



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 UNA CASA Y/O EDIFICIO RESIDENCIAL COMPUESTO POR 2 LOCALES EN PLANTA BAJA Y 6 VIVIENDAS (UNA EN P. BAJA, DOS EN P. 1ª Y TRES EN P. 2ª) , SITUADO EN C/ RIBERA DE DEUSTO Nº 25, PARCELA Nº 101 (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: 019926/27-2015

VALOR DE TASACIÓN: 387.989,44 €

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 una casa y/o edificio residencial compuesto por 2 locales y 6 viviendas, 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

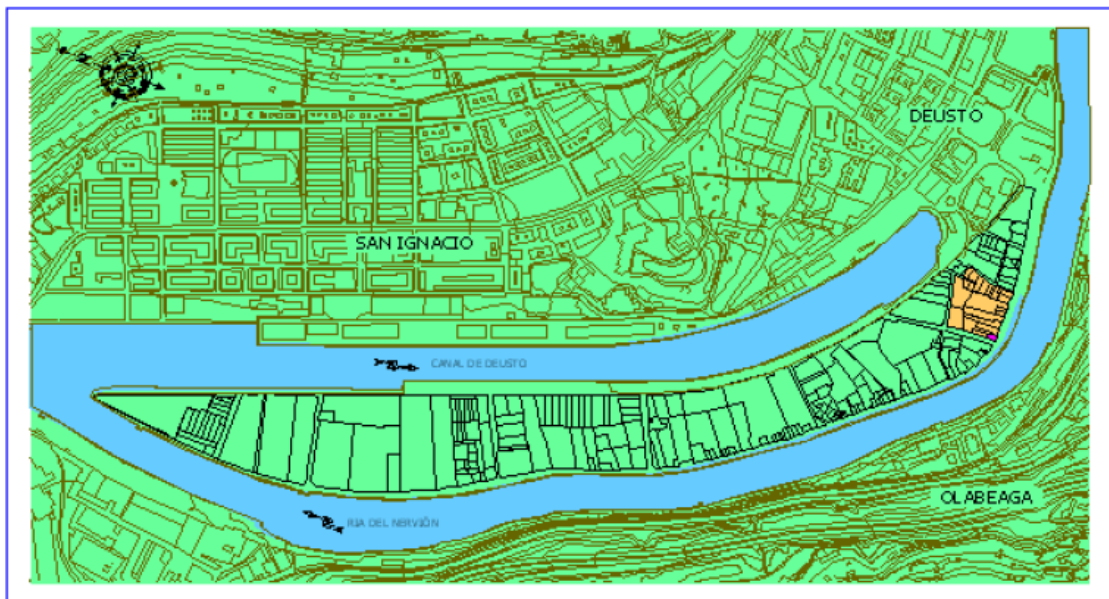
Dirección : Colón de Larreategui nº 13, 2ª planta, 48001 - BILBAO.

.- Finalidad : Asesoramiento.

3.- IDENTIFICACIÓN

3.1. Localización

El inmueble, objeto de valoración, correspondiente a una casa y/o edificio residencial (2 locales + 6 viviendas), se sitúa en la C/ Ribera de Deusto nº 25, ubicada al principio de la península de Zorrotzaurre, en el municipio de Bilbao.



Informe de valoración en Ribera de Deusto nº 25
(Parcela 101 - varios propietarios)

Abril 2015

1º.- En la visita únicamente se ha podido visitar el inmueble ocupado por D. Jesús Silva (persona que nos enseña dos viviendas unidas en planta segunda), de forma que el resto de inmuebles que forman el edificio residencial no se han podido visitar, estando los mismos cerrados y desocupados, por lo que se desconoce sus características.

2º.- Registralmente el inmueble, objeto de valoración, según la documentación aportada se describe como casa señalada antes con el número veinte y hoy con el número veintiocho, actualmente se corresponde con el número 25, sita en el Barrio de Olabeaga de la Anteiglesia de Deusto, hoy RIBERA DE DEUSTO, de esta villa de Bilbao; que mide en planta 149,38 m2 y que linda :

- .- Al Norte con patio de la misma casa.
- .- Al Sur con su antuzano que tiene una extensión superficial de 32,10 m2 y que se halla entre la casa y la carretera de Bilbao a las Arenas.
- .- Al Este con un callejón de servidumbre.
- .- Al Oeste con una faja de terreno propio para servidumbre que mide 7,85 m2.

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

La casa consta de piso bajo, dos altos y buhardilla. La planta consta de lonja primera, vivienda y lonja segunda, todas a la izquierda entrando al portal; el piso primero se compone de dos viviendas, una a la derecha que consta de tres habitaciones, cocina y retrete; y un segundo piso con tres viviendas denominadas derecha, izquierda y centro, con tres habitaciones, cocina y retrete cada una y encima camarotes.

Según registro a la casa le corresponde una Huerta que se halla a la parte zaguera y mide 368,54 m2. y linda al Norte con terreno de la casa de fábrica nº 27, al Sur con el patio de la casa a que pertenece esta huerta, al Este con callejón de servidumbre y al Oeste con propiedad de D. Jose María Zavala.

