

Informe valoración del edificio sito en la c/
Camino de la Junquera 18, de Bilbao 48014
(Bizkaia)

(Finca Inicial 63)

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	3
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	5
IX. VALOR DE TASACIÓN	10
X. ANEXOS	10
PLANOS DE SITUACIÓN	11
PLANO DEL INMUEBLE	15
IDENTIFICACIONES CATASTRALES	16
FOTOGRAFÍAS	17
TESTIGOS	18

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 18 (Finca inicial 63), 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 18.

Consta de un cuerpo principal en forma de L y un anexo. Construido a base de estructura de hormigón armado con vigas y pilares, cierre con ladrillo caravista en su fachada principal y tabicón lucido en el resto de fachadas. Cubierta a dos y tres aguas de teja árabe. Dispone de planta baja, 1º y entrecubierta en su cuerpo principal y sin entrecubierta en el anexo.

Su estado de conservación es deficiente, en situación de abandono.

Construcción del año 1948 según la información catastral. Su 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	002	001UPB11	U0205947D	490,12	185,40
			001 U01UN	N9573164A		185,40

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 actualmente desocupado, posee las siguientes superficies construidas: 117,56 m² del cuerpo principal y 138,91 m² del edificio anexo.

Total superficie construida de 256,47 m².¹

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

Actualmente como se ha expuesto, el edificio se halla en situación de abandono.

¹ Datos obtenidos del informe de la consultora ASEPER.

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.

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

B_i = 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 m^2 en venta. Es decir, a mayor superficie construída menor precio en venta/ m^2 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 para la superficie en planta baja y 350,42 €/m² construido para la superficie en 1º planta y entrecubierta, según se desprende de las siguientes tablas:

Localización	Planta	Superf (m² útil)						Altura (m)	Fachada m.l.	Portones nº	Playa m2	Valor en venta		Fuente datos	Contacto	Oferta / Transacción	Fecha toma datos	Características	Coef corrector negociación "Co"	Vv corregido €/m²	Homogeneización por antigüedad y conservación				Vv' €/m²	Homogeneización por otros factores				Vv final €/m²					
		PB	Entrepl	Sobrepl	1º	2º	3º					€	€/m2								Antigüedad		Estado conservación	Coef βi		"Cl"	"Cs"	"Co"	"Cp"						
																					año	%													
c/ Camino de la Junquera 18 Zorrotzaurre Bilbao	PB	256,47	0,00	0,00	256,47	117,56	0,00														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	Instalaci3n el3ctrica	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. Instalaci3n el3ctrica. Vestuarios + 2 oficinas	0,85	727,12	30	86%	Normal	0,7998	641,50	1	0,75	0,8	1	384,90					
Valor homogeneizado para superficie en PB																										483,74									

Localización	Planta	Superf (m² útil)						Altura (m)	Fachada m.l.	Portones nº	Playa m2	Valor en venta		Fuente datos	Contacto	Oferta / Transacción	Fecha toma datos	Características	Coef corrector negociación "Co"	Vv corregido €/m²	Homogeneización por antigüedad y conservación				Vv' €/m²	Homogeneización por otros factores				Vv final €/m²					
		PB	Entrepl	Sobrepl	1º	2º	3º					€	€/m2								Antigüedad		Estado conservación	Coef βi		"Cl"	"Cs"	"Co"	"Cp"						
																					año	%													
c/ Camino de la Junquera 18 Zorrotzaurre Bilbao	PB	256,47	0,00	0,00	256,47	117,56															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	0,7	304,42					
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	0,7	360,10					
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	442,63					
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	0,7	473,57					
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	Instalaci3n el3ctrica	0,85	554,74	45	100%	Normal	1	554,74	1	0,65	1	0,7	252,41					
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. Instalaci3n el3ctrica. Vestuarios + 2 oficinas	0,85	727,12	30	86%	Normal	0,7998	641,50	1	0,75	0,8	0,7	269,43					
Valor homogeneizado para superficie en 1ª y entrecubierta																										350,42									

Vida útil pabell3n	35 años
β Coeficiente inmueble a valorar	1
Valor en venta pabell3n nuevo	1.200,00 €/m²
Valor construcci3n pabell3n nuevo	480,00 €/m²
F	0,400

Coeficientes correctores de:	Intervalo
Negociaci3n precio de oferta.	1,0 → 0,7
Cl = Localizaci3n	1,2 → 0,8
Cs = Superficie	1,1 → 0,6
Co = 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 18:

VALORACIÓN DEL INMUEBLE.

