

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Jose Antonio Hernández Calvín, en calidad de Director General de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: MA-02607/23- 3 de fecha 13-04-2026 realizada por [REDACTED] tras visita del inmueble el día 13-04-2026. Fecha de Caducidad: 12-10-2026

CERTIFICA:

La vivienda descrita en el informe, situada en Urbanización Finca Cortesin, sector UR 9, parcela nº 37, Planta 0, en el municipio de Casares, provincia de MALAGA (29690) tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: EN PROYECTO
Situación de Ocupación: Sin ocupante
Nombre del Solicitante: GAZAR INVERSIONES S.L.
N.I.F./C.I.F.nº: B95196143

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es determinar el valor hipotecario del bien inmueble que ha de servir de garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios emitidos por las entidades de crédito con sujeción a lo dispuesto en el Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados y otros.

La finalidad de la presente tasación está incluida en el ámbito de aplicación 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. La tasación se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la misma.

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR HIPOTECARIO

- MÉTODO DE COMPARACIÓN

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Coste de Reposición Bruto en la hipótesis de inmueble terminado	4.264.994,49 Euros
Coste de Reposición Bruto Actual	1.618.500,51 Euros
Valor por comparación en la hipótesis de inmueble terminado	5.763.502,16 Euros

Estos valores corresponden a la suma de los valores de los elementos calculados por cada método.

VALOR DE TASACIÓN

1.618.500,51 Euros

VALOR HIPOTECARIO

1.618.500,51 Euros

El Valor Hipotecario corresponde al Coste Reposición Bruto Actual

VALOR HIPOTECARIO en la hipótesis de inmueble terminado

5.763.502,16 Euros

El Valor Hipotecario en la hipótesis de inmueble terminado corresponde a la suma de los Valores por comparación de cada uno de los elementos valorados para la misma hipótesis anterior.

ADVERTENCIAS:

Finca: 10252. 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. No se ha aportado Póliza de Seguro Decenal ni los documentos emitidos por el OCT. Se desconoce si existe Reserva Técnica.

Se ha dispuesto de certificado de eficiencia energética sin registrar y no se aporta copia de la solicitud de registro.

Durante la visita al inmueble no se apreciaron signos evidentes de ocupación.

CERTIFICADO DE TASACIÓN

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Registro de la propiedad: MANILVA número 1

Sección:

Ud. Reg.	C.L.	S.R.		Superficies Valoradas				
				Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
10252	L.	A.	Útil			664,75	664,75	B
			Construida sin P.P.Z.C.			790,60	790,60	B
			Construida			790,60	790,60	B
			Terreno	1.610,00	1.633,00	1.591,50	1.591,50	B
			Ocupación en Planta Baja			354,35	354,35	B

Referencia Catastral 1: 9908137UF0300N0001BS
IDUFIR: 29040000299740

C.L.- Comprobación de linderos.

L.- Los linderos descritos en la Documentación registral coinciden con los comprobados.

S.R.- Superficie Registral

A.- Alguna de las superf.de los datos registrales no coincide con la comprobada

F.D.C.-Forma De Comprobar

B - Las superficies se han comprobado sobre plano aportado por la propiedad CON medidas puntuales de comprobación 'in situ'.

Superficie adoptada del terreno: 1.591,50 m²

VALOR HIPOTECARIO HIPÓTESIS INMUEBLE TERMINADO

S.Útil	S.Const.	Valor Hip. Inmb. Ter.	Valor Hip. Inmb. Ter. Unitario	Valor por comparación	V.Tasación
m ²	m ²	Euros	Euros/m ²	Euros	Euros
10252	VIV1	P.0 (Planta 0)	Dormitorios 4 ; Baños 6 (EN PROYECTO)		
664,75	790,60	5.763.502,16	8.670,18	5.763.502,16	1.618.500,51
Ocupación en planta baja: 354,35 m ²					
Superficie Parcela: 1.591,50 m ²					
V.Seguro a efecto de asegurar el CC a nuevo: (Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003) 2.852.223,91 Euros					
(2)V.Seguro según Art 10 del RD 716/2009: 4.350.731,58 Euros					
Superficie construida sin P.P.Z.C. (m ²) 790,60					
VM.Total 5.763.502,16 Euros					

Métodos y Valores

FINCA	ELEMENTO	MÉTODO V. TAS. MÉTODO V. TAS. HET		MÉTODO COSTE		MÉTODO COMPARACIÓN	
		Valor de Tasación (€)	Valor de Tasación HET(€)	Reemplaz. Actual (€)	Reemplaz. HET (€)	Comparación HET (€)	Comparación ajustado HET (€)
10252	VIV P.0	1.618.500,51	5.763.502,16	1.618.500,51	4.264.994,49	5.763.502,16	5.763.502,16
Total Finca 10252		1.618.500,51	5.763.502,16	1.618.500,51	4.264.994,49	5.763.502,16	5.763.502,16
Total		1.618.500,51	5.763.502,16	1.618.500,51	4.264.994,49	5.763.502,16	5.763.502,16

El Coste de Reposición de lo existente en la fecha de la tasación ascendía a 1.618.500,51 Euros

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:(Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003) 2.852.223,91 Euros

Valor a efectos de asegurar la pérdida de valor que se produciría en caso de destrucción total del inmueble: (Según Art 10 del RD 716/2009) 4.350.731,58 Euros

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Superficie utilizada para valorar: Útil

	Nº Elementos	Sup. m²	Valor Hip. Inmb. Ter. Euros
VIVIENDAS	1	664,75	5.763.502,16

Superficie utilizada para valorar: Útil

	SUPERFICIE ÚTIL (m²)	SUP. CONS. sin zonas comunes (m²)	SUPERFICIE ZONAS COMUNES (m²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	COEFICIENTE R	SUPERFICIE PARTE VALORADA (m²)
VIVIENDAS	664,75	790,60	0,00	790,60	1,18932	664,75

Superficie total: 664,75 m² 790,60 m² 790,60 m² 664,75 m²

Superficie de parcela: 1.591,50 m² Ocupación en planta baja: 354,35 (m²)

COEFICIENTE R Relación entre superficie construida y superficie útil.

TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 13 de Abril de 2026.

tinsa
by **ficcumin**
TASACIONES INMOBILIARIAS,
S.A.U.

