

Firmado por: Graciano Gerardo Villar Ganuza  
Fecha: 29/01/2020 16:55:05

N° DE EXP.: 2019 - 001340 - 01 - 00 / 371 - 405

pag. 1

### CERTIFICADO DE TASACIÓN

Que, D. JON EZENARRO ZEBERIO, ARQUITECTO TÉCNICO, ha realizado para esta sociedad el informe de tasación solicitado por a instancias de DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA, referenciado con nº 2019 - 001340 - 01 - 00 / 371 - 405 . La presente tasación NO se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003, y obtenido el valor de tasación como resultado de aplicar el método de Comparación y el método del Coste establecidos en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista como Recuperaciones del Elemento Residencial y Anexo Terminado en Calle Kale Nagusia, N° 16, Planta 2, Puerta Dcha. de Andoain , Gipuzkoa y cuyos datos registrales conocidos del Registro de la Propiedad nº 1 TOLOSA, son detallados a continuación:

Registro / Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción
TOLOSA 1	249	2284	45	3592	
TOLOSA 1	241	2221	45	3593	

### REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Residencial Piso	
VIVIENDA 2º DCHA.	2000979851113086712H
Anexo Trastero	
TRASTERO	2000979851113086711W

Tiene un valor de tasación que asciende a la cantidad de:

**125.888,16 (CIENTO VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON DIECISEIS CENT.)**

### RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	M. COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO (ECO/805/2003)	SEGURO (RD 716/2009)
	Residencial Piso					
3592	VIVIENDA 2º DCHA.	86.708,69	107.848,61	40.532,93	92.351,52	67.315,68
	Anexo Trastero					
3593	TRASTERO	18.039,55	---	9.960,00	16.160,10	8.079,55
	TOTAL	104.748,24	107.848,61	50.492,93	108.511,62	75.395,23

FINCA	DENOMINACIÓN	S.UTIL	S.ADOPTADA	VALOR
	Residencial Piso			
3592	VIVIENDA 2º DCHA.	69,56 m <sup>2</sup>	69,56 m <sup>2</sup>	107.848,61 €
	Anexo Trastero			
3593	TRASTERO	39,84 m <sup>2</sup>	49,8 m <sup>2</sup>	18.039,55 €
	<b>TOTAL</b>			<b>125.888,16 €</b>

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 108.511,62 €

Titular Registral: Jesús María y Juan María, Irusta Orbegozo

**ADVERTENCIAS GENERALES**

- Del valor de tasación habrá que deducir cuantas cargas y gravámenes puedan recaer sobre el inmueble tasado.

- La presente tasación se ha llevado a cabo aplicando la metodología (métodos, requisitos y procedimientos) establecidos en la Orden ECO 805/2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE 9.4.2003), para la finalidad contemplada en su artículo 2.a, si bien, su objetivo actual no es servir de garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios, sino que el objetivo es: Recuperación.

- No ha sido posible realizar visita interior de los inmuebles tasados.

- Informe de tasación NO APTO para el mercado hipotecario.

Este certificado consta de 2 páginas numeradas de la 1 a la 2 y no tendrá validez si carece de la firma o sello del técnico facultativo.

Fecha límite de validez: 29 de Julio de 2020

San Sebastian a 29 de Enero de 2020

TASADOR

**POR ZEHAZKI Graciano Villar Ganuza**



Jon Ezenarro Zeberio  
Arquitecto Técnico

---

**INFORME DE TASACIÓN**

ELEMENTO RESIDENCIAL Y ANEXO TERMINADO

Exp. nº 2019 - 001340 - 01 - 00 / 371 - 405

Emplazamiento

---

Calle KALE NAGUSIA, Nº 16, Planta 2, Puerta  
DCHA.

