

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 15/2025/16998/000006 de fecha 15/04/2025 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 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, Método de comparación y Método de actualización

Desglose de valores técnicos por elemento y finca registral

Identificador del bien	Superficie edificación adoptada (m²)	Superficie útil	Valor reposición neto (€)	Valor comparación con anejos (€)	Valor actualización (€)	Valor de mercado (€)	Valor máximo legal (€)	Método de valoración
Finca/componente 12774	69,57	--	55.189,57	66.479,00	78.989,78	66.479,00	--	--
Piso Baja B	69,57	47,54 (*2)	55.189,57	66.479,00	78.989,78	66.479,00	--	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 (m²)	Valor del suelo (€)	Valor de seguro construcción (€) (*1)	Valor de seguro hipotecario (€) (*2)	Valor de tasación / hipotecario (€)
Finca/componente 12774	69,57	25.505,75	54.970,04	40.973,25	66.479,00
Totales (€)	69,57	25.505,75	54.970,04	40.973,25	66.479,00

(*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

66.479,00 €

Equivalente a sesenta y seis mil cuatrocientos setenta y nueve euros con cero céntimos.

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Localización

Municipio	30740 - SAN PEDRO DEL PINATAR	Provincia	MURCIA
Dirección	CALLE RÍO CHÍCAMO, 3 BAJA PTA.B		
Estado actual	Terminado	Año construcción documental y/o estimada	1.979
Clase general inmueble	Elemento(s) de un edificio	Estado de ocupación	Inquilino
Coordenadas GPS	(latitud, longitud) 37,821330708435802 -0,776759786955199		

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	12774	3310	783	173	4	Nota Simple	09/04/2025	30033000719017

Titular registral SLEIJFER, MANFRED WILLEM 100,00% Pleno dominio

Observaciones

Datos Catastrales

Referencia Catastral	Sup.Catastral	Sup.Terreno	Año edificación	Observaciones
5885701XG9858F0012UG	70,00 m²	--	1.979	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 indica nombre de calle ni número de policía. Identificable por la referencia catastral vinculada.

La finca se situa en CALLE RÍO CHICAMO, 3

Observaciones

El presente informe carece de observaciones.

Fecha de visita	07/04/2025
Fecha de emisión del informe	15/04/2025
Fecha límite de validez hasta	15/10/2025
Tasador	ANTONIO MOREL MARTINEZ
Titulación	ARQUITECTO TECNICO

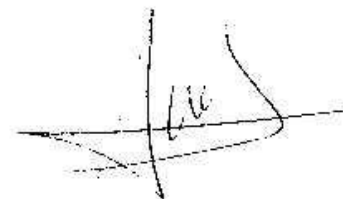
Este informe consta de 2 páginas numeradas de la 1 a la 2.

De acuerdo al RD 716/2009

Y para que conste a los efectos oportunos, expido y firmo el presente certificado en Benidorm a 15 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. Valmessa 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

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					
Direccion	CALLE CAMPOAMOR 51, NUMERO 7F-							
C.Postal	30740	Municipio	SAN PEDRO DEL PINATAR		Provincia	MURCIA	País	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
Dirección	CALLE RÍO CHÍCAMO, 3 BAJA PTA.B
Estado actual	Terminado
Clase general inmueble	Elemento(s) de un edificio
Coordenadas GPS	(latitud, longitud) 37,821330708435802 -0,776759786955199

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	12774	3310	783	173	4	Nota Simple	09/04/2025	30033000719017
Titular registral SLEIJFER, MANFRED WILLEM 100,00% Pleno dominio								
Observaciones								
Superficie Construida: 69,57 m²								

Datos Catastrales

Referencia Catastral	Sup.Catastral	Sup.Terreno	Año edificación	Observaciones
5885701XG9858F0012UG	70,00 m²	--	1.979	Residencial

Visita

Fecha de visita	Acceso al interior
07/04/2025	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: En la documentación registral no se indica nombre de calle ni número de policía. Identificable por la referencia catastral vinculada. La finca se sitúa en CALLE RÍO CHICAMO, 3
Comprobación de la descripción registral	Descripción coincide
Comprobación de servidumbres	No se han detectado
Comprobación de limitaciones / Derechos reales	No se han detectado
Comprobación de la descripción catastral	Coincide

Relación de documentos utilizados

Nota simple del registro
Contrato de Arrendamiento
Último recibo de alquiler
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

Calificación general de infraestructuras	Media
--	-------

Equipamientos

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

Calificación general de los equipamientos	Media
---	-------

Comunicaciones y entorno

--

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	3	Nº elementos por planta	5
Año construcción documental y/o estimada	1.979	Uso principal sobre rasante	Residencial		
Conservación del edificio	Media	Nº plantas bajo rasante	0		
Estado actual de la edificación	--	Año inicio explotación o instalación	--		
Rehabilitación edificios	--				

Características Fundamentales del Edificio

Elementos Fundamentales		Instalaciones	
Cimentación	Tradicional	Nº de ascensores	--
Estructura	Hormigón armado	Calidad comunicaciones verticales	--
Cubierta	Plana visitable	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	Sí
Oscurecimientos	Persianas	Redes informáticas	--
Cerramiento exterior	Muro sencillo	Ventilación	--
Iluminación	--	Entrada y salida independientes	--
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 3 plantas sobre rasante y 5 elementos por planta más 0 plantas bajo rasante.

El edificio no dispone de ascensor.

Presenta una edad, según documentación, de 46 años y conservación media.

El edificio dispone de una calidad media baja y el bien valorado de una calidad media-baja con un estado de conservación que podemos resumir como media. El elemento se distribuye en 1 vestíbulo, 1 cocina, 1 baños, 1 salón-comedor, 2 dormitorios, 1 lavadero / terrazas cubiertas.

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

Descripción del inmueble

Vivienda en planta baja de edificio con acceso por calle Rio Chicamo y fachada a calle Mar Caribe y calle Canarias en San Pedro del Pinatar. El inmueble se distribuye en recibidor, salón-comedor, dos dormitorios, cocina con galería y terraza a fachada. Se sitúa en un entorno residencial de viviendas de similares características.

Residencial altura

Instalaciones interiores

Seguridad	Automatismos	Armarios empotrados	Sanitarios y grifería	Iluminación	Relax	Climatización
Rejas	No dispone	No tiene	Media	--	No dispone	ACS (Calentador Gas)

Distribución y acabados

		Pavimentos		Paramentos Verticales		Techos		Carpintería	
Tipo	Nº	Tipo	Calidad(*)	Tipo	Calidad(*)	Tipo	Calidad(*)	Tipo	Calidad(*)
(*)Calidad: A=Medio alta, B=Media, C=Medio baja									
Baños	1	Cerámicos	B	Alicatados	C	Falso techo escayola	B	Chapa de madera	B
Cocina	1	Pétreos artificiales y aglomerados	C	Alicatados	C	Falso techo escayola	B	Chapa de madera	B
Dormitorios	2	Pétreos artificiales y aglomerados	C	Pinturas	B	Falso techo escayola	B	Chapa de madera	B
Lavadero / Terrazas cubiertas	1	Cerámicos	B	Pinturas	B	Pintura	B	Metálica	B
Salón-comedor	1	Pétreos artificiales y aglomerados	C	Pinturas	B	Falso techo escayola	B	Chapa de madera	B
Vestíbulo	1	Pétreos artificiales y aglomerados	C	Pinturas	B	Falso techo escayola	B	--	--

CALIFICACIÓN INTERNA DEL INMUEBLE

Media-Baja

(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:0 Pt:B	1.979	Media	No	--	--

Observaciones a las reformas realizadas

--

Ubicación del inmueble

Elemento	Orientación (Valor)	Ubicación relativa inmueble	Situación inmueble
PISO Sin Equipamientos Comunes Pl:0 Pt:B	No influye en el valor	NIVEL MEDIO	Exterior

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
----------	-----	----------------------	----------------------------	-----------	-----------------------	----	--------------	----

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
Piso Baja B		47,54	64,14		69,57	ZC1	--	
Planta	No	--	59,62	100,00				
Terraza cubierta	No	--	4,52	50,00				
Totales		47,54	64,14		69,57			

ZC. Tipo cálculo de zonas comunes: ZC1 - Según estándar de transformación de Valmessa | 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
12774			69,57		70,00		69,57		69,57				
	Piso Baja B	5885701XG9858F0012UG	69,57	SZ	70,00	SZ	69,57	SZ	69,57	SZ	C1	A2	J1
Total edificaciones			69,57		70,00		69,57		69,57				

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 construida comprobada coincide sensiblemente con la registral y catastral incluyendo servicios comunes.

6. SITUACIÓN URBANÍSTICA

(Misma normativa)

Vivienda 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	--
Ocupacion plantas altas	--	Retranqueos	--

Parámetros urbanísticos

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:0 Pt:B	Inquilino	No	No
Observación conservación y servidumbres	--		

¿El uso actual coincide con el uso registral?

Nº Finca	¿Coincide?	Observaciones
12774	Sí	--

Condiciones del arrendamiento

Tipo de arrendamiento	Inmueble entero alquilado bajo un único contrato	Se aporta certificación de la propiedad	No
Nombre del arrendador o propietario	SLEIJFER, MANFRED WILLEM		
Nombre del arrendatario	FATIMA RIDFAL y RACHID KHALLOUFI		

Observaciones

--

8. ANÁLISIS DE MERCADO

Comportamiento modal de la oferta. Estadísticos de posición

Valor homogéneo (€/m²)		Antigüedad (años)		Superficie (m²)	
Adoptado	955,57	Adoptado	46	Adoptado	69,57
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 debajo 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 por debajo de estándar.	

