

RESUMEN DE TASACIÓN

Unifamiliar Aislada de 2 plantas sobre rasante y 1 sótano bajo rasante, terminado (Viviendas: 1)

Nombre del Solicitante:	[REDACTED]
N.I.F./C.I.F.nº:	[REDACTED]
Tipo de Inmueble:	EDIFICIO CON ELEMENTOS DE VIVIENDAS
Situación inmueble:	Urbanización EL HERROJO, nº 0170, Planta 0, en ARTOLA (BENAHAVIS) en el municipio de Benahavis, provincia de MALAGA (29678)
Tasador:	[REDACTED] (ARQUITECTO)



FOTOGRAFÍA

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR HIPOTECARIO

- MÉTODO DE COMPARACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

2.169.305,81 Euros

VALOR HIPOTECARIO

2.169.305,81 Euros

El Valor Hipotecario corresponde a la suma de los Valores por comparación de cada uno de los elementos valorados

Visita interior del inmueble: Si

ADVERTENCIAS:

Para la finca : 3288 existen discrepancias entre la superficie comprobada del inmueble y la registral y/o catastral. El inmueble valorado no cumple con las determinaciones de la normativa urbanística vigente, si bien han transcurrido los plazos fijados por la Comunidad Autónoma sin que se haya abierto expediente de infracción urbanística. Situación de Fuera de Ordenación Relativa, por lo que se encuentra sujeto a las limitaciones que establece la normativa.

No se ha aportado el certificado de eficiencia energética conforme a lo establecido en la Orden ECO/805/2003 y sus posteriores modificaciones.

Se recomienda inscripción registral de las superficies comprobadas en los términos del presente informe. Ver el apartado de observaciones.

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Documentos utilizados:

- Copia Nota Simple del Registro de fecha 13-02-2026.

Registro de la propiedad: MARBELLA número 4

Sección:

Ud. Reg. 3288

Superficies de la Unidad Registral:

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Comprobada	Adoptada	Forma de comprobar
Construida	0,00 m ²	428,70 m ²	656,31 m ²	656,31 m ²	B
Construida sin P.P.Z.C.	499,00 m ²	428,70 m ²	656,31 m ²	656,31 m ²	B
Terreno	1.000,00 m ²	1.000,00 m ²	1.000,00 m ²	1.000,00 m ²	B
Ocupación en Planta Baja	0,00 m ²	0,00 m ²	389,14 m ²	389,14 m ²	B
Útil	0,00 m ²	0,00 m ²	567,25 m ²	567,25 m ²	B

Referencia Catastral 1: 1432713UF2413S0001IS

La descripción catastral corresponde a la realidad física actual del inmueble que se valora.

IDUFIR: 29042000115907

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

Situación de Ocupación: Sin ocupante
Situación legal: Libre
Comprobaciones: - Consulta a la documentación del Planeamiento
Resultado Comprobaciones Urbanísticas: No cumple Normativa (Ver Situación Urbanística en el informe)
Tipología: Unifamiliar Aislada de 2 plantas sobre rasante y 1 sótano bajo rasante, terminado (Viviendas: 1)
Estado de Conservación: Regular/Medio
Usos valorados: Viviendas: 1
Estado del Inmueble: TERMINADO
Antigüedad: 24 años

	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ² Const.	Dep. %	CRN.U. Euros/m ² Util	VM. Unitario Euros/m ² Util	VM.Total Euros
VIVIENDAS	567,25	1.061,16	1.332,00	20,00	2.731,90	3.824,25	2.169.305,81

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: 22,00 % **COEF. DE CORRECCIÓN PARA EL C.C:** 1,0000
NO INCLUYE GASTOS FINANCIEROS NI DE COMERCIALIZACIÓN

VALOR DEL SOLAR 696.449,92 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:(Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003) 1.066.530,00 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) 1.472.855,89 Euros

ANÁLISIS DEL PRODUCTO: VIVIENDAS

Tamaño: Superior a la demanda solvente **Situación:** Adecuada **Distribución:** Adecuada

Relación superficie construida/superficie útil: Normal

Número de viviendas: Adecuado a la demanda

Plazos estimados para la venta de todas las viviendas entre 6 y 9 meses

Vivienda de lujo, similar al resto de viviendas del entorno.

EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME

Observaciones a los testigos:

Todos los comparables aportados pertenecen a la misma urbanización, variando en función de la ubicación, orientación, vistas y superficies finales.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/02/2026 a las 12:55 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación VXYISPQM7

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. [REDACTED], 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: [REDACTED] - de fecha 16-02-2026 realizada por [REDACTED] tras visita del inmueble el día 13-02-2026. Fecha de Caducidad: 15-08-2026

CERTIFICA:

La vivienda descrita en el informe, situada en Urbanización EL HERROJO, nº 0170, Planta 0, en ARTOLA (BENAHAVIS) en el municipio de Benahavís, provincia de MALAGA (29678) tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: TERMINADO
Situación de Ocupación: Sin ocupante
Nombre del Solicitante: AVENIA INVESTMENT S.L.
N.I.F./C.I.F.nº: B93493575

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	1.762.979,92 Euros
Coste de Reposición Neto	1.549.672,61 Euros
Valor por comparación	2.169.305,81 Euros

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

VALOR DE TASACIÓN

2.169.305,81 Euros

VALOR HIPOTECARIO

2.169.305,81 Euros

El Valor Hipotecario corresponde a la suma de los Valores por comparación de cada uno de los elementos valorados

ADVERTENCIAS:

Para la finca : 3288 existen discrepancias entre la superficie comprobada del inmueble y la registral y/o catastral. El inmueble valorado no cumple con las determinaciones de la normativa urbanística vigente, si bien han transcurrido los plazos fijados por la Comunidad Autónoma sin que se haya abierto expediente de infracción urbanística. Situación de Fuera de Ordenación Relativa, por lo que se encuentra sujeto a las limitaciones que establece la normativa.

No se ha aportado el certificado de eficiencia energética conforme a lo establecido en la Orden ECO/805/2003 y sus posteriores modificaciones.

Se recomienda inscripción registral de las superficies comprobadas en los términos del presente informe. Ver el apartado de observaciones.

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: MARBELLA número 4

Sección:

Ud. Reg.	C.L.	S.R.		Superficies Valoradas				
				Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
3288	L.	A.	Útil			567,25	567,25	B
			Construida sin P.P.Z.C.	499,00	428,70	656,31	656,31	B
			Construida		428,70	656,31	656,31	B
			Terreno	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	B
			Ocupación en Planta Baja			389,14	389,14	B

Referencia Catastral 1: 1432713UF2413S0001IS
IDUFIR: 29042000115907

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: 1.000,00 m²

VALOR HIPOTECARIO

S.Útil	S.Const.	V.Hipotecario		Valor por comparación
		Unitario		
m ²	m ²	Euros	Euros/m ²	Euros
3288	VIV1	P.0 (Planta 0)	Dormitorios 5 ; Baños 6	
567,25	656,31	2.169.305,81	3.824,25	2.169.305,81
Ocupación en planta baja: 389,14 m ²				
Superficie Parcela: 1.000,00 m ²				
V.Seguro a efecto de asegurar el CC a nuevo: (Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003) 1.066.530,00 Euros				
(2)V.Seguro según Art 10 del RD 716/2009: 1.472.855,89 Euros				
Superficie construida sin P.P.Z.C. (m ²) 656,31				
VM.Total 2.169.305,81 Euros				

Métodos y Valores

FINCA	ELEMENTO	MÉTODO V. TAS.	MÉTODO COSTE		MÉTODO COMPARACIÓN	
		Valor de Tasación (€)	Reemplaz. bruto (€)	Reemplaz. neto (€)	Comparación (€)	Comparación ajustado (€)
3288	VIV P.0	2.169.305,81	1.762.979,92	1.549.672,61	2.169.305,81	2.169.305,81
Total Finca 3288		2.169.305,81	1.762.979,92	1.549.672,61	2.169.305,81	2.169.305,81
Total		2.169.305,81	1.762.979,92	1.549.672,61	2.169.305,81	2.169.305,81

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: (Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003) 1.066.530,00 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) 1.472.855,89 Euros

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Superficie utilizada para valorar: Útil

	Nº Elementos	Sup. m²	V.Hipotecario Euros
VIVIENDAS	1	567,25	2.169.305,81

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	567,25	656,31	0,00	656,31	1,15700	567,25

Superficie total: 567,25 m² 656,31 m² 656,31 m² 567,25 m²

Superficie de parcela: 1.000,00 m² Ocupación en planta baja: 389,14 (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, habrá que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 16 de Febrero de 2026.