El solar y/ó finca matriz sobre el que se ubica la casa y/ó edificio residencial, objeto de valoración, según la documentación aportada, se corresponde con la finca registral nº 850.

Los elementos que componen la casa y/ó edificio residencial, objeto de valoración, se corresponden registralmente con La siguientes fincas registrales :

- .- Finca registral nº 2288 : Local izquierdo en planta baja.
- .- Finca registral nº 2282 : Local derecho en planta baja.
- .- Finca registral nº 2287 : Vivienda en planta baja.
- .- Finca registral nº 12983 : Vivienda izquierda en planta primera.
- .- Finca registral nº 2281 : Vivienda derecha en planta primera.
- .- Finca registral nº 26120/A : Vivienda izquierda en planta segunda.
- .- Finca registral nº 2280 : Vivienda centro en planta segunda.
- .- Finca registral nº 2325 : Vivienda derecha en planta segunda.

Informe de valoración en Ribera de Deusto nº 25
(Parcela 101 - varios propietarios)

Abril 2015

3º.- Catastralmente la casa y/ó edificio residencial, objeto de valoración, se corresponde con las siguientes fincas catastrales:

- Local izquierdo en planta baja :

Finca catastral con nº fijo : U0210896S y/ó ref. catastral : 020-124-09-024-001-UPB2I, identificada para un uso comercial, sita en planta baja, mano 2I, en calle Ribera de Deusto nº 25, Bilbao.

- Local derecho en planta baja :

Finca catastral con nº fijo : U0210899TY y/ó ref. catastral : 020-124-09-024-001-UPB1I, identificada para un uso comercial, sita en planta baja, mano 1I, en calle Ribera de Deusto nº 25, Bilbao.

- Vivienda en planta baja :

Finca catastral con nº fijo : U0210900P y/ó ref. catastral : 020-124-09-024-001-UPB1F, identificada para un uso vivienda, sita en planta baja, mano 1F, en calle Ribera de Deusto nº 25, Bilbao.

- Vivienda izquierda en planta primera :

Finca catastral con nº fijo : U0210902Y y/ó ref. catastral : 020-124-09-024-001-U01IZ, identificada para un uso vivienda, sita en planta primera, mano IZ., en calle Ribera de Deusto nº 25, Bilbao.

- Vivienda derecha en planta primera :

Finca catastral con nº fijo : U0210898L y/ó ref. catastral : 020-124-09-024-001-U01DR, identificada para un uso vivienda, sita en planta primera, mano DR., en calle Ribera de Deusto nº 25, Bilbao.

- Vivienda izquierda en planta segunda :

Finca catastral con nº fijo : U0210895K y/ó ref. catastral : 020-124-09-024-001-U02IZ, identificada para un uso vivienda, sita en planta segunda, mano IZ., en calle Ribera de Deusto nº 25, Bilbao.

- Vivienda centro en planta segunda :

Finca catastral con nº fijo : U0210901A y/ó ref. catastral : 020-124-09-024-001-U02CN, identificada para un uso vivienda, sita en planta segunda, mano CN., en calle Ribera de Deusto nº 25, Bilbao.

- Vivienda derecha en planta segunda :

Finca catastral con nº fijo : U0210897D y/ó ref. catastral : 020-124-09-024-001-U02DR, identificada para un uso vivienda, sita en planta segunda, mano DR., en calle Ribera de Deusto nº 25, Bilbao.

4º.- Según el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-1 de la Actuación Integrada AI-1 del Área Mixta de Zorrotzaurre, la casa y/ó edificio residencial, objeto de valoración, se corresponde con la finca inicial nº 101 (finca inicial nº 24 de la manzana nº 9) como finca aportada a dicha reparcelación.

Informe de valoración en Ribera de Deusto nº 25
(Parcela 101 - varios propietarios)

Abril 2015

Municipio : 48014 - Bilbao

Provincia : Bizkaia.

3.2.- Datos registrales aportados.

.- Según la información aportada los elementos que componen la casa y/ó edificio residencial, objeto de valoración, tienen los siguientes datos registrales :

Inmueble	Registro Propiedad	Finca	Libro	Folio
Local izquierdo en P. Baja	nº 1 de Bilbao	2288	598 de Bilbao	212
Local derecho en P. Baja	nº 1 de Bilbao	2282	648 de Bilbao	26
Vivienda en Planta Baja	nº 1 de Bilbao	2287	649 de Bilbao	170
Vivienda izquierda en P. Primera	nº 1 de Bilbao	12983	186 de Bilbao	113
Vivienda derecha en P. Primera	nº 1 de Bilbao	2281	645 de Bilbao	150
Vivienda izquierda en P. Segunda	nº 1 de Bilbao	26120/A	433 de Bilbao	3
Vivienda centro en P. Segunda	nº 1 de Bilbao	2280	407 de Bilbao	3
Vivienda derecha en P. Segunda	nº 1 de Bilbao	2325	406 de Bilbao	138

Los inmuebles que componen la casa y/ó el edificio residencial, objeto de valoración , según la documentación aportada , tienen los siguientes titulares registrales :

.- Local izquierdo en planta baja (finca registral nº 2288):

Dña. María Asunción Marina Galarza.

