

Valoración de Portfolio de Activos Ubicados en Málaga

Ciente: INMOBILIARIA MARBELLA S.L.
Nº Expediente: 25-11374
Finalidad: Conforme requerimiento a Mercado Bursátil
Fecha de valor: 31 de diciembre de 2025

Ricardo Martí-Fluxá
Representante de la Sociedad
GESVALT SOCIEDAD DE TASACION S.A.
Motivo: Visión Digital
Fecha: 27/03/2026 12:53:01

Índice

Índice	2
Alcance del Trabajo	4
1. INTRODUCCIÓN	5
1.1. Identificación y Estatus del Valorador	5
1.2. Identificación del Cliente	5
1.3. Finalidad de la Valoración	5
1.4. Identificación del Activo a Valorar	5
1.5. Bases de Valoración	7
1.6. Naturaleza y Fuentes de Información Utilizadas	5
1.7. Supuestos Generales	5
2. CONDICIONES LIMITATIVAS	6
2.1. Restricciones sobre Uso, Distribución y Publicación	6
2.2. Fecha de Valoración	6
2.3. Fecha de emisión Informe de Valoración	6
2.4. Alcance de la Investigación	6
2.5. Inspección	6
2.6. Propiedad, Tenencia y Arrendamientos	6
2.7. Planeamiento Urbanístico, Licencias y Permisos Legales	7
2.8. Áreas	7
2.9. Condición y Estado de Conservación	7
2.10. Servicios	7
2.11. Consideraciones Medioambientales	8
2.12. Valoración de Portfolio	8
2.13. Condiciones del Terreno	8
2.14. Servicios	8
2.15. Contaminación	8
2.16. Deudas	8
1. ANÁLISIS DE LA CARTERA	10
1.1. Por tipología	10
1.2. Por localización	11
1.3. Por estado de ocupación	11
1.4. Por superficie (€/m²)	12
2. ANÁLISIS DE MERCADO	13
2.1. Entorno Económico	13
2.2. Mercado Residencial Nacional	18
Valoración	23
3. VALORACIÓN	24
3.1. Método de Valoración	24

3.2. Consideraciones de la Valoración	26
3.3. Valor de Mercado	28
Anexos	30
A.1. Valor de Mercado por Unidad	30
Fichas de Valoración	39



Alcance del Trabajo

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Identificación y Estatus del Valorador

Este informe de valoración ha sido preparado Francisco Astorga MRICS Director RE Advisory de GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

1.2. Identificación del Cliente

El petitionerio de este informe es la sociedad INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.

1.3. Finalidad de la Valoración

La finalidad de la valoración es la actualización de valor conforme a requerimiento de Mercado Bursátil.

1.4. Identificación del Activo a Valorar

El alcance del trabajo incluye la valoración de 83 plazas de garaje, 21 locales comerciales, 1 nave, 4 oficinas, 100 trasteros agrupados en 4 grupos de trasteros, 43 viviendas, 2 suelos y 1 urbanístico ubicados en Estepona, Marbella, Rincón de la Victoria, San Luis de Sabinillas en la provincia de Málaga.

1.5. Naturaleza y Fuentes de Información Utilizadas

El informe se basa en la información proporcionada por INMOBILIARIA MARBELLA, S.A., por lo que su fiabilidad y exactitud queda determinada en la valoración. Si con posterioridad dicha información cambiara, **gesvalt** se reserva el derecho a modificar consecuentemente el informe y la valoración.

Hemos supuesto que la información que se nos proporciona con respecto a las propiedades y todos los datos que puedan afectar al valor son completos y correctos para el informe solicitado. No asumimos responsabilidad que pudiera derivarse de errores en la información suministrada.

1.6. Supuestos Generales

Nuestra valoración se realiza necesariamente bajo una serie de supuestos que se detallan abajo y en las secciones relevantes del informe. Si cualquiera de estos supuestos se demostrara incorrecto, las cifras de la valoración deberían ser revisadas en consecuencia.

2. CONDICIONES LIMITATIVAS

2.1. Restricciones sobre Uso, Distribución y Publicación

Este informe y las conclusiones alcanzadas sólo podrán ser utilizados por las partes a las que se dirige, con la única finalidad que se especifica y a la fecha de valoración que se refiere. Las conclusiones alcanzadas representan la opinión de **gesvalt** fundamentada en información facilitada por la Compañía y otras fuentes.

Ningún contenido, total o parcial, del presente documento (especialmente en lo que se refiere a las conclusiones de valoración y a los datos de identidad de cualquiera de los consultores o técnicos, así como de sus firmas) pueden ser difundidas, por cualquier medio, sin el previo y expreso consentimiento por escrito de **gesvalt**.

2.2. Fecha de Valoración

Se adopta como fecha de valoración el **31 de diciembre de 2025**.

2.3. Fecha de emisión Informe de Valoración

El presente documento se emite con fecha **25 de Marzo de 2026**.

2.4. Alcance de la Investigación

La investigación ha consistido en la valoración y el análisis de la información suministrada por INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.

2.5. Inspección

Para esta valoración, no se ha inspeccionado internamente las propiedades valoradas (*valoraciones Desktop*).

En nuestro Valor de Mercado no hemos tenido en cuenta los gastos de realización ni los impuestos que pudiesen surgir en caso de venta.

No hemos considerado gastos provenientes de acuerdos o alquiler entre compañías del mismo grupo, ni hipotecas, obligaciones u otras cargas.

Igualmente, no hemos tenido en cuenta la posibilidad de recibir subvenciones gubernamentales o de la Unión Europea.

2.6. Propiedad, Tenencia y Arrendamientos

Cualquier referencia incluida en nuestro informe, en cuanto a escrituras, alquileres, usufructos u otros tipos de acuerdos, representa nuestra comprensión de los mismos. La interpretación de los documentos referidos a la propiedad (incluidos acuerdos, contratos y convenios urbanísticos) es responsabilidad de sus asesores legales.

Asumimos, a menos que se notifique lo contrario, que la propiedad cuenta con títulos de propiedad adecuados para su comercialización y está libre de cargas y gravámenes.

2.7. Planeamiento Urbanístico, Licencias y Permisos Legales

A no ser que se detalle lo contrario en la sección correspondiente del presente informe, hemos asumido que la propiedad cumple con los distintos parámetros y regulaciones urbanísticas, incluido uso y edificabilidad, y que están en posesión de las distintas licencias y permisos correspondientes. A su vez, hemos asumido que las propiedades no se encuentran negativamente afectadas por un futuro plan urbanístico o desarrollo de infraestructuras.

2.8. Áreas

La medición de la propiedad no está incluida en el alcance de esta valoración. Cuando sea posible se revisarán las superficies en los planos aportados. En el caso de esta valoración hemos adoptado las superficies aportadas por el cliente.

2.9. Condición y Estado de Conservación

El estudio técnico de la propiedad está fuera del alcance de esta valoración. No obstante, asumimos que las propiedades se encuentran en buenas condiciones y libre de vicios ocultos, a menos que seamos informados de lo contrario. La visita de las propiedades no puede ser considerada como una inspección técnica.

1.7. Bases de Valoración

Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares RICS de Valoración y Evaluación (“Red Book”), vigente desde el 31 de enero de 2025.

El objeto de este informe de valoración es la obtención del Valor de Mercado de los inmuebles mencionados. La definición de esta base de valoración se establece en dichos estándares:

Valor de Mercado

“El importe estimado por la que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.” (IVSC 2013).

Nuestro informe de valoración está sujeto a nuestras condiciones de valoración estándar y supuestos que se incluyen en los apéndices de este informe de valoración. En el caso de que nuestras suposiciones resultaran ser incorrectas nuestra valoración debería ser consecuentemente revisada.

La valoración debe leerse conjuntamente con las demás secciones de este Informe de Valoración. Los Apéndices de este Informe incluyen detalles de las propiedades y nuestros detalles de cálculo. Los planos, mapas y fotografías del Informe y Apéndices tienen únicamente fines de identificación.

2.10. Servicios

Asumimos que la propiedad se encuentra equipada con los servicios necesarios para su uso, funcionando correctamente y carentes de defecto.

2.11. Consideraciones Medioambientales

Asumimos que las propiedades no se encuentran contaminadas y que nunca se han desarrollado en las mismas usos contaminantes o potencialmente contaminantes.

En ausencia de cualquier información contraria, asumimos que los terrenos no están contaminados ni se encuentra negativamente afectados por alguna ley medioambiental existente o en preparación; y que procesos sujetos a regulación medioambiental que se lleven o se hayan llevado a cabo en las propiedades se aprobaron adecuadamente por la autoridad pertinente

Hemos asumido que las propiedades no tienen ningún material tóxico.

2.12. Valoración de Portfolio

Cuando valoramos portafolios, valoramos cada propiedad de forma individual y el resultado final del portafolio resulta de la suma de los valores individuales. Mencionar que este valor total no muestra ningún impacto tanto positivo como negativo en caso de que el portafolio sea considerado como uno único.

2.13. Condiciones del Terreno

Normalmente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” para determinar la adecuación de las condiciones del suelo para el fin para el que se valora. No llevamos a cabo estudios arqueológicos, medioambientales. A menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se llevan a cabo suponiendo que no existen impedimentos provenientes de aquellas disciplinas y no se imputan costes extra, derivados de estos extremos.

2.14. Servicios

Que la propiedad está conectada o es posible conectarla a las redes públicas de gas, electricidad, agua, telecomunicaciones y evacuación de aguas residuales.

2.15. Contaminación

A menos que seamos instruidos expresamente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” o evaluaciones ambientales, o investigaciones de registros históricos, para establecer si una propiedad está o ha estado contaminada. Por este motivo, a menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se llevan a cabo suponiendo que los activos objeto de valoración no están afectados por contaminación. Sin embargo, si durante el proceso de inspección de la propiedad y durante investigaciones pertinentes para la preparación de la valoración, pudiéramos sospechar que el suelo podría estar contaminado, transmitiríamos al solicitante nuestras sospechas.

2.16. Deudas

En el caso de propiedades donde las obras de construcción están en curso o bien han finalizado recientemente, normalmente no llevamos a cabo ningún descuento por ninguna obligación ya incurrida pero no liberada con respecto a las obras, tales como deudas u obligaciones con contratistas, subcontratistas o cualquier técnico involu



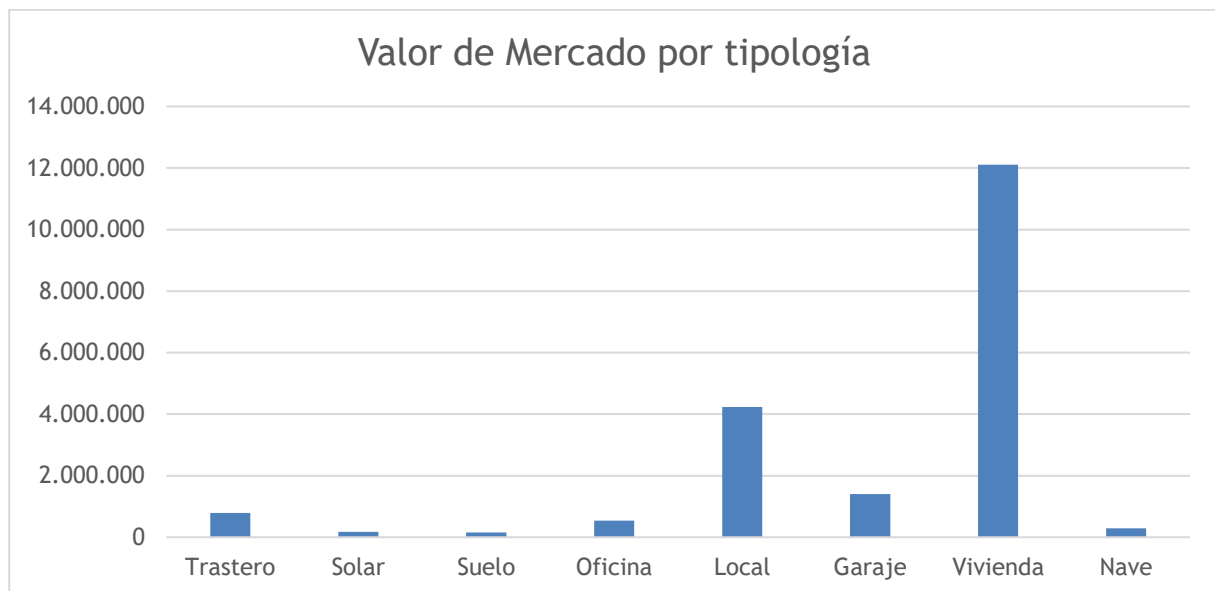
Informe Descriptivo

1. ANÁLISIS DE LA CARTERA

A continuación, se analizará la Cartera objeto de esta Valoración, dependiendo de diferentes parámetros.

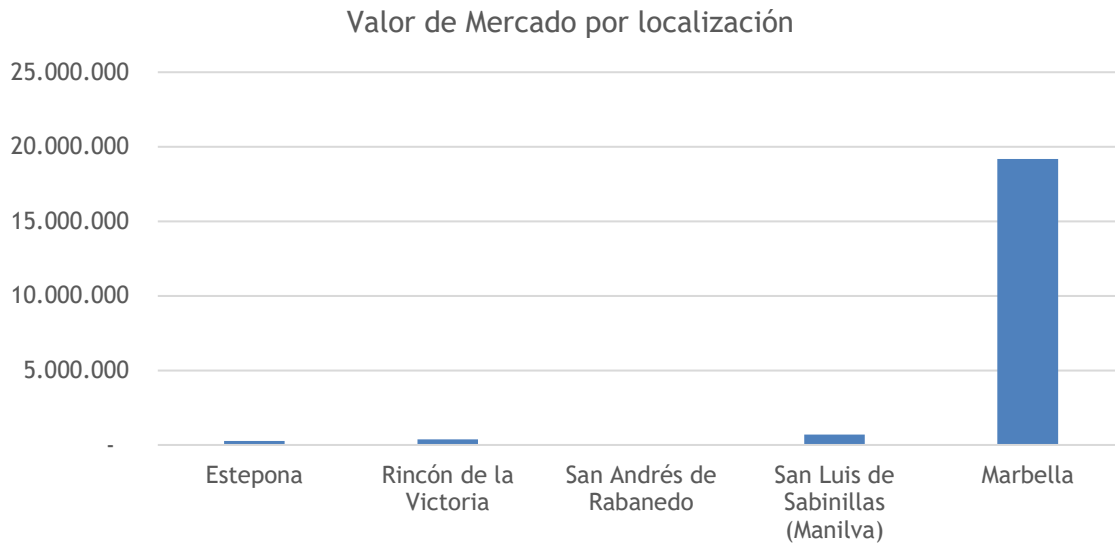
1.1 Por tipología

La Cartera objeto de valoración tiene diferentes usos, plazas de garaje, locales comerciales, nave industrial, oficinas, trasteros, viviendas, suelos y aprovechamiento urbanístico. Siendo el 61% de la cartera viviendas, seguido del 21% locales y 7.1% Garajes.



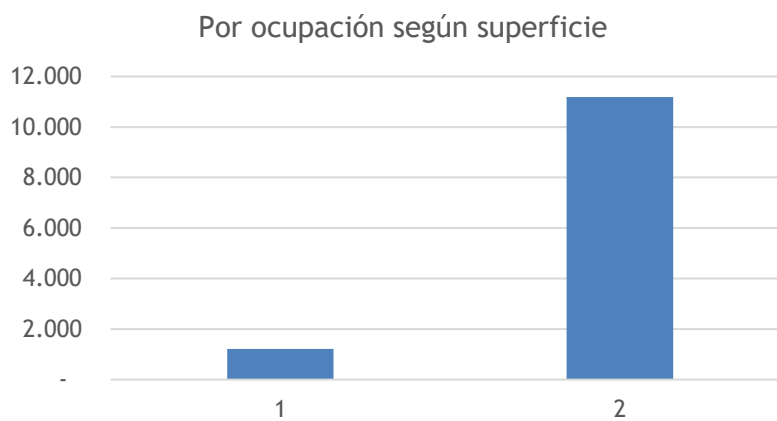
1.2 Por localización

La Cartera se localiza casi en su totalidad en Marbella (93,3%). El resto de los activos, se encuentran en Estepona, Rincón de la Victoria, San Andrés de Rabanedo y San Luis de Sabinillas.



1.3 Por estado de ocupación

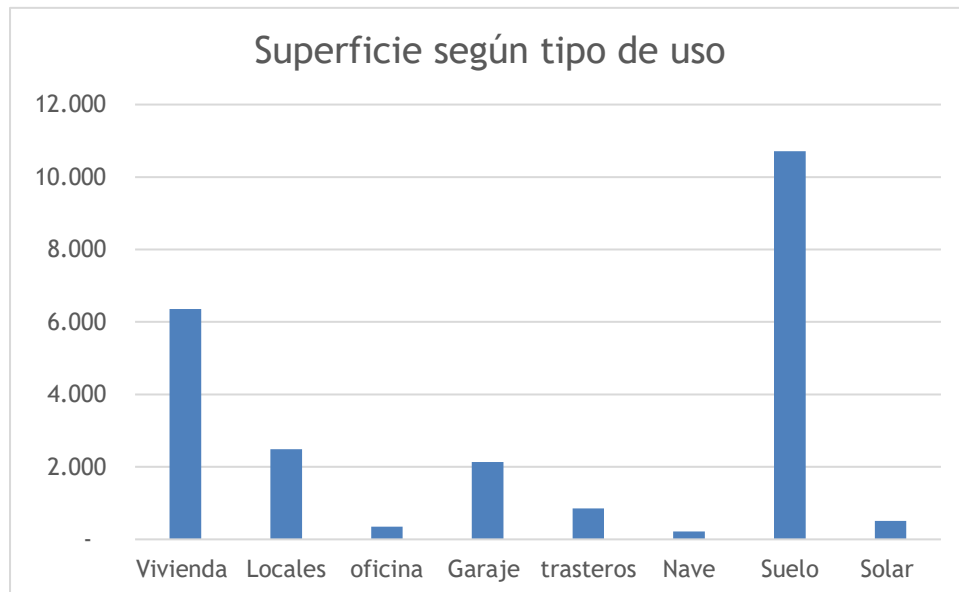
De acuerdo con la superficie total de los inmuebles según ocupación, el 92% de los inmuebles están ocupados.



1.4 Por superficie (m²)

El portfolio está dominado por Suelo (45%) y Vivienda (27%), que concentran la mayor parte de la superficie.

Locales (11%) y Garaje (9%) tienen un peso intermedio, mientras que el resto de tipologías presentan una participación residual.



2. ANÁLISIS DE MERCADO

2.1. Entorno Económico

A cierre de 2025, el entorno macroeconómico internacional muestra un escenario de desaceleración ordenada, con una progresiva normalización de las condiciones financieras y una reducción de los riesgos más extremos. Si bien persisten tensiones geopolíticas y comerciales, su impacto se ha moderado, favoreciendo un contexto de mayor previsibilidad, aunque aún frágil.

Los mercados financieros han mantenido un comportamiento relativamente estable en la segunda mitad de 2025, apoyados en la expectativa de finalización del ciclo restrictivo. La inflación ha seguido moderándose hacia niveles más alineados con los objetivos de los bancos centrales, contribuyendo a reducir la volatilidad. La economía española ha mostrado un comportamiento sólido, apoyado en la fortaleza del empleo, el consumo privado y el dinamismo de los servicios y el turismo. En materia de política monetaria, el BCE ha mantenido una estrategia de pausa tras las reducciones de tipos en la primera mitad de 2025, situando la facilidad de depósito en el 2,00 %.

A comienzos de 2026, el contexto macro financiero ha mostrado cierta volatilidad, destacando el repunte reciente del Euribor, que ha revertido parcialmente la tendencia de estabilización observada a finales de 2025. Este comportamiento refleja la persistencia de incertidumbres en torno a la senda futura de la inflación y la política monetaria, así como un ajuste de las expectativas del mercado respecto al ritmo de posibles bajadas de tipos. En este contexto, si se confirmara una tendencia al alza del Euribor, los costes de financiación podrían mantenerse en niveles elevados o incluso incrementarse, lo que seguiría condicionando la actividad inversora y el acceso al crédito. Este escenario reforzaría un mercado inmobiliario más selectivo, con volúmenes de inversión contenidos y un comportamiento de las yields sensible a la evolución de las condiciones financieras.

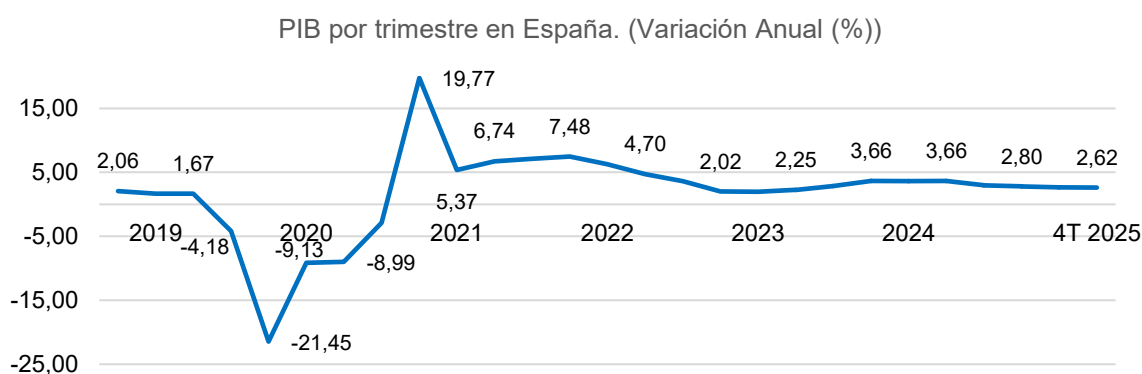
Las cifras generales:

Población (1/1/2026): 49,57 millones de habitantes.

Tasa de desempleo (4T 2025): 9,93%.

Renta per cápita (2025): 34.190 euros (+4,8% vs 2024).

PIB



Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)

España cerró 2025 con un crecimiento del Producto Interior Bruto (PIB) de alrededor del 2,8 % en términos reales durante todo el año. Respecto a 2025, el PIB registró una variación del 0,8% en el cuarto trimestre respecto al trimestre anterior en términos de volumen. Esta tasa fue dos décimas superiores a la del tercer trimestre de 2025.

La variación interanual del PIB en 4T 2025 fue del 2,6%, frente al 2,7% del trimestre precedente. La demanda nacional contribuyó con 3,6 puntos, mientras que la externa tuvo una aportación negativa de un punto. El valor del PIB a precios corrientes para el conjunto del año 2025 se situó en 1.685.783 millones de euros, un 5,7% superior al de 2024. La cifra del PIB en el cuarto trimestre de 2025 fue de 434.595 millones de euros, con lo que España se situaba como la 10ª economía en el ranking de PIB trimestral.

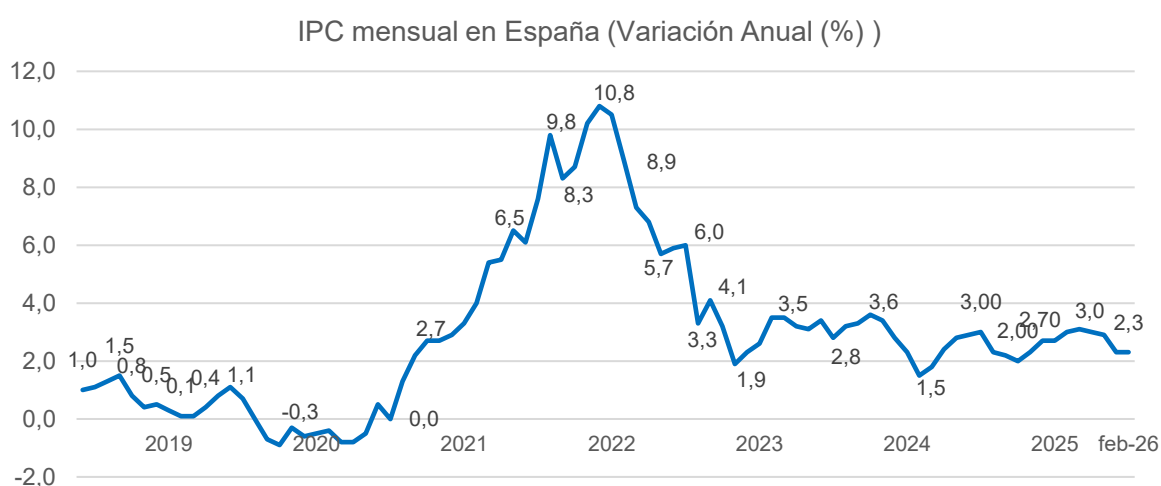
España tiene un PIB Per cápita trimestral de 8.809 euros, 502 euros mayor que el del mismo trimestre del año anterior, que fue de 8.307 euros.

Si ordenamos los países que publicamos en función de su PIB per cápita trimestral, España se encuentra en el puesto 23 de los 55 países de los que se publica este dato.

Índice de Precios de Consumo (IPC)

La tasa de la variación interanual del IPC general para el mes de febrero de 2025 se ha situado en el 2,30%, esta tasa no se ha visto variada respecto a enero de 2026. La media en el año 2025 ha sido del 2,7%. La media del año 2024 se situó en 2,78%. Se espera que la inflación general continúe en niveles similares a finales de 2025. Un aumento del Euribor contribuye a moderar la inflación a medio plazo.

El siguiente gráfico ilustra la evolución mensual de la tasa interanual de inflación, mostrando un incremento desde septiembre hasta niveles cercanos al 3% a cierre de año, seguido de una disminución a comienzos del año.



Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)

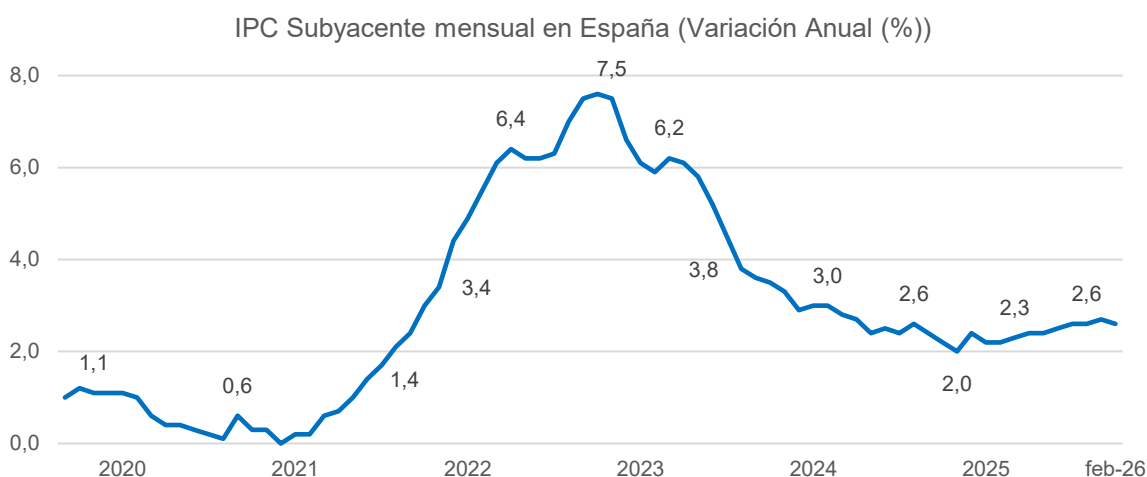
El descenso de la tasa anual estuvo impulsado principalmente por Transporte, debido a la bajada de los precios de los carburantes, y por Ocio y cultura, por un menor aumento de los precios de los

paquetes turísticos y la bajada de servicios recreativos. En cambio, Alimentos y bebidas no alcohólicas tuvo una influencia positiva, al aumentar su tasa anual por la subida de precios de legumbres, hortalizas y aceites.

Según las proyecciones del Banco de España, se esperaba que la inflación promedio en 2025 fuese aproximadamente del 2,5%, 2 décimas menos de la registrada a cierre de año.

La inflación en la eurozona volvió a moderarse en diciembre de 2025. Según cifras de Eurostat, la inflación anual se situó en el 1,9 %, frente al 2,1 % de noviembre. Con ello, el aumento de los precios vuelve a situarse por debajo del umbral del 2 % que utiliza el Banco Central Europeo (BCE) como referencia para la estabilidad de precios.

A continuación, mostramos la evolución del IPC subyacente (descartando alimentos frescos y productos energéticos):

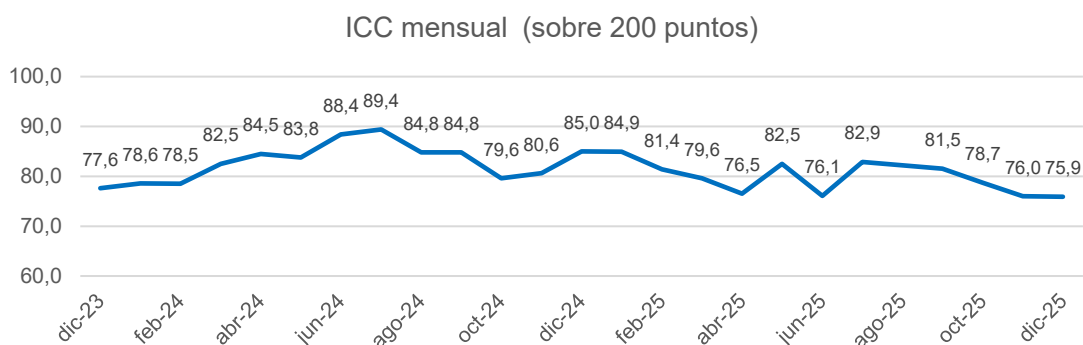


Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)

Podemos observar en la gráfica anterior, que muestra la tasa anual del indicador de la inflación subyacente hasta febrero de 2026, cómo esta se modera desde inicios de 2023, pero igualmente se sitúa la tasa por encima del IPC general. El mes de febrero de 2026 cierra con una tasa anual de inflación subyacente del 2,6%, 10 pb menos respecto al mes de enero de 2026 y sitúa su diferencial frente al IPC general en 30 puntos básicos. La tasa subyacente ha cerrado el año 2025 con una media de 2,4%.

Indicador Mensual de Confianza del Consumidor (ICC)

La confianza del consumidor varió negativamente en diciembre de 2025 en relación con el año anterior, hasta situarse en 75,9 puntos, según los últimos datos publicados por el Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS).



Fuente: CIS (Centro de investigaciones sociológicas)

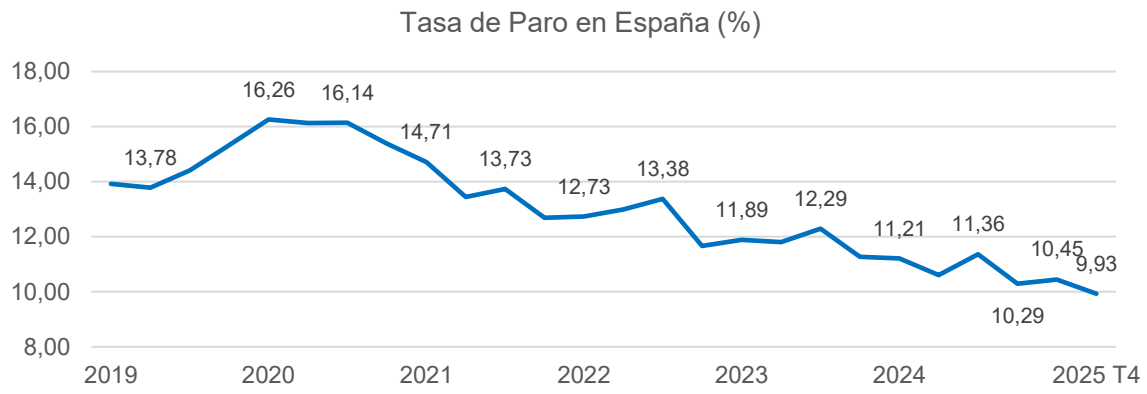
Si en diciembre del año pasado alcanzaba los 85,0pts., este diciembre de 2025 ha disminuido hasta los 75,9 pts., es decir, ha disminuido desde el mismo periodo de 2024 un total de 9,1pts. La disminución respecto al mes de noviembre 2025 es de 0,1 puntos. En promedio, la confianza del consumidor llegó a 83,73 puntos en 2024. Durante el año 2025 el promedio del ICC ha sido de 79,6. El ICC se calcula como media aritmética de los balances de la situación actual de la economía familiar, de la economía española y del empleo, respecto a la que existía hace seis meses, y de las expectativas respectivas para los próximos seis meses, pudiendo tomar valores entre 0 y 200. La confianza del consumidor en España alcanzó un máximo histórico de 108,80 puntos de índice en agosto de 2017 y un mínimo histórico de 37,60 puntos en el índice de julio de 2012.

Empleo

La tasa de desempleo en España según la EPA se situó en 9,93 % en el 4T de 2025 lo que supone un descenso de la tasa en 52 centésimas respecto al trimestre anterior que se situaba en el 10,45%. En el último año esta tasa ha descendido en 0,68 puntos. El número de activos descendió en 59.900, hasta 24.940.400. En el último año aumentó en 487.100 personas.

El número de ocupados aumentó en 76.200 personas respecto al trimestre anterior y se situó en 22.463.300, la tasa de variación trimestral fue del 0,90%. Por sexo, el empleo creció este trimestre en 20.400 hombres y en 55.800 mujeres. Por nacionalidad, subió en 23.700 personas en los españoles -incluye doble nacionalidad- y se incrementó en 52.500 en los extranjeros.

El número de parados bajó este trimestre en 136.100 personas, hasta 2.477.100. La variación trimestral del desempleo fue del -5,21%. Por sexo, el número de hombres en paro disminuyó en 27.100 este trimestre y el de mujeres en 109.000. La tasa de paro femenina bajó 87 centésimas -hasta el 11,24%- y la masculina se redujo 20 centésimas -hasta el 8,76%. Por nacionalidad, el paro disminuyó entre los españoles -incluye doble nacionalidad- en 107.700, y entre los extranjeros en 28.300. En los 12 últimos meses la cifra total de desempleados se redujo en 118.400 personas (79.500 hombres y 38.800 mujeres menos).



Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)

2.2. Mercado Residencial Nacional

Evolución del Mercado Residencial 4T 2025

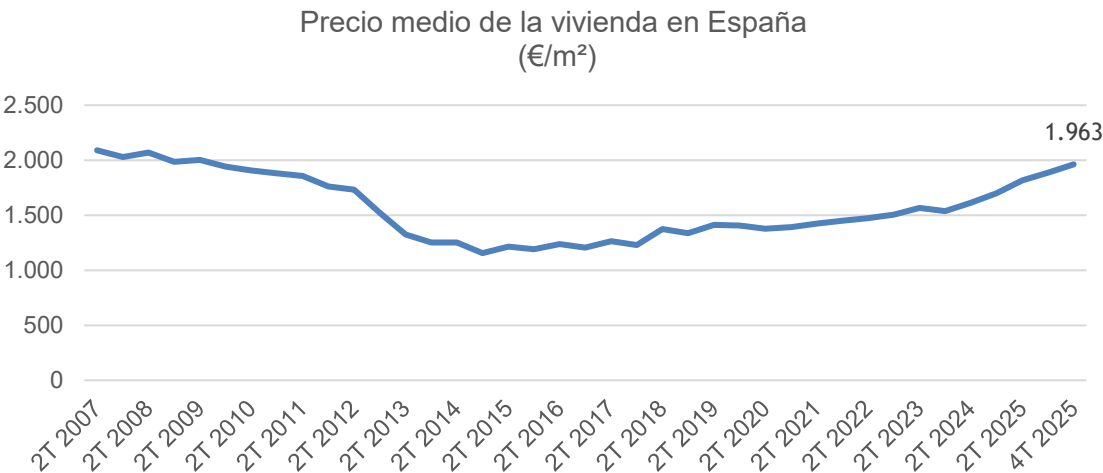
Durante el cuarto trimestre de 2025, el precio medio de la vivienda en España prolonga su senda de crecimiento, consolidando la tendencia alcista observada en los últimos años. A diferencia de lo registrado en el trimestre anterior, el avance gana tracción en términos trimestrales, reforzando la presión sobre los precios y situando al mercado en niveles elevados dentro de la serie histórica.

El mercado inmobiliario mantiene un tono dinámico en el tramo final de 2025, con compraventas e hipotecas en niveles superiores a los del año anterior. Entre julio y septiembre se formalizaron 124.458 hipotecas, y el acumulado de 2025 presenta un avance interanual cercano al 22%, reforzando la recuperación observada desde comienzos de año. Este repunte de la actividad se acompaña de una intensificación del encarecimiento, con un precio medio nacional de 1.963 €/m² (+15,4% respecto a 4T 2024), lo que continúa elevando la presión sobre la accesibilidad en los mercados más tensionados.

De cara al presente ejercicio y a los siguientes, la escasez de oferta y su incapacidad para satisfacer la demanda de los mercados más activos, provoca que la vivienda siga encareciéndose, aunque se espera que sea a un ritmo más sostenido.

Desde los valores máximos alcanzados en el cuarto trimestre de 2007, el valor de las viviendas en el país, se han depreciado un 17,0%. A continuación, podemos observar una gráfica de la evolución de los precios medios de vivienda en España desde el año 2007 hasta el 4T 2025.

Precio medio vivienda	Variación anual precio	Variación respecto al máx. alcanzado
1.963 €/m²	+15,4 %	-17,0 % (4T25 / 4T07)



Fuente: Elaboración propia

Durante el tercer trimestre de 2025, el Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (IRAI) registra un aumento interanual del 10,3%, manteniendo un nivel de actividad claramente superior al año base del índice (2003). En paralelo, los visados de dirección de obra acumulados hasta octubre alcanzan las 115.279 unidades, un 7,6% más que un año antes, lo que confirma la continuidad de la reactivación en la fase inicial del ciclo constructivo. Por el contrario, los certificados de fin de obra se sitúan en 73.788

unidades acumuladas a octubre, con un descenso interanual del 10,6%, prolongando el desfase entre el impulso de los nuevos proyectos y la finalización efectiva de las promociones.



El sector de la construcción y actividades inmobiliarias muestra un comportamiento claramente más dinámico que el conjunto, con un aumento del 10,97 % en el número de sociedades creadas en los diez primeros meses del año y concentrando ya el 25,93 % del total de nuevas empresas.

En el tercer trimestre de 2025, el plazo medio de las nuevas hipotecas se mantiene en 25,3 años, el mismo nivel observado desde el último trimestre del año anterior y un 2,43 % por encima del mismo periodo de 2024 (24,7 años), consolidando unos plazos relativamente largos y estables. En paralelo, el LTV medio alcanza el 64,8 % (+2,4 % interanual) y la proporción de préstamos con LTV superior al 80 % se sitúa en 11,1 % (+35,4 % interanual), lo que indica un cierto aumento del apalancamiento en la nueva producción hipotecaria. No obstante, la ratio de dudosos del crédito hipotecario desciende hasta el 2,07 % en el segundo trimestre de 2025 (-18,2 % interanual).



Según los últimos datos publicados, correspondientes al segundo trimestre de 2025, el esfuerzo teórico necesario por las familias para adquirir una vivienda refleja una ligera subida. Según el Banco de España, una familia de renta media necesitaría 7,7 años de esta para poder adquirir una vivienda.

En lo que respecta al Parque de Vivienda Nueva, en la última publicación emitida por el Banco de España corresponde al año 2024, el parque de viviendas nacional aumentó en más de 100.000 unidades, lo que supone un incremento del 0,38% con respecto al año 2023, el más alto de los últimos nueve años.

Compraventa de viviendas en España

El número de compraventas de viviendas durante los nueve primeros meses de 2025 alcanzó, según el INE, la cifra de 714.237 unidades. Habiéndose producido un ascenso interanual del 11,53% debido en gran medida a la suavización de los tipos de interés y el incremento de demanda extranjera.

En cuanto a la participación de cada comunidad autónoma sobre el total de las compraventas realizadas en el año 2025, Andalucía se encuentra a la cabeza con el 20% del total, Cataluña registra el 16%, la Comunidad Valenciana el 15% y la Comunidad de Madrid el 11% aproximadamente. El resto de las comunidades autónomas no aportan más del 5% del total de las compraventas, aunque Castilla y León y Castilla La Mancha se encuentran muy próximas.



Fuente: INE

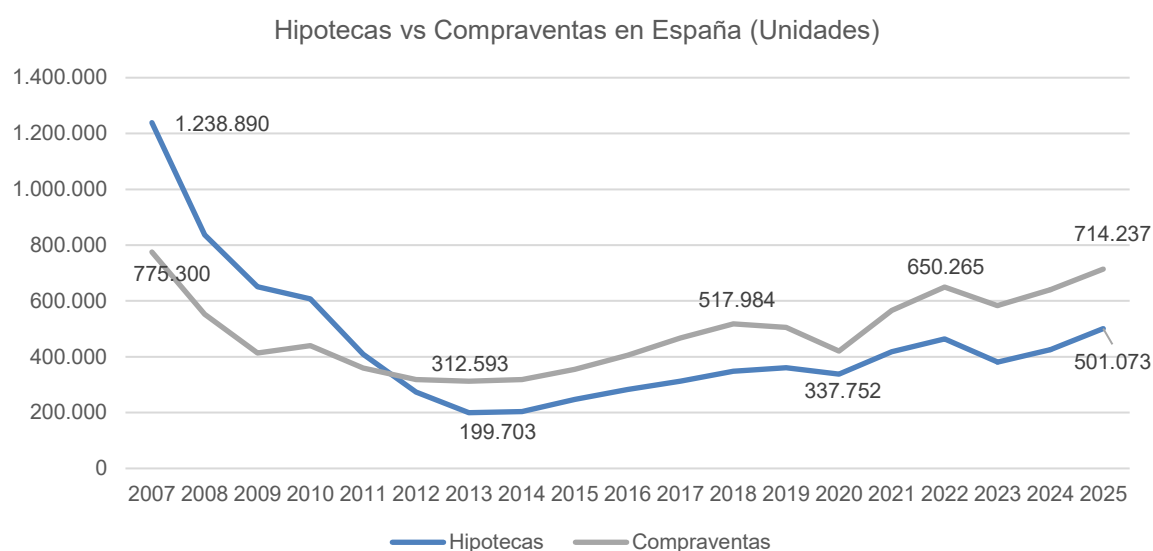
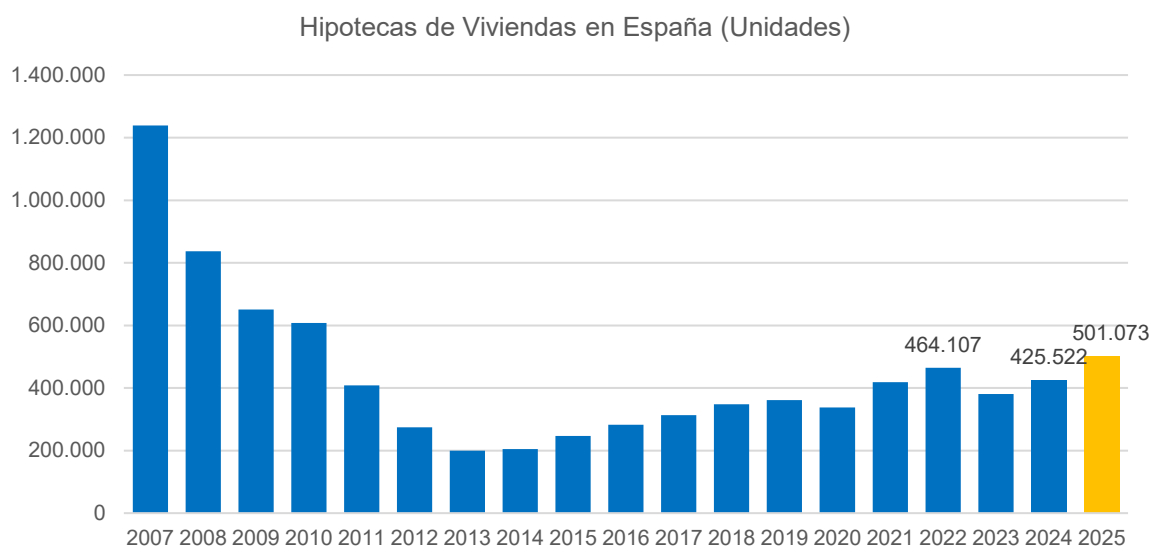
Pese a que los gráficos muestran un crecimiento sostenido en los últimos 10 años, la realidad es que no se producen más compraventas por la falta de oferta y lo inaccesible de la misma en las grandes ciudades para buena parte de la población. Población que recurre a la no emancipación o al alquiler como alternativa, pese a los alquileres sean cada vez más elevados.

Las compraventas de viviendas realizadas por extranjeros en territorio nacional durante el tercer trimestre de 2025 han supuesto aproximadamente el 17% del total, un 6,6% menos extranjeros que en el tercer trimestre de 2024, según lo publicado por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

Hipotecas

El número total de hipotecas contratadas sobre viviendas durante 2025 ascendió a 501.073 hipotecas, lo que supuso un incremento interanual del 17,75%. Este aumento es superior al experimentado en el volumen de compraventas, por lo que estos indicadores continúan su evolución en paralelo.

Si analizamos la estadística a nivel provincial autónomas durante el año 2025, observamos que las provincias en las que más hipotecas se han constituido han sido Madrid con un 15%, seguida por Barcelona con un 13% y Valencia con un 6%.



Fuente: INE.

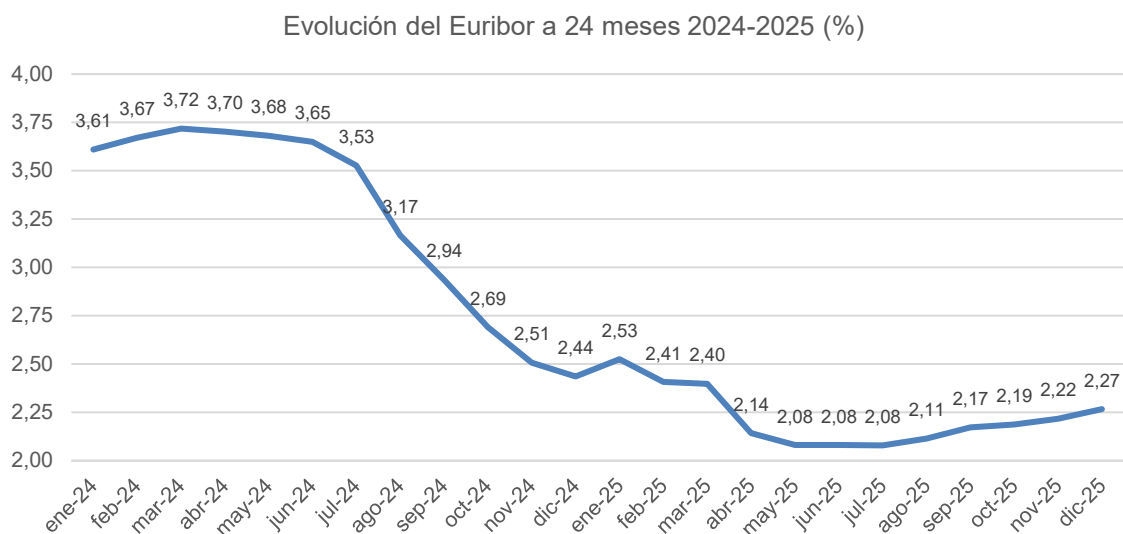
Euribor

El Euribor es el acrónimo de *Europe Interbank Offered Rate* refleja el tipo de interés al que las entidades bancarias se prestan dinero a corto plazo en la Unión Europea, existiendo cinco tipos de interés Euribor según el plazo de devolución.

Las hipotecas a tipo variable en España se encuentran normalmente referenciadas al Euribor a 12 meses. Cuando estas se revisan la cantidad de intereses a pagar está determinada por la media mensual del Euribor más el diferencial fijo acordado con el banco.

La media mensual del Euribor correspondiente al mes de diciembre de 2025 se ha situado en el 2,267 %, manteniendo la senda descendiente iniciada en la segunda mitad de 2023, pero un ligero aumento respecto a cierre de 3T 2025. En términos interanuales, ha descendido 0,169 unidades porcentuales, lo cual supone un ahorro en las cuotas mensuales de las hipotecas. En términos mensuales la

diferencia ha sido del +2,7%.



Fuente: EMMI (Instituto Europeo de Mercados Monetarios)

El Euribor comenzó 2025 en el 2,525% con lo que, por el momento, acumula a lo largo del año un descenso de 0,258 puntos, como puede verse en la gráfica anterior.

Retrotrayéndonos, el Euribor se encuentra actualmente a niveles del tercer trimestre de 2022, año en el que el índice experimentó un vertiginoso incremento tras haber estado seis años en valores negativos. De hecho, se encuentra aún en valores que no se registraban desde que se produjo la crisis de 2008.

Los tipos de interés a los que el Banco Central Europeo presta dinero a los bancos tiene una incidencia directa en el Euribor. Por lo que las bajadas de tipos que comenzaron a mediados de 2024 una vez estabilizada la inflación y que continúan en la actualidad para hacer frente a la “guerra comercial” tienen un doble efecto en la economía. Por un lado, a nivel microeconómico, la bajada de tipos favorece la economía de los hogares al reducirse la cuota de las hipotecas, y por otro, a nivel macroeconómico, la bajada de tipos fomenta la inversión, provocando ambas consecuencias un aumento del consumo y con él un mayor crecimiento económico.

La bajada de tipos también favorece la constitución de nuevas hipotecas, de lo cual es reflejo el que en los últimos meses se haya incrementado el volumen de compraventas.



Valoración

3. VALORACIÓN

3.1. Método de Valoración

Para la valoración de los inmuebles hemos empleado el método del Descuento de Flujos de Caja.

Para las promociones de Sevilla y Cárcar (Navarra), se ha empleado el método del Descuento de Flujos de Caja para los inmuebles en Arrendamiento y el Método de Comparación para los inmuebles destinados a la venta.

Método Descuento de Flujos de Caja

El método del Descuento de Flujos de Caja (*Discounted Cash Flow*), que es el más utilizado para la valoración de activos en rentabilidad por su rigor y capacidad analítica, siendo sus principales ventajas posibilitar el examen de los factores que crean valor y reconocer de forma explícita el valor temporal del flujo de fondos que genera la explotación de los mismos en sí. Asimismo, para la valoración de aquellos activos que, aun no generando ingresos periódicos, su comercialización necesita de un periodo de maduración, dilatándose en el tiempo y, por tanto, creando también una serie de flujos de ingresos y gastos en el tiempo.

Se nos ha solicitado determinar el Valor de Mercado de los inmuebles.

El cálculo del Valor de Mercado (VM) se realiza mediante la aplicación de la siguiente fórmula matemática:

$$VM = \sum_{i=1}^{i=n} \frac{FC_i}{(1+r)^i} + \frac{VM_n}{(1+r)^n}$$

Donde:

FC_i = Importe de los flujos de caja libres en el año "i"

r = Tasa de descuento para la actualización

n = Número de periodos del plazo de proyección de previsiones explícitas

VM_n = Valor Terminal del Inmueble en el año "n"

Se ha llevado a cabo un análisis de descuento de flujos de caja para cada unidad a valorar, teniendo en cuenta si están arrendados o no, así como el plazo de comercialización previsto para cada una y el Valor de Salida. A partir de estos parámetros se establece el horizonte de inversión de cada descuento de flujos de caja individual.

El Valor de Salida es el valor atribuido al activo a partir del último periodo de proyección o previsiones explícitas, y su cálculo se basa, en el caso que nos ocupa, dada la naturaleza del activo, en el precio estimado de venta en ese momento.

Los Cash-Flows para cada año son calculados de acuerdo a lo siguiente:

- El ingreso se especifica sobre un periodo de proyección para mostrar el estado de la entrada de ingresos.
- El cash-flow incluye ajustes de crecimiento de ingresos basados en suposiciones de mercado,

incluyendo todos los gastos habituales (no recuperables, gastos operativos – reparaciones, seguros, gastos de gestión, y gastos de capital – como costes anticipados de reforma o reposición para el periodo proyectado de elementos constructivos, plantas (calefacción, aire acondicionado, IT, etc.) así como cualquier otra carga aparte finalmente asociada al periodo de cash-flow neto.

- Una evaluación basada en el precio de reventa del activo al final del cash-flow incluyendo implícitamente el riesgo de salida y bonificaciones.
- La tasa de descuento empleada para determinar el actual valor del cash-flow neto está especificada y establecida en base a supuestos de mercado.

Esto es lo que consideramos que un posible inversor haría para analizar la adquisición de un activo. Adicionalmente, y cuando ha sido relevante, hemos utilizado una aproximación de inversión por capitalización. Este método aplica una yield con todos los riesgos incluidos, considerando los términos de contrato pendientes y la renta de mercado a considerar en caso de finalización de contrato.

Método de Comparación

El método de comparación (o de mercado) se basa en la comparación de la propiedad objeto de valoración con otra de similares características (superficie, ubicación, etc.), recientemente vendidas o que se hallen en venta actualmente en el mercado (*asking prices*), haciendo un análisis comparativo de las mismas y teniendo en cuenta, naturalmente, factores que pueden producir diferencias, como son la localización, superficie, estado y distribución.

Para que tanto el desarrollo del método como las conclusiones obtenidas sean razonables y suficiente justificadas, es conveniente adoptar siguientes requisitos:

- La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.
- Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
- Igualmente, conocer la información suficiente de operaciones ofertas y cualesquiera otras circunstancias que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.
- Es conveniente conocer datos históricos para estimar precios de compraventa del mercado local relativos a años anteriores. De esta manera puede previsiblemente conocer los aspectos que han podido afectar a variaciones existentes.
- Disponer de información adecuada (datos propios, publicaciones oficiales o privadas, índices sobre evolución de precios, etc.) sobre el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de los precios del mercado inmobiliario de los inmuebles de usos análogos al que se valore y sobre el comportamiento de esos precios en el ciclo relevante al efecto y sobre el estado actual de la coyuntura inmobiliaria.
- Contar con procedimientos adecuados que, a través de la detección de las ofertas o transacciones con datos anormales en el mercado local, posibiliten la identificación y eliminación de elementos especulativos.

El citado método se divide en las siguientes fases:

1. Establecer las cualidades y características del inmueble que influyen en su valor.
2. Analizar el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, obtener precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.
3. Seleccionar entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en la letra anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, para proceder posteriormente a aplicar el procedimiento de homogeneización necesario. A su vez se debe, previamente, contrastar aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplan las condiciones exigidas en la definición de Valor de Mercado de los bienes afectados.
4. Realizar la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.
5. Asignar el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquel y que no hayan sido tenidas en cuenta en la aplicación de las reglas precedentes.

Esta metodología se aplica para la valoración de almacenes, locales, trasteros, parkings y viviendas libres.

3.2. Consideraciones de la Valoración

Hemos considerado las siguientes consideraciones para los inmuebles residenciales:

- Renta: según información aportada por el cliente. Una vez acabado el contrato se aplica la renta de mercado.
- Revisión: la renta se revisa a IPC con carácter anual.
- Gastos: Se ha asumido que los gastos de comunidad, residuos y seguros son por cuenta del propietario.
- IBI: Se ha asumido que corre a cuenta del propietario.
- Realquiler: se han establecido 2 meses de realquiler y un contrato de 7 años para las viviendas, el resto de los activos 5 años.
- En los casos que acaban los contratos antes de la fecha de valoración, hemos asumido 1 año más de contrato.

IPC

Dada la situación actual del país debido a la situación actual, hemos considerado la siguiente variación anual del IPC en nuestro cash-flow tanto para la indexación de las rentas como de los costes no recuperables (cuando aplique).

AÑO	IPC
Año 1	3,00%
Año 2	2,50%
Año 3	2,00%
Año 4	2,00%
Año 5	2,00%
Año 6	2,00%
Año 7	2,00%
Año 8	2,00%
Año 9	2,00%
Año 10	2,00%

Gastos

Hemos establecido una serie de hipótesis para estimar los gastos asociados a la explotación, mantenimiento y venta de las unidades que componen la cartera. Consideramos los siguientes parámetros para la valoración:

Concepto	Valor
Costes de Adquisición	2,50%
Mantenimiento	1,00% s/renta de mercado
Honorarios de alquiler	10,00% s/renta de mercado
Gastos de Salida (%)	0,75%

3.3. Valor de Mercado

De acuerdo con el contenido y suposiciones incluidas en este informe, consideramos que el Valor de Mercado de la Cartera de los activos propiedad de la sociedad INMOBILIARIA MARBELLA, S.A, a fecha 31 de diciembre de 2025 es de:

EUR 20.301.000
(VEINTE MILLONES TRESCIENTOS UN MIL EUROS)

Madrid, a 25 de Marzo de 2026



Francisco Astorga, MRICS

Director RE Advisory

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.



Anexos

A.1. Valor de Mercado por Unidad

Nº	Empresa propietaria	Denominación Inmueble	Clase de uso	Dirección	Nº Ref. Catastral	Estado	Sup. construida (m²)	VALOR DE MERCADO (€)	VALOR DE MERCADO (€/m²)
1	IM-JARDINES S.FCO.	LOC.SAN FRANCISCO P-3 L-1	Local	Avda. Arias de Velasco, 62 (Magdalena,1)	001700400UF34C0021YW	Ocupado	199	296.000	1.487
2	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P3 1ºB	Vivienda	Calle Magdalena, 1, 1ºB	001700400UF34C0023IR	Ocupado	55	173.000	3.145
3	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P3 1ºC	Vivienda	Calle Magdalena, 1, 1ºC	001700400UF34C0024OT	Ocupado	80	214.000	2.675
4	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P3 1ºD	Vivienda	Calle Magdalena, 1, 1ºD	001700400UF34C0025PY	Ocupado	80	227.000	2.838
5	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P3 1ºE	Vivienda	Calle Magdalena, 1, 1ºE	001700400UF34C0026AU	Ocupado	55	185.079	3.365
6	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P4 6ºB	Vivienda	Calle Magdalena, 3, 6ºB	001700400UF34C0093AU	Ocupado	80	238.000	2.975
7	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P4 6ºC	Vivienda	Calle Magdalena, 3, 6ºC	001700400UF34C0094SI	Ocupado	80	229.000	2.863
8	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P4 6ºD	Vivienda	Calle Magdalena, 3, 6ºD	001700400UF34C0095DO	Ocupado	80	237.458	2.968
9	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P5 6ºA	Vivienda	Calle Magdalena, 5, 6ºA	001700400UF34C0149IR	Ocupado	80	241.730	3.022
10	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P5 6ºD	Vivienda	Calle Magdalena, 5, 6ºD	001700400UF34C0152IR	Ocupado	80	209.000	2.613
11	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P5 6ºE	Vivienda	Calle Magdalena, 5, 6ºE	001700400UF34C0153OT	Ocupado	80	210.000	2.625
12	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.MARBELSUN 5º-2	Vivienda	Calle Calvario, 8, 5º2	0925201UF3402N0044EE	Ocupado	80	183.000	2.288
13	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.PORTILLO 6ºD	Vivienda	Avda. Ricardo Soriano, 34, 6ºD	0724104UF3402S0186QZ	Ocupado	121	285.000	2.355
14	IM-JARDINES S.FCO.	GAR.PORTILLO G-53	Garaje	Avda. Ricardo Soriano, 34 , -1º,	0724104UF3402S0127YE	Ocupado	54	21.775	403
15	IM-JARDINES S.FCO.	OFIC. PORTILLO 2º-6	Oficina	Avda. Ricardo Soriano, 34, Ofic.2º6	0724104UF3402S0164IT	Ocupado	96	178.000	1.854
16	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 201	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 0º,	001700600UF34C0288PA	Ocupado	125	286.000	2.288
17	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 202	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 0º, B	001700600UF34C0289AS	Ocupado	65	204.000	3.138
18	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 203	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 0º, C	001700600UF34C0290OP	Ocupado	65	176.000	2.708
19	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 204	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 0º, D	001700600UF34C0291PA	Ocupado	125	279.000	2.232
20	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 211	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, A	001700600UF34C0292AS	Ocupado	126	262.000	2.079
21	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 212	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, B	001700600UF34C0293SD	Ocupado	70	209.000	2.986
22	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 213	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, C	001700600UF34C0294DF	Ocupado	70	206.000	2.943
23	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 214	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, D	001700600UF34C0295FG	Ocupado	126	261.000	2.071

24	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 215	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, E	001700600UF34C0296GH	Ocupado	126	260.000	2.063
25	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 216	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, F	001700600UF34C0297HJ	Ocupado	70	212.000	3.029
26	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 217	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, G	001700600UF34C0298JK	Ocupado	70	205.000	2.929
27	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 218	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, H	001700600UF34C0299KL	Ocupado	126	265.000	2.103
28	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 221	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, A	001700600UF34C0300KL	Ocupado	126	254.000	2.016
29	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 222	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, B	001700600UF34C0301LB	Ocupado	70	203.000	2.900
30	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 223	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, C	001700600UF34C0302BZ	Ocupado	70	201.000	2.871
31	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 224	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, D	001700600UF34C0303ZX	Ocupado	126	275.000	2.183
32	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 225	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, E	001700600UF34C0304XM	Ocupado	126	239.000	1.897
33	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 226	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, F	001700600UF34C0305MQ	Ocupado	70	213.000	3.043
34	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 227	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, G	001700600UF34C0306QW	Ocupado	70	211.000	3.014
35	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 228	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, H	001700600UF34C0307WE	Ocupado	126	252.000	2.000
36	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 231	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, A	001700600UF34C0308ER	Ocupado	126	264.000	2.095
37	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 232	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, B	001700600UF34C0309RT	Ocupado	70	209.969	3.000
38	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 233	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, C	001700600UF34C0310WE	Ocupado	70	218.000	3.114
39	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 234	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, D	001700600UF34C0311ER	Ocupado	126	259.000	2.056
40	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 235	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, E	001700600UF34C0312RT	Ocupado	126	259.000	2.056
41	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 236	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, F	001700600UF34C0313TY	Ocupado	70	202.000	2.886
42	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 237	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, G	001700600UF34C0314YU	Ocupado	70	219.000	3.129
43	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 238	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, H	001700600UF34C0315UI	Ocupado	126	258.000	2.048
44	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-1	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 1	001700600UF34C0246ER	Ocupado	30	16.665	555
45	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-2	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 2	001700600UF34C0247RT	Ocupado	26	16.665	641
46	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-3	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 3	001700600UF34C0248TY	Ocupado	26	16.665	641
47	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-4	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 4	001700600UF34C0249YU	Ocupado	26	16.665	641

48	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-5	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 5	001700600UF34C0250RT	Ocupado	26	16.665	641
49	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-6	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 6	001700600UF34C0251TY	Ocupado	26	16.665	641
50	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-7	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 7	001700600UF34C0252YU	Ocupado	26	16.665	641
51	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-8	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 8	001700600UF34C0253UI	Ocupado	26	16.665	641
52	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-9	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 9	001700600UF34C0254IO	Ocupado	26	16.665	641
53	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-10	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 10	001700600UF34C0255OP	Ocupado	26	16.665	641
54	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-11	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 11	001700600UF34C0256PA	Ocupado	26	16.665	641
55	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-12	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 12	001700600UF34C0257AS	Ocupado	35	16.665	476
56	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-13	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 13	001700600UF34C0258SD	Ocupado	35	16.665	476
57	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-14	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 14	001700600UF34C0259DF	Ocupado	26	16.665	641
58	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-15	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 15	001700600UF34C0260AS	Ocupado	26	16.665	641
59	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-16	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 16	001700600UF34C0261SD	Ocupado	26	16.665	641
60	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-17	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 17	001700600UF34C0262DF	Ocupado	26	16.665	641
61	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-18	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 18	001700600UF34C0263FG	Ocupado	26	16.665	641
62	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-19	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 19	001700600UF34C0264GH	Ocupado	26	16.665	641
63	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-20	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 20	001700600UF34C0265HJ	Ocupado	26	16.665	641
64	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-21	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 21	001700600UF34C0266JK	Libre	26	16.700	642
65	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-22	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 22	001700600UF34C0267KL	Ocupado	26	16.665	641
66	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-23	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 23	001700600UF34C0268LB	Ocupado	26	16.665	641
67	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-24	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 24	001700600UF34C0269BZ	Ocupado	30	16.700	557
68	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-25	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 25	001700600UF34C0270KL	Ocupado	29	16.665	575
69	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-26	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 26	001700600UF34C0271LB	Ocupado	29	16.665	575
70	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-27	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 27	001700600UF34C0272BZ	Ocupado	29	16.665	575
71	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-28	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 28	001700600UF34C0273ZX	Ocupado	29	16.665	575

72	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-29	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 29	001700600UF34C0274XM	Ocupado	29	16.665	575
73	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 TRAST.-A	Trastero	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, A	001700600UF34C0275MQ	Libre	12	18.500	1.542
74	IM-JARDINES S.FCO.	ARIAS MALDONADO G-32	Garaje	Avda. Arias Maldonado, Parking, -2º, 32	0523301UF3402S0034XR	Ocupado	26	17.900	688
75	IM-JARDINES S.FCO.	ARIAS MALDONADO G-33	Garaje	Avda. Arias Maldonado, Parking, -2º, 33	0523301UF3402S0035MT	Ocupado	26	17.900	688
76	IM-JARDINES S.FCO.	ARIAS MALDONADO G-34	Garaje	Avda. Arias Maldonado, Parking, -2º, 34	0523301UF3402S0036QY	Ocupado	26	17.900	688
77	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO A G-25	Garaje	Calle Magdalena, Edf. San Francisco A, -2º, 25	001700300UF34C0065YA	Ocupado	26	16.665	641
78	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO A G-33	Garaje	Calle Magdalena, Edf. San Francisco A, -2º, 33	001700300UF34C0005PG	Ocupado	26	16.665	641
79	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO A G-34	Garaje	Calle Magdalena, Edf. San Francisco A, -2º, 34	001700300UF34C0006AH	Ocupado	26	16.665	641
80	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO A G-43	Garaje	Calle Magdalena, Edf. San Francisco A, -2º, 43	001700300UF34C0015JX	Ocupado	26	16.665	641
81	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO A G-45	Garaje	Calle Magdalena, Edf. San Francisco A, -2º, 45	001700300UF34C0017LQ	Ocupado	26	16.665	641
82	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO A G-62	Garaje	Calle Magdalena, Edf. San Francisco A, -2º, 62	001700300UF34C0034US	Ocupado	26	16.665	641
83	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 G-22	Garaje	Calle Carlos III, 2, -1º, 22	001700600UF34C0051XM	Ocupado	45,32	16.493	364
84	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 G-29	Garaje	Calle Carlos III, 2, -1º, 29	001700600UF34C0058YU	Ocupado	22	16.493	750
85	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 G-83	Garaje	Calle Carlos III, 2, SMº, 83	001700600UF34C0105JK	Ocupado	29	16.493	569
86	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 G-85	Garaje	Calle Carlos III, 2, SMº, 85	001700600UF34C0107LB	Ocupado	29	16.493	569
87	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 G-91	Garaje	Calle Carlos III, 2, SMº, 91	001700600UF34C0113XM	Ocupado	29	16.493	569
88	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 G-92	Garaje	Calle Carlos III, 2, SMº, 92	001700600UF34C0114MQ	Ocupado	29	16.493	569
89	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 G-93	Garaje	Calle Carlos III, 2, SMº, 93	001700600UF34C0115QW	Ocupado	29	16.493	569
90	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 G-94	Garaje	Calle Carlos III, 2, SMº, 94	001700600UF34C0116WE	Ocupado	29	16.493	569
91	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 G-95	Garaje	Calle Carlos III, 2, SMº, 95	001700600UF34C0117ER	Ocupado	29	16.493	569
92	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 TRAST.-96	Trastero	Calle Carlos III, 2, SMº, 96	001700600UF34C0118RT	Ocupado	29	25.004	862
93	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P8 G-EX-2	Garaje	Calle Carlos III, 6, 0º, 2	001700600UF34C0178MQ	Ocupado	10	11.574	1.157
94	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P8 TRST.-D	Trastero	Calle Carlos III, 6, -1º, D	001700600UF34C0171HJ	Ocupado	25	22.053	882
95	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P9 G-5	Garaje	Calle Carlos III, 8, -1º, 5	001700600UF34C0205BZ	Ocupado	24	16.493	687
96	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P9 G-6	Garaje	Calle Carlos III, 8, -1º, 6	001700600UF34C0206ZX	Ocupado	24	16.493	687
97	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P9 G-13	Garaje	Calle Carlos III, 8, -1º, 13	001700600UF34C0213WE	Libre	22	16.500	750
98	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P9 G-14	Garaje	Calle Carlos III, 8, -1º, 14	001700600UF34C0214ER	Ocupado	22	16.493	750

99	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P9 G-EX-1	Garaje	Calle Carlos III, 8, 0º, 1	001700600UF34C0219IO	Ocupado	23	11.574	503
100	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P9 G-EX-2	Garaje	Calle Carlos III, 8, 0º, 2	001700600UF34C0220YU	Ocupado	23	11.574	503
101	IM-JARDINES S.FCO.	LOC.SAN FRANCISCO P-5 L-3-4	Local	Calle Magdalena, 5, 0º, 34	001700400UF34C0162GA	Ocupado	130	225.203	1.732
102	IM-JARDINES S.FCO.	NAVE 01 POLIGONO COSTA SOL	Nave Industrial	Calle Platino Pg La Ermita 18, 0º, 1	2728102UF3422N0001AE	Ocupado	215	287.000	1.335
103	IM-JARDINES S.FCO.	LOC.SAN FRANCISCO P-5 L-3-A	Local	Calle Magdalena, 5, 0º, 3A	001700400UF34C0158FP	Libre	131	226.500	1.729
104	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P.6 LOCAL L-1	Local	Calle Carlos III, 2, 0º, 1	001700600UF34C0025TY	Libre	295	428.800	1.454
105	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P.6 LOCAL L-1-A	Local	Calle Carlos III, 2, 0º, 1A	001700600UF34C0138KL	Libre	106	177.100	1.671
106	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P.6 LOCAL L-1-B	Local	Calle Carlos III, 2, 0º, 1B	001700600UF34C0139LB	Libre	152	249.800	1.643
107	IM-PROPIEDADES INMOB.	VIV.BEL-AIR H-13	Vivienda	Calle Oregano, Urb. Bel-Air	7081502UF1378S0015SM	Ocupado	120	284.000	2.367
108	IM-PROPIEDADES INMOB.	VIV.MARQUES SALAMANCA 4ºD	Vivienda	Avda. Ricardo Soriano, 12, 4ºD, 4º, D	1024210UF3412S0260GI	Ocupado	68	251.000	3.691
109	IM-PROPIEDADES INMOB.	MARQUES SALAMANCA OFIC.2-8	Oficina	Avda. Ricardo Soriano, 12, Ofic.2º8, 2º, 8	1024210UF3412S0243RB	Ocupado	70	124.000	1.771
110	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	CAMINO MOLINO (SUELO)	Villa y Parcel	Calle Cristo de los Molinos, 25B, "VillaCasa Marbella", °,	3424115UF3432S0001EG	Ocupado	2487	2.370.000	954
111	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	POZO "LA MAQUILA" (1/3 parte)	Villa y Parcel	Calle Cristo de los Molinos, 25B, "VillaCasa Marbella", °,	0	Ocupado			
112	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	CAMINO MOLINO (VIV.VILLACASA)	Villa y Parcel	Calle Cristo de los Molinos, 25B, "VillaCasa Marbella", °,	3424112UF3432S0001XG	Ocupado			
113	IM-PROPIEDADES INMOB.	DELFIN L-3	Trasteros	Calle Sierra Blanca, 3 (cl Alonso de Bazan), 0º, 3	0823203UF3402S0007JO	Ocupado	354	564.000	1.594
114	IM-PROPIEDADES INMOB.	DELFIN L-4 SOT	Trasteros	Calle Sierra Blanca, 3 (cl Alonso de Bazan), -1º, 4	0823203UF3402S0004FY	Ocupado			
115	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL L-2-A	Local	Calle Vazquez Clavel, 23, 0º, A2	1928302UF3412N0003GQ	Ocupado	160	287.000	1.793
116	IM-PROPIEDADES INMOB.	LAS PALOMAS L-6 OFIC.ALTA	Oficina	Avda. Arias de Velasco, 31, 0º, 6	1131103UF3413S0036SR	Ocupado	92,86	120.200	1.294
117	IM-PROPIEDADES INMOB.	LAS PALOMAS L-6 OFIC.BAJA	Oficina	Avda. Arias de Velasco, 31, -1º, 6	1131103UF3413S0030YZ	Ocupado	88,54	114.600	1.294
118	IM-PROPIEDADES INMOB.	LAS PALOMAS L-13	Local	Avda. Arias de Velasco, 33, 0º, 13	1131103UF3413S0064IM	Ocupado	58	150.000	2.586
119	IM-PROPIEDADES INMOB.	LAS PALOMAS L-15	Local	Avda. Arias de Velasco, 33, 0º, 15	1131103UF3413S0066PW	Ocupado	60	648.800	1.571
120	IM-PROPIEDADES INMOB.	LAS PALOMAS L-16	Local	Avda. Arias de Velasco, 33, 0º, 16	1131103UF3413S0067AE		77		
121	IM-PROPIEDADES INMOB.	LAS PALOMAS L-17	Local	Avda. Arias de Velasco, 33, 0º, 17	1131103UF3413S0068SR		180		
122	IM-PROPIEDADES INMOB.	LAS PALOMAS L-18	Local	Avda. Arias de Velasco, 33, 0º, 18	1131103UF3413S0069DT		96		

