

REF I2600009131

HOJA RESUMEN

1. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

| | |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| REFERENCIA CATASTRAL | 697600300869760001PF |
| IDUFIR/CRU | 30010000267885 |
| REGISTRO/ FINCA, LIBRO, TOMO, FOLIO | JUMILLA- / 7240, 816, 1888, 142 |
| DOMICILIO | DS ENCEBRAS, 23 |
| MUNICIPIO/PROVINCIA | Jumilla / Murcia |
| TIPOLOGÍA/CLASIFICACIÓN | VIVIENDA UNIFAMILIAR |
| OBSERVACIONES: | |

2. INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA

| | |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| DEPENDENCIA PETICIONARIA/UBICACIÓN | RECAUDACIÓN |
| FINALIDAD DE LA VALORACIÓN | ENAJENACIÓN BIENES EMBARGADOS, ART. 97 Y SS. R.G.R. |
| OBSERVACIONES: | |

3. INFORMACIÓN DE LA VALORACIÓN

| | | |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------|
| FACULTATIVO | | |
| TITULACIÓN DEL FACULTATIVO | Ing. de Edificación, COAT Valencia, colegiado N° | |
| FACULTATIVO | | |
| TITULACIÓN DEL FACULTATIVO | Ing. Agrónomo, colegiado n° | y A.P.I. colegiado |
| TIPO DE VALOR/FECHA DE REFERENCIA | Venta | 13 de Enero de 2026 |
| DATOS DE QUIEN HACE LA VISITA/FECHA | | 13 de Enero de 2026 |
| FECHA DE EMISIÓN DEL INFORME/TIPO VISITA | 25 de Febrero de 2026 | Exterior |
| VALORACIÓN | 111.530,74€ | |

** La información enviada en el contexto de este informe queda cubierta por la legislación sobre protección de datos y recibirá un trato confidencial.

1. OBJETO DE LA VALORACIÓN

SOLICITANTE: **AEAT**

Nº ENCARGO AEAT: I2600009131

1.1 Finalidad de la valoración

ENAJENACIÓN BIENES EMBARGADOS, ART. 97 Y SS. R.G.R.

1.2 Normativa tributaria de referencia

La valoración se emite a requerimiento de la AEAT, como valoración individualizada de bienes y/o derechos a una fecha de referencia, conforme a los requisitos formales y técnicos exigidos.

Con carácter general, la normativa tributaria de referencia aplicable al contenido y efectos del informe será:

- Ley 58/2003, General Tributaria (LGT): en particular, el marco de comprobación/determinación administrativa de valores y sus medios (p. ej., art. 57 LGT), así como el procedimiento de comprobación de valores.
- Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección (RD 1065/2007): reglas procedimentales y documentales vinculadas a actuaciones de aplicación de los tributos y a la utilización de la valoración como elemento de motivación y prueba.
- Reglamento General de Recaudación (RD 939/2005): cuando la valoración se utilice en el ámbito recaudatorio (bienes embargados y actuaciones preparatorias de enajenación/realización).
- Normativa específica del tributo y del hecho imponible que motive el encargo (IRPF, IS, IVA u otras), solo en la medida en que condicione el concepto de valor aplicable (valor normal de mercado, valor de transmisión, valor de adquisición, etc.) y el tratamiento del derecho valorado (pleno dominio, usufructo, nuda propiedad, participaciones, etc.).

1.3 Valor a determinar

Se determina el valor de mercado en Venta.

1.4 Fecha de efectos de la valoración

La fecha a efectos de valoración es: 13 de Enero de 2026.

2. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN

2.1 Tipo de bien

Tipología

Vivienda Unifamiliar

Clasificación

Vivienda Unifamiliar

Descripción

Vivienda unifamiliar aislada de dos plantas

2.2 Localización

Dirección: DS ENCEBRAS, 23

Municipio/Lugar: Jumilla

Comarca: Nordeste

Provincia: Murcia C.P. 30529

Geolocalización: Longitud: -1.2413930734411494 Latitud: 38.39565241542082

2.3 Datos registrales

| | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Nº Finca: 7240 | Uso: Agraria | IDUFIR/CRU: 30010000267885 | Superficie: 44.720,00 m ² | | |
| Registro: JUMILLA | | Núm: Único | Tomo: 1888 | Libro: 816 | Folio: 142 |
| Descripción: Finca rústica ubicada en Ds Encebras, 23, ubicada en el municipio de Jumilla (Murcia) | | | | | |
| Linderos: Norte, Antonia Guardiola Martinez Rico y Margarita Candeira Fernandez de Araoz Sur, Francisco Molina Este, Antonia Guardiola Martinez Rico Oeste, Antonia Guardiola Martinez Rico y Margarita Candeira Fernandez de Araoz | | | | | |
| Otros: No coordinado con catastro. | | | | | |

2.4 Datos catastrales

| | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Referencia Catastral: 697600300869760001PF | | | |
| Descripción: Vivienda unifamiliar rústica aislada situada en Ds Encebras, n23, Jumilla (murcia), con una superficie construida según catasro de 268 m2 y una superficie gráfica del terreno de 179 m2 | | | |
| Tipología: Vivienda | Año Const.: 1970 | Sup. Construida: 268,00 m ² | Sup. Gráfica: 179,00 m ² |

2.5 Observaciones

A efectos descriptivos, se hace constar que el bien objeto de valoración se corresponde con un enclave, es decir, una porción de terreno/edificación localizada dentro de un ámbito mayor, con delimitación y acceso condicionados por su integración en la finca matriz o en el conjunto colindante. Por ello, la valoración se refiere exclusivamente al enclave identificado en la documentación disponible (registral/catastral), sin extenderse al resto de superficies o derechos ajenos al mismo, quedando la definición exacta de su perímetro y posibles servidumbres sujeta a la verificación documental y, en su caso, a levantamiento o deslinde.

3. LOCALIDAD

El municipio de Jumilla se encuentra situado en la provincia de Murcia (Región de Murcia). Limita con los municipios de Cieza, Fortuna, Albatana, el Pinós/Pinoso, Abanilla, Abarán, Fuente-Álamo, Ontur, Yecla, Montealegre del Castillo y Hellín. Tiene una superficie de 969,03 km².

