



CERTIFICADO DE TASACIÓN

A petición de [REDACTED] se emite el presente certificado de tasación para la finalidad de GARANTÍA HIPOTECARIA de crédito o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos del Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de la directiva de la Unión Europea en materia de bonos garantizados, en virtud de lo indicado en la disposición final sexta del mismo..

La finalidad de la presente tasación se encuentra dentro de las finalidades contempladas en el artículo 2º de la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003.

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la Orden Ministerial ECO 805/2003.

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

En los anexos adjuntos al informe de Tasación, se detallan las definiciones y alcance de nuestro trabajo.

Tipo de inmueble tasado TERRENOS DE DIFERENTE TIPOLOGIA

Localización RUA TOMAS A ALONSO Nº230 Y RUA COVADONGA Nº16 , VIGO (36208-PONTEVEDRA)

Urbanización / Nombre -- / --

Ocupación / Destino..... Desocupado;Uso propio

Registro de propiedad VIGO 3 Sección --

Identificación-Nombre	Nº finca Reg.	Nº inscrip.	Tomo	Libro	Folio	CRU / IDUFIR Nº orden	% Finca valorada
1-TERRENO DIRECTAMENTE EDIFICABLE PARA PROMOCION DE VIVIENDAS O NAVES INDUSTRIALES							
Terr. 1	79789	1	--	--	--	36018000821438	100,00
2-TERRENO DIRECTAMENTE EDIFICABLE PARA PROMOCION DE VIVIENDAS O NAVES INDUSTRIALES							
Terr. 1	79801	1	--	--	--	36018000821520	100,00

Titularidad Registral

Id. Reg.	Nombre-Apellidos / Razón Social	NIF / CIF	Tipo Participación	% partic.
1 - TERRENO DIRECTAMENTE EDIFICABLE PARA PROMOCION DE VIVIENDAS O NAVES INDUSTRIALES				
79789	[REDACTED]		PLENO DOMINIO	100,00%
2 - TERRENO DIRECTAMENTE EDIFICABLE PARA PROMOCION DE VIVIENDAS O NAVES INDUSTRIALES				
79801	[REDACTED]		PLENO DOMINIO	60,79%
	[REDACTED]		PLENO DOMINIO	23,44%
	[REDACTED]		PLENO DOMINIO	15,77%

Identificación catastral

Referencia catastral

1 - TERRENO DIRECTAMENTE EDIFICABLE PARA PROMOCION DE VIVIENDAS O NAVES INDUSTRIALES	
Terreno 1	0649130NG2704N0000IA
2 - TERRENO DIRECTAMENTE EDIFICABLE PARA PROMOCION DE VIVIENDAS O NAVES INDUSTRIALES	
Terreno 1	0649136NG2704N0001JS

Conforme a la finalidad y métodos de valoración que se indican, a la documentación e información que se nos ha aportado, a las comprobaciones que hemos realizado y con las definiciones y alcance que figuran anexos en el informe de tasación indicado en la cabecera que sintetiza este certificado, es nuestra opinión que el:

VALOR DE TASACIÓN-HIPOTECARIO del inmueble al 03/02/26 es: 1.336.650 euros

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN CON VISITA INTERIOR

El inmueble se ha visitado interiormente.

CUADRO DESGLOSE DE VALORES TÉCNICOS.

Tipo/ Nº Terr	Id. Reg.	Sup. Terr.Natur. (m2s)	Sup.edif. Superf (m2t)	Afecc./ Correc.	VCOM	VCOM-ajt (€)	VRE (€)	VRD (€)	VACT (€)	VOM (€)
VALORES ACTUALES AL 03/02/26										
1 - TERRENO DIRECTAMENTE EDIFICABLE PARA PROMOCION DE VIVIENDAS O NAVES INDUSTRIALES										
Terr. 1	79789	622,6	Neta	2.716,8	--	--	--	1.238.096	--	--



CERTIFICADO DE TASACIÓN

2 - TERRENO DIRECTAMENTE EDIFICABLE PARA PROMOCION DE VIVIENDAS O NAVES INDUSTRIALES

Terr. 1 79801 145,4 Neta 512,0 -- -- -- -- 98.554 -- --

Nota: VCOM - Valor calculado por el método de comparación; VRE - Valor calculado por el método residual estático; VRD - Valor calculado por el método residual dinámico; VACT - Valor calculado por el método de actualización; VOM - Valor calculado por otro método diferente a los de la ECO 805/2003

VALORES DEL SUELO (desglose por terrenos vinculados). (€)

Tipo/ Nº Terr	Nº Vinc	Identificación registral	Sup. Terr. (m2s)	Natur. Superf.	Sup.edif. (m2t)	VALOR A 03/02/26	
						V. Tasc.(Hipot)	
Terr. 1	79789	79789	622,6	Neta	2.716,8		1.238.096
Terr. 1	79801	79801	145,4	Neta	512,0		98.554
TOTAL			--	768,0	--	3.228,8	1.336.650

CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

No existen condicionantes en la tasación que pudieran afectar al inmueble/s tasado/s

ADVERTENCIAS QUE AFECTAN A LA TASACIÓN

Código ST: AU.22

Código Estándar AEV: [DUE7] [A1]

Se advierte de que no se ha dispuesto de Cédula Urbanística y/o Certificado emitido por los servicios técnicos de urbanismo municipales que acrediten legalmente la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico del terreno valorado. Se deberá tener en cuenta que el valor de tasación se ha estimado según la consulta realizada sobre la documentación del planeamiento urbanístico de la que se ha dispuesto, por lo que no sustituye la garantía de prueba del contenido de la cédula y/o certificación; y 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 obtención de la información urbanística.

Código ST: AU.M09

Código Estándar AEV: [URB51] [A2]

De acuerdo con la documentación registral aportada, existen cargas de urbanización pendientes de liquidar.

Según se nos ha informado, la urbanización de la zona ya ha sido recepcionada, se valora en dicho supuesto. En el caso de existir cargas pendientes por dicho concepto, los valores de tasación deberían ser revisados.

OBSERVACIONE

OBSERVACIONE

Código ST: OU.04

La comprobación de la situación urbanística del inmueble se ha realizado sobre la información que ha sido facilitada por consulta telemática del planeamiento municipal (registro electrónico) el día 03/02/26 .

Código ST: OO.02

Se ha comprobado el estado de ocupación del inmueble basándose en la información que ha sido facilitada por la persona que acompaña en la visita el día 03/02/26 .

Código ST: OI.06

Profesional que realizó la visita al inmueble con fecha 03/02/26:

Código ST: OU.03

No se ha aportado el Certificado Final de Obra de Urbanización. El final de obra estimado en la tasación no es sustitutivo del Certificado Final de Obra de Urbanización expedido por la dirección facultativa de la misma; no pudiendo ser considerado como tal, a efectos de constituir un crédito hipotecario.

OBSERVACIONES QUE AFECTAN A TODOS LOS TERRENOS DE LA MISMA TIPOLOGÍA O GRUPO:

1 - TERRENO DIRECTAMENTE EDIFICABLE PARA PROMOCION DE VIVIENDAS O NAVES INDUSTRIALES

Código ST: OU.202

Los valores obtenidos resultan de las hipótesis de cálculo consideradas en el informe, que están basadas en los parámetros de aprovechamiento establecidos en el planeamiento aplicable; así como en una estimación de plazos de desarrollo urbanístico e inmobiliario, costes de urbanización, costes de construcción y valores de mercado medios del sector inmobiliario observados en la zona en la fecha de la tasación, para desarrollos de características similares.