Comercialización

Comercialización del inmueble

Comercialización del inmueble	Difícil
-------------------------------	---------

Observacion comercialización

La situación económica actual dificulta la comercialización de productos inmobiliarios. El inmueble se encuentra situado en un entorno residencial de viviendas de similares características, cercana 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 41,74 y 97,40 m² construidos, con antigüedad de construcción entre los 21,40 hasta los 70,60 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 CARTAGENA 18 Vivienda en edificio. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (37,8213 -0,783289). CP: 30740 Superficie construida computable: 60,00m². Superficie útil: 48,00m². (2 D + 2 B). Ascensor: Sí. Antigüedad real estimada: 45 años. Conservación exterior: Media. Calidad del edificio: Media. Calidad interior: Media-Baja. Oferta de venta: API. P.V.P.: 86.000,00€. Precio neto: 64.120,00€ [*3]. Observaciones : Segunda mano/buen estado.	64.120,00 €	SAN PEDRO DEL PINATAR	1.068,67 €/m²
2	CALLE RUIZ DE ALDA 2 Vivienda en edificio. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (37,8148 -0,788247). CP: 30740 Superficie construida computable: 62,15m². Superficie útil: 47,85m². (1 D + 1 B). Ascensor: Sí. Antigüedad real estimada: 38 años. Conservación exterior: Media. Calidad del edificio: Media. Calidad interior: Media. Oferta de venta: API. P.V.P.: 83.500,00€. Precio neto: 76.820,00€ [*3]. Observaciones : PISO EN PLANTA PRIMERA.	76.820,00 €	SAN PEDRO DEL PINATAR	1.236,04 €/m²
3	AVENIDA MARQUÉS DE SANTILLANA 62 Vivienda en edificio. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (37,8182 -0,789017). CP: 30740 Superficie construida computable: 73,45m². Superficie útil: 56,55m². (3 D + 1 B). Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 45 años. Conservación exterior: Media. Calidad del edificio: Media Baja. Calidad interior: Media-Baja. Oferta de venta: Otros (Web, etc.). P.V.P.: 74.900,00€. Precio neto: 72.653,00€ [*1]. Observaciones : https://www.idealista.com/inmueble/107693976/.	72.653,00 €	SAN PEDRO DEL PINATAR	989,15 €/m²
4	CALLE ÁLAMO 6 Vivienda en edificio. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (37,8211 -0,788283). CP: 30740 Superficie construida computable: 78,65m². Superficie útil: 60,55m². (2 D + 1 B). Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 50 años. Conservación exterior: Media. Calidad del edificio: Media Baja. Calidad interior: Media-Baja. Oferta de venta: Otros (Web, etc.). P.V.P.: 83.940,00€. Precio neto: 77.224,80€ [*3]. Observaciones : https://www.idealista.com/inmueble/107688285/.	77.224,80 €	SAN PEDRO DEL PINATAR	981,88 €/m²
5	AVENIDA SANDOVAL 10 Vivienda en edificio. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (37,7978 -0,8049). CP: 30720 Superficie construida computable: 88,00m². Superficie útil: 70,40m². (3 D + 1 B). Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 40 años. Conservación exterior: Media. Calidad del edificio: Media Baja. Calidad interior: Media-Baja. Oferta de venta: API. P.V.P.: 79.500,00€. Precio neto: 77.115,00€ [*1]. Observaciones : Vivienda situada en Avenida Sandoval, la cual consta de 3 habitaciones, salón-comedor, cocina y un cuarto de baño. Se encuentra en una primera planta, con fachada orientada al sur y ventanales al este en cada dependencia, y por la parte trasera tiene una puerta que da a la terraza, lo que proporciona una excelente iluminación natural..	77.115,00 €	SAN JAVIER	876,31 €/m²
6	AVENIDA DEL MIRADOR 10 Vivienda en edificio. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (37,815 -0,80267). CP: 30720 Superficie construida computable: 85,00m². Superficie útil: 68,00m². (3 D + 2 B). Ascensor: Sí. Antigüedad real estimada: 31 años. Conservación exterior: Media. Calidad del edificio: Media. Calidad interior: Media-Baja. Oferta de venta: API. P.V.P.: 89.000,00€. Precio neto: 78.330,00€ [*1]. Observaciones : Piso situado en la calle principal de El Mirador (San Javier). La vivienda está distribuida en tres dormitorios, dos baños, cocina totalmente equipada y garaje en el mismo edificio..	78.330,00 €	SAN JAVIER	921,53 €/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 CARTAGENA 18	-0,54 %	-1,40 %	-0,86 %	0,00 %	-4,92 %	-4,92 %
2	CALLE RUIZ DE ALDA 2	-4,17 %	-0,70 %	-1,14 %	0,00 %	0,00 %	-4,86 %
3	AVENIDA MARQUÉS DE SANTILLANA 62	-0,55 %	-0,23 %	-0,14 %	0,00 %	0,00 %	--
4	CALLE ÁLAMO 6	2,20 %	-0,23 %	-0,43 %	0,00 %	0,00 %	--
5	AVENIDA SANDOVAL 10	-3,38 %	-0,35 %	0,65 %	0,00 %	3,69 %	--
6	AVENIDA DEL MIRADOR 10	-8,35 %	-1,04 %	-0,65 %	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	Coefficiente homogeneización	Unitario homogeneizado
1	CALLE CARTAGENA 18	Mínimo	1.068,67	0,87893	939,29
2	CALLE RUIZ DE ALDA 2	Máximo	1.236,04	0,89503	1.106,29
3	AVENIDA MARQUÉS DE SANTILLANA 62	Máximo	989,15	0,99083	980,08
4	CALLE ÁLAMO 6	Máximo	981,88	1,01526	996,86
5	AVENIDA SANDOVAL 10	Medio	876,31	1,00484	880,55
6	AVENIDA DEL MIRADOR 10	Medio	921,53	0,90108	830,37
Valor homogéneo adoptado (€/m²)					955,57

Para el sondeo nº 6, se está valorando un inmueble que presenta unas características en cuanto a calidades constructivas o la no/existencia de ascensor en el mismo, distintas respecto al entorno homogéneo de los sondeos.

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.

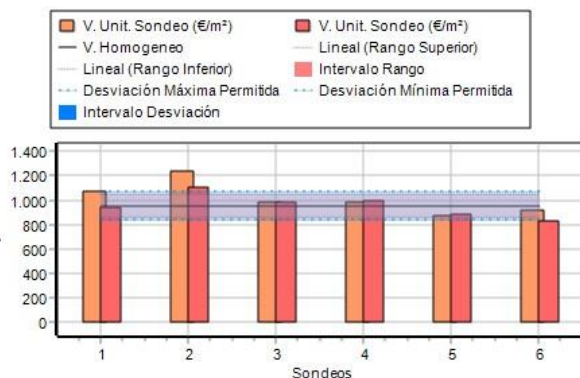
- CALIDAD EDIFICIO-INTERIOR. Se compara la calidad del testigo de mercado con la del inmueble a valorar.

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 955.57 €/m², se ha obtenido mediante el ajuste de las muestras con una desviación típica de 96.53 €/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 859.04 €/m² y 1052.10 €/m².

Resumen de valores unitarios adoptados por elemento

Tipología	Superficie adoptada (m²)	Valor homogéneo adoptado (€/m²)	Coefficiente ajuste	Valor unitario adoptado
Piso Baja B	69,57	955,57	--	--

9. CÁLCULO DE VALORES

Los métodos adoptados en el presente informe son:

Método del coste o reemplazamiento

Método de comparación

Método de actualización

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/m²)

B^0 = Margen de beneficio del promotor medio

Cc = Coste de Construcción

Gn = Gastos necesarios

Método 4	Valor mercado a nuevo €/m²	Beneficio promotor adoptado %	Coste de construcción + Gastos medio considerado €/m²	Valor unitario repercusión de suelo estático €/m²
----------	----------------------------	-------------------------------	---	---

Método 4	Valor mercado a nuevo €/m²	Beneficio promotor adoptado %	Coste de construcción + Gastos medio considerado €/m²	Valor unitario repercusión de suelo estático €/m²
Residencial altura(Sobre rasante)	1.600,00	24,00	849,38	366,62

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/m²) 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 (€/m²)	Máximo coste construcción (€/m²)	Valor medio construcción s/g (€/m²)
VIVPLURI	05/05/2022	Media-Baja	499,00	688,00	593,50

