

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 15/2025/16998/000003 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 UNIFAMILIAR ADOSADA 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	Sup. adoptada edific./parcela (m²)	Superficie útil	Valor reposición neto (€)	Valor comparación con anejos (€)	Valor actualización (€)	Valor de mercado (€)	Valor máximo legal (€)	Método de valoración
Finca/componente 16816	78,80	--	101.574,32	124.937,40	137.984,80	124.937,40	--	--
Adosado PL.0 73	78,80 / 80,00	58,43 (*2)	101.574,32	124.937,40	137.984,80	124.937,40	--	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	Sup. adoptada edific./parcela (m²)	Valor del suelo (€)	Valor de seguro construcción (€) (*1)	Valor de seguro hipotecario (€) (*2)	Valor de tasación / hipotecario (€)
Finca/componente 16816	78,80	46.856,06	69.263,62	78.081,34	124.937,40
Totales (€)	78,80 / 80,00	46.856,06	69.263,62	78.081,34	124.937,40

(*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 124.937,40 €

Equivalente a ciento veinticuatro mil novecientos treinta y siete euros con cuarenta céntimos.

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Localización

Municipio	30740 - SAN PEDRO DEL PINATAR	Provincia	MURCIA
Dirección	CALLE NARVÁEZ, 73		
Estado actual	Terminado	Año construcción documental y/o estimada	1.988
Clase general inmueble	Edificio (completo)	Estado de ocupación	Inquilino
Coordenadas GPS	(latitud, longitud) 37,822420598706103 -0,782936027366143		

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	16816	723	225	176	3	Nota Simple	08/04/2025	30033000314649

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

Observaciones

Datos Catastrales

Referencia Catastral	Sup.Catastral	Sup.Terreno	Año edificación	Observaciones
5286809XG9858E0001DZ	79,00 m²	87,00 m²	1.988	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 linderos . El lindero frente coincide con el comprobado, el derecha la vivienda nº 75.

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

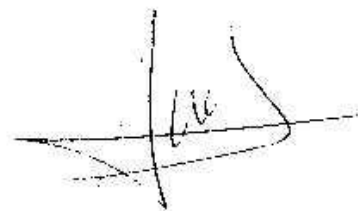
Este informe consta de 2 páginas numeradas de la 1 a la 2.

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 UNIFAMILIAR ADOSADA

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	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
Dirección	CALLE NARVÁEZ, 73
Estado actual	Terminado
Clase general inmueble	Edificio (completo)
Coordenadas GPS	(latitud, longitud) 37,822420598706103 -0,782936027366143

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	16816	723	225	176	3	Nota Simple	08/04/2025	30033000314649
Titular registral	SLEIJFER, MANFRED WILLEM 100,00% Pleno dominio							
Observaciones								
Superficie	Útil: 65,42 m²		Construida: 78,80 m²		Terreno - parcela: 80,00 m²			

Datos Catastrales

Referencia Catastral	Sup.Catastral	Sup.Terreno	Año edificación	Observaciones
5286809XG9858E0001DZ	79,00 m²	87,00 m²	1.988	Residencial

Visita

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

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	El lindero frente coincide con el comprobado, el derecha la vivienda nº 75.
Comprobación de la dirección	Dirección coincide
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

--

Tipificación comercial

Actividad minorista	En la media nacional	Aparcamientos públicos	Suficientes
Grado de ocupación	Media	Grado de actividad estimado	Media
Tráfico peatonal	Media	Tráfico rodado	Media
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	2	Nº elementos por planta	--
Año construcción documental y/o estimada	1.988	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	2015, Intensidad reforma MEDIA				

Características Fundamentales del Edificio

Elementos Fundamentales		Instalaciones	
Cimentación	Tradicional	Nº de ascensores	--
Estructura	Hormigón armado	Calidad comunicaciones verticales	--
Cubierta	Inclinada	Control de acceso	No dispone
Acabado de Fachadas	Enfoscado pintado	Previsión de incendios	No tiene
Carpintería exterior	Madera	Antena TV colectiva	Individual
Vidriería	Vidrio simple	Telefonía	Sí
Oscurecimientos	Persianas	Redes informáticas	--
Cerramiento exterior	Muro compuesto aislado	Ventilación	--
Iluminación	--	Entrada y salida independientes	--
Contaminación aparente	No		
Observaciones instalaciones	--		

Descripción del inmueble

Vivienda unifamiliar tipo dúplex adosada con acceso y fachada por calle Narvaez y fachada a calle privada en San Pedro del Pinatar. El inmueble dispone de terraza-jardín a fachada principal. Se distribuye en planta baja en salón-comedor, cocina, dormitorio, aseo y patio en su parte posterior. La planta primera está distribuida en dos dormitorios, baño y terraza a fachada. Se sitúa en un entorno residencial de viviendas de similares características.