Población: El municipio cuenta según el padrón municipal para el año 2025 del Instituto Nacional de Estadística (INE) con 27.434 habitantes. La densidad de población es de 28,31 habitantes por km².

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

Nivel de renta: El nivel de renta de los habitantes del municipio de Jumilla declarada en el año 2023 (dato más reciente) es de 21.518,00 euros y una renta disponible de 18.407,00 euros, según los datos de la Agencia Tributaria (AEAT).

4. ENTORNO

Tipo: El inmueble se encuentra situado en la pedanía de Encebras del municipio de Jumilla, dentro de un entorno rural en el que predominan los edificios de tipología de vivienda unifamiliar aislada construidas en 2 plantas y naves industriales de actividades del sector primario, rodeadas de suelo de explotación agrícola y de actividades del sector primario.

Nivel de consolidación: El entorno se encuentra sin desarrollar ni urbanizar

Equipamientos: El entorno próximo al inmueble carece de equipamientos.

Comunicaciones: La finca se ubica en Diseminado de Encebras el municipio de Jumilla, con accesos mediante la red viaria local y comarcal, adecuada para el tránsito rodado ordinario. La movilidad y accesibilidad quedan condicionadas por la orografía y el carácter rural del territorio, siendo el vehículo privado el medio habitual de conexión con servicios y núcleos de mayor entidad.

Otros:

Usos predominantes del entorno: residencial agrario en pedanía, con presencia de edificaciones de tipología similar (Viviendas aisladas en terreno de explotación agraria) y un contexto general de carácter rural.

Aprovechamiento/función del inmueble: vivienda residencial con superficies asociadas y elemento de almacén según Catastro, adecuada para uso habitual o segunda residencia en entorno rural.

5. RECONOCIMIENTO Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1 Reconocimiento del bien

La finca ha sido visitada el día 13/01/2026.

La identificación del inmueble se ha realizado a partir de la documentación registral y de los datos catastrales aportados, verificándose su correspondencia con la finca objeto de tasación.

La visita fue realizada por _____, Ing. de Edificación, COAT Valencia, colegiado N° _____, pudiendo identificar correctamente el inmueble.

5.2 Descripción del suelo

Según la documentación registral, la finca se describe como de naturaleza rústica, en Paraje Las Encebras, Jumilla, tierra de secano con una superficie total de 4 ha 47 a 20 ca (44.720 m²), Según la documentación catastral, la superficie gráfica ocupada por la construcción es de 179 m².

Infraestructuras: Las infraestructuras existentes son las propias del medio de carácter rural consistentes en la red de caminos y carreteras y en ciertas zonas se dispone de suministro eléctrico, así como abastecimiento de agua.

| Superficie (m ²) | Catastral | Registral | Adoptada |
|------------------------------|-----------|-----------|----------|
| Terreno | 179,00 | 44.720,00 | 179,00 |

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

La superficie adoptada para el terreno se corresponde con la superficie ocupada en planta por la edificación existente.

5.3 Descripción construcción

Vivienda unifamiliar aislada situada en Es Encebras. nº 23, construida en 2 plantas y bajo cubierta con una superficie construida total de 268,00 m² y que ocupa una superficie de terreno de 179,00 m².

No consta la construcción inscrita.

Características constructivas: En la inspección exterior se aprecia un edificio ejecutado con estructura portante de hormigón armado, resuelto con cubierta plana transitable, y fachadas acabadas con revestimiento continuo de mortero monocapa pintado.

La calidad de la construcción es básica, y el estado del inmueble es terminado. Tiene una antigüedad según catastro de 56 años con un estado de conservación medio de acuerdo a su antigüedad y uso.

Tras la visita realizada el día 13/1/2026 a las 12:30 horas, no se pudo acceder al interior del inmueble por lo que a efectos de cálculo, se considera un estado de conservación medio 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.

| Superficie (m ²) | Catastral | Registral | Adoptada |
|------------------------------|-----------|-----------|----------|
| Vivienda unifamiliar | 236,00 | - | 236,00 |

| Superficie (m ²) | Catastral | Registral | Adoptada |
|------------------------------|-----------|-----------|----------|
| Almacén | 32,00 | - | 32,00 |

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

La construcción no consta inscrita.

5.4 Régimen de protección

El inmueble no está protegido arquitectónicamente

5.5 Otros parámetros

La valoración se ha efectuado bajo la hipótesis de que el inmueble se encuentra libre de arrendamientos, ocupantes y cualesquiera cargas o limitaciones que puedan condicionar su libre disposición y, en consecuencia, afectar al precio de mercado.

6. NORMATIVA URBANÍSTICA

Planeamiento general vigente a la fecha de referencia de la valoración, fecha de aprobación definitiva

Plan General de Ordenación Urbana (Jumilla, Murcia), aprobado en fecha 28/10/2004

Parámetros urbanísticos de aplicación en la valoración:

Suelo Urbanizable

Calificación del suelo:

Suelo urbanizable No sectorizado, residencial de densidad mínima

Adecuación al planeamiento:

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

OBSERVACIONES:

Los parámetros urbanísticos se adjuntan en Anexos.

Comprobación realizada sobre los documentos urbanísticos vigentes. Cumple con las condiciones del artículo 41 de la NN.UU del Plan General de Ordenación Urbana. Se adjunta en Anexos

7. MÉTODO DE VALORACIÓN

La valoración se fundamenta en el **Método de Comparación de Mercado**, habiéndose seguido el siguiente procedimiento metodológico:

- Identificación del activo: Inspección física del bien a valorar, así como el análisis de su entorno y localización.
- Estudio de mercado: Análisis del segmento inmobiliario local para definir el perfil del inmueble comparable (muestra/testigo).
- Selección de comparables (Muestras): Prospección y selección de una muestra representativa de referencias de mercado contrastables, obtenidas de fuentes de información solventes en la zona, descartando valores atípicos.
- Homogeneización: Depuración de la muestra mediante la aplicación de coeficientes correctores (véase tabla de homogeneización de las muestras) y ajustes de mercado necesarios para adecuar los precios de partida a la realidad del momento de la valoración.
- Determinación del valor: Cálculo del valor unitario medio ajustado resultante de la muestra homogeneizada y aplicación del mismo a la superficie del inmueble objeto de valoración.

Descripción del Método de Comparación

Para la estimación del valor del activo inmobiliario, se aplica el método de comparación, sustentado en información de mercado contrastable y representativa del marco temporal objeto de estudio.

