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 - 000874 - 01 - 00 / 158889-405 . 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 dedeterminados 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 previstacomo Recuperaciones del Elemento Garaje enAvenida Salis, Nº 17w, Puerta E de Irun , Gipuzkoa y cuyos datos registrales conocidos del Registro de la Propiedad nº 1 IRUN, son detallados a continuación:

Registro / Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción
IRUN 1	111	167	1	6536	-

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Anexo Garaje	
GARAJE E, -2	2004598997605122671Y

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

35.038,22 (TREINTA Y CINCO MIL TREINTA Y OCHO EUROS CON VEINTIDOS CENT.)

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	M. COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO (ECO/805/2003)	SEGURO (RD 716/2009)
	Anexo Garaje					
6536	GARAJE E, -2	26.966,80	35.038,22	16.567,70	17.331,84	18.470,52

FINCA	DENOMINACIÓN	S.UTIL	S.ADOPTADA	VALOR
	Anexo Garaje			
6536	GARAJE E, -2	20,4 m²	20,4 m²	35.038,22 €
			TOTAL	**35.038,22 €**

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 17.331,84 €

Titular Registral: DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: D48001515
Propietario: Berastegui y Cia en Comandita
% Propiedad: 100,00

ADVERTENCIAS GENERALES

- Del valor de tasación habrá que deducir cuantas cargas y gravámenes puedanrecaer 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 detítulos hipotecarios, sino que el objetivo es: Recuperación.

ADVERTENCIAS GENERALES

- 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: 9 de Enero de 2020

San Sebastian a 9 de Julio de 2019

TASADOR ***POR ZEHAZKI Graciano Villar Ganuza***

Jon Ezenarro Zeberio
Arquitecto Técnico

ZEHAZKI
BALORAKETA ELKARTEA
SOCIEDAD DE VALORACIONES

INFORME DE TASACIÓN

ELEMENTO GARAJE

Exp. nº 2019 - 000874 - 01 - 00 / 158889-405

Emplazamiento

Avenida SALIS, Nº 17W, Puerta E

20304 - IRUN

Provincia : **Gipuzkoa**

ZEHAZKI
BALORAKETA ELKARTEA
SOCIEDAD DE VALORACIONES

INFORME DE TASACIÓN DE EDIFICIOS Y/O SUS ELEMENTO GARAJE

Nº DE EXPEDIENTE 2019 - 000874 - 01 - 00 / 158889-405
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
GARAJE

ESTADO DEL INMUEBLE
Terminado

DIRECCIÓN
Avenida SALIS, Nº 17W, Puerta E

MUNICIPIO
20304 IRUN PROVINCIA Gipuzkoa

DATOS REGISTRALES
Registro de la Propiedad nº 1 de IRUN

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Anexo Garaje					
GARAJE E, -2	6536	111	167	1	- - -

IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

Identificación	Referencia Catastral
Anexo Garaje	
GARAJE E, -2	2004598997605122671Y

3 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

COMPROBACIONES REALIZADAS
Correspondencia con finca registral
Régimen protección pública
Comprobación Planeamiento Urbanístico
Servidumbres visibles
Estado de ocupación, uso y explotación

COMPROBACIONES REALIZADAS
Estado de conservación aparente
Régimen Protección Patrimonio Arquitec.
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
Documentación catastral
Reportaje fotográfico
Orden de valoración

4 LOCALIDAD Y ENTORNO

LOCALIDAD

TIPO DE NÚCLEO
Municipio autónomo cabecera del partido judicial de su nombre y situado a 21 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: 61.983 habitantes de derecho.
La tendencia, respecto al padrón de 2015, es: Creciente

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.
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 Regulares-Buenas.
ACCESIBILIDAD Buena.
AUTOBUS Existe.
ESTACIONAMIENTO Medio.
FERROCARRIL CERCANIAS O TOPO Existe.

5 DATOS DEL EDIFICIO

DIRECCIÓN DEL EDIFICIO
Avenida SALIS, Nº 17W, Puerta E
20304 - IRUN
GIPUZKOA

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

ESTADO ACTUAL	CATEGORIA CALLE	CALIDAD EDIFICIO	PORTERIA
De Origen	Principal	Media	No

ZONAS COMUNES	AÑO CONSTRUCCION	AÑO REHABILITACION	PLANTA BAJO RASANTE
No	1980	0	2

ANTIGÜEDAD	ASCENSORES	COORDENADAS UTM	PLAN. SOBRE RASANTE
DE 30 A 50 AÑOS	0	x: -1.787320452 y: 43.341754498	1

6 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

CONJUNTO
DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO
Edificio exento.
Consta de planta baja sobre dos sótanos.
Planta baja destinada a garajes.
Sótanos destinados a garajes.

