

GESVALT Sociedad de Tasación S.A. Inscrita en el registro especial de sociedades de tasacion del Banco de España con el nº 4455 el dia 27 de mayo de 1994

CERTIFICADO DE TASACION

[REDACTED], ARQUITECTO TÉCNICO en calidad de Tasador de GESVALT Sociedad de Tasación S.A., ha realizado con fecha 13/02/2026 el informe de tasación con el nº de expediente abajo indicado.

La visita se ha realizado con fecha 23 de Enero de 2026 por [REDACTED] y los datos del inmueble son:

Tipo de inmueble tasado: EDIFICIO TERCIARIO HOTELERO EN CONSTRUCCION

Situación del inmueble: Calle CONDE DE TRENOR, Nº 15, Piso P.B. de Valencia 46003

Estado del inmueble: En Construcción

Situación de ocupación: Sin ocupante

Entidad financiera:

Solicitante: SUECA 45 2022, S.L.

NIF/CIF: B44645141

Domicilio solicitante: CI/DENIA.NR 65 - 46006 - Valencia

Datos registrales: Registro de la Propiedad nº 10 de VALENCIA

Titular Registral: DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: B98896459

Propietario: GLENROCK TRADING S.L.,

Tipo de Propiedad: Pleno Dominio

% Propiedad real: 100,00

% Propiedad: 100,00. Pleno Dominio

Titulo: Pleno Dominio

Finca(s) Matriz Nº FINCA Nº: 7

Tomo 2172 - Libro 610, Folio 184, Inscripción 6^a.

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO

DENOMINACIÓN	C.R.U
Apartamentos Turísticos	46025000427352

Referencia Catastral General: 58334/02/YJ2753D/

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Apartamentos Turísticos	5833402/YJ2753D//

Este certificado consta de 7 páginas y su validez es de seis meses a contar desde la fecha de emisión Fecha límite de validez: 13 de Agosto de 2026

El presente informe de tasacion figura en los archivos sociales con el nº: 80G003741/26-01

Insc. Reg. Mercantil de Madrid, Tomo 7992, Libro 0, Folio 82, Sección 8, Hoja M-129105, Inscripción 1^a - C.I.F. A 80884372

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Conde de Trenor 15	5833402/YJ2753D/0007/QJ

La Finalidad de la tasación es Garantía Hipotecaria

La presente tasación se ha realizado de acuerdo con los requisitos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003. modificada por la EHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008, de 28 de febrero y RD 1060/2015, de 20 de noviembre y ECM/599/2025 de 10 de junio de 2025.

VALOR TASACION - HIPOTECARIO ESTADO ACTUAL: 2.218.025,16 €

VALOR HIPOTESIS EDIFICIO TERMINADO: 3.193.957,22 €

VALOR DE REEMPLAZAMIENTO ACTUAL (€)

USO CONSIDERADO	SUELLO	COSTE CONSTRUC.	GASTOS NECESAR.	VALOR REPOSIC.	% OBRA EJECUTADA
Apartamentos	1.814.802,09	330.511,66	72.711,41	2.218.025,16	28,758
Turísticos					

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

Nº. PROY.	USO CONSIDERADO	V.R.A	M. COSTE	ACTUALIZACIÓN (1)	SUELLO	SEGURO EA (ECO/805/2003)
1	Apartamentos Turísticos	2.218.025,16	3.193.957,22	3.474.745,27	1.814.802,09	403.223,07
Nº. PROY.	USO CONSIDERADO	SEGURO EA (RD 716/2009)	CONSTRUC A NUEVO	SEGURO (H.E.T) (RD 716/2009)	SEGURO (H.E.T) (RD 716/2009)	(ECO/805/2003)
1	Apartamentos Turísticos	403.223,07	1.379.155,13	1.379.155,13	1.379.155,13	

(1) Actualización Rentas, inmuebles en explotación económica.

Nº. PROY.	USO CONSIDERADO	S.UTIL.C	S.ADOPTADA	METODO	VALOR
1	Apartamentos Turísticos	663,9 m ²	828,62 m ²	C	2.218.025,16 €

Año de construcción aproximado: 2025

Año de reforma aproximado: ---

Métodos utilizados para calcular el valor de Tasación-Hipotecario:

Método del Coste (C)

Seguro coste de construcción a nuevo . . . 1.379.155,13 €

VALOR DE SEGURO (RD 716/2009) . . . 403.223,07 €

VALOR DE SEGURO (ECO/805/2003) . . . 403.223,07 €

OBSERVACIONES REGISTRALES

REFERENCIAS CATASTRALES :

Este certificado consta de 7 páginas y su validez es de seis meses a contar desde la fecha de emisión Fecha límite de validez: 13 de Agosto de 2026

El presente informe de tasacion figura en los archivos sociales con el nº: 80G003741/26-01

Insc. Reg. Mercantil de Madrid, Tomo 7992, Libro 0, Folio 82, Sección 8, Hoja M-129105, Inscripción 1^a - C.I.F. A 80884372

OBSERVACIONES REGISTRALES

La referencia catastral del inmueble obtenida de la oficina virtual de catastro para el inmueble valorado es: 5833402YJ2753D0001KA, 5833402YJ2753D0002LS, 5833402YJ2753D0003BD, 5833402YJ2753D0004ZF, 5833402YJ2753D0005XG, 5833402YJ2753D0006MH y 5833402YJ2753D0007QJ , al existir una división horizontal sobre el inmueble sobre el que se actua en proyecto valorado.