20140 - ANDOAIN

Provincia : **Gipuzkoa**

---

**INFORME DE TASACIÓN DE EDIFICIOS Y/O SUS  
ELEMENTO RESIDENCIAL Y ANEXO TERMINADO**

Nº DE EXPEDIENTE 2019 - 001340 - 01 - 00 / 371 - 405

REFERENCIA ENTIDAD. (SUC. 0001)

**1 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD**

**SOLICITANTE**

DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA

20018 - Gipuzkoa (DONOSTIA-SAN SEBASTIAN)

**FINALIDAD**

Recuperaciones

La presente tasación NO se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003.

**2 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN**

**DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

EXP.371-405. VIVIENDA Y TRASTERO

**ESTADO DEL INMUEBLE**

Terminado

**DIRECCIÓN**

Calle KALE NAGUSIA, N° 16, Planta 2, Puerta DCHA.

**MUNICIPIO**

20140 ANDOAIN

PROVINCIA

Gipuzkoa

**DATOS REGISTRALES**

Registro de la Propiedad nº 1 de TOLOSA

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Residencial Piso					
VIVIENDA 2°	3592	249	2284	45	---
DCHA.					
Anexo Trastero					
TRASTERO	3593	241	2221	45	---

**IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA**

Identificación	Referencia Catastral
Residencial Piso	
VIVIENDA 2° DCHA.	2000979851113086712H
Anexo Trastero	
TRASTERO	2000979851113086711W

### 3 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

#### COMPROBACIONES REALIZADAS

Correspondencia con finca registral  
Régimen protección pública  
Comprobación Planeamiento Urbanístico  
Servidumbres visibles  
Estado de ocupación, uso y explotación  
Estado de conservación aparente  
Régimen Protección Patrimonio Arquitect.  
Correspondencia con finca catastral  
No procedimiento de expropiación  
No Plan o Proyecto de expropiación  
No Resolución Admini que implique exprop  
No incoado exped. que implique expropiac

#### DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Plano de situación  
Plano de emplazamiento  
Reportaje fotográfico  
Documentación catastral  
Orden de valoración

### 4 LOCALIDAD Y ENTORNO

#### LOCALIDAD

##### TIPO DE NÚCLEO

Municipio autónomo perteneciente al partido judicial de Tolosa y a una distancia de 26 Km. de la capital.

##### OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

La población se ocupa mayoritariamente en las labores propias de las actividades de la comarca, comercio, industria, servicios y hostelería.

El nivel de renta de los residentes en este municipio puede considerarse medio.

##### POBLACIÓN

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2018: 14.618 habitantes de derecho.

La tendencia, respecto al padrón de 2015, es: Decreciente

##### EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

La población, tanto de hecho como de derecho, permanece estable a lo largo del año.

La densidad de población en el entorno es alta.

#### ENTORNO

##### DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

RASGOS Tipificación Urbano.

Consolidación Total.

Desarrollo Terminado.

ANTIGUEDAD Media.

CALIDAD EDIFICACIONES Media.

CARACTER. PREDOMINANTE Residencial.

## ENTORNO

### DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

CARACTERÍS. TERRITORIALES Urbano central.

### CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

En zona que incluye viales e infraestructuras principales de servicios en buen estado.

### EQUIPAMIENTO

ASISTENCIAL Suficiente.

COMERCIAL Suficiente.

DEPORTIVO Suficiente.

ESCOLAR Suficiente.

LÚDICO Suficiente.

ZONAS VERDES Suficiente.

### COMUNICACIONES

Respecto a su localidad Buenas.

Respecto a vías interurbanas Buenas.

ACCESIBILIDAD Buena.

AUTOBUS Existe.

ESTACIONAMIENTO Medio.

FERROCARRIL CERCANIAS O TOPO Existe.

## 5 DATOS DEL EDIFICIO

### DIRECCIÓN DEL EDIFICIO

Calle KALE NAGUSIA, N° 16, Planta 2, Puerta DCHA.

