

## CERTIFICADO DE TASACIÓN

### IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

|                |   |                |       |
|----------------|---|----------------|-------|
| Valoración de: | SOLAR (SOL)   |                |       |
| Provincia:     | MALAGA  | Código Postal: | 29649 |
| Municipio:     | MIJAS   | Localidad:     | MIJAS |
| Dirección:     | URB. POLARSOL. PARCELAS MA-B Y MC C/ LOS ÁNGELES, SAN DIEGO Y SANTA BÁRBARA, nº S/N |                |       |

### FECHAS

|                               |            |                         |            |
|-------------------------------|------------|-------------------------|------------|
| Fecha de instrucción          | 29/04/2026 | Fecha emisión:          | 11/05/2026 |
| Fecha de visita e inspección: | 01/05/2026 | Fecha de certificación: | 11/05/2026 |
| Fecha de valoración:          | 11/05/2026 | Fecha de caducidad:     | 11/11/2026 |

### SOLICITANTE Y FINALIDAD

|                    |  |
|--------------------|--|
| Entidad mandataria | PARTICULAR   |
| Solicitante:       | URBANIA RESI DEVELOPMENTS I, S.A.  |
| Finalidad:         | 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 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, entre otras disposiciones. |

El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.

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.

### IDENTIFICACIÓN REGISTRAL

| DATOS IDENTIFICATIVOS Y REGISTRALES |               |            |      |       |       |       |     | DATOS CATASTRALES |       |                      |       |
|-------------------------------------|---------------|------------|------|-------|-------|-------|-----|-------------------|-------|----------------------|-------|
| ELEM                                | TITULAR       | REG. PROP. | TOMO | LIBRO | FOLIO | FINCA | SEC | IDUFIR/CRU        | CUOTA | REFERENCIA           | CUOTA |
| SOL                                 | REMISOL, S.A. | MIJAS Nº 2 | 2442 | 1646  | 31    | 98441 |     | 29044000968132    | 100   | 3522301UF5432S0001OH | 100   |
| SOL                                 | REMISOL, S.A. | MIJAS Nº 2 | 2442 | 1646  | 34    | 98443 |     | 29044000968149    | 100   | 3522302UF5432S0001KH | 100   |

### COMPROBACIONES

|   |    |   |    |
|---|----|---|----|
| Identificación física mediante inspección | si | Adecuación al planeamiento:             | si |
| Estado de Ocupación y uso:                | si | Cumplimiento Protección Arquitectónica: | si |
| Régimen de protección:                    | si | Verificación Registral:                 | si |

### RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

#### Renta:

No consta que el inmueble valorado se encuentre arrendado.

#### Protección:

No consta afección a régimen de protección.

### CUADRO DE VALORACIÓN

De acuerdo con las hipótesis de cálculo establecidas para el desarrollo de la operación inmobiliaria y por la aplicación del método consignado en el capítulo de valoración, se obtienen los siguientes datos:

| CUADRO DE VALORACION INDIVIDUALIZADA POR SUELO |           |                 |                    |                     |                   |                   |                |                |               |                |             |                             |
|--|-----------|-----------------|--------------------|---------------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|-------------|-----------------------------|
| Ref  | Finca     | Sup. Adop Suelo | Actualiz. Alquiler | Actualiz. Explotaci | Residual estatico | Residual dinamico | Reemplaza ACT. | Reemplaza HET. | Valor Compara | Valor Tasación | Valor Venta | V. Seguro (€)<br>*Recons RD |
|  | 98441     | 19.917,63       |                    |                     |                   |                   |                |                |               | 11.478.530,1   |             |                             |
| 1  | PAR. MA-B | 19.917,63       |                    |                     | 0,00              | 11.478.530,       |                |                |               | 11.478.530,1   |             |                             |
|  | 98443     | 5.465,45        |                    |                     |                   |                   |                |                |               | 10.723.978,0   |             |                             |
| 2  | PAR. MC   | 5.465,45        |                    |                     | 0,00              | 10.723.978,       |                |                |               | 10.723.978,0   |             |                             |
| TOTALES  |           | 25.383,08       |                    |                     | 0,00              |                   | 0,00           | 0,00           | 0,00          | 22.202.508,2   |             | 0,00 0,00                   |

\* VRB-Vsuelo, según Orden ECO 805/2003.



## VALOR DE TASACIÓN

El valor de tasación informado se corresponde con el valor residual dinámico, que para los inmuebles valorados asciende a VEINTIDOS MILLONES DOSCIENTOS DOS MIL QUINIENTOS OCHO EUROS CON VEINTITRES CENTIMOS.

**VALOR TOTAL DE TASACIÓN (ADOPTADO):**

**22.202.508,23 €**

## LIMITACIONES AL VALOR

### Condicionantes:

No proceden.