.- Local derecha en planta baja (finca registral 2282):

Zorrozaurre 2006, S. L.

.- Vivienda en planta baja (finca registral nº 2287) :

D. Jacinto Ortun Palomera (1/3).

D. Julian, D. Eduardo y D. José Antonio García Ortun (1/12 cada uno de ellos)

D. Luis María Ortun García (1/12)

D. Jesús María, Dña. Miren Josune y Dña. Verónica Ortun Alvarez (1/18 cada uno de ellos)

.- Vivienda izquierda en planta primera (finca registral nº 12983) :

D. Félix Lacheta Aribé.

.- Vivienda derecha en planta primera (finca registral nº 2281) :

Dña. Amelia Pereda Corres.

.- Vivienda izquierda en planta segunda (finca registral nº 26120/A) :

D. Pedro José Odriozola del Cura.

.- Vivienda centro en planta segunda (finca registral nº 2280) :

D. Manuel Silva Jiménez y Dña. Josefa Salazar Jiménez.

.- Vivienda derecha en planta segunda (finca registral nº 2325) :

D. Carlos Silva Salazar

Estado de ocupación

En la visita se comprueba que únicamente está ocupado dos de las tres viviendas de la planta segunda por D. Jesús Silva Jiménez (persona que nos enseña las viviendas), de forma que el resto de elementos están cerrados y desocupados.

3.3.- Datos catastrales.

Catastralmente la casa y/o edificio residencial, objeto de valoración, se corresponde con las siguientes fincas catastrales :



Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
U	PB	1F		U0210900P
U	PB	1I		U0210899T
U	PB	2I		U0210896S
U	01	DR		U0210896L
U	01	IZ		U0210902Y
U	02	CN		U0210901A
U	02	DR		U0210897D
U	02	IZ		U0210895K

Informe de valoración en Ribera de Deusto nº 25
 (Parcela 101 - varios propietarios)

Abril 2015

.-Local izquierdo en planta baja :

Finca catastral con nº fijo : U0210896S y/ó ref. catastral : 020-124-09-024-001-UPB2I.



Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - DEUSTU DE(07970)	025	U	PB	2I		U0210896S

BIZKAIKO FORU ALDUNDIA - DIPUTACIÓN FORAL DE BIZKAIA

Texto a Buscar Buscar Euskara English Contacto

2012

Croquis de un edificio

Dirección
RR - DEUSTU DE, 025 - BILBAO

Planta
(PLANTA BAJA) Locales

Relación de Locales

Nº Fijo	Escalera	Mano	Puerta	Superf.(m2)
U0210896S	U	2I		21,87
U0210899T	U	1I		21,76
U0210900P	U	1F		123,28

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - DEUSTU DE(07970)	025	U	PB	2I		U0210896S

Informe de valoración en Ribera de Deusto nº 25
(Parcela 101 - varios propietarios)

Abril 2015

.-Local derecho en planta baja :

Finca catastral con nº fijo : U0210899T y/ó ref. catastral : 020-124-09-024-001-UPB1I.

Escala: 1.000

ETRS89 30N X: 503.417,38 Y: 4.790.284,10

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - DEUSTU DE(07970)	025	U	PB	1I		U0210899T

BIZKAIKO FORU ALDUNDIA - DIPUTACIÓN FORAL DE BIZKAIA

Texto a Buscar Buscar Euskara English Contacto

2012

Croquis de un edificio

Dirección
RR - DEUSTU DE. 025 - BILBAO

Planta
PLANTA BAJA

Relación de Locales

Nº Fijo	Escalera	Mano	Puerta	Superf.(m2)
U0210896S	U	2I		21,87
U0210899T	U	1I		21,76
U0210900P	U	1F		123,28

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - DEUSTU DE(07970)	025	U	PB	1I		U0210899T

Informe de valoración en Ribera de Deusto nº 25
(Parcela 101 - varios propietarios)

Abril 2015

.-Vivienda en planta baja :

Finca catastral con nº fijo : U0210900P y/o ref. catastral : 020-124-09-024-001-UPB1F.

Escala: 1.000

ETRS89 30N X : 503.341,18 Y : 4.790.388,34

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - DEUSTU DE(07970)	025	U	PB	1F		U0210900P

BIZKAIKO FORU ALDUNDIA - DIPUTACIÓN FORAL DE BIZKAIA

Texto a Buscar Buscar Euskara English Contacto

2012

Croquis de un edificio

Dirección
RR - DEUSTU DE, 025 - BILBAO

Planta
(PLANTA BAJA)

Relación de Locales

Nº Fijo	Escalera	Mano	Puerta	Superf.(m2)
U0210896S	U	2I		21,87
U0210899T	U	1I		21,76
U0210900P	U	1F		123,28

ETRS89 30N X : 503.420,59 Y : 4.790.325,77

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - DEUSTU DE(07970)	025	U	PB	1F		U0210900P

Informe de valoración en Ribera de Deusto nº 25
(Parcela 101 - varios propietarios)

Abril 2015

.-Vivienda izquierda en planta primera :
Finca catastral con nº fijo : U0210902Y y/ó ref. catastral : 020-124-09-024-001-U01IZ.