20140 - ANDOAIN

GIPUZKOA

### CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

ESTADO ACTUAL	CATEGORIA CALLE	CALIDAD EDIFICIO	PORTERIA
Necesita Rehabilitación	Principal	Baja	No

ZONAS COMUNES	AÑO CONSTRUCCION	AÑO REHABILITACION	PLANTA BAJO RASANTE
No	1940	0	0

ANTIGÜEDAD	ASCENSORES	COORDENADAS UTM	PLAN. SOBRE RASANTE
DE 50 A 100 AÑOS	0	x: -2.021731138 y: 43.215970815	4

## 6 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

### CONJUNTO

#### DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

Edificio entre medianerías.

Consta de planta baja, dos plantas altas y planta bajo cubierta.

Planta baja destinada a portal y locales comerciales.

Plantas altas destinadas a dos viviendas por planta.

Planta bajo cubierta destinada a trasteros.

**DISTRIBUCIÓN**

**RESIDENCIAL PISO**

Planta Segunda Se desconoce la distribución de la vivienda.

**ANEXO TRASTERO**

Planta Bajo Cubierta Trastero

**SUPERFICIES (m<sup>2</sup>)**

USO CONSIDERADO	Registral	Util Comprob.	Constru Comprob.	CCC Comprob.	R Comprob.	Parcela Catastral	Adoptada
Residencial Piso							
VIVIENDA 2º DCHA.	80,00	69,56	80,00	86,96	1,25	170,00	69,56
Anexo Trastero							
TRASTERO	39,84	39,84	45,00	49,80	1,25	170,00	49,80

**CARACT. CONSTRUCTIVAS**

**ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN**

Estructura de interior de madera.

Muros de carga.

Forjados de madera.

Fachada revocada y pintada.

**TERMINACIONES**

Se desconocen los acabados de la vivienda.

**CARPINTERÍA EXTERIOR**

**RESIDENCIAL PISO**

.....

**CARPINTERÍA INTERIOR**

**RESIDENCIAL PISO**

.....

**INSTALACIONES ESPECÍFICAS**

INSTALACIONES. Se desconocen las instalaciones de la vivienda

**ESTADO ACTUAL**

**SITUACIÓN ACTUAL**

CALIFICACION SUBJETIVA DEL TASADOR DEL ESTADO DE CONSERVACION GENERAL  
APARENTE

- Vivienda: se desconoce el estado de conservación de la vivienda.

- Edificio: regular

**ANTIGÜEDAD**

USO CONSIDERADO	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REHABILITACIÓN	Uso Ppal./Vida util
Residencial Piso			
VIVIENDA 2º DCHA.	1.940	---	Residencial/100
Anexo Trastero			
TRASTERO	---	---	Residencial/100

**7 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA**

PLANEAMIENTO VIGENTE. Acorde con el Planeamiento vigente.

**8 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN**

**TENENCIA Y LIMITACIONES**

Propietario (Pleno Dominio) : Jesús María y Juan María, Irusta Orbeagozo  
 Ocupado: Se desconoce  
 Destino previsto: Desconocido

**9 ANÁLISIS DE MERCADO**

**OFERTA**

El nivel de la oferta de viviendas de similares características ubicadas en inmuebles con diversos grados de antigüedad en el entorno próximo a la vivienda que se valora es de nivel medio.

**DEMANDA**

El nivel de la demanda de viviendas de similares características ubicadas en el entorno próximo a la vivienda que se valora es de nivel medio.

**EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN**

La relación entre la Oferta y la Demanda de viviendas de similares características ubicadas en el entorno próximo a la vivienda que se valora se encuentra estable.

La posible Revalorización del Inmueble que se valora a corto plazo presenta una tendencia estable.

**10 DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS**

**CÁLCULO DEL VR €/m²**

**MÉTODO DEL COSTE**

USO CONSIDERADO	REPERC(1)	C.CONST.	G.NECES.	E.RECUP.	%Df+fu	%D ER	VRBf/VRN
Residencial Piso							
VIVIENDA 2º DCHA.	466,11	900,00	162,00	---	50,0	---	997,11
Anexo Trastero							
TRASTERO	200,00	275,00	49,50	---	50,0	---	362,24



(1) Repercusión del suelo obtenida a través del método Residual Estático abreviado normativa.