Residencial adosados

Instalaciones interiores

Seguridad	Automatismos	Armarios empotrados	Sanitarios y grifería	Iluminación	Relax	Climatización
Rejas	No dispone	En vestíbulo y dormitorios	Media	--	No dispone	ACS (Termo Eléctrico)

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									
Aseos	1	Cerámicos	B	Alicatados	B	Pintura	B	Chapa de madera	B
Baños	1	Cerámicos	B	Alicatados	B	Pintura	B	Chapa de madera	B
Cocina	1	Cerámicos	B	Alicatados	B	Pintura	B	Chapa de madera	B
Dormitorios	3	Cerámicos	B	Pinturas	B	Pintura	B	Chapa de madera	B
Lavadero / Terrazas cubiertas	1	Cerámicos	B	Pinturas	B	Pintura	B	Madera maciza	B
Pasillos / distribuidores (*)	1	Cerámicos	B	Pinturas	B	Pintura	B	--	--
Salón-comedor	1	Cerámicos	B	Pinturas	B	Pintura	B	--	--

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
ADOSADO Sin Equipamientos Comunes Pl:0 Pt:73	1.988	Media	Sí	Media	2.015

Observaciones a las reformas realizadas

--

Cuadro resumen de superficies de terreno

Elemento	Registral (m²)	Catastral (m²)	Comprobada (m²)	Adoptada (m²)
Adosado PL.0 73	80,00	87,00	87,00	80,00

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
Adosado PL.0 73		58,43	79,52		79,52		87,00	C1
Planta Baja	No	--	41,20	100,00				
Planta Primera o entreplanta	No	--	38,32	100,00				
Totales		58,43	79,52		79,52		87,00	

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
16816			78,80		79,00		79,52		78,80				
	Adosado PL.0 73	5286809XG9858E0001DZ	78,80	SC	79,00	SZ	79,52	SC	78,80	SC	C1	A0	J1
Total edificaciones			78,80		79,00		79,52		78,80				

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.

6. SITUACIÓN URBANÍSTICA

(Misma normativa)

Vivienda unifamiliar adosada (1ud.)

Parámetros urbanísticos

Planeamiento vigente	Plan General de SAN PEDRO DEL PINATAR	Edificabilidad	--
Año de publicación efectiva	1.984	Parcela mínima	100,00 m²
Clasificación urbanística	Suelo Urbano Consolidado	Alturas permitidas	--
Calificación urbanística	ORDENANZA 2A	Ocupación máxima	60,00 total (%)
Uso característico	Residencial	Fachada mínima	--
Usos permitidos	Residencial unifamiliar	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

La edificación cumple con la normativa urbanística actual

Normativa relacionada

La edificabilidad será el resultado de multiplicar la ocupación máxima por el número de plantas autorizadas.

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

Régimen de tenencia y ocupación

Elemento	Estado de ocupación	Inmueble disponible para venta	Servidumbres visibles
ADOSADO Sin Equipamientos Comunes Pl:0 Pt:73	Inquilino	No	No

Observación conservación y
servidumbres --

¿El uso actual coincide con el uso registral?

Nº Finca	¿Coincide?	Observaciones
16816	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	NICOLAI MARTIN RENE		

Observaciones

--

8. ANÁLISIS DE MERCADO

Comportamiento modal de la oferta. Estadísticos de posición

Valor homogéneo (€/m²)		Antigüedad (años)		Superficie (m²)	
Adoptado	1.585,50	Adoptado	37	Adoptado	78,80
Estadísticos		Estadísticos		Estadísticos	
Media	1.503,32	Media	31,00	Media	110,47
Desviación estándar	537,50	Desviación estándar	15,70	Desviación estándar	19,24
Mediana	1.293,33	Mediana	35,00	Mediana	117,00
Percentil 25%	938,00	Percentil 25%	17,50	Percentil 25%	95,60
Percentil 75%	1.731,50	Percentil 75%	47,20	Percentil 75%	131,33
Mínimo	869,09	Mínimo	4,00	Mínimo	70,00
Máximo	2.594,13	Máximo	52,00	Máximo	150,00
Dada la información de las modas de precio del entorno obtenidas por métodos muestrales, podemos decir que nuestro inmueble se encuentra dentro del estándar.		Dada la información de las modas de antigüedad del entorno obtenidas por métodos muestrales, podemos decir que nuestro inmueble se encuentra dentro del 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	Medio
Observación comercialización	Aunque 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 San Pedro del Pinatar.

