



INFORME DE VALORACIÓN DE NAVE INDUSTRIAL

Calle xxxxxxxxxxxxxx
POLIGONO INDUSTRIAL DEL OESTE
30.169 SAN GINES
MURCIA

Con arreglo a lo dispuesto en el Art 335.2 de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, el perito redactor del presente informe promete que dirá la verdad y que ha actuado y actuará con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las Partes. Así mismo, declara conocer las sanciones penales que el Ordenamiento Jurídico prevé si incumplieran su deber como peritos

1.- SOLICITANTE Y FINALIDAD

Nombre **XXXXXXXXX**
NIF: **XXXXXXXXXXXXXX**

FINALIDAD: CONOCIMIENTO DE VALOR DE MERCADO

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Tipo de inmueble **NAVE INDUSTRIAL ADOSADA**
Dirección **Calle XXXXXXXXXXXXXXXX**
Polígono industrial del Oeste
Municipio **XXXXXXXXXX (MURCIA)**
Provincia **MURCIA**
Código postal **XXXXXXXXXX**

3.- DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Documentación registral (Nota Simple, escritura de propiedad)
Referencia catastral

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1. LOCALIDAD

Murcia es una ciudad española, capital del municipio y de la provincia del mismo nombre y de la comunidad autónoma de la Región de Murcia. Está situada en el sudeste de la Península Ibérica a orillas del río Segura. Asimismo es capital de la comarca natural de la Huerta de Murcia y de su área metropolitana.

El término municipal tiene una extensión aproximada de 882 km² y se divide de norte a sur en dos partes diferentes separadas por una serie de sierras que conforman la llamada Cordillera Sur: Sierra de Carrascoy (1.065 metros), Cresta del Gallo (609 metros), Villares (487 metros), Columbares (647 metros), Altaona (534 metros) y Escalona (345 metros). Estas dos zonas se denominan: Campo de Murcia al sur (que geográficamente forma parte de la comarca natural del Campo de Cartagena) y Huerta de Murcia al norte de la sierra, constituida por la vega segureña. Entre estas dos zonas, atravesando la sierra, se encuentran los pasos naturales del puerto de la Cadena, el puerto del Garruchal y el puerto de San Pedro.

Las edificaciones valoradas se ubican en el Polígono industrial de del Oeste, el cual pertenece a la demarcación de San Ginés. San Ginés es una pedanía perteneciente al municipio de Murcia, en la Región de Murcia (España). Cuenta con una población de 2.019 habitantes (INE 2004) y una extensión de 2,477 km². Se encuentra a 5 km de Murcia. Como polígono industrial, el de San Ginés concentra un gran espectro de actividades que abarca distintos sectores, siendo el principal el dedicado al abastecimiento de elementos y estructuras al sector de la construcción. La electrónica, el transporte, los suministros agrícolas o la serigrafía e impresión son algunos de los tipos de empresas que tienen en este polígono su sede y almacenes.

Tipo de núcleo: **POBLACION PEDANEA DEL MUNICIPIO DE MURCIA – POLIGONO INDUSTRIAL.**

Tendencia: **ESTABLE**

4.2.- ENTORNO

DELIMITACIÓN DEL ENTORNO: El entorno que nos ocupa pertenece al entorno metropolitano de la ciudad de Murcia. La ubicación del inmueble es buena en Polígono industrial del Oeste.

ORDENACIÓN: Entorno de Polígono Industrial Suburbano, donde lo que predominan son las naves adosadas, aisladas principalmente y edificios de oficina y centro de negocios.

GRADO DE CONSOLIDACIÓN: Elevado. Existe un nivel medio-bajo suelo vacante.

NIVEL DE DESARROLLO: Medio.

RENOVACIÓN: Actuaciones puntuales de nueva planta.

ANTIGÜEDAD CARACTERÍSTICA: La antigüedad media de las edificaciones del entorno oscila entre 10 y 20 años. Dispone de todas las infraestructuras necesarias, que se encuentran en un estado de conservación aparentemente normal. Las calles del entorno están pavimentadas y disponen de todos los servicios.

El municipio dispone de equipamientos de tipo docente, deportivo, recreativo, sanitario, administrativo, religioso, comercial, etc., que se consideran suficientes para las necesidades cotidianas. Cuenta pues, con equipamientos básicos dependiendo de la capital comarcal y provincial para servicios más especializados.

