DICTAMEN PERICIAL

Emitido por, **Dª ANA Mª ESTEVE FABREGAT**

Agente de la Propiedad Inmobiliaria Colegiado Nº 1134

Del, COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE VALENCIA

A solicitud de:

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 20 DE VALENCIA

Valencia, 6 de marzo de 2026

C O A P I V A L E N C I A

COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE ESPAÑA

INFORME
VALORACIÓN

Localización inmueble:
PLAZA ARAS DE LOS OLMOS 2,4 08, VALENCIA, VALENCIA
Valor de Mercado: 133.295,30 €
Fecha de Valoración: 6 de Marzo de 2026
Fecha de Visita: 2026-03-06
Nº de finca: 1587
Registro de la propiedad: VALENCIA Nº 4
Método de valoración: Comparativo
Peticionario: JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 20 DE VALENCIA

Ana Mª Esteve Fabregat
Nº Colegiado: 1134
Teléfono de Contacto: 687763564
Correo Electrónico: anaestevefabregat@gmail.com

COLEGIO OF. DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE VALENCIA
Reconocimiento firma Colegiado nº1134
9 de marzo de 2026
Firmado digitalmente por 20433620Y ALFREDO ANTONIO CANO (R: Q4675004H) Fecha: 2026.03.09 14:20:06 +01'00'
FIRMADO por: ANA MARIA ESTEVE FABREGAT (NIF: 25392050G)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE ESPAÑA

INDICE DE CONTENIDOS

1.- Datos objeto de valoración
2.- Petición que se hace al informante
3.- Capacidad y competencia profesional
4.- Compatibilidad
5.- Criterios de valoración
6.- Manifestación a efectos judiciales
7.- Definiciones
8.- Principios de la tasación
9.- Selección y ponderación de testigos
10.- Plano catastral
11.- Cuadro de testigos de inmuebles
12.- Valoración de mercado
13.- Información de mercado y zona
14.- Fotografías
15.- Ficha catastral

COLEGIO OF. DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE VALENCIA

Reconocimiento firma Colegiado nº1134
9 de marzo de 2026

Firmado digitalmente por 20433620Y ALFREDO ANTONIO CANO (R: Q4675004H)
Fecha: 2026.03.09 14:20:35 +01'00'

FIRMADO por: ANA MARIA ESTEVE FABREGAT (NIF: 25392050G)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE ESPAÑA

1.- DATOS OBJETO DE VALORACIÓN

Referencia catastral: 9502524YJ2790B0010MP

Tipo de inmueble: VIVIENDA

Altura: 4

Superficie construida con PPZC: 73m^2

Nº Baños y Aseos: 1

Año construcción/reforma: 1961

Antigüedad a efectos de cálculo: 65

Calidad de la construcción: SENCILLA

Ascensor: Si

Reforma:

Intensidad reforma:

COLEGIO OF. DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE VALENCIA

Reconocimiento firma Colegiado nº1134
9 de marzo de 2026

Firmado digitalmente por 20433620Y ALFREDO ANTONIO CANO (R: Q4675004H)
Fecha: 2026.03.09 14:20:53 +01'00'

FIRMADO por: ANA MARIA ESTEVE FABREGAT (NIF: 25392050G)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

FIRMADO

COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE ESPAÑA

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
VALENCIA Nº 4
PINTOR PEYRO 12

Fecha de Emisión: VEINTISÉIS DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTISÉIS
FINCA DE la sección tercera de Ruzafa Nº: 1587
CRU: 46052000040861

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA: **Vivienda** del cuarto piso alto de la izquierda mirando a la fachada, **puerta número OCHO.** Se compone de vestíbulo, comedor, cocina, cuarto de aseo y tres dormitorios. Tiene dos balcones recayentes a la fachada. Ocupa una superficie de setenta y tres metros y quince decímetros cuadrados. Se le asigna un porcentaje de valor en relación con el total del inmueble del siete por ciento; y forma parte del edificio en Valencia, **calle Aras de Alpuente, señalada con el número dos.**
- **Cancelada** la calificación de la finca descrita por el transcurso de su plazo legal de conformidad con el artículo 353 del Reglamento hipotecario.
Ref.Catastral: 9502524YJ2790B0010MP

Certificación eficiencia energética
Operación: Compraventa
Aportación certificado: Inscrito en Registro
Nivel de Calificación: F
Nº Registro: E2018VV057983
Fecha de caducidad:
Número de asiento: Inscripción 4ª

