



SOCIEDAD DE TASACIONES  
Inscrita en el Banco de España con el  
Nº 43-23 en el Día 2 de Enero de 1987



**INFORME DE VALORACIÓN SEGÚN ART. Nº 24 DEL REAL DECRETO 1492/2011 DE 24 DE OCTUBRE (METODO DE COMPARACIÓN) DE UN INMUEBLE INDUSTRIAL TERMINADO (NAVE), SITUADO EN CAMINO DE LA JUNQUERA Nº 1-A, PARCELA Nº 97, (SEGÚN PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE-1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE), EN EL MUNICIPIO DE BILBAO, BIZKAIA.**

Nº DE VALORACIÓN: 021253/27-2015

VALOR DE TASACIÓN: 88.996,61 €

## INDICE

### 1.- OBJETO DEL INFORME

### 2.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

### 3.- IDENTIFICACIÓN

- 3.1.- Localización
- 3.2.- Datos registrales aportados
- 3.3.- Datos catastrales

### 4.- COMPROBACIONES

- 4.1.- Comprobaciones realizadas
- 4.2.- Documentación utilizada

### 5.- LOCALIDAD Y ENTORNO

- 5.1.- Tipo de núcleo
- 5.2.- Ocupación laboral y nivel de renta
- 5.3.- Población, evolución y densidad de población
- 5.4.- Rasgos urbanos
- 5.5.- Conservación de la infraestructura
- 5.6.- Equipamiento
- 5.7.- Comunicaciones

### 6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

- 6.1.- Descripción del inmueble ó edificio
- 6.2.- Superficies
- 6.3.- Elementos fundamentales de la edificación
- 6.4.- Acabados interiores
- 6.5.- Carpintería exterior
- 6.6.- Carpintería interior
- 6.7.- Instalaciones

### 7.- ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

- 7.1.- Antigüedad
- 7.2.- Estado de conservación

### 8.- ANALISIS DE MERCADO

- 8.1.- Oferta
- 8.2.- Demanda
- 8.3.- Intervalo de precios actuales en venta

### 9.- DATOS Y CALCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

- 9.1.- Método de Valoración
- 9.2.- Testigos comparables
- 9.3.- Criterios de homogeneización

### 10.- VALOR DE TASACIÓN

### 11.- FECHA DE EMISIÓN Y FIRMA

## **1.- OBJETO DEL INFORME**

El objeto del presente informe de tasación, es valorar un inmueble de carácter industrial ( nave industrial) teniendo en cuenta el Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, sobre el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, Artículo nº 24 referido a la tasación conjunta del suelo y la edificación por el "Método de Comparación".

## **2.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD**

.- Solicitante : JUNTA DE CONCERTACIÓN DE LA "U.E.-1" DE ZORROTZAURRE

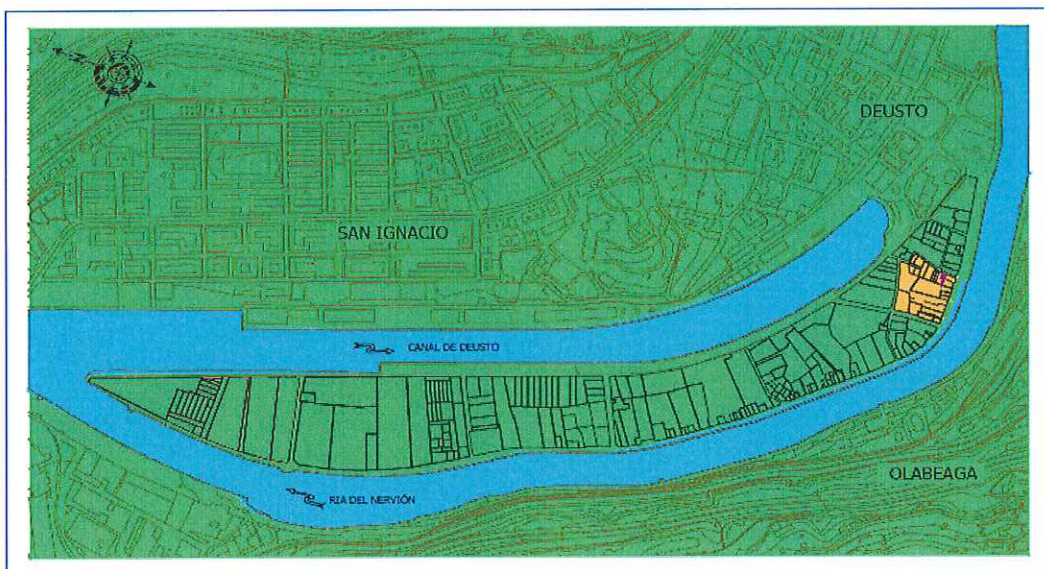
  Dirección : Colón de Larreategui nº 13, 2ª planta, 48001 - BILBAO.

.- Finalidad : Asesoramiento.

## **3.- IDENTIFICACIÓN**

### **3.1. Localización**

El inmueble, objeto de valoración, según la visita realizada se corresponde con una nave industrial, situada en Camino de la Junquera nº 1-A, ubicada al principio de la península de Zorrotzaurre, en el municipio de Bilbao.



En la visita se comprueba que la nave industrial se encuentra desocupada.