123	IM-PROPIEDADES INMOB.	MARBELSUN G-210	Garaje	Calle Jacinto Benavente, 10, -2º, 10	0925201UF3402N0337II	Ocupado	27	22.005	815
124	IM-PROPIEDADES INMOB.	MARBELSUN G-214	Garaje	Calle Jacinto Benavente, 10, -2º, 14	0925201UF3402N0341OO	Ocupado	27	22.829	846
125	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL G-5	Garaje	Calle Vázquez Clavel, 23, SMº, 5	1928302UF3412N0023YG	Ocupado	24	22.829	951
126	IM-PROPIEDADES INMOB.	MARQUES SALAMANCA G-21	Garaje	Avda. Ricardo Soriano, 12, -1º, 21	1024210UF3412S0021TZ	Ocupado	30	22.829	761
127	IM-PROPIEDADES INMOB.	MARQUES SALAMANCA G-22	Garaje	Avda. Ricardo Soriano, 12, -1º, 22	1024210UF3412S0022YX	Ocupado	30	21.775	726
128	IM-PROPIEDADES INMOB.	SAN FRANCISCO P7 TRAST.- 22-B	Trastero	Calle Carlos III, 4, -1º, 22B	001700600UF34C0141KL	Ocupado	16	26.000	1.625
129	IM-PROPIEDADES INMOB.	SAN FRANCISCO P7 TRAST.- 22-C	Trastero	Calle Carlos III, 4, -1º, 22C	001700600UF34C0142LB	Ocupado	16	26.000	1.625
130	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1- E	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1E	1928302UF3412N0033DX	Ocupado	7	13.626	1.947
131	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1- F	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1F	1928302UF3412N0034FM	Ocupado	7	13.626	1.947
132	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1- G	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1G	1928302UF3412N0035GQ	Ocupado	11	17.457	1.587
133	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1- H	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1H	1928302UF3412N0036HW	Ocupado	11	17.457	1.587
134	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-I	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1I	1928302UF3412N0037JE	Ocupado	9	13.629	1.514
135	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1- J	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1J	1928302UF3412N0038KR	Ocupado	6	14.400	2.401
136	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1- L	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1L	1928302UF3412N0040JE	Ocupado	6	15.531	2.588
137	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1- M	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1M	1928302UF3412N0042LT	Ocupado	9	18.475	2.053
138	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1- N	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1N	1928302UF3412N0043BY	Ocupado	9	18.475	2.053
139	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1- Ñ	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1Ñ	1928302UF3412N0044ZU	Ocupado	5	12.542	2.508
140	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1- O	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1O	1928302UF3412N0045XI	Ocupado	6	15.050	2.508
141	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1- P	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1P	1928302UF3412N0046MO	Ocupado	12	20.591	1.716
142	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1- Q	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1Q	1928302UF3412N0047QP	Ocupado	7	17.558	2.508
143	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1- S	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1S	1928302UF3412N0049ES	Ocupado	7	13.626	1.947
144	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1- T	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1T	1928302UF3412N0050QP	Ocupado	7	17.558	2.508
145	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1- U	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1U	1928302UF3412N0051WA	Ocupado	8	14.380	1798
146	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1- V	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1V	1928302UF3412N0052ES	Ocupado	8	14.380	1798

147	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1- W	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1W	1928302UF3412N0053RD	Ocupado	7	14.368	2.053
148	IM-PROPIEDADES INMOB.	REAL LA ERMITA G-21	Garaje	Avda. Huerta Belón, 7, -1º, 21	0727117UF3402N0038QM	Ocupado	30	22.524	751
149	IM-PROPIEDADES INMOB.	REAL LA ERMITA G-22	Garaje	Avda. Huerta Belón, 7, -1º, 22	0727117UF3402N0039WQ	Ocupado	30	22.153	738
150	IM-PROPIEDADES INMOB.	REAL LA ERMITA G-23	Garaje	Avda. Huerta Belón, 7, -1º, 23	0727117UF3402N0040MX	Ocupado	30	22.153	738
151	IM-PROPIEDADES INMOB.	GRANADA G-1	Garaje	Avda. Ricardo Soriano, 43, -1º, 1	0523101UF3402S0002FR	Libre	26	21.600	831
152	IM-PROPIEDADES INMOB.	GRANADA G-2	Garaje	Avda. Ricardo Soriano, 43, -1º, 2	0523101UF3402S0071HY	Ocupado	26	21.775	838
153	IM-PROPIEDADES INMOB.	GENERALIFE G-34	Garaje	Avda. Ricardo Soriano, 61, -1º, 34	0023102UF3402S0048TG	Ocupado	32	21.775	680
154	IM-PROPIEDADES INMOB.	GENERALIFE G-35	Garaje	Avda. Ricardo Soriano, 61, -1º, 35	0023102UF3402S0049YH	Ocupado	32	21.775	680
155	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN LUIS P3 L-4-B	Local	Calle Isaac Peral, 7, 0º, 4B	0270901UF0207S0194XL	Ocupado	47	172.000	3.660
156	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN LUIS P5 L-UNICO	Local	Calle Miraflores, -1º, 1	0270901UF0207S0111OY	Libre	196,35	296.600	1.511
157	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTEROS SABINILLAS	Trasteros	Calle Miraflores, º,	"	Ocupado	112	232.000	2.074
158	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (21)	Trastero	Calle Magdalena, 3, 0º, 21	001700400UF34C0170BH	Ocupado	10	15.214	1.583
159	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (22)	Trastero	Calle Magdalena, 3, 0º, 22	001700400UF34C0171ZJ	Ocupado	8	14.793	1.887
160	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (23)	Trastero	Calle Magdalena, 3, 0º, 23	001700400UF34C0172XK	Ocupado	9	14.636	1.680
161	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (24)	Trastero	Calle Magdalena, 3, 0º, 24	001700400UF34C0173ML	Ocupado	10	15.663	1.587
162	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (25)	Trastero	Calle Magdalena, 3, 0º, 25	001700400UF34C0174QB	Ocupado	15	19.313	1.260
163	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (26)	Trastero	Calle Magdalena, 3, 0º, 26	001700400UF34C0175WZ	Ocupado	13	18.822	1.405
164	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (27)	Trastero	Calle Magdalena, 3, 0º, 27	001700400UF34C0176EX	Ocupado	14	18.000	1.298
165	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FCO. A P-1 LOCAL L-1-D	Local	Calle Magdalena, 2, 0º, 1D	001700300UF34C0129ID	Ocupado	113,25	197.000	1.740
166	INMOBILIARIA MARBELLA	S.FCO. P.4 L-2-3	Local	Calle Magdalena, 3, 0º, L23	001700400UF34C0177RM	Ocupado	79,17	134.000	1.693
167	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FCO. B P-4 LOCAL L-2-C	Local	Calle Magdalena, 3, 0º, 2C	001700400UF34C0099JD	Ocupado	61,26	116.000	1.894
168	INMOBILIARIA MARBELLA	S.FCO. P.4 L-2-4	Local	Calle Magdalena, 3, 0º, L24	001700400UF34C0178TQ	Ocupado	83,45	140.000	1.678
169	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FCO. B P-5 LOCAL L-3-1	Local	Calle Magdalena, 5, 0º, 31	001700400UF34C0159GA	Ocupado	81,53	154.000	1.889
170	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FCO. B P-5 LOCAL L-3-2	Local	Calle Magdalena, 5, 0º, 32	001700400UF34C0160DO	Ocupado	87	161.000	1.851

171	INMOBILIARIA MARBELLA	LOC.SAN FRANCISCO P-5 L-3-3	Local	Calle Magdalena, 5, 0º, 33	001700400UF34C0161FP	Ocupado	92	163.000	1.772
172	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (11)	Trastero	Calle Magdalena, 4, 0º, 11	001700400UF34C0163HS	Ocupado	8	14.705	1.800
173	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (13)	Trastero	Calle Magdalena, 4, 0º, 13	001700400UF34C0165KF	Ocupado	8	13.679	1.800
174	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (14)	Trastero	Calle Magdalena, 4, 0º, 14	001700400UF34C0166LG	Ocupado	10	13.103	1.354
175	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (15)	Trastero	Calle Magdalena, 4, 0º, 15	001700400UF34C0167BH	Ocupado	13	18.576	1.405
176	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (16)	Trastero	Calle Magdalena, 4, 0º, 16	001700400UF34C0168ZJ	Ocupado	12	18.220	1.484
177	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (17)	Trastero	Calle Magdalena, 4, 0º, 17	001700400UF34C0169XK	Ocupado	16	19.949	1.219
178	INMOBILIARIA MARBELLA	GAR-MERCADO 59	Garaje	Avda. Mercado, -1º, 59	1125101UF3412N0076UU	Ocupado	15	22.350	1.490
179	INMOBILIARIA MARBELLA	GAR-MERCADO 86	Garaje	Avda. Mercado, 0º, 86	1125101UF3412N0294WW	Ocupado	13	22.350	1.719
180	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.3 G-3	Garaje	Calle Magdalena, 1, -1º, 3	001700400UF34C0003JD	Ocupado	30	16.591	553
181	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.3 G-4	Garaje	Calle Magdalena, 1, -1º, 4	001700400UF34C0004KF	Ocupado	30	16.591	553
182	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.3 G-17	Garaje	Calle Magdalena, 1, -1º, 17	001700400UF34C0017TQ	Ocupado	30	16.591	553
183	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.4 G-27	Garaje	Calle Magdalena, 1, -1º, 27	001700400UF34C0055IR	Ocupado	34	16.591	488
184	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.4 G-47	Garaje	Calle Magdalena, 1, -1º, 47	001700400UF34C0060PY	Ocupado	34	16.591	488
185	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.5 G-28	Garaje	Calle Magdalena, 1, -1º, 28	001700400UF34C0102LG	Ocupado	33	16.591	503
186	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.5 G-EXT-11	Garaje	Calle Magdalena, 1, 0º, 11	001700400UF34C0126FP	Ocupado	10	11.330	1.134
187	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.5 G-EXT-12	Garaje	Calle Magdalena, 1, 0º, 12	001700400UF34C0127GA	Ocupado	10	11.336	1.134
188	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.5 G-EXT-19	Garaje	Calle Magdalena, 1, 0º, 19	001700400UF34C0117IR	Ocupado	10	11.336	1.134
189	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.4 G-EXT-14	Garaje	Calle Magdalena, 1, 0º, 14	001700400UF34C0066HS	Ocupado	9	11.336	1.259
190	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.4 G-EXT-15	Garaje	Calle Magdalena, 1, 0º, 15	001700400UF34C0067JD	Ocupado	9	11.336	1.260
191	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.4 G-EXT-16	Garaje	Calle Magdalena, 1, 0º, 16	001700400UF34C0068KF	Ocupado	9	11.336	1.260
192	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.4 G-EXT-17	Garaje	Calle Magdalena, 1, 0º, 17	001700400UF34C0069LG	Ocupado	9	11.336	1.260
193	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.4 G-EXT-18	Garaje	Calle Magdalena, 1, 0º, 18	001700400UF34C0070JD	Ocupado	9	11.336	1.260
TOTAL								19.965.706	

Nº	Empresa propietaria	Denominación Inmueble	Nº Ref. Catastral	Superficie	VALOR DE MERCADO (€)
----	---------------------	-----------------------	-------------------	------------	----------------------

1	IM-JARDINES S.FCO.	SOLAR URB. LOS OLIVOS 35 B (SOLAR 02)	4549625UF8644N0001WM	512	177.000
2	IM-JARDINES S.FCO.	SUELO S.FCO.SUR (AA-MB-8)++	1033901UF3413S0001KQ	8479	138.000
3	IM-PROPIEDADES INMOB.	SOLAR CASALLENA (S.ANDRES RABANEDO) Pol.20; Parcela 608	24145A020006080000JU	2234	20.000
					335.000

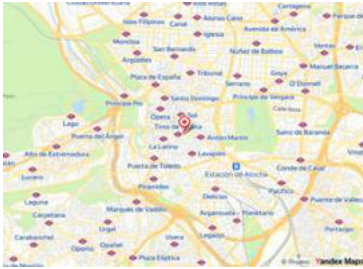
Fichas de Valoración

Calle Magdalena, 1, Pl:00

1

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 1, Pl:00
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Local
Planta:	0 °
Superficie registral (m2):	199
Superficie catastral (m2):	199
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	1
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	LOC.SAN FRANCISCO P-3 L-1

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	47225	Tomo:	1589	Libro:	582	Folio:	182	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700400UF34C0021YW						26		

Local situada en la planta 0, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	01/06/2014	Gastos totales:	1.316,16	€/año
Inquilino:	OTIS MOBILITY, S.A.	Fecha fin contrato:	31/05/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	199	Duración contrato:	12	Gastos arrendador:	1.316,16	€/año
Renta actual (€/mes):	1.658	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Avda. Arias de Velasco, 12	170	410.000	2.412	1.795
2	Avda. del Trapiche, 8	128	365.000	2.852	1.990
3	Avda. Independencia, 16	78	220.000	2.821	1.712
4	Avda. del Trapiche, 1	128	365.000	2.852	1.990
5	calle San Antonio, s/n	83	219.000	2.639	1.619
6	calle Divina Pastora, s/n	62	169.000	2.726	1.545
PROMEDIO		108		2.717	1.775

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 1.545 - 1.990 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 4,3 - 13,0 €/m²/mes lo que ascendería a 863 - 1.999 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Avda. Cánovas del Castillo, s/n	106	2.000	18,9	13,0
2	Avda. Trapiche, 24	205	2.500	12,2	9,8
3	Avenida Mercado 12	120	1.200	10,0	7,3
4	Severo Ochoa	130	1.500	11,5	8,4
5	Ricardo Soriano	122	1.200	9,8	7,1
6	Juan Brea	230	1.300	5,7	4,3
PROMEDIO		152		11,3	8,3

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	199,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	6,00%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	8,33	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	8,0%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	8,31	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	20.456 €	20.924 €	21.343 €	21.770 €	18.492 €	22.722 €	23.177 €	23.640 €	24.113 €
Ingresos alquiler	16.699 €	20.456 €	20.924 €	21.343 €	21.770 €	18.492 €	22.722 €	23.177 €	23.640 €	24.113 €
GASTOS	-	1.503 €	-	1.577 €	-	1.613 €	-	1.645 €	-	1.678 €
Gastos no recuperables	-	1.336 €	-	1.373 €	-	1.403 €	-	1.431 €	-	1.460 €
Gastos mantenimiento	-	167 €	-	205 €	-	209 €	-	213 €	-	218 €
INGRESOS NETOS	15.196 €	18.879 €	19.312 €	19.698 €	20.092 €	16.818 €	20.976 €	21.396 €	21.823 €	22.260 €
Valor de Salida										375.601 €
Flujo de caja	15.196 €	18.879 €	19.312 €	19.698 €	20.092 €	16.818 €	20.976 €	21.396 €	21.823 €	397.861 €
"Running Yield"	5,1%	6,4%	6,5%	6,7%	6,8%	5,7%	7,1%	7,2%	7,4%	

VALOR DE MERCADO:

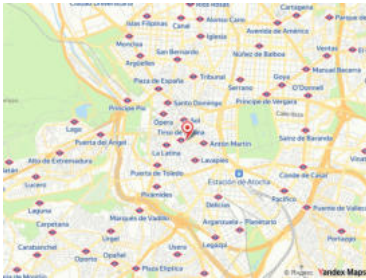
296.000 €
1.487 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 1, 1ºB
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	1 º
Superficie registral (m2):	55
Superficie catastral (m2):	49
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	2
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	VIV.SAN FRANCISCO P3 1ºB

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	47227	Tomo:	1589	Libro:	583	Folio:	188	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700400UF34C0023IR						26		

Vivienda situada en la planta 1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	01/03/2017	Gastos totales:	735,08	€/año
Inquilino:	ANTONIO ALVAREZ	Fecha fin contrato:	28/02/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	55	Duración contrato:	9	Gastos arrendador:	735,08	€/año
Renta actual (€/mes):	575	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	avda Trapiche, s/n, 3º	103	370.000	3.592	3.566
2	calle Padre Espinosa, 5, 3º	73	259.900	3.560	3.445
3	calle Los Akmendros, 1, 6º	90	325.000	3.611	3.477
4	bº Miraflores, s/n, 6º	90	339.000	3.767	3.589
5	avda Trapiche, s/n, 6º	100	329.000	3.290	3.266
6	calle Torrevigía, s/n, 4º	111	365.000	3.288	3.333
PROMEDIO		95		3.518	3.446

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 3.266

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 11,4 - 16,5 €/m²/mes lo que ascendería a

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	calle Carlos III, 2 3º	90	1.700	18,9	13,8
2	avenida Mercado, 20, bajo	65	1.300	20,0	14,5
3	calle Valentuñana, s/n, 4º	80	1.450	18,1	12,4
4	cº del Pinar, 18, bajo	84	1.400	16,7	16,5
5	calle Jacinto benavente, 11, 7º	87	1.650	19,0	11,6
6	avda Ricardo Soriano, s/n, 7º	120	2.000	16,7	11,4
PROMEDIO		88		18,2	13,4

Fuente: Idealista

- 3.589 €/m².

945 - 1.389 €/mes para un inmueble similar.

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	55,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	10,45	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	13,39	Gastos mantenimiento	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	9.095 €	9.291 €	9.477 €	9.667 €	9.860 €	10.057 €	8.576 €	10.524 €	10.734 €
Ingresos alquiler	6.943 €	9.095 €	9.291 €	9.477 €	9.667 €	9.860 €	10.057 €	8.576 €	10.524 €	10.734 €
GASTOS	- 821 €	- 862 €	- 881 €	- 898 €	- 916 €	- 935 €	- 953 €	- 955 €	- 992 €	- 1.012 €
Gastos no recuperables	- 752 €	- 771 €	- 788 €	- 803 €	- 820 €	- 836 €	- 853 €	- 870 €	- 887 €	- 905 €
Gastos mantenimiento	- 69 €	- 91 €	- 93 €	- 95 €	- 97 €	- 99 €	- 101 €	- 86 €	- 105 €	- 107 €
INGRESOS NETOS	6.122 €	8.232 €	8.411 €	8.579 €	8.751 €	8.926 €	9.104 €	7.621 €	9.531 €	9.722 €
Valor de Salida										218.721 €
Flujo de caja	6.122 €	8.232 €	8.411 €	8.579 €	8.751 €	8.926 €	9.104 €	7.621 €	9.531 €	228.442 €
"Running Yield"	3,5%	4,8%	4,9%	5,0%	5,1%	5,2%	5,3%	4,4%	5,5%	

VALOR DE MERCADO:

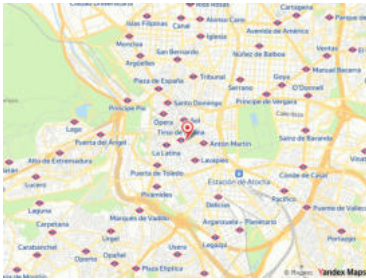
173.000 €
3.145 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargos. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 1, 1ºC
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	1 °
Superficie registral (m2):	80
Superficie catastral (m2):	79
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	3
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	VIV.SAN FRANCISCO P3 1ºC

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	47228	Tomo:	1589	Libro:	584	Folio:	191	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700400UF34C0024OT						26		

Vivienda situada en la planta 1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	05/08/2021	Gastos totales:	1.161,68	€/año
Inquilino:	NEREA REYES	Fecha fin contrato:	04/08/2028	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	80	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	1.161,68	€/año
Renta actual (€/mes):	773	Revisión renta:	-	Otros:	Vinculada la plaza 47 (se ha descontado la renta de la plaza)	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	avda Trapiche, s/n, 3º	103	370.000	3.592	3.200
2	calle Padre Espinosa, 5, 3º	73	259.900	3.560	3.084
3	calle Los Akmendros, 1, 6º	90	325.000	3.611	3.095
4	bº Miraflores, s/n, 6º	90	339.000	3.767	3.193
5	avda Trapiche, s/n, 6º	100	329.000	3.290	2.993
6	calle Torre vigia, s/n, 4º	111	365.000	3.288	3.054
PROMEDIO		95		3.518	3.103

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2.993

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 10,1 - 15,6 €/m²/mes lo que ascendería a

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	calle Carlos III, 2 3º	90	1.700	18,9	13,7
2	avenida Mercado, 20, bajo	65	1.300	20,0	13,5
3	calle Valentuñana, s/n, 4º	80	1.450	18,1	11,6
4	cº del Pinar, 18, bajo	84	1.400	16,7	15,6
5	calle Jacinto benavente, 11, 7º	87	1.650	19,0	11,3
6	avda Ricardo Soriano, s/n, 7º	120	2.000	16,7	10,1
PROMEDIO		88		18,2	12,6

Fuente: Idealista

- 3.200 €/m².

876 - 1.310 €/mes para un inmueble similar.

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	80,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes)	9,66	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes)	12,63	Gastos mantenimiento	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	9.634 €	8.447 €	13.078 €	13.340 €	13.607 €	13.879 €	14.156 €	14.439 €	13.481 €
Ingresos alquiler	9.369 €	9.634 €	8.447 €	13.078 €	13.340 €	13.607 €	13.879 €	14.156 €	14.439 €	13.481 €
GASTOS	-	1.267 €	- 1.303 €	- 1.319 €	- 1.390 €	- 1.418 €	- 1.446 €	- 1.475 €	- 1.505 €	- 1.553 €
Gastos no recuperables	-	1.173 €	- 1.207 €	- 1.235 €	- 1.259 €	- 1.284 €	- 1.310 €	- 1.336 €	- 1.363 €	- 1.418 €
Gastos mantenimiento	-	94 €	- 96 €	- 84 €	- 131 €	- 133 €	- 136 €	- 139 €	- 142 €	- 135 €
INGRESOS NETOS	8.102 €	8.331 €	7.128 €	11.688 €	11.922 €	12.160 €	12.404 €	12.652 €	12.905 €	11.928 €
Valor de Salida										268.345 €
Flujo de caja	8.102 €	8.331 €	7.128 €	11.688 €	11.922 €	12.160 €	12.404 €	12.652 €	12.905 €	280.272 €
"Running Yield"	3,8%	3,9%	3,3%	5,5%	5,6%	5,7%	5,8%	5,9%	6,0%	

VALOR DE MERCADO:

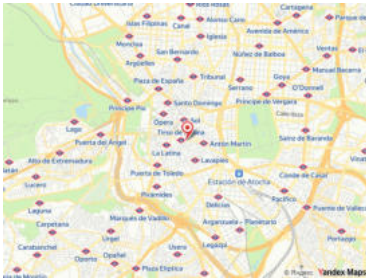
214.000 €
2.675 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 1, 1ºD
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	1 °
Superficie registral (m2):	80
Superficie catastral (m2):	79
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	4
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	VIV.SAN FRANCISCO P3 1ºD

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	47229	Tomo:	1589	Libro:	585	Folio:	194	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700400UF34C0025PY						26		

Vivienda situada en la planta 1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	17/04/2025	Gastos totales:	1.158,68	€/año
Inquilino:	MARIA GAMEZ	Fecha fin contrato:	16/04/2032	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	80	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	1.158,68	€/año
Renta actual (€/mes):	870	Revisión renta:	-	Otros:	Vinculada la plaza ext.16 (se ha descontado la renta de las plazas)	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al el dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa do-minando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	avda Trapiche, s/n, 3º	103	370.000	3.592	3.200
2	calle Padre Espinosa, 5, 3º	73	259.900	3.560	3.084
3	calle Los Akmendros, 1, 6º	90	325.000	3.611	3.095
4	bº Miraflores, s/n, 6º	90	339.000	3.767	3.193
5	avda Trapiche, s/n, 6º	100	329.000	3.290	2.993
6	calle Torrevigia, s/n, 4º	111	365.000	3.288	3.054
PROMEDIO		95		3.518	3.103

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2.993

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 10,1 - 15,6 €/m²/mes lo que ascendería a

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	calle Carlos III, 2 3º	90	1.700	18,9	13,7
2	avenida Mercado, 20, bajo	65	1.300	20,0	13,5
3	calle Valentuñana, s/n, 4º	80	1.450	18,1	11,6
4	cº del Pinar, 18, bajo	84	1.400	16,7	15,6
5	calle Jacinto benavente, 11, 7º	87	1.650	19,0	11,3
6	avda Ricardo Soriano, s/n, 7º	120	2.000	16,7	10,1
PROMEDIO		88		18,2	12,6

Fuente: Idealista

- 3.200 €/m².

876 - 1.310 €/mes para un inmueble similar.

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	80,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes)	10,88	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes)	12,63	Gastos mantenimiento	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	10.932 €	11.169 €	11.392 €	11.620 €	11.853 €	10.831 €	14.157 €	14.440 €	14.729 €
Ingresos alquiler	10.649 €	10.932 €	11.169 €	11.392 €	11.620 €	11.853 €	10.831 €	14.157 €	14.440 €	14.729 €
GASTOS	-	1.288 €	- 1.323 €	- 1.351 €	- 1.378 €	- 1.406 €	- 1.434 €	- 1.450 €	- 1.510 €	- 1.540 €
Gastos no recuperables	-	1.182 €	- 1.213 €	- 1.240 €	- 1.264 €	- 1.290 €	- 1.315 €	- 1.342 €	- 1.369 €	- 1.396 €
Gastos mantenimiento	-	106 €	- 109 €	- 112 €	- 114 €	- 116 €	- 119 €	- 108 €	- 142 €	- 144 €
INGRESOS NETOS	9.360 €	9.610 €	9.818 €	10.014 €	10.214 €	10.419 €	9.381 €	12.646 €	12.899 €	13.157 €
Valor de Salida										296.014 €
Flujo de caja	9.360 €	9.610 €	9.818 €	10.014 €	10.214 €	10.419 €	9.381 €	12.646 €	12.899 €	309.172 €
"Running Yield"	4,1%	4,2%	4,3%	4,4%	4,5%	4,6%	4,1%	5,6%	5,7%	

VALOR DE MERCADO:

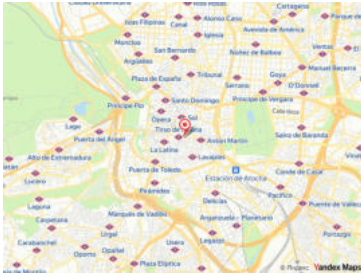
227.000 €
2.838 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 1, 1ºE
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	1 º
Superficie registral (m2):	55
Superficie catastral (m2):	49
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	5
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	VIV.SAN FRANCISCO P3 1ºE

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	47230	Tomo:	1589	Libro:	586	Folio:	197	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700400UF34C0026AU						26		

Vivienda situada en la planta 1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	10/10/2020	Gastos totales:	743,54	€/año
Inquilino:	JAVIER LOPEZ	Fecha fin contrato:	09/10/2027	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	55	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	743,54	€/año
Renta actual (€/mes):	725	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	avda Trapiche, s/n, 3º	103	370.000	3.592	3.566
2	calle Padre Espinosa, 5, 3º	73	259.900	3.560	3.445
3	calle Los Akmendros, 1, 6º	90	325.000	3.611	3.477
4	bº Miraflores, s/n, 6º	90	339.000	3.767	3.589
5	avda Trapiche, s/n, 6º	100	329.000	3.290	3.266
6	calle Torrevigía, s/n, 4º	111	365.000	3.288	3.333
PROMEDIO		95		3.518	3.446

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 3.266 - 3.589 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 11,4 - 19,3 €/m²/mes lo que ascendería a 945 - 2.778 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	calle Carlos III, 2 3º	90	1.700	18,9	13,8
2	avenida Mercado, 20, bajo	65	1.300	20,0	14,5
3	calle Valentuñana, s/n, 4º	80	1.450	18,1	12,4
4	Avenida Ricardo Soriano, 38, 8º	144	2.800	19,4	19,3
5	calle Jacinto benavente, 11, 7º	87	1.650	19,0	11,6
6	avda Ricardo Soriano, s/n, 7º	120	2.000	16,7	11,4
PROMEDIO		98		18,7	13,8

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	55,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,5%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	13,18	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	13,85	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
INGRESOS	8.744 €	8.233 €	8.859 €	9.858 €	10.055 €	10.256 €	10.461 €	10.671 €	10.884 €	11.138 €
Ingresos alquiler	8.744 €	8.233 €	8.859 €	9.858 €	10.055 €	10.256 €	10.461 €	10.671 €	10.884 €	11.138 €
GASTOS	-	835 €	-	851 €	-	876 €	-	902 €	-	920 €
Gastos no recuperables	-	747 €	-	769 €	-	788 €	-	803 €	-	819 €
Gastos mantenimiento	-	87 €	-	82 €	-	89 €	-	99 €	-	101 €
INGRESOS NETOS	7.909 €	7.382 €	7.983 €	8.956 €	9.135 €	9.318 €	9.504 €	9.694 €	9.888 €	10.141 €
Valor de Salida										228.137 €
Flujo de caja	7.909 €	7.382 €	7.983 €	8.956 €	9.135 €	9.318 €	9.504 €	9.694 €	9.888 €	238.278 €
"Running Yield"	5,0%	4,7%	5,1%	5,7%	5,8%	5,9%	6,0%	6,1%	6,3%	

VALOR DE MERCADO:

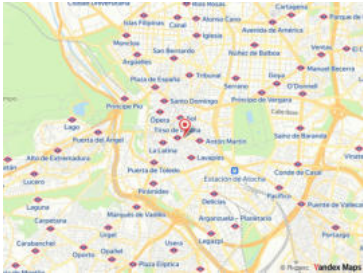
185.079 €
3.365 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 3, 6ºB
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	6 º
Superficie registral (m2):	80
Superficie catastral (m2):	73
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	6
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	VIV.SAN FRANCISCO P4 6ºB

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	49951	Tomo:	1659	Libro:	652	Folio:	196	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700400UF34C0093AU						26		

Vivienda situada en la planta 6, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	20/06/2025	Gastos totales:	1.133,87	€/año
Inquilino:	FRANCIS ORTIZ	Fecha fin contrato:	19/06/2032	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	80	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	1.133,87	€/año
Renta actual (€/mes):	1.025	Revisión renta:	-	Otros:	Vinculada las plazas 45, ext.18 (se ha descontado la renta de las plazas)	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	avda Trapiche, s/n, 3º	103	370.000	3.592	3.200
2	calle Padre Espinosa, 5, 3º	73	259.900	3.560	3.084
3	calle Los Akmendros, 1, 6º	90	325.000	3.611	3.095
4	bº Miraflores, s/n, 6º	90	339.000	3.767	3.193
5	avda Trapiche, s/n, 6º	100	329.000	3.290	2.993
6	calle Torrevigía, s/n, 4º	111	365.000	3.288	3.054
PROMEDIO		95		3.518	3.103

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2.993 - 3.200 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 10,1 - 15,6 €/m²/mes lo que ascendería a 876 - 1.310 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	calle Carlos III, 2 3º	90	1.700	18,9	13,7
2	avenida Mercado, 20, bajo	65	1.300	20,0	13,5
3	calle Valentuñana, s/n, 4º	80	1.450	18,1	11,6
4	cº del Pinar, 18, bajo	84	1.400	16,7	15,6
5	calle Jacinto benavente, 11, 7º	87	1.650	19,0	11,3
6	avda Ricardo Soriano, s/n, 7º	120	2.000	16,7	10,1
PROMEDIO		88		18,2	12,6

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	80,00
Renta actual (€/m²/mes)	12,81
Renta mercado (€/m²/mes)	12,63

Costes adquisición:	2,5%
Gastos no recuperables:	- €
Gastos mantenimiento	1,0%

Exit Yield:	4,50%
Tasa de descuento:	6,5%
Coste venta:	2,5%

IPC anual estimado:

año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	12.827 €	13.116 €	13.378 €	13.645 €	13.918 €	11.739 €	14.157 €	14.440 €	14.728 €
Ingresos alquiler	12.485 €	12.827 €	13.116 €	13.378 €	13.645 €	13.918 €	11.739 €	14.157 €	14.440 €	14.728 €
GASTOS	-	1.276 €	1.311 €	1.340 €	1.367 €	1.394 €	1.422 €	1.426 €	1.476 €	1.536 €
Gastos no recuperables	-	1.151 €	1.182 €	1.209 €	1.233 €	1.258 €	1.309 €	1.335 €	1.362 €	1.389 €
Gastos mantenimiento	-	125 €	128 €	131 €	134 €	136 €	139 €	142 €	144 €	147 €
INGRESOS NETOS	11.209 €	11.517 €	11.775 €	12.011 €	12.251 €	12.496 €	10.312 €	12.680 €	12.934 €	13.192 €
Valor de Salida										296.801 €
Flujo de caja	11.209 €	11.517 €	11.775 €	12.011 €	12.251 €	12.496 €	10.312 €	12.680 €	12.934 €	309.994 €
"Running Yield"	4,7%	4,8%	4,9%	5,0%	5,1%	5,3%	4,3%	5,3%	5,4%	

VALOR DE MERCADO:

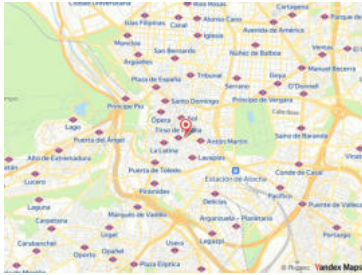
238.000 €
2.975 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 3, 6°C
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	6 °
Superficie registral (m2):	80
Superficie catastral (m2):	74
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	7
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	VIV.SAN FRANCISCO P4 6°C

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	49952	Tomo:	1659	Libro:	652	Folio:	199	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700400UF34C0094SI						26		

Vivienda situada en la planta 6, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	20/05/2022	Gastos totales:	1.148,23	€/año
Inquilino:	ELVIRA MORENO	Fecha fin contrato:	19/05/2029	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	80	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	1.148,23	€/año
Renta actual (€/mes):	824	Revisión renta:	-	Otros:	Vinculada la plaza 5 (se ha descontado la renta de la plaza)	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	avda Trapiche, s/n, 3º	103	370.000	3.592	3.200
2	calle Padre Espinosa, 5, 3º	73	259.900	3.560	3.084
3	calle Los Akmendros, 1, 6º	90	325.000	3.611	3.095
4	bº Miraflores, s/n, 6º	90	339.000	3.767	3.193
5	avda Trapiche, s/n, 6º	100	329.000	3.290	2.993
6	calle Torrevigía, s/n, 4º	111	365.000	3.288	3.054
PROMEDIO		95		3.518	3.103

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2.993 - 3.200 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 10,1 - 15,6 €/m²/mes lo que ascendería a 876 - 1.310 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	calle Carlos III, 2 3º	90	1.700	18,9	13,7
2	avenida Mercado, 20, bajo	65	1.300	20,0	13,5
3	calle Valentuñana, s/n, 4º	80	1.450	18,1	11,6
4	cº del Pinar, 18, bajo	84	1.400	16,7	15,6
5	calle Jacinto benavente, 11, 7º	87	1.650	19,0	11,3
6	avda Ricardo Soriano, s/n, 7º	120	2.000	16,7	10,1
PROMEDIO		88		18,2	12,6

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	80,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	10,30	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	12,63	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	10.333 €	10.561 €	9.752 €	13.340 €	13.607 €	13.879 €	14.157 €	14.440 €	14.729 €
Ingresos alquiler	10.061 €	10.333 €	10.561 €	9.752 €	13.340 €	13.607 €	13.879 €	14.157 €	14.440 €	14.729 €
GASTOS	-	1.269 €	1.303 €	1.332 €	1.348 €	1.409 €	1.438 €	1.466 €	1.496 €	1.526 €
Gastos no recuperables	-	1.168 €	1.200 €	1.226 €	1.251 €	1.276 €	1.301 €	1.327 €	1.354 €	1.409 €
Gastos mantenimiento	-	101 €	103 €	106 €	98 €	133 €	139 €	142 €	144 €	147 €
INGRESOS NETOS	8.792 €	9.030 €	9.229 €	8.403 €	11.931 €	12.169 €	12.413 €	12.661 €	12.914 €	13.173 €
Valor de Salida										296.355 €
Flujo de caja	8.792 €	9.030 €	9.229 €	8.403 €	11.931 €	12.169 €	12.413 €	12.661 €	12.914 €	309.527 €
"Running Yield"	3,8%	3,9%	4,0%	3,7%	5,2%	5,3%	5,4%	5,5%	5,6%	

VALOR DE MERCADO:

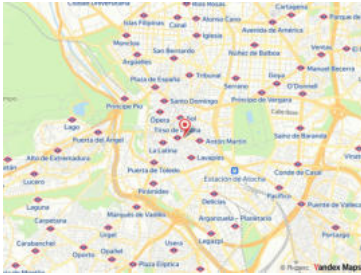
229.000 €
2.863 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 3, 6ºD
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	6 º
Superficie registral (m2):	80
Superficie catastral (m2):	73
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	8
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	VIV.SAN FRANCISCO P4 6ºD

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	49953	Tomo:	1659	Libro:	652	Folio:	202	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700400UF34C0095DO						26		

Vivienda situada en la planta 6, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	10/02/2013	Gastos totales:	1.134,99	€/año
Inquilino:	GLORIA CHALARCA	Fecha fin contrato:	09/03/2028	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	80	Duración contrato:	15	Gastos arrendador:	1.134,99	€/año
Renta actual (€/mes):	722	Revisión renta:	-	Otros:	Vinculada la plaza ext.11 (se ha descontado la renta de la plaza)	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	avda Trapiche, s/n, 3º	103	370.000	3.592	3.200
2	calle Padre Espinosa, 5, 3º	73	259.900	3.560	3.084
3	calle Los Akmendros, 1, 6º	90	325.000	3.611	3.095
4	bº Miraflores, s/n, 6º	90	339.000	3.767	3.193
5	avda Trapiche, s/n, 6º	100	329.000	3.290	2.993
6	calle Torrevigía, s/n, 4º	111	365.000	3.288	3.054
PROMEDIO		95		3.518	3.103

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2.993 - 3.200 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 10,1 - 15,6 €/m²/mes lo que ascendería a 876 - 1.310 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	calle Carlos III, 2 3º	90	1.700	18,9	13,7
2	avenida Mercado, 20, bajo	65	1.300	20,0	13,5
3	calle Valentuñana, s/n, 4º	80	1.450	18,1	11,6
4	cº del Pinar, 18, bajo	84	1.400	16,7	15,6
5	calle Jacinto benavente, 11, 7º	87	1.650	19,0	11,3
6	avda Ricardo Soriano, s/n, 7º	120	2.000	16,7	10,1
PROMEDIO		88		18,2	12,6

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	80,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,5%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes)	9,03	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes)	12,63	Gastos mantenimiento	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
INGRESOS	8.881 €	9.110 €	9.543 €	13.079 €	13.340 €	13.607 €	13.879 €	14.157 €	14.440 €	14.899 €
Ingresos alquiler	8.881 €	9.110 €	9.543 €	13.079 €	13.340 €	13.607 €	13.879 €	14.157 €	14.440 €	14.899 €
GASTOS	- 1.252 €	- 1.284 €	- 1.314 €	- 1.373 €	- 1.401 €	- 1.429 €	- 1.457 €	- 1.487 €	- 1.516 €	- 1.522 €
Gastos no recuperables	- 1.163 €	- 1.193 €	- 1.218 €	- 1.243 €	- 1.267 €	- 1.293 €	- 1.319 €	- 1.345 €	- 1.372 €	- 1.399 €
Gastos mantenimiento	- 89 €	- 91 €	- 95 €	- 131 €	- 133 €	- 136 €	- 139 €	- 142 €	- 144 €	- 123 €
INGRESOS NETOS	7.628 €	7.825 €	8.230 €	11.705 €	11.939 €	12.178 €	12.422 €	12.670 €	12.923 €	13.377 €
Valor de Salida										300.936 €
Flujo de caja	7.628 €	7.825 €	8.230 €	11.705 €	11.939 €	12.178 €	12.422 €	12.670 €	12.923 €	314.313 €
"Running Yield"	3,8%	3,9%	4,1%	5,9%	6,0%	6,1%	6,2%	6,3%	6,5%	

VALOR DE MERCADO:

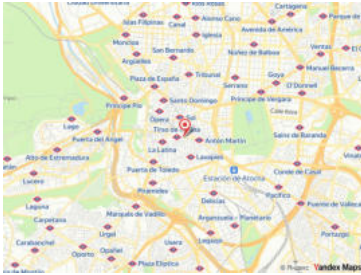
237.458 €
2.968 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 5, 6ª
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	6 º
Superficie registral (m2):	80
Superficie catastral (m2):	71
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	9
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	VIV.SAN FRANCISCO P5 6ª

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	52400	Tomo:	1712	Libro:	705	Folio:	97	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700400UF34C0149IR						26		

Vivienda situada en la planta 6, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	01/10/2020	Gastos totales:	1.032,06	€/año
Inquilino:	OSCAR RODRIGUEZ	Fecha fin contrato:	30/09/2027	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	80	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	1.032,06	€/año
Renta actual (€/mes):	840	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	avda Trapiche, s/n, 3º	103	370.000	3.592	3.200
2	calle Padre Espinosa, 5, 3º	73	259.900	3.560	3.084
3	calle Los Akmendros, 1, 6º	90	325.000	3.611	3.095
4	bº Miraflores, s/n, 6º	90	339.000	3.767	3.193
5	avda Trapiche, s/n, 6º	100	329.000	3.290	2.993
6	calle Torrevigía, s/n, 4º	111	365.000	3.288	3.054
PROMEDIO		95		3.518	3.103

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2.993 - 3.200 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 10,1 - 15,6 €/m²/mes lo que ascendería a 876 - 1.310 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	calle Carlos III, 2 3º	90	1.700	18,9	13,7
2	avenida Mercado, 20, bajo	65	1.300	20,0	13,5
3	calle Valentuñana, s/n, 4º	80	1.450	18,1	11,6
4	cº del Pinar, 18, bajo	84	1.400	16,7	15,6
5	calle Jacinto benavente, 11, 7º	87	1.650	19,0	11,3
6	avda Ricardo Soriano, s/n, 7º	120	2.000	16,7	10,1
PROMEDIO		88		18,2	12,6

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	80,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,5%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	10,50	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	12,63	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
INGRESOS	10.130 €	8.652 €	12.822 €	13.078 €	13.340 €	13.606 €	13.879 €	14.156 €	14.439 €	14.752 €
Ingresos alquiler	10.130 €	8.652 €	12.822 €	13.078 €	13.340 €	13.606 €	13.879 €	14.156 €	14.439 €	14.752 €
GASTOS	-	1.139 €	-	1.154 €	-	1.221 €	-	1.246 €	-	1.271 €
Gastos no recuperables	-	1.037 €	-	1.067 €	-	1.093 €	-	1.115 €	-	1.137 €
Gastos mantenimiento	-	101 €	-	87 €	-	128 €	-	131 €	-	133 €
INGRESOS NETOS	8.992 €	7.498 €	11.600 €	11.832 €	12.069 €	12.310 €	12.556 €	12.808 €	13.064 €	13.373 €
Valor de Salida										300.858 €
Flujo de caja	8.992 €	7.498 €	11.600 €	11.832 €	12.069 €	12.310 €	12.556 €	12.808 €	13.064 €	314.232 €
"Running Yield"	4,4%	3,6%	5,6%	5,7%	5,9%	6,0%	6,1%	6,2%	6,3%	

VALOR DE MERCADO:

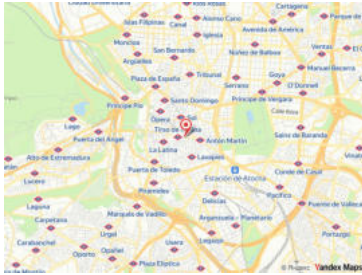
241.730 €
3.022 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 5, 6ºD
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	6 º
Superficie registral (m2):	80
Superficie catastral (m2):	80
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	10
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	VIV.SAN FRANCISCO P5 6ºD

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	52403	Tomo:	1712	Libro:	705	Folio:	106	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700400UF34C0152IR						26		

Vivienda situada en la planta 6, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	07/09/2016	Gastos totales:	1.122,55	€/año
Inquilino:	PEDRO RODRIGUEZ	Fecha fin contrato:	06/09/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	80	Duración contrato:	10	Gastos arrendador:	1.122,55	€/año
Renta actual (€/mes):	747	Revisión renta:	-	Otros:	Vinculada la plaza 27 (se ha descontado la renta de la plaza)	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	avda Trapiche, s/n, 3º	103	370.000	3.592	3.200
2	calle Padre Espinosa, 5, 3º	73	259.900	3.560	3.084
3	calle Los Akmendros, 1, 6º	90	325.000	3.611	3.095
4	bº Miraflores, s/n, 6º	90	339.000	3.767	3.193
5	avda Trapiche, s/n, 6º	100	329.000	3.290	2.993
6	calle Torrevigía, s/n, 4º	111	365.000	3.288	3.054
PROMEDIO		95		3.518	3.103

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2.993 - 3.200 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 10,1 - 15,6 €/m²/mes lo que ascendería a 876 - 1.310 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	calle Carlos III, 2 3º	90	1.700	18,9	13,7
2	avenida Mercado, 20, bajo	65	1.300	20,0	13,5
3	calle Valentuñana, s/n, 4º	80	1.450	18,1	11,6
4	cº del Pinar, 18, bajo	84	1.400	16,7	15,6
5	calle Jacinto benavente, 11, 7º	87	1.650	19,0	11,3
6	avda Ricardo Soriano, s/n, 7º	120	2.000	16,7	10,1
PROMEDIO		88		18,2	12,6

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	80,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	5,00%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	9,34	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	7,0%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	12,63	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	12.514 €	12.822 €	13.078 €	13.340 €	13.606 €	13.879 €	14.156 €	12.052 €	14.728 €
Ingresos alquiler	7.492 €	12.514 €	12.822 €	13.078 €	13.340 €	13.606 €	13.879 €	14.156 €	12.052 €	14.728 €
GASTOS	-	1.206 €	1.289 €	1.319 €	1.346 €	1.373 €	1.400 €	1.428 €	1.457 €	1.515 €
Gastos no recuperables	-	1.131 €	1.163 €	1.191 €	1.215 €	1.239 €	1.264 €	1.289 €	1.315 €	1.368 €
Gastos mantenimiento	-	75 €	125 €	128 €	131 €	133 €	139 €	142 €	121 €	147 €
INGRESOS NETOS	6.287 €	11.226 €	11.502 €	11.732 €	11.967 €	12.206 €	12.451 €	12.700 €	10.591 €	13.213 €
Valor de Salida										267.531 €
Flujo de caja	6.287 €	11.226 €	11.502 €	11.732 €	11.967 €	12.206 €	12.451 €	12.700 €	10.591 €	280.744 €
"Running Yield"	3,0%	5,4%	5,5%	5,6%	5,7%	5,8%	6,0%	6,1%	5,1%	

VALOR DE MERCADO:

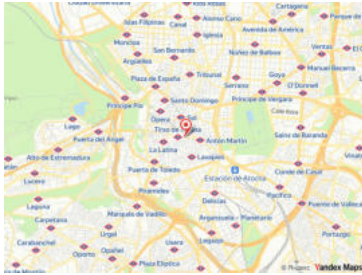
209.000 €
2.613 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 5, 6ºE
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	6 º
Superficie registral (m2):	80
Superficie catastral (m2):	74
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	11
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	VIV.SAN FRANCISCO P5 6ºE

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	52404	Tomo:	1712	Libro:	705	Folio:	109	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700400UF34C0153OT						26		

Vivienda situada en la planta 6, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	19/11/2016	Gastos totales:	1.066,34	€/año
Inquilino:	RUSIBERIA, S.L.	Fecha fin contrato:	18/11/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	80	Duración contrato:	10	Gastos arrendador:	1.066,34	€/año
Renta actual (€/mes):	760	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	avda Trapiche, s/n, 3º	103	370.000	3.592	3.200
2	calle Padre Espinosa, 5, 3º	73	259.900	3.560	3.084
3	calle Los Akmendros, 1, 6º	90	325.000	3.611	3.095
4	bº Miraflores, s/n, 6º	90	339.000	3.767	3.193
5	avda Trapiche, s/n, 6º	100	329.000	3.290	2.993
6	calle Torrevigía, s/n, 4º	111	365.000	3.288	3.054
PROMEDIO		95		3.518	3.103

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2.993 - 3.200 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 10,1 - 15,6 €/m²/mes lo que ascendería a 876 - 1.310 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	calle Carlos III, 2 3º	90	1.700	18,9	13,7
2	avenida Mercado, 20, bajo	65	1.300	20,0	13,5
3	calle Valentuñana, s/n, 4º	80	1.450	18,1	11,6
4	cº del Pinar, 18, bajo	84	1.400	16,7	15,6
5	calle Jacinto benavente, 11, 7º	87	1.650	19,0	11,3
6	avda Ricardo Soriano, s/n, 7º	120	2.000	16,7	10,1
PROMEDIO		88		18,2	12,6

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	80,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	5,00%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	9,50	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	7,0%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	12,63	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	10.450 €	12.770 €	13.025 €	13.285 €	13.551 €	13.822 €	14.099 €	12.051 €	14.728 €
Ingresos alquiler	9.139 €	10.450 €	12.770 €	13.025 €	13.285 €	13.551 €	13.822 €	14.099 €	12.051 €	14.728 €
GASTOS	-	1.160 €	1.205 €	1.255 €	1.280 €	1.306 €	1.332 €	1.359 €	1.386 €	1.443 €
Gastos no recuperables	-	1.069 €	1.101 €	1.128 €	1.150 €	1.173 €	1.197 €	1.221 €	1.245 €	1.295 €
Gastos mantenimiento	-	91 €	104 €	128 €	130 €	133 €	138 €	141 €	121 €	147 €
INGRESOS NETOS	7.978 €	9.245 €	11.514 €	11.744 €	11.979 €	12.219 €	12.463 €	12.713 €	10.661 €	13.286 €
Valor de Salida										269.012 €
Flujo de caja	7.978 €	9.245 €	11.514 €	11.744 €	11.979 €	12.219 €	12.463 €	12.713 €	10.661 €	282.298 €
"Running Yield"	3,8%	4,4%	5,5%	5,6%	5,7%	5,8%	5,9%	6,1%	5,1%	

VALOR DE MERCADO:

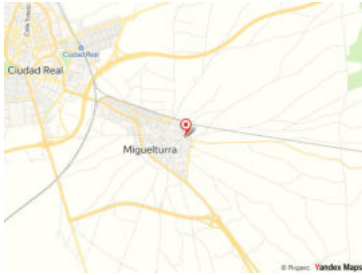
210.000 €
2.625 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Calvario, 8, 5º2
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	5 º
Superficie registral (m2):	80
Superficie catastral (m2):	79
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	12
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	VIV.MARBELSUN 5º-2

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	2021	Tomo:	1176	Libro:	175	Folio:	84	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	0925201UF3402N0044EE						26		

Vivienda situada en la planta 5, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	06/04/2021	Gastos totales:	1.788,59	€/año
Inquilino:	CAROLINA GONZALEZ	Fecha fin contrato:	05/04/2028	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	80	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	1.788,59	€/año
Renta actual (€/mes):	679	Revisión renta:	-	Otros:	Vinculada la plaza 210 (se ha descontado la renta de la plaza)	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	Ricardo Soriano, s/n,	126	550.000	4.365	3.684
2	Ricardo Soriano, s/n, bajo	90	415.000	4.611	3.994
3	Ricardo Soriano, 31, bajo	91	325.000	3.571	3.061
4	Jacinto Benavente, s/n, 3º	114	445.000	3.904	3.071
5	Calvario, 8, 1º	78	310.000	3.974	3.616
6	Jacinto Benavente, s/n, bajo	75	300.000	4.000	3.639
PROMEDIO		96		4.071	3.511

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 3.061

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 9,2 - 18,7 €/m²/mes lo que ascendería a 1.212 - 2.302 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	Ricardo Soriano, 48, 7º	120	2.000	16,7	10,9
2	Vigil de Quiñones, s/n, bajo	95	2.000	21,1	14,2
3	Ntra Sra de Gracia, 3, 2º	100	2.000	20,0	12,1
4	Vigil de Quiñones, s/n, bajo	95	1.900	20,0	18,7
5	Huerta Belón-Calvario, s/n, atico	120	1.800	15,0	10,5
6	Ricardo Soriano, s/n, 3º	250	3.800	15,2	9,2
PROMEDIO		130		18,0	12,6

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	80,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	8,49	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	12,61	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	8.532 €	8.984 €	13.053 €	13.314 €	13.581 €	13.852 €	14.129 €	14.412 €	12.238 €
Ingresos alquiler	8.311 €	8.532 €	8.984 €	13.053 €	13.314 €	13.581 €	13.852 €	14.129 €	14.412 €	12.238 €
GASTOS	-	1.907 €	1.958 €	2.003 €	2.082 €	2.124 €	2.166 €	2.210 €	2.254 €	2.320 €
Gastos no recuperables	-	1.824 €	1.873 €	1.913 €	1.952 €	1.991 €	2.031 €	2.071 €	2.113 €	2.155 €
Gastos mantenimiento	-	83 €	85 €	90 €	131 €	133 €	136 €	139 €	141 €	122 €
INGRESOS NETOS	6.403 €	6.574 €	6.980 €	10.971 €	11.190 €	11.414 €	11.642 €	11.875 €	12.113 €	9.918 €
Valor de Salida										223.127 €
Flujo de caja	6.403 €	6.574 €	6.980 €	10.971 €	11.190 €	11.414 €	11.642 €	11.875 €	12.113 €	233.045 €
"Running Yield"	3,5%	3,6%	3,8%	6,0%	6,1%	6,2%	6,4%	6,5%	6,6%	

VALOR DE MERCADO:

183.000 €
2.288 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Avda. Ricardo Soriano, 34, 6ºD
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	6 º
Superficie registral (m2):	121
Superficie catastral (m2):	115
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	13
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	VIV.PORTILLO 6ºD

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	46338	Tomo:	1566	Libro:	560	Folio:	146	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	0724104UF340250186QZ						26		

Vivienda situada en la planta 6, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	01/05/2021	Gastos totales:	2.614,82	€/año
Inquilino:	YOANET ALVAREZ	Fecha fin contrato:	30/04/2028	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	121	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	2.614,82	€/año
Renta actual (€/mes):	1.086	Revisión renta:	-	Otros:	Vinculada la plaza (se ha descontado la renta de la plaza)	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa do-minando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Ricardo Soriano, s/n,	126	550.000	4.365	3.525
2	Ricardo Soriano, s/n, bajo	90	415.000	4.611	3.519
3	Ricardo Soriano, 31, bajo	91	325.000	3.571	2.886
4	Jacinto Benavente, s/n, 3º	114	445.000	3.904	3.574
5	Calvario, 8, 1º	78	310.000	3.974	2.979
6	Jacinto Benavente, s/n, bajo	75	300.000	4.000	3.027
PROMEDIO		96		4.071	3.252

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2.886 - 3.574 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 10,1 - 15,9 €/m²/mes lo que ascendería a 1.037 - 1.571 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Ricardo Soriano, 48, 7º	120	2.000	16,7	13,1
2	Ricardo Soriano, s/n, 6º	86	1.550	18,0	12,7
3	Playa Bajadilla-Puertos, s/n, 1º	120	1.450	12,1	10,1
4	Vigil de Quiñones, s/n, bajo	95	1.900	20,0	15,9
5	Avenida General López Domínguez s/n, º	100	1.300	13,0	10,4
6	Calle Marqués de Linares, 1, 4º	90	1.900	21,1	14,6
PROMEDIO		102		16,8	12,8

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	121,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	8,98	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	12,79	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	13.619 €	13.999 €	20.037 €	20.438 €	20.846 €	21.263 €	21.689 €	22.122 €	18.786 €
Ingresos alquiler	13.260 €	13.619 €	13.999 €	20.037 €	20.438 €	20.846 €	21.263 €	21.689 €	22.122 €	18.786 €
GASTOS	-	2.793 €	2.869 €	2.933 €	3.049 €	3.110 €	3.172 €	3.236 €	3.300 €	3.366 €
Gastos no recuperables	-	2.661 €	2.733 €	2.793 €	2.849 €	2.906 €	3.023 €	3.083 €	3.145 €	3.208 €
Gastos mantenimiento	-	133 €	136 €	140 €	200 €	204 €	208 €	213 €	217 €	188 €
INGRESOS NETOS	10.467 €	10.750 €	11.066 €	16.988 €	17.328 €	17.674 €	18.028 €	18.388 €	18.756 €	15.390 €
Valor de Salida										346.238 €
Flujo de caja	10.467 €	10.750 €	11.066 €	16.988 €	17.328 €	17.674 €	18.028 €	18.388 €	18.756 €	361.628 €
"Running Yield"	3,7%	3,8%	3,9%	6,0%	6,1%	6,2%	6,3%	6,5%	6,6%	

VALOR DE MERCADO:

285.000 €
2.355 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Avda. Ricardo Soriano, 34 , -1º,
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	54
Superficie catastral (m2):	54
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	14
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	GAR.PORTILLO G-53

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	46279	Tomo:	1565	Libro:	559	Folio:	194	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	0724104UF340250127YE						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	00/01/1900	Gastos totales:	284,54	€/año
Inquilino:	0	Fecha fin contrato:	00/01/1900	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	54	Duración contrato:	0	Gastos arrendador:	284,54	€/año
Renta actual (€/mes):	75	Revisión renta:	-	Otros:	Vinculada a la vivienda RS,34, 6ºD	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Ricardo Soriano, 20	1	30.000	30.000	22.800
2	Ricardo Soriano, 20	1	30.000	30.000	22.800
3	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	21.375
4	Ricardo Soriano, s/n	1	20.000	20.000	17.442
5	Huerta Belón, 7	1	33.000	33.000	26.334
6	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	19.900
PROMEDIO		1	26.167	21.775	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 17.442 - 26.334 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 83,2 - 118,0 €/m²/mes lo que ascendería a 83 - 118 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	104,8
2	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	99,0
3	Francisco Norte, 14	1	150	150,0	111,8
4	Notario Luis Oliver, s/n	1	150	150,0	118,0
5	Francisco Norte, s/n	1	140	140,0	104,3
6	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	83,2
PROMEDIO		1	125,0	103,5	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	54,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	75,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	103,50	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Ingresos alquiler	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
GASTOS	-	292 €	-	300 €	-	306 €	-	312 €	-	318 €
Gastos no recuperables	-	292 €	-	300 €	-	306 €	-	312 €	-	318 €
Gastos mantenimiento	-	- €	-	- €	-	- €	-	- €	-	- €
INGRESOS NETOS	-	292 €	-	300 €	-	306 €	-	312 €	-	318 €
Valor de Salida										- 7.906 €
Flujo de caja	-	292 €	-	300 €	-	306 €	-	312 €	-	318 €
"Running Yield"		4,2%		4,3%		4,4%		4,5%		4,5%

VALOR DE MERCADO:

21.775 €
403 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Avda. Ricardo Soriano, 34, Ofic.2º6
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Oficina
Planta:	2 º
Superficie registral (m2):	96
Superficie catastral (m2):	96
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	15
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	OFIC. PORTILLO 2º-6

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	46316	Tomo:	1566	Libro:	560	Folio:	80	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	0724104UF340250164IT						26		

Oficina situada en la planta 2, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupada.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	20/06/2025	Gastos totales:	2.097,26	€/año
Inquilino:	YULIA PETROVA	Fecha fin contrato:	19/08/2027	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	96	Duración contrato:	2	Gastos arrendador:	2.097,26	€/año
Renta actual (€/mes):	1.285	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Jacinto benavente, 16, bajo	120	320.000	2.667	2.067
2	Jacinto Benavente, s/n	60	106.000	1.767	1.427
3	Ricardo Soriano, 30,	65	105.500	1.623	1.311
4	Ricardo Soriano, s/n, bajo y 1º	130	225.750	1.737	1.664
5	Huerta Belón-Calvario	67	128.700	1.921	1.551
6	Huerta Belón-Calvario	75	130.000	1.733	1.564
PROMEDIO		86		1.908	1.597

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 1.311 - 2.067 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 11,5 - 14,2 €/m²/mes lo que ascendería a 1.137 - 2.244 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Ricardo Soriano, s/n, 2º	140	2.500	17,9	14,2
2	Calvario, s/n,	80	1.400	17,5	14,2
3	Ricardo Soriano, 29, 1º	140	1.850	13,2	12,4
4	Ricardo Soriano, s/n	160	2.500	15,6	14,0
5	San Juan Bosco, 2, 6º	138	2.000	14,5	11,5
6	Ntra Sra de Gracia, s/n, 1º	120	1.600	13,3	12,2
PROMEDIO		130		15,3	13,1

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	96,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,00%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	13,39	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,0%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	13,10	Gastos mantenimiento	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	13.336 €	15.950 €	16.269 €	16.595 €	16.927 €	15.802 €	16.149 €	17.969 €	18.329 €
Ingresos alquiler	15.651 €	13.336 €	15.950 €	16.269 €	16.595 €	16.927 €	15.802 €	16.149 €	17.969 €	18.329 €
GASTOS	-	2.285 €	- 2.321 €	- 2.396 €	- 2.444 €	- 2.493 €	- 2.542 €	- 2.579 €	- 2.631 €	- 2.698 €
Gastos no recuperables	-	2.129 €	- 2.187 €	- 2.236 €	- 2.281 €	- 2.327 €	- 2.421 €	- 2.469 €	- 2.518 €	- 2.569 €
Gastos mantenimiento	-	157 €	- 133 €	- 160 €	- 163 €	- 166 €	- 169 €	- 158 €	- 161 €	- 180 €
INGRESOS NETOS	13.366 €	11.015 €	13.554 €	13.826 €	14.102 €	14.384 €	13.224 €	13.518 €	15.271 €	15.577 €
Valor de Salida										225.286 €
Flujo de caja	13.366 €	11.015 €	13.554 €	13.826 €	14.102 €	14.384 €	13.224 €	13.518 €	15.271 €	240.863 €
"Running Yield"	7,5%	6,2%	7,6%	7,8%	7,9%	8,1%	7,4%	7,6%	8,6%	

VALOR DE MERCADO:

178.000 €
1.854 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 0º,
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	0 °
Superficie registral (m2):	125
Superficie catastral (m2):	110
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	16
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 201

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63388	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	216	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0288PA						26		

Vivienda situada en la planta 0, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	01/03/2012	Gastos totales:	2.369,45	€/año
Inquilino:	RUBEN SANCHEZ	Fecha fin contrato:	28/02/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	125	Duración contrato:	14	Gastos arrendador:	2.369,45	€/año
Renta actual (€/mes):	956	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Carlos III, 20, 2º	100	399.999	4.000	2.924
2	Miraflores, s/n, 6º	86	339.000	3.942	2.779
3	Isabel de Farnesio, s/n, 7º	105	299.999	2.857	2.243
4	Los Almendros, 1, 6º	90	325.000	3.611	2.493
5	San Pedro de Alcántara, 2, 6º	125	349.000	2.792	2.268
6	Mercado, 12, 1º	98	335.000	3.418	2.604
PROMEDIO		101		3.437	2.552

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2.243 - 2.924 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 7,4 - 12,6 €/m²/mes lo que ascendería a 888 - 1.684 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Carlos III, 2, 3º	90	1.700	18,9	12,4
2	Playa Bajadilla-Puertos, s/n, 1º	120	1.450	12,1	7,4
3	Jacinto Benavente, s/n, 1º	134	2.000	14,9	12,6
4	Avenida General López Domínguez s/n	100	1.300	13,0	9,4
5	Mercado, s/n, ss	120	1.800	15,0	12,2
6	Avenida Mercado, 6	130	1.800	13,8	9,4
PROMEDIO		116		14,6	10,6

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	125,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	7,65	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	10,56	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	16.303 €	16.655 €	16.989 €	17.328 €	17.675 €	18.028 €	15.374 €	18.864 €	19.241 €
Ingresos alquiler	12.222 €	16.303 €	16.655 €	16.989 €	17.328 €	17.675 €	18.028 €	15.374 €	18.864 €	19.241 €
GASTOS	-	2.545 €	-	2.649 €	-	2.706 €	-	2.760 €	-	2.815 €
Gastos no recuperables	-	2.423 €	-	2.486 €	-	2.539 €	-	2.590 €	-	2.642 €
Gastos mantenimiento	-	122 €	-	163 €	-	177 €	-	180 €	-	177 €
INGRESOS NETOS	9.677 €	13.653 €	13.950 €	14.229 €	14.513 €	14.804 €	15.100 €	12.417 €	15.816 €	16.132 €
Valor de Salida										362.942 €
Flujo de caja	9.677 €	13.653 €	13.950 €	14.229 €	14.513 €	14.804 €	15.100 €	12.417 €	15.816 €	379.074 €
"Running Yield"	3,4%	4,8%	4,9%	5,0%	5,1%	5,2%	5,3%	4,3%	5,5%	

VALOR DE MERCADO:

286.000 €
2.288 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 0º, B
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	0 º
Superficie registral (m2):	65
Superficie catastral (m2):	58
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	17
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 202

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63389	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	218	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0289AS						26		

Vivienda situada en la planta 0, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	10/09/2021	Gastos totales:	1.232,11	€/año
Inquilino:	MANUEL AHUMADA	Fecha fin contrato:	09/09/2028	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	65	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	1.232,11	€/año
Renta actual (€/mes):	837	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Carlos III, 20, 2º	100	399.999	4.000	3.824
2	Miraflores, s/n, 6º	86	339.000	3.942	3.470
3	Isabel de Farnesio, s/n, 7º	105	299.999	2.857	2.745
4	Los Almendros, 1, 6º	90	325.000	3.611	3.052
5	San Pedro de Alcántara, 2, 6º	125	349.000	2.792	2.521
6	Mercado, 12, 1º	98	335.000	3.418	2.923
PROMEDIO		101		3.437	3.089

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2.521 - 3.824 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 10,2 - 18,7 €/m²/mes lo que ascendería a 1.020 - 1.843 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Avenida General López Domínguez s/n, 1º	100	1.300	13,0	10,2
2	Mercado, 20, bajo	65	1.300	20,0	17,1
3	Jacinto Benavente, s/n, 1º	134	2.000	14,9	13,8
4	Joaquín Gómez Agüera, 1, 2º	85	2.150	25,3	18,7
5	Mercado, s/n, ss	120	1.800	15,0	13,0
6	Avenida Mercado, 6	130	1.800	13,8	10,5
PROMEDIO		106		17,0	13,9

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	65,00
Renta actual (€/m²/mes)	12,88
Renta mercado (€/m²/mes)	13,86

Costes adquisición:	2,5%
Gastos no recuperables:	- €
Gastos mantenimiento	1,0%

Exit Yield:	4,50%
Tasa de descuento:	6,5%
Coste venta:	2,5%

IPC anual estimado:

año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	10.119 €	10.410 €	8.854 €	11.662 €	11.896 €	12.133 €	12.376 €	12.624 €	12.876 €	13.134 €
Ingresos alquiler	10.119 €	10.410 €	8.854 €	11.662 €	11.896 €	12.133 €	12.376 €	12.624 €	12.876 €	13.134 €
GASTOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos no recuperables	- 1.343 €	- 1.381 €	- 1.396 €	- 1.450 €	- 1.479 €	- 1.509 €	- 1.539 €	- 1.570 €	- 1.601 €	- 1.633 €
Gastos mantenimiento	- 1.241 €	- 1.277 €	- 1.307 €	- 1.333 €	- 1.360 €	- 1.387 €	- 1.415 €	- 1.443 €	- 1.472 €	- 1.502 €
INGRESOS NETOS	8.777 €	9.029 €	7.458 €	10.212 €	10.416 €	10.625 €	10.837 €	11.054 €	11.275 €	11.501 €
Valor de Salida										258.741 €
Flujo de caja	8.777 €	9.029 €	7.458 €	10.212 €	10.416 €	10.625 €	10.837 €	11.054 €	11.275 €	270.241 €
"Running Yield"	4,3%	4,4%	3,7%	5,0%	5,1%	5,2%	5,3%	5,4%	5,5%	

VALOR DE MERCADO:

204.000 €
3.138 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 0º, C
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	0 º
Superficie registral (m2):	65
Superficie catastral (m2):	58
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	18
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 203

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63390	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	220	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C02900P						26		

Vivienda situada en la planta 0, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	01/08/2020	Gastos totales:	1.232,11	€/año
Inquilino:	SERGIO GIL	Fecha fin contrato:	31/07/2027	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	65	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	1.232,11	€/año
Renta actual (€/mes):	838	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Carlos III, 20, 2º	100	399.999	4.000	3.824
2	Miraflores, s/n, 6º	86	339.000	3.942	3.366
3	Isabel de Farnesio, s/n, 7º	105	299.999	2.857	2.745
4	Los Almendros, 1, 6º	90	325.000	3.611	3.020
5	San Pedro de Alcántara, 2, 6º	125	349.000	2.792	2.495
6	Mercado, 12, 1º	98	335.000	3.418	2.891
PROMEDIO		101		3.437	3.057

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2.495 - 3.824 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 10,0 - 17,9 €/m²/mes lo que ascendería a 1.020 - 1.764 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Avenida General López Domínguez s/n, 1º	100	1.300	13,0	10,2
2	Mercado, 20, bajo	65	1.300	20,0	16,2
3	Jacinto Benavente, s/n, 1º	134	2.000	14,9	13,2
4	Joaquín Gómez Agüera, 1, 2º	85	2.150	25,3	17,9
5	Mercado, s/n, ss	120	1.800	15,0	12,5
6	Avenida Mercado, 6	130	1.800	13,8	10,0
PROMEDIO		106		17,0	13,3

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	65,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	5,00%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	12,89	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	7,0%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	13,31	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	8.728 €	10.975 €	11.195 €	11.419 €	11.647 €	11.880 €	12.118 €	10.266 €	12.612 €
Ingresos alquiler	10.157 €	8.728 €	10.975 €	11.195 €	11.419 €	11.647 €	11.880 €	12.118 €	10.266 €	12.612 €
GASTOS	-	1.346 €	1.367 €	1.419 €	1.448 €	1.477 €	1.506 €	1.536 €	1.567 €	1.630 €
Gastos no recuperables	-	1.244 €	1.280 €	1.309 €	1.336 €	1.362 €	1.390 €	1.417 €	1.446 €	1.504 €
Gastos mantenimiento	-	102 €	87 €	110 €	112 €	114 €	119 €	121 €	103 €	126 €
INGRESOS NETOS	8.811 €	7.361 €	9.556 €	9.747 €	9.942 €	10.141 €	10.344 €	10.551 €	8.688 €	10.982 €
Valor de Salida										222.360 €
Flujo de caja	8.811 €	7.361 €	9.556 €	9.747 €	9.942 €	10.141 €	10.344 €	10.551 €	8.688 €	233.342 €
"Running Yield"	5,0%	4,2%	5,4%	5,5%	5,6%	5,8%	5,9%	6,0%	4,9%	

VALOR DE MERCADO:

176.000 €
2.708 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 0º, D
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	0 °
Superficie registral (m2):	125
Superficie catastral (m2):	107
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	19
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 204

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63391	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	222	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0291PA						26		

Vivienda situada en la planta 0, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	01/11/2016	Gastos totales:	2.369,45	€/año
Inquilino:	CARMEN ALVAREZ	Fecha fin contrato:	31/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	125	Duración contrato:	10	Gastos arrendador:	2.369,45	€/año
Renta actual (€/mes):	835	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:					Alquiler:				
Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)	Nº	Dirección	Sup. (m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Carlos III, 20, 2º	100	399.999	4.000	2.924	1	Avenida General López Domínguez s/n, 1º	100	1.300
2	Miraflores, s/n, 6º	86	339.000	3.942	2.779	2	Severo ochoa, 18, 4º	110	1.450
3	Isabel de Farnesio, s/n, 7º	105	299.999	2.857	2.243	3	Jacinto Benavente, s/n, 1º	134	2.000
4	Los Almendros, 1, 6º	90	325.000	3.611	2.493	4	Playa Bajadilla-Puertos, s/n, 1º	120	1.450
5	San Pedro de Alcántara, 2, 6º	125	349.000	2.792	2.268	5	Mercado, s/n, ss	120	1.800
6	Mercado, 12, 1º	98	335.000	3.418	2.604	6	Avenida Mercado, 6	130	1.800
PROMEDIO		101		3.437	2.552	PROMEDIO		119	13,7

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2.243 - 2.924 €/m².
Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 8,5 - 14,0 €/m²/mes lo que ascendería a 850 - 1.871 €/mes para un inmueble similar.

