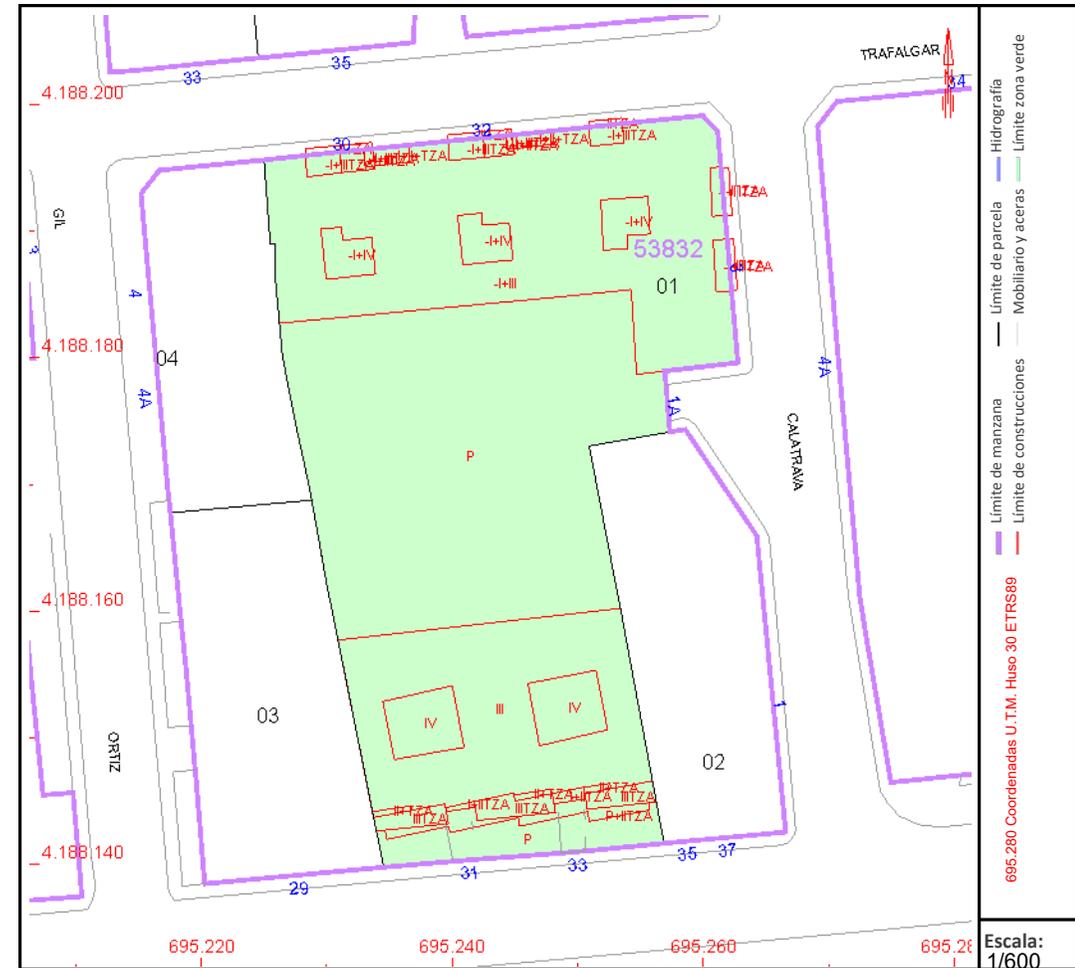
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	2/01/0C	92

## PARCELA

Superficie gráfica: 1.578 m2

Participación del inmueble: 2,425521 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5383201XG9858C0029IW

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

CL CALATRAVA 1[A] Es:1 Pl:-1 Pt:14 e/p/p/ 1/-1/14  
30740 SAN PEDRO DEL PINATAR [MURCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: AlmEst.UsosRESID