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 (%)
Piso Baja B	C.1 HONORARIOS TÉCNICOS	C.1.1 Dirección de Obras	C.1.1.1 Honorarios Dirección Obras	38.000,42	5,10
			C.1.2 Proyectos - Honorarios Proyectos		
		C.1.2.1 Edificación	C.1.2.1 Edificación	38.000,42	5,95
			C.1.2.2 Ingenierías	38.000,42	0,85
			C.1.2.3 Seguridad y Salud	38.000,42	0,51
	C.2 LICENCIAS, TASAS Y SEGURO DECENAL	C.2.1 Tasas	C.1.2.4 Otros (Proy. Demolición, CEE, etc)	38.000,42	0,64
			C.2.1.1 Tasas	38.000,42	0,20
			C.2.2 Licencias		
			C.2.2.1 Licencia Obras	38.000,42	4,00
			C.2.2.2 LPO - Licencia Funcionamiento	38.000,42	0,10
	C.3 OTROS SEGUROS Y ARANCELES	C.2.3 Seguros	C.2.3.1 Seguro Decenal	54.264,60	0,40
			C.3.1 Escrituras + Registro Propiedad		
			C.3.1.1 Compra suelo	25.505,75	2,00
	C.4 IMPUESTOS NO RECUPERABLES	C.3.1.2 DON y DH	C.3.1.2 DON y DH	54.264,60	2,00
			C.4.1 AJD		
			C.4.1.1 Préstamo Hipotecario	38.000,42	0,75
	C.5 ADMINISTRACIÓN PROMOTOR	C.4.1.2 DON + DH	C.4.1.2 DON + DH	38.000,42	1,00
			C.5.1.1 Gastos Administración promotor	45.220,50	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 Baja B	69,57	366,62	650,00	140,14	21,56	1.156,76

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

Valores totales

Tipología	Superficie adoptada (m²)	Valor del suelo (€)	Coste construcción sin gasto (€)	Coste gastos necesarios (€)	Valor construcc. total (€)	Valor reposición bruto (€)
Piso Baja B	69,57	25.505,75	45.220,50	9.749,54	54.970,04	80.475,79

Valor del suelo (€)	25.505,75
Valor de la construcción a nuevo (€)	54.970,04
Valor de reposición bruto (€)	80.475,79

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 (m²)	Depreciación física (%)		Depreciación funcional (%)	C.R.N. unitario (€/m²)	Valor del suelo (€)	Valor de la construcción depreciado (€)	Valor reposición neto (€)
		Real	Adoptada					
Piso Baja B	69,57	46,00	46,00	0,00	793,30	25.505,75	29.683,82	55.189,57

Valor del suelo (€)	25.505,75
Valor de la construcción depreciado (€)	--
Valor de reposición neto (€)	55.189,57

Valor por aplicación del método de comparación y comparación ajustada

Tipología	Superficie adoptada (m²)	V.unitario sin equipamient. adoptado (€/m²)	Coefficiente "K" de mercado resultante	Valor por comparación asignado (€)	Coefficiente de ajuste / hipotecario	Valor por comparación ajustado (€)	Valor comparación con anejos (€)
Piso Baja B	69,57	955,57	1,20	66.479,00	--	--	66.479,00

Valor total por comparación (€)	66.479,00
Valor total por comparación ajustado (€)	--
Valor total por comparación con anejos/mejoras (€)	66.479,00

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.

Valor por aplicación del método de actualización (Rentas de alquiler agrupación)

El inmueble valorado se encuentra en arrendamiento, habiéndose comprobado que dichas rentas se encuentran en los rangos habituales del mercado homogéneo donde se ubica, por lo tanto se han utilizado para el cálculo del Valor de Actualización de rentas.

Tasa de evolución previsible del mercado	0,0000 %	IPC corto plazo	2,91 %
Tasa de incremento de los costes de construcción	0,0000	IPC medio plazo	4,22 %
Tasa de incremento o plusvalía del suelo	0,0000	IPC largo plazo	1,99 %
Tipo de arrendamiento	Inmueble entero alquilado bajo un único contrato	Tipo de interés (hipotecario / no hipotecario)	2,5800 %

Nombre contrato	Aporta contrato	Fecha contrato	Duración del contrato	Aporta último recibo	Renta bruta anual (€/año)	Gastos deducibles (%)	Renta neta anual (€)	Periodos actualización	Tipo periodo
Inmueble entero alquilado bajo un único contrato	Si	26/02/2024	5 Anual	Si	4.800,00	5,00	4.560,00	4 Anual	Medio plazo

"El porcentaje de gastos deducibles para el propietario a efectos de obtener la Renta anual neta a considerar (Euros) expresado representa la suma de los gastos referidos al impuesto municipal sobre los Inmuebles, los gastos de mantenimiento de la Comunidad de Propietarios y el seguro de incendio del inmueble y una cantidad a efectos de posibles gastos en averías y reparaciones necesarias para el correcto uso del inmueble", a no ser que en el contrato se establezca como no imputable alguno de estos gastos.

Nombre contrato	Tasa de actualización (Reales)(%)	V.Vuelo final v.útil (€)	V.Suelo actualizado (€)	V.Vuelo actualizado (€)	Valor de reversión actualizado (€)	Flujo de caja de las rentas (€)	Valor de actualización (€)
Inmueble entero alquilado bajo un único contrato	0,92	37.938,19	24.588,33	36.573,59	61.161,92	17.827,86	78.989,78

La tasa de actualización se compone según el art. 32 de la O.M. ECO 805/2003, adoptando un tipo de interés nominal adecuado. Este tipo nominal se convertirá en real corrigiéndose del efecto inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que refleje adecuadamente la inflación esperada durante el periodo para el que se prevea la existencia de flujos de caja, para los que Valmesa estima una variación a Corto Plazo (CP), Medio Plazo (MP) o a Largo Plazo (LP).

El tipo de interés nominal cumple lo establecido según el art.32.2., finalmente disponiendo un diferencial o prima de riesgo que sumado al tipo de interés corregido a real da la Tasa de Actualización (Reales) utilizada en el cálculo.

Nombre contrato	Num. pagos año	Renta fija contrato	Renta variable contrato	Fianza recibida	Cantidad recibida a/cta.	Opción renovación	Opción compra
Inmueble entero alquilado bajo un único contrato	12	4.800,00	--	400,00	--	--	--

Contrato de arrendamiento con fecha 26 de Febrero de 2024 y una duración de 5 años. Tiene una mensualidad de 400 Euros.
 Se aporta el último recibo.

Valor total por actualización (Rentas alquiler agrupación)	78.989,78
---	------------------

El valor de actualización del inmueble objeto de valoración se calculará conforme el art.33 de la orden ministerial ECO 805/2003, siendo este el valor actual (VA) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para la tasa de actualización elegida. Dicho VA se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula matemática:

$$VA = \text{Sum}(Ej / (1+i)^{tj}) - \text{Sum}(Sk / (1+i)^{tk}) + (\text{Valor de Reversion} / (1+i)^n)$$

En donde:

VA = Valor actual.

Ej = Importe de los cobros imputables al inmueble en el momento J.

Sk = Importe de los pagos previstos en el momento K.

tj = Número de periodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Ej.

tk = Número de periodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Sk.

i = Tasa de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados.

Desglose detalle de los flujos de caja

Periodo Anual	Renta bruta (€)	Renta neta (€)	Factor de actualización	CF actualizado (€)	Cash flow acumulado (€)
Inmueble entero alquilado bajo un único contrato					17.827,86
1	4.800,00	4.560,00	1,0092	4.518,43	4.518,43
2	4.800,00	4.560,00	1,0185	4.477,17	8.995,60
3	4.800,00	4.560,00	1,0279	4.436,23	13.431,83
4	4.800,00	4.560,00	1,0373	4.396,03	17.827,86
Totales (€)					17.827,86

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 (m²)	Valor reposición bruto (€)	Valor reposición neto (€)	Valor de mercado (€) (*1)	Valor máximo legal (€)
Finca/componente 12774	69,57	80.475,79	55.189,57	66.479,00	--
Piso Baja B	69,57	80.475,79	55.189,57	66.479,00	--
Totales (€)	69,57			66.479,00	

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

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 (m²)	Valor del suelo (€)	Valor de seguro construcción (€) (*1)	Valor de seguro hipotecario (€) (*2)	Valor de tasación / hipotecario (€)
Finca/componente 12774	69,57	25.505,75	54.970,04	40.973,25	66.479,00
Piso Baja B	69,57	25.505,75	54.970,04	40.973,25	66.479,00
Totales (€)	69,57	25.505,75	54.970,04	40.973,25	66.479,00

(*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

66.479,00 €

Equivalente a sesenta y seis mil cuatrocientos setenta y nueve euros con cero céntimos.

Valor hipotecario

66.479,00 €

Equivalente a sesenta y seis mil cuatrocientos setenta y nueve euros con cero 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 indica nombre de calle ni número de policía. Identificable por la referencia catastral vinculada.

La finca se sitúa en CALLE RÍO CHÍCAMO, 3

Observaciones

El presente informe carece de observaciones.

13. FECHAS DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

Fechas informe y otros intervinientes

Fecha de visita	07/04/2025
Fecha de emisión del informe	15/04/2025
Fecha límite de validez hasta	15/10/2025
Tasador	ANTONIO MOREL MARTINEZ
Titulación	ARQUITECTO TECNICO

Este informe consta de 16 páginas numeradas de la 1 a la 15 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 sobre 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 norma 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.

