Firmado por: Graciano Gerardo Villar Ganuza
Fecha: 07/06/2017 15:56:53

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Que, D. LUIS DE LOS MOZOS OLASO, ARQUITECTO, ha realizado para esta sociedad el informe de tasación solicitado por a instancias de DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA, referenciado con nº 2017 - 001031 - 01 - 00 / 106760 cuya redacción no se ajusta a la presente normativa de valoración de bienes inmuebles segúnOrden ECO/805/2003, del 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de Abril de 2003, modificada por las Ordenes EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008, 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 Comercial Terminado enCalle Juan Carlos Guerra, Nº 8, Planta Semisotano de Donostia-san Sebastian , Gipuzkoa y cuyos datos registrales conocidos del Registro de la Propiedad nº 1 DONOSTIA, son detallados a continuación:

Registro / Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción
DONOSTIA 1	350	2147	10	13545	-

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Comercial Local	
LOCAL	2006986975135143436W

Visitada el día 5 de Junio de 2017, se encuentra actualmente en desuso, y que a fecha de hoy, tienen un valor de tasación que asciende a la cantidad de:

307.600,00 (TRESCIENTOS SIETE MIL SEISCIENTOS EUROS)

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	M. COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO (ECO/805/2003)	SEGURO (RD 716/2009)
	Comercial Local					
13545	LOCAL	276.647,00	307.601,00	145.313,00	247.800,00	162.288,00

FINCA	DENOMINACIÓN	S.UTIL	S.ADOPTADA	VALOR
	Comercial Local			
13545	LOCAL	650 m²	700 m²	307.601,00 €
			TOTAL	**307.600,00 €**

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . - - -

Titular Registral: DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: B20578183
Propietario: WEST MEN STORE SL
% Propiedad: 100,00

ADVERTENCIAS GENERALES

No se ha podido acceder al interior del inmueble o inmuebles tasados por lo que nose ha comprobado la adecuación de la realidad a la descripción registral, ni la posible ocupación, ni el estado de conservación interior.

ESTE INFORME NO CUMPLE NI ESTÁ SUJETO A LA ORDEN MINISTERIAL ECO/805/2003 de 27 de Marzo, revisada por la EHA/3011/2007 y la EHA/564/2008, que es de obligado cumplimiento, únicamente, para las finalidades reguladas en la citada orden.

VALIDEZ-FINALIDAD: Esta tasación es válida, únicamente, para la finalidad para la que ha sido encomendada.

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: 7 de Diciembre de 2017

San Sebastian a 7 de Junio de 2017

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

Luis De Los Mozos Olaso
Arquitecto

ZEHAZKI
BALORAKETA ELKARTEA
SOCIEDAD DE VALORACIONES

INFORME DE TASACIÓN

ELEMENTO COMERCIAL TERMINADO

Exp. nº 2017 - 001031 - 01 - 00 / 106760

Emplazamiento

Calle JUAN CARLOS GUERRA, Nº 8, Planta SEMISOTANO

20016 - DONOSTIA

Provincia : **Gipuzkoa**

ZEHAZKI
BALORAKETA ELKARTEA
SOCIEDAD DE VALORACIONES

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

Nº DE EXPEDIENTE 2017 - 001031 - 01 - 00 / 106760
REFERENCIA ENTIDAD. (SUC. 0001)

1 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

SOLICITANTE
DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA
20018 - Gipuzkoa (DONOSTIA-SAN SEBASTIAN)

FINALIDAD
Asesoramiento

La presente tasación se ha realizado en desacuerdo con los requisitos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E del 17 de octubre de 2007.

2 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCION DEL INMUEBLE
LOCAL -. EXP.Nº 106760

ESTADO DEL INMUEBLE
Terminado

DIRECCIÓN
Calle JUAN CARLOS GUERRA, Nº 8, Planta SEMISOTANO
SEMISOTANO-BAJA
DIRECCION DEL EDIFICIO - GOMISTEGI 7

MUNICIPIO
20016 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN PROVINCIA Gipuzkoa

DATOS REGISTRALES
Registro de la Propiedad nº 1 de DONOSTIA

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Comercial Local					
LOCAL	13545	350	2147	10	- - -

IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

Identificación	Referencia Catastral
Comercial Local	
LOCAL	2006986975135143436W

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 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
Otras documentaciones legales aportadas
Plano de situación
Reportaje fotográfico
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 2016: 186.064 habitantes de derecho.
La tendencia, respecto al padrón de 2006, 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, periferia.

