

## INFORME DE VALORACIÓN

El presente documento ha sido realizado por \_\_\_\_\_, Ingeniero Agrónomo. nº \_\_\_\_\_ del Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Levante, \_\_\_\_\_, Ingeniero de Edificación nº \_\_\_\_\_ del Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Valencia en calidad de tasadores de Gestión de Valoraciones y Tasaciones, GESVALT Sociedad de Tasación S.A., inscrita con el nº 4.455 en el registro de entidades especializadas en tasaciones en el Banco de España con fecha 27 de mayo de 1.994.

### 0. DATOS PREVIOS

REFERENCIA AEAT: **Agencia Estatal de Administración Tributaria**

Nº DE ENCARGO AEAT:

OBJETO DEL INFORME: Determinar el valor de mercado del bien

FECHA DE REFERENCIA DE LA VALORACIÓN: actual

### 1. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Tipo de bien: Rústica con construcción

Dirección del inmueble: PJ LA VEREDA 3, Unión, La,

Comarca: Campo de Cartagena

Geolocalización: Longitud: -0.925895816950016 Latitud: 37.62341652908718

#### DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

|                    |                  |                          |
|--------------------|------------------|--------------------------|
| Nº Finca: 10353    | Uso: Residencial | IDUFIR/CRU: 300090001229 |
| Registro: La union | Núm: 1           | Tomo: 1058               |
|                    |                  | Libro: 320               |
|                    |                  | Folio: 59                |

|                         |
|-------------------------|
| Referencias Catastrales |
| 001499700XG86E0001OO    |
| 51041A001001230001US    |
| 51041A001001230000YA    |

#### OBSERVACIONES A LA IDENTIFICACIÓN E INSPECCIÓN

Visita realizada el día 27/06/2025 a las 09:30

La identificación del inmueble se ha llevado a cabo a partir de la documentación registral y de los datos catastrales aportados. La discrepancia observada entre la superficie que figura en Catastro y la que consta en Registro se debe a una falta de coordinación gráfica con el Catastro, ya que la descripción registral detalla una vivienda unifamiliar aislada sobre una parcela de 32 áreas, mientras que la información catastral refleja una superficie gráfica de 5.229 m² y construcciones destinadas en parte a uso deportivo.

## 2. LOCALIDAD Y ENTORNO

### 2.1 LOCALIDAD

#### LOCALIDAD

El municipio de La Unión se encuentra situado en la provincia de Murcia (Región de Murcia). Limita con el municipio de Cartagena. Tiene una superficie de 25,73 km².

#### POBLACIÓN Y SU EVOLUCIÓN

El municipio cuenta según el padrón municipal para el año 2023 del Instituto Nacional de Estadística (INE) con 20.886 habitantes. La densidad de población es de 811,66 habitantes por km².

#### OCUPACIÓN LABORAL

La población en el año 2025 se dedica a tareas de diversa índole: Sector servicios y agricultura principalmente.

#### NIVEL DE RENTA

El nivel de renta de los habitantes del municipio de La Unión declarada en el año 2022 (dato más reciente) es de 23.664,00 euros y una renta disponible de 20.029,00 euros, según los datos de la Agencia Tributaria (AEAT).

### 2.2 ENTORNO

En el entorno más próximo al terreno existen edificaciones dispersas que están destinadas a uso residencial con tipología de vivienda unifamiliar aislada en parcela individual. Las edificaciones aparentan una antigüedad superior a los 15 años.

**ATRACTIVO COMERCIAL:** Bajo

**DESARROLLO:** Medio

**SIGNIFICACIÓN:** Rural y residencial

**TIPIFICACIÓN:** Suelo rústico en término municipal

**INFRAESTRUCTURAS:** El entorno dispone de las infraestructuras básicas de alumbrado, alcantarillado, abastecimiento de agua y vías públicas totalmente terminadas.