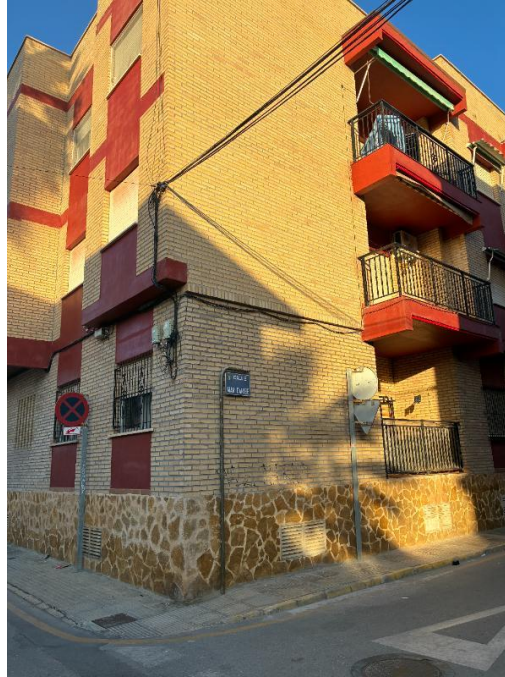
A efectos de la visita realizada al inmueble, se ha limitado a una inspección ocular con acceso al interior del mismo, pero no se han realizado ningún tipo de comprobación sobre estado constructivo o estructural de la edificación ni de instalaciones o cualquier elemento oculto a la vista, por lo que 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 Urbanas



