

Firmado por: Graciano Gerardo Villar Ganuza
Fecha: 05/05/2023 12:39:30

Nº DE EXP.: 2023 - 100066 - 00 - 00 / 86155-405/3

pag. 1

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Que, D. JON EZENARRO ZEBERIO, ARQUITECTO TÉCNICO, ha realizado para esta sociedad el informe de tasación solicitado por DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA a instancias de DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA, referenciado con nº 2023 - 100066 - 00 - 00 / 86155-405/3 . 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 establecido en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista como ASESORAMIENTO del Elemento Residencial Terminado en Barrio Bedaio, N° 19 de Tolosa , Gipuzkoa con nucleo postal BEDAIO *DISEMINADO* 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	58	624	24	1887	-

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN REFERENCIA CATASTRAL

Residencial Aislado
CASERIO ARRUPE 2007178660050098497R

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

Finca 1 2007178660050098497R

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

434.937,11 (CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON ONCE CENT.)

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	M. COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO (ECO/805/2003)	SEGURO (RD 716/2009)
1887	Residencial Aislado CASERIO ARRUPE	379.311,77	434.937,11	185.648,29	484.158,71	249.288,82

FINCA	DENOMINACIÓN	S.UTIL	S.ADOPTADA	VALOR
1887	Residencial Aislado CASERIO ARRUPE	459 m ²	601,29 m ²	434.937,11 €
TOTAL				434.937,11 €

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 484.158,71 €

Titular Registral: DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: 73049666X

Propietario: Aritz Zubeldia Aristondo

Tipo de Propiedad:

% Propiedad real: 0,00

% Porcentaje del derecho: 0,00

% Propiedad: 0,00.

ADVERTENCIAS GENERALES

La finalidad de la presente tasación NO está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden ECO 805/2003.

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

El valor de seguro según ECO 805/2003 queda, en este caso, por encima del valor de tasación.

El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.

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: 4 de Noviembre de 2023

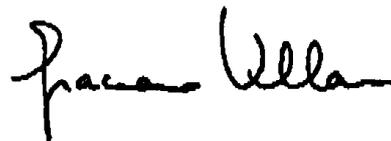
San Sebastian a 4 de Mayo de 2023

TASADOR



Jon Ezenarro Zeberio
Arquitecto Técnico

POR ZEHAZKI



Graciano Villar Ganuza
Representante de la sociedad

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

Nº DE EXPEDIENTE 2023 - 100066 - 00 - 00 / 86155-405/3
REFERENCIA ENTIDAD. DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA
(SUC. 0001)

1 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

SOLICITANTE
DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA

FINALIDAD
ASESORAMIENTO

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
CASERIO

ESTADO DEL INMUEBLE
Terminado

DIRECCIÓN
Barrio BEDAIO, Nº 19

MUNICIPIO
20268 TOLOSA

PROVINCIA Gipuzkoa

DATOS REGISTRALES
Registro de la Propiedad nº 1 de TOLOSA

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Residencial Aislado					
CASERIO	1887	58	624	24	---
ARRUPE					

IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

Identificación	Referencia Catastral
Residencial Aislado	
CASERIO ARRUPE	2007178660050098497R

IDENTIFICACION CATASTRAL DEL TERRENO

Identificación	Referencia Catastral
Finca 1	2007178660050098497R

3 **COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN**

COMPROBACIONES REALIZADAS

Correspondencia con finca registral
Régimen protección pública
Comprobación Planeamiento Urbanístico
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, situado a 26 Km. de la Capital.

OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

La población se ocupa mayoritariamente en las labores propias de la actividad del núcleo.

POBLACIÓN

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2021: 19.795 habitantes de derecho.
La tendencia, respecto al padrón de 2020, 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

Zona rural de suelo no urbanizable situada en un entorno cercano al núcleo urbano.

CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

Suficiente.

EQUIPAMIENTO

Suficiente.

COMUNICACIONES

Respecto a su localidad Regulares.

Respecto a vías interurbanas Regulares.

ACCESIBILIDAD Regular.

