



INFORME DE TASACIÓN

Expediente: 2026-02-0002222025

**Solicitante: SECCIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL
DE INSTANCIA DE BILBAO
PLAZA Nº 2
(JUZGADO 1ª INSTANCIA Nº 2 BILBAO)
EJECUCIÓN DE TÍTULOS JUDICIALES
NÚMERO 222/2025**

BMCom S.L.
Valdelágula, 2 – 40001 SEGOVIA
Registro Mercantil de Segovia Tomo 52 Folio 55 Sección 8 Hoja SG-1128 - B40133159

(Juzgado de 1ª Instancia Nº 2 Bilbao)

EJECUCIÓN DE TÍTULOS JUDICIALES

NÚMERO 222/2025

URBANA Finca N° 56100/DUPLIC

IMPORTE DE LA TASACIÓN

100,00% de pleno dominio	49.298,91 €
---------------------------------	--------------------

LOCALIDAD Y ENTORNO

La finca objeto de tasación se sitúa el barrio de Olabeaga, uno de los que componen el distrito de Basurto-Zorroza, de los 8 en que se divide la ciudad. Barrio de tradición marinero industrial, a la orilla de la ría, conocido popularmente como "no man's land", y el segundo con precio de vivienda más elevado de la ciudad.

La población de este barrio, 1.156 habitantes (2023) tiene una edad media entre 36-49 años mayoritariamente nacionales y escaso porcentaje de inmigrantes, de los cuales destacan los procedentes de Europa y Venezuela.

Se define como un barrio tranquilo, que se desarrolla a lo largo de la ría, con el muelle de Olabeaga. La línea férrea de Bilbao a Santurce, que lo atraviesa y divide, se va a desplazar hacia el sur soterrándola bajo la carretera de Zozobra.

Actividad Económica

Su ubicación a lo largo de la ría, y junto al muelle de Olabeaga definen el carácter de su economía, fundamentalmente industria marinera y sus derivados.

El barrio cuenta con todo tipo de servicios, comerciales, sanitarios, de ocio y sociales.

COMUNICACIONES

Las comunicaciones de la ciudad de Bilbao con la capital de España, Madrid, cuentan con servicio ferroviario pendiente desde hace años del desarrollo del tren de alta velocidad, (AVE). También dispone de aeropuerto comunicado con las principales capitales, y un sistema de transporte por carretera y autovía con las provincias limítrofes.

Las comunicaciones del distrito y barrio donde se ubica la finca, con el centro de la ciudad, dada su proximidad, a tan solo 15 minutos a pie, también es suficiente por transporte público.

Existe un proyecto de soterramiento de la línea férrea que atraviesa el barrio, de Bilbao a Santurce, hacia la zona sur del distrito.

CONSERVACIÓN E INFRAESTRUCTURAS

La conservación de las infraestructuras tanto públicas como privadas de la zona es correcta, en consonancia con la antigüedad de los edificios, los usos y funcionalidades.

Pendiente el polígono de ampliarse a servicios comerciales y de restauración, y a un futuro centro cívico y a mejoras de las infraestructuras del barrio.

La finca objeto de tasación, no presenta deficiencias en cuanto a su conservación y mantenimiento, si bien ha sido acondicionado de local a vivienda

según informa el copropietario, sin que conste la adecuación legal a dicha transformación.

La estructura de la finca es propia de la edificación realizada en la década de los 60. El acceso al local desde la vía de su situación, y número, se realiza por puerta metálica de persiana, desde los soportales del edificio.

El local se encuentra separado de la entrada por el portal, que cuenta con 37 viviendas, suelo de terrazo, portero automático y ascensor.

IDENTIFICACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE BILBAO

URBANA
CRU

FINCA SECCIÓN Nº 56100/DUPLIC
48022000523297

LOCALIZACIÓN: LONJA IZQUIERDA o NÚMERO 2 DE LA PLANTA BAJA

SUPERFICIE: 47 m2

TITULARES:

Doña Francisca Nieto Belmonte 50,00% pleno dominio, por título de compra, con carácter privativo.

