

CERTIFICADO DE TASACIÓN

EUROVALORACIONES, S.A. Sociedad de tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el código 4388

CERTIFICA

Que de acuerdo a la finalidad, los parámetros, métodos y criterios establecidos en el informe de tasación con número **33577/2025 con Ref.: PR-1025925CE** de fecha **02/06/2025**, realizado por **AGUSTIN PEREZ NUÑEZ**, la VALORACIÓN del inmueble descrito a continuación, asciende a la cantidad de **50.627.652,80** Euros (CINCUENTA MILLONES SEISCIENTOS VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS CON OCHENTA EUROS)

EDIFICIO (ILAE, INMUEBLE NO POLIVALENTE) terminado

SOLICITANTE Y FINALIDAD

LEVANTE UNION DEPORTIVA SA DEPORTIVA (NIF: A46064242)

Tasador principal

AGUSTIN PEREZ NUÑEZ

Finalidad

La finalidad del informe es determinar el VALOR DE MERCADO de un inmueble A EFECTOS DE ASESORAMIENTO.

El uso del presente informe queda LIMITADO a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para cualquier otro propósito distinto al expresado. En particular, esta valoración NO es válida a efectos de la solicitud o concesión de un crédito hipotecario que pueda formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en el Real Decreto-ley 24/2021, ni podrá ser usada por una entidad de crédito para cumplir con requerimientos de valoración que le requiera su normativa específica.

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Municipio

VALENCIA (CP: 46019)

Provincia

VALENCIA (COMUNIDAD VALENCIANA)

Dirección

CALLE SAN VICENTE DE PAUL, 44

Registro de la propiedad

VALENCIA, 9, Sección: 1

Titular registral

LEVANTE UNION DEPORTIVA SAD

Referencia

Finca Nº Folio Libro Tomo Inscripción

Referencia catastral

CRU/Observaciones

EDIFICIO

28.190 225 396 2.646 12

6852101YJ2765B0001YI

46056000353600

VALORACIÓN

Tipología	Superficie útil (m ²)	Superficie adoptada (m ²)	Método empleado	VALORACIÓN (Euros)
Estadio	12.242,82	13.467,10	Ver desglose	33.240.977,60
Trasteros	11.917,00	12.512,00	Ver desglose	17.386.675,20

VALORACIÓN: 50.627.652,80 Euros

OTROS VALORES TÉCNICOS

Tipología	C.Reposición (Euros)	V. Mercado (Euros)	Coef. K	V. Suelo (Euros)	V. Vuelo (Euros)	V. Seguro ECO/805 (Euros)	V. Seguro RD/716 (Euros)
Estadio	33.240.977,60	33.240.977,60	1,00	14.914.947,92	18.326.029,68	26.180.042,40	18.326.029,68
Trasteros	17.386.675,20	17.386.675,20	1,00		17.386.675,20	19.318.528,00	17.386.675,20
TOTALES	50.627.652,80	50.627.652,80		14.914.947,92	35.712.704,88	45.498.570,40	35.712.704,88

Tipología	V.Actualización (Euros)				
Estadio					
Trasteros					
TOTALES					

Métodos de Valoración utilizados **Coste--Actualización -- Residual**

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Situación y ocupación **OCUPA PROPIETARIO**
Visita interior **SI se ha realizado visita interior al inmueble.**

CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

Advertencias

Generales:

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

[OTR14] [A1] En cumplimiento del artículo 61.1, apartado b) de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles, se hace constar que el presente Informe de Tasación no se ajusta formalmente a dicha Normativa, por ser su finalidad distinta al objeto de aplicación de la misma.

[DR1] [A2] Se **ADVIERTE** que no se ha dispuesto de documentación registral acreditativa según lo establecido por la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo y su posterior modificación por la Orden EHA 3011/2007 de 4 de Octubre, cuyos datos y descripción coincidan con los utilizados en el presente informe.

