

## CERTIFICADO DE TASACIÓN

A petición de **FOMENT DE LA REHABILITACIO URBANA DE MANRESA, S.A.** se emite el presente certificado de tasación para la finalidad de **ASESORAMIENTO DE VALOR DE MERCADO**.  
La finalidad de la presente tasación no está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden ECO 805/2003.  
Esta valoración se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en 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.  
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 ..... **CALLE CONCORDIA Nº68 - Nº86 ESQ. CALLE RAMON SAERA Nº16 - Nº86, MANRESA (8242-BARCELONA)**  
Urbanización / Nombre ..... **-- / --**  
Ocupación / Destino..... **Desocupado;Uso propio**  
Registro de propiedad ..... **MANRESA 1 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	55647	9	2976	1605	216	08090000515248	--	100,00
2-TERRENO DIRECTAMENTE EDIFICABLE PARA PROMOCION DE VIVIENDAS O NAVES INDUSTRIALES								
Terr. 1	55649	8	2617	1246	72	08090000515255	--	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				
55647	Foment de la Rehabilitació Urbana de Manresa S.A.	A60490067	--	100,00%
2 - TERRENO DIRECTAMENTE EDIFICABLE PARA PROMOCION DE VIVIENDAS O NAVES INDUSTRIALES				
55649	Foment de la Rehabilitació Urbana de Manresa S.A.	A60490067	--	100,00%

### Identificación catastral

	Referencia catastral
1 - TERRENO DIRECTAMENTE EDIFICABLE PARA PROMOCION DE VIVIENDAS O NAVES INDUSTRIALES	
Terreno 1	2515022DG0221A0001UK
2 - TERRENO DIRECTAMENTE EDIFICABLE PARA PROMOCION DE VIVIENDAS O NAVES INDUSTRIALES	
Terreno 1	2515023DG0221A0001HK

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 del inmueble al 22/05/24 es:	2.220.221 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. (m2s)	Natur. Superf	Sup.edif. (m2t)	Afecc./ Correc.	VCOM	VCOM-aj (€)	VRE (€)	VRD (€)	VACT (€)	VOM (€)
VALORES ACTUALES AL 22/05/24											
1 - TERRENO DIRECTAMENTE EDIFICABLE PARA PROMOCION DE VIVIENDAS O NAVES INDUSTRIALES											
Terr. 1	55647	1.448,0	Neta	4.593,6	--	--	--	--	1.323.710	--	--
2 - TERRENO DIRECTAMENTE EDIFICABLE PARA PROMOCION DE VIVIENDAS O NAVES INDUSTRIALES											
Terr. 1	55649	1.488,2	Neta	3.144,1	--	--	--	--	896.511	--	--

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). (€)

### CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

## CERTIFICADO DE TASACIÓN

Tipo/ Nº Terr	Nº Vinc	Identificación registral	Sup. Terr. (m2s)	Natur. Superf.	Sup.edif. (m2t)	VALOR A 22/05/24	V. Tasación
Terr. 1	55647	55647	1.448,0	Neta	4.593,6		1.323.710
Terr. 1	55649	55649	1.488,2	Neta	3.144,1		896.511
TOTAL		--	2.936,2	--	7.737,7		2.220.221

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.

### OBSERVACIONES

#### OBSERVACIONES QUE AFECTAN A LA TASACIÓN

Código ST: **OI.102**

No se ha podido comprobar físicamente la superficie del terreno. La superficie adoptada en el informe se ha obtenido de la documentación urbanística aportada

Código ST: **OI.M10**

En las notas simples aportadas no aparece el nombre de la calle y número de policía que se certifica. Se identifica mediante el plano parcelario y descripción de lindes.

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 22/05/24 .

Código ST: **OV.M06**

La edificabilidad total se ve definida por el Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación del 2004, y las notas simples aportadas, que indican m2 de techo y número máximo de viviendas. Esta superficie difiere respecto a la ficha urbanística. Se adopta la anterior según indicaciones de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

Código ST: **OI.06**

Profesional que realizó la visita al inmueble con fecha 22/05/24: **JUDIT CORRONS MOLINA**

Código ST: **OG.01**

El valor adoptado y certificado corresponde al valor ponderado mas probable obtenido a partir de las metodologías desarrolladas en el informe

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 22/05/24 .

#### 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.

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

## CERTIFICADO DE TASACIÓN

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](http://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](mailto: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.

Fecha visita/valoración 22 de mayo de 2024  
Arquitecto/a que realiza el informe: Sociedad de Tasación S.A. , p.p:

Fecha emisión

Fecha límite de validez