Don José Ramón Tueros Murua 50,00% pleno dominio, por título de compra, con carácter privativo.

CARGAS:

Detalladas en la información registral adjunta, a la que nos remitimos.

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

REFERENCIA CATASTRAL U1211592R

LOCALIZACIÓN SAN NICOLAS DE OLABEAGA, 43 PLANTA BJ
BILBAO

CLASE URBANO

USO PRINCIPAL LOCAL COMERCIAL

AÑO DE CONSTRUCCIÓN 1967

CONSTRUCCIÓN Y ELEMENTOS

SUPERFICIE	49,91 m2
BAÑOS	1
ALTURA LIBRE	2,25 y 3 m
ALTURA SOBRE RASANTE	menos de 1 m sobre bajo nivel de calle
METROS DE ZAGUERO	5,30 m

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica de la parcela 2.932,32 m2

Coeficiente de participación 0,35%

DISTRIBUCIÓN ACTUAL

La finca fue visitada por el perito que suscribe, el pasado 3 de marzo, solamente por el exterior al no permitir la ocupante actual su acceso al interior. Está constituida por un local denominado lonja 2, con entrada desde los soportales del edificio de la calle de su situación y número, sin acceso desde el portal. El local cuenta con puerta metálica de persiana, que abre a puerta acristalada.

El local según información facilitada por el copropietario se ha habilitado como vivienda, sin que conste su adecuación a la legislación urbanística de aplicación, licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad, necesarias para este tipo de cambio de uso.

Según la nota simple del Registro de la Propiedad, dispone de una superficie de 47,00 m2 construidos y 49,91 m2 construidos según el Catastro, contando con un baño.

INFRAESTRUCTURA

Dispone de:	Abastecimiento de agua
	Alumbrado público
	Pavimentación
	Red de saneamiento
	Red telefónica

EDIFICIO Y SUS ELEMENTOS

El local, lonja 2, se sitúa en el edificio del número 43 de la calle San Nicolás de Olabeaga, sin entrada por el portal que es de poca amplitud. El acceso al local es independiente del portal, situado en los soportales.

TIPOLOGÍA

Por su ubicación responde a tipología propia de las construcciones de la década de los 60, época a la que corresponde su edificación. Elementos constructivos básicos, carpintería exterior de aluminio anodizado, suelo de terrazo, portero automático para las viviendas, y ascensor.

ESTADO ACTUAL

En uso como vivienda por uno de los copropietarios, según nos han informado.

SITUACIÓN URBANÍSTICA

Adecuada al vigente Plan General de Ordenación Urbana, como local comercial, no consta su adecuación como vivienda a la normativa urbanística.

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

TENENCIA

Por la propiedad del 100,00% del pleno dominio.

OCUPACIÓN

Por la copropietaria, titular del 50,00% del pleno dominio.

INFORMACIÓN DE MERCADO

OFERTA

La oferta existente de esta clase de locales comerciales es amplia, habiéndose constatado en la visita realizada la oferta de locales similares tanto en venta como en alquiler de particulares y en inmobiliarias de la zona.

DEMANDA

La demanda es escasa, muy inferior a la oferta a corto plazo y sin perspectivas de mejora a medio plazo. A largo plazo, si se realizan las obras de infraestructuras y regeneración anunciadas el barrio podría recuperar su antiguo valor.

TASACIÓN-VALORACIÓN

Han sido tomados valores del mercado libre, datos obtenidos de las estadísticas disponibles, del estudio realizado de la oferta y demanda existente en la zona, correspondiente a operaciones de mercado de locales comerciales, al no estar legalizado el uso como vivienda que, según la información disponible, es el actual del local comercial, situación que podría ser objeto de expediente urbanístico con las consecuencias derivadas de este.

CONSIDERACIONES PARA EL CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

Para el cálculo de valores técnicos se ha utilizado el método de comparación, con datos de ofertas tratadas con ofertantes de operaciones de transacciones reales existentes tanto de particulares como de inmobiliarias, determinando el precio medio por metro cuadrado en base a numerosas ofertas, a la escasa demanda en compra, dentro del entorno y ubicación del local comercial objeto de esta tasación.