TITULARIDADES

LOS CONSORTES DON MARCOS LANTRUA PÉREZ, con N.I.F. 21.678.713-V **Y DOÑA MEGA ELCIRA PAULET PASTOR,** con C.I.F. Y7873710L en cuanto a 100,000000% (TOTALIDAD) EN PLENO DOMINIO con carácter ganancial. - Adquirida por APORTACION A SOCIEDAD CONYUGAL, en escritura otorgada en VALENCIA el 02/03/23 ante su Notario DON SANTIAGO JOSÉ MÉNDEZ UREÑA. **Tomo: , libro:** y **folio:**. - Inscripción 6ª. En la fecha dieciséis de enero del año dos mil veinticinco.

CARGAS

-ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO letra A a favor de la entidad **ARAS DE LOS OLMOS 2 CP** con C.I.F.: H97636542, para responder de un total de 5.238,79 euros de principal más 1.728,8 euros por intereses y costas.
Según resulta de mandamiento de fecha 04 de diciembre de 2024, dictado en VALENCIA, por JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 20,
Según consta en la Anotación letra A de fecha 13 de enero de 2025.

COLEGIO OF. DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE VALENCIA
Reconocimiento firma Colegiado nº1134
9 de marzo de 2026
Firmado digitalmente por 20433620Y ALFREDO ANTONIO CANO (R: Q4675004H)
Fecha: 2026.03.09 14:23:35 +01'00'
FIRMADO por: ANA MARIA ESTEVE FABREGAT (NIF: 25392050G)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

2.- PETICIÓN QUE SE HACE AL INFORMANTE

Se solicita de este perito, que previa la recogida de datos que estime oportuna y con visita al bien objeto de esta pericia realizado en diversas ocasiones, se determine el valor de mercado que le corresponde.

3.- CAPACIDAD Y COMPETENCIA PROFESIONAL

El profesional que suscribe este Dictamen, se encuentra capacitado para ello en virtud de su facultad expresamente reconocida por el Real Decreto 1294/2007, de 28 de septiembre; y reúne los requisitos en cuanto a experto en materia de su competencia inmobiliaria a los que, en su caso se refiere el art. 29 de la Ley 16/12/1.954 de Expropiación Forzosa, art. 135 de la Ley 58/2003 de 17 de diciembre, General Tributaria, y el art. 340 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil 7/1/2.000.

Referencia complementaria: Sentencia del Tribunal Económico administrativo de la Rioja de fecha 31/1/1.995. Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 4 de noviembre de 1.996 (Sala Tercera), Referencia 270.2 Tercero "…..Dado el

COLEGIO OF. DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE VALENCIA
Reconocimiento firma Colegiado nº1134
9 de marzo de 2026
Firmado digitalmente por 20433620Y ALFREDO ANTONIO CANO (R: Q4675004H)
Fecha: 2026.03.09 14:23:56 +01'00'
FIRMADO por: ANA MARIA ESTEVE FABREGAT (NIF: 25392050G)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

objeto de su profesión, los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria están en
condiciones adecuadas para emitir un parecer fundado sobre el precio de mercado de los bienes inmobiliarios….".

4.- COMPATIBILIDAD

Por este perito se declara que no existe incompatibilidad alguna en razón de interés o dependencia con los titulares afectados por los servicios que se propone a llevar a cabo, y que actuará con la mayor objetividad posible, tomando en consideración, tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes.

5.- CRITERIOS DE VALORACIÓN

Los criterios para el desarrollo del presente Dictamen se fundamentan, básicamente, en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales;

COLEGIO OF. DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE VALENCIA
Reconocimiento firma Colegiado nº1134
9 de marzo de 2026
Firmado digitalmente por 20433620Y ALFREDO ANTONIO CANO (R: Q4675004H)
Fecha: 2026.03.09 14:24:14 +01'00'
FIRMADO por: ANA MARIA ESTEVE FABREGAT (NIF: 25392050G)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

Ley de 16 de diciembre de 1.954 y reglamento de 26 de abril de 1.957 de Expropiación Forzosa; orden Eco y el contenido de las normas urbanísticas, la consideración a los usos y costumbres o leyes del mercado que fueran de aplicación.