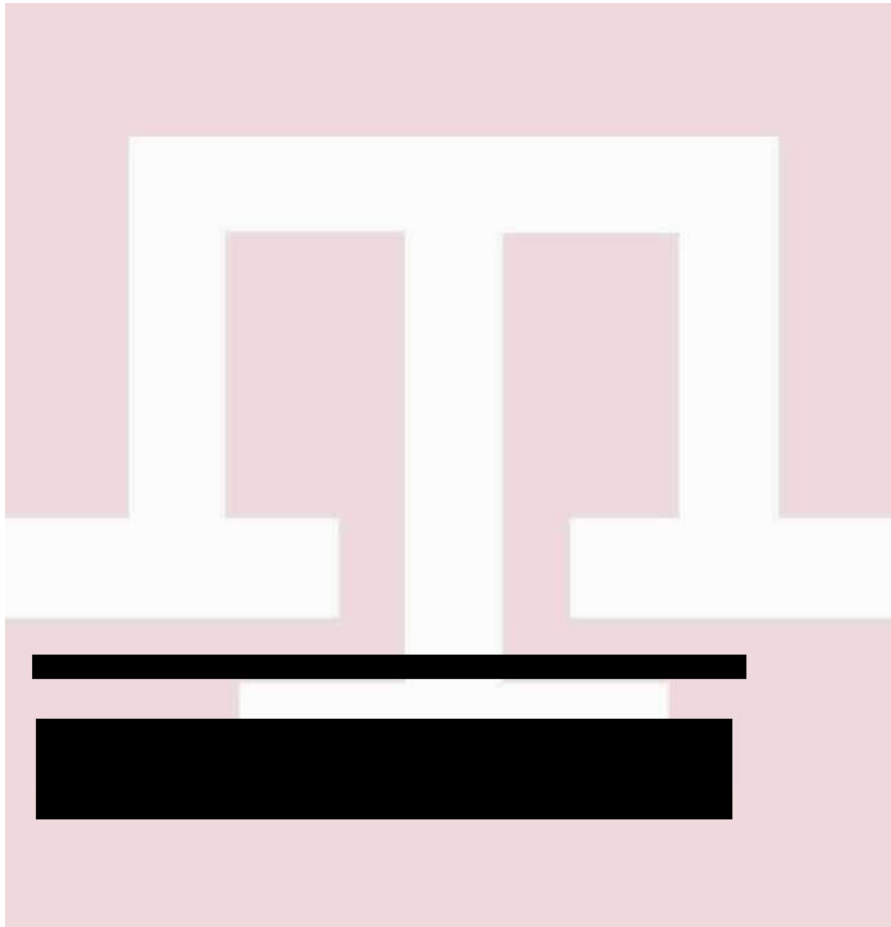


CERTIFICADO DE TASACIÓN

2 - TERRENO DIRECTAMENTE EDIFICABLE PARA PROMOCION DE VIVIENDAS O NAVES INDUSTRIALES

Código ST: OU.202

Los valores obtenidos resultan de las hipótesis de cálculo consideradas en el informe, que están basadas en los parámetros de aprovechamiento establecidos en el planeamiento aplicable; así como en una estimación de plazos de desarrollo urbanístico e inmobiliario, costes de urbanización, costes de construcción y valores de mercado medios del sector inmobiliario observados en la zona en la fecha de la tasación, para desarrollos de características similares.



CERTIFICADO DE TASACIÓN

CLÁUSULAS

Documento Electrónico/Verificación

El presente Certificado de Tasación es un documento originado electrónicamente, que se encuentra firmado mediante firma electrónica reconocida, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. El contenido, autenticidad y validez del Certificado de Tasación puede comprobarse, mediante conexión con la página www.st-tasacion.es, de Sociedad de tasación S.A., utilizando para ello el número de informe de ST y el código verificador que figura en la zona de firmas del documento. La copia completa de los mismos, obra en nuestros archivos, en forma electrónica, de acuerdo con la Disposición Adicional Cuarta 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.

Solicitud de Aclaraciones o Revisiones

Si el encargo de valoración hubiese sido solicitado por mediación de un tercero, este último deberá acreditar su condición de mandatario para efectuar, en su nombre, cualquier consulta o reclamación, y para la recepción de toda información que solicite al Grupo ST.

En el caso de que el mandatario sea una Entidad Financiera se entenderá que ésta dispone de la autorización del cliente, tanto para solicitar al Grupo ST cualquier aclaración o revisión de la valoración como para recibir del Grupo ST la correspondiente respuesta. Se entenderá también que la Entidad Financiera informará puntual y suficientemente de ello a su cliente.

Confidencialidad y protección de datos de carácter personal

De conformidad con el Reglamento 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y legislación concordante, el Grupo Sociedad de Tasación (<https://www.grupo-st.es/es/organizacion-interna.php> en adelante, Grupo ST), actúa como responsable del tratamiento de los datos de carácter personal (identificativos y de circunstancias sociales), necesarios para la realización del presente certificado, y obtenidos del informe de tasación del que este certificado trae causa.

El Grupo ST informa de que los datos de carácter personal recogidos en este documento figuran en ficheros titularidad del Grupo, con el fin exclusivo de soportar el contenido del presente certificado y del informe de tasación contratado. En todo caso, el titular de los datos puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, oposición, supresión, limitación del tratamiento y portabilidad, mediante escrito dirigido a Grupo Sociedad de Tasación y enviado a C/ Príncipe de Vergara nº 43, planta 7ª, CP 28001 de Madrid, o enviando un email a dpo@st-tasacion.es.

Igualmente, el titular de los datos personales recogidos en el mismo podrá presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos si considerase producida una vulneración de sus datos personales.

Los datos personales objeto del presente certificado no serán comunicados a terceros, salvo en los casos previstos legalmente, y serán conservados durante el tiempo preciso para cumplir el encargo contratado y durante los plazos establecidos por la legislación aplicable a las sociedades de tasación, y en tanto no prescriban las eventuales responsabilidades derivadas del encargo profesional.

Competencia e independencia del profesional que realiza el certificado

El profesional firmante del presente Certificado manifiesta, bajo su responsabilidad, que no concurre conflicto de interés con la emisión de la presente tasación. Asimismo, Sociedad de Tasación SA declara haber aplicado los mecanismos de control interno establecidos en el Real Decreto 775/1997 en orden a garantizar la objetividad, imparcialidad e independencia del profesional, y haber realizado las oportunas comprobaciones de que el profesional firmante está debidamente cualificado y dispone 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.

Fecha visita/valoración
03 de febrero de 2026

Arquitecto/a técnico/a que realiza el informe:

Sociedad de Tasación S.A. , p.p:

Fecha emisión
19 de febrero de 2026
Fecha límite de validez
19 de agosto de 2026



(C.v.f.: 1337919679)