

CERTIFICADO DE TASACIÓN

A petición de [REDACTED] se emite el presente certificado de tasación para la finalidad de GARANTIA 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 DIRECTAMENTE EDIFICABLES PARA PROMOCION
Localización LUGAR P.E. MANJOYA-SANTIAGO , DISTRITO OLLONIEGO ANIEVES, DISEMINADO DE CABORNIO (EL), MUNICIPIO OVIEDO (33170-ASTURIAS)
Urbanización / Nombre -- / PLAN ESPECIAL LA MANJOYA-SANTIAGO
Ocupación / Destino Desocupado;Uso propio
Registro de propiedad OVIEDO 5 Sección 6

Identificación-Nombre	Nº finca Reg.	Nº inscrip.	Tomo	Libro	Folio	CRU / IDUFIR Nº orden	% Finca valorada
Terr. 1 PARCELA 14	16161	4	3278	2234	203	33031000858009	100,00
Terr. 2 PARCELA 16	16163	4	3278	2234	211	33031000858023	100,00
Terr. 3 PARCELA 17	16164	4	3278	2234	215	33031000858030	100,00
Terr. 4 PARCELA 21	16168	4	3281	2235	6	33031000858061	100,00
Terr. 5 PARCELA 22	16169	4	3281	2235	10	33031000858078	100,00
Terr. 6 PARCELA 23	16170	4	3281	2235	14	33031000858085	100,00
Terr. 7 PARCELA 24	16171	4	3281	2235	17	33031000858092	100,00

Titularidad Registral

Id. Reg.	Nombre-Apellidos / Razón Social	NIF / CIF	Tipo Participación	% partic.
16161	SERVIHABITAT XXI SAU	A63379135	Compraventa	100,00%
16163	SERVIHABITAT XXI SAU	A63379135	Compraventa	100,00%
16164	SERVIHABITAT XXI SAU	A63379135	Compraventa	100,00%
16168	SERVIHABITAT XXI SAU	A63379135	Compraventa	100,00%
16169	SERVIHABITAT XXI SAU	A63379135	Compraventa	100,00%
16170	SERVIHABITAT XXI SAU	A63379135	Compraventa	100,00%
16171	SERVIHABITAT XXI SAU	A63379135	Compraventa	100,00%

Identificación catastral

	Referencia catastral
Terreno 1	7918305TP6071N0001FD
Terreno 2	7819302TP6071N0001MD
Terreno 3	7717102TP6072S0001DG
Terreno 4	7613804TP6071S0001QZ
Terreno 5	7613805TP6071S0001PZ
Terreno 6	7613807TP6071S0001TZ
Terreno 7	7613808TP6071S0001FZ

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 20/01/26 es: **33.315.428 euros**

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN CON VISITA INTERIOR

El inmueble se ha visitado interiormente.

CERTIFICADO DE TASACIÓN

CUADRO DESGLOSE DE VALORES TÉCNICOS.

Tipo/ Nº Terr	Id. Reg.	Sup. Terr. (m2s)	Natur. Superf	Sup.edif. (m2t)	Afecc./ Correc.	VCOM	VCOM-ajt (€)	VRE (€)	VRD (€)	VACT (€)	VOM (€)
VALORES ACTUALES AL 20/01/26											
Terr. 1	16161	10.103,0	Neta	23.124,0	--	--	--	--	4.817.694	--	--
Terr. 2	16163	12.392,0	Neta	29.465,0	--	--	--	--	6.143.634	--	--
Terr. 3	16164	12.415,0	Neta	26.636,0	--	--	--	--	5.548.688	--	--
Terr. 4	16168	9.543,0	Neta	20.457,0	--	--	--	--	4.264.624	--	--
Terr. 5	16169	4.782,0	Neta	10.595,0	--	--	--	--	2.203.724	--	--
Terr. 6	16170	3.380,0	Neta	7.489,0	--	--	--	--	1.557.396	--	--
Terr. 7	16171	19.171,0	Neta	42.136,0	--	--	--	--	8.779.668	--	--