6.- MANIFESTACION A EFECTOS JUDICIALES

Conforme a los previsto en el ART. 335 Nº 2 de la Ley 1/2000, de 8 de enero del 2000, de Enjuiciamiento Civil, el perito dictaminador manifiesta, bajo juramento o promesa de decir la verdad, que ha actuado y, en su caso actuará con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pudiera favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y que conoce las sanciones penales en la que pudiera incurrir, si incumpliere su deber como perito.

7.- DEFINICIONES

Valor de mercado es el precio al que podría venderse el inmueble, entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la valoración, en el supuesto de que

COLEGIO OF. DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE VALENCIA
Reconocimiento firma Colegiado nº1134
9 de marzo de 2026

Firmado digitalmente por 20433620Y ALFREDO ANTONIO CANO (R: Q4675004H)
Fecha: 2026.03.09 14:24:31 +01'00'

FIRMADO por: ANA MARIA ESTEVE FABREGAT (NIF: 25392050G)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta, considerando:

a) Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajena a la causa del contrato.

b) Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.

c) Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de la tasación.

d) Que ni los impuestos ni los gastos de comercialización están incluidos en el precio.

Firmado digitalmente por 20433620Y ALFREDO ANTONIO CANO (R: Q4675004H)
Fecha: 2026.03.09 14:24:50 +01'00'

FIRMADO por: ANA MARIA ESTEVE FABREGAT (NIF: 25392050G)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

Para el cálculo del valor de mercado se multiplicara la superficie computable por el valor unitario de mercado resultante, entendiendo:

a) Que la superficie computable, es la superficie construida con partes comunes, definida como la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio.

b) Que el valor de mercado unitario resultante se obtiene a través de comparables, que son inmuebles considerados similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin.

La homogeneización de precios de inmuebles comparables es un procedimiento por el cual, se analizan las características del inmueble que se valora en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa unitario homogeneizada

COLEGIO OF. DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE VALENCIA
Reconocimiento firma Colegiado nº1134
9 de marzo de 2026

Firmado digitalmente por 20433620Y ALFREDO ANTONIO CANO (R: Q4675004H)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Ref:AEAT/AEAT041SPUESTO 1/37199/181220251128000, serialNumber=IDCES-20433620Y, givenName=ALFREDO ANTONIO, sn=CANO BOTELLA, cn=20433620Y ALFREDO ANTONIO CANO (R: Q4675004H), 2.5.4.97=VATES-Q4675004H, o=COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE VALENCIA, c=ES
Fecha: 2026.03.09 16:01:50 +01'00'

FIRMADO por: ANA MARIA ESTEVE FABREGAT (NIF: 25392050G)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

para aquél.

La Vida útil de un inmueble es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral y será residual si se calcula desde la fecha de la valoración.

8.- PRINCIPIOS DE LA TASACIÓN

La presente tasación se fundamentará en los siguientes principios:

a) Principio de anticipación, según el cual el valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica en función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.

b) Principio de finalidad según el cual la finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a

COLEGIO OF. DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE VALENCIA
Reconocimiento firma Colegiado nº1134
9 de marzo de 2026
Firmado digitalmente por 20433620Y ALFREDO ANTONIO CANO (R: Q4675004H) Fecha: 2026.03.09 14:25:13 +01'00'

FIRMADO por: ANA MARIA ESTEVE FABREGAT (NIF: 25392050G)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

seguir. Los criterios y métodos de valoración utilizados serán coherentes con la finalidad de la valoración.

c) Principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.

d) Principio de probabilidad, según el cual ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables.

e) Principio de proporcionalidad, según el cual los informes de tasación se elaborarán con la amplitud adecuada teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de valoración, así como su singularidad en el mercado.

f) Principio de prudencia, según el cual, ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se

COLEGIO OF. DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE VALENCIA
Reconocimiento firma Colegiado nº1134
9 de marzo de 2026
Firmado digitalmente por 20433620Y ALFREDO ANTONIO CANO (R: Q4675004H) Fecha: 2026.03.09 14:25:32 +01'00'
FIRMADO por: ANA MARIA ESTEVE FABREGAT (NIF: 25392050G)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación. Este principio será de aplicación obligatoria cuando el valor de tasación se utilice para alguna de las finalidades señaladas en el artículo 2.a), b) y d) de esta Orden.

g) Principio de sustitución, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél.

h) Principio de temporalidad, según el cual el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.

i) Principio de transparencia, según el cual el informe de valoración de un inmueble deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar las hipótesis y documentación utilizadas.

j) Principio del valor residual, según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.