Planta	Superficie m ²		Valor €/m ²	=	Total €
1º	256,47	x	483,74	=	124.064,48
2º	256,47	x	350,42	=	89.872,22
Entrecubierta	117,56	X	350,42	=	41.195,38
TOTAL					255.132,08

Bilbao, Agosto de 2014



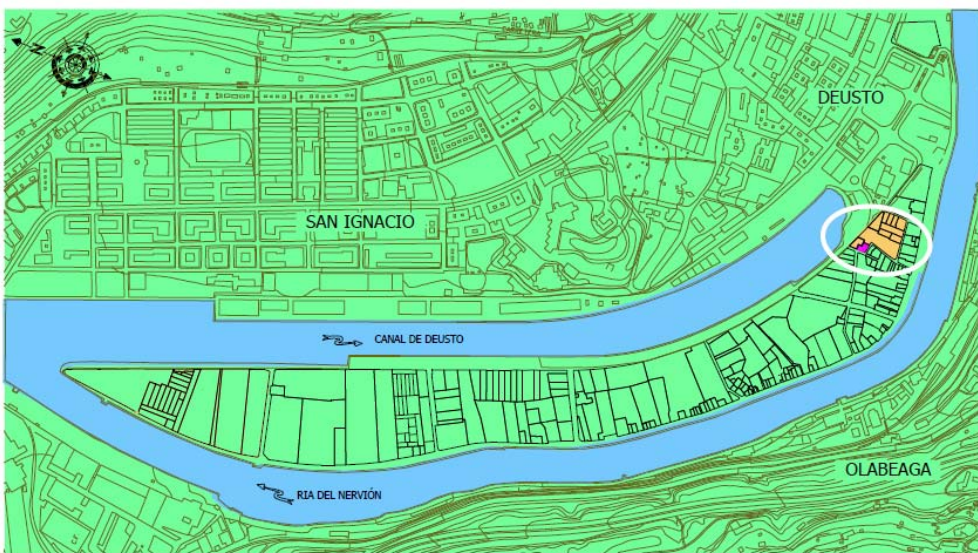
Fdo.: José Andrés Gandiaga Pagola
Ingeniero Técnico y Agente de la Propiedad Inmobiliaria (API)