### 3. DESCRIPCIÓN DEL BIEN

#### 3.1 DESCRIPCIÓN DEL BIEN

El inmueble corresponde a una vivienda unifamiliar aislada de dos plantas sobre rasante, ubicada en el término municipal de La Unión, diputación de Roche, sobre un terreno de secano con una superficie de 3.200 m<sup>2</sup> aproximadamente. Según información catastral, la referencia principal 001499700XG86E0001OO identifica una edificación residencial aislada construida en 1999, con una superficie construida de 270,00 m<sup>2</sup> sobre una parcela de 333,00 m<sup>2</sup>, calidad media y estado de conservación normal. Parte de la finca se encuentra integrada en la referencia catastral 51041A001001230001US, correspondiente a construcciones de uso deportivo (año 2002) con 571,00 m<sup>2</sup> construidos, que incluyen piscina y varias edificaciones auxiliares destinadas a almacén y garajes, y en la referencia catastral 51041A001001230000YA, clasificada como rústica con una superficie gráfica de 5.229,00 m<sup>2</sup>. El aprovechamiento predominante del entorno es de labor secano.

De acuerdo con la información registral, la vivienda se distribuye en planta baja con vestíbulo, dos pasillos, salón comedor, tres baños, galería, cocina, distribuidor, seis dormitorios, despensa, sala de estar y patio; y en planta alta con dos salas de estar, aseo, dos torreones destinados a trasteros y terraza. La superficie útil total es de 340,21 m<sup>2</sup>, para una construida aproximada de 381,05 m<sup>2</sup>. El conjunto linda al norte, sur y este con terrenos de propiedad privada y al oeste con la vereda de Roche y otra finca de propiedad privada.

La calidad de la construcción es básica, y el estado del inmueble es terminado. Tiene una antigüedad según catastro de 26 años con un estado de conservación normal de acuerdo a su antigüedad y uso.

Tras la visita realizada el día 27/6/2025 a las 9:30 horas, no se pudo acceder al interior del inmueble por lo que a efectos de cálculo, se considera un estado de conservación normal y calidades del inmueble básicas. La valoración se realiza bajo la hipótesis de que no existen vicios ocultos en el inmueble ya que no han podido ser comprobados.

#### 3.2 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

En la visita exterior se puede apreciar que es un edificio con estructura portante de hormigón armado o muros de carga, con cubierta inclinada cerámica y fachada construida con acabado de mortero monocapa pintado. Vallado perimetral de parcela de obra. El inmueble está terminado y presenta un estado de conservación bueno.

#### 3.3 ANTIGÜEDAD

Año de construcción: 1999 (según documentación catastral); Año de reforma aproximado: Se desconoce.  
Vida útil: 100 años (a contar desde el año de su construcción)

### 3.4 SUPERFICIES

| Superficie (m <sup>2</sup> ) | Real | Catastral | Registral | Adoptada |
|------------------------------|------|-----------|-----------|----------|
| Suelo                        | -    | 333,00    | 3.200,00  | 3.200,00 |
| Vivienda                     | -    | 270,00    | 381,05    | 381,05   |

En el presente informe se ha considerado la información recogida en la Nota Simple registral, ya que ofrece una descripción más completa y precisa de la realidad física del inmueble. La referencia catastral facilitada en el encargo únicamente corresponde a una parte de la propiedad, concretamente a una porción de su superficie, lo que podría inducir a una infravaloración si se tomara como único dato de partida. En cambio, la Nota Simple describe de forma detallada la totalidad de la finca, incluyendo la superficie construida y útil real, así como su configuración como vivienda unifamiliar aislada.

Esta decisión responde a un criterio de prudencia valorativa, ya que utilizar la superficie menor indicada por Catastro no reflejaría la realidad jurídica y física del bien objeto de valoración (la RC 001499700XG86E0001OO corresponde a un enclave). Al considerar la información registral como base, se garantiza una estimación más fiel a la verdadera entidad del inmueble, evitando distorsiones en el resultado y asegurando que el valor calculado se corresponde con la totalidad de la propiedad descrita en título registral. La finca NO se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro, en el sentido establecido por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

### 3.5 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

La valoración se ha realizado considerando que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos o cualquier otra limitación en su precio de venta. El inmueble no está protegido arquitectónicamente

## 4. NORMATIVA URBANÍSTICA

#### **Planeamiento general vigente y fecha de aprobación definitiva:**

Normas Subsidiarias de Planeamiento con fecha de aprobación definitiva el 26/11/82 y fecha de publicación en BORM el 10/05/83

#### **Comprobaciones:**

Comprobación realizada sobre los documentos urbanísticos aportados.