El precio medio por metro cuadrado ha sido corregido, en su caso, en base a las características particulares del local comercial, acceso, situación y limitaciones de uso y disponibilidad.

En la visita realizada, no se han observado ni el estado de mantenimiento y conservación del interior, el del exterior es básico.

REFERENCIAS Y CALCULO DE VALORES TÉCNICOS

El detalle de REFERENCIAS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS considerados, aparecen en el documento ANEXO ADJUNTO, aplicando, en su caso, correcciones de valor a su estado actual verificado.

VALOR DE TASACIÓN

PRECIO MEDIO POR METRO CUADRADO **1.048,91 € m/2**

SUPERFICIE CONSIDERADA **47,00 m/2**

100,00% de pleno dominio **49.298,91 €**

OBSERVACIONES

Comprobaciones realizadas

- Correspondencia con la finca registral
- Correspondencia con la finca catastral
- Situación y estado de conservación exterior
- Identificación física con inspección ocular del exterior e interior
- Situación urbanística

Documentación utilizada

- Plano de localización y situación
- Notas simples del Registro de la Propiedad nº2 de Bilbao
- Documentación catastral
- Fotografías

Documentación adjunta

- PLANO DE LOCALIZACIÓN Y SITUACIÓN
- NOTAS SIMPLES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE BILBAO
- DATOS CATASTRALES
- CARTOGRAFÍA
- DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

Advertencias

Esta tasación es únicamente válida para la finalidad para la que ha sido realizada, el valor de tasación podría variar en el caso de que la misma fuera realizada para cualquiera de las finalidades previstas en el ECO 805/2003 sobre valoración de inmuebles, modificada por la EHA 3011/2007 o para cualquier otra finalidad.

Nota informativa

La presente tasación ha sido realizada a instancia del **SECCIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA DE BILBAO PLAZA Nº 2**, (Juzgado de 1ª Instancia Nº 2 Bilbao), **EJECUCIÓN DE TÍTULOS JUDICIALES NUMERO 222/2025**

Protección de datos de carácter personal

De conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y el Reglamento UE 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de sus datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 695/46/CE (Reglamento general de protección de datos), los datos de carácter personal serán incorporados a un fichero automatizado para poder ser utilizados en aquellas comunicaciones que este despacho de BCom, S.L. deba realizar sobre este particular, siendo responsable del fichero BCom, S.L.

El fichero es totalmente confidencial y sobre los datos registrados se puede ejercer, en todo momento, los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, para lo cual deberá dirigirse a la dirección de correo electrónico: bmcom@bmcom.e.telefonica.net o por escrito, mediante carta dirigida al Servicio de Atención al Cliente de BCom, sito en Ronda de San Martín, 3, en la localidad de Majadahonda, 28221, (Madrid). Se informa que el responsable del fichero es BCom, S.L.

Perito tasador

Don RAFAEL DE CEBALLOS-ESCALERA GILA, Perito Judicial Inmobiliario, del despacho BCom, inscrito en la UNIÓN EUROPEA DE PERITOS JUDICIALES DE INVESTIGACIÓN INMOBILIARIA (UEPJII), con el número de carné profesional 745.

Realizada esta tasación, a este sólo fin y efecto, según el leal saber y entender del perito, en la ciudad de Bilbao, el día veintitrés de marzo de dos mil veintiséis.