FINCAS QUE COMPONEN LA EDIFICACION :

El inmueble esta conformado por 6 fincas registrales, sumando entre las seis el 100% de la composición del edificio donde se actua en proyecto valorado.

Resumen :

FINCA	Nº DH	PLANTA	CUOTA %
FR 4835	PH1	PB	18
FR 4836	PH2	P1	10
FR 4837	PH3	P2	18
FR 4838	PH4	P3	18
FR 4839	PH5	P4	18
FR 4840	PH6	P5	18
		TOTAL	100 %

- NS PLANTA 0 PH1

Registro de la Propiedad: Valencia nº10

CRU: 46057000874379

Finca: 4835

Tomo/Libro/Folio: No consta en nota simple aportada

Inscripción: 14 (16/07/2018)

Titular registral: GLENROCK TRADING S.L. (B98896459)

Descripción: Planta baja urbana con patio.

- NS PLANTA 1 PH2

Registro de la Propiedad: Valencia nº10

CRU: 46057000875420

Finca: 4836

Tomo/Libro/Folio: No consta en nota simple aportada

Inscripción: 14 (16/07/2018)

Titular registral: GLENROCK TRADING S.L. (B98896459)

Descripción: Vivienda piso sin anejos (planta 1).

- NS PLANTA 2 PH3

Registro de la Propiedad: Valencia nº10

CRU: 46057000874904

Finca: 4837

Tomo/Libro/Folio: No consta en nota simple aportada

Inscripción: 14 (16/07/2018)

Titular registral: GLENROCK TRADING S.L. (B98896459)

Descripción: Vivienda piso sin anejos (planta 2).

- NS PLANTA 3 PH4

Este certificado consta de 7 páginas y su validez es de seis meses a contar desde la fecha de emisión Fecha límite de validez: 13 de Agosto de 2026

El presente informe de tasacion figura en los archivos sociales con el nº: 80G003741/26-01

Insc. Reg. Mercantil de Madrid, Tomo 7992, Libro 0, Folio 82, Sección 8, Hoja M-129105, Inscripción 1º - C.I.F. A 80884372

OBSERVACIONES REGISTRALES

Registro de la Propiedad: Valencia nº10

CRU: 46057000875291

Finca: 4838

Tomo/Libro/Folio: No consta en nota simple aportada

Inscripción: 14 (16/07/2018)

Titular registral: GLENROCK TRADING S.L. (B98896459)

Descripción: Vivienda piso sin anejos (planta 3).

- NS PLANTA 4 PH5

Registro de la Propiedad: Valencia nº10

CRU: 46057000875307

Finca: 4839

Tomo/Libro/Folio: No consta en nota simple aportada

Inscripción: 14 (16/07/2018)

Titular registral: GLENROCK TRADING S.L. (B98896459)

Descripción: Vivienda piso sin anejos (planta 4).

- NS PLANTA 5 PH6

Registro de la Propiedad: Valencia nº10

CRU: 46057000873518

Finca: 4840

Tomo/Libro/Folio: No consta en nota simple aportada

Inscripción: 6 (02/08/2018)

Titular registral: GLENROCK TRADING S.L. (B98896459)

Descripción: Vivienda en planta 5 con uso exclusivo de terraza cubierta.

CONDICIONANTES

[[CND50][C3]]

Las fincas valoradas corresponden a una única unida funcional y de explotación por lo que cualquier transmisión u operación hipotecaria deberá realizarse sobre el conjunto de dichas físicas. Por ello se condiciona el presente informe a la agrupación de las fincas registrales o a la vinculación de las mismas por cualquier negocio jurídico admitido en derecho, de forma que se garantice, para el supuesto de enajenación (voluntaria o forzosa) de las fincas valoradas, la imposibilidad de que las mismas se enajenen de forma independiente.

ADVERTENCIAS GENERALES

[[ADV51][A1]]. Se advierte que en la tasación de última disposición o última certificación, y una vez finalizadas las obras totalmente, se deberá facilitar el Certificado de Final de Obra y Licencia de Primera Ocupación; que la obra debe cumplir las estipulaciones de la Licencia de Obras y Proyecto Visado, debiéndose acreditar el otorgamiento de las garantías a que se refiere la Ley de Ordenación de la Edificación, sin cuyos requisitos quedaría condicionada.