ETRS89 30N X : 503.343,57 Y : 4.790.284,10

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - DEUSTU DE(07970)	025	U	01	IZ		U0210902Y

BFA BIZKAIA FORU ALDUNDIA - DIPUTACIÓN FORAL DE BIZKAIA

Texto a Buscar Buscar Euskara English Contacto

Croquis de un edificio

Dirección
RR - DEUSTU DE, 025 - BILBAO

Planta
(PLANTA PRIMERA)

Relación de Locales

Nº Fijo	Escalera	Mano	Puerta	Superf.(m2)
U0210898L	U	DR		73,93
U0210902Y	U	IZ		83,32

ETRS89 30N X : 503.439,44 Y : 4.790.322,20

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - DEUSTU DE(07970)	025	U	01	IZ		U0210902Y

Informe de valoración en Ribera de Deusto nº 25
(Parcela 101 - varios propietarios)

Abril 2015

.-Vivienda derecha en planta primera :

Finca catastral con nº fijo : U0210898L y/ó ref. catastral : 020-124-09-024-001-U01DR.

Escala: 1.000

ETRS89 30N X : 503.338,01 Y : 4.790.353,42

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - DEUSTU DE(07970)	025	U	01	DR		U0210898L

BIZKAIKO FORU ALDUNDIA - DIPUTACIÓN FORAL DE BIZKAIA

Texto a Buscar Buscar Euskara English Contacto

Croquis de un edificio

Dirección
RR - DEUSTU DE, 025 - BILBAO

Planta
(PLANTA PRIMERA)

Relación de Locales

Nº Fijo	Escalera	Mano	Puerta	Superf.(m2)
U0210898L	U	DR		73,93
U0210902Y	U	IZ		83,32

ETRS89 30N X : 503.420,59 Y : 4.790.334,43

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - DEUSTU DE(07970)	025	U	01	DR		U0210898L

Informe de valoración en Ribera de Deusto nº 25
(Parcela 101 - varios propietarios)

Abril 2015

.-Vivienda izquierda en planta segunda :

Finca catastral con nº fijo : U0210901A y/ó ref. catastral : 020-124-09-024-001-U02CN.

ETRS89 30N X : 503.387,49 Y : 4.790.284,63

Escala: 1.000

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - DEUSTU DE(07970)	025	U	02	IZ		U0210895K

BIZKAIKO FORU ALDUNDIA - DIPUTACIÓN FORAL DE BIZKAIA

Texto a Buscar Buscar Euskara English Contacto

2012

Croquis de un edificio

Dirección
RR - DEUSTU DE, 025 - BILBAO

Planta
(PLANTA SEGUNDA)

Relación de Locales

Nº Fijo	Escalera	Mano	Puerta	Superf.(m2)
U0210895K	U	IZ		48,92
U0210897D	U	DR		43,81
U0210901A	U	CN		58,92

Localos

ETRS89 30N X : 503.420,66 Y : 4.790.332,19

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - DEUSTU DE(07970)	025	U	02	IZ		U0210895K

Informe de valoración en Ribera de Deusto nº 25
(Parcela 101 - varios propietarios)

Abril 2015

.-Vivienda centro en planta segunda :

Finca catastral con nº fijo : U0210901A y/ó ref. catastral : 020-124-09-024-001-U02CN.

ETRS89 30N X : 503.423,47 Y : 4.790.284,36

Escala: 1.000

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - DEUSTU DE(07970)	025	U	02	CN		U0210901A

BIZKAIKO FORU ALDUNDIA - DIPUTACIÓN FORAL DE BIZKAIA

Texto a Buscar Buscar Euskara English Contacto

Croquis de un edificio

Dirección: RR - DEUSTU DE, 025 - BILBAO

Planta: (PLANTA SEGUNDA)

Relación de Locales

Nº Fijo	Escalera	Mano	Puerta	Superf.(m2)
U0210895K	U	IZ		48,92
U0210897D	U	DR		43,81
U0210901A	U	CN		58,92

ETRS89 30N X : 503.421,45 Y : 4.790.324,31

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - DEUSTU DE(07970)	025	U	02	CN		U0210901A

Informe de valoración en Ribera de Deusto nº 25
(Parcela 101 - varios propietarios)

Abril 2015

.-Vivienda derecha en planta segunda :

Finca catastral con nº fijo : U0210897D y/ó ref. catastral : 020-124-09-024-001-U02DR.

Escala: 1.000

ETRS89 30N X : 503.381,67 Y : 4.790.286,21

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - DEUSTU DE(07970)	025	U	02	DR		U0210897D

Croquis de un edificio

Dirección
RR - DEUSTU DE, 025 - BILBAO

Planta
(PLANTA SEGUNDA)

Relación de Locales

Nº Fijo	Escalera	Mano	Puerta	Superf.(m2)
U0210895K	U	IZ		48,92
U0210897D	U	DR		43,81
U0210901A	U	CN		58,92

Localidades

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - DEUSTU DE(07970)	025	U	02	DR		U0210897D

Informe de valoración en Ribera de Deusto nº 25
(Parcela 101 - varios propietarios)

Abril 2015

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 interiormente únicamente una vivienda de la segunda planta, y exteriormente la casa y/o edificio residencial, objeto de valoración, comprobando su identificación física, y 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.