Fuente de costes de construcción: REVISTAS DE CONSTRUCCIÓN

**OBSERVACIONES SOBRE LA ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN**

La depreciación técnica-funcional es acorde con la estimación realizada por el tasador según el estado real de conservación e idoneidad de los elementos constructivos estructurales y de acabado.

**COMPARABLES METODO DE COMPARACIÓN (€/m²)**

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m²	V.VENTA	COEF.
0020120500004	KALE NAGUSIA, N° 51, ANDOAIN	20140	Piso	O	81	1.975,31	0,820
0020120500001	ALKARTASUNA KALEA, N° 3, ANDOAIN	20140	Piso	O	75	1.800,00	0,890
0020120500002	KALE BERRIA, N° 36, ANDOAIN	20140	Piso	O	84	1.214,28	1,150
0201119000151	MIMENDI KALEA, N° 10, ANDOAIN	20140	Piso	O	65	1.995,69	0,760
0201119000150	AGUSTIN LEITZA ATZEKALD, N° 10, ANDOAIN	20140	Piso	O	60	1.891,66	0,800
0201119000152	GUDARIEN ETORBIDEA, N° 17, ANDOAIN	20140	Piso	O	60	1.880,00	0,880

Precio homogeneizado por m², Residencial Piso . . . .

**1.550,44 €**

**CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN**

CONCEPTO	0020120500004	0020120500001	0020120500002	0201119000151	0201119000150	0201119000152
Caract.Constr.	0,95	0,95	1,00	0,95	0,95	0,95
Calidades del Inmueble	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Antigüedad / conservación	0,90	1,00	1,00	0,90	0,92	1,00
Situación	1,00	1,00	1,05	1,05	1,00	1,00
Superficie	1,07	1,04	1,10	0,96	0,93	0,93
Relación Fachada/fondo	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros	0,90	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00

**VALOR DE MERCADO (€/m²)**

**MÉTODO DE COMPARACIÓN**

USO CONSIDERADO	V.HOMOGENEO	D.REALES	E.RECUP.	D.FUNCI.	K	V.MERCADO
Residencial Piso						
VIVIENDA 2º DCHA.	1.550,44	---	---	---	1,244	1.550,44

**RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)**

FINCA	USO CONSIDERADO	COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO (ECO/805/2003)	SEGURO (RD 716/2009)
	Residencial Piso					
3592	VIVIENDA 2ª DCHA. Anexo Trastero	86.708,69	107.848,61	40.532,93	92.351,52	67.315,68
3593	TRASTERO	18.039,55		9.960,00	16.160,10	8.079,55

**11 VALORES DE TASACIÓN**

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m²)	V.ADOPTADO (€/m²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Residencial Piso					
VIVIENDA 2ª DCHA.	M	69,56	1.550,44	107.848,61	107.848,61
Anexo Trastero					
TRASTERO	C	49,80	362,24	18.039,55	18.039,55
<b>TOTAL</b>					<b>125.888,16 €</b>

**Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de CIENTO VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON DIECISEIS CENT.**

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 108.511,62 €

**12 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS**

**ADVERTENCIAS GENERALES**

- Del valor de tasación habrá que deducir cuantas cargas y gravámenes puedan recaer sobre el inmueble tasado.

- La presente tasación se ha llevado a cabo aplicando la metodología (métodos, requisitos y procedimientos) establecidos en la Orden ECO 805/2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE 9.4.2003), para la finalidad contemplada en su artículo 2.a, si bien, su objetivo actual no es servir de garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios, sino que el objetivo es: Recuperación.

- No ha sido posible realizar visita interior de los inmuebles tasados.

- Informe de tasación NO APTO para el mercado hipotecario.