La valoración se ha realizado en función de lo expuesto en el proyecto aportado. Cualquier modificación que se realice en las superficies, calidades constructivas u otras características consideradas, puede conllevar la alteración del valor hipótesis edificio terminado (H.E.T.) adoptado. El valor adoptado para la hipótesis de edificio terminado (H.E.T.) se ha calculado bajo el supuesto de obtención de la Licencia de 1ª ocupación.

Se advierte que las referencias catastrales del inmueble obtenidas de la oficina virtual de catastro para el inmueble valorado es: 5833402YJ2753D0001KA, 5833402YJ2753D0002LS, 5833402YJ2753D0003BD, 5833402YJ2753D0004ZF, 5833402YJ2753D0005XG, 5833402YJ2753D0006MH y 5833402YJ2753D0007QJ

Este certificado consta de 7 páginas y su validez es de seis meses a contar desde la fecha de emisión Fecha límite de validez: 13 de Agosto de 2026

El presente informe de tasación figura en los archivos sociales con el nº: 80G003741/26-01

Insc. Reg. Mercantil de Madrid, Tomo 7992, Libro 0, Folio 82, Sección 8, Hoja M-129105, Inscripción 1º - C.I.F. A 80884372

ADVERTENCIAS GENERALES

, al existir una división horizontal sobre el inmueble sobre el que se actúa en proyecto valorado. Estas referencias no coincidirán con la de los elementos generados en proyecto, por lo que se deberá de proceder a la regularización de las mismas una vez terminado el edificio e inscrito el inmueble resultante.

FINCAS QUE COMPONEN LA EDIFICACION :

Se advierte que el inmueble precedente a actuación de proyecto valorado está conformado por 6 fincas registrales, sumando entre las seis el 100% de la composición del edificio donde se actúa en proyecto valorado. Estas fincas registrales no coincidirán con la de los elementos generados en proyecto, por lo que se deberá de proceder a la regularización de las mismas una vez terminado el edificio e inscrito el inmueble resultante.

Resumen de fincas registrales existentes actualmente :

FINCA	Nº DH	PLANTA	CUOTA %
FR 4835	PH1	PB	18
FR 4836	PH2	P1	10
FR 4837	PH3	P2	18
FR 4838	PH4	P3	18
FR 4839	PH5	P4	18
FR 4840	PH6	P5	18
TOTAL			100 %

- NS PLANTA 0 PH1

Registro de la Propiedad: Valencia nº10

CRU: 46057000874379

Finca: 4835

Tomo/Libro/Folio: No consta en nota simple aportada

Inscripción: 14 (16/07/2018)

Titular registral: GLENROCK TRADING S.L. (B98896459)

Descripción: Planta baja urbana con patio.

- NS PLANTA 1 PH2

Registro de la Propiedad: Valencia nº10

CRU: 46057000875420

Finca: 4836

Tomo/Libro/Folio: No consta en nota simple aportada

Inscripción: 14 (16/07/2018)

Titular registral: GLENROCK TRADING S.L. (B98896459)

Descripción: Vivienda piso sin anejos (planta 1).

- NS PLANTA 2 PH3

Registro de la Propiedad: Valencia nº10

CRU: 46057000874904

Finca: 4837

Tomo/Libro/Folio: No consta en nota simple aportada

Inscripción: 14 (16/07/2018)

Titular registral: GLENROCK TRADING S.L. (B98896459)

Descripción: Vivienda piso sin anejos (planta 2).

Este certificado consta de 7 páginas y su validez es de seis meses a contar desde la fecha de emisión Fecha límite de validez: 13 de Agosto de 2026

El presente informe de tasacion figura en los archivos sociales con el nº: 80G003741/26-01

Insc. Reg. Mercantil de Madrid, Tomo 7992, Libro 0, Folio 82, Sección 8, Hoja M-129105, Inscripción 1º - C.I.F. A 80884372

ADVERTENCIAS GENERALES

- NS PLANTA 3 PH4

Registro de la Propiedad: Valencia nº10

CRU: 46057000875291

Finca: 4838

Tomo/Libro/Folio: No consta en nota simple aportada

Inscripción: 14 (16/07/2018)

Titular registral: GLENROCK TRADING S.L. (B98896459)

Descripción: Vivienda piso sin anejos (planta 3).

- NS PLANTA 4 PH5

Registro de la Propiedad: Valencia nº10

CRU: 46057000875307

Finca: 4839

Tomo/Libro/Folio: No consta en nota simple aportada

Inscripción: 14 (16/07/2018)

Titular registral: GLENROCK TRADING S.L. (B98896459)

Descripción: Vivienda piso sin anejos (planta 4).

