

GESVALT Sociedad de Tasación S.A. inscrita en el registro especial de sociedades de tasación del
Banco de España con el nº 4455 el día 27 de mayo de 1994

CERTIFICADO DE TASACION

[Redacted] en calidad de Tasador de GESVALT
Sociedad de Tasación S.A., ha realizado con fecha 03/03/2026 el informe de tasación con el nº de
expediente abajo indicado.

La visita se ha realizado con fecha 19 de Febrero de 2026 [Redacted] y los
datos del inmueble son:

Tipo de inmueble tasado: PROYECTO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA
EN SUELO NO URBANIZABLE

Situación del inmueble: Paraje PUNTIRO- POLIGONO 34 PARCELA 224, Nº S/N de Palma
de Mallorca (Baleares) 07199

Estado del inmueble: En Construcción

Situación de ocupación: Sin ocupante

Entidad financiera:

Solicitante: [Redacted]

NIF/CIF: [Redacted]

Domicilio solicitante: /Esglesia.NR 14 - PL - PT - 07420 - Baleares (POBLA (SA))

Datos registrales: Registro de la Propiedad nº 9 de PALMA DE MALLORCA

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Titulo: Pleno Dominio

USO	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción/Sección
Vivienda unifamiliar aislada	848	6486	0	43501	3 / 8

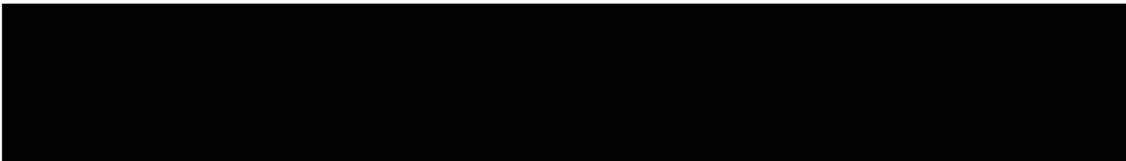
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO

DENOMINACIÓN	C.R.U
Vivienda unifamiliar aislada	07031000378649

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Vivienda unifamiliar aislada	07040A0/3400224/0000/RH

CERTIFICADO



REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
FR 43501	07040A0/3400224/0000/RH

La Finalidad de la tasación es Garantía Hipotecaria

La presente tasación se ha realizado de acuerdo con los requisitos 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, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003. modificada por la EHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008, de 28 de febrero y RD 1060/2015, de 20 de noviembre y ECM/599/2025 de 10 de junio de 2025.

VALOR TASACION - HIPOTECARIO ESTADO ACTUAL: 393.602,61 €

VALOR HIPOTESIS EDIFICIO TERMINADO: 5.260.386,12 €

VALOR DE REEMPLAZAMIENTO ACTUAL (€)

USO CONSIDERADO	SUELO	COSTE CONSTRUCC.	GASTOS NECESAR.	VALOR REPOSIC. ACTUAL	% OBRA EJECUTADA
Vivienda unifamiliar aislada	393.602,61	---	---	393.602,61	0,000

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	V.R.A	M. COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO EA (ECO/805/2003)
43501	Vivienda unifamiliar aislada	393.602,61	2.729.561,01	5.260.386,12	393.602,61	---

FINCA	USO CONSIDERADO	SEGURO EA (RD 716/2009)	CONSTRUCC A NUEVO	SEGURO (H.E.T) (RD 716/2009)	SEGURO (H.E.T) (ECO/805/2003)
43501	Vivienda unifamiliar aislada	---	2.335.958,40	4.866.783,51	2.335.958,40

FINCA	USO CONSIDERADO	S.UTIL.C	S.ADOPTADA	METODO	VALOR
43501	Vivienda unifamiliar aislada	506 m²	638,24 m²	C	393.602,61 €

Año de construcción aproximado: 2026

Año de reforma aproximado: ---

Métodos utilizados para calcular el valor de Tasación-Hipotecario:

Método del Coste (C)

Seguro coste de construcción a nuevo . . . 2.335.958,40 €

VALOR DE SEGURO (RD 716/2009) . . . 0

VALOR DE SEGURO (ECO/805/2003) . . . 0

CONDICIONANTES

No existen.

ADVERTENCIAS GENERALES

[[DPO6][A1]] Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de Certificación de Obra emitida por la Dirección Facultativa correspondiente al estado de la obra en la fecha de visita, por lo que la estimación de los porcentajes ejecutados se ha llevado a cabo únicamente a partir de la inspección ocular.

[[DPO7][A1]] Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de contrato de ejecución de obra.