COLEGIO OF. DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE VALENCIA
Reconocimiento firma Colegiado nº1134
9 de marzo de 2026

Firmado digitalmente por 20433620Y ALFREDO ANTONIO CAÑO (R: Q4675004H)
Fecha: 2026.03.09 14:25:51 +01'00'

FIRMADO por: ANA MARIA ESTEVE FABREGAT (NIF: 25392050G)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

9.- SELECCIÓN Y PONDERACIÓN DE TESTIGOS

Sobre la base de las variables analizadas anteriormente, se plantea la ponderación de los precios unitarios por metros cuadrado de los testigos propuestos, tomando como índice "1" para el local a valorar. Un índice de ponderación inferior supone que el local a valorar es inferior, en cuanto a su valor, al testigo utilizado y a la inversa.

En los testigos seleccionados, no se ha constatado la altura de los mismos por hacer cumplir la Ley de Protección de Datos.

COLEGIO OF. DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE VALENCIA
Reconocimiento firma Colegiado nº1134
9 de marzo de 2026

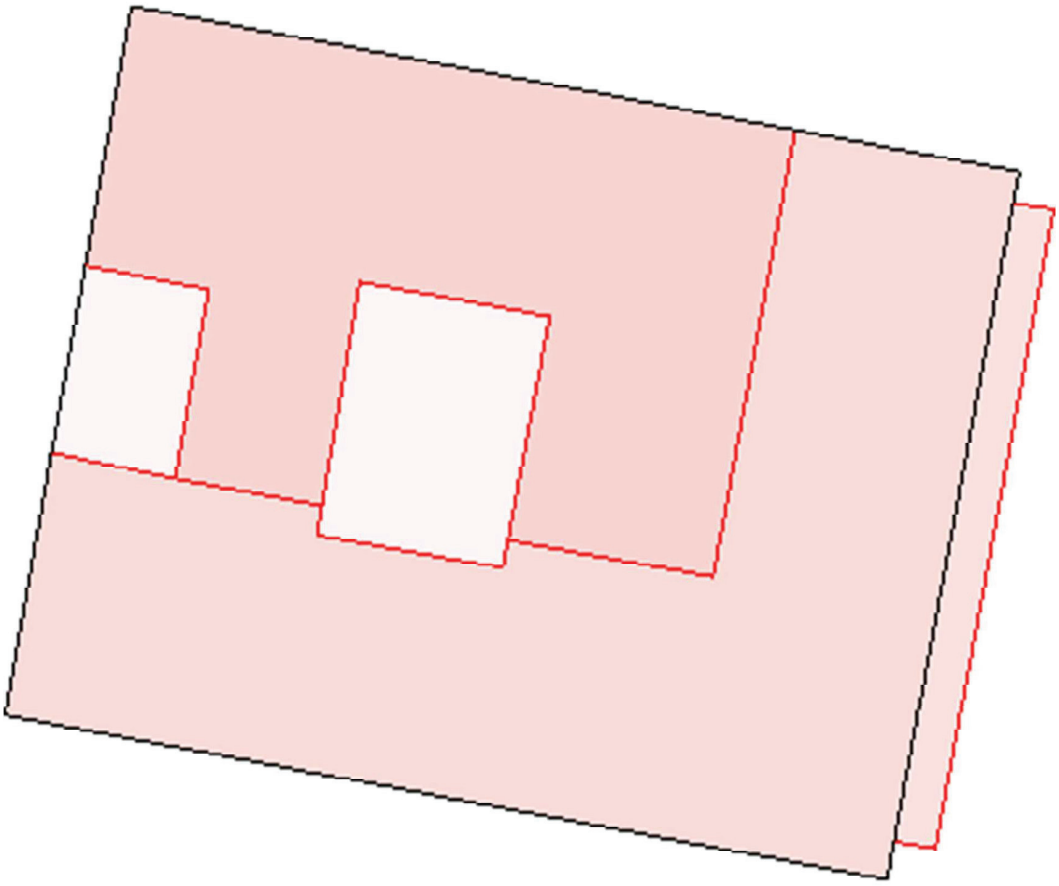
Firmado digitalmente por 20433620Y ALFREDO ANTONIO CANO (R: Q4675004H)
Fecha: 2026.03.09 14:27:37 +01'00'

