

INFORME DE TASACIÓN



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN





INFORME DE TASACIÓN DE EDIFICIO TERCIARIO Y ANEXO EN REHABILITACIÓN

EXPEDIENTE

[REDACTED]

TITULAR

Alerce Real Estate Partners

PETICIONARIO

PERSONAS JURIDICAS (0001)

OBJETO VALORACIÓN

EDIFICIO TERCIARIO Y ANEXO EN REHABILITACIÓN

SITUACION

Calle SAN JACINTO, No 22
46008 VALENCIA
Valencia

FECHA DE EXPEDICION

13 de Octubre de 2025



ARQUITASA SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A., INSCRITA EN EL REGISTRO OFICIAL DEL BANCO DE ESPAÑA CON EL NÚMERO 4.404 EN FECHA 3 DE FEBRERO DE 1992.

CERTIFICA

Que con fecha 13-Oct-25 ha emitido el informe de tasación realizado por [REDACTED] ARQUITECTO colegiado como técnico facultativo, solicitado por PERSONAS JURIDICAS a instancias de Alerce Real Estate Partners, referenciado con no [REDACTED] cuya redacción se ajusta a la Orden ECO/805/2003, del 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de Abril de 2003. , modificada por las Ordenes EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de marzo de 2008, modificada por la Orden ECM/599/2025, de 10 de junio, publicada en el B.O.E. del 12 de junio de 2025. El Valor de tasación del inmueble Edificio Terciario y Anexo En Rehabilitación situado en Calle SAN JACINTO, No 22 de VALENCIA , coordenadas GPS: latitud 39.475274500 y longitud -0.391598600, ha sido obtenido como resultado de aplicar el método del Coste establecido en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista como Garantía hipotecaria de préstamos sujetos a Ley 2/1981, correspondiendo los datos registrales a los siguientes:

Registro / Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción
VALENCIA 7 / 3	789	2340	17	57633	3
VALENCIA 7 / 3	789	2340	17	57633	3

Identificación Única del Inmueble

Denominación	No Identificación
Apartahotel	46063000280065

Referencia Catastral Unitaria

Denominación	Referencia Catastral
Terciario Hotel	
Apartahotel	4429307/YJ2742G//
Garaje	4429307/YJ2742G//

Referencia Catastral Unitaria

Denominación	Referencia Catastral
Finca 1	4429307/YJ2742G//

Referencia catastral general: 44293/07/YJ2742G/.

El titular registral en el momento de la tasación es DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: B09681917

Propietario: SEGUNDO OVRE SOCIEDAD LIMITADA, UNIPERSONAL

Tipo de Propiedad: Pleno Dominio

% Propiedad real: 100,00

% Porcentaje del derecho: 100,00

% Propiedad: 100,00. Pleno Dominio, todo ello según la documentación registral de la que se ha dispuesto para realizar la valoración.

Visitada el inmueble por el mencionado ARQUITECTO por última vez el día 13 de Octubre de 2025, se encuentra actualmente en construcción, y que a fecha de hoy, con el 12,440% de obra realizada tienen un VALOR DE TASACIÓN que asciende a la cantidad de:

5.234.458,05 € (CINCO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS CON CINCO CENT.)



El valor en hipotesis de edificio terminado asciende a la cantidad de:

8.819.148,87 € (OCHO MILLONES OCHOCIENTOS DIECINUEVE MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA Y SIETE CENT.)

Finca	Denominación	S.Util	S.Adoptada	Valor
	Terciario Hotel			
57633	Apartahotel	1.952,03 m ²	1.988,36 m ²	4.696.725,04 €
57633	Garaje	319,34 m ²	411,69 m ²	537.733,01 €
	TOTAL	2.271,37 m ²	2.400,05 m ²	5.234.458,05 €

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 1.055.437,34 €

De estas cantidades se habrá de deducir, en su caso, aquellas cargas y gravámenes que puedan recaer sobre el bien tasado no incluidas en la documentación obligatoria utilizada o motivadas por vicios ocultos no detectados.