Registralmente el inmueble, objeto de valoración, según la documentación aportada se corresponde con :

Finca registral nº 26344/A, descrita como pabellón señalado con el número uno del Camino de la Junquera, en Deusto, de esta Villa, cuyos linderos registrales son : Al frente con el Camino de la Junquera, por la derecha entrando con el pabellón señalado con el número uno-bis del Camino de la Junquera, que van a adquirir Don Arturo de la Cruz y Don Abdón Fernández, por la izquierda con Don Francisco Zárraga y al fondo en línea quebrada con D. José María Taibo Guisasaola y el pabellón señalado con el número uno del Camino de la Junquera que va a adquirir Don Arturo de la Cruz y Don Abdón Fernández.

Se han comprobado los linderos registrales y los físicos, no existiendo indicios de falta de coincidencia entre ambos.

Catastralmente el inmueble, objeto de valoración, se corresponde con :

Finca catastral con nº fijo : U0205936R y/ó referencia catastral : 020-124-09-018-001-UPB1F, identificado en Camino de la Junquera nº 001A, para un uso industrial.

Según el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-1 de la Actuación Integrada AI-1 del Área Mixta de Zorrotzaurre, la nave industrial, objeto de valoración, se corresponde con la finca inicial nº 97 (finca inicial nº 18 de la manzana nº 9) como finca aportada a dicha reparcelación.

Municipio : 48014 - Bilbao

Provincia : Bizkaia.

### 3.2.- Datos registrales aportados.

.- Según la información aportada el inmueble objeto de valoración se corresponde con la finca registral cuyos datos registrales son los siguientes:

Inmueble	Registro de la Propiedad	Finca	Libro	Folio
Nave en Camino de la Junquera nº 1-A Parcela nº 97	nº 1 de Bilbao	26344/A	446 Bilbao	208

.- Según la información aportada, el inmueble objeto de valoración tiene como titular registral a :

Los cónyuges D. Jesús Olabe Libano y Dña. María Paz Calonge García (1/6 de la nuda propiedad con carácter ganancial).

Los cónyuges D. José Ignacio Olabe Libano y Dña. María Teresa Sadornil Rodriguez (1/6 de la nuda propiedad con carácter ganancial).

Dña. María Begoña Olabe Libano (1/6 de la nuda propiedad y ½ de pleno dominio).

Dña. María Begoña Libano Urrutia (1/2 de usufructo).

**3.3.- Datos catastrales.**

Catastralmente el inmueble, objeto de valoración, se corresponde con la finca catastral siguiente :

1º.- Nave en Camino de la Junquera nº 1-A :

Nº fijo : U0205936R y/ó referencia catastral : 020-124-09-018-001-UPB1F.

Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
U	PB	1F		U0205936R

Nº Fijo	Escalera	Mano	Puerta	Superf.(m2)
U0205936R	U	1F		99.63

Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
U	PB	1F		U0205936R

#### **4.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN**

##### **4.1.- Comprobaciones realizadas.**

- .- Comprobación ocular de la finca registral con la tasada.
- .- Correspondencia con la finca catastral.
- .- Estado de ocupación, uso y explotación visibles.
- .- Estado de conservación aparente.
- .- Comprobación planeamiento urbanístico.

La comprobación ocular del inmueble se ha limitado a comprobar en lo posible las medidas, superficies y el aspecto general del inmueble, sin haber realizado ningún ensayo, levantamiento exacto, cata y/o trabajo específico que tenga por objeto determinar el estado de la estructura ó los vicios ocultos.

Se ha visitado el inmueble comprobando su identificación física, se han recogido las características físicas del inmueble, comprobando sus calidades y su estado de conservación.

##### **4.2. Documentación utilizada.**

- .- Reportaje fotográfico.
- .- Plano de situación.
- .- Información registral (información obtenida según Proyecto de Reparcelación de la UE-1).
- .- Documentación catastral.
- .- Identificación urbanística.
- .- Croquis del inmueble.

#### **5.- LOCALIDAD Y ENTORNO**

##### **5.1.- Tipo de núcleo**

Bilbao es la capital de la provincia y del territorio histórico de Vizcaya. Está situada en la comarca del Gran Bilbao, con un tejido urbano que se extiende a lo largo de la ría del Nervión, a una altitud de 19 msnm.

##### **5.2.- Ocupación laboral y nivel de renta**

El Área Metropolitana de Bilbao es la región más importante del País Vasco y una de las más importantes a nivel económico de España. En esta área se localizan sectores tan estratégicos como el del acero, automoción, energía, máquina-herramienta, industria aeronáutica, informática y electrónica o bienes de equipo. El propio municipio de Bilbao ha sido durante décadas un municipio netamente industrial. Actualmente las industrias pesadas se han ido desplazado desde el centro urbano de la ciudad hacia la periferia, centrándose así casi en exclusiva en el sector servicios, que actualmente supone el 75'5% del valor añadido total de la ciudad.

El nivel de renta es medio.

### 5.3.- Población, evolución y densidad de población

La población en el año 2013 era de 349.356 habitantes, siendo la evolución estable en los últimos años con una densidad de población alta de 8.467 habitantes por Km<sup>2</sup>., para una extensión del municipio de Bilbao de 41,26 km<sup>2</sup>.