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 20/01/26	
						V. Tasc.(Hipot)	
Terr. 1	16161	16161	10.103,0	Neta	23.124,0	4.817.694	
Terr. 2	16163	16163	12.392,0	Neta	29.465,0	6.143.634	
Terr. 3	16164	16164	12.415,0	Neta	26.636,0	5.548.688	
Terr. 4	16168	16168	9.543,0	Neta	20.457,0	4.264.624	
Terr. 5	16169	16169	4.782,0	Neta	10.595,0	2.203.724	
Terr. 6	16170	16170	3.380,0	Neta	7.489,0	1.557.396	
Terr. 7	16171	16171	19.171,0	Neta	42.136,0	8.779.668	
TOTAL			--	71.786,0	--	159.902,0	33.315.428

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: AC.04

Código Estándar AEV: [DIF1] [A1]

Existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción catastral. Estas discrepancias no inducen a dudar sobre su identificación o características y previsiblemente no influirán sobre los valores calculados

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.

OBSERVACIONES

OBSERVACIONES QUE AFECTAN A LA TASACIÓN

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 14/01/26 .

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Código ST: OU.M14

Previo a la concesión de la Licencia Municipal de Obras es preciso y preceptivo la aprobación, por parte del Ayuntamiento, de un Estudio de Detalle de cada una de las parcelas objeto de valoración.

Los inmuebles valorados son siete de las parcelas resultantes del desarrollo del ámbito del Plan Especial Manjoya-Santiago (Código PE-MJS, ficha número 490 del PGOU de Oviedo. Este Plan Especial, aprobado definitivamente el día 6 de abril de 2005 (BOPA de 19 de abril de 2005) cuenta, en apariencia, con urbanización completa, y en la documentación aportada no consta la existencia de cargas urbanísticas que puedan afectar a las parcelas que se valoran. Se considera, por tanto, que dichas parcelas han alcanzado la condición de Suelo Urbano.

Código ST: OO.02

Se ha comprobado el estado de ocupación del inmueble basándose en la información que ha sido facilitada por el Solicitante de la Tasación el día 14/01/26 .

Código ST: OI.M10

La correspondencia física, registral y catastral se ha establecido en función de la descripción realizada en la documentación registral aportada, referencias catastrales consignadas en las notas de registro y descripción de linderos cotejados con el plano del Proyecto de Compensación aprobado definitivamente en el Ayuntamiento de Oviedo el 27/7/2005.

La finca 16161 tiene 658 m2 ocupados por un camino particular que discurre por su viento Norte, de uso compartido con las demás parcelas de la Manzana M6.

La finca 16163 tiene 1.356 m2 ocupados por un camino particular que discurre por su viento Sureste, de uso compartido con las demás parcelas de la Manzana M7.

La superficie del terreno adoptado, a efectos de valoración, en ambas fincas registrales es la parcela neta obtenida desde la superficie registral descontando el camino compartido.

La superficie adoptada en todos los solares es la inferior entre las superficies registrales y catastrales.

Código ST: OI.06

Profesional que realizó la visita al inmueble con fecha 20/01/26: BEATRIZ MARIA VERDEJO CAMPO

Código ST: OV.M06

Ante la situación actual de estancamiento y limitadas ventas en el sector, se han tomado testigos de otras zonas próximas en áreas comparables a partir de calidades semejantes a las del inmueble valorado (zonas verdes, piscinas privadas, comunicaciones por carretera, etc.). En la homogeneización de valores de la muestra adoptada se han considerado tanto aspectos relativos a la ubicación de los datos como al nivel de consolidación del ámbito al que pertenecen.

OBSERVACIONES QUE AFECTAN A LOS SIGUIENTES TERRENOS

Terreno 1

Código ST: OT.M07

La superficie registral es superior a la catastral. La parcela neta descontando el camino, obtenida desde la registral, es superior a la catastral. Se adopta la superficie catastral.

Terreno 2

Código ST: OT.M07

La superficie registral es superior a la catastral. La superficie neta obtenida desde la registral descontando el camino es inferior a la catastral. Se adopta la inferior.

Terreno 3

Código ST: OT.M07

La superficie registral es inferior a la catastral

Terreno 5

Código ST: OT.M07

La superficie registral es inferior a la catastral

Terreno 6

Código ST: OT.M07

La superficie registral es inferior a la catastral

Terreno 7

Código ST: OT.M07

La superficie registral es inferior a la castral

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
20 de enero de 2026

Fecha emisión
30 de enero de 2026
Fecha límite de validez
30 de julio de 2026