

VALORACIÓN

INMUEBLE:	VIVIENDA C/ PADRE ESTEBAN PERNET Nº 9, 6º B., 48004 - BILBAO
SOLICITANTE:	JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 12 DE BILBAO
OBJETO:	VALORACION DE VIVIENDA. ETJ 58/2024
FINALIDAD:	PERICIAL JUZGADO
FECHA:	JUNIO 2025

José Florencio Uruchurtu Echevarria
AGENTE DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
ARQUITECTO TECNICO

José Florencio Uruchurtu Echevarria
C/ Esteibarlanda nº 2-bajo, 48230 - ELORRIO
Tel. 94.623.17.48
info@gaurka.com

ÍNDICE

1. DATOS RELATIVOS AL ENCARGO DE LA VALORACIÓN
2. ANTECEDENTES
3. CERTIFICADO DE TASACIÓN
4. ENTORNO
5. DATOS DEL INMUEBLE
   - 5.1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE
   - 5.2. LINDEROS
   - 5.3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
   - 5.4. DATOS CATASTRALES
   - 5.5. DATOS REGISTRALES
   - 5.6. SUPERFICIE CONSTRUIDA
   - 5.7. SITUACIÓN JURÍDICA
   - 5.8. SITUACIÓN ARRENDATICIA
   - 5.9. SITUACIÓN URBANÍSTICA
6. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN
7. CRITERIOS ESPECÍFICOS DE VALORACIÓN
8. CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS
9. RESUMEN DE VALORES
10. ANEXOS A LA TASACIÓN

José Florencio Uruchurtu Echevarria
C/ Esteibarlanda nº 2-bajo, 48230 - ELORRIO
Tel. 94.623.17.48
info@gaurka.com

1. DATOS RELATIVOS AL ENCARGO

INFORME DE VALORACIÓN REALIZADO POR EL AGENTE DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DEL COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD DE BIZKAIA
José Florencio Uruchurtu Echevarria Colegiado nº 477

VALORACIÓN REALIZADA A INSTANCIAS DE:	
SOLICITANTE	Juzgado de Primera Instancia Nº 12 de Bilbao
NIG	4802042120230012902
DOMICILIO	Calle Barroeta Aldamar, 10 3º Planta - Bilbao

OBJETO DE LA VALORACIÓN:	
INMUEBLE	VIVIENDA
LOCALIZACIÓN	C/ PADRE ESTEBAN PERNET Nº 9, 6º B., 48004 - BILBAO

FINALIDAD
☐ VALOR REAL DE MERCADO
☐ DISOLUCIÓN SOCIEDAD GANANCIALES
☒ PERICIAL-JUZGADO 1ª INST. Nº 12 BILBAO. ETJ 58/2024

FECHA REALIZACIÓN			
Junio de 2025			
VISITA			
☐ NO	☒ SI	**FECHA VISITA**:	10 junio 2025

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA:	
☒ FICHA CATASTRAL	
☒ NOTA SIMPLE	☐ CONTRATO ARRENDAMIENTO
☐ PLANOS	
☐ CÉDULA URBANÍSTICA	
☐ OTROS:	

José Florencio Uruchurtu Echevarria
C/ Esteibarlanda nº 2-bajo, 48230 - ELORRIO
Tel. 94.623.17.48
info@gaurka.com

2. ANTECEDENTES

ANTECEDENTES

A instancias del Juzgado de Primera Instancia nº 12 de Bilbao, el firmante ha sido designado perito a los efectos de determinar, el valor de mercado de la finca urbana sita en C/ Padre Esteban Pernet nº 9, 6º B., BILBAO, con uso principal residencial, a los fines señalados anteriormente.

El autor del informe es el Agente de la Propiedad Inmobiliaria, Colegiado número 477 del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Bizkaia, José Florencio Uruchurtu Echevarria, DNI 14.911.875 D, quien elabora y redacta la presente valoración conforme a las reglas propias de su arte y oficio.

DECLARACIÓN JURADA Y COMPATIBILIDAD

De conformidad con lo establecido en artículo 335.2 LEC, este perito jura que todo lo que se contiene en este informe es verdad y que ha actuado y en su caso actuará con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes y que conoce las sanciones penales en las que podrá incurrir si incumpliere su deber como perito.

Por este perito se declara que no existe incompatibilidad alguna en razón de interés o dependencia con los titulares afectados por los servicios que se propone a llevar a cabo, y que actuará con la mayor objetividad posible, tomando en consideración, tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes.

CAPACIDAD Y COMPETENCIA PROFESIONAL

El profesional que suscribe este Dictamen se encuentra capacitado para ello, además de por su condición de arquitecto técnico, en virtud de su facultad expresamente reconocida por el Real Decreto 1294/2007, de 28 de septiembre; y reúne los requisitos en cuanto a experto en materia de su competencia inmobiliaria a los que, en su caso se refiere el art. 29 de la Ley 16/12/1.954 de Expropiación Forzosa, art. 31 de la Ley General Tributaria 230/1963 de 28 de diciembre, y el art. 340 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil 7/1/2.000.

Referencia complementaria: Sentencia del Tribunal Económico administrativo de la Rioja de fecha 31/1/1.995. Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 4 de noviembre

de 1.996 (Sala Tercera), Rfe. 270.2 Tercero "….. Dado el objeto de su profesión, los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria están en condiciones adecuadas para emitir un parecer fundado sobre el precio de mercado de los bienes inmobiliarios…".

CLÁUSULA DE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Toda la información contenida en el presente Dictamen Pericial está dirigida al antedicho solicitante, en su calidad de destinatario, pudiendo contener información confidencial sometida a secreto profesional.

No está permitida su reproducción o distribución sin la autorización expresa de José Florencio Uruchurtu Echevarria.

En cumplimiento de la normativa vigente (Reglamento (UE) de Protección de Datos 2016/679; Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales; y Ley 34/2002, de 11 de julio, de Servicios de la Sociedad de la Información y del Comercio Electrónico (LSSICE), le informamos que sus datos personales, han sido incluidos en el sistema de tratamiento de la información de José Florencio Uruchurtu Echevarria, en cuanto que Responsable del Tratamiento.

El solicitante, en su calidad de destinatario, tiene la posibilidad de ejercer gratuitamente los derechos de acceso, rectificación, cancelación, oposición, portabilidad, limitación del tratamiento y a presentar reclamación ante la AEPD (art. 13 del Reglamento Europeo de PD), dirigiéndose a José Florencio Uruchurtu Echevarria, con domicilio en la calle Esteibarlanda nº 2, bajo, de Elorrio (48230 – Bizkaia), y correo electrónico jfurutxurtu@yahoo.es, indicando en la comunicación la concreción de la petición y acompañada de los correspondientes documentos administrativos.

José Florencio Uruchurtu Echevarria
C/ Esteibarlanda nº 2-bajo, 48230 - ELORRIO
Tel. 94.623.17.48
info@gaurka.com

3. CERTIFICADO DE TASACIÓN

José Florencio Uruchurtu Echevarria, Agente de la Propiedad Inmobiliaria, colegiado nº 477, con domicilio profesional en Elorrio-Bizkaia, calle Esteibarlanda nº 2, bajo,

CERTIFICA:

Que el Valor Real de Mercado de la vivienda situada en la calle Padre Esteban Pernet nº 9, 6º B., BILBAO, al día de hoy, obtenido por el Método de Comparación, asciende a la cantidad de:

249.789,00 € (DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS.)

