

RESUMEN DE TASACIÓN

5 Abierta Bloque de 4 plantas sobre rasante , en proyecto (Viviendas: 19; Garajes: 38; Trasteros: 19; terrazas/piscina/solarium: 19)

Nombre del Solicitante:	[REDACTED]
N.I.F./C.I.F.º:	[REDACTED]
Tipo de Inmueble:	EDIFICIO DE OTROS ANEXOS y VIVIENDAS
Situación inmueble:	Urbanización FINCA CORTESÍN, SECTOR UR-10B "FINCA CORTESÍN" PARCELA 74, en el municipio de Casares, provincia de MALAGA (29690)
Tasador:	[REDACTED]



FOTOGRAFÍA

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR HIPOTECARIO

- MÉTODO RESIDUAL PARA EL VALOR DEL SOLAR
- MÉTODO DE COMPARACIÓN
- MÉTODO DEL COSTE

VALOR DE TASACIÓN

14.203.313,67 Euros

VALOR HIPOTECARIO

14.203.313,67 Euros

El Valor Hipotecario corresponde al Coste Reposición Bruto Actual

VALOR HIPOTECARIO en la hipótesis de inmueble terminado

39.827.939,74 Euros

El Valor Hipotecario en la hipótesis de inmueble terminado corresponde a la suma de los Valores calculados según los métodos utilizados de cada uno de los elementos valorados para la misma hipótesis anterior.

ADVERTENCIAS:

Finca: 10808 . Los datos registrales corresponden al terreno y no se ha dispuesto de la Declaración de Obra Nueva. Se deberá realizar inscripción registral del inmueble valorado en los términos del presente informe.
Para la finca : 10808 existen discrepancias entre la superficie comprobada del inmueble y la registral y/o catastral.
No se ha dispuesto de licencia de obra
No se ha aportado Póliza de Seguro Decenal ni los documentos emitidos por el OCT. Se desconoce si existe Reserva Técnica.
Existen discrepancias entre la descripción catastral y la realidad física actual del inmueble, se aconseja proceder a su rectificación.
En la documentación registral aportada no consta inscrita la/s referencia/s catastral/es, se recomienda su inscripción o coordinación.

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 30-04-2025.

Registro de la propiedad: MANILVA número 1

Sección:

Ud. Reg. 10808

La Unidad Registral antedicha corresponde al terreno.

Superficies de la Unidad Registral:

Las superficies que figuran en los Datos Registrales coinciden con las comprobadas.

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	10.722,00 m ²	7.864,93 m ²	F

Parcela 74 del sector UR-10B, sobre la que se construirá el proyecto aportado valorado.

Referencia Catastral 1: 1310301UF0311S0001MK

IDUFIR: 29040000315464

F - Las superficies se han comprobado sobre plano parcelario.

Situación de Ocupación: Sin ocupante

Situación legal: Libre

Comprobaciones: - Consulta a la documentación del Planeamiento

Resultado Comprobaciones Urbanísticas Cumple Normativa

Tipología: 5 Abierta Bloque de 4 plantas sobre rasante , en proyecto (Viviendas: 19; Garajes: 38; Trasteros: 19; terrazas/piscina/solarium: 19)

Usos valorados Viviendas: 19; Garajes: 38; Trasteros: 19; terrazas/piscina/solarium: 19

Estado del Inmueble: EN PROYECTO

Tiempo estimado para la finalización 20 meses **Coste de la obra pendiente de ejecutar:** 15.264.978,60 Euros
de las obras:

Fecha estimada de inicio de las obras 01-10-2025

Fecha estimada de finalización de las obras 01-03-2028

	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ² Const.	Dep. %	CRN.U. Euros/m ² Const.	VM. Unitario Euros/m ² Const.	VM.Total Euros
VIVIENDAS	5.175,50	2.629,45	1.768,92	0,00	4.805,22	6.793,74	35.161.000,00
GARAJES SOBRE RASANTE	1.140,00	1,34	424,73	0,00	523,76	583,46	665.150,00
O.D.A. SOBRE RASANTE	5.283,32	0,00	590,87	0,00	726,77	726,77	3.839.758,50
O.D.A. BAJO RASANTE	246,98	0,00	533,37	0,00	656,05	656,05	162.031,24

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO

C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO

CRN.U. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO

VM. Unitario -> VALOR DE MERCADO UNITARIO

VM.Total -> VALOR DE MERCADO TOTAL

OTROS GASTOS NECESARIOS: 23,00 % **COEF. DE CORRECCIÓN PARA EL C.C:** 1,0000

NO INCLUYE GASTOS FINANCIEROS NI DE COMERCIALIZACIÓN

VALOR DEL SOLAR 13.610.246,08 Euros

PORCENTAJE APROXIMADO DE OBRA REALIZADA: 0,00 %

(Relación Coste de construcción actual / Coste construcción a nuevo)

PORCENTAJE APROXIMADO DE COSTE DE REPOSICIÓN REALIZADO: 48,20 %

(Relación Coste de reposición actual / Coste de reposición a nuevo)