### 5.4.- Rasgos urbanos

El entorno del inmueble, objeto de valoración, se corresponde con la zona Oeste de la ciudad, donde se ubican los barrios de San Ignacio, Deusto y Olabeaga. Entre los barrios de San Ignacio y Olabeaga se sitúa la península de Zorrotzaurre la cual va a ser objeto de una de las mayores transformaciones urbanísticas de la ciudad, superior a la operación urbanística del barrio de Miribilla, de forma que el inmueble se sitúa en el ámbito urbano de Zorrotzaurre. El entorno del barrio de San Ignacio se corresponde con un planeamiento ordenado a base de una trama urbana en cuadrícula con edificaciones (edificios sindicales) de los años 50 y más recientemente se han llevado a cabo en el límite del barrio con el canal y a lo largo de la C/ Islas Canarias nuevas edificaciones que se asoman a la península de Zorrotzaurre, la cual está formada por un entramado de pequeñas empresas y talleres mezclados con alguna edificación residencial de baja calidad formando en su conjunto un latifundio industrial; mientras que el barrio de Deusto se caracteriza por una trama también en cuadrícula con edificaciones de menos antigüedad y mejor calidad constructiva que en su parte baja se asoma a la ría de Bilbao separándose del barrio de San Ignacio por el parque de Sarriko y por una zona donde existe bastante equipamiento docente con varios colegios.

Con todo el ámbito urbano de Zorrotzaurre se sitúa muy próximo a la zona centro de la ciudad y más en concreto a la zona de Abandoibarra que en los últimos años se ha transformado urbanísticamente situándose en dicha zona algunos de los edificios más emblemáticos y representativos de la ciudad.

El ámbito urbano de Zorrotzaurre lo constituye un aglomerado de edificaciones destinadas fundamentalmente al uso industrial y de almacenaje, combinadas con una gran mayoría de edificaciones prácticamente obsoletas de baja calidad y en las que no se sitúa una actividad económica; además en colindancia espacial de esta área industrial y junto a la margen derecha de la ría del Nervión, se sitúan una serie de edificaciones residenciales ( Ribera de Deusto y Ribera de Zorrotzaurre) que han sufrido un proceso de deterioro y de pérdida de calidad urbana; por lo que se hace necesario una transformación urbanística profunda de esta zona, necesidad que se recoge en el P.G.O.U. de Bilbao mediante los planes especiales de ordenación urbana que posibilitarán el establecimiento de nuevas edificaciones residenciales, tanto en régimen libre como en régimen de protección oficial, edificaciones de usos terciarios, sanitario, equipamiento privado, etc., todo ello con una nueva urbanización del ámbito de Zorrotzaurre que integre dicho ámbito con el resto de la ciudad.

### 5.5.- Conservación de la infraestructura

Toda la infraestructura de pavimentación, alumbrado público, alcantarillado, abastecimiento de agua, suministro eléctrico, servicio telefónico, etc. esta en uso.

### 5.6.- Equipamiento

El equipamiento del municipio de Bilbao es muy bueno como corresponde a una gran ciudad. Así existe un equipamiento educativo, sanitario, deportivo, cultural, comercial, dotacional, administrativo, de ocio, religioso, etc.

En el entorno más próximo del ámbito de Zorrotzaurre se sitúa entre los muchos equipamientos los siguientes :

- .- ASISTENCIAL: Ambulatorio de la Seguridad Social. Hospital Civil de "Basurto", etc.
- .- COMERCIAL: Múltiple en la localidad.
- .- DEPORTIVO: Estadio de San Mamés, etc.
- .- ESCOLAR/EDUCATIVO: Centros de enseñanza primaria y secundaria. Inst. Nac. Enseñanza Media, Universidad de Deusto, Universidad de Sarriko, etc.
- .- LUDICO: Suficiente.
- .- ZONAS VERDES: Dispone la localidad.
- .- APARCAMIENTO: Insuficiente a nivel de superficie.
- .- CULTURAL: Palacio "Euskalduna", Museo "Guggenheim", Museo de Bellas Artes, Museo de Arte Moderno, Museo del mar, etc.
- .- FERIAS Y CONGRESOS: Palacio de Congresos y de la Música de Bilbao "Euskalduna Jauregia", "BEC", etc.

### 5.7.- Comunicaciones

Las comunicaciones del municipio de Bilbao son muy buenas ya que se puede acceder a través de autopistas, carreras nacionales y comarcales, estando comunicado mediante líneas regulares de autobuses de Bizkai-Bus y mediante el metro con los municipios más próximos y con los del resto de la provincia. Ya en la ciudad existen Líneas regulares de autobuses que comunican los diferentes barrios de la ciudad, además del Tranvía y del servicio de Taxis.

La zona de San Ignacio-Deusto pasa por ser una de las mejores comunicadas de la ciudad.

El aparcamiento en superficie y en subterráneo es insuficiente.



## **6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN**

### **6.1.- Descripción del inmueble ó edificio**

El inmueble, objeto de valoración, se corresponde con un edificio industrial con una tipología de nave industrial adosado que consta de una única planta, con una forma en planta rectangular y unas dimensiones exteriores de 8,70 m. de frente y/ó ancho por 12,25 m. de fondo y/ó largo, aproximadamente.