Advertencias Generales

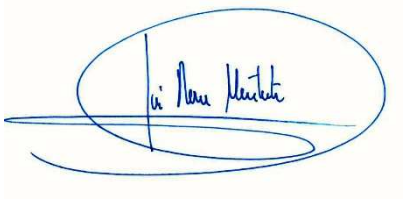
1. La valoración se ha efectuado en la hipótesis de libre de arrendamientos y/o limitaciones a la disposición por parte de la propiedad, por lo que en caso contrario quedaría condicionada.
3.- La valoración se ha realizado en el supuesto de "LIBRE DE CARGAS", por lo que, de existir, éstas deberán detraerse del valor obtenido.
4.- La Nota simple registral es de fecha 2023.
5.- Existe discordancia entre la superficie comprobadas, la escriturada y la catastral, habiéndose adoptado la comprobada.

Observaciones

Fecha de visita:	18/06/2025
Fecha de valoración:	20/06/2025

Y para que conste esta opinión de valor, firmo la presente CERTIFICACIÓN en Elorrio, a 23 de junio de 2025.

Tasador que realiza el informe:
José Florencio Uruchurtu Echevarria
Agente de la Propiedad Inmobiliaria
Nº de colegiado COAPI Bizkaia: 477



José Florencio Uruchurtu Echevarria
C/ Esteibarlanda nº 2-bajo, 48230 - ELORRIO
Tel. 94.623.17.48
info@gaurka.com

4. ENTORNO DEL INMUEBLE



Santutxu - Bilbao

La calle Padre Esteban Pernet se sitúa en el barrio bilbaíno de Santutxu. El nombre de Santutxu es resultado de la unión de la palabra *santu* y el sufijo diminutivo *txu*, el cual tiene como origen en una ermita dedicada a San Francisco de Paula. Esta ermita, fundada el año 1737 por Francisco Fernando de Barrenechea, entre otros, se construyó con la única finalidad de que sus colonos pudiesen oír misa los días de precepto sin tener que desplazarse hasta la iglesia de Begoña, destinando a estos fines la renta anual del molino de Ercilla y la casa llamada "Cantón" en Ugarte de Muxica. Al ser pequeños tanto la ermita como la talla del santo en su interior, recibió el nombre popular de Santutxu.

En 1925 se anexionó la anteiglesia de Begoña (y con ella el barrio de Santutxu) a Bilbao. En el siglo XX pasó de ser una zona semirrural con amplios solares a un barrio intensamente poblado, especialmente tras la explosión constructora y demográfica de los años 60.

INFRAESTRUCTURAS

Abastecimientos	☒ SI	☐ NO	Alcantarillado	☒ SI	☐ NO
Pavimentación	☒ SI	☐ NO	Electricidad	☒ SI	☐ NO
Alumbrado Público	☒ SI	☐ NO	Comunicaciones	☒ SI	☐ NO
Tratamiento RSU	☒ SI	☐ NO	Conducciones de gas	☒ SI	☐ NO
Accesibilidad discapacitados	☒ SI	☐ NO			

José Florencio Uruchurtu Echevarria
C/ Esteibarlanda nº 2-bajo, 48230 - ELORRIO
Tel. 94.623.17.48
info@gaurka.com

DATOS SOCIOECONÓMICOS BASICOS

NIVEL DE RENTA:	☐ Alto	☐ Medio-alto	☒ Medio	☐ Bajo
USO PREDOMINANTE:	☒ Residencial	☐ Terciario	☐ Comercial	☐Industrial
USO SECUNDARIOS:	☐ Residencial	☐ Terciario	☒ Comercial	☐Industrial
NIVEL DOTACIONAL:	☒Alto	☐ Medio	☐ Bajo	
GRADO CONSOLIDACIÓN:	☒100%	☐ Medio	☐ Bajo	
NIVEL DE OCUPACIÓN:	☐ 100%	☒ 80-100%	☐ 50-80%	☐ ≤ 50%

EQUIPAMIENTO DEL ENTORNO

COMERCIAL:	☒ Óptimo	☐ Medio	☐ Deficiente
ADMINISTRATIVO:	☐ Óptimo	☒ Medio	☐ Deficiente
ASISTENCIAL:	☒ Óptimo	☐ Medio	☐ Deficiente

COMUNICACIONES, TRANSPORTES Y APARCAMIENTOS

COMUNICACIONES:	☒ Óptimo	☐ Medio	☐ Deficiente
ACCESIBILIDAD:	☐ Óptimo	☒ Medio	☐ Deficiente
APARCAMIENTO:	☐ Óptimo	☐ Medio	☒ Deficiente

José Florencio Uruchurtu Echevarria
C/ Esteibarlanda nº 2-bajo, 48230 - ELORRIO
Tel. 94.623.17.48
info@gaurka.com

5. DATOS DEL INMUEBLE

5.1. IDENTIFICACIÓN	
TIPO	VIVIENDA
LOCALIZACIÓN	C/ PADRE ESTEBAN PERNET Nº 9, 6º B.
MUNICIPIO	48004-BILBAO

5.2. LINDEROS	
NORTE	Vivienda izquierda frente o del tipo M de esta misma casa, caja de ascensor, rellano de la escalera, patio de este edificio y con la vivienda del tipo Q de la casa número seis de la calle del Padre Esteban Pernet
SUR	Vivienda izquierda derecha del tipo G de la casa número dos de la calle El Carmelo
ESTE	Patio común de este edificio y la vivienda derecha del tipo Q de la casa número seis de la calle del Padre Esteban Pernet de este edificio
OESTE	Caja de ascensor, rellano de las escaleras y la vivienda derecha-derecha del tipo F perteneciente a esta casa

5.3 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
TIPOLOGÍA	☒ VIVIENDA PLURIFAMILIAR ☐ DÚPLEX ☐ ÁTICO ☐ UNIFAMILIAR ADOSADA ☐ BIFAMILIAR AISLADA ☐ LOCAL COMERCIAL
DESCRIPCIÓN	• Vivienda en bloque situada en planta 6ª. • Sala, cocina, baño, aseo y 3 habitaciones
CALIDADES	**PARCELA:** SUPERFICIE: 305,23 m² FACHADA: 9,39 m.l. PENDIENTE DEL TERRENO: ☐ FUERTE- ☐ MEDIA ☒ SUAVE / NINGUNA

José Florencio Uruchurtu Echevarria
C/ Esteibarlanda nº 2-bajo, 48230 - ELORRIO
Tel. 94.623.17.48
info@gaurka.com

EDIFICIO:

ACCESIBLE DISCAPACIT. ☒ SI ☐ NO

ASCENSOR: ☒ SI ☐ NO

PORTERO: ☒ SI ☐ NO

☐ AUTOMÁTICO
☒ VIDEOPORTERO
☐ FÍSICO

GARAJE: ☒ SI ☐ NO
☒ SUBTERRÁNEO
☐ EN SUPERFICIE: Bolsa aparcam.
TAMAÑO: 4,76 m.