Nivel edificatorio % **80,00**

Actividad dominante **MÚLTIPLE**

Antigüedad característica **ENTRE 10 Y 25 AÑOS**

Renovación reciente **MEDIA**

Homog. arquitectónica **EXISTE**

Infraestructuras y grado de conservación:

Abastecimiento de agua **RED GENERAL**

Alcantarillado **RED GENERAL**

Suministro eléctrico **RED GENERAL**

Pavimentación **ASFALTADO**

Alumbrado público **SOBRE BÁCULO**

Red telefónica **AÉREA**

Grado de conservación **MEDIO-NORMAL**

Nivel de equipamientos:

Asistencial **BASICO**

Lúdico deportivo **SUFICIENTE**

Comercial **SUFICIENTE**

Religioso **SUFICIENTE**

Escolar **PRIMARIA, SECUNDARIA y C. UNIVERSITARIOS EN UBICACIÓN PERIFÉRICA**

Zonas verdes **SUFICIENTES**

Comunicaciones:

Las vías principales de Murcia son:

A-30 (Autovía de Murcia, antigua N-301): discurre entre Cartagena y Albacete y enlaza con la autovía de Levante en dirección a Madrid.

A-7 E-15 (Autovía del Mediterráneo), que comunica a Murcia con toda Andalucía y con la Comunidad Valenciana. Dicha autovía enlaza con la A-30 en la ciudad de Murcia (zona de Churra).

MU-30 (Circunvalación): Autovía que rodeará Murcia. Actualmente está construido un tramo de 10 kilómetros, uniendo la A-30 a la altura de El Palmar con la A-7 E-15 a la altura de Alcantarilla.

RM-15/C-415 (Autovía del Noroeste): Autovía que une Alcantarilla y Murcia con el interior de la comunidad autónoma. Llega hasta Caravaca de la Cruz

Murcia dispone de líneas regulares de autobuses urbanos, interurbanos y tranvía.

Cuenta también con estación de ferrocarril con trenes de cercanías, media y larga distancia.

El municipio de Murcia no cuenta con aeropuerto propio debido a la cercanía de los aeropuertos de San Javier (a 45 km de la capital por autovía) y de Alicante (a 70 km). Sin embargo, hay uno nuevo en construcción que se ubicará en la pedanía de Corvera, a 23 km de Murcia. El nuevo Aeropuerto Internacional de la Región de Murcia será de gestión privada, lo que le orientará sobre todo a aerolíneas de bajo coste.

Nivel de infraestructuras **Atendiendo al nivel de servicios, equipamientos y comunicaciones dentro del entorno, se considera completa**

Calidad de emplazamiento **Atendiendo al nivel de situación dentro del entorno, se considera bueno.**

CALIFICACIÓN DEL ENTORNO **Atendiendo al nivel de infraestructuras y calidad de emplazamiento, se considera Bueno.**

5.- CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES /SUPERFICIES /ACABADOS/INSTALACIONES SUPERFICIES

SUPERFICIE DE PARCELA

| | SUP. REGISTRAL (m2) | SUP. CATASTRAL (m2) | SUP. ADOPTADA (m2) |
|-----------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| NAVE D-6 | 441,75 | (--)* | 441,75 |

*Al tratarse de inmuebles constituidos en régimen de propiedad horizontal, la superficie catastral de terreno se refiere a la totalidad de la promoción o conjunto de naves a las que pertenecen los inmuebles valorados.

SUPERFICIE EDIFICADA

| NAVE D-6 | Superficie útil (m2) | Superficie Construida (m2) |
|-----------------|----------------------|----------------------------|
| Documental | (--) | 369 |
| Catastral | (--) | 369 |
| Medición | (--) | 470 |
| Adoptada | (--) | 470 |

Observaciones: Existen discrepancias entre realidad física y registral en cuanto a su superficie, debidas a obras de cubrición efectuadas en patio preexistente. Se adopta la superficie construida medición.

Características generales:

NAVE INDUSTRIAL adosada con fachada a calle del Trabajador. Se distribuye en: Nave, patio actualmente cubierto parcialmente para almacenamiento de material, aseos, vestidor y altillo o entreplanta con tres despachos y baño.