Sondeos de mercado Residencial adosados

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 ADOSADO, PAREADO considerados en un grado de comparabilidad mínimo, con superficies entre 47,28 y 110,32 m² construidos, con antigüedad de construcción entre los 0,00 hasta los 43,10 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 MÁLAGA	105.245,00 €	LOS ALCÁZARES (ALCÁZARES (LOS))	1.503,50 €/m ²
Vivienda unifamiliar adosada. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (37,7451 -0,854971). CP: 30710 Superficie construida computable: 70,00m ² . Superficie útil: 58,10m ² . Superficie parcela: 65,00m ² . (2 D + 2 B). Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 30 años. Conservación exterior: Media. Calidad del edificio: Media Baja. Calidad interior: Media. Oferta de venta: API. P.V.P.: 108.500,00€. Precio neto: 105.245,00€ [*1]. Observaciones : Vivienda adosada con fachada a dos calles paralelas.				
2	CALLE SAN ILDEFONSO	163.930,00 €	SAN JAVIER	1.623,07 €/m ²
Vivienda unifamiliar adosada. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (37,803 -0,811965). CP: 30720 Superficie construida computable: 101,00m ² . Superficie útil: 83,83m ² . Superficie parcela: 140,00m ² . (3 D + 2 B). Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 19 años. Conservación exterior: Media. Calidad del edificio: Media Baja. Calidad interior: Media-Baja. Oferta de venta: API. P.V.P.: 169.000,00€. Precio neto: 163.930,00€ [*1]. Observaciones : Estupendo dúplex como nuevo en Santiago de la Ribera. La vivienda se distribuye de la siguiente forma: en la planta baja contamos con un porche delantero, un luminoso salón comedor, una cocina independiente completamente equipada con acceso a un patio trasero con zona de lavandería y cerramientos de aluminio, un cuarto de baño y un dormitorio de matrimonio. En la primera planta contamos con dos amplios dormitorios teniendo el dormitorio principal un espacioso balcón y un cuarto de baño completo. .				
3	CALLE RÍO ERESMA	111.550,00 €	SAN PEDRO DEL PINATAR	1.593,57 €/m ²
Vivienda unifamiliar adosada. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (37,822 -0,776399). CP: 30740 Superficie construida computable: 70,00m ² . Superficie útil: 58,10m ² . Superficie parcela: 75,00m ² . (3 D + 2 B). Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 35 años. Conservación exterior: Media. Calidad del edificio: Media Baja. Calidad interior: Media-Baja. Oferta de venta: API. P.V.P.: 115.000,00€. Precio neto: 111.550,00€ [*1]. Observaciones : Duplex, a cinco minutos a pie de la playa de Villa Nanitos y de los molinos, con muy buena distribución, 3 habitaciones con armarios empotrados, 1 aseo, 1 baño, cocina amueblada con salida a patio, salón comedor, amplia terraza la vivienda se encuentra en zona residencial a 10 minutos de los lodos del Mar Menor. .				
4	AVENIDA PATRULLA AGUILA	128.913,00 €	SAN JAVIER	1.652,73 €/m ²
Vivienda unifamiliar adosada. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (37,8003 -0,807813). CP: 30720 Superficie construida computable: 78,00m ² . Superficie útil: 64,74m ² . Superficie parcela: 95,00m ² . (3 D + 1 B). Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 22 años. Conservación exterior: Media. Calidad del edificio: Media Baja. Calidad interior: Media-Baja. Oferta de venta: API. P.V.P.: 132.900,00€. Precio neto: 128.913,00€ [*1]. Observaciones : Casa adosada en el corazón de Santiago de la Ribera, a tan solo 450 metros de las hermosas playas del Mar Menor. Con 78 metros cuadrados de espacio bien distribuido en dos plantas.				
5	CALLE ISLAS MALVINAS	92.150,00 €	SAN JAVIER	1.228,67 €/m ²
Vivienda unifamiliar adosada. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (37,8166 -0,794603). CP: 30720 Superficie construida computable: 75,00m ² . Superficie útil: 62,25m ² . Superficie parcela: 110,00m ² . (3 D + 2 B). Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 28 años. Conservación exterior: Media. Calidad del edificio: Media Baja. Calidad interior: Media-Baja. Oferta de venta: Entidad bancarias y sus grupos. P.V.P.: 95.000,00€. Precio neto: 92.150,00€ [*1]. Observaciones : Vivienda de dos plantas sobre rasante ubicada en el municipio de San Javier, provincia de Murcia. Presenta una distribución de salón comedor, cocina independiente, tres dormitorios, un baño, patio, terraza y plaza de garaje. .				
6	CALLE MÉNDEZ NÚÑEZ	116.400,00 €	SAN PEDRO DEL PINATAR	1.293,33 €/m ²
Vivienda unifamiliar adosada. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (37,8218 -0,779818). CP: 30740 Superficie construida computable: 90,00m ² . Superficie útil: 74,70m ² . Superficie parcela: 75,00m ² . (3 D + 2 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.: 120.000,00€. Precio neto: 116.400,00€ [*1]. Observaciones : Dúplex de 90 m ² construidos y 85 m ² útiles! Ubicado en un edificio de estructura de hormigón, esta vivienda de dos alturas ofrece un ambiente acogedor y funcional..				

[*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.

Coeficientes de homogeneización

Nº	Dirección	Antigüedad conservación	Calidad edificio	Calidad inmueble	Tipología inmueble	Ubicación concreta	Otros componentes
1	CALLE MÁLAGA	4,45 %	-0,23 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	--
2	CALLE SAN ILDEFONSO	-0,97 %	-0,23 %	0,22 %	0,00 %	-3,69 %	--
3	CALLE RÍO ERESMA	6,80 %	-0,23 %	0,22 %	0,00 %	0,00 %	--
4	AVENIDA PATRULLA AGUILA	0,48 %	-0,31 %	1,43 %	0,00 %	-4,92 %	--
5	CALLE ISLAS MALVINAS	3,65 %	-0,31 %	0,29 %	0,00 %	9,72 %	4,92 %
6	CALLE MÉNDEZ NÚÑEZ	9,79 %	-0,31 %	0,29 %	0,00 %	9,72 %	4,92 %

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 MÁLAGA	Medio	1.503,50	1,04210	1.566,80
2	CALLE SAN ILDEFONSO	Medio	1.623,07	0,95366	1.547,86
3	CALLE RÍO ERESMA	Medio	1.593,57	1,06789	1.701,76
4	AVENIDA PATRULLA AGUILA	Mínimo	1.652,73	0,96601	1.596,56
5	CALLE ISLAS MALVINAS	Mínimo	1.228,67	1,19295	1.465,74
6	CALLE MÉNDEZ NÚÑEZ	Mínimo	1.293,33	1,26363	1.634,29
Valor homogéneo adoptado (€/m²)					1.585,50

Para el sondeo nº 3, se está valorando un inmueble con una antigüedad dispar respecto el conjunto de sondeos en la zona donde se ubica.