Cocina



Baño

Fotografías Urbanas



Salon-comedor



Dormitorios

Fotografías Urbanas

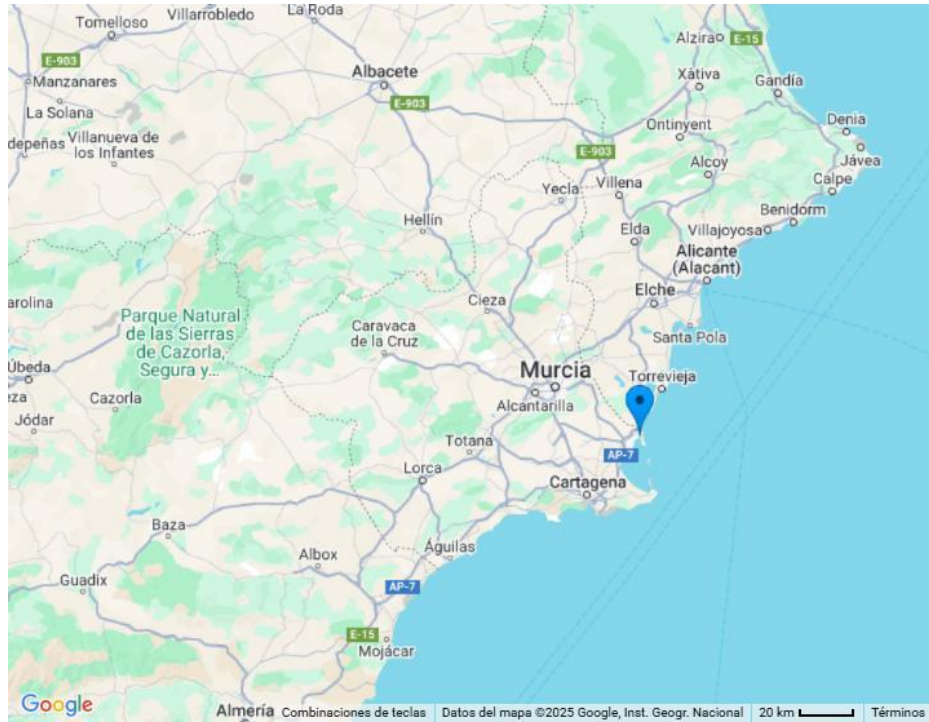


Dormitorios

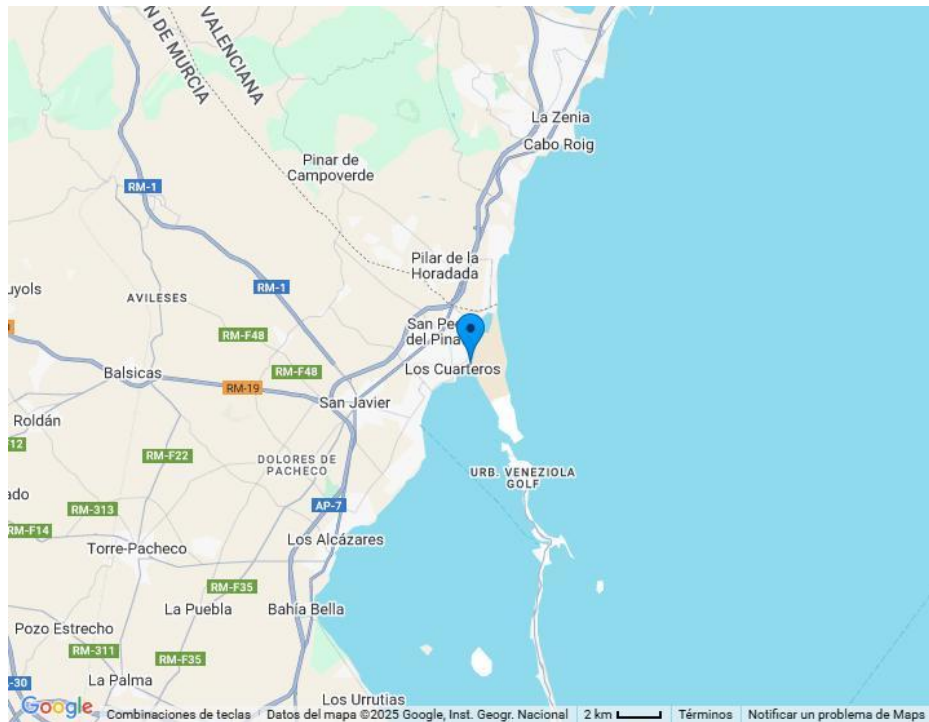


Entrada / Ingreso

Planos

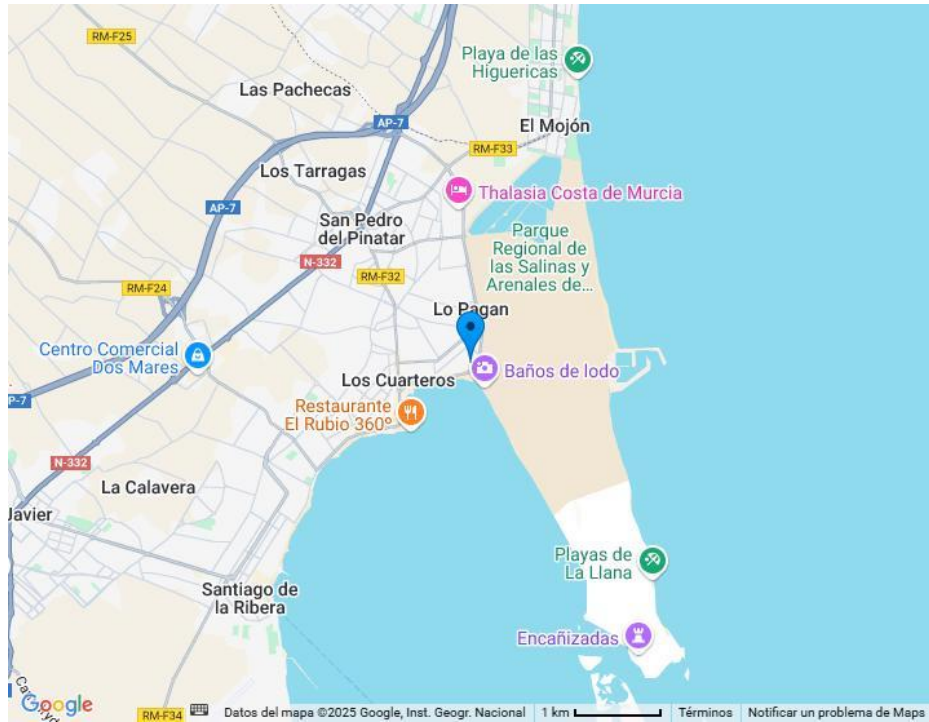


Plano Localización

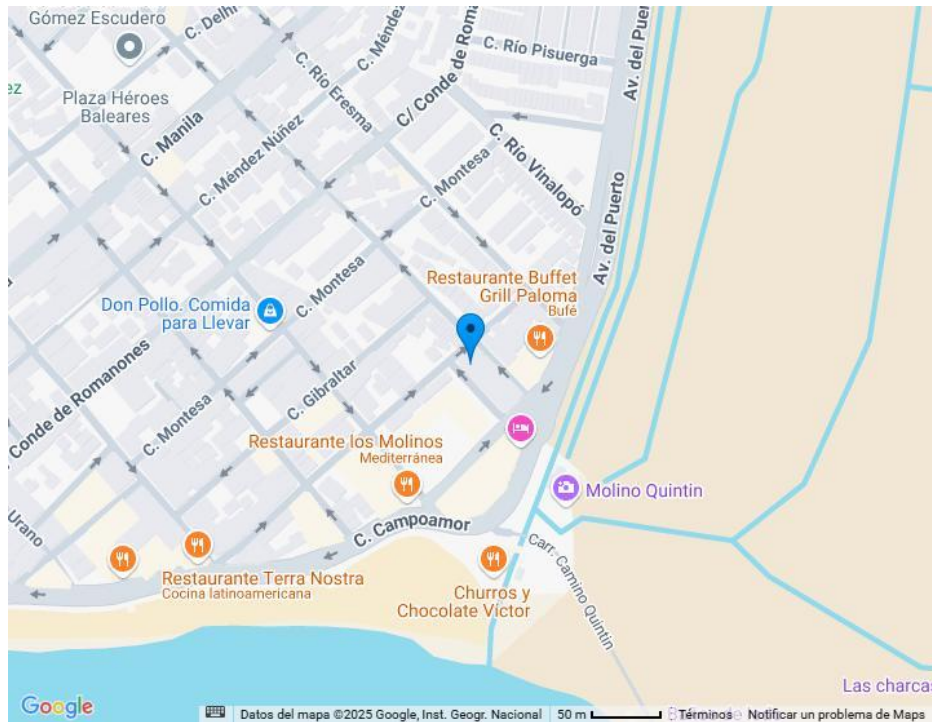


Plano Situación

Planos

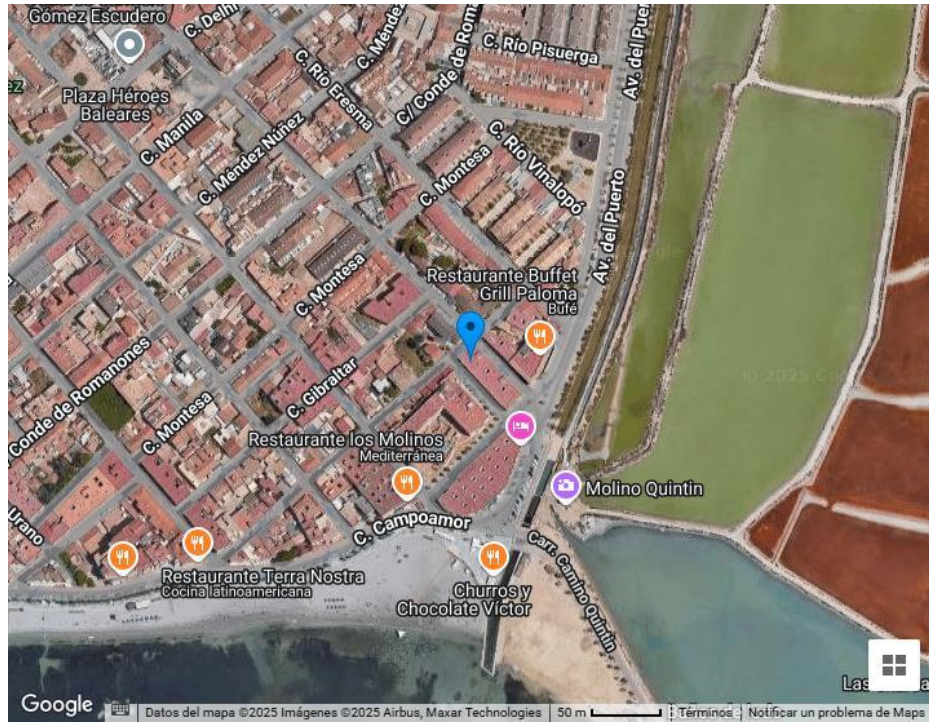


Plano Situación



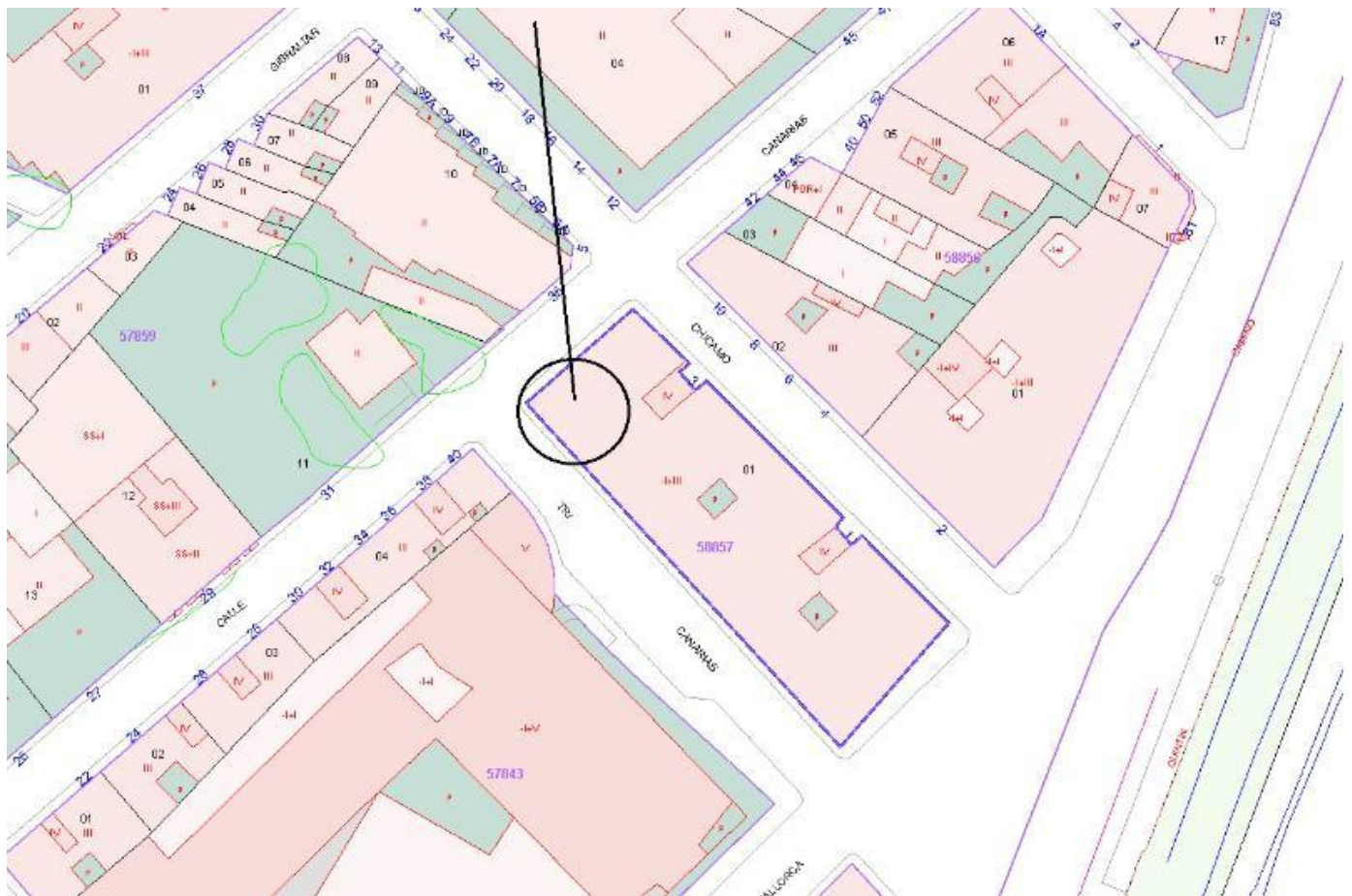
Plano Situación

Planos



Plano Situación

Planos



Plano catastral

Planos



SUP. CONSTRUIDA CERRADA
 59.62 m^2

ESCALA GRAFICA (metros)



LEVANTADO plano de distribución

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:

VALORACIONES MEDITERRANEO, SA

con DNI/CIF: A03319530

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **P45QN65F**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)*

Su referencia: **NL20250409100357900**

REGISTRO DE LA PROPIEDAD SAN JAVIER N° 2

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

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA DE SAN PEDRO DEL PINATAR N°: 12774 IDUFIR: 30033000719017

URBANA: DIECIOCHO: Vivienda tipo B, situada a la derecha, en segundo término, subiendo por la escalera derecha, de la planta baja del edificio sito en término de San Pedro del Pinatar, paraje de Los Cuarteros, que tiene una superficie construida de SESENTA Y NUEVE METROS Y CINCUENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS, distribuida en vestibulo, comedor-estar, dos dormitorios, cocina con lavadero, baño y terraza. Linda al Norte, calle de Canarias, y en parte, vivienda tipo A, de igual escalera y planta; Levante, dicha vivienda tipo A; Mediodía, vivienda tipo C, de la misma escalera y planta, y en parte, la referida vivienda tipo A, y rellano de la escalera, por donde tiene su entrada; y Poniente, calle de Nueva Apertura.- CUOTA: UN ENTERO Y NOVECIENTAS NOVENTA Y DOS MILESIMAS POR CIENTO.

REFERENCIA CATASTRAL: 5885701XG9858F0012UG

NO COORDINADA CON CATASTRO

TITULARIDADES

Titular	Tomo	Libro	Folio	Alta
SLEIJFER, MANFRED WILLEM	Y9084875G	3310	783	173 4

100% 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 15/01/2024, con número de protocolo 77.

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 Autoliquidada de Transmisiones, por el documento que ha motivado la Inscripción 4ª. San Javier, a 12 de febrero de 2024.

El **CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGETICA** de esta finca, con nivel "F", ha sido expedido por el Arquitecto, DOÑA GRISELDA CERVANTES NAVARRO, el día trece de Diciembre de dos mil veintitrés, de conformidad con los artículos 10 y 17 del RD 390/2021 de 1 de Junio.