Superficie construida: 26 m2

Año construcción: 1987

### CONSTRUCCIÓN

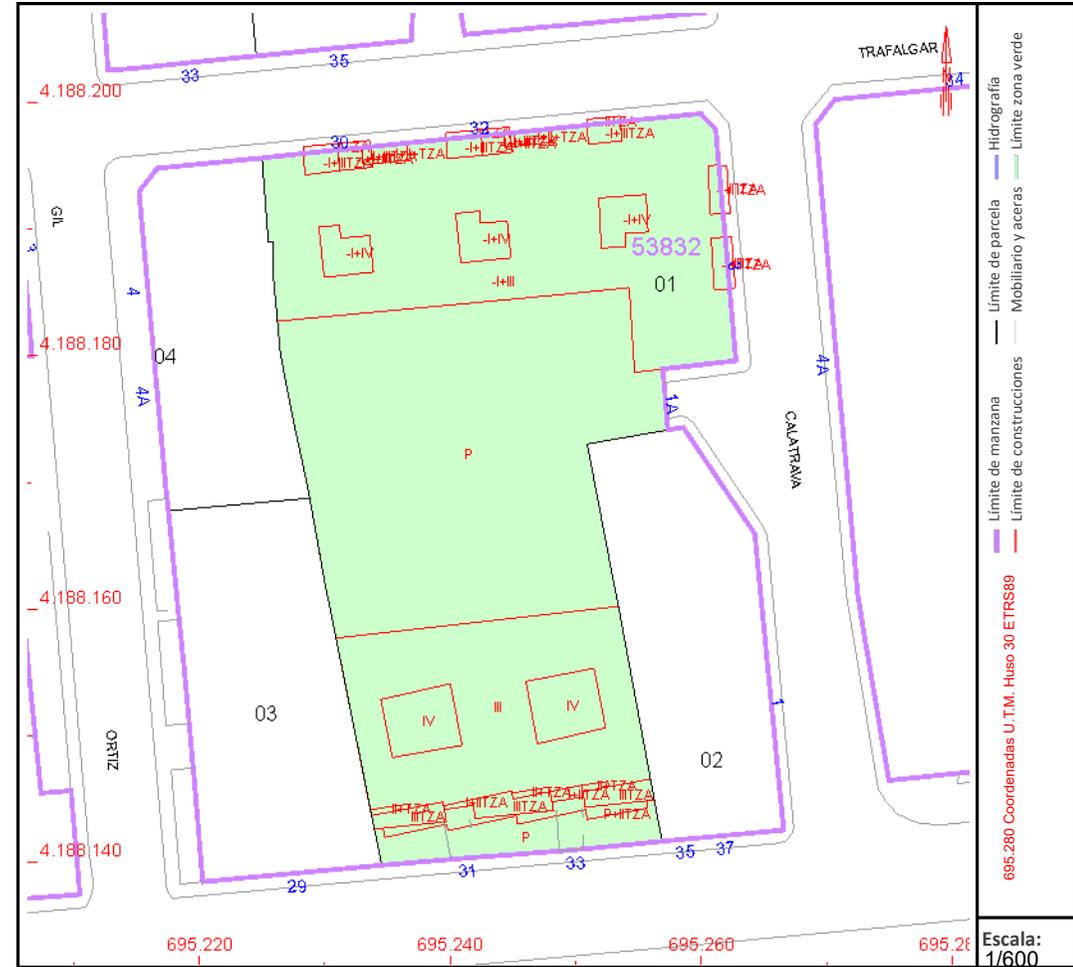
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
APARCAMIENTO	1/-1/14	26