#### **Clasificación del suelo:**

Suelo No Urbanizable

#### **Calificación del suelo:**

Protegido por el planeamiento

#### **Adecuación al planeamiento:**

Por las comprobaciones realizadas, no se han encontrado indicios de incumplimiento de la normativa urbanística.

## **5. VALORACIÓN**

Se plantea la valoración económica del inmueble rústico con construcción aplicando el método del coste de reposición obteniendo el valor de la parcela por métodos de comparación con propiedades similares y ubicadas en la comarca. El valor de las construcciones observadas se determina mediante las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración un inmueble o instalaciones por otro nuevo de sus mismas características.

Así pues, el Método de Comparación: Permite determinar el valor de mercado de la parcela analizando el segmento del mercado inmobiliario mediante la obtención de ofertas o transacciones reales comparables, homogeneizándolas atendiendo a las diferencias o analogías observadas con el bien objeto de la valoración.

El empleo de este método evaluatorio se justifica por la existencia de un mercado representativo de parcelas rústicas comparables y se dispone de información suficiente sobre operaciones reales de compraventa u ofertas de al menos seis testigos similares (comparables) que permite realizar un estudio de mercado y estimar un posible valor unitario medio para el terreno objeto de valoración.

Y el Método del Coste de reposición: Determina el valor de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, una edificación por otra nueva de sus mismas características, deduciendo las depreciaciones física y funcional cuando proceda atendiendo a su antigüedad y defectuosa adaptación a la función a la que se destina. Esta metodología se emplea para la valoración de la construcción realizada en suelo rústico.

### **5.1 REFERENCIAS DE MERCADO**

#### **OFERTA Y DEMANDA**

El nivel de oferta de inmuebles similares en el municipio y su entorno más próximo es superior al nivel de demanda existente debido a la situación económica actual. Por tanto, la relación entre la oferta y la demanda se encuentra con una ligera tendencia a la baja, al igual que las expectativas de mercado. Las perspectivas de revalorización del inmueble se consideraban escasas, con oscilaciones interanuales inferiores al IPC

#### **TESTIGOS**

Los comparables empleados corresponden a parcelas de características similares de la zona en lo referente a uso y tipología. Todos ellos han sido verificados y homogeneizados por el técnico que firma el informe. Los datos de mercado empleados son libres de elementos especulativos.

Las variables explicativas consideradas para homogeneizar la información de mercado observada son: Ubicación, Tamaño superficie, Plantación, Calidad del suelo, Forma y orientación, Pendiente, Agua de riego.

#### **Finca rústica**

|                                                                                                                   |                                     |                                       |                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| TESTIGO 01: Calle Nimbos,6, Cartagena (30369) Comarca: Campo de Cartagena                                         |                                     |                                       |                            |
| Valor oferta: 30.000,00 €                                                                                         | Superficie: 4.500,00 m <sup>2</sup> | Valor unitario: 6,67 €/m <sup>2</sup> | Fecha: 28/07/2025          |
| Tipología: Finca rústica                                                                                          |                                     | Fuente: Vendedor/propietario          |                            |
| Cultivo: Secano - Pastos                                                                                          |                                     |                                       |                            |
| Edificaciones y mejoras:                                                                                          |                                     |                                       |                            |
| Fuente: <a href="https://www.idealista.com/inmueble/104917575/">https://www.idealista.com/inmueble/104917575/</a> |                                     |                                       |                            |
| Homogeneización:                                                                                                  |                                     |                                       |                            |
| 14.3% Ubicación: 0                                                                                                | 14.3% Tamaño superficie: 0.4        | 14.3% Plantación: 0                   | 14.3% Calidad del suelo: 0 |
| 14.3% Forma y orientación: 0                                                                                      | 14.3% Pendiente: 0                  |                                       | 14.3% Agua de riego: 0     |
| Terreno no urbanizable en zona urbana                                                                             |                                     |                                       |                            |