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 - Regulares.
Respecto a vías interurbanas - Buenas.
ACCESIBILIDAD Regulares.
AUTOBUS Existe.
ESTACIONAMIENTO Malo.
FERROCARRIL CERCANIAS O TOPO Existe.

5 DATOS DEL EDIFICIO

DIRECCIÓN DEL EDIFICIO
Calle JUAN CARLOS GUERRA, Nº 8, Planta SEMISOTANO
SEMISOTANO-BAJA
DIRECCION DEL EDIFICIO - GOMISTEGI 7
20016 - DONOSTIA-SAN SEBASTIAN
GIPUZKOA

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

ESTADO ACTUAL	CATEGORIA CALLE	CALIDAD EDIFICIO	PORTERIA
De Origen	Secundaria	Media	No
ZONAS COMUNES	**AÑO CONSTRUCCION**	**AÑO REHABILITACION**	**PLANTA BAJO RASANTE**
Si	1970	0	0
ANTIGÜEDAD	**ASCENSORES**	**COORDENADAS UTM**	**PLAN. SOBRE RASANTE**
DE 30 A 50 AÑOS	0	x: 43.3233599 y: -1.9385098000000198	4

6 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

CONJUNTO
DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO
Edificio aislado.
Consta de planta semisótano, dos plantas altas y planta bajocubierta.

Semisótano destinado a local.
Plantas altas destinadas a 2 viviendas por planta.
Planta bajo cubierta destinada a vivienda.

CONJUNTO
DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

Tiene terreno particular con piscina.

DISTRIBUCIÓN
Planta Baja Local semisótano con aseo y almacén.

SUPERFICIES (m²)

USO CONSIDERADO	Registral	Util Comprob.	Constru Comprob.	CCC Comprob.	R Comprob.	Parcela Catastral	Constru Catastral	CCC Catastral
Comercial Local								
LOCAL	700,00	650,00	700,00	700,00	1,08	977,00	700,00	700,00

USO CONSIDERADO	Adoptada
Comercial Local	
LOCAL	700,00

La superficie escriturada no se especifica, en el catastro aparece como construida.
Las superficies adoptadas son aproximadas y estan sin verificar, al no poderse visitar el inmueble.

CARAC.ESPECÍFICAS
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

USO CONSIDERADO	Altura.L	Fachada.P	Fachada.S	L.Fondo	Fch/Fd	Luz Libre
Comercial Local						
LOCAL	3,6	32	- - -	25	1,28	- - -

CARACT. CONSTRUCTIVAS
ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN
Estructura de hormigón armado.
Forjados de hormigón.
Cerramientos de ladrillo caravista y en semisótano revocado.

TERMINACIONES

PLANTA BAJA	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Local	"	"	"

CARPINTERÍA EXTERIOR
Escaparate de aluminio anodizado.

CARPINTERÍA INTERIOR

INSTALACIONES ESPECÍFICAS
--------.

ESTADO ACTUAL

SITUACIÓN ACTUAL

CALIFICACION SUBJETIVA DEL TASADOR DEL ESTADO DE CONSERVACION GENERAL APARENTE

- Edificio: regular-bueno.
- Local: malo.

ANTIGÜEDAD

USO CONSIDERADO	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REHABILITACIÓN	Uso Ppal./Vida util
Comercial Local			
LOCAL	1.970	- - -	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) :	WEST MEN STORE SL, NIF:B20578183, 100,00% de propiedad.
Ocupado:	No
Destino previsto :	Desconocido

9 ANÁLISIS DE MERCADO

OFERTA

El nivel de la oferta de locales de similares características ubicados en inmuebles con diversos grados de antigüedad en el entorno próximo al local que se valora, es de nivel medio.

DEMANDA

El nivel de la demanda de locales de similares características ubicados en el entorno próximo al local que se valora es de nivel medio.

INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

El intervalo de variación, en valores unitarios, de locales de similares características ubicados en el entorno del local que se valora, oscila entre 400€/m² y 800€/m².

EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

La relación entre la Oferta y la Demanda de locales de similares características ubicados en el entorno próximo al local 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
Comercial Local							
LOCAL	207,59	300,00	54,00	- - -	47,0	- - -	395,21

(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.
0020617500012	SERAPIO MUGICA, Nº 39, DONOSTIA-SAN SEBASTIAN	20016	Local	O	83	457,83	0,800
0020617500013	SERAPIO MUGICA, Nº 29, DONOSTIA-SAN SEBASTIAN	20016	Local	O	112	500,00	0,800
0020617500014	SAN LUIS GONZAGA, PLAZA, Nº 5, DONOSTIA-SAN SEBASTIAN	20017	Local	O	217	539,17	0,650
0151016300166	BERSOLARI TXIRRITA, Nº 72, DONOSTIA-SAN SEBASTIAN	20017	Local	O	72	778,75	0,650
0290317900077	PESCADERÍA, Nº 18, PASAIA	20110	Local	O	94	593,62	0,750
0150317300010	MORALES OLIVER, Nº 4, PASAIA	20110	Local	O	57	710,53	0,800

Precio homogeneizado por m², Comercial Local . . . . **439,43 €**

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	0020617500012	0020617500013	0020617500014	0151016300166	0290317900077	0150317300010
Caract.Constr.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Calidades del Inmueble	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00
Antigüedad / conservación	0,95	1,00	0,85	0,90	0,90	0,95
Situación	0,90	0,90	0,95	0,95	0,95	1,05
Superficie	0,95	0,95	0,90	0,85	0,90	0,85
Relación Fachada/fondo	1,00	0,95	1,00	0,95	1,00	0,95
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
Comercial Local						
LOCAL	439,43	- - -	- - -	- - -	1,112	439,43

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO (ECO/805/2003)	SEGURO (RD 716/2009)
	Comercial Local					
13545	LOCAL	276.647,00	307.601,00	145.313,00	247.800,00	162.288,00

11 VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m²)	V.ADOPTADO (€/m²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Comercial Local					
LOCAL	M	700,00	439,43	307.601,00	307.601,00
TOTAL					**307.600,00 €**

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de TRESCIENTOS SIETE MIL SEISCIENTOS EUROS

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . - - -

12 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

ADVERTENCIAS GENERALES

No se ha podido acceder al interior del inmueble o inmuebles tasados por lo que no se ha comprobado la adecuación de la realidad a la descripción registral, ni la posible ocupación, ni el estado de conservación interior.

ESTE INFORME NO CUMPLE NI ESTÁ SUJETO A LA ORDEN MINISTERIAL ECO/805/2003 de 27 de Marzo, revisada por la EHA/3011/2007 y la EHA/564/2008, que es de obligado cumplimiento, únicamente, para las finalidades reguladas en la citada orden.

VALIDEZ-FINALIDAD: Esta tasación es válida, únicamente, para la finalidad para la que ha sido encomendada.

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 05-06-2017
Fecha límite de validez: 7 de Diciembre de 2017

A San Sebastian, 7 de Junio de 2017

EL TASADOR:
Luis De Los Mozos Olaso
ARQUITECTO Colegiado nº2210

Por ZEHAZKI S.A.
Graciano Villar Ganuza

15 DOCUMENTACION ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.

ANEXOS

DOCUMENTACIÓN MANEJADA

Otras documentaciones legales aportadas - 1 Pag.