VALORACIÓN

HIPOTESIS:

Superficie adoptada (m2):	125,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes)	6,68	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes)	10,48	Gastos mantenimiento	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:										
Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	14.880 €	16.557 €	16.888 €	17.226 €	17.570 €	17.922 €	18.280 €	14.102 €	19.105 €
Ingresos alquiler	9.185 €	14.880 €	16.557 €	16.888 €	17.226 €	17.570 €	17.922 €	18.280 €	14.102 €	19.105 €
GASTOS	-	2.467 €	2.594 €	2.671 €	2.725 €	2.779 €	2.835 €	2.891 €	2.949 €	3.069 €
Gastos no recuperables	-	2.375 €	2.446 €	2.506 €	2.556 €	2.607 €	2.659 €	2.712 €	2.767 €	2.828 €
Gastos mantenimiento	-	92 €	149 €	166 €	169 €	172 €	179 €	183 €	141 €	191 €
INGRESOS NETOS	6.718 €	12.285 €	13.886 €	14.163 €	14.447 €	14.736 €	15.030 €	15.331 €	11.139 €	16.036 €
Valor de Salida										360.768 €
Flujo de caja	6.718 €	12.285 €	13.886 €	14.163 €	14.447 €	14.736 €	15.030 €	15.331 €	11.139 €	376.804 €
"Running Yield"	2,4%	4,4%	5,0%	5,1%	5,2%	5,3%	5,4%	5,5%	4,0%	

VALOR DE MERCADO: 279.000 €
2.232 €/m²

*Valoración:
No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, A
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	1 º
Superficie registral (m2):	126
Superficie catastral (m2):	112
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	20
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 211

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63392	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	224	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0292AS						26		

Vivienda situada en la planta 1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	29/03/2023	Gastos totales:	2.388,41	€/año
Inquilino:	REALTOP MARBELLA, S.L.	Fecha fin contrato:	28/03/2028	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	126	Duración contrato:	5	Gastos arrendador:	2.388,41	€/año
Renta actual (€/mes):	1.067	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Carlos III, 20, 2º	100	399.999	4.000	3.047
2	Miraflores, s/n, 6º	86	339.000	3.942	2.933
3	Isabel de Farnesio, s/n, 7º	105	299.999	2.857	2.367
4	Los Almendros, 1, 6º	90	325.000	3.611	2.632
5	San Pedro de Alcántara, 2, 6º	125	349.000	2.792	2.394
6	Mercado, 12, 1º	98	335.000	3.418	2.630
PROMEDIO		101		3.437	2.667

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2.367 - 3.047 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 8,5 - 14,1 €/m²/mes lo que ascendería a 850 - 1.890 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Avenida General López Domínguez s/n, 1º	100	1.300	13,0	8,5
2	Mercado, 20, bajo	65	1.300	20,0	13,2
3	Jacinto Benavente, s/n, 1º	134	2.000	14,9	14,1
4	Playa Bajadilla-Puertos, s/n, 1º	120	1.450	12,1	8,5
5	Mercado, s/n, ss	120	1.800	15,0	13,5
6	Avenida Mercado, 6	130	1.800	13,8	9,4
PROMEDIO		112		14,8	11,2

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	126,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	8,47	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	11,22	Gastos mantenimiento	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	13.437 €	13.571 €	18.294 €	18.660 €	19.033 €	19.414 €	19.802 €	20.198 €	17.163 €
Ingresos alquiler	13.093 €	13.437 €	13.571 €	18.294 €	18.660 €	19.033 €	19.414 €	19.802 €	20.198 €	17.163 €
GASTOS	-	2.573 €	2.641 €	2.695 €	2.794 €	2.849 €	2.906 €	2.964 €	3.024 €	3.112 €
Gastos no recuperables	-	2.442 €	2.506 €	2.559 €	2.611 €	2.663 €	2.716 €	2.826 €	2.882 €	2.940 €
Gastos mantenimiento	-	131 €	134 €	136 €	183 €	187 €	190 €	194 €	198 €	172 €
INGRESOS NETOS	10.520 €	10.796 €	10.875 €	15.501 €	15.811 €	16.127 €	16.450 €	16.779 €	17.114 €	14.052 €
Valor de Salida										316.133 €
Flujo de caja	10.520 €	10.796 €	10.875 €	15.501 €	15.811 €	16.127 €	16.450 €	16.779 €	17.114 €	330.184 €
"Running Yield"	4,0%	4,1%	4,2%	5,9%	6,0%	6,2%	6,3%	6,4%	6,5%	

VALOR DE MERCADO:

262.000 €
2.079 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, B
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	1 º
Superficie registral (m2):	70
Superficie catastral (m2):	63
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	21
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 212

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63393	Tomo:	1861	Libro:	853	Folio:	1	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0293SD						26		

Vivienda situada en la planta 1, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	16/12/2022	Gastos totales:	1.326,89	€/año
Inquilino:	SILVIA GONZALEZ	Fecha fin contrato:	15/12/2029	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	70	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	1.326,89	€/año
Renta actual (€/mes):	851	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Carlos III, 20, 2º	100	399.999	4.000	3.985
2	Miraflores, s/n, 6º	86	339.000	3.942	3.553
3	Isabel de Farnesio, s/n, 7º	105	299.999	2.857	2.897
4	Los Almendros, 1, 6º	90	325.000	3.611	3.188
5	San Pedro de Alcántara, 2, 6º	125	349.000	2.792	2.633
6	Mercado, 12, 1º	98	335.000	3.418	2.920
PROMEDIO		101		3.437	3.196

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2.633 - 3.985 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 8,5 - 15,7 €/m²/mes lo que ascendería a 1.020 - 1.782 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Carlos III, 2, 3º	90	1.700	18,9	15,1
2	Mercado, 20, bajo	65	1.300	20,0	15,7
3	Jacinto Benavente, s/n, 1º	134	2.000	14,9	13,3
4	Playa Bajadilla-Puertos, s/n, 1º	120	1.450	12,1	8,5
5	Mercado, s/n, ss	120	1.800	15,0	12,5
6	Huerta Chica, 1, 1º	116	2.300	19,8	14,6
PROMEDIO		108		16,8	13,3

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	70,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	12,16	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	13,30	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	10.518 €	10.781 €	10.997 €	11.217 €	10.200 €	12.534 €	12.785 €	13.040 €	13.301 €	13.567 €
Ingresos alquiler	10.518 €	10.781 €	10.997 €	11.217 €	10.200 €	12.534 €	12.785 €	13.040 €	13.301 €	13.567 €
GASTOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos no recuperables	1.472 €	1.509 €	1.539 €	1.570 €	1.589 €	1.642 €	1.675 €	1.708 €	1.742 €	1.777 €
Gastos mantenimiento	1.367 €	1.401 €	1.429 €	1.457 €	1.487 €	1.516 €	1.547 €	1.578 €	1.609 €	1.641 €
INGRESOS NETOS	9.046 €	9.273 €	9.458 €	9.647 €	8.611 €	10.892 €	11.110 €	11.332 €	11.559 €	11.790 €
Valor de Salida										265.257 €
Flujo de caja	9.046 €	9.273 €	9.458 €	9.647 €	8.611 €	10.892 €	11.110 €	11.332 €	11.559 €	277.047 €
"Running Yield"	4,3%	4,4%	4,5%	4,6%	4,1%	5,2%	5,3%	5,4%	5,5%	

VALOR DE MERCADO:

209.000 €
2.986 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, C
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	1 º
Superficie registral (m2):	70
Superficie catastral (m2):	62
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	22
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 213

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63394	Tomo:	1861	Libro:	853	Folio:	3	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0294DF						26		

Vivienda situada en la planta 1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	15/04/2013	Gastos totales:	1.326,89	€/año
Inquilino:	KEKO VELOQUI	Fecha fin contrato:	14/10/2028	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	70	Duración contrato:	16	Gastos arrendador:	1.326,89	€/año
Renta actual (€/mes):	772	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Carlos III, 20, 2º	100	399.999	4.000	3.985
2	Miraflores, s/n, 6º	86	339.000	3.942	3.553
3	Isabel de Farnesio, s/n, 7º	105	299.999	2.857	2.897
4	Los Almendros, 1, 6º	90	325.000	3.611	3.188
5	San Pedro de Alcántara, 2, 6º	125	349.000	2.792	2.633
6	Mercado, 12, 1º	98	335.000	3.418	2.920
PROMEDIO		101		3.437	3.196

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2.633 - 3.985 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 8,5 - 15,7 €/m²/mes lo que ascendería a 1.020 - 1.782 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Carlos III, 2, 3º	90	1.700	18,9	15,1
2	Mercado, 20, bajo	65	1.300	20,0	15,7
3	Jacinto Benavente, s/n, 1º	134	2.000	14,9	13,3
4	Playa Bajadilla-Puertos, s/n, 1º	120	1.450	12,1	8,5
5	Mercado, s/n, ss	120	1.800	15,0	12,5
6	Huerta Chica, 1, 1º	116	2.300	19,8	14,5
PROMEDIO		108		16,8	13,3

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	70,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	11,02	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	13,27	Gastos mantenimiento	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	9.695 €	9.074 €	11.020 €	12.262 €	12.507 €	12.757 €	13.012 €	13.273 €	13.538 €
Ingresos alquiler	9.443 €	9.695 €	9.074 €	11.020 €	12.262 €	12.507 €	12.757 €	13.012 €	13.273 €	13.538 €
GASTOS	-	1.448 €	1.486 €	1.510 €	1.558 €	1.600 €	1.632 €	1.664 €	1.697 €	1.731 €
Gastos no recuperables	-	1.353 €	1.389 €	1.420 €	1.448 €	1.477 €	1.506 €	1.537 €	1.567 €	1.599 €
Gastos mantenimiento	-	94 €	97 €	91 €	110 €	123 €	125 €	128 €	130 €	133 €
INGRESOS NETOS	7.995 €	8.208 €	7.563 €	9.461 €	10.662 €	10.875 €	11.093 €	11.315 €	11.541 €	11.772 €
Valor de Salida										264.845 €
Flujo de caja	7.995 €	8.208 €	7.563 €	9.461 €	10.662 €	10.875 €	11.093 €	11.315 €	11.541 €	276.617 €
"Running Yield"	3,9%	4,0%	3,7%	4,6%	5,2%	5,3%	5,4%	5,5%	5,6%	

VALOR DE MERCADO:

206.000 €
2.943 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, D
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	1 º
Superficie registral (m2):	126
Superficie catastral (m2):	112
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	23
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 214

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63395	Tomo:	1861	Libro:	853	Folio:	5	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0295FG						26		

Vivienda situada en la planta 1, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	06/05/2022	Gastos totales:	2.388,41	€/año
Inquilino:	ANA VICENTE	Fecha fin contrato:	05/05/2029	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	126	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	2.388,41	€/año
Renta actual (€/mes):	1.050	Revisión renta:	-	Otros:	Vinculada la plaza ext.2 (se ha descontado la renta de la plaza)	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Carlos III, 20, 2º	100	399.999	4.000	3.047
2	Miraflores, s/n, 6º	86	339.000	3.942	2.933
3	Isabel de Farnesio, s/n, 7º	105	299.999	2.857	2.367
4	Los Almendros, 1, 6º	90	325.000	3.611	2.632
5	San Pedro de Alcántara, 2, 6º	125	349.000	2.792	2.394
6	Mercado, 12, 1º	98	335.000	3.418	2.630
PROMEDIO		101		3.437	2.667

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2.367 - 3.047 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 7,9 - 12,8 €/m²/mes lo que ascendería a 945 - 1.735 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	severo ochoa, 18, 4º	110	1.450	13,2	8,8
2	Avenida Arias Maldonado, 5, bajo	219	1.800	8,2	7,9
3	Estudio en Avenida Mercado, 6,	130	1.800	13,8	10,6
4	Avenida General López Domínguez s/n	100	1.300	13,0	9,4
5	Mercado, s/n, ss	120	1.800	15,0	12,8
6	Avenida Mercado, 6	130	1.800	13,8	9,4
PROMEDIO		135		12,8	9,8

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	126,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes)	8,33	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes)	9,84	Gastos mantenimiento	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	13.161 €	13.451 €	12.214 €	16.367 €	16.694 €	17.028 €	17.369 €	17.716 €	18.070 €
Ingresos alquiler	12.814 €	13.161 €	13.451 €	12.214 €	16.367 €	16.694 €	17.028 €	17.369 €	17.716 €	18.070 €
GASTOS	-	2.558 €	2.628 €	2.685 €	2.724 €	2.818 €	2.874 €	2.932 €	2.990 €	3.111 €
Gastos no recuperables	-	2.430 €	2.496 €	2.551 €	2.602 €	2.654 €	2.761 €	2.816 €	2.873 €	2.930 €
Gastos mantenimiento	-	128 €	132 €	135 €	122 €	164 €	167 €	170 €	174 €	181 €
INGRESOS NETOS	10.256 €	10.533 €	10.766 €	9.490 €	13.549 €	13.820 €	14.096 €	14.378 €	14.666 €	14.959 €
Valor de Salida										336.552 €
Flujo de caja	10.256 €	10.533 €	10.766 €	9.490 €	13.549 €	13.820 €	14.096 €	14.378 €	14.666 €	351.511 €
"Running Yield"	3,9%	4,0%	4,1%	3,6%	5,2%	5,3%	5,4%	5,5%	5,6%	

VALOR DE MERCADO:

261.000 €
2.071 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, E

24

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, E
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	1 º
Superficie registral (m2):	126
Superficie catastral (m2):	112
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	24
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 215

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63396	Tomo:	1861	Libro:	853	Folio:	7	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0296GH						26		

Vivienda situada en la planta 1, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	10/05/2021	Gastos totales:	2.388,41	€/año
Inquilino:	DANIEL RODRIGUEZ	Fecha fin contrato:	09/05/2028	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	126	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	2.388,41	€/año
Renta actual (€/mes):	1.039	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Carlos III, 20, 2º	100	399.999	4.000	3.047
2	Miraflores, s/n, 6º	86	339.000	3.942	2.933
3	Isabel de Farnesio, s/n, 7º	105	299.999	2.857	2.367
4	Los Almendros, 1, 6º	90	325.000	3.611	2.632
5	San Pedro de Alcántara, 2, 6º	125	349.000	2.792	2.394
6	Mercado, 12, 1º	98	335.000	3.418	2.630
PROMEDIO		101		3.437	2.667

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2.367 - 3.047 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 7,9 - 13,5 €/m²/mes lo que ascendería a 945 - 1.735 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Carlos III, 2, 3º	90	1.700	18,9	12,6
2	Avenida Arias Maldonado, 5, bajo	219	1.800	8,2	7,9
3	Estudio en Avenida Mercado, 6,	130	1.800	13,8	12,5
4	Avenida General López Domínguez s/n	100	1.300	13,0	9,4
5	Mercado, s/n, ss	120	1.800	15,0	13,5
6	Playa Bajadilla-Puertos, s/n, 1º	120	1.450	12,1	10,9
PROMEDIO		130		13,5	11,1

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	126,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	8,24	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	11,14	Gastos mantenimiento	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	13.023 €	12.605 €	18.164 €	18.527 €	18.898 €	19.276 €	19.662 €	20.055 €	17.018 €
Ingresos alquiler	12.680 €	13.023 €	12.605 €	18.164 €	18.527 €	18.898 €	19.276 €	19.662 €	20.055 €	17.018 €
GASTOS	-	2.557 €	2.626 €	2.677 €	2.784 €	2.839 €	2.896 €	2.954 €	3.013 €	3.100 €
Gastos no recuperables	-	2.430 €	2.496 €	2.551 €	2.602 €	2.654 €	2.707 €	2.761 €	2.816 €	2.930 €
Gastos mantenimiento	-	127 €	130 €	126 €	182 €	185 €	189 €	193 €	197 €	170 €
INGRESOS NETOS	10.123 €	10.397 €	9.928 €	15.381 €	15.688 €	16.002 €	16.322 €	16.648 €	16.981 €	13.918 €
Valor de Salida										313.127 €
Flujo de caja	10.123 €	10.397 €	9.928 €	15.381 €	15.688 €	16.002 €	16.322 €	16.648 €	16.981 €	327.045 €
"Running Yield"	3,9%	4,0%	3,8%	5,9%	6,0%	6,2%	6,3%	6,4%	6,5%	

VALOR DE MERCADO:

260.000 €
2.063 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, F
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	1 º
Superficie registral (m2):	70
Superficie catastral (m2):	62
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	25
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 216

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63397	Tomo:	1861	Libro:	853	Folio:	9	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0297HJ						26		

Vivienda situada en la planta 1, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	29/08/2025	Gastos totales:	1.326,89	€/año
Inquilino:	FRANCISCO GUERRERO	Fecha fin contrato:	28/08/2032	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	70	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	1.326,89	€/año
Renta actual (€/mes):	1.150	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Carlos III, 20, 2º	100	399.999	4.000	3.985
2	Miraflores, s/n, 6º	86	339.000	3.942	3.553
3	Isabel de Farnesio, s/n, 7º	105	299.999	2.857	2.897
4	Los Almendros, 1, 6º	90	325.000	3.611	3.188
5	San Pedro de Alcántara, 2, 6º	125	349.000	2.792	2.633
6	Mercado, 12, 1º	98	335.000	3.418	2.920
PROMEDIO		101		3.437	3.196

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2.633 - 3.985 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 7,9 - 15,1 €/m²/mes lo que ascendería a 1.305 - 2.035 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Carlos III, 2, 3º	90	1.700	18,9	15,1
2	Avenida Arias Maldonado, 5, bajo	219	1.800	8,2	7,9
3	Estudio en Avenida Mercado, 6,	130	1.800	13,8	12,5
4	Avenida Ricardo Soriano, 38, 8º	144	2.800	19,4	14,1
5	Mercado, s/n, ss	120	1.800	15,0	12,5
6	Mercado, 12, 1º	120	1.450	12,1	10,9
PROMEDIO		137		14,6	12,2

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	70,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	16,43	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	12,17	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	14.332 €	14.666 €	14.960 €	15.259 €	15.564 €	12.845 €	11.932 €	12.170 €	12.414 €
Ingresos alquiler	13.938 €	14.332 €	14.666 €	14.960 €	15.259 €	15.564 €	12.845 €	11.932 €	12.170 €	12.414 €
GASTOS	-	1.480 €	1.521 €	1.557 €	1.588 €	1.620 €	1.652 €	1.655 €	1.676 €	1.710 €
Gastos no recuperables	-	1.340 €	1.378 €	1.410 €	1.438 €	1.467 €	1.526 €	1.557 €	1.588 €	1.620 €
Gastos mantenimiento	-	139 €	143 €	147 €	150 €	153 €	128 €	119 €	122 €	124 €
INGRESOS NETOS	12.458 €	12.811 €	13.110 €	13.372 €	13.639 €	13.912 €	11.190 €	10.255 €	10.461 €	10.670 €
Valor de Salida										240.049 €
Flujo de caja	12.458 €	12.811 €	13.110 €	13.372 €	13.639 €	13.912 €	11.190 €	10.255 €	10.461 €	250.719 €
"Running Yield"	5,9%	6,0%	6,2%	6,3%	6,4%	6,6%	5,3%	4,8%	4,9%	

VALOR DE MERCADO:

212.000 €
3.029 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, G
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	1 º
Superficie registral (m2):	70
Superficie catastral (m2):	63
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	26
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 217

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63398	Tomo:	1861	Libro:	853	Folio:	11	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0298JK						26		

Vivienda situada en la planta 1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	07/12/2021	Gastos totales:	1.326,89	€/año
Inquilino:	OMAR GAGLIARDI	Fecha fin contrato:	06/12/2028	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	70	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	1.326,89	€/año
Renta actual (€/mes):	795	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Carlos III, 20, 2º	100	399.999	4.000	3.985
2	Miraflores, s/n, 6º	86	339.000	3.942	3.553
3	Isabel de Farnesio, s/n, 7º	105	299.999	2.857	2.897
4	Los Almendros, 1, 6º	90	325.000	3.611	3.188
5	San Pedro de Alcántara, 2, 6º	125	349.000	2.792	2.633
6	Mercado, 12, 1º	98	335.000	3.418	2.920
PROMEDIO		101		3.437	3.196

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2.633 - 3.985 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 8,5 - 17,9 €/m²/mes lo que ascendería a 850 - 1.782 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Avenida General López Domínguez s/n, 1º	100	1.300	13,0	8,5
2	Mercado, 20, bajo	65	1.300	20,0	15,7
3	Jacinto Benavente, s/n, 1º	134	2.000	14,9	13,3
4	Joaquín Gómez Agüera, 1, 2º	85	2.150	25,3	17,9
5	Mercado, s/n, ss	120	1.800	15,0	12,5
6	Playa Bajadilla-Puertos, s/n, 1º	120	1.450	12,1	10,9
PROMEDIO		104		16,7	13,1

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	70,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	11,35	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	13,12	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	10.066 €	10.267 €	9.816 €	12.124 €	12.366 €	12.614 €	12.866 €	13.123 €	13.386 €
Ingresos alquiler	9.820 €	10.066 €	10.267 €	9.816 €	12.124 €	12.366 €	12.614 €	12.866 €	13.123 €	13.386 €
GASTOS	-	1.465 €	1.502 €	1.532 €	1.556 €	1.608 €	1.640 €	1.673 €	1.706 €	1.775 €
Gastos no recuperables	-	1.367 €	1.401 €	1.429 €	1.457 €	1.516 €	1.547 €	1.578 €	1.609 €	1.641 €
Gastos mantenimiento	-	98 €	101 €	103 €	98 €	121 €	124 €	126 €	129 €	134 €
INGRESOS NETOS	8.355 €	8.564 €	8.735 €	8.261 €	10.516 €	10.726 €	10.941 €	11.160 €	11.383 €	11.610 €
Valor de Salida										261.210 €
Flujo de caja	8.355 €	8.564 €	8.735 €	8.261 €	10.516 €	10.726 €	10.941 €	11.160 €	11.383 €	272.820 €
"Running Yield"	4,1%	4,2%	4,3%	4,0%	5,1%	5,2%	5,3%	5,4%	5,6%	

VALOR DE MERCADO:

205.000 €
2.929 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, H
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	1 º
Superficie registral (m2):	126
Superficie catastral (m2):	112
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	27
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 218

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63399	Tomo:	1861	Libro:	853	Folio:	13	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0299KL						26		

Vivienda situada en la planta 1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	01/01/2026	Gastos totales:	2.388,41	€/año
Inquilino:	LEO MARRAFFINI	Fecha fin contrato:	31/12/2032	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	126	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	2.388,41	€/año
Renta actual (€/mes):	1.215	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	Carlos III, 20, 2º	100	399.999	4.000	3.047
2	Miraflores, s/n, 6º	86	339.000	3.942	2.933
3	Isabel de Farnesio, s/n, 7º	105	299.999	2.857	2.367
4	Los Almendros, 1, 6º	90	325.000	3.611	2.632
5	San Pedro de Alcántara, 2, 6º	125	349.000	2.792	2.394
6	Mercado, 12, 1º	98	335.000	3.418	2.630
PROMEDIO		101		3.437	2.667

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2.367 - 3.047 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 7,7 - 13,4 €/m²/mes lo que ascendería a 868 - 1.800 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	Avenida General López Domínguez s/n, 1º	100	1.300	13,0	8,7
2	Severo ochoa, 18, 4º	110	1.450	13,2	8,7
3	Jacinto Benavente, s/n, 1º	134	2.000	14,9	13,4
4	Playa Bajadilla-Puertos, s/n, 1º	120	1.450	12,1	7,7
5	Mercado, s/n, ss	120	1.800	15,0	11,5
6	Avenida Mercado, 6	130	1.800	13,8	9,5
PROMEDIO		119		13,7	9,9

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	126,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	9,64	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	9,93	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	14.914 €	15.218 €	15.523 €	15.833 €	16.150 €	16.473 €	13.116 €	17.876 €	18.234 €
Ingresos alquiler	12.150 €	14.914 €	15.218 €	15.523 €	15.833 €	16.150 €	16.473 €	13.116 €	17.876 €	18.234 €
GASTOS	-	2.510 €	2.592 €	2.645 €	2.698 €	2.752 €	2.807 €	2.863 €	2.884 €	2.986 €
Gastos no recuperables	-	2.388 €	2.443 €	2.493 €	2.543 €	2.594 €	2.646 €	2.699 €	2.752 €	2.808 €
Gastos mantenimiento	-	122 €	149 €	152 €	155 €	158 €	161 €	165 €	179 €	182 €
INGRESOS NETOS	9.640 €	12.322 €	12.573 €	12.825 €	13.081 €	13.343 €	13.610 €	10.233 €	14.890 €	15.188 €
Valor de Salida										341.691 €
Flujo de caja	9.640 €	12.322 €	12.573 €	12.825 €	13.081 €	13.343 €	13.610 €	10.233 €	14.890 €	356.879 €
"Running Yield"	3,6%	4,6%	4,7%	4,8%	4,9%	5,0%	5,1%	3,9%	5,6%	

VALOR DE MERCADO:

265.000 €
2.103 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, A
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	2 º
Superficie registral (m2):	126
Superficie catastral (m2):	112
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	28
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 221

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63400	Tomo:	1861	Libro:	853	Folio:	15	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0300KL						26		

Vivienda situada en la planta 2, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	20/02/2013	Gastos totales:	2.388,41	€/año
Inquilino:	FRAN MENDEZ	Fecha fin contrato:	19/03/2028	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	126	Duración contrato:	15	Gastos arrendador:	2.388,41	€/año
Renta actual (€/mes):	976	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Carlos III, 20, 2º	100	399.999	4.000	3.078
2	Miraflores, s/n, 6º	86	339.000	3.942	2.933
3	Isabel de Farnesio, s/n, 7º	105	299.999	2.857	2.367
4	Los Almendros, 1, 6º	90	325.000	3.611	2.632
5	San Pedro de Alcántara, 2, 6º	125	349.000	2.792	2.394
6	Mercado, 12, 1º	98	335.000	3.418	2.630
PROMEDIO		101		3.437	2.672

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2.367 - 3.078 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 8,1 - 14,2 €/m²/mes lo que ascendería a 886 - 1.909 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Avenida General López Domínguez s/n, 1º	100	1.300	13,0	8,9
2	Severo ochoa, 18, 4º	110	1.450	13,2	9,0
3	Jacinto Benavente, s/n, 1º	134	2.000	14,9	14,2
4	Playa Bajadilla-Puertos, s/n, 1º	120	1.450	12,1	8,1
5	Mercado, s/n, ss	120	1.800	15,0	14,2
6	Avenida Mercado, 6	130	1.800	13,8	11,3
PROMEDIO		119		13,7	11,0

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	126,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	7,75	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	10,95	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	12.315 €	12.991 €	17.863 €	18.220 €	18.584 €	18.956 €	19.335 €	19.722 €	16.758 €
Ingresos alquiler	12.005 €	12.315 €	12.991 €	17.863 €	18.220 €	18.584 €	18.956 €	19.335 €	19.722 €	16.758 €
GASTOS	-	2.568 €	2.634 €	2.693 €	2.793 €	2.849 €	2.906 €	2.964 €	3.024 €	3.112 €
Gastos no recuperables	-	2.448 €	2.511 €	2.564 €	2.615 €	2.667 €	2.720 €	2.775 €	2.830 €	2.945 €
Gastos mantenimiento	-	120 €	123 €	130 €	179 €	182 €	186 €	190 €	193 €	168 €
INGRESOS NETOS	9.437 €	9.680 €	10.298 €	15.069 €	15.371 €	15.678 €	15.992 €	16.311 €	16.638 €	13.646 €
Valor de Salida										307.006 €
Flujo de caja	9.437 €	9.680 €	10.298 €	15.069 €	15.371 €	15.678 €	15.992 €	16.311 €	16.638 €	320.652 €
"Running Yield"	3,7%	3,8%	4,1%	5,9%	6,1%	6,2%	6,3%	6,4%	6,6%	

VALOR DE MERCADO:

254.000 €
2.016 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, B

29

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, B
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	2 º
Superficie registral (m2):	70
Superficie catastral (m2):	63
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



Imagen

ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	29
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 222

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63401	Tomo:	1861	Libro:	853	Folio:	17	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0301LB						26		

Vivienda situada en la planta 2, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	21/09/2022	Gastos totales:	1.326,89	€/año
Inquilino:	MARTIN HIDALGO	Fecha fin contrato:	20/09/2029	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	70	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	1.326,89	€/año
Renta actual (€/mes):	845	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	Carlos III, 20, 2º	100	399.999	4.000	4.025
2	Miraflores, s/n, 6º	86	339.000	3.942	3.553
3	Isabel de Farnesio, s/n, 7º	105	299.999	2.857	2.897
4	Los Almendros, 1, 6º	90	325.000	3.611	3.188
5	San Pedro de Alcántara, 2, 6º	125	349.000	2.792	2.633
6	Mercado, 12, 1º	98	335.000	3.418	2.920
PROMEDIO		101		3.437	3.203

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2.633 - 4.025 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 10,3 - 15,4 €/m²/mes lo que ascendería a 1.172 - 1.800 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	Carlos III, 2, 3º	90	1.700	18,9	15,4
2	Severo ochoa, 18, 4º	110	1.450	13,2	10,7
3	Jacinto Benavente, s/n, 1º	134	2.000	14,9	13,4
4	Avenida Mercado, 6	130	1.800	13,8	10,3
5	Mercado, s/n, ss	120	1.800	15,0	13,1
6	Huerta Chica, 1, 1º	116	2.300	19,8	14,6
PROMEDIO		117		15,9	12,9

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	70,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	12,07	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	12,92	Gastos mantenimiento	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	10.509 €	10.759 €	9.118 €	11.942 €	12.181 €	12.425 €	12.673 €	12.927 €	13.185 €
Ingresos alquiler	10.216 €	10.509 €	10.759 €	9.118 €	11.942 €	12.181 €	12.425 €	12.673 €	12.927 €	13.185 €
GASTOS	-	1.439 €	1.480 €	1.515 €	1.527 €	1.584 €	1.616 €	1.648 €	1.681 €	1.749 €
Gastos no recuperables	-	1.337 €	1.375 €	1.408 €	1.436 €	1.465 €	1.524 €	1.554 €	1.585 €	1.617 €
Gastos mantenimiento	-	102 €	105 €	108 €	91 €	119 €	122 €	124 €	127 €	132 €
INGRESOS NETOS	8.777 €	9.029 €	9.243 €	7.591 €	10.358 €	10.565 €	10.777 €	10.992 €	11.212 €	11.436 €
Valor de Salida										257.295 €
Flujo de caja	8.777 €	9.029 €	9.243 €	7.591 €	10.358 €	10.565 €	10.777 €	10.992 €	11.212 €	268.731 €
"Running Yield"	4,3%	4,4%	4,6%	3,7%	5,1%	5,2%	5,3%	5,4%	5,5%	

VALOR DE MERCADO:

203.000 €
2.900 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, C
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	2 º
Superficie registral (m2):	70
Superficie catastral (m2):	62
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	30
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 223

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63402	Tomo:	1861	Libro:	853	Folio:	19	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0302BZ						26		

Vivienda situada en la planta 2, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	13/12/2022	Gastos totales:	1.326,89	€/año
Inquilino:	LUIGI POZZOLUNGO	Fecha fin contrato:	12/12/2029	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	70	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	1.326,89	€/año
Renta actual (€/mes):	850	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	Carlos III, 20, 2º	100	399.999	4.000	4.025
2	Miraflores, s/n, 6º	86	339.000	3.942	3.553
3	Isabel de Farnesio, s/n, 7º	105	299.999	2.857	2.897
4	Los Almendros, 1, 6º	90	325.000	3.611	3.188
5	San Pedro de Alcántara, 2, 6º	125	349.000	2.792	2.633
6	Mercado, 12, 1º	98	335.000	3.418	2.920
PROMEDIO		101		3.437	3.203

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2.633 - 4.025 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 10,2 - 18,8 €/m²/mes lo que ascendería a 1.063 - 1.800 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	Avenida General López Domínguez s/n, 1º	100	1.300	13,0	10,6
2	Severo ochoa, 18, 4º	110	1.450	13,2	10,7
3	Jacinto Benavente, s/n, 1º	134	2.000	14,9	13,4
4	Joaquín Gómez Agüera, 1, 2º	85	2.150	25,3	18,8
5	Mercado, s/n, ss	120	1.800	15,0	13,1
6	Avenida Mercado, 6	130	1.800	13,8	10,2
PROMEDIO		113		15,9	12,8

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	70,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes)	12,14	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes)	12,80	Gastos mantenimiento	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	10.769 €	10.984 €	11.204 €	9.856 €	12.069 €	12.311 €	12.557 €	12.808 €	13.064 €
Ingresos alquiler	10.506 €	10.769 €	10.984 €	11.204 €	9.856 €	12.069 €	12.311 €	12.557 €	12.808 €	13.064 €
GASTOS	-	1.472 €	1.509 €	1.539 €	1.569 €	1.585 €	1.637 €	1.670 €	1.703 €	1.737 €
Gastos no recuperables	-	1.367 €	1.401 €	1.429 €	1.457 €	1.487 €	1.516 €	1.547 €	1.578 €	1.609 €
Gastos mantenimiento	-	105 €	108 €	110 €	112 €	99 €	121 €	123 €	126 €	131 €
INGRESOS NETOS	9.034 €	9.260 €	9.445 €	9.634 €	8.271 €	10.432 €	10.641 €	10.854 €	11.071 €	11.292 €
Valor de Salida										254.054 €
Flujo de caja	9.034 €	9.260 €	9.445 €	9.634 €	8.271 €	10.432 €	10.641 €	10.854 €	11.071 €	265.346 €
"Running Yield"	4,5%	4,6%	4,7%	4,8%	4,1%	5,2%	5,3%	5,4%	5,5%	

VALOR DE MERCADO:

201.000 €
2.871 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, D
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	2 º
Superficie registral (m2):	126
Superficie catastral (m2):	112
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	31
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 224

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63403	Tomo:	1861	Libro:	853	Folio:	21	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0303ZX						26		

Vivienda situada en la planta 2, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	10/07/2025	Gastos totales:	2.388,41	€/año
Inquilino:	DANIEL URDA	Fecha fin contrato:	09/07/2032	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	126	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	2.388,41	€/año
Renta actual (€/mes):	1.180	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Carlos III, 20, 2º	100	399.999	4.000	3.078
2	Miraflores, s/n, 6º	86	339.000	3.942	2.933
3	Isabel de Farnesio, s/n, 7º	105	299.999	2.857	2.367
4	Los Almendros, 1, 6º	90	325.000	3.611	2.632
5	San Pedro de Alcántara, 2, 6º	125	349.000	2.792	2.394
6	Mercado, 12, 1º	98	335.000	3.418	2.630
PROMEDIO		101		3.437	2.672

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2.367 - 3.078 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 7,7 - 13,4 €/m²/mes lo que ascendería a 837 - 1.717 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Avenida General López Domínguez s/n, 1º	100	1.300	13,0	8,4
2	Severo ochoa, 18, 4º	110	1.450	13,2	8,5
3	Jacinto Benavente, s/n, 1º	134	2.000	14,9	12,8
4	Playa Bajadilla-Puertos, s/n, 1º	120	1.450	12,1	7,7
5	Mercado, s/n, ss	120	1.800	15,0	13,4
6	Avenida Mercado, 6	130	1.800	13,8	10,7
PROMEDIO		119		13,7	10,2

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	126,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	9,37	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	10,24	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	14.737 €	15.074 €	15.375 €	15.683 €	15.997 €	13.812 €	18.072 €	18.434 €	18.802 €
Ingresos alquiler	14.337 €	14.737 €	15.074 €	15.375 €	15.683 €	15.997 €	13.812 €	18.072 €	18.434 €	18.802 €
GASTOS	-	2.562 €	2.633 €	2.693 €	2.747 €	2.802 €	2.858 €	2.890 €	2.988 €	3.048 €
Gastos no recuperables	-	2.418 €	2.486 €	2.543 €	2.593 €	2.645 €	2.752 €	2.807 €	2.863 €	2.921 €
Gastos mantenimiento	-	143 €	147 €	151 €	154 €	157 €	138 €	181 €	184 €	188 €
INGRESOS NETOS	11.775 €	12.104 €	12.381 €	12.628 €	12.881 €	13.138 €	10.922 €	15.084 €	15.386 €	15.694 €
Valor de Salida										353.077 €
Flujo de caja	11.775 €	12.104 €	12.381 €	12.628 €	12.881 €	13.138 €	10.922 €	15.084 €	15.386 €	368.771 €
"Running Yield"	4,3%	4,4%	4,5%	4,6%	4,7%	4,8%	4,0%	5,5%	5,6%	

VALOR DE MERCADO:

275.000 €
2.183 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, E
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	2 º
Superficie registral (m2):	126
Superficie catastral (m2):	112
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	32
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 225

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63404	Tomo:	1862	Libro:	853	Folio:	23	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0304XM						26		

Vivienda situada en la planta 2, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	28/08/2019	Gastos totales:	2.388,41	€/año
Inquilino:	PEPE SANCHEZ	Fecha fin contrato:	17/08/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	126	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	2.388,41	€/año
Renta actual (€/mes):	1.032	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	Carlos III, 20, 2º	100	399.999	4.000	3.078
2	Miraflores, s/n, 6º	86	339.000	3.942	2.933
3	Isabel de Farnesio, s/n, 7º	105	299.999	2.857	2.367
4	Los Almendros, 1, 6º	90	325.000	3.611	2.632
5	San Pedro de Alcántara, 2, 6º	125	349.000	2.792	2.394
6	Mercado, 12, 1º	98	335.000	3.418	2.630
PROMEDIO		101		3.437	2.672

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2.367 - 3.078 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 7,2 - 12,6 €/m²/mes lo que ascendería a 788 - 1.616 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	Avenida General López Domínguez s/n, 1º	100	1.300	13,0	7,9
2	Severo ochoa, 18, 4º	110	1.450	13,2	8,0
3	Jacinto Benavente, s/n, 1º	134	2.000	14,9	12,1
4	Playa Bajadilla-Puertos, s/n, 1º	120	1.450	12,1	7,2
5	Mercado, s/n, ss	120	1.800	15,0	12,6
6	Avenida Mercado, 6	130	1.800	13,8	10,1
PROMEDIO		119		13,7	9,6

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	126,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	8,19	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	7,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	9,63	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	15.030 €	15.393 €	15.701 €	16.015 €	16.335 €	16.662 €	15.555 €	15.903 €	17.696 €
Ingresos alquiler	10.566 €	15.030 €	15.393 €	15.701 €	16.015 €	16.335 €	16.662 €	15.555 €	15.903 €	17.696 €
GASTOS	-	2.518 €	2.631 €	2.692 €	2.746 €	2.801 €	2.857 €	2.914 €	2.958 €	3.018 €
Gastos no recuperables	-	2.412 €	2.481 €	2.538 €	2.589 €	2.641 €	2.694 €	2.748 €	2.803 €	2.859 €
Gastos mantenimiento	-	106 €	150 €	154 €	157 €	160 €	163 €	167 €	159 €	177 €
INGRESOS NETOS	8.048 €	12.399 €	12.701 €	12.955 €	13.214 €	13.478 €	13.748 €	12.597 €	12.885 €	14.603 €
Valor de Salida										328.537 €
Flujo de caja	8.048 €	12.399 €	12.701 €	12.955 €	13.214 €	13.478 €	13.748 €	12.597 €	12.885 €	343.140 €
"Running Yield"	3,4%	5,2%	5,3%	5,4%	5,5%	5,6%	5,8%	5,3%	5,4%	

VALOR DE MERCADO:

239.000 €
1.897 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, F
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	2 º
Superficie registral (m2):	70
Superficie catastral (m2):	62
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	33
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 226

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63405	Tomo:	1862	Libro:	853	Folio:	25	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0305MQ						26		

Vivienda situada en la planta 2, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	18/08/2025	Gastos totales:	1.326,89	€/año
Inquilino:	PALOMA ESTEVES	Fecha fin contrato:	17/08/2032	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	70	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	1.326,89	€/año
Renta actual (€/mes):	885	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	Carlos III, 20, 2º	100	399.999	4.000	4.025
2	Miraflores, s/n, 6º	86	339.000	3.942	3.553
3	Isabel de Farnesio, s/n, 7º	105	299.999	2.857	2.897
4	Los Almendros, 1, 6º	90	325.000	3.611	3.188
5	San Pedro de Alcántara, 2, 6º	125	349.000	2.792	2.633
6	Mercado, 12, 1º	98	335.000	3.418	2.920
PROMEDIO		101		3.437	3.203

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2.633 - 4.025 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 10,6 - 18,8 €/m²/mes lo que ascendería a 1.063 - 1.800 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	Avenida General López Domínguez s/n, 1º	100	1.300	13,0	10,6
2	Severo ochoa, 18, 4º	110	1.450	13,2	10,7
3	Jacinto Benavente, s/n, 1º	134	2.000	14,9	13,4
4	Joaquín Gómez Agüera, 1, 2º	85	2.150	25,3	18,8
5	Mercado, s/n, ss	120	1.800	15,0	13,1
6	Huerta Chica, 1, 1º	116	2.300	19,8	14,6
PROMEDIO		111		16,9	13,5

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	70,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	12,64	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	13,54	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	11.030 €	11.287 €	11.513 €	11.743 €	11.978 €	10.225 €	13.278 €	13.543 €	13.814 €
Ingresos alquiler	10.726 €	11.030 €	11.287 €	11.513 €	11.743 €	11.978 €	10.225 €	13.278 €	13.543 €	13.814 €
GASTOS	-	1.447 €	1.488 €	1.523 €	1.554 €	1.585 €	1.629 €	1.690 €	1.724 €	1.758 €
Gastos no recuperables	-	1.340 €	1.378 €	1.410 €	1.438 €	1.467 €	1.526 €	1.557 €	1.588 €	1.620 €
Gastos mantenimiento	-	107 €	110 €	113 €	115 €	117 €	102 €	133 €	135 €	138 €
INGRESOS NETOS	9.279 €	9.541 €	9.764 €	9.959 €	10.158 €	10.361 €	8.597 €	11.588 €	11.820 €	12.056 €
Valor de Salida										271.237 €
Flujo de caja	9.279 €	9.541 €	9.764 €	9.959 €	10.158 €	10.361 €	8.597 €	11.588 €	11.820 €	283.293 €
"Running Yield"	4,4%	4,5%	4,6%	4,7%	4,8%	4,9%	4,0%	5,4%	5,5%	

VALOR DE MERCADO:

213.000 €
3.043 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, G
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	2 º
Superficie registral (m2):	70
Superficie catastral (m2):	63
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	34
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 227

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63406	Tomo:	1862	Libro:	853	Folio:	27	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0306QW						26		

Vivienda situada en la planta 2, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	11/10/2023	Gastos totales:	1.326,89	€/año
Inquilino:	LAURA LOPEZ	Fecha fin contrato:	10/10/2030	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	70	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	1.326,89	€/año
Renta actual (€/mes):	838	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	Carlos III, 20, 2º	100	399.999	4.000	4.025
2	Miraflores, s/n, 6º	86	339.000	3.942	3.553
3	Isabel de Farnesio, s/n, 7º	105	299.999	2.857	2.897
4	Los Almendros, 1, 6º	90	325.000	3.611	3.188
5	San Pedro de Alcántara, 2, 6º	125	349.000	2.792	2.633
6	Mercado, 12, 1º	98	335.000	3.418	2.920
PROMEDIO		101		3.437	3.203

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2.633 - 4.025 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 10,6 - 18,8 €/m²/mes lo que ascendería a 1.063 - 1.800 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	Avenida General López Domínguez s/n, 1º	100	1.300	13,0	10,6
2	Severo ochoa, 18, 4º	110	1.450	13,2	10,7
3	Jacinto Benavente, s/n, 1º	134	2.000	14,9	13,4
4	Joaquín Gómez Agüera, 1, 2º	85	2.150	25,3	18,8
5	Mercado, s/n, ss	120	1.800	15,0	13,1
6	Huerta Chica, 1, 1º	116	2.300	19,8	14,6
PROMEDIO		111		16,9	13,5

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	70,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	11,97	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	13,54	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	10.401 €	10.652 €	10.865 €	10.143 €	11.698 €	13.017 €	13.277 €	13.543 €	13.814 €
Ingresos alquiler	10.106 €	10.401 €	10.652 €	10.865 €	10.143 €	11.698 €	13.017 €	13.277 €	13.543 €	13.814 €
GASTOS	-	1.435 €	1.476 €	1.512 €	1.542 €	1.564 €	1.609 €	1.652 €	1.685 €	1.718 €
Gastos no recuperables	-	1.334 €	1.372 €	1.406 €	1.434 €	1.462 €	1.492 €	1.521 €	1.552 €	1.583 €
Gastos mantenimiento	-	101 €	104 €	107 €	109 €	101 €	117 €	130 €	133 €	135 €
INGRESOS NETOS	8.672 €	8.924 €	9.140 €	9.323 €	8.580 €	10.090 €	11.365 €	11.593 €	11.825 €	12.061 €
Valor de Salida										271.349 €
Flujo de caja	8.672 €	8.924 €	9.140 €	9.323 €	8.580 €	10.090 €	11.365 €	11.593 €	11.825 €	283.411 €
"Running Yield"	4,1%	4,2%	4,3%	4,4%	4,1%	4,8%	5,4%	5,5%	5,6%	

VALOR DE MERCADO:

211.000 €
3.014 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, H
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	2 º
Superficie registral (m2):	126
Superficie catastral (m2):	112
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	35
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 228

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63407	Tomo:	1862	Libro:	853	Folio:	29	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0307WE						26		

Vivienda situada en la planta 2, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	11/09/2024	Gastos totales:	2.388,41	€/año
Inquilino:	LAURA ASPROIU	Fecha fin contrato:	10/09/2031	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	126	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	2.388,41	€/año
Renta actual (€/mes):	1.044	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	Carlos III, 20, 2º	100	399.999	4.000	3.078
2	Miraflores, s/n, 6º	86	339.000	3.942	2.933
3	Isabel de Farnesio, s/n, 7º	105	299.999	2.857	2.367
4	Los Almendros, 1, 6º	90	325.000	3.611	2.632
5	San Pedro de Alcántara, 2, 6º	125	349.000	2.792	2.394
6	Mercado, 12, 1º	98	335.000	3.418	2.630
PROMEDIO		101		3.437	2.672

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2.367 - 3.078 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 7,2 - 12,6 €/m²/mes lo que ascendería a 788 - 1.616 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	Avenida General López Domínguez s/n, 1º	100	1.300	13,0	7,9
2	Severo ochoa, 18, 4º	110	1.450	13,2	8,0
3	Jacinto Benavente, s/n, 1º	134	2.000	14,9	12,1
4	Playa Bajadilla-Puertos, s/n, 1º	120	1.450	12,1	7,2
5	Mercado, s/n, ss	120	1.800	15,0	12,6
6	Avenida Mercado, 6	130	1.800	13,8	10,1
PROMEDIO		119		13,7	9,6

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	126,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	8,28	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	9,63	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	12.978 €	13.286 €	13.552 €	13.823 €	11.714 €	16.675 €	17.009 €	17.349 €	17.696 €
Ingresos alquiler	12.616 €	12.978 €	13.286 €	13.552 €	13.823 €	11.714 €	16.675 €	17.009 €	17.349 €	17.696 €
GASTOS	-	2.532 €	2.605 €	2.667 €	2.720 €	2.775 €	2.806 €	2.910 €	2.968 €	3.027 €
Gastos no recuperables	-	2.406 €	2.475 €	2.534 €	2.585 €	2.637 €	2.689 €	2.743 €	2.798 €	2.854 €
Gastos mantenimiento	-	126 €	130 €	133 €	136 €	138 €	147 €	170 €	173 €	177 €
INGRESOS NETOS	10.083 €	10.373 €	10.619 €	10.832 €	11.048 €	8.908 €	13.766 €	14.041 €	14.322 €	14.608 €
Valor de Salida										328.651 €
Flujo de caja	10.083 €	10.373 €	10.619 €	10.832 €	11.048 €	8.908 €	13.766 €	14.041 €	14.322 €	343.259 €
"Running Yield"	4,0%	4,1%	4,2%	4,3%	4,4%	3,5%	5,5%	5,6%	5,7%	

VALOR DE MERCADO:

252.000 €
2.000 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, A
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	3 º
Superficie registral (m2):	126
Superficie catastral (m2):	112
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	36
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 231

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63408	Tomo:	1862	Libro:	853	Folio:	31	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0308ER						26		

Vivienda situada en la planta 3, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	08/10/2025	Gastos totales:	2.388,41	€/año
Inquilino:	ANTONIO BARBATO	Fecha fin contrato:	07/10/2032	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	126	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	2.388,41	€/año
Renta actual (€/mes):	1.255	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	Carlos III, 20, 2º	100	399.999	4.000	3.109
2	Miraflores, s/n, 6º	86	339.000	3.942	2.933
3	Isabel de Farnesio, s/n, 7º	105	299.999	2.857	2.367
4	Los Almendros, 1, 6º	90	325.000	3.611	2.632
5	San Pedro de Alcántara, 2, 6º	125	349.000	2.792	2.394
6	Mercado, 12, 1º	98	335.000	3.418	2.709
PROMEDIO		101		3.437	2.691

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2.367 - 3.109 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 7,2 - 12,6 €/m²/mes lo que ascendería a 788 - 1.616 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	Avenida General López Domínguez s/n, 1º	100	1.300	13,0	7,9
2	Severo ochoa, 18, 4º	110	1.450	13,2	8,0
3	Jacinto Benavente, s/n, 1º	134	2.000	14,9	12,1
4	Playa Bajadilla-Puertos, s/n, 1º	120	1.450	12,1	7,2
5	Mercado, s/n, ss	120	1.800	15,0	12,6
6	Avenida Mercado, 6	130	1.800	13,8	10,1
PROMEDIO		119		13,7	9,6

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	126,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	9,96	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	9,63	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	15.576 €	15.953 €	16.272 €	16.597 €	16.929 €	15.805 €	15.591 €	17.349 €	17.696 €
Ingresos alquiler	15.135 €	15.576 €	15.953 €	16.272 €	16.597 €	16.929 €	15.805 €	15.591 €	17.349 €	17.696 €
GASTOS	-	2.552 €	2.626 €	2.689 €	2.743 €	2.798 €	2.854 €	2.897 €	2.949 €	3.023 €
Gastos no recuperables	-	2.400 €	2.470 €	2.530 €	2.581 €	2.632 €	2.685 €	2.739 €	2.793 €	2.849 €
Gastos mantenimiento	-	151 €	156 €	160 €	163 €	166 €	169 €	158 €	156 €	173 €
INGRESOS NETOS	12.584 €	12.950 €	13.263 €	13.528 €	13.799 €	14.075 €	12.908 €	12.642 €	14.326 €	14.613 €
Valor de Salida										328.754 €
Flujo de caja	12.584 €	12.950 €	13.263 €	13.528 €	13.799 €	14.075 €	12.908 €	12.642 €	14.326 €	343.366 €
"Running Yield"	4,8%	4,9%	5,0%	5,1%	5,2%	5,3%	4,9%	4,8%	5,4%	

VALOR DE MERCADO:

264.000 €
2.095 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, B
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	3 º
Superficie registral (m2):	70
Superficie catastral (m2):	63
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	37
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 232

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63409	Tomo:	1862	Libro:	853	Folio:	33	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0309RT						26		

Vivienda situada en la planta 3, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	23/02/2021	Gastos totales:	1.326,89	€/año
Inquilino:	PACO BENITEZ	Fecha fin contrato:	22/02/2028	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	70	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	1.326,89	€/año
Renta actual (€/mes):	848	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	Carlos III, 20, 2º	100	399.999	4.000	4.066
2	Miraflores, s/n, 6º	86	339.000	3.942	3.553
3	Isabel de Farnesio, s/n, 7º	105	299.999	2.857	2.897
4	Los Almendros, 1, 6º	90	325.000	3.611	3.188
5	San Pedro de Alcántara, 2, 6º	125	349.000	2.792	2.633
6	Mercado, 12, 1º	98	335.000	3.418	3.008
PROMEDIO		101		3.437	3.224

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2.633 - 4.066 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 11,7 - 16,9 €/m²/mes lo que ascendería a 940 - 1.647 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	Carlos III, 2, 3º	90	1.700	18,9	13,9
2	Mercado, 20, bajo	65	1.300	20,0	14,5
3	Jacinto Benavente, s/n, 1º	134	2.000	14,9	12,3
4	Joaquín Gómez Agüera, 1, 2º	85	2.150	25,3	16,9
5	Mercado, s/n, ss	120	1.800	15,0	11,7
6	Huerta Chica, 1, 1º	116	2.300	19,8	14,1
PROMEDIO		102		19,0	13,9

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	70,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,5%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	12,11	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	7,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	13,90	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
INGRESOS	10.430 €	10.700 €	9.954 €	12.595 €	12.847 €	13.104 €	13.366 €	13.633 €	13.906 €	14.324 €
Ingresos alquiler	10.430 €	10.700 €	9.954 €	12.595 €	12.847 €	13.104 €	13.366 €	13.633 €	13.906 €	14.324 €
GASTOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos no recuperables	- 1.464 €	- 1.502 €	- 1.524 €	- 1.579 €	- 1.610 €	- 1.642 €	- 1.675 €	- 1.709 €	- 1.743 €	- 1.754 €
Gastos mantenimiento	- 1.360 €	- 1.395 €	- 1.424 €	- 1.453 €	- 1.482 €	- 1.511 €	- 1.542 €	- 1.572 €	- 1.604 €	- 1.636 €
INGRESOS NETOS	8.966 €	9.197 €	8.430 €	11.016 €	11.237 €	11.461 €	11.690 €	11.924 €	12.163 €	12.570 €
Valor de Salida										282.786 €
Flujo de caja	8.966 €	9.197 €	8.430 €	11.016 €	11.237 €	11.461 €	11.690 €	11.924 €	12.163 €	295.356 €
"Running Yield"	5,1%	5,2%	4,8%	6,2%	6,3%	6,5%	6,6%	6,7%	6,9%	

VALOR DE MERCADO:

209.969 €
3.000 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, C
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	3 º
Superficie registral (m2):	70
Superficie catastral (m2):	62
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	38
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 233

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63410	Tomo:	1862	Libro:	853	Folio:	35	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0310WE						26		

Vivienda situada en la planta 3, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	15/04/2025	Gastos totales:	1.326,89	€/año
Inquilino:	JOSE GALVEZ	Fecha fin contrato:	14/04/2032	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	70	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	1.326,89	€/año
Renta actual (€/mes):	878	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	Carlos III, 20, 2º	100	399.999	4.000	4.066
2	Miraflores, s/n, 6º	86	339.000	3.942	3.553
3	Isabel de Farnesio, s/n, 7º	105	299.999	2.857	2.897
4	Los Almendros, 1, 6º	90	325.000	3.611	3.188
5	San Pedro de Alcántara, 2, 6º	125	349.000	2.792	2.633
6	Mercado, 12, 1º	98	335.000	3.418	3.008
PROMEDIO		101		3.437	3.224

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2.633 - 4.066 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 11,7 - 16,9 €/m²/mes lo que ascendería a 940 - 1.647 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	Carlos III, 2, 3º	90	1.700	18,9	13,9
2	Mercado, 20, bajo	65	1.300	20,0	14,5
3	Jacinto Benavente, s/n, 1º	134	2.000	14,9	12,3
4	Joaquín Gómez Agüera, 1, 2º	85	2.150	25,3	16,9
5	Mercado, s/n, ss	120	1.800	15,0	11,7
6	Huerta Chica, 1, 1º	116	2.300	19,8	14,1
PROMEDIO		102		19,0	13,9

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	70,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	12,54	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	13,90	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	11.027 €	11.265 €	11.491 €	11.720 €	11.955 €	10.658 €	13.633 €	13.906 €	14.184 €
Ingresos alquiler	10.741 €	11.027 €	11.265 €	11.491 €	11.720 €	11.955 €	10.658 €	13.633 €	13.906 €	14.184 €
GASTOS	-	1.461 €	1.500 €	1.532 €	1.563 €	1.594 €	1.626 €	1.643 €	1.704 €	1.738 €
Gastos no recuperables	-	1.353 €	1.389 €	1.420 €	1.448 €	1.477 €	1.506 €	1.537 €	1.567 €	1.599 €
Gastos mantenimiento	-	107 €	110 €	113 €	115 €	117 €	120 €	107 €	136 €	139 €
INGRESOS NETOS	9.280 €	9.527 €	9.733 €	9.928 €	10.126 €	10.329 €	9.015 €	11.930 €	12.168 €	12.411 €
Valor de Salida										279.232 €
Flujo de caja	9.280 €	9.527 €	9.733 €	9.928 €	10.126 €	10.329 €	9.015 €	11.930 €	12.168 €	291.644 €
"Running Yield"	4,3%	4,4%	4,5%	4,6%	4,6%	4,7%	4,1%	5,5%	5,6%	

VALOR DE MERCADO:

218.000 €
3.114 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, D
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	3 º
Superficie registral (m2):	126
Superficie catastral (m2):	112
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	39
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 234

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63411	Tomo:	1862	Libro:	853	Folio:	37	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0311ER						26		

Vivienda situada en la planta 3, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	05/03/2025	Gastos totales:	2.388,41	€/año
Inquilino:	JAVIER SERRANO	Fecha fin contrato:	04/03/2032	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	126	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	2.388,41	€/año
Renta actual (€/mes):	1.155	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	Carlos III, 20, 2º	100	399.999	4.000	3.109
2	Miraflores, s/n, 6º	86	339.000	3.942	2.933
3	Isabel de Farnesio, s/n, 7º	105	299.999	2.857	2.367
4	Los Almendros, 1, 6º	90	325.000	3.611	2.632
5	San Pedro de Alcántara, 2, 6º	125	349.000	2.792	2.394
6	Mercado, 12, 1º	98	335.000	3.418	2.709
PROMEDIO		101		3.437	2.691

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango de 2.367 - 3.109 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 7,2 - 12,6 €/m²/mes lo que ascendería a 788 - 1.616 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	Avenida General López Domínguez s/n, 1º	100	1.300	13,0	7,9
2	Severo ochoa, 18, 4º	110	1.450	13,2	8,0
3	Jacinto Benavente, s/n, 1º	134	2.000	14,9	12,1
4	Playa Bajadilla-Puertos, s/n, 1º	120	1.450	12,1	7,2
5	Mercado, s/n, ss	120	1.800	15,0	12,6
6	Avenida Mercado, 6	130	1.800	13,8	10,1
PROMEDIO		119		13,7	9,6

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	126,00
Renta actual (€/m²/mes)	9,17
Renta mercado (€/m²/mes)	9,63

Costes adquisición:	2,5%
Gastos no recuperables:	- €
Gastos mantenimiento	1,0%

Exit Yield:	4,50%
Tasa de descuento:	6,5%
Coste venta:	2,5%

IPC anual estimado:

año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	14.543 €	14.852 €	15.149 €	15.452 €	15.761 €	13.713 €	17.009 €	17.350 €	17.697 €
Ingresos alquiler	14.172 €	14.543 €	14.852 €	15.149 €	15.452 €	15.761 €	13.713 €	17.009 €	17.350 €	17.697 €
GASTOS	-	2.584 €	2.652 €	2.708 €	2.762 €	2.817 €	2.874 €	2.907 €	2.996 €	3.056 €
Gastos no recuperables	-	2.442 €	2.506 €	2.559 €	2.611 €	2.663 €	2.770 €	2.826 €	2.882 €	2.940 €
Gastos mantenimiento	-	142 €	145 €	149 €	151 €	155 €	137 €	170 €	173 €	177 €
INGRESOS NETOS	11.588 €	11.892 €	12.144 €	12.387 €	12.635 €	12.888 €	10.805 €	14.014 €	14.294 €	14.580 €
Valor de Salida										328.012 €
Flujo de caja	11.588 €	11.892 €	12.144 €	12.387 €	12.635 €	12.888 €	10.805 €	14.014 €	14.294 €	342.592 €
"Running Yield"	4,5%	4,6%	4,7%	4,8%	4,9%	5,0%	4,2%	5,4%	5,5%	

VALOR DE MERCADO:

259.000 €
2.056 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, E
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	3 º
Superficie registral (m2):	126
Superficie catastral (m2):	112
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	40
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 235

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63412	Tomo:	1862	Libro:	853	Folio:	39	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0312RT						26		

Vivienda situada en la planta 3, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	18/10/2017	Gastos totales:	2.388,41	€/año
Inquilino:	RANDY QUIÑONES	Fecha fin contrato:	17/04/2028	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	126	Duración contrato:	11	Gastos arrendador:	2.388,41	€/año
Renta actual (€/mes):	1.012	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Carlos III, 20, 2º	100	399.999	4.000	3.109
2	Miraflores, s/n, 6º	86	339.000	3.942	2.933
3	Isabel de Farnesio, s/n, 7º	105	299.999	2.857	2.367
4	Los Almendros, 1, 6º	90	325.000	3.611	2.632
5	San Pedro de Alcántara, 2, 6º	125	349.000	2.792	2.394
6	Mercado, 12, 1º	98	335.000	3.418	2.709
PROMEDIO		101		3.437	2.691

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2.367 - 3.109 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 8,2 - 14,5 €/m²/mes lo que ascendería a 895 - 1.947 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Avenida General López Domínguez s/n, 1º	100	1.300	13,0	9,0
2	Severo ochoa, 18, 4º	110	1.450	13,2	9,0
3	Jacinto Benavente, s/n, 1º	134	2.000	14,9	14,5
4	Playa Bajadilla-Puertos, s/n, 1º	120	1.450	12,1	8,2
5	Mercado, s/n, ss	120	1.800	15,0	14,2
6	Avenida Mercado, 6	130	1.800	13,8	11,8
PROMEDIO		119		13,7	11,1

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	126,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	8,03	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	11,10	Gastos mantenimiento	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	12.560 €	12.813 €	18.110 €	18.472 €	18.841 €	19.218 €	19.602 €	19.994 €	16.979 €
Ingresos alquiler	12.205 €	12.560 €	12.813 €	18.110 €	18.472 €	18.841 €	19.218 €	19.602 €	19.994 €	16.979 €
GASTOS	-	2.522 €	2.596 €	2.658 €	2.762 €	2.817 €	2.873 €	2.931 €	2.989 €	3.076 €
Gastos no recuperables	-	2.400 €	2.470 €	2.530 €	2.581 €	2.632 €	2.685 €	2.739 €	2.793 €	2.849 €
Gastos mantenimiento	-	122 €	126 €	128 €	181 €	185 €	188 €	192 €	196 €	200 €
INGRESOS NETOS	9.682 €	9.965 €	10.155 €	15.348 €	15.655 €	15.968 €	16.287 €	16.613 €	16.945 €	13.903 €
Valor de Salida										312.783 €
Flujo de caja	9.682 €	9.965 €	10.155 €	15.348 €	15.655 €	15.968 €	16.287 €	16.613 €	16.945 €	326.686 €
"Running Yield"	3,7%	3,8%	3,9%	5,9%	6,0%	6,2%	6,3%	6,4%	6,5%	

VALOR DE MERCADO:

259.000 €
2.056 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, F
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	3 º
Superficie registral (m2):	70
Superficie catastral (m2):	62
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	41
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 236

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63413	Tomo:	1862	Libro:	853	Folio:	41	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0313TY						26		

Vivienda situada en la planta 3, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	10/06/2020	Gastos totales:	1.326,89	€/año
Inquilino:	CHARO GALLARDO	Fecha fin contrato:	09/06/2027	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	70	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	1.326,89	€/año
Renta actual (€/mes):	828	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Carlos III, 20, 2º	100	399.999	4.000	4.066
2	Miraflores, s/n, 6º	86	339.000	3.942	3.553
3	Isabel de Farnesio, s/n, 7º	105	299.999	2.857	2.897
4	Los Almendros, 1, 6º	90	325.000	3.611	3.188
5	San Pedro de Alcántara, 2, 6º	125	349.000	2.792	2.633
6	Mercado, 12, 1º	98	335.000	3.418	3.008
PROMEDIO		101		3.437	3.224

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2.633 - 4.066 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 10,4 - 19,0 €/m²/mes lo que ascendería a 1.074 - 1.835 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Avenida General López Domínguez s/n, 1º	100	1.300	13,0	10,7
2	Severo ochoa, 18, 4º	110	1.450	13,2	10,7
3	Jacinto Benavente, s/n, 1º	134	2.000	14,9	13,7
4	Joaquín Gómez Agüera, 1, 2º	85	2.150	25,3	19,0
5	Mercado, s/n, ss	120	1.800	15,0	13,1
6	Avenida Mercado, 6	130	1.800	13,8	10,4
PROMEDIO		113		15,9	12,9

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	70,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	11,83	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	12,93	Gastos mantenimiento	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	8.840 €	11.472 €	11.702 €	11.936 €	12.175 €	12.418 €	12.667 €	10.743 €	13.194 €
Ingresos alquiler	10.085 €	8.840 €	11.472 €	11.702 €	11.936 €	12.175 €	12.418 €	12.667 €	10.743 €	13.194 €
GASTOS	-	1.448 €	1.472 €	1.530 €	1.560 €	1.591 €	1.623 €	1.656 €	1.689 €	1.701 €
Gastos no recuperables	-	1.347 €	1.384 €	1.415 €	1.443 €	1.472 €	1.501 €	1.532 €	1.562 €	1.593 €
Gastos mantenimiento	-	101 €	88 €	115 €	117 €	119 €	122 €	124 €	127 €	132 €
INGRESOS NETOS	8.637 €	7.368 €	9.943 €	10.142 €	10.345 €	10.551 €	10.762 €	10.978 €	9.042 €	11.437 €
Valor de Salida										257.308 €
Flujo de caja	8.637 €	7.368 €	9.943 €	10.142 €	10.345 €	10.551 €	10.762 €	10.978 €	9.042 €	268.745 €
"Running Yield"	4,3%	3,6%	4,9%	5,0%	5,1%	5,2%	5,3%	5,4%	4,5%	

VALOR DE MERCADO:

202.000 €
2.886 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, G
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	3 º
Superficie registral (m2):	70
Superficie catastral (m2):	63
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	42
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 237

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63414	Tomo:	1862	Libro:	853	Folio:	43	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0314YU						26		

Vivienda situada en la planta 3, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	01/03/2023	Gastos totales:	1.326,89	€/año
Inquilino:	OSCAR PEREZ	Fecha fin contrato:	28/02/2030	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	70	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	1.326,89	€/año
Renta actual (€/mes):	867	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	Carlos III, 20, 2º	100	399.999	4.000	4.066
2	Miraflores, s/n, 6º	86	339.000	3.942	3.553
3	Isabel de Farnesio, s/n, 7º	105	299.999	2.857	2.897
4	Los Almendros, 1, 6º	90	325.000	3.611	3.188
5	San Pedro de Alcántara, 2, 6º	125	349.000	2.792	2.633
6	Mercado, 12, 1º	98	335.000	3.418	3.008
PROMEDIO		101		3.437	3.224

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2.633 - 4.066 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 11,7 - 16,9 €/m²/mes lo que ascendería a 940 - 1.647 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	Carlos III, 2, 3º	90	1.700	18,9	13,9
2	Mercado, 20, bajo	65	1.300	20,0	14,5
3	Jacinto Benavente, s/n, 1º	134	2.000	14,9	12,3
4	Joaquín Gómez Agüera, 1, 2º	85	2.150	25,3	16,9
5	Mercado, s/n, ss	120	1.800	15,0	11,7
6	Huerta Chica, 1, 1º	116	2.300	19,8	14,1
PROMEDIO		102		19,0	13,9

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	70,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes)	12,39	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes)	13,90	Gastos mantenimiento	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035												
INGRESOS	118 €	10.917 €	11.149 €	11.372 €	10.400 €	13.104 €	13.366 €	13.633 €	13.906 €	14.184 €												
Ingresos alquiler	10.638 €	10.917 €	11.149 €	11.372 €	10.400 €	13.104 €	13.366 €	13.633 €	13.906 €	14.184 €												
GASTOS	-	1.463 €	-	1.533 €	-	1.564 €	-	1.583 €	-	1.640 €	-	1.673 €	-	1.706 €	-	1.740 €	-	1.775 €				
Gastos no recuperables	-	1.357 €	-	1.392 €	-	1.422 €	-	1.450 €	-	1.479 €	-	1.509 €	-	1.539 €	-	1.570 €	-	1.601 €	-	1.633 €		
Gastos mantenimiento	-	106 €	-	109 €	-	111 €	-	114 €	-	114 €	-	104 €	-	131 €	-	134 €	-	136 €	-	139 €	-	142 €
INGRESOS NETOS	9.175 €	9.416 €	9.615 €	9.808 €	8.817 €	11.464 €	11.693 €	11.927 €	12.165 €	12.409 €												
Valor de Salida											279.170 €											
Flujo de caja	9.175 €	9.416 €	9.615 €	9.808 €	8.817 €	11.464 €	11.693 €	11.927 €	12.165 €	291.579 €												
"Running Yield"	4,2%	4,3%	4,4%	4,5%	4,0%	5,2%	5,3%	5,4%	5,6%													

VALOR DE MERCADO:

219.000 €
3.129 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, H
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	3 º
Superficie registral (m2):	126
Superficie catastral (m2):	112
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	43
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 238

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63415	Tomo:	1862	Libro:	853	Folio:	45	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0315UI						26		

Vivienda situada en la planta 3, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	24/09/2022	Gastos totales:	2.388,41	€/año
Inquilino:	CONCHITA HIDALGO	Fecha fin contrato:	23/09/2029	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	126	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	2.388,41	€/año
Renta actual (€/mes):	1.109	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	Carlos III, 20, 2º	100	399.999	4.000	3.109
2	Miraflores, s/n, 6º	86	339.000	3.942	2.933
3	Isabel de Farnesio, s/n, 7º	105	299.999	2.857	2.367
4	Los Almendros, 1, 6º	90	325.000	3.611	2.632
5	San Pedro de Alcántara, 2, 6º	125	349.000	2.792	2.394
6	Mercado, 12, 1º	98	335.000	3.418	2.709
PROMEDIO		101		3.437	2.691

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2.367 - 3.109 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 7,2 - 12,6 €/m²/mes lo que ascendería a 788 - 1.616 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	Avenida General López Domínguez s/n, º	100	1.300	13,0	7,9
2	Severo ochoa, 18, 4º	110	1.450	13,2	8,0
3	Jacinto Benavente, s/n, 1º	134	2.000	14,9	12,1
4	Playa Bajadilla-Puertos, s/n, 1º	120	1.450	12,1	7,2
5	Mercado, s/n, ss	120	1.800	15,0	12,6
6	Avenida Mercado, 6	130	1.800	13,8	10,1
PROMEDIO		119		13,7	9,6

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	126,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes)	8,80	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes)	9,63	Gastos mantenimiento	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	13.788 €	14.115 €	11.962 €	16.028 €	16.348 €	16.675 €	17.009 €	17.349 €	17.696 €
Ingresos alquiler	13.403 €	13.788 €	14.115 €	11.962 €	16.028 €	16.348 €	16.675 €	17.009 €	17.349 €	17.696 €
GASTOS	-	2.540 €	2.613 €	2.675 €	2.704 €	2.797 €	2.853 €	2.910 €	2.968 €	3.027 €
Gastos no recuperables	-	2.406 €	2.475 €	2.534 €	2.585 €	2.637 €	2.689 €	2.743 €	2.798 €	2.854 €
Gastos mantenimiento	-	134 €	138 €	141 €	120 €	160 €	163 €	167 €	170 €	177 €
INGRESOS NETOS	10.863 €	11.175 €	11.440 €	9.258 €	13.231 €	13.496 €	13.766 €	14.041 €	14.322 €	14.608 €
Valor de Salida										328.651 €
Flujo de caja	10.863 €	11.175 €	11.440 €	9.258 €	13.231 €	13.496 €	13.766 €	14.041 €	14.322 €	343.259 €
"Running Yield"	4,2%	4,3%	4,4%	3,6%	5,1%	5,2%	5,3%	5,4%	5,6%	

VALOR DE MERCADO:

258.000 €
2.048 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 1
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	30
Superficie catastral (m2):	30
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	44
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 G-1

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63346	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	132	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0246ER						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	20/02/2013	Gastos totales:	523,88	€/año
Inquilino:	VINCULADO EN CONTRATO	Fecha fin contrato:	19/03/2028	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	30	Duración contrato:	15	Gastos arrendador:	523,88	€/año
Renta actual (€/mes):	40	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	13.718
4	Calle de Velasco s/n	1	15.000	15.000	9.981
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.692	16.665	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 9.981 - 21.318 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	30,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	40,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	73,09	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	505 €	715 €	946 €	965 €	984 €	1.004 €	939 €	1.045 €	1.066 €
Ingresos alquiler	492 €	505 €	715 €	946 €	965 €	984 €	1.004 €	939 €	1.045 €	1.066 €
GASTOS	-	542 €	556 €	569 €	583 €	595 €	607 €	619 €	630 €	644 €
Gastos no recuperables	-	537 €	551 €	562 €	574 €	585 €	597 €	609 €	621 €	633 €
Gastos mantenimiento	-	5 €	5 €	7 €	9 €	10 €	10 €	9 €	10 €	11 €
INGRESOS NETOS	-	50 €	51 €	146 €	363 €	370 €	378 €	385 €	309 €	401 €
Valor de Salida										9.201 €
Flujo de caja	-	50 €	51 €	146 €	363 €	370 €	378 €	385 €	309 €	401 €
"Running Yield"	-0,7%	-0,7%	2,1%	5,2%	5,3%	5,4%	5,5%	4,4%	5,7%	