La valoración se fundamenta en el análisis de testigos comparables (bienes de características y uso análogos), utilizando precios unitarios observados en el mercado, siempre referidos a la fecha de referencia de la valoración. El contraste se realiza mediante la adopción de unidades de medida homogeneizadas, seleccionando muestras que compartan tipología y localización.

La mecánica del método consiste en confrontar el bien objeto de valoración con dichas muestras, aplicando los ajustes necesarios para corregir las diferencias cualitativas, cuantitativas y de temporalidad que pudieran existir. Estos factores correctores se plasman en la matriz de homogeneización, la cual pondera las características intrínsecas del activo frente a los testigos del entorno en el momento analizado.

El proceso conlleva una investigación exhaustiva para recabar datos suficientes y fiables correspondientes al periodo valorado, su tratamiento estadístico y la determinación de un rango de valor de mercado ajustado. La cifra final refleja el valor del bien libre de cargas, impuestos y gastos de comercialización o financieros ajenos al propio precio del activo.

Requisitos de Aplicación

Para que la aplicación del método y la conclusión de valor resulten razonables, consistentes y debidamente motivadas, conviene cumplir, al menos, los siguientes requisitos:

- Existencia de un mercado representativo para el tipo de inmueble y la zona considerada, con actividad y volumen de información suficiente que permita extraer referencias válidas.
- Disponibilidad de datos suficientes y trazables sobre los testigos analizados, que permitan definir criterios de selección y homogeneización de comparables (véase matriz de homogeneización), así como conocer las circunstancias que reflejan la situación real del mercado en el momento de referencia.
- Contraste con información complementaria (bases de datos propias, publicaciones oficiales o privadas, series e índices de evolución de precios u otras fuentes solventes) que ayude a interpretar el comportamiento histórico de las variables que explican la formación del precio y el estado del ciclo inmobiliario aplicable.
- Procedimientos de control de calidad y depuración de la muestra, orientados a detectar y excluir datos atípicos o anómalos, así como referencias afectadas por factores no representativos del mercado (condiciones singulares, sesgos informativos o componentes especulativos), garantizando una muestra coherente.

Método del Coste de Reposición (Valoración de Construcciones e Instalaciones)

Para la valoración de las edificaciones y mejoras permanentes existentes en la finca rústica, se aplica el Método del Coste de Reposición. Este procedimiento tiene por objeto determinar el valor técnico del inmueble mediante el cálculo de la inversión necesaria para reemplazar, a la fecha de la valoración, la edificación observada por otra nueva de idénticas características constructivas y utilitarias (Coste de Reemplazamiento Bruto).

Dado que se trata de activos con vida útil consumida, al valor a nuevo se le deducen las correspondientes depreciaciones para obtener el Coste de Reemplazamiento Neto (CRN):

Depreciación Física: Cuantificación del deterioro sufrido por el paso del tiempo (antigüedad), el estado de conservación y el desgaste derivado del uso.

Depreciación Funcional: Corrección de valor, cuando procede, motivada por la obsolescencia tecnológica, el diseño ineficiente o la defectuosa adaptación del inmueble a la función agraria o residencial a la que se destina actualmente.

El valor final del activo se obtiene mediante la suma del valor del suelo (obtenido por el Método de Comparación) y el valor actual depreciado de las construcciones así calculado.

8. REFERENCIAS DE MERCADO

8.1 Oferta y demanda

Características:

Como es habitual, la oferta de suelo rústico para utilización como tal es reducida y el margen de negociación en estos casos suele ser reducido.

Evolución temporal:

La evolución reciente muestra precios sostenidos en el tiempo, sin variaciones relevantes al alza o a la baja que superen de forma significativa la evolución del IPC, manteniéndose una tendencia de estabilidad con oscilaciones puntuales asociadas a la calidad del producto, la disponibilidad de inmuebles comparables y el ritmo de cierre de operaciones.

Fuentes:

La información de mercado se ha obtenido a partir de muestras de oferta en portales inmobiliarios (con origen API y

vendedor/propietario) e indicadores estadísticos de compraventas y precios por m² a escala autonómica y provincial. Estos datos se emplean como referencia del posicionamiento de precios, del equilibrio oferta-demanda y del contexto de evolución del mercado.

8.2 Análisis de la oferta: muestras

Para asegurar que las referencias utilizadas sean comparables y reflejen un valor de mercado razonable, las muestras basadas en precios de oferta se depuran mediante un ajuste que aproxima dichas cifras al precio previsiblemente pactado, incorporando el efecto habitual de la negociación y, en su caso, de la comercialización.

En este sentido, se aplica con carácter orientativo un descuento del 7% cuando interviene un profesional (por negociación y gastos de comercialización) y del 4% cuando la oferta procede de particular, pudiendo contemplarse rebajas superiores en situaciones puntuales de sobreoferta o menor liquidez del mercado.

El estudio del mercado realizado da como resultado las siguientes muestras representativas para su comparación con el objeto de la valoración:

Finca rústica

| MUESTRA 01: Polígono 73 Parcela 50, Jumilla (30520) Comarca: Nordeste | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------|
| Valor oferta: 20.000,00 € | Superficie: 7.577,00 m ² | Valor unitario: 2,64 €/m ² | Fecha: 13/01/2026 |
| Tipología: Finca rústica | | Fuente: Vendedor/propietario | |
| Cultivo: Secano - Viña secano | | | |
| Edificaciones y mejoras: | | | |
| Fuente: https://www.idealista.com/inmueble/109371171/ | | | |
| Latitud: 38.35355354778486 | | Longitud: -1.091302296879166 | |
| Plantación: Labor / Tierra Calma | | Morfología: Regular (Rectangular/Cuadrada) | |
| Orientación: Indiferente (Finca Llana) | | Calidad agronómica: Media / Estándar | |
| Pendiente: Inexistente (0% - 2%) | | Agua de riego: No | |

| MUESTRA 02: Polígono 75 Parcela 35, Jumilla (30520) Comarca: Nordeste | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------|
| Valor oferta: 29.995,00 € | Superficie: 8.685,00 m ² | Valor unitario: 3,45 €/m ² | Fecha: 13/01/2026 |
| Tipología: Finca rústica | | Fuente: API | |
| Cultivo: Secano - Labor o labradío de secano | | | |
| Edificaciones y mejoras: | | | |
| Fuente: https://www.idealista.com/inmueble/102730039/ | | | |
| Latitud: 38.35429721825789 | | Longitud: -1.1115350117265126 | |
| Plantación: Labor / Tierra Calma | | Morfología: Regular (Rectangular/Cuadrada) | |
| Orientación: Indiferente (Finca Llana) | | Calidad agronómica: Media / Estándar | |
| Pendiente: Inexistente (0% - 2%) | | Agua de riego: No | |