CEBALLOS-
ESCALERA GILA

RAFAEL - 02604202G

Firmado digitalmente por
CEBALLOS-ESCALERA GILA RAFAEL
- 02604202G
Fecha: 2026.03.23 20:21:08 +01'00'

Situación Finca			San Nicolás de Olabeaga, 43 bj 48013 BILBAO (Vizcaya)			Expediente:			2026-02-0002222025		
SECCIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA DE BILBAO Plaza Nº 2 (Juzgado de 1ª Instancia Nº 2 Bilbao)											
EJECUCIÓN DE TÍTULOS JUDICIALES NÚMERO 222/2025											
REFERENCIAS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS											
REF	Localidad	Ubicación	SUPERFICIE m2	PRECIO OFERTADO	Características observaciones	Precio €/metro 2	Corrección	PRECIO FINAL			
1	BILBAO	San Nicolás de Olabeaga	31	61.000,00 €	2 estancias 1 baño - Garaje	1.967,74	1	61.000,00 €			
1	BILBAO	San Nicolás de Olabeaga	40	45.000,00 €	Reformar - Almacén	1.125,00	1	45.000,00 €			
1	BILBAO	San Nicolás de Olabeaga	50	48.000,00 €	Almacén	960,00	1	48.000,00 €			
1	BILBAO	San Nicolás de Olabeaga, 24	63	39.000,00 €	sín uso	619,05	1	39.000,00 €			
4	PRECIO MEDIO								48.250,00 €		
PRECIO MEDIO METRO CUADRADO			1.048,91 €/m2								
SUPERFICIE MEDIA			46,00 m2								
SUPERFICIE CONSIDERADA			47,00 m2								
VALOR DE TASACION			49.298,91 m2								

Información Registral expedida por:

ALFONSO DE RENTERIA AROCENA

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD BILBAO NÚMERO 2

Madariaga Etorbidea, nº 24, 4ª planta
48014 - BILBAO (BIZKAIA)
Teléfono: 944764143
Fax: 944764215
Correo electrónico: bilbao2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

BMCOM SL

con DNI/CIF: B40133159

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **U40CF83F**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)*

Su referencia:



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BILBAO NUMERO DOS

Madariaga Etorbidea, nº 24, 4ª planta CP 48014
Teléfono: 944764143 Fax: 944764215

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 03/03/2026 09:39:41 Antes de la apertura del diario.
FINCA DE BILBAO Nº: 56100/DUPLIC
C.R.U.: 48022000523297

DATOS REGISTRALES

Tomo: 1990 Libro: 1936 Folio: 29 Inscripción: 3

DESCRIPCION

LONJA IZQUIERDA ó numero DOS DE LA PLANTA BAJA. Tiene una superficie útil de cuarenta y cinco metros cuadrados y de superficie construida cuarenta y siete metros cuadrados. Linda: al frente, con la calle Particular de paso; al fondo, con terreno a calle, propio del edificio que lo separa del FF.CC de Bilbao a Portugalete; por la derecha entrando, con la lonja a la derecha; y por la izquierda, con la casa letra D. CUOTA, tiene una participacion en los elementos comunes de la casa de que forma parte de UN ENTERO Y CINCUENTA CENTIMOS DE OTRO ENTERO POR CIENTO; de la casa señalada con el numero CUARENTA Y TRES de la calle SAN NICOLAS DE OLABEAGA, en Bilbao.

Referencia Catastral: U1211592R

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: DOÑA FRANCISCA NIETO BELMONTE
N.I.F.....: 12.706.089-S
Título.....: compraventa
Naturaleza del Derecho.: Propiedad
Carácter.....: Privativo
Participación.....: 1/2 (50,00%)
Fecha del Título.....: 14 de abril de 2021
Autoridad.....: Don Alfonso Batalla de Antonio
Sede Autoridad.....: Bilbao
Inscripción.....: 3ª de fecha 06/07/21

Nombre.....: DON JOSE RAMON TUEROS MURUA

N.I.F.....: 14.876.360-Y
Título.....: compraventa
Naturaleza del Derecho.: Propiedad
Carácter.....: Privativo
Participación.....: **1/2 (50,00%)**
Fecha del Título.....: 14 de abril de 2021
Autoridad.....: Don Alfonso Batalla de Antonio
Sede Autoridad.....: Bilbao
Inscripción.....: 3ª de fecha 06/07/21

CARGAS

Esta finca esta GRAVADA por PROCEDENCIA de la finca matriz, que aparece registrada bajo el número 5.612, con las SERVIDUMBRES que se mencionan en la inscripción 1ª, al folio 68, del libro 206 de Bilbao.