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. : 23003328ED93C3B4

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.: 23003328ED93C3B4



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Localización:
CL RIO CHICAMO 3 Es:2 Pl:00 Pt:B e/p/p 2I/B0/0B
30740 SAN PEDRO DEL PINATAR [MURCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superfície construída: 70 m2

Año construcción: 1979

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	2/B0/OB	70

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

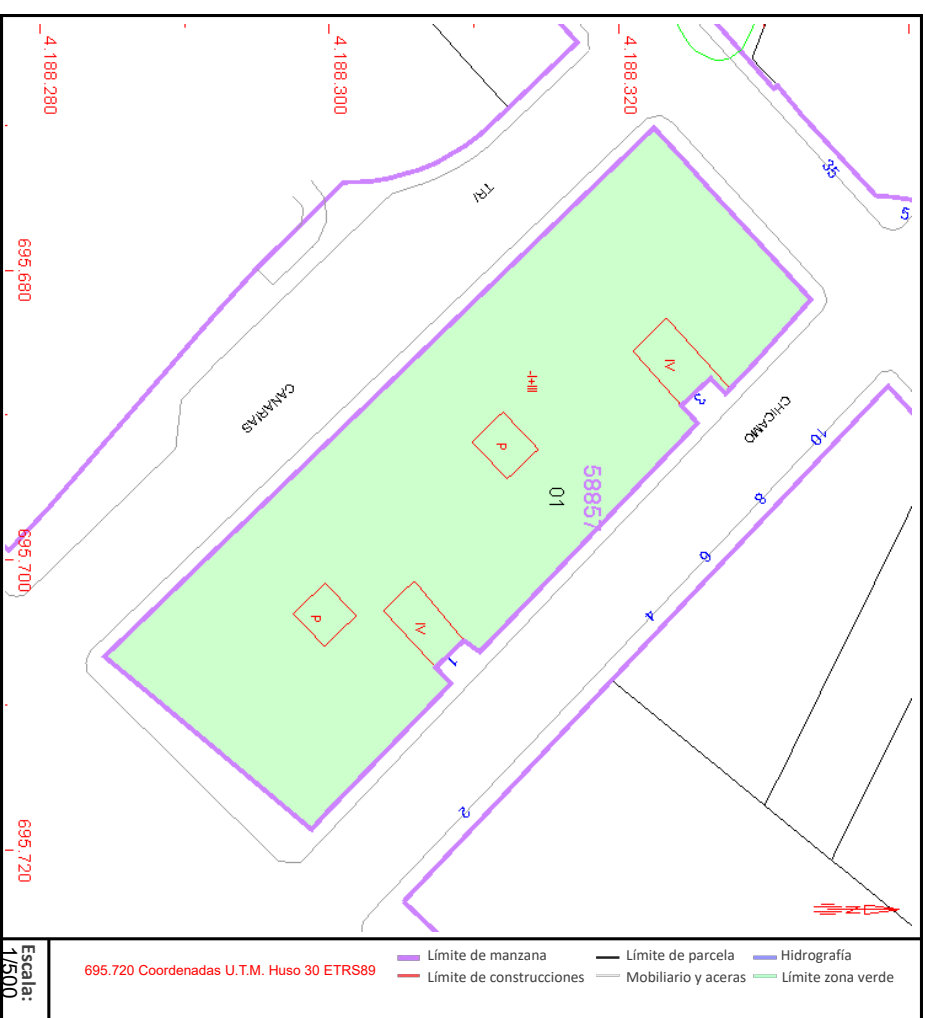
Referencia catastral: 5885701XG9858F0012UG

PARCELA

Superficie gráfica: 881 m2

Participación del inmueble: 2,005731 %

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"



LAS SALINAS
GESTION INMOBILIARIA

Rocio Nogueras Mediavilla
C/ Crucero Baleares, 2 Lo Pagán
San Pedro del Pinatar. Murcia
N.I.F. 77721047-E
Tlf.: 659.753.123 – 620.296.015

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS

**Finca situada en LO PAGAN, MURCIA (30740) en la
Calle Rio Chicamo, 3 bajo B
Número de referencia catastral 5885701XG9858F0012UG**

En Lo Pagan, Murcia, a **26 de febrero de 2024**

REUNIDOS

 **DE UNA PARTE:** Doña **ROCIO NOGUERAS MEDIAVILLA**, mayor de edad, provista con NIF. nº **77721047-E**, con domicilio a efectos de notificaciones en calle Crucero Baleares, 2, Lo Pagan, Murcia, como **ARRENDADORA**.

 **DE OTRA PARTE:** Doña **FATIMA RIDFAL** con NIE **Y9749635H** y Don **RACHID KHALLOUFI** con NIE **Y4610771K** con domicilio a efectos de notificaciones en la vivienda objeto de este contrato, en nombre propio como **ARRENDATARIOS**.

INTERVIENEN

La primera en nombre y representación de D. **MANFRED WILLEM SLEIJFER**, con N.I.E. **Y9084875-G** como propietario.

Los segundos en su propio nombre y derecho.

Se reconocen mutuamente la capacidad necesaria en derecho para obligarse, lo que efectúan por medio del presente documento y a tal fin:

EXPONEN

Primero. - **ROCIO NOGUERAS MEDIAVILLA**., en concepto de persona autorizada, tiene facultades para el arrendamiento de la vivienda al principio indicada.

Segundo. - Que **D. MANFRED WILLEM SLEIJFER** que en adelante le referiremos como arrendador, tiene interés en el arriendo del piso antes descrito, y Doña **FATIMA RIDFAL** y Don **RACHID KHALLOUFI**, tienen interés en arrendarlo para instalar a partir de la fecha de este contrato su vivienda y domicilio, en adelante nos referiremos a ellos como arrendatarios, y a tal fin establecen las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA. - LEGISLACION

El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la *Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, modificada por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler*, y por lo pactado en el presente contrato. Con carácter supletorio es de aplicación lo dispuesto al efecto por el Código Civil.

SEGUNDA. - OBJETO



El ARRENDADOR cede en arrendamiento a los ARRENDATARIOS que aceptan la VIVIENDA descrita anteriormente.



El ARRENDADOR en este acto hace entrega de la posesión de la vivienda referenciada en el encabezamiento con los bienes muebles en ella existentes a la PARTE ARRENDATARIA, quien los toma a su plena satisfacción y en el estado físico en el que se encuentran y reconoce recibir la vivienda en buen estado de conservación. Finalizado el arriendo la parte arrendataria devolverá la vivienda arrendada en el mismo buen estado en que la recibe.



La vivienda objeto de este contrato, se arrienda para dedicarla a vivienda habitual, únicamente a las personas arrendatarias, no pudiendo hacer del referido inmueble más uso que el expresamente pactado, siendo lo contrario suficiente motivo de resolución del contrato por parte de la arrendadora.

Que el arrendamiento de la vivienda objeto del presente contrato se realiza de forma solidaria por la parte arrendataria y que, de igual forma, responden individual y solidariamente de todas y cada una de las obligaciones del contrato.

TERCERA. - DURACIÓN

El plazo de duración del presente contrato se establece por un período de un año desde el día **01 de marzo de 2024**. Llegado el vencimiento del contrato, éste se prorrogará por periodos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración máxima de CINCO años, salvo que la PARTE ARRENDATARIA manifieste al arrendador, con sesenta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato su voluntad de no renovarlo.

En el caso de que los ARRENDATARIOS notifiquen su intención de finalizar el contrato de arrendamiento antes del periodo mínimo de un año, se penalizará con el pago de una mensualidad.

LOS ARRENDATARIOS, una vez pasado el tiempo mínimo de arrendamiento que se establece en UN AÑO, con TREINTA días de antelación podrán desistir del contrato notificando la terminación de forma fehaciente y por escrito a la empresa gestora. En caso de no realizar el preaviso de TREINTA días, se penalizará con el pago de una mensualidad.

Se admite la notificación por correo electrónico:

Parte arrendadora: **620 296 015 - 659 753 123** gestioninmobiliarialassalinas@gmail.com

Parte arrendataria: **632 057 164 Rachid – 602 398 831 Fátima**

Finalizado el contrato, LOS INQUILINOS deberán entregar en dicha fecha al ARRENDADOR las llaves y la plena posesión de la vivienda arrendada, debiéndose encontrar en el mismo estado de conservación, limpieza y pintura en el que ahora la recibe, salvo el desgaste por uso.

CUARTA. - RENTA

4.1. Las partes fijan libremente como renta anual, la cantidad de **CUATRO MIL OCHOCIENTOS EUROS (4.800 €)** y en consecuencia, la renta mensual se establece en la cantidad de **CUATROCIENTOS EUROS (400 €)** pagaderos en mensualidades anticipadas en los CINCO primeros días de cada mes.

4.2. El pago de la renta se efectuará mediante ingreso en efectivo metálico o transferencia bancaria en el número de cuenta **ES64 0081 1260 8400 0209 6912** cuyo titular es D. **MANFRED WILLEM SLEIJFER**.

4.3. En este mismo acto LOS ARRENDATARIOS entregan la cantidad de **CUATROCIENTOS EUROS (400 €)**, por la renta del mes **MARZO**, teniendo que ingresar las siguientes

mensualidades de renta, a partir del **01 de abril de 2023**, en la cuenta bancaria anteriormente facilitada.

Se exime expresamente a la PARTE ARRENDADORA de la obligación establecida en el Artículo 17.4 de la LAU/94 de entrega de recibo de pago a la PARTE ARRENDATARIA. Se considerará válido como justificante de pago y recibo, el justificante de ingreso o transferencia bancaria a favor del arrendador.

El impago injustificado del porcentaje de actualización de renta y los servicios individuales facultará a la PARTE ARRENDADORA a resolver el contrato por incumplimiento de obligaciones, con las consecuencias inherentes.