DISTRIBUCIÓN

Planta Sótano -2 garaje cerrado.

SUPERFICIES (m²)

USO CONSIDERADO	Registral	Util Comprob.	Constru Comprob.	CCC Comprob.	R Comprob.	Parcela Catastral	Adoptada
Anexo Garaje							
GARAJE E, -2	20,40	20,40	22,44	36,72	1,80	1.462,00	20,40

CARACT. CONSTRUCTIVAS

ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN
Estructura de hormigón armado.
Forjados de hormigón.

TERMINACIONES

Se desconocen los acabados del garaje.

CARPINTERÍA EXTERIOR

.....

CARPINTERÍA INTERIOR

.....

INSTALACIONES ESPECÍFICAS

INSTALACIONES. Se desconocen las instalaciones propias del garaje.

ESTADO ACTUAL

SITUACIÓN ACTUAL
CALIFICACION SUBJETIVA DEL TASADOR DEL ESTADO DE CONSERVACION GENERAL APARENTE
- Garaje: se desconoce el estado de conservación del garaje.
- Edificio: bueno-regular

ANTIGÜEDAD

USO CONSIDERADO	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REHABILITACIÓN	Uso Ppal./Vida util
Anexo Garaje			
GARAJE E, -2	1.980	- - -	Dotacional/0

7 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE. Acorde con el Planeamiento vigente.

8 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) :	Berastegui y Cia en Comandita, NIF:D48001515, 100% de propiedad.
Ocupado:	Se desconoce
Destino previsto:	Desconocido

9 ANÁLISIS DE MERCADO

OFERTA

El nivel de la oferta de garajes de similares características ubicados 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 ubicados 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 ubicados en el entorno próximo al garaje que se valora se encuentra estable.
La posible Revalorización del elemento que se valora presenta una tendencia estable a corto plazo.

10 DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

CALCULO DEL VR €/m²

MÉTODO DEL COSTE

USO CONSIDERADO	REPERC(1)	C.CONST.	G.NECES.	E.RECUP.	%Df+fu	%D ER	VRBf/VRN
Anexo Garaje							
GARAJE E, -2	451,19	400,00	72,00	- - -	40,0	- - -	734,39

(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.
0300419000084	UZTAPIDE BERTSOLARI, Nº 14, IRUN	20304	Garaje	O	16,09	2.007,46	0,820
0300419000085	PILAR, Nº 1, IRUN	20304	Garaje	O	12	2.850,00	0,730
0300419000081	DUNBOA, Nº 2, IRUN	20304	Garaje	O	14,33	2.519,19	0,810
0291118900212	SALIS, Nº 22, IRUN	20304	Garaje	O	15,71	1.632,71	0,870
0291118900211	SANTIAGO, Nº 16, IRUN	20304	Garaje	O	11,56	1.946,43	0,840

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m²	V.VENTA	COEF.
0300419000086	SARASATE, Nº 12, IRUN	20304	Garaje	O	15,05	1.704,32	0,870

Precio homogeneizado por m², Anexo Garaje . . . . **1.717,56 €**

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	0300419000084	0300419000085	0300419000081	0291118900212	0291118900211	0300419000086
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	0,97	0,95	0,96	0,97	0,94	0,97
Relación Fachada/fondo	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros	0,85	0,85	0,85	0,90	0,90	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 E, -2	1.717,56	- - -	- - -	- - -	1,299	1.717,56

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO (ECO/805/2003)	SEGURO (RD 716/2009)
	Anexo Garaje					
6536	GARAJE E, -2	26.966,80	35.038,22	16.567,70	17.331,84	18.470,52

11 VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m²)	V.ADOPTADO (€/m²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Anexo Garaje					
GARAJE E, -2	M	20,40	1.717,56	35.038,22	35.038,22
TOTAL					**35.038,22 €**

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de TREINTA Y CINCO MIL TREINTA Y OCHO EUROS CON VEINTIDOS CENT.

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 17.331,84 €

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

ADVERTENCIAS GENERALES

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 7 páginas
Fecha límite de validez: 9 de Enero de 2020

A San Sebastian, 9 de Julio de 2019
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.

Documentación catastral - 1 Pag.

Reportaje fotográfico - 1 Pag.

Orden de valoración - 1 Pag.