MUESTRA 03: Polígono 74 Parcela 321, Jumilla (30520) Comarca: Nordeste

| | | | |
|----------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|
| Valor oferta: 17.777,00 € | Superficie: 9.623,00 m² | Valor unitario: 1,85 €/m² | Fecha: 13/01/2026 |
|----------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|

Tipología: Finca rústica

Fuente: API

Cultivo: Secano - Labor o labradío de secano

Edificaciones y mejoras:

Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/103905826/>

Latitud: 38.33032258380334

Longitud: -1.121937228925693

Plantación: Labor / Tierra Calma

Morfología: Irregular (Poligonal sencilla)

Orientación: Indiferente (Finca Llana)

Calidad agronómica: Media / Estándar

Pendiente: Baja (6% - 12%)

Agua de riego: No

MUESTRA 04: Polígono 14 Parcela 56, Abanilla (30140) Comarca: Nordeste

| | | | |
|----------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|
| Valor oferta: 12.000,00 € | Superficie: 4.047,00 m² | Valor unitario: 2,97 €/m² | Fecha: 13/01/2026 |
|----------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|

Tipología: Finca rústica

Fuente: Vendedor/propietario

Cultivo: Secano - Labor o labradío de secano

Edificaciones y mejoras:

Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/108543031/>

Latitud: 38.24594010755058

Longitud: -1.095562674955434

Plantación: Labor / Tierra Calma

Morfología: Regular (Rectangular/Cuadrada)

Orientación: Indiferente (Finca Llana)

Calidad agronómica: Media / Estándar

Pendiente: Suave (2% - 6%)

Agua de riego: No

MUESTRA 05: Polígono 13 Parcela 119, Abanilla (30140) Comarca: Nordeste

| | | | |
|---------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|
| Valor oferta: 6.220,00 € | Superficie: 1.492,00 m² | Valor unitario: 4,17 €/m² | Fecha: 13/01/2026 |
|---------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|

Tipología: Finca rústica

Fuente: API

Cultivo: Secano - Labor o labradío de secano

Edificaciones y mejoras:

Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/108138663/>

Latitud: 38.24963332157643

Longitud: -1.0713201176344838

Plantación: Labor / Tierra Calma

Morfología: Regular (Rectangular/Cuadrada)

Orientación: Indiferente (Finca Llana)

Calidad agronómica: Alta / Buena

Pendiente: Suave (2% - 6%)

Agua de riego: No

| MUESTRA 06: Polígono 22 Parcela 157, Fortuna (30520) Comarca: Nordeste | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------|
| Valor oferta: 20.000,00 € | Superficie: 5.144,00 m ² | Valor unitario: 3,89 €/m ² | Fecha: 13/01/2026 |
| Tipología: Finca rústica | | Fuente: API | |
| Cultivo: Secano - Labor o labradío de secano | | | |
| Edificaciones y mejoras: | | | |
| Fuente: https://www.idealista.com/inmueble/109018174/ | | | |
| Latitud: 38.13385290309468 | | Longitud: -1.1024122500964784 | |
| Plantación: Labor / Tierra Calma | | Morfología: Regular (Rectangular/Cuadrada) | |
| Orientación: Indiferente (Finca Llana) | | Calidad agronómica: Alta / Buena | |
| Pendiente: Inexistente (0% - 2%) | | Agua de riego: No | |

Las muestras consideradas corresponden a ofertas de fincas rústicas en la comarca de Nordeste con fecha de referencia 13/01/2026. Presentan superficies entre 1.492 y 9.623 m² y precios ofertados entre 6.220 € y 29.995 €, resultando valores unitarios entre 4,17 y 3,12 €/m². Se aprecia una horquilla relativamente acotada y coherente con la tipología, destacando los valores más altos en parcelas con mejor calidad del suelo y parcelas con morfología más regular.

9. VALORACIÓN

Dada la naturaleza heterogénea del activo (finca rústica con edificaciones vinculadas), la estrategia valorativa se fundamenta en un enfoque aditivo, mediante el cual se determina de forma independiente el valor del soporte físico (suelo) y el de las mejoras (construcciones), para su posterior integración en el valor final.

Para ello, se articulan los siguientes procedimientos técnicos:

1. Valoración del Suelo: Método de Comparación de Mercado Para la determinación del valor de la componente rústica (parcela), se aplica el método de comparación directa. Este procedimiento se sustenta en el análisis del segmento de mercado local, lo que ha permitido identificar una muestra representativa de testigos comparables (ofertas y/o transacciones recientes) en el entorno de la finca. A partir de la selección de una muestra con suficiente densidad estadística, se procede a su homogeneización, ajustando las divergencias cualitativas y cuantitativas respecto al inmueble objeto de estudio. El resultado es un valor unitario de mercado ajustado y coherente con la realidad agronómica y comercial de la zona.

2. Valoración de la Edificación: Método del Coste de Reposición (CRN) Respecto a las construcciones e instalaciones existentes, al no tratarse de productos inmobiliarios estándar con mercado directo independiente, se emplea el método del Coste de Reposición. El cálculo parte de la estimación del coste de ejecución material de una edificación nueva de idénticas características y utilidad a la fecha de valoración (**Coste de Reemplazamiento Bruto**). A este importe se le deducen las **depreciaciones técnicas** correspondientes (física por antigüedad y funcional por obsolescencia), obteniendo así el valor real actual de las construcciones (**Coste de Reemplazamiento Neto**), el cual refleja fielmente su estado de conservación y vida útil remanente.