Informe de valoración en Ribera de Deusto nº 25
(Parcela 101 - varios propietarios)

Abril 2015

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 Km²., para una extensión del municipio de Bilbao de 41,26 km².

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.

Informe de valoración en Ribera de Deusto nº 25
(Parcela 101 - varios propietarios)

Abril 2015

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.

Informe de valoración en Ribera de Deusto nº 25
(Parcela 101 - varios propietarios)

Abril 2015

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

6.1.- Descripción del inmueble ó edificio

El inmueble, objeto de valoración, según la visita realizada y la documentación aportada se corresponde con una casa y/ó edificio residencial colectivo, que consta de planta baja, planta primera y planta segunda.

El acceso a los inmuebles situados en planta baja se realiza por el frente y/ó fachada principal que da a la calle Ribera de Deusto orientada al Sur, a nivel de calle.

El portal de acceso a las viviendas en plantas 1ª y 2ª se sitúa en la fachada orientada al Este que da a un callejón perpendicular a la calle Ribera de Deusto. EL acceso desde el portal a las plantas 1ª y 2ª se realiza por una escalera interior.

La planta baja se destina según la información facilitada (registro de la propiedad y catastro) a 2 locales comerciales y a una vivienda, la planta primera a dos viviendas y la planta segunda a tres viviendas, de forma que existe un total de 6 viviendas.

La casa y/ó edificio residencial, objeto de valoración es una edificación exenta de forma que todas sus fachadas son exteriores, así la fachada principal que da a la calle Ribera de Deusto está orientada al Sur, la fachada zaguera está orientada al Norte, mientras que las fachadas laterales orientadas al Este y Oeste, dan a un callejón peatonal y a una calle, respectivamente.

En planta baja y en la parte zaguera de la casa y/ó edificio residencial existe un pequeño patio con una superficie de 15,00 m² (10,00 m. de igual longitud que la fachada zaguera x 1,50 m. de ancho), al que se puede acceder desde el exterior a través del callejón peatonal de la fachada Este ó bien interiormente a través de la vivienda de la planta baja.

Se desconoce la distribución interior de los elementos que forman la casa y/ó edificio residencial, objeto de valoración, ya que los mismos están cerrados y desocupados, habiendo sido posible visitar interiormente únicamente dos viviendas de las tres viviendas de la planta segunda.

Según la visita interior a la planta segunda del edificio residencial, se observa que las tres viviendas descritas tanto en registro como en catastro de dicha planta, se corresponden con dos viviendas unidas interiormente (las cuales se han podido visitar con persona de contacto Sr. Silva) y del mismo propietario (según la persona de contacto en la visita), de forma que la tercera vivienda de esta planta no se ha podido visitar interiormente al está cerrada y desocupada.

Informe de valoración en Ribera de Deusto nº 25
(Parcela 101 - varios propietarios)

Abril 2015

Las dos viviendas visitadas de la planta segunda (unidas interiormente), tienen un total de 11 estancias, con 6 habitaciones, 2 cocinas (una de ellas adaptadas como baño geriátrico), 2 pequeños baños y una galería para acceso a ambos baños, además de un pequeño balcón en la fachada principal. Teniendo en cuenta el número total de estancias se podría corresponder con 2 viviendas de 3 dormitorios, cocina y baño, tal y como se describe en la descripción registral.

6.2.- Superficies

1º.- Superficie registral :

Registralmente únicamente se hace referencia a la superficie que ocupa la casa y/ó edificio residencial en planta baja, siendo esta superficie de 149,38 m², más la superficie de un antuzano de 32,10 m² y la superficie de un terreno para servidumbre de 7,85 m², lo que hace un total de 189,33 m².

2º.- Superficie según Proyecto de Reparcelación :

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, el inmueble, objeto de valoración, tiene una superficie real de 233,27 m2.

3º.- Superficie catastral :

Catastralmente el edificio residencial, objeto de valoración, tiene las siguientes superficies construidas (sin comunes) en función de cada elemento que compone dicho edificio :

- Local izquierdo en planta baja (nº fijo : U0210896S) : 21,87 m2.
- Local derecho en planta baja (nº fijo : U0210899T) : 21,76 m2.
- Vivienda en planta baja (nº fijo : U0210900P) : 123,28 m2.
- Vivienda izquierda en planta primera (nº fijo : U0210902Y) : 83,32 m2.
- Vivienda derecha en planta primera (nº fijo : U0210898L) : 73,93 m2.
- Vivienda izquierda en planta segunda (nº fijo : U0210895K) : 48,92 m2.
- Vivienda centro en planta segunda (nº fijo : U0210901A) : 58,92 m2.
- Vivienda derecha en planta segunda (nº fijo : U0210897D) : 43,81 m2.

Total superficie construida catastral (sin p.p. de zonas comunes): 475,81 m2c. (43,63 m2c de uso local comercial + 432,18 m2c de uso vivienda).

La superficie catastral de la parcela en la que se ubica la casa y/ó edificio residencial es de 187,68 m2., de forma que la superficie catastral ocupada en planta baja de la casa y/ó edificio residencial teniendo en cuenta que en la parte zaguera (lindero Norte) existe un patio de 15,00 m2 (1,5m. de ancho x 10,00 m. de largo) es de 172,68 m2 (187,68 m2 - 15,00 m2).