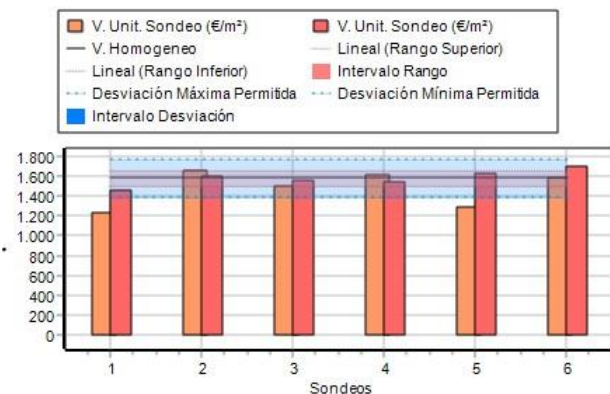
Criterios de homogeneización pormenorizados

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 1585.50 €/m², se ha obtenido mediante el ajuste de las muestras con una desviación típica de 80.16 €/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 1505.34 €/m² y 1665.66 €/m².

Resumen de valores unitarios adoptados por elemento

Tipología	Superficie adoptada (m²)	Valor homogéneo adoptado (€/m²)	Coefficiente ajuste	Valor unitario adoptado
Adosado PL.0 73	78,80	1.585,50	--	--

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)

B⁰ = 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
Residencial adosados(Sobre rasante)	1.900,00	24,00	849,38	594,62

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	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 (%)
Gastos	C.1 HONORARIOS TÉCNICOS	C.1.1 Dirección de Obras	C.1.1.1 Honorarios Dirección Obras	47.677,31	5,10
			C.1.2 Proyectos - Honorarios Proyectos	47.677,31	5,95
		C.1.2.1 Edificación	C.1.2.2 Ingenierías	47.677,31	0,85
			C.1.2.3 Seguridad y Salud	47.677,31	0,51
			C.1.2.4 Otros (Proy. Demolición, CEE, etc)	47.677,31	0,64
	C.2 LICENCIAS, TASAS Y SEGURO DECENAL	C.2.1 Tasas	C.2.1.1 Tasas	47.677,31	0,20
			C.2.2.1 Licencia Obras	47.677,31	4,00
		C.2.2 LPO - Licencia Funcionamiento	C.2.2.2 LPO - Licencia Funcionamiento	47.677,31	0,10
			C.2.3.1 Seguro Decenal	68.083,20	0,40
	C.3 OTROS SEGUROS Y ARANCELES	C.3.1 Escrituras + Registro Propiedad	C.3.1.1 Compra suelo	46.856,06	2,00
			C.3.1.2 DON y DH	68.083,20	2,00
	C.4 IMPUESTOS NO RECUPERABLES	C.4.1 AJD	C.4.1.1 Préstamo Hipotecario	47.677,31	0,75
			C.4.1.2 DON + DH	47.677,31	1,00
	C.5 ADMINISTRACIÓN PROMOTOR	C.5.1 Administración	C.5.1.1 Gastos Administración promotor	56.736,00	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)
Adosado PL.0 73	78,80	594,62	720,00	158,98	22,08	1.473,60

(*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 (€)
Adosado PL.0 73	78,80	46.856,06	56.736,00	12.527,62	69.263,62	116.119,68

Valor del suelo (€)	46.856,06
Valor de la construcción a nuevo (€)	69.263,62
Valor de reposición bruto (€)	116.119,68

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					
Adosado PL.0 73	78,80	37,00	21,00	0,00	1.289,01	46.856,06	54.718,26	101.574,32

Valor del suelo (€)	46.856,06
Valor de la construcción depreciado (€)	--
Valor de reposición neto (€)	101.574,32

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 (€)
Adosado PL.0 73	78,80	1.585,50	1,23	124.937,40	--	--	124.937,40

Valor total por comparación (€)	124.937,40
Valor total por comparación ajustado (€)	--
Valor total por comparación con anejos/mejoras (€)	124.937,40

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	Sí	01/12/2021	10 Anual	Sí	4.590,00	5,00	4.360,50	6 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	72.151,11	44.350,90	68.293,55	112.644,45	25.340,35	137.984,80

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	--	--	425,00	--	--	--
Contrato de arrendamiento con fecha 01 de Diciembre de 2021 con una duración de 10 años. Actualmente tiene una mensualidad d 382,50 €.							

Valor total por actualización (Rentas alquiler agrupación)	137.984,80
---	-------------------

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:

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

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 elegida 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					25.340,35
1	4.590,00	4.360,50	1,0092	4.320,75	4.320,75
2	4.590,00	4.360,50	1,0185	4.281,30	8.602,05
3	4.590,00	4.360,50	1,0279	4.242,14	12.844,19
4	4.590,00	4.360,50	1,0373	4.203,70	17.047,89
5	4.590,00	4.360,50	1,0469	4.165,15	21.213,04
6	4.590,00	4.360,50	1,0565	4.127,31	25.340,35
Totales (€)					25.340,35

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	Sup. adoptada edific./parcela (m²)	Valor reposición bruto (€)	Valor reposición neto (€)	Valor de mercado (€) (*1)	Valor máximo legal (€)
Finca/componente 16816	78,80	116.119,68	101.574,32	124.937,40	--
Adosado PL.0 73	78,80 / 80,00	116.119,68	101.574,32	124.937,40	--
Totales (€)	78,80 / 80,00			124.937,40	

(*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	Sup. adoptada edific./parcela (m²)	Valor del suelo (€)	Valor de seguro construcción (€) (*1)	Valor de seguro hipotecario (€) (*2)	Valor de tasación / hipotecario (€)
Finca/componente 16816	78,80	46.856,06	69.263,62	78.081,34	124.937,40
Adosado PL.0 73	78,80 / 80,00	46.856,06	69.263,62	78.081,34	124.937,40
Totales (€)	78,80 / 80,00	46.856,06	69.263,62	78.081,34	124.937,40

(*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 124.937,40 €

Equivalente a ciento veinticuatro mil novecientos treinta y siete euros con cuarenta céntimos.