- NS PLANTA 5 PH6

Registro de la Propiedad: Valencia nº10

CRU: 46057000873518

Finca: 4840

Tomo/Libro/Folio: No consta en nota simple aportada

Inscripción: 6 (02/08/2018)

Titular registral: GLENROCK TRADING S.L. (B98896459)

Descripción: Vivienda en planta 5 con uso exclusivo de terraza cubierta.

[[DUE3][A2]] Se ADVIERTE que para realizar la presente valoración no se ha dispuesto de datos sobre el rendimiento económico actual de la explotación, por lo que sus flujos de caja se han estimado a partir de (ratios medias del sector / otros).

En aplicación del Art.45 apartado 2.a) de la Orden ECO/805/2003 el valor de tasación adoptado coincide con el menor valor entre los obtenidos por los métodos de reemplazamiento neto y actualización de rentas esperadas por explotación económica.

Para el cálculo de los flujos de caja futuros hemos hecho estimaciones basadas en las ratios medias del sector elaboradas a partir de datos habituales y estadísticas publicadas por organismos oficiales y/o entidades especializadas modificadas en función de las características del inmueble. No hemos tenido en cuenta el efecto que sobre los resultados pudiera tener la gestión actual del inmueble.

[[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.

[[DPO8][A1]] Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de presupuesto de contrata.

OBSERVACIONES

OBSERVACIONES SOBRE LA IDENTIFICACION Y LOCALIZACION:

La finca valorada queda identificada con la descripción de la misma en la documentación registral aportada, en la cual se describe la dirección completa del inmueble.

El proyecto de ejecución plantea un edificio con 10 apartamentos turísticos (Tho.1) con una ocupación máxima de 19 personas.

Planta baja: zaguán con recepción, acceso a escalera principal, acceso a ascensor, sala de estar y aseo accesible. Local sin uso definido con escalera de comunicación con la entreplanta.

Planta entreplanta: local sin uso definido.

Planta primera a tercera: 3 apartamentos turísticos por planta.

Planta ático: 1 apartamento turístico.

Los linderos generales del inmueble se han podido comprobar al haber tenido acceso al interior del inmueble.

Además, la dirección de identificación de nota simple coincide con la comprobada en visitada efectuada al inmueble.

La referencia catastral del inmueble obtenida de la oficina virtual de catastro para el inmueble valorado es: 5833402YJ2753D0001KA, 5833402YJ2753D0002LS, 5833402YJ2753D0003BD, 5833402YJ2753D0004ZF, 5833402YJ2753D0005XG, 5833402YJ2753D0006MH y 5833402YJ2753D0007QJ, comprobando la coincidencia entre titular catastral y registral, así como la coincidencia entre cuota de participación en los elementos comunes descrita en datos registrales y catastrales.

La descripción registral del inmueble y su contrastación con datos catastrales, así como los comprobados en visita exterior e interior al inmueble, permite una correcta identificación y localización del inmueble a valorar.

El profesional firmante del presente informe manifiesta, bajo su responsabilidad, que no concurre conflicto de interés con la emisión de la presente tasación, garantizando así la objetividad, imparcialidad e independencia en la valoración. Asimismo, declara estar debidamente cualificado y disponer de la competencia técnica y profesional necesaria para la correcta elaboración del presente informe conforme se establece en el art.2 del Real Decreto 775/1997.

GESVALT Sociedad de Tasación S.A., no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del valor de tasación habría que deducir, en su caso, las posibles cargas y gravámenes que no estén contempladas en este informe.

Fecha de emisión del informe 13/02/2026

El Técnico Tasador



ARQUITECTO TÉCNICO

GESVALT Sociedad de Tasación S.A.



**VIRGINIA CRISTOBAL NORIEGA
REPRESENTANTE DE LA ENTIDAD**

Este certificado consta de 7 páginas y su validez es de seis meses a contar desde la fecha de emisión Fecha límite de validez: 13 de Agosto de 2026

El presente informe de tasación figura en los archivos sociales con el nº: 80G003741/26-01

Insc. Reg. Mercantil de Madrid, Tomo 7992, Libro 0, Folio 82, Sección 8, Hoja M-129105, Inscripción 1º - C.I.F. A 80884372

GESVALT Sociedad de Tasación S.A. Inscrita en el registro especial de sociedades de tasación del Banco de España con el nº 4455 el dia 27 de mayo de 1994

CERTIFICADO DE TASACION

[REDACTED], ARQUITECTO TÉCNICO en calidad de Tasador de GESVALT Sociedad de Tasación S.A., ha realizado con fecha 13/02/2026 el informe de tasación con el nº de expediente abajo indicado.