DOCUMENTACION GRÁFICA

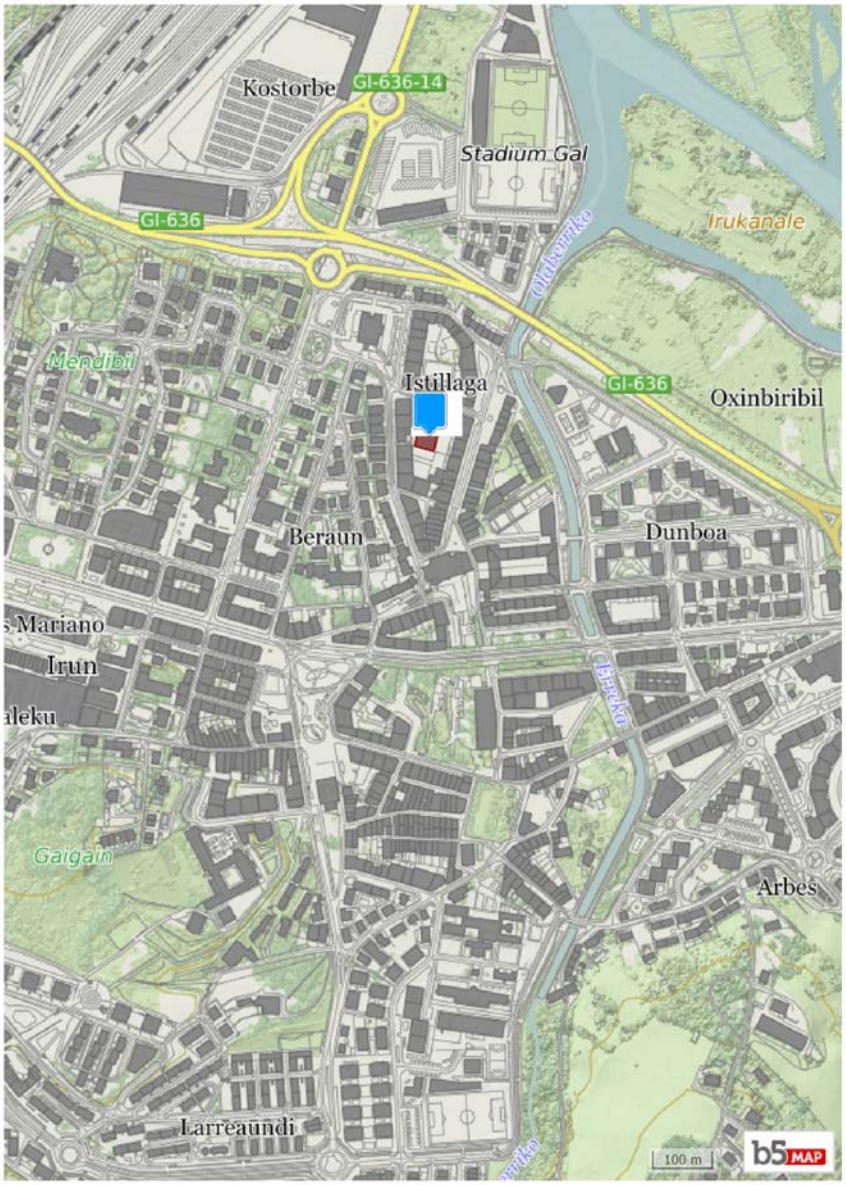
2019 - 000874 - 01 - 00 /

VISTA AEREA

Avenida SALIS, Nº 17W, Puerta E de Irun (Gipuzkoa)

