

INFORME DE VALORACIÓN

El presente documento ha sido realizado por _____, Ingeniero de Edificación nº _____ del Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Valencia en calidad de tasador 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. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN

Tipo de bien: Garaje

Dirección del inmueble: CI Eslabones, s/n, BI 4, PI -1, Pt 12

Municipio: Los Ramos (Murcia)

Provincia: Murcia C.P. 30589

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Nº Finca: 12991	Uso: Garaje	IDUFIR/CRU: 30030000906041		
Registro: Murcia	Núm: 7	Tomo: 2904	Libro: 196	Folio: 47

Referencia Catastral
2365304XH7026N0063IT

OBSERVACIONES A LA IDENTIFICACIÓN E INSPECCIÓN

Visita realizada el día 10/11/2025 a las 10:35

La identificación del inmueble se ha realizado en base a la documentación registral y los datos catastrales aportados.

2. LOCALIDAD Y ENTORNO

2.1 LOCALIDAD

Los Ramos es una pedanía perteneciente al municipio de Murcia, dentro del área sub-comarcal denominada Cordillera Sur. Cuenta con una extensión de 6,7 km². Se encuentra a 6 km del centro de Murcia y se sitúa a una altitud media de 50 metros sobre el nivel del mar.

POBLACIÓN Y SU EVOLUCIÓN

La pedanía cuenta según el padrón municipal para el año 2023 del Instituto Nacional de Estadística (INE) con 3.257 habitantes. La densidad de población es de 486,12 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 de la pedanía declarada en el año 2023 (dato más reciente) es de 20.319 euros y una renta disponible de 17.589 euros, según los datos de la Agencia Tributaria (AEAT).

2.2 ENTORNO

El inmueble se encuentra situado al noreste de la pedanía, dentro de un entorno residencial en el que predominan los edificios de tipología vivienda colectiva en manzana cerrada construidos en 3 plantas.

ATRACTIVO COMERCIAL: Bajo

DESARROLLO: El entorno se encuentra desarrollado y consolidado con una antigüedad media de los edificios existentes de 16 años. La calidad constructiva de las edificaciones existentes es media, con un estado de conservación bueno.

GRADO DE CONSOLIDACIÓN: 100%

SIGNIFICACIÓN: Residencial

TIPIFICACIÓN: Vivienda colectiva en manzana cerrada.

INFRAESTRUCTURAS: La zona cuenta con todos los servicios e infraestructuras necesarias. Existe conexión a la red de abastecimiento de agua, red de saneamiento y red de suministro eléctrico. El alumbrado público en la zona es suficiente. Las calles se encuentran asfaltadas y las aceras encintadas y pavimentadas.

3. DESCRIPCIÓN DEL BIEN

3.1 DESCRIPCIÓN DEL BIEN

Plaza de aparcamiento nº12, en planta sótano, del edificio "Residencial La Pinada III" situado en la Calle Eslabones, s/n. Tiene acceso para personas y vehículos a través de la rampa derecha entrando desde la Calle Salvador de Madariaga. Tiene una superficie según datos catastrales de 26,00 m², incluida zona de paso y maniobra, y 11,00 m² de superficie útil.

La calidad de la construcción es media, y el estado del inmueble es terminado. Tiene una antigüedad según catastro de 18 años con un estado de conservación bueno de acuerdo a su antigüedad y uso.

Tras la visita realizada el día 10/11/2025 a las 10:35 horas, no se pudo acceder al interior del inmueble por lo que a efectos de cálculo, se considera un estado de conservación bueno y calidades del inmueble medias. 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, con cubierta plana transitable y fachada construida con acabado de ladrillo caravista.

3.3 ANTIGÜEDAD

Año de construcción: 2007 (según documentación catastral); Año de reforma aproximado: Se desconoce. El inmueble a valorar se ubica en un edificio residencial por lo que su vida útil es de: 100 años (a contar desde el año de su construcción)

3.4 SUPERFICIES

Superficie (m ²)	Real	Catastral	Registral	Adoptada
Garaje	-	26,00	25,00	26,00

La superficie adoptada es la catastral, que es la comprobada por la administración según la consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales. 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

Se desconoce cuál es el estado de ocupación del inmueble. La valoración se ha realizado considerando que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos o cualquier otra limitación en su precio de venta.

4. NORMATIVA URBANÍSTICA

Planeamiento general vigente y fecha de aprobación definitiva:

Revisión del Plan General Municipal de Ordenación, 31/01/2001; Adaptación del PGM a la Ley Regional 2/2004, 20/07/2006

Comprobaciones:

Comprobación realizada sobre los documentos urbanísticos aportados.

Clasificación del suelo:

Suelo Urbano

Calificación del suelo:

Residencial

Adecuación al planeamiento:

Inmueble consolidado, se adecua a la volumetría y planimetría del plano urbanístico.

