

Firmado por: Graciano Gerardo Villar Ganaiza
Fecha: 09/01/2025 12:09:40

Nº DE EXP.: 2024 - 102207 - 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 DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA a instancias de DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA, referenciado con nº 2024 - 102207 - 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 ASESORAMIENTO del Elemento Industrial Terminado en Calle Gabiria, Nº 15, Planta 1, Puerta 15 de Irun , Gipuzkoa y cuyos datos registrales conocidos del Registro de la Propiedad IRUN, son detallados a continuación:

Registro / Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción
IRUN	1009	1331	186	39334	14 ^a

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN REFERENCIA CATASTRAL

Industrial Nave
NAVE 15 2004595970125065201D

IDENTIFICACIÓN ÚNICA DEL INMUEBLE

DENOMINACIÓN Nº IDENTIFICACIÓN

NAVE 15 20013000242329

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

**172.257,75 (CIENTO SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE
EUROS CON SETENTA Y CINCO CENT.)**

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	M. COSTE	COMPARACIÓN	SUELTO	SEGURO (ECO/805/2003)	SEGURO (RD 716/2009)
Industrial Nave						
39334	NAVE 15	135.663,75	172.257,75	61.548,75	123.525,00	110.709,00
FINCA DENOMINACIÓN						
39334	Industrial Nave NAVE 15	210,38 m ²	225 m ²	172.257,75 €		
TOTAL					172.257,75 €	

Valor mínimo a cubrir por el seguro ... 123.525,00 €

Nº DE EXP.: 2024 - 102207 - 00 - 01

pag. 2

Titular Registral: DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: B71261093

Propietario: RBM Profesional Logistic SL

Tipo de Propiedad: 100% del Pleno Dominio

ADVERTENCIAS GENERALES

No se ha podido disponer de:

Estatutos Comunidad o Certificado del Administrador Comunidad.

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.

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: 9 de Julio de 2025

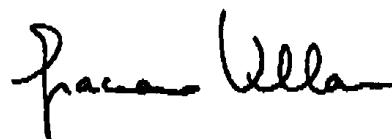
San Sebastian a 9 de Enero de 2025

TASADOR



Jon Ezenarro Zeberio
Arquitecto Técnico

POR ZEHAZKI



Graciano Villar Ganuza
Representante de la sociedad

INFORME DE TASACIÓN DE EDIFICIOS Y/O SUS ELEMENTOS INDUSTRIAL TERMINADO

Nº DE EXPEDIENTE 2024 - 102207 - 00 - 01

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 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

LOCAL INDUSTRIAL

ESTADO DEL INMUEBLE

Terminado

DIRECCIÓN

Calle GABIRIA, Nº 15, Planta 1, Puerta 15

MUNICIPIO

20305 IRUN

PROVINCIA

Gipuzkoa

DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad de IRUN

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Industrial Nave					
NAVE 15	39334	1009	1331	186	14 ^a

IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

Identificación	Referencia Catastral
----------------	----------------------

Industrial Nave	
NAVE 15	2004595970125065201D

IDENTIFICACIÓN ÚNICA DEL INMUEBLE: 20013000242329

Ref. 2024 - 102207 - 00 - 01

pag 2

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
- Nota Simple
- Documentación catastral

4 LOCALIDAD Y ENTORNO

LOCALIDAD

TIPO DE NÚCLEO

Municipio autónomo perteneciente al partido Judicial de Irun, 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 2023: 62.920 habitantes de derecho.

La tendencia, respecto al padrón de 2022, 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

Polígono Industrial Aislado.

Grado de Edificación Industrial - Alto.

Ritmo de desarrollo - Terminado.

TIPIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL:

Tipo - Pequeña y mediana industria y pequeñas naves de uso diversificado.

Densidad - Media.

Ref. 2024 - 102207 - 00 - 01

pag 3

ENTORNO

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

Nivel de ocupación - Alto.

CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

Suficiente.

EQUIPAMIENTO

Suficiente.

COMUNICACIONES

Respecto a su localidad Buenas.

Respecto a vías interurbanas Buenas.

ACCESIBILIDAD Buena.