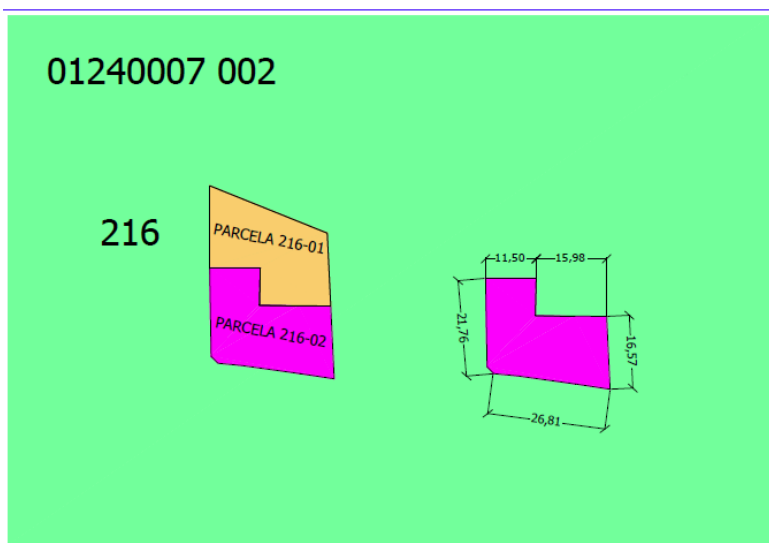
X. Anexos

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

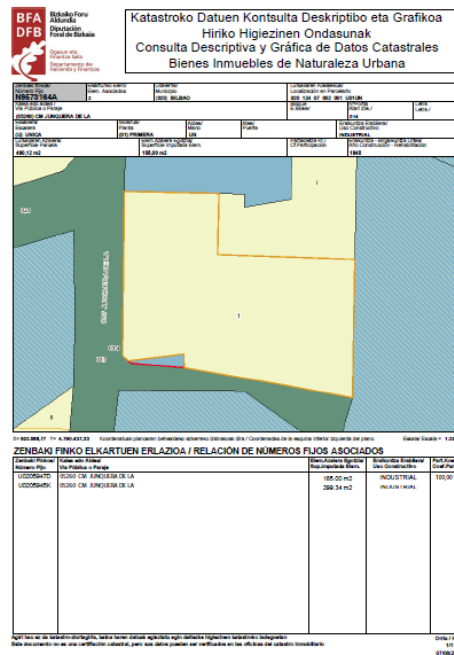
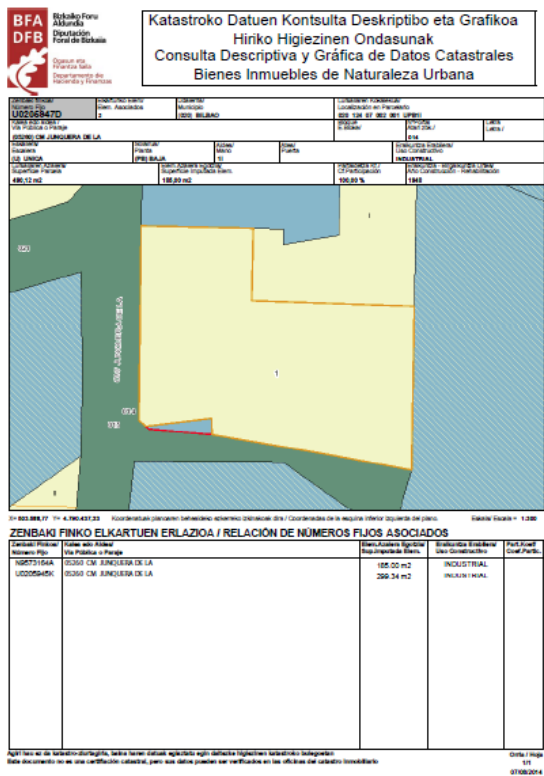
Planos de Situación