Valor hipotecario 124.937,40 €

Equivalente a ciento veinticuatro mil novecientos treinta y siete euros con cuarenta 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 linderos . El lindero frente coincide con el comprobado, el derecha la vivienda nº 75.

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 16 páginas numeradas de la 1 a la 15 y anexos numerados.

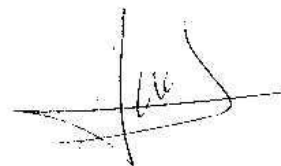
Firmas



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 Decreto 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 682.2.1ª), exigen que las tasaciones, sean realizadas:

A) RESPECTO A LA PROPIA TASACIÓN: De acuerdo con la **Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo** pre 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 CALCULASE 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

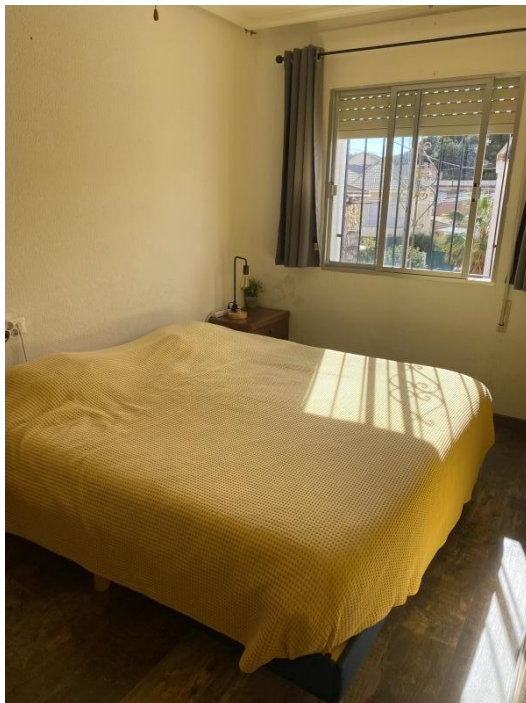


Dormitorios

Fotografías Urbanas



Baño



Dormitorios

Fotografías Urbanas



Cocina



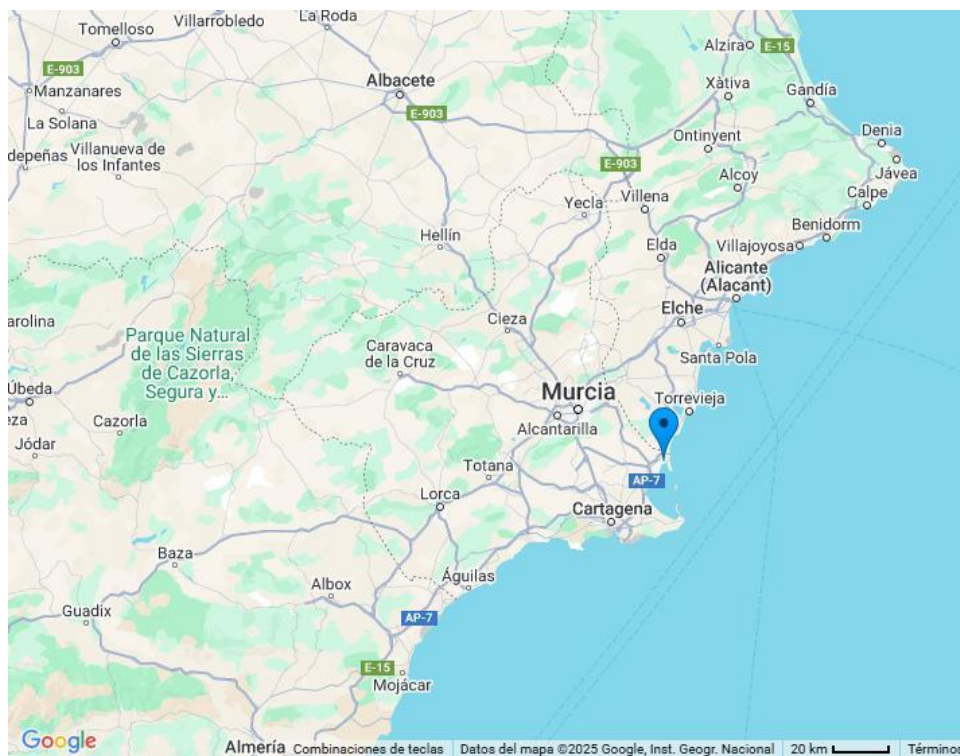
Dormitorios

Fotografías Urbanas



Salon-comedor

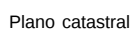
Planos



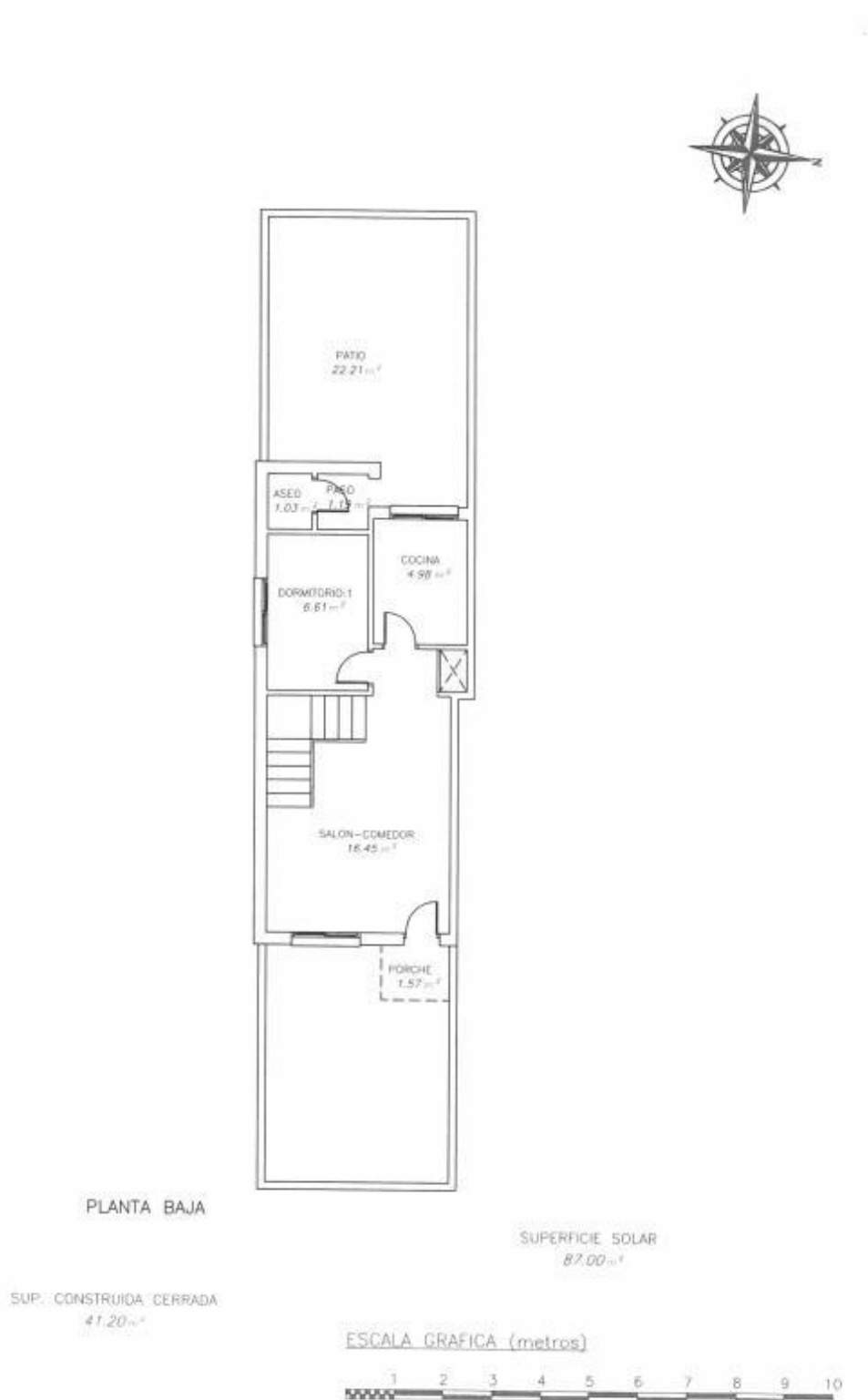