### Advertencias:

OTR51A1 Las fincas no están coordinadas gráficamente con el catastro, a los efectos de la Ley 13/2015 de 24 de junio. Se aconseja su correcta inscripción en el registro de la propiedad correspondiente.

DUE7A1 No se ha dispuesto de cédula urbanística actualizada de la parcela, habiéndose obtenido los parámetros de aplicación mediante consulta directa en el planeamiento urbanístico de la localidad. El valor de tasación informado podría sufrir alguna variación en caso de que los parámetros aplicados no correspondieran con la realidad o hubieran sufrido alguna variación.

DIF1A1 Existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción registral y/o catastral que no inducen a dudar sobre su identificación o características, y que no influyen previsiblemente sobre los valores calculados.

OTR51A1 A efectos valorativos se han deducido, por prudencia valorativa, las cargas urbanísticas inscritas registralmente, las cuales son de 1.767.491,05 euros para la Parcela MA-B (finca 98441) y de 863.879,15 euros para la Parcela MC (finca 98443).

### Limitación al uso del

Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.

### Consideraciones:

La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.

### Cargas:

La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas y gravámenes que pudieran afectar al valor.

## OBSERVACIONES FINALES

Registralmente las fincas 98441 y 98443 se encuentran inscritas a nombre de la sociedad REMISOL, S.A.

El valor unitario adoptado para la determinación del valor de suelo mediante el método residual dinámico resulta de la ponderación de las muestras aportadas contrastadas con el mercado primario para obra nueva. En el caso que nos ocupa, la edificabilidad comercial y su valor se realiza mediante actualización a perpetuidad de la renta homogenizada. Se considera una renta potencial base de 14,95 eur/m<sup>2</sup> construido/mes (repercutada íntegramente a la superficie edificada sobre rasante de 3.000,00 m<sup>2</sup>). Aplicando una tasa de actualización a perpetuidad del 8,85%, implicaría un unitario de 2.023,05 Eur/m<sup>2</sup>. Se ha considerado en el coste de construcción de la edificabilidad comercial, la correspondiente a la ejecución de 38 garajes bajo rasante según normativa urbanística vigente, con un coste repercutido de 152,00 euros/m<sup>2</sup>.

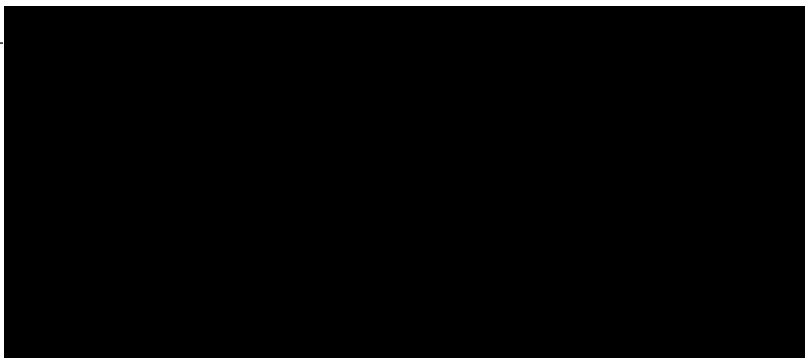
Visita e inspección realizada por D. Víctor Manuel Gómez Delgado, Arquitecto Técnico, el 1 de mayo de 2026.

## JUICIO CRÍTICO

**CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO:** La situación de la oferta y la demanda relativa al tipo de inmuebles a ejecutar sobre el solar, viviendas y locales comerciales, se encuentra actualmente con una demanda media-alta para uso residencial y media-baja para uso comercial en el entorno. **OFERTA:** Oferta de viviendas de obra nueva es media-alta en el municipio, siendo baja en cuanto a locales comerciales. **DEMANDA:** Demanda alta de viviendas para primera y segunda residencia en el término municipal y en general en toda la Costa del Sol. La demanda de locales presenta reservas. **INTERVALOS DE PRECIOS:** En el presente informe se han considerado comparables en venta para viviendas, con unos valores que oscilan entre 7.411 y 9.927 e/m<sup>2</sup> para superficie útil, ponderando en unitario de 6.137,87 euros/m<sup>2</sup> para superficie construida. Los unitarios de garajes oscilan entre 995 y 1.412 euros/m<sup>2</sup> útil. Las muestras de renta de superficies comerciales que debido a la proximidad de la fecha de su publicación y de los contactos de negociación realizados, representan razonablemente la situación actual del mercado zonal, cuyo intervalo de precios oscila entre 15 y 19 euros/m<sup>2</sup> útil /mes aproximadamente. **PUNTOS FUERTES:** Ubicación en zona residencial cercano a la playa y con buenas comunicaciones. **PUNTOS DÉBILES:** Algunos servicios básicos un tanto alejados.



FIRMAS



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.

El presente documento carece de validez sin el sello de la sociedad y no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados, de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales y de los posibles vicios o defectos ocultos de la edificación.