Tipología : **Nave Industrial adosada.**
 Uso : **Industrial**
 Antigüedad : 15 años (antigüedad catastral – 1997)
 Luz : **1**

Nº Plantas sobre rasante : 1
VIDA ÚTIL : 35 años

Características constructivas:

Cimentación : No visible, se supone formada por zapatas aisladas arriostradas de hormigón armado.
Estructura : Estructura porticada de pilares y cerchas metálicas.
Cubierta : Inclínada. Panela aislante tipo sandwich
Fachada : Prefabricada hormigón con acabado pintado.
Carpintería ext. : Hierro pintado

Atendiendo a la tipología y nivel de su construcción se considera Media

Acabados e instalaciones:

| | |
|---------------------|--|
| Nave | : Continuo Hormigón / plástica lisa / Estructura vista |
| Estancias (oficina) | : Gres / Plástica lisa/ Panelaje |
| Aseos, vestuarios | : Gres/Alicatado/Panelaje |

Instalaciones:

| | |
|--------------------------------|----------------------------|
| Agua Caliente | Termo acumulador eléctrico |
| Calefacción/Aire acondicionado | No dispone |
| Teléfono | Si dispone |
| Portero automático | Si dispone |

6.- DATOS REGISTRALES/CATASTRALES

Registro de la Propiedad de Murcia 6

| | FINCA REGISTRAL | REFERENCIA CATASTRAL |
|------|---|----------------------|
| NAVE | XXXXX Tomo: XXXX Libro: XXX Folio: XXX Inscripción Xª | 9027007XH5082N0017MZ |

7.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

Tipo de planeamiento **PGMOU MURCIA**, aprobado definitivamente.

Clasificación **SUELO URBANO**

Calificación **INDUSTRIAL**

No existen indicios de incumplimiento de la normativa urbanística.

8.- ANÁLISIS DE MERCADO

OFERTA

ANALISIS DE OFERTA: Existe oferta de Naves industriales, tanto en mercado primario como secundario. El volumen ofertado de inmuebles de similares características al que se valora, se considera medio.

EVOLUCION DE LA OFERTA: La oferta de este tipo de inmueble en el entorno próximo ha experimentado una ligera tendencia decreciente en los dos últimos años.

TIPOLOGIA DE LA OFERTA: Predominan las naves de tipología adosada de 250-700 m² .

DEMANDA

La demanda de inmuebles es de nivel medio orientada a las empresas medias.

Para inmuebles de similares características al tasado se considera que la intensidad de la demanda es baja.

INTERVALO DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA:

Los precios de venta de inmuebles detectados en la zona según consultas realizadas a diferentes fuentes en el polígono industrial objeto de este informe y otros de poblaciones vecinas de similares características oscilan entre los 500 €/m² y 800 €/m², dependiendo de la situación, cercanía a vías de comunicación, aparcamientos, existencias de espacios libres, parques, antigüedad del entorno, calidades, etc.

EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACION:

Las expectativas de revalorización del inmueble se consideran bajas, con incrementos inferiores al IPC.

Tal y como se refleja en los párrafos anteriores, la Oferta actual en el mercado supera a la demanda existente.

9.- CALCULO DE VALORES TECNICOS

Calculo del Coste de Reposición Neto

| | NAVE |
|---|-------------------|
| Repercusión suelo adoptada(€/m2) | 420 |
| Valor de construcción adoptado (€/m2) | 300 |
| Depreciación física (%) Antigüedad: 15 años Vida útil: 35 años Depreciación: $(100/35) \times 15 = 42,85\% \times 1$ (Normal estado conservación) | 42,85 % |
| Depreciación funcional (%) | -- |
| Valor unitario de reposición (€/m2) | 591,45 |
| Superficie computable (m2) | 470 |
| VALOR DE REPOSICION VIVIENDA(€) | 277.981,50 |

| | NAVE |
|------------------------------|----------------|
| VALOR DE REPOSICION € | 245.081 |

Calculo del Valor de Comparación-Mercado
TESTIGOS DE NAVES INDUSTRIALES

| FECHA | DIRECCION | C.P | Superficie m2 | Valor €m2 | Coef. Homog. | Valor Homog. |
|--|-------------------|-------|------------------|--------------|-----------------|-----------------|
| 25/01/2012 | Perú, parcela 6/1 | 30169 | 1030 m2 | 750 | 1.00 | 750 |
| 25/01/2012 | América, s/n | 30169 | 300 m2 | 766 | 1.00 | 766 |
| 25/01/2012 | Ecuador, 6 | 30169 | 525 m2 | 750 | 1.00 | 750 |
| 25/01/2012 | Principal, s/n | 30169 | 250 m2 | 800 | 1.00 | 800 |
| 25/01/2012 | Europa, 7 | 30169 | 260 m2 | 654 | 1,05 | 687 |
| 25/01/2012 | Fco. Salcillo, 1 | 30169 | 850 m2 | 676 | 1.00 | 676 |
| Valor Homogéneo Medio = 738,16 €m2, ajustado a 738 €m2 | | | | | | |