|                                                                                                                   |                                     |                                       |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|
| TESTIGO 02: Cartagena, Cartagena (30393) Comarca: Campo de Cartagena                                              |                                     |                                       |                               |
| Valor oferta: 28.000,00 €                                                                                         | Superficie: 4.087,00 m <sup>2</sup> | Valor unitario: 6,85 €/m <sup>2</sup> | Fecha: 28/07/2025             |
| Tipología: Finca rústica                                                                                          |                                     | Fuente: API                           |                               |
| Cultivo: Secano - Labor o labradío de secano                                                                      |                                     |                                       |                               |
| Edificaciones y mejoras:                                                                                          |                                     |                                       |                               |
| Fuente: <a href="https://www.idealista.com/inmueble/108581620/">https://www.idealista.com/inmueble/108581620/</a> |                                     |                                       |                               |
| Homogeneización:                                                                                                  |                                     |                                       |                               |
| 14.3% Ubicación: 0                                                                                                | 14.3% Tamaño superficie: 0.25       | 14.3% Plantación: 0                   | 14.3% Calidad del suelo: -0.2 |
| 14.3% Forma y orientación: 0                                                                                      | 14.3% Pendiente: 0                  |                                       | 14.3% Agua de riego: 0        |
| Terreno no urbanizable de secano junto a núcleo urbano de Molinos Marfagones                                      |                                     |                                       |                               |

|                                                                                                                 |                                     |                                       |                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|
| TESTIGO 03: Polígono 5 Parcela 120, Cartagena (30369) Comarca: Campo de Cartagena                               |                                     |                                       |                               |
| Valor oferta: 31.304,00 €                                                                                       | Superficie: 3.913,00 m <sup>2</sup> | Valor unitario: 8,00 €/m <sup>2</sup> | Fecha: 28/07/2025             |
| Tipología: Finca rústica                                                                                        |                                     | Fuente: Vendedor/propietario          |                               |
| Cultivo: Regadío - Labor o labradío regadío                                                                     |                                     |                                       |                               |
| Edificaciones y mejoras:                                                                                        |                                     |                                       |                               |
| Fuente: <a href="https://www.idealista.com/inmueble/84880722/">https://www.idealista.com/inmueble/84880722/</a> |                                     |                                       |                               |
| Homogeneización:                                                                                                |                                     |                                       |                               |
| 14.3% Ubicación: 0                                                                                              | 14.3% Tamaño superficie: 0.2        | 14.3% Plantación: 0                   | 14.3% Calidad del suelo: -0.3 |
| 14.3% Forma y orientación: 0                                                                                    | 14.3% Pendiente: 0                  |                                       | 14.3% Agua de riego: -0.3     |
| A 1 km del núcleo urbano más cercano                                                                            |                                     |                                       |                               |

|                                                                                                                   |                                     |                                       |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|
| TESTIGO 04: Polígono 85 Parcela 586, Cartagena (30396) Comarca: Campo de Cartagena                                |                                     |                                       |                               |
| Valor oferta: 35.000,00 €                                                                                         | Superficie: 4.177,00 m <sup>2</sup> | Valor unitario: 8,38 €/m <sup>2</sup> | Fecha: 28/07/2025             |
| Tipología: Finca rústica                                                                                          |                                     | Fuente: Vendedor/propietario          |                               |
| Cultivo: Secano - Labor o labradío de secano                                                                      |                                     |                                       |                               |
| Edificaciones y mejoras:                                                                                          |                                     |                                       |                               |
| Fuente: <a href="https://www.idealista.com/inmueble/105536848/">https://www.idealista.com/inmueble/105536848/</a> |                                     |                                       |                               |
| Homogeneización:                                                                                                  |                                     |                                       |                               |
| 14.3% Ubicación: 0                                                                                                | 14.3% Tamaño superficie: 0.3        | 14.3% Plantación: 0                   | 14.3% Calidad del suelo: -0.3 |
| 14.3% Forma y orientación: 0                                                                                      | 14.3% Pendiente: 0                  |                                       | 14.3% Agua de riego: 0        |
| Acceso por carretera. Parcela rodeada de viviendas unifamiliares                                                  |                                     |                                       |                               |

|                                                                                                                   |                                     |                                       |                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| TESTIGO 05: Carretera CT-2, pkm 7, Cartagena (30369) Comarca: Campo de Cartagena                                  |                                     |                                       |                            |
| Valor oferta: 15.000,00 €                                                                                         | Superficie: 1.700,00 m <sup>2</sup> | Valor unitario: 8,82 €/m <sup>2</sup> | Fecha: 28/07/2025          |
| Tipología: Finca rústica                                                                                          |                                     | Fuente: Vendedor/propietario          |                            |
| Cultivo: Secano - Pastos                                                                                          |                                     |                                       |                            |
| Edificaciones y mejoras:                                                                                          |                                     |                                       |                            |
| Fuente: <a href="https://www.idealista.com/inmueble/104923449/">https://www.idealista.com/inmueble/104923449/</a> |                                     |                                       |                            |
| Homogeneización:                                                                                                  |                                     |                                       |                            |
| 14.3% Ubicación: 0                                                                                                | 14.3% Tamaño superficie: -0.45      | 14.3% Plantación: 0                   | 14.3% Calidad del suelo: 0 |
| 14.3% Forma y orientación: 0                                                                                      | 14.3% Pendiente: 0                  | 14.3% Agua de riego: 0                |                            |