TRASTERO: ☒ SI ☐ NO
SUPERFICIE: 4,94 m²

CALIDAD PORTAL:
☐ ALTA
☒ MEDIA
☐ BAJA

FACHADAS:
☐ ENFOSCADA Y PINTADA
☐ MORTERO MONOCAPA
☒ CERAMICA
☐ MURO DE PIEDRA DE MAMPOST.
☐ FACHADA VENTILADA

SERVICIOS:
☐ PISCINA
☐ PISTAS PADDLE
☐ PISTAS DE TENIS
☐ JUEGOS DE NIÑOS
☐ ZONA AJARDINADA
☐ GIMNASIO / SALA MULTIUSOS

INMUEBLE:

SOLERÍAS:
☐ MARMOL
☐ GRES PORCELÁNICO
☐ PARQUÉ MADERA
☒ TARIMA DE LAMINADO. General
☐ TERRAZO
☒ GRES. Cocina y baños

REVESTIMIENTOS: ☒ YESOS Y PINTURA

José Florencio Uruchurtu Echevarria
C/ Esteibarlanda nº 2-bajo, 48230 - ELORRIO
Tel. 94.623.17.48
info@gaurka.com

	☐ PAPEL ☐ MADERA ☐ ESTUCOS
	ASEOS: ☒ RENOVADOS ☐ PRECISAN REFORMA ☒ REVESTIDOS CERÁMICOS ☐ CERÁMICO GRAN FORMATO ☐ REVESTIDOS MÁRMOL ☐ YESO Y PINTURA/ESTUCOS
	COCINA: ☐ RENOVADA ☒ PRECISA REFORMA ☒ REVESTIDOS CERÁMICOS ☐ CERÁMICO GRAN FORMATO ☐ REVESTIDOS MÁRMOL ☐ REJUNTADOS/ESTUCOS
	SANITARIOS Y GRIFERÍA: ☐ CALIDAD ALTA ☒ CALIDAD MEDIA ☐ CALIDAD BAJA
	CARPINTERÍA EXTERIOR: ☐ ALUMINIO SENCILLO ☐ ALUMINIO RPT ☒ PVC ☐ MADERA EN FACHADA ☐ HIERRO PINTADO
	ACRISTALAMIENTO: ☐ SENCILLO EN CARPINTERIA MAD. ☒ DOBLE
	PUERTA ENTRADA: ☐ NORMAL ☐ SEGURIDAD ☒ BLINDADA
	CARPINTERÍA INTERIOR: ☐ TABLERO ESTÁNDAR ☐ MADERA MACIZA LACADA ☒ MADERA MACIZA BARNIZADA
	AGUA CALIENTE: ☐ TERMO DE PASO A GAS ☐ TERMO ELÉCTRICO ☐ ENERGÍA SOLAR ☒ OTRAS CALDERAS
	CLIMATIZACIÓN: ☐ NO ☐ CENTRALIZADA FRIO-CALOR ☐ SPLITS EN DORM. PPAL. Y SALÓN

José Florencio Uruchurtu Echevarria
C/ Esteibarlanda nº 2-bajo, 48230 - ELORRIO
Tel. 94.623.17.48
info@gaurka.com

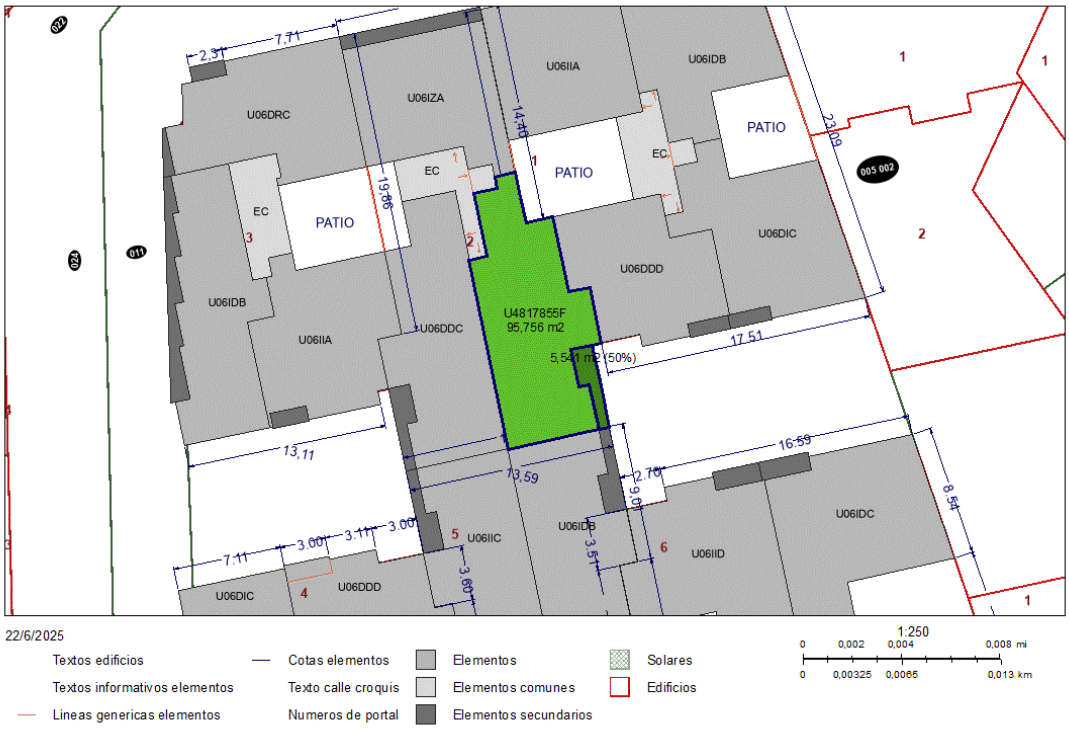
	☐ SPLITS EN TODAS LAS ESTANCIAS OTRAS INSTALACIONES: ☐ SUELO RADIANTE ☒ CALEFACCIÓN CENTRAL POR RADIADORES ☐ INMUEBLE DOMOTIZADO ☐ SISTEMAS DE ALARMA
ANTIGUEDAD	FECHA CONSTRUCCIÓN: 1.980 FECHA REFORMA: TIPO DE REFORMA: ☐ Rehabilitación total ≥75% CRB ☐ Reforma total ≥ 50% CRB ☐ Reforma media ≥ 25% CRB ☐ Reforma mínima ≥ 0-25% ANTIGÜEDAD EQUIVALENTE:
CONSERVACIÓN	☐ OBRA NUEVA ☐ DEFICIENTE ☒ NORMAL ☐ RUINOSO ☐ REGULAR

5.4 DATOS CATASTRALES

REFERENCIA	020-1411-01001-0165
M² CONSTRUIDOS	98,53 m^2
USO	Vivienda
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1980
COEF. PARTICIPACIÓN	100 %

