

Informe valoración del edificio sito en la c/
Camino de la Junquera 16, de Bilbao 48014
(Bizkaia)

(Finca Inicial 62)

Agosto 2014

Índice

I. SOLICITANTE Y OBJETO	2
II. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN	2
III. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	2
1. DESCRIPCIÓN	2
2. LOCALIZACIÓN	3
3. IDENTIFICACIÓN REGISTRAL DEL ELEMENTO A TASAR	3
4. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DEL ELEMENTO A TASAR	3
IV. LOCALIDAD Y ENTORNO	4
V. USOS PERMITIDOS	4
VI. SUPERFICIE Y USOS ACTUALES DEL INMUEBLE	4
VII. MERCADO INMOBILIARIO DE PABELLONES INDUSTRIALES EN BILBAO.	5
1. OFERTA	5
2. DEMANDA	5
3. EXPECTATIVAS DE MERCADO Y REVALORIZACIÓN	5
VIII. CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS. MÉTODO DE COMPARACIÓN	6
IX. VALOR DE TASACIÓN	10
X. ANEXOS	10
PLANOS DE SITUACIÓN	11
PLANO DEL INMUEBLE	15
IDENTIFICACIONES CATASTRALES	16
FOTOGRAFÍAS	17

I. Solicitante y objeto

Se realiza el presente informe a petición de LA JUNTA DE CONCERTACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1 de la PENÍNSULA DE ZORROTZAURRE, con dirección en la c/ Colón de Larreategi 13 – 2º Dcha., 48001 Bilbao, al objeto de determinar el valor de tasación del inmueble industrial ubicado en la c/ Camino de la Junquera 16 (Finca inicial 62), del municipio de Bilbao, 48014 (Bizkaia).

II. Metodología de valoración.

El valor de la tasación se obtendrá como resultado de la aplicación del método comparativo regulado en el art. 24 del R.D. 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

III. Identificación y localización

1. DESCRIPCIÓN

Edificio industrial sito en la c/ Camino de la Junquera 16.

Construido a base de estructura metálica a base de pórticos de perfiles laminados hasta fachada. Cierres laterales de bloque y chapa traslúcidos. Cubierta a 2 aguas con correas metálicas y terminación en fibrocemento con traslúcidos. Dispone de iluminación natural a través de lucernarios en cubierta.

Solera de hormigón armado en estado regular.

Instalaciones: Acceso de grandes dimensiones sin puerta. No dispone de instalaciones complejas excepto la de instalación de iluminación siendo ésta sencilla a base de lámparas circulares, fuerza y cámaras de vigilancia. Dispone de una playa de unos 200 m².

Dotada en el cuerpo anexo de una sala de espera, almacén, taller de mantenimiento, baños y vestuarios. Los acabados interiores son sencillos con alicatados, lucido y pintura plástica. Dispone de instalación eléctrica, telefonía.

Construcción de unos 60 años de antigüedad, (66 años según el catastro), en estado de conservación deficiente, no habiendo sido sometido reformas significativas.

2. LOCALIZACIÓN

Construcción ubicada en la península de Zorrotzaurre del municipio de Bilbao, situada en la vertiente Oeste del municipio, próximo a los términos municipales de Barakaldo, Erandio. Delimitada por la ría de Bilbao y el canal de Deusto, se trata de un área con usos predominantemente industriales, con naves o pabellones industriales de más de 50 años de antigüedad.

Posee sus accesos rodados a través de la trama urbana del municipio (Deusto, Puente de Euskalduna).

3. IDENTIFICACIÓN REGISTRAL DEL ELEMENTO A TASAR

Registro de la propiedad de Bilbao

Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	Inscripción	Sup. registral (m ²)	Sup. registral edificada (m ²)
Nº 1 de Bilbao	1.458	411	28, 29	652	12ª a 16ª	859,55	863,72
	551	20	182, 183		6ª a 10ª		

4. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DEL ELEMENTO A TASAR

Polígono	Manzana	Parcela	Edificio	Nº Fijo	SUP. CATASTRAL PARCELA (m ²)	SUP. IMPUTADA ELEMENTO (m ²)
124	07	001	001UPB3F	N9573163P	496,58	22,98
			001 UPB1F	U0205949T		32,23
			001 UPB2F	U0205950R		153,37

IV. Localidad y entorno

Como se ha expuesto, el inmueble objeto de valoración se halla en la península de Zorrozaurre del municipio de Bilbao (Bizkaia). Municipio con cerca de 400.000 habitantes y una superficie de casi 42 km², constituye la capital del Territorio Histórico de Bizkaia

Dotada de todo tipo de servicios e infraestructuras, y comunicada por tierra, mar y aire, es núcleo económica- financiera y social de más de un millón de habitantes, así como eje principal de la vertiente oriental de la Península Ibérica, siendo el sector servicios seguido del industrial, sus las principales actividades económicas del municipio.