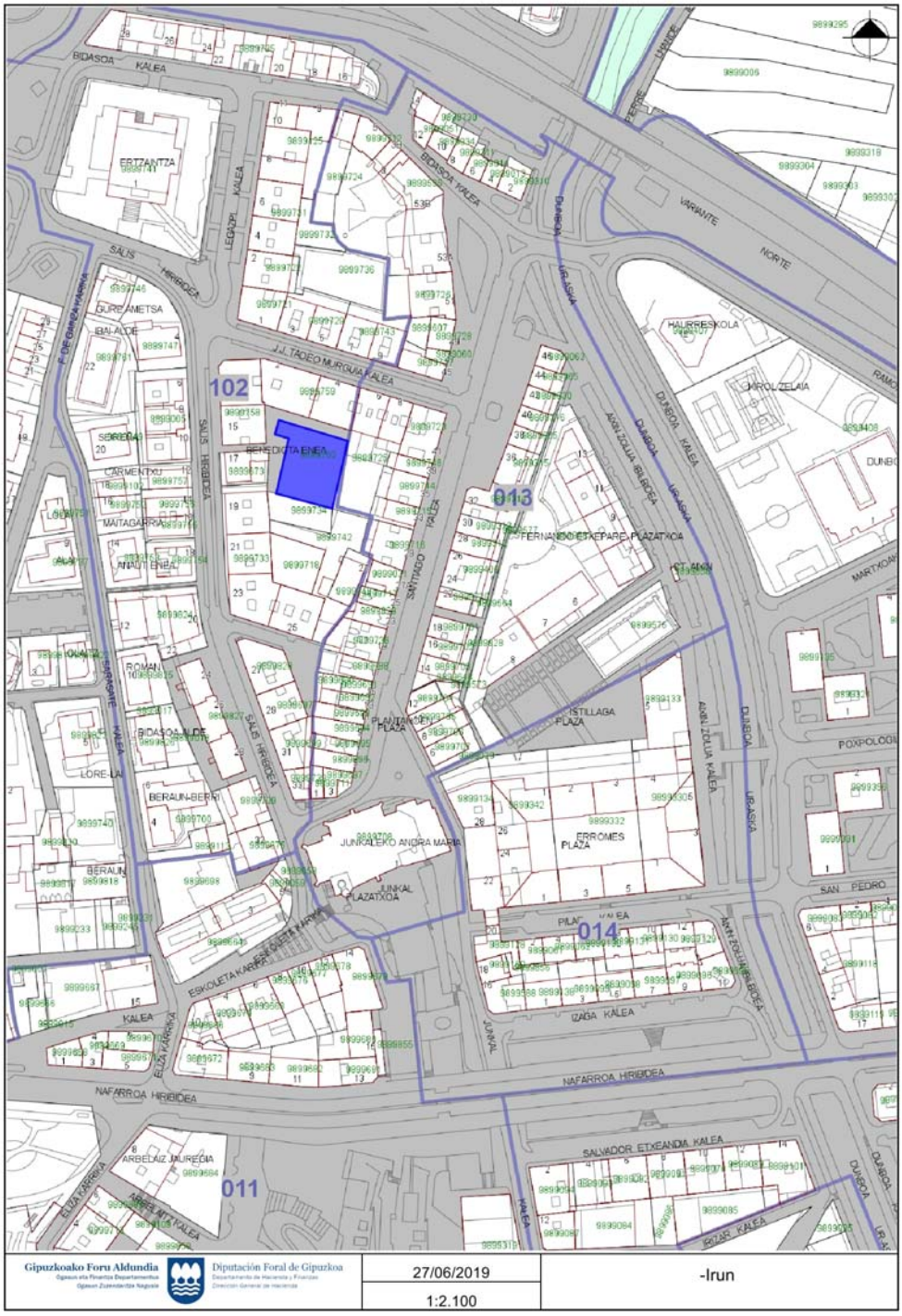
PLANO DE SITUACION

Estás viendo **mapa b5m 2016**



1:5000 1997 - 2019 Infraestructura de Datos Espaciales de Gipuzkoa
Diputación Foral de Gipuzkoa

PLANO DE EMPLAZAMIENTO



ORDEN DE VALORACION

Gipuzkoako Foru Aldundia
Ogasun eta Finantza Departamentua

Diputación Foral de Gipuzkoa
Departamento de Hacienda y Finanzas

874

ZERGABILKETA ZERBITZUA / SERVICIO DE RECAUDACION
Pº ERROTABURU 2 - 8ª
20071 DONOSTIA-SS
902 10 00 40

Esped. zk./Expte. núm.: 158889 - 405
(Aipatu agiri guztietan)
(Cítese en todo documento)

Bahitutako ondasun higiezinak baloratzeko eskaera
Orden de valoración de bienes inmuebles embargados

Zergabilketako Zuzendariordetza Nagusian premiamenduzko administrazio prozedura irekita dago zorrak ordaintzera behartuta egoteagatik pago BERASTEGUI Y CIA EN COMANDITA -ren aurka (IFK: D48001515). Prozedura horretan hainbat ondasun edota eskubide bahitu zitzaizkion, idatzi honen amaieran azaltzen direnak.

Abuztuaren 2ko 38/2006 Foru Dekretuak, Gipuzkoako Lurralde Historikoko Zergabilketa Erregelamendua onartzen duenak, 97. artikuluan jasotakoaren arabera, ondasun edo eskubideak enkante ireki bidez nahitaez besterentzeko prozedurari ekin aurretik, bahitutako ondasunak baloratu behar dira merkatuko prezioak erreferentzia harturik eta enkante ireki bidezko besterentzeetan erabiltzen diren ohiko balorazio irizpideak aplikatuta. Bada, horretarako, agiri honen bukaeran aipatzen diren ondasunak baloratzeko eskatu behar zaio propio kontratatu den kanpoko perituari.