La visita se ha realizado con fecha 23 de Enero de 2026 por PEDRO NAVALON MARTINEZ y los datos del inmueble son:

Tipo de inmueble tasado: EDIFICIO TERCIARIO DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS

Situación del inmueble: Calle BUENOS AIRES, Nº 25, Piso Edificio de Valencia 46006

Estado del inmueble: En Proyecto

Situación de ocupación: Sin ocupante

Entidad financiera:

Solicitante: SUECA 45 2022, S.L.

NIF/CIF: B44645141

Domicilio solicitante: CI/GRABADOR JORDAN.NR 22 - PL BAJA - PT 3 - 46006 - Valencia

Datos registrales: Registro de la Propiedad nº 12 de VALENCIA

Titular Registral: DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: B56436264

Propietario: BUENOS AIRES HOME 25 SL

Tipo de Propiedad: Pleno Dominio

% Propiedad real: 100,00

% Propiedad: 100,00. Pleno Dominio

Titulo: Pleno Dominio

USO	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción/Sección
Apartamentos Turísticos	545	2032	66	19969	10 / 2

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO

DENOMINACIÓN	C.R.U
Apartamentos Turísticos	46059000267168

Referencia Catastral General: 57146/23/YJ2751D/0008LU

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Apartamentos Turísticos	5714623/YJ2751D/0008/LU

Este certificado consta de 4 páginas y su validez es de seis meses a contar desde la fecha de emisión Fecha límite de validez: 13 de Agosto de 2026

El presente informe de tasacion figura en los archivos sociales con el nº: 80G003740/26-01

Insc. Reg. Mercantil de Madrid, Tomo 7992, Libro 0, Folio 82, Sección 8, Hoja M-129105, Inscripción 1º - C.I.F. A 80884372

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Buenos Aires 25	5714623/YJ2751D/0008/LU

La Finalidad de la tasación es Garantía Hipotecaria

La presente tasación se ha realizado de acuerdo con los requisitos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003. modificada por la EHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008, de 28 de febrero y RD 1060/2015, de 20 de noviembre y ECM/599/2025 de 10 de junio de 2025.

VALOR TASACION - HIPOTECARIO ESTADO ACTUAL: 2.319.302,98 €

VALOR HIPOTESIS EDIFICIO TERMINADO: 4.427.933,66 €

VALOR DE REEMPLAZAMIENTO ACTUAL (€)

USO CONSIDERADO	SUELLO	COSTE CONSTRUC.	GASTOS NECESAR.	VALOR REPOSIC.	% OBRA EJECUTADA
Apartamentos	2.319.302,98	---	---	2.319.302,98	0,000
Turísticos					

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	V.R.A	M. COSTE	ACTUALIZACIÓN (1)	SUELLO	SEGURO EA (ECO/805/2003)
19969	Apartamentos Turísticos	2.319.302,98	4.427.933,66	4.595.191,95	2.319.302,98	---
FINCA	USO CONSIDERADO	SEGURO EA (RD 716/2009)	CONSTRUC A NUEVO	SEGURO (H.E.T) (RD 716/2009)	SEGURO (H.E.T) (RD 716/2009)	(ECO/805/2003)
19969	Apartamentos Turísticos	---	2.108.630,68	2.108.630,68	2.108.630,68	

(1) Actualización Rentas, inmuebles en explotación económica.

FINCA	USO CONSIDERADO	S.UTIL.C	S.ADOPTADA	METODO	VALOR
19969	Apartamentos Turísticos	902,05 m ²	1.102,65 m ²	C	2.319.302,98 €

Año de construcción aproximado: 2026

Año de reforma aproximado: ---

Métodos utilizados para calcular el valor de Tasación-Hipotecario:

Método del Coste (C)

Seguro coste de construcción a nuevo . . . 2.108.630,68 €

VALOR DE SEGURO (RD 716/2009) . . . 0

VALOR DE SEGURO (ECO/805/2003) . . . 0

CONDICIONANTES

No existen.

CERTIFICADO

Este certificado consta de 4 páginas y su validez es de seis meses a contar desde la fecha de emisión Fecha límite de validez: 13 de Agosto de 2026

El presente informe de tasacion figura en los archivos sociales con el n°: 80G003740/26-01

Insc. Reg. Mercantil de Madrid, Tomo 7992, Libro 0, Folio 82, Sección 8, Hoja M-129105, Inscripción 1^a - C.I.F. A 80884372

ADVERTENCIAS GENERALES

[[ADV51][A1]].

Se ADVIERTE que el Valor en la Hipótesis de Edificio Terminado (H.E.T.) se certificará cuando se finalicen las obras según proyecto y Licencia de Obras aportados y además se aporte:

Certificado Final de Obras firmado por la Dirección Facultativa y visado por los Colegios Profesionales pertinentes junto con la Licencia de Primera Ocupación municipal, o en su defecto, la Declaración Responsable de Primera Ocupación debidamente presentada y con fecha de entrada en el Registro del Ayuntamiento.

