

Informe valoración del edificio sito en la c/ San Felicísimo 9A de Bilbao, 48014 (Bizkaia)

(Finca Inicial 64)

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	5
IX. VALOR DE TASACIÓN	10
X. ANEXOS	10
PLANOS DE SITUACIÓN	11
PLANO DEL INMUEBLE	15
IDENTIFICACIONES CATASTRALES	16
FOTOGRAFÍAS	17
TESTIGOS	19

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/ San Felicísimo 9A (Finca Inicial 64), 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/ San Felicísimo 9A.

Construcción que consta de dos naves comunicadas entre sí. Construido a base de pilares de hormigón armado. Cierres laterales de ladrillo lucido con ventanales en fachada norte. Cubierta con cerchas, correas y carreras, terminación en teja cerámica plana y ventanales. Dispone de una puerta de acceso a un lateral corrido de tejavana de una superficie de unos 108 m² formado por un tabique de cierre con cubierta de perfilaría metálica con traslúcidos.

Solera parcialmente de hormigón en masa en estado deficiente.

Instalaciones: Posee una puerta de acceso corredera de lamas. Dispone de instalación eléctrica y de fuerza con cuadro principal de acometida y líneas de derivación a cada cuadro de las máquinas de fabricación. Asimismo dispone de instalación de aire comprimido y calefacción con caldera que no parece estar operativa.

Posee habilitada en planta baja una oficina de 16,50 m² de calidades sencillas y una entreplanta de 194,49 m² sin habilitar.

Construcción de unos 60 años de antigüedad, 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)
Nº 1 de Bilbao	571	40	6	1.348	2ª	751,22

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	003	001UPB1F	U0217467V		744,97

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 una superficie de 631,52 m² construidos y una altura aproximada en cumbre de 7,50.¹

¹ Datos obtenidos del informe de la consultora ASEPER.

Construcción de unos 60 años de antigüedad, y su estado de conservación es deficiente, no habiéndose observado reformas ni mejoras.

Actualmente el pabellón registra la actividad de fabricación de hilos y cables eléctricos con su correspondiente maquinaria, bajo en nombre comercial de Conductores Eléctricos Bilbao S.A.L.

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

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 €/m².
- o valor de la construcción = 480 €/m².

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: 433,97 €/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	1°	2°	3°					€	€/m ²								Antigüedad		Coef βi		"Cl"	"Cs"	"Cb"	"Cp"			
																					año	%								Estado conservación	
c/ San Felicísimo 9 A Zorrotzaurre Bilbao	PB	631,52	194,49	0,00	0,00	0,00	0,00	7,50	47,56	1							Instal. Eléctrica. Indus. Aire comprimido, calefacción. Puerta acceso corredera			60	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	0,7	0,9	1	273,98	
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	0,7	0,8	1	360,10	
Bolueta Bilbao	PB	1.000,00	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6	18	3	-	900.000,00	837,21	milanunci3n.com	Aurora -605-706761	Oferta	Julio 2014		0,85	711,63	25	71%	Normal	0,6071	563,92	1	1	0,9	1	507,53	
Bolueta Bilbao	2°	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	0,9	1,1	1,2	434,58	
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	0,8	1	1	541,22	
Zorrotzaurre Bilbao	PB	850,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5				595.000,00	700,00	milanunci3n.com		Oferta	Julio 2014	Permiso para bar, pub, café teatro..	0,85	595,00	52	100%	Normal	1	595,00	1	0,9	1	1	535,50	
Sta Ana de Bolueta Bilbao	PB	550,00	115,00	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				433,97				

Vida útil pabell3n	35 años
β Coeficiente inmueble a valorar	1
Valor en venta pabell3n nuevo	1.200,00 €/m ²
Valor construcción pabell3n 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/ San Felicísimo 9A:

VALORACIÓN DEL INMUEBLE.

