



INFORME DE VALORACIÓN SEGÚN ART. Nº 24 DEL REAL DECRETO 1492/2011 DE 24 DE OCTUBRE (METODO DE COMPARACIÓN) DE 2 NAVES INDUSTRIALES, SITUADAS EN LA CALLE RIBERA DE DEUSTO Nº 12 Y Nº 14, CORRESPONDIENTES A LAS PARCELAS Nº 105 Y Nº 106, RESPECTIVAMENTE, (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: 019927/27-2015

VALOR DE TASACIÓN: 345.299,57 €

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 edificación industrial compuesta por 2 naves industriales, 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

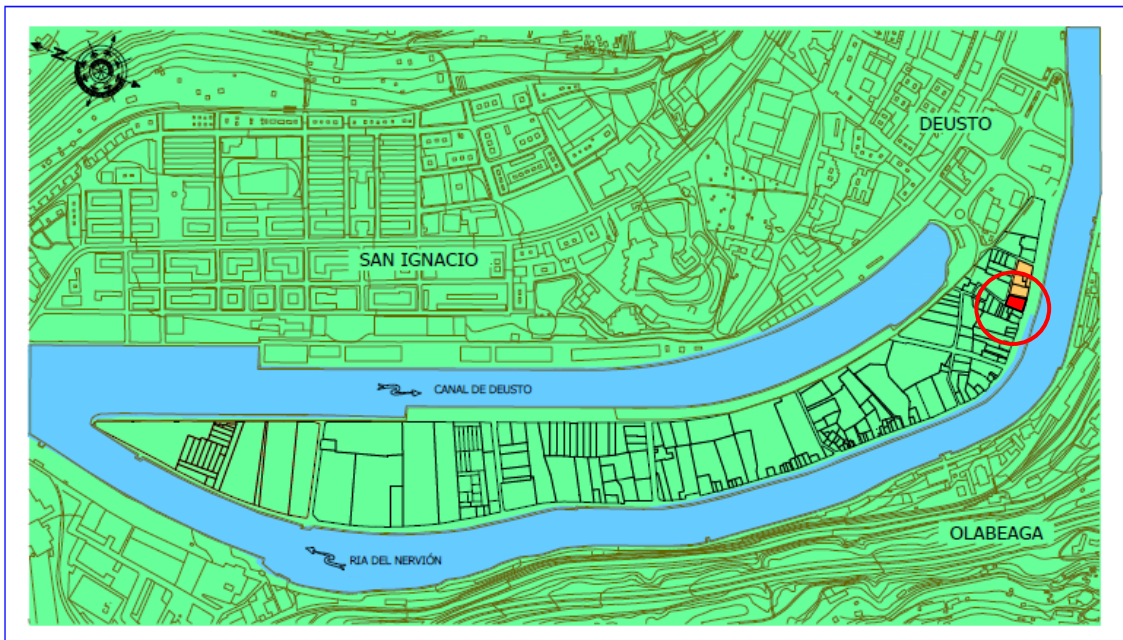
Dirección : Colón de Larreategui nº 13, 2ª planta, 48001 - BILBAO.

.- Finalidad : Asesoramiento.

3.- IDENTIFICACIÓN

3.1. Localización

La edificación industrial, objeto de valoración, correspondiente a dos naves industriales se sitúa en la calle Ribera de Deusto nº 12 y nº 14, respectivamente, ubicados al principio de la península de Zorrotzaurre, en el municipio de Bilbao.



1º.- En la visita al inmueble, objeto de valoración, se comprueba que las 2 naves que forman dicho inmueble no están identificadas con ningún nombre comercial y/ó empresa.

2º.- Registralmente el inmueble, objeto de valoración, según la documentación aportada se corresponde con varias fincas registrales descritas como viviendas, las cuales actualmente no existen y en su lugar existen dos naves industriales, de forma que la descripción registral de dichas fincas es de :

A.- Casa nº 12 de la calle Ribera de Deusto ((inscrita en varias fincas registrales) :

Finca registral nº 297 :

Mitad lado derecho de la casa señalada con el número doce de la calle Ribera de Deusto ó de Olabeaga, de Deusto, hoy Bilbao. Consta dicha casa de planta baja y piso del desván, y su planta del solar incluido el antuzano mide una superficie de 79,90 m2, siendo los linderos registrales los siguientes:

- Al Norte ó espalda con huerta de este caudal.
- Al Sur ó fachada con carretera.
- Al Este ó izquierda con la casa número siete.
- Al Oeste ó derecha con la casa número nueve.

Finca registral nº 298 :

Lado izquierdo de la casa señalada con el número doce de la calle Ribera de Deusto ó de Olabeaga, de Deusto, hoy Bilbao. Consta dicha casa de planta baja y piso del desván, y su planta del solar incluido el antuzano mide una superficie de 83,79 m2, siendo los linderos registrales los siguientes:

- Al Norte ó espalda con huerta de este caudal.
- Al Sur ó fachada con carretera.
- Al Este ó izquierda con casa de este caudal.
- Al Oeste ó derecha con cada del mismo.