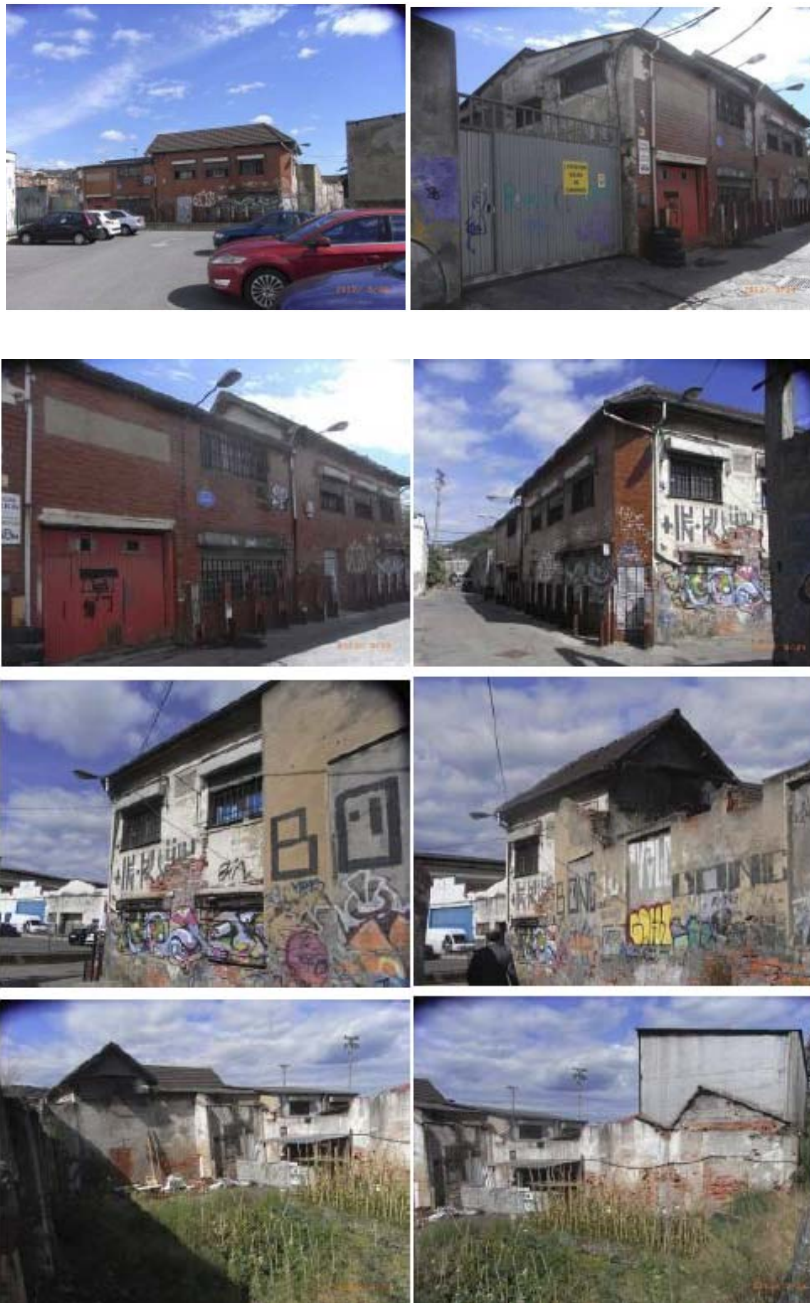
Plano del inmueble



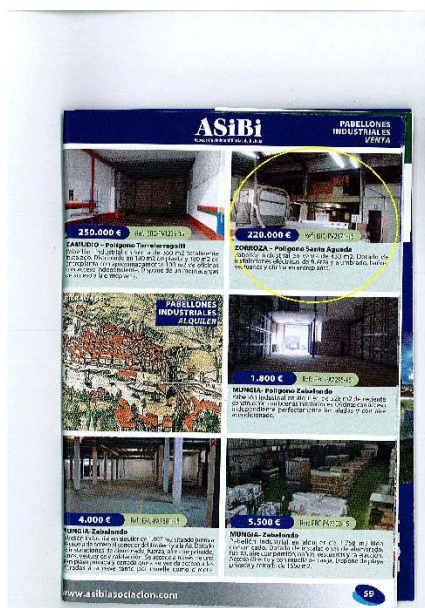
Identificaciones catastrales



Fotografías



Testigos



Edifici Industrial Industrial - Pabellons en venda - BILBAO 0000

Fecha: 01/11/2011
 Dirección: BILUETA, BILBAO
 Provincia: Vizcaya
 Superficie aproximada: 416+416 m2
 Nº de baños: 3
 Equipamiento: Original, Sala de reuniones

Descripción:
 PROCEDENTE DE ENTIDAD BANCARIA (reclamando nave industrial de 416 metros cuadrados de planta a 416 metros cuadrados de altura), puerta central, dos portones de acceso para vehículos y 2 muelles de carga y descarga, vestíbulo, baño, sala, 3 cámaras frigoríficas industriales y detector. En planta alta 2 salas, 3 despachos, sala de reuniones, sala de máquinas y otra cámara frigorífica.

Última actualización: 16/03/2014 a las 18:07

Galería de fotos

BILUETA-CARRER BILBAO-GALDAKAZO

Local situado al lado del metro, en seguridad pública con tranquilidad. Sin gastos con o sin alquiler. Rentabilidad del alquiler: 0%

400.000€
 220 m²
 3 años

Ref:118681720 Venta de nave en BBao (VIZCAYA)
 OFERTA 2014-06-29

BILBAO OPORTUNIDAD - TELERILLE 23

Oportunidad bancaria embargo - financiación excepcional euribor +1,25% - incluso 100% nave industrial de 650 m² en planta baja y 416 m² en entresuelo, dos portones para vehículos carga-descarga y acceso peatonal para oficinas, antigüedad 30 años - bien conservado, excelente comunicación directa a-8 y a-68, metro-bilbao

625.000€
 982 m²
 11,00m altura



Puente grúa de 3,5 tn. Instalación eléctrica, vestuarios instalados más dos plantas de oficinas. Entrada de trailers listo para utilizar. A 200m del metro de Bolueta.

500.000€
 599 m²
 10,00m altura