Superficie m ²		Valor €/m ²		Total €
631,52	x	433,97	=	274.060,73

Bilbao, Agosto de 2014

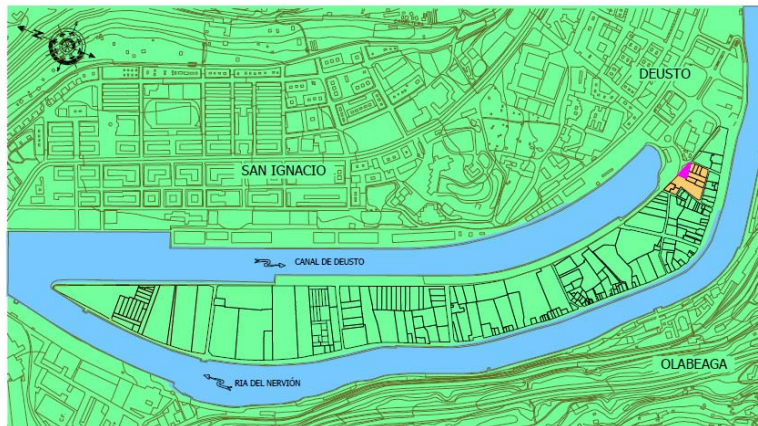


Fdo.: José Andrés Gandiaga Pagdegui
 Ingeniero Técnico y Agente de la Propiedad Inmobiliaria (API)

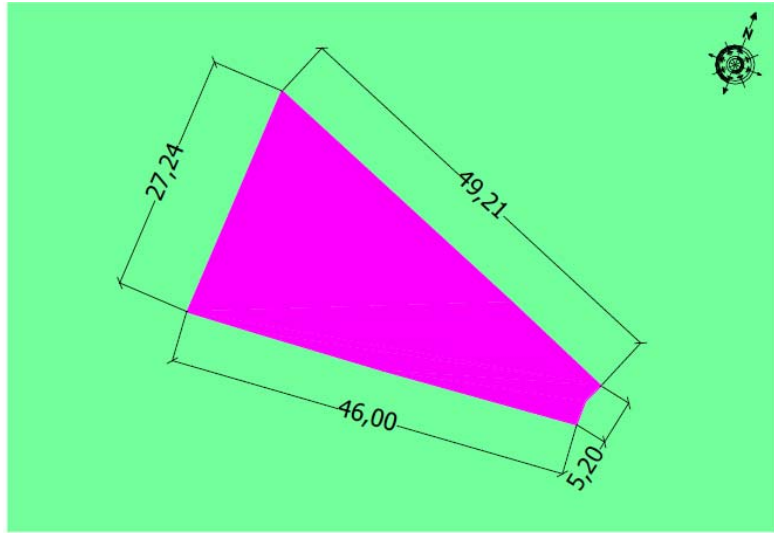
X. Anexos

- ▶ Planos de situación.
- ▶ Plano del inmueble.
- ▶ Identificaciones catastrales.
- ▶ Identificación registral. Fotocopia escrituras.
- ▶ Fotografías.
- ▶ Testigos.

Planos de Situación



Plano del inmueble



Identificaciones catastrales

BFA
DFB

Bizkaiko Foru Aldundia
Diputación Foral de Bizkaia

Ogasun eta Finantza Saila
Departamento de Hacienda y Finanzas

Katastroko Datuen Kontsulta Deskriptibo eta Grafikoa
Hiriko Higiezinaren Ondasunak
Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales
Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana

Identifikazio Eraklea Nº Identifikazioa: U0217467V	Forma Inmueblearen Ez: Asoziazioa E: 6	Komunitate Municipal: 1029 BILBAO	Konstituzioaren Lokalizazioa en Parcela: 002 104 87 862 861 UPR01
Planoa Nº: 1029 104 87 862 861 UPR01	Planoaren Ezaugarriak: OS: LINDEA	Planoaren Ezaugarriak: PEL: BAJA	Planoaren Ezaugarriak: INDUSTRIAL
Planoaren Ezaugarriak: OS: LINDEA	Planoaren Ezaugarriak: PEL: BAJA	Planoaren Ezaugarriak: INDUSTRIAL	Planoaren Ezaugarriak: INDUSTRIAL
Planoaren Ezaugarriak: OS: LINDEA	Planoaren Ezaugarriak: PEL: BAJA	Planoaren Ezaugarriak: INDUSTRIAL	Planoaren Ezaugarriak: INDUSTRIAL
Planoaren Ezaugarriak: OS: LINDEA	Planoaren Ezaugarriak: PEL: BAJA	Planoaren Ezaugarriak: INDUSTRIAL	Planoaren Ezaugarriak: INDUSTRIAL

CUARTEL

1

OSO

24 623.825.44 74 4.790.431.02 Koordinatuen plazaratze baten bidezko aplikazio digitalizazioa da / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano. Eskala Grafikoa = 1:200

ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS			
Zenbaki Finkoa / Número Fijo	Katastro Alderdi / Via Pública o Parcela	Eremu, Konturak, Egiturak / Superficie de Bienes, Uso Constructivo	Erlazioak / Erabilera / Uso Constructivo

Aipatu behar da, datuak ez direla egiaztatuta, ez baita izango, baina datuak egiaztatuta egon behar direla adierazten du. / Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados en las oficinas del catastro inmobiliario.