El inmueble a valorar, se enclava en la zona industrial de Zorrozaurre, área emplazada en la denominada península de Zorrozaurre, delimitada al Sur y Oeste por ría de Bilbao, al Norte por el canal de Deusto y al Oeste por la trama urbana del barrio de Deusto, único acceso rodado del área.

La península empezó a desarrollarse a principios del siglo XX, tras la apertura del canal de Deusto, en plena expansión industrial. Tuvo su apogeo en la década de los años 50, época en la cual existieron grandes fábricas, pero a partir de los años 70 comenzó su declive ya que muchas de las empresas se trasladaron a otros puntos de la provincia, quedando en el barrio edificios industriales abandonados, sobreviviendo unas pocas en la actualidad.

V. Usos permitidos.

De acuerdo con la normativa urbanística vigente en su situación de origen (Plan Parcial y de Reforma Interior de Deusto, Olaveaga y Zorroza de de fecha 18 de octubre de 1973,) los usos permitidos en la zona son de carácter esencialmente industrial.

VI. Superficie y Usos actuales del inmueble.

El inmueble a valorar destinado al uso industrial, posee las siguientes superficies construidas: 130,56 m² de nave industrial diáfana con una altura en cumbre de unos 8 m, 21 m² de sala de espera, 16,8 m² de almacén de mantenimiento y 31,35 m² de oficinas, vestuarios y baños.

Total superficie construida de 199,71 m².¹

Su construcción data de 1948, según la información catastral, y por tanto posee una antigüedad de 66 años. Su estado de conservación es deficiente, no habiéndose observado reformas ni mejoras.

Actualmente el pabellón registra una actividad de servicio de grúas bajo la denominación comercial de Grúas Marín.

VII. Mercado inmobiliario de pabellones industriales en Bilbao.

Se analiza tanto la oferta como la demanda de productos inmobiliarios similares en el municipio de Bilbao y próximos (Gran Bilbao).

1. OFERTA

El nivel de oferta de pabellones industriales de similares características en el entorno próximo se considera medio - bajo.

2. DEMANDA

El nivel de demanda de pabellones industriales de similares características en el entorno próximo se considera medio - bajo.

3. EXPECTATIVAS DE MERCADO Y REVALORIZACIÓN

Actualmente la expectativa de revalorización se considera reducida atendiendo a las características del inmueble en cuestión y la actual situación del mercado inmobiliario.

¹ Datos obtenidos del informe de la consultora ASEPER.

VIII. Cálculo de los valores técnicos. Método de comparación

Descritas las características del inmueble a tasar, se analiza el segmento del mercado inmobiliario de comparables.

Los datos se han obtenido a través de diferentes ofertas inmobiliarias existentes en Internet, inmobiliarias de la zona, publicaciones. La selección de comparables se ha hecho teniendo en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica, tales como: localización, uso, configuración geométrica de la parcela, tipología, superficie (*), calidad de la edificación, etc.

(*) Las superficies construidas en entreplanta o/y sobreplanta, se han computado al 30% del valor/m² de la planta baja.

Se acompaña como anexo la selección de comparable.

Seguidamente se han homogeneizado los valores en venta, de acuerdo con lo establecido en el art. 24 del citado R.D.L. 1492/2011. En este sentido los coeficientes de homogeneización utilizados son los siguientes:

1º. Coeficiente corrector de los precios de oferta ó negociación. – C_o -

Coeficiente que corrige los precios de venta de la oferta con respecto al precio real de transacción.

Teniendo en cuenta el mercado inmobiliario actual, se estima que las transacciones reales se llevan a cabo entre un 10 y un 30% inferiores respecto del precio de venta ofertado.

$$1,0 \geq C_o \geq 0,7$$

A efectos de este estudio se ha tomado como coeficiente medio el 15%, es decir C_o = 0,85.

2º. Coeficiente corrector por antigüedad y conservación. (Art. 24.2)- C_A -

Coeficiente que homogeneiza, los valores en venta anteriormente obtenidos, con respecto a su antigüedad y conservación, de acuerdo con la expresión:

$$Vv' = Vv \times \frac{1 - \beta F}{1 - \beta i F}$$

Siendo: Vv' = valor en venta homogeneizado.

Vv = valor en venta, oferta.

F = relación entre el valor de construcción y valor de venta de la zona (*).

B = Coeficiente del inmueble a valorar

Bi = Coeficiente de la muestra

(* Se han tomado como referencia los siguientes valores:

- | | | |
|---|--|----------------------------|
| o | vida útil edificio industrial | = 35 años. |
| o | valor en venta de pabellón industrial nuevo en la zona | = 1.200 €/m ² . |
| o | valor de la construcción | = 480 €/m ² . |

3º. Otros coeficientes correctores: Localización (C_L), Superficie (C_S), Dotaciones (C_D), Planta (C_P).