Con todo ello la superficie por plantas sería de :

- Superficie construida en planta baja :

Local izquierdo en planta baja (nº fijo : U0210896S) : 21,87 m2.

Local derecho en planta baja (nº fijo : U0210899T) : 21,76 m2.

Vivienda en planta baja (nº fijo : U0210900P) : 123,28 m2.

Portal de acceso a viviendas : 5,77 m2.

Total superficie construida en planta baja : 172,68 m2c.

- Superficie construida en planta primera :

Vivienda izquierda en planta primera (nº fijo : U0210902Y) : 83,32 m2.

Vivienda derecha en planta primera (nº fijo : U0210898L) : 73,93 m2.

Zona común de escalera : 15,43 m2.

Total superficie construida en planta primera : 172,68 m2c.

- Superficie construida en planta segunda :

Vivienda izquierda en planta segunda (nº fijo : U0210895K) : 48,92 m2.

Vivienda centro en planta segunda (nº fijo : U0210901A) : 58,92 m2.

Vivienda derecha en planta segunda (nº fijo : U0210897D) : 43,81 m2.

Zona común de escalera y pasillo: 21,03 m2.

Total superficie construida en planta segunda : 172,68 m2c.

.- Total superficie construida incluida zonas comunes (portal y escalera) : 518,04 m2c., desglosados en 43,63 m2c de uso local comercial y en 474,41 m2c de uso vivienda (432,18 m2c de uso vivienda + 42,23 m2c de zonas comunes para uso vivienda)

.- Teniendo en cuenta la superficie construida incluida las zonas comunes para uso de viviendas de 474,41 m2c, la superficie construida con p.p. de zonas comunes de cada vivienda sería de :

Vivienda en planta baja (nº fijo : U0210900P) : 135,33 m2.

Vivienda izquierda en planta primera (nº fijo : U0210902Y) : 91,46 m2.

Vivienda derecha en planta primera (nº fijo : U0210898L) : 81,15 m2.

Vivienda izquierda en planta segunda (nº fijo : U0210895K) : 53,70 m2.

Vivienda centro en planta segunda (nº fijo : U0210901A) : 64,68 m2.

Vivienda derecha en planta segunda (nº fijo : U0210897D) : 48,09 m2.

4º.- Superficie comprobada:

La superficie comprobada en la visita se corresponde con dos viviendas situadas en la planta segunda, las cuales se encuentran unidas interiormente, existiendo una tercera vivienda en dicha planta 2ª, la cual se encuentra cerrada y desocupada no habiendo sido posible el acceso a la misma. Además el resto de elementos que forman la casa y/ó edificio residencial, objeto de valoración, no se han podido visitar al estar cerrados por lo que no se ha podido comprobar su superficie.

Informe de valoración en Ribera de Deusto nº 25
(Parcela 101 - varios propietarios)

Abril 2015

La superficie construida comprobada de la segunda planta es de 173,86 m2c. (172,88 m2c + 0,98 m2 de S/2 del balcón de 1,96 m2).

Con todo, la superficie de 172,88 m2c comprobada (sin contar el balcón), se correspondería con la superficie que ocupa la casa y/ó edificio residencial en planta, siendo prácticamente igual a la superficie catastral de 172,68 m2 de ocupación en planta.

La superficie construida de la planta segunda, comprobada, de 173,86 m2c, se desglosaría en :

.- 103,82 m2c de las dos viviendas visitadas (incluido el balcón).

.- 16,76 m2c de zona común (escalera).

.- 53,28 m2c de la tercera vivienda (cerrada y no visitada interiormente).

5º.- Superficie adoptada :

Si comparamos la superficie registral de 189,33 m² de superficie en planta, está es similar a la superficie catastral de la parcela de 187,68 m², además la superficie que ocupa en planta la casa y/ó edificio residencial según catastro de 172,68 m² es prácticamente igual a la superficie comprobada de 172,88 m².

Si comparamos la superficie construida comprobada (sin zona común de escalera) de las dos viviendas en planta segunda visitadas de 103,82 m², se observa que es muy similar a la superficie construida catastral (sin comunes) de las viviendas centro (58,92 m²) y derecha (43,81 m²) de la planta 2ª, con una superficie total de 102,73 m², propiedad de los Srs. Silva (contacto en la visita).

Teniendo en cuenta que únicamente se han podido visitar dos viviendas de la planta segunda (según contacto de la visita del mismo propietario) y que el resto de inmuebles no se han podido visitar al estar cerrados y desocupados, y solo a los efectos del presente informe se consideran las superficies catastrales con p. p. de zonas comunes :

- Local izquierdo en planta baja : 21,87 m².
- Local derecho en planta baja : 21,76 m².
- Vivienda en planta baja : 135,33 m².
- Vivienda izquierda en planta primera : 91,46 m².
- Vivienda derecha en planta primera : 81,15 m².
- Vivienda izquierda en planta segunda : 53,70 m².
- Vivienda centro en planta segunda : 64,68 m².
- Vivienda derecha en planta segunda : 48,09 m².