5 DATOS DEL EDIFICIO

DIRECCIÓN DEL EDIFICIO

Calle GABIRIA, Nº 15, Planta 1, Puerta 15
20305 - IRUN
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
No	1991	0	0
ANTIGÜEDAD	ASCENSORES	COORDENADAS UTM	PLAN. SOBRE RASANTE
DE 20 A 30 AÑOS	0	x: -1.827069589 y: 43.325923571	2

6 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

CONJUNTO

DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

Edificio exento formado dos plantas, baja y primera, divididas en locales industriales.

DISTRIBUCIÓN

Planta Primera

nave.

No se ha realizado visita al inmueble.

Se desconoce la distribución del mismo.

Ref. 2024 - 102207 - 00 - 01

pag 4

SUPERFICIES (m²)

USO CONSIDERADO	Registral	Util	Constru	CCC	R	
	Comprob.	Comprob.	Comprob.	Comprob.	Comprob.	Adoptada
Industrial Nave						
NAVE 15	225,00	210,38	225,00	225,00	1,07	225,00

No se ha realizado visita interior del inmueble.

Por prudencia valorativa se ha considerado la superficie registrada como superficie construida.

CARAC.ESPECÍFICAS

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

USO CONSIDERADO	Altura.L	Fachada.P	Fachada.S	L.Fondo	Fch/Fd	Luz Libre
Industrial Nave						
NAVE 15	---	---	---	---	---	---

CARACT. CONSTRUCTIVAS

ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN

Estructura de hormigón armado.

Forjados de hormigón.

Fachada de mortero monocapa y paneles metálicos.

TERMINACIONES

No se ha realizado visita al inmueble.

Se desconocen los acabados del mismo.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Portón metálico.

Ventanas de aluminio.

CARPINTERÍA INTERIOR

INSTALACIONES ESPECÍFICAS

INSTALACIONES. Se desconocen las instalaciones de la nave; no se ha tenido acceso al mismo.

ESTADO ACTUAL

SITUACIÓN ACTUAL

CALIFICACION SUBJETIVA DEL TASADOR DEL ESTADO DE CONSERVACION GENERAL
APARENTE

No se ha tenido acceso al inmueble. Se estima un estado de conservación acorde a la edad del edificio.

La comprobación del estado de conservación del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos.

Ref. 2024 - 102207 - 00 - 01

pag 5

ANTIGÜEDAD

<u>USO CONSIDERADO</u>	<u>AÑO CONSTRUCCIÓN</u>	<u>AÑO REHABILITACIÓN</u>	<u>Uso Ppal./Vida útil</u>
Industrial Nave NAVE 15	1.991	- - -	Industrial/35

7 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE. Acorde con el Planeamiento vigente.

8 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) :	DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: B71261093
Propietario:	RBM Profesional Logistic SL
Tipo de Propiedad:	100% del Pleno Dominio
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

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>
Industrial Nave NAVE 15	273,55	450,00	99,00	- - -	40,0	- - -	602,95

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

Ref. 2024 - 102207 - 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 MÉTODO DE COMPARACIÓN (€/m²)

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m ²	V.VENTA	COEF.
0291024900301	GABIRIA, Nº 158, IRUN *DISEMINADO*, IRUN	20305	Nave	O	319,51	886,04	0,950
0290224900075	VENTAS, Nº 45B, IRUN	20305	Nave	O	648,5	643,79	1,110
0290224900076	GABIRIA, Nº 88, IRUN *DISEMINADO*, IRUN	20305	Nave	O	928,31	723,25	1,230
0290224900077	POZUETAKOGAINA, Nº 5, IRUN	20305	Nave	O	720	778,13	1,140
0290524900150	GABIRIA, Nº 37, IRUN *DISEMINADO*, IRUN	20305	Nave	O	257,48	645,68	0,920
0291024900300	BELASCO, Nº 41, IRUN	20303	Nave	O	285	716,67	0,930
Precio homogeneizado por m ² , Industrial Nave						765,59	€

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	0291024900301	0290224900075	0290224900076	0290224900077	0290524900150	0291024900300
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	1,05	1,21	1,33	1,24	1,02	1,03
Relación Fachada/fondo	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros	0,90	0,90	0,90	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
Industrial Nave						