La nave industrial tiene una única fachada exterior, orientada al Este, siendo medianero con el resto de linderos; de forma que por su lindero Norte es medianero con la nave en Camino de la Junquera nº 1 (Talleres Junquera), por su lindero Sur con el edificio de viviendas en calle Ribera de Deusto nº 15 y por su lindero Oeste con la nave en Camino de la Junquera nº 1 (Talleres Junquera) y con el patio trasero de la propia nave.

La nave industrial tiene un único acceso por su frente ó fachada principal orientada al Este, a través de una puerta en corredera, para acceso rodado con una anchura de 4,00 m., aproximadamente, incluida puerta peatonal.

La nave interiormente es un espacio diáfano con dos entreplantas. Una entreplanta situada en el lado Sur de la misma que ocupa el largo de la nave y otra entreplanta situada al fondo y en la esquina Noroeste. Además en planta baja, en la esquina Noroeste y bajo la entreplanta se ubica un aseo.

Las dimensiones interiores de la nave, según las mediciones tomadas in situ, son de 8,00 m. de ancho por 11,35 m. de fondo, con una única crujía y una cubierta a dos aguas, de forma que la altura a la cumbrera es de 6,40 m., aproximadamente, con una altura libre a la parte baja de la cercha de 3,90 m., aproximadamente.

En la parte trasera y según nos indican existe un patio, que según se observa en catastro tiene forma alargada con unas dimensiones de 2,50 m. de ancho por 15,00 m. de largo y/ó fondo.

Nota: El acceso a la nave por el C/ Camino de la Junquera para camiones y vehículos es bastante estrecho ya que este tramo de calle tiene una anchura entre 3,00 m. y 4,50 m. por lo que dicho acceso se tiene que realizar por una calle trasera (Travesía de los Espinos) con un vial más ancho, de forma que el acceso a la nave está limitado al paso de vehículos pesados.

### **6.2.- Superficies**

6.2.1.- Registralmente la nave industrial, objeto de valoración, tiene una superficie total de 138,00 m<sup>2</sup>, de los que 100,00 m<sup>2</sup> los ocupa el edificio y el resto de 38,00 m<sup>2</sup> están destinados al patio trasero.

6.2.2.- Catastralmente la nave industrial, objeto de valoración, tiene una superficie construida de 99,83 m<sup>2</sup>, con una superficie de parcela de 135,45 m<sup>2</sup>, de forma que 35,62 m<sup>2</sup> se corresponderían al patio trasero.

6.2.3.- Según la medición real efectuada para redactar el Proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-1 de la Actuación Integrada AI-1 del Área Mixta de Zorrotzaurre, la nave industrial, objeto de valoración, tiene una superficie de 127,17 m<sup>2</sup>.

6.2.4.- Las superficies comprobadas y obtenidas por medición de la nave industrial son :

.- Nave en planta baja :

Superficie útil : 90,43 m<sup>2</sup>u.

Superficie construida : 105,02 m<sup>2</sup>c.

.- Entreplanta primera : 32,64 m<sup>2</sup>c ( 3,20 m. x 10,20 m.)

.- Entreplanta segunda : 6,74 m<sup>2</sup>c (1,75 m. x 3,85 m.)

.- Total superficie construida : 144,40 m<sup>2</sup>c. (nave con entreplantas)

6.2.5.- Teniendo en cuenta únicamente la superficie de la nave en planta baja (sin entreplantas) las diferentes superficies son similares (100,00 m<sup>2</sup>c de superficie registral, 99,83 m<sup>2</sup>c de superficie catastral y 105,02 m<sup>2</sup>c de superficie comprobada) y teniendo en cuenta la nave y el patio trasero, las superficies también son similares (138,00 m<sup>2</sup> de superficie registral, 135,45 m<sup>2</sup> de superficie catastral y 127,17 m<sup>2</sup> de superficie real de proyecto de reparcelación). Si estimamos las entreplantas existen discrepancias de superficies, por lo que se adopta como superficie de tasación (solo a los efectos del presente informe de tasación) la superficie construida comprobada por medición de la nave en la que se incluyen dichas entreplantas (144,40 m<sup>2</sup>c).

### 6.3.- Elementos fundamentales de la edificación .

Las características constructivas generales de la nave industrial, objeto de valoración, son :

.- La cimentación se supone de zapatas corridas de hormigón bajo los muros de carga.

.- Estructura con muros de carga y cerchas triangulares de madera en cubierta.

.- Cubierta inclinada a dos aguas, acabada al exterior con teja cerámica sobre tabla de madera apoyada en correas de madera, con dos ventanales acristalados en cubierta ( uno en cada faldón).

.- Cerramientos verticales en fachadas y medianeras (muros de carga) a base de fábrica de ladrillo, raseados y pintados.

.- Solado (solera) irregular, con partes de tierra apisonada y partes de hormigón.

Las entreplantas tienen una estructura de pilares, vigas y correas de perfiles metálicos con forjado a base de tablero de madera.