| TESTIGO 06: Cartagena, Cartagena (30396) Comarca: Campo de Cartagena                                                                         |                                     |                                       |                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| Valor oferta: 35.000,00 €                                                                                                                    | Superficie: 4.000,00 m <sup>2</sup> | Valor unitario: 8,75 €/m <sup>2</sup> | Fecha: 28/07/2025              |
| Tipología: Finca rústica                                                                                                                     |                                     | Fuente: API                           |                                |
| Cultivo: Secano - Labor o labradío de secano                                                                                                 |                                     |                                       |                                |
| Edificaciones y mejoras:                                                                                                                     |                                     |                                       |                                |
| Fuente: <a href="https://www.idealista.com/inmueble/105355530/">https://www.idealista.com/inmueble/105355530/</a>                            |                                     |                                       |                                |
| Homogeneización:                                                                                                                             |                                     |                                       |                                |
| 14.3% Ubicación: 0                                                                                                                           | 14.3% Tamaño superficie: 0.25       | 14.3% Plantación: 0                   | 14.3% Calidad del suelo: -0.25 |
| 14.3% Forma y orientación: 0                                                                                                                 | 14.3% Pendiente: 0                  |                                       | 14.3% Agua de riego: -0.1      |
| Parcela ubicada en la diputación de Perin con acceso por carretera hasta la parcela, bien ubicada con viviendas al<br>rededor. Acceso a agua |                                     |                                       |                                |

## 5.2 HOMOGENEIZACIÓN DE LOS COMPARABLES

Los testigos utilizados corresponden con inmuebles similares y en la misma zona del inmueble a valorar. Cuando el testigo dispone de valor de oferta, se ha considerado un descuento en concepto de negociación y/o de comercialización. Para operaciones con intervención profesional, el coeficiente de corrección de la oferta es del 7% (4% negociación y 3% comisión API); en particulares, el coeficiente de corrección de la oferta es del 4%, pudiendo llegar hasta el 15% en momentos puntuales de sobreoferta.

Para obtener el valor homogeneizado, tras descontar el coeficiente de corrección de la oferta de los testigos, se reparte el valor de este en función del peso de cada una de las variables explicativas. Tanto el tipo de variables, el peso que cada una de ellas representa (expresado en porcentaje), así como el coeficiente corrector respecto al inmueble a valorar, vienen indicados en el apartado de homogeneización de cada una de las tablas de los testigos del punto anterior.

Para homogeneizar la información de mercado respecto al inmueble a valorar, se realizan comparaciones pareadas entre cada uno de los testigos analizados y el inmueble objeto de valoración (concluyendo si la comparación establecida para cada una de las variables resulta mejor, peor o igual frente al inmueble a valorar). De este modo, se puntúa la correspondencia entre ambos inmuebles, entre 1 y -1.

Los cálculos del coeficiente de homogeneización de un inmueble testigo quedarían expresados como el sumatorio de los pesos por los coeficientes de cada variable de acuerdo con la fórmula siguiente:

$$Coef. Homog._1 = \sum_{i=1}^n x_i w_i$$

Dónde:

$W = \{w_1 + w_2 + w_3 + \dots + w_n\}$  = Peso de la variable (expresada en %)

$X = \{x_1 + x_2 + x_3 + \dots + x_n\}$  = Coeficiente corrector de cada variable explicativa del inmueble 1

Siendo "n" el número de variable explicativas empleadas.