B.- Casa nº 13 de la calle Ribera de Deusto (inscrita en varias fincas registrales) :

Finca registral nº 299 :

Mitad lado derecho de la casa señalada con el número trece de la calle Ribera de Deusto ó de Olabeaga, de Deusto, hoy Bilbao. Consta dicha casa de piso llano y piso del desván, y su planta del solar incluido el antuzano mide una superficie de 79,90 m2, siendo los linderos registrales los siguientes:

- Al Norte ó espalda con huerta de este caudal.
- Al Sur ó fachada con carretera.
- Al Este ó izquierda con la casa número nueve.
- Al Oeste ó derecha con la casa número once, ambas de este caudal.

Finca registral nº 300 :

Mitad lado izquierdo de la casa señalada con el número trece de la calle Ribera de Deusto ó de Olabeaga, de Deusto, hoy Bilbao. Consta dicha casa de piso llano y piso del desván, y su planta del solar incluido el antuzano mide una superficie de 79,90 m², siendo los linderos registrales los siguientes:

- Al Norte ó espalda con huerta de este caudal.
- Al Sur ó fachada con carretera.
- Al Este ó izquierda con la casa número diez.
- Al Oeste ó derecha con la casa número doce, ambas de este caudal.

C.- Casa nº 14 en calle Ribera de Deusto :

Finca registral nº 301 :

Casa señalada con el nº 14 de la calle Ribera de Deusto ó de Olabeaga, jurisdicción municipal de Deusto, hoy Bilbao, que consta de planta baja, piso principal y piso del desván. La superficie de su planta principal incluido el antuzano es de 159,00 m², siendo los linderos registrales los siguientes:

- Al Norte ó espalda con huerta de este caudal.
- Al Sur ó fachada con carretera.
- Al Este ó izquierda con la casa número doce.
- Al Oeste ó derecha con camino peatón.

D.- Finca registral nº 787 :

Terreno situado a la espalda de las casas números ocho, nueve, diez, once, doce y trece de la Ribera de Deusto ó de Olabeaga, jurisdicción de Deusto, hoy Bilbao, que mide 518,13 m², siendo los linderos registrales los siguientes :

- Al Norte y Oeste con camino público.
- Al Este con el lote número doce que se adjudica a Dña. María Cotoner.
- Al Sur con dichas casas.

Con todo ello la superficie registral total de las viviendas y del terreno inscritos en el registro de la propiedad es de 1.000,62 m².

Nota : En la visita se comprueba que las tres casas de viviendas inscritas en el registro de la propiedad no existen, de forma que en su lugar y en el terreno descrito registralmente existen actualmente 2 naves industriales que ocupan la mayor parte de la parcela.

3º.- Catastralmente el inmueble, objeto de valoración, se corresponde con 2 edificaciones y/ó naves industriales, identificadas como :

A.- Nave en “Parcela nº 105” (según Proyecto de Reparcelación) :
Finca catastral con nº fijo : U0210844U y/ó referencia catastral : 020-124-10-004-001-UPBUN, identificado en Ribera de Deusto nº 12, en el municipio de Bilbao, para un uso industrial.

B.- Nave en “Parcela nº 106” (según Proyecto de Reparcelación):
Finca catastral con nº fijo : U0210846N y/ó referencia catastral : 020-124-10-005-001-UPB1F, identificado en Ribera de Deusto nº 13, en el municipio de Bilbao, para un uso industrial.

4º.- Según 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, se corresponde con la finca inicial 105 y 106 (finca inicial 4 y 5 de la manzana 10).

Municipio : 48014 - Bilbao

Provincia : Bizkaia.

3.2.- Datos registrales aportados.

.- Según la información aportada los inmuebles objeto de valoración se corresponden con las fincas registrales cuyos datos registrales son los siguientes:

	Inmuebles	Registro de la Propiedad	Finca	Libro	Folio
1º	Casa en Ribera de Deusto nº 12, mitad lado derecho	nº 1 de Bilbao	297	653 Bilbao	26
2º	Casa en Ribera de Deusto nº 12, lado izquierdo	nº 1 de Bilbao	298	653 Bilbao	30
3º	Casa en Ribera de Deusto nº 13, mitad lado derecho	nº 1 de Bilbao	299	653 Bilbao	34
4º	Casa en Ribera de Deusto nº 13, lado izquierdo	nº 1 de Bilbao	300	653 Bilbao	38
5º	Casa en Ribera de Deusto nº 14	nº 1 de Bilbao	301	653 Bilbao	42
6º	Terreno situada a la espalda de los nº 8, 9, 10, 11 y 12 de la Ribera de Deusto	nº 1 de Bilbao	787	653 Bilbao	46

.- Según la información aportada los inmuebles descritos registralmente, tienen como titular registral a “Dña. Concepción Conde Hormaechevarría”

Actualmente el inmueble, objeto de valoración, está desocupado y/ó vacío.