9.1 Homogeneización de muestras

A los efectos de la homogeneización de las muestras se han tenido en cuenta los parámetros que se señalan en el cuadro siguiente:

Finca rústica

| Testigo | Bien valorado | Fuente | V.U. Oferta €/m2 | Descuento % | V.U. Corregido €/m2 | Ubicación | Superficie m ² | Morfología | Calidad agronómica | Pendiente | Coef. Homog. | Valor Homog. €/m2 |
|------------------------------------------------|---------------|-----------------------|------------------|-------------|---------------------|-----------------|---------------------------|--------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| OBJETO | DATOS | | | | | | 179,00 | Regular (Rectangular/Cuadrada) | Media / Estándar | Inexistente (0% - 2%) | | 2,63 |
| M1 | DATOS | Vendedor/proprietario | 2,64 | 4 | 2,53 | Similar / Media | 7.577,00 | Regular (Rectangular/Cuadrada) | Media / Estándar | Inexistente (0% - 2%) | | |
| | COEF | | | | | 1,00 | 0,86 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,8600 | 2,18 |
| M2 | DATOS | API | 3,45 | 7 | 3,21 | Similar / Media | 8.685,00 | Regular (Rectangular/Cuadrada) | Media / Estándar | Inexistente (0% - 2%) | | |
| | COEF | | | | | 1,00 | 0,84 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,8400 | 2,70 |
| M3 | DATOS | API | 1,85 | 7 | 1,72 | Similar / Media | 9.623,00 | Irregular (Poligonal sencilla) | Media / Estándar | Baja (6% - 12%) | | |
| | COEF | | | | | 1,00 | 0,82 | 1,05 | 1,00 | 1,10 | 0,9471 | 1,63 |
| M4 | DATOS | Vendedor/proprietario | 2,97 | 4 | 2,85 | Similar / Media | 4.047,00 | Regular (Rectangular/Cuadrada) | Media / Estándar | Suave (2% - 6%) | | |
| | COEF | | | | | 1,00 | 0,93 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 0,9765 | 2,78 |
| M5 | DATOS | API | 4,17 | 7 | 3,88 | Similar / Media | 1.492,00 | Regular (Rectangular/Cuadrada) | Alta / Buena | Suave (2% - 6%) | | |
| | COEF | | | | | 1,00 | 0,97 | 1,00 | 0,90 | 1,05 | 0,9167 | 3,55 |
| M6 | DATOS | API | 3,89 | 7 | 3,62 | Similar / Media | 5.144,00 | Regular (Rectangular/Cuadrada) | Alta / Buena | Inexistente (0% - 2%) | | |
| | COEF | | | | | 1,00 | 0,91 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 0,8190 | 2,96 |
| Valor Homogéneo Ponderado Finca rústica | | | | | | | | | | | | 2,63 €/m2 |

El valor unitario se obtiene como la media de los valores unitarios homogeneizados de las muestras consideradas válidas. En consecuencia, el **valor unitario de mercado resultante asciende a 2,63 €/m2**.

9.2 Criterios de homogeneización

La homogeneización se realiza corrigiendo, de forma motivada, las diferencias entre cada muestra de mercado o testigo y el inmueble valorado. Con carácter general, se consideran, por su incidencia en el precio, las siguientes variables:

- Situación relativa y entorno (accesos, proximidad a núcleos, influencia de infraestructuras/afecciones).
- Superficie (parcela), atendiendo a la habitual relación inversa entre tamaño y precio unitario.
- Morfología (que impacta directamente en los costes de explotación y coeficientes de mecanización) y Orientación/Insolación (determinante para la aptitud agronómica y productividad potencial).
- Aprovechamiento agrario y características productivas.
- Otras variables específicas reflejadas en las tablas de testigos.

El ajuste se aplica confrontando cada testigo con el inmueble valorado, variable a variable, identificando en cada caso si la referencia resulta superior, equivalente o inferior en sus características. Esta lectura comparativa se traduce en coeficientes correctores específicos que, aplicados de forma conjunta, dan lugar a un Coeficiente Global de Homogeneización para cada testigo, permitiendo recalibrar su precio de partida.

Una vez obtenidos los Valores Unitarios Homogeneizados (precio ajustado de cada muestra), el valor unitario de mercado del

inmueble se determina mediante la media de dichos valores.

9.3 Valor unitario

El VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO MEDIO se define como el promedio aritmético de los valores unitarios homogeneizados de las muestras consideradas válidas y comparables en la valoración.

Donde: ΣVh es la suma de los valores unitarios homogeneizados (€/m²) y Nm es el número de muestras válidas.

$$\text{VALOR UNITARIO (Finca rústica)} = \Sigma Vh / Nm = (2,18 + 2,70 + 1,63 + 2,78 + 3,55 + 2,96) / 6 = 2,63 \text{ €/m}^2$$

9.4 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 (19%) Euros | Otros gastos (12%) Euros | CRB Euros/m ² |
|----------------------|--------|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Vivienda unifamiliar | 898,29 | 170,68 | 107,79 | 1.176,76 |
| Almacén | 535,46 | 101,74 | 64,26 | 701,46 |

9.5 Corrección de la construcción por antigüedad y estado de conservación

Para la valoración de las construcciones e instalaciones se aplica el método del **Coste de Reposición**, determinando inicialmente su Coste de Reposición Bruto (CRB) en base a su tipología, calidad constructiva y uso. A dicho valor se le aplican las deducciones procedentes para adecuarlo a la realidad del mercado, considerando específicamente la depreciación física por **antigüedad y estado de conservación**. La determinación de los coeficientes de depreciación se realiza siguiendo estrictamente los criterios establecidos en la **Norma 13 del Real Decreto 1020/1993**, de 25 de junio.

Tabla de Coeficientes Correctores por Antigüedad y Categoría

| T (Años Completos) | H | | | | | | | | |
|-----------------------|----------------|-----------------------|------------------|----------------|-----------------------|------------------|----------------|-----------------------|------------------|
| | Uso 1º | | | Uso 2º | | | Uso 3º | | |
| | Categorías 1-2 | Categorías 3-4 3-6 | Categorías 7-8-9 | Categorías 1-2 | Categorías 3-4 3-6 | Categorías 7-8-9 | Categorías 1-2 | Categorías 3-4 3-6 | Categorías 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 | 0,38 | 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 | 0,38 | 0,32 | 0,24 | 0,35 | 0,28 | 0,20 | 0,30 | 0,24 | 0,17 |

Nota: Esta tabla muestra los coeficientes correctores aplicables según la antigüedad del bien (T en años completos), el tipo de uso (1º, 2º o 3º) y la categoría correspondiente. Los valores están expresados en decimales y representan el factor de corrección a aplicar sobre el valor base.