Se ADVIERTE que a la fecha de redacción de este informe consta inscrito registralmente el solar. Se recomienda la declaración de obra nueva y DH en su caso de acuerdo a los datos de proyecto aportado, así como su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.

La presente tasación queda supeditada a la realización de la correspondiente Escritura de Declaración de Obra Nueva, coincidente con las premisas de valoración y proyecto analizado, que deberá reflejarse en la Tasación de última disposición (Final de Obra), sin cuyo requisito pasaría la presente Advertencia a ser Condicionante.

El inmueble se ha valorado en función de lo expuesto en el proyecto visado aportado (Alejandro Tejedor Calvo, visado el 16/11/2024). Cualquier modificación que se realice en las superficies, calidades constructivas u otras características consideradas, puede conllevar la alteración del valor hipótesis edificio terminado (H.E.T.) adoptado.

En el momento del comienzo de las obras será necesaria la aportación de la Licencia de obras del proyecto valorado. En el caso de que no se aporte, la presente advertencia pasará a ser un condicionante.

Se advierte que las fincas valoradas carecen de referencia catastral propia y en consecuencia consta en la descripción registral de estas. A efectos de valoración se incluye la ficha catastral del terreno.

Se advierte que no se ha podido disponer de Licencia de Apertura y/o Actividad que ampare la explotación valorada.

[[DUE3][A2]] Se ADVIERTE que para realizar la presente valoración no se ha dispuesto de datos sobre el rendimiento económico actual de la explotación, por lo que sus flujos de caja se han estimado a partir de (ratios medias del sector / otros).

En aplicación del Art.45 apartado 2.a) de la Orden ECO/805/2003 el valor de tasación adoptado coincide con el menor valor entre los obtenidos por los métodos de reemplazamiento neto y actualización de rentas esperadas por explotación económica.

Para el cálculo de los flujos de caja futuros hemos hecho estimaciones basadas en las ratios medias del sector elaboradas a partir de datos habituales y estadísticas publicadas por organismos oficiales y/o entidades especializadas modificadas en función de las características del inmueble. No hemos tenido en cuenta el efecto que sobre los resultados pudiera tener la gestión actual del inmueble.

[[DUE7][A1]] Se ADVIERTE que para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico del terreno valorado se ha consultado la documentación de planeamiento. No obstante, se recomienda solicitar Cédula Urbanística o Certificación del Ayuntamiento. Se deberá tener en cuenta que el valor de tasación no tiene en cuenta posibles impugnaciones de terceros o sentencias judiciales sobre el planeamiento vigente que no hayan sido informadas al tasador en el momento de la solicitud de

ADVERTENCIAS GENERALES

información urbanística.

[[DPO8][A1]] Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de presupuesto de contrata.

No se ha dispuesto de presupuesto de contrata ni contrato de ejecución de obra suscrito por la propiedad y el promotor, por lo que se ha adoptado el presupuesto de proyecto, ponderándolo para adaptarlo a costes de construcción acordes a la tipología y ubicación del inmueble y calidades reflejadas en proyecto. Por este motivo, los porcentajes de los diferentes capítulos reflejados en el presente informe han sido obtenidos del Presupuesto del proyecto facilitado; advirtiéndose expresamente que, podrían producirse desfases en los porcentajes de obra ejecutada con respecto al presupuesto de contrata real.

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

[[ODC9][A1]] Se ADVIERTE que no se ha aportado el certificado de eficiencia energética, conforme a lo exigido por la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, y sus posteriores modificaciones mediante la Orden EHA 3011/2007, de 4 de Octubre, y la Orden ECM/599/2025, de 10 de Junio.

OBSERVACIONES

El profesional firmante del presente informe manifiesta, bajo su responsabilidad, que no concurre conflicto de interés con la emisión de la presente tasación, garantizando así la objetividad, imparcialidad e independencia en la valoración. Asimismo, declara estar debidamente cualificado y disponer de la competencia técnica y profesional necesaria para la correcta elaboración del presente informe conforme se establece en el art.2 del Real Decreto 775/1997.

GESVALT Sociedad de Tasación S.A., no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del valor de tasación habría que deducir, en su caso, las posibles cargas y gravámenes que no estén contempladas en este informe.

Fecha de emisión del informe 13/02/2026

El Técnico Tasador



ARQUITECTO TÉCNICO

GESVALT Sociedad de Tasación S.A.



VIRGINIA CRISTOBAL NORIEGA
REPRESENTANTE DE LA ENTIDAD

GESVALT Sociedad de Tasación S.A. Inscrita en el registro especial de sociedades de tasación del Banco de España con el nº 4455 el dia 27 de mayo de 1994

CERTIFICADO DE TASACION

[REDACTED], ARQUITECTO TÉCNICO en calidad de Tasador de GESVALT Sociedad de Tasación S.A., ha realizado con fecha 13/02/2026 el informe de tasación con el nº de expediente abajo indicado.