NAVE 15 765,59 --- --- --- 1,270 765,59

RESUMEN DE VALORES Y MÉTODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO (ECO/805/2003)	SEGURO (RD 716/2009)
Industrial Nave						
39334	NAVE 15	135.663,75	172.257,75	61.548,75	123.525,00	110.709,00

Ref. 2024 - 102207 - 00 - 01

pag 7

11 VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m ²)	V.ADOPTADO (€/m ²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Industrial Nave					
NAVE 15	M	225,00	765,59	172.257,75	172.257,75

TOTAL

172.257,75 €

**Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de CIENTO SETENTA Y DOS MIL
DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CON SETENTA Y CINCO CENT.**

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 123.525,00 €

12 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

ADVERTENCIAS GENERALES

No se ha podido disponer de:

Estatutos Comunidad o Certificado del Administrador Comunidad.

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 incluída 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.

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.

13 OBSERVACIONES

No existen para el caso concreto de este informe

14 FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

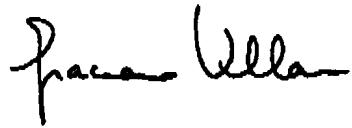
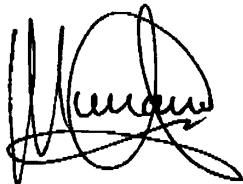
El presente informe consta de 8 páginas
Fecha límite de validez: 9 de Julio de 2025

A San Sebastian, 9 de Enero de 2025

EL TASADOR:

Jon Ezenarro Zeberio
ARQUITECTO TÉCNICO Colegiado nº478

Por ZEHAZKI S.A.
Graciano Villar Gauza

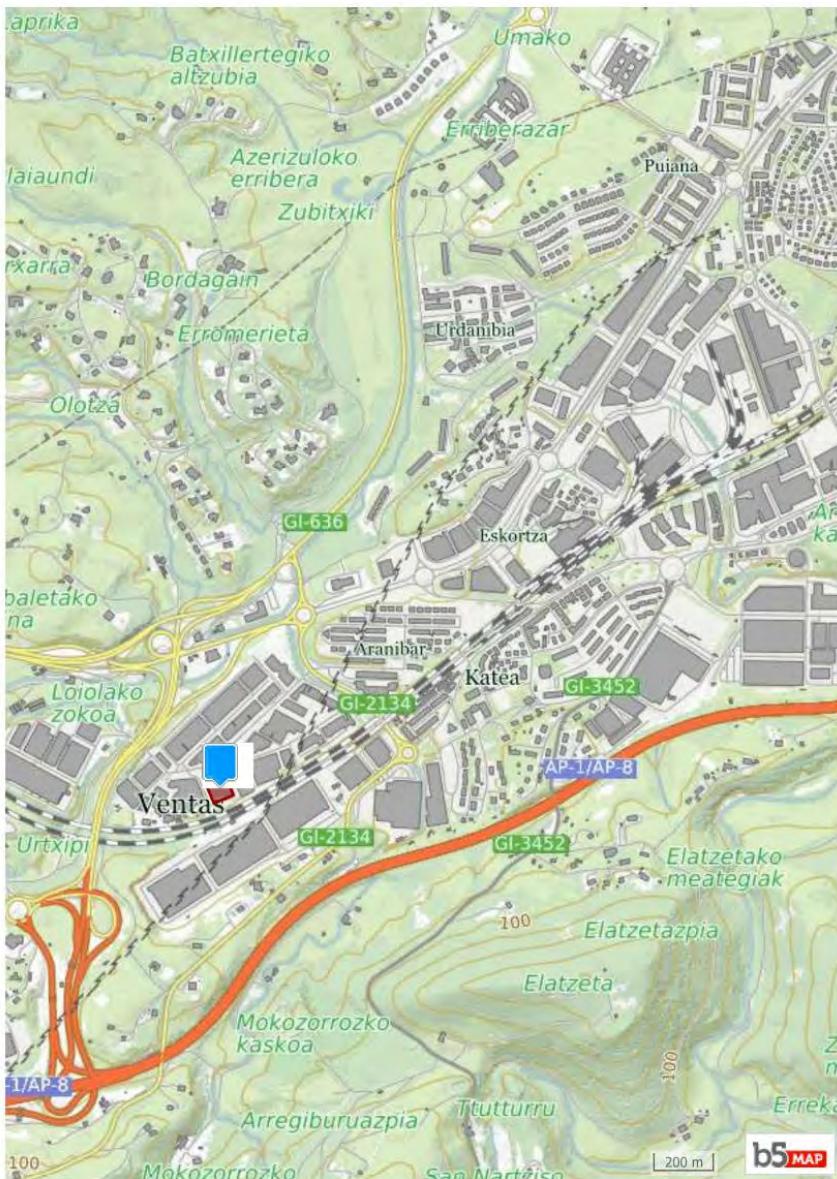


15 DOCUMENTACION ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.

PLANO DE SITUACION

Estás viendo mapa b5m 2022



PLANO DE EMPLAZAMIENTO





FACHADA EDIFICIO



FACHADA NAVE

NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE IRÚN-IRUNGO JABETZA ERREGISTROA
Teléfono 943 469839 Fax 943473557
20305 C/LAMISINGO ITURRIA,1 Edif.UGALDE, 3º-309 IRUN

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario. Este escrito carece de signos de autenticidad que demuestren su origen y aseguren su integridad, por lo que sólo es válido para informar al solicitante (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria) y no para que éste acrede su contenido o traslade dicho contenido a terceras personas (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

FINCA DE IRÚN Nº: 39334 CRU 20013000242329

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA:

URBANA.- NUMERO QUINCE.- LOCAL INDUSTRIAL número QUINCE en la PLANTA PRIMERA, del Conjunto Industrial formado por un Pabellón Industrial en el Barrio de Ventas de IRUN, hoy calle GABIRIA número QUINCE, de DOSCIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS. Linda al Norte, local diez y cuarto de contadores de electricidad; Sur, acceso; Este, local industrial catorce y Oeste, calle y cuarto de contadores. CUOTA: CUATRO ENTEROS OCHO CENTESIMAS POR CIENTO. Referencia catastral: 9597012 y Número fijo: 5065201 D.

La finca de este número no se halla coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

TITULARES:

REBM PROFESIONAL LOGISTIC S.L., con C.I.F. B71261093, es titular del pleno dominio de esta finca por título de Compra, formalizada en escritura otorgada el veintiséis de abril del año dos mil dieciséis, ante el notario de MADRID, DON JOSÉ ORTIZ RODRÍGUEZ, protocolo número 3.264, según consta en la inscripción 14*, inscrita al tomo 1.331 del Archivo, libro 1.009, folio 186 de fecha veintitrés de junio del año dos mil dieciséis.

CARGAS:**CARGAS POR PROCEDENCIA:**

Sujeta a las REGLAS ESPECIALES DE COMUNIDAD que rigen el régimen de propiedad horizontal establecido en la inscripción 6* de la finca número 19066 de Irún.

CARGAS PROPIAS:

Una HIPOTECA constituida en la inscripción 15*, a favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A., con la extensión, cláusulas y condiciones especiales contenidas en el



WWW.REGISTRADORES.ORG

C.S.V.: 22001328C9E57369

Pág. 2 de 4

FICHA CATASTRAL



Diputación Foral
de Gipuzkoa
Departamento de
Hacienda y Finanzas

INFORMACIÓN
GENERAL

Bienes inmuebles de
Gipuzkoa - Catastro urbano

07/01/2025
16:28:11

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: 2024 ▾

[Ver Plano](#)

Datos de finca

Municipio: IRUN

Finca: 5065201 D

Zona: 803

Calle/Vía: GABIRIA, KALEA

Ref. Catastral: 9597012

Portal: 015

Valor del suelo: 35.340,25 €

Valor catastral: 61.248,51 €

Datos de locales

Esc.	Planta	Mano	Destino	Sup (m ²)	Tipo	Valor Catastral	Valor Suelo	Valor Const.	Año Const.
-	01	15	INDUSTRIAL	225,00	Util	61.248,51	35.340,25	25.908,26	1991

volver