

Informe de Tasación

VIVIENDA INDIVIDUAL EN CONSTRUCCIÓN

Fecha emisión **01/06/2026**

Exp. **26.004934-R1-00**

Solicitante PHUKET PROPERTIES S.L.

Calle VIVALDI, N° 24. MARBELLA (Malaga)



El presente informe no tendrá validez si no va acompañado del correspondiente certificado emitido por la sociedad.



Inscrita en el Banco de España con nº 4358 a fecha 16/01/1989 Registro Mercantil de Málaga, folio 72, tomo 5341, hoja MA-125605. C.I.F. A-04100673

Tel. 952 071 730 Fax. 95 2071734 tasa@tasa.es www.tasa.es

VIVIENDA INDIVIDUAL EN CONSTRUCCIÓN

INFORME DE TASACIÓN

1.- SOLICITANTE, FINALIDAD Y ENTIDAD MANDATARIA

SOLICITANTE

PHUKET PROPERTIES S.L.

FINALIDAD

La finalidad de la tasación es 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, distribución transfronteriza de organismos de inversión colectiva, datos abiertos y reutilización de la información del sector público, ejercicio de derechos de autor y derechos afines aplicables a determinadas transmisiones en línea y a las retransmisiones de programas de radio y televisión, exenciones temporales a determinadas importaciones y suministros, de personas consumidoras y para la promoción de vehículos de transporte por carretera limpios y energéticamente eficientes.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DIRECCIÓN

| | |
|-----------|---|
| DIRECCIÓN | Calle VIVALDI, Nº 24 |
| PROVINCIA | MALAGA |
| LOCALIDAD | MARBELLA |
| MUNICIPIO | 29602 - MARBELLA |
| BARRIO | |
| FÍSICA | EPSG: 4326 |
| | HUSO: 30 |
| | ZONA: S |
| | COORDENADAS: |
| | LATITUD: 36.5293983000000 LONGITUD: -4.9164411 COORDENADA X: 328428.1052641603000 COORDENADA Y: 4044377.377879864000 |



ELEMENTOS OBJETO DE TASACIÓN **01** TIPO DE ELEMENTO Residencial Aislado

| REGISTRAL | REGISTRO DE LA PROPIEDAD MARBELLA Nº 3 | | | | | SECCIÓN MARBELLA 03 | |
|-----------|---|-------|-------|-----------------|------|------------------------|-------------------------|
| ELEMENTO | TOMO | LIBRO | FOLIO | FINCA REGISTRAL | INS. | IDUFIR | REFERENCIA CATASTRAL |
| Aislado | | | | 32831 | 23 | 29041000184647 | 8647113/UF2484N/0001/RE |

OBSERVACIONES: Se ubica la vivienda en C/. Vivaldi nº. 24, parcela denominada LOS OCHO PINOS. En plano parcela 12 de la manzana I del PPO SIERRA BLANCA. Se ubica según ficha catastral registrada.

| FINCA | ELEMENTO | V. R. ACTUAL | COSTE | COMPARACIÓN (1) | SUELO |
|-------|----------|---------------|---------------|-----------------|--------------|
| 32831 | Aislado | 13.292.982,16 | 15.348.042,60 | 22.240.812,74 | 9.524.279,40 |

(1) Valor de comparación ajustado igual al valor de comparación.

Valor de tasación de edificios y elementos de edificio:

Inmuebles en construcción o rehabilitación:

o El valor será el de reemplazamiento neto. Si las obras están paralizadas, se toma el menor entre el valor de reemplazamiento y el valor residual.

Inmuebles terminados (y bajo hipótesis de edificio terminado):

o Ligados a una actividad económica: se toma el menor entre comparación, actualización y reemplazamiento neto.
 o Arrendados o destinados al alquiler: se toma el menor entre actualización y comparación.
 o Destinados a uso propio o vacíos: se adopta el valor por comparación; si no es posible, por actualización; y si el cálculo de éste tampoco fuera posible, el valor de tasación será, como máximo, el de reemplazamiento neto.

En los inmuebles acogidos a un sistema de protección pública, el valor de tasación, en ningún caso, será superior al valor máximo legal.

II.- VALORES DE TASACIÓN

| FINCA | ELEMENTO | M | SUPERFICIE (m ²) | V. ADOPTADO (€/m ²) | V. UNIDAD (€) | V. AGRUPACIÓN (€) |
|--|----------|-----|------------------------------|---------------------------------|---------------|----------------------|
| 32831 | Aislado | (M) | 865,44 | 25.698,85 | 22.240.812,74 | 22.240.812,74 |
| M.(Método) | | | | | TOTAL: | 22.240.812,74 |
| Valor obtenido según Método de Comparación (M) | | | | | | |

Valor de tasación hipotecario estado actual **13.292.982,16 €**

TRECE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON DIECISEIS CENT.