Coeficientes que corrigen los últimos valores obtenidos mediante la homogeneización por antigüedad y conservación, y que ponderan los siguientes parámetros, con respecto del inmueble a tasar:

C_L = Coeficiente de localización

Coeficiente que homogeneiza el emplazamiento de los testigos con respecto a su emplazamiento, clasificándolos como: bueno – regular – malo.

La clasificación de categoría depende de:

- La entidad del municipio, donde se ubique las muestras.
- La proximidad a infraestructuras de comunicación y servicios.

$$\text{Malo} = 1,2 \geq C_L \geq 0,8 = \text{Bueno}$$

C_S = Coeficiente de superficie

Coeficiente que relaciona la inversa proporcionalidad entre superficie construida y precio en venta por m² en venta. Es decir, a mayor superficie construída menor precio en venta/m² de la construcción.

$$1,1 \geq C_s \geq 0,6$$

C_D = Coeficiente dotacional

Coeficiente que compara las instalaciones o servicios disponibles en los testigos con respecto de las existentes en el inmueble a tasar.

Se pondera según éstas se consideren: excelentes - buenas - normales - regulares - deficientes, tomando el siguiente intervalo de valores:

$$1,2 \geq C_D \geq 0,8$$

C_P = Coeficiente de nivel ó planta respecto de la rasante

Coeficiente que corrige el nivel o planta a la que se halla la construcción:

Planta baja, 1º, 2º...

Se considera que existe una depreciación de los edificios industriales en función de su ubicación o nivel sobre la rasante, tomando como valor estándar los pabellones ubicados en planta baja, disminuyendo su valor a medida que se incrementa el nivel o planta.

$$1,4 \geq C_P \geq 0,7$$

Aplicando los criterios expuestos, se obtiene una valor en venta / m² para un inmueble de similares características a los de objeto de valoración de: 483,74 €/m² construido, según se desprende de la siguiente tabla:

Localización	Planta	Superf (m ² útil)						Altura (m)	Fachada m.l.	Portones n°	Playa m2	Valor en venta		Fuente datos	Contacto	Oferta / Transacción	Fecha toma datos	Características	Coef corrector negociación "Co"	Vv corregido €/m ²	Homogeneización por antigüedad y conservación			Vv' €/m ²	Homogeneización por otros factores				Vv final €/m ²		
		PB	Entrepl	Sobrepl	1º	2º	3º					€	€/m2								Antigüedad		Coef βi		"Cl"	"Cs"	"Cd"	"Cp"			
																					año	%								Estado conservación	
c/ Camino de la Junquera 16 Zorrotzaurre Bilbao	PB	199,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,00	28,15	1	200,00						Instal. Eléctrica. Cámaras de seguridad. Sala de espera, baños, vestuarios.			66	100%	Deficiente									
Zorroza Barakaldo	PB	430,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					220.000,00	511,63	Asibi		Oferta	Julio 2014		0,85	434,88	35	100%	Normal	1	434,88	1	1	1,0	1	434,88	
Bolueta Bilbao	PB	416,00	416,00	0,00	0,00	0,00	0,00					516.281,00	954,66	Inmb. Chomon		Oferta	Julio 2014	2 portones, 2 muelles de carga-descarga, oficinas, baños. 6 cámaras frigoríficas, obrador.	0,85	811,46	25	71%	Normal	0,6071	643,03	1	1	0,8	1	514,42	
Bolueta Bilbao	2º	820,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3	-			400.000,00	487,80	milanunci3n.com		Oferta	Julio 2014	Montacargas	0,85	414,63	30	86%	Normal	0,7998	365,81	1	1,1	1,1	1,2	531,16	
Tellerie Bilbao	PB	568,00	416,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11				625.000,00	902,14	milanunci3n.com		Oferta	Julio 2014	2 Portones.	0,85	766,82	30	86%	Normal	0,7998	676,52	1	1	1,0	1	676,52	
Rekaldeberri Bilbao	PB	200,00	125,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4				155.000,00	652,63	Inmb. Chomon		Oferta	Julio 2014	Instalación eléctrica	0,85	554,74	45	100%	Normal	1	554,74	1	0,65	1	1	360,58	
Sta Ana de Bolueta Bilbao	PB	550	115	0,00	0,00	0,00	0,00	10	-			500.000,00	855,43	milanunci3n.com		Oferta	Julio 2014	Puente grúa 3,5 Tn. Instalación eléctrica. Vestuarios + 2 oficinas	0,85	727,12	30	86%	Normal	0,7998	641,50	1	0,75	0,8	1	384,90	
Valor homogeneizado																										483,74					