VALOR DE MERCADO:

16.665 €
555 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 2
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	26
Superficie catastral (m2):	26
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	45
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 G-2

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63347	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	134	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0247RT						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	20/02/2013	Gastos totales:	454,03	€/año
Inquilino:	VINCULADO EN CONTRATO	Fecha fin contrato:	19/03/2028	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	26	Duración contrato:	15	Gastos arrendador:	454,03	€/año
Renta actual (€/mes):	40	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	13.718
4	Calle de Velasco s/n	1	15.000	15.000	9.981
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.692	16.665	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango de 9.981 - 21.318 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	26,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	40,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	73,09	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	505 €	715 €	946 €	965 €	984 €	1.004 €	939 €	1.045 €	1.066 €
Ingresos alquiler	492 €	505 €	715 €	946 €	965 €	984 €	1.004 €	939 €	1.045 €	1.066 €
GASTOS	-	470 €	482 €	494 €	507 €	517 €	527 €	538 €	547 €	559 €
Gastos no recuperables	-	465 €	477 €	487 €	497 €	507 €	517 €	527 €	538 €	549 €
Gastos mantenimiento	-	5 €	5 €	7 €	9 €	10 €	10 €	9 €	10 €	11 €
INGRESOS NETOS	22 €	22 €	221 €	440 €	448 €	457 €	467 €	392 €	485 €	495 €
Valor de Salida										11.139 €
Flujo de caja	22 €	22 €	221 €	440 €	448 €	457 €	467 €	392 €	485 €	11.634 €
"Running Yield"	0,3%	0,3%	2,8%	5,3%	5,6%	5,7%	5,8%	4,9%	6,1%	

VALOR DE MERCADO:

16.665 €
641 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 3
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	26
Superficie catastral (m2):	26
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	46
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 G-3

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63348	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	136	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0248TY						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	11/10/2023	Gastos totales:	454,03	€/año
Inquilino:	VINCULADO EN FACTURA	Fecha fin contrato:	10/10/2030	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	26	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	454,03	€/año
Renta actual (€/mes):	56	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	13.718
4	Calle de Velasco s/n	1	15.000	15.000	9.981
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.692	16.665	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 9.981 - 21.318 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	26,00
Renta actual (€/m²/mes):	55,50
Renta mercado (€/m²/mes):	73,09

Costes adquisición:	2,5%
Gastos no recuperables:	- €
Gastos mantenimiento	1,0%

Exit Yield:	4,50%
Tasa de descuento:	6,5%
Coste venta:	2,5%

IPC anual estimado:

año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	689 €	705 €	720 €	672 €	984 €	1.004 €	1.024 €	1.045 €	1.065 €
Ingresos alquiler	669 €	689 €	705 €	720 €	672 €	984 €	1.004 €	1.024 €	1.045 €	1.065 €
GASTOS	-	463 € -	476 € -	488 € -	498 € -	507 € -	531 € -	541 € -	552 € -	563 €
Gastos no recuperables	-	456 € -	470 € -	481 € -	491 € -	500 € -	521 € -	531 € -	542 € -	552 €
Gastos mantenimiento	-	7 € -	7 € -	7 € -	7 € -	10 € -	10 € -	10 € -	10 € -	11 €
INGRESOS NETOS	206 €	212 €	217 €	222 €	165 €	464 €	473 €	483 €	493 €	502 €
Valor de Salida										11.303 €
Flujo de caja	206 €	212 €	217 €	222 €	165 €	464 €	473 €	483 €	493 €	11.805 €
"Running Yield"	2,6%	2,7%	2,7%	2,8%	2,1%	5,8%	5,9%	6,0%	6,2%	

VALOR DE MERCADO:

16.665 €
641 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 4

47

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 4
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	26
Superficie catastral (m2):	26
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	47
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 G-4

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63349	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	138	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0249YU						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	23/02/2021	Gastos totales:	454,03	€/año
Inquilino:	VINCULADO EN FACTURA	Fecha fin contrato:	22/02/2028	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	26	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	454,03	€/año
Renta actual (€/mes):	57	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa d-minando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	13.718
4	Calle de Velasco s/n	1	15.000	15.000	9.981
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1		23.692	16.665

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 9.981 - 21.318 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1		100,8	73,1

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	26,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	57,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	73,09	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	719 €	803 €	946 €	965 €	984 €	1.004 €	939 €	1.045 €	1.066 €
Ingresos alquiler	701 €	719 €	803 €	946 €	965 €	984 €	1.004 €	939 €	1.045 €	1.066 €
GASTOS	-	472 € -	485 € -	495 € -	507 € -	517 € -	527 € -	538 € -	547 € -	559 € -
Gastos no recuperables	-	465 € -	477 € -	487 € -	497 € -	507 € -	517 € -	527 € -	538 € -	549 € -
Gastos mantenimiento	-	7 € -	7 € -	8 € -	9 € -	10 € -	10 € -	9 € -	10 € -	11 €
INGRESOS NETOS	229 €	235 €	308 €	440 €	448 €	457 €	467 €	392 €	485 €	495 €
Valor de Salida										11.138 €
Flujo de caja	229 €	235 €	308 €	440 €	448 €	457 €	467 €	392 €	485 €	11.633 €
"Running Yield"	2,5%	2,6%	3,4%	4,9%	5,0%	5,1%	5,2%	4,4%	5,4%	

VALOR DE MERCADO:

16.665 €
641 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 5

48

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 5
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	26
Superficie catastral (m2):	26
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	48
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 G-5

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63350	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	140	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0250RT						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	15/04/2025	Gastos totales:	454,03	€/año
Inquilino:	VINCULADO EN FACTURA	Fecha fin contrato:	14/04/2032	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	26	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	454,03	€/año
Renta actual (€/mes):	55	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	13.718
4	Calle de Velasco s/n	1	15.000	15.000	9.981
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.692	16.665	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 9.981 - 21.318 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	26,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	55,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	73,09	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	691 €	706 €	720 €	735 €	749 €	822 €	1.024 €	1.045 €	1.066 €
Ingresos alquiler	673 €	691 €	706 €	720 €	735 €	749 €	822 €	1.024 €	1.045 €	1.066 €
GASTOS	-	470 € -	482 € -	493 € -	503 € -	513 € -	523 € -	534 € -	547 € -	557 € -
Gastos no recuperables	-	463 € -	475 € -	486 € -	495 € -	505 € -	515 € -	526 € -	536 € -	547 € -
Gastos mantenimiento	-	7 € -	7 € -	7 € -	7 € -	7 € -	8 € -	10 € -	10 € -	11 € -
INGRESOS NETOS	203 €	209 €	213 €	218 €	222 €	226 €	288 €	478 €	487 €	497 €
Valor de Salida										11.180 €
Flujo de caja	203 €	209 €	213 €	218 €	222 €	226 €	288 €	478 €	487 €	11.677 €
"Running Yield"	2,5%	2,6%	2,7%	2,7%	2,8%	2,8%	3,6%	6,0%	6,1%	

VALOR DE MERCADO:

16.665 €
641 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 6

49

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 6
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	26
Superficie catastral (m2):	26
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	49
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 G-6

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63351	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	142	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0251TY						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	05/03/2025	Gastos totales:	454,03	€/año
Inquilino:	VINCULADO EN FACTURA	Fecha fin contrato:	04/03/2032	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	26	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	454,03	€/año
Renta actual (€/mes):	40	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	13.718
4	Calle de Velasco s/n	1	15.000	15.000	9.981
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.692	16.665	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 9.981 - 21.318 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	26,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	40,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	73,09	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	504 €	514 €	525 €	535 €	546 €	773 €	1.024 €	1.045 €	1.066 €
Ingresos alquiler	491 €	504 €	514 €	525 €	535 €	546 €	773 €	1.024 €	1.045 €	1.066 €
GASTOS	-	469 € -	481 € -	492 € -	502 € -	512 € -	522 € -	534 € -	547 € -	558 € -
Gastos no recuperables	-	464 € -	476 € -	487 € -	496 € -	506 € -	527 € -	537 € -	548 € -	559 € -
Gastos mantenimiento	-	5 € -	5 € -	5 € -	5 € -	5 € -	8 € -	10 € -	10 € -	11 € -
INGRESOS NETOS	22 €	22 €	23 €	23 €	24 €	24 €	239 €	477 €	486 €	496 €
Valor de Salida										11.159 €
Flujo de caja	22 €	22 €	23 €	23 €	24 €	24 €	239 €	477 €	486 €	11.655 €
"Running Yield"	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	3,4%	6,8%	6,9%	

VALOR DE MERCADO:

16.665 €
641 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 7
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	26
Superficie catastral (m2):	26
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	50
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 G-7

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63352	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	144	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0252YU						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	07/12/2021	Gastos totales:	454,03	€/año
Inquilino:	VINCULADO EN CONTRATO	Fecha fin contrato:	06/12/2028	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	26	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	454,03	€/año
Renta actual (€/mes):	40	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	13.718
4	Calle de Velasco s/n	1	15.000	15.000	9.981
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.692	16.665	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango de 9.981 - 21.318 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	26,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	40,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	73,09	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	507 €	517 €	834 €	965 €	984 €	1.004 €	1.024 €	959 €	1.066 €
Ingresos alquiler	494 €	507 €	517 €	834 €	965 €	984 €	1.004 €	1.024 €	959 €	1.066 €
GASTOS	-	473 €	484 €	494 €	507 €	518 €	529 €	539 €	550 €	572 €
Gastos no recuperables	-	468 €	479 €	489 €	499 €	509 €	529 €	540 €	551 €	562 €
Gastos mantenimiento	-	5 €	5 €	5 €	8 €	10 €	10 €	10 €	10 €	11 €
INGRESOS NETOS	22 €	22 €	23 €	327 €	447 €	456 €	465 €	474 €	399 €	493 €
Valor de Salida										11.097 €
Flujo de caja	22 €	22 €	23 €	327 €	447 €	456 €	465 €	474 €	399 €	11.590 €
"Running Yield"	0,3%	0,3%	0,3%	4,1%	5,6%	5,7%	5,8%	5,9%	5,0%	

VALOR DE MERCADO:

16.665 €
641 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 8
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	26
Superficie catastral (m2):	26
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	51
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 G-8

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63353	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	146	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0253UI						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	29/08/2025	Gastos totales:	454,03	€/año
Inquilino:	VINCULADO EN CONTRATO	Fecha fin contrato:	28/08/2032	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	26	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	454,03	€/año
Renta actual (€/mes):	75	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	13.718
4	Calle de Velasco s/n	1	15.000	15.000	9.981
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.692	16.665	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango de 9.981 - 21.318 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	26,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	75,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	73,09	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	935 €	957 €	976 €	995 €	1.015 €	943 €	1.024 €	1.045 €	1.066 €
Ingresos alquiler	909 €	935 €	957 €	976 €	995 €	1.015 €	943 €	1.024 €	1.045 €	1.066 €
GASTOS	-	468 €	481 €	492 €	502 €	512 €	522 €	532 €	543 €	554 €
Gastos no recuperables	-	459 €	472 €	483 €	492 €	502 €	512 €	522 €	533 €	543 €
Gastos mantenimiento	-	9 €	9 €	10 €	10 €	10 €	9 €	10 €	10 €	11 €
INGRESOS NETOS	441 €	454 €	464 €	474 €	483 €	493 €	411 €	481 €	491 €	501 €
Valor de Salida										11.262 €
Flujo de caja	441 €	454 €	464 €	474 €	483 €	493 €	411 €	481 €	491 €	11.763 €
"Running Yield"	4,9%	5,0%	5,2%	5,3%	5,4%	5,5%	4,6%	5,3%	5,5%	

VALOR DE MERCADO:

16.665 €
641 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 9
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	26
Superficie catastral (m2):	26
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	52
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 G-9

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63354	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	148	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0254IO						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	08/10/2025	Gastos totales:	454,03	€/año
Inquilino:	VINCULADO EN CONTRATO	Fecha fin contrato:	07/10/2032	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	26	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	454,03	€/año
Renta actual (€/mes):	40	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	13.718
4	Calle de Velasco s/n	1	15.000	15.000	9.981
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.692	16.665	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango de 9.981 - 21.318 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	26,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	40,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	73,09	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	496 €	508 €	519 €	529 €	540 €	504 €	1.024 €	1.045 €	1.065 €
Ingresos alquiler	482 €	496 €	508 €	519 €	529 €	540 €	504 €	1.024 €	1.045 €	1.065 €
GASTOS	-	461 € -	475 € -	486 € -	496 € -	506 € -	516 € -	526 € -	541 € -	552 € -
Gastos no recuperables	-	456 € -	470 € -	481 € -	491 € -	500 € -	510 € -	521 € -	531 € -	542 € -
Gastos mantenimiento	-	5 € -	5 € -	5 € -	5 € -	5 € -	5 € -	10 € -	10 € -	11 €
INGRESOS NETOS	21 €	22 €	22 €	23 €	23 €	24 €	22 €	483 €	493 €	502 €
Valor de Salida										11.303 €
Flujo de caja	21 €	22 €	22 €	23 €	23 €	24 € -	22 €	483 €	493 €	11.805 €
"Running Yield"	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	-0,3%	6,9%	7,0%	

VALOR DE MERCADO:

16.665 €
641 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 10
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	26
Superficie catastral (m2):	26
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	53
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 G-10

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63355	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	150	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C02550P						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	29/03/2023	Gastos totales:	454,03	€/año
Inquilino:	VINCULADO A VIVIENDA 21	Fecha fin contrato:	28/03/2028	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	26	Duración contrato:	5	Gastos arrendador:	454,03	€/año
Renta actual (€/mes):	40	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	13.718
4	Calle de Velasco s/n	1	15.000	15.000	9.981
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.692	16.665	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 9.981 - 21.318 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	26,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	40,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	73,09	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	504 €	714 €	946 €	965 €	984 €	1.004 €	939 €	1.045 €	1.066 €
Ingresos alquiler	491 €	504 €	714 €	946 €	965 €	984 €	1.004 €	939 €	1.045 €	1.066 €
GASTOS	-	469 € -	481 € -	494 € -	506 € -	516 € -	526 € -	537 € -	547 € -	558 € -
Gastos no recuperables	-	464 € -	476 € -	487 € -	496 € -	506 € -	516 € -	527 € -	537 € -	548 € -
Gastos mantenimiento	-	5 € -	5 € -	7 € -	9 € -	10 € -	10 € -	9 € -	10 € -	11 €
INGRESOS NETOS	22 €	22 €	221 €	440 €	449 €	458 €	467 €	393 €	486 €	496 €
Valor de Salida										11.159 €
Flujo de caja	22 €	22 €	221 €	440 €	449 €	458 €	467 €	393 €	486 €	11.655 €
"Running Yield"	0,3%	0,3%	2,8%	5,3%	5,6%	5,7%	5,8%	4,9%	6,1%	

VALOR DE MERCADO:

16.665 €
641 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 11
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	26
Superficie catastral (m2):	26
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	54
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 G-11

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63356	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	152	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0256PA						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	01/11/2016	Gastos totales:	454,03	€/año
Inquilino:	VINCULADO A VIVIENDA 2C	Fecha fin contrato:	31/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	26	Duración contrato:	10	Gastos arrendador:	454,03	€/año
Renta actual (€/mes):	40	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	13.718
4	Calle de Velasco s/n	1	15.000	15.000	9.981
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.692	16.665	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 9.981 - 21.318 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	26,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	40,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	73,09	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	905 €	923 €	942 €	961 €	980 €	922 €	1.024 €	1.045 €	1.065 €
Ingresos alquiler	440 €	905 €	923 €	942 €	961 €	980 €	922 €	1.024 €	1.045 €	1.065 €
GASTOS	-	460 € -	478 € -	489 € -	499 € -	509 € -	519 € -	529 € -	540 € -	551 € -
Gastos no recuperables	-	455 € -	469 € -	480 € -	490 € -	500 € -	510 € -	520 € -	530 € -	541 € -
Gastos mantenimiento	-	4 € -	9 € -	9 € -	9 € -	10 € -	10 € -	9 € -	10 € -	11 € -
INGRESOS NETOS	-	20 €	428 €	434 €	443 €	452 €	393 €	484 €	493 €	503 €
Valor de Salida										11.324 €
Flujo de caja	-	20 €	428 €	434 €	443 €	452 €	393 €	484 €	493 €	11.827 €
"Running Yield"	-0,2%	4,8%	4,8%	4,9%	5,0%	5,1%	4,4%	5,4%	5,5%	

VALOR DE MERCADO:

16.665 €
641 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 12
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	35
Superficie catastral (m2):	35
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	55
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 G-12

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63357	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	154	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0257AS						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	01/01/2026	Gastos totales:	611,19	€/año
Inquilino:	VINCULADO EN CONTRATO	Fecha fin contrato:	31/12/2032	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	35	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	611,19	€/año
Renta actual (€/mes):	40	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	13.718
4	Calle de Velasco s/n	1	15.000	15.000	9.981
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.692	16.665	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango de 9.981 - 21.318 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	35,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	40,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	73,09	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	491 €	501 €	511 €	521 €	532 €	542 €	900 €	1.045 €	1.065 €
Ingresos alquiler	400 €	491 €	501 €	511 €	521 €	532 €	542 €	900 €	1.045 €	1.065 €
GASTOS	-	615 €	630 €	643 €	656 €	669 €	682 €	696 €	713 €	729 €
Gastos no recuperables	-	611 €	625 €	638 €	651 €	664 €	677 €	691 €	704 €	718 €
Gastos mantenimiento	-	4 €	5 €	5 €	5 €	5 €	5 €	9 €	10 €	11 €
INGRESOS NETOS	-	215 €	139 €	142 €	145 €	148 €	151 €	154 €	187 €	316 €
Valor de Salida										7.245 €
Flujo de caja	-	215 €	139 €	142 €	145 €	148 €	151 €	154 €	187 €	316 €
"Running Yield"	-7,2%	-4,6%	-4,7%	-4,8%	-4,9%	-5,0%	-5,1%	6,2%	10,5%	

VALOR DE MERCADO:

16.665 €
476 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 13
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	35
Superficie catastral (m2):	35
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	56
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 G-13

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63358	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	156	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0258SD						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	18/08/2025	Gastos totales:	611,19	€/año
Inquilino:	VINCULADO EN FACTURA	Fecha fin contrato:	17/08/2032	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	35	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	611,19	€/año
Renta actual (€/mes):	40	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	13.718
4	Calle de Velasco s/n	1	15.000	15.000	9.981
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.692	16.665	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 9.981 - 21.318 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	35,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	40,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	73,09	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	499 €	510 €	520 €	531 €	541 €	582 €	1.024 €	1.045 €	1.066 €
Ingresos alquiler	485 €	499 €	510 €	520 €	531 €	541 €	582 €	1.024 €	1.045 €	1.066 €
GASTOS	-	622 € -	640 € -	655 € -	668 € -	681 € -	695 € -	709 € -	727 € -	742 € -
Gastos no recuperables	-	617 € -	635 € -	650 € -	663 € -	676 € -	689 € -	703 € -	717 € -	732 € -
Gastos mantenimiento	-	5 € -	5 € -	5 € -	5 € -	5 € -	6 € -	10 € -	10 € -	11 € -
INGRESOS NETOS	-	137 € -	141 € -	145 € -	147 € -	150 € -	127 €	297 €	303 €	309 €
Valor de Salida										6.946 €
Flujo de caja	-	137 € -	141 € -	145 € -	147 € -	150 € -	127 €	297 €	303 €	7.254 €
"Running Yield"	-4,6%	-4,7%	-4,8%	-4,9%	-5,0%	-5,1%	-4,2%	9,9%	10,1%	

VALOR DE MERCADO:

16.665 €
476 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 14
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	26
Superficie catastral (m2):	26
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	57
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 G-14

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63359	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	158	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0259DF						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	23/02/2021	Gastos totales:	454,03	€/año
Inquilino:	VINCULADO EN FACTURA	Fecha fin contrato:	22/02/2028	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	26	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	454,03	€/año
Renta actual (€/mes):	57	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	13.718
4	Calle de Velasco s/n	1	15.000	15.000	9.981
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1		23.692	16.665

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 9.981 - 21.318 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1		100,8	73,1

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	26,00
Renta actual (€/m²/mes)	57,00
Renta mercado (€/m²/mes)	73,09

Costes adquisición:	2,5%
Gastos no recuperables:	- €
Gastos mantenimiento	1,0%

Exit Yield:	4,50%
Tasa de descuento:	6,5%
Coste venta:	2,5%

IPC anual estimado:

año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	719 €	803 €	946 €	965 €	984 €	1.004 €	939 €	1.045 €	1.066 €
Ingresos alquiler	701 €	719 €	803 €	946 €	965 €	984 €	1.004 €	939 €	1.045 €	1.066 €
GASTOS	-	472 € -	485 € -	495 € -	507 € -	517 € -	527 € -	538 € -	547 € -	559 € -
Gastos no recuperables	-	465 € -	477 € -	487 € -	497 € -	507 € -	517 € -	527 € -	538 € -	549 € -
Gastos mantenimiento	-	7 € -	7 € -	8 € -	9 € -	10 € -	10 € -	9 € -	10 € -	11 €
INGRESOS NETOS	229 €	235 €	308 €	440 €	448 €	457 €	467 €	392 €	485 €	495 €
Valor de Salida										11.138 €
Flujo de caja	229 €	235 €	308 €	440 €	448 €	457 €	467 €	392 €	485 €	11.633 €
"Running Yield"	2,5%	2,6%	3,4%	4,9%	5,0%	5,1%	5,2%	4,4%	5,4%	

VALOR DE MERCADO:

16.665 €
641 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 15
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	26
Superficie catastral (m2):	26
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	58
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 G-15

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63360	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	160	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0260AS						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	05/06/2020	Gastos totales:	454,03	€/año
Inquilino:	LORENA MARQUEZ	Fecha fin contrato:	04/02/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	26	Duración contrato:	6	Gastos arrendador:	454,03	€/año
Renta actual (€/mes):	69	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	13.718
4	Calle de Velasco s/n	1	15.000	15.000	9.981
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.692	16.665	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 9.981 - 21.318 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	26,00
Renta actual (€/m²/mes)	68,63
Renta mercado (€/m²/mes)	73,09

Costes adquisición:	2,5%
Gastos no recuperables:	- €
Gastos mantenimiento	1,0%

Exit Yield:	4,50%
Tasa de descuento:	6,5%
Coste venta:	2,5%

IPC anual estimado:

año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	902 €	922 €	940 €	959 €	901 €	1.004 €	1.024 €	1.045 €	1.066 €
Ingresos alquiler	796 €	902 €	922 €	940 €	959 €	901 €	1.004 €	1.024 €	1.045 €	1.066 €
GASTOS	-	469 € -	483 € -	493 € -	503 € -	513 € -	523 € -	534 € -	545 € -	556 € -
Gastos no recuperables	-	461 € -	473 € -	484 € -	494 € -	504 € -	514 € -	524 € -	535 € -	545 € -
Gastos mantenimiento	-	8 € -	9 € -	9 € -	9 € -	10 € -	9 € -	10 € -	10 € -	11 €
INGRESOS NETOS	328 €	420 €	428 €	437 €	446 €	378 €	470 €	479 €	489 €	499 €
Valor de Salida										11.221 €
Flujo de caja	328 €	420 €	428 €	437 €	446 €	378 €	470 €	479 €	489 €	11.720 €
"Running Yield"	3,6%	4,7%	4,8%	4,9%	5,0%	4,2%	5,2%	5,3%	5,4%	

VALOR DE MERCADO:

16.665 €
641 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 16
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	26
Superficie catastral (m2):	26
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	59
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 G-16

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63361	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	162	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0261SD						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	28/08/2019	Gastos totales:	454,03	€/año
Inquilino:	0	Fecha fin contrato:	17/08/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	26	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	454,03	€/año
Renta actual (€/mes):	56	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	13.718
4	Calle de Velasco s/n	1	15.000	15.000	9.981
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.692	16.665	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 9.981 - 21.318 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	26,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	55,50	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	73,09	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	905 €	926 €	945 €	964 €	900 €	1.004 €	1.024 €	1.045 €	1.066 €
Ingresos alquiler	651 €	905 €	926 €	945 €	964 €	900 €	1.004 €	1.024 €	1.045 €	1.066 €
GASTOS	-	465 € -	481 € -	492 € -	502 € -	512 € -	521 € -	532 € -	543 € -	554 € -
Gastos no recuperables	-	459 € -	472 € -	483 € -	492 € -	502 € -	512 € -	522 € -	533 € -	543 € -
Gastos mantenimiento	-	7 € -	9 € -	9 € -	9 € -	10 € -	9 € -	10 € -	10 € -	11 € -
INGRESOS NETOS	186 €	424 €	434 €	443 €	452 €	379 €	472 €	481 €	491 €	501 €
Valor de Salida										11.262 €
Flujo de caja	186 €	424 €	434 €	443 €	452 €	379 €	472 €	481 €	491 €	11.762 €
"Running Yield"	2,1%	4,7%	4,8%	4,9%	5,0%	4,2%	5,2%	5,3%	5,5%	

VALOR DE MERCADO:

16.665 €
641 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 17
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	26
Superficie catastral (m2):	26
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	60
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 G-17

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63362	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	164	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0262DF						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	11/09/2024	Gastos totales:	454,03	€/año
Inquilino:	0	Fecha fin contrato:	10/09/2031	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	26	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	454,03	€/año
Renta actual (€/mes):	51	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	13.718
4	Calle de Velasco s/n	1	15.000	15.000	9.981
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.692	16.665	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 9.981 - 21.318 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	26,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	51,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	73,09	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	634 €	649 €	662 €	676 €	656 €	1.004 €	1.024 €	1.045 €	1.066 €
Ingresos alquiler	617 €	634 €	649 €	662 €	676 €	656 €	1.004 €	1.024 €	1.045 €	1.066 €
GASTOS	-	464 € -	477 € -	488 € -	498 € -	508 € -	531 € -	542 € -	553 € -	564 €
Gastos no recuperables	-	457 € -	471 € -	482 € -	491 € -	501 € -	521 € -	532 € -	543 € -	553 €
Gastos mantenimiento	-	6 € -	6 € -	6 € -	7 € -	7 € -	10 € -	10 € -	10 € -	11 €
INGRESOS NETOS	153 €	157 €	161 €	164 €	168 €	138 €	473 €	482 €	492 €	501 €
Valor de Salida										11.283 €
Flujo de caja	153 €	157 €	161 €	164 €	168 €	138 €	473 €	482 €	492 €	11.784 €
"Running Yield"	1,9%	2,0%	2,0%	2,1%	2,1%	1,7%	5,9%	6,0%	6,1%	

VALOR DE MERCADO:

16.665 €
641 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 18
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	26
Superficie catastral (m2):	26
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	61
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 G-18

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63363	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	166	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0263FG						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	01/03/2023	Gastos totales:	454,03	€/año
Inquilino:	0	Fecha fin contrato:	28/02/2030	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	26	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	454,03	€/año
Renta actual (€/mes):	42	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa d-minando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	13.718
4	Calle de Velasco s/n	1	15.000	15.000	9.981
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.692	16.665	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 9.981

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

- 21.318 €/m².

55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	26,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	41,50	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	73,09	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	523 €	534 €	544 €	783 €	984 €	1.004 €	1.024 €	1.045 €	977 €
Ingresos alquiler	509 €	523 €	534 €	544 €	783 €	984 €	1.004 €	1.024 €	1.045 €	977 €
GASTOS	-	469 € -	482 € -	492 € -	502 € -	514 € -	526 € -	537 € -	547 € -	558 € -
Gastos no recuperables	-	464 € -	476 € -	487 € -	496 € -	506 € -	516 € -	527 € -	537 € -	548 € -
Gastos mantenimiento	-	5 € -	5 € -	5 € -	5 € -	8 € -	10 € -	10 € -	10 € -	10 € -
INGRESOS NETOS	40 €	41 €	42 €	43 €	269 €	458 €	467 €	477 €	486 €	409 €
Valor de Salida										9.194 €
Flujo de caja	40 €	41 €	42 €	43 €	269 €	458 €	467 €	477 €	486 €	9.603 €
"Running Yield"	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	3,8%	6,3%	6,7%	6,8%	6,9%	

VALOR DE MERCADO:

16.665 €
641 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 19
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	26
Superficie catastral (m2):	26
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	62
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 G-19

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63364	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	168	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0264GH						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	10/05/2021	Gastos totales:	454,03	€/año
Inquilino:	0	Fecha fin contrato:	09/05/2028	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	26	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	454,03	€/año
Renta actual (€/mes):	41	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	13.718
4	Calle de Velasco s/n	1	15.000	15.000	9.981
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.692	16.665	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 9.981 - 21.318 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	26,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	41,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	73,09	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	514 €	651 €	946 €	965 €	984 €	1.004 €	939 €	1.045 €	1.066 €
Ingresos alquiler	501 €	514 €	651 €	946 €	965 €	984 €	1.004 €	939 €	1.045 €	1.066 €
GASTOS	-	467 € -	480 € -	491 € -	504 € -	514 € -	524 € -	535 € -	545 € -	557 € -
Gastos no recuperables	-	462 € -	474 € -	485 € -	495 € -	505 € -	515 € -	525 € -	535 € -	546 € -
Gastos mantenimiento	-	5 € -	5 € -	7 € -	9 € -	10 € -	10 € -	9 € -	10 € -	11 €
INGRESOS NETOS	34 €	35 €	159 €	442 €	451 €	460 €	469 €	394 €	488 €	498 €
Valor de Salida										11.200 €
Flujo de caja	34 €	35 €	159 €	442 €	451 €	460 €	469 €	394 €	488 €	11.698 €
"Running Yield"	0,4%	0,4%	2,0%	5,3%	5,6%	5,7%	5,9%	4,9%	6,1%	

VALOR DE MERCADO:

16.665 €
641 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 20
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	26
Superficie catastral (m2):	26
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	63
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 G-20

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63365	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	170	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0265HJ						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	10/07/2025	Gastos totales:	454,03	€/año
Inquilino:	0	Fecha fin contrato:	09/07/2032	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	26	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	454,03	€/año
Renta actual (€/mes):	45	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	13.718
4	Calle de Velasco s/n	1	15.000	15.000	9.981
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.692	16.665	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 9.981 - 21.318 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	26,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	45,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	73,09	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	562 €	575 €	586 €	598 €	610 €	667 €	1.024 €	1.045 €	1.066 €
Ingresos alquiler	547 €	562 €	575 €	586 €	598 €	610 €	667 €	1.024 €	1.045 €	1.066 €
GASTOS	-	465 € -	478 € -	489 € -	499 € -	509 € -	530 € -	544 € -	555 € -	566 €
Gastos no recuperables	-	460 € -	473 € -	483 € -	493 € -	503 € -	523 € -	534 € -	544 € -	555 €
Gastos mantenimiento	-	5 € -	6 € -	6 € -	6 € -	6 € -	7 € -	10 € -	10 € -	11 €
INGRESOS NETOS	82 €	84 €	86 €	87 €	89 €	91 €	137 €	480 €	490 €	500 €
Valor de Salida										11.242 €
Flujo de caja	82 €	84 €	86 €	87 €	89 €	91 €	137 €	480 €	490 €	11.741 €
"Running Yield"	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,3%	1,3%	2,0%	6,9%	7,0%	

VALOR DE MERCADO:

16.665 €
641 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 21
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	26
Superficie catastral (m2):	26
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	64
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 G-21

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63366	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	172	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0266JK						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Libre.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Libre	Fecha inicio contrato:	-	Gastos totales:	454,03	€/año
Inquilino:	0	Fecha fin contrato:	-	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	26	Duración contrato:	-	Gastos arrendador:	454,03	€/año
Renta actual (€/mes):	-	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	13.718
4	Calle de Velasco s/n	1	15.000	15.000	9.981
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.692	16.665	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 9.981 - 21.318 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	26,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	0,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	73,09	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Ingresos alquiler	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
GASTOS	-	467 €	-	478 €	-	488 €	-	498 €	-	508 €
Gastos no recuperables	-	467 €	-	478 €	-	488 €	-	498 €	-	508 €
Gastos mantenimiento	-	- €	-	- €	-	- €	-	- €	-	- €
INGRESOS NETOS	-	467 €	-	478 €	-	488 €	-	498 €	-	508 €
Valor de Salida										- 12.615 €
Flujo de caja	-	467 €	-	478 €	-	488 €	-	498 €	-	508 €
"Running Yield"	4,7%	4,8%	4,9%	5,0%	5,1%	5,2%	5,3%	5,4%	5,5%	

VALOR DE MERCADO:

16.700 €
642 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 22
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	26
Superficie catastral (m2):	26
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	65
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 G-22

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63367	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	174	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0267KL						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	15/04/2013	Gastos totales:	454,03	€/año
Inquilino:	0	Fecha fin contrato:	14/10/2028	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	26	Duración contrato:	16	Gastos arrendador:	454,03	€/año
Renta actual (€/mes):	40	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	13.718
4	Calle de Velasco s/n	1	15.000	15.000	9.981
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.692	16.665	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 9.981 - 21.318 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	26,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	40,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	73,09	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	503 €	470 €	946 €	965 €	984 €	1.004 €	1.024 €	958 €	1.065 €
Ingresos alquiler	490 €	503 €	470 €	946 €	965 €	984 €	1.004 €	1.024 €	958 €	1.065 €
GASTOS	-	468 € -	480 € -	490 € -	505 € -	515 € -	525 € -	536 € -	547 € -	557 € -
Gastos no recuperables	-	463 € -	475 € -	486 € -	495 € -	505 € -	515 € -	526 € -	536 € -	547 € -
Gastos mantenimiento	-	5 € -	5 € -	5 € -	9 € -	10 € -	10 € -	10 € -	10 € -	11 € -
INGRESOS NETOS	22 €	22 € -	20 €	441 €	450 €	459 €	468 €	478 €	401 €	497 €
Valor de Salida										11.179 €
Flujo de caja	22 €	22 € -	20 €	441 €	450 €	459 €	468 €	478 €	401 €	11.676 €
"Running Yield"	0,3%	0,3%	-0,2%	5,3%	5,6%	5,7%	5,9%	6,0%	5,0%	

VALOR DE MERCADO:

16.665 €
641 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 23
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	26
Superficie catastral (m2):	26
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	66
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 G-23

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63368	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	176	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0268LB						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	16/12/2022	Gastos totales:	454,03	€/año
Inquilino:	0	Fecha fin contrato:	15/12/2029	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	26	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	454,03	€/año
Renta actual (€/mes):	40	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	13.718
4	Calle de Velasco s/n	1	15.000	15.000	9.981
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.692	16.665	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 9.981 - 21.318 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	26,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	40,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	73,09	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	507 €	517 €	527 €	850 €	984 €	1.004 €	1.024 €	1.045 €	978 €
Ingresos alquiler	494 €	507 €	517 €	527 €	850 €	984 €	1.004 €	1.024 €	1.045 €	978 €
GASTOS	-	473 € -	484 € -	494 € -	504 € -	517 € -	529 € -	539 € -	550 € -	561 € -
Gastos no recuperables	-	468 € -	479 € -	489 € -	499 € -	509 € -	529 € -	540 € -	551 € -	562 € -
Gastos mantenimiento	-	5 € -	5 € -	5 € -	5 € -	9 € -	10 € -	10 € -	10 € -	10 € -
INGRESOS NETOS	22 €	22 €	23 €	23 €	333 €	456 €	465 €	474 €	484 €	406 €
Valor de Salida										9.145 €
Flujo de caja	22 €	22 €	23 €	23 €	333 €	456 €	465 €	474 €	484 €	9.551 €
"Running Yield"	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	4,8%	6,3%	6,6%	6,8%	6,9%	

VALOR DE MERCADO:

16.665 €
641 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 24
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	30
Superficie catastral (m2):	30
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	67
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 G-24

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63369	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	178	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0269BZ						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Libre	Fecha inicio contrato:	-	Gastos totales:	523,88	€/año
Inquilino:	0	Fecha fin contrato:	-	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	30	Duración contrato:	-	Gastos arrendador:	523,88	€/año
Renta actual (€/mes):	-	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	13.718
4	Calle de Velasco s/n	1	15.000	15.000	9.981
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1		23.692	16.665

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 9.981 - 21.318 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1		100,8	73,1

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	30,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	0,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	73,09	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Ingresos alquiler	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
GASTOS	-	538 €	552 €	563 €	574 €	586 €	598 €	610 €	622 €	647 €
Gastos no recuperables	-	538 €	552 €	563 €	574 €	586 €	598 €	610 €	622 €	647 €
Gastos mantenimiento	-	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
INGRESOS NETOS	-	538 €	552 €	563 €	574 €	586 €	598 €	610 €	622 €	647 €
Valor de Salida										- 14.555 €
Flujo de caja	-	538 €	552 €	563 €	574 €	586 €	598 €	610 €	622 €	634 €
"Running Yield"	4,5%	4,6%	4,7%	4,8%	4,9%	5,0%	5,1%	5,2%	5,3%	

VALOR DE MERCADO:

16.700 €
557 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 25
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	29
Superficie catastral (m2):	29
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	68
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 G-25

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63370	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	180	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0270KL						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	01/03/2012	Gastos totales:	506,41	€/año
Inquilino:	0	Fecha fin contrato:	28/02/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	29	Duración contrato:	14	Gastos arrendador:	506,41	€/año
Renta actual (€/mes):	40	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	13.718
4	Calle de Velasco s/n	1	15.000	15.000	9.981
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.692	16.665	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 9.981 - 21.318 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	29,00
Renta actual (€/m²/mes)	40,00
Renta mercado (€/m²/mes)	73,09

Costes adquisición:	2,5%
Gastos no recuperables:	- €
Gastos mantenimiento	1,0%

Exit Yield:	4,50%
Tasa de descuento:	6,5%
Coste venta:	2,5%

IPC anual estimado:

año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	902 €	922 €	940 €	959 €	901 €	1.004 €	1.024 €	1.045 €	1.066 €
Ingresos alquiler	711 €	902 €	922 €	940 €	959 €	901 €	1.004 €	1.024 €	1.045 €	1.066 €
GASTOS	-	525 € -	540 € -	552 € -	563 € -	574 € -	585 € -	597 € -	609 € -	622 € -
Gastos no recuperables	-	518 € -	531 € -	543 € -	554 € -	565 € -	576 € -	587 € -	599 € -	611 € -
Gastos mantenimiento	-	7 € -	9 € -	9 € -	9 € -	10 € -	9 € -	10 € -	10 € -	11 € -
INGRESOS NETOS	186 €	362 €	370 €	377 €	385 €	316 €	407 €	415 €	423 €	432 €
Valor de Salida										9.708 €
Flujo de caja	186 €	362 €	370 €	377 €	385 €	316 €	407 €	415 €	423 €	10.140 €
"Running Yield"	2,3%	4,5%	4,6%	4,7%	4,8%	3,9%	5,1%	5,2%	5,3%	

VALOR DE MERCADO:

16.665 €
575 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 26
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	29
Superficie catastral (m2):	29
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	69
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 G-26

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63371	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	182	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0271LB						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	01/08/2020	Gastos totales:	506,41	€/año
Inquilino:	0	Fecha fin contrato:	31/07/2027	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	29	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	506,41	€/año
Renta actual (€/mes):	52	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	13.718
4	Calle de Velasco s/n	1	15.000	15.000	9.981
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.692	16.665	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 9.981 - 21.318 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	29,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	52,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	73,09	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	659 €	926 €	945 €	964 €	983 €	919 €	1.024 €	1.045 €	1.066 €
Ingresos alquiler	630 €	659 €	926 €	945 €	964 €	983 €	919 €	1.024 €	1.045 €	1.066 €
GASTOS	-	518 € -	533 € -	547 € -	558 € -	570 € -	581 € -	592 € -	604 € -	617 € -
Gastos no recuperables	-	511 € -	526 € -	538 € -	549 € -	560 € -	571 € -	583 € -	594 € -	606 € -
Gastos mantenimiento	-	6 € -	7 € -	9 € -	9 € -	10 € -	9 € -	10 € -	10 € -	11 €
INGRESOS NETOS	112 €	126 €	379 €	387 €	394 €	402 €	327 €	420 €	428 €	437 €
Valor de Salida										9.823 €
Flujo de caja	112 €	126 €	379 €	387 €	394 €	402 €	327 €	420 €	428 €	10.260 €
"Running Yield"	1,4%	1,6%	4,7%	4,8%	4,9%	5,0%	4,1%	5,2%	5,4%	

VALOR DE MERCADO:

16.665 €
575 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 27
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	29
Superficie catastral (m2):	29
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	70
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 G-27

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63372	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	184	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0272BZ						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	01/01/2026	Gastos totales:	506,41	€/año
Inquilino:	LORENA MARQUEZ	Fecha fin contrato:	31/12/2032	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	29	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	506,41	€/año
Renta actual (€/mes):	40	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	13.718
4	Calle de Velasco s/n	1	15.000	15.000	9.981
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.692	16.665	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 9.981 - 21.318 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	29,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	40,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	73,09	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	491 €	501 €	511 €	521 €	532 €	542 €	900 €	1.045 €	1.065 €
Ingresos alquiler	400 €	491 €	501 €	511 €	521 €	532 €	542 €	900 €	1.045 €	1.065 €
GASTOS	-	510 € -	523 € -	534 € -	544 € -	555 € -	566 € -	578 € -	593 € -	606 € -
Gastos no recuperables	-	506 € -	518 € -	529 € -	539 € -	550 € -	572 € -	584 € -	595 € -	607 € -
Gastos mantenimiento	-	4 € -	5 € -	5 € -	5 € -	5 € -	5 € -	9 € -	10 € -	11 € -
INGRESOS NETOS	-	110 € -	32 € -	33 € -	33 € -	34 € -	35 € -	307 €	439 €	448 €
Valor de Salida										10.071 €
Flujo de caja	-	110 € -	32 € -	33 € -	33 € -	34 € -	35 € -	307 €	439 €	10.519 €
"Running Yield"	-1,8%	-0,5%	-0,5%	-0,6%	-0,6%	-0,6%	-0,6%	5,1%	7,3%	

VALOR DE MERCADO:

16.665 €
575 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 28
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	29
Superficie catastral (m2):	29
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	71
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 G-28

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63373	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	186	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0273ZX						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	24/09/2022	Gastos totales:	506,41	€/año
Inquilino:	0	Fecha fin contrato:	23/09/2029	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	29	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	506,41	€/año
Renta actual (€/mes):	41	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	13.718
4	Calle de Velasco s/n	1	15.000	15.000	9.981
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.692	16.665	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 9.981 - 21.318 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	29,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	41,08	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	73,09	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	511 €	523 €	523 €	965 €	984 €	1.004 €	1.024 €	956 €	1.065 €
Ingresos alquiler	497 €	511 €	523 €	523 €	965 €	984 €	1.004 €	1.024 €	956 €	1.065 €
GASTOS	-	515 € -	530 € -	543 € -	553 € -	569 € -	580 € -	592 € -	603 € -	615 € -
Gastos no recuperables	-	510 € -	525 € -	537 € -	548 € -	559 € -	570 € -	582 € -	593 € -	605 € -
Gastos mantenimiento	-	5 € -	5 € -	5 € -	5 € -	10 € -	10 € -	10 € -	10 € -	11 € -
INGRESOS NETOS	-	19 € -	19 € -	20 € -	30 €	396 €	404 €	412 €	421 €	438 €
Valor de Salida										9.846 €
Flujo de caja	-	19 € -	19 € -	20 € -	30 €	396 €	404 €	412 €	421 €	438 €
"Running Yield"	-0,3%	-0,3%	-0,3%	-0,4%	5,7%	5,8%	5,9%	6,0%	4,9%	

VALOR DE MERCADO:

16.665 €
575 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 29
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	29
Superficie catastral (m2):	29
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	72
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 G-29

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63374	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	188	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0274XM						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	18/10/2017	Gastos totales:	506,41	€/año
Inquilino:	0	Fecha fin contrato:	17/04/2028	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	29	Duración contrato:	11	Gastos arrendador:	506,41	€/año
Renta actual (€/mes):	40	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	13.718
4	Calle de Velasco s/n	1	15.000	15.000	9.981
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.692	16.665	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 9.981 - 21.318 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	29,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	40,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	73,09	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	496 €	679 €	946 €	965 €	984 €	1.004 €	939 €	1.045 €	1.066 €
Ingresos alquiler	482 €	496 €	679 €	946 €	965 €	984 €	1.004 €	939 €	1.045 €	1.066 €
GASTOS	-	514 € -	529 € -	543 € -	557 € -	568 € -	579 € -	591 € -	602 € -	615 € -
Gastos no recuperables	-	509 € -	524 € -	536 € -	547 € -	558 € -	569 € -	581 € -	592 € -	604 € -
Gastos mantenimiento	-	5 € -	5 € -	7 € -	9 € -	10 € -	10 € -	9 € -	10 € -	11 € -
INGRESOS NETOS	-	31 € -	32 €	136 €	390 €	397 €	405 €	413 €	337 €	430 €
Valor de Salida										9.870 €
Flujo de caja	-	31 € -	32 €	136 €	390 €	397 €	405 €	413 €	337 €	430 €
"Running Yield"	-0,4%	-0,5%	1,9%	5,6%	5,7%	5,8%	5,9%	4,8%	6,1%	

VALOR DE MERCADO:

16.665 €
575 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, A
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Trastero
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	12
Superficie catastral (m2):	12
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	73
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO-10 TRAST.-A

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63375	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	190	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0275MQ						26		

Trastero situada en la planta -1, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Libre.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Libre	Fecha inicio contrato:	-	Gastos totales:	209,55	€/año
Inquilino:	0	Fecha fin contrato:	-	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	12	Duración contrato:	-	Gastos arrendador:	209,55	€/año
Renta actual (€/mes):	-	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Claveles, 11	8	24.000	3.000	1.817
2	Incosol, s/n	2	3.000	1.500	713
3	Iris, s/n	8	16.500	2.063	1.416
4	Bulevar Ashmawi, 6	10	24.700	2.470	1.995
5	Sierra Bermeja, 98	15	20.000	1.333	1.267
6	El Pinar, 1	6	18.500	3.083	2.042
PROMEDIO		8		2.242	1.541

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 713 - 2.042 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 9,1 - 13,3 €/m²/mes lo que ascendería a 56 - 413 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Cº de los pescadores, 2	14	149	10,6	9,1
2	Camilo José Cela, 12	5	90	18,0	11,3
3	Mercado, 2	5	120	24,0	13,3
4	Mercado, s/n	40	420	10,5	10,3
5	La Puya, s/n	9	120	13,3	10,2
6	Camilo José Cela, 2	5	100	20,0	11,5
PROMEDIO		13		16,1	10,9

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	12,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	0,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	10,95	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Ingresos alquiler	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
GASTOS	-	215 €	-	221 €	-	225 €	-	230 €	-	234 €
Gastos no recuperables	-	215 €	-	221 €	-	225 €	-	230 €	-	234 €
Gastos mantenimiento	-	- €	-	- €	-	- €	-	- €	-	- €
INGRESOS NETOS	-	215 €	-	221 €	-	225 €	-	230 €	-	234 €
Valor de Salida									-	3.493 €
Flujo de caja	-	215 €	-	221 €	-	225 €	-	230 €	-	234 €
"Running Yield"		7,2%		7,4%		7,5%		7,7%		7,8%

VALOR DE MERCADO:

18.500 €
1.542 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Avda. Arias Maldonado, Parking, -2º, 32
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29602
Tipología:	Garaje
Planta:	-2 º
Superficie registral (m2):	26
Superficie catastral (m2):	26
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	74
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	ARIAS MALDONADO G-32

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	66511	Tomo:	1886	Libro:	876	Folio:	140	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	0523301UF340250034XR						26		

Garaje situada en la planta -2, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	01/07/2021	Gastos totales:	488,00	€/año
Inquilino:	OANA & ELENA, S.L.	Fecha fin contrato:	30/06/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	26	Duración contrato:	5	Gastos arrendador:	488,00	€/año
Renta actual (€/mes):	74	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	19.616
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	14.575
4	Calle de Velasco s/n	1	15.000	15.000	10.604
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	22.650
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	20.306
PROMEDIO		1	23.692	17.880	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 10.604 - 22.650 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 59,5 - 89,1 €/m²/mes lo que ascendería a 60 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	80,2
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	64,8
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	59,5
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	72,9
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	89,1
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,5
PROMEDIO		1	100,8	75,3	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	26,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	5,00%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	73,97	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	7,0%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	75,34	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	932 €	953 €	972 €	992 €	927 €	1.035 €	1.056 €	1.077 €	1.098 €
Ingresos alquiler	825 €	932 €	953 €	972 €	992 €	927 €	1.035 €	1.056 €	1.077 €	1.098 €
GASTOS	-	502 €	517 €	529 €	540 €	550 €	561 €	573 €	584 €	608 €
Gastos no recuperables	-	494 €	508 €	519 €	530 €	540 €	551 €	562 €	574 €	597 €
Gastos mantenimiento	-	8 €	9 €	10 €	10 €	10 €	9 €	10 €	11 €	11 €
INGRESOS NETOS	323 €	415 €	424 €	432 €	441 €	367 €	462 €	472 €	481 €	491 €
Valor de Salida										9.933 €
Flujo de caja	323 €	415 €	424 €	432 €	441 €	367 €	462 €	472 €	481 €	10.424 €
"Running Yield"	4,0%	5,2%	5,3%	5,4%	5,5%	4,6%	5,8%	5,9%	6,0%	

VALOR DE MERCADO:

17.880 €
688 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Avda. Arias Maldonado, Parking, -2º, 33
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29602
Tipología:	Garaje
Planta:	-2 º
Superficie registral (m2):	26
Superficie catastral (m2):	26
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	75
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	ARIAS MALDONADO G-33

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	66512	Tomo:	1886	Libro:	876	Folio:	143	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	0523301UF3402S0035MT						26		

Garaje situada en la planta -2, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	03/05/2023	Gastos totales:	488,00	€/año
Inquilino:	ROSENBOOM CONSULTING	Fecha fin contrato:	02/05/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	26	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	488,00	€/año
Renta actual (€/mes):	74	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	19.616
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	14.575
4	Calle de Velasco s/n	1	15.000	15.000	10.604
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	22.650
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	20.306
PROMEDIO		1	23.692	17.880	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 10.604 - 22.650 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 59,5 - 89,1 €/m²/mes lo que ascendería a 60 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	80,2
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	64,8
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	59,5
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	72,9
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	89,1
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,5
PROMEDIO		1	100,8	75,3	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	26,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	5,00%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes)	73,90	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	7,0%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes)	75,34	Gastos mantenimiento	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	931 €	952 €	971 €	991 €	927 €	1.035 €	1.056 €	1.077 €	1.098 €
Ingresos alquiler	829 €	931 €	952 €	971 €	991 €	927 €	1.035 €	1.056 €	1.077 €	1.098 €
GASTOS	-	505 € -	519 € -	531 € -	541 € -	552 € -	562 € -	575 € -	586 € -	598 € -
Gastos no recuperables	-	497 € -	510 € -	521 € -	532 € -	542 € -	553 € -	564 € -	575 € -	587 € -
Gastos mantenimiento	-	8 € -	9 € -	10 € -	10 € -	10 € -	9 € -	10 € -	11 € -	11 € -
INGRESOS NETOS	324 €	412 €	422 €	430 €	439 €	365 €	460 €	470 €	479 €	489 €
Valor de Salida										9.894 €
Flujo de caja	324 €	412 €	422 €	430 €	439 €	365 €	460 €	470 €	479 €	10.382 €
"Running Yield"	4,1%	5,2%	5,3%	5,4%	5,5%	4,6%	5,8%	5,9%	6,0%	

VALOR DE MERCADO:

17.880 €
688 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Avda. Arias Maldonado, Parking, -2º, 34
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29602
Tipología:	Garaje
Planta:	-2 º
Superficie registral (m2):	26
Superficie catastral (m2):	26
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	76
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	ARIAS MALDONADO G-34

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	0	Tomo:	1886	Libro:	876	Folio:	146	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	0523301UF340250036QY						26		

Garaje situada en la planta -2, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Libre.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Libre	Fecha inicio contrato:	-	Gastos totales:	488,00	€/año
Inquilino:	0	Fecha fin contrato:	-	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	26	Duración contrato:	-	Gastos arrendador:	488,00	€/año
Renta actual (€/mes):	-	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	19.616
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	14.575
4	Calle de Velasco s/n	1	15.000	15.000	10.604
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	22.650
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	20.306
PROMEDIO		1	23.692	17.880	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 10.604 - 22.650 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 59,5 - 89,1 €/m²/mes lo que ascendería a 60 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	80,2
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	64,8
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	59,5
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	72,9
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	89,1
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,5
PROMEDIO		1	100,8	75,3	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	26,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	5,00%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	0,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	7,0%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	75,34	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Ingresos alquiler	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
GASTOS	-	501 €	514 €	525 €	535 €	546 €	557 €	568 €	579 €	603 €
Gastos no recuperables	-	501 €	514 €	525 €	535 €	546 €	557 €	568 €	579 €	603 €
Gastos mantenimiento	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
INGRESOS NETOS	-	501 €	514 €	525 €	535 €	546 €	557 €	568 €	579 €	603 €
Valor de Salida									-	12.203 €
Flujo de caja	-	501 €	514 €	525 €	535 €	546 €	557 €	568 €	579 €	12.805 €
"Running Yield"	5,0%	5,1%	5,2%	5,4%	5,5%	5,6%	5,7%	5,8%	5,9%	

VALOR DE MERCADO:

17.900 €
688 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, Edf. San Francisco A, -2º, 25
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-2 º
Superficie registral (m2):	26
Superficie catastral (m2):	26
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	77
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO A G-25

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	41275	Tomo:	1496	Libro:	491	Folio:	216	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700300UF34C0065YA						26		

Garaje situada en la planta -2, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	01/02/2015	Gastos totales:	127,32	€/año
Inquilino:	MANUEL MEDINA	Fecha fin contrato:	28/02/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	26	Duración contrato:	11	Gastos arrendador:	127,32	€/año
Renta actual (€/mes):	69	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	13.718
4	Calle de Velasco s/n	1	15.000	15.000	9.981
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.692	16.665	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 9.981 - 21.318 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 56,2 - 89,1 €/m²/mes lo que ascendería a 56 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	80,2
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	61,2
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	56,2
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,9
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	89,1
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	76,0
PROMEDIO		1	100,8	71,9	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	26,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	68,77	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	71,93	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	888 €	907 €	925 €	944 €	886 €	988 €	1.008 €	1.028 €	1.049 €
Ingresos alquiler	790 €	888 €	907 €	925 €	944 €	886 €	988 €	1.008 €	1.028 €	1.049 €
GASTOS	-	138 € -	143 € -	146 € -	149 € -	152 € -	154 € -	158 € -	161 € -	164 € -
Gastos no recuperables	-	130 € -	134 € -	137 € -	139 € -	142 € -	145 € -	148 € -	151 € -	154 € -
Gastos mantenimiento	-	8 € -	9 € -	9 € -	9 € -	9 € -	10 € -	10 € -	10 € -	10 € -
INGRESOS NETOS	651 €	745 €	761 €	776 €	792 €	733 €	830 €	847 €	864 €	881 €
Valor de Salida										19.824 €
Flujo de caja	651 €	745 €	761 €	776 €	792 €	733 €	830 €	847 €	864 €	20.705 €
"Running Yield"	4,1%	4,7%	4,8%	4,9%	4,9%	4,6%	5,2%	5,3%	5,4%	

VALOR DE MERCADO:

16.665 €
641 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, Edf. San Francisco A, -2º, 33
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29602
Tipología:	Garaje
Planta:	-2 º
Superficie registral (m2):	26
Superficie catastral (m2):	26
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	78
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO A G-33

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	41215	Tomo:	1496	Libro:	491	Folio:	36	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700300UF34C0005PG						26		

Garaje situada en la planta -2, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	27/02/2021	Gastos totales:	127,32	€/año
Inquilino:	MANUEL SANCHEZ	Fecha fin contrato:	26/02/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	26	Duración contrato:	5	Gastos arrendador:	127,32	€/año
Renta actual (€/mes):	76	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa d-minando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	13.718
4	Calle de Velasco s/n	1	15.000	15.000	9.981
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.692	16.665	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 9.981 - 21.318 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 56,2 - 89,1 €/m²/mes lo que ascendería a 56 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	80,2
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	61,2
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	56,2
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,9
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	89,1
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	76,0
PROMEDIO		1	100,8	71,9	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	26,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	76,41	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	71,93	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	888 €	907 €	925 €	944 €	886 €	988 €	1.008 €	1.028 €	1.049 €
Ingresos alquiler	813 €	888 €	907 €	925 €	944 €	886 €	988 €	1.008 €	1.028 €	1.049 €
GASTOS	-	139 € -	143 € -	146 € -	149 € -	152 € -	154 € -	158 € -	161 € -	164 € -
Gastos no recuperables	-	130 € -	134 € -	137 € -	139 € -	142 € -	145 € -	148 € -	151 € -	154 € -
Gastos mantenimiento	-	8 € -	9 € -	9 € -	9 € -	9 € -	10 € -	10 € -	10 € -	10 € -
INGRESOS NETOS	674 €	745 €	761 €	776 €	792 €	733 €	830 €	847 €	864 €	881 €
Valor de Salida										19.824 €
Flujo de caja	674 €	745 €	761 €	776 €	792 €	733 €	830 €	847 €	864 €	20.705 €
"Running Yield"	4,2%	4,7%	4,8%	4,9%	4,9%	4,6%	5,2%	5,3%	5,4%	

VALOR DE MERCADO:

16.665 €
641 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, Edf. San Francisco A, -2º, 34
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29603
Tipología:	Garaje
Planta:	-2 º
Superficie registral (m2):	26
Superficie catastral (m2):	26
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	79
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO A G-34

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	41216	Tomo:	1496	Libro:	491	Folio:	39	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700300UF34C0006AH						26		

Garaje situada en la planta -2, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	01/04/2021	Gastos totales:	127,32	€/año
Inquilino:	ESTEBAN PIZARRO	Fecha fin contrato:	31/03/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	26	Duración contrato:	5	Gastos arrendador:	127,32	€/año
Renta actual (€/mes):	76	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	13.718
4	Calle de Velasco s/n	1	15.000	15.000	9.981
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1		23.692	16.665

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 9.981 - 21.318 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 56,2 - 89,1 €/m²/mes lo que ascendería a 56 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	80,2
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	61,2
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	56,2
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,9
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	89,1
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	76,0
PROMEDIO		1		100,8	71,9

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	26,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	76,34	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	71,93	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	889 €	908 €	927 €	945 €	886 €	988 €	1.008 €	1.028 €	1.049 €
Ingresos alquiler	816 €	889 €	908 €	927 €	945 €	886 €	988 €	1.008 €	1.028 €	1.049 €
GASTOS	-	138 € -	142 € -	145 € -	148 € -	151 € -	157 € -	160 € -	164 € -	167 €
Gastos no recuperables	-	130 € -	133 € -	136 € -	139 € -	142 € -	147 € -	150 € -	153 € -	156 €
Gastos mantenimiento	-	8 € -	9 € -	9 € -	9 € -	9 € -	10 € -	10 € -	10 € -	10 €
INGRESOS NETOS	678 €	747 €	763 €	778 €	794 €	733 €	831 €	847 €	864 €	882 €
Valor de Salida										19.835 €
Flujo de caja	678 €	747 €	763 €	778 €	794 €	733 €	831 €	847 €	864 €	20.717 €
"Running Yield"	4,2%	4,7%	4,8%	4,9%	5,0%	4,6%	5,2%	5,3%	5,4%	

VALOR DE MERCADO:

16.665 €
641 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, Edf. San Francisco A, -2º, 43
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29604
Tipología:	Garaje
Planta:	-2 º
Superficie registral (m2):	26
Superficie catastral (m2):	26
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	80
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO A G-43

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	41225	Tomo:	1496	Libro:	491	Folio:	66	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700300UF34C0015JX						26		

Garaje situada en la planta -2, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	26/02/2017	Gastos totales:	127,32	€/año
Inquilino:	MILAGRO GUERRA	Fecha fin contrato:	25/02/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	26	Duración contrato:	9	Gastos arrendador:	127,32	€/año
Renta actual (€/mes):	77	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	13.718
4	Calle de Velasco s/n	1	15.000	15.000	9.981
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.692	16.665	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 9.981

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 56,2 - 89,1 €/m²/mes lo que ascendería a

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	80,2
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	61,2
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	56,2
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,9
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	89,1
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	76,0
PROMEDIO		1	100,8	71,9	

Fuente: Idealista

- 21.318 €/m².

56 - 89 €/mes para un inmueble similar.

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	26,00
Renta actual (€/m²/mes)	76,68
Renta mercado (€/m²/mes)	71,93

Costes adquisición:	2,5%
Gastos no recuperables:	- €
Gastos mantenimiento	1,0%

Exit Yield:	4,50%
Tasa de descuento:	6,5%
Coste venta:	2,5%

IPC anual estimado:

año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	888 €	907 €	925 €	944 €	886 €	988 €	1.008 €	1.028 €	1.049 €
Ingresos alquiler	814 €	888 €	907 €	925 €	944 €	886 €	988 €	1.008 €	1.028 €	1.049 €
GASTOS	-	139 € -	143 € -	146 € -	149 € -	152 € -	154 € -	158 € -	161 € -	164 € -
Gastos no recuperables	-	130 € -	134 € -	137 € -	139 € -	142 € -	145 € -	148 € -	151 € -	157 € -
Gastos mantenimiento	-	8 € -	9 € -	9 € -	9 € -	9 € -	10 € -	10 € -	10 € -	10 € -
INGRESOS NETOS	675 €	745 €	761 €	776 €	792 €	733 €	830 €	847 €	864 €	881 €
Valor de Salida										19.824 €
Flujo de caja	675 €	745 €	761 €	776 €	792 €	733 €	830 €	847 €	864 €	20.705 €
"Running Yield"	4,2%	4,7%	4,8%	4,9%	4,9%	4,6%	5,2%	5,3%	5,4%	

VALOR DE MERCADO:

16.665 €
641 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, Edf. San Francisco A, -2º, 45
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29605
Tipología:	Garaje
Planta:	-2 º
Superficie registral (m2):	26
Superficie catastral (m2):	26
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	81
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO A G-45

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	41227	Tomo:	1496	Libro:	491	Folio:	72	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700300UF34C0017LQ						26		

Garaje situada en la planta -2, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	20/06/2025	Gastos totales:	127,32	€/año
Inquilino:	0	Fecha fin contrato:	19/06/2032	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	26	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	127,32	€/año
Renta actual (€/mes):	70	Revisión renta:	-	Otros:	VINCULADO AL ALQUILER DE LA VIV. P.4 6ºB	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	13.718
4	Calle de Velasco s/n	1	15.000	15.000	9.981
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.692	16.665	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 9.981 - 21.318 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 56,2 - 89,1 €/m²/mes lo que ascendería a 56 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	80,2
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	61,2
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	56,2
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,9
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	89,1
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	76,0
PROMEDIO		1	100,8	71,9	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	26,00
Renta actual (€/m²/mes):	70,00
Renta mercado (€/m²/mes):	71,93

Costes adquisición:	2,5%
Gastos no recuperables:	- €
Gastos mantenimiento	1,0%

Exit Yield:	4,50%
Tasa de descuento:	6,5%
Coste venta:	2,5%

IPC anual estimado:

año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	876 €	896 €	914 €	932 €	951 €	895 €	1.008 €	1.028 €	1.049 €
Ingresos alquiler	853 €	876 €	896 €	914 €	932 €	951 €	895 €	1.008 €	1.028 €	1.049 €
GASTOS	-	138 € -	142 € -	145 € -	148 € -	151 € -	156 € -	160 € -	163 € -	166 €
Gastos no recuperables	-	129 € -	133 € -	136 € -	138 € -	141 € -	147 € -	150 € -	153 € -	156 €
Gastos mantenimiento	-	9 € -	9 € -	9 € -	9 € -	9 € -	9 € -	10 € -	10 € -	10 €
INGRESOS NETOS	715 €	734 €	751 €	766 €	781 €	797 €	739 €	848 €	865 €	882 €
Valor de Salida										19.847 €
Flujo de caja	715 €	734 €	751 €	766 €	781 €	797 €	739 €	848 €	865 €	20.729 €
"Running Yield"	4,5%	4,6%	4,7%	4,8%	4,9%	5,0%	4,6%	5,3%	5,4%	

VALOR DE MERCADO:

16.665 €
641 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

Calle Magdalena, Edf. San Francisco A, -2º, 62

82

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, Edf. San Francisco A, -2º, 62
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29606
Tipología:	Garaje
Planta:	-2 º
Superficie registral (m2):	26
Superficie catastral (m2):	26
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	82
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO A G-62

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	41244	Tomo:	1496	Libro:	491	Folio:	123	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700300UF34C0034US						26		

Garaje situada en la planta -2, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	15/02/2012	Gastos totales:	127,32	€/año
Inquilino:	CRISTINA CARRASCO	Fecha fin contrato:	14/03/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	26	Duración contrato:	14	Gastos arrendador:	127,32	€/año
Renta actual (€/mes):	77	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa d-minando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	13.718
4	Calle de Velasco s/n	1	15.000	15.000	9.981
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.692	16.665	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 9.981 - 21.318 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 56,2 - 89,1 €/m²/mes lo que ascendería a 56 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	80,2
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	61,2
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	56,2
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,9
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	89,1
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	76,0
PROMEDIO		1	100,8	71,9	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	26,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	77,25	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	71,93	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	888 €	908 €	926 €	944 €	886 €	988 €	1.008 €	1.028 €	1.049 €
Ingresos alquiler	823 €	888 €	908 €	926 €	944 €	886 €	988 €	1.008 €	1.028 €	1.049 €
GASTOS	-	139 € -	143 € -	146 € -	149 € -	152 € -	154 € -	158 € -	161 € -	164 € -
Gastos no recuperables	-	130 € -	134 € -	137 € -	139 € -	142 € -	145 € -	148 € -	151 € -	154 € -
Gastos mantenimiento	-	8 € -	9 € -	9 € -	9 € -	9 € -	10 € -	10 € -	10 € -	10 € -
INGRESOS NETOS	685 €	746 €	762 €	777 €	793 €	732 €	830 €	847 €	864 €	881 €
Valor de Salida										19.824 €
Flujo de caja	685 €	746 €	762 €	777 €	793 €	732 €	830 €	847 €	864 €	20.705 €
"Running Yield"	4,3%	4,7%	4,8%	4,9%	5,0%	4,6%	5,2%	5,3%	5,4%	

VALOR DE MERCADO:

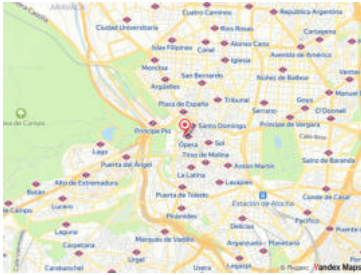
16.665 €
641 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 2, -1º, 22
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 °
Superficie registral (m2):	45,32
Superficie catastral (m2):	34
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	83
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO P7 G-22

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	62687	Tomo:	1840	Libro:	837	Folio:	153	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0051XM						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	01/06/2024	Gastos totales:	245,05	€/año
Inquilino:	DARIO SOLOUKI	Fecha fin contrato:	31/05/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	45,32	Duración contrato:	2	Gastos arrendador:	245,05	€/año
Renta actual (€/mes):	77	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Calle José Manuel Vallés, 32	1	23	23	17
4	Navegación, 8	1	33.000	33.000	22.650
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.529	16.493	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango de 17 - 22.650 €/m².
Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	45,32	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	76,65	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	73,09	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	904 €	925 €	943 €	962 €	900 €	1.004 €	1.024 €	1.045 €	1.066 €
Ingresos alquiler	833 €	904 €	925 €	943 €	962 €	900 €	1.004 €	1.024 €	1.045 €	1.066 €
GASTOS	-	257 €	265 €	271 €	276 €	281 €	286 €	293 €	299 €	305 €
Gastos no recuperables	-	249 €	256 €	261 €	267 €	272 €	277 €	283 €	288 €	294 €
Gastos mantenimiento	-	8 €	9 €	9 €	9 €	10 €	9 €	10 €	10 €	11 €
INGRESOS NETOS	576 €	639 €	654 €	667 €	680 €	614 €	711 €	725 €	740 €	755 €
Valor de Salida										16.980 €
Flujo de caja	576 €	639 €	654 €	667 €	680 €	614 €	711 €	725 €	740 €	17.734 €
"Running Yield"	4,1%	4,6%	4,7%	4,8%	4,9%	4,4%	5,1%	5,2%	5,3%	

VALOR DE MERCADO:

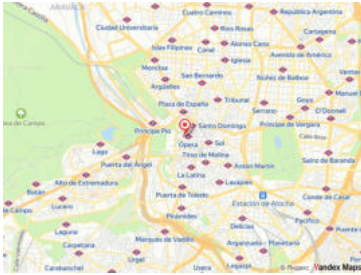
16.493 €
364 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 2, -1º, 29
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29602
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	22
Superficie catastral (m2):	22
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	84
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO P7 G-29

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	62694	Tomo:	1846	Libro:	837	Folio:	174	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0058YU						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	06/09/2012	Gastos totales:	127,96	€/año
Inquilino:	ISIDORO ALVAREZ	Fecha fin contrato:	05/09/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	22	Duración contrato:	14	Gastos arrendador:	127,96	€/año
Renta actual (€/mes):	76	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Calle José Manuel Vallés, 32	1	23	23	17
4	Navegación, 8	1	33.000	33.000	22.650
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.529	16.493	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 17 - 22.650 €/m².
Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	22,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	75,53	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	73,09	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	905 €	927 €	945 €	964 €	900 €	1.004 €	1.024 €	1.045 €	1.065 €
Ingresos alquiler	833 €	905 €	927 €	945 €	964 €	900 €	1.004 €	1.024 €	1.045 €	1.065 €
GASTOS	-	137 €	142 €	145 €	148 €	151 €	157 €	160 €	163 €	167 €
Gastos no recuperables	-	129 €	133 €	136 €	141 €	144 €	147 €	150 €	153 €	156 €
Gastos mantenimiento	-	8 €	9 €	9 €	9 €	10 €	10 €	10 €	10 €	11 €
INGRESOS NETOS	695 €	763 €	782 €	797 €	813 €	747 €	847 €	864 €	881 €	899 €
Valor de Salida										20.223 €
Flujo de caja	695 €	763 €	782 €	797 €	813 €	747 €	847 €	864 €	881 €	21.122 €
"Running Yield"	4,1%	4,5%	4,6%	4,7%	4,8%	4,4%	5,0%	5,1%	5,2%	

VALOR DE MERCADO:

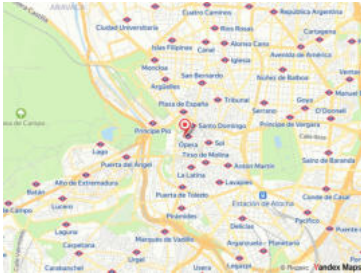
16.493 €
750 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 2, SM ^o , 83
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29603
Tipología:	Garaje
Planta:	SM ^o
Superficie registral (m2):	29
Superficie catastral (m2):	29
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	85
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO P7 G-83

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	62744	Tomo:	1847	Libro:	838	Folio:	100	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0105JK						26		

Garaje situada en la planta SM, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	05/04/2024	Gastos totales:	167,48	€/año
Inquilino:	LAVANDERÍA INDUSTRIAL (	Fecha fin contrato:	04/04/2027	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	29	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	167,48	€/año
Renta actual (€/mes):	77	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Calle José Manuel Vallés, 32	1	23	23	17
4	Navegación, 8	1	33.000	33.000	22.650
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.529	16.493	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 17 - 22.650 €/m².
Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	29,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	77,25	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	73,09	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	857 €	925 €	944 €	963 €	982 €	919 €	1.024 €	1.045 €	1.066 €
Ingresos alquiler	946 €	857 €	925 €	944 €	963 €	982 €	919 €	1.024 €	1.045 €	1.066 €
GASTOS	-	180 €	184 €	188 €	192 €	196 €	200 €	203 €	208 €	212 €
Gastos no recuperables	-	171 €	175 €	179 €	183 €	186 €	190 €	194 €	198 €	202 €
Gastos mantenimiento	-	9 €	9 €	9 €	9 €	10 €	10 €	9 €	10 €	11 €
INGRESOS NETOS	765 €	673 €	737 €	752 €	767 €	782 €	716 €	816 €	832 €	849 €
Valor de Salida										19.102 €
Flujo de caja	765 €	673 €	737 €	752 €	767 €	782 €	716 €	816 €	832 €	19.951 €
"Running Yield"	4,8%	4,2%	4,6%	4,7%	4,8%	4,9%	4,5%	5,1%	5,2%	

VALOR DE MERCADO:

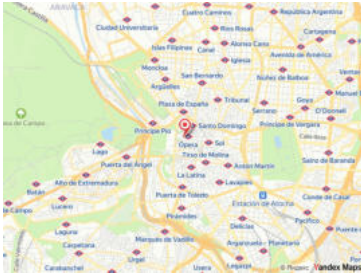
16.493 €
569 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 2, SM°, 85
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29604
Tipología:	Garaje
Planta:	SM °
Superficie registral (m2):	29
Superficie catastral (m2):	29
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	86
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO P7 G-85

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	62746	Tomo:	1847	Libro:	838	Folio:	106	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0107LB						26		

Garaje situada en la planta SM, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	29/03/2023	Gastos totales:	167,48	€/año
Inquilino:	OANA & ELENA, S.L.	Fecha fin contrato:	28/03/2028	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	29	Duración contrato:	5	Gastos arrendador:	167,48	€/año
Renta actual (€/mes):	95	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Calle José Manuel Vallés, 32	1	23	23	17
4	Navegación, 8	1	33.000	33.000	22.650
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.529	16.493	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 17 - 22.650 €/m².
Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	29,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	95,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	73,09	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	1.196 €	948 €	946 €	965 €	984 €	1.004 €	939 €	1.045 €	1.066 €
Ingresos alquiler	1.166 €	1.196 €	948 €	946 €	965 €	984 €	1.004 €	939 €	1.045 €	1.066 €
GASTOS	-	183 €	188 €	189 €	193 €	196 €	200 €	204 €	208 €	213 €
Gastos no recuperables	-	171 €	176 €	179 €	183 €	187 €	194 €	198 €	202 €	206 €
Gastos mantenimiento	-	12 €	12 €	9 €	9 €	10 €	10 €	9 €	10 €	11 €
INGRESOS NETOS	983 €	1.009 €	759 €	754 €	769 €	784 €	800 €	732 €	832 €	849 €
Valor de Salida										19.095 €
Flujo de caja	983 €	1.009 €	759 €	754 €	769 €	784 €	800 €	732 €	832 €	19.943 €
"Running Yield"	6,1%	6,3%	4,7%	4,7%	4,8%	4,9%	5,0%	4,6%	5,2%	

VALOR DE MERCADO:

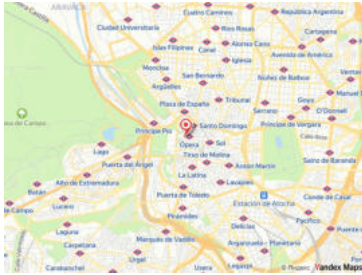
16.493 €
569 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 2, SM ^o , 91
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29605
Tipología:	Garaje
Planta:	SM ^o
Superficie registral (m2):	29
Superficie catastral (m2):	29
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	87
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO P7 G-91

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	62752	Tomo:	1847	Libro:	838	Folio:	124	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0113XM						26		

Garaje situada en la planta SM, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	10/04/2018	Gastos totales:	167,48	€/año
Inquilino:	PEDRO RIOS	Fecha fin contrato:	09/04/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	29	Duración contrato:	8	Gastos arrendador:	167,48	€/año
Renta actual (€/mes):	77	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Calle José Manuel Vallés, 32	1	23	23	17
4	Navegación, 8	1	33.000	33.000	22.650
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.529	16.493	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango de 17 - 22.650 €/m².
Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	29,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	77,25	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	73,09	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	903 €	923 €	942 €	960 €	900 €	1.004 €	1.024 €	1.045 €	1.066 €
Ingresos alquiler	834 €	903 €	923 €	942 €	960 €	900 €	1.004 €	1.024 €	1.045 €	1.066 €
GASTOS	-	179 € -	184 € -	188 € -	192 € -	196 € -	199 € -	204 € -	208 € -	212 € -
Gastos no recuperables	-	171 € -	175 € -	179 € -	183 € -	186 € -	190 € -	194 € -	198 € -	202 € -
Gastos mantenimiento	-	8 € -	9 € -	9 € -	9 € -	10 € -	9 € -	10 € -	10 € -	11 € -
INGRESOS NETOS	654 €	719 €	735 €	749 €	764 €	701 €	800 €	816 €	832 €	849 €
Valor de Salida										19.102 €
Flujo de caja	654 €	719 €	735 €	749 €	764 €	701 €	800 €	816 €	832 €	19.951 €
"Running Yield"	4,1%	4,5%	4,6%	4,7%	4,8%	4,4%	5,0%	5,1%	5,2%	

VALOR DE MERCADO:

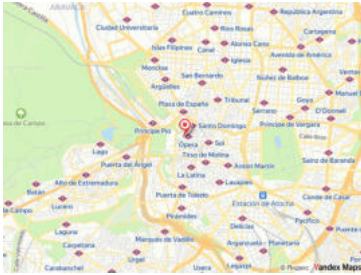
16.493 €
569 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 2, SM ^o , 92
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29606
Tipología:	Garaje
Planta:	SM ^o
Superficie registral (m2):	29
Superficie catastral (m2):	29
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	88
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO P7 G-92

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	62753	Tomo:	1847	Libro:	838	Folio:	127	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0114MQ						26		

Garaje situada en la planta SM, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	19/11/2016	Gastos totales:	167,48	€/año
Inquilino:	0	Fecha fin contrato:	18/11/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	29	Duración contrato:	10	Gastos arrendador:	167,48	€/año
Renta actual (€/mes):	40	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Calle José Manuel Vallés, 32	1	23	23	17
4	Navegación, 8	1	33.000	33.000	22.650
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.529	16.493	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango de 17 - 22.650 €/m².
Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	29,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	40,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	73,09	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	830 €	923 €	942 €	961 €	980 €	921 €	1.024 €	1.045 €	1.065 €
Ingresos alquiler	481 €	830 €	923 €	942 €	961 €	980 €	921 €	1.024 €	1.045 €	1.065 €
GASTOS	-	173 €	181 €	186 €	190 €	194 €	201 €	206 €	210 €	214 €
Gastos no recuperables	-	168 €	173 €	177 €	181 €	184 €	192 €	196 €	199 €	203 €
Gastos mantenimiento	-	5 €	8 €	9 €	9 €	10 €	9 €	10 €	10 €	11 €
INGRESOS NETOS	308 €	649 €	737 €	752 €	767 €	782 €	720 €	818 €	835 €	851 €
Valor de Salida										19.155 €
Flujo de caja	308 €	649 €	737 €	752 €	767 €	782 €	720 €	818 €	835 €	20.006 €
"Running Yield"	2,1%	4,3%	4,9%	5,0%	5,1%	5,2%	4,8%	5,5%	5,6%	

VALOR DE MERCADO:

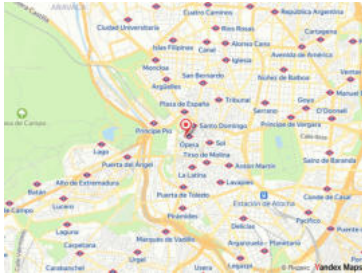
16.493 €
569 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 2, SM ^o , 93
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29607
Tipología:	Garaje
Planta:	SM ^o
Superficie registral (m2):	29
Superficie catastral (m2):	29
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	89
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO P7 G-93

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	62754	Tomo:	1847	Libro:	838	Folio:	130	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0115QW						26		

Garaje situada en la planta SM, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	15/12/2021	Gastos totales:	167,48	€/año
Inquilino:	MARILUZ VINUESA	Fecha fin contrato:	14/12/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	29	Duración contrato:	5	Gastos arrendador:	167,48	€/año
Renta actual (€/mes):	76	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Calle José Manuel Vallés, 32	1	23	23	17
4	Navegación, 8	1	33.000	33.000	22.650
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.529	16.493	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango de 17 - 22.650 €/m².
Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	29,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes)	76,26	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes)	73,09	Gastos mantenimiento	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	836 €	924 €	942 €	961 €	980 €	921 €	1.024 €	1.045 €	1.066 €
Ingresos alquiler	943 €	836 €	924 €	942 €	961 €	980 €	921 €	1.024 €	1.045 €	1.066 €
GASTOS	-	182 € -	185 € -	190 € -	193 € -	197 € -	204 € -	209 € -	214 € -	218 €
Gastos no recuperables	-	173 € -	177 € -	180 € -	184 € -	188 € -	195 € -	199 € -	203 € -	207 €
Gastos mantenimiento	-	9 € -	8 € -	9 € -	9 € -	10 € -	9 € -	10 € -	10 € -	11 €
INGRESOS NETOS	761 €	651 €	734 €	749 €	764 €	779 €	716 €	815 €	831 €	848 €
Valor de Salida										19.071 €
Flujo de caja	761 €	651 €	734 €	749 €	764 €	779 €	716 €	815 €	831 €	19.919 €
"Running Yield"	4,8%	4,1%	4,6%	4,7%	4,8%	4,9%	4,5%	5,1%	5,2%	

VALOR DE MERCADO:

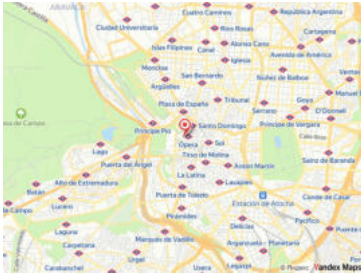
16.493 €
569 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 2, SM ^o , 94
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29608
Tipología:	Garaje
Planta:	SM ^o
Superficie registral (m2):	29
Superficie catastral (m2):	29
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	90
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO P7 G-94

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	62755	Tomo:	1847	Libro:	838	Folio:	133	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0116WE						26		

Garaje situada en la planta SM, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	06/12/2021	Gastos totales:	167,48	€/año
Inquilino:	LAVANDERIA COSTA DEL S	Fecha fin contrato:	05/12/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	29	Duración contrato:	5	Gastos arrendador:	167,48	€/año
Renta actual (€/mes):	76	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Calle José Manuel Vallés, 32	1	23	23	17
4	Navegación, 8	1	33.000	33.000	22.650
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.529	16.493	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 17 - 22.650 €/m².
Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	29,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	76,04	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	73,09	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	836 €	924 €	942 €	961 €	980 €	921 €	1.024 €	1.045 €	1.066 €
Ingresos alquiler	940 €	836 €	924 €	942 €	961 €	980 €	921 €	1.024 €	1.045 €	1.066 €
GASTOS	-	182 € -	185 € -	190 € -	193 € -	197 € -	204 € -	209 € -	214 € -	218 € -
Gastos no recuperables	-	173 € -	177 € -	180 € -	184 € -	188 € -	195 € -	199 € -	203 € -	207 € -
Gastos mantenimiento	-	9 € -	8 € -	9 € -	9 € -	10 € -	9 € -	10 € -	10 € -	11 € -
INGRESOS NETOS	758 €	651 €	734 €	749 €	764 €	779 €	716 €	815 €	831 €	848 €
Valor de Salida										19.071 €
Flujo de caja	758 €	651 €	734 €	749 €	764 €	779 €	716 €	815 €	831 €	19.919 €
"Running Yield"	4,7%	4,1%	4,6%	4,7%	4,8%	4,9%	4,5%	5,1%	5,2%	

VALOR DE MERCADO:

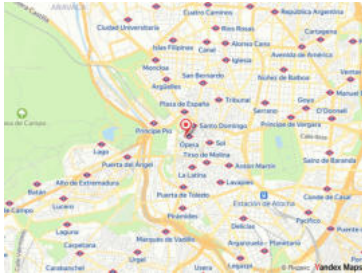
16.493 €
569 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 2, SM ^o , 95
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29609
Tipología:	Garaje
Planta:	SM ^o
Superficie registral (m2):	29
Superficie catastral (m2):	29
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	91
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO P7 G-95

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	62756	Tomo:	1847	Libro:	838	Folio:	136	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0117ER						26		

Garaje situada en la planta SM, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	01/04/2020	Gastos totales:	167,48	€/año
Inquilino:	DANIEL HARO	Fecha fin contrato:	31/03/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	29	Duración contrato:	6	Gastos arrendador:	167,48	€/año
Renta actual (€/mes):	77	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Calle José Manuel Vallés, 32	1	23	23	17
4	Navegación, 8	1	33.000	33.000	22.650
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.529	16.493	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango de 17 - 22.650 €/m².
Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	29,00
Renta actual (€/m²/mes):	76,87
Renta mercado (€/m²/mes):	73,09

Costes adquisición:	2,5%
Gastos no recuperables:	- €
Gastos mantenimiento	1,0%

Exit Yield:	4,50%
Tasa de descuento:	6,5%
Coste venta:	2,5%

IPC anual estimado:

año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	903 €	923 €	942 €	960 €	901 €	1.004 €	1.024 €	1.045 €	1.066 €
Ingresos alquiler	827 €	903 €	923 €	942 €	960 €	901 €	1.004 €	1.024 €	1.045 €	1.066 €
GASTOS	-	179 € -	184 € -	188 € -	192 € -	196 € -	199 € -	204 € -	208 € -	212 € -
Gastos no recuperables	-	171 € -	175 € -	179 € -	183 € -	186 € -	190 € -	194 € -	198 € -	202 € -
Gastos mantenimiento	-	8 € -	9 € -	9 € -	9 € -	10 € -	9 € -	10 € -	10 € -	11 € -
INGRESOS NETOS	648 €	719 €	735 €	749 €	764 €	701 €	800 €	816 €	832 €	849 €
Valor de Salida										19.102 €
Flujo de caja	648 €	719 €	735 €	749 €	764 €	701 €	800 €	816 €	832 €	19.951 €
"Running Yield"	4,0%	4,5%	4,6%	4,7%	4,8%	4,4%	5,0%	5,1%	5,2%	

VALOR DE MERCADO:

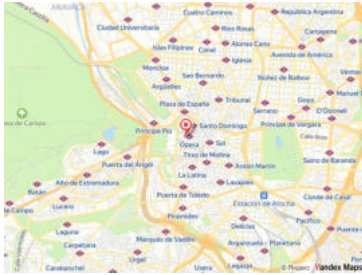
16.493 €
569 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 2, SM ^o , 96
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Trastero
Planta:	SM ^o
Superficie registral (m2):	29
Superficie catastral (m2):	29
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	92
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO P7 TRAST-96

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	62757	Tomo:	1847	Libro:	838	Folio:	139	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0118RT						26		

Trastero situada en la planta SM, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	01/01/2015	Gastos totales:	167,48	€/año
Inquilino:	SERVIZONA BIG, S.L.	Fecha fin contrato:	31/12/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	29	Duración contrato:	12	Gastos arrendador:	167,48	€/año
Renta actual (€/mes):	128	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	Los Naranjos	12	3.000	250	223
2	Incosol, s/n	2	3.000	1.500	1.083
3	Iris, s/n	4	6.000	1.500	1.157
4	Hacienda Casares	8	5.200	650	528
5	Sierra Bermeja, 98	15	20.000	1.333	1.203
6	Calle Chopo, s/n	7	10.500	1.500	978
PROMEDIO		8		1.122	862

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango de 1.203 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 7,0 - 11,0 €/m²/mes lo que ascendería a 43 - 279 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	Cº de los pescadores, 2	14	149	10,6	7,2
2	Camilo José Cela, 12	5	90	18,0	8,5
3	Mercado, 2	5	120	24,0	11,0
4	Mercado, s/n	40	420	10,5	7,0
5	La Puya, s/n	9	120	13,3	9,0
6	Camilo José Cela, 2	5	100	20,0	9,5
PROMEDIO		13		16,1	8,7

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	29,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	4,40	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	8,70	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	2.227 €	3.190 €	3.254 €	3.319 €	3.385 €	2.886 €	3.533 €	3.604 €	3.676 €
Ingresos alquiler	1.575 €	2.227 €	3.190 €	3.254 €	3.319 €	3.385 €	2.886 €	3.533 €	3.604 €	3.676 €
GASTOS	-	188 €	199 €	212 €	216 €	225 €	224 €	234 €	239 €	244 €
Gastos no recuperables	-	172 €	176 €	180 €	184 €	191 €	195 €	199 €	203 €	207 €
Gastos mantenimiento	-	16 €	22 €	32 €	33 €	34 €	29 €	35 €	36 €	37 €
INGRESOS NETOS	1.387 €	2.028 €	2.978 €	3.038 €	3.098 €	3.160 €	2.662 €	3.299 €	3.365 €	3.433 €
Valor de Salida										46.336 €
Flujo de caja	1.387 €	2.028 €	2.978 €	3.038 €	3.098 €	3.160 €	2.662 €	3.299 €	3.365 €	49.769 €
"Running Yield"	4,0%	5,8%	8,5%	8,7%	8,9%	9,0%	7,6%	9,4%	9,6%	

VALOR DE MERCADO:

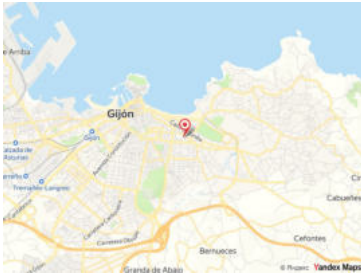
25.004 €
862 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 6, 0º, 2
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	0 °
Superficie registral (m2):	10
Superficie catastral (m2):	10
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	93
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO P8 G-EX-2

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63274	Tomo:	1860	Libro:	851	Folio:	197	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0178MQ						26		

Garaje situada en la planta 0, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	05/09/2020	Gastos totales:	32,26	€/año
Inquilino:	SILVIA RUSSO	Fecha fin contrato:	04/09/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	10	Duración contrato:	6	Gastos arrendador:	32,26	€/año
Renta actual (€/mes):	59	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	14.440
4	Calle José Manuel Vallés, 32	1	23	23	16
5	Paseo Zarzamora	1	25	25	16
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1		15.700	11.574

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango de 16 - 19.525 €/m².
Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 52,4 - 84,0 €/m²/mes lo que ascendería a 52 - 84 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	75,5
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	57,1
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	52,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	64,6
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	84,0
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	80,6
PROMEDIO		1		100,8	69,0

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	10,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	59,41	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	69,03	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	855 €	875 €	893 €	911 €	850 €	948 €	967 €	987 €	1.006 €
Ingresos alquiler	667 €	855 €	875 €	893 €	911 €	850 €	948 €	967 €	987 €	1.006 €
GASTOS	-	39 € -	42 € -	43 € -	44 € -	45 € -	47 € -	47 € -	48 € -	49 €
Gastos no recuperables	-	33 € -	33 € -	34 € -	35 € -	36 € -	37 € -	38 € -	39 € -	39 €
Gastos mantenimiento	-	7 € -	9 € -	9 € -	9 € -	9 € -	9 € -	10 € -	10 € -	10 €
INGRESOS NETOS	628 €	813 €	832 €	849 €	866 €	805 €	902 €	920 €	938 €	957 €
Valor de Salida										21.529 €
Flujo de caja	628 €	813 €	832 €	849 €	866 €	805 €	902 €	920 €	938 €	22.486 €
"Running Yield"	3,7%	4,8%	4,9%	5,0%	5,1%	4,7%	5,3%	5,4%	5,5%	

VALOR DE MERCADO:

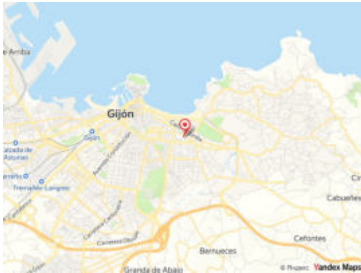
11.574 €
1.157 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 6, -1º, D
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Trastero
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	25
Superficie catastral (m2):	25
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	94
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO P8 TRST.-D

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63267	Tomo:	1860	Libro:	851	Folio:	183	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0171HJ						26		

Trastero situada en la planta -1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	08/08/2025	Gastos totales:	254,48	€/año
Inquilino:	PILAR GIRALDEZ	Fecha fin contrato:	07/08/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	25	Duración contrato:	1	Gastos arrendador:	254,48	€/año
Renta actual (€/mes):	165	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Los Naranjos	12	3.000	250	223
2	Incosol, s/n	2	3.000	1.500	1.083
3	Iris, s/n	4	6.000	1.500	1.218
4	Hacienda Casares	8	5.200	650	587
5	Sierra Bermeja, 98	15	20.000	1.333	1.203
6	0	7	10.500	1.500	978
PROMEDIO		8		1.122	882

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 223 - 1.218 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 7,7 - 11,6 €/m²/mes lo que ascendería a 45 - 348 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Cº de los pescadores, 2	14	149	10,6	7,7
2	Camilo José Cela, 12	5	90	18,0	9,0
3	Mercado, 2	5	120	24,0	11,6
4	Mercado, s/n	40	420	10,5	8,7
5	La Puya, s/n	9	120	13,3	9,5
6	Camilo José Cela, 2	5	100	20,0	10,0
PROMEDIO		13		16,1	9,4

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	25,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	6,60	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	9,42	Gastos mantenimiento	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	2.917 €	2.988 €	3.047 €	3.108 €	2.902 €	2.967 €	3.301 €	3.367 €	3.435 €
Ingresos alquiler	1.732 €	2.917 €	2.988 €	3.047 €	3.108 €	2.902 €	2.967 €	3.301 €	3.367 €	3.435 €
GASTOS	-	274 € -	293 € -	300 € -	306 € -	312 € -	316 € -	322 € -	332 € -	345 € -
Gastos no recuperables	-	257 € -	264 € -	270 € -	276 € -	281 € -	293 € -	299 € -	305 € -	311 € -
Gastos mantenimiento	-	17 € -	29 € -	30 € -	30 € -	31 € -	29 € -	30 € -	33 € -	34 € -
INGRESOS NETOS	1.458 €	2.624 €	2.687 €	2.741 €	2.796 €	2.586 €	2.644 €	2.970 €	3.029 €	3.090 €
Valor de Salida										41.706 €
Flujo de caja	1.458 €	2.624 €	2.687 €	2.741 €	2.796 €	2.586 €	2.644 €	2.970 €	3.029 €	44.796 €
"Running Yield"	4,6%	8,2%	8,4%	8,6%	8,7%	8,1%	8,3%	9,3%	9,5%	

VALOR DE MERCADO:

22.053 €
882 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 8, -1º, 5
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	24
Superficie catastral (m2):	24
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	95
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO P9 G-5

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63301	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	27	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0205BZ						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	20/05/2022	Gastos totales:	211,35	€/año
Inquilino:	0	Fecha fin contrato:	19/05/2029	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	24	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	211,35	€/año
Renta actual (€/mes):	46	Revisión renta:	-	Otros:	VINCULADO AL ALQUILER DE LA VIV. P.4 6ºC	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Calle José Manuel Vallés	1	23	23	17
4	Navegación, 8	1	33.000	33.000	22.650
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.529	16.493	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango de 17 - 22.650 €/m².
Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	24,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	46,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	73,09	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	577 €	590 €	696 €	965 €	984 €	1.004 €	1.024 €	957 €	1.066 €
Ingresos alquiler	562 €	577 €	590 €	696 €	965 €	984 €	1.004 €	1.024 €	957 €	1.066 €
GASTOS	-	221 € -	227 € -	232 € -	237 € -	245 € -	249 € -	254 € -	259 € -	270 €
Gastos no recuperables	-	215 € -	221 € -	226 € -	230 € -	235 € -	244 € -	249 € -	254 € -	259 €
Gastos mantenimiento	-	6 € -	6 € -	6 € -	7 € -	10 € -	10 € -	10 € -	10 € -	11 €
INGRESOS NETOS	341 €	350 €	358 €	459 €	721 €	735 €	750 €	765 €	694 €	796 €
Valor de Salida										17.899 €
Flujo de caja	341 €	350 €	358 €	459 €	721 €	735 €	750 €	765 €	694 €	18.694 €
"Running Yield"	2,4%	2,5%	2,6%	3,3%	5,1%	5,2%	5,4%	5,5%	5,0%	

VALOR DE MERCADO:

16.493 €
687 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 8, -1º, 6
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29602
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	24
Superficie catastral (m2):	24
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	96
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO P9 G-6

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63302	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	29	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0206ZX						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	15/09/2013	Gastos totales:	211,35	€/año
Inquilino:	JUAN JESUS CERVERA	Fecha fin contrato:	14/09/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	24	Duración contrato:	13	Gastos arrendador:	211,35	€/año
Renta actual (€/mes):	57	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Calle José Manuel Vallés, 32	1	23	23	17
4	Navegación, 8	1	33.000	33.000	22.650
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.529	16.493	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango de 17 - 22.650 €/m².
Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	24,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	57,49	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	73,09	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	905 €	927 €	945 €	964 €	900 €	1.004 €	1.024 €	1.045 €	1.065 €
Ingresos alquiler	652 €	905 €	927 €	945 €	964 €	900 €	1.004 €	1.024 €	1.045 €	1.065 €
GASTOS	-	219 € -	228 € -	234 € -	238 € -	243 € -	247 € -	253 € -	258 € -	263 € -
Gastos no recuperables	-	213 € -	219 € -	224 € -	229 € -	233 € -	238 € -	243 € -	248 € -	253 € -
Gastos mantenimiento	-	7 € -	9 € -	9 € -	9 € -	10 € -	9 € -	10 € -	10 € -	11 €
INGRESOS NETOS	432 €	677 €	693 €	707 €	721 €	653 €	751 €	766 €	782 €	797 €
Valor de Salida										17.936 €
Flujo de caja	432 €	677 €	693 €	707 €	721 €	653 €	751 €	766 €	782 €	18.734 €
"Running Yield"	3,1%	4,8%	5,0%	5,1%	5,2%	4,7%	5,4%	5,5%	5,6%	

VALOR DE MERCADO:

16.493 €
687 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 8, -1º, 13
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29603
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	22
Superficie catastral (m2):	22
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	97
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO P9 G-13

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63309	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	43	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0213WE						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Libre.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Libre	Fecha inicio contrato:	-	Gastos totales:	195,17	€/año
Inquilino:	LAVANDERÍA INDUSTRIAL (	Fecha fin contrato:	-	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	22	Duración contrato:	-	Gastos arrendador:	195,17	€/año
Renta actual (€/mes):	-	Revisión renta:	-	Otros:	USO PROPIO	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Calle José Manuel Vallés, 32	1	23	23	17
4	Navegación, 8	1	33.000	33.000	22.650
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.529	16.493	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 17 - 22.650 €/m².
Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	22,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	5,00%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes)	0,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	7,0%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes)	73,09	Gastos mantenimiento	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Ingresos alquiler	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
GASTOS	-	201 €	-	206 €	-	210 €	-	214 €	-	218 €
Gastos no recuperables	-	201 €	-	206 €	-	210 €	-	214 €	-	218 €
Gastos mantenimiento	-	- €	-	- €	-	- €	-	- €	-	- €
INGRESOS NETOS	-	201 €	-	206 €	-	210 €	-	214 €	-	218 €
Valor de Salida									-	4.880 €
Flujo de caja	-	201 €	-	206 €	-	210 €	-	214 €	-	218 €
"Running Yield"		5,0%		5,1%		5,2%		5,4%		5,5%

VALOR DE MERCADO:

16.500 €
750 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 8, -1º, 14
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29604
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	22
Superficie catastral (m2):	22
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	98
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO P9 G-14

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63310	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	45	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0214ER						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	01/03/2024	Gastos totales:	195,17	€/año
Inquilino:	JUAN ANTONIO SERRANO	Fecha fin contrato:	28/02/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	22	Duración contrato:	2	Gastos arrendador:	195,17	€/año
Renta actual (€/mes):	62	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Calle José Manuel Vallés, 32	1	23	23	17
4	Navegación, 8	1	33.000	33.000	22.650
5	Ramón Gómez de la Serna, 13	1	33.000	33.000	21.318
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1	23.529	16.493	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango de 17 - 22.650 €/m².
Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1	100,8	73,1	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	22,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes)	61,74	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes)	73,09	Gastos mantenimiento	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	902 €	922 €	940 €	959 €	901 €	1.004 €	1.024 €	1.045 €	1.066 €
Ingresos alquiler	776 €	902 €	922 €	940 €	959 €	901 €	1.004 €	1.024 €	1.045 €	1.066 €
GASTOS	-	207 €	214 €	218 €	223 €	231 €	236 €	241 €	246 €	251 €
Gastos no recuperables	-	200 €	205 €	209 €	213 €	218 €	226 €	231 €	236 €	240 €
Gastos mantenimiento	-	8 €	9 €	9 €	10 €	9 €	10 €	10 €	10 €	11 €
INGRESOS NETOS	568 €	689 €	703 €	717 €	732 €	670 €	768 €	783 €	799 €	815 €
Valor de Salida										18.328 €
Flujo de caja	568 €	689 €	703 €	717 €	732 €	670 €	768 €	783 €	799 €	19.142 €
"Running Yield"	3,8%	4,6%	4,7%	4,8%	4,9%	4,5%	5,1%	5,2%	5,3%	

VALOR DE MERCADO:

16.493 €
750 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 8, 0º, 1
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	0 °
Superficie registral (m2):	23
Superficie catastral (m2):	23
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	99
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO P9 G-EX-1

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63315	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	55	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0219IO						26		

Garaje situada en la planta 0, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	01/03/2022	Gastos totales:	73,34	€/año
Inquilino:	JUANLU ROSADO	Fecha fin contrato:	28/02/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	23	Duración contrato:	4	Gastos arrendador:	73,34	€/año
Renta actual (€/mes):	59	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	14.440
4	Calle José Manuel Vallés, 32	1	23	23	16
5	Paseo Zarzamora	1	25	25	16
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1		15.700	11.574

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango de 16 - 19.525 €/m².
Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1		100,8	73,1

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	23,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	58,52	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	73,09	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	902 €	922 €	940 €	959 €	901 €	1.004 €	1.024 €	1.045 €	1.066 €
Ingresos alquiler	766 €	902 €	922 €	940 €	959 €	901 €	1.004 €	1.024 €	1.045 €	1.066 €
GASTOS	-	83 € -	86 € -	88 € -	90 € -	91 € -	95 € -	97 € -	99 € -	101 €
Gastos no recuperables	-	75 € -	77 € -	79 € -	80 € -	82 € -	85 € -	87 € -	89 € -	90 €
Gastos mantenimiento	-	8 € -	9 € -	9 € -	9 € -	10 € -	10 € -	10 € -	10 € -	11 €
INGRESOS NETOS	683 €	816 €	834 €	850 €	867 €	808 €	909 €	927 €	946 €	965 €
Valor de Salida										21.701 €
Flujo de caja	683 €	816 €	834 €	850 €	867 €	808 €	909 €	927 €	946 €	22.666 €
"Running Yield"	3,8%	4,5%	4,6%	4,7%	4,8%	4,5%	5,0%	5,2%	5,3%	

VALOR DE MERCADO:

11.574 €
503 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 8, 0º, 2
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29602
Tipología:	Garaje
Planta:	0 °
Superficie registral (m2):	23
Superficie catastral (m2):	23
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	100
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO P9 G-EX-2

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	63316	Tomo:	1861	Libro:	852	Folio:	57	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0220YU						26		

Garaje situada en la planta 0, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	06/05/2022	Gastos totales:	72,11	€/año
Inquilino:	0	Fecha fin contrato:	05/05/2029	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	23	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	72,11	€/año
Renta actual (€/mes):	40	Revisión renta:	-	Otros:	VINCULADO AL ALQUILER DE LA VIV. 214 S.FCO.10	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	24.150	24.150	18.526
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	19.525
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	14.440
4	Calle José Manuel Vallés, 32	1	23	23	16
5	Paseo Zarzamora	1	25	25	16
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	16.922
PROMEDIO		1		15.700	11.574

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango de 16 - 19.525 €/m².
Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 55,4 - 88,9 €/m²/mes lo que ascendería a 55 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	79,9
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	60,5
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	55,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,4
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	88,9
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	85,4
PROMEDIO		1		100,8	73,1

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	23,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	40,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	73,09	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	502 €	513 €	657 €	965 €	984 €	1.004 €	1.024 €	957 €	1.066 €
Ingresos alquiler	488 €	502 €	513 €	657 €	965 €	984 €	1.004 €	1.024 €	957 €	1.066 €
GASTOS	-	78 €	80 €	82 €	85 €	90 €	93 €	95 €	96 €	99 €
Gastos no recuperables	-	73 €	75 €	77 €	79 €	80 €	83 €	85 €	87 €	88 €
Gastos mantenimiento	-	5 €	5 €	5 €	7 €	10 €	10 €	10 €	10 €	11 €
INGRESOS NETOS	410 €	421 €	431 €	572 €	875 €	893 €	911 €	929 €	861 €	966 €
Valor de Salida										21.742 €
Flujo de caja	410 €	421 €	431 €	572 €	875 €	893 €	911 €	929 €	861 €	22.709 €
"Running Yield"	2,4%	2,5%	2,5%	3,4%	5,1%	5,3%	5,4%	5,5%	5,1%	

VALOR DE MERCADO:

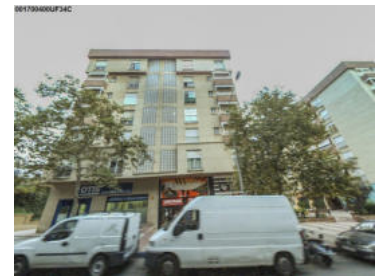
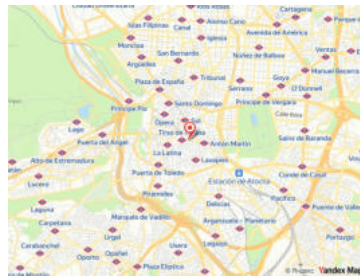
11.574 €
503 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 5, 0º, 34
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Local
Planta:	0 °
Superficie registral (m2):	130
Superficie catastral (m2):	130
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	101
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	LOC.SAN FRANCISCO P-5 L-3-3

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	74608	Tomo:	0	Libro:	0	Folio:	0	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700400UF34C0162GA						26		

Local situada en la planta 0, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado		Fecha inicio contrato:	01/06/2025		Gastos totales:	648,74	€/año
Inquilino:	ORONA, S. COOP.		Fecha fin contrato:	31/05/2030		Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	130		Duración contrato:	5		Gastos arrendador:	648,74	€/año
Renta actual (€/mes):	1.230	#	Revisión renta:	-		Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al el dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023.

Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa do-minando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales.

Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Avda. Arias de Velasco, 12	170	410.000	2.412	1.795
2	Avda. del Trapiche, 8	128	365.000	2.852	1.990
3	Avda. Independencia, 16	78	220.000	2.821	1.712
4	Avda. del Trapiche, 1	128	365.000	2.852	1.990
5	calle San Antonio, s/n	83	219.000	2.639	1.619
6	calle Divina Pastora, s/n	62	169.000	2.726	1.545
PROMEDIO		108		2.717	1.775

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango de 1.545 - 1.990 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 5,7 - 12,4 €/m²/mes lo que ascenderia a 921 - 5.600 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Avda. Cánovas del Castillo, s/n	106	2.000	18,9	12,4
2	Avda. Trapiche, 24	205	2.500	12,2	9,6
3	Las Naranjos	794	5.600	7,1	7,1
4	bº Miraflores, s/n	300	4.500	15,0	12,0
5	c/ Uranio	270	1.400	5,2	5,7
6	calle Galveston, s/n	99	1.500	15,2	9,3
PROMEDIO		296		12,2	9,3

Fuente: Idealista

- 1.990 €/m².

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	130,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	6,5%	<i>IPC anual estimado:</i>				
Renta actual (€/m²/mes):	9,46	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	8,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	9,88	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
INGRESOS	14.978 €	15.389 €	15.735 €	16.050 €	13.821 €	17.293 €	17.639 €	17.991 €	18.351 €	18.935 €
Ingresos alquiler	14.978 €	15.389 €	15.735 €	16.050 €	13.821 €	17.293 €	17.639 €	17.991 €	18.351 €	18.935 €
GASTOS	-	808 € -	830 € -	849 € -	866 € -	858 € -	907 € -	925 € -	944 € -	963 € -
Gastos no recuperables	-	658 € -	677 € -	692 € -	706 € -	720 € -	734 € -	749 € -	764 € -	779 € -
Gastos mantenimiento	-	150 € -	154 € -	157 € -	160 € -	138 € -	173 € -	176 € -	180 € -	184 € -
INGRESOS NETOS	14.170 €	14.559 €	14.886 €	15.184 €	12.963 €	16.386 €	16.713 €	17.048 €	17.389 €	17.984 €
Valor de Salida										280.099 €
Flujo de caja	14.170 €	14.559 €	14.886 €	15.184 €	12.963 €	16.386 €	16.713 €	17.048 €	17.389 €	298.084 €
"Running Yield"	7.2%	7.4%	7.6%	7.7%	6.6%	8.4%	8.5%	8.7%	8.9%	

VALOR DE MERCADO:

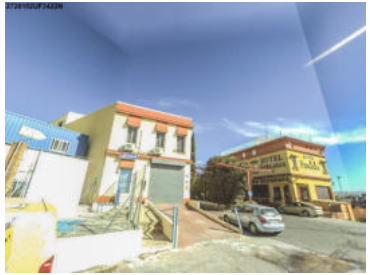
225.203 €
1.732 €/m²

***Valoración:**

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Platino Pg La Ermita 18, 0°, 1
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29603
Tipología:	Nave Industrial
Planta:	0 °
Superficie registral (m2):	215
Superficie catastral (m2):	160
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	102
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	LOC.SAN FRANCISCO P-5 L-3-3

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	39979	Tomo:	1881	Libro:	871	Folio:	107	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	2728102UF3422N0001AE						26		

Nave Industrial situada en la planta 0, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	03/04/2024	Gastos totales:	709,68	€/año
Inquilino:	#REF!	Fecha fin contrato:	02/04/2029	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	215	Duración contrato:	5	Gastos arrendador:	709,68	€/año
Renta actual (€/mes):	1.309	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Avda. Arias de Velasco, 12	170	410.000	2.412	1.795
2	Avda. del Trapiche, 8	128	365.000	2.852	1.990
3	Avda. Independencia, 16	78	220.000	2.821	1.712
4	Avda. del Trapiche, 1	128	365.000	2.852	1.990
5	calle San Antonio, s/n	83	219.000	2.639	1.619
6	calle Divina Pastora, s/n	62	169.000	2.726	1.545
PROMEDIO		108		2.717	1.832

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 1.545 - 1.990 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 5,7 - 12,4 €/m²/mes lo que ascendería a 921 - 5.600 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Avda. Cánovas del Castillo, s/n	106	2.000	18,9	12,4
2	Avda. Trapiche, 24	205	2.500	12,2	9,6
3	Los Naranjos	794	5.600	7,1	7,1
4	bº Miraflores, s/n	300	4.500	15,0	12,0
5	c/Uranio	270	1.400	5,2	5,7
6	calle Galveston, s/n	99	1.500	15,2	9,3
PROMEDIO		296		12,2	9,3

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	215,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,25%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	6,09	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,3%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	9,33	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	16.445 €	16.801 €	18.006 €	26.498 €	27.028 €	27.569 €	28.120 €	23.879 €	29.256 €
Ingresos alquiler	16.018 €	16.445 €	16.801 €	18.006 €	26.498 €	27.028 €	27.569 €	28.120 €	23.879 €	29.256 €
GASTOS	-	884 €	908 €	927 €	954 €	1.055 €	1.076 €	1.098 €	1.119 €	1.165 €
Gastos no recuperables	-	724 €	743 €	759 €	774 €	790 €	806 €	822 €	838 €	872 €
Gastos mantenimiento	-	160 €	164 €	168 €	180 €	265 €	276 €	281 €	239 €	293 €
INGRESOS NETOS	15.134 €	15.537 €	15.874 €	17.052 €	25.443 €	25.952 €	26.471 €	27.000 €	22.785 €	28.091 €
Valor de Salida										392.271 €
Flujo de caja	15.134 €	15.537 €	15.874 €	17.052 €	25.443 €	25.952 €	26.471 €	27.000 €	22.785 €	420.362 €
"Running Yield"	5,3%	5,4%	5,5%	5,9%	8,9%	9,0%	9,2%	9,4%	7,9%	

VALOR DE MERCADO:

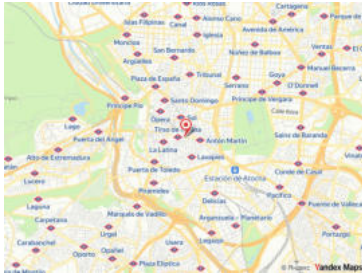
287.000 €
1.335 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 5, 0º, 3A
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Local
Planta:	0 °
Superficie registral (m2):	131
Superficie catastral (m2):	131
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	103
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	NAVE 01 POLIGONO COSTA SOL

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	52379	Tomo:	1712	Libro:	705	Folio:	34	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700400UF34C0158FP						26		

Local situada en la planta 0, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Libre.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Libre	Fecha inicio contrato:	-	Gastos totales:	615,12	€/año
Inquilino:	SOMMELIER VINOS, S.L.	Fecha fin contrato:	-	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	131	Duración contrato:	-	Gastos arrendador:	615,12	€/año
Renta actual (€/mes):	1.365	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	La Puya-La Ermita, s/n	280	450.000	1.607	1.679
2	La Puya-La Ermita, s/n	160	350.000	2.188	1.663
3	P.I. La Ermita, 57	225	450.000	2.000	1.847
4	Diamante, 48	160	340.000	2.125	1.817
5	Platino, 14	240	420.000	1.750	1.796
6	La puya-La Ermita, s/n	166	340.000	2.048	1.572
PROMEDIO		205		1.953	1.729

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 1.572 - 1.847 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 7,8 - 12,6 €/m²/mes lo que ascendería a 1.094 - 8.262 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	P.I. La Ermita, 57	225	3.000	13,3	10,4
2	Platino, 24	185	2.000	10,8	8,5
3	Oro, 26	656	7.000	10,7	9,8
4	Oro, 23	350	2.500	7,1	7,8
5	Afredo Palma, s/n	110	1.350	12,3	9,9
6	La Puya-La Ermita, s/n	656	8.500	13,0	12,6
PROMEDIO		364		11,2	9,8

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	131,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	6,00%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	10,42	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	8,0%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	9,83	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Ingresos alquiler	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
GASTOS	-	632 €	-	648 €	-	661 €	-	675 €	-	688 €
Gastos no recuperables	-	632 €	-	648 €	-	661 €	-	675 €	-	688 €
Gastos mantenimiento	-	- €	-	- €	-	- €	-	- €	-	- €
INGRESOS NETOS	-	632 €	-	648 €	-	661 €	-	675 €	-	688 €
Valor de Salida										- 12.818 €
Flujo de caja	-	632 €	-	648 €	-	661 €	-	675 €	-	688 €
"Running Yield"	5,7%	5,9%	6,0%	6,1%	6,3%	6,4%	6,5%	6,6%	6,8%	

VALOR DE MERCADO:

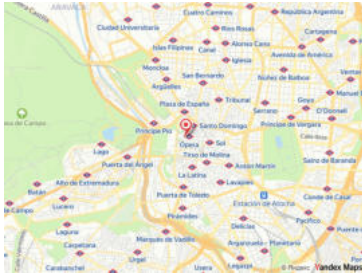
226.500 €
1.729 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 2, 0º, 1
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Local
Planta:	0 °
Superficie registral (m2):	295
Superficie catastral (m2):	295
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	104
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	LOC.SAN FRANCISCO P-5 L-3-A

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	62661	Tomo:	1846	Libro:	837	Folio:	75	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0025TY						26		

Local situada en la planta 0, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Libre.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Libre	Fecha inicio contrato:	-	Gastos totales:	1.742,05	€/año
Inquilino:	0	Fecha fin contrato:	-	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	295	Duración contrato:	-	Gastos arrendador:	1.742,05	€/año
Renta actual (€/mes):	-	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	Avda. Arias de Velasco, 12	170	410.000	2.412	1.795
2	Avda. del Trapiche, 8	128	365.000	2.852	1.990
3	Avda. Independencia, 16	78	220.000	2.821	1.712
4	Avenida Mercado, 1	120	130.000	1.083	756
5	calle San Antonio, s/n	83	219.000	2.639	1.619
6	Calle Javier Arraiza, 9	243	225.000	926	850
PROMEDIO		137		2.122	1.454

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 756 - 1.990 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 9,3 - 14,1 €/m²/mes lo que ascendería a 921 - 4.219 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	Avda. Cánovas del Castillo, s/n	106	2.000	18,9	13,0
2	Avda. Trapiche, 24	205	2.500	12,2	9,8
3	Avda. Arias de Velasco, 413	120	1.900	15,8	11,3
4	bº Miraflores, s/n	300	4.500	15,0	13,3
5	bº Miraflores, s/n	300	4.800	16,0	14,1
6	calle Galveston, s/n	99	1.500	15,2	9,3
PROMEDIO		188		15,5	11,8

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	295,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	6,00%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	0,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	8,0%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	11,79	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Ingresos alquiler	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
GASTOS	- 1.790 €	- 1.835 €	- 1.873 €	- 1.910 €	- 1.949 €	- 1.988 €	- 2.027 €	- 2.068 €	- 2.109 €	- 2.151 €
Gastos no recuperables	- 1.790 €	- 1.835 €	- 1.873 €	- 1.910 €	- 1.949 €	- 1.988 €	- 2.027 €	- 2.068 €	- 2.109 €	- 2.151 €
Gastos mantenimiento	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
INGRESOS NETOS	- 1.790 €	- 1.835 €	- 1.873 €	- 1.910 €	- 1.949 €	- 1.988 €	- 2.027 €	- 2.068 €	- 2.109 €	- 2.151 €
Valor de Salida									-	36.301 €
Flujo de caja	- 1.790 €	- 1.835 €	- 1.873 €	- 1.910 €	- 1.949 €	- 1.988 €	- 2.027 €	- 2.068 €	- 2.109 €	- 38.452 €
"Running Yield"	6,2%	6,3%	6,5%	6,6%	6,7%	6,9%	7,0%	7,1%	7,3%	

VALOR DE MERCADO:

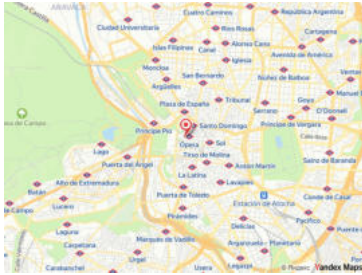
428.800 €
1.454 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 2, 0º, 1A
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29602
Tipología:	Local
Planta:	0 °
Superficie registral (m2):	106
Superficie catastral (m2):	106
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	105
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO P.6 LOCAL L-1

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	0	Tomo:	0	Libro:	0	Folio:	0	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0138KL						26		

Local situada en la planta 0, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Libre.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Libre	Fecha inicio contrato:	-	Gastos totales:	625,96	€/año
Inquilino:	0	Fecha fin contrato:	-	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	106	Duración contrato:	-	Gastos arrendador:	625,96	€/año
Renta actual (€/mes):	-	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Avenida Trapiche	128	349.000	2.727	1.899
2	Avda. del Trapiche, 8	128	365.000	2.852	1.839
3	Avda. Independencia, 16	78	220.000	2.821	1.562
4	Avda. del Trapiche, 1	128	365.000	2.852	1.839
5	calle San Antonio, s/n	83	219.000	2.639	1.478
6	calle Divina Pastora, s/n	62	169.000	2.726	1.406
PROMEDIO		101		2.769	1.670

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 1.406 - 1.899 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 8,7 - 12,8 €/m²/mes lo que ascendería a 863 - 3.835 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Avda. Cánovas del Castillo, s/n	106	2.000	18,9	12,0
2	Avda. Trapiche, 24	205	2.500	12,2	9,1
3	Avda. Arias de Velasco, 413	120	1.900	15,8	11,5
4	bº Miraflores, s/n	300	4.500	15,0	12,1
5	bº Miraflores, s/n	300	4.800	16,0	12,8
6	calle Galveston, s/n	99	1.500	15,2	8,7
PROMEDIO		188		15,5	11,0

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	106,00
Renta actual (€/m²/mes)	0,00
Renta mercado (€/m²/mes)	11,03

Costes adquisición:	2,5%
Gastos no recuperables:	- €
Gastos mantenimiento	1,0%

Exit Yield:	6,00%
Tasa de descuento:	8,0%
Coste venta:	2,5%

IPC anual estimado:

año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Ingresos alquiler	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
GASTOS	-	643 €	-	660 €	-	673 €	-	686 €	-	700 €
Gastos no recuperables	-	643 €	-	660 €	-	673 €	-	686 €	-	700 €
Gastos mantenimiento	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€
INGRESOS NETOS	-	643 €	-	660 €	-	673 €	-	686 €	-	700 €
Valor de Salida										- 13.044 €
Flujo de caja	-	643 €	-	660 €	-	673 €	-	686 €	-	700 €
"Running Yield"	5,8%	6,0%	6,1%	6,2%	6,4%	6,5%	6,6%	6,8%	6,9%	

VALOR DE MERCADO:

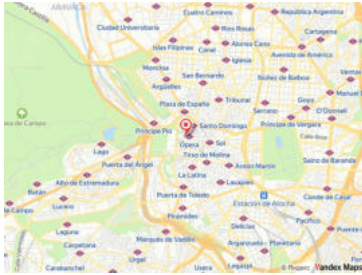
177.100 €
1.671 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 2, 0º, 1B
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29603
Tipología:	Local
Planta:	0 °
Superficie registral (m2):	152
Superficie catastral (m2):	152
Sociedad:	IM-JARDINES S.FCO.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	106
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO P.6 LOCAL L-1-A

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	0	Tomo:	0	Libro:	0	Folio:	0	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0139LB						26		

Local situada en la planta 0, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Libre.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Libre	Fecha inicio contrato:	-	Gastos totales:	897,60	€/año
Inquilino:	0	Fecha fin contrato:	-	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	152	Duración contrato:	-	Gastos arrendador:	897,60	€/año
Renta actual (€/mes):	-	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Avda. Arias de Velasco, 12	170	410.000	2.412	1.795
2	Avda. del Trapiche, 8	128	365.000	2.852	1.990
3	Avda. Independencia, 16	78	220.000	2.821	1.712
4	Avda. del Trapiche, 1	128	365.000	2.852	1.990
5	calle San Antonio, s/n	83	219.000	2.639	1.619
6	Avenida Mercado, 1	120	130.000	1.083	756
PROMEDIO		118		2.443	1.644

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 756 - 1.990 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 9,3 - 14,1 €/m²/mes lo que ascendería a 921 - 4.219 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Avda. Cánovas del Castillo, s/n	106	2.000	18,9	13,0
2	Avda. Trapiche, 24	205	2.500	12,2	9,8
3	Avda. Arias de Velasco, 413	120	1.900	15,8	11,3
4	bº Miraflores, s/n	300	4.500	15,0	13,3
5	bº Miraflores, s/n	300	4.800	16,0	14,1
6	calle Galveston, s/n	99	1.500	15,2	9,3
PROMEDIO		188		15,5	11,8

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	152,00	Costes adquisición:	2,5%
Renta actual (€/m²/mes):	0,00	Gastos no recuperables:	- €
Renta mercado (€/m²/mes):	11,79	Gastos mantenimiento:	1,0%

Exit Yield:	6,00%
Tasa de descuento:	8,0%
Coste venta:	2,5%

IPC anual estimado:

año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Ingresos alquiler	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
GASTOS	-	922 €	-	946 €	-	965 €	-	984 €	-	1.004 €
Gastos no recuperables	-	922 €	-	946 €	-	965 €	-	984 €	-	1.004 €
Gastos mantenimiento	-	- €	-	- €	-	- €	-	- €	-	- €
INGRESOS NETOS	-	922 €	-	946 €	-	965 €	-	984 €	-	1.004 €
Valor de Salida										- 18.704 €
Flujo de caja	-	922 €	-	946 €	-	965 €	-	984 €	-	1.004 €
"Running Yield"		6,1%		6,3%		6,4%		6,6%		6,7%

VALOR DE MERCADO:

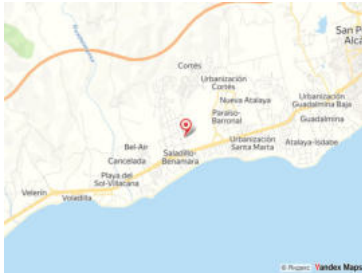
249.800 €
1.643 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Oregano, Urb. Bel-Air, 2º, 13
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29688
Tipología:	Vivienda
Planta:	2 º
Superficie registral (m2):	120
Superficie catastral (m2):	117
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	107
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO P.6 LOCAL L-1-B

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	37110 (Estepona)	Tomo:	708	Libro:	504	Folio:	33	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	7081502UF1378500155M						26		

Vivienda situada en la planta 2, en Bel-Air (Estepona), Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	20/07/2014	Gastos totales:	1.897,79	€/año
Inquilino:	MARINA MELCHIOR	Fecha fin contrato:	19/04/2028	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	120	Duración contrato:	14	Gastos arrendador:	1.897,79	€/año
Renta actual (€/mes):	778	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	calle Hinojo, 118	136	396.000	2.912	2.602
2	calle Hinojo	149	420.000	2.819	2.468
3	Bel-Air	105	315.000	3.000	2.708
4	calle del Tenis	131	396.000	3.023	2.728
5	Bel-Air	110	340.000	3.091	2.845
6	calle Esparagal, 5	114	329.500	2.890	2.609
PROMEDIO		124		2.956	2.660

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2.468 - 2.845 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 9,3 - 20,8 €/m²/mes lo que ascendería a 1.225 - 2.289 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	Calle Hinojo	102	2.000	19,6	12,6
2	Camino de Brijan, 33	110	2.500	22,7	20,8
3	calle Esther Williams	140	1.500	10,7	9,3
4	El Retiro de Bel Air, 6	110	2.200	20,0	11,1
5	El Retiro de Bel Air s/n	145	2.300	15,9	10,5
6	calle Flor de Saúco	132	2.500	18,9	10,9
PROMEDIO		123		18,0	12,5

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	120,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	6,48	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	12,53	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	9.710 €	12.131 €	19.456 €	19.845 €	20.242 €	20.647 €	21.060 €	21.481 €	18.241 €
Ingresos alquiler	9.447 €	9.710 €	12.131 €	19.456 €	19.845 €	20.242 €	20.647 €	21.060 €	21.481 €	18.241 €
GASTOS	-	2.016 €	2.072 €	2.142 €	2.255 €	2.300 €	2.346 €	2.393 €	2.441 €	2.503 €
Gastos no recuperables	-	1.922 €	1.975 €	2.020 €	2.061 €	2.102 €	2.144 €	2.187 €	2.231 €	2.275 €
Gastos mantenimiento	-	94 €	97 €	121 €	195 €	198 €	202 €	206 €	211 €	182 €
INGRESOS NETOS	7.431 €	7.638 €	9.989 €	17.200 €	17.545 €	17.895 €	18.253 €	18.618 €	18.991 €	15.738 €
Valor de Salida										354.065 €
Flujo de caja	7.431 €	7.638 €	9.989 €	17.200 €	17.545 €	17.895 €	18.253 €	18.618 €	18.991 €	369.802 €
"Running Yield"	2,6%	2,7%	3,5%	6,1%	6,2%	6,3%	6,4%	6,6%	6,7%	

VALOR DE MERCADO:

284.000 €
2.367 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Avda. Ricardo Soriano, 12, 4ºD, 4º, D
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Vivienda
Planta:	4 º
Superficie registral (m2):	68
Superficie catastral (m2):	68
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	108
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	VIV.BEL-AIR H-13

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	42369	Tomo:	1517	Libro:	512	Folio:	208	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	1024210UF3412S0260GI						26		

Vivienda situada en la planta 4, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	28/07/2023	Gastos totales:	1.480,94	€/año
Inquilino:	JOSE ORTEGA	Fecha fin contrato:	27/07/2030	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	68	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	1.480,94	€/año
Renta actual (€/mes):	767	Revisión renta:	-	Otros:	Uso propio	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa do-minando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	calle Juan Ramón Jiménez	72	272.000	3.778	3.165
2	Ricardo Soriano	76	289.000	3.803	3.186
3	Ricardo Soriano	73	294.000	4.027	3.525
4	Calvario, 8	79	340.000	4.304	3.884
5	Ricardo Soriano	65	315.000	4.846	3.522
6	Ricardo Soriano	72	272.000	3.778	3.374
PROMEDIO		73		4.089	3.443

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 3.165 - 3.884 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 14,9 - 25,3 €/m²/mes lo que ascendería a 1.041 - 1.770 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	avenida Ricardo Soriano	70	1.200	17,1	15,1
2	Ricardo Soriano	70	1.350	19,3	15,0
3	Casco Antiguo	64	1.500	23,4	16,3
4	calle Estación, 1	65	1.500	23,1	16,5
5	Calle los Sitios, 7	70	2.500	35,7	25,3
6	Av. Ricardo Soriano, 35	80	1.500	18,8	14,9
PROMEDIO		70		22,9	17,2

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	68,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	11,28	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	17,17	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	9.583 €	9.803 €	9.999 €	9.368 €	15.726 €	16.041 €	16.362 €	16.689 €	17.023 €
Ingresos alquiler	9.323 €	9.583 €	9.803 €	9.999 €	9.368 €	15.726 €	16.041 €	16.362 €	16.689 €	17.023 €
GASTOS	-	1.593 €	1.637 €	1.675 €	1.708 €	1.734 €	1.830 €	1.867 €	1.904 €	1.981 €
Gastos no recuperables	-	1.499 €	1.541 €	1.577 €	1.608 €	1.640 €	1.706 €	1.741 €	1.775 €	1.811 €
Gastos mantenimiento	-	93 €	96 €	98 €	100 €	94 €	157 €	160 €	164 €	170 €
INGRESOS NETOS	7.731 €	7.946 €	8.128 €	8.291 €	7.634 €	13.896 €	14.174 €	14.457 €	14.747 €	15.042 €
Valor de Salida										338.403 €
Flujo de caja	7.731 €	7.946 €	8.128 €	8.291 €	7.634 €	13.896 €	14.174 €	14.457 €	14.747 €	353.445 €
"Running Yield"	3,1%	3,2%	3,2%	3,3%	3,0%	5,5%	5,6%	5,8%	5,9%	

VALOR DE MERCADO:

251.000 €
3.691 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Avda. Ricardo Soriano, 12, Ofic.2º8, 2º, 8
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Oficina
Planta:	2 º
Superficie registral (m2):	70
Superficie catastral (m2):	70
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	109
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	VIV.MARQUES SALAMANCA 4ºD

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	42352	Tomo:	1517	Libro:	512	Folio:	157	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	1024210UF3412S0243RB						26		

Oficina situada en la planta 2, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupada.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	22/03/2015	Gastos totales:	1.351,71	€/año
Inquilino:	DIRECT LEGAL, S.L.U.	Fecha fin contrato:	21/03/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	70	Duración contrato:	11	Gastos arrendador:	1.351,71	€/año
Renta actual (€/mes):	826	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa do-minando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Ricardo Soriano, s/n,	126	550.000	4.365	3.877
2	Ricardo Soriano, s/n, bajo	90	415.000	4.611	4.105
3	Ricardo Soriano, 31, bajo	91	325.000	3.571	3.367
4	Jacinto Benavente, s/n, 3º	114	445.000	3.904	3.846
5	Calvario, 8, 1º	78	310.000	3.974	3.506
6	Jacinto Benavente, s/n, bajo	75	300.000	4.000	3.632
PROMEDIO		96		4.071	3.722

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 3.367 - 4.105 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 9,5 - 16,5 €/m²/mes lo que ascendería a 1.048 - 1.604 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Ricardo Soriano, 48, 7º	120	2.000	16,7	13,4
2	Severo ochoa, 18, 4º	110	1.450	13,2	9,5
3	Jacinto Benavente, s/n, 1º	134	2.000	14,9	11,7
4	Playa Bajadilla-Puertos, s/n, 1º	120	1.450	12,1	10,5
5	Mercado, s/n, ss	120	1.800	15,0	13,3
6	Ricardo Soriano, s/n, 9º	90	2.050	22,8	16,5
PROMEDIO		116		15,8	12,5

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	70,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,00%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	11,80	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,0%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	12,49	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	10.800 €	11.038 €	11.259 €	11.484 €	9.778 €	12.006 €	12.246 €	12.491 €	12.741 €
Ingresos alquiler	8.650 €	10.800 €	11.038 €	11.259 €	11.484 €	9.778 €	12.006 €	12.246 €	12.491 €	12.741 €
GASTOS	-	1.469 €	1.526 €	1.559 €	1.590 €	1.622 €	1.635 €	1.688 €	1.722 €	1.756 €
Gastos no recuperables	-	1.382 €	1.418 €	1.448 €	1.477 €	1.507 €	1.537 €	1.568 €	1.599 €	1.631 €
Gastos mantenimiento	-	87 €	108 €	110 €	113 €	115 €	98 €	120 €	122 €	125 €
INGRESOS NETOS	7.181 €	9.273 €	9.479 €	9.669 €	9.862 €	8.143 €	10.318 €	10.525 €	10.735 €	10.950 €
Valor de Salida										158.367 €
Flujo de caja	7.181 €	9.273 €	9.479 €	9.669 €	9.862 €	8.143 €	10.318 €	10.525 €	10.735 €	169.317 €
"Running Yield"	5,8%	7,5%	7,6%	7,8%	8,0%	6,6%	8,3%	8,5%	8,7%	

VALOR DE MERCADO:

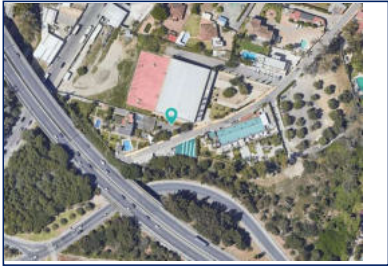
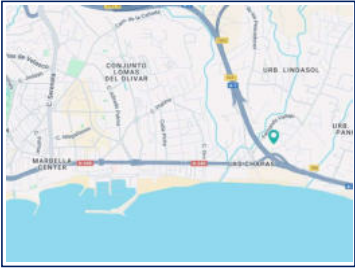
124.000 €
1.771 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización: Calle Cristo de los Molinos, 25B, "VillaCasa Marbella", º,
Ciudad: Marbella
Provincia: Málaga
Código Postal: 29603
Tipología: Villa y Parcela
Planta: 0 º
Superficie registral (m2): 2487
Superficie catastral (m2): 0
Sociedad: IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración: 31/12/2025 Solicitante: INMOBILIARIA MARBELLA S.L. N° activo cliente: 110, 111, 112
Propósito de Valoración: mercado bursátil Fecha de Visita: - Denominación: CAMINO MOLINO (SUELO)

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca: 2000 2001 2002 Tomo: 1342 Libro: 338 Folio: 156 Registro: Marbella 2
Ref. Catastral: 3424115UF3432S0001EG 3424112UF3432S0001XG

Villa de 8 dormitorios grandes y 7 baños. Consta de entrada Común, Una gran Casa compuesta por 3 Apartamentos con entradas independientes:
VillaCasa-7 Marbella (3 grandes dormitorios con 5 camas dobles y 2 camas individuales, así como 2 sofás camas-dobles - max. 12 personas), en planta Baja con salida directa a Jardines y Piscinas
VillaCasa-5 Marbella (2 grandes dormitorios con 4 camas dobles y 1 cama individual, así como 1 sofá cama doble - max. 8 personas), en planta Baja con salida directa a Jardines y Piscinas
VillaCasa-3 Marbella (3 dormitorios con 3 camas dobles y 1 cama individual, así como 1 sofá cama doble - max. 8 personas), en planta Primera, con terraza privada y Terraza Solarium privada con zona Barbacoa.
La capacidad máxima es de 28 personas.
La vivienda consta de 400 m² Construidos de Vivienda + 190 m² construidos Club Social + 1.500 m² Jardines y Piscinas
Zonas Exteriores Privadas: 1.500 m² de zona exterior de Jardines y plazitas porches con Pérgolas y zona de Aparcamientos, 3 Piscinas (2 exteriores y 1 interior climatizada)
Club Social de 190 m² (incluye la piscina interior climatizada), con diversas zonas de juegos, zona deportiva, zona reunión y Tv.
Parking privado en el interior parcela (5 vehículos) y parking privado en el exterior de la parcela (3 vehículos).
No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente.

SITUACIÓN ARRENDATICAIA

Estado: Ocupado
Inquilino: ALQUILER VACACIONAL
Superficie contractual (m2): 2487
Renta actual (€/anual): 201.288
Gastos totales: 52.475,00 €/año
Gastos arrendatario: 52.475,00 €/año
Gastos arrendador: 52.475,00 €/año

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023.
Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa do-minando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales.
Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Chalet adosado, La Ermita	420	1.800.000	4.286	4.071
2	Chalet Huerta Belón-Calvario	324	1.700.000	5.247	4.486
3	Villa Calle Limones	311	1.795.000	5.772	5.483
4	Paseo de las jazmines, s/n	310	1.950.000	6.290	5.976
5	Chalet huerta Belón-Calvario	380	2.350.000	6.184	5.875
6	Calle Sequoia	374	1.895.000	5.067	4.814
PROMEDIO		353		5.474	5.117

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango de 4.071 - 5.976 €/m².

VALORACIÓN

Periodo de proyección	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Año	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
CPI	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Apartments	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Available apartments	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Occupancy rate	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%
ADR	1.414,04 €	1.442,32 €	1.471,16 €	1.500,59 €	1.530,60 €	1.561,21 €	1.592,43 €	1.624,28 €	1.656,77 €	1.689,90 €
ADR Increase (%)	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
	201.288,0	205.313,8	209.420,0	213.608,4	217.880,6	222.238,2	226.683,0	231.216,6	235.841,0	240.557,8
REVENUES										
Villa	201.288	205.314	209.420	213.608	217.881	222.238	226.683	231.217	235.841	240.558
Retail units	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total revenues	201.288	205.314	209.420	213.608	217.881	222.238	226.683	231.217	235.841	240.558
Booking commission	8,09%	16.281	16.607	16.939	17.278	17.623	17.976	18.335	18.702	19.076
REVENUES - BOOKING	185.007	188.707	192.481	196.331	200.258	204.263	208.348	212.515	216.765	221.100
EXPENSES										
Management Expenses	0,50%	925	944	962	982	1.001	1.021	1.042	1.063	1.106
Supplies	5,08%	9.400	9.588	9.780	9.975	10.175	10.378	10.586	10.798	11.234
Maintenance	8,76%	16.210	16.534	16.865	17.202	17.546	17.897	18.255	18.620	18.993
Cleaning	4,32%	8.000	8.160	8.323	8.490	8.659	8.833	9.009	9.189	9.373
Tax and insurance	1,40%	2.584	2.636	2.688	2.742	2.797	2.853	2.910	2.968	3.028
Other	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total expenses apartments	37.119	37.861	38.619	39.391	40.179	40.982	41.802	42.638	43.491	44.361
GOP	147.888	150.846	153.863	156.940	160.079	163.280	166.546	169.877	173.274	176.740
GOP (%)	73%	73%	73%	73%	73%	73%	73%	73%	73%	73%
Capex	7,03%	14.150	14.433	14.722	15.016	15.316	15.623	15.935	16.254	16.579
Net income	133.738	136.413	139.141	141.924	144.762	147.658	150.611	153.623	156.695	159.829
Exit value (tourist apartments)										2.964.106
NET CASHFLOW	(2.431.599,4)	133.738	136.413	139.141	141.924	144.762	147.658	150.611	153.623	156.695
Running yield with Capex		5,64%	5,76%	5,87%	5,99%	6,11%	6,23%	6,35%	6,48%	6,61%
Running yield without Capex		6,24%	6,36%	6,49%	6,62%	6,75%	6,89%	7,03%	7,17%	7,31%
Gross yield		8,25%	8,41%	8,58%	8,75%	8,93%	9,10%	9,29%	9,47%	9,66%
GROSS MARKET VALUE	2.430.000,00 €									
Acquisition costs 2,50%	60.000,00 €									
NET MARKET VALUE	2.370.000,00 €									
IRR	7,50%									
EXIT	5,50%									

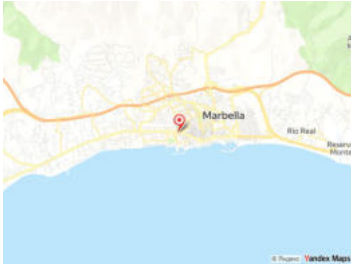
VALOR DE MERCADO:

2.370.000 €
953 €/m²

*Valoración:
No se ha visitado interiormente, realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Sierra Blanca, 3 (cl Alonso de Bazan), 0º, 3
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29602
Tipología:	Trasteros
Planta:	0 º
Superficie registral (m2):	354,19
Superficie catastral (m2):	362
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	113
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	CAMINO MOLINO (VIV.VILLACASA)

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	22536 22595	Tomo:	1289	Libro:	287	Folio:	1	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	0823203UF3402S0007JO 0823203UF3402S0004FY 26								

Trasteros situada en la planta 0, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	01/06/2025	Gastos totales:	2.969,73	€/año
Inquilino:	48 CLIENTES	Fecha fin contrato:	31/05/2030	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	354,19	Duración contrato:	5	Gastos arrendador:	2.969,73	€/año
Renta actual (€/mes):	3.974 #	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al el dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa do-minando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	0	0	0	0	0
2	0	0	0	0	0
3	0	0	0	0	0
4	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0
6	0	0	0	0	0
PROMEDIO		0		0	0

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango € 0

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 0,0 - 0,0 €/m²/mes lo que ascendería a

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	0	0	0	0,0	0,0
2	0	0	0	0,0	0,0
3	0	0	0	0,0	0,0
4	0	0	0	0,0	0,0
5	0	0	0	0,0	0,0
6	0	0	0	0,0	0,0
PROMEDIO		0		0,0	0,0

Fuente: Idealista

- 0 €/m².

0 - 0 €/mes para un inmueble similar.

