

Firmado por: Graciano Gerardo Villar Ganuza
Fecha: 13/07/2023 16:56:25

Nº DE EXP.: 2023 - 101016 - 00 - 01

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 GIPUZKOAKO BATZAR NAGUSIAK - JUNTAS GENERALES, referenciado con nº 2023 - 101016 - 00 - 01 . La presente tasación 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 DETERMINAR VALOR DE MERCADO del Elemento Anexo Terminado en Calle Izaburu, Nº 31, Planta Sótano -2, Garaje Nº 17 de Donostia-san Sebastián , Gipuzkoa con nucleo postal DONOSTIA/SAN SEBASTIAN y cuyos datos registrales conocidos del Registro de la Propiedad nº 2 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN, son detallados a continuación:

Registro / Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN 2	271	1328	210	8597	1ª

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN REFERENCIA CATASTRAL

Anexo Garaje
Garaje Nº 17, sótano -2 2006981961625084838K

IDENTIFICACIÓN ÚNICA DEL INMUEBLE

DENOMINACIÓN Nº IDENTIFICACIÓN

Garaje Nº 17, sótano -2 20008000213349

Visitada el día 22 de Junio de 2023, se encuentra actualmente en uso, y que a fecha de hoy, tiene un valor de tasación que asciende a la cantidad de:

57.355,97 (CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON NOVENTA Y SIETE CENT.)

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	M. COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO (ECO/805/2003)	SEGURO (RD 716/2009)
	Anexo Garaje					
8597	Garaje Nº 17, sótano -2	44.957,47	57.355,97	18.630,87	38.155,50	38.725,10

FINCA	DENOMINACIÓN	S.UTIL	S.ADOPTADA	VALOR
	Anexo Garaje			
8597	Garaje Nº 17, sótano -2	34,8 m ²	34,8 m ²	57.355,97 €
TOTAL				57.355,97 €

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 38.155,50 €

Titular Registral: DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN:

Propietario: JUNTAS GENERALES DE GIPUZKOA

Tipo de Propiedad:

% Propiedad real: 0,00

% Porcentaje del derecho: 0,00

% Propiedad: 0,00.

ADVERTENCIAS GENERALES

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

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

Esta valoración 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 determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003.

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: 13 de Enero de 2024

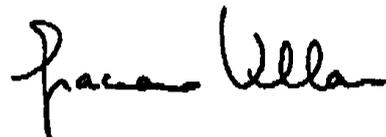
San Sebastian a 13 de Julio de 2023

TASADOR



Jon Ezenarro Zeberio
Arquitecto Técnico

POR ZEHAZKI



Graciano Villar Ganuza
Representante de la sociedad

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

Nº DE EXPEDIENTE 2023 - 101016 - 00 - 01

REFERENCIA ENTIDAD. (SUC. 0001)

1 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

SOLICITANTE

GIPUZKOAKO BATZAR NAGUSIAK - JUNTAS GENERALES

FINALIDAD

DETERMINAR VALOR DE MERCADO

La presente tasación 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

GARAJE

ESTADO DEL INMUEBLE

Terminado

DIRECCIÓN

Calle IZABURU, N° 31, Planta SÓTANO -2, GARAJE N° 17

MUNICIPIO

20009 DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

PROVINCIA

Gipuzkoa

DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad nº 2 de DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Anexo Garaje Garaje N° 17, sótano -2	8597	271	1328	210	1ª

IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

Identificación	Referencia Catastral
Anexo Garaje Garaje N° 17, sótano -2	2006981961625084838K

IDENTIFICACIÓN ÚNICA DEL INMUEBLE: 20008000213349

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
Croquis del inmueble
Reportaje fotográfico
Doc. Telemática del Registro Propiedad
Documentación catastral

4 **LOCALIDAD Y ENTORNO**

LOCALIDAD

TIPO DE NÚCLEO

Municipio autónomo, capital de provincia.

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 2021: 188.102 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

RASGOS Tipificación Urbano.

Consolidación Total.

Desarrollo Terminado.

ANTIGUEDAD Media.

CALIDAD EDIFICACIONES Media.

CARACTER. PREDOMINANTE Residencial.

ENTORNO

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

CARACTERÍS. TERRITORIALES Urbano de extrarradio.

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 Regulares-Buenas.

ACCESIBILIDAD Buenas.

AUTOBUS Existe.

ESTACIONAMIENTO Medio.

FERROCARRIL CERCANIAS O TOPO Existe.

5 DATOS DEL EDIFICIO

DIRECCIÓN DEL EDIFICIO

Calle IZABURU, N° 31, Planta SÓTANO -2, GARAJE N° 17

20009 - DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

GIPUZKOA

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

<u>ESTADO ACTUAL</u>	<u>CATEGORIA CALLE</u>	<u>CALIDAD EDIFICIO</u>	<u>PORTERIA</u>
De Origen	Secundaria	Media	No

<u>ZONAS COMUNES</u>	<u>AÑO CONSTRUCCION</u>	<u>AÑO REHABILITACION</u>	<u>PLANTA BAJO RASANTE</u>
No	1992	0	2

<u>ANTIGÜEDAD</u>	<u>ASCENSORES</u>	<u>COORDENADAS UTM</u>	<u>PLAN. SOBRE RASANTE</u>
DE 20 A 30 AÑOS	1	x: -1.993078501 y: 43.311574207	5

6 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

CONJUNTO

DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

Bloque exento.

Consta de planta baja sobre dos sótanos y 4 plantas altas.

Planta baja destinada a porche y portal.

Sótanos destinados a garajes.

Ref. 2023 - 101016 - 00 - 01

pag 4

CONJUNTO

DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

Plantas altas destinadas a 2 viviendas por planta.