Behin balorazioa eginda, Zergabilketa Zerbitzura bidali behar duzu, eta ordaintzera behartuei eta bere ezkontideei edo izatezko bikoteei jakinarazi beharko diegu gero.

En esta Subdirección General de Recaudación se tramita procedimiento administrativo de apremio contra la obligada al pago BERASTEGUI Y CIA EN COMANDITA con CIF D48001515, en el que se tienen embargados determinados bienes y/o derechos que se describen al final del escrito.

Tal y como establece el artículo 97 del Decreto Foral 38/2006, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Recaudación del Territorio Histórico de Gipuzkoa, y como actuación previa al procedimiento de enajenación forzosa mediante subasta pública corresponde valorar los bienes embargados con referencia a precios de mercado, y aplicando los criterios habituales de valoración para las enajenaciones por subasta pública, para lo cual procede solicitar al perito externo contratado a tal efecto la valoración de los bienes que se describen al final del documento.

Una vez efectuada, deberá remitirla a este Servicio de Recaudación, para su posterior notificación a las personas obligadas al pago y a sus cónyuges o parejas de hecho.

Donostia, 2019ko maiatzaren 17a
San Sebastian, 17 de mayo de 2019

ZERGABILKETA ZERBITZUKO BURUA
EL JEFE DEL SERVICIO DE RECAUDACIÓN

Sin./Fdo.: Juan Carlos González Lombo

ORDEN DE VALORACION

Gipuzkoako Foru Aldundia
Ogasun eta Finantza Departamentua

Diputación Foral de Gipuzkoa
Departamento de Hacienda y Finanzas

Erregistroko inskribapena/Inscripción Registral:

ALEA / TOMO	**LIBURUA** / LIBRO	**FOLIOA** / FOLIO	**FINKA** / FINCA	**ERREGISTROA** / REGISTRO
167	111	1	6536	IRUN

Azalpena, kokapena eta edukiera:

HIRITARRA.- HOGEITA HIRU ZENBAKIKO LOKALA.- BIGARREN SOTOKO GARAJEA, E letraz seinalatua, IRUNEN kokatua, kale inklinatuan, SALIS HIRIBIDEko III. blokean, biltegi eta garajeetarako erabiltzen den eraikinean. Azalerak HOGEI METRO ETA BERROGEI DEZIMETRO KOADRO hartzen ditu. Bere mugak hauek dira: aurrealdetik, sarbideak; sartu eta eskuinaldetik, Salis Hiribideko hamahiru eta hamabos blokeetatik bereizten duen mehelina; ezkerraldetik, hogeita bi zenbakiko garajea; eta atzealdetik, aireztagaileun gela.

Erreferentzi katastrala: 98 99 760

Descripción, situación y cabida:

URBANA.- LOCAL NUMERO VEINTITRES.- LOCAL de GARAJE letra E, integrado en parte del SOTANO SEGUNDO, del Edificio destinado a almacén y garajes, identificado como Bloque número III, sito en la calle inclinada de IRUN, en la AVENIDA DE SALIS. Ocupa una superficie de VEINTE METROS Y CUARENTA DECIMETROS CUADRADOS.CUOTA: UN ENTERO Y TREINTA Y SEIS CENTESIMAS POR CIENTO. Linda: frente, zona de accesos; derecha entrando, medianería con el bloque trece y quince de la Avenida de Salís; izquierda, garaje veintidós; y fondo, cuarto de ventiladores

Referencia catastral: 98 99 760

Zerga-bilketako Zuzendariordetza nagusia – *Subdirección General de Recaudación*
ZERGA-BILKETA ZERBITZUA / SERVICIO DE RECAUDACIÓN
902 100 040 - ogasuna.zergabilketa@gipuzkoa.eus -Errotaburu Pasalekua, 2-8º 20018 Donostia / San Sebastián

FICHA CATASTRAL

INFORMACIÓN GENERAL

Bienes inmuebles de Gipuzkoa - Catastro urbano

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: 2019

Ver Plano

Datos de finca

Municipio: **IRUN**

Zona: **102**

Ref. Catastral: **9899760**

Valor del suelo: **3.878,88 €**

Finca: **5122671 Y**

Calle/Vía: **SALIS, AVENIDA DE**

Portal: **017W**

Valor catastral: **21.008,06 €**

Datos de locales

Esc.	Planta	Mano	Destino	Sup (m^2)	Tipo	Valor Catastral	Valor Suelo	Valor Const.	Año Const.
-	-2	E	GARAJE CERRADO	20,40	Util	21.008,06	3.878,88	17.129,18	1980

volver