José Florencio Uruchurtu Echevarria
C/ Esteibarlanda nº 2-bajo, 48230 - ELORRIO
Tel. 94.623.17.48
info@gaurka.com

BILBAO CL\PADRE ESTEBAN PERNET 009 PLANTA SEXTA U4817855F VIVIENDA 98.52649



5.5 DATOS REGISTRALES	
REGISTRO Nº	6 - BILBAO
M² CONSTRUIDOS	
COEF. PARTICIPACIÓN	0,533 % de edificio compuesto por seis portales
ANOTACIÓN	
Finca	31997/B
Libro	1717
Tomo	2451
Hoja	46
Inscripción	5ª
NOTA	

5.6 SUPERFICIE CONSTRUIDA	
CATASTRAL	98,53 m²
ESCRITURA	105,51 m².
COMPROBADA	91,25 m²
ADOPTADA	91,25 m²
JUSTIFICACIÓN	

José Florencio Uruchurtu Echevarria
C/ Esteibarlanda nº 2-bajo, 48230 - ELORRIO
Tel. 94.623.17.48
info@gaurka.com

5.7 SITUACIÓN JURÍDICA

TITULARIDAD:	Segundo Riaño Maestro
CARGAS:	No se han comprobado
OTROS DATOS:	

5.8 SITUACIÓN ARRENDATICIA

TITULAR:	Se desconoce
RENTA MENSUAL:	Se desconoce
CONTRATO:	Se desconoce
GASTOS:	Se desconoce
OTROS DATOS:	

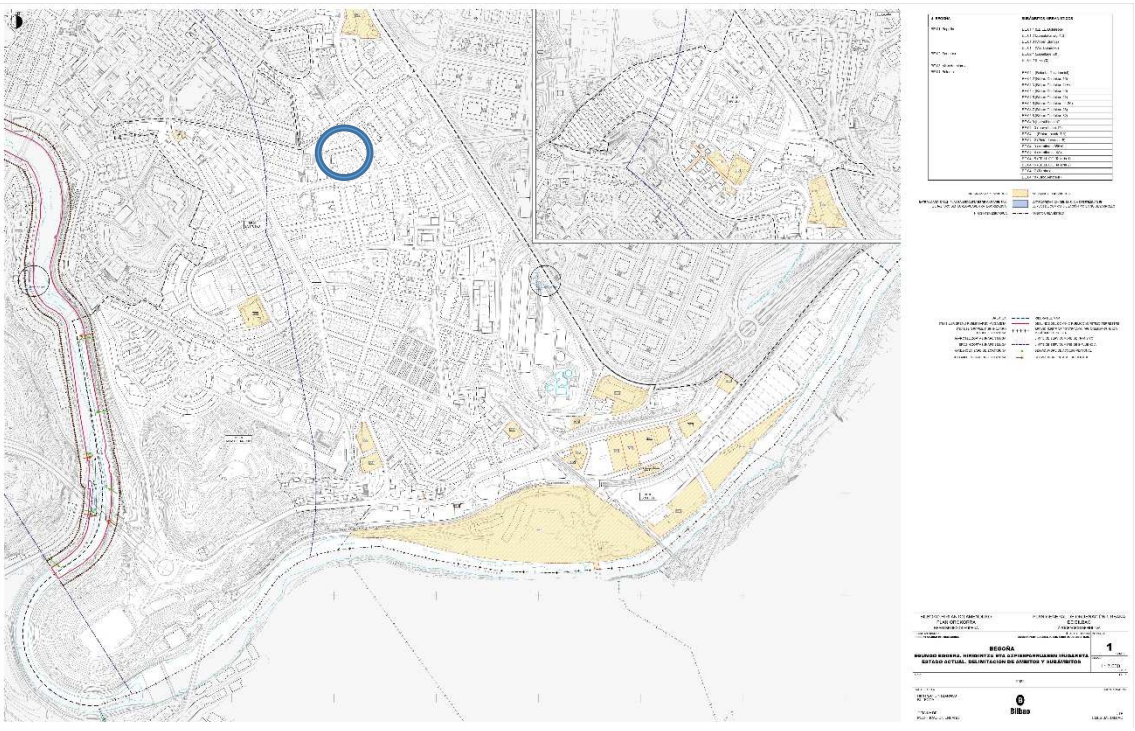
5.9 SITUACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BILBAO Aprobación Definitiva Acuerdo Plenario del 31 de marzo de 2022.
CLASIFICACIÓN	☒ URBANO ☐ URBANIZABLE ☐ ORDENADO ☐ SECTORIZADO ☐ NO SECTORIZADO
CALIFICACIÓN	☐ NO URBANIZABLE ☒ RESIDENCIAL ☐ TERCIARIO ☒ INDUSTRIAL
TIPOLOGÍA	☒ EDIFICACIÓN EN MANZANA
PROTECCIÓN	☐ SI ☐ INTEGRAL (A) ☐ GLOBAL (B) ☐ PARCIAL GRADO 1 (C) ☐ PARCIAL GRADO 2 (D) ☒ NO

EL INMUEBLE SE ENCUENTRA DENTRO DE LA LEGALIDAD URBANISTICA

☒ SI ☐ NO

José Florencio Uruchurtu Echevarria
C/ Esteibarlanda nº 2-bajo, 48230 - ELORRIO
Tel. 94.623.17.48
info@gaurka.com



José Florencio Uruchurtu Echevarria
C/ Esteibarlanda nº 2-bajo, 48230 - ELORRIO
Tel. 94.623.17.48
info@gaurka.com

6. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN

De entre todos los métodos de valoración existentes en la actualidad, y dado el objeto de la valoración solicitada, se ha creído conveniente escoger el definido en la ***Orden ECO 805*** de 27 de marzo de 2.003 sobre Normas de Valoración de Inmuebles para determinadas Entidades Financieras, modificada parcialmente en la ***Orden EHA 3011*** de 4 de octubre de 2.007. Esta norma, obligatoria para otro tipo de finalidades como la hipotecaria, tiene no obstante una gran validez en cuanto a los métodos y criterios que aplica.

Dicha Orden es preceptiva para las valoraciones realizadas en los siguientes ámbitos:

- Garantía Hipotecaria de Préstamos.
- Cobertura de Provisiones de Entidades Aseguradoras.
- Determinación del Patrimonio de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.
- Determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones.

En este caso, y pese a no ser obligatoria la aplicación de ninguna normativa específica para la finalidad de estas tasaciones, pensamos que, la utilización de esta técnica, puede acercar en mayor medida el valor final obtenido a la realidad buscada.

No obstante, no se aplicará una de las indicaciones que se establece en la Orden, cual es la de la minoración en un 10% del valor final obtenido, dado que ésta está prevista para regularizar las puntas de fluctuaciones que el mercado pueda generar a lo largo de la vida de una hipoteca.

Partiendo del objetivo que se persigue con esta tasación, el proceso que se seguirá para determinar el Valor de Tasación consiste en la obtención del valor de mercado en venta del inmueble, siempre que sea posible, por el **Método de Comparación.**

Este método es el más fiable y el preceptivo en la citada Orden, en el caso de existir un mercado de bienes en venta que posean una localización, un tamaño y una calidad similares al objeto de valoración.