FIRMADO por: ANA MARIA ESTEVE FABREGAT (NIF: 25392050G)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

FIRMADO

COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE ESPAÑA

10.- PLANO CATASTRAL



COLEGIO OF. DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE VALENCIA

Reconocimiento firma Colegiado nº1134
9 de marzo de 2026

Firmado digitalmente por 20433620Y ALFREDO ANTONIO CANO (R: Q4675004H)
Fecha: 2026.03.09 14:27:58 +01'00'

FIRMADO por: ANA MARIA ESTEVE FABREGAT (NIF: 25392050G)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

11.- CUADRO DE TESTIGOS DE INMUEBLES:

Referencia	Precio/m²	Coeficiente	Precio unitario Homogen.
calle Baja del Mar	2.518,99	0.81	2.040,54
Zona Centro	2.608,70	0.87	2.266,26
Calle Parc de Natzaret	1.778,95	0.81	1.438,60
calle Guitarrista Tárrega	2.357,14	1	2.349,83
calle Baja del Mar	2.527,47	0.68	1.714,86
Calle Alta del Mar	1.177,78	0.68	795,08
Calle Parc de Natzaret	2.223,53	0.92	2.044,35
calle Francisco Falcons	2.240,00	0.87	1.958,19

En aplicación de la LOPD se ha obviado la altura de las viviendas usadas de testigo.

12.- VALORACIÓN DE MERCADO

Valor Unitario anejos por m2: 1.095,58 €/m^2
Superficie Construida anejos: m^2
Valor de los anejos: 0,00 €

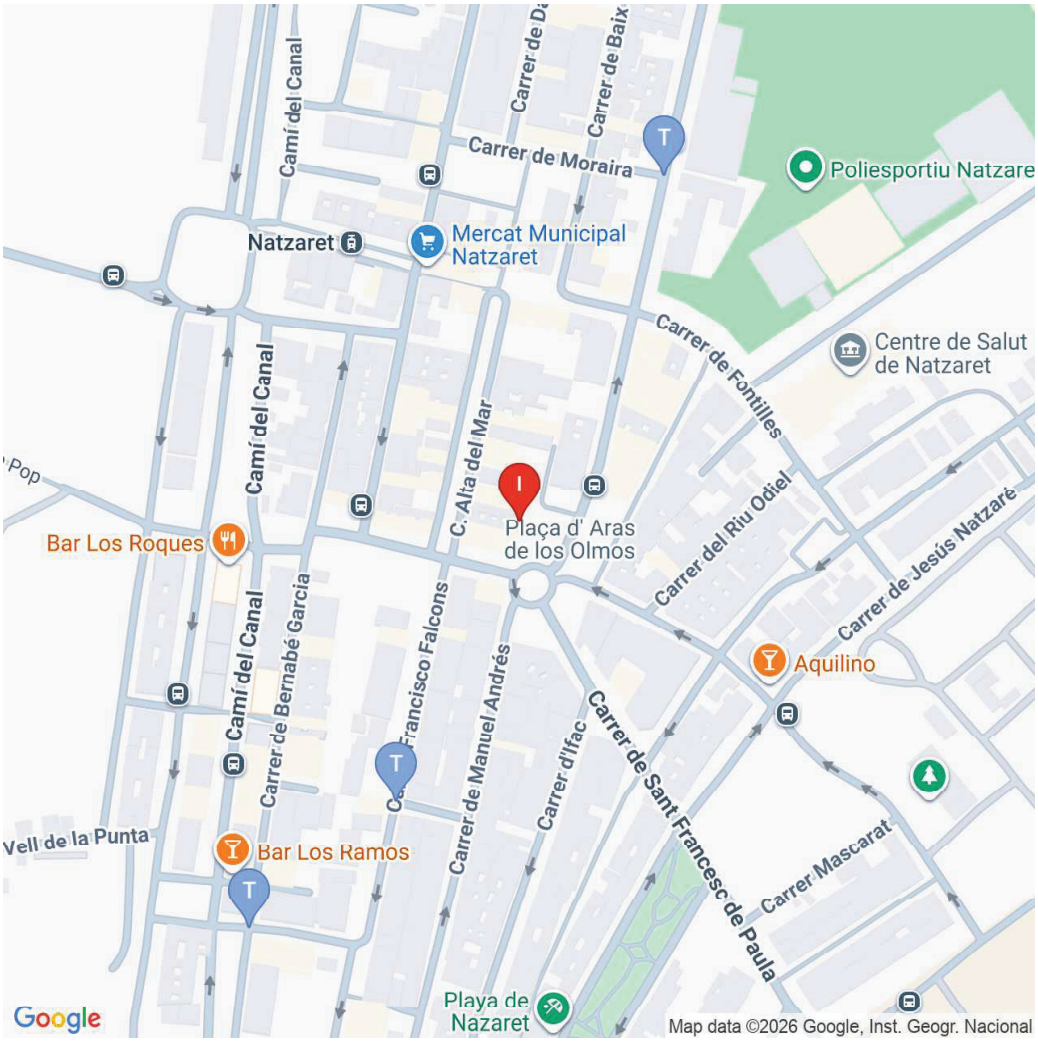
Valor Unitario por m2: 1.825,96€/m^2
Superficie Construida con PPZC: 73m^2
Valor del inmueble: 133.295,30€