Respecto al **coeficiente por estado de conservación**, se adoptan las categorías y valores definidos en la citada normativa:

- Normal (1,00):** Construcciones que, independientemente de su edad, no requieren reparaciones importantes.
- Regular (0,85):** Construcciones con defectos permanentes que no comprometen las condiciones normales de habitabilidad o estabilidad.
- Deficiente (0,50):** Construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, afectando a la habitabilidad y estabilidad del inmueble.
- Ruinoso (0,00):** Construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

Según uso predominante del edificio se distingue entre uso 1º, 2º y 3º como sigue:

- Uso 1.º Residencial, oficinas y edificios singulares.**
 - Uso 2.º Industrial no fabril, comercial, deportivo, ocio y hostelería, turístico, sanitario y beneficencia, cultural y religioso.
 - Uso 3.º Fábricas y espectáculos (incluso deportivos).
- En cuanto a la calidad constructiva catastral, también denominada: alta, media o básica, adopta los siguientes valores:
- Categorías catastrales 1 y 2: alta.
 - Categorías catastrales 3, 4; 5 y 6: media.
 - Categorías catastrales 7, 8 y 9: básica.**

A continuación, se detalla el cálculo del Coste de Reposición Neto (CRN) resultante:

| Uso | CRB Euros/m ² | Coef. Antigüedad | Coef. Conservación | CRN Euros/m ² |
|----------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Vivienda unifamiliar | 1.176,76 | 0,37 | 1,00 | 435,4012 |
| Almacén | 701,46 | 0,37 | 1,00 | 259,5403 |

* En los epígrafes 5.3 y 9.4 se indica la antigüedad (56 años), categoría (básica) y uso de las construcciones evaluadas (residencial/vivienda) que justifican el coeficiente corrector asignado.

9.6 Calculo de valores

Aplicando el importe obtenido a las superficies del inmueble, obtenemos su valor de mercado.

Terreno - Comparación (Finca rústica)

| Valor unitario Euros/m ² | Superficie m ² | Valor Euros |
|-------------------------------------|---------------------------|-------------|
| 2,63 | 179,00 | 470,77 |

Reposiciones

| Uso | CRN Euros/m ² | Superficie m ² | Valor Euros |
|----------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------|
| Vivienda unifamiliar | 435,4012 | 236,00 | 102.754,68 |
| Almacén | 259,5403 | 32,00 | 8.305,29 |

Resumen superficies valoradas

| Nombre | Método | Final Euros/m ² | Superficie m ² | Total Euros |
|----------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------|
| Vivienda unifamiliar | Reposición | 435,4012 | 236,00 | 102.754,68 |
| Almacén | Reposición | 259,5403 | 32,00 | 8.305,29 |
| Terreno | Comparación (Finca rústica) | 2,6300 | 179,00 | 470,77 |
| Total (Euros) | | | | 111.530,74 |

10. ASIGNACIÓN DE VALORES

El valor de mercado asignado a fecha 13 de Enero de 2026 al inmueble objeto de éste informe y a los efectos expresados asciende a 111.530,74 € (CIENTO ONCE MIL QUINIENTOS TREINTA EUROS CON SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS).

VALOR ASIGNADO: 111.530,74 €

Fecha de emisión del informe 25 de Febrero de 2026

Ing. de Edificación, COAT Valencia, colegiado Nº

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

En representación de Tecnitasa

11. OBSERVACIONES GENERALES

El presente documento está sujeto a las siguientes asunciones de carácter general:

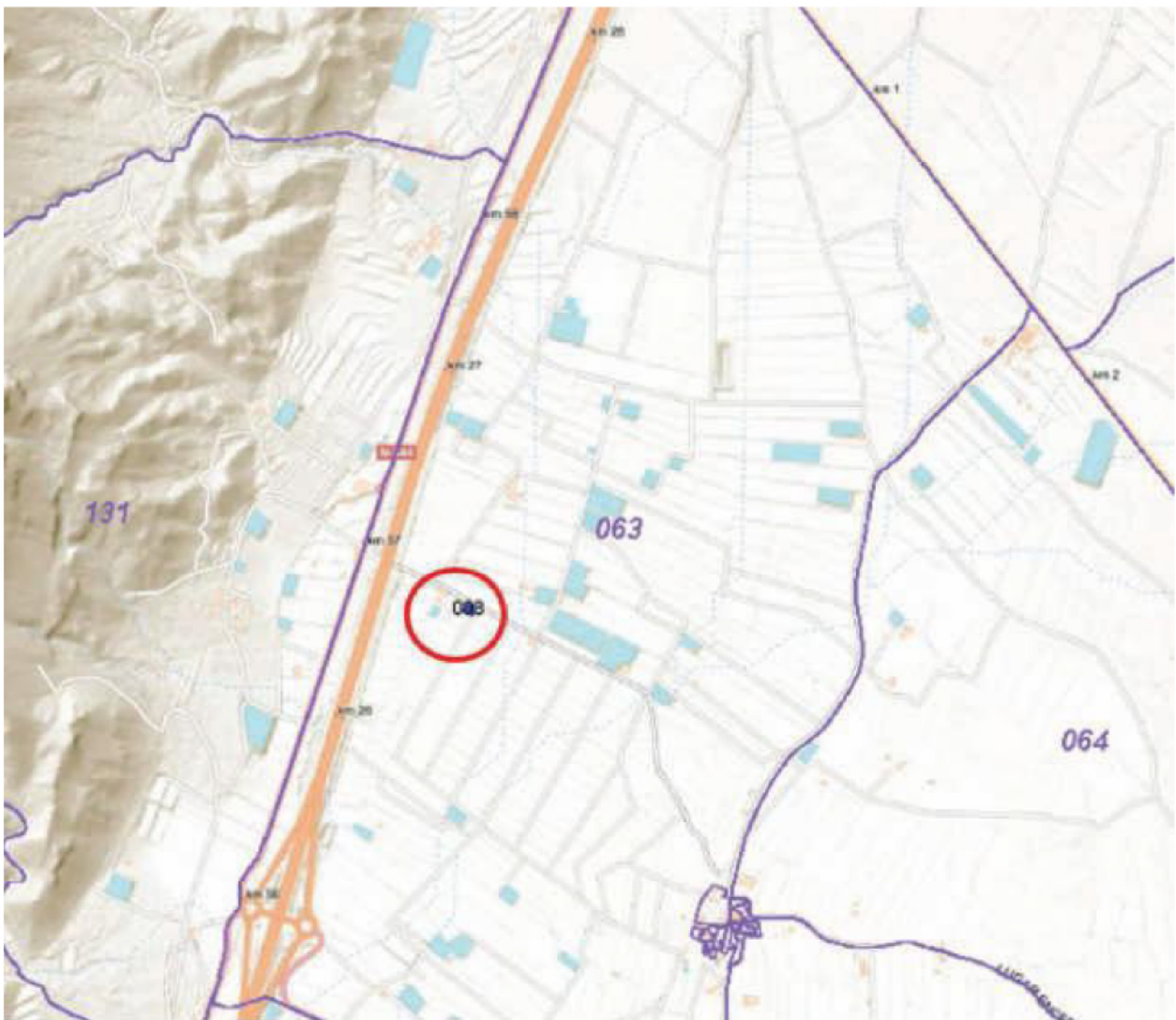
- Las conclusiones del informe son el resultado de un cálculo motivado conforme a la metodología descrita, basado en la información aportada por el solicitante, cuya veracidad se presume a falta de evidencias en contrario y con las limitaciones indicadas.
- Se ha obtenido el valor económico en el supuesto de que se encuentren libres de todo tipo de cargas y gravámenes.
- El valor se obtiene en el supuesto de inexistencia de vicios ocultos o patologías estructurales no visibles en la inspección de los activos que puedan comprometer la estabilidad o funcionalidad de los mismos.
- En el estudio y toma de datos, se realiza una inspección visual del bien objeto de valoración, no efectuándose ningún estudio de cálculo estructural, de resistencia de materiales, estado de las instalaciones, impermeabilizaciones o cualquier otro elemento oculto, ni comprobado si reúnen y cumplen con las condiciones y normas de seguridad contra incendios, contra sismo, o medioambientales, por lo que el informe de valoración no constituye un informe pericial o due diligence técnica sobre estos aspectos.