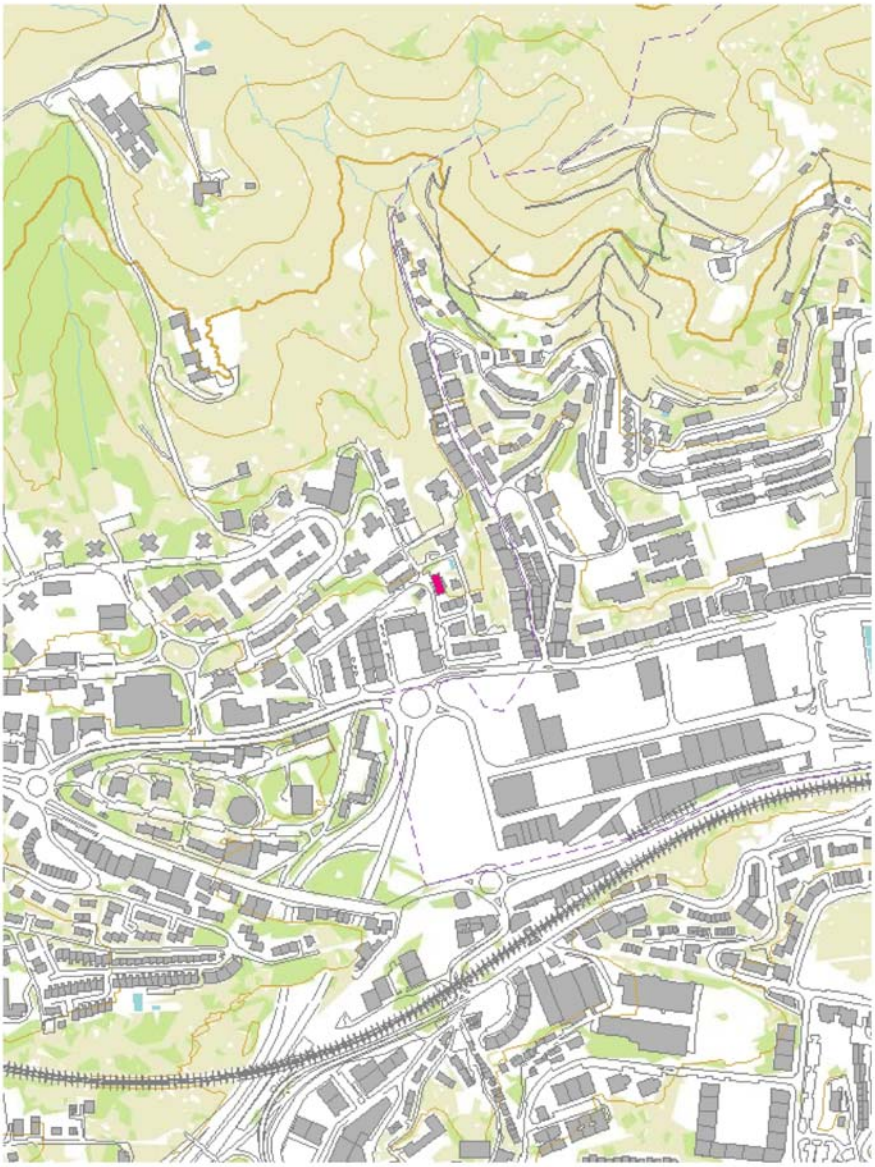
Plano de situación - 1 Pag.

Reportaje fotográfico - 1 Pag.

Documentación catastral - 1 Pag.

El Almacén

SITUACION



EMPLAZAMIENTO

ORDEN VALORACION

Gipuzkoako Foru Aldundia
Ogasun eta Finantza Departamentua

Diputación Foral de Gipuzkoa
Departamento de Hacienda y Finanzas

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

Esped. zk./Expte. núm.: 106760
(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 WEST MEN JEANS STORE SL-ren aurka (NIF: B20578183). 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 el obligado al pago WEST MEN JEANS STORE SL con NIF B20578183, 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, 2017ko maiatzaren 24a
San Sebastian, 24 de mayo de 2017

ZERGABILKETA ZERBITZUKO BURUA
EL JEFE DEL SERVICIO DE RECAUDACIÓN

Sin./Fdo.: Juan Carlos González Lombo

ORDEN 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
2147	350	10	13545	UNO DE SAN SEBASTIAN

Azalpena, kokapena eta edukiera:

HIRITARRA: JUAN CARLOS GUERRA 8 Kalean kokatuta. .ERDI SOTOA, MERKATARITZA ETA INDUSTRIAKO EKINTZATAKO ERABILTZEN DENA. Gutxi gorabehera 700 metroko azalera.Jabeen erkidegoa: Ehunetik hogeita hamarreko kuota.

Descripción, situación y cabida:

URBANA.- Situada en Calle JUAN CARLOS GUERRA Nº 8, SEMISOTANO DESTINADO A USOS INDUSTRIALES Y COMERCIALES. Superficie aproximada: 700 metros cuadrados. Elementos comunes: treinta enteros por ciento.

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

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: 2017

Ver Plano

Datos de finca

Municipio: **DONOSTIA-SAN SEBASTIAN**

Finca: **5143436 W**

Zona: **166**

Calle/Vía: **JUAN CARLOS GUERRA**

Ref. Catastral: **8697513**

Portal: **008Acc**

Valor del suelo: **47.365,03 €**

Valor catastral: **256.532,38 €**

Datos de locales

Esc.	Planta	Mano	Destino	Sup (m^2)	Tipo	Valor Catastral	Valor Suelo	Valor Const.	Año Const.
-	SM	-	LOCAL COMERCIAL	700,00	Construida	256.532,38	47.365,03	209.167,35	1970

volver