Orria / Hoja: 1/1
 28/07/2014

Fotografías





Testigos



ASiBI
 PABELLONES INDUSTRIALES VENTA

250.000 € **100 m²** **FE-14-0224-1**
 ZARAGOZA - Polígono Suroeste
 Local industrial en venta de 100 m² situado en un polígono industrial con todas las comodidades necesarias para el desarrollo de cualquier actividad industrial. Cuenta con una oficina en planta baja y un taller en planta superior.

220.000 € **100 m²** **FE-14-0224-2**
 ZARAGOZA - Polígono Suroeste
 Local industrial en venta de 100 m² situado en un polígono industrial con todas las comodidades necesarias para el desarrollo de cualquier actividad industrial. Cuenta con una oficina en planta baja y un taller en planta superior.

1.800 € **100 m²** **FE-14-0224-3**
 MADRID - Polígono Suroeste
 Local industrial en venta de 100 m² situado en un polígono industrial con todas las comodidades necesarias para el desarrollo de cualquier actividad industrial. Cuenta con una oficina en planta baja y un taller en planta superior.

4.000 € **100 m²** **FE-14-0224-4**
 MADRID - Polígono Suroeste
 Local industrial en venta de 100 m² situado en un polígono industrial con todas las comodidades necesarias para el desarrollo de cualquier actividad industrial. Cuenta con una oficina en planta baja y un taller en planta superior.

5.500 € **100 m²** **FE-14-0224-5**
 MADRID - Polígono Suroeste
 Local industrial en venta de 100 m² situado en un polígono industrial con todas las comodidades necesarias para el desarrollo de cualquier actividad industrial. Cuenta con una oficina en planta baja y un taller en planta superior.

www.asibiasociacion.com


Todos nuestros inmuebles > Pabellones en venta > BILBAO-00026

Precio: EUR € 516.281
Dirección: BILUETA, BIZKAIA
Provincia: Bizkaia
Superficie aproximada: 4.115+4.116 m²
Nº de baños: 3
Equipamiento: Oficinas, Sala de reuniones

Descripción:
 PROCEDENTE DE ENTIDAD BANCARIA. Establecimiento nave industrial de 4116 metros cuadrados de planta y 4116 metros cuadrados de entreplanta, puerta posterior, dos portones de acceso para vehículos y 2 ruinas de carga y descarga, vestíbulo, vestuario, baño, ducha, 5 cámaras frigoríficas industriales y comedor. En planta alta 2 salas, 3 despachos, sala de reuniones, sala de máquinas y otra cámara deportiva.

Última actualización: 10-03-2014 a las 18:07

Galería de fotos



Ref:137714186 Venta de naves en Bilbao (VIZCAYA)
 OFERTA: 2014-07-21

BILUETA
 Carretera Bilbao-Galdakao, entrada por C. Ibarra. Local en edificio industrial, en planta baja, de 1000 metros cuadrados, con 250 de entreplanta. Seis metros de altura, 18 metros de fachada, con tres portones. En Bilueta, junto a la estación de tren y metro. Precio 900.000 euros

900.000€
 1.230 m²
 6,00 m altura



Ref:118681720 **Venta de naves en Bilbao (VIZCAYA)**
 OFERTA 2014-06-20

BILBAO OPORTUNIDAD - TELERILLE 23

Oportunidad bancaria embargo , financiación excepcional euribor +1,25% , incluso 100% nave industrial de 568 m2 en planta baja y 416 m2 en entreplanta, dos portones para vehículos carga-descarga y acceso peatonal para oficinas, antigüedad 30 años , bien conservado, excelente comunicación directa a-3 y a-68, metro-bilbao

625.000€
 585 m²
 11,28m 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€
 548 m²
 10,00m altura



ZORROAURRE - RIBERA DE DEUSTO 70
 Pabellon en zorroaurre con permiso para discoteca pub cafe teatro etc... etc

595.000€
 850 m²
 7,50 m altura



BOLUETA - CABRET, BILBAO, GALDAPANO

Local situado al lado del metro, en segunda planta con morticargas. Se vende con o sin inquilino. Rentabilidad del alquiler: 6%

400.000€
 828 m²
 3,00m altura