DISTRIBUCIÓN

Sótano -2 garaje.

SUPERFICIES (m²)

USO CONSIDERADO	Registral	Util Comprob.	Constru Comprob.	CCC Comprob.	R Comprob.	Adoptada
Anexo Garaje						
Garaje N° 17, sótano -2	36,00	34,80	40,10	69,50	2,00	34,80

CARACT. CONSTRUCTIVAS

ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN

Estructura de hormigón armado.

Cerramientos de ladrillo caravista.

Portal:

Pavimento de baldosa de terrazo.

Paredes alicatadas.

Techos de escayola.

Puerta de madera barnizada acristalada.

TERMINACIONES

SÓTANO -2	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Garaje	Hormigón	Bloque de hormigón	Pintados

CARPINTERÍA EXTERIOR

Portón metálico.

CARPINTERÍA INTERIOR

INSTALACIONES ESPECÍFICAS

VIDEO PORTERO.

ASCENSORES. El edificio dispone de ascensor.

ELÉCTRICA DE ALUMBRADO Y BAJA TENSIÓN.

ESTADO ACTUAL

SITUACIÓN ACTUAL

Calificación subjetiva del estado de conservación aparente del garaje: Regular.

Calificación subjetiva del estado de conservación aparente de los elementos comunes del edificio: Regular.

ANTIGÜEDAD

<u>USO CONSIDERADO</u>	<u>AÑO CONSTRUCCIÓN</u>	<u>AÑO REHABILITACIÓN</u>	<u>Uso Ppal./Vida util</u>
Anexo Garaje			
Garaje N° 17, sótano -2	1.992	---	Residencial/100

La fecha de construcción se ha obtenido del catastro.

7 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE. Acorde con el Planeamiento vigente.

8 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) : JUNTAS GENERALES DE GIPUZKOA, 0,00% de propiedad.

Ocupante:

Título de ocupación: Propietario

9 ANÁLISIS DE MERCADO

OFERTA

El nivel de la oferta de garajes de similares características ubicadas en inmuebles con diversos grados de antigüedad en el entorno próximo al garaje que se valora es de nivel medio.

DEMANDA

El nivel de la demanda de garajes de similares características ubicadas en el entorno próximo al garaje que se valora es de nivel medio.

EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

La relación entre la Oferta y la Demanda de garajes de similares características ubicadas en el entorno próximo al garaje 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

CALCULO DEL VR €/m²

MÉTODO DEL COSTE

<u>USO CONSIDERADO</u>	<u>REPERC(1)</u>	<u>C.CONST.</u>	<u>G.NECES.</u>	<u>E.RECUP.</u>	<u>%Df+fu</u>	<u>%D ER</u>	<u>VRBf/VRN</u>
Anexo Garaje							
Garaje N° 17, sótano -2	268,07	450,00	99,00	---	31,0	---	646,87

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

Ref. 2023 - 101016 - 00 - 01

pag 6

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.
0020223000027	BERABERA, Nº 89, DONOSTIA/SAN SEBASTIAN, DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN	20009	Garaje	O	20	1.750,00	0,950
0020722000038	LAZKANO, Nº 2, DONOSTIA/SAN SEBASTIAN, DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN	20009	Garaje	O	40	1.375,00	1,020
0020223000025	SAN ROKE, Nº 905, DONOSTIA/SAN SEBASTIAN, DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN	20009	Garaje	O	24	1.666,67	0,960
0020223000028	IZABURU, Nº 27, DONOSTIA/SAN SEBASTIAN, DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN	20009	Garaje	O	42	1.666,67	1,030
0290722900200	ERRAMUNENE, Nº 6, DONOSTIA/SAN SEBASTIAN, DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN	20009	Garaje	O	23,28	1.503,44	0,960
0020223000029	DUQUE DE BAENA, Nº 48, DONOSTIA/SAN SEBASTIAN, DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN	20009	Garaje	O	25	2.400,00	0,860

Precio homogeneizado por m², Anexo Garaje

1.648,16 €

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	0020223000027	0020722000038	0020223000025	0020223000028	0290722900200	0020223000029
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	1,02	0,96	1,03	0,96	0,96
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	0,90

VALOR DE MERCADO (€/m²)

MÉTODO DE COMPARACIÓN

USO CONSIDERADO	V.HOMOG.	D.REALES	E.RECUP.	D.FUNCI.	K	V.MERCADO
Anexo Garaje						
Garaje Nº 17, sótano	1.648,16	---	---	---	1,276	1.648,16

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO (ECO/805/2003)	SEGURO (RD 716/2009)
8597	Anexo Garaje Garaje N° 17, sótano -2	44.957,47	57.355,97	18.630,87	38.155,50	38.725,10

11 VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m ²)	V.ADOPTADO (€/m ²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Anexo Garaje Garaje N° 17, sótano -2	M	34,80	1.648,16	57.355,97	57.355,97
TOTAL					57.355,97 €

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON NOVENTA Y SIETE CENT.

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 38.155,50 €

12 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

ADVERTENCIAS GENERALES

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

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

Esta valoración 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.

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

El inmueble ha sido visitado por última vez el 22/06/2023

Fecha límite de validez: 13 de Enero de 2024

A San Sebastian, 13 de Julio de 2023

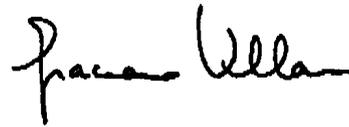
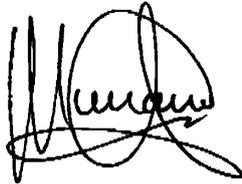
EL TASADOR:

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.