Valor total: 133.295,30 €

COLEGIO OF. DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE VALENCIA
Reconocimiento firma Colegiado nº1134
9 de marzo de 2026
Firmado digitalmente por 20433620Y ALFREDO ANTONIO CANO (R: Q4675004H)
Fecha: 2026.03.09 14:28:19 +01'00'
FIRMADO por: ANA MARIA ESTEVE FABREGAT (NIF: 25392050G)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE ESPAÑA

13.- INFORMACIÓN DE MERCADO Y ZONA



COLEGIO OF. DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE VALENCIA
Reconocimiento firma Colegiado nº1134
9 de marzo de 2026

Firmado digitalmente por 20433620Y ALFREDO ANTONIO CANO (R: Q4675004H)
Fecha: 2026.03.09 14:28:41 +01'00'

FIRMADO por: ANA MARIA ESTEVE FABREGAT (NIF: 25392050G)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

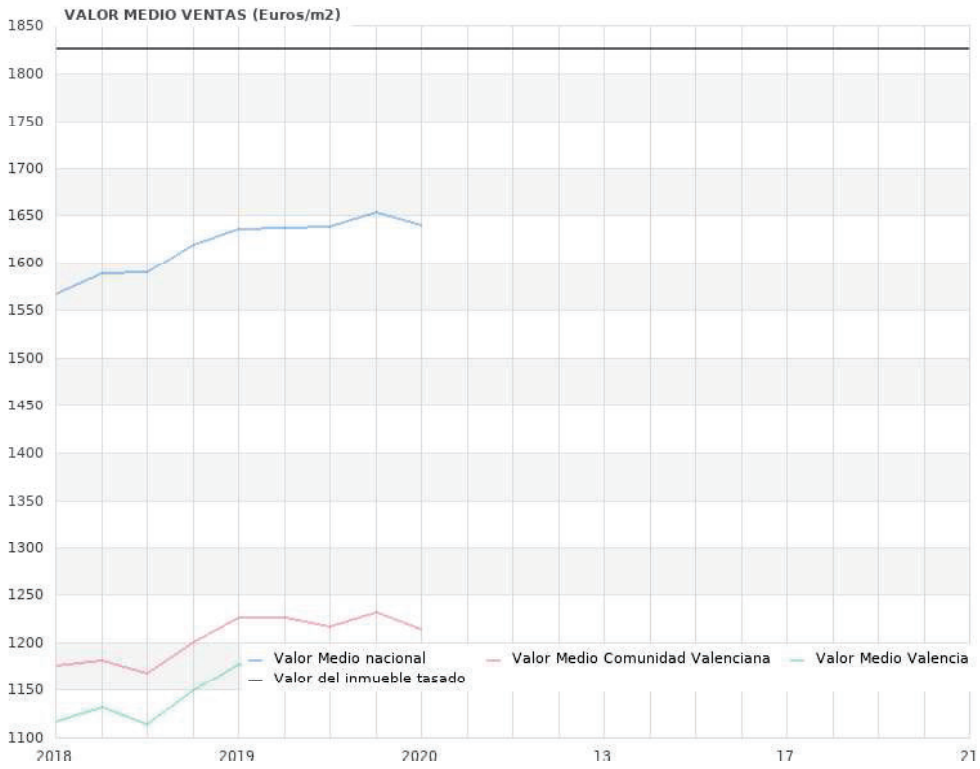
Nazaret es un barrio costero del distrito de Poblados Marítimos en el sureste de Valencia, históricamente obrero y de pescadores, con cerca de 7.000 habitantes. Barrio tradicional de clase trabajadora, con viviendas de baja altura y bloques antiguos, muchos sin ascensor, aunque se perfila como una zona de renovación urbanística.