La visita se ha realizado con fecha 23 de Enero de 2026 por PEDRO NAVALON MARTINEZ y los datos del inmueble son:

Tipo de inmueble tasado: EDIFICIO DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN CONSTRUCCIÓN
Situación del inmueble: Calle JUAN MERCADER, Nº 14, Piso Edificio de Valencia 46011
Estado del inmueble: En Construcción
Situación de ocupación: Sin ocupante
Entidad financiera:
Solicitante: SUECA 45 2022, S.L.
NIF/CIF: B44645141
Domicilio solicitante: C/DENIA.NR 65 - 46006 - Valencia
Datos registrales: Registro de la Propiedad nº 3 de VALENCIA
Titular Registral: DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: B72406010
Propietario: LA TERRETA PROMOCIONES VALENCIA SL
Tipo de Propiedad: Pleno Dominio
% Propiedad real: 100,00
% Propiedad: 100,00. Pleno Dominio
Titulo: Pleno Dominio

USO	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción/Sección
Apartamentos Turísticos	522	2245	173	12686	6 / Pueblo Nuevo del Mar

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO

DENOMINACIÓN	C.R.U
Apartamentos Turísticos	46025000427352

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Apartamentos Turísticos	9424905/YJ2792C/0001/RQ

Este certificado consta de 4 páginas y su validez es de seis meses a contar desde la fecha de emisión Fecha límite de validez: 13 de Agosto de 2026

El presente informe de tasacion figura en los archivos sociales con el nº: 80G003742/26-01

Insc. Reg. Mercantil de Madrid, Tomo 7992, Libro 0, Folio 82, Sección 8, Hoja M-129105, Inscripción 1º - C.I.F. A 80884372

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Juan Mercader 14	9424905/YJ2792C/0001/RQ

La Finalidad de la tasación es Garantía Hipotecaria

La presente tasación se ha realizado de acuerdo con los requisitos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003. modificada por la EHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008, de 28 de febrero y RD 1060/2015, de 20 de noviembre y ECM/599/2025 de 10 de junio de 2025.

VALOR TASACION - HIPOTECARIO ESTADO ACTUAL: 912.967,11 €

VALOR HIPOTESIS EDIFICIO TERMINADO: 1.521.736,95 €

VALOR DE REEMPLAZAMIENTO ACTUAL (€)

USO CONSIDERADO	SUELLO	COSTE CONSTRUC.	GASTOS NECESAR.	VALOR REPOSIC.	% OBRA EJECUTADA
Apartamentos	715.729,33	161.670,62	35.567,16	912.967,11	24,070
Turísticos					

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	V.R.A	M. COSTE	ACTUALIZACIÓN (1)	SUELLO	SEGURO EA (ECO/805/2003)
12686	Apartamentos Turísticos	912.967,11	1.521.736,95	1.881.971,34	715.729,33	197.237,78
FINCA	USO CONSIDERADO	SEGURO EA (RD 716/2009)	CONSTRUC A NUEVO	SEGURO (H.E.T) (RD 716/2009)	SEGURO (H.E.T) (RD 716/2009)	SEGURO (ECO/805/2003)
12686	Apartamentos Turísticos	197.237,78	806.007,62	806.007,62	806.007,62	

(1) Actualización Rentas, inmuebles en explotación económica.

FINCA	USO CONSIDERADO	S.UTIL.C	S.ADOPTADA	METODO	VALOR
12686	Apartamentos Turísticos	382,05 m ²	469,1 m ²	C	912.967,11 €

Año de construcción aproximado: 2024

Año de reforma aproximado: ---

Métodos utilizados para calcular el valor de Tasación-Hipotecario:

Método del Coste (C)

Seguro coste de construcción a nuevo . . . 806.007,62 €

VALOR DE SEGURO (RD 716/2009) . . . 197.237,78 €

VALOR DE SEGURO (ECO/805/2003) . . . 197.237,78 €

CONDICIONANTES

No existen.

CERTIFICADO

Este certificado consta de 4 páginas y su validez es de seis meses a contar desde la fecha de emisión Fecha límite de validez: 13 de Agosto de 2026

El presente informe de tasacion figura en los archivos sociales con el nº: 80G003742/26-01

Insc. Reg. Mercantil de Madrid, Tomo 7992, Libro 0, Folio 82, Sección 8, Hoja M-129105, Inscripción 1^a - C.I.F. A 80884372

ADVERTENCIAS GENERALES

[[DUE3][A2]] Se ADVIERTE que para realizar la presente valoración no se ha dispuesto de datos sobre el rendimiento económico actual de la explotación, por lo que sus flujos de caja se han estimado a partir de (ratios medias del sector / otros).