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

La precedente nota informativa se extiende sin perjuicio de las notas de afección fiscal derivadas de asientos registrales practicados en un período de tiempo que comprende, como máximo, los cinco años anteriores a la fecha de expedición de esta nota simple informativa.

El régimen jurídico de los elementos independientes de una propiedad horizontal o complejo inmobiliario se integra igualmente por las normas de comunidad o estatutos inscritos en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y en el artículo 8.4º de la Ley Hipotecaria, normas o estatutos que pueden contener limitaciones de uso y alquiler.

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme a los artículos 222 y siguientes de la Ley Hipotecaria, con valor puramente informativo, que no da fe del contenido de los asientos.

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----



INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE BILBAO 2 a día tres de marzo del dos mil veintiséis.



(*) C.S.V. : 248022287E647FAE

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

Katastroko datuen fitxa

Ficha de datos catastrales

Ondasun higiezina/Bien inmueble				020-1812-05052-0122	BILBAO			
					Katastro balioa/Valor catastral (€)			
Azp/partzela/ Subparcela	Elementua/ Elemento	Erabilera/ Uso	Katastro-azalera/ Superficie catastral (m²)		Lurzorua/ Suelo	Eraikuntza/ Construcción	Guztira/ Total	
Helbidea/Dirección:CL\San nicolas de olabeaga 043								
01	Hir/Urb	U1211592R	UPB2D	C21 Merkataritza-lokala/Local comercial	49,91	11.877,42	14.882,59	26.760,01
Ondasun higiezinaren balioa/Valor catastral del inmueble								26.760,01 €

Partzela/Parcela 020-1812-05052

Katastro-azalera/ Superficie catastral:	2.932,32 m²
--	-------------

Azpiartzela/Subparcela 01

Katastro-azalera/ Superficie catastral:	2.932,32 m²	Izaera/ Naturaleza:	Hirikoa/Urbana	Azpieraikia/ Subedificada:	Ez/No
Eraldatutako lurzorua/ Suelo transformado:	Ez/No	Fatxadaren kopurua/ Número fachadas:	1		