En esta metodología se definen diversos conceptos y métodos, que pasamos a explicar de manera más detallada a continuación:

Método de Comparación

El valor de mercado, tanto para una venta como para un arrendamiento, se obtiene en los casos en que sea posible por el método de comparación, consistente en

José Florencio Uruchurtu Echevarria
C/ Esteibarlanda nº 2-bajo, 48230 - ELORRIO
Tel. 94.623.17.48
info@gaurka.com

extraer información del mercado, en lo referente a *ventas y/o rentas* de bienes similares en cuanto a situación, superficies, calidades y características constructivas, etc. Esta información ha de estar referida a un entorno máximo de doce meses con respecto a la fecha de la tasación y ser comparable al inmueble de que se trata. Los valores así obtenidos pueden corregirse por el tasador, por razones justificadas, aplicando coeficientes de incremento o decremento, denominados coeficientes de homogeneización.

Coeficiente de Situación	**C. 1**
Coeficiente de edificio	**C. 2**
Coeficiente de calidad	**C. 3**
Coeficiente de Superficie	**C. 4**
Coeficiente de Oferta o Venta	**C. 5**

Los coeficientes se aplicarán a cada uno de los testigos mediante comparación con el elemento a valorar, aplicando el criterio contenido en la siguiente tabla.

BAREMO CALIDAD	COEF.
MUCHO MEJOR	0,85
MEJOR	0,90
ALGO MEJOR	0,95
IGUAL	1,00
ALGO PEOR	1,05
PEOR	1,10
MUCHO PEOR	1,15

El coeficiente de superficie obedece a una fórmula específica que atenúa las diferencias de valores entre bienes de distinta superficie:

$$C4 = 1 - (S\ tasar - S\ testigo) \times K$$

El valor K = 0,0015 ha de corregirse cuando la superficie del inmueble a tasar difiere sensiblemente del valor de 100-250 m², así:

K = 0,0015	100 m² ≤ S ≤ 250 m²
K = 0,003	30 m² ≤ S ≤ 100 m²
K = 0.0005	250 m² ≤ S ≤ 600 m²

El valor de C5 responde a dos valores: si el testigo procede de una oferta o de una venta real comprobada, entonces:

C5 = 0,90	Ofertas
C5 = 1,00	Ventas reales

José Florencio Uruchurtu Echevarria
C/ Esteibarlanda nº 2-bajo, 48230 - ELORRIO
Tel. 94.623.17.48
info@gaurka.com

Una vez realizada la homogeneización de los testigos se procede a realizar la media de ellos, para obtener el Valor Unitario corregido (VUC), y se calculará la desviación de cada uno de los valores (**δ_i %)** con respecto a la media de todos, eliminándose aquellos testigos corregidos que presentan una desviación especialmente significativa, en este caso, superiores al 20-30 %.

Valor de Tasación

Como se definió al comienzo de este apartado, para determinar el valor de tasación, se va a utilizar fundamentalmente el Método de Comparación, y en su caso, algunos de los otros ya definidos, cuestión que se definirá en el apartado de CRITERIOS ESPECÍFICOS DE VALORACIÓN.

En definitiva, **esta valoración sigue en todo momento la metodología de la ORDEN ECO 805/2003, si bien en algunos casos, de manera justificada, se modifica algún criterio.**

Por ello, y a diferencia de lo establecido en la Orden ECO 805/2003, se escogerá como **VALOR DE TASACIÓN** al mayor de los valores obtenidos, atendiendo al principio de mayor y mejor uso, y desechando el principio de prudencia, aplicable a los préstamos hipotecarios.

José Florencio Uruchurtu Echevarria
C/ Esteibarlanda nº 2-bajo, 48230 - ELORRIO
Tel. 94.623.17.48
info@gaurka.com

7. CRITERIOS ESPECÍFICOS DE VALORACIÓN

La valoración de este inmueble, vivienda, se ha realizado por el **MÉTODO DE COMPARACIÓN**, utilizándose testigos similares en la zona, todos ellos de viviendas similares y situadas en la misma calle, corrigiéndose ellos por los coeficientes preestablecidos en los criterios generales, teniendo en cuenta además el nivel de calidad y el estado de conservación del inmueble.

Los testigos proceden del MVI (Método de Valoración Inmobiliaria del Colegio de Registradores de España), que aportan datos de valores reales escriturados.

José Florencio Uruchurtu Echevarria
C/ Esteibarlanda nº 2-bajo, 48230 - ELORRIO
Tel. 94.623.17.48
info@gaurka.com

8. CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

8.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN.

MÉTODO DE COMPARACIÓN. ENTRADA DE DATOS	
TIPO DE INMUEBLE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR
SITUACIÓN	C/ PADRE ESTEBAN PERNET Nº 9, 6º B
SUPERFICIE (m²)	91

Nº		PRECIO	SUP.	Vu	C1	C2	C3	C4	C5	Peso	C hom.	V hom.
1	MVI C/ Padre Esteban Pernet nº 11	300.000	104	2.881	ALGO MEJOR	IGUAL	IGUAL	1.02	VENTA	MEDIO	0.97	2.790
2	MVI C/ Padre Esteban Pernet nº 11	257.000	95	2.710	IGUAL	IGUAL	IGUAL	1.01	VENTA	MEDIO	1.01	2.725
3	MVI C/ Padre Esteban Pernet nº 9	268.175	106	2.542	IGUAL	IGUAL	ALGO PEOR	1.02	VENTA	ALTO	1.07	2.726
4	MVI C/ Padre Esteban Pernet nº 7	240.000	95	2.517	IGUAL	IGUAL	PEOR	1.01	VENTA	ALTO	1.11	2.786
5	MVI C/ Padre Esteban Pernet nº 7	185.000	77	2.403	ALGO PEOR	IGUAL	PEOR	0.98	VENTA	ALTO	1.13	2.716
6	MVI C/ Padre Esteban Pernet nº 5	314.000	99	3.174	MEJOR	IGUAL	ALGO MEJOR	1.01	VENTA	BAJO	0.86	2.745
7	MVI C/ Padre Esteban Pernet nº 5	298.000	107	2.796	IGUAL	IGUAL	ALGO MEJOR	1.02	VENTA	BAJO	0.97	2.717

MÉTODO DE COMPARACIÓN. SALIDA DE RESULTADOS

VIVIENDA PLURIFAMILIAR 91 C/ PADRE ESTEBAN PERNET Nº 9, 6º B

HOMOGENEIZACIÓN DE TESTIGOS

Nº	LOCALIZACIÓN MUESTRA	Precio	Superf. m2	VU Testigo	C. 1	C. 2	C.3	C. 4	C. 5	Coef. Homog.	V. Testigo Corregido
1	MVI C/ Padre Esteban Pernet nº 11	300.000	104	2.881	0.95	1.00	1.00	1.02	1.00	0.97	2.790
2	MVI C/ Padre Esteban Pernet nº 11	257.000	95	2.710	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.01	2.725
3	MVI C/ Padre Esteban Pernet nº 9	268.175	106	2.542	1.00	1.00	1.05	1.02	1.00	1.07	2.726
4	MVI C/ Padre Esteban Pernet nº 7	240.000	95	2.517	1.00	1.00	1.10	1.01	1.00	1.11	2.786
5	MVI C/ Padre Esteban Pernet nº 7	185.000	77	2.403	1.05	1.00	1.10	0.98	1.00	1.13	2.716
6	MVI C/ Padre Esteban Pernet nº 5	314.000	99	3.174	0.90	1.00	0.95	1.01	1.00	0.86	2.745
7	MVI C/ Padre Esteban Pernet nº 5	298.000	107	2.796	1.00	1.00	0.95	1.02	1.00	0.97	2.717