[DIF1] [A1] En la documentación registral aportada no consta, no coincide o la referencia catastral que consta no se encuentra coordinada con catastro, por lo que se aconseja consignar registralmente ésta a la finca registral valorada, según la nueva redacción del artículo 10 de la modificación de la Ley Hipotecaria de 1946 por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

A petición del solicitante y dada la finalidad, no se tiene en cuenta el valor de la explotación. Para otra finalidad el valor puede variar.

Esta valoración, por la finalidad para la que se realiza, se encuentra fuera 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. Se han realizado las comprobaciones y se ha seguido metodología prevista en la misma, advirtiéndose que, por su finalidad, la presente valoración no está incluida en el ámbito de vigilancia del Banco de España, dado que: i) no va a tener efectos dentro del ámbito del mercado hipotecario; y ii) no ha sido requerida para cumplir con las normas que rigen a las entidades de crédito; por lo que no entra en el ámbito regulado en los artículos 1 y 15.1 del Real Decreto 775/1997.

Los valores del presente certificado recogen aquellas cargas, gravámenes y limitaciones registrales que constan en la documentación manejada. No se tienen en cuenta a los efectos de establecer el valor de tasación, las afecciones fiscales (impuestos, tasas y contribuciones), pagos, embargos y cargas hipotecarias que graven el inmueble. Dada la finalidad del informe, no podemos responsabilizarnos de los vicios ocultos o defectos constructivos que el inmueble pueda poseer en la fecha de la inspección ocular.

Y para que conste a los efectos oportunos, expido y firmo el presente certificado **02 de junio de 2025**.



Firmado
IGNACIO AMIROLA GÓMEZ
En representación de
EUROVALORACIONES, S.A.



Firmado tasador emisor
AGUSTIN PEREZ NUÑEZ
ARQUITECTO TÉCNICO

Fecha visita al inmueble **26/05/2025**
Fecha emisión informe **02/06/2025**

CERTIFICADO DE TASACIÓN

DESGLOSE I

DESGLOSE DEL VALOR DE TASACIÓN POR COMPONENTES

	Superficie (m ²)	V. Suelo (Euros)	V. Construcción sin gastos (Euros)	V. Otros gastos (Euros)	C. Reposición (Euros)	Método empleado	VALORACIÓN (Euros)	V. Seguro ECO/805 (Euros)	V. Seguro RD/716 (Euros)
Trastero									
- cubierta	12.512,00	0,00	14.834.189,66	2.552.485,54	17.386.675,20	C. Reposición	17.386.675,20	19.318.528,00	17.386.675,20
						TOTAL UNIDAD REGISTRAL	17.386.675,20	19.318.528,00	17.386.675,20
Estadio									
- estadio	13.467,10	14.914.947,91	15.638.023,46	2.688.006,22	33.240.977,60	C. Reposición	33.240.977,60	26.180.042,40	18.326.029,68
						TOTAL UNIDAD REGISTRAL	33.240.977,60	26.180.042,40	18.326.029,68

CERTIFICADO DE TASACIÓN

DESGLOSE II

DESGLOSE DE OTROS VALORES TÉCNICOS POR COMPONENTES

	Superficie (m ²)	C. Reposición (Euros)	V. Comparación (Euros)	C. Comp. Ajustado (Euros)	V. Actualización (Euros)	V. Mercado (Euros)	V. Máx.Legal (Euros)
Trastero							
- cubierta	12.512,00	17.386.675,20				17.386.675,20	
Finca			TOTAL UNIDAD REGISTRAL			17.386.675,20	
Estadio							
- estadio	13.467,10	33.240.977,60				33.240.977,60	
Finca			TOTAL UNIDAD REGISTRAL			33.240.977,60	

CERTIFICADO DE TASACIÓN

DESGLOSE III

DESGLOSE DE OTROS VALORES TÉCNICOS POR COMPONENTES

	Superficie (m ²)	V.Actualización (Euros)
Trastero		
- cubierta	12.512,00	
Finca		
Estadio		
- estadio	13.467,10	
Finca		