**6.4.- Acabados interiores.**

Nave en parcela nº 97 en Camino de la Junquera nº 1-A :

	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Nave - Espacio diáfano	Hormigón	Raseadas y pintadas	Cubierta vista, cercha y tablero de madera
Entreplantas	Madera	-	-

**6.5.- Carpintería exterior.**

La puerta de acceso exterior a la nave es metálica con dos hojas en corredera, con apertura manual y puerta peatonal y un ancho aproximado de 4,00 m.

**6.6.- Carpintería interior.**

La nave industrial interiormente no tiene ninguna puerta interior al ser un espacio diáfano, salvo la puerta de acceso al aseo que es de madera pintada.

**6.7.- Instalaciones.**

La nave industrial, objeto de valoración, no dispone de ninguna instalación salvo las acometidas de agua, electricidad, telefonía y saneamiento.

Además dispone de un pequeño aseo con lavabo e inodoro.

**7.- ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN****7.1.- Antigüedad .**

Según la información catastral el año de construcción de la nave industrial, objeto de valoración, es de 1958 (> a 50 años).

**7.2.- Estado de Conservación.**

La nave industrial, actualmente desocupada, tiene un estado de conservación malo, teniendo en cuenta la antigüedad de la misma (el planeamiento urbanístico vigente no permite obras de mantenimiento y conservación), de forma que existen desconchamientos y desprendimientos del raseo en paredes interiores y en fachadas exteriores como consecuencia del mal estado del mismo, humedades en paredes interiores como consecuencia del mal estado de la cubierta donde los ventanales están rotos, mal estado del aseo actualmente inutilizable, cerramiento vertical de una de las entreplantas parcialmente roto, suelo con algunas zonas de solera levantada, etc.

## **8.- ANALISIS DE MERCADO**

### **8.1.- Oferta.**

La oferta de naves industriales en el entorno más próximo (Zorrotaurre) es baja.

### **8.2. Demanda.**

La demanda de naves industriales en el entorno más próximo (Zorrotaurre) es baja, como consecuencia de la futura reforma urbanística del ámbito al que pertenece, lo que hace que la actividad industrial de esta zona se traslade a otras zonas ó polígonos industriales ubicados en municipios próximos.

### **8.3.- Intervalo de precios actuales en venta.**

El intervalo de precios en el entorno más próximo y en los municipios colindantes de naves industriales de pequeñas superficies y de parecidas características, oscilan entre los 600,00 €/m<sup>2</sup>c y los 900,00 €/m<sup>2</sup>c, dependiendo de la superficie, estado de conservación y antigüedad, situación, instalaciones, etc.

## **9.- DATOS Y CALCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS**

### **9.1- Método de valoración**

A petición del solicitante del informe de tasación, el método de valoración a utilizar en el presente informe se corresponde con el REAL DECRETO 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la LEY del SUELO, aplicando el "Artículo nº 24" de dicho decreto, en el que se valora la tasación conjunta del suelo y la edificación por el "MÉTODO DE COMPARACIÓN".

*Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales ó de ofertas cuyo número sea igual ó superior a 6 muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del apartado anterior (edificación existente ó construcción realizada), se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación.*

*La selección de testigos comparables, que tendrá como objeto la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza ó equivalencia básica :*

- a.- Localización.*
- b.- Uso.*
- c.- Configuración geométrica de la parcela.*
- d.- Tipología y parámetros urbanísticos básicos.*
- e.- Superficie.*
- f.- Antigüedad y estado de conservación.*
- g.- Calidad de la edificación.*
- h.- Gravámenes ó cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.*
- i.- Fecha de toma de datos del comparable.*

*Cuando en el conjunto de comparables seleccionados se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.*

*En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza ó equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrá utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.*

*Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.*

*Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.*

*El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo.*

#### 9.2.- Testigos comparables para "Método de Comparación".

TEST.	DIRECCIÓN Y FUENTE	ANTI.	C. P.	TIPO	SUPERF. (m2c)	V. VENTA (€/m2c)	COEF. Homog.
1	P. I. Sta. Agüeda, Zorroza Crta Castrejana, Bilbao. API- Traditio (944947296)	45	48013	Nave	330 (280+50) PB+ENTR.	549,55	1,024
2	Crta. Bilbao a Castrejana s/n, Bilbao. Particular (Mil anuncios)	45	48013	Nave	140 (110+30) PB+ENTR.	785,71	0,889
3	C/ Ribera de Axpe nº 11, Erandio. Api-Ucieza (945941752)	11	48950	Nave	258 (200+58) PB+ENTR.	766,67	0,691
4	C/ Astintze Kalea 6, P. I. Inbisa, Derio. Particular (945940988)	15	48160	Nave	200 (150+50) PB+ENTR.	900,00	0,677
5	Crta. Bilbao a Galdakao Km 4, Edificio Saga. Etxebarri. Particular (944111878)	50	48450	Nave	210 (150+60) PB+ENTR.	904,76	0,719
6	C/ P. I. Ibarbarri, Lamiako. Leioa. API - Amuriza (94-4941474)	40	48940	Nave	220 (170+50) PB+ENTR.	900,00	0,719

**Precio homogeneizado por m2c., para uso nave industrial (PB+Entr.)..... 616,32 €/m2c.**

Se ha ampliado el radio de búsqueda de los testigos al ser escasa la oferta en el área objeto de esta tasación.