Valor de tasación hipotecario bajo la hipótesis de edificio terminado **22.240.812,74 €**

VEINTIDOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS DOCE EUROS CON SETENTA Y CUATRO CENT.

VALORES EN CONCEPTO DEL SEGURO Y OTROS DAÑOS AL CONTINENTE

| FINCA | ELEMENTO | SUPERFICIE (m ²) | V.SEGURO (€) (1) | V.SEGURO (€) (RD 716/2009) (2) |
|--|----------|------------------------------|---------------------|--------------------------------|
| 32831 | Aislado | 865,44 | 5.823.763,20 | 12.716.533,34 |
| (1) Valor de seguro a efectos de asegurar el CC a nuevo. | | | 5.823.763,20 | 12.716.533,34 |
| (2) Valor de seguro según art. 10 del RD 716/2009. | | | | |

1. La suma asegurada a efectos del artículo 50.10.g) del Real Decreto 2486/1998, de 20 de noviembre, no será inferior a:

a) En el caso de edificios completos, el menor entre el valor de reemplazamiento bruto de la edificación y el valor de tasación, excluyendo en ambos casos el valor del terreno.

b) En el caso de elementos de edificios, al valor de tasación del elemento, excluido el valor del terreno.

2. La suma asegurada a efectos del artículo 30 del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, no será inferior a la cantidad resultante de restar del valor de reemplazamiento bruto del edificio o elemento del edificio objeto de valoración el valor del terreno en el que se encuentra.

Art. 10 RD 716/2009 La suma asegurada deberá de coincidir con el valor de tasación del bien asegurado excluido el valor de los bienes no asegurados por naturaleza, en particular el suelo.

El presente informe no tendrá validez si no va acompañado del correspondiente certificado emitido por la sociedad.

VALOR REPOSICIÓN A FIN DE OBRA (€)

| ELEMENTO | SUELO | C. CONST. | G. NECES. | V.R.B. FIN OBRA |
|----------|--------------|--------------|------------|-----------------|
| Aislado | 9.524.279,40 | 4.853.136,00 | 970.627,20 | 15.348.042,60 |

VALOR TASACIÓN ACTUAL (€)

| DESCRIPCIÓN | TERRENO | | OTROS GASTOS | | EDIFICACIÓN | | TOTAL |
|-------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|---------------|
| | TOTAL | ACTUAL | TOTAL | INVERTIDO | TOTAL | EJECUTADO | |
| Aislado | 9.524.279,40 | 9.524.279,40 | 970.627,20 | 558.595,95 | 4.853.136,00 | 3.210.106,81 | 13.292.982,16 |
| | | 100,000% | | 57,550% | | 66,145% | |

CUADRO RESUMEN DE VALORES ACTUALES (€)

| CONCEPTO | OBRA FINALIZADA | ESTADO ACTUAL |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Valor del terreno | 9.524.279,40 | 9.524.279,40 |
| Urbanización (100%) | - | - |
| Edificación | 4.853.136,00 | 3.210.106,81 |
| Otros gastos | 970.627,20 | 558.595,95 |
| VALOR DE REPOSICIÓN | 15.348.042,60 | 13.292.982,16 |

12.- CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

CONDICIONANTES

No existen para el caso concreto de este informe

ADVERTENCIAS GENERALES

No se ha aportado documentación acreditativa de la expedición del seguro de daños decenal

Se advierte que, para la elaboración del presente informe, no se ha dispuesto del certificado de eficiencia energética de la finca valorada.

13.- OBSERVACIONES

OBSERVACIONES

En la nota simple y en la referencia catastral aparece todavía la vivienda que se encuentra demolida. Hay que modificar este aspecto. Se han tomado las superficies finales de proyecto de ejecución de la vivienda a tasar que está en proceso de construcción.

Se ha facilitado el presupuesto de la constructora encargada de la obra (no se ha dispuesto de contrato firmado). El presupuesto facilitado por la Project monitoring de la vivienda no está firmado por las partes pero es sobre el que se está certificando (certificación nº. 20 la última).

14.- FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

| Fecha de EMISIÓN | Fecha de CADUCIDAD |
|------------------|--------------------|
| 01/06/2026 | 01/12/2026 |

El inmueble fue visitado por última vez el 17/05/2026 por MIGUEL ANGEL RODRIGO MORENO

MIGUEL ANGEL RODRIGO MORENO, Arquitecto técnico, actuando en calidad de tasador de Tasaciones Andaluzas, S.A., informa que el valor de tasación es de:

VALOR DE TASACIÓN HIPOTECARIO Estado actual

13.292.982,16 €

TRECE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON DIECISEIS CENT.

VALOR DE TASACIÓN HIPOTECARIO bajo la hipótesis de edificio terminado

22.240.812,74 €

VEINTIDOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS DOCE EUROS CON SETENTA Y CUATRO CENT.

El presente informe rectifica y anula al emitido con anterioridad bajo el mismo número de expediente.

Firmas