QUINTA. - FIANZA

5.1. La PARTE ARRENDATARIA entrega en concepto de *fianza* la cantidad de **CUATROCIENTOS EUROS (400 €)** equivalente a una mensualidad según se establece en el Art. 36.1 de la LAU.

5.2. La fianza no estará sujeta a actualización durante los cinco primeros años de vigencia del presente contrato. No obstante, si se prorroga el contrato, El ARRENDADOR O Los ARRENDATARIOS PODRÁN exigir, en el momento de la prórroga, que el importe de la fianza se aumente o disminuya hasta hacerlo coincidir con el importe de una mensualidad de renta en ese momento.

5.3. A la terminación del arrendamiento, el arrendador restituirá a la parte arrendataria el importe de la fianza que corresponda, mediante transferencia bancaria, dentro del plazo de un mes desde la fecha de entrega de las llaves por estos últimos.

A la terminación de la vigencia de este contrato, la parte arrendataria queda obligada a satisfacer en metálico el importe de los desperfectos o daños que existan en la finca arrendada, autorizando expresamente a la arrendadora para que el importe de dichos daños o perjuicios se satisfagan automáticamente hasta donde alcance la fianza, y si esta no cubriera el importe, deberán los arrendatarios abonar la diferencia en un plazo no superior a cuarenta y ocho horas desde que se le pase al cobro la oportuna reparación.

La fianza también servirá para responder que, a la terminación del contrato, los arrendatarios se pongan al corriente en el pago de todos los gastos que se hayan originado como consecuencia de los suministros, tarifas y consumos de todos los servicios con los que cuenta la vivienda, autorizando también de manera expresa al arrendador que, con cargo a dicha fianza, pueda pagar hasta donde alcancen aquellos gastos.

Dicha fianza no podrá ser considerada como renta y los arrendatarios deberán abonar todas las mensualidades, sin poder utilizar este depósito como pago de las mismas.

5.4. A la fianza se le aplicará el régimen en cuanto a su depósito que, en su caso establezca la Comunidad Autónoma correspondiente.

SEXTA. - DEPÓSITO

Las partes pactan como GARANTIA del cumplimiento por los inquilinos de sus obligaciones arrendaticias la cantidad de **CUATROCIENTOS EUROS (400 €)**, adicional a la mensualidad de fianza, que tendrá el mismo tratamiento que la responsabilidad para la fianza.

Este aval o depósito responderá, al impago de las mensualidades y, además, a todas las obligaciones contraídas por la parte arrendataria en este contrato de arrendamiento.

SÉPTIMA. - LLAVES



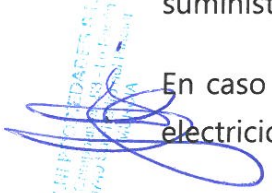
Conformes con lo anterior ambas partes, la empresa gestora hace entrega a los arrendatarios de dos juegos de llaves, comprometiéndose estos últimos a devolverlos completo a la finalización del contrato de arrendamiento.

OCTAVA. - SUMINISTROS



La empresa gestora efectuará cambio de domiciliación, a la cuenta de los inquilinos, de los diferentes contratos de suministros.

La parte arrendataria no podrá efectuar ningún cambio de los diferentes contratos de suministros sin autorización expresa de la gestora.



En caso de que LOS ARRENDATARIOS diera de baja alguna de los suministros de agua o electricidad una vez finalizado el contrato, se penalizará con 400 euros.

NOVENA. - NORMAS DE COMUNIDAD

La parte arrendataria se obliga al cumplimiento de las normas de la comunidad a la que pertenece el inmueble arrendado.

Los arrendatarios se obligan a no desarrollar en el Inmueble actividades molestas, nocivas, peligrosas o insalubres, ni a manipular o conservar en la vivienda sustancias inflamables o explosivas, respetando en todo momento las disposiciones vigentes.

DECIMA. - PRORROGAS

Alcanzado el **QUINTO AÑO** de duración, el contrato se prorrogará por plazos anuales hasta un máximo de **TRES AÑOS MÁS** si ninguna de las partes hubiese notificado a la otra su voluntad de no renovarlo dentro de los siguientes plazos:

- a) Si fuere el arrendador quien manifieste dicha voluntad, deberá notificarlo a la parte arrendataria al menos **CUATRO MESES ANTES** de que el contrato cumpla los cinco años de duración.
- b) Si fuese la parte arrendataria quienes manifiestan tal voluntad, deberán notificarlo al arrendador al menos **DOS MESES ANTES** de que el contrato cumpla cinco años de duración.

Prorrogado el contrato por no haber manifestado ninguna de las partes su voluntad de no prorrogarlo (o por haber manifestado su voluntad fuera del plazo mencionado), podrá la PARTE ARRENDATARIA manifestar al arrendador con TREINTA días de antelación a la fecha de cualquiera de las anualidades su voluntad de no renovar el contrato. Para el arrendador el plazo de prórroga es siempre de tres años.

El incumplimiento de dichos plazos se sancionará con la no devolución de un mes de fianza.

Se admite la notificación por correo electrónico:

Parte arrendadora, empresa gestora: 659753123 ROCIO

gestioninmobiliarialassalinas@gmail.com

Parte arrendataria: 632 057 164 Rachid – 602 398 831 Fátima

UNDECIMA. - REVISIÓN DE LA RENTA

11.1. La renta se actualizará en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior, a la variación porcentual

experimentada, en más o en menos, por el Índice de Precios al Consumo, publicado por el Instituto Nacional de Estadística u otro Organismo que lo sustituya, en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

Para la primera actualización, se tomará como referencia el correspondiente al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del presente contrato y para las sucesivas actualizaciones, el que corresponda al último aplicado.

11.2. El arrendador podrá exigir a los arrendatarios la renta actualizada, a partir del mes siguiente a aquél en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, e-mail o cualquier forma fehaciente, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañado, si así lo exigieran los arrendatarios, certificación del Instituto Nacional de Estadística o haciendo referencia al Boletín Oficial en que se haya publicado. Esta notificación será válida mediante nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

DECIMOSEGUNDA. - GASTOS

Serán de cuenta de la PARTE ARRENDATARIA los gastos de agua, electricidad, teléfono y tasas de basuras, así como aquellos susceptibles de individualización o los impuestos que puedan surgir con posterioridad, que sean obligación de los arrendatarios.

Los gastos del recibo de contribución (I.B.I.), comunidad y derramas existentes en el edificio, serán por cuenta del ARRENDADOR.

Serán por cuenta y cargo de la PARTE ARRENDATARIA los gastos ocasionados por todos los desperfectos y las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda.

Los gastos de mantenimiento, reparación y los de reposición de piezas de los electrodomésticos, serán por cuenta de los inquilinos una vez pasado el primer mes desde el inicio de este contrato. Serán por cuenta del propietario los de sustitución de los aparatos por acabar su vida útil o no poderse reparar, hasta el primer año.

Todas las reparaciones serán comunicadas y acordadas en el correo: gestioninmobiliarialassalinas@gmail.com y número de teléfono: **620 296 015.**

LA PARTE ARRENDATARIA es responsable, no solo de sus propios actos, sino de los que realice los ocupantes de la vivienda, a efectos tanto de resolución del contrato, como de indemnización de daños y perjuicios.

Queda prohibida de forma expresa la tenencia en la vivienda de animales de compañía (perros, gatos, etc....)

DECIMOTERCERA. - OBRAS

13.1. Obras de conservación de la VIVIENDA: El ARRENDADOR está obligado a realizar cuantas reparaciones sean necesarias para la conservación de la VIVIENDA en condiciones de habitabilidad para servir de uso convenido, siempre y cuando el deterioro a reparar no sea imputable a la PARTE ARRENDATARIA. La realización de estas obras, no dará al ARRENDADOR el derecho a elevar la renta.

Siendo la finalidad de este contrato la cesión del disfrute normal de la vivienda, la parte arrendataria no podrá ejecutar ninguna obra, reforma, mejora en la misma u obra que disminuya su estabilidad o seguridad, sin que medie para ello autorización previa y escrita del ARRENDADOR.

Las obras, reformas o mejoras efectuadas por la parte ARRENDATARIA con dicha autorización serán de cuenta y cargo de la parte ARRENDATARIA y quedarán a la finalización del arrendamiento en beneficio de la finca, sin que venga obligada la parte ARRENDADORA a entregar cantidad alguna a la parte ARRENDATARIA en concepto de indemnización.

13.2. LA PARTE ARRENDATARIA habrá de poner en conocimiento del ARRENDADOR a la mayor brevedad posible, la necesidad de las reparaciones URGENTES.

Asimismo, queda prohibido expresamente hacer taladros en todos los alicatados de cocina y baños.

Queda expresamente prohibido realizar obras en las fachadas exteriores del edificio, variar la pintura, o instalar elementos que modifiquen su estado y configuración arquitectónica.

13.3 Autorizadas las obras, serán de cuenta de la PARTE ARRENDATARIA todos los gastos que se devenguen, incluidos licencias administrativas y honorarios de técnicos que intervengan en las mismas.

La parte ARRENDATARIA permitirá el acceso en la vivienda a la propiedad, a su Administrador y a los operarios o industriales mandados por cualquiera de ambos, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.

DECIMOCUARTA. - CESIÓN Y SUBARRIENDO

El presente contrato no podrá ser cedido ni subarrendado. El incumplimiento de esta obligación dará derecho a rescindir el presente contrato.