Los testigos se han homogeneizado con un coeficiente de homogeneización bajo (inferior a 0,90), debido a que la nave, objeto de valoración, tiene un estado de conservación malo y a las diferentes características con el inmueble a valorar (superficies, antigüedad, estado de conservación, etc.)

No todos los testigos comparables están en la misma situación urbanística que el inmueble a valorar, a petición del solicitante de la tasación, circunstancia que se ha tenido en cuenta en la homogeneización de los testigos.

En el presente informe de tasación no se ha descrito la situación urbanística del inmueble por petición expresa del solicitante.

### 9.3.- Criterios para la homogeneización

Concepto	Testigo 1	Testigo 2	Testigo 3	Testigo 4	Testigo 5	Testigo 6
Situación	1,10	1,05	1,00	0,95	0,95	0,95
Superficie	1,10	1,00	1,07	1,05	1,05	1,05
Características constructivas	0,90	0,90	0,85	0,85	0,85	0,85
Antigüedad - Conservación	0,90	0,90	0,80	0,80	0,85	0,85
Superficie de la parcela	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Infraestructuras de la parcela	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Acceso a nave	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Otros (patio)	1,10	1,10	1,00	1,05	1,05	1,05
Coeficiente homogeneizado	1,024	0,889	0,691	0,677	0,719	0,719

Los coeficientes de homogeneización de los testigos se ha realizado en función de las siguientes características: Situación, superficie, calidades del inmueble, antigüedad, conservación y otros (en función del bien a tasar).

**10.- VALOR DE TASACIÓN**

Inmueble	Método Valoración	Superf. (m2c)	V. Adoptado (€/m2c)	V. TASACIÓN (€)
Nave con entreplantas (parcela nº 97)	Comparación	144,40	616,32	88.996,61 €
<b>TOTAL valor de tasación.....</b>				<b>88.996,61 €</b>

Asciende el valor de tasación a la expresada cantidad de **OCHENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON SESENTA Y UNO CENTIMOS DE EURO.**

Nota : El patio trasero de la nave está incluido en el valor de la nave, cuyo valor se ha tenido en cuenta en la homogeneización de los testigos.

**11.- FECHA DE EMISIÓN Y FIRMA.**

El presente informe consta de 16 páginas.

Y para que conste esta opinión de valor, firmo el presente informe de tasación en Bilbao con fecha 11 de junio de 2015.

Tasador

Sociedad



D. Miguel Angel Caballero Sagarduy  
Arquitecto  
Nº de Colegiado en C.O.A.V.N. : 1937

KRATA, S. A. - Sociedad de Tasación



## ANEXOS

.- Documentación fotográfica.....	4 Pág.
.- Plano de situación.....	1 Pág.
.- Descripción registral (según Proyecto de Reparcelación).....	3 Pág.
.- Ficha catastral.....	1 Pág.
.- Plano de planta del inmueble.....	1 Pág.

**FOTOGRAFIAS**









### SITUACIÓN



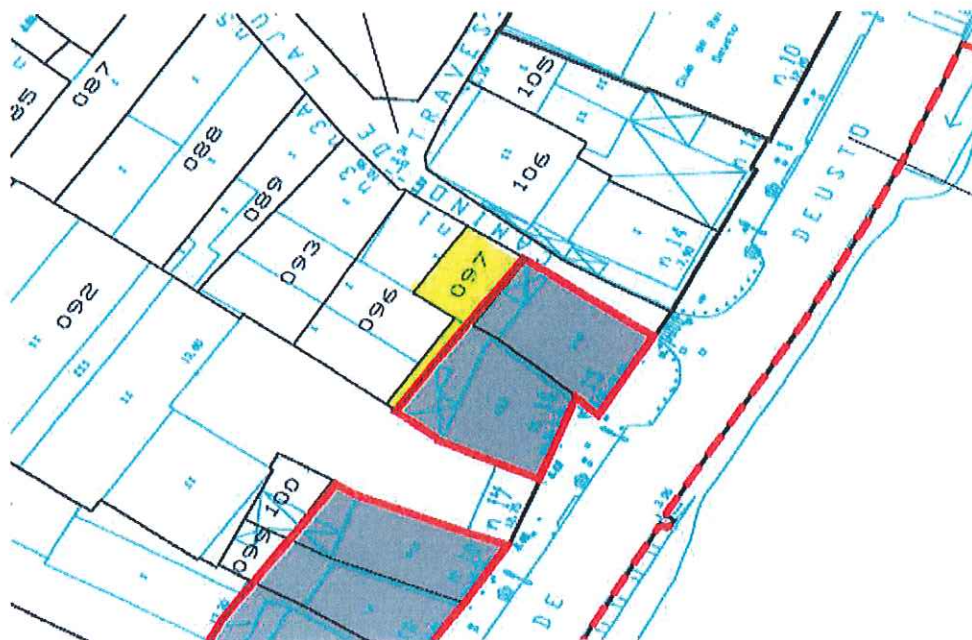
## DESCRIPCIÓN REGISTRAL



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

### FINCA INICIAL 97 FINCA INICIAL 18 DE LA MANZANA 9

a.- Propietarios registrales: Srs. Libano





PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

Finca inicial 97.A)

Finca registral 26344/A:

a.- Propietario registral:

- Los cónyuges D. Jesús Olabe Libano y Dña. Maria Paz Calonge Garcia (1/6 de la nuda propiedad con carácter ganancial)
- Los cónyuges D. José Ignacio Olabe Libano y Dña. Maria Teresa Sadornil Rodriguez (1/6 de la nuda propiedad con carácter ganancial)
- Dña. Maria Begonia Olabe Libano (1/6 de la nuda propiedad y ½ del pleno dominio)
- Dña. Maria Begonia Libano Urrutia (½ del usufructo)

b.- Descripción registral:

PABELLON señalado con el número UNO del CAMINO DE LA JUNQUERA, en Deusto, esta Villa, que tiene una superficie total de ciento treinta y ocho metros cuadrados, de los que cien metros cuadrados los ocupa el edificio y el resto de treinta y ocho metros cuadrados están destinados a patio posterior. Landa: al frente, con el Camino de la Junquera; por la derecha entrando, con el pabellón señalado con el número uno-bis del Camino de la Junquera, que van a adquirir Don Arturo de la Cruz y Don Abdón Fernández; por la izquierda, con Don Francisco Zárraga; y al fondo en línea quebrada, con Don José María Taibo Guisasola y el pabellón señalado con el número uno del Camino de la Junquera que van a adquirir Don Arturo de la Cruz y Don Abdón Fernández

c.- Superficie

- Registral: 138 m<sup>2</sup>





PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

- Real: 127,17 m2
- Afectada: en su totalidad

**d.- Títulos:**

- Adquirida por segregación, autorizada por el Notario D. José María Arriola Arana, en Bilbao el día 5 de junio de 1986.
- Adquirida por donación, autorizada por el Notario D. Francisco Javier Diez Ortiz, en Durango el día 11 de diciembre de 2008.

**e.- Inscripción registral:** Finca registral 26344/A, del Registro de la Propiedad número 1 de Bilbao, inscrita en el libro 446 de Bilbao, folio 208.

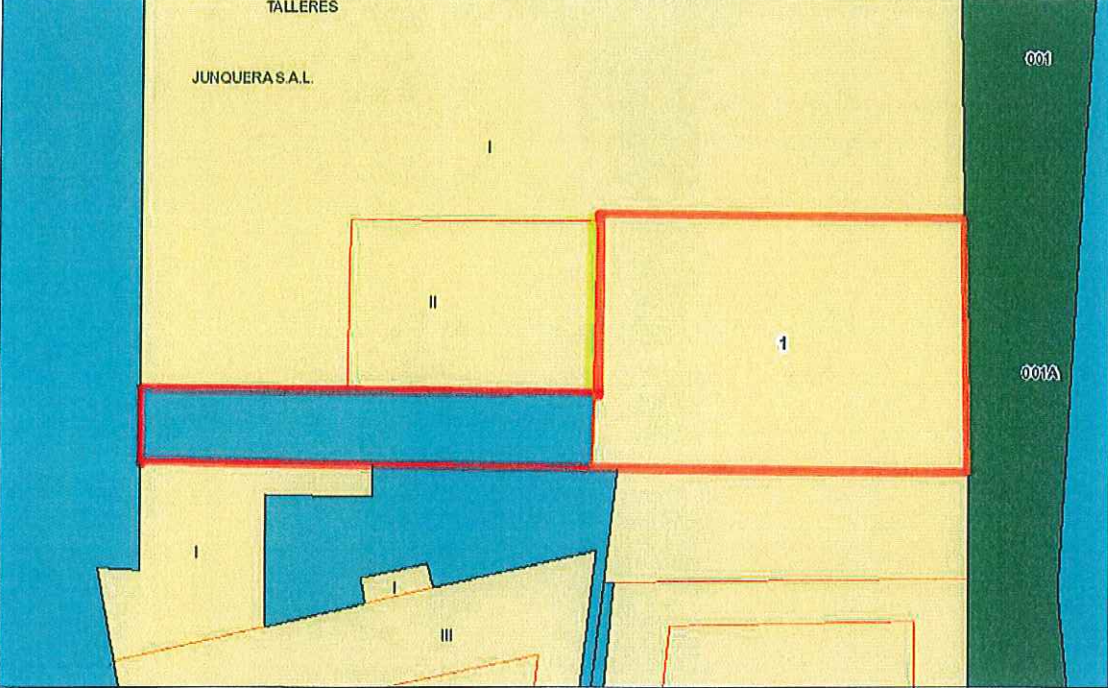
**f.- Cargas:** Libre de cargas.