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	354,19	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes)	11,22	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes)	12,38	Gastos mantenimiento	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	49.735 €	50.853 €	51.870 €	45.713 €	59.052 €	60.233 €	61.438 €	62.667 €	53.197 €
Ingresos alquiler	48.406 €	49.735 €	50.853 €	51.870 €	45.713 €	59.052 €	60.233 €	61.438 €	62.667 €	53.197 €
GASTOS	- 3.498 €	- 3.594 €	- 3.675 €	- 3.749 €	- 3.752 €	- 3.951 €	- 4.030 €	- 4.111 €	- 4.193 €	- 4.169 €
Gastos no recuperables	- 3.014 €	- 3.097 €	- 3.167 €	- 3.230 €	- 3.295 €	- 3.360 €	- 3.428 €	- 3.496 €	- 3.566 €	- 3.637 €
Gastos mantenimiento	- 484 €	- 497 €	- 509 €	- 519 €	- 457 €	- 591 €	- 602 €	- 614 €	- 627 €	- 532 €
INGRESOS NETOS	44.908 €	46.141 €	47.178 €	48.121 €	41.961 €	55.101 €	56.203 €	57.327 €	58.474 €	49.028 €
Valor de Salida										661.811 €
Flujo de caja	44.908 €	46.141 €	47.178 €	48.121 €	41.961 €	55.101 €	56.203 €	57.327 €	58.474 €	710.839 €
"Running Yield"	8,0%	8,2%	8,4%	8,5%	7,4%	9,8%	10,0%	10,2%	10,4%	

VALOR DE MERCADO:

564.000 €
1.592 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Vazquez Clavel, 23, 0º, A2
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29603
Tipología:	Local
Planta:	0 °
Superficie registral (m2):	160
Superficie catastral (m2):	151
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	115
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	DELFIN L-4 SOT

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	42979	Tomo:	1534	Libro:	529	Folio:	107	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	1928302UF3412N0003GQ						26		

Local situada en la planta 0, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	10/12/2024	Gastos totales:	288,00	€/año
Inquilino:	MFC SPORT ARENA, S.L.	Fecha fin contrato:	09/12/2029	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	160	Duración contrato:	5	Gastos arrendador:	288,00	€/año
Renta actual (€/mes):	1.438	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Claveles, 11	8	24.000	3.000	2.052
2	Incosol, s/n	2	3.000	1.500	1.254
3	Iris, s/n	8	16.500	2.063	1.568
4	Bulevar Ashmawi, 6	10	24.700	2.470	1.783
5	Sierra Bermeja, 98	15	20.000	1.333	1.115
6	El Pinar, 1	6	18.500	3.083	2.109
PROMEDIO		8		2.242	1.647

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 1.115 - 2.109 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 7,8 - 13,8 €/m²/mes lo que ascendería a 62 - 318 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Cº de los pescadores, 2	14	149	10,6	7,8
2	Camilo José Cela, 12	5	90	18,0	12,3
3	Mercado, 2	5	120	24,0	13,8
4	Mercado, s/n	40	420	10,5	7,9
5	La Puya, s/n	9	120	13,3	9,3
6	Camilo José Cela, 2	5	100	20,0	13,7
PROMEDIO		13		16,1	10,8

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	160,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	6,00%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	8,99	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	8,0%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	10,81	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	18.221 €	18.586 €	18.957 €	18.800 €	23.300 €	23.766 €	24.242 €	24.727 €	21.053 €
Ingresos alquiler	17.777 €	18.221 €	18.586 €	18.957 €	18.800 €	23.300 €	23.766 €	24.242 €	24.727 €	21.053 €
GASTOS	-	474 € -	486 € -	496 € -	506 € -	511 € -	562 € -	573 € -	585 € -	597 € -
Gastos no recuperables	-	297 € -	304 € -	310 € -	316 € -	323 € -	336 € -	342 € -	349 € -	356 €
Gastos mantenimiento	-	178 € -	182 € -	186 € -	190 € -	188 € -	233 € -	238 € -	242 € -	211 €
INGRESOS NETOS	17.302 €	17.735 €	18.090 €	18.451 €	18.290 €	22.738 €	23.193 €	23.657 €	24.130 €	20.486 €
Valor de Salida										345.668 €
Flujo de caja	17.302 €	17.735 €	18.090 €	18.451 €	18.290 €	22.738 €	23.193 €	23.657 €	24.130 €	366.154 €
"Running Yield"	6,0%	6,2%	6,3%	6,4%	6,4%	7,9%	8,1%	8,2%	8,4%	

VALOR DE MERCADO:

287.000 €
1.794 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Avda. Arias de Velasco, 31, 0º, 6
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Oficina
Planta:	0 °
Superficie registral (m2):	92,86
Superficie catastral (m2):	87
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	116
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	VAZQUEZ CLAVEL L-2-A

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	10534	Tomo:	1138	Libro:	138	Folio:	140	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	1131103UF3413S00365R						26		

Oficina situada en la planta 0, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Libre.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Libre	Fecha inicio contrato:	-	Gastos totales:	1.401,74	€/año
Inquilino:	Oficinas uso propio	Fecha fin contrato:	-	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	92,86	Duración contrato:	-	Gastos arrendador:	1.401,74	€/año
Renta actual (€/mes):	-	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Huerta Belón-Calvario, s/n	75	130.000	1.733	1.084
2	Huerta Belón-Calvario, s/n	67	128.700	1.921	1.201
3	Huerta Belón-Calvario, s/n	29	75.000	2.586	1.135
4	Jacinto Benavente, 16	120	320.000	2.667	1.839
5	Jacinto Benavente, s/n	60	106.000	1.767	1.105
6	Alfredo Palma, 6	70	165.000	2.357	1.404
PROMEDIO		70		2.172	1.295

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 1.084 - 1.839 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 7,5 - 14,0 €/m²/mes lo que ascendería a 713 - 5.946 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Calvario, s/n	80	1.400	17,5	10,1
2	Ricardo Soriano, s/n	140	2.500	17,9	11,7
3	Casco antiguo, s/n	95	1.200	12,6	7,5
4	Ricardo Soriano, s/n	423	7.410	17,5	13,5
5	Ricardo Soriano, 29	140	2.000	14,3	9,3
6	Ricardo Soriano, 28	424	7.700	18,2	14,0
PROMEDIO		217		16,3	11,0

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	92,86	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,00%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	0,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,0%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	11,02	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Ingresos alquiler	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
GASTOS	- 1.440 €	- 1.477 €	- 1.507 €	- 1.537 €	- 1.568 €	- 1.599 €	- 1.631 €	- 1.664 €	- 1.697 €	- 1.731 €
Gastos no recuperables	- 1.440 €	- 1.477 €	- 1.507 €	- 1.537 €	- 1.568 €	- 1.599 €	- 1.631 €	- 1.664 €	- 1.697 €	- 1.731 €
Gastos mantenimiento	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
INGRESOS NETOS	- 1.440 €	- 1.477 €	- 1.507 €	- 1.537 €	- 1.568 €	- 1.599 €	- 1.631 €	- 1.664 €	- 1.697 €	- 1.731 €
Valor de Salida									-	25.037 €
Flujo de caja	- 1.440 €	- 1.477 €	- 1.507 €	- 1.537 €	- 1.568 €	- 1.599 €	- 1.631 €	- 1.664 €	- 1.697 €	- 26.768 €
"Running Yield"	7,2%	7,4%	7,5%	7,7%	7,8%	8,0%	8,2%	8,3%	8,5%	

VALOR DE MERCADO:

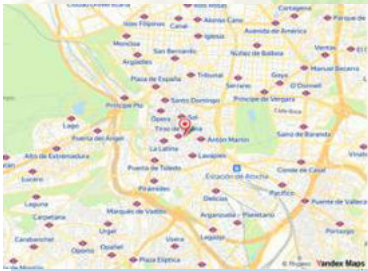
120.200 €
1.294 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Avda. Arias de Velasco, 31, -1º, 6
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29602
Tipología:	Oficina
Planta:	-1 °
Superficie registral (m2):	88,54
Superficie catastral (m2):	99
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	117
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	LAS PALOMAS L-6 OFIC.ALTA

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	10523	Tomo:	1138	Libro:	138	Folio:	119	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	1131103UF3413S0030YZ						26		

Oficina situada en la planta -1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Libre.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Libre	Fecha inicio contrato:	-	Gastos totales:	323,87	€/año
Inquilino:	Oficinas uso propio	Fecha fin contrato:	-	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	88,54	Duración contrato:	-	Gastos arrendador:	323,87	€/año
Renta actual (€/mes):	-	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Huerta Belón-Calvario, s/n	75	130.000	1.733	1.084
2	Huerta Belón-Calvario, s/n	67	128.700	1.921	1.201
3	Huerta Belón-Calvario, s/n	29	75.000	2.586	1.135
4	Jacinto Benavente, 16	120	320.000	2.667	1.839
5	Jacinto Benavente, s/n	60	106.000	1.767	1.105
6	Alfredo Palma, 6	70	165.000	2.357	1.404
PROMEDIO		70		2.172	1.295

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 1.084 - 1.839 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 7,5 - 14,0 €/m²/mes lo que ascendería a 713 - 5.946 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Calvario, s/n	80	1.400	17,5	10,1
2	Ricardo Soriano, s/n	140	2.500	17,9	11,7
3	Casco antiguo, s/n	95	1.200	12,6	7,5
4	Ricardo Soriano, s/n	423	7.410	17,5	13,5
5	Ricardo Soriano, 29	140	2.000	14,3	9,3
6	Ricardo Soriano, 28	424	7.700	18,2	14,0
PROMEDIO		217		16,3	11,0

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	88,54	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,00%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes)	0,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,0%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes)	11,02	Gastos mantenimiento	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Ingresos alquiler	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
GASTOS	-	333 € -	341 € -	348 € -	355 € -	362 € -	370 € -	377 € -	384 € -	400 € -
Gastos no recuperables	-	333 € -	341 € -	348 € -	355 € -	362 € -	370 € -	377 € -	384 € -	400 € -
Gastos mantenimiento	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
INGRESOS NETOS	-	333 € -	341 € -	348 € -	355 € -	362 € -	370 € -	377 € -	384 € -	400 € -
Valor de Salida									-	5.785 €
Flujo de caja	-	333 € -	341 € -	348 € -	355 € -	362 € -	370 € -	377 € -	384 € -	392 € -
"Running Yield"		6,7%	6,8%	7,0%	7,1%	7,2%	7,4%	7,5%	7,7%	7,8%

VALOR DE MERCADO:

114.600 €
1.294 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Avda. Arias de Velasco, 33, 0º, 13
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Local
Planta:	0 °
Superficie registral (m2):	58
Superficie catastral (m2):	45
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	118
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	LAS PALOMAS L-6 OFIC.BAJA

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	16465	Tomo:	1211	Libro:	209	Folio:	26	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	1131103UF3413S0064IM						26		

Local situada en la planta 0, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	18/10/2022	Gastos totales:	316,02	€/año
Inquilino:	SANGIAGO HERNANDEZ	Fecha fin contrato:	17/10/2027	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	58	Duración contrato:	5	Gastos arrendador:	316,02	€/año
Renta actual (€/mes):	795	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Avda. Arias de Velasco, 12	170	410.000	2.412	2.291
2	Avda. del Trapiche, 8	128	365.000	2.852	2.709
3	Avda. Independencia, 16	78	220.000	2.821	2.679
4	Avda. del Trapiche, 1	128	365.000	2.852	2.709
5	calle San Antonio, s/n	83	219.000	2.639	2.507
6	calle Divina Pastora, s/n	62	169.000	2.726	2.590
PROMEDIO		108		2.717	2.581

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2.291 - 2.709 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 11,0 - 17,0 €/m²/mes lo que ascendería a 1.350 - 4.320 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Avda. Cánovas del Castillo, s/n	106	2.000	18,9	17,0
2	Avda. Trapiche, 24	205	2.500	12,2	11,0
3	Avda. Arias de Velasco, 413	120	1.900	15,8	14,3
4	bº Miraflores, s/n	300	4.500	15,0	13,5
5	bº Miraflores, s/n	300	4.800	16,0	14,4
6	calle Galveston, s/n	99	1.500	15,2	13,6
PROMEDIO		188		15,5	14,0

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	58,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	6,00%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	13,70	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	8,0%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	13,96	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	9.023 €	9.417 €	10.478 €	10.688 €	10.901 €	11.120 €	9.480 €	11.569 €	11.800 €
Ingresos alquiler	9.582 €	9.023 €	9.417 €	10.478 €	10.688 €	10.901 €	11.120 €	9.480 €	11.569 €	11.800 €
GASTOS	-	413 €	417 €	429 €	446 €	455 €	464 €	474 €	464 €	493 €
Gastos no recuperables	-	318 €	327 €	335 €	341 €	355 €	362 €	370 €	370 €	385 €
Gastos mantenimiento	-	96 €	90 €	94 €	105 €	107 €	109 €	111 €	95 €	116 €
INGRESOS NETOS	9.169 €	8.606 €	8.988 €	10.032 €	10.233 €	10.437 €	10.646 €	9.015 €	11.076 €	11.298 €
Valor de Salida										190.635 €
Flujo de caja	9.169 €	8.606 €	8.988 €	10.032 €	10.233 €	10.437 €	10.646 €	9.015 €	11.076 €	201.932 €
"Running Yield"	6,1%	5,7%	6,0%	6,7%	6,8%	7,0%	7,1%	6,0%	7,4%	

VALOR DE MERCADO:

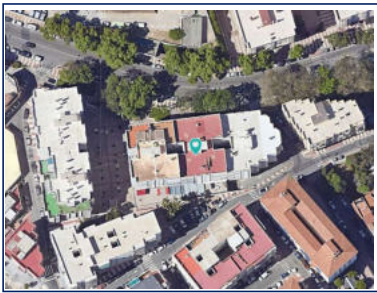
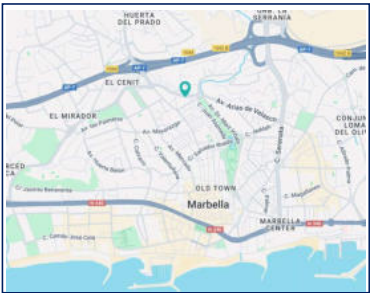
150.000 €
2.586 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Avda. Arias de Velasco, 33, 0º, 15, 16, 17, 18
Ciudad:	Marbella
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Local
Planta:	0 °
Superficie registral (m2):	413
Superficie catastral (m2):	413
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2024
Propósito de Valoración:	mercado bursátil

Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA S.A.
Fecha de Visita:	-

Nº activo cliente:	119,120,121,122
Denominación:	LAS PALOMAS L-15

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	16467 16468 16469 16470	Tomo:	1211	Libro:	209	Folio:	30	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	1131103UF3413S0066PW 1131103UF3413S0067AE 1131103UF3413S0068SR 1131103UF3413S0069DT								

Local formado por 4 referencias catastrales, alquilado a un unico inquilino.
No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente.

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	15/12/1986	Gastos totales:	761,51	€/año
Inquilino:	SERVICIO ANDALUZ EMPL	Fecha fin contrato:	14/12/2024	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	413	Duración contrato:	38	Gastos arrendador:	761,51	€/año
Renta actual (€/mes):	3.450	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al el dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa do-minando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Calle San Antonio	83	209.000	2.518	1.764
2	Calle Virgen de pilar, s/n	255	455.000	1.784	1.362
3	Calle Camilo José Cela, s/n	124	194.000	1.565	1.164
4	Calle Camilo José Cela, 12	145	210.530	1.452	1.134
5	Calle Virgen de pilar, 7	255	495.000	1.941	1.577
6	Nave en la Playa	160	350.000	2.188	1.577
PROMEDIO		170		1.908	1.430

Fuente: Idealista

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Calle De Ramón Gómez de la Serna, 11	90	1.300	14,4	9,3
2	Avenida Mercado, 12	120	1.200	10,0	7,6
3	Avenida Ricardo Soriano	121	1.100	9,1	6,5
4	Calle Alfredo Palma	110	1.350	12,3	8,0
5	Avenida Severo Ochoa	130	1.500	11,5	12,6
6	avenida General López Domínguez	140	1.680	12,0	6,9
PROMEDIO		119		11,6	8,5

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango de 1.134 - 1.764 €/m².
Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 6,5 - 12,6 €/m²/mes lo que ascendería a 792 - 1.637 €/mes para un inmueble similar.

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	413,00
Renta actual (€/m²/mes):	8,35
Renta mercado (€/m²/mes):	8,49

Costes adquisición:	2,5%
Gastos no recuperables:	€/m²/año
Gastos mantenimiento	1,0%

Exit Yield:	6,0%
Tasa de descuento:	8,0%
Coste venta:	2,5%

IPC anual estimado:

año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Cobros	31.809 €	43.296 €	44.197 €	45.081 €	45.983 €	39.353 €	48.193 €	49.157 €	50.140 €	51.143 €
Ingresos alquiler	31.809 €	43.296 €	44.197 €	45.081 €	45.983 €	39.353 €	48.193 €	49.157 €	50.140 €	51.143 €
Gastos recuperables	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
OPEX	- 784 €	- 804 €	- 820 €	- 836 €	- 853 €	- 870 €	- 888 €	- 905 €	- 924 €	- 942 €
NOI	31.025 €	42.492 €	43.377 €	44.245 €	45.130 €	38.483 €	47.305 €	48.251 €	49.216 €	50.201 €
Otros gastos	- 318 €	- 433 €	- 442 €	- 451 €	- 460 €	- 394 €	- 482 €	- 492 €	- 501 €	- 511 €
Gastos mantenimiento	- 318 €	- 433 €	- 442 €	- 451 €	- 460 €	- 394 €	- 482 €	- 492 €	- 501 €	- 511 €
Gastos recomercialización	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Desinversión	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	811.579 €
Precio venta	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Coste venta	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Flujo de caja	31.025 €	42.492 €	43.377 €	44.245 €	45.130 €	38.483 €	47.305 €	48.251 €	49.216 €	50.201 €

VALOR DE MERCADO:

648.821 €
1.571 €/m²

FR 16467 94.260
FR 16468 120.967

FR 16469 282.779 €
FR 16470 150.815 €

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Jacinto Benavente, 10, -2º, 14
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29602
Tipología:	Garaje
Planta:	-2 º
Superficie registral (m2):	27
Superficie catastral (m2):	27
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	124
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	MARBELSUN G-210

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	21808	Tomo:	1279	Libro:	277	Folio:	94	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	0925201UF3402N034100						26		

Garaje situada en la planta -2, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	01/08/2018	Gastos totales:	453,20	€/año
Inquilino:	JESUS MAYOR	Fecha fin contrato:	31/07/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	27	Duración contrato:	8	Gastos arrendador:	453,20	€/año
Renta actual (€/mes):	78	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa do-minando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Ricardo Soriano, 20	1	30.000	30.000	24.368
2	Ricardo Soriano, 20	1	30.000	30.000	24.368
3	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	21.886
4	Ricardo Soriano, s/n	1	20.000	20.000	17.955
5	Huerta Belón, 7	1	33.000	33.000	29.626
6	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	18.772
PROMEDIO		1		26.167	22.829

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 17.955 - 29.626 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 77,0 - 126,7 €/m²/mes lo que ascendería a 77 - 127 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	91,4
2	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	96,9
3	Francisco Norte, 14	1	150	150,0	120,5
4	Notario Luis Oliver, s/n	1	150	150,0	126,7
5	Francisco Norte, s/n	1	140	140,0	110,0
6	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	77,0
PROMEDIO		1		125,0	103,8

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	27,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	5,00%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	78,02	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	7,0%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	103,75	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	1.284 €	1.313 €	1.340 €	1.367 €	1.277 €	1.425 €	1.454 €	1.483 €	1.512 €
Ingresos alquiler	942 €	1.284 €	1.313 €	1.340 €	1.367 €	1.277 €	1.425 €	1.454 €	1.483 €	1.512 €
GASTOS	-	467 € -	484 € -	495 € -	505 € -	515 € -	524 € -	536 € -	546 € -	557 € -
Gastos no recuperables	-	458 € -	471 € -	482 € -	491 € -	501 € -	511 € -	521 € -	532 € -	542 € -
Gastos mantenimiento	-	9 € -	13 € -	13 € -	13 € -	14 € -	13 € -	14 € -	15 € -	15 € -
INGRESOS NETOS	475 €	800 €	819 €	835 €	852 €	754 €	890 €	907 €	925 €	944 €
Valor de Salida										19.114 €
Flujo de caja	475 €	800 €	819 €	835 €	852 €	754 €	890 €	907 €	925 €	20.058 €
"Running Yield"	3,2%	5,3%	5,5%	5,6%	5,7%	5,0%	5,9%	6,0%	6,2%	

VALOR DE MERCADO:

22.829 €
846 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Vázquez Clavel, 23, SM°, 5
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	SM °
Superficie registral (m2):	24
Superficie catastral (m2):	24
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	125
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	MARBELSUN G-214

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	37306	Tomo:	1416	Libro:	411	Folio:	45	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	1928302UF3412N0023YG						26		

Garaje situada en la planta SM, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	01/06/2018	Gastos totales:	128,84	€/año
Inquilino:	MARILUZ MANCHA	Fecha fin contrato:	31/05/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	24	Duración contrato:	8	Gastos arrendador:	128,84	€/año
Renta actual (€/mes):	80	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Ricardo Soriano, 20	1	30.000	30.000	24.368
2	Ricardo Soriano, 20	1	30.000	30.000	24.368
3	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	21.886
4	Ricardo Soriano, s/n	1	20.000	20.000	17.955
5	Huerta Belón, 7	1	33.000	33.000	29.626
6	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	18.772
PROMEDIO		1	26.167	22.829	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 17.955 - 29.626 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 77,0 - 126,7 €/m²/mes lo que ascendería a 77 - 127 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	91,4
2	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	96,9
3	Francisco Norte, 14	1	150	150,0	120,5
4	Notario Luis Oliver, s/n	1	150	150,0	126,7
5	Francisco Norte, s/n	1	140	140,0	110,0
6	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	77,0
PROMEDIO		1	125,0	103,8	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	24,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	79,80	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	103,75	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	1.283 €	1.312 €	1.339 €	1.365 €	1.278 €	1.425 €	1.454 €	1.483 €	1.512 €
Ingresos alquiler	1.008 €	1.283 €	1.312 €	1.339 €	1.365 €	1.278 €	1.425 €	1.454 €	1.483 €	1.512 €
GASTOS	-	141 € -	147 € -	151 € -	154 € -	157 € -	163 € -	166 € -	170 € -	173 €
Gastos no recuperables	-	131 € -	134 € -	137 € -	140 € -	143 € -	149 € -	152 € -	155 € -	158 €
Gastos mantenimiento	-	10 € -	13 € -	13 € -	14 € -	13 € -	14 € -	15 € -	15 € -	15 €
INGRESOS NETOS	867 €	1.136 €	1.162 €	1.185 €	1.209 €	1.119 €	1.262 €	1.287 €	1.313 €	1.339 €
Valor de Salida										30.136 €
Flujo de caja	867 €	1.136 €	1.162 €	1.185 €	1.209 €	1.119 €	1.262 €	1.287 €	1.313 €	31.475 €
"Running Yield"	3,8%	4,9%	5,1%	5,2%	5,3%	4,9%	5,5%	5,6%	5,7%	

VALOR DE MERCADO:

22.829 €
951 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Avda. Ricardo Soriano, 12, -1º, 21
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	30
Superficie catastral (m2):	30
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	126
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	VAZQUEZ CLAVEL G-5

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	42130	Tomo:	1514	Libro:	509	Folio:	165	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	1024210UF3412S0021TZ						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	28/07/2023	Gastos totales:	203,36	€/año
Inquilino:	JOSE ORTEGA	Fecha fin contrato:	27/07/2030	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	30	Duración contrato:	7	Gastos arrendador:	203,36	€/año
Renta actual (€/mes):	51	Revisión renta:	-	Otros:	Vinculado al alquiler de la vivienda en RS 12, 4ºD	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa do-minando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	José Manuel Vallés, 32	1	30.000	30.000	24.368
2	José Manuel Vallés, s/n	1	30.000	30.000	24.368
3	José Manuel Vallés, s/n	1	25.000	25.000	21.886
4	Huerta belón, s/n	1	20.000	20.000	17.955
5	Cristóbal Colón, 7	1	33.000	33.000	29.626
6	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	18.772
PROMEDIO		1	26.167	22.829	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 17.955 - 29.626 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 77,0 - 126,7 €/m²/mes lo que ascendería a 77 - 127 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	La Puya-La Ermita, s/n	1	120	120,0	91,4
2	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	96,9
3	Notario Luis Oliver, s/n	1	150	150,0	120,5
4	Notario Luis Oliver, s/n	1	150	150,0	126,7
5	Ricardo Soriano, 70	1	140	140,0	110,0
6	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	80	80,0	77,0
PROMEDIO		1	125,0	103,8	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	30,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	51,15	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	100,00	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	639 €	653 €	666 €	785 €	1.347 €	1.374 €	1.401 €	1.429 €	1.335 €
Ingresos alquiler	621 €	639 €	653 €	666 €	785 €	1.347 €	1.374 €	1.401 €	1.429 €	1.335 €
GASTOS	-	212 € -	218 € -	223 € -	227 € -	233 € -	243 € -	248 € -	253 € -	262 € -
Gastos no recuperables	-	206 € -	212 € -	216 € -	221 € -	225 € -	234 € -	239 € -	244 € -	249 € -
Gastos mantenimiento	-	6 € -	6 € -	7 € -	7 € -	8 € -	13 € -	14 € -	14 € -	13 € -
INGRESOS NETOS	409 €	421 €	430 €	439 €	552 €	1.104 €	1.126 €	1.148 €	1.171 €	1.073 €
Valor de Salida										24.141 €
Flujo de caja	409 €	421 €	430 €	439 €	552 €	1.104 €	1.126 €	1.148 €	1.171 €	25.214 €
"Running Yield"	2,3%	2,3%	2,4%	2,4%	3,1%	6,1%	6,3%	6,4%	6,5%	

VALOR DE MERCADO:

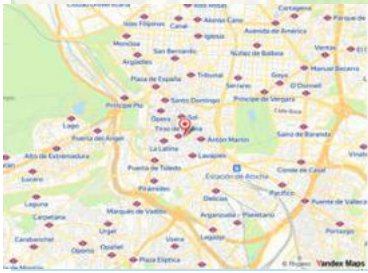
22.829 €
761 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Avda. Ricardo Soriano, 12, -1º, 22
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29602
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	30
Superficie catastral (m2):	30
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	127
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	MARQUES SALAMANCA G-21

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	42131	Tomo:	1514	Libro:	509	Folio:	168	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	1024210UF3412S0022YX						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	22/03/2015	Gastos totales:	203,36	€/año
Inquilino:	DIRECT LEGAL, S.L.U.	Fecha fin contrato:	21/03/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	30	Duración contrato:	11	Gastos arrendador:	203,36	€/año
Renta actual (€/mes):	43	Revisión renta:	-	Otros:	Vinculado al alquiler de la oficina en RS 12 2ª8	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	Ricardo Soriano, 20	1	30.000	30.000	22.800
2	Ricardo Soriano, 20	1	30.000	30.000	22.800
3	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	21.375
4	Ricardo Soriano, s/n	1	20.000	20.000	17.442
5	Huerta Belón, 7	1	33.000	33.000	26.334
6	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	19.900
PROMEDIO		1	26.167	21.775	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 17.442 - 26.334 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 83,2 - 118,0 €/m²/mes lo que ascendería a 83 - 118 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	104,8
2	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	99,0
3	Francisco Norte, 14	1	150	150,0	111,8
4	Notario Luis Oliver, s/n	1	150	150,0	118,0
5	Francisco Norte, s/n	1	140	140,0	104,3
6	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	83,2
PROMEDIO		1	125,0	103,5	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	30,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	42,50	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	103,50	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	905 €	1.278 €	1.306 €	1.332 €	1.359 €	1.275 €	1.422 €	1.450 €	1.479 €	1.509 €
Ingresos alquiler	905 €	1.278 €	1.306 €	1.332 €	1.359 €	1.275 €	1.422 €	1.450 €	1.479 €	1.509 €
GASTOS	-	217 € -	226 € -	231 € -	236 € -	244 € -	250 € -	255 € -	260 € -	265 €
Gastos no recuperables	-	208 € -	213 € -	218 € -	222 € -	227 € -	236 € -	241 € -	245 € -	250 €
Gastos mantenimiento	-	9 € -	13 € -	13 € -	13 € -	14 € -	14 € -	15 € -	15 € -	15 €
INGRESOS NETOS	688 €	1.052 €	1.075 €	1.097 €	1.119 €	1.031 €	1.172 €	1.195 €	1.219 €	1.243 €
Valor de Salida										27.974 €
Flujo de caja	688 €	1.052 €	1.075 €	1.097 €	1.119 €	1.031 €	1.172 €	1.195 €	1.219 €	29.217 €
"Running Yield"	3,1%	4,8%	4,9%	5,0%	5,1%	4,7%	5,3%	5,4%	5,5%	

VALOR DE MERCADO:

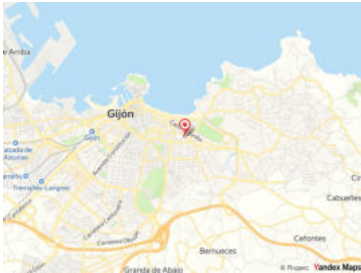
21.775 €
726 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 4, -1º, 22B
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Trastero
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	16
Superficie catastral (m2):	16
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	128
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	MARQUES SALAMANCA G-22

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	66252	Tomo:	1882	Libro:	872	Folio:	22	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0141KL						26		

Trastero situada en la planta -1, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	96,30	€/año
Inquilino:	JOSE ANTONIO MERINO	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	16	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	96,30	€/año
Renta actual (€/mes):	131	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Claveles, 11	8	24.000	3.000	1.817
2	Incosol, s/n	2	3.000	1.500	713
3	Iris, s/n	8	16.500	2.063	1.416
4	Bulevar Ashmawi, 6	10	24.700	2.470	1.995
5	Sierra Bermeja, 98	15	20.000	1.333	1.267
6	El Pinar, 1	6	18.500	3.083	2.042
PROMEDIO		8		2.242	1.541

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 713 - 2.042 €/m².
Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 8,3 - 14,7 €/m²/mes lo que ascendería a 65 - 337 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Cº de los pescadores, 2	14	149	10,6	8,3
2	Camilo José Cela, 12	5	90	18,0	13,1
3	Mercado, 2	5	120	24,0	14,7
4	Mercado, s/n	40	420	10,5	8,4
5	La Puya, s/n	9	120	13,3	9,9
6	Camilo José Cela, 2	5	100	20,0	14,5
PROMEDIO		13		16,1	11,5

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	16,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes)	8,17	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes)	11,49	Gastos mantenimiento	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	2.087 €	2.322 €	2.369 €	2.416 €	2.465 €	2.110 €	2.576 €	2.627 €	2.680 €
Ingresos alquiler	1.442 €	2.087 €	2.322 €	2.369 €	2.416 €	2.465 €	2.110 €	2.576 €	2.627 €	2.680 €
GASTOS	-	111 €	120 €	125 €	128 €	130 €	133 €	132 €	138 €	141 €
Gastos no recuperables	-	97 €	100 €	102 €	104 €	106 €	110 €	113 €	115 €	117 €
Gastos mantenimiento	-	14 €	21 €	23 €	24 €	25 €	21 €	26 €	26 €	27 €
INGRESOS NETOS	1.330 €	1.967 €	2.197 €	2.241 €	2.286 €	2.332 €	1.978 €	2.437 €	2.486 €	2.536 €
Valor de Salida										34.230 €
Flujo de caja	1.330 €	1.967 €	2.197 €	2.241 €	2.286 €	2.332 €	1.978 €	2.437 €	2.486 €	36.766 €
"Running Yield"	5,1%	7,6%	8,5%	8,6%	8,8%	9,0%	7,6%	9,4%	9,6%	

VALOR DE MERCADO:

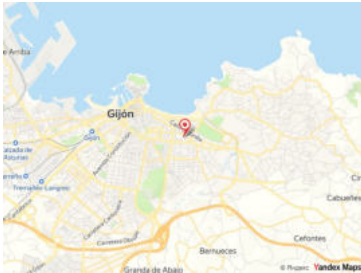
26.000 €
1.625 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Carlos III, 4, -1º, 22C
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29602
Tipología:	Trastero
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	16
Superficie catastral (m2):	16
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	129
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO P7 TRAST.-22-B

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	66253	Tomo:	1882	Libro:	872	Folio:	24	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700600UF34C0142LB						26		

Trastero situada en la planta -1, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	96,30	€/año
Inquilino:	METTE BERDHARDSEN	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	16	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	96,30	€/año
Renta actual (€/mes):	120	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Claveles, 11	8	24.000	3.000	1.817
2	Incosol, s/n	2	3.000	1.500	713
3	Iris, s/n	8	16.500	2.063	1.416
4	Bulevar Ashmawi, 6	10	24.700	2.470	1.995
5	Sierra Bermeja, 98	15	20.000	1.333	1.267
6	El Pinar, 1	6	18.500	3.083	2.042
PROMEDIO		8		2.242	1.541

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 713 - 2.042 €/m².
Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 8,3 - 14,7 €/m²/mes lo que ascendería a 65 - 337 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Cº de los pescadores, 2	14	149	10,6	8,3
2	Camilo José Cela, 12	5	90	18,0	13,1
3	Mercado, 2	5	120	24,0	14,7
4	Mercado, s/n	40	420	10,5	8,4
5	La Puya, s/n	9	120	13,3	9,9
6	Camilo José Cela, 2	5	100	20,0	14,5
PROMEDIO		13		16,1	11,5

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	16,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	7,47	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	11,49	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	2.087 €	2.322 €	2.369 €	2.416 €	2.465 €	2.110 €	2.576 €	2.627 €	2.680 €
Ingresos alquiler	1.319 €	2.087 €	2.322 €	2.369 €	2.416 €	2.465 €	2.110 €	2.576 €	2.627 €	2.680 €
GASTOS	-	110 €	120 €	125 €	128 €	130 €	132 €	138 €	141 €	144 €
Gastos no recuperables	-	97 €	100 €	102 €	104 €	106 €	110 €	113 €	115 €	117 €
Gastos mantenimiento	-	13 €	21 €	23 €	24 €	25 €	21 €	26 €	26 €	27 €
INGRESOS NETOS	1.209 €	1.967 €	2.197 €	2.241 €	2.286 €	2.332 €	1.978 €	2.437 €	2.486 €	2.536 €
Valor de Salida										34.230 €
Flujo de caja	1.209 €	1.967 €	2.197 €	2.241 €	2.286 €	2.332 €	1.978 €	2.437 €	2.486 €	36.766 €
"Running Yield"	4,6%	7,6%	8,5%	8,6%	8,8%	9,0%	7,6%	9,4%	9,6%	

VALOR DE MERCADO:

26.000 €
1.625 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1E
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29603
Tipología:	Trastero
Planta:	SM º
Superficie registral (m2):	7
Superficie catastral (m2):	7
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	130
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO P7 TRAST.-22-C

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	71194	Tomo:	2153	Libro:	1135	Folio:	79	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	1928302UF3412N0033DX						26		

Trastero situada en la planta SM, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	22,77	€/año
Inquilino:	AFRICA PLANTE	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	7	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	22,77	€/año
Renta actual (€/mes):	94	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Claves, 11	8	24.000	3.000	2.565
2	Incosol, s/n	2	3.000	1.500	1.140
3	Iris, s/n	8	16.500	2.063	1.959
4	Bulevar Ashmawi, 6	10	24.700	2.470	2.112
5	Sierra Bermeja, 98	15	20.000	1.333	1.267
6	El Pinar, 1	6	18.500	3.083	2.636
PROMEDIO		8		2.242	1.947

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 1.140 - 2.636 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 10,3 - 19,9 €/m²/mes lo que ascendería a 85 - 417 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Cº de los pescadores, 2	14	149	10,6	10,3
2	Camilo José Cela, 12	5	90	18,0	16,9
3	Mercado, 2	5	120	24,0	19,9
4	Mercado, s/n	40	420	10,5	10,4
5	La Puya, s/n	9	120	13,3	12,2
6	Camilo José Cela, 2	5	100	20,0	18,8
PROMEDIO		13		16,1	14,8

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	7,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes)	13,43	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes)	14,75	Gastos mantenimiento	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	1.172 €	1.305 €	1.331 €	1.357 €	1.384 €	1.185 €	1.447 €	1.476 €	1.505 €
Ingresos alquiler	1.037 €	1.172 €	1.305 €	1.331 €	1.357 €	1.384 €	1.185 €	1.447 €	1.476 €	1.505 €
GASTOS	-	33 € -	35 € -	37 € -	38 € -	39 € -	38 € -	41 € -	42 € -	43 €
Gastos no recuperables	-	23 € -	24 € -	24 € -	25 € -	25 € -	26 € -	27 € -	27 € -	28 €
Gastos mantenimiento	-	10 € -	12 € -	13 € -	13 € -	14 € -	12 € -	14 € -	15 € -	15 €
INGRESOS NETOS	1.004 €	1.137 €	1.267 €	1.293 €	1.319 €	1.345 €	1.147 €	1.406 €	1.434 €	1.462 €
Valor de Salida										19.742 €
Flujo de caja	1.004 €	1.137 €	1.267 €	1.293 €	1.319 €	1.345 €	1.147 €	1.406 €	1.434 €	21.204 €
"Running Yield"	6,3%	7,1%	7,9%	8,1%	8,2%	8,4%	7,2%	8,8%	9,0%	

VALOR DE MERCADO:

13.626 €
1.947 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1F
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29604
Tipología:	Trastero
Planta:	SM º
Superficie registral (m2):	7
Superficie catastral (m2):	7
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	131
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-E

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	71195	Tomo:	2153	Libro:	1135	Folio:	81	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	1928302UF3412N0034FM						26		

Trastero situada en la planta SM, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	22,77	€/año
Inquilino:	CARLOS JARAMILLO	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	7	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	22,77	€/año
Renta actual (€/mes):	80	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Claveles, 11	8	24.000	3.000	2.565
2	Incosol, s/n	2	3.000	1.500	1.140
3	Iris, s/n	8	16.500	2.063	1.959
4	Bulevar Ashmawi, 6	10	24.700	2.470	2.112
5	Sierra Bermeja, 98	15	20.000	1.333	1.267
6	El Pinar, 1	6	18.500	3.083	2.636
PROMEDIO		8		2.242	1.947

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 1.140 - 2.636 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 10,3 - 19,9 €/m²/mes lo que ascendería a 85 - 417 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Cº de los pescadores, 2	14	149	10,6	10,3
2	Camilo José Cela, 12	5	90	18,0	16,9
3	Mercado, 2	5	120	24,0	19,9
4	Mercado, s/n	40	420	10,5	10,4
5	La Puya, s/n	9	120	13,3	12,2
6	Camilo José Cela, 2	5	100	20,0	18,8
PROMEDIO		13		16,1	14,8

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	7,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes)	11,46	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes)	14,75	Gastos mantenimiento	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	1.172 €	1.305 €	1.331 €	1.357 €	1.384 €	1.185 €	1.447 €	1.476 €	1.505 €
Ingresos alquiler	885 €	1.172 €	1.305 €	1.331 €	1.357 €	1.384 €	1.185 €	1.447 €	1.476 €	1.505 €
GASTOS	-	32 € -	35 € -	37 € -	38 € -	39 € -	38 € -	41 € -	42 € -	43 €
Gastos no recuperables	-	23 € -	24 € -	24 € -	25 € -	25 € -	26 € -	27 € -	27 € -	28 €
Gastos mantenimiento	-	9 € -	12 € -	13 € -	13 € -	14 € -	12 € -	14 € -	15 € -	15 €
INGRESOS NETOS	853 €	1.137 €	1.267 €	1.293 €	1.319 €	1.345 €	1.147 €	1.406 €	1.434 €	1.462 €
Valor de Salida										19.742 €
Flujo de caja	853 €	1.137 €	1.267 €	1.293 €	1.319 €	1.345 €	1.147 €	1.406 €	1.434 €	21.204 €
"Running Yield"	5,3%	7,1%	7,9%	8,1%	8,2%	8,4%	7,2%	8,8%	9,0%	

VALOR DE MERCADO:

13.626 €
1.947 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1G
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29605
Tipología:	Trastero
Planta:	SM º
Superficie registral (m2):	11
Superficie catastral (m2):	11
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	132
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-F

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	71196	Tomo:	2153	Libro:	1135	Folio:	83	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	1928302UF3412N0035GQ						26		

Trastero situada en la planta SM, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	35,79	€/año
Inquilino:	ANTONIO MANZANO	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	11	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	35,79	€/año
Renta actual (€/mes):	108	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Claveles, 11	8	24.000	3.000	2.565
2	Avenida del Prado	45	90	2	2
3	Iris, s/n	8	16.500	2.063	1.959
4	Bulevar Ashmawi, 6	10	24.700	2.470	2.229
5	Sierra Bermeja, 98	15	20.000	1.333	1.672
6	Calle Pléyades	8	15.950	1.994	1.095
PROMEDIO		16		1.810	1.587

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2 - 2.565 €/m².
Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 10,3 - 19,9 €/m²/mes lo que ascendería a 85 - 417 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Cº de los pescadores, 2	14	149	10,6	10,3
2	Camilo José Cela, 12	5	90	18,0	16,9
3	Mercado, 2	5	120	24,0	19,9
4	Mercado, s/n	40	420	10,5	10,4
5	La Puya, s/n	9	120	13,3	12,2
6	Camilo José Cela, 2	5	100	20,0	18,8
PROMEDIO		13		16,1	14,8

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	11,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	9,86	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	14,75	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	1.842 €	2.050 €	2.091 €	2.133 €	2.175 €	1.862 €	2.274 €	2.319 €	2.365 €
Ingresos alquiler	1.196 €	1.842 €	2.050 €	2.091 €	2.133 €	2.175 €	1.862 €	2.274 €	2.319 €	2.365 €
GASTOS	-	48 € -	55 € -	58 € -	60 € -	61 € -	60 € -	65 € -	66 € -	67 €
Gastos no recuperables	-	36 € -	37 € -	38 € -	39 € -	39 € -	41 € -	42 € -	43 € -	44 €
Gastos mantenimiento	-	12 € -	18 € -	20 € -	21 € -	21 € -	19 € -	23 € -	23 € -	24 €
INGRESOS NETOS	1.148 €	1.787 €	1.992 €	2.031 €	2.072 €	2.113 €	1.802 €	2.209 €	2.253 €	2.298 €
Valor de Salida										31.023 €
Flujo de caja	1.148 €	1.787 €	1.992 €	2.031 €	2.072 €	2.113 €	1.802 €	2.209 €	2.253 €	33.321 €
"Running Yield"	5,0%	7,8%	8,7%	8,8%	9,0%	9,2%	7,8%	9,6%	9,8%	

VALOR DE MERCADO:

17.457 €
1.587 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1H
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29606
Tipología:	Trastero
Planta:	SM º
Superficie registral (m2):	11
Superficie catastral (m2):	11
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	133
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-G

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	71197	Tomo:	2153	Libro:	1135	Folio:	85	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	1928302UF3412N0036HW						26		

Trastero situada en la planta SM, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	35,79	€/año
Inquilino:	FLORIN BURCEA	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	11	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	35,79	€/año
Renta actual (€/mes):	115	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Claveles, 11	8	24.000	3.000	2.565
2	Avenida del Prado	45	90	2	2
3	Iris, s/n	8	16.500	2.063	1.959
4	Bulevar Ashmawi, 6	10	24.700	2.470	2.229
5	Sierra Bermeja, 98	15	20.000	1.333	1.672
6	Calle Pléyades	8	15.950	1.994	1.095
PROMEDIO		16		1.810	1.587

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango de 2 - 2.565 €/m².
Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 10,3 - 19,9 €/m²/mes lo que ascendería a 85 - 417 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Cº de los pescadores, 2	14	149	10,6	10,3
2	Camilo José Cela, 12	5	90	18,0	16,9
3	Mercado, 2	5	120	24,0	19,9
4	Mercado, s/n	40	420	10,5	10,4
5	La Puya, s/n	9	120	13,3	12,2
6	Camilo José Cela, 2	5	100	20,0	18,8
PROMEDIO		13		16,1	14,8

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	11,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	10,45	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	14,75	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	1.842 €	2.050 €	2.091 €	2.133 €	2.175 €	1.862 €	2.274 €	2.319 €	2.365 €
Ingresos alquiler	1.268 €	1.842 €	2.050 €	2.091 €	2.133 €	2.175 €	1.862 €	2.274 €	2.319 €	2.365 €
GASTOS	-	49 € -	55 € -	58 € -	60 € -	61 € -	60 € -	65 € -	66 € -	67 €
Gastos no recuperables	-	36 € -	37 € -	38 € -	39 € -	39 € -	41 € -	42 € -	43 € -	44 €
Gastos mantenimiento	-	13 € -	18 € -	20 € -	21 € -	21 € -	19 € -	23 € -	23 € -	24 €
INGRESOS NETOS	1.220 €	1.787 €	1.992 €	2.031 €	2.072 €	2.113 €	1.802 €	2.209 €	2.253 €	2.298 €
Valor de Salida										31.023 €
Flujo de caja	1.220 €	1.787 €	1.992 €	2.031 €	2.072 €	2.113 €	1.802 €	2.209 €	2.253 €	33.321 €
"Running Yield"	5,1%	7,4%	8,3%	8,5%	8,6%	8,8%	7,5%	9,2%	9,4%	

VALOR DE MERCADO:

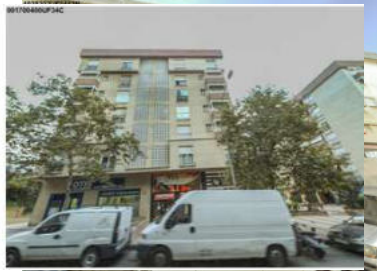
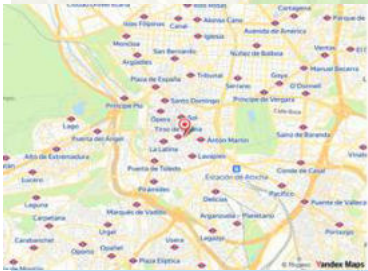
17.457 €
1.587 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 11
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29607
Tipología:	Trastero
Planta:	SM º
Superficie registral (m2):	9
Superficie catastral (m2):	9
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	134
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-H

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	71198	Tomo:	2153	Libro:	1135	Folio:	87	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	1928302UF3412N0037JE						26		

Trastero situada en la planta SM, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	29,28	€/año
Inquilino:	ANGEL ALVAREZ	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	9	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	29,28	€/año
Renta actual (€/mes):	91	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Claveles, 11	8	24.000	3.000	2.514
2	Avenida del Prado	45	90	2	1
3	Iris, s/n	8	16.500	2.063	1.891
4	Bulevar Ashmawi, 6	10	24.700	2.470	2.163
5	Sierra Bermeja, 98	15	20.000	1.333	1.434
6	Calle Pléyades	8	15.950	1.994	1.082
PROMEDIO		16		1.810	1.514

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 1 - 2.514 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 9,8 - 19,4 €/m²/mes lo que ascendería a 81 - 417 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Cº de los pescadores, 2	14	149	10,6	9,8
2	Camilo José Cela, 12	5	90	18,0	16,2
3	Mercado, 2	5	120	24,0	19,4
4	Mercado, s/n	40	420	10,5	10,4
5	La Puya, s/n	9	120	13,3	12,2
6	Camilo José Cela, 2	5	100	20,0	18,8
PROMEDIO		13		16,1	14,5

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	9,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	10,13	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	14,46	Gastos mantenimiento	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	1.006 €	1.477 €	1.644 €	1.676 €	1.710 €	1.744 €	1.493 €	1.823 €	1.859 €	1.896 €
Ingresos alquiler	1.006 €	1.477 €	1.644 €	1.676 €	1.710 €	1.744 €	1.493 €	1.823 €	1.859 €	1.896 €
GASTOS	-	39 € -	45 € -	47 € -	48 € -	49 € -	49 € -	52 € -	54 € -	55 €
Gastos no recuperables	-	29 € -	30 € -	31 € -	32 € -	32 € -	34 € -	34 € -	35 € -	36 €
Gastos mantenimiento	-	10 € -	15 € -	16 € -	17 € -	17 € -	15 € -	18 € -	19 € -	19 €
INGRESOS NETOS	967 €	1.432 €	1.596 €	1.628 €	1.661 €	1.694 €	1.444 €	1.770 €	1.806 €	1.842 €
Valor de Salida										24.863 €
Flujo de caja	967 €	1.432 €	1.596 €	1.628 €	1.661 €	1.694 €	1.444 €	1.770 €	1.806 €	26.705 €
"Running Yield"	4,8%	7,2%	8,0%	8,1%	8,3%	8,5%	7,2%	8,9%	9,0%	

VALOR DE MERCADO:

13.628 €
1.514 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1J
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29608
Tipología:	Trastero
Planta:	SM º
Superficie registral (m2):	6
Superficie catastral (m2):	6
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	135
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-I

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	71199	Tomo:	2153	Libro:	1135	Folio:	89	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	1928302UF3412N0038KR						26		

Trastero situada en la planta SM, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	19,51	€/año
Inquilino:	MAY ASTETE	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	6	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	19,51	€/año
Renta actual (€/mes):	73	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Claveles, 11	8	24.000	3.000	2.437
2	Avenida Mercado, 2	5	17.500	3.500	3.658
3	Iris, s/n	8	16.500	2.063	1.861
4	Bulevar Ashmawi, 6	10	24.700	2.470	2.006
5	Neuva alcantara	13	34.000	2.615	1.806
6	El Pinar, 1	6	18.500	3.083	2.636
PROMEDIO		8		2.789	2.401

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 1.806 - 3.658 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 10,3 - 19,9 €/m²/mes lo que ascendería a 85 - 417 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Cº de los pescadores, 2	14	149	10,6	10,3
2	Camilo José Cela, 12	5	90	18,0	16,9
3	Mercado, 2	5	120	24,0	19,9
4	Mercado, s/n	40	420	10,5	10,4
5	La Puya, s/n	9	120	13,3	12,2
6	Camilo José Cela, 2	5	100	20,0	18,8
PROMEDIO		13		16,1	14,8

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	6,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	12,08	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	14,75	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	1.005 €	1.118 €	1.141 €	1.163 €	1.187 €	1.016 €	1.240 €	1.265 €	1.290 €
Ingresos alquiler	800 €	1.005 €	1.118 €	1.141 €	1.163 €	1.187 €	1.016 €	1.240 €	1.265 €	1.290 €
GASTOS	-	28 € -	30 € -	32 € -	32 € -	33 € -	33 € -	35 € -	36 € -	37 €
Gastos no recuperables	-	20 € -	20 € -	21 € -	21 € -	22 € -	22 € -	23 € -	23 € -	24 €
Gastos mantenimiento	-	8 € -	10 € -	11 € -	11 € -	12 € -	10 € -	12 € -	13 € -	13 €
INGRESOS NETOS	772 €	975 €	1.086 €	1.108 €	1.130 €	1.153 €	983 €	1.205 €	1.229 €	1.254 €
Valor de Salida										16.922 €
Flujo de caja	772 €	975 €	1.086 €	1.108 €	1.130 €	1.153 €	983 €	1.205 €	1.229 €	18.175 €
"Running Yield"	5,9%	7,5%	8,4%	8,5%	8,7%	8,9%	7,6%	9,3%	9,5%	

VALOR DE MERCADO:

14.404 €
2.401 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1L
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29609
Tipología:	Trastero
Planta:	SM º
Superficie registral (m2):	6
Superficie catastral (m2):	6
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	136
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-J

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	71201	Tomo:	2153	Libro:	1135	Folio:	93	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	1928302UF3412N0040JE						26		

Trastero situada en la planta SM, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	19,51	€/año
Inquilino:	PAQUITA MARTIN	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	6	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	19,51	€/año
Renta actual (€/mes):	74	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa do-minando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Claveles, 11	8	24.000	3.000	2.565
2	Avenida Atolon De coral-coto, s/n	5	20.999	4.200	3.752
3	Iris, s/n	8	16.500	2.063	1.959
4	Bulevar Ashmawi, 6	10	24.700	2.470	2.118
5	Calle Pléyades	8	15.950	1.994	2.500
6	El Pinar, 1	6	18.500	3.083	2.636
PROMEDIO		8		2.802	2.588

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 1.959 - 3.752 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 10,3 - 19,9 €/m²/mes lo que ascendería a 85 - 417 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Cº de los pescadores, 2	14	149	10,6	10,3
2	Camilo José Cela, 12	5	90	18,0	16,9
3	Mercado, 2	5	120	24,0	19,9
4	Mercado, s/n	40	420	10,5	10,4
5	La Puya, s/n	9	120	13,3	12,2
6	Camilo José Cela, 2	5	100	20,0	18,8
PROMEDIO		13		16,1	14,8

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	6,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	12,40	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	14,75	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	1.005 €	1.118 €	1.141 €	1.163 €	1.187 €	1.016 €	1.240 €	1.265 €	1.290 €
Ingresos alquiler	821 €	1.005 €	1.118 €	1.141 €	1.163 €	1.187 €	1.016 €	1.240 €	1.265 €	1.290 €
GASTOS	-	28 € -	30 € -	32 € -	32 € -	34 € -	33 € -	35 € -	36 € -	37 €
Gastos no recuperables	-	20 € -	20 € -	21 € -	21 € -	22 € -	22 € -	23 € -	23 € -	24 €
Gastos mantenimiento	-	8 € -	10 € -	11 € -	11 € -	12 € -	10 € -	12 € -	13 € -	13 €
INGRESOS NETOS	793 €	975 €	1.086 €	1.108 €	1.130 €	1.153 €	983 €	1.205 €	1.229 €	1.254 €
Valor de Salida										16.922 €
Flujo de caja	793 €	975 €	1.086 €	1.108 €	1.130 €	1.153 €	983 €	1.205 €	1.229 €	18.175 €
"Running Yield"	5,7%	7,0%	7,8%	7,9%	8,1%	8,2%	7,0%	8,6%	8,8%	

VALOR DE MERCADO:

15.531 €
2.588 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1M
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29610
Tipología:	Trastero
Planta:	SM º
Superficie registral (m2):	9
Superficie catastral (m2):	9
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	137
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-L

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	71203	Tomo:	2153	Libro:	1135	Folio:	97	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	1928302UF3412N0042LT						26		

Trastero situada en la planta SM, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	29,28	€/año
Inquilino:	MºDEL MAR MORALES	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	9	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	29,28	€/año
Renta actual (€/mes):	107	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Claveles, 11	8	24.000	3.000	2.565
2	Incosol, s/n	2	3.000	1.500	1.254
3	Iris, s/n	8	16.500	2.063	1.959
4	Bulevar Ashmawi, 6	10	24.700	2.470	2.229
5	Sierra Bermeja, 98	15	20.000	1.333	1.672
6	El Pinar, 1	6	18.500	3.083	2.636
PROMEDIO		8		2.242	2.053

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 1.254 - 2.636 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 10,3 - 19,9 €/m²/mes lo que ascendería a 85 - 417 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Cº de los pescadores, 2	14	149	10,6	10,3
2	Camilo José Cela, 12	5	90	18,0	16,9
3	Mercado, 2	5	120	24,0	19,9
4	Mercado, s/n	40	420	10,5	10,4
5	La Puya, s/n	9	120	13,3	12,2
6	Camilo José Cela, 2	5	100	20,0	18,8
PROMEDIO		13		16,1	14,8

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	9,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	11,89	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	14,75	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	1.507 €	1.677 €	1.711 €	1.745 €	1.780 €	1.524 €	1.860 €	1.897 €	1.935 €
Ingresos alquiler	1.180 €	1.507 €	1.677 €	1.711 €	1.745 €	1.780 €	1.524 €	1.860 €	1.897 €	1.935 €
GASTOS	-	41 € -	45 € -	48 € -	49 € -	51 € -	49 € -	53 € -	54 € -	55 €
Gastos no recuperables	-	29 € -	30 € -	31 € -	32 € -	32 € -	34 € -	34 € -	35 € -	36 €
Gastos mantenimiento	-	12 € -	15 € -	17 € -	17 € -	17 € -	15 € -	19 € -	19 € -	19 €
INGRESOS NETOS	1.139 €	1.462 €	1.629 €	1.662 €	1.695 €	1.729 €	1.475 €	1.807 €	1.843 €	1.880 €
Valor de Salida										25.382 €
Flujo de caja	1.139 €	1.462 €	1.629 €	1.662 €	1.695 €	1.729 €	1.475 €	1.807 €	1.843 €	27.263 €
"Running Yield"	5,7%	7,3%	8,1%	8,3%	8,5%	8,6%	7,4%	9,0%	9,2%	

VALOR DE MERCADO:

18.474 €
2.053 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1N
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29611
Tipología:	Trastero
Planta:	SM º
Superficie registral (m2):	9
Superficie catastral (m2):	9
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	138
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-M

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	71204	Tomo:	2153	Libro:	1135	Folio:	99	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	1928302UF3412N0043BY						26		

Trastero situada en la planta SM, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	29,28	€/año
Inquilino:	JACINTO NAVARRO	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	9	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	29,28	€/año
Renta actual (€/mes):	95	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Claves, 11	8	24.000	3.000	2.565
2	Incosol, s/n	2	3.000	1.500	1.254
3	Iris, s/n	8	16.500	2.063	1.959
4	Bulevar Ashmawi, 6	10	24.700	2.470	2.229
5	Sierra Bermeja, 98	15	20.000	1.333	1.672
6	El Pinar, 1	6	18.500	3.083	2.636
PROMEDIO		8		2.242	2.053

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 1.254 - 2.636 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 10,3 - 19,9 €/m²/mes lo que ascendería a 85 - 417 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Cº de los pescadores, 2	14	149	10,6	10,3
2	Camilo José Cela, 12	5	90	18,0	16,9
3	Mercado, 2	5	120	24,0	19,9
4	Mercado, s/n	40	420	10,5	10,4
5	La Puya, s/n	9	120	13,3	12,2
6	Camilo José Cela, 2	5	100	20,0	18,8
PROMEDIO		13		16,1	14,8

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	9,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes)	10,53	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes)	14,75	Gastos mantenimiento	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	1.507 €	1.677 €	1.711 €	1.745 €	1.780 €	1.524 €	1.860 €	1.897 €	1.935 €
Ingresos alquiler	1.046 €	1.507 €	1.677 €	1.711 €	1.745 €	1.780 €	1.524 €	1.860 €	1.897 €	1.935 €
GASTOS	-	40 € -	45 € -	48 € -	49 € -	51 € -	49 € -	53 € -	54 € -	55 €
Gastos no recuperables	-	29 € -	30 € -	31 € -	32 € -	32 € -	34 € -	34 € -	35 € -	36 €
Gastos mantenimiento	-	10 € -	15 € -	17 € -	17 € -	17 € -	15 € -	19 € -	19 € -	19 €
INGRESOS NETOS	1.006 €	1.462 €	1.629 €	1.662 €	1.695 €	1.729 €	1.475 €	1.807 €	1.843 €	1.880 €
Valor de Salida										25.382 €
Flujo de caja	1.006 €	1.462 €	1.629 €	1.662 €	1.695 €	1.729 €	1.475 €	1.807 €	1.843 €	27.263 €
"Running Yield"	5,0%	7,3%	8,1%	8,3%	8,5%	8,6%	7,4%	9,0%	9,2%	

VALOR DE MERCADO:

18.474 €
2.053 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1Ñ
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29612
Tipología:	Trastero
Planta:	SM º
Superficie registral (m2):	5
Superficie catastral (m2):	5
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	139
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-N

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	71205	Tomo:	2153	Libro:	1135	Folio:	101	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	1928302UF3412N0044ZU						26		

Trastero situada en la planta SM, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	16,27	€/año
Inquilino:	MARILUZ MONTERO	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	5	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	16,27	€/año
Renta actual (€/mes):	81	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Claveles, 11	8	24.000	3.000	2.565
2	Avenida Atolon De coral-coto, s/n	5	20.999	4.200	3.160
3	Iris, s/n	8	16.500	2.063	1.959
4	Bulevar Ashmawi, 6	10	24.700	2.470	2.229
5	Calle Pléyades	8	15.950	1.994	2.500
6	El Pinar, 1	6	18.500	3.083	2.636
PROMEDIO		8		2.802	2.508

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 1.959 - 3.160 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 10,3 - 19,9 €/m²/mes lo que ascendería a 85 - 417 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Cº de los pescadores, 2	14	149	10,6	10,3
2	Camilo José Cela, 12	5	90	18,0	16,9
3	Mercado, 2	5	120	24,0	19,9
4	Mercado, s/n	40	420	10,5	10,4
5	La Puya, s/n	9	120	13,3	12,2
6	Camilo José Cela, 2	5	100	20,0	18,8
PROMEDIO		13		16,1	14,8

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	5,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	16,29	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	14,75	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	837 €	932 €	950 €	969 €	989 €	846 €	1.033 €	1.054 €	1.075 €
Ingresos alquiler	898 €	837 €	932 €	950 €	969 €	989 €	846 €	1.033 €	1.054 €	1.075 €
GASTOS	-	25 €	25 €	27 €	27 €	28 €	27 €	29 €	30 €	31 €
Gastos no recuperables	-	16 €	17 €	17 €	18 €	18 €	19 €	19 €	19 €	20 €
Gastos mantenimiento	-	9 €	8 €	9 €	10 €	10 €	8 €	10 €	11 €	11 €
INGRESOS NETOS	873 €	812 €	905 €	923 €	942 €	961 €	819 €	1.004 €	1.024 €	1.045 €
Valor de Salida										14.101 €
Flujo de caja	873 €	812 €	905 €	923 €	942 €	961 €	819 €	1.004 €	1.024 €	15.146 €
"Running Yield"	7,9%	7,4%	8,2%	8,4%	8,6%	8,7%	7,4%	9,1%	9,3%	

VALOR DE MERCADO:

12.542 €
2.508 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 10
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29613
Tipología:	Trastero
Planta:	SM º
Superficie registral (m2):	6
Superficie catastral (m2):	6
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	140
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-Ñ

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	71206	Tomo:	2153	Libro:	1135	Folio:	103	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	1928302UF3412N0045XI						26		

Trastero situada en la planta SM, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	19,51	€/año
Inquilino:	ANA MARIN	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	6	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	19,51	€/año
Renta actual (€/mes):	81	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Claveles, 11	8	24.000	3.000	2.565
2	Avenida Atolon De coral-coto, s/n	5	20.999	4.200	3.160
3	Iris, s/n	8	16.500	2.063	1.959
4	Bulevar Ashmawi, 6	10	24.700	2.470	2.229
5	Calle Pléyades	8	15.950	1.994	2.500
6	El Pinar, 1	6	18.500	3.083	2.636
PROMEDIO		8		2.802	2.508

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 1.959 - 3.160 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 10,3 - 19,9 €/m²/mes lo que ascendería a 85 - 417 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Cº de los pescadores, 2	14	149	10,6	10,3
2	Camilo José Cela, 12	5	90	18,0	16,9
3	Mercado, 2	5	120	24,0	19,9
4	Mercado, s/n	40	420	10,5	10,4
5	La Puya, s/n	9	120	13,3	12,2
6	Camilo José Cela, 2	5	100	20,0	18,8
PROMEDIO		13		16,1	14,8

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	6,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	13,46	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	14,75	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	1.005 €	1.118 €	1.141 €	1.163 €	1.187 €	1.016 €	1.240 €	1.265 €	1.290 €
Ingresos alquiler	891 €	1.005 €	1.118 €	1.141 €	1.163 €	1.187 €	1.016 €	1.240 €	1.265 €	1.290 €
GASTOS	-	29 € -	30 € -	32 € -	32 € -	34 € -	33 € -	35 € -	36 € -	37 €
Gastos no recuperables	-	20 € -	20 € -	21 € -	21 € -	22 € -	22 € -	23 € -	23 € -	24 €
Gastos mantenimiento	-	9 € -	10 € -	11 € -	11 € -	12 € -	10 € -	12 € -	13 € -	13 €
INGRESOS NETOS	862 €	975 €	1.086 €	1.108 €	1.130 €	1.153 €	983 €	1.205 €	1.229 €	1.254 €
Valor de Salida										16.922 €
Flujo de caja	862 €	975 €	1.086 €	1.108 €	1.130 €	1.153 €	983 €	1.205 €	1.229 €	18.175 €
"Running Yield"	6,2%	7,0%	7,8%	7,9%	8,1%	8,2%	7,0%	8,6%	8,8%	

VALOR DE MERCADO:

15.050 €
2.508 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1P
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29614
Tipología:	Trastero
Planta:	SM º
Superficie registral (m2):	12
Superficie catastral (m2):	12
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	141
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-0

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	71207	Tomo:	2153	Libro:	1135	Folio:	105	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	1928302UF3412N0046MO						26		

Trastero situada en la planta SM, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	39,04	€/año
Inquilino:	LUIS ESCUDERO	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	12	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	39,04	€/año
Renta actual (€/mes):	109	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Claveles, 11	8	24.000	3.000	2.565
2	Calle Incosol, s/n	2	3.000	1.500	775
3	Iris, s/n	8	16.500	2.063	1.959
4	Bulevar Ashmawi, 6	10	24.700	2.470	2.229
5	Sierra Bermeja, 98	15	20.000	1.333	1.672
6	Calle Pléyades	8	15.950	1.994	1.095
PROMEDIO		9		2.060	1.716

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 775 - 2.565 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 10,3 - 19,9 €/m²/mes lo que ascendería a 85 - 417 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Cº de los pescadores, 2	14	149	10,6	10,3
2	Camilo José Cela, 12	5	90	18,0	16,9
3	Mercado, 2	5	120	24,0	19,9
4	Mercado, s/n	40	420	10,5	10,4
5	La Puya, s/n	9	120	13,3	12,2
6	Camilo José Cela, 2	5	100	20,0	18,8
PROMEDIO		13		16,1	14,8

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	12,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	9,09	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	14,75	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	2.010 €	2.236 €	2.281 €	2.327 €	2.373 €	2.031 €	2.480 €	2.530 €	2.580 €
Ingresos alquiler	1.203 €	2.010 €	2.236 €	2.281 €	2.327 €	2.373 €	2.031 €	2.480 €	2.530 €	2.580 €
GASTOS	-	51 € -	60 € -	64 € -	65 € -	66 € -	65 € -	70 € -	72 € -	73 €
Gastos no recuperables	-	39 € -	40 € -	41 € -	42 € -	43 € -	45 € -	46 € -	47 € -	48 €
Gastos mantenimiento	-	12 € -	20 € -	22 € -	23 € -	24 € -	20 € -	25 € -	25 € -	26 €
INGRESOS NETOS	1.152 €	1.949 €	2.173 €	2.216 €	2.260 €	2.306 €	1.966 €	2.410 €	2.458 €	2.507 €
Valor de Salida										33.843 €
Flujo de caja	1.152 €	1.949 €	2.173 €	2.216 €	2.260 €	2.306 €	1.966 €	2.410 €	2.458 €	36.350 €
"Running Yield"	4,4%	7,5%	8,4%	8,5%	8,7%	8,9%	7,6%	9,3%	9,5%	

VALOR DE MERCADO:

20.591 €
1.716 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1Q
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29615
Tipología:	Trastero
Planta:	SM º
Superficie registral (m2):	7
Superficie catastral (m2):	7
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	142
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-P

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	71208	Tomo:	2153	Libro:	1135	Folio:	107	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	1928302UF3412N0047QP						26		

Trastero situada en la planta SM, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	22,77	€/año
Inquilino:	PACO MELENDEZ	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	7	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	22,77	€/año
Renta actual (€/mes):	89	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Claveles, 11	8	24.000	3.000	2.565
2	Avenida Atolon De coral-coto, s/n	5	20.999	4.200	3.160
3	Iris, s/n	8	16.500	2.063	1.959
4	Bulevar Ashmawi, 6	10	24.700	2.470	2.229
5	Calle Pléyades	8	15.950	1.994	2.500
6	El Pinar, 1	6	18.500	3.083	2.636
PROMEDIO		8		2.802	2.508

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 1.959 - 3.160 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 10,3 - 19,9 €/m²/mes lo que ascendería a 85 - 417 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Cº de los pescadores, 2	14	149	10,6	10,3
2	Camilo José Cela, 12	5	90	18,0	16,9
3	Mercado, 2	5	120	24,0	19,9
4	Mercado, s/n	40	420	10,5	10,4
5	La Puya, s/n	9	120	13,3	12,2
6	Camilo José Cela, 2	5	100	20,0	18,8
PROMEDIO		13		16,1	14,8

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	7,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	12,67	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	14,75	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	1.172 €	1.305 €	1.331 €	1.357 €	1.384 €	1.185 €	1.447 €	1.476 €	1.505 €
Ingresos alquiler	978 €	1.172 €	1.305 €	1.331 €	1.357 €	1.384 €	1.185 €	1.447 €	1.476 €	1.505 €
GASTOS	-	33 € -	35 € -	37 € -	38 € -	39 € -	38 € -	41 € -	42 € -	43 €
Gastos no recuperables	-	23 € -	24 € -	24 € -	25 € -	25 € -	26 € -	27 € -	27 € -	28 €
Gastos mantenimiento	-	10 € -	12 € -	13 € -	13 € -	14 € -	12 € -	14 € -	15 € -	15 €
INGRESOS NETOS	945 €	1.137 €	1.267 €	1.293 €	1.319 €	1.345 €	1.147 €	1.406 €	1.434 €	1.462 €
Valor de Salida										19.742 €
Flujo de caja	945 €	1.137 €	1.267 €	1.293 €	1.319 €	1.345 €	1.147 €	1.406 €	1.434 €	21.204 €
"Running Yield"	5,9%	7,1%	7,9%	8,1%	8,2%	8,4%	7,2%	8,8%	9,0%	

VALOR DE MERCADO:

17.558 €
2.508 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1S
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29616
Tipología:	Trastero
Planta:	SM º
Superficie registral (m2):	7
Superficie catastral (m2):	7
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	143
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-Q

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	71210	Tomo:	2153	Libro:	1135	Folio:	111	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	1928302UF3412N0049ES						26		

Trastero situada en la planta SM, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	22,77	€/año
Inquilino:	EVA CHACON	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	7	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	22,77	€/año
Renta actual (€/mes):	93	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Claves, 11	8	24.000	3.000	2.565
2	Incosol, s/n	2	3.000	1.500	1.140
3	Iris, s/n	8	16.500	2.063	1.959
4	Bulevar Ashmawi, 6	10	24.700	2.470	2.112
5	Sierra Bermeja, 98	15	20.000	1.333	1.267
6	El Pinar, 1	6	18.500	3.083	2.636
PROMEDIO		8		2.242	1.947

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 1.140 - 2.636 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 10,3 - 19,9 €/m²/mes lo que ascendería a 85 - 417 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Cº de los pescadores, 2	14	149	10,6	10,3
2	Camilo José Cela, 12	5	90	18,0	16,9
3	Mercado, 2	5	120	24,0	19,9
4	Mercado, s/n	40	420	10,5	10,4
5	La Puya, s/n	9	120	13,3	12,2
6	Camilo José Cela, 2	5	100	20,0	18,8
PROMEDIO		13		16,1	14,8

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	7,00
Renta actual (€/m²/mes)	13,23
Renta mercado (€/m²/mes)	14,75

Costes adquisición:	2,5%
Gastos no recuperables:	- €
Gastos mantenimiento	1,0%

Exit Yield:	7,50%
Tasa de descuento:	9,5%
Coste venta:	2,5%

IPC anual estimado:

año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	1.172 €	1.305 €	1.331 €	1.357 €	1.384 €	1.185 €	1.447 €	1.476 €	1.505 €
Ingresos alquiler	1.022 €	1.172 €	1.305 €	1.331 €	1.357 €	1.384 €	1.185 €	1.447 €	1.476 €	1.505 €
GASTOS	-	33 € -	35 € -	37 € -	38 € -	39 € -	38 € -	41 € -	42 € -	43 €
Gastos no recuperables	-	23 € -	24 € -	24 € -	25 € -	25 € -	26 € -	27 € -	27 € -	28 €
Gastos mantenimiento	-	10 € -	12 € -	13 € -	13 € -	14 € -	12 € -	14 € -	15 € -	15 €
INGRESOS NETOS	988 €	1.137 €	1.267 €	1.293 €	1.319 €	1.345 €	1.147 €	1.406 €	1.434 €	1.462 €
Valor de Salida										19.742 €
Flujo de caja	988 €	1.137 €	1.267 €	1.293 €	1.319 €	1.345 €	1.147 €	1.406 €	1.434 €	21.204 €
"Running Yield"	6,2%	7,1%	7,9%	8,1%	8,2%	8,4%	7,2%	8,8%	9,0%	

VALOR DE MERCADO:

13.626 €
1.947 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1T
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29617
Tipología:	Trastero
Planta:	SM º
Superficie registral (m2):	7
Superficie catastral (m2):	7
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	144
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-5

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	71211	Tomo:	2153	Libro:	1135	Folio:	113	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	1928302UF3412N0050QP						26		

Trastero situada en la planta SM, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	22,77	€/año
Inquilino:	ANNA CORONADO	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	7	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	22,77	€/año
Renta actual (€/mes):	89	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Claveles, 11	8	24.000	3.000	2.565
2	Avenida Atolon De coral-coto, s/n	5	20.999	4.200	3.160
3	Iris, s/n	8	16.500	2.063	1.959
4	Bulevar Ashmawi, 6	10	24.700	2.470	2.229
5	Calle Pléyades	8	15.950	1.994	2.500
6	El Pinar, 1	6	18.500	3.083	2.636
PROMEDIO		8		2.802	2.508

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 1.959 - 3.160 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 10,3 - 19,9 €/m²/mes lo que ascendería a 85 - 417 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Cº de los pescadores, 2	14	149	10,6	10,3
2	Camilo José Cela, 12	5	90	18,0	16,9
3	Mercado, 2	5	120	24,0	19,9
4	Mercado, s/n	40	420	10,5	10,4
5	La Puya, s/n	9	120	13,3	12,2
6	Camilo José Cela, 2	5	100	20,0	18,8
PROMEDIO		13		16,1	14,8

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	7,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	12,71	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	14,75	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	1.172 €	1.305 €	1.331 €	1.357 €	1.384 €	1.185 €	1.447 €	1.476 €	1.505 €
Ingresos alquiler	982 €	1.172 €	1.305 €	1.331 €	1.357 €	1.384 €	1.185 €	1.447 €	1.476 €	1.505 €
GASTOS	-	33 € -	35 € -	37 € -	38 € -	39 € -	38 € -	41 € -	42 € -	43 €
Gastos no recuperables	-	23 € -	24 € -	24 € -	25 € -	25 € -	26 € -	27 € -	27 € -	28 €
Gastos mantenimiento	-	10 € -	12 € -	13 € -	13 € -	14 € -	12 € -	14 € -	15 € -	15 €
INGRESOS NETOS	949 €	1.137 €	1.267 €	1.293 €	1.319 €	1.345 €	1.147 €	1.406 €	1.434 €	1.462 €
Valor de Salida										19.742 €
Flujo de caja	949 €	1.137 €	1.267 €	1.293 €	1.319 €	1.345 €	1.147 €	1.406 €	1.434 €	21.204 €
"Running Yield"	5,9%	7,1%	7,9%	8,1%	8,2%	8,4%	7,2%	8,8%	9,0%	

VALOR DE MERCADO:

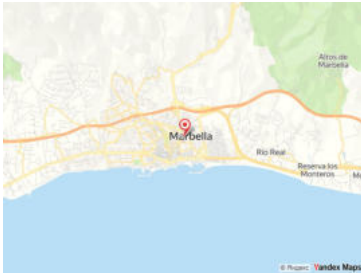
17.558 €
2.508 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1U
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29618
Tipología:	Trastero
Planta:	SM º
Superficie registral (m2):	8
Superficie catastral (m2):	8
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	145
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-T

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	71212	Tomo:	2153	Libro:	1135	Folio:	115	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	1928302UF3412N0051WA						26		

Trastero situada en la planta SM, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	26,02	€/año
Inquilino:	MERCEDES CALLADO	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	8	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	26,02	€/año
Renta actual (€/mes):	91	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Claves, 11	8	24.000	3.000	2.430
2	Incosol, s/n	2	3.000	1.500	1.188
3	Iris, s/n	8	16.500	2.063	1.856
4	Bulevar Ashmawi, 6	10	24.700	2.470	2.112
5	Sierra Bermeja, 98	15	20.000	1.333	1.584
6	Calle Pléyades	8	15.950	1.994	1.615
PROMEDIO		9		2.060	1.798

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 1.188 - 2.430 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 8,7 - 16,9 €/m²/mes lo que ascendería a 72 - 354 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Cº de los pescadores, 2	14	149	10,6	8,7
2	Camilo José Cela, 12	5	90	18,0	14,4
3	Mercado, 2	5	120	24,0	16,9
4	Mercado, s/n	40	420	10,5	8,9
5	La Puya, s/n	9	120	13,3	10,4
6	Camilo José Cela, 2	5	100	20,0	16,0
PROMEDIO		13		16,1	12,5