Valor por aplicación del método de comparación

| | NAVE |
|----------------------------------|------------------|
| Valor Homogéneo medio (€m2) | 738 |
| Valor unitario asignado (€m2) | 738 |
| Superficie computable (m2) | 470 |
| Coeficiente de mercado (K) | 1.24 |
| VALOR POR COMPARACION (€) | 346.860 € |

Valor de Mercado

| | |
|-----------------------------|------------------|
| | NAVE |
| Método empleado | Comparación |
| VALOR DE MERCADO (€) | 346.860 € |

Dicho valor de mercado es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble para negociar la venta, reflejando por tanto, el precio más probable que se obtendría en las condiciones del mercado existentes.

10.- VALOR DE TASACIÓN

Método de Valoración utilizado: Coste-Comparación


TOTAL VALOR DE TASACIÓN = 346.860 €

Doscientos cuarenta y seis mil, ochocientos sesenta euros.


*Fdo. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Ingeniero Colegiado COITIRM XXXX*

Fecha emisión informe

27 de Enero 2012.



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES

BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de MURCIA Provincia de MURCIA

DATOS DEL INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9027007XH5082N0018QX

LOCALIZACIÓN
CL URUGUAY 19[9] Es-E Pl.00 Pl.D7 NANVE D7 [DH 17]
30120 MURCIA [SAN GINES] [MURCIA]

RESOLUCIÓN PRINCIPAL
Industrial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
5,280000

AÑO CONSTRUCCIÓN
1997

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
358

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL URUGUAY 19[9]
MURCIA [SAN GINES] [MURCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
5,771

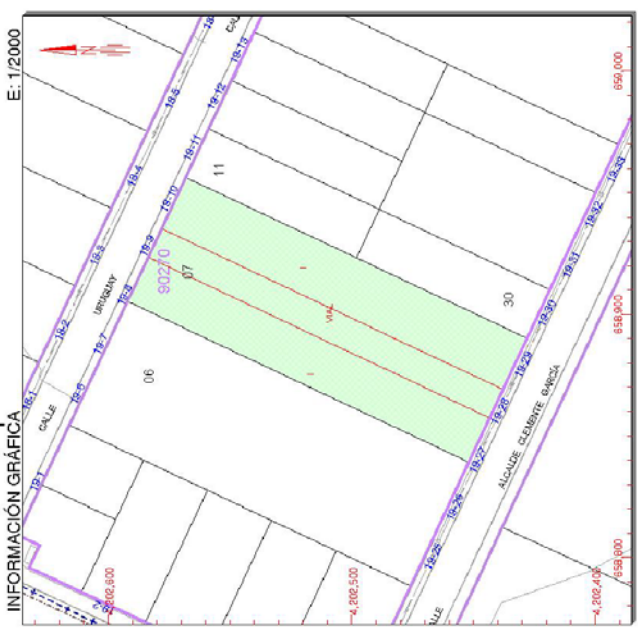
SUPERFICIE SUELO (m²)
8,492

TIPO DE FINCA
[division horizontal]

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

| Uso | Escalera | Planta | Puerta | Superficie m² |
|---------|----------|--------|--------|---------------|
| ALMACEN | E | 00 | D7 | 304 |
| ALMACEN | E | EN | D7 | 54 |

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del Acceso a datos catastrales no protegidos de la SGC.

Martes, 24 de Enero de 2012

Planos de situación



Documentación registral

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



dueña en pleno dominio, de la siguiente finca: ----

DESCRIPCIÓN.- URBANA: NÚMERO DIECISÉIS. NAVE INDUSTRIAL D-6, de planta baja, con una superficie de **TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS (342 M²)**, con una entreplanta destinada a oficina de **VEINTISIETE METROS CUADRADOS (27 M²)**, que linda por el frente, calle particular; fondo, finca de Romero Maillo, S.L.; derecha, nave D5(b); e izquierda, nave D-7. -----

Lleva como **ANEJO** un patio existente en su frente, que tiene una superficie de noventa y nueve metros y setenta y cinco decímetros cuadrados. ----

CUOTA: Tiene una cuota en el conjunto del que forma parte de 6,69%. -----

FORMA PARTE de un edificio sito en Murcia, parte del Polígono Industrial denominado Oeste. ---

INSCRIPCIÓN.- Tomo , libro de la Sección , folio , finca registral número , inscripción del Registro de la Propiedad de Murcia Seis. -----

Plano del inmueble