**13 OBSERVACIONES**

No existen para el caso concreto de este informe

## 14 FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

El presente informe consta de 8 páginas  
Fecha límite de validez: 29 de Julio de 2020

A San Sebastian, 29 de Enero de 2020  
EL TASADOR:  
Jon Ezenarro Zeberio  
ARQUITECTO TÉCNICO Colegiado nº478

Por ZEHAZKI S.A.  
Graciano Villar Ganuza



## 15 DOCUMENTACION ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.

## **ANEXOS**

### **DOCUMENTACIÓN MANEJADA**

Plano de situación -----	1 Pag.
Plano de emplazamiento -----	1 Pag.
Reportaje fotográfico -----	1 Pag.
Documentación catastral -----	1 Pag.
Orden de valoración -----	1 Pag.



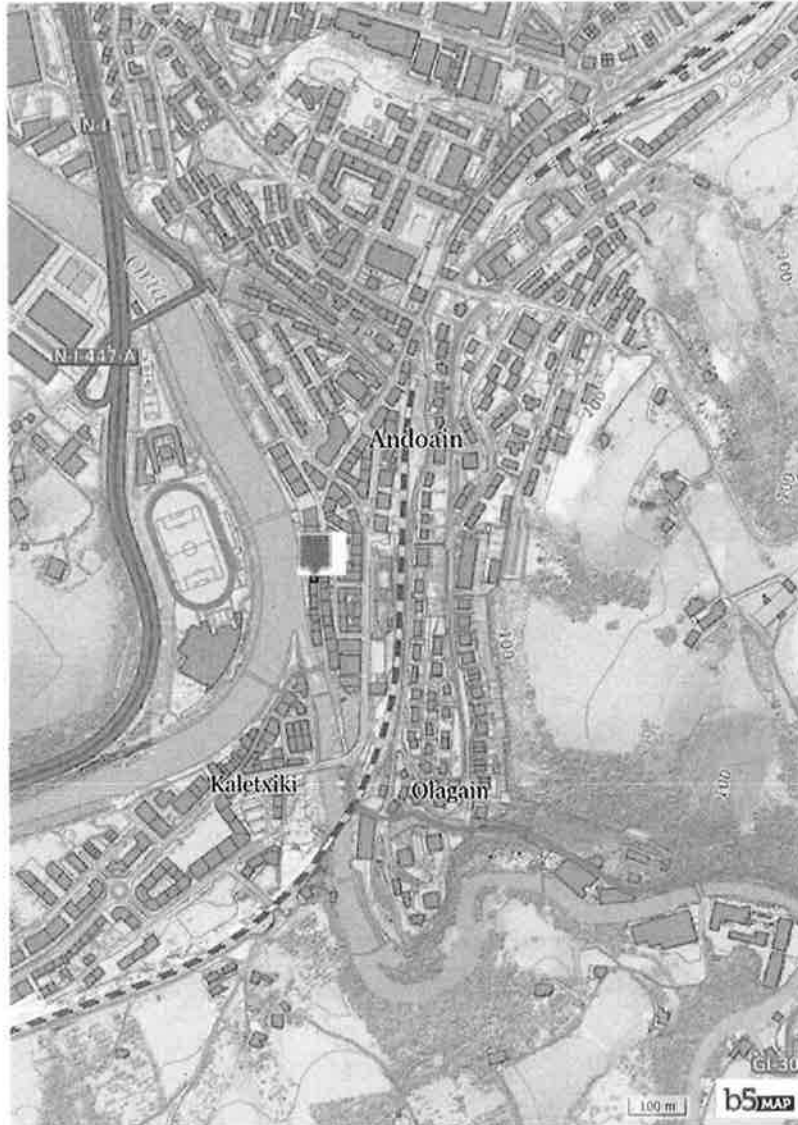
**FACHADA**

PLANO DE SITUACION

11/9/2019

B5M > B5Map

Estás viendo **mapa b5m 2016**



1997 - 2019 Infraestructura de Datos Espaciales de Gipuzkoa  
Repartición Foral de Gipuzkoa

PLANO DE EMPLAZAMIENTO