5. 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 en equilibrio con una tendencia a la baja, al igual que las expectativas de mercado.

TESTIGOS

Las variables explicativas consideradas para homogeneizar la información de mercado observada son: Ubicación, Antigüedad, Conservación, Superficie, Acceso, Calidades, Extras.

Garaje

TESTIGO 01: Calle Ramón de Campoamor, 15, Los Ramos (Murcia) (30589)			
Valor oferta: 4.500,00 €	Sup. construida: 20,00 m ²	Valor unitario: 225,00 €/m ²	Fecha: 11/11/2025
Tipología: Garaje			
Fuente: API			
Fuente: https://www.idealista.com/inmueble/107803923/			
Estado: Medio	Calidad: Media	Antigüedad: 25 años	
Homogeneización:			
30% Ubicación: 0	15% Antigüedad: 0.05	15% Conservación: 0	10% Superficie: -0.25
15% Acceso: 0	10% Calidades: 0	5% Extras: 0	

TESTIGO 02: Avenida de Murcia, 75, Los Ramos (Murcia) (30589)			
Valor oferta: 5.000,00 €	Sup. construida: 34,00 m ²	Valor unitario: 147,06 €/m ²	Fecha: 11/11/2025
Tipología: Garaje			
Fuente: API			
Fuente: https://www.idealista.com/inmueble/107478328/			
Estado: Medio	Calidad: Media	Antigüedad: 31 años	
Homogeneización:			
30% Ubicación: 0	15% Antigüedad: 0.15	15% Conservación: 0	10% Superficie: 0.3
15% Acceso: 0	10% Calidades: 0	5% Extras: 0	

TESTIGO 03: Calle Fe, 5, Los Ramos (Murcia) (30589)			
Valor oferta: 5.900,00 €	Sup. construida: 25,00 m ²	Valor unitario: 236,00 €/m ²	Fecha: 11/11/2025
Tipología: Garaje			
Fuente: Vendedor/propietario			
Fuente: https://www.idealista.com/inmueble/107556469/			
Estado: Medio	Calidad: Media	Antigüedad: 18 años	
Homogeneización:			
30% Ubicación: 0	15% Antigüedad: 0	15% Conservación: 0	10% Superficie: -0.05
15% Acceso: 0	10% Calidades: 0	5% Extras: 0	

TESTIGO 04: Calle Ramón de Campoamor, 15, Los Ramos (Murcia) (30589)			
Valor oferta: 4.500,00 €	Sup. construida: 20,00 m ²	Valor unitario: 225,00 €/m ²	Fecha: 11/11/2025
Tipología: Garaje			
Fuente: API			
Fuente: https://www.idealista.com/inmueble/107803894/			
Estado: Medio	Calidad: Media	Antigüedad: 25 años	
Homogeneización:			
30% Ubicación: 0	15% Antigüedad: 0.05	15% Conservación: 0	10% Superficie: -0.25
15% Acceso: 0	10% Calidades: 0	5% Extras: 0	

TESTIGO 05: Avenida de Murcia, 166, Los Ramos (Murcia) (30589)			
Valor oferta: 3.910,00 €	Sup. construida: 30,00 m ²	Valor unitario: 130,33 €/m ²	Fecha: 11/11/2025
Tipología: Garaje			
Fuente: API			
Fuente: https://www.idealista.com/inmueble/102772965/			
Estado: Medio	Calidad: Media	Antigüedad: 19 años	
Homogeneización:			
30% Ubicación: 0	15% Antigüedad: 0	15% Conservación: 0	10% Superficie: 0.15
15% Acceso: 0	10% Calidades: 0	5% Extras: 0	

TESTIGO 06: Calle Ramón de Campoamor, 15, Los Ramos (Murcia) (30589)			
Valor oferta: 4.500,00 €	Sup. construida: 20,00 m ²	Valor unitario: 225,00 €/m ²	Fecha: 11/11/2025
Tipología: Garaje			
Fuente: API			
Fuente: https://www.idealista.com/inmueble/107803926/			
Estado: Medio	Calidad: Media	Antigüedad: 25 años	
Homogeneización:			
30% Ubicación: 0	15% Antigüedad: 0.05	15% Conservación: 0	10% Superficie: -0.25
15% Acceso: 0	10% Calidades: 0	5% Extras: 0	

6. VALORACIÓN

6.1 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 (€/m²) 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.

Garaje						
Nº	Valor Unitario Euros/m ²	Correc. Oferta	Valor unitario corregido Euros/m ²	Coefficiente homog.	Valor unitario homogeneizado Euros/m ²	Peso de los testigos
1	225,00	7%	209,25	-0,0175	205,59	16,67%
2	147,06	7%	136,76	0,0525	143,95	16,67%
3	236,00	4%	226,56	-0,0050	225,43	16,67%
4	225,00	7%	209,25	-0,0175	205,59	16,67%
5	130,33	7%	121,21	0,0150	123,03	16,67%
6	225,00	7%	209,25	-0,0175	205,59	16,67%
Valor unitario homogeneizado final:					184,84	

6.2 DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO A EMPLEAR

Método de Comparación: Permite determinar el valor de mercado de un inmueble 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 bienes inmuebles comparables y se dispone de información suficiente sobre operaciones reales de compraventa u ofertas similares (comparables) que permite realizar un estudio de mercado y estimar un posible valor unitario medio para el bien inmueble objeto de valoración.