5 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

SUELOS REGISTRALES (A NIVEL DE TASACIÓN)

DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN	REGISTRAL	CATASTRAL	PROYECTO	ADOPTADA
Finca 1	---	154.715	168.339	---	154.715

6 DATOS DEL EDIFICIO

DIRECCIÓN DEL EDIFICIO

Barrio BEDAIO, N° 19

20268 - TOLOSA

GIPUZKOA

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

ESTADO ACTUAL	CATEGORIA CALLE	CALIDAD EDIFICIO	PORTERIA
De Origen	Tercer Orden	Baja	No

ZONAS COMUNES	AÑO CONSTRUCCION	AÑO REHABILITACION	PLANTA BAJO RASANTE
No	1900	0	0

ANTIGÜEDAD	ASCENSORES	COORDENADAS UTM	PLAN. SOBRE RASANTE
MAS DE 100 AÑOS	0	x: -2.035256936 y: 43.048214783	3

7 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

CONJUNTO

DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

Según catastro, se trata de un edificio exento destinado a dos viviendas, que se desarrollan cada una de ellas en planta baja, primera y bajo cubierta.

DISTRIBUCIÓN

Planta Baja

Planta Primera

Planta Bajo Cubierta

No se ha podido realizar la visita interior del inmueble, por lo que se desconoce su distribución.

Ref. 2023 - 100066 - 00 - 00 / 86155-405/3

pag 4

SUPERFICIES (m²)

USO CONSIDERADO	Parcela Registral	Parcela Comprob.	Util Comprob.	Constru Comprob.	CCC Comprob.	R Comprob.	Parcela Catastral	Parcela Adoptada
Residencial Aislado								
CASERIO ARRUIPE	154.715,00	154.715,00	459,00	601,29	601,29	1,31	380,00	601,29

Según nota simple, el caserío ocupa un solar de 240 m².

Según catastro, el caserío tiene una superficie útil de 459 m².

No se ha podido realizar visita del inmueble a tasar, por lo que no se ha podido comprobar su superficie. Para esta tasación se da por buena la superficie catastral.

CARACT. CONSTRUCTIVAS

ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN

Teniendo en cuenta el año de construcción que consta en catastro, se supone que la edificación dispone de una estructura interior de madera con forjados de madera y muros de carga

TERMINACIONES

No se ha podido realizar la visita interior del inmueble, por lo que se desconoce los acabados interiores.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Se desconoce

CARPINTERÍA INTERIOR

Se desconoce

INSTALACIONES ESPECÍFICAS

INSTALACIONES. No se ha podido realizar la visita interior del inmueble, por lo que se desconoce las instalaciones.

ESTADO ACTUAL

SITUACIÓN ACTUAL

No se ha podido realizar visita interior del inmueble, por lo que, por prudencia valorativa, se considera en un estado de conservación malo.

ANTIGÜEDAD

USO CONSIDERADO	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REHABILITACIÓN	Uso Ppal./Vida util
Residencial Aislado			
CASERIO ARRUIPE	1.900	---	Residencial/100

8 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE. Acorde con el Planeamiento vigente.

9 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) : Aritz Zubeldia Aristondo, NIF:73049666X, 0,00% de propiedad.
Ocupado: Se desconoce
Destino previsto: Desconocido

10 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.

11 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 Aislado							
CASERIO	308,75	660,00	145,20	---	60,0	---	630,83
ARRUPE							

(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	m ²	V.VENTA	COEF.
0290822900249	ZUAZNABAR ALDEA, N° 30, ALTZO *DISEMINADO*, ALTZO	20268	Aislado	O	364	965,66	0,950
0290822900246	DISEMINADO RURAL, N° 3, IDIAZABAL *DISEMINADO*, IDIAZABAL	20213	Aislado	O	370	770,27	0,950