Vu medio corregido	2.743

José Florencio Uruchurtu Echevarria
C/ Esteibarlanda nº 2-bajo, 48230 - ELORRIO
Tel. 94.623.17.48
info@gaurka.com

CORRECCIÓN DE DESVIACIONES Y RESULTADO

Nº		Dirección	Valor Testigo	Coef. Homog.	V. Testigo Correg.	δ %	Test. Válidos	Peso	Valor peso
1	MVI	C/ Padre Esteban Pernet nº 11	2.881	0.97	2.790	2%	2.790	2	372
2	MVI	C/ Padre Esteban Pernet nº 11	2.710	1.01	2.725	-1%	2.725	2	363
3	MVI	C/ Padre Esteban Pernet nº 9	2.542	1.07	2.726	-1%	2.726	3	545
4	MVI	C/ Padre Esteban Pernet nº 7	2.517	1.11	2.786	2%	2.786	3	557
5	MVI	C/ Padre Esteban Pernet nº 7	2.403	1.13	2.716	-1%	2.716	3	543
6	MVI	C/ Padre Esteban Pernet nº 5	3.174	0.86	2.745	0%	2.745	1	183
7	MVI	C/ Padre Esteban Pernet nº 5	2.796	0.97	2.717	-1%	2.717	1	181

Valor medio corregido	2.743
Valor medio sin δ%	2.743
Valor en función peso testigos	2.745

δ %≤ 100%

Valor final adoptado	2.745

VALOR DEL INMUEBLE	249.789

José Florencio Uruchurtu Echevarria
C/ Esteibarlanda nº 2-bajo, 48230 - ELORRIO
Tel. 94.623.17.48
info@gaurka.com

9. RESUMEN DE VALORES

VALORES DEL INMUEBLE	
MÉTODO DE COMPARACIÓN	249.789,00 €
MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	-
MÉTODO COSTE DE REPOSICIÓN	-
MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO	-
VALOR A EFECTOS SEGURO	-

VALOR ADOPTADO

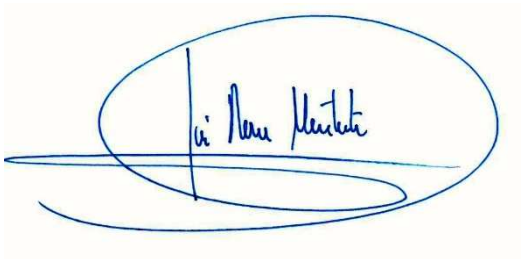
Se adopta como valor, el obtenido mediante el **Método de Comparación,** por ser el preceptivo en la Orden ECO 805/2003.

VALOR REAL DE MERCADO DEL INMUEBLE	249.789,00 €

VALOR DE TASACIÓN	249.789,00 €

Asciende por tanto el Valor Real de Mercado de la **VIVIENDA**, ubicada en Bilbao, en la calle Padre Esteban Pernet nº 9, 6º B, a la cantidad de **DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS (249.789,00 €).**

Elorrio, junio de 2025



José Florencio Uruchurtu Echevarria
C/ Esteibarlanda nº 2-bajo, 48230 - ELORRIO
Tel. 94.623.17.48
info@gaurka.com

10. ANEXOS A LA TASACIÓN

A. ☒ PLANO DE SITUACIÓN
B. ☐ PLANO DEL INMUEBLE
C. ☒ FICHA CATASTRAL
D. ☐ ESCRITURAS
E. ☐ NOTA SIMPLE REGISTRAL
F. ☐ CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
G. ☒ CÉDULA URBANÍSTICA
H. ☒ FOTOGRAFÍAS
I. ☐ RELACIÓN DE TESTIGOS UTILIZADOS
J. ☒ INFORME MVI. REGISTRADORES DE ESPAÑA.

José Florencio Uruchurtu Echevarria
C/ Esteibarlanda nº 2-bajo, 48230 - ELORRIO
Tel. 94.623.17.48
info@gaurka.com

A.- PLANO DE SITUACIÓN



José Florencio Uruchurtu Echevarria
C/ Esteibarlanda nº 2-bajo, 48230 - ELORRIO
Tel. 94.623.17.48
info@gaurka.com

C.- FICHA CATASTRAL

Emisio data/Fecha emisión: 22/06/2025 09:39
Dokumentu zenbakia/Número documento: CO-2025-00241496

Katastroko datuen fitxa Ficha de datos catastrales

Bizkaia
foru aldundia
diputación foral

Ondasun higiezina/Bien inmueble 020-1411-01001-0165 **BILBAO**

Azpipartzela/ Subparcela	Elementua/ Elemento	Erabilera/ Uso	Katastro-azalera/ Superficie catastral (m²)	Katastro balioa/Valor catastral (€) Lurzorua/ Suelo	Eraikuntza/ Construcción	Guztira/ Total
	Helbidea/Dirección:CL\Padre esteban pernet 009					
01 Hir/Urb	U4817855F U06DIB	V12 Etxebizitza kolektiboa/Vivienda colectiva	98,53	88.044,75	32.001,41	120.046,16

Ondasun higiezinaren balioa/Valor catastral del inmueble 120.046,16 €

Partzela/Parcela 020-1411-01001

Katastro-azalera/ Superficie catastral:	2.573,19 m²		

Azpipartzela/Subparcela 01

Katastro-azalera/ Superficie catastral:	2.573,19 m²	**Izaera**/ Naturaleza:	Hirikoa/Urbana	**Azpieraikia**/ Subedificada:	Ez/No
Eraldatutako lurzorua/ Suelo transformado:	Ez/No	**Fatxaden kopurua**/ Número fachadas:	1		

→ **Eraikuntza**/Construcción **020-1411-01001-01-002-CL\Padre esteban pernet 009**

Erabilera/ Uso:	V1 Etxebizitza kolektiboa/Vivienda colectiva	**Kategoria**/ Categoría:	4	**Eraikitze-birgaitze urtea**/ Año construcción \rehabilitación:	1980
Kontserbazio egoera/ Estado conservación:	1 Normala/Normal				

Atezaina/ Portero:	Automatikoa/ Automático	**Berokuntza**/ Calefacción:	Bai/Si	**Bainugelak**/ Baños:	Bi/Dos
Itxitura/ Cerramiento:	Bistako adreilu xumea/Caravista sencillo	**Arotz lana**/ Carpintería exterior:	Ginea/Guinea	**Atariaren zabalera**/ Amplitud portal:	Erdia/Media
Atariko zorua/ Suelo portal:	Marmola/Mármol	**Igogailua**/ Ascensor:	Bai/Si	**Etxebizitza/Igogilua**/ Viviendas/Ascensor:	21