7. ASIGNACIÓN DE VALORES

Garaje - Comparación (Garaje)

Valor unitario Euros/m ²	Superficie m ²	Valor Euros
184,84	26,00	4.805,84

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

4.805,84.- Euros

CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCO EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS

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

8. OBSERVACIONES

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

El estudio realizado del mercado representativo de inmuebles comparables, se han detectado informaciones que apuntan a una tendencia a mantener precio de mercado.

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 10/11/2025 (exteriormente)

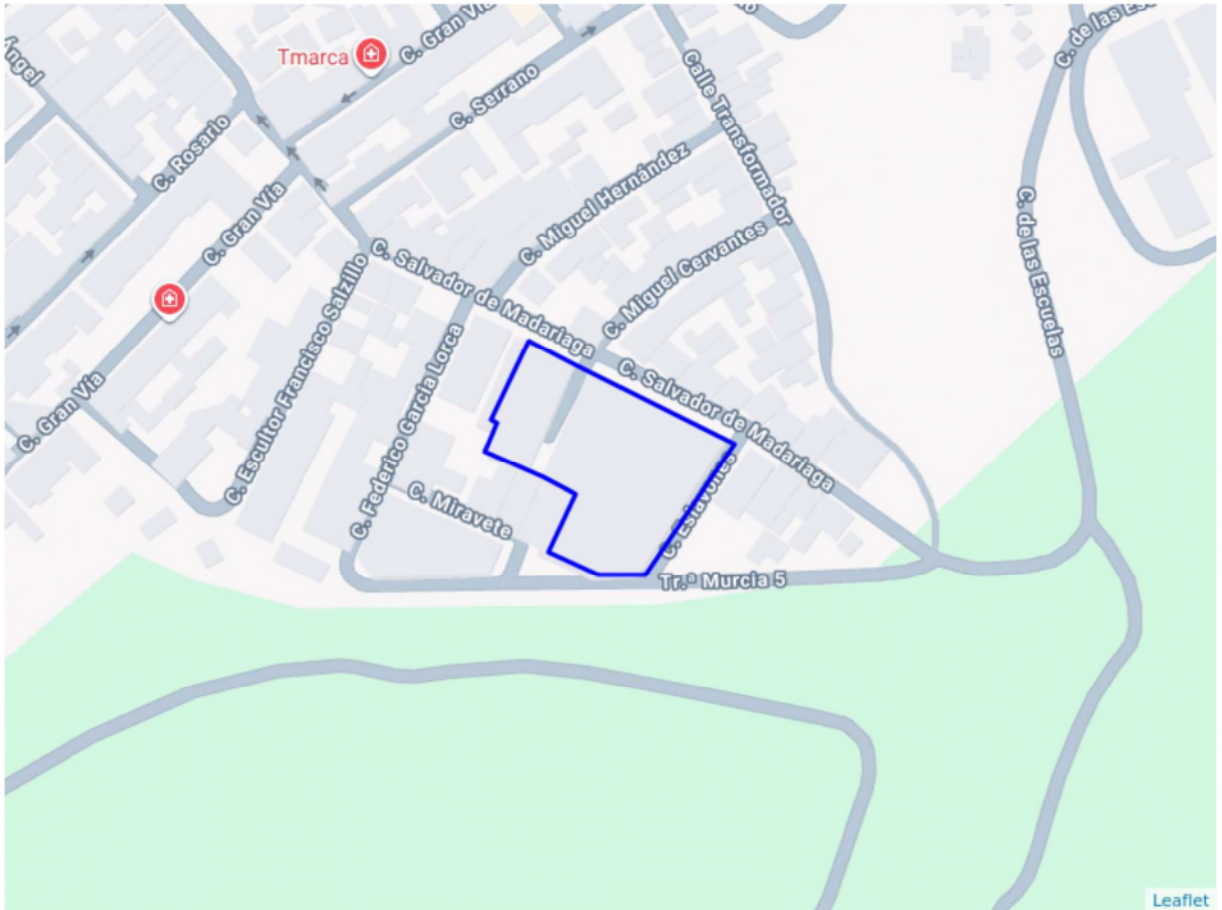
Fecha de emisión del informe 11 de Noviembre de 2025

Ingeniero de Edificación
CAATIE Valencia nº

En representación de Gesvalt

ANEXO 1. PLANOS

Situación



Emplazamiento



Municipio



ANEXO 2. FOTOGRAFÍAS