El valor unitario homogeneizado de cada testigo se obtiene multiplicando el valor unitario corregido por uno más el coeficiente de homogeneización.

$$Valor Unitario Homogeneizado Testigo 1 = \frac{V_{c1}}{S} \cdot (1 + Coef. Homog._1)$$

Dónde:

$V_c$  = Valor corregido del inmueble

$S$  = Superficie del testigo en metros cuadrados

A partir del valor unitario homogeneizado de los testigos, se calcula el valor homogeneizado final a aplicar (€/m<sup>2</sup>) como media aritmética de los valores unitarios homogeneizados. El peso de cada uno de los testigos figura en la siguiente tabla de homogeneización. Cuando los testigos tengan diferente peso, se estará realizando una media ponderada.

| Finca rústica                       |                                        |                   |                                                  |                        |                                                         |                         |
|-------------------------------------|----------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|
| Nº                                  | Valor Unitario<br>Euros/m <sup>2</sup> | Correc.<br>Oferta | Valor unitario<br>corregido Euros/m <sup>2</sup> | Coefficiente<br>homog. | Valor unitario<br>homogeneizado<br>Euros/m <sup>2</sup> | Peso de los<br>testigos |
| 1                                   | 6,67                                   | 4%                | 6,40                                             | 0,0571                 | 6,77                                                    | 16,67%                  |
| 2                                   | 6,85                                   | 7%                | 6,37                                             | 0,0071                 | 6,42                                                    | 16,67%                  |
| 3                                   | 8,00                                   | 4%                | 7,68                                             | -0,0572                | 7,24                                                    | 16,67%                  |
| 4                                   | 8,38                                   | 4%                | 8,04                                             | -0,0001                | 8,04                                                    | 16,67%                  |
| 5                                   | 8,82                                   | 4%                | 8,47                                             | -0,0643                | 7,93                                                    | 16,67%                  |
| 6                                   | 8,75                                   | 7%                | 8,14                                             | -0,0143                | 8,02                                                    | 16,67%                  |
| Valor unitario homogeneizado final: |                                        |                   |                                                  |                        | 7,41                                                    |                         |

### 5.3 ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Para valorar las construcciones se utilizará el valor de reposición. Se entenderá por coste el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción.

El Coste Unitario de Ejecución (CUE) viene definido por el Presupuesto de Ejecución Material PEM de una edificación a partir de una información básica de las características del edificio y de su entorno.

Para ello, se recurre a los distintos módulos ofrecidos por el Generador de Precios de CYPE para la provincia, que nos indica los diferentes costes de referencia según usos. La siguiente tabla muestra el CUE para edificación valorada.

Para obtener el Coste de Reposición Bruto (CRB), al Coste Unitario de Ejecución (CUE) obtenido para las diferentes tipologías constructivas, se deberá sumar los Gastos Generales (13%) y el Beneficio Industrial (6%) necesarios para la ejecución de la obra, así como honorarios técnicos (8%) y otros aranceles, impuestos, tasas y licencias (4%).

| Uso      | CUE    | GG+BI<br>(19%) Euros | Otros gastos<br>(12%) Euros | CRB<br>Euros/m <sup>2</sup> |
|----------|--------|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Vivienda | 898,29 | 170,68               | 107,79                      | 1.176,76                    |

### 5.4 CORRECCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Como se ha indicado, para valorar las construcciones se utilizará el valor de reposición, calculando su coste de construcción bruto total o histórico (CRB), teniendo en cuenta uso, calidad y carácter histórico-artístico, depreciándose cuando proceda, por aplicación de los coeficientes correctores por antigüedad y estado de conservación, para su adecuación al mercado.

El cálculo del coeficiente por antigüedad, se adoptará el valor según la Norma 13 del RD 1020/1993, de 25 de junio, y por los coeficientes correctores que le sean de aplicación.