12. RELACIÓN DE ANEXOS

- I. Planos de situación
- II. Planos de situación de las muestras
- III. Fotografías
- IV. Notas registrales
- V. Certificados catastrales
- VI. Otros documentos empleados en la valoración
- VII. Muestras

ANEXO I. PLANOS DE SITUACIÓN

Situación



Ortofotografía de situación



Municipio



ANEXO II. PLANOS DE SITUACIÓN DE LAS MUESTRAS

Finca rústica

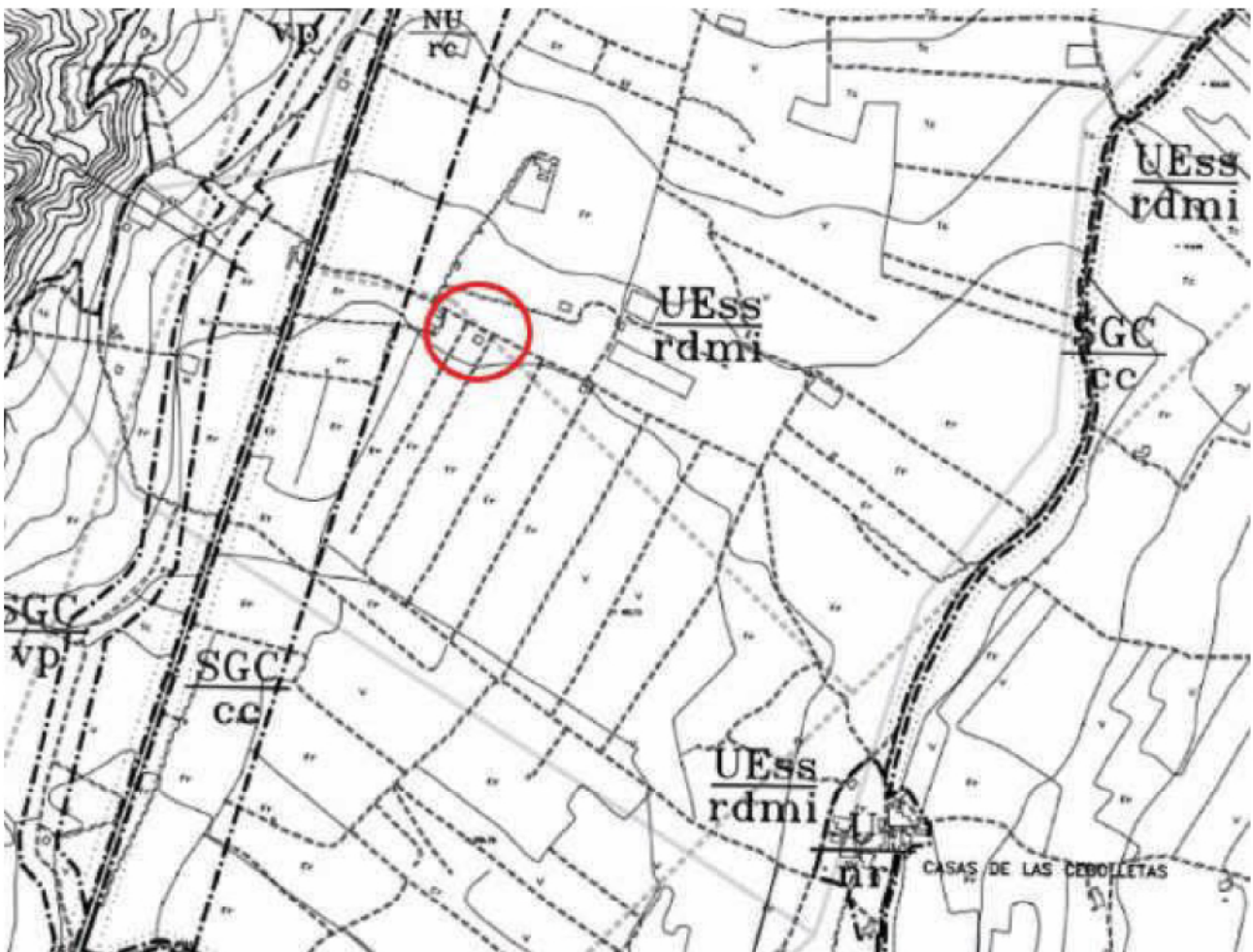


ANEXO III. FOTOGRAFÍAS





Plano de Ordenación



Leyenda

LEYENDA:

CLASIFICACION DEL SUELO

| | |
|--------------------------|------------------------------|
| --- -- | DELIMITACION DE CLASES |
| -- -- | DELIMITACION DE CATEGORIAS |
| U | URBANO |
| I,II,... | ZONAS EN CONSOLIDADO |
| + SG+ | SIN CONSOLIDAR |
| ua | UNIDAD DE ACTUACION |
| nr | NUCLEO RURAL |
| UE | URBANIZABLE |
| or | PLANEAMIENTO INCORPORADO |
| s | SECTORIZADO |
| rda | RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA |
| rdb | RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA |
| i | INDUSTRIAL |
| aes | ACTS. ECONOMS. Y SERVICIOS |
| ss | SIN SECTORIZAR |
| fdb | RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA |
| rdmi | RESIDENCIAL DENSIDAD MÍNIMA |
| NU | NO URBANIZABLE |
| PROTECCION ESPECIFICA: | |
| lic | LUGAR DE INTERÉS COMUNITARIO |
| pr | PARQUE REGIONAL |
| fs | FAUNA SILVESTRE |
| PROTECCION PLANEAMIENTO: | |
| am | AMBIENTAL |
| rc | RESERVA COMUNICACIONES |

Información urbanística

Artículo 41 *Condiciones particulares de los usos permitidos en suelo urbanizable sin Sectorizar*

1. Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, ganadera o del sector primario.

- a) Las instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola, tales como invernaderos, viveros, almacenes de aperos o de productos agrarios, así como industrias agropecuarias, deberán tener carácter aislado, justificando una separación superior a 500 metros de cualquier edificación residencial, excepto cuando se refiera a nave-almacén agrícola.
- b) Las explotaciones ganaderas, además, respetarán las distancias mínimas y otras condiciones que imponga la normativa aplicable en función de su carácter molesto o de su riesgo sanitario o medioambiental. No se entenderán incluidas en este apartado aquellas actividades de transformación de productos agropecuarios cuyas materias primas excedan de la capacidad y orientación productiva de la explotación, conforme a la normativa aplicable.
- c) Las construcciones e instalaciones relacionadas con explotaciones mineras, canteras, extracción y trituración de áridos podrán ser admitidas siempre que la finca correspondiente tenga la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por su propia normativa.
- d) La licencia urbanística se otorgará siempre con sujeción a las condiciones impuestas por las autorizaciones sectoriales pertinentes.
- e) Cualquier tipo de edificación cumplirá las siguientes condiciones:
 - Separación a cualquier lindero superior a 10 metros.
 - Ocupación máxima del 5%.
 - Altura máxima de 8 metros.

2. Las obras e instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos, deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por su propia normativa.

3. Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

- a) Las construcciones e instalaciones vinculadas funcionalmente al servicio de las carreteras, estarán sujetas a las condiciones y procedimiento de la legislación que resulte de aplicación en función de la titularidad de la vía, y se integrarán en las áreas de servicio definidas a tal fin por el planeamiento general o especial, o por su planificación sectorial.
- b) No obstante, se permitirá, previo informe del órgano titular de la carretera, la implantación aislada de estaciones de suministro de carburante y servicios complementarios, que deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y cumplir las características exigidas por su propia legislación sectorial.

4. Vivienda unifamiliar ligada a las actividades anteriores.

- a) La parcela mínima para la construcción de una vivienda unifamiliar ligada a la actividad anterior será superior a 5.000 m².
- b) La finca sobre la que se proyecta la vivienda unifamiliar solo podrá resultar de la segregación de una finca matriz en caso hereditario, después de la entrada en vigor de este Plan General.
- c) Las condiciones urbanísticas básicas serán:
 - Separación a cualquier lindero superior a 10 metros.



- Ocupación máxima 200 m2, salvo que la edificación sea de una planta, que se podrá ampliar hasta 250 m2.
 - Superficie construida máxima: 400 m2.
 - Altura máxima: 2 plantas (7 m).
- d) Será obligación de los propietarios:
- Cesión de terrenos para ensanchamiento y mejora viaria y adecuado tratamiento de los espacios cedidos, conforme a las previsiones del Plan General.
 - Costear la implantación de servicios requeridos para la edificación con arreglo a las previsiones del Plan General.
 - Realizar la aportación económica precisa para financiar la obtención de suelo destinado a dotaciones a razón de 25 m2 por cada 100 m2 de edificación permitida.
 - Ejecutar las infraestructuras precisas para la habitabilidad de la vivienda, debiendo asumir el compromiso de contribuir a las cargas que conlleve el desarrollo urbanístico, con las garantías económicas que se establecen en el artículo 162.2 de la LSRM.

Artículo 42 *Condiciones de suspensión*

Las condiciones de edificación en este régimen quedarán suspendidas cuando se alcance una consolidación de la edificación del 50% del sector imaginario mínimo que sea posible delimitar en torno a una nueva propuesta edificatoria, en aplicación de los criterios de delimitación de sectores para el suelo urbanizable sin sectorizar.

Artículo 43 *Condiciones comunes de los usos autorizables excepcionalmente en suelo urbanizable sin sectorizar*

1. Las construcciones e instalaciones deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por la legislación sectorial correspondiente.
2. La construcción tendrá carácter aislado y se ubicará minimizando su impacto paisajístico, con observancia de las distancias señaladas en el planeamiento o en las legislaciones sectoriales que fueran de aplicación por colindancia a bienes de dominio público.
3. La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos o jardinería y asumirá el compromiso de contribuir a las cargas que conlleve el futuro desarrollo urbanístico, con las garantías económicas que se fijan en el artículo 162 de la LSRM, salvo las que sean de titularidad pública o estén declaradas de utilidad pública por su carácter no lucrativo.
4. Cuando las actuaciones, por su carácter extensivo o complejidad, requieran una ordenación integral, se señalará expresamente en la autorización la necesidad de formular un Plan Especial, tramitado conforme al procedimiento abreviado señalado en el artículo 141 de la LSRM.
5. En todo caso deberá justificarse la adecuación de las construcciones e instalaciones a la legislación sectorial correspondiente.