DECIMOQUINTA. - DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

LA PARTE ARRENDATARIA renuncia a los derechos de tanteo y retracto establecidos en la LAU.

DECIMOSEXTA. - DERECHO DE SUBROGACIÓN

Las partes acuerdan que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento de la PARTE ARRENDATARIA. No procederá la prórroga del contrato hasta los cinco años si, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, el arrendador comunica a los ARRENDATARIOS que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. La referida comunicación deberá realizarse a la ARRENDATARIA al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y la ARRENDATARIA estará obligada a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

DECIMOSÉPTIMA. - ENAJENACIÓN DE LA VIVIENDA ARRENDADA

En caso de enajenación de la vivienda, las partes acuerdan, de conformidad con lo establecido en la LAU, que el adquirente deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste hasta la finalización del contrato.

DECIMOCTAVA. - MOBILIARIO

El arrendamiento objeto del presente contrato incluye, en su caso el mobiliario, enseres y efectos que se encuentran en la VIVIENDA.

DECIMONOVENA. - RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La demora de la parte ARRENDATARIA en el pago de las cantidades cuya exigibilidad se deduce de este contrato producirá intereses a favor del arrendador, sin necesidad de requerimiento alguno, desde la fecha en que se debieron abonar hasta el día en que se

hagan efectivas, calculados al tipo de interés legal del dinero vigente en el momento del impago incrementado en dos puntos, sin perjuicio de las acciones judiciales y extrajudiciales que utilice el arrendador para obtener de la parte ARRENDATARIA el cumplimiento de dichas obligaciones o el desahucio, cuyos gastos, incluidos los del abogado y procurador, aunque su intervención no sea preceptiva, serán por cuenta y cargo de la parte ARRENDATARIA.

Será motivo suficiente por la parte ARRENDADORA, para rescindir el presente contrato de arrendamiento la falta de pago de UNA MENSUALIDAD por la parte ARRENDATARIA, dando derecho a la parte ARRENDADORA a la rescisión del presente contrato, quedando obligada la parte ARRENDATARIA al desalojo en el periodo de DIEZ días naturales a contar desde la fecha en que la parte ARRENDADORA se lo comuniqué por escrito.

Si a la conclusión del plazo pactado la parte ARRENDATARIA no desalojara la vivienda tendrá que pagar CIEN EUROS (100 EUROS) por cada día de retraso en la entrega de la vivienda.

VIGESIMA. - JURISDICCION

Para la resolución de cualquier cuestión que pueda suscitarse en relación con la interpretación, ejecución o eventual incumplimiento de este contrato, las partes se someten, con renuncia a su fuero propio si lo tuvieran, a la jurisdicción y competencia de los Juzgados de MURCIA.

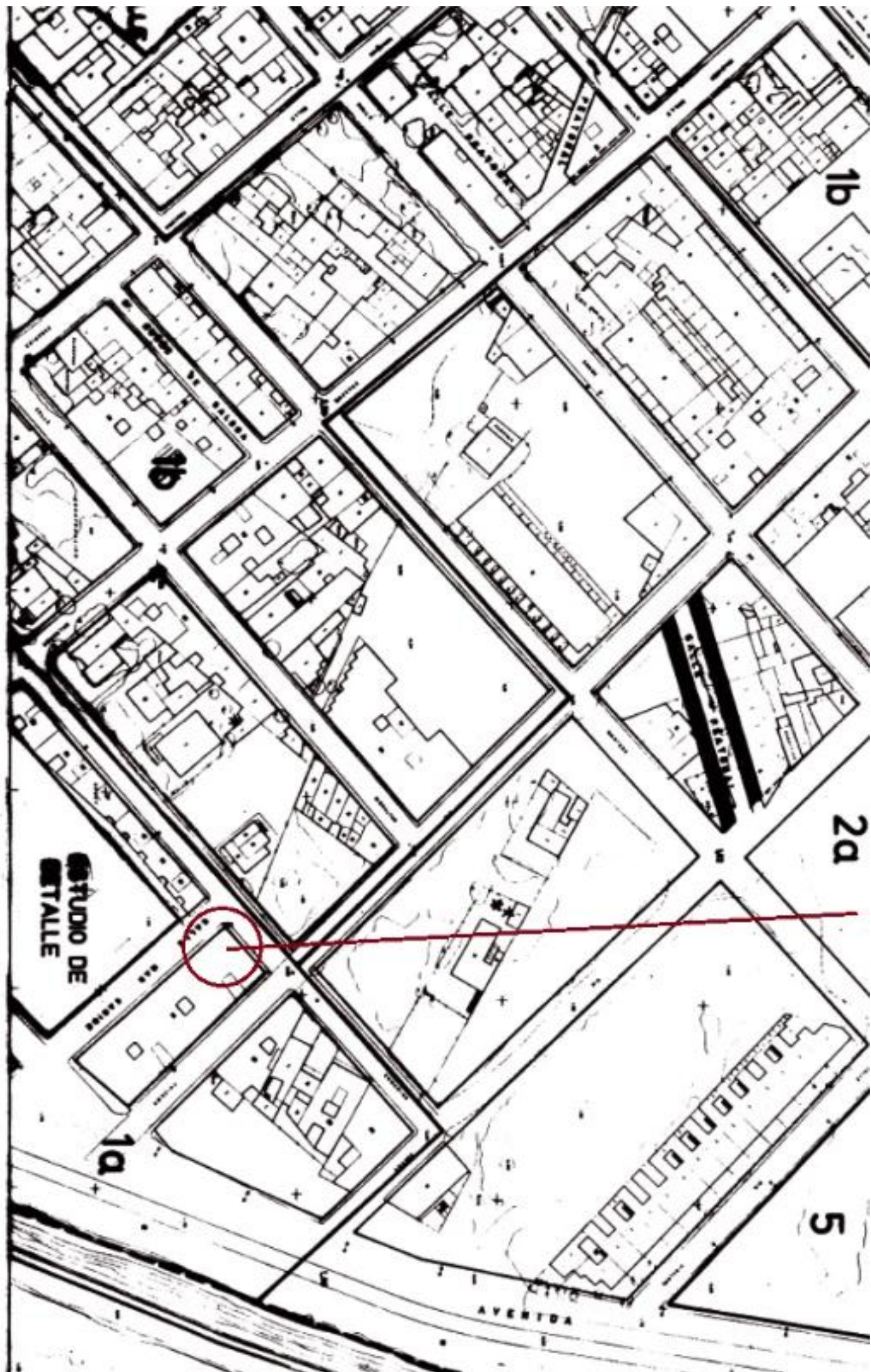
PARTE ARRENDADORA


MANI PROPIEDADES S.L.
C/Alameda de los Reyes - La Parón
30140 San Juan del Puerto - MURCIA

PARTE ARRENDATARIA







1b

1b

2a

ESTUDIO DE
DETALLE

1a

5

AVENIDA

INFORME DATOS AMBIENTALES

1. SOLICITANTE Y SITUACION

Solicitante

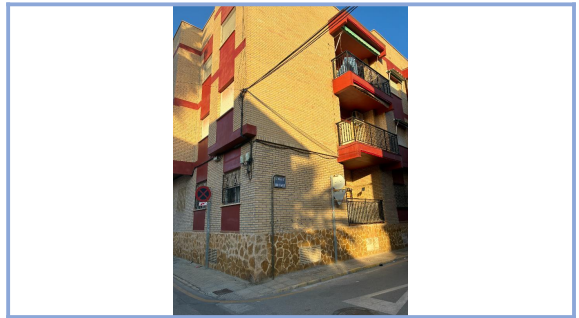
MANFRED SLEIJFER

Dirección

Dirección Río Chícamo, 3 Código Postal 30740
Municipio SAN PEDRO DEL Provincia MURCIA
Catastral 5885701XG9858F0012U

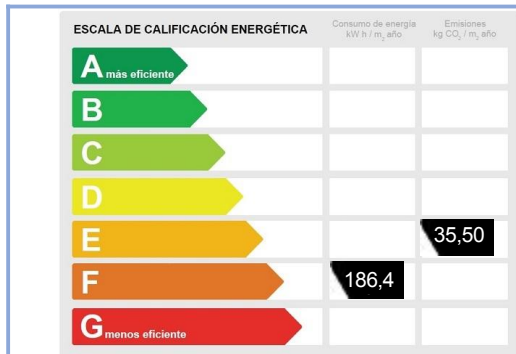
Referencias

Su referencia P-34048 Fecha 07/04/2025
Tas. referencia -- Informe 15/2025/16998/000006



2. CERTIFICACION ENERGÉTICA

Origen Datos	Registro CCAA	
Consumo (Kwh/m2 año)	186,40	Real
Calificación (consumo)	F	Real
Emisiones (Kg CO2/m2 año)	35,50	Real
Calificación emisiones	E	Real
Nombre certificador	--	
Datos de Inscripción	4P23RCE21155	
Fecha caducidad	13/12/2033	Real
Tipo de inmueble	Vivienda en edificio	
Normativa	--	
Zona climática	B3	



3. RIESGOS MEDIOAMBIENTALES

INCENDIO FORESTAL



DESERTIFICACION



SISMICO (INTENSIDAD)



INUNDACIÓN FLUVIAL



INUNDACIÓN COSTERA