[[DPO8][A1]] Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de presupuesto de contrata. Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de presupuesto de contrata ni contrato de ejecución de obra suscrito por la propiedad y el promotor, por lo que se ha adoptado el presupuesto de proyecto, mayorándolo para adaptarlo a los costos de construcción acordes a la tipología y ubicación del inmueble. Por este motivo, los porcentajes de los diferentes capítulos reflejados en el presente informe han sido obtenidos del Presupuesto de Ejecución Material del proyecto facilitado; advirtiéndose expresamente que al ejecutarse la obra con un determinado presupuesto de contrata, podrían no coincidir los porcentajes de la obra ejecutada produciéndose un desfase en las distintas certificaciones de obra.

[[ODC9][A1]] Se ADVIERTE que no se ha aportado el certificado de eficiencia energética, conforme a lo exigido por la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, y sus posteriores modificaciones mediante la Orden EHA 3011/2007, de 4 de Octubre, y la Orden ECM/599/2025, de 10 de Junio. Se ADVIERTE que no se ha aportado el certificado de eficiencia energética, conforme a lo exigido por la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, y sus posteriores modificaciones mediante la Orden EHA 3011/2007, de 4 de Octubre, y la Orden ECM/599/2025, de 10 de Junio.

Según el Artículo 8.1 de la ECM/599 /2025, el certificado ha de estar debidamente registrado. Se ha dispuesto de Certificado de Eficiencia Energética, dicho documento que se adjunta NO está registrado al tratarse de un proyecto.

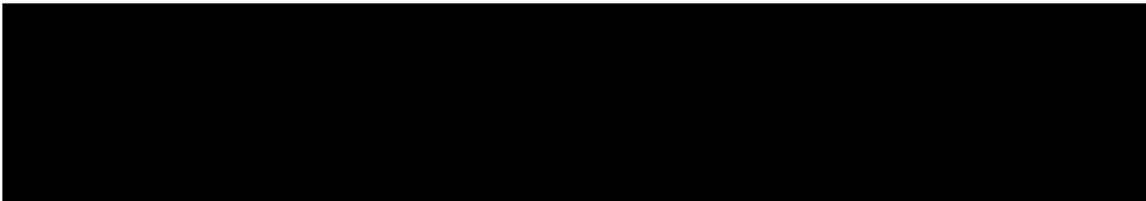
[[ADV51][A1]]. Se ADVIERTE que en la documentación registral utilizada para la redacción del presente informe de tasación, se reflejan cargas que gravan la finca valorada. Del valor obtenido no se ha deducido ninguna cantidad debido a esta carga.

Se ADVIERTE que no se ha dispuesto del Proyecto Básico original, habiéndose efectuado la valoración sobre la base de una modificación del proyecto inicial, la cual incorpora la información técnica suficiente para su correcta realización.

Se ADVIERTE que el valor de tasación, correspondiente al valor del suelo, se ha determinado tomando como referencia valores de suelos rústicos que disponen de licencia de obras.

Se ADVIERTE que el inmueble tasado se ha valorado en función de lo expuesto en el proyecto de modificación visado aportado y licencia concedida. Cualquier modificación que se realice en las superficies, calidades constructivas u otras características consideradas, puede conllevar la alteración del valor hipótesis edificio terminado (H.E.T.) adoptado.

Se ADVIERTE que el Valor de Tasación adoptado en la Hipótesis de Edificio Terminado (H.E.T.) se adoptará cuando concurren las siguientes circunstancias; Finalización de las obras según proyecto aportado; Obtención de Certificado Final de Obras visado por Colegios Profesionales; aportación de Licencia de Primera Ocupación; Inscripción en el Registro de la Declaración de Obra Nueva Terminada. La ausencia de cualquiera de estos documentos supondrá para certificar el valor HET en el informe de valoración final de obra la imposición de un condicionante al respecto.



ADVERTENCIAS GENERALES

Se ADVIERTE que según lo dispuesto en la modificación de la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación; la garantía contra daños materiales no será exigible en el supuesto de autopromotor individual, pero en el caso de transmisiones intervivos dentro del plazo fijado por la Ley, quedará obligado a la contratación de la garantía a que se refiere la misma por el tiempo que reste hasta completar los 10 años, salvo que el autopromotor, que deberá acreditar haber utilizado la vivienda, fuese expresamente exonerado por el adquiriente en la constitución de la misma.

OBSERVACIONES

El profesional firmante del presente informe manifiesta, bajo su responsabilidad, que no concurre conflicto de interés con la emisión de la presente tasación, garantizando así la objetividad, imparcialidad e independencia en la valoración. Asimismo, declara estar debidamente cualificado y disponer 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.

GESVALT Sociedad de Tasación S.A., no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del valor de tasación habría que deducir, en su caso, las posibles cargas y gravámenes que no estén contempladas en este informe.

Fecha de emisión del informe 03/03/2026