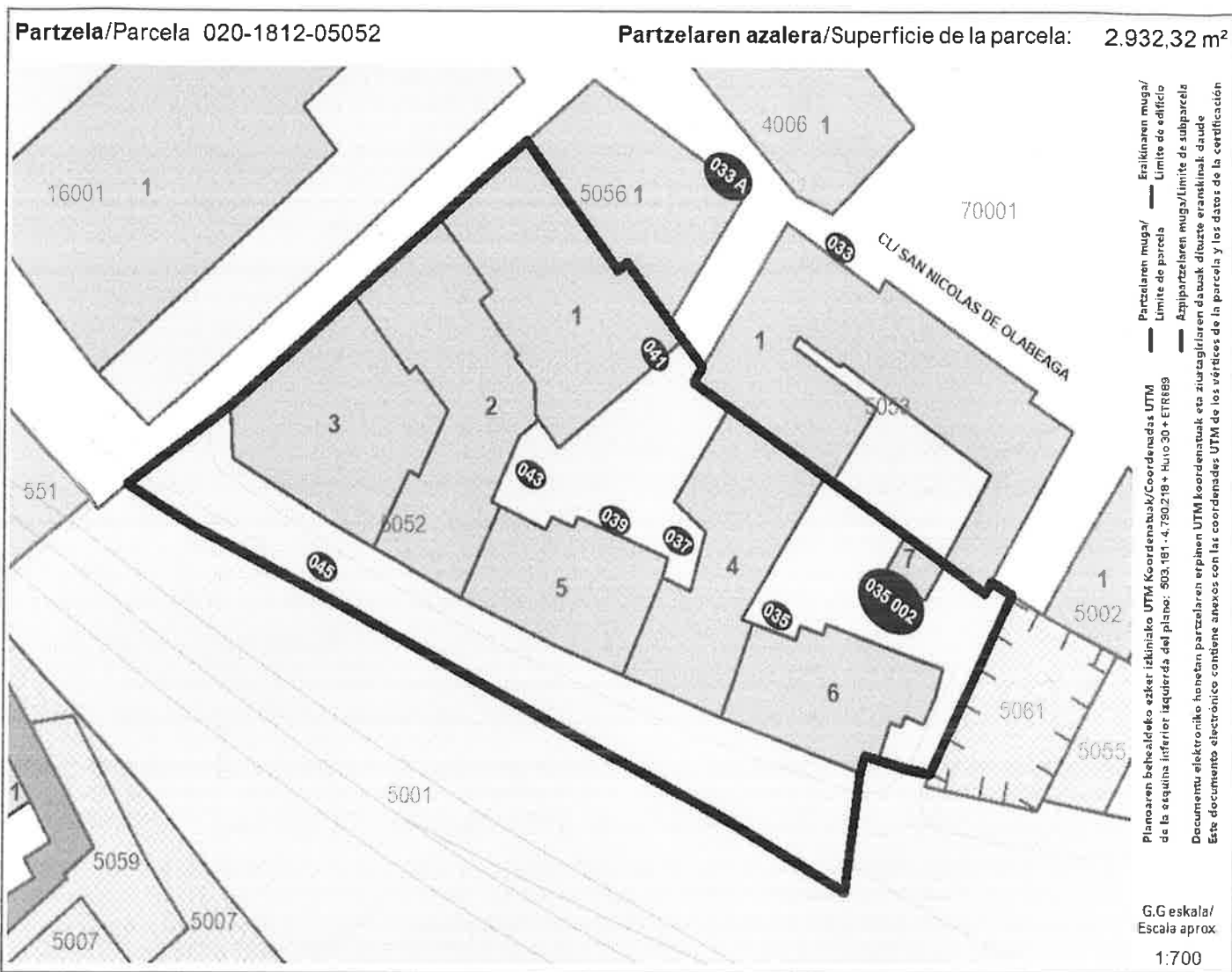
Eraikuntza/Construcción 020-1812-05052-01-002-CL\San nicolas de olabeaga 043

Erabilera/ Uso:	V1 Etxebizitza kolektiboa/Vivienda colectiva	Kategoria/ Categoría:	5	Eraikitze-birgaitze urtea/ Año construcción/rehabilitación:	1967
Kontserbazio egoera/ Estado conservación:	1 Normala/Normal				
Atezaina/ Portero:	Automatikoa/Automático	Berokuntza/ Calefacción:	Ez/No	Bainugelak/ Baños:	Bat/Uno
Itxitura/ Cerramiento:	Bistako adreilu xumea/Caravista sencillo	Arotz lana/ Carpintería exterior:	Aluminio anodizatua/Aluminio anodizado	Atariaren zabalerak/ Amplitud portal:	Gutxi/Poca
Atariko zorua/ Suelo portal:	Terrazoa/Terrazo	Igogailua/ Ascensor:	Bai/Si	Etxebizitza/Igogailua/ Viviendas/Ascensor:	37

Elementuak/Elementos CL\San nicolas de olabeaga 043

U1211592R			
Erabilera/ Uso:	C21 Merkataritza-lokala/Local comercial	Katastro-azalera/ Superficie catastral:	49,91 m²
Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de participación:	0,35	Solairua/ Planta:	PB
Lurzoru EGB/ Suelo VMA:	17.457,05 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA:	25.300,47 €
Guztira EGB/ Total VMA:	42.757,52 €		
Barneko lokala/ Local interior:	Ez/No	Altuera askea/ Altura libre:	2,25 eta 3 m bitartean/Entre 2,25 y 3 m
Ataritik sarrera/ Acceso portal:	Ez/No	Sestrarekiko altuera/ Altura sobre rasante:	Kaleko mailatik 1m baino gutxiagora/Menos de 1 m sobre o bajo nivel de calle
Fatxadak/ Fachadas:	1	Atzeko Fatx. Luzera/ Metros zaguero:	5,30
Galeria luzera/ Longitud galera comercial:	0.00000		