| T                 | H          |            |        |            |            |       |            |            |       |
|-------------------|------------|------------|--------|------------|------------|-------|------------|------------|-------|
| Años<br>Completos | Uso 1º     |            |        | Uso 2º     |            |       | Uso 3º     |            |       |
|                   | Categorías |            |        | Categorías |            |       | Categorías |            |       |
|                   | 1-2        | 3-4<br>5-6 | 7-8 -9 | 1-2        | 3-4<br>5-6 | 7-8-9 | 1-2        | 3-4<br>5-6 | 7-8-9 |
| 0-4               | 1,00       | 1,00       | 1,00   | 1,00       | 1,00       | 1,00  | 1,00       | 1,00       | 1,00  |
| 5-9               | 0,93       | 0,92       | 0,90   | 0,93       | 0,91       | 0,89  | 0,92       | 0,90       | 0,88  |
| 10-14             | 0,87       | 0,85       | 0,82   | 0,86       | 0,84       | 0,80  | 0,84       | 0,82       | 0,78  |
| 15-19             | 0,82       | 0,79       | 0,74   | 0,80       | 0,77       | 0,72  | 0,78       | 0,74       | 0,69  |
| 20-24             | 0,77       | 0,73       | 0,67   | 0,75       | 0,70       | 0,64  | 0,72       | 0,67       | 0,61  |
| 25-29             | 0,72       | 0,68       | 0,61   | 0,70       | 0,65       | 0,58  | 0,67       | 0,61       | 0,54  |
| 30-34             | 0,68       | 0,63       | 0,56   | 0,65       | 0,60       | 0,53  | 0,62       | 0,56       | 0,49  |
| 35-39             | 0,64       | 0,59       | 0,51   | 0,61       | 0,56       | 0,48  | 0,58       | 0,51       | 0,44  |
| 40-44             | 0,61       | 0,55       | 0,47   | 0,57       | 0,52       | 0,44  | 0,54       | 0,47       | 0,39  |
| 45-49             | 0,58       | 0,52       | 0,43   | 0,54       | 0,48       | 0,40  | 0,50       | 0,43       | 0,35  |
| 50-54             | 0,55       | 0,49       | 0,40   | 0,51       | 0,45       | 0,37  | 0,47       | 0,40       | 0,32  |
| 55-59             | 0,52       | 0,46       | 0,37   | 0,48       | 0,42       | 0,34  | 0,44       | 0,37       | 0,29  |
| 60-64             | 0,49       | 0,43       | 0,34   | 0,45       | 0,39       | 0,31  | 0,41       | 0,34       | 0,26  |
| 65-69             | 0,47       | 0,41       | 0,32   | 0,43       | 0,37       | 0,29  | 0,39       | 0,32       | 0,24  |
| 70-74             | 0,45       | 0,39       | 0,30   | 0,41       | 0,35       | 0,27  | 0,37       | 0,30       | 0,22  |
| 75-79             | 0,43       | 0,37       | 0,28   | 0,39       | 0,33       | 0,25  | 0,35       | 0,28       | 0,20  |
| 80-84             | 0,41       | 0,35       | 0,26   | 0,37       | 0,31       | 0,23  | 0,33       | 0,26       | 0,19  |
| 85-89             | 0,40       | 0,33       | 0,25   | 0,36       | 0,29       | 0,21  | 0,31       | 0,25       | 0,18  |
| 90-más            | 0,39       | 0,32       | 0,24   | 0,35       | 0,28       | 0,20  | 0,30       | 0,24       | 0,17  |

En cuanto a la aplicación del estado de conservación, se consideran las siguientes posibilidades según la Norma 13 del RD 1020/1993:

Normal (construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes): 1,00.

Regular (construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,85.

Deficiente (construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,50.

Muy deficiente (construcciones que precisan reparaciones de importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,10.

Ruinosa (construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina): 0,00.

La siguiente tabla muestra el coste de reposición neto estimado.

| Uso      | CRB<br>Euros/m <sup>2</sup> | Coef.<br>Antigüedad | Coef.<br>Conservación | CRN<br>Euros/m <sup>2</sup> |
|----------|-----------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Vivienda | 1.176,76                    | 0,61                | 1,00                  | 717,8236                    |

## 6. ASIGNACIÓN DE VALORES

Suelo - Comparación (Finca rústica)

| Valor unitario Euros/m <sup>2</sup> | Superficie m <sup>2</sup> | Valor Euros |
|-------------------------------------|---------------------------|-------------|
| 7,41                                | 3.200,00                  | 23.712,00   |

Reposiciones

| Uso      | CRN<br>Euros/m <sup>2</sup> | Superficie<br>m <sup>2</sup> | Valor<br>Euros |
|----------|-----------------------------|------------------------------|----------------|
| Vivienda | 717,8236                    | 381,05                       | 273.526,68     |

Resumen superficies valoradas

| Nombre        | Método                      | Final<br>Euros/m <sup>2</sup> | Superficie<br>m <sup>2</sup> | Total<br>Euros |
|---------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------|----------------|
| Suelo         | Comparación (Finca rústica) | 7,4100                        | 3.200,00                     | 23.712,00      |
| Vivienda      | Reposición                  | 717,8236                      | 381,05                       | 273.526,68     |
| Total (Euros) |                             |                               |                              | 297.238,68     |

Conforme a los criterios y métodos de valoración indicados, a la documentación e información aportada y las comprobaciones realizadas, se estima el siguiente valor.