Plano Localización





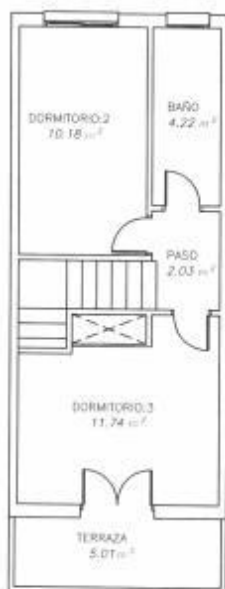


Planos



LEVANTADO plano de distribución

Planos



PLANTA PISO

SUP. CONSTRUIDA CERRADA
38,32 m²

ESCALA GRAFICA (metros)



LEVANTADO plano de distribución



ORDENANZA 2. EXTENSIVA

ORDENANZA 2.A

EDIFICACIÓN ADOSADA

2.A.1 SOLAR MÍNIMO EDIFICABLE

La superficie mínima de solar edificable será de 100 m².

En las promociones de varias viviendas la parte de solar correspondiente a cada vivienda no será inferior a 50 m².

2.A.2 ALTURAS

2.A.2.1 Altura máxima

Será de dos plantas equivalentes a 7 m.

2.A.2.2 Altura mínima

No se fija

Se podrán realizar Estudios de Detalle con la finalidad de cubrir medianerías existentes, a causa de la diferencia de altura que exista en los linderos del solar objeto del Estudio de Detalle.

En todo caso se deberá conservar la edificabilidad máxima que resulte de la aplicación de esta Ordenanza.

2.A.3 PROFUNDIDAD EDIFICABLE

No se fija.

2.A.4 VOLUMEN

El volumen o edificabilidad máxima será el resultado de multiplicar la ocupación permitida por el número de plantas autorizadas.

2.A.5 OCUPACIÓN

La ocupación máxima será del 60%.