## PARCELA

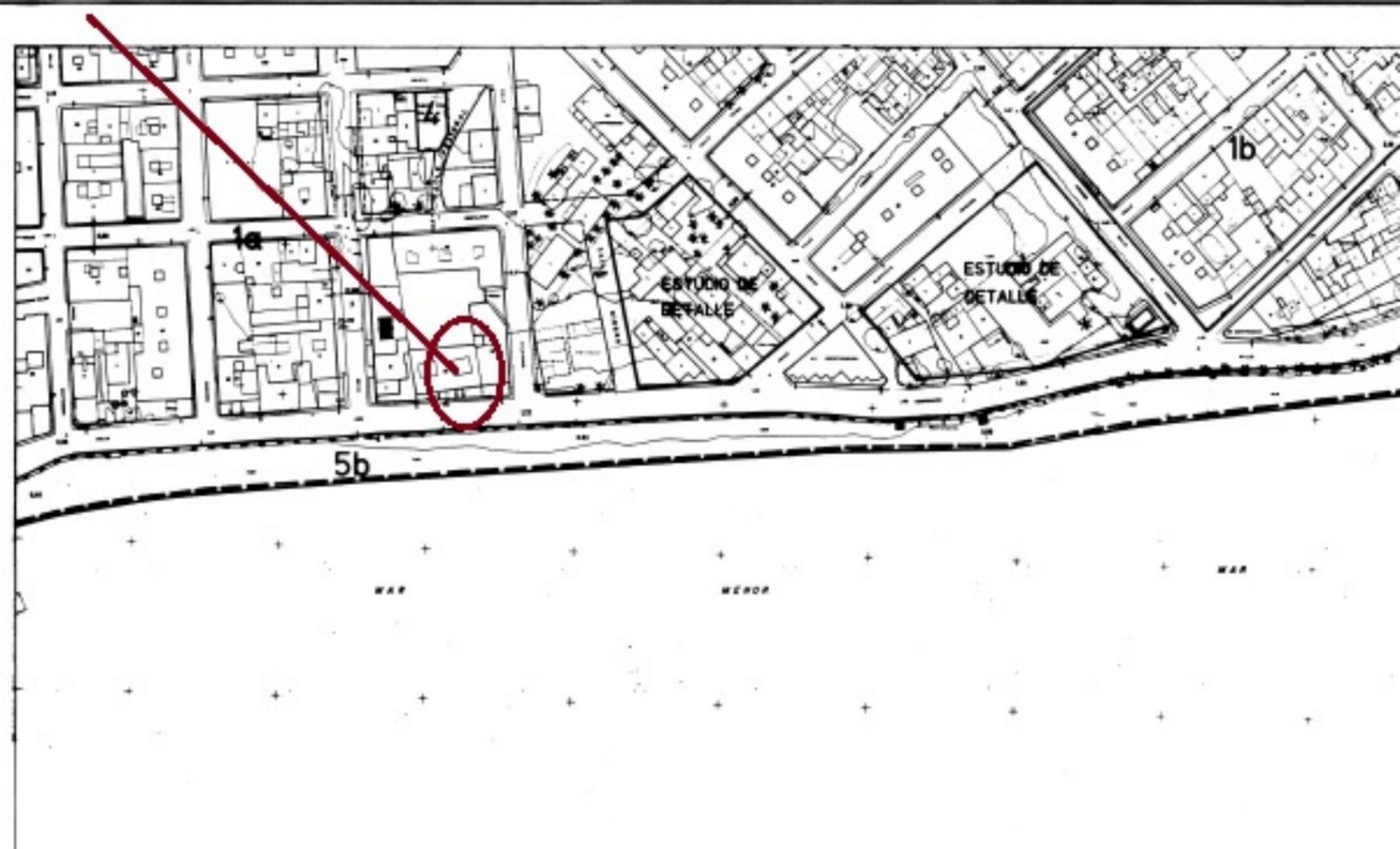
Superficie gráfica: 1.578 m2

Participación del inmueble: 0,685473 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



# INFORME DATOS AMBIENTALES

## 1. SOLICITANTE Y SITUACION

### Solicitante

MANFRED SLEIJFER

### Dirección

Dirección Campoamor, 63 Código Postal 30740  
 Municipio SAN PEDRO DEL Provincia MURCIA  
 Catastral 5383201XG9858C0070A

### Referencias

Su referencia P-34048 Fecha 07/04/2025  
 Tas. referencia -- Informe 15/2025/16998/000004



## 2. CERTIFICACION ENERGÉTICA

Origen Datos	--	
Consumo (Kwh/m2 año)	--	Real
Calificación (consumo)	--	Real
Emisiones (Kg CO2/m2 año)	--	Real
Calificación emisiones	--	Real
Nombre certificador	--	
Datos de Inscripción	--	
Fecha caducidad	--	Real
Tipo de inmueble	Vivienda en edificio	
Normativa	--	
Zona climática	--	

ESCALA DE CALIFICACIÓN ENERGÉTICA	Consumo de energía kWh / m <sup>2</sup> año	Emisiones kg CO <sub>2</sub> / m <sup>2</sup> año
<b>A</b> más eficiente		
<b>B</b>		
<b>C</b>		
<b>D</b>		
<b>E</b>		
<b>F</b>		
<b>G</b> menos eficiente		

## 3. RIESGOS MEDIOAMBIENTALES

### INCENDIO FORESTAL



### DESERTIFICACION



### SISMICO (INTENSIDAD)



### INUNDACIÓN FLUVIAL



### INUNDACIÓN COSTERA