**FICHA CATASTRAL**



**Katastroko Datuen Kontsulta Deskriptibo eta Grafikoa**  
**Ondasun higiezinak**  
**Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales**  
**Bienes Inmuebles**

Zenbaki finkoa/ Número Fijo <b>U0205936R</b>	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados <b>0</b>	Udalerria/ Municipio <b>(020) BILBAO</b>	Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario <b>020 124 03 018 001 UPBIF</b>
Kalea edo aldea/ Vía Pública o Paraje <b>(05260) CM JUNQUERA DE LA</b>	Soloirua/ Planta <b>(PB) BAJA</b>	Aidea/ Mano <b>1F</b>	Atea/ Puerta
Eskaileraz/ Escalera <b>(U) UNICA</b>	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo <b>INDUSTRIAL</b>		Letra Letra / <b>001A</b>
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela <b>135,45 m2</b>	Elem.Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. <b>99,83 m2</b>	Izaera / Naturaleza <b>URBANA</b>	Partaidetza KI / Cf.Participación <b>100,00 %</b>
		Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación <b>1958</b>	



X= 603.555,22 Y= 4.790.341,65 Koordinatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano. Eskala/ Escala = 1:200

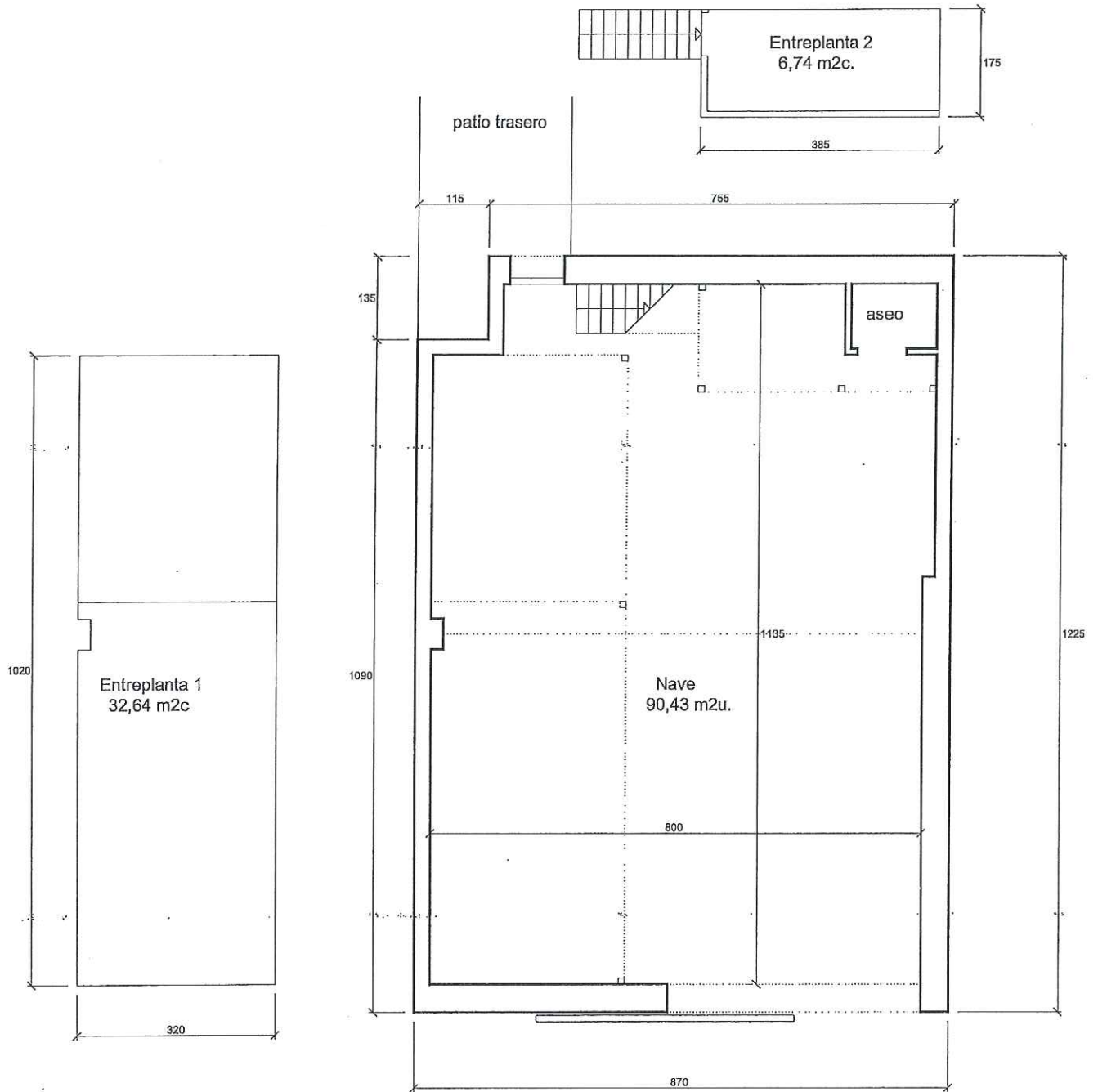
**ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS**

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo	Kalea edo Aldea/ Vía Pública o Paraje	Elem.Azalera Egotzia/ Sup.Imputada Elem.	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo	Part.Koo/ Coef.Partio.

Agiri hau ez da katastro-ziurtagiria, baina haren datuak egiaztatuz gero daitezke higiezinaren katastroko hulegoetan  
 Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados en las oficinas del catastro inmobiliario

Orria / Hoja  
1/1  
02/06/2015

**PLANO DE PLANTA DEL INMUEBLE**



**CAMINO DE LA JUNQUERA Nº 1-A - BILBAO**

**PLANTA BAJA , E : 1/100, cotas en cms**

SUPERFICIE UTIL : 90,43 m<sup>2</sup>u.

SUPERFICIE CONSTRUIDA : 105,02 m<sup>2</sup>c.