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		

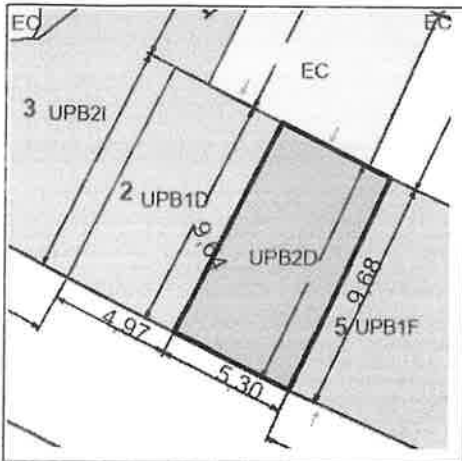


Elementuen krokisak/Croquis de los elementos

Helbidea/Dirección: CL\San nicolas de olabeaga 043

Eraikitze urtea/Año de construcción: 1967

U1211592R UPB2D





Esleitu beharreko gutxieneko balioa (EGB)

Kontsultatutako ondasunari esleitu beharreko gutxieneko balioa kalkulatzeko, Bizkaiko Foru Aldundiak Foru Dekretu bidez onetsitako ondasun higiezinak balioztatze arau teknikoak aplikatu dira, balioztatze-datan indarrean daudenak.*

Valor mínimo atribuible (VMA)

Para la obtención del valor mínimo atribuible del bien consultado, se han aplicado las normas técnicas para la valoración a efectos fiscales de los bienes inmuebles aprobadas por la Diputación Foral de Bizkaia mediante Decreto Foral, vigentes a fecha de valoración.*



Eskatzailea IFZ/
NIF solicitante
02604202G

Balioztatze-data/
Fecha valoración
05/12/2025

Emisio data/
Fecha de emisión
05/12/2025 11:55

Ondasun higiezin/Bien inmueble 020-1812-05052-0122

BILBAO

				EGB/VMA (€)			
Azp/parzela/ Subparcela	Elementua/ Elemento	Erabilera/ Uso	Katastro-azalera/ Superficie catastral (m²)	Lurzorua/ Suelo	Eralkuntza/ Construcción	Guztira/ Total	
Helbidea/Dirección:CL\San nicolas de olabeaga 043							
01	Hir/Urb U1211592R	UPB2D	C21 Merkataritza-lokala/Local comercial	49,91	17.457,05	25.300,47	42.757,52
Ondasun higiezinaren EGBa/VMA del bien inmueble							42.757,52 €

Komunikazio hau erreferentziako eskaera aipatutako higiezinari esleitu beharreko gutxieneko balioari buruz informatzeko ematen da, uztailaren 21eko 112/2009 Foru Dekretuaren 21. Artikuluan ezarritakoarekin bat; foru-dekretu horren bidez, ondasun higieziinei esleitu beharreko balioa ondasunak eskuratu edo eskualdatu aurretik eskatzeko prozedura arautzen da.

Balio hori ondare-eskualdaketen eta egintza juridiko dokumentatuen gaineko zerga, oinordetza eta dohaintzen gaineko zerga, pertsona fisikoen errentaren gaineko zerga eta sozietateen gaineko zerga direla eta egiten duzun autolikidazioari erantsiz gero, arau horietan jasotako ondorioak sortuko dira, eta egiaztapena ezin izango da egin beste bitarteko baten bidez.

Esleitu beharreko gutxieneko balioak "Balioztatze-datan" adierazitako urte naturaleko indarraldia izango du, katastro-aldaketarik gertatu ezean.

Jakinarazitako balioa ez da aurkaratu daitekeen administrazio-egintza bat.