2.A.6 VUELOS

Dados los retranqueos obligatorios no se permite ningún tipo de vuelo sobre la vía pública.

Los voladizos y porches cubiertos en la edificación computarán a los efectos del cálculo de la ocupación máxima señalada en la Ordenanza 2.A.5.

2.A.7 CHAFLANES

En las esquinas de manzanas habrá de establecerse en todas las cercas y líneas de separación con la vía pública, tanto en las obras de nueva planta como en la reposición de las existentes, un chaflán de 2,5 m. de longitud a partir del cual se computará el retranqueo mínimo establecido.

Igual tratamiento de chaflán se aplicará en aquellas alineaciones en las que el Plan General fijará otra longitud mayor de chaflán.

2.A.8 RETRANQUEOS

2.A.8.1 Línea de fachada

El retranqueo a línea de fachada será similar al de las colindantes y no inferior a 3 metros.

Si el retranqueo supone dejar medianerías vistas, la nueva edificación se ajustará a las edificaciones existentes.

En caso de existir una medianería y estar esta edificación a menos de tres metros, se ajustará a la alineación de ésta, produciendo a lo largo del edificio el retranqueo a 3 m. siempre que la construcción contigua existente sea posterior a 1970.

En caso contrario el retranqueo será continuo en toda la fachada.

En las manzanas comprendidas entre las calles Río Eresma, Conde de Romanones, Montesa, Río Chícamo y la calle peatonal, las edificaciones con fachada a la calle peatonal deberán adosarse a fachada en toda la longitud de dicha calle, no permitiéndose vuelos sobre ésta. El propietario que desee efectuar el retranqueo, que será como mínimo de 3 m. a la calle peatonal, deberá tratar como fachada las medianerías que deje al descubierto.

2.A.8.2 Lindes laterales

Se permite el retranqueo a lindes laterales cuando éstos no creen medianerías ni servidumbres.

En todo caso, de producirse serán como mínimo de 3 metros.



ORDENANZA 2. EXTENSIVA

ORDENANZA 2.A

EDIFICACIÓN ADOSADA

2.A.1 SOLAR MÍNIMO EDIFICABLE

La superficie mínima de solar edificable será de 100 m².

En las promociones de varias viviendas la parte de solar correspondiente a cada vivienda no será inferior a 50 m².

2.A.2 ALTURAS

2.A.2.1 Altura máxima

Será de dos plantas equivalentes a 7 m.

2.A.2.2 Altura mínima

No se fija

Se podrán realizar Estudios de Detalle con la finalidad de cubrir medianerías existentes, a causa de la diferencia de altura que exista en los linderos del solar objeto del Estudio de Detalle.

En todo caso se deberá conservar la edificabilidad máxima que resulte de la aplicación de esta Ordenanza.

2.A.3 PROFUNDIDAD EDIFICABLE

No se fija.

2.A.4 VOLUMEN

El volumen o edificabilidad máxima será el resultado de multiplicar la ocupación permitida por el número de plantas autorizadas.

2.A.5 OCUPACIÓN

La ocupación máxima será del 60%.



2.A.6 VUELOS

Dados los retranqueos obligatorios no se permite ningún tipo de vuelo sobre la vía pública.

Los voladizos y porches cubiertos en la edificación computarán a los efectos del cálculo de la ocupación máxima señalada en la Ordenanza 2.A.5.

2.A.7 CHAFLANES

En las esquinas de manzanas habrá de establecerse en todas las cercas y líneas de separación con la vía pública, tanto en las obras de nueva planta como en la reposición de las existentes, un chaflán de 2,5 m. de longitud a partir del cual se computará el retranqueo mínimo establecido.

Igual tratamiento de chaflán se aplicará en aquellas alineaciones en las que el Plan General fijará otra longitud mayor de chaflán.

2.A.8 RETRANQUEOS

2.A.8.1 Línea de fachada

El retranqueo a línea de fachada será similar al de las colindantes y no inferior a 3 metros.

Si el retranqueo supone dejar medianerías vistas, la nueva edificación se ajustará a las edificaciones existentes.

En caso de existir una medianería y estar esta edificación a menos de tres metros, se ajustará a la alineación de ésta, produciendo a lo largo del edificio el retranqueo a 3 m. siempre que la construcción contigua existente sea posterior a 1970.

En caso contrario el retranqueo será continuo en toda la fachada.

En las manzanas comprendidas entre las calles Río Eresma, Conde de Romanones, Montesa, Río Chícamo y la calle peatonal, las edificaciones con fachada a la calle peatonal deberán adosarse a fachada en toda la longitud de dicha calle, no permitiéndose vuelos sobre ésta. El propietario que desee efectuar el retranqueo, que será como mínimo de 3 m. a la calle peatonal, deberá tratar como fachada las medianerías que deje al descubierto.

2.A.8.2 Lindes laterales

Se permite el retranqueo a lindes laterales cuando éstos no creen medianerías ni servidumbres.

En todo caso, de producirse serán como mínimo de 3 metros.