Vida útil pabellón	35 años
β Coeficiente inmueble a valorar	1
Valor en venta pabellón nuevo	1.200,00 €/m ²
Valor construcción pabellón nuevo	480,00 €/m ²
F	0,400

Coeficientes correctores de:	Intervalo
Negociación precio de oferta.	1,0 → 0,7
Cl = Localización	1,2 → 0,8
Cs = Superficie	1,1 → 0,6
Cd = Dotaciones	1,2 → 0,8
Cp = Nivel	1,3 → 0,7

IX. Valor de tasación

Según los resultados anteriores, se calcula el valor total del inmueble industrial sito en la c/ Camino de la Junquera 16:

VALORACIÓN DEL INMUEBLE.

Superficie m ²		Valor €/m ²		Total €
199,71	x	483,74	=	96.607,72

Bilbao Agosto de 2014



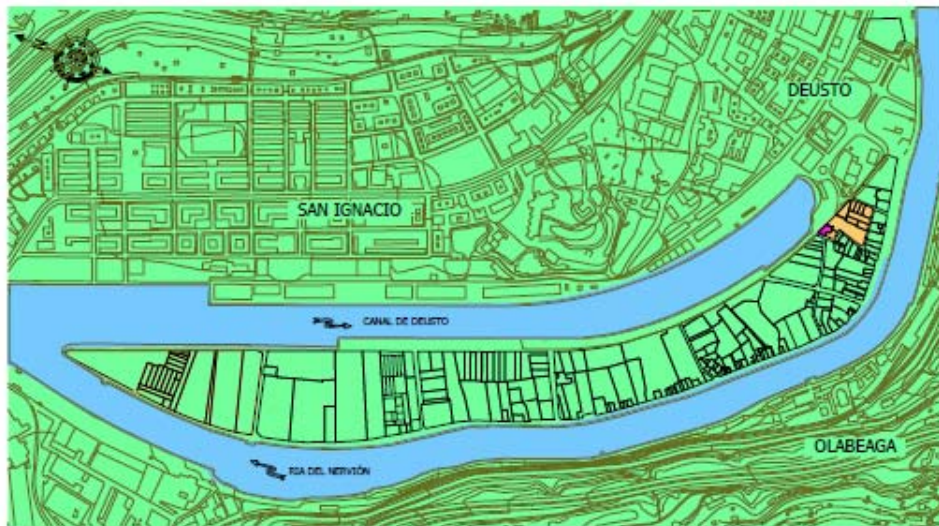
aytasa 
 abogados y técnicos asociados, s.l.
 M^o Diaz de Haro, 10 Bis - Planta 7^a - Dptos. 13-16
 Tfno. 94 442 33 08 - 94 442 37 66
 Fax: 94 442 38 62
 48013 BILBAO

Fdo.: José Andrés Gandiaga Pagaleu
 Ingeniero Técnico y Agente de la Propiedad Inmobiliaria (API)

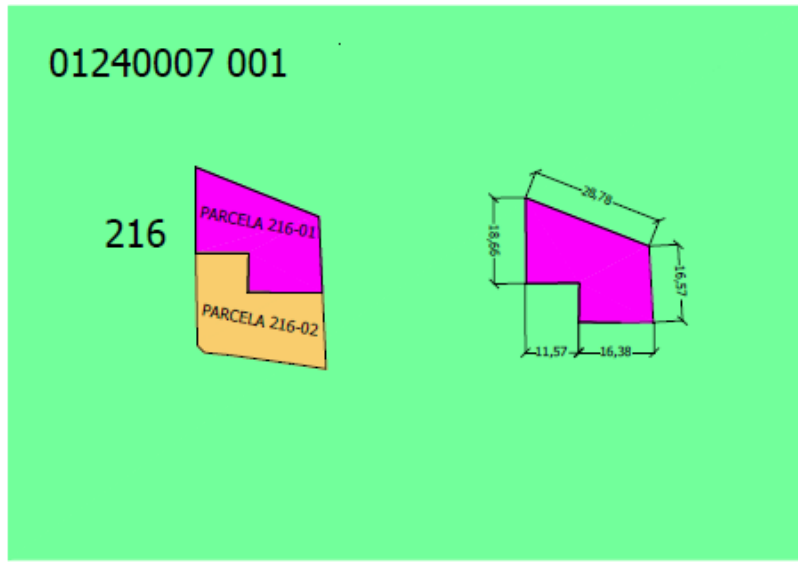
X. Anexos

- ▶ Planos de situación.
- ▶ Plano del inmueble.
- ▶ Identificaciones catastrales.
- ▶ Fotografías.

Planos de Situación



Plano del inmueble



Fotografías