Ref. 2023 - 100066 - 00 - 00 / 86155-405/3

pag 6

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m ²	V.VENTA	COEF.
0290822900250	AMIÑALDEA AUZOA, N° 4, GOIALDEA *DISEMINADO*, ZEGAMA	20215	Aislado	O	325	730,77	0,940
0350722300142	DISEMINADOS, BARREIATUA, N° 2, ITSASO-ALEGIA *DISEMINADO*, EZKIO-ITSASO	20709	Aislado	O	435	513,22	0,960
0020223000035	MUGITZAGAINA AUZOA, N° 8, MUGITZAGAINA *DISEMINADO*, AIZARNAZABAL	20749	Aislado	O	650	553,85	1,010
0021022000041	KURPIDEA AUZOA, N° S/N, KURPIDEA *DISEMINADO*, AIA	20809	Aislado	O	546	961,54	0,990

Precio homogeneizado por m², Residencial Aislado

723,34 €

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	0290822900249	0290822900246	0290822900250	0350722300142	0020223000035	0021022000041
Caract.Constr.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Calidades del Inmueble	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Antigüedad / conservación	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Situación	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Superficie	0,95	0,95	0,94	0,96	1,01	0,99
Relación Fachada/fondo	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

VALOR DE MERCADO (€/m²)

MÉTODO DE COMPARACIÓN

USO CONSIDERADO	V.HOMOG.	D.REALES	E.RECUP.	D.FUNCI.	K	V.MERCADO
Residencial Aislado						
CASERIO ARRUPE	723,34	---	---	---	1,147	723,34

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO (ECO/805/2003)	SEGURO (RD 716/2009)
1887	Residencial Aislado CASERIO ARRUPE	379.311,77	434.937,11	185.648,29	484.158,71	249.288,82

12 VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m ²)	V.ADOPTADO (€/m ²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Residencial Aislado					
CASERIO ARRUPE	M	601,29	723,34	434.937,11	434.937,11
TOTAL					434.937,11 €

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON ONCE CENT.

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 484.158,71 €

13 **CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS**

ADVERTENCIAS GENERALES

La finalidad de la presente tasación NO está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden ECO 805/2003.

Esta valoración NO se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos conternidos 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.

El valor de seguro según ECO 805/2003 queda, en este caso, por encima del valor de tasación.

El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.

14 **OBSERVACIONES**

No existen para el caso concreto de este informe

15 **FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS**

El presente informe consta de 7 páginas

Fecha límite de validez: 4 de Noviembre de 2023

A San Sebastian, 4 de Mayo de 2023

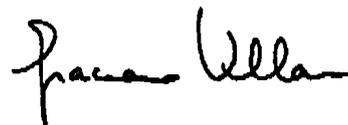
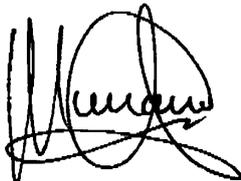
EL TASADOR:

Jon Ezenarro Zeberio

ARQUITECTO TÉCNICO Colegiado nº478

Por ZEHAZKI S.A.