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	8,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	8,00%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	11,41	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	10,0%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	12,54	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	1.139 €	1.267 €	1.293 €	1.318 €	1.345 €	1.151 €	1.405 €	1.434 €	1.462 €
Ingresos alquiler	1.006 €	1.139 €	1.267 €	1.293 €	1.318 €	1.345 €	1.151 €	1.405 €	1.434 €	1.462 €
GASTOS	-	36 € -	38 € -	40 € -	41 € -	42 € -	41 € -	44 € -	45 € -	46 €
Gastos no recuperables	-	26 € -	27 € -	28 € -	28 € -	29 € -	30 € -	30 € -	31 € -	32 €
Gastos mantenimiento	-	10 € -	11 € -	13 € -	13 € -	13 € -	12 € -	14 € -	14 € -	15 €
INGRESOS NETOS	970 €	1.101 €	1.227 €	1.252 €	1.277 €	1.302 €	1.110 €	1.361 €	1.388 €	1.416 €
Valor de Salida										17.919 €
Flujo de caja	970 €	1.101 €	1.227 €	1.252 €	1.277 €	1.302 €	1.110 €	1.361 €	1.388 €	19.335 €
"Running Yield"	6,9%	7,9%	8,8%	8,9%	9,1%	9,3%	7,9%	9,7%	9,9%	

VALOR DE MERCADO:

14.380 €
1.798 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1V
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29619
Tipología:	Trastero
Planta:	SM º
Superficie registral (m2):	8
Superficie catastral (m2):	8
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	146
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-U

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	71213	Tomo:	2153	Libro:	1135	Folio:	117	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	1928302UF3412N0052ES						26		

Trastero situada en la planta SM, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	26,02	€/año
Inquilino:	OSCAR MARTINEZ	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	8	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	26,02	€/año
Renta actual (€/mes):	85	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Claveles, 11	8	24.000	3.000	2.430
2	Incosol, s/n	2	3.000	1.500	1.188
3	Iris, s/n	8	16.500	2.063	1.856
4	Bulevar Ashmawi, 6	10	24.700	2.470	2.112
5	Sierra Bermeja, 98	15	20.000	1.333	1.584
6	Calle Pléyades	8	15.950	1.994	1.615
PROMEDIO		9		2.060	1.798

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 1.188 - 2.430 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 8,7 - 16,9 €/m²/mes lo que ascendería a 72 - 354 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Cº de los pescadores, 2	14	149	10,6	8,7
2	Camilo José Cela, 12	5	90	18,0	14,4
3	Mercado, 2	5	120	24,0	16,9
4	Mercado, s/n	40	420	10,5	8,9
5	La Puya, s/n	9	120	13,3	10,4
6	Camilo José Cela, 2	5	100	20,0	16,0
PROMEDIO		13		16,1	12,5

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	8,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	10,69	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	12,54	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	1.139 €	1.267 €	1.293 €	1.318 €	1.345 €	1.151 €	1.405 €	1.434 €	1.462 €
Ingresos alquiler	943 €	1.139 €	1.267 €	1.293 €	1.318 €	1.345 €	1.151 €	1.405 €	1.434 €	1.462 €
GASTOS	-	36 € -	38 € -	40 € -	41 € -	42 € -	41 € -	44 € -	45 € -	46 €
Gastos no recuperables	-	26 € -	27 € -	28 € -	28 € -	29 € -	30 € -	30 € -	31 € -	32 €
Gastos mantenimiento	-	9 € -	11 € -	13 € -	13 € -	13 € -	12 € -	14 € -	14 € -	15 €
INGRESOS NETOS	907 €	1.101 €	1.227 €	1.252 €	1.277 €	1.302 €	1.110 €	1.361 €	1.388 €	1.416 €
Valor de Salida										19.114 €
Flujo de caja	907 €	1.101 €	1.227 €	1.252 €	1.277 €	1.302 €	1.110 €	1.361 €	1.388 €	20.530 €
"Running Yield"	6,0%	7,3%	8,2%	8,3%	8,5%	8,7%	7,4%	9,1%	9,3%	

VALOR DE MERCADO:

14.380 €
1.798 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1W
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29620
Tipología:	Trastero
Planta:	SM º
Superficie registral (m2):	7
Superficie catastral (m2):	7
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	147
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-V

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	71214	Tomo:	2153	Libro:	1135	Folio:	119	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	1928302UF3412N0053RD						26		

Trastero situada en la planta SM, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	22,77	€/año
Inquilino:	GOMEZ & CASTILLO CONST	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	7	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	22,77	€/año
Renta actual (€/mes):	94	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Claveles, 11	8	24.000	3.000	2.565
2	Incosol, s/n	2	3.000	1.500	1.254
3	Iris, s/n	8	16.500	2.063	1.959
4	Bulevar Ashmawi, 6	10	24.700	2.470	2.229
5	Sierra Bermeja, 98	15	20.000	1.333	1.672
6	El Pinar, 1	6	18.500	3.083	2.636
PROMEDIO		8		2.242	2.053

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 1.254 - 2.636 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 10,3 - 19,9 €/m²/mes lo que ascendería a 85 - 417 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Cº de los pescadores, 2	14	149	10,6	10,3
2	Camilo José Cela, 12	5	90	18,0	16,9
3	Mercado, 2	5	120	24,0	19,9
4	Mercado, s/n	40	420	10,5	10,4
5	La Puya, s/n	9	120	13,3	12,2
6	Camilo José Cela, 2	5	100	20,0	18,8
PROMEDIO		13		16,1	14,8

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	7,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	13,43	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	100,00	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	7.947 €	8.843 €	9.020 €	9.200 €	9.384 €	8.033 €	9.808 €	10.004 €	10.204 €
Ingresos alquiler	1.037 €	7.947 €	8.843 €	9.020 €	9.200 €	9.384 €	8.033 €	9.808 €	10.004 €	10.204 €
GASTOS	-	33 €	103 €	113 €	115 €	117 €	106 €	125 €	127 €	130 €
Gastos no recuperables	-	23 €	24 €	24 €	25 €	25 €	26 €	27 €	27 €	28 €
Gastos mantenimiento	-	10 €	79 €	88 €	90 €	92 €	80 €	98 €	100 €	102 €
INGRESOS NETOS	1.004 €	7.844 €	8.731 €	8.905 €	9.083 €	9.265 €	7.926 €	9.683 €	9.877 €	10.074 €
Valor de Salida										135.990 €
Flujo de caja	1.004 €	7.844 €	8.731 €	8.905 €	9.083 €	9.265 €	7.926 €	9.683 €	9.877 €	146.064 €
"Running Yield"	1,0%	7,8%	8,6%	8,8%	9,0%	9,2%	7,8%	9,6%	9,8%	

VALOR DE MERCADO:

14.368 €
2.053 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Avda. Huerta Belón, 7, -1º, 21
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	30
Superficie catastral (m2):	30
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	148
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-W

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	62835	Tomo:	1849	Libro:	840	Folio:	151	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	0727117UF3402N0038QM						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	315,47	€/año
Inquilino:	OBRAS Y LIMPIEZAS GYMAI	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	30	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	315,47	€/año
Renta actual (€/mes):	69	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Ricardo Soriano, 20	1	30.000	30.000	23.085
2	Ricardo Soriano, 20	1	30.000	30.000	22.572
3	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	21.375
4	Ricardo Soriano, s/n	1	20.000	20.000	16.245
5	Huerta Belón, 7	1	33.000	33.000	37.244
6	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	14.621
PROMEDIO		1		26.167	22.524

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 14.621 - 37.244 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 10,3 - 19,9 €/m²/mes lo que ascendería a 85 - 417 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Cº de los pescadores, 2	14	149	10,6	10,3
2	Camilo José Cela, 12	5	90	18,0	16,9
3	Mercado, 2	5	120	24,0	19,9
4	Mercado, s/n	40	420	10,5	10,4
5	La Puya, s/n	9	120	13,3	12,2
6	Camilo José Cela, 2	5	100	20,0	18,8
PROMEDIO		13		16,1	14,8

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	30,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	5,00%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	68,56	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	7,0%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	100,00	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	1.239 €	1.269 €	1.294 €	1.320 €	1.347 €	1.259 €	1.401 €	1.429 €	1.458 €
Ingresos alquiler	756 €	1.239 €	1.269 €	1.294 €	1.320 €	1.347 €	1.259 €	1.401 €	1.429 €	1.458 €
GASTOS	-	325 € -	339 € -	347 € -	354 € -	361 € -	374 € -	383 € -	391 € -	398 €
Gastos no recuperables	-	317 € -	326 € -	334 € -	341 € -	348 € -	362 € -	369 € -	376 € -	384 €
Gastos mantenimiento	-	8 € -	12 € -	13 € -	13 € -	13 € -	13 € -	14 € -	14 € -	15 €
INGRESOS NETOS	432 €	900 €	922 €	941 €	959 €	979 €	885 €	1.018 €	1.038 €	1.059 €
Valor de Salida										21.448 €
Flujo de caja	432 €	900 €	922 €	941 €	959 €	979 €	885 €	1.018 €	1.038 €	22.507 €
"Running Yield"	2,5%	5,3%	5,4%	5,5%	5,6%	5,8%	5,2%	6,0%	6,1%	

VALOR DE MERCADO:

22.524 €
751 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Avda. Huerta Belón, 7, -1º, 22
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29602
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	30
Superficie catastral (m2):	30
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	149
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	REAL LA ERMITA G-21

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	62836	Tomo:	1849	Libro:	840	Folio:	184	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	0727117UF3402N0039WQ						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	315,47	€/año
Inquilino:	OBRAS Y LIMPIEZAS GYMAI	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	30	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	315,47	€/año
Renta actual (€/mes):	67	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	Ricardo Soriano, 20	1	30.000	30.000	25.650
2	Ricardo Soriano, 20	1	30.000	30.000	25.650
3	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	21.375
4	Ricardo Soriano, s/n	1	20.000	20.000	17.955
5	Huerta Belón, 7	1	33.000	33.000	25.394
6	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	16.895
PROMEDIO		1		26.167	22.153

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 16.895 - 25.650 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 77,0 - 126,7 €/m²/mes lo que ascendería a 77 - 127 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	91,4
2	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	96,9
3	Francisco Norte, 14	1	150	150,0	120,5
4	Notario Luis Oliver, s/n	1	150	150,0	126,7
5	Francisco Norte, s/n	1	140	140,0	110,0
6	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	77,0
PROMEDIO		1		125,0	103,8

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	30,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	5,00%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	66,56	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	7,0%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	100,00	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	1.239 €	1.269 €	1.294 €	1.320 €	1.347 €	1.259 €	1.401 €	1.429 €	1.458 €
Ingresos alquiler	734 €	1.239 €	1.269 €	1.294 €	1.320 €	1.347 €	1.259 €	1.401 €	1.429 €	1.458 €
GASTOS	-	324 € -	339 € -	347 € -	354 € -	361 € -	374 € -	383 € -	391 € -	398 €
Gastos no recuperables	-	317 € -	326 € -	334 € -	341 € -	348 € -	362 € -	369 € -	376 € -	384 €
Gastos mantenimiento	-	7 € -	12 € -	13 € -	13 € -	13 € -	13 € -	14 € -	14 € -	15 €
INGRESOS NETOS	410 €	900 €	922 €	941 €	959 €	979 €	885 €	1.018 €	1.038 €	1.059 €
Valor de Salida										21.448 €
Flujo de caja	410 €	900 €	922 €	941 €	959 €	979 €	885 €	1.018 €	1.038 €	22.507 €
"Running Yield"	2,4%	5,3%	5,4%	5,5%	5,6%	5,8%	5,2%	6,0%	6,1%	

VALOR DE MERCADO:

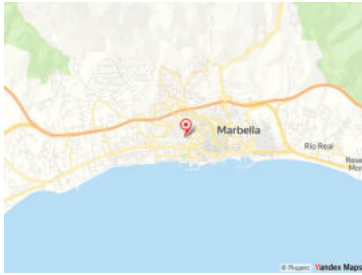
22.153 €
738 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Avda. Huerta Belón, 7, -1º, 23
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29603
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	30
Superficie catastral (m2):	30
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	150
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	REAL LA ERMITA G-22

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	62837	Tomo:	1849	Libro:	840	Folio:	188	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	0727117UF3402N0040MX						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	315,47	€/año
Inquilino:	REY CLEMENTE	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	30	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	315,47	€/año
Renta actual (€/mes):	68	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	Ricardo Soriano, 20	1	30.000	30.000	25.650
2	Ricardo Soriano, 20	1	30.000	30.000	25.650
3	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	21.375
4	Ricardo Soriano, s/n	1	20.000	20.000	17.955
5	Huerta Belón, 7	1	33.000	33.000	25.394
6	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	16.895
PROMEDIO		1		26.167	22.153

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 16.895 - 25.650 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 77,0 - 126,7 €/m²/mes lo que ascendería a 77 - 127 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	91,4
2	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	96,9
3	Francisco Norte, 14	1	150	150,0	120,5
4	Notario Luis Oliver, s/n	1	150	150,0	126,7
5	Francisco Norte, s/n	1	140	140,0	110,0
6	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	77,0
PROMEDIO		1		125,0	103,8

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	30,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	5,00%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	68,30	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	7,0%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	100,00	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	1.239 €	1.269 €	1.294 €	1.320 €	1.347 €	1.259 €	1.401 €	1.429 €	1.458 €
Ingresos alquiler	753 €	1.239 €	1.269 €	1.294 €	1.320 €	1.347 €	1.259 €	1.401 €	1.429 €	1.458 €
GASTOS	-	325 € -	339 € -	347 € -	354 € -	361 € -	374 € -	383 € -	391 € -	398 €
Gastos no recuperables	-	317 € -	326 € -	334 € -	341 € -	348 € -	362 € -	369 € -	376 € -	384 €
Gastos mantenimiento	-	8 € -	12 € -	13 € -	13 € -	13 € -	13 € -	14 € -	14 € -	15 €
INGRESOS NETOS	429 €	900 €	922 €	941 €	959 €	979 €	885 €	1.018 €	1.038 €	1.059 €
Valor de Salida										21.448 €
Flujo de caja	429 €	900 €	922 €	941 €	959 €	979 €	885 €	1.018 €	1.038 €	22.507 €
"Running Yield"	2,5%	5,3%	5,4%	5,5%	5,6%	5,8%	5,2%	6,0%	6,1%	

VALOR DE MERCADO:

22.153 €
738 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Avda. Ricardo Soriano, 43, -1º, 1
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	26
Superficie catastral (m2):	26
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	151
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	REAL LA ERMITA G-23

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	11805/1	Tomo:	1306	Libro:	303	Folio:	113	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	0523101UF340250002FR						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Libre.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Libre	Fecha inicio contrato:	-	Gastos totales:	403,46	€/año
Inquilino:	ANDREA PEREZ	Fecha fin contrato:	-	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	26	Duración contrato:	-	Gastos arrendador:	403,46	€/año
Renta actual (€/mes):	85	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	Ricardo Soriano, 20	1	30.000	30.000	24.368
2	Ricardo Soriano, 20	1	30.000	30.000	25.650
3	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	19.238
4	Ricardo Soriano, s/n	1	20.000	20.000	17.955
5	Huerta Belón, 7	1	33.000	33.000	25.394
6	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	16.895
PROMEDIO		1		26.167	21.583

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 16.895 - 25.650 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 77,0 - 126,7 €/m²/mes lo que ascendería a 77 - 127 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	91,4
2	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	96,9
3	Francisco Norte, 14	1	150	150,0	120,5
4	Notario Luis Oliver, s/n	1	150	150,0	126,7
5	Francisco Norte, s/n	1	140	140,0	110,0
6	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	77,0
PROMEDIO		1		125,0	103,8

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	26,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	85,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	100,00	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	1.239 €	1.269 €	1.294 €	1.320 €	1.347 €	1.259 €	1.401 €	1.429 €	1.458 €
Ingresos alquiler	938 €	1.239 €	1.269 €	1.294 €	1.320 €	1.347 €	1.259 €	1.401 €	1.429 €	1.458 €
GASTOS	-	415 € -	430 € -	440 € -	449 € -	458 € -	467 € -	475 € -	486 € -	496 € -
Gastos no recuperables	-	405 € -	417 € -	427 € -	436 € -	445 € -	454 € -	463 € -	472 € -	481 € -
Gastos mantenimiento	-	9 € -	12 € -	13 € -	13 € -	13 € -	13 € -	14 € -	14 € -	15 € -
INGRESOS NETOS	523 €	809 €	829 €	846 €	862 €	880 €	784 €	915 €	934 €	952 €
Valor de Salida										21.422 €
Flujo de caja	523 €	809 €	829 €	846 €	862 €	880 €	784 €	915 €	934 €	22.374 €
"Running Yield"	3,1%	4,8%	4,9%	5,0%	5,1%	5,2%	4,6%	5,4%	5,5%	

VALOR DE MERCADO:

21.600 €
831 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Avda. Ricardo Soriano, 43, -1º, 2
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29602
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	26
Superficie catastral (m2):	26
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	152
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	GRANADA G-1

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	11805/2	Tomo:	1306	Libro:	303	Folio:	113	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	0523101UF3402S0071HY						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	51,34	€/año
Inquilino:	LUIS LA CHICA	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	26	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	51,34	€/año
Renta actual (€/mes):	85	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	Ricardo Soriano, 20	1	30.000	30.000	22.800
2	Ricardo Soriano, 20	1	30.000	30.000	22.800
3	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	21.375
4	Ricardo Soriano, s/n	1	20.000	20.000	17.442
5	Huerta Belón, 7	1	33.000	33.000	26.334
6	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	19.900
PROMEDIO		1	26.167	21.775	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 17.442 - 26.334 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 83,2 - 118,0 €/m²/mes lo que ascendería a 83 - 118 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	104,8
2	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	99,0
3	Francisco Norte, 14	1	150	150,0	111,8
4	Notario Luis Oliver, s/n	1	150	150,0	118,0
5	Francisco Norte, s/n	1	140	140,0	104,3
6	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	83,2
PROMEDIO		1	125,0	103,5	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	26,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	85,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	100,00	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	1.239 €	1.269 €	1.294 €	1.320 €	1.347 €	1.259 €	1.401 €	1.429 €	1.458 €
Ingresos alquiler	938 €	1.239 €	1.269 €	1.294 €	1.320 €	1.347 €	1.259 €	1.401 €	1.429 €	1.458 €
GASTOS	-	61 € -	65 € -	67 € -	68 € -	70 € -	71 € -	74 € -	76 € -	77 €
Gastos no recuperables	-	52 € -	53 € -	54 € -	55 € -	57 € -	59 € -	60 € -	61 € -	62 €
Gastos mantenimiento	-	9 € -	12 € -	13 € -	13 € -	13 € -	13 € -	14 € -	14 € -	15 €
INGRESOS NETOS	877 €	1.173 €	1.202 €	1.226 €	1.250 €	1.276 €	1.188 €	1.327 €	1.354 €	1.381 €
Valor de Salida										31.061 €
Flujo de caja	877 €	1.173 €	1.202 €	1.226 €	1.250 €	1.276 €	1.188 €	1.327 €	1.354 €	32.442 €
"Running Yield"	3,7%	4,9%	5,0%	5,1%	5,2%	5,3%	4,9%	5,5%	5,6%	

VALOR DE MERCADO:

21.775 €
838 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Avda. Ricardo Soriano, 61, -1º, 34
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	32
Superficie catastral (m2):	32
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	153
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	GRANADA G-2

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	19002	Tomo:	1243	Libro:	241	Folio:	59	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	0023102UF340250048TG						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	214,83	€/año
Inquilino:	ANTONIO GOMEZ	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	32	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	214,83	€/año
Renta actual (€/mes):	85	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Ricardo Soriano, 20	1	30.000	30.000	22.800
2	Ricardo Soriano, 20	1	30.000	30.000	22.800
3	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	21.375
4	Ricardo Soriano, s/n	1	20.000	20.000	17.442
5	Huerta Belón, 7	1	33.000	33.000	26.334
6	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	19.900
PROMEDIO		1	26.167	21.775	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 17.442 - 26.334 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 83,2 - 118,0 €/m²/mes lo que ascendería a 83 - 118 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	104,8
2	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	99,0
3	Francisco Norte, 14	1	150	150,0	111,8
4	Notario Luis Oliver, s/n	1	150	150,0	118,0
5	Francisco Norte, s/n	1	140	140,0	104,3
6	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	83,2
PROMEDIO		1	125,0	103,5	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	32,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	85,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	100,00	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	1.239 €	1.269 €	1.294 €	1.320 €	1.347 €	1.259 €	1.401 €	1.429 €	1.458 €
Ingresos alquiler	938 €	1.239 €	1.269 €	1.294 €	1.320 €	1.347 €	1.259 €	1.401 €	1.429 €	1.458 €
GASTOS	-	225 € -	235 € -	240 € -	245 € -	250 € -	255 € -	259 € -	265 € -	271 € -
Gastos no recuperables	-	216 € -	222 € -	228 € -	232 € -	237 € -	246 € -	251 € -	256 € -	261 €
Gastos mantenimiento	-	9 € -	12 € -	13 € -	13 € -	13 € -	13 € -	14 € -	14 € -	15 €
INGRESOS NETOS	712 €	1.004 €	1.029 €	1.049 €	1.070 €	1.092 €	1.000 €	1.136 €	1.159 €	1.182 €
Valor de Salida										26.586 €
Flujo de caja	712 €	1.004 €	1.029 €	1.049 €	1.070 €	1.092 €	1.000 €	1.136 €	1.159 €	27.767 €
"Running Yield"	3,4%	4,8%	4,9%	5,0%	5,1%	5,2%	4,8%	5,4%	5,5%	

VALOR DE MERCADO:

21.775 €
680 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Avda. Ricardo Soriano, 61, -1º, 35
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29602
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	32
Superficie catastral (m2):	32
Sociedad:	IM-PROPIEDADES INMOB.



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	154
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	GENERALIFE G-34

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	19003	Tomo:	1243	Libro:	241	Folio:	61	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	0023102UF340250049YH						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	60,73	€/año
Inquilino:	ANA CARMONA	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	32	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	60,73	€/año
Renta actual (€/mes):	69	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Ricardo Soriano, 20	1	30.000	30.000	22.800
2	Ricardo Soriano, 20	1	30.000	30.000	22.800
3	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	21.375
4	Ricardo Soriano, s/n	1	20.000	20.000	17.442
5	Huerta Belón, 7	1	33.000	33.000	26.334
6	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	19.900
PROMEDIO		1	26.167	21.775	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 17.442 - 26.334 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 83,2 - 118,0 €/m²/mes lo que ascendería a 83 - 118 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	104,8
2	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	99,0
3	Francisco Norte, 14	1	150	150,0	111,8
4	Notario Luis Oliver, s/n	1	150	150,0	118,0
5	Francisco Norte, s/n	1	140	140,0	104,3
6	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	83,2
PROMEDIO		1	125,0	103,5	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	32,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	68,82	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	100,00	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	1.239 €	1.269 €	1.294 €	1.320 €	1.347 €	1.259 €	1.401 €	1.429 €	1.458 €
Ingresos alquiler	759 €	1.239 €	1.269 €	1.294 €	1.320 €	1.347 €	1.259 €	1.401 €	1.429 €	1.458 €
GASTOS	-	69 € -	75 € -	77 € -	79 € -	80 € -	82 € -	85 € -	87 € -	88 €
Gastos no recuperables	-	61 € -	63 € -	64 € -	66 € -	67 € -	70 € -	71 € -	72 € -	74 €
Gastos mantenimiento	-	8 € -	12 € -	13 € -	13 € -	13 € -	13 € -	14 € -	14 € -	15 €
INGRESOS NETOS	690 €	1.163 €	1.192 €	1.216 €	1.240 €	1.265 €	1.177 €	1.316 €	1.342 €	1.369 €
Valor de Salida										30.804 €
Flujo de caja	690 €	1.163 €	1.192 €	1.216 €	1.240 €	1.265 €	1.177 €	1.316 €	1.342 €	32.173 €
"Running Yield"	2,9%	4,8%	5,0%	5,1%	5,2%	5,3%	4,9%	5,5%	5,6%	

VALOR DE MERCADO:

21.775 €
680 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Isaac Peral, 7, 0º, 4B
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29692
Tipología:	Local
Planta:	0 °
Superficie registral (m2):	47
Superficie catastral (m2):	47
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	155
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	GENERALIFE G-35

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	13906	Tomo:	1031	Libro:	217	Folio:	47	Registro:	Manilva
Ref. Catastral:	0270901UF0207S0194XL						26		

Local situada en la planta 0, en San Luis de Sabinillas (Manilva), Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	252,66	€/año
Inquilino:	INVERSIONES LIVING LA CC	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	47	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	252,66	€/año
Renta actual (€/mes):	955	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	Calle San Antonio	83	209.000	2.518	2.631
2	Marbesa	141	220.000	1.560	1.630
3	Nueva Andalucía	157	266.000	1.694	1.771
4	Alfredo Palma, 6	191	385.000	2.016	2.106
5	Ricardo Soriano	83	170.000	2.048	2.043
6	Marbesa	116	250.000	2.155	2.252
PROMEDIO		129		1.999	2.072

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 1.630 - 2.631 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 15,8 - 23,0 €/m²/mes lo que ascendería a 765 - 4.590 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	Nueva Andalucía	200	6.000	30,0	23,0
2	Playa Fontanilla	55	1.200	21,8	18,7
3	Ricardo Soriano	86	2.400	27,9	21,3
4	Ricardo Soriano	80	2.200	27,5	21,0
5	Cristóbal Colón	45	1.000	22,2	17,0
6	Arias maldonado	100	2.000	20,0	15,8
PROMEDIO		94		24,9	19,5

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	47,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	6,00%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	20,32	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	8,0%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	19,46	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	10.385 €	11.556 €	11.787 €	12.022 €	12.263 €	10.497 €	12.816 €	13.072 €	13.334 €
Ingresos alquiler	10.532 €	10.385 €	11.556 €	11.787 €	12.022 €	12.263 €	10.497 €	12.816 €	13.072 €	13.334 €
GASTOS	-	359 €	365 €	383 €	391 €	399 €	407 €	395 €	424 €	432 €
Gastos no recuperables	-	254 €	261 €	268 €	273 €	278 €	284 €	290 €	295 €	301 €
Gastos mantenimiento	-	105 €	104 €	116 €	118 €	120 €	123 €	105 €	128 €	131 €
INGRESOS NETOS	10.173 €	10.020 €	11.172 €	11.396 €	11.624 €	11.856 €	10.102 €	12.392 €	12.640 €	12.893 €
Valor de Salida										217.549 €
Flujo de caja	10.173 €	10.020 €	11.172 €	11.396 €	11.624 €	11.856 €	10.102 €	12.392 €	12.640 €	230.442 €
"Running Yield"	5,9%	5,8%	6,5%	6,6%	6,8%	6,9%	5,9%	7,2%	7,3%	

VALOR DE MERCADO:

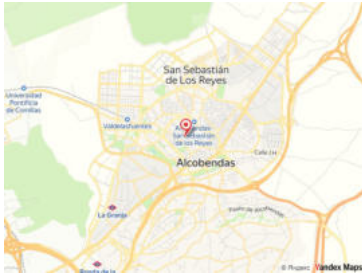
172.000 €
3.660 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Miraflores, -1º, 1
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29692
Tipología:	Local
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	196,35
Superficie catastral (m2):	340
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	156
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN LUIS P3 L-4-B

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	5350	Tomo:	587	Libro:	70	Folio:	1	Registro:	Manilva
Ref. Catastral:	0270901UF0207S01110Y						26		

Local situada en la planta -1, en San Luis de Sabinillas (Manilva), Málaga. Actualmente se encuentra Libre.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Libre	Fecha inicio contrato:	-	Gastos totales:	483,83	€/año
Inquilino:	0	Fecha fin contrato:	-	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	196,35	Duración contrato:	-	Gastos arrendador:	483,83	€/año
Renta actual (€/mes):	-	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Avenida Mercado, 1	120	130.000	1.083	1.135
2	Calle Alonso de Bazán, 19	60	170.000	2.833	2.692
3	Divina Pastora	62	169.000	2.726	2.719
4	Calle Javier Arraiza, 9	243	225.000	926	924
5	Calle Camilo José Cela, 12	145	210.530	1.452	1.448
6	Avenida Ricardo Soriano	65	9.000	138	145
PROMEDIO		116		1.526	1.510

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango de 145 - 2.719 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 5,3 - 17,2 €/m²/mes lo que ascendería a 122 - 3.297 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Calle Jacinto Benavente, 21	50	300	6,0	5,3
2	Calle Francisco de Quevedo, 1	21	150	7,1	6,8
3	Calle Francisco de Quevedo, 1	18	90	5,0	6,8
4	Avenida Ricardo Soriano, 9	241	3.700	15,4	13,7
5	Avenida Mercado	76	1.400	18,4	16,4
6	Calle de los Naranjos	35	650	18,6	17,2
PROMEDIO		74		11,7	11,0

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	196,35	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	6,00%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	0,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	8,0%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	11,03	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	24.583 €	27.354 €	27.901 €	28.459 €	29.028 €	24.847 €	30.337 €	30.944 €	31.563 €
Ingresos alquiler	- €	24.583 €	27.354 €	27.901 €	28.459 €	29.028 €	24.847 €	30.337 €	30.944 €	31.563 €
GASTOS	-	486 €	746 €	786 €	802 €	818 €	803 €	869 €	887 €	904 €
Gastos no recuperables	-	486 €	500 €	513 €	523 €	544 €	555 €	566 €	577 €	589 €
Gastos mantenimiento	- €	246 €	274 €	279 €	285 €	290 €	248 €	303 €	309 €	316 €
INGRESOS NETOS	-	486 €	23.836 €	26.568 €	27.099 €	27.641 €	24.044 €	29.468 €	30.057 €	30.659 €
Valor de Salida										517.315 €
Flujo de caja	-	486 €	23.836 €	26.568 €	27.099 €	27.641 €	24.044 €	29.468 €	30.057 €	547.973 €
"Running Yield"	-0,1%	6,2%	6,9%	7,0%	7,2%	7,3%	6,2%	7,6%	7,8%	

VALOR DE MERCADO:

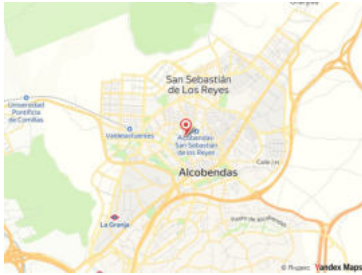
296.600 €
1.511 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Miraflores, °,
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29692
Tipología:	Trasteros
Planta:	0 °
Superficie registral (m2):	111,87
Superficie catastral (m2):	0
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	157
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN LUIS P5 L-UNICO

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	EL LOCAL INDICADO EN LIN	Tomo:	0	Libro:	0	Folio:	0	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	0270901UF0207S01110Y						26		

Trasteros situada en la planta 0, en San Luis de Sabinillas (Manilva), Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	241,92	€/año
Inquilino:	16 CLIENTES	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	111,87	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	241,92	€/año
Renta actual (€/mes):	1.161	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Avenida Mercado, 1	120	130.000	1.083	1.135
2	Calle Alonso de Bazán, 19	60	170.000	2.833	2.692
3	Divina Pastora	62	169.000	2.726	2.719
4	Calle Javier Arraiza, 9	243	225.000	926	924
5	Calle Camilo José Cela, 12	145	210.530	1.452	1.448
6	Avenida Ricardo Soriano	65	9.000	138	145
PROMEDIO		116		1.526	1.510

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 145 - 2.719 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 5,3 - 17,2 €/m²/mes lo que ascendería a 122 - 3.297 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Calle Jacinto Benavente, 21	50	300	6,0	5,3
2	Calle Francisco de Quevedo, 1	21	150	7,1	6,8
3	Calle Francisco de Quevedo, 1	18	90	5,0	6,8
4	Avenida Ricardo Soriano, 9	241	3.700	15,4	13,7
5	Avenida Mercado	76	1.400	18,4	16,4
6	Calle de los Naranjos	35	650	18,6	17,2
PROMEDIO		74		11,7	11,0

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	111,87	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	6,00%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	10,38	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	8,0%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	11,03	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	14.006 €	15.585 €	15.896 €	16.214 €	16.539 €	14.157 €	17.285 €	17.630 €	17.983 €
Ingresos alquiler	12.805 €	14.006 €	15.585 €	15.896 €	16.214 €	16.539 €	14.157 €	17.285 €	17.630 €	17.983 €
GASTOS	-	371 €	390 €	412 €	420 €	429 €	437 €	419 €	456 €	465 €
Gastos no recuperables	-	243 €	250 €	256 €	261 €	267 €	272 €	277 €	283 €	289 €
Gastos mantenimiento	-	128 €	140 €	156 €	159 €	162 €	165 €	142 €	173 €	176 €
INGRESOS NETOS	12.434 €	13.616 €	15.173 €	15.476 €	15.786 €	16.101 €	13.738 €	16.829 €	17.165 €	17.509 €
Valor de Salida										295.432 €
Flujo de caja	12.434 €	13.616 €	15.173 €	15.476 €	15.786 €	16.101 €	13.738 €	16.829 €	17.165 €	312.940 €
"Running Yield"	5,4%	5,9%	6,5%	6,7%	6,8%	6,9%	5,9%	7,3%	7,4%	

VALOR DE MERCADO:

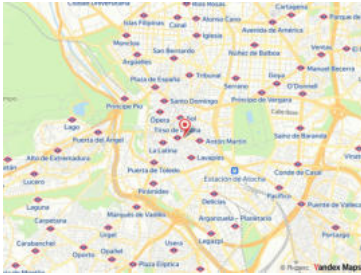
232.000 €
2.074 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 3, 0º, 21
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Trastero
Planta:	0 °
Superficie registral (m2):	9,61
Superficie catastral (m2):	10
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	158
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	TRASTEROS SABINILLAS

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	71180	Tomo:	2153	Libro:	1135	Folio:	40	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700400UF34C0170BH						26		

Trastero situada en la planta 0, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	26,75	€/año
Inquilino:	MILAGRO GUERRA	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	9,61	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	26,75	€/año
Renta actual (€/mes):	75	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	calle Jacinto Benavente, 14	18	19.990	1.111	1.464
2	calle Claveles, 11	8	22.000	2.750	1.712
3	calle José Manuel Vallés, 7	9	22.000	2.444	1.677
4	Nueva andalucía	4	9.000	2.250	1.648
5	Alameda del Mar, 47	25	40.000	1.600	1.498
6	calle El Pinar, 1	22	18.500	833	1.498
PROMEDIO		14		1.831	1.583

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 1.464 - 1.712 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 6,4 - 12,1 €/m²/mes lo que ascendería a 18 - 263 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Av. Duque de Ahumada, 14	3	20	6,9	6,4
2	avenida Mercado, 24	21	120	5,7	7,3
3	Nueva andalucía	23	220	9,5	11,4
4	avenida General López Domínguez, 12	5	80	16,0	11,7
5	avenida Ricardo Soriano, 70	5	100	20,0	12,1
6	camino de los pescadores, 2 c	14	149	10,6	9,1
PROMEDIO		12		11,5	9,7

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	9,61	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	7,79	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	9,66	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	1.053 €	1.172 €	1.196 €	1.220 €	1.244 €	1.065 €	1.300 €	1.326 €	1.353 €
Ingresos alquiler	825 €	1.053 €	1.172 €	1.196 €	1.220 €	1.244 €	1.065 €	1.300 €	1.326 €	1.353 €
GASTOS	-	35 € -	38 € -	40 € -	41 € -	42 € -	41 € -	44 € -	45 € -	46 €
Gastos no recuperables	-	27 € -	28 € -	28 € -	29 € -	29 € -	31 € -	31 € -	32 € -	33 €
Gastos mantenimiento	-	8 € -	11 € -	12 € -	12 € -	12 € -	11 € -	13 € -	13 € -	14 €
INGRESOS NETOS	790 €	1.015 €	1.132 €	1.155 €	1.178 €	1.201 €	1.023 €	1.256 €	1.281 €	1.307 €
Valor de Salida										17.636 €
Flujo de caja	790 €	1.015 €	1.132 €	1.155 €	1.178 €	1.201 €	1.023 €	1.256 €	1.281 €	18.943 €
"Running Yield"	5,6%	7,3%	8,1%	8,2%	8,4%	8,6%	7,3%	9,0%	9,1%	

VALOR DE MERCADO:

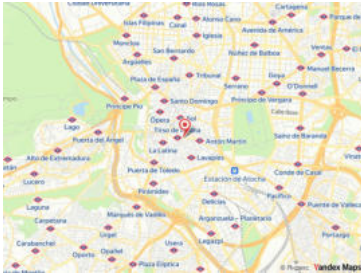
15.214 €
1.583 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 3, 0º, 22
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29602
Tipología:	Trastero
Planta:	0 º
Superficie registral (m2):	7,84
Superficie catastral (m2):	8
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	159
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	TRASTER. S.FCO. P.4 (21)

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	71181	Tomo:	2153	Libro:	1135	Folio:	42	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700400UF34C0171ZJ						26		

Trastero situada en la planta 0, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	21,56	€/año
Inquilino:	MARISA HOCES	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	7,84	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	21,56	€/año
Renta actual (€/mes):	77	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Claveles, 11	8	24.000	3.000	2.565
2	Incosol, s/n	2	3.000	1.500	1.191
3	Iris, s/n	8	16.500	2.063	1.959
4	Bulevar Ashmawi, 6	10	24.700	2.470	2.229
5	Sierra Bermeja, 98	15	20.000	1.333	1.672
6	Calle Pléyades	8	15.950	1.994	1.705
PROMEDIO		9		2.060	1.887

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 1.191 - 2.565 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 8,9 - 16,9 €/m²/mes lo que ascendería a 72 - 354 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Cº de los pescadores, 2	14	149	10,6	10,0
2	Camilo José Cela, 12	5	90	18,0	14,4
3	Mercado, 2	5	120	24,0	16,9
4	Mercado, s/n	40	420	10,5	8,9
5	La Puya, s/n	9	120	13,3	11,0
6	Camilo José Cela, 2	5	100	20,0	16,0
PROMEDIO		13		16,1	12,8

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	7,84	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes)	9,86	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes)	12,85	Gastos mantenimiento	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	1.143 €	1.272 €	1.298 €	1.324 €	1.350 €	1.156 €	1.411 €	1.439 €	1.468 €
Ingresos alquiler	853 €	1.143 €	1.272 €	1.298 €	1.324 €	1.350 €	1.156 €	1.411 €	1.439 €	1.468 €
GASTOS	-	30 € -	34 € -	36 € -	37 € -	38 € -	36 € -	39 € -	40 € -	41 €
Gastos no recuperables	-	22 € -	22 € -	23 € -	24 € -	24 € -	25 € -	25 € -	26 € -	26 €
Gastos mantenimiento	-	9 € -	11 € -	13 € -	13 € -	14 € -	12 € -	14 € -	14 € -	15 €
INGRESOS NETOS	823 €	1.110 €	1.237 €	1.261 €	1.287 €	1.312 €	1.119 €	1.372 €	1.399 €	1.427 €
Valor de Salida										19.265 €
Flujo de caja	823 €	1.110 €	1.237 €	1.261 €	1.287 €	1.312 €	1.119 €	1.372 €	1.399 €	20.692 €
"Running Yield"	5,5%	7,4%	8,2%	8,4%	8,6%	8,7%	7,5%	9,1%	9,3%	

VALOR DE MERCADO:

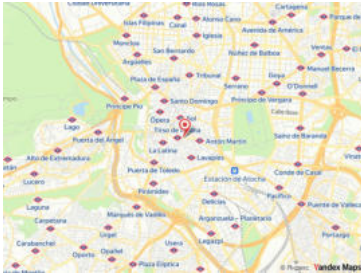
14.793 €
1.887 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 3, 0º, 23
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29603
Tipología:	Trastero
Planta:	0 °
Superficie registral (m2):	8,71
Superficie catastral (m2):	9
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	160
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	TRASTER. S.FCO. P.4 (22)

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	71182	Tomo:	2153	Libro:	1135	Folio:	44	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700400UF34C0172XK						26		

Trastero situada en la planta 0, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	24,60	€/año
Inquilino:	PAQUI GLLARDO	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	8,71	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	24,60	€/año
Renta actual (€/mes):	79	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Trastero en venta en Avenida del Prado	45	90	2	2
2	Calle Pléyades	8	15.950	1.994	1.583
3	Iris, s/n	8	16.500	2.063	1.959
4	Bulevar Ashmawi, 6	10	24.700	2.470	2.229
5	Sierra Bermeja, 98	15	20.000	1.333	1.672
6	El Pinar, 1	6	18.500	3.083	2.636
PROMEDIO		15		1.824	1.680

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2
Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 8,9 - 16,9 €/m²/mes lo que ascendería a

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Cº de los pescadores, 2	14	149	10,6	10,0
2	Camilo José Cela, 12	5	90	18,0	14,4
3	Mercado, 2	5	120	24,0	16,9
4	Mercado, s/n	40	420	10,5	8,9
5	La Puya, s/n	9	120	13,3	11,0
6	Camilo José Cela, 2	5	100	20,0	16,0
PROMEDIO		13		16,1	12,8

Fuente: Idealista

- 2.636 €/m².
72 - 354 €/mes para un inmueble similar.

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	8,71	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes)	9,04	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes)	10,41	Gastos mantenimiento	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	1.029 €	1.145 €	1.168 €	1.192 €	1.215 €	1.040 €	1.270 €	1.296 €	1.322 €
Ingresos alquiler	869 €	1.029 €	1.145 €	1.168 €	1.192 €	1.215 €	1.040 €	1.270 €	1.296 €	1.322 €
GASTOS	-	33 € -	36 € -	38 € -	39 € -	40 € -	39 € -	41 € -	42 € -	43 € -
Gastos no recuperables	-	25 € -	25 € -	26 € -	27 € -	27 € -	28 € -	29 € -	29 € -	30 € -
Gastos mantenimiento	-	9 € -	10 € -	11 € -	12 € -	12 € -	10 € -	13 € -	13 € -	13 € -
INGRESOS NETOS	836 €	994 €	1.108 €	1.130 €	1.153 €	1.176 €	1.002 €	1.229 €	1.253 €	1.278 €
Valor de Salida										17.257 €
Flujo de caja	836 €	994 €	1.108 €	1.130 €	1.153 €	1.176 €	1.002 €	1.229 €	1.253 €	18.536 €
"Running Yield"	6,0%	7,1%	7,9%	8,1%	8,2%	8,4%	7,2%	8,8%	9,0%	

VALOR DE MERCADO:

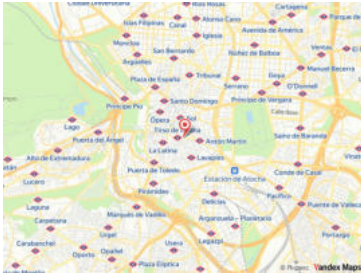
14.636 €
1.680 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 3, 0º, 24
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29604
Tipología:	Trastero
Planta:	0 °
Superficie registral (m2):	9,87
Superficie catastral (m2):	10
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	161
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	TRASTER. S.FCO. P.4 (23)

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	71183	Tomo:	2153	Libro:	1135	Folio:	46	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700400UF34C0173ML						26		

Trastero situada en la planta 0, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	27,02	€/año
Inquilino:	NAVARRO BLANCO ASESOR	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	9,87	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	27,02	€/año
Renta actual (€/mes):	82	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Claveles, 11	8	24.000	3.000	2.565
2	Trastero en venta en Avenida del Prado	45	90	2	2
3	Iris, s/n	8	16.500	2.063	1.959
4	Bulevar Ashmawi, 6	10	24.700	2.470	2.229
5	Sierra Bermeja, 98	15	20.000	1.333	1.672
6	Calle Pléyades	8	15.950	1.994	1.095
PROMEDIO		16		1.810	1.587

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2 - 2.565 €/m².
Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 8,9 - 16,9 €/m²/mes lo que ascendería a 72 - 354 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Cº de los pescadores, 2	14	149	10,6	10,0
2	Camilo José Cela, 12	5	90	18,0	14,4
3	Mercado, 2	5	120	24,0	16,9
4	Mercado, s/n	40	420	10,5	8,9
5	La Puya, s/n	9	120	13,3	11,0
6	Camilo José Cela, 2	5	100	20,0	16,0
PROMEDIO		13		16,1	12,8

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	9,87	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	8,35	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	12,85	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	1.439 €	1.602 €	1.634 €	1.666 €	1.700 €	1.455 €	1.776 €	1.812 €	1.848 €
Ingresos alquiler	910 €	1.439 €	1.602 €	1.634 €	1.666 €	1.700 €	1.455 €	1.776 €	1.812 €	1.848 €
GASTOS	-	36 € -	42 € -	45 € -	46 € -	47 € -	46 € -	49 € -	50 € -	51 €
Gastos no recuperables	-	27 € -	28 € -	29 € -	30 € -	30 € -	31 € -	32 € -	32 € -	33 €
Gastos mantenimiento	-	9 € -	14 € -	16 € -	16 € -	17 € -	15 € -	18 € -	18 € -	18 €
INGRESOS NETOS	873 €	1.397 €	1.557 €	1.588 €	1.620 €	1.652 €	1.409 €	1.727 €	1.762 €	1.797 €
Valor de Salida										24.256 €
Flujo de caja	873 €	1.397 €	1.557 €	1.588 €	1.620 €	1.652 €	1.409 €	1.727 €	1.762 €	26.052 €
"Running Yield"	4,6%	7,4%	8,2%	8,4%	8,5%	8,7%	7,4%	9,1%	9,3%	

VALOR DE MERCADO:

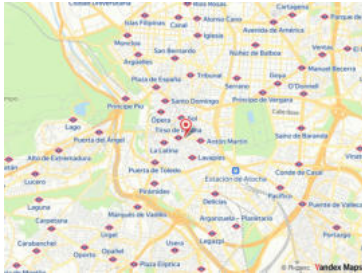
15.663 €
1.587 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 3, 0º, 25
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29605
Tipología:	Trastero
Planta:	0 °
Superficie registral (m2):	15,33
Superficie catastral (m2):	15
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	162
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	TRASTER. S.FCO. P.4 (24)

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	71184	Tomo:	2153	Libro:	1135	Folio:	48	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700400UF34C0174QB						26		

Trastero situada en la planta 0, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	41,08	€/año
Inquilino:	ANTONIO VAZQUEZ	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	15,33	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	41,08	€/año
Renta actual (€/mes):	90	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Calle Incosol s/n	2	3.000	1.500	1.026
2	Trastero en venta en Avenida del Prado	45	90	2	2
3	Iris, s/n	8	16.500	2.063	1.763
4	Bulevar Ashmawi, 6	10	24.700	2.470	2.006
5	Sierra Bermeja, 98	15	20.000	1.333	1.393
6	Calle Pléyades	8	15.950	1.994	1.368
PROMEDIO		15		1.560	1.260

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2
Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 5,1 - 10,3 €/m²/mes lo que ascendería a

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Cº de los pescadores, 2	14	149	10,6	9,5
2	Calle Pléyades	12	85	7,1	5,1
3	Mercado, 2	5	75	15,0	8,3
4	Mercado, s/n	40	420	10,5	10,3
5	La Puya, s/n	9	120	13,3	8,9
6	Calle Trebol	3	25	8,3	5,5
PROMEDIO		14		10,8	7,9

Fuente: Idealista

- 2.006 €/m².
16 - 411 €/mes para un inmueble similar.

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	15,33	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes)	5,90	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes)	7,92	Gastos mantenimiento	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	1.378 €	1.534 €	1.564 €	1.596 €	1.627 €	1.393 €	1.701 €	1.735 €	1.770 €
Ingresos alquiler	998 €	1.378 €	1.534 €	1.564 €	1.596 €	1.627 €	1.393 €	1.701 €	1.735 €	1.770 €
GASTOS	-	51 € -	56 € -	59 € -	60 € -	61 € -	61 € -	65 € -	66 € -	68 €
Gastos no recuperables	-	41 € -	42 € -	44 € -	45 € -	46 € -	47 € -	48 € -	49 € -	50 €
Gastos mantenimiento	-	10 € -	14 € -	15 € -	16 € -	16 € -	14 € -	17 € -	17 € -	18 €
INGRESOS NETOS	946 €	1.322 €	1.475 €	1.504 €	1.534 €	1.565 €	1.332 €	1.636 €	1.669 €	1.702 €
Valor de Salida										22.973 €
Flujo de caja	946 €	1.322 €	1.475 €	1.504 €	1.534 €	1.565 €	1.332 €	1.636 €	1.669 €	24.675 €
"Running Yield"	5,3%	7,3%	8,2%	8,4%	8,5%	8,7%	7,4%	9,1%	9,3%	

VALOR DE MERCADO:

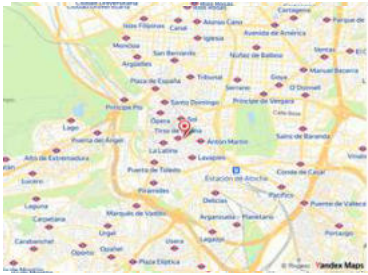
19.313 €
1.260 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 3, 0º, 26
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29606
Tipología:	Trastero
Planta:	0 °
Superficie registral (m2):	13,4
Superficie catastral (m2):	13
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	163
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	TRASTER. S.FCO. P.4 (25)

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	71185	Tomo:	2153	Libro:	1135	Folio:	50	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700400UF34C0175WZ						26		

Trastero situada en la planta 0, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	35,72	€/año
Inquilino:	IVAN GONZALEZ	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	13,4	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	35,72	€/año
Renta actual (€/mes):	89	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Neuva alcantara	13	34.000	2.615	1.996
2	Trastero en venta en Avenida del Prado	45	90	2	2
3	Calle José Echegaray, 5	5	7.000	1.400	1.436
4	Bulevar Ashmawi, 6	10	24.700	2.470	2.118
5	Sierra Bermeja, 98	15	20.000	1.333	1.393
6	Calle Pléyades	8	15.950	1.994	1.483
PROMEDIO		16		1.636	1.405

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2 - 2.118 €/m².
Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 8,9 - 16,9 €/m²/mes lo que ascendería a 72 - 354 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Cº de los pescadores, 2	14	149	10,6	10,0
2	Camilo José Cela, 12	5	90	18,0	14,4
3	Mercado, 2	5	120	24,0	16,9
4	Mercado, s/n	40	420	10,5	8,9
5	La Puya, s/n	9	120	13,3	11,0
6	Camilo José Cela, 2	5	100	20,0	16,0
PROMEDIO		13		16,1	12,8

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	13,40	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	6,66	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	12,85	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	985 €	1.954 €	2.175 €	2.218 €	2.262 €	2.308 €	1.975 €	2.412 €	2.460 €	2.509 €
Ingresos alquiler	985 €	1.954 €	2.175 €	2.218 €	2.262 €	2.308 €	1.975 €	2.412 €	2.460 €	2.509 €
GASTOS	-	46 € -	56 € -	60 € -	61 € -	62 € -	61 € -	66 € -	67 € -	69 €
Gastos no recuperables	-	36 € -	37 € -	38 € -	39 € -	40 € -	41 € -	42 € -	43 € -	43 €
Gastos mantenimiento	-	10 € -	20 € -	22 € -	22 € -	23 € -	20 € -	24 € -	25 € -	25 €
INGRESOS NETOS	939 €	1.898 €	2.115 €	2.157 €	2.200 €	2.244 €	1.915 €	2.346 €	2.393 €	2.441 €
Valor de Salida										32.946 €
Flujo de caja	939 €	1.898 €	2.115 €	2.157 €	2.200 €	2.244 €	1.915 €	2.346 €	2.393 €	35.387 €
"Running Yield"	3,8%	7,6%	8,5%	8,6%	8,8%	9,0%	7,7%	9,4%	9,6%	

VALOR DE MERCADO:

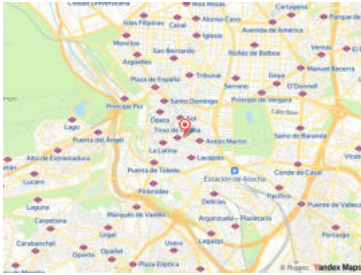
18.822 €
1.405 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 3, 0º, 27
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29607
Tipología:	Local
Planta:	0 °
Superficie registral (m2):	13,87
Superficie catastral (m2):	14
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	164
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	TRASTER. S.FCO. P.4 (26)

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	71186	Tomo:	2153	Libro:	1135	Folio:	52	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700400UF34C0176EX						26		

Local situada en la planta 0, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	37,89	€/año
Inquilino:	MIGUEL ANGEL URDIALES	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	13,87	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	37,89	€/año
Renta actual (€/mes):	91	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Neuva alcantara	13	34.000	2.615	1.996
2	Trastero en venta en Avenida del Prado	45	90	2	2
3	Calle José Echegaray, 5	5	7.000	1.400	1.357
4	Bulevar Ashmawi, 6	10	24.700	2.470	2.006
5	Sierra Bermeja, 98	15	20.000	1.333	1.393
6	Calle Pléyades	8	15.950	1.994	1.368
PROMEDIO		16		1.636	1.354

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2
Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 5,1 - 10,6 €/m²/mes lo que ascendería a

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Cº de los pescadores, 2	14	149	10,6	9,5
2	Calle Pléyades	12	85	7,1	5,1
3	Mercado, 2	5	75	15,0	8,3
4	Mercado, s/n	40	420	10,5	10,3
5	La Puya, s/n	9	120	13,3	8,9
6	Avenida del Prado	8	130	16,3	10,6
PROMEDIO		15		12,1	8,8

Fuente: Idealista

- 2.006 €/m².
41 - 411 €/mes para un inmueble similar.

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	13,87	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes)	6,54	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes)	8,78	Gastos mantenimiento	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	1.383 €	1.539 €	1.570 €	1.601 €	1.633 €	1.398 €	1.707 €	1.741 €	1.776 €
Ingresos alquiler	1.001 €	1.383 €	1.539 €	1.570 €	1.601 €	1.633 €	1.398 €	1.707 €	1.741 €	1.776 €
GASTOS	-	48 € -	53 € -	56 € -	57 € -	58 € -	59 € -	57 € -	61 € -	63 € -
Gastos no recuperables	-	38 € -	39 € -	40 € -	41 € -	42 € -	43 € -	43 € -	44 € -	45 € -
Gastos mantenimiento	-	10 € -	14 € -	15 € -	16 € -	16 € -	14 € -	17 € -	17 € -	18 € -
INGRESOS NETOS	953 €	1.330 €	1.483 €	1.513 €	1.543 €	1.574 €	1.340 €	1.645 €	1.678 €	1.712 €
Valor de Salida										23.105 €
Flujo de caja	953 €	1.330 €	1.483 €	1.513 €	1.543 €	1.574 €	1.340 €	1.645 €	1.678 €	24.817 €
"Running Yield"	5,3%	7,4%	8,2%	8,4%	8,6%	8,7%	7,4%	9,1%	9,3%	

VALOR DE MERCADO:

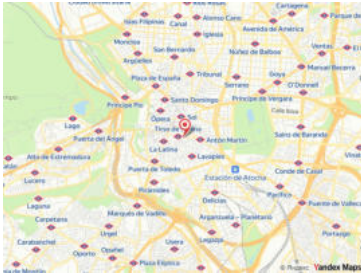
18.000 €
1.298 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 2, 0º, 1D
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Local
Planta:	0 º
Superficie registral (m2):	113,25
Superficie catastral (m2):	113
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	165
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	TRASTER. S.FCO. P.4 (27)

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	70848	Tomo:	2078	Libro:	1060	Folio:	100	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700300UF34C0129D						26		

Local situada en la planta 0, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	665,15	€/año
Inquilino:	BEBUILT 2023, S.L.	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	113,25	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	665,15	€/año
Renta actual (€/mes):	978	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Avenida Mercado, 1	120	130.000	1.083	1.081
2	Calle Alonso de Bazán, 19	60	170.000	2.833	2.692
3	Divina Pastora	62	169.000	2.726	2.719
4	Calle Javier Arraiza, 9	243	225.000	926	924
5	Calle Camilo José Cela, 12	145	210.530	1.452	1.448
6	Avenida Ricardo Soriano	65	9.000	138	145
PROMEDIO		116		1.526	1.501

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango de 145 - 2.719 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 4,1 - 15,0 €/m²/mes lo que ascendería a 73 - 3.147 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Calle Jacinto Benavente, 21	50	300	6,0	5,1
2	Calle Francisco de Quevedo, 1	21	150	7,1	6,1
3	Calle Francisco de Quevedo, 1	18	90	5,0	4,1
4	Avenida Ricardo Soriano, 9	241	3.700	15,4	13,1
5	Avenida de Nabeul, s/n	110	1.750	15,9	14,3
6	Calle de los Naranjos	35	650	18,6	15,0
PROMEDIO		79		11,3	9,6

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	113,25	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	6,00%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	8,64	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	8,0%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	9,62	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	12.366 €	13.760 €	14.035 €	14.316 €	14.602 €	12.499 €	15.261 €	15.566 €	15.877 €
Ingresos alquiler	10.792 €	12.366 €	13.760 €	14.035 €	14.316 €	14.602 €	12.499 €	15.261 €	15.566 €	15.877 €
GASTOS	-	776 €	812 €	842 €	859 €	876 €	888 €	931 €	949 €	968 €
Gastos no recuperables	-	668 €	688 €	705 €	719 €	733 €	748 €	778 €	793 €	809 €
Gastos mantenimiento	-	108 €	124 €	138 €	140 €	143 €	125 €	153 €	156 €	159 €
INGRESOS NETOS	10.016 €	11.554 €	12.918 €	13.176 €	13.440 €	13.708 €	11.612 €	14.330 €	14.617 €	14.909 €
Valor de Salida										251.570 €
Flujo de caja	10.016 €	11.554 €	12.918 €	13.176 €	13.440 €	13.708 €	11.612 €	14.330 €	14.617 €	266.479 €
"Running Yield"	5,1%	5,9%	6,6%	6,7%	6,8%	7,0%	5,9%	7,3%	7,4%	

VALOR DE MERCADO:

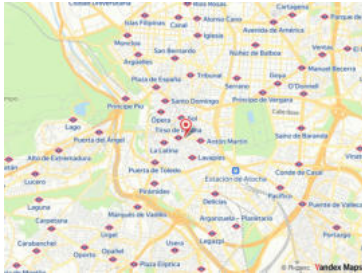
197.000 €
1.740 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 3, 0º, L23
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Local
Planta:	0 °
Superficie registral (m2):	79,17
Superficie catastral (m2):	79
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	166
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FCO. A P-1 LOCAL L-1-D

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	71187	Tomo:	2153	Libro:	1135	Folio:	54	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700400UF34C0177RM						26		

Local situada en la planta 0, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	396,06	€/año
Inquilino:	BAR A PARFUMS, S.L.	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	79,17	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	396,06	€/año
Renta actual (€/mes):	586	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Avenida Mercado, 1	120	130.000	1.083	1.135
2	Calle Alonso de Bazán, 19	60	170.000	2.833	3.109
3	Divina Pastora	62	169.000	2.726	2.991
4	Calle Javier Arraiza, 9	243	225.000	926	776
5	Calle Camilo José Cela, 12	145	210.530	1.452	1.448
6	Avenida Ricardo Soriano	65	9.000	138	160
PROMEDIO		116		1.526	1.603

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 160 - 3.109 €/m².
Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 4,1 - 15,0 €/m²/mes lo que ascendería a 73 - 3.147 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Calle Jacinto Benavente, 21	50	300	6,0	4,9
2	Calle Francisco de Quevedo, 1	21	150	7,1	5,8
3	Calle Francisco de Quevedo, 1	18	90	5,0	4,1
4	Avenida Ricardo Soriano, 9	241	3.700	15,4	13,1
5	Avenida de Nabeul, s/n	110	1.750	15,9	12,9
6	Calle de los Naranjos	35	650	18,6	15,0
PROMEDIO		79		11,3	9,3

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	79,17	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	6,00%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	7,40	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	8,0%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	9,28	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	8.342 €	9.282 €	9.468 €	9.657 €	9.850 €	8.431 €	10.294 €	10.500 €	10.710 €
Ingresos alquiler	6.458 €	8.342 €	9.282 €	9.468 €	9.657 €	9.850 €	8.431 €	10.294 €	10.500 €	10.710 €
GASTOS	-	463 €	493 €	512 €	523 €	533 €	544 €	538 €	566 €	577 €
Gastos no recuperables	-	398 €	410 €	420 €	428 €	436 €	445 €	454 €	463 €	472 €
Gastos mantenimiento	-	65 €	83 €	93 €	95 €	97 €	99 €	84 €	103 €	105 €
INGRESOS NETOS	5.996 €	7.849 €	8.770 €	8.945 €	9.124 €	9.306 €	7.893 €	9.728 €	9.923 €	10.121 €
Valor de Salida										170.780 €
Flujo de caja	5.996 €	7.849 €	8.770 €	8.945 €	9.124 €	9.306 €	7.893 €	9.728 €	9.923 €	180.901 €
"Running Yield"	4,5%	5,9%	6,5%	6,7%	6,8%	6,9%	5,9%	7,3%	7,4%	

VALOR DE MERCADO:

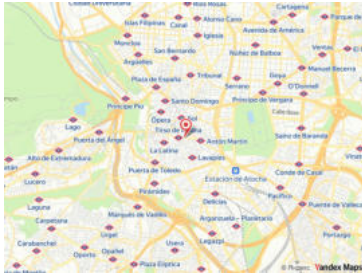
134.000 €
1.693 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 3, 0º, 2C
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Local
Planta:	0 °
Superficie registral (m2):	61,26
Superficie catastral (m2):	61
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	167
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	S.FCO. P.4 L-2-3

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	71189	Tomo:	2153	Libro:	1135	Folio:	58	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700400UF34C0099JD						26		

Local situada en la planta 0, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	347,55	€/año
Inquilino:	ARYNA NARTOKOVA	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	61,26	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	347,55	€/año
Renta actual (€/mes):	633	Revisión renta:	-	Otros:	Vinculada la plaza ext.15 (se ha descontado la renta de la plaza)	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Avenida Mercado, 1	120	130.000	1.083	1.146
2	Calle Alonso de Bazán, 19	60	170.000	2.833	3.140
3	Divina Pastora	62	169.000	2.726	3.021
4	Calle Javier Arraiza, 9	243	225.000	926	784
5	Calle Camilo José Cela, 12	145	210.530	1.452	1.463
6	Avenida Ricardo Soriano	65	9.000	138	161
PROMEDIO		116		1.526	1.619

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 161 - 3.140 €/m².
Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 5,4 - 15,0 €/m²/mes lo que ascendería a 122 - 2.664 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Calle Jacinto Benavente, 21	50	300	6,0	5,4
2	Calle Francisco de Quevedo, 1	21	150	7,1	5,8
3	Calle del Alba, 8	65	850	13,1	11,8
4	Avenida Ricardo Soriano, 9	241	3.700	15,4	11,1
5	Avenida de Nabeul, s/n	110	1.750	15,9	12,9
6	Calle de los Naranjos	35	650	18,6	15,0
PROMEDIO		87		12,7	10,3

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	61,26	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	6,00%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes)	10,33	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	8,0%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes)	10,32	Gastos mantenimiento	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	7.180 €	7.989 €	8.149 €	8.312 €	8.478 €	7.257 €	8.860 €	9.038 €	9.218 €
Ingresos alquiler	6.982 €	7.180 €	7.989 €	8.149 €	8.312 €	8.478 €	7.257 €	8.860 €	9.038 €	9.218 €
GASTOS	-	419 €	431 €	448 €	457 €	466 €	475 €	471 €	495 €	505 €
Gastos no recuperables	-	349 €	359 €	368 €	376 €	383 €	391 €	398 €	406 €	415 €
Gastos mantenimiento	-	70 €	72 €	80 €	81 €	83 €	85 €	73 €	89 €	90 €
INGRESOS NETOS	6.563 €	6.748 €	7.541 €	7.692 €	7.846 €	8.003 €	6.786 €	8.365 €	8.533 €	8.703 €
Valor de Salida										146.855 €
Flujo de caja	6.563 €	6.748 €	7.541 €	7.692 €	7.846 €	8.003 €	6.786 €	8.365 €	8.533 €	155.559 €
"Running Yield"	5,7%	5,8%	6,5%	6,6%	6,8%	6,9%	5,8%	7,2%	7,4%	

VALOR DE MERCADO:

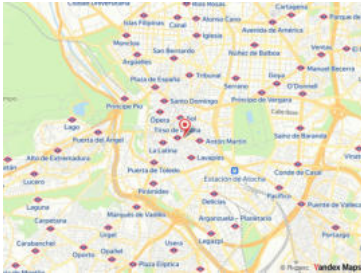
116.000 €
1.894 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 3, 0º, L24
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Local
Planta:	0 °
Superficie registral (m2):	83,45
Superficie catastral (m2):	79
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	168
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FCO. B P-4 LOCAL L-2-C

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	71188	Tomo:	2153	Libro:	1135	Folio:	56	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700400UF34C0178TQ						26		

Local situada en la planta 0, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	412,00	€/año
Inquilino:	HUMILOGIC, S.L.	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	83,45	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	412,00	€/año
Renta actual (€/mes):	638	Revisión renta:	-	Otros:	Vinculada a la plaza ext.14 (se ha descontado la renta de la plaza)	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Avenida Mercado, 1	120	130.000	1.083	1.146
2	Calle Alonso de Bazán, 19	60	170.000	2.833	3.140
3	Divina Pastora	62	169.000	2.726	3.021
4	Calle Javier Arraiza, 9	243	225.000	926	784
5	Calle Camilo José Cela, 12	145	210.530	1.452	1.463
6	Avenida Ricardo Soriano	65	9.000	138	161
PROMEDIO		116		1.526	1.619

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 161

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 5,4 - 12,9 €/m²/mes lo que ascendería a

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Calle Jacinto Benavente, 21	50	300	6,0	5,4
2	Calle Francisco de Quevedo, 1	21	150	7,1	5,8
3	Calle del Alba, 8	65	850	13,1	11,8
4	Avenida Ricardo Soriano, 9	241	3.700	15,4	11,1
5	Avenida de Nabeul, s/n	110	1.750	15,9	12,9
6	Calle Virgin del Pilar	90	800	8,9	8,4
PROMEDIO		96		11,1	9,2

Fuente: Idealista

- 3.140 €/m².

122 - 2.664 €/mes para un inmueble similar.

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	83,45	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	6,00%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	7,64	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	8,0%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	9,22	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	8.731 €	9.716 €	9.910 €	10.108 €	10.310 €	8.825 €	10.775 €	10.991 €	11.211 €
Ingresos alquiler	7.035 €	8.731 €	9.716 €	9.910 €	10.108 €	10.310 €	8.825 €	10.775 €	10.991 €	11.211 €
GASTOS	-	484 €	513 €	534 €	544 €	555 €	566 €	561 €	590 €	601 €
Gastos no recuperables	-	414 €	426 €	436 €	445 €	454 €	472 €	482 €	491 €	501 €
Gastos mantenimiento	-	70 €	87 €	97 €	99 €	101 €	88 €	108 €	110 €	112 €
INGRESOS NETOS	6.551 €	8.218 €	9.182 €	9.366 €	9.553 €	9.744 €	8.265 €	10.186 €	10.390 €	10.597 €
Valor de Salida										178.814 €
Flujo de caja	6.551 €	8.218 €	9.182 €	9.366 €	9.553 €	9.744 €	8.265 €	10.186 €	10.390 €	189.411 €
"Running Yield"	4,7%	5,9%	6,6%	6,7%	6,8%	7,0%	5,9%	7,3%	7,4%	

VALOR DE MERCADO:

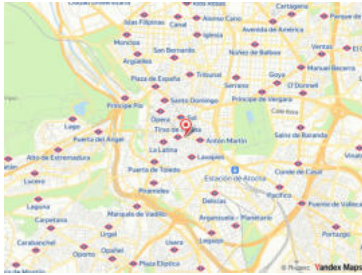
140.000 €
1.678 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 5, 0º, 31
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Local
Planta:	0 º
Superficie registral (m2):	81,53
Superficie catastral (m2):	82
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	169
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	S.FCO. P.4 L-2-4

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	74605	Tomo:	0	Libro:	0	Folio:	0	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700400UF34C0159GA						26		

Local situada en la planta 0, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	342,90	€/año
Inquilino:	DK3 MAINTENANCE SERVIC	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	81,53	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	342,90	€/año
Renta actual (€/mes):	644	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	Avenida Mercado, 1	120	130.000	1.083	1.146
2	Calle Alonso de Bazán, 19	60	170.000	2.833	3.140
3	Divina Pastora	62	169.000	2.726	3.021
4	Calle Javier Arraiza, 9	243	225.000	926	784
5	Calle Camilo José Cela, 12	145	210.530	1.452	1.463
6	Avenida Ricardo Soriano	65	9.000	138	161
PROMEDIO		116		1.526	1.619

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 161

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 5,4 - 15,0 €/m²/mes lo que ascendería a

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	Calle Jacinto Benavente, 21	50	300	6,0	5,4
2	Calle Francisco de Quevedo, 1	21	150	7,1	5,8
3	Calle del Alba, 8	65	850	13,1	11,8
4	Avenida Ricardo Soriano, 9	241	3.700	15,4	11,1
5	Avenida de Nabeul, s/n	110	1.750	15,9	12,9
6	Calle de los Naranjos	35	650	18,6	15,0
PROMEDIO		87		12,7	10,3

Fuente: Idealista

- 3.140 €/m².

122 - 2.664 €/mes para un inmueble similar.