En aplicación del Art.45 apartado 2.a) de la Orden ECO/805/2003 el valor de tasación adoptado coincide con el menor valor entre los obtenidos por los métodos de reemplazamiento neto y actualización de rentas esperadas por explotación económica.

Para el cálculo de los flujos de caja futuros hemos hecho estimaciones basadas en las ratios medias del sector elaboradas a partir de datos habituales y estadísticas publicadas por organismos oficiales entidades especializadas modificadas en función de las características del inmueble. No hemos tenido en cuenta el efecto que sobre los resultados pudiera tener la gestión actual del inmueble.

[[ADV51][A2]].

Se ADVIERTE que el Valor en la Hipótesis de Edificio Terminado (H.E.T.) se certificará cuando se finalicen las obras según proyecto y Licencia de Obras aportados y además se aporte:

Certificado Final de Obras firmado por la Dirección Facultativa y visado por los Colegios Profesionales pertinentes junto con la Licencia de Primera Ocupación municipal, o en su defecto, la Declaración Responsable de Primera Ocupación debidamente presentada y con fecha de entrada en el Registro del Ayuntamiento.

Se ADVIERTE que a la fecha de redacción de este informe consta inscrito registralmente el solar. Se recomienda la declaración de obra nueva y DH en su caso de acuerdo a los datos de proyecto aportado, así como su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.

La presente tasación queda supeditada a la realización de la correspondiente Escritura de Declaración de Obra Nueva , coincidente con las premisas de valoración y proyecto analizado, que deberá reflejarse en la Tasación de última disposición (Final de Obra), sin cuyo requisito pasaría la presente Advertencia a ser Condicionante.

La referencia catastral no está definida en la nota simple aportada, siendo recomendable su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Se advierte que los datos registrales disponibles actualmente corresponden a la finca registral sobre el que se proyecta el conjunto de apartamentos turísticos proyectado, siendo los datos registrales de la finca existente actualmente.

[[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.

[[DPO8][A1]] Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de presupuesto de contrata.

[[DIF3][A1]] Se ADVIERTE que, existiendo sobre la finca valorada elementos construidos, la referencia catastral coincide con la del terreno.

[[ODC9][A1]] Se ADVIERTE que no se ha aportado el certificado de eficiencia energética, conforme a lo exigido por la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, y sus posteriores modificaciones mediante la Orden EHA 3011/2007, de 4 de Octubre, y la Orden ECM/599/2025, de 10 de Junio.

OBSERVACIONES

OBSERVACIONES SOBRE LA IDENTIFICACION Y LOCALIZACION:

La finca valorada queda identificada con la descripción de la misma en la documentación registral aportada, en la cual se describe la dirección completa del inmueble.

El proyecto de ejecución plantea un edificio de uso turístico compuesto por 6 apartamentos y 2 apartamentos dúplex, solarium y piscina en planta baja.

Los linderos generales del inmueble se han podido comprobar al haber tenido acceso al interior del inmueble.

Además, la dirección de identificación de nota simple coincide con la comprobada en visita efectuada al inmueble.

La referencia catastral del inmueble obtenida de la oficina virtual de catastro para el inmueble valorado es: 9424905YJ2792C0001RQ , comprobando la coincidencia entre titular catastral y registral, así como la coincidencia entre cuota de participación en los elementos comunes descrita en datos registrales y catastrales.

La descripción registral del inmueble y su contrastación con datos catastrales, así como los comprobados en visita exterior e interior al inmueble, permite una correcta identificación y localización del inmueble a valorar.

El profesional firmante del presente informe manifiesta, bajo su responsabilidad, que no concurre conflicto de interés con la emisión de la presente tasación, garantizando así la objetividad, imparcialidad e independencia en la valoración. Asimismo, declara estar debidamente cualificado y disponer de la competencia técnica y profesional necesaria para la correcta elaboración del presente informe conforme se establece en el art.2 del Real Decreto 775/1997.

GESVALT Sociedad de Tasación S.A., no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del valor de tasación habría que deducir, en su caso, las posibles cargas y gravámenes que no estén contempladas en este informe.

Fecha de emisión del informe 13/02/2026

El Técnico Tasador



ARQUITECTO TECNICO

GESVALT Sociedad de Tasación S.A.



VIRGINIA CRISTOBAL NORIEGA
REPRESENTANTE DE LA ENTIDAD

CERTIFICADO

Este certificado consta de 4 páginas y su validez es de seis meses a contar desde la fecha de emisión Fecha límite de validez: 13 de Agosto de 2026

El presente informe de tasación figura en los archivos sociales con el nº: 80G003742/26-01

Insc. Reg. Mercantil de Madrid, Tomo 7992, Libro 0, Folio 82, Sección 8, Hoja M-129105, Inscripción 1º - C.I.F. A 80884372