Graciano Villar Ganuza

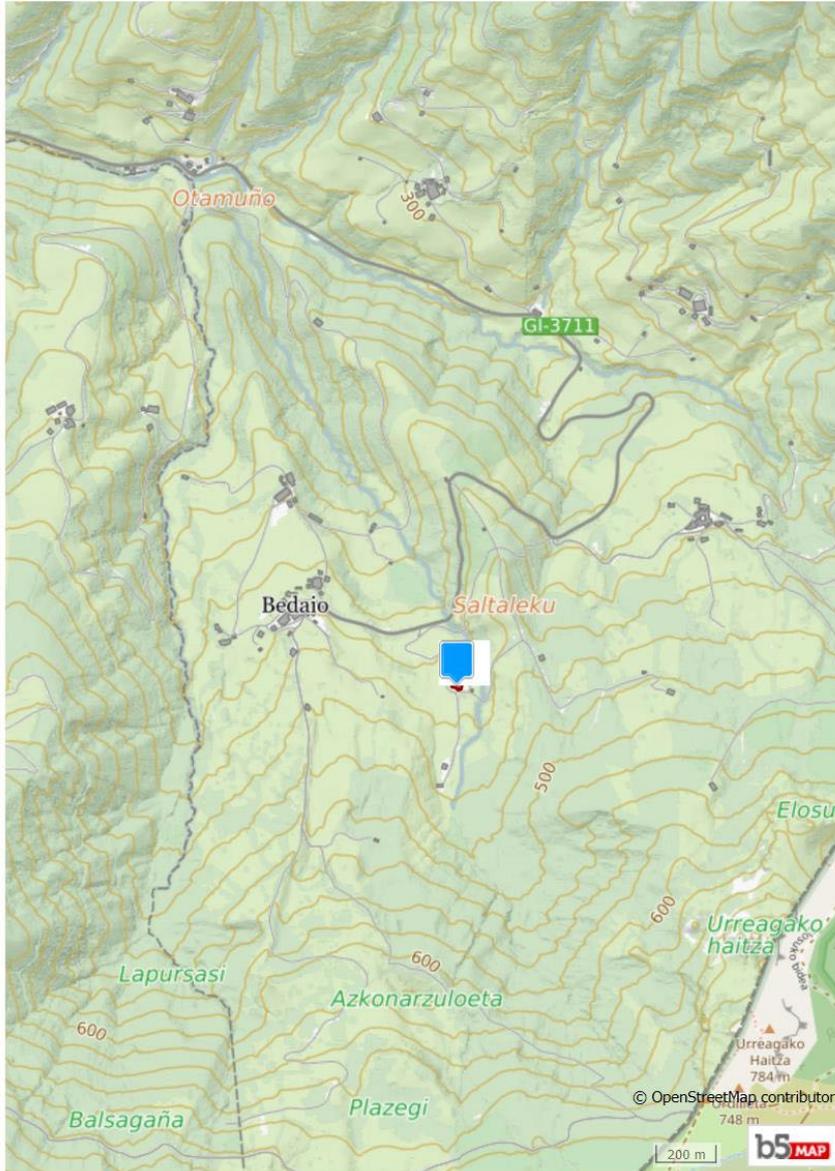


16 **DOCUMENTACION ANEXA AL INFORME**

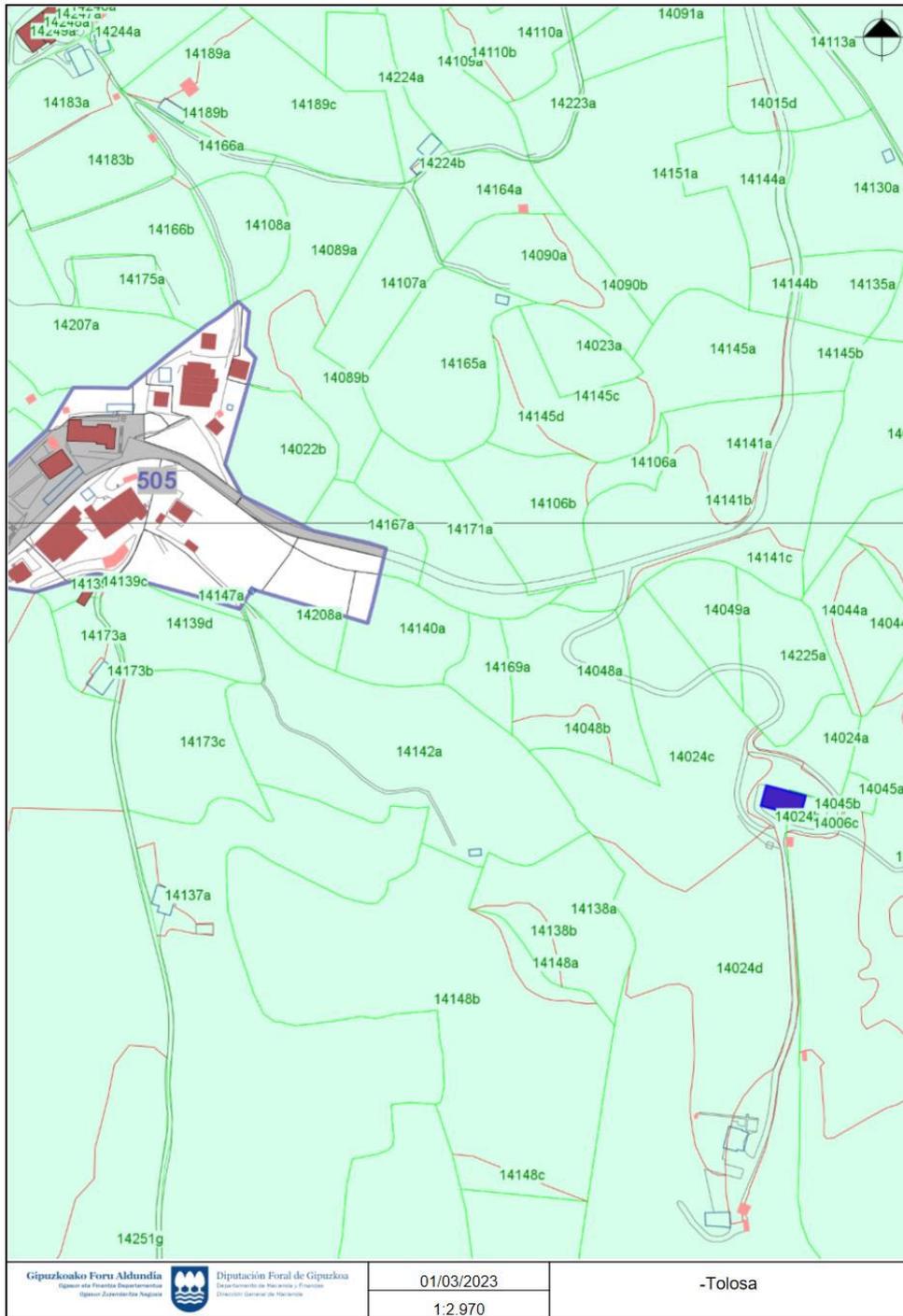
Ver anexos aportados en la documentación.