→ **Elementuak**/Elementos CL\Padre esteban pernet 009

U4817855F

Erabilera/ Uso:	V12 Etxebizitza kolektiboa/Vivienda colectiva	**Katastro-azalera**/ Superficie catastral:	98,53 m²
Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de participación:	0,53	**Solairua**/ Planta:	06
Lurzoru EGB/ Suelo VMA:	167.214,23 €	**Eraikun. EGB**/ Construcción VMA:	51.588,47 €
Guztira EGB/ Total VMA:	218.802,70 €		
Barne etxebizitza/ Vivienda interior:	Ez/No	**Babestasun-kodea**/ Régimen protección:	

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: W9CS-GEFX-DAFA-84M2
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación:

José Florencio Uruchurtu Echevarria
C/ Esteibarlanda nº 2-bajo, 48230 - ELORRIO
Tel. 94.623.17.48
info@gaurka.com

Emisio data/Fecha emisión: 22/06/2025 09:39
Dokumentu zenbakia/Número documento: CO-2025-00241496

Partzela/Parcela 020-1411-01001 **Partzelaren azalera**/Superficie de la parcela: 2.573,19 m²



Jabetza erregistroarekiko koordinazio grafikoa/Coordinación gráfica con el registro de la propiedad

Erregistroa/Registro:	**Erregistro-kode bakarra**/Código registral único:	**Koordinazio-data**/Fecha coordinación:
	Ez dago koordinatuta/No está coordinado	

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: W9CS-GEFX-DAFA-84M2
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación:

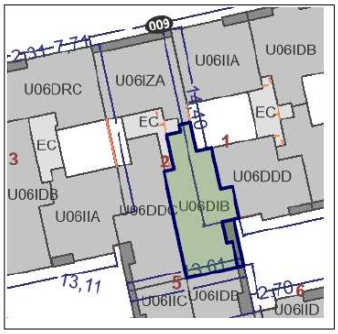
José Florencio Uruchurtu Echevarria
C/ Esteibarlanda nº 2-bajo, 48230 - ELORRIO
Tel. 94.623.17.48
info@gaurka.com

Emisio data/Fecha emisión: 22/06/2025 09:39
Dokumentu zenbakia/Número documento: CO-2025-00241496

Elementuen krokisak/Croquis de los elementos

Helbidea/Dirección:	CL\Padre esteban pernet 009	**Eraikitze urtea**/Año de construcción:	1980

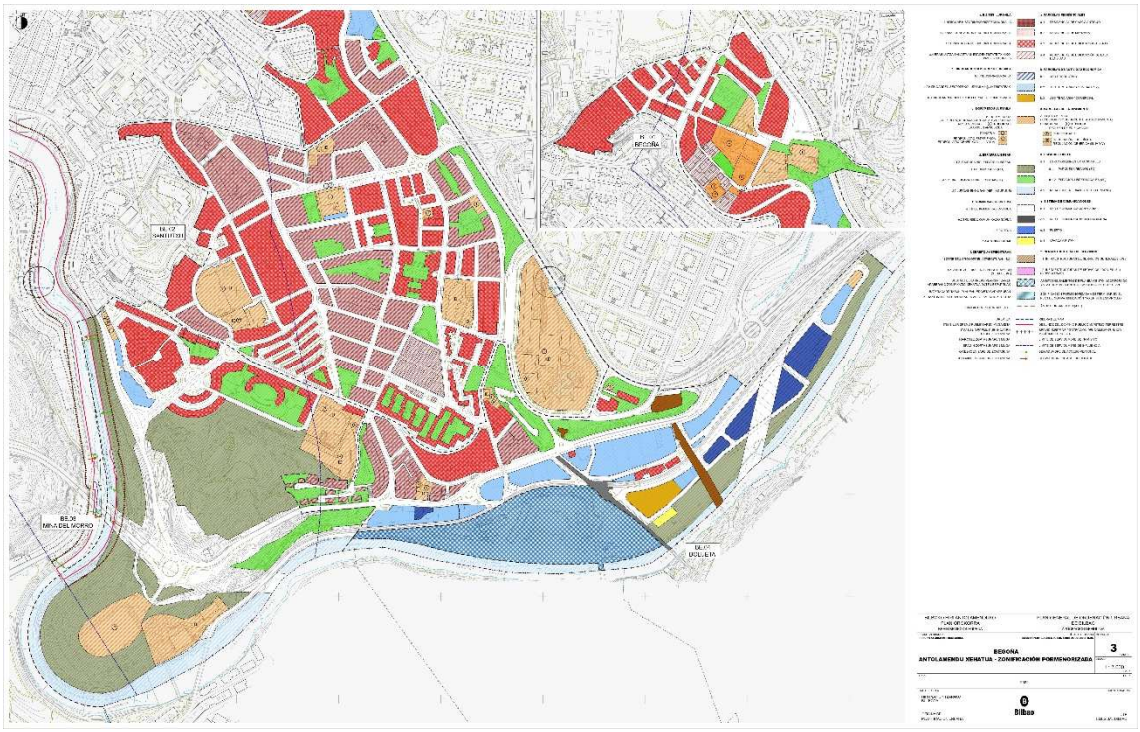
U4817855F U06DIB



Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: W9CS-GEFX-DAFA-84M2
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación:

José Florencio Uruchurtu Echevarria
C/ Esteibarlanda nº 2-bajo, 48230 - ELORRIO
Tel. 94.623.17.48
info@gaurka.com

G.- CEDULA URBANISTICA



José Florencio Uruchurtu Echevarria
C/ Esteibarlanda nº 2-bajo, 48230 - ELORRIO
Tel. 94.623.17.48
info@gaurka.com

H.- FOTOGRAFÍAS





José Florencio Uruchurtu Echevarria
C/ Esteibarlanda nº 2-bajo, 48230 - ELORRIO
Tel. 94.623.17.48
info@gaurka.com