Transporte público en Nazaret:
Metrovalencia (L10): Conecta Nazaret con el centro de la ciudad (estación Alacant) de forma rápida.
Autobuses EMT:
Línea 30: Natzaret - Hospital Clínic.
Línea 95: Jardín del Turia - Ciudad de las Artes y las Ciencias.
Línea 4: Port/Natzaret - Plaça de l'Ajuntament.
Línea 15: Pinedo - Plaça de l'Ajuntament.
Línea N8: Nocturno, Estació del Nord - Natzaret.

COLEGIO OF. DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE VALENCIA
Reconocimiento firma Colegiado nº1134
9 de marzo de 2026

Firmado digitalmente por 20433620Y ALFREDO ANTONIO CANO (R: Q4675004H)
Fecha: 2026.03.09 14:29:07 +01'00'

FIRMADO por: ANA MARIA ESTEVE FABREGAT (NIF: 25392050G)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.



Fuente: Ministerio de Fomento

COLEGIO OF. DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE VALENCIA

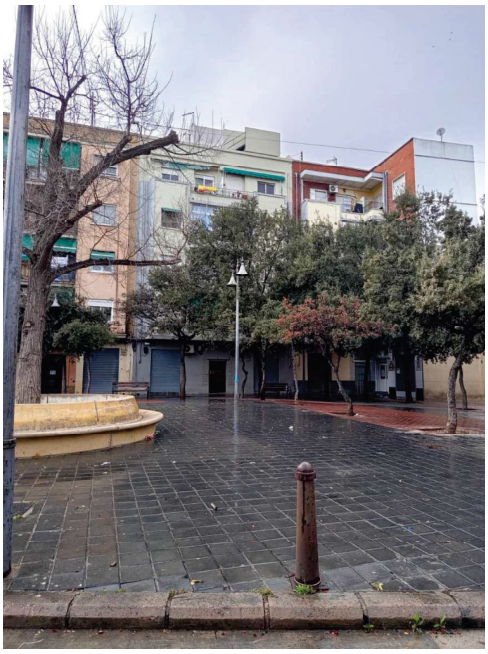
Reconocimiento firma Colegiado nº1134
9 de marzo de 2026

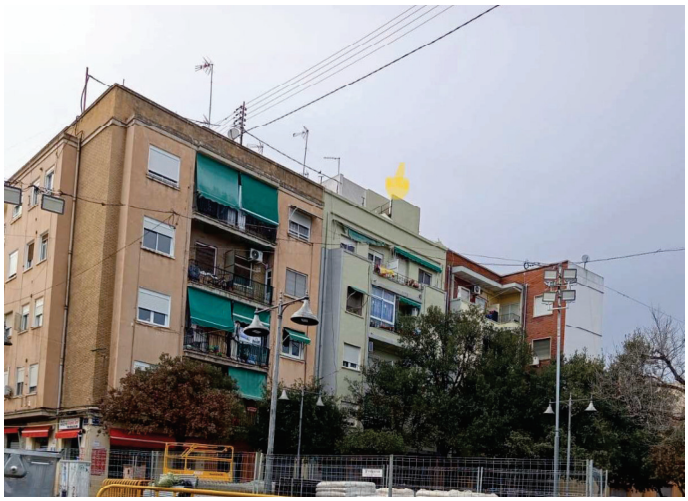
Firmado digitalmente por 20433620Y ALFREDO ANTONIO CANO (R: Q4675004H)
Fecha: 2026.03.09 14:29:29 +01'00'

FIRMADO por: ANA MARIA ESTEVE FABREGAT (NIF: 25392050G)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

FIRMADO por: ANA MARIA ESTEVE FABREGAT (NIF: 25392050G)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

14.- FOTOGRAFIAS









COLEGIO OF. DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE VALENCIA
Reconocimiento firma Colegiado nº1134
9 de marzo de 2026
Firmado digitalmente por 20433620Y ALFREDO ANTONIO CANO (R: Q4675004H) Fecha: 2026.03.09 14:29:54 +01'00'

COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE ESPAÑA

5.- FICHA CATASTRAL DE LA VIVIENDA

Dirección: PZ ARAS DE LOS OLMOS 2 Es:1 Pl:04 Pt:08 46024 VALENCIA (VALENCIA)

Clase: Urbano

Uso: Residencial

Superficie construida con PPZC: 73.00m^2

Coeficiente de participación: 7,000000

Antiguedad: 1961

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	No	04	08	69
ELEMENTOS COMUNES	No	No	No	4

COLEGIO OF. DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE VALENCIA

Reconocimiento firma Colegiado nº1134
9 de marzo de 2026

Firmado digitalmente por 20433620Y ALFREDO ANTONIO CANO (R: Q4675004H)
Fecha: 2026.03.09 14:30:17 +01'00'

FIRMADO por: ANA MARIA ESTEVE FABREGAT (NIF: 25392050G)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE ESPAÑA

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9502524YJ2790B0010MP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PZ ARAS DE LOS OLMOS 2 Es:1 Pl:04 Pt:08
46024 VALENCIA [VALENCIA]

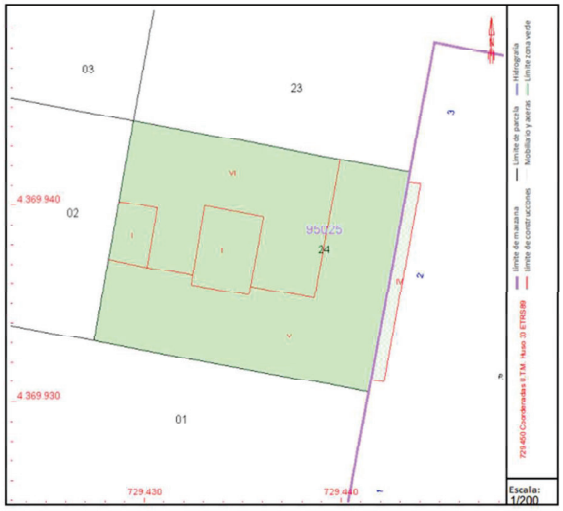
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 73 m2
Año construcción: 1961

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	/04/08	69
Elementos comunes		4

PARCELA

Superficie gráfica: 162 m2
Participación del inmueble: 7,00 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]



COLEGIO OF. DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE VALENCIA

Reconocimiento firma Colegiado nº1134
9 de marzo de 2026

Firmado digitalmente por 20433620Y ALFREDO ANTONIO CANO (R: Q4675004H)
Fecha: 2026.03.09 14:30:42 +01'00'

FIRMADO por: ANA MARIA ESTEVE FABREGAT (NIF: 25392050G)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE ESPAÑA

Esto es lo que el informante entiende y expone según su leal saber y entender, y lo firmo en el lugar y fecha arriba indicados.

Fdo: Ana Mª Esteve Fabregat

Nº Colegiado: 1134

Firmado digitalmente por 20433620Y ALFREDO ANTONIO CANO (R: Q4675004H)
Fecha: 2026.03.09 14:31:11 +01'00'

COLEGIO OF. DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE VALENCIA

Reconocimiento firma Colegiado nº1134
9 de marzo de 2026

FIRMADO por: ANA MARIA ESTEVE FABREGAT (NIF: 25392050G)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

CERTIFICACIÓN COLEGIAL DE FIRMA Nº14/2026

Expedida al amparo del artículo 4.f) de los Estatutos del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Valencia (Aprobados por Resolución de 16 de diciembre de 2002, de la Secretaría General de la Consellería de Justicia y Administraciones Públicas), sobre el dictamen pericial precedente, emitido por, **Dª ANA Mª ESTEVE FABREGAT,** Agente de la Propiedad Inmobiliaria, colegiado **número 1134** y redactado en **22 hojas V.14/2026.** La presente diligencia se expide a los efectos de acreditación de firma, colegiación y habilitación profesional en la fecha de la presente certificación, según la Disposición Derogatoria Única, del Real Decreto 1294/2007 de 28 de septiembre.

Valencia, a 9 de marzo de 2026.

EL SECRETARIO

Fdo.: José María Martí Lledó

Firmado digitalmente por 20433620Y ALFREDO ANTONIO CANO (R: Q4675004H)
Fecha: 2026.03.09 14:31:42 +01'00'

C O A P I V A L E N C I A