VALOR DE TASACIÓN a fecha actual

**297.238,68.- Euros**

DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO EUROS CON SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS

El Valor de Tasación corresponde al valor de mercado calculado por el método de comparación y reposición.

## 7. OBSERVACIONES

La valoración se ha realizado considerando que el interior del inmueble se encuentre en condiciones observadas y con respecto a la edad del edificio, ya que sólo se ha realizado visita exterior.

Gesvalt, S. A., no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del valor de tasación habría que deducir, en su caso, las posibles cargas y gravámenes que no estén contempladas en este informe.

La visita se ha realizado con fecha 27/06/2025 (exteriormente) por

Fecha de emisión del informe 12 de Agosto de 2025

Ingeniero Agrónomo COIAL nº  
A.P.I. Col. Nacional nº

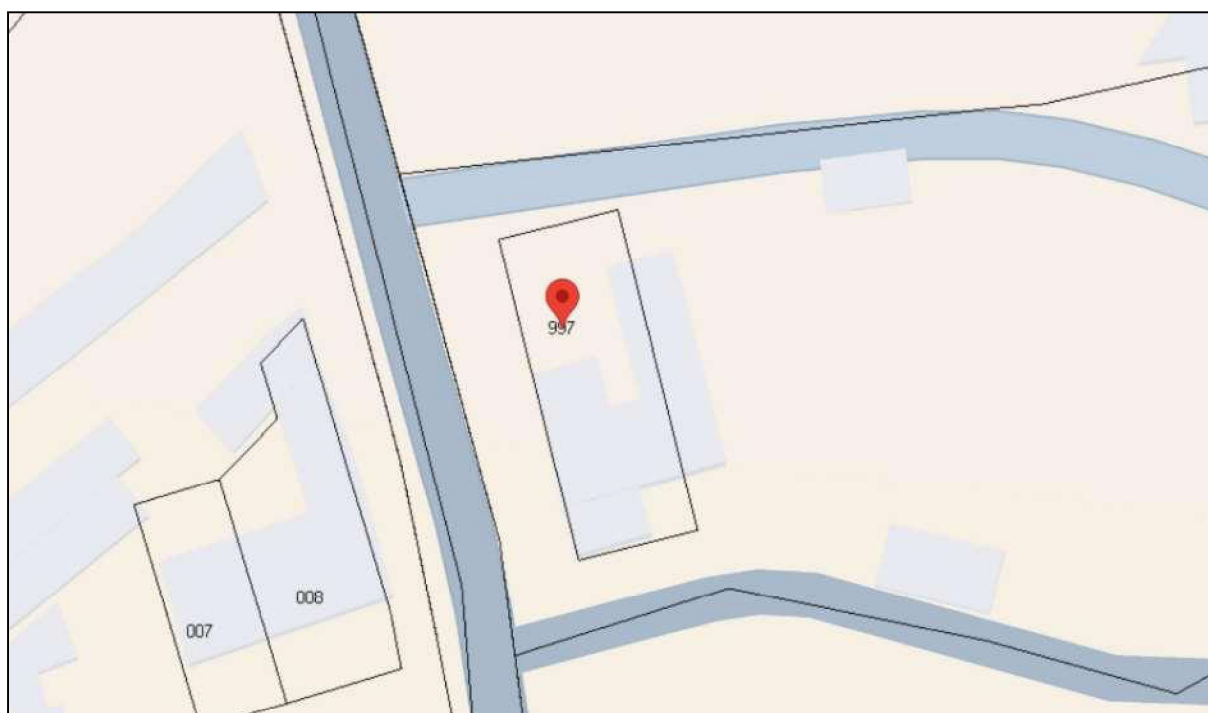
Ingeniero de Edificación  
CAATIE Valencia nº

En representación de Gesvalt

---

## ANEXO 1. PLANOS

### Situación



## Emplazamiento



## Municipio



## ANEXO 2. FOTOGRAFÍAS