6.3.- Elementos fundamentales de la edificación .

Las características constructivas generales de la casa y/ó del edificio residencial, objeto de valoración son :

- .- La cimentación se supone de muros de piedra de mampostería.
- .- La estructura es de muros de carga perimetrales a base de muros de piedra y pilares, vigas y forjados de madera.
- .- La cubierta es inclinada a dos aguas, acabada al exterior con teja cerámica sobre tablero de madera.
- .- Cerramientos de fachadas acabadas al exterior con mortero de cemento pintado.

6.4.- Acabados interiores.

Los acabados interiores de las dos viviendas visitadas (unidas interiormente) tienen los siguientes acabados interiores :

	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Habitaciones y pasillo	Suelo plástico, Sintasol sobre tabla de madera	Papel pintado	Falso techo escayola pintado
Cocina	Suelo plástico, Sintasol sobre tabla de madera	Pintadas y azulejo cerámico	Falso techo escayola pintado
Baños	Cerámicos	Raseadas y pintadas	Falso techo escayola pintado

6.5.- Carpintería exterior.

La carpintería exterior de la casa es de ventanas de madera pintada con un acristalamiento sencillo y sin persianas.

6.6.- Carpintería interior.

Las puertas interiores de la dos viviendas visitadas en planta segunda son de madera pintada.

6.7.- Instalaciones.

Las dos viviendas visitadas de la planta segunda disponen de instalación eléctrica, instalación de fontanería y saneamiento, con aparatos sanitarios de baja calidad y con agua caliente obtenida de dos termos eléctricos (uno en cada baño).

En cuanto a los demás elementos que componen la casa y/o edificio residencial al no poder realizar visita interior se desconoce sus instalaciones, de forma que solo a los efectos del presente informe de tasación se supone que dichos elementos cuentan con instalaciones de fontanería, saneamiento, electricidad, baño y cocina, y dado que se encuentran cerrados y desocupados se estima que dichas instalaciones se encuentran en desuso, con un estado de conservación malo.

7.- ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

7.1.- Antigüedad .

Según la información catastral el año de construcción de la casa y/o edificio residencial, objeto de valoración es del año 1900 (> 100 años de antigüedad).

7.2.- Estado de Conservación.

La casa y/ó edificio residencial tiene un estado de conservación malo, con desconchamientos del raseado en las fachadas y abombamiento en alguna parte de las mismas, cubierta para reformar, zonas comunes (portal y escalera) para reformar, etc. lo que supondría llevar a cabo una reforma integral del edificio.

En cuanto a las dos viviendas visitadas interiormente de la segunda planta, el estado de conservación de las mismas también es malo, siendo bastante malo la zona de baños y galería, con falso techo roto en alguna habitación (posibles humedades), estando actualmente habitadas por la propiedad.

A los efectos solo del presente informe de tasación, los demás elementos no visitados interiormente, al estar cerrados y desocupados, se estima que su estado de conservación es peor que las viviendas visitadas ya que al no estar habitadas el deterioro de las mismas es mayor, al no tener un cierto mantenimiento, como le sucede a las dos viviendas visitadas que al menos tienen un cierto adecentamiento para que puedan ser habitadas.

8.- ANALISIS DE MERCADO

8.1.- Oferta.

La oferta de viviendas y locales en el entorno más próximo (Zorrotzaurre) es baja.

8.2. Demanda.

La demanda de viviendas y locales en el entorno más próximo (Zorrotzaurre) 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 translade a otras zonas ó polígonos industriales ubicados en municipios próximos.

8.3.- Intervalo de precios actuales en venta.

El intervalo de precios para viviendas en el entorno más próximo de parecidas características a las viviendas, objeto de valoración, oscilan entre los 700,00 €/m²c y los 1.100,00 €/m²c, dependiendo de la superficie, estado de conservación y antigüedad, situación, instalaciones, etc.

El intervalo de precios para locales en el entorno más próximo de parecidas características (para reformar) a los locales, objeto de valoración, oscilan entre los 600,00 €/m²c y los 900,00 €/m²c, dependiendo de la superficie, estado de conservación y antigüedad, situación, 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”.

9.2.1.- Uso local en planta baja :

TEST.	DIRECCIÓN Y FUENTE	ANT.	C. P.	TIPO	SUPERF. (m2c)	V. VENTA (€/m2c)	COEF. Homog.
1	Bº Altamira nº 28, Bilbao Particular (666-143146)	55	48002	Local	45	822,22	0,910
2	C/ Enderika nº1, Urizarri-Bilbao Particular (635-719007)	50	48007	Local	40	750,00	0,780
3	Juan de Irigoyen nº 7, Bolueta-Bilbao Particular (617-645980)	50	48004	Local	40	825,00	0,823
4	C/ San Adrian s/n, Bilbao API-Salazar (94-4947254)	45	48003	Local	27	666,67	0,729
5	C/ Fika nº 13, Solokoexte-Bilbao API - Bilbocasa (94-4152323)	60	48006	Local	25	720,00	0,812
6	C/ Julián Bolivar Elordy nº 8, Santutxu, Bilbao Particular (649-685857)	50	48004	Local	25	800,00	0,729

Precio homogeneizado por m2c., para uso local en P. Baja..... 611,01 €/m2c.