PLANO DE SITUACION

Estás viendo **mapa b5m 2020** y OpenStreetMap



PLANO DE EMPLAZAMIENTO



Zehazki S.A., inscrita el 02.11.88 con el N° 49 en el Registro del Banco de España,
con domicilio en Calle Javier de Barkalztegi N° 19, Eto "C" de San Sebastián.

DOCUMENTACION GRÁFICA

2023 - 100066 - 00 - 00 /



FOTO AEREA

Barrio BEDAIO, N° 19 de Tolosa (Gipuzkoa)

FICHA CATASTRAL

Gipuzkoako
Foru Aldundia
Ogasun eta Finantza
Departamentua



Diputación Foral
de Gipuzkoa
Departamento de
Hacienda y Finanzas

INFORMACIÓN
GENERAL

Bienes inmuebles de
Gipuzkoa - Catastro urbano

02/02/2023
15:24:52

DATOS DE LA FINCA

Los datos de la finca (superficie, número de locales, dirección, titulares, etc.) son los que figuran al día de hoy.

Año: 2023 ▼

[Ver Plano](#)

Datos de finca

Municipio: **TOLOSA**

Finca: **98497 R**

Zona: **901**

Calle/Vía: **BEDAIO AUZOA**

Ref. Catastral: **7866005**

Portal: **019**

Valor del suelo: **8.161,08 €**

Valor catastral: **28.104,24 €**

Datos de locales

Esc.	Planta	Mano	Destino	Sup (m ²)	Tipo	Valor Catastral	Valor Suelo	Valor Const.	Año Const.
-	00	-	VIVIENDA	45,00	Util	14.052,12	4.080,54	9.971,58	1900
-	BH	-	AGROPECUARIO	92,00	Util	0,00	0,00	0,00	1900
-	01	-	AGROPECUARIO	139,00	Util	0,00	0,00	0,00	1900
-	01	-	VIVIENDA	45,00	Util	14.052,12	4.080,54	9.971,58	1900
-	00	-	AGROPECUARIO	138,00	Util	0,00	0,00	0,00	1900

volver ◀