* Hiri-elementuak dituzten ondasun higiezinak baloratzeko aplikatu diren arau teknikoak:

87/2024 FD, uztailaren 24koa

La presente comunicación se expide a los efectos de informar sobre el valor mínimo atribuible del inmueble a que se refiere la solicitud de referencia, conforme a lo establecido en el artículo 21 del Decreto Foral 112/2009, de 21 de julio, por el que se regula el procedimiento de solicitud del valor atribuible a los bienes inmuebles con carácter previo a su adquisición o transmisión.

De incorporarse dicho valor a la correspondiente autoliquidación que Vd. practique en relación con los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Impuesto de Sucesiones, Impuesto sobre la Renta de las personas Físicas e Impuesto de Sociedades, se producirán los efectos previstos en dichas normas, no procediendo la comprobación por ningún otro medio diferente.

El valor mínimo atribuible tendrá vigencia durante el año natural indicado en la "Fecha de valoración", salvo modificación catastral.

El valor comunicado no tiene carácter de acto administrativo impugnabile.

* Normas técnicas de valoración para bienes inmuebles con elementos urbanos que se han aplicado:

DF 87/2024 de 24 de julio

Balioztatzeko datuen fitxa Ficha de valoración catastral



Eskatzailea IFZ/
NIF solicitante

02604202G

Balioztatze-data/
Fecha valoración

05/12/2025

Emisio data/
Fecha de emisión

05/12/2025 11:48

Hiri-eraikuntzaren balioztatzeko datuak/Datos de valoración de construcción urbana

Eguneratze koefizientea/Coeficiente actualización -----

Ondasun higiezia/Bien inmueble	020-1812-05052-0122	BILBAO
--------------------------------	---------------------	--------

Azipartzela/ Subparcela	Elementua/ Elemento	Erabilera/ Uso	Katastro-azalera/ Superficie catastral	Katastro balioa/Valor catastral (€)			
				Lurzorua/ Suelo	Eraikuntza/ Construcción	Guztira/ Total	
Helbidea/Dirección:CL\San nicolas de olabeaga 043							
01 Hir/Urb	U1211592R	UPB2D	C21 Merkataritza-lokala/Local comercial	49,91	11.877,42	14.882,59	26.760,01

Balioztatze-datuak/Datos de valoración							Mr/Rm = 0,5
Udalerrria/ Municipio	Zenbaki finkoa/ Número fijo	Katastro-azalera/ Superficie catastral(m²)	Zona-erabilera/ Uso zona	EEK/ CRU	ZEK/ CRZ	ZOB/VBZ(€/m²) (garajeetan/garajes;€)	EOB/ VBC (€/m²)
020	U1211592R	49,91	C-08-0047	--	--	331,25	800,00

Koefiziente zuzentzaileak/Coeficientes correctores																
Udalerrria/ Municipio	Zenbaki finkoa/ Número fijo	Lurzorua eta eraikuntza/ Suelo y construcción					Lurzorua/ Suelo							Eraikuntza/ Construcción		
		LEKZ2/ CCSC2	LEKZ3/ CCSC3	LEKZ4/ CCSC4	LEKZ5/ CCSC5	LEKZ6/ CCSC6	LKZ1/ CCS1	LKZ2/ CCS2	LKZ3/ CCS3	LKZ4/ CCS4	LKZ5/ CCS5	LKZ6/ CCS6	LKZ7/ CCS7	EKZ1/ CCC1	EKZ3/ CCC3	EKMEK/ CMCUC
020	U1211592R	1,050	--	--	1,150	--	--	1,000	1,000	1,000	1,000	0,850	1,000	0,490	1,000	0,900

Katastro-balioa gaur egun indarrean dauden balio-txostenen arabera kalkulatu da, eta, hala badagokio, Bizkaiko Lurralde Historikoko Aurrekontu Orokorraren Foru Arauetan urtero onartzen diren koefizeienteen bidez eguneratu da.

El valor catastral se ha calculado según las ponencias de valor vigentes en la actualidad y actualizado, si procede, mediante los coeficientes aprobados anualmente mediante Norma Foral de Presupuestos Generales del Territorio Histórico de Bizkaia.





SAN NICOLAS DE OLABEAGA
Nº 43 - LONJA, 2