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	81,53	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	6,00%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	7,90	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	8,0%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	10,32	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	9.555 €	10.633 €	10.845 €	11.062 €	11.283 €	9.658 €	11.792 €	12.028 €	12.269 €
Ingresos alquiler	7.108 €	9.555 €	10.633 €	10.845 €	11.062 €	11.283 €	9.658 €	11.792 €	12.028 €	12.269 €
GASTOS	-	416 €	450 €	470 €	479 €	489 €	490 €	519 €	529 €	540 €
Gastos no recuperables	-	345 €	355 €	363 €	370 €	378 €	393 €	401 €	409 €	417 €
Gastos mantenimiento	-	71 €	96 €	106 €	108 €	111 €	97 €	118 €	120 €	123 €
INGRESOS NETOS	6.692 €	9.105 €	10.163 €	10.366 €	10.574 €	10.785 €	9.169 €	11.273 €	11.499 €	11.729 €
Valor de Salida										197.904 €
Flujo de caja	6.692 €	9.105 €	10.163 €	10.366 €	10.574 €	10.785 €	9.169 €	11.273 €	11.499 €	209.633 €
"Running Yield"	4,3%	5,9%	6,6%	6,7%	6,9%	7,0%	6,0%	7,3%	7,5%	

VALOR DE MERCADO:

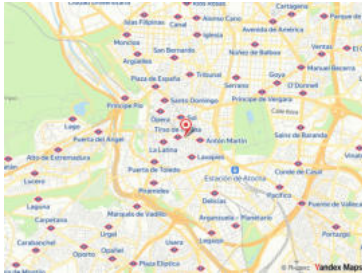
154.000 €
1.889 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 5, 0º, 32
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29602
Tipología:	Local
Planta:	0 °
Superficie registral (m2):	87
Superficie catastral (m2):	87
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	170
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FCO. B P-5 LOCAL L-3-1

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	74606	Tomo:	0	Libro:	0	Folio:	0	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700400UF34C0160DO						26		

Local situada en la planta 0, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	360,19	€/año
Inquilino:	LEO MARRAFFINI	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	87	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	360,19	€/año
Renta actual (€/mes):	604	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	Avenida Mercado, 1	120	130.000	1.083	1.146
2	Calle Alonso de Bazán, 19	60	170.000	2.833	3.140
3	Divina Pastora	62	169.000	2.726	3.021
4	Calle Javier Arraiza, 9	243	225.000	926	784
5	Calle Camilo José Cela, 12	145	210.530	1.452	1.463
6	Avenida Ricardo Soriano	65	9.000	138	161
PROMEDIO		116		1.526	1.619

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango de 161 - 3.140 €/m².
Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 4,9 - 15,0 €/m²/mes lo que ascendería a 108 - 2.664 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	Calle Jacinto Benavente, 21	50	300	6,0	4,9
2	Calle Francisco de Quevedo, 1	21	150	7,1	5,1
3	Calle del Alba, 8	65	850	13,1	11,8
4	Avenida Ricardo Soriano, 9	241	3.700	15,4	11,1
5	Avenida de Nabeul, s/n	110	1.750	15,9	12,9
6	Calle de los Naranjos	35	650	18,6	15,0
PROMEDIO		87		12,7	10,1

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	87,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	6,00%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	6,94	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	8,0%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	10,13	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	10.002 €	11.129 €	11.352 €	11.579 €	11.810 €	10.109 €	12.343 €	12.590 €	12.842 €
Ingresos alquiler	6.664 €	10.002 €	11.129 €	11.352 €	11.579 €	11.810 €	10.109 €	12.343 €	12.590 €	12.842 €
GASTOS	-	429 €	-	473 €	-	493 €	-	503 €	-	513 €
Gastos no recuperables	-	362 €	-	373 €	-	382 €	-	389 €	-	405 €
Gastos mantenimiento	-	67 €	-	100 €	-	111 €	-	114 €	-	116 €
INGRESOS NETOS	6.235 €	9.529 €	10.636 €	10.849 €	11.066 €	11.287 €	9.595 €	11.798 €	12.034 €	12.275 €
Valor de Salida										207.122 €
Flujo de caja	6.235 €	9.529 €	10.636 €	10.849 €	11.066 €	11.287 €	9.595 €	11.798 €	12.034 €	219.398 €
"Running Yield"	3,9%	5,9%	6,6%	6,7%	6,9%	7,0%	6,0%	7,3%	7,5%	

VALOR DE MERCADO:

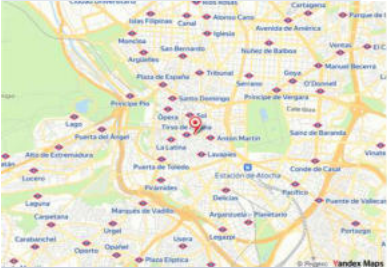
161.000 €
1.851 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 5, 0º, 33
Ciudad:	Marbella
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29603
Tipología:	Local
Planta:	0 º
Superficie registral (m2):	92
Superficie catastral (m2):	92
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	171
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FCO. B P-5 LOCAL L-3-3

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	74607	Tomo:	0	Libro:	0	Folio:	0	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700400UF34C0161FP								

Local situada en la planta 0, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	01/06/2025	Gastos totales:	377,63	€/año
Inquilino:	ORONA, S.COOP	Fecha fin contrato:	31/05/2030	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	92	Duración contrato:	5	Gastos arrendador:	377,63	€/año
Renta actual (€/mes):	870	Revisión renta:	-	Otros:	0	

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Avda. Arias de Velasco, 12	170	410.000	2.412	1.795
2	Avda. del Trapiche, 8	128	365.000	2.852	1.990
3	Avda. Independencia, 16	78	220.000	2.821	1.712
4	Avda. del Trapiche, 1	128	365.000	2.852	1.990
5	calle San Antonio, s/n	83	219.000	2.639	1.619
6	calle Divina Pastora, s/n	62	169.000	2.726	1.545
PROMEDIO		108		2.717	1.775

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango de 1.545 - 1.990 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 8,1 - 11,5 €/m²/mes lo que ascendería a 872 - 3.452 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Avda. Cánovas del Castillo, s/n	106	2.000	18,9	10,5
2	Avda. Trapiche, 24	205	2.500	12,2	8,1
3	Avda. Arias de Velasco, 413	120	1.900	15,8	10,5
4	bº Miraflores, s/n	300	4.500	15,0	9,8
5	bº Miraflores, s/n	300	4.800	16,0	11,5
6	calle Galveston, s/n	99	1.500	15,2	8,8
PROMEDIO		188		15,5	9,9

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	92,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	6,0%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes)	9,46	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	8,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes)	9,88	Gastos mantenimiento	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	10.600 €	10.891 €	11.136 €	11.358 €	9.781 €	12.238 €	12.483 €	12.732 €	12.987 €	13.258 €
Ingresos alquiler	10.600 €	10.891 €	11.136 €	11.358 €	9.781 €	12.238 €	12.483 €	12.732 €	12.987 €	13.258 €
GASTOS	-	489 €	503 €	514 €	524 €	517 €	550 €	561 €	572 €	595 €
Gastos no recuperables	-	383 €	394 €	403 €	411 €	419 €	427 €	436 €	445 €	463 €
Gastos mantenimiento	-	106 €	109 €	111 €	114 €	98 €	122 €	125 €	127 €	133 €
INGRESOS NETOS	10.111 €	10.388 €	10.622 €	10.834 €	9.264 €	11.688 €	11.922 €	12.160 €	12.404 €	12.663 €
Valor de Salida										213.663 €
Flujo de caja	10.111 €	10.388 €	10.622 €	10.834 €	9.264 €	11.688 €	11.922 €	12.160 €	12.404 €	226.325 €
"Running Yield"	6,2%	6,4%	6,5%	6,6%	5,7%	7,2%	7,3%	7,5%	7,6%	

VALOR DE MERCADO:

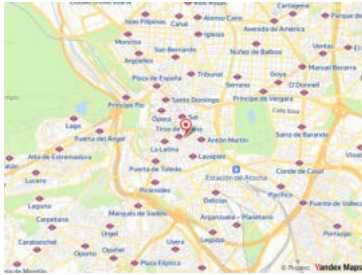
163.000 €
1.772 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 4, 0º, 11
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Trastero
Planta:	0 º
Superficie registral (m2):	8,17
Superficie catastral (m2):	8
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	172
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	TRASTER. S.FCO. P.4 (11)

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	#¡REF!	Tomo:	#¡REF!	Libro:	#¡REF!	Folio:	#¡REF!	Registro:	##
Ref. Catastral:	#¡REF!								

Trastero situada en la planta 0, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	92,96	€/año
Inquilino:	PALOMA ESTEVES	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	8,17	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	92,96	€/año
Renta actual (€/mes):	76	Revisión renta:	-	Otros: #¡REF!		

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Claveles, 11	8	24.000	3.000	1.817
2	Calle Pléyades	8	15.950	1.994	1.894
3	Iris, s/n	8	16.500	2.063	1.665
4	Bulevar Ashmawi, 6	10	24.700	2.470	1.995
5	Sierra Bermeja, 98	15	20.000	1.333	1.267
6	El Pinar, 1	6	18.500	3.083	2.162
PROMEDIO		9		2.324	1.800

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 1.267 - 2.162 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 5,7 - 16,9 €/m²/mes lo que ascendería a 68 - 354 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Cº de los pescadores, 2	14	149	10,6	10,0
2	Calle Pléyades	12	85	7,1	5,7
3	Mercado, 2	5	120	24,0	16,9
4	Mercado, s/n	40	420	10,5	8,9
5	La Puya, s/n	9	120	13,3	11,0
6	Camilo José Cela, 2	5	100	20,0	16,0
PROMEDIO		14		14,3	11,4

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	8,17	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	9,34	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	11,39	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	1.057 €	1.176 €	1.199 €	1.223 €	1.248 €	1.068 €	1.304 €	1.330 €	1.357 €
Ingresos alquiler	841 €	1.057 €	1.176 €	1.199 €	1.223 €	1.248 €	1.068 €	1.304 €	1.330 €	1.357 €
GASTOS	-	102 € -	107 € -	110 € -	112 € -	115 € -	117 € -	122 € -	124 € -	127 €
Gastos no recuperables	-	93 € -	96 € -	98 € -	102 € -	104 € -	107 € -	109 € -	111 € -	113 €
Gastos mantenimiento	-	8 € -	11 € -	12 € -	12 € -	12 € -	11 € -	13 € -	13 € -	14 €
INGRESOS NETOS	740 €	950 €	1.066 €	1.087 €	1.109 €	1.131 €	951 €	1.182 €	1.206 €	1.230 €
Valor de Salida										16.603 €
Flujo de caja	740 €	950 €	1.066 €	1.087 €	1.109 €	1.131 €	951 €	1.182 €	1.206 €	17.833 €
"Running Yield"	5,7%	7,3%	8,2%	8,4%	8,5%	8,7%	7,3%	9,1%	9,3%	

VALOR DE MERCADO:

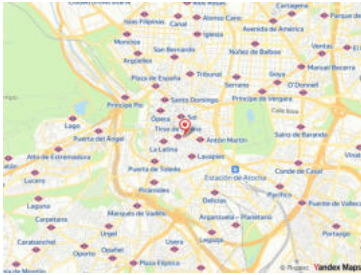
14.705 €
1.800 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 4, 0º, 13
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29602
Tipología:	Trastero
Planta:	0 °
Superficie registral (m2):	7,6
Superficie catastral (m2):	8
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	173
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	TRASTER. S.FCO. P.4 (13)

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	#¡REF!	Tomo:	#¡REF!	Libro:	#¡REF!	Folio:	#¡REF!	Registro:	##
Ref. Catastral:	#¡REF!								

Trastero situada en la planta 0, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	13,91	€/año
Inquilino:	ALVARO DIAZ	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	7,6	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	13,91	€/año
Renta actual (€/mes):	87	Revisión renta:	-	Otros: #¡REF!		

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Claveles, 11	8	24.000	3.000	1.817
2	Calle Pléyades	8	15.950	1.994	1.894
3	Iris, s/n	8	16.500	2.063	1.665
4	Bulevar Ashmawi, 6	10	24.700	2.470	1.995
5	Sierra Bermeja, 98	15	20.000	1.333	1.267
6	El Pinar, 1	6	18.500	3.083	2.162
PROMEDIO		9		2.324	1.800

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 1.267 - 2.162 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 5,7 - 16,9 €/m²/mes lo que ascendería a 68 - 354 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Cº de los pescadores, 2	14	149	10,6	10,0
2	Calle Pléyades	12	85	7,1	5,7
3	Mercado, 2	5	120	24,0	16,9
4	Mercado, s/n	40	420	10,5	8,9
5	La Puya, s/n	9	120	13,3	11,0
6	Camilo José Cela, 2	5	100	20,0	16,0
PROMEDIO		14		14,3	11,4

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	7,60	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	11,49	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	11,39	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	983 €	1.094 €	1.116 €	1.138 €	1.161 €	994 €	1.213 €	1.237 €	1.262 €
Ingresos alquiler	963 €	983 €	1.094 €	1.116 €	1.138 €	1.161 €	994 €	1.213 €	1.237 €	1.262 €
GASTOS	-	24 €	24 €	26 €	26 €	27 €	26 €	28 €	29 €	30 €
Gastos no recuperables	-	14 €	14 €	15 €	15 €	15 €	16 €	16 €	17 €	17 €
Gastos mantenimiento	-	10 €	10 €	11 €	11 €	12 €	10 €	12 €	12 €	13 €
INGRESOS NETOS	939 €	959 €	1.068 €	1.089 €	1.111 €	1.133 €	968 €	1.185 €	1.208 €	1.232 €
Valor de Salida										16.637 €
Flujo de caja	939 €	959 €	1.068 €	1.089 €	1.111 €	1.133 €	968 €	1.185 €	1.208 €	17.869 €
"Running Yield"	7,2%	7,4%	8,2%	8,4%	8,5%	8,7%	7,4%	9,1%	9,3%	

VALOR DE MERCADO:

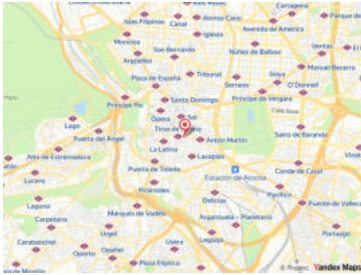
13.679 €
1.800 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 4, 0º, 14
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29603
Tipología:	Trastero
Planta:	0 °
Superficie registral (m2):	9,68
Superficie catastral (m2):	10
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	174
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	TRASTER. S.FCO. P.4 (14)

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	#¡REF!	Tomo:	#¡REF!	Libro:	#¡REF!	Folio:	#¡REF!	Registro:	##
Ref. Catastral:	#¡REF!								

Trastero situada en la planta 0, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	17,38	€/año
Inquilino:	ANA ARIAS	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	9,68	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	17,38	€/año
Renta actual (€/mes):	87	Revisión renta:	-	Otros: #¡REF!		

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Neuva alcantara	13	34.000	2.615	1.996
2	Trastero en venta en Avenida del Prado	45	90	2	2
3	Calle José Echegaray, 5	5	7.000	1.400	1.357
4	Bulevar Ashmawi, 6	10	24.700	2.470	2.006
5	Sierra Bermeja, 98	15	20.000	1.333	1.393
6	Calle Pléyades	8	15.950	1.994	1.368
PROMEDIO		16		1.636	1.354

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2
Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 5,1 - 11,3 €/m²/mes lo que ascendería a

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Cº de los pescadores, 2	14	149	10,6	9,5
2	Calle Pléyades	12	85	7,1	5,1
3	Mercado, 2	5	75	15,0	7,8
4	Mercado, s/n	40	420	10,5	9,3
5	La Puya, s/n	9	120	13,3	9,4
6	Avenida del Prado	8	130	16,3	11,3
PROMEDIO		15		12,1	8,7

Fuente: Idealista

- 2.006 €/m².
39 - 371 €/mes para un inmueble similar.

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	9,68	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes)	9,04	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes)	8,73	Gastos mantenimiento	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	960 €	1.068 €	1.089 €	1.111 €	1.133 €	970 €	1.184 €	1.208 €	1.232 €
Ingresos alquiler	965 €	960 €	1.068 €	1.089 €	1.111 €	1.133 €	970 €	1.184 €	1.208 €	1.232 €
GASTOS	-	27 € -	28 € -	29 € -	30 € -	31 € -	30 € -	32 € -	33 € -	33 €
Gastos no recuperables	-	17 € -	18 € -	18 € -	19 € -	19 € -	20 € -	20 € -	21 € -	21 €
Gastos mantenimiento	-	10 € -	10 € -	11 € -	11 € -	11 € -	10 € -	12 € -	12 € -	12 €
INGRESOS NETOS	938 €	932 €	1.039 €	1.059 €	1.081 €	1.102 €	940 €	1.152 €	1.175 €	1.199 €
Valor de Salida										16.179 €
Flujo de caja	938 €	932 €	1.039 €	1.059 €	1.081 €	1.102 €	940 €	1.152 €	1.175 €	17.378 €
"Running Yield"	7,2%	7,2%	8,0%	8,1%	8,3%	8,5%	7,2%	8,9%	9,0%	

VALOR DE MERCADO:

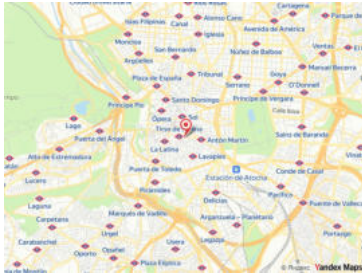
13.103 €
1.354 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 4, 0º, 15
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29604
Tipología:	Trastero
Planta:	0 °
Superficie registral (m2):	13,22
Superficie catastral (m2):	13
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	175
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	TRASTER. S.FCO. P.4 (15)

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	#¡REF!	Tomo:	#¡REF!	Libro:	#¡REF!	Folio:	#¡REF!	Registro:	##
Ref. Catastral:	#¡REF!								

Trastero situada en la planta 0, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	22,60	€/año
Inquilino:	VICKY PALACIOS	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	13,22	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	22,60	€/año
Renta actual (€/mes):	87	Revisión renta:	-	Otros: #¡REF!		

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Neuva alcantara	13	34.000	2.615	1.996
2	Trastero en venta en Avenida del Prado	45	90	2	2
3	Iris, s/n	8	16.500	2.063	1.665
4	Bulevar Ashmawi, 6	10	24.700	2.470	2.006
5	Sierra Bermeja, 98	15	20.000	1.333	1.393
6	Calle Pléyades	8	15.950	1.994	1.368
PROMEDIO		17		1.746	1.405

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2
Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 8,9 - 16,9 €/m²/mes lo que ascendería a

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Cº de los pescadores, 2	14	149	10,6	10,0
2	Camilo José Cela, 12	5	90	18,0	14,4
3	Mercado, 2	5	120	24,0	16,9
4	Mercado, s/n	40	420	10,5	8,9
5	La Puya, s/n	9	120	13,3	11,0
6	Camilo José Cela, 2	5	100	20,0	16,0
PROMEDIO		13		16,1	12,8

Fuente: Idealista

- 2.006 €/m².
72 - 354 €/mes para un inmueble similar.

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	13,22	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	6,56	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	12,85	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	1.928 €	2.145 €	2.188 €	2.232 €	2.277 €	1.949 €	2.379 €	2.427 €	2.476 €
Ingresos alquiler	956 €	1.928 €	2.145 €	2.188 €	2.232 €	2.277 €	1.949 €	2.379 €	2.427 €	2.476 €
GASTOS	-	32 € -	43 € -	45 € -	46 € -	47 € -	45 € -	50 € -	51 € -	52 €
Gastos no recuperables	-	23 € -	23 € -	24 € -	24 € -	25 € -	26 € -	26 € -	27 € -	27 €
Gastos mantenimiento	-	10 € -	19 € -	21 € -	22 € -	22 € -	19 € -	24 € -	24 € -	25 €
INGRESOS NETOS	924 €	1.885 €	2.100 €	2.142 €	2.185 €	2.229 €	1.903 €	2.329 €	2.376 €	2.423 €
Valor de Salida										32.711 €
Flujo de caja	924 €	1.885 €	2.100 €	2.142 €	2.185 €	2.229 €	1.903 €	2.329 €	2.376 €	35.135 €
"Running Yield"	3,7%	7,5%	8,4%	8,6%	8,7%	8,9%	7,6%	9,3%	9,5%	

VALOR DE MERCADO:

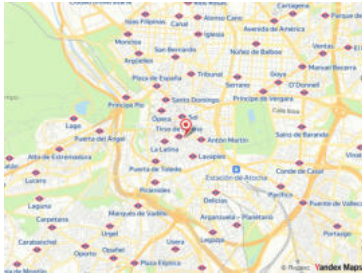
18.576 €
1.405 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 4, 0º, 16
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29605
Tipología:	Trastero
Planta:	0 °
Superficie registral (m2):	12,28
Superficie catastral (m2):	12
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	176
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	TRASTER. S.FCO. P.4 (16)

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	#¡REF!	Tomo:	#¡REF!	Libro:	#¡REF!	Folio:	#¡REF!	Registro:	##
Ref. Catastral:	#¡REF!								

Trastero situada en la planta 0, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	20,86	€/año
Inquilino:	MANUEL GARCIA	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	12,28	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	20,86	€/año
Renta actual (€/mes):	84	Revisión renta:	-	Otros: #¡REF!		

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Neuva alcantara	13	34.000	2.615	2.348
2	Trastero en venta en Avenida del Prado	45	90	2	1
3	Iris, s/n	8	16.500	2.063	1.665
4	Bulevar Ashmawi, 6	10	24.700	2.470	2.118
5	Sierra Bermeja, 98	15	20.000	1.333	1.393
6	Calle Pléyades	8	15.950	1.994	1.377
PROMEDIO		17		1.746	1.484

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 1 - 2.348 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 5,4 - 11,9 €/m²/mes lo que ascendería a 41 - 371 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Cº de los pescadores, 2	14	149	10,6	9,5
2	Calle Pléyades	12	85	7,1	5,4
3	Mercado, 2	5	75	15,0	8,3
4	Mercado, s/n	40	420	10,5	9,3
5	La Puya, s/n	9	120	13,3	10,0
6	Avenida del Prado	8	130	16,3	11,9
PROMEDIO		15		12,1	9,0

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	12,28	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	6,84	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	9,04	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	1.261 €	1.403 €	1.431 €	1.459 €	1.489 €	1.274 €	1.556 €	1.587 €	1.619 €
Ingresos alquiler	927 €	1.261 €	1.403 €	1.431 €	1.459 €	1.489 €	1.274 €	1.556 €	1.587 €	1.619 €
GASTOS	-	30 € -	34 € -	36 € -	37 € -	38 € -	37 € -	40 € -	41 € -	42 €
Gastos no recuperables	-	21 € -	22 € -	22 € -	23 € -	23 € -	24 € -	24 € -	25 € -	25 €
Gastos mantenimiento	-	9 € -	13 € -	14 € -	14 € -	15 € -	13 € -	16 € -	16 € -	16 €
INGRESOS NETOS	897 €	1.226 €	1.367 €	1.394 €	1.422 €	1.450 €	1.238 €	1.516 €	1.546 €	1.577 €
Valor de Salida										21.288 €
Flujo de caja	897 €	1.226 €	1.367 €	1.394 €	1.422 €	1.450 €	1.238 €	1.516 €	1.546 €	22.865 €
"Running Yield"	5,3%	7,2%	8,0%	8,2%	8,4%	8,5%	7,3%	8,9%	9,1%	

VALOR DE MERCADO:

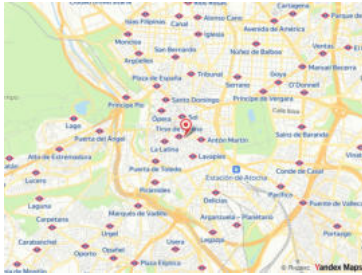
18.220 €
1.484 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 4, 0º, 17
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29606
Tipología:	Trastero
Planta:	0 °
Superficie registral (m2):	16,37
Superficie catastral (m2):	16
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	177
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	TRASTER. S.FCO. P.4 (17)

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	#¡REF!	Tomo:	#¡REF!	Libro:	#¡REF!	Folio:	#¡REF!	Registro:	##
Ref. Catastral:	#¡REF!								

Trastero situada en la planta 0, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	27,81	€/año
Inquilino:	MIGUEL OLIVA	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	16,37	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	27,81	€/año
Renta actual (€/mes):	87	Revisión renta:	-	Otros: #¡REF!		

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Neuva alcantara	13	34.000	2.615	1.996
2	Trastero en venta en Avenida del Prado	45	90	2	2
3	Iris, s/n	8	16.500	2.063	1.665
4	Bulevar Ashmawi, 6	10	24.700	2.470	2.006
5	Los Naranjos	12	3.000	250	274
6	Calle Pléyades	8	15.950	1.994	1.368
PROMEDIO		16		1.566	1.219

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 2
Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 8,9 - 16,9 €/m²/mes lo que ascendería a

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Cº de los pescadores, 2	14	149	10,6	10,0
2	Camilo José Cela, 12	5	90	18,0	14,4
3	Mercado, 2	5	120	24,0	16,9
4	Mercado, s/n	40	420	10,5	8,9
5	La Puya, s/n	9	120	13,3	11,0
6	Camilo José Cela, 2	5	100	20,0	16,0
PROMEDIO		13		16,1	12,8

Fuente: Idealista

- 2.006 €/m².
72 - 354 €/mes para un inmueble similar.

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	16,37	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	7,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	5,30	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	9,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	12,85	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	2.387 €	2.657 €	2.710 €	2.764 €	2.819 €	2.413 €	2.946 €	3.005 €	3.065 €
Ingresos alquiler	956 €	2.387 €	2.657 €	2.710 €	2.764 €	2.819 €	2.413 €	2.946 €	3.005 €	3.065 €
GASTOS	-	38 € -	53 € -	56 € -	57 € -	58 € -	59 € -	56 € -	62 € -	63 € -
Gastos no recuperables	-	28 € -	29 € -	29 € -	30 € -	31 € -	32 € -	33 € -	33 € -	34 € -
Gastos mantenimiento	-	10 € -	24 € -	27 € -	27 € -	28 € -	24 € -	29 € -	30 € -	31 € -
INGRESOS NETOS	919 €	2.335 €	2.601 €	2.653 €	2.706 €	2.760 €	2.357 €	2.884 €	2.942 €	3.001 €
Valor de Salida										40.509 €
Flujo de caja	919 €	2.335 €	2.601 €	2.653 €	2.706 €	2.760 €	2.357 €	2.884 €	2.942 €	43.510 €
"Running Yield"	3,1%	7,8%	8,7%	8,8%	9,0%	9,2%	7,9%	9,6%	9,8%	

VALOR DE MERCADO:

19.949 €
1.219 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Avda. Mercado, -1º, 59
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	15
Superficie catastral (m2):	28
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	178
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	GAR-MERCADO 59

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	#¡REF!	Tomo:	#¡REF!	Libro:	#¡REF!	Folio:	#¡REF!	Registro:	##
Ref. Catastral:	#¡REF!								

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	317,49	€/año
Inquilino:	PEDRO BARRERO	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	15	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	317,49	€/año
Renta actual (€/mes):	87	Revisión renta:	-	Otros: #¡REF!		

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	Ricardo Soriano, 20	1	30.000	30.000	23.370
2	Ricardo Soriano, 20	1	30.000	30.000	23.370
3	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	21.850
4	Ricardo Soriano, s/n	1	20.000	20.000	17.830
5	Avenida Huerta Belón	1	26.000	26.000	20.995
6	Paseo Zarzamora	1	25.000	25.000	26.683
PROMEDIO		1		26.000	22.350

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 17.830 - 26.683 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 83,2 - 118,0 €/m²/mes lo que ascendería a 83 - 118 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	104,8
2	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	99,0
3	Francisco Norte, 14	1	150	150,0	111,8
4	Notario Luis Oliver, s/n	1	150	150,0	118,0
5	Calle María Auxiliadora, 2	1	110	110,0	89,3
6	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	83,2
PROMEDIO		1		120,0	101,0

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	15,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	5,00%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	86,90	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	7,0%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	101,01	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	1.251 €	1.282 €	1.307 €	1.334 €	1.360 €	1.272 €	1.415 €	1.443 €	1.472 €
Ingresos alquiler	959 €	1.251 €	1.282 €	1.307 €	1.334 €	1.360 €	1.272 €	1.415 €	1.443 €	1.472 €
GASTOS	-	329 € -	341 € -	349 € -	356 € -	363 € -	377 € -	385 € -	393 € -	401 €
Gastos no recuperables	-	319 € -	328 € -	336 € -	343 € -	350 € -	364 € -	371 € -	379 € -	386 €
Gastos mantenimiento	-	10 € -	13 € -	13 € -	13 € -	14 € -	13 € -	14 € -	14 € -	15 €
INGRESOS NETOS	630 €	910 €	933 €	951 €	970 €	990 €	895 €	1.030 €	1.050 €	1.071 €
Valor de Salida										21.692 €
Flujo de caja	630 €	910 €	933 €	951 €	970 €	990 €	895 €	1.030 €	1.050 €	22.763 €
"Running Yield"	3,5%	5,1%	5,2%	5,3%	5,4%	5,5%	5,0%	5,7%	5,8%	

VALOR DE MERCADO:

22.350 €
1.490 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Avda. Mercado, 0º, 86
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29602
Tipología:	Garaje
Planta:	0 º
Superficie registral (m2):	13
Superficie catastral (m2):	26
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	179
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	GAR-MERCADO 86

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	#¡REF!	Tomo:	#¡REF!	Libro:	#¡REF!	Folio:	#¡REF!	Registro:	##
Ref. Catastral:	#¡REF! 26								

Garaje situada en la planta 0, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	309,50	€/año
Inquilino:	PEPE MAYOR	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	13	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	309,50	€/año
Renta actual (€/mes):	78	Revisión renta:	-	Otros: #¡REF!		

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Ricardo Soriano, 20	1	30.000	30.000	23.370
2	Ricardo Soriano, 20	1	30.000	30.000	23.370
3	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	21.850
4	Ricardo Soriano, s/n	1	20.000	20.000	17.830
5	Avenida Huerta Belón	1	26.000	26.000	20.995
6	Paseo Zarzamora	1	25.000	25.000	26.683
PROMEDIO		1		26.000	22.350

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 17.830 - 26.683 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 83,2 - 118,0 €/m²/mes lo que ascendería a 83 - 118 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	104,8
2	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	99,0
3	Francisco Norte, 14	1	150	150,0	111,8
4	Notario Luis Oliver, s/n	1	150	150,0	118,0
5	Francisco Norte, s/n	1	140	140,0	104,3
6	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	83,2
PROMEDIO		1		125,0	103,5

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	13,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	5,00%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	77,88	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	7,0%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	103,50	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	1.282 €	1.313 €	1.340 €	1.367 €	1.394 €	1.303 €	1.450 €	1.479 €	1.509 €
Ingresos alquiler	859 €	1.282 €	1.313 €	1.340 €	1.367 €	1.394 €	1.303 €	1.450 €	1.479 €	1.509 €
GASTOS	-	320 € -	333 € -	341 € -	348 € -	355 € -	362 € -	368 € -	376 € -	384 € -
Gastos no recuperables	-	311 € -	320 € -	328 € -	334 € -	341 € -	355 € -	362 € -	369 € -	377 € -
Gastos mantenimiento	-	9 € -	13 € -	13 € -	13 € -	14 € -	14 € -	13 € -	15 € -	15 € -
INGRESOS NETOS	539 €	949 €	972 €	992 €	1.012 €	1.032 €	935 €	1.074 €	1.095 €	1.117 €
Valor de Salida										22.618 €
Flujo de caja	539 €	949 €	972 €	992 €	1.012 €	1.032 €	935 €	1.074 €	1.095 €	23.735 €
"Running Yield"	3,0%	5,3%	5,4%	5,5%	5,6%	5,7%	5,2%	6,0%	6,1%	

VALOR DE MERCADO:

22.350 €
1.719 €/m²

*Valoración:

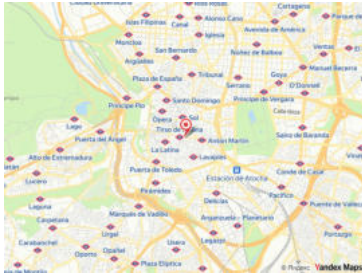
No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

Calle Magdalena, 1, -1º, 3

180

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 1, -1º, 3
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	30
Superficie catastral (m2):	30
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	180
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO B P.3 G-3

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	#¡REF!	Tomo:	#¡REF!	Libro:	#¡REF!	Folio:	#¡REF!	Registro:	##
Ref. Catastral:	#¡REF!						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	177,79	€/año
Inquilino:	JUAN CARLOS RUBIO	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	30	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	177,79	€/año
Renta actual (€/mes):	95	Revisión renta:	-	Otros: #¡REF!		

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Calle Ramiro Campos Turmo, 5	1	22.000	22.000	15.989
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	18.896
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	15.343
4	Calle José Manuel Vallés, 32	1	22.940	22.940	15.691
5	Paseo Zarzamora	1	25.000	25.000	16.150
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	17.480
PROMEDIO		1	23.323	16.591	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 15.343 - 18.896 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 56,2 - 89,1 €/m²/mes lo que ascendería a 56 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	80,2
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	61,2
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	56,2
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,9
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	89,1
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	76,0
PROMEDIO		1	100,8	71,9	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	30,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	95,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	71,93	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	891 €	913 €	931 €	950 €	969 €	906 €	1.008 €	1.028 €	1.049 €
Ingresos alquiler	1.048 €	891 €	913 €	931 €	950 €	969 €	906 €	1.008 €	1.028 €	1.049 €
GASTOS	-	189 € -	193 € -	197 € -	201 € -	205 € -	213 € -	218 € -	222 € -	227 €
Gastos no recuperables	-	179 € -	184 € -	188 € -	192 € -	196 € -	204 € -	208 € -	212 € -	216 €
Gastos mantenimiento	-	10 € -	9 € -	9 € -	9 € -	10 € -	9 € -	10 € -	10 € -	10 €
INGRESOS NETOS	859 €	698 €	715 €	730 €	744 €	759 €	693 €	790 €	806 €	822 €
Valor de Salida										18.487 €
Flujo de caja	859 €	698 €	715 €	730 €	744 €	759 €	693 €	790 €	806 €	19.309 €
"Running Yield"	5,7%	4,7%	4,8%	4,9%	5,0%	5,1%	4,6%	5,3%	5,4%	

VALOR DE MERCADO:

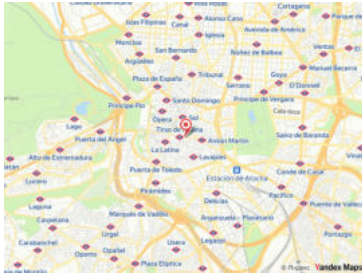
16.591 €
553 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 1, -1º, 4
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29602
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	30
Superficie catastral (m2):	30
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	181
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO B P.3 G-4

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	#¡REF!	Tomo:	#¡REF!	Libro:	#¡REF!	Folio:	#¡REF!	Registro:	##
Ref. Catastral:	#¡REF!								

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	177,79	€/año
Inquilino:	ANA Mª ESPADA	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	30	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	177,79	€/año
Renta actual (€/mes):	76	Revisión renta:	-	Otros: #¡REF!		

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Calle Ramiro Campos Turmo, 5	1	22.000	22.000	15.989
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	18.896
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	15.343
4	Calle José Manuel Vallés, 32	1	22.940	22.940	15.691
5	Paseo Zarzamora	1	25.000	25.000	16.150
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	17.480
PROMEDIO		1	23.323	16.591	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 15.343 - 18.896 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 56,2 - 89,1 €/m²/mes lo que ascendería a 56 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	80,2
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	61,2
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	56,2
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,9
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	89,1
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	76,0
PROMEDIO		1	100,8	71,9	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	30,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	76,02	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	71,93	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	891 €	913 €	931 €	950 €	969 €	906 €	1.008 €	1.028 €	1.049 €
Ingresos alquiler	839 €	891 €	913 €	931 €	950 €	969 €	906 €	1.008 €	1.028 €	1.049 €
GASTOS	-	187 € -	193 € -	197 € -	201 € -	205 € -	213 € -	218 € -	222 € -	227 €
Gastos no recuperables	-	179 € -	184 € -	188 € -	192 € -	196 € -	204 € -	208 € -	212 € -	216 €
Gastos mantenimiento	-	8 € -	9 € -	9 € -	9 € -	10 € -	9 € -	10 € -	10 € -	10 €
INGRESOS NETOS	651 €	698 €	715 €	730 €	744 €	759 €	693 €	790 €	806 €	822 €
Valor de Salida										18.487 €
Flujo de caja	651 €	698 €	715 €	730 €	744 €	759 €	693 €	790 €	806 €	19.309 €
"Running Yield"	4,3%	4,7%	4,8%	4,9%	5,0%	5,1%	4,6%	5,3%	5,4%	

VALOR DE MERCADO:

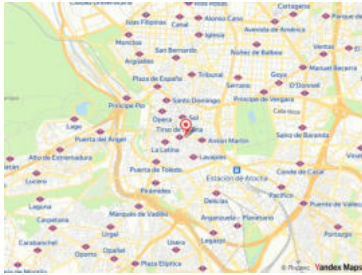
16.591 €
553 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 1, -1º, 17
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29603
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	30
Superficie catastral (m2):	30
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	182
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO B P.3 G-17

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	#¡REF!	Tomo:	#¡REF!	Libro:	#¡REF!	Folio:	#¡REF!	Registro:	##
Ref. Catastral:	#¡REF!								

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	177,79	€/año
Inquilino:	ANTONIO MACHUCA	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	30	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	177,79	€/año
Renta actual (€/mes):	70	Revisión renta:	-	Otros: #¡REF!		

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Calle Ramiro Campos Turmo, 5	1	22.000	22.000	15.989
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	18.896
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	15.343
4	Calle José Manuel Vallés, 32	1	22.940	22.940	15.691
5	Paseo Zarzamora	1	25.000	25.000	16.150
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	17.480
PROMEDIO		1	23.323	16.591	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 15.343 - 18.896 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 56,2 - 89,1 €/m²/mes lo que ascendería a 56 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	80,2
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	61,2
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	56,2
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,9
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	89,1
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	76,0
PROMEDIO		1	100,8	71,9	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	30,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	70,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	71,93	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	891 €	913 €	931 €	950 €	969 €	906 €	1.008 €	1.028 €	1.049 €
Ingresos alquiler	772 €	891 €	913 €	931 €	950 €	969 €	906 €	1.008 €	1.028 €	1.049 €
GASTOS	-	186 € -	193 € -	197 € -	201 € -	205 € -	213 € -	218 € -	222 € -	227 €
Gastos no recuperables	-	179 € -	184 € -	188 € -	192 € -	196 € -	204 € -	208 € -	212 € -	216 €
Gastos mantenimiento	-	8 € -	9 € -	9 € -	9 € -	10 € -	9 € -	10 € -	10 € -	10 €
INGRESOS NETOS	586 €	698 €	715 €	730 €	744 €	759 €	693 €	790 €	806 €	822 €
Valor de Salida										18.487 €
Flujo de caja	586 €	698 €	715 €	730 €	744 €	759 €	693 €	790 €	806 €	19.309 €
"Running Yield"	3,9%	4,7%	4,8%	4,9%	5,0%	5,1%	4,6%	5,3%	5,4%	

VALOR DE MERCADO:

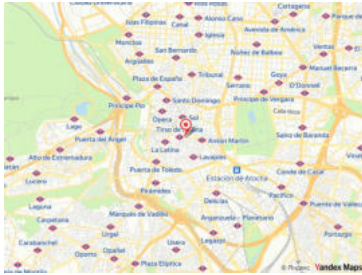
16.591 €
553 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 1, -1º, 27
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29604
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	34
Superficie catastral (m2):	34
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	183
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO B P.4 G-27

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	#¡REF!	Tomo:	#¡REF!	Libro:	#¡REF!	Folio:	#¡REF!	Registro:	##
Ref. Catastral:	#¡REF!								

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	201,54	€/año
Inquilino:	PEDRO RODRIGUEZ	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	34	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	201,54	€/año
Renta actual (€/mes):	45	Revisión renta:	-	Otros: #¡REF!		

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Calle Ramiro Campos Turmo, 5	1	22.000	22.000	15.989
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	18.896
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	15.343
4	Calle José Manuel Vallés, 32	1	22.940	22.940	15.691
5	Paseo Zarzamora	1	25.000	25.000	16.150
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	17.480
PROMEDIO		1	23.323	23.323	16.591

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 15.343 - 18.896 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 56,2 - 89,1 €/m²/mes lo que ascendería a 56 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	80,2
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	61,2
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	56,2
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,9
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	89,1
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	76,0
PROMEDIO		1	100,8	100,8	71,9

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	34,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	45,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	71,93	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	891 €	913 €	931 €	950 €	969 €	906 €	1.008 €	1.028 €	1.049 €
Ingresos alquiler	496 €	891 €	913 €	931 €	950 €	969 €	906 €	1.008 €	1.028 €	1.049 €
GASTOS	-	208 €	217 €	223 €	227 €	232 €	236 €	240 €	246 €	251 €
Gastos no recuperables	-	203 €	208 €	213 €	218 €	222 €	231 €	236 €	240 €	245 €
Gastos mantenimiento	-	5 €	9 €	9 €	9 €	10 €	9 €	10 €	10 €	10 €
INGRESOS NETOS	289 €	674 €	690 €	704 €	718 €	732 €	666 €	762 €	777 €	793 €
Valor de Salida										17.837 €
Flujo de caja	289 €	674 €	690 €	704 €	718 €	732 €	666 €	762 €	777 €	18.630 €
"Running Yield"	2,1%	4,8%	4,9%	5,0%	5,1%	5,2%	4,8%	5,4%	5,6%	

VALOR DE MERCADO:

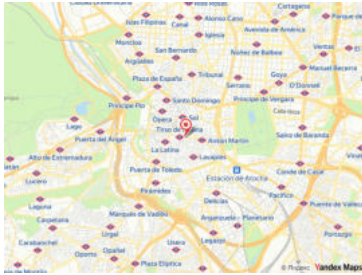
16.591 €
488 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 1, -1º, 47
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29605
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	34
Superficie catastral (m2):	34
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	184
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO B P.4 G-47

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	#¡REF!	Tomo:	#¡REF!	Libro:	#¡REF!	Folio:	#¡REF!	Registro:	##
Ref. Catastral:	#¡REF!						26		

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	201,54	€/año
Inquilino:	NEREA REYES	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	34	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	201,54	€/año
Renta actual (€/mes):	46	Revisión renta:	-	Otros: #¡REF!		

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Calle Ramiro Campos Turmo, 5	1	22.000	22.000	15.989
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	18.896
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	15.343
4	Calle José Manuel Vallés, 32	1	22.940	22.940	15.691
5	Paseo Zarzamora	1	25.000	25.000	16.150
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	17.480
PROMEDIO		1	23.323	23.323	16.591

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 15.343 - 18.896 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 56,2 - 89,1 €/m²/mes lo que ascendería a 56 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	80,2
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	61,2
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	56,2
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,9
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	89,1
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	76,0
PROMEDIO		1	100,8	100,8	71,9

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	34,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	45,50	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	71,93	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	891 €	913 €	931 €	950 €	969 €	906 €	1.008 €	1.028 €	1.049 €
Ingresos alquiler	502 €	891 €	913 €	931 €	950 €	969 €	906 €	1.008 €	1.028 €	1.049 €
GASTOS	-	208 €	217 €	223 €	227 €	232 €	236 €	240 €	246 €	251 €
Gastos no recuperables	-	203 €	208 €	213 €	218 €	222 €	231 €	236 €	240 €	245 €
Gastos mantenimiento	-	5 €	9 €	9 €	9 €	10 €	9 €	10 €	10 €	10 €
INGRESOS NETOS	294 €	674 €	690 €	704 €	718 €	732 €	666 €	762 €	777 €	793 €
Valor de Salida										17.837 €
Flujo de caja	294 €	674 €	690 €	704 €	718 €	732 €	666 €	762 €	777 €	18.630 €
"Running Yield"	2,1%	4,8%	4,9%	5,0%	5,1%	5,2%	4,8%	5,4%	5,6%	

VALOR DE MERCADO:

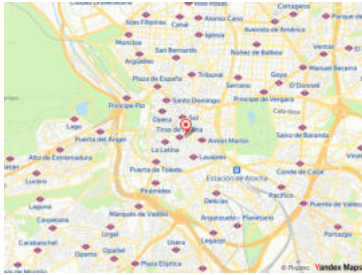
16.591 €
488 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 1, -1º, 28
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29606
Tipología:	Garaje
Planta:	-1 º
Superficie registral (m2):	33
Superficie catastral (m2):	33
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	185
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO B P.5 G-28

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	#¡REF!	Tomo:	#¡REF!	Libro:	#¡REF!	Folio:	#¡REF!	Registro:	##
Ref. Catastral:	#¡REF!								

Garaje situada en la planta -1, en Marbella, Málaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	188,33	€/año
Inquilino:	FRANCISCO JAVIER RAMOS	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	33	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	188,33	€/año
Renta actual (€/mes):	75	Revisión renta:	-	Otros: #¡REF!		

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Calle Ramiro Campos Turmo, 5	1	22.000	22.000	15.989
2	Huerta Belón-Calvario	1	26.000	26.000	18.896
3	Jacinto Benavente, 8	1	19.000	19.000	15.343
4	Calle José Manuel Vallés, 32	1	22.940	22.940	15.691
5	Paseo Zarzamora	1	25.000	25.000	16.150
6	Alonso de Bazán, 8	1	25.000	25.000	17.480
PROMEDIO		1	23.323	16.591	

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 15.343 - 18.896 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 56,2 - 89,1 €/m²/mes lo que ascendería a 56 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	80,2
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	61,2
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	56,2
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,9
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	89,1
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	76,0
PROMEDIO		1	100,8	71,9	

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	33,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes):	74,75	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes):	71,93	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	118 €	891 €	913 €	931 €	950 €	969 €	906 €	1.008 €	1.028 €	1.049 €
Ingresos alquiler	824 €	891 €	913 €	931 €	950 €	969 €	906 €	1.008 €	1.028 €	1.049 €
GASTOS	-	198 € -	204 € -	209 € -	213 € -	217 € -	225 € -	230 € -	235 € -	240 €
Gastos no recuperables	-	189 € -	195 € -	199 € -	203 € -	208 € -	216 € -	220 € -	225 € -	229 €
Gastos mantenimiento	-	8 € -	9 € -	9 € -	9 € -	10 € -	9 € -	10 € -	10 € -	10 €
INGRESOS NETOS	627 €	687 €	704 €	718 €	733 €	747 €	681 €	778 €	793 €	809 €
Valor de Salida										18.199 €
Flujo de caja	627 €	687 €	704 €	718 €	733 €	747 €	681 €	778 €	793 €	19.008 €
"Running Yield"	4,2%	4,6%	4,7%	4,8%	4,9%	5,0%	4,5%	5,2%	5,3%	

VALOR DE MERCADO:

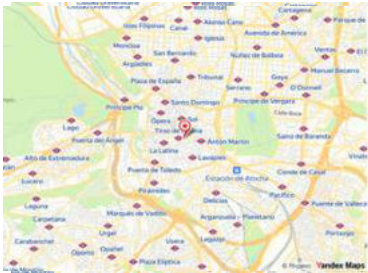
16.591 €
503 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 1, 0º, 11
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29601
Tipología:	Garaje
Planta:	0 °
Superficie registral (m2):	10
Superficie catastral (m2):	10
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	186
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO B P.5 G-EXT-11

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	52377	Tomo:	1712	Libro:	705	Folio:	28	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700400UF34C0126FP						26		

Garaje situada en la planta 0, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	3,60	€/año
Inquilino:	GLORIA CHALARCA	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	10	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	3,60	€/año
Renta actual (€/mes):	43	Revisión renta:	-	Otros: #¡REF!		

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Calle Buenaventura	1	15.200	15.200	10.433
2	Ricardo Soriano	1	19.000	19.000	13.041
3	Buenaventura	1	15.200	15.200	11.047
4	Calle José Manuel Vallés, 32	1	22.940	15.200	9.819
5	Calle Bailaora Ana Maria	1	15.000	15.000	9.690
6	Paseo Zarzamora	1	20.000	20.000	13.984
PROMEDIO		1		16.600	11.336

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 9.690 - 13.984 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 56,2 - 89,1 €/m²/mes lo que ascendería a 56 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	80,2
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	61,2
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	56,2
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,9
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	89,1
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	76,0
PROMEDIO		1		100,8	71,9

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	10,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	43,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	71,93	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	474 €	891 €	913 €	931 €	950 €	969 €	906 €	1.008 €	1.028 €	1.049 €
Ingresos alquiler	474 €	891 €	913 €	931 €	950 €	969 €	906 €	1.008 €	1.028 €	1.049 €
GASTOS	-	8 € -	13 € -	13 € -	13 € -	14 € -	13 € -	14 € -	15 € -	15 €
Gastos no recuperables	-	4 € -	4 € -	4 € -	4 € -	4 € -	4 € -	4 € -	4 € -	4 €
Gastos mantenimiento	-	5 € -	9 € -	9 € -	9 € -	10 € -	9 € -	10 € -	10 € -	10 €
INGRESOS NETOS	466 €	878 €	900 €	918 €	936 €	955 €	893 €	994 €	1.013 €	1.034 €
Valor de Salida										23.256 €
Flujo de caja	466 €	878 €	900 €	918 €	936 €	955 €	893 €	994 €	1.013 €	24.289 €
"Running Yield"	2,5%	4,6%	4,7%	4,8%	4,9%	5,0%	4,7%	5,2%	5,3%	

VALOR DE MERCADO:

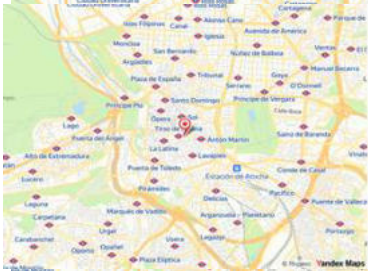
11.336 €
1.134 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 1, 0º, 12
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29602
Tipología:	Garaje
Planta:	0 º
Superficie registral (m2):	10
Superficie catastral (m2):	10
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	187
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO B P.5 G-EXT-12

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	#¡REF!	Tomo:	#¡REF!	Libro:	#¡REF!	Folio:	#¡REF!	Registro:	##
Ref. Catastral:	001700400UF34C0127GA					26			

Garaje situada en la planta 0, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	3,60	€/año
Inquilino:	ORONA, S. COOP.	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	10	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	3,60	€/año
Renta actual (€/mes):	-	Revisión renta:	-	Otros: #¡REF!		

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Calle Buenaventura	1	15.200	15.200	10.433
2	Ricardo Soriano	1	19.000	19.000	13.041
3	Buenaventura	1	15.200	15.200	11.047
4	Calle José Manuel Vallés, 32	1	22.940	15.200	9.819
5	Calle Bailaora Ana Maria	1	15.000	15.000	9.690
6	Paseo Zarzamora	1	20.000	20.000	13.984
PROMEDIO		1		16.600	11.336

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 9.690 - 13.984 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 56,2 - 89,1 €/m²/mes lo que ascendería a 56 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	80,2
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	61,2
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	56,2
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,9
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	89,1
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	76,0
PROMEDIO		1		100,8	71,9

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	10,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	0,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	71,93	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	- €	891 €	913 €	931 €	950 €	969 €	906 €	1.008 €	1.028 €	1.049 €
Ingresos alquiler	- €	891 €	913 €	931 €	950 €	969 €	906 €	1.008 €	1.028 €	1.049 €
GASTOS	-	4 € -	13 € -	13 € -	13 € -	14 € -	13 € -	14 € -	15 € -	15 €
Gastos no recuperables	-	4 € -	4 € -	4 € -	4 € -	4 € -	4 € -	4 € -	4 € -	4 €
Gastos mantenimiento	- €	9 € -	9 € -	9 € -	9 € -	10 € -	9 € -	10 € -	10 € -	10 €
INGRESOS NETOS	-	4 €	878 €	900 €	918 €	936 €	893 €	994 €	1.013 €	1.034 €
Valor de Salida										23.256 €
Flujo de caja	-	4 €	878 €	900 €	918 €	936 €	893 €	994 €	1.013 €	24.289 €
"Running Yield"	0,0%	4,9%	5,0%	5,1%	5,2%	5,3%	5,0%	5,5%	5,6%	

VALOR DE MERCADO:

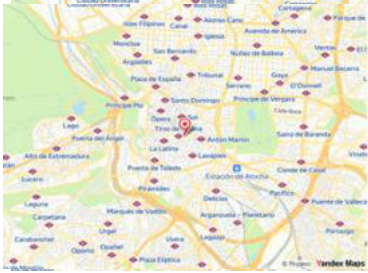
11.336 €
1.134 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 1, 0º, 19
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29603
Tipología:	Garaje
Planta:	0 º
Superficie registral (m2):	10
Superficie catastral (m2):	10
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	188
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO B P.5 G-EXT-19

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	52368	Tomo:	1712	Libro:	705	Folio:	1	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700400UF34C0117IR						26		

Garaje situada en la planta 0, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	3,60	€/año
Inquilino:	FRANCIS MORILLA	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	10	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	3,60	€/año
Renta actual (€/mes):	62	Revisión renta:	-	Otros: #¡REF!		

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	Calle Buenaventura	1	15.200	15.200	10.433
2	Ricardo Soriano	1	19.000	19.000	13.041
3	Buenaventura	1	15.200	15.200	11.047
4	Calle José Manuel Vallés, 32	1	22.940	15.200	9.819
5	Calle Bailaora Ana Maria	1	15.000	15.000	9.690
6	Paseo Zarzamora	1	20.000	20.000	13.984
PROMEDIO		1		16.600	11.336

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 9.690 - 13.984 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 56,2 - 89,1 €/m²/mes lo que ascendería a 56 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	80,2
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	61,2
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	56,2
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,9
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	89,1
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	76,0
PROMEDIO		1		100,8	71,9

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	10,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	61,52	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	71,93	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	679 €	891 €	913 €	931 €	950 €	969 €	906 €	1.008 €	1.028 €	1.049 €
Ingresos alquiler	679 €	891 €	913 €	931 €	950 €	969 €	906 €	1.008 €	1.028 €	1.049 €
GASTOS	-	10 € -	13 € -	13 € -	13 € -	14 € -	13 € -	14 € -	15 € -	15 €
Gastos no recuperables	-	4 € -	4 € -	4 € -	4 € -	4 € -	4 € -	4 € -	4 € -	4 €
Gastos mantenimiento	-	7 € -	9 € -	9 € -	9 € -	10 € -	9 € -	10 € -	10 € -	10 €
INGRESOS NETOS	668 €	878 €	900 €	918 €	936 €	955 €	893 €	994 €	1.013 €	1.034 €
Valor de Salida										23.256 €
Flujo de caja	668 €	878 €	900 €	918 €	936 €	955 €	893 €	994 €	1.013 €	24.289 €
"Running Yield"	3,5%	4,6%	4,7%	4,8%	4,9%	5,0%	4,7%	5,2%	5,3%	

VALOR DE MERCADO:

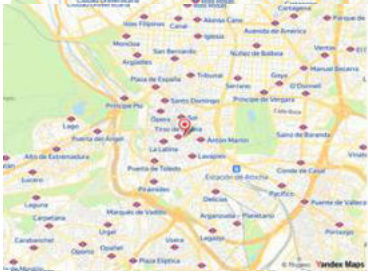
11.336 €
1.134 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 1, 0º, 14
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29604
Tipología:	Garaje
Planta:	0 º
Superficie registral (m2):	9
Superficie catastral (m2):	9
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	189
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO B P.4 G-EXT-14

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	49924	Tomo:	1659	Libro:	652	Folio:	115	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700400UF34C0066HS						26		

Garaje situada en la planta 0, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	3,60	€/año
Inquilino:	SILVIA RUSSO	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	9	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	3,60	€/año
Renta actual (€/mes):	65	Revisión renta:	-	Otros: #iREF!		

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Calle Buenaventura	1	15.200	15.200	10.433
2	Ricardo Soriano	1	19.000	19.000	13.041
3	Buenaventura	1	15.200	15.200	11.047
4	Calle José Manuel Vallés, 32	1	22.940	15.200	9.819
5	Calle Bailaora Ana Maria	1	15.000	15.000	9.690
6	Paseo Zarzamora	1	20.000	20.000	13.984
PROMEDIO		1		16.600	11.336

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 9.690 - 13.984 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 56,2 - 89,1 €/m²/mes lo que ascendería a 56 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	80,2
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	61,2
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	56,2
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,9
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	89,1
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	76,0
PROMEDIO		1		100,8	71,9

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	9,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	65,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	71,93	Gastos mantenimiento	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	717 €	891 €	913 €	931 €	950 €	969 €	906 €	1.008 €	1.028 €	1.049 €
Ingresos alquiler	717 €	891 €	913 €	931 €	950 €	969 €	906 €	1.008 €	1.028 €	1.049 €
GASTOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos no recuperables	- 11 €	- 13 €	- 13 €	- 13 €	- 13 €	- 14 €	- 13 €	- 14 €	- 15 €	- 15 €
Gastos mantenimiento	- 4 €	- 4 €	- 4 €	- 4 €	- 4 €	- 4 €	- 4 €	- 4 €	- 4 €	- 4 €
INGRESOS NETOS	706 €	878 €	900 €	918 €	936 €	955 €	893 €	994 €	1.013 €	1.034 €
Valor de Salida										23.256 €
Flujo de caja	706 €	878 €	900 €	918 €	936 €	955 €	893 €	994 €	1.013 €	24.289 €
"Running Yield"	3,7%	4,6%	4,7%	4,8%	4,9%	5,0%	4,7%	5,2%	5,3%	

VALOR DE MERCADO:

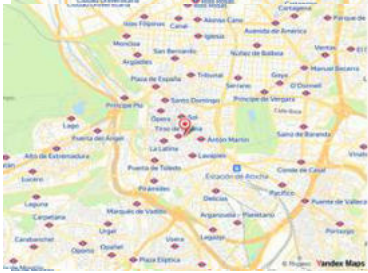
11.336 €
1.260 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 1, 0º, 15
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29605
Tipología:	Garaje
Planta:	0 º
Superficie registral (m2):	9
Superficie catastral (m2):	9
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	190
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO B P.4 G-EXT-15

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	49925	Tomo:	1659	Libro:	652	Folio:	118	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700400UF34C0067JD						26		

Garaje situada en la planta 0, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	3,60	€/año
Inquilino:	ARYNA NARTOKOVA	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	9	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	3,60	€/año
Renta actual (€/mes):	56	Revisión renta:	-	Otros: #¡REF!		

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Calle Buenaventura	1	15.200	15.200	10.433
2	Ricardo Soriano	1	19.000	19.000	13.041
3	Buenaventura	1	15.200	15.200	11.047
4	Calle José Manuel Vallés, 32	1	22.940	15.200	9.819
5	Calle Bailaora Ana Maria	1	15.000	15.000	9.690
6	Paseo Zarzamora	1	20.000	20.000	13.984
PROMEDIO		1		16.600	11.336

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 9.690 - 13.984 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 56,2 - 89,1 €/m²/mes lo que ascendería a 56 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	80,2
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	61,2
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	56,2
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,9
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	89,1
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	76,0
PROMEDIO		1		100,8	71,9

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	9,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	56,26	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	71,93	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	621 €	891 €	913 €	931 €	950 €	969 €	906 €	1.008 €	1.028 €	1.049 €
Ingresos alquiler	621 €	891 €	913 €	931 €	950 €	969 €	906 €	1.008 €	1.028 €	1.049 €
GASTOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos no recuperables	- 4 €	- 4 €	- 4 €	- 4 €	- 4 €	- 4 €	- 4 €	- 4 €	- 4 €	- 4 €
Gastos mantenimiento	- 6 €	- 9 €	- 9 €	- 9 €	- 9 €	- 10 €	- 9 €	- 10 €	- 10 €	- 10 €
INGRESOS NETOS	611 €	878 €	900 €	918 €	936 €	955 €	893 €	994 €	1.013 €	1.034 €
Valor de Salida										23.256 €
Flujo de caja	611 €	878 €	900 €	918 €	936 €	955 €	893 €	994 €	1.013 €	24.289 €
"Running Yield"	3,2%	4,6%	4,7%	4,8%	4,9%	5,0%	4,7%	5,2%	5,3%	

VALOR DE MERCADO:

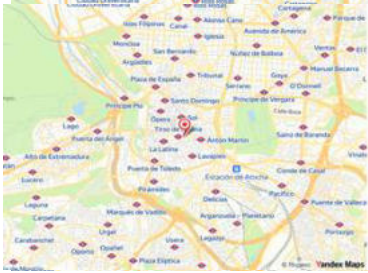
11.336 €
1.260 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 1, 0º, 16
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29606
Tipología:	Garaje
Planta:	0 º
Superficie registral (m2):	9
Superficie catastral (m2):	9
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	191
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO B P.4 G-EXT-16

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	49926	Tomo:	1659	Libro:	652	Folio:	121	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700400UF34C0068KF						26		

Garaje situada en la planta 0, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	3,60	€/año
Inquilino:	MARIA GAMEZ	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	9	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	3,60	€/año
Renta actual (€/mes):	45	Revisión renta:	-	Otros: #¡REF!		

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Calle Buenaventura	1	15.200	15.200	10.433
2	Ricardo Soriano	1	19.000	19.000	13.041
3	Buenaventura	1	15.200	15.200	11.047
4	Calle José Manuel Vallés, 32	1	22.940	15.200	9.819
5	Calle Bailaora Ana Maria	1	15.000	15.000	9.690
6	Paseo Zarzamora	1	20.000	20.000	13.984
PROMEDIO		1		16.600	11.336

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 9.690 - 13.984 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 56,2 - 89,1 €/m²/mes lo que ascendería a 56 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	80,2
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	61,2
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	56,2
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,9
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	89,1
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	76,0
PROMEDIO		1		100,8	71,9

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	9,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	45,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	71,93	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	496 €	891 €	913 €	931 €	950 €	969 €	906 €	1.008 €	1.028 €	1.049 €
Ingresos alquiler	496 €	891 €	913 €	931 €	950 €	969 €	906 €	1.008 €	1.028 €	1.049 €
GASTOS	-	9 € -	13 € -	13 € -	13 € -	14 € -	13 € -	14 € -	15 € -	15 €
Gastos no recuperables	-	4 € -	4 € -	4 € -	4 € -	4 € -	4 € -	4 € -	4 € -	4 €
Gastos mantenimiento	-	5 € -	9 € -	9 € -	9 € -	10 € -	9 € -	10 € -	10 € -	10 €
INGRESOS NETOS	488 €	878 €	900 €	918 €	936 €	955 €	893 €	994 €	1.013 €	1.034 €
Valor de Salida										23.256 €
Flujo de caja	488 €	878 €	900 €	918 €	936 €	955 €	893 €	994 €	1.013 €	24.289 €
"Running Yield"	2,6%	4,6%	4,7%	4,8%	4,9%	5,0%	4,7%	5,2%	5,3%	

VALOR DE MERCADO:

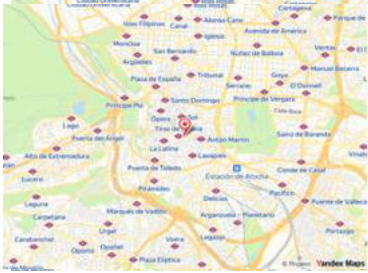
11.336 €
1.260 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 1, 0º, 17
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29607
Tipología:	Garaje
Planta:	0 º
Superficie registral (m2):	9
Superficie catastral (m2):	9
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	192
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO B P.4 G-EXT-17

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	49927	Tomo:	1659	Libro:	652	Folio:	124	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700400UF34C0069LG						26		

Garaje situada en la planta 0, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	3,60	€/año
Inquilino:	PACO ZAYA	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	9	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	3,60	€/año
Renta actual (€/mes):	59	Revisión renta:	-	Otros: #¡REF!		

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog. (€/m²)
1	Calle Buenaventura	1	15.200	15.200	10.433
2	Ricardo Soriano	1	19.000	19.000	13.041
3	Buenaventura	1	15.200	15.200	11.047
4	Calle José Manuel Vallés, 32	1	22.940	15.200	9.819
5	Calle Bailaora Ana Maria	1	15.000	15.000	9.690
6	Paseo Zarzamora	1	20.000	20.000	13.984
PROMEDIO		1		16.600	11.336

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 9.690 - 13.984 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 56,2 - 89,1 €/m²/mes lo que ascendería a 56 - 89 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog. (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	80,2
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	61,2
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	56,2
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	68,9
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	89,1
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	76,0
PROMEDIO		1		100,8	71,9

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	9,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:				
Renta actual (€/m²/mes)	59,03	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Renta mercado (€/m²/mes)	71,93	Gastos mantenimiento	1,0%	Coste venta:	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	651 €	891 €	913 €	931 €	950 €	969 €	906 €	1.008 €	1.028 €	1.049 €
Ingresos alquiler	651 €	891 €	913 €	931 €	950 €	969 €	906 €	1.008 €	1.028 €	1.049 €
GASTOS	-	10 € -	13 € -	13 € -	13 € -	14 € -	13 € -	14 € -	15 € -	15 €
Gastos no recuperables	-	4 € -	4 € -	4 € -	4 € -	4 € -	4 € -	4 € -	4 € -	4 €
Gastos mantenimiento	-	7 € -	9 € -	9 € -	9 € -	10 € -	9 € -	10 € -	10 € -	10 €
INGRESOS NETOS	641 €	878 €	900 €	918 €	936 €	955 €	893 €	994 €	1.013 €	1.034 €
Valor de Salida										23.256 €
Flujo de caja	641 €	878 €	900 €	918 €	936 €	955 €	893 €	994 €	1.013 €	24.289 €
"Running Yield"	3,4%	4,6%	4,7%	4,8%	4,9%	5,0%	4,7%	5,2%	5,3%	

VALOR DE MERCADO:

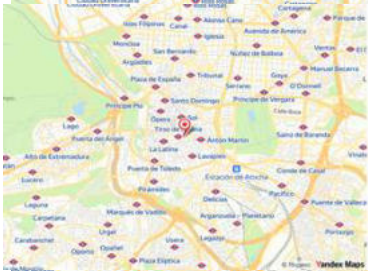
11.336 €
1.260 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizado únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

IDENTIFICACIÓN

Localización:	Calle Magdalena, 1, 0º, 18
Ciudad:	
Provincia:	Malaga
Código Postal:	29608
Tipología:	Garaje
Planta:	0 º
Superficie registral (m2):	9
Superficie catastral (m2):	9
Sociedad:	INMOBILIARIA MARBELLA



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración:	31/12/2025	Solicitante:	INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.	Nº activo cliente:	193
Propósito de Valoración:	mercado bursátil	Fecha de Visita:	-	Denominación:	SAN FRANCISCO B P.4 G-EXT-18

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Finca:	49928	Tomo:	1659	Libro:	652	Folio:	127	Registro:	Marbella 2
Ref. Catastral:	001700400UF34C0070JD						26		

Garaje situada en la planta 0, en Marbella, Malaga. Actualmente se encuentra Ocupado.

No se ha visitado el inmueble ni interior ni exteriormente

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado:	Ocupado	Fecha inicio contrato:	25/10/2023	Gastos totales:	3,60	€/año
Inquilino:	FRANCIS ORTIZ	Fecha fin contrato:	24/10/2026	Gastos arrendatario:	-	€/año
Superficie contractual (m2):	9	Duración contrato:	3	Gastos arrendador:	3,60	€/año
Renta actual (€/mes):	55	Revisión renta:	-	Otros: #¡REF!		

ANÁLISIS MERCADO

La economía local mantiene su fortaleza, gracias al dinamismo de la actividad inmobiliaria y el elevado número de turistas. El mercado inmobiliario en Marbella mantiene una demanda sólida, a pesar de haber descendido las ventas en 2023. En la primera mitad de 2024 se registró un aumento del 5,4% en las transacciones en comparación con finales de 2023. Las propiedades de segunda mano siguen predominando y representan el 91% de las ventas en 2023, siendo los apartamentos el tipo de vivienda más vendida, aunque el interés por las villas en Marbella sigue siendo mayor que en otras partes. La venta de viviendas de segunda mano continúa dominando el mercado en nuestra zona. Sin embargo, las promociones de obra nueva continúan siendo muy demandadas. El tipo de cliente son compradores extranjeros que representan más del 30% de las adquisiciones en la provincia de Málaga. Marbella también ha visto un aumento de compradores más jóvenes, atraídos por el trabajo a distancia y las oportunidades para nómadas digitales. Los precios de la vivienda siguen subiendo, a pesar de ello, no existe riesgo inmediato de burbuja en el mercado.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Unit. Homog (€/m²)
1	Calle Buenaventura	1	15.200	15.200	10.433
2	Ricardo Soriano	1	19.000	19.000	13.041
3	Buenaventura	1	15.200	15.200	11.047
4	Calle José Manuel Vallés, 32	1	22.940	15.200	9.819
5	Calle Bailaora Ana Maria	1	15.000	15.000	9.690
6	Paseo Zarzamora	1	20.000	20.000	13.984
PROMEDIO		1		16.600	11.336

Fuente: Idealista

Precio venta: El precio de mercado de un inmueble en el entorno de características similares se sitúa en el rango d 9.690 - 13.984 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 59,4 - 94,1 €/m²/mes lo que ascendería a 59 - 94 €/mes para un inmueble similar.

Alquiler:

Nº	Dirección	Sup. (m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)	Unit. Homog (€/m²/mes)
1	Puerto Banús, s/n	1	110	110,0	84,6
2	Jacinto Benavente, 8	1	80	80,0	64,6
3	Jacinto Benavente, 5	1	70	70,0	59,4
4	Ramón Gómez de la Serna, s/n	1	100	100,0	72,7
5	La Puya, s/n	1	125	125,0	94,1
6	Ricardo Soriano, 70	1	120	120,0	80,3
PROMEDIO		1		100,8	75,9

Fuente: Idealista

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m2):	9,00	Costes adquisición:	2,5%	Exit Yield:	4,50%	IPC anual estimado:	
Renta actual (€/m²/mes):	55,00	Gastos no recuperables:	- €	Tasa de descuento:	6,5%	año 1	año 2
Renta mercado (€/m²/mes):	9,33	Gastos mantenimiento:	1,0%	Coste venta:	2,5%	año 3	año 4
						año 5	

DFC:

Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS	607 €	116 €	118 €	121 €	123 €	126 €	118 €	131 €	133 €	136 €
Ingresos alquiler	607 €	116 €	118 €	121 €	123 €	126 €	118 €	131 €	133 €	136 €
GASTOS	-	10 €	5 €	5 €	5 €	5 €	5 €	6 €	6 €	6 €
Gastos no recuperables	-	4 €	4 €	4 €	4 €	4 €	4 €	4 €	4 €	4 €
Gastos mantenimiento	-	6 €	1 €	1 €	1 €	1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
INGRESOS NETOS	597 €	111 €	113 €	116 €	118 €	120 €	112 €	125 €	128 €	130 €
Valor de Salida										2.932 €
Flujo de caja	597 €	111 €	113 €	116 €	118 €	120 €	112 €	125 €	128 €	3.062 €
"Running Yield"	19,9%	3,7%	3,8%	3,9%	3,9%	4,0%	3,7%	4,2%	4,3%	

VALOR DE MERCADO:

11.336 €
1.260 €/m²

*Valoración:

No se ha visitado interior ni exteriormente, la valoración se ha realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

A.3. Principios Generales Adoptados en la Preparación de Valoraciones e Informes según el “Red Book”

A continuación, se incluyen los principios generales bajo los que preparamos usualmente nuestras Valoraciones e Informes. Estos son de aplicación a menos que se haya acordado alguna variación con el solicitante lo contrario y así se mencione explícitamente en el informe.

RICS Appraisal and Valuation Standards Manual

Todos los trabajos se desarrollan de acuerdo con los Estándares de Valoración y Reglas de la Práctica de la Valoración, contenidas en la Edición del “Red Book” “Valoración RICS Estándares Profesionales”, publicado en julio de 2025 por la “Royal Institution of Chartered Surveyors”, por valoradores que cumplen con los requerimientos contenidos en el Manual mencionado.

Bases de Valoración

Nuestros informes presentan la finalidad de la valoración y, a menos que se indique otra cosa, la base de valoración es la que se define en el “Valoración RICS Estándares Profesionales”. Asimismo, la definición completa de las bases de valoración que hemos adoptado está incluida en este informe.

Cláusulas Onerosas

Para la realización de este informe de valoración, hemos asumido que los activos están libres de cargas, incluidas hipotecas.

Costes de Disposición y Responsabilidades

No se ha realizado ningún descuento motivado por plusvalía u otro tipo de impuesto que pudiera existir en el caso de una enajenación o venta. Todos los activos se han supuesto libres de hipotecas u otras cargas que tengan como respaldo estos activos.

Las valoraciones se han preparado y se expresan excluyendo IVA, a menos que se acuerde otra opción.

Fuentes de Información

Aceptamos como completa y correcta la información que el solicitante nos aporta, tales como tenencia, propietarios, licencias, aprobaciones urbanísticas y resto de información, indicada en nuestro informe.

Documentación

Normalmente, no revisamos jurídicamente escrituras de propiedad, de préstamos o leasing. Asumimos, a menos que se nos notifique lo contrario, que los títulos de propiedad cumplen con la legalidad vigente, que toda la documentación es coherente y que no existen gravámenes, restricciones, servidumbres u otras circunstancias de naturaleza onerosa que afectarían al valor del activo objeto de valoración, así como litigios pendientes. Recomendamos que toda información legal sea revisada por expertos legales.

Arrendatarios

Aunque reflejamos nuestra impresión general de la calidad de los inquilinos, no realizamos investigaciones acerca de la situación financiera de los actuales o potenciales inquilinos, de manera habitual, a menos que nos sea requerido explícitamente. Cuando los alquileres existentes son la base de nuestras valoraciones, a menos que se nos informe de lo contrario, que los inquilinos son capaces de cumplir sus obligaciones contractuales, tanto en rentas como en cualquier otro requisito.

Medición

Todas las mediciones se realizan de acuerdo con la práctica habitual del Mercado local, excepto cuando se indica expresamente que se han obtenido por otra fuente.

Urbanismo y Otras Regulaciones Administrativas

La información urbanística, cuando ello es posible, se obtiene verbalmente de las autoridades competentes en materia urbanística y, si se nos requiere confirmación, recomendamos que dicha confirmación sea obtenida por expertos legales en materia urbanística.

Inspecciones Estructurales

A menos que se nos instruya específicamente, no llevamos a cabo inspección estructural alguna, no realizamos ensayos ni aseguramos que la propiedad objeto de valoración esté libre de defectos.

Materiales Defectuosos

Normalmente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” para averiguar si un edificio ha sido edificado o ha sido reformado utilizando materiales defectuosos o técnicas (como por ejemplo cemento aluminoso, asbestos, etc.). A menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se realizan suponiendo que dichos materiales o técnicas no han sido utilizadas.

Condiciones del Terreno

Normalmente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” para determinar la adecuación de las condiciones del suelo para el fin para el que se valora. No llevamos a cabo estudios arqueológicos,

medioambientales. A menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se llevan a cabo suponiendo que no existen impedimentos provenientes de aquellas disciplinas y no se imputan costes extra, derivados de estos extremos.

Servicios

Que la propiedad está conectada o es posible conectarla a las redes públicas de gas, electricidad, agua, telecomunicaciones y evacuación de aguas residuales.

Contaminación

A menos que seamos instruidos expresamente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” o evaluaciones ambientales, o investigaciones de registros históricos, para establecer si una propiedad está o ha estado contaminada. Por este motivo, a menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se llevan a cabo suponiendo que los activos objeto de valoración no están afectados por contaminación. Sin embargo, si durante el proceso de inspección de la propiedad y durante investigaciones pertinentes para la preparación de la valoración, pudiéramos sospechar que el suelo podría estar contaminado, transmitiríamos al solicitante nuestras sospechas.

Deudas

En el caso de propiedades donde las obras de construcción están en curso o bien han finalizado recientemente, normalmente no llevamos a cabo ningún descuento por ninguna obligación ya incurrida pero no liberada con respecto a las obras, tales como deudas u obligaciones con contratas, sub-contratas o cualquier técnico involucrado.

<

gesvalt®



gesvalt.es

gesvalt@gesvalt.es

+34 900 802 862