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: **F53TT04H5**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia: **34007607***

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°: 16816 IDUFIR: 30033000314649

URBANA: NUMERO UNO: Vivivenda tipo duplex: Sita en término de San Pedro del Pinatar, Paraje de Lo Pagán y en calle Narvaez, marcada hoy con el número 73 de policía, que es por donde se accede a la vivienda, tiene una superficie total construida de SETENTA Y OCHO METROS, OCHENTA DECIMETROS CUADRADOS, y útil de SESENTA Y CINCO METROS, CUARENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS, teniendo en la planta baja una superficie total construida de CUARENTA Y DOS METROS, CUARENTA DECIMETROS CUADRADOS; posee además una zona destinada a jardín en su parte delantera, que ocupa una superficie de TRECE METROS, SESENTA DECIMETROS CUADRADOS; y otra zona destinada a patio en su parte trasera, que ocupa una superficie de VEINTICUATRO METROS CUADRADOS, lo que hace una superficie total de parcela de OCHENTA METROS CUADRADOS, está distribuida en planta baja, comedor-salón, un dormitorio, cocina, paso, galería y porche, patio y jardín y en planta alta, dos dormitorios, baño, y paso; y Linda: al Frente, que es por donde se accede a la vivienda, Calle Narvaez; al Fondo, pasillo común de acceso a los patios; Izquierda, Calle Privada; y Derecha, vivienda número dos.

REFERENCIA CATASTRAL: 5286809XG9858E0001DZ

NO COORDINADA CON CATASTRO

TITULARIDADES

Titular	Tomo	Libro	Folio	Alta
SLEIJFER, MANFRED WILLEM	Y9084875G	723	225	176 3
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 BLAS JAIME GIMÉNEZ BALLESTA, en ORIHUELA, el día 17/12/2021, con número de protocolo 4997.				

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 3ª. San Javier, a 24 de enero de 2022.

El **CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGETICA** de esta finca, con nivel C, ha sido expedido por el Técnico certificador, el día nueve de noviembre de dos mil veintiuno. San Javier, 24 de Enero de 2022

DOCUMENTOS PENDIENTES



NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren a OCHO 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 ocho de abril del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 23003328D9C5219B

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. : 23003328D9C5219B

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5286809XG9858E0001DZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL NARVAEZ 73
30740 SAN PEDRO DEL PINATAR [MURCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superfície construída: 79 m²

Año construcción: 1988

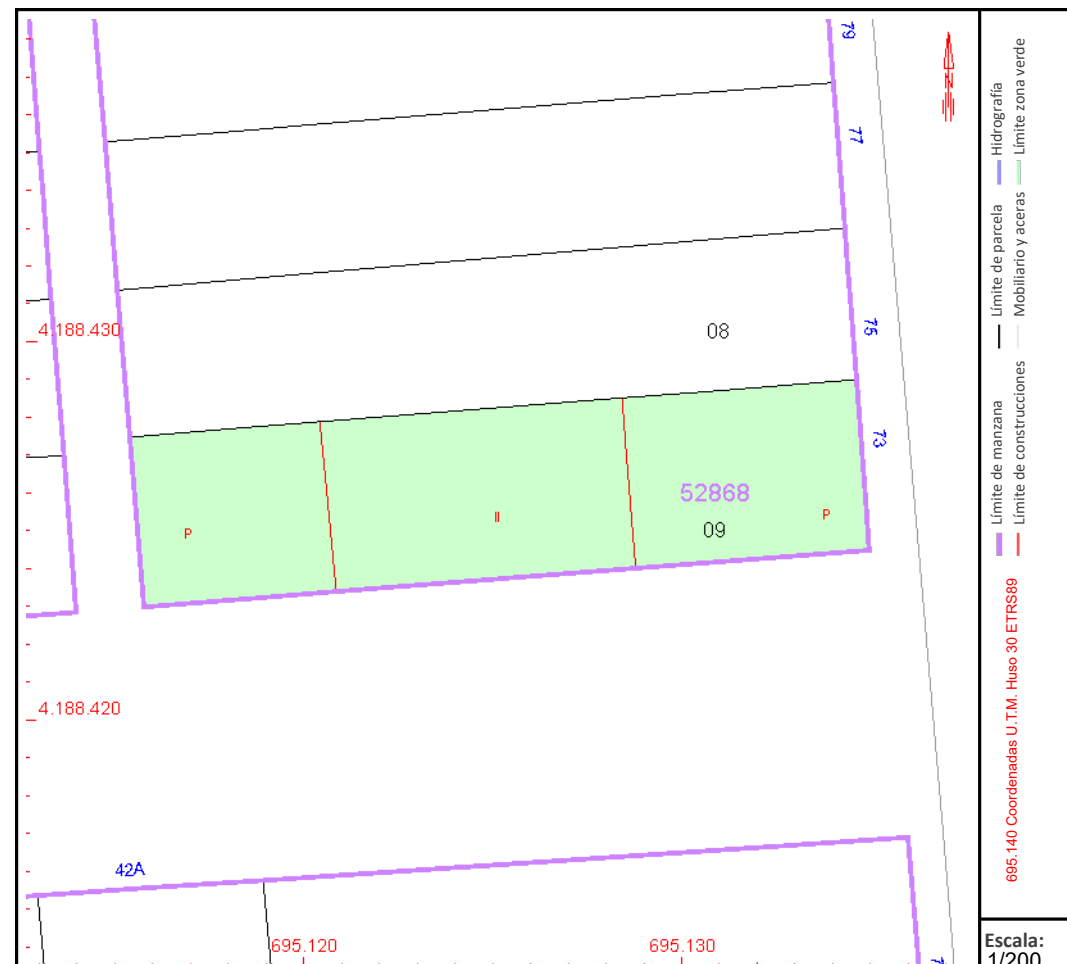
CONSTRUCCIÓN

PARCELA

Superficie gráfica: 87 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división 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"