Informe de valoración en Ribera de Deusto nº 25
(Parcela 101 - varios propietarios)

Abril 2015

9.2.2.- Uso vivienda :

TEST.	DIRECCIÓN Y FUENTE	ANT.	C. P.	TIPO	SUPERF. (m2c)	V. VENTA (€/m2c)	COEF. Homog.
1	Ribera de Deusto nº 80, 2º Zorrotzaurre - Bilbao API - Altamira (912188086)	74	48014	Piso	88	965,91	0,783
2	Ribera de Deusto s/n, 3º Zorrotzaurre - Bilbao API - Etxarte (94-4945211)	64	48014	Piso	80	1.062,50	0,783
3	Ribera de Elorrieta nº 18, 2º San Ignacio - Bilbao Particular (627-792175)	69	48015	Piso	88	823,86	0,744
4	Muelle de Olabeaga nº 36, 3º Olabeaga - Bilbao Particular (696-214282)	40	48013	Piso	90	1.111,11	0,744
5	Crta. Larraskitu nº 1, 1º Rekalde - Bilbao	44	48002	Piso	82	1.042,68	0,783

	Particular (942864934						
6	C/ Monte Caramelo s/n, BC. Bº Altamira - Bilbao API-Bilbocasa (94-4152323)	54	48002	Piso	90	944,44	0,793

Nota : Los testigos se corresponden con pisos para reformar, con bastante antigüedad.

Precio homogeneizado por m2c., para uso piso..... 765,54 €/m2c.

Este valor unitario se corresponde con las viviendas no visitadas interiormente (cerradas y desocupadas) cuyo estado de conservación se ha supuesto peor que las dos viviendas visitadas y habitadas de la planta segunda de forma que para este caso el valor unitario estimado sería de 842,09 €/m2. (+ 10 %).

Para el caso de la vivienda en planta baja cerrada y desocupada, se aplica un coeficiente de homogeneización de 0,90 (0,95 por situarse en planta baja y 0,95 por superficie), siendo el valor unitario para esta vivienda de 688,99 €/m2c.

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

Algunos testigos tienen un coeficiente de homogeneización inferior a 0,90, debido a las diferentes características con el inmueble a valorar (superficies, antigüedad, estado de conservación,.....)

No todos los testigos comparables están en la misma situación urbanística que el inmueble a valorar, a petición del solicitante de la tasación, de forma que algunos se sitúan en la misma zona mientras que el resto no, 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.

Informe de valoración en Ribera de Deusto nº 25
(Parcela 101 - varios propietarios)

Abril 2015

9.3.- Criterios para la homogeneización

9.3.1.- Uso local en planta baja :

Concepto	Testigo 1	Testigo 2	Testigo 3	Testigo 4	Testigo 5	Testigo 6
Situación	1,05	0,90	0,95	0,90	0,95	0,90
Superficie	1,07	1,07	1,07	1,00	1,00	1,00
Características constructivas	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Antigüedad - Conservación	0,90	0,90	0,90	0,90	0,95	0,90
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

Otros	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Coeficiente homogeneizado	0,910	0,780	0,823	0,729	0,812	0,729

9.3.2.- Uso vivienda :

Concepto	Testigo 1	Testigo 2	Testigo 3	Testigo 4	Testigo 5	Testigo 6
Situación	1,00	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95
Superficie	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Características constructivas	0,95	0,95	0,95	0,95	1,00	0,90
Antigüedad - Conservación	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,90
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
Otros (parte proporcional de patio en zona zaguera)	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03
Coeficiente homogeneizado	0,783	0,783	0,744	0,744	0,783	0,793

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	Finca registral	Método Valoración	Superf. (m2c)	V. Adoptado (€/m2c)	V. TASACIÓN (€)
Local Izqdo. en P. Baja	2288	Comparación	21,87	611,01	13.362,79 €
Local Drcha. en P. Baja	2282	Comparación	21,76	611,01	13.295,58 €
Vivienda en p. baja	2287	Comparación	135,33	688,09	93.119,22 €
Vivienda Izqda. - P. 1ª	12983	Comparación	91,46	765,54	70.016,29 €
Vivienda Drcha - P. 1ª	2281	Comparación	81,15	765,54	62.123,57 €
Vivienda Izqda. - P. 2ª	26120/A	Comparación	53,70	765,54	41.109,50 €
Vivienda Centro - P. 2ª	2280	Comparación	64,68	842,09	54.466,38 € (*)
Vivienda Drcha - P. 2ª	2325	Comparación	48,09	842,09	40.496,11 € (*)

Nota (*) : La suma de estas dos viviendas de 94.962,49 €, se correspondería con las dos viviendas visitadas en planta segunda, propiedad de los Sr. Silva (fincas registrales nº 2280 y 2325)

TOTAL valor de tasación..... 387.989,44 €

Asciende el valor de tasación a la expresada cantidad de TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CENTIMOS DE EURO.

11.- FECHA DE EMISIÓN Y FIRMA.

El presente informe consta de 30 páginas.

Y para que conste esta opinión de valor, firmo el presente informe de tasación en Bilbao con fecha 28 de Abril 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