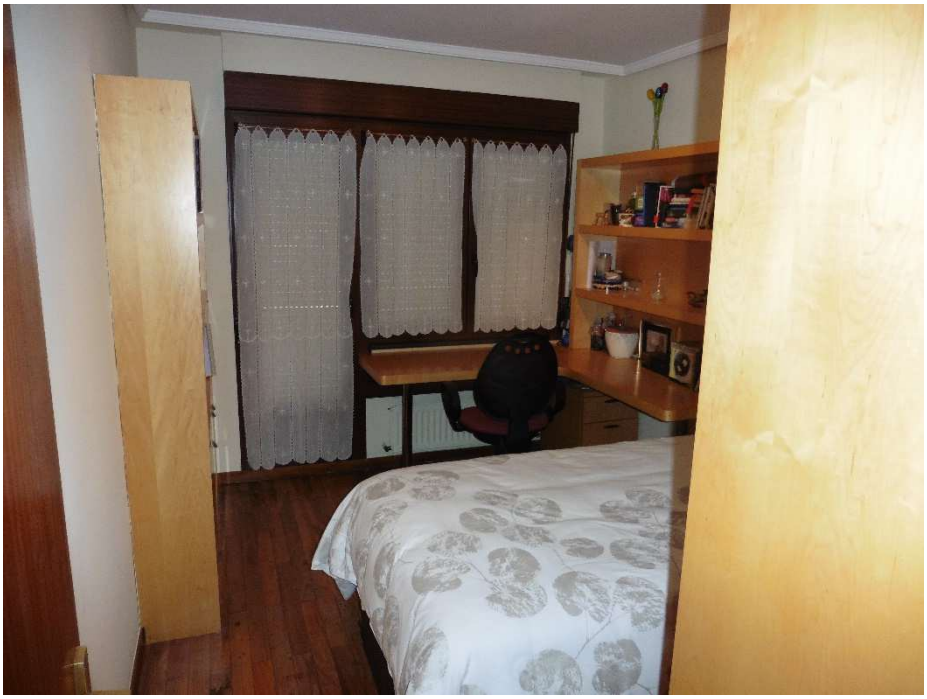


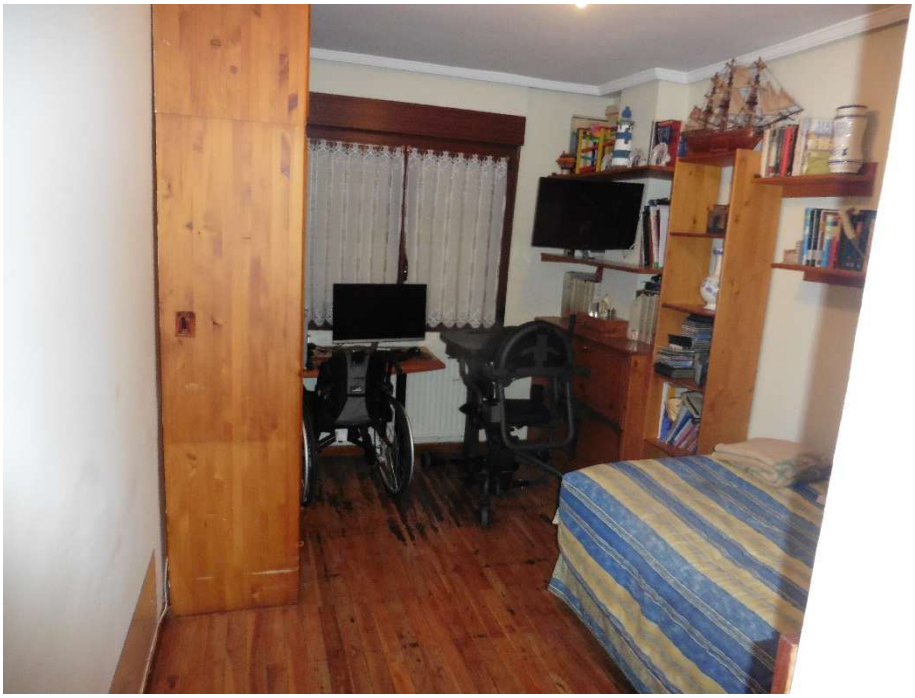
José Florencio Uruchurtu Echevarria
C/ Esteibarlanda nº 2-bajo, 48230 - ELORRIO
Tel. 94.623.17.48
info@gaurka.com





José Florencio Uruchurtu Echevarria
C/ Esteibarlanda nº 2-bajo, 48230 - ELORRIO
Tel. 94.623.17.48
info@gaurka.com





José Florencio Uruchurtu Echevarria
C/ Esteibarlanda nº 2-bajo, 48230 - ELORRIO
Tel. 94.623.17.48
info@gaurka.com



José Florencio Uruchurtu Echevarria
C/ Esteibarlanda nº 2-bajo, 48230 - ELORRIO
Tel. 94.623.17.48
info@gaurka.com

J.- TESTIGOS E INFORME MVI COLEGIO REGISTRADORES DE ESPAÑA

Registradores DE ESPAÑA

Informe de Valoración

Usuario: CONSEJO GENERAL COLEGIOS DE API (CGCOAPI)	**Fecha:** 24/6/2025	**Ref:** 510/927446

Datos del bien inmueble

Dirección: CALLE PADRE ESTEBAN PERNET 9 (BILBAO)

Tipología: Vivienda **Superficie:** 91 m2 **Antigüedad:** 1.980

Valoración

Nº de datos: 7 **Superficie media:** 97,76 m2 **Antigüedad media:** 1.980

Precio medio: 2.711,02 €/m2

Importe ajustado por antigüedad y superficie: 249.368,78 €



	Número	Sup. Media	Ant. Media	Precio €/m2	Valor estimado
Calle	58	95,90	1.978	2.668,70 €	245.456,01 €
Distancia (0m-300m)	1643	84,70	1.966	2.401,40 €	220.890,95 €
Distrito	4367	78,89	1.971	2.339,87 €	211.358,25 €
Automática	53	90,56	1.975	2.979,41 €	273.403,30 €

Página 1

José Florencio Uruchurtu Echevarria
C/ Esteibarlanda nº 2-bajo, 48230 - ELORRIO
Tel. 94.623.17.48
info@gaurka.com

Registradores DE ESPAÑA

Informe de Valoración

Usuario: CONSEJO GENERAL COLEGIOS DE API (CGCOAPI) **Fecha:** 24/6/2025 **Ref:** 510/927446

Tasas de Variación

Evolución del precio (€/m2)				
	Trimestre	**Año**	**3 Años**	**5 Años**
España	2,80%	8,10%	15,60%	22,80%
CCAA	1,70%	-31,80%	-29,10%	-24,20%
Provincia	0,70%	3,20%	4,80%	11,50%
Municipio	2,00%	5,50%	8,70%	18,80%

Evolución del precio (€/vivienda)				
	Trimestre	**Año**	**3 Años**	**5 Años**
España	2,60%	8,10%	11,70%	23,10%
CCAA	2,20%	-19,30%	-18,40%	-11,20%
Provincia	0,10%	1,40%	-0,30%	7,80%
Municipio	1,50%	3,30%	3,20%	11,00%

Evolución del número de compraventas				
	Trimestre	**Año**	**3 Años**	**5 Años**
España	5,30%	19,90%	10,50%	42,60%
CCAA	9,40%	-65,40%	-70,80%	-63,60%
Provincia	12,80%	31,20%	1,70%	35,00%
Municipio	15,60%	27,80%	-9,90%	29,70%

El presente informe se ha obtenido mediante el oportuno tratamiento estadístico de las inscripciones de compraventas realizadas en las oficinas del Registro de la Propiedad. El valor obtenido es exclusivamente una estimación y, por lo tanto, no constituye en modo alguno un informe de tasación, por lo que no puede ser utilizado para acreditar el valor de mercado de un inmueble. En consecuencia, el Colegio de Registradores no asumirá ningún tipo de responsabilidad frente al usuario o frente a terceros, por cualquier tipo de daño que pudiera derivarse, directa o indirectamente, de la toma de decisiones realizada como consecuencia del valor estimado, es decir, orientativo, que proporciona este informe.