Para la obtención del valor de tasación se han utilizado los métodos y valores derivados de los mismos que a continuación se detallan:

Resumen de valores y metodos (€)

Finca	Uso Considerado	V.R.A	M. Coste	Comparación	Actualización (1)	Suelo
	Terciario Hotel					
57633	Apartahotel	4.696.725,04	8.086.262,45	---	10.989.739,60	3.698.747,27
57633	Garaje	537.733,01	732.886,42	774.029,07	---	480.273,44
	TOTAL	5.234.458,05	8.819.148,87	774.029,07	10.989.739,60	4.179.020,71

Finca	Uso Considerado	Seguro (2)	Seguro (3)
	Terciario Hotel		
57633	Apartahotel	4.387.515,18	4.387.515,18
57633	Garaje	252.612,98	252.612,98
	TOTAL	4.640.128,16	4.640.128,16

(1) Actualización Rentas, inmuebles en explotación económica.

(2) Valor del seguro según el RD 716/2009 (VHet-Vsuelo).

(3) Valor del seguro según Orden ECO/805/2003 (VRB-Vsuelo).

Observaciones Registrales

Se han reflejado los datos registrales que figuran en la documentación aportada para la elaboración de este informe.

No existe duda en la identificación del inmueble valorado.

Advertencias Generales

[[DPO6][A1]] Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de Certificación de Obra emitida por la Dirección Facultativa correspondiente al estado de la obra en la fecha de visita, por lo que la estimación de los porcentajes ejecutados se ha llevado a cabo únicamente a partir de la inspección ocular.

[[DPO7][A1]] Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de contrato de ejecución de obra.

[[DUE3][A2]] Se ADVIERTE que para realizar la presente valoración no se ha dispuesto de datos sobre el



Advertencias Generales

rendimiento económico actual de la explotación, por lo que sus flujos de caja se han estimado a partir de (ratios medias del sector / otros).

[[DIF1][A1]] Se ADVIERTE que existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción registral o catastral que no inducen a dudas sobre su identificación ni valor. Se recomienda su correcta inscripción.

13 de Octubre de 2025

El valor de tasación es de 5.234.458,05 € (CINCO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS CON CINCO CENT.)

Este certificado consta de 3 páginas numeradas de la 1 a la 3 y no tendrá validez si carece de la firma o sello del técnico facultativo.

Arquitasa Sociedad de Tasación SA no se responsabiliza de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del valor de tasación dado se deberá deducir, en su caso, tantas cargas y gravámenes como puedan recaer sobre el bien tasado exceptuando aquellas que son de obligada comprobación según la ECO/805/2003

No Expediente: 2025/018544/04/02

El presente certificado se emite con fecha 13 de Octubre de 2025 y consta de 3 páginas

El inmueble ha sido visitado por última vez el 13 de Octubre de 2025

El técnico abajo firmante asegura que este informe de tasación se ha realizado cumpliendo los requisitos de incompatibilidad y secreto establecidos en el R.D.775/1997.

Fecha límite de validez: 13 de Abril de 2026

REPRESENTANTE

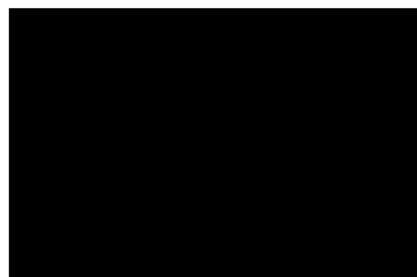


Director General



Digitally signed by
113877065 FRANCISCO
CAMINO (R: A59307777)
DN: 2.5.4.13=ref:ASAT/
AEAT0319/PUESTO
1/101629/23052025093007,
serialNumber=IDCES-11387
7065,
givenName=FRANCISCO,
sn=CAMINO ARIAS,
cn=113877065 FRANCISCO
CAMINO (R: A59307777),
2.5.4.97=VATES-A59307777,
o=ARQUITASA SOCIEDAD
DE TASACION SA, c=ES

Fdo. por el Tasador



ARQUITECTO