3.3.- Datos catastrales.

Catastralmente el inmueble, objeto de valoración, compuesto por dos naves industriales se corresponde con las fincas catastrales siguientes:

- 1º.- Nave en calle Ribera de Deusto nº 12 (parcela nº 105) :
- Nº fijo : U0210844U y/ó referencia catastral : 020-124-10-004-001-UPBUN.

Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
U	PB	UN		U0210844U
Z	E5	02		U0210845F

Nº Fijo	Escalera	Mano	Puerta	Superf.(m2)
U0210844U	U	UN		464,35

Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
U	PB	UN		U0210844U
Z	E5	02		U0210845F

2º.- Nave en calle Ribera de Deusto nº 14 (parcela nº 106) :
 Nº fijo : U0210846N y/o referencia catastral : 020-124-10-005-001-UPB1F.

Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
U	PB	1F		U0210846N

Nº Fijo	Escalera	Mano	Puerta	Superf.(m2)
U0210846N	U	1F		362,27

Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
U	PB	1F		U0210846N

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/ó 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 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.

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 una edificación industrial compuesta por dos naves adosadas y/ó medianeras entre sí.

Nave nº 1 :

La nave nº 1 (parcela nº 105, según proyecto de reparcelación) situada en la calle Ribera de Deusto nº 12, se corresponde con una edificación industrial que consta de una sola planta con una forma en planta de "L" irregular, con anchos y fondos variables, siendo un espacio diáfano salvo la ocupación de los pilares de la estructura. Ésta nave tiene una fachada principal orientada al Sur que da a la calle Ribera de Deusto por donde tiene su acceso y una fachada trasera orientada al Norte que da a la calle Travesía de los Espinos, de forma que la nave es medianera por su lindero Este con la nave "Pabellón de Remo" situada en calle Ribera de Deusto nº 10 y por su lindero Oeste es medianera con la otra nave objeto de valoración.

La nave nº 1 tiene unas dimensiones interiores variables dada su forma irregular (ver plano), con dos crujías y una cubierta inclinada a un agua con diferentes caídas correspondientes a diferentes cubriciones, de forma que la altura también es variable entre 5,60 m. en su lindero Este, 5,40 m. en su lindero Oeste y de 3,30 m. su lindero Norte, con una altura en el eje de pilares de 4,10 m., alturas todas ellas aproximadas.

Adosado a su fachada Oeste existe un pequeño espacio utilizado anteriormente como aseo-vestuario.

Nave nº 2 :

La nave nº 2 (parcela nº 106, según proyecto de reparcelación) situada en la calle Ribera de Deusto nº 14, se corresponde con una edificación industrial que consta de una sola planta con una forma en planta de "L" irregular, con anchos y fondos variables, siendo un espacio diáfano. Está nave tiene una fachada principal orientada al Sur que da a la calle Ribera de Deusto por donde tiene su acceso, una fachada trasera orientada al Norte que da a la calle Travesía de los Espinos y una fachada lateral orientada al Oeste que da a la calle Camino de Junquera, siendo ésta nave medianera por su lindero Este con la otra nave, objeto de valoración.

La nave nº 2 tiene unas dimensiones interiores variables dada su forma irregular (ver plano), con una crujía y una cubierta inclinada a dos aguas, de forma que la altura en la parte más baja es de 4,50 m. y de 5,40 m. en la cumbrera, aproximadamente.

6.2.- Superficies

6.2.1.- Regístralmente las edificaciones inscritas y que actualmente no existen, tienen las siguientes superficies :

- Mitad lado derecho de la casa nº 12 de la calle Ribera de Deusto (finca nº 297) : 79,90 m2.
 - Lado izquierdo de la casa nº 12 de la calle Ribera de Deusto (finca nº 298) : 83,79 m2.
 - Mitad lado derecho de la casa nº 13 de la calle Ribera de Deusto (finca nº 299) : 79,90 m2.
 - Lado izquierdo de la casa nº 13 de la calle Ribera de Deusto (finca nº 300) : 79,90 m2.
 - Casa señalada con el nº 14 de la calle Ribera de Deusto (finca nº 301) : 159,00 m2.
- Total superficie registral de las edificaciones descritas en registro : 482,49 m2.

Además se indica la superficie de 518,13 m2 correspondiente a un terreno identificado regístralmente como la finca nº 787, situado en la parte trasera de las casas nº 8, 9, 10, 11, 12 y 13 de la calle Ribera de Deusto.

Con todo la superficie registral correspondiente al total de la parcela en la que se ubican las dos naves, objeto de valoración, es de 1.000,62 m2.

6.2.2.- Catastralmente las 2 naves industriales, objeto de valoración, tienen las siguientes superficies catastrales:

- Nave nº 1 (parcela nº 105 y/ó nº fijo : U0210844U) : 464,35 m2c.
 - Nave nº 2 (parcela nº 106 y/ó nº fijo : U0210846N) : 362,27 m2c.
- Total superficie construida : 826,62 m2c.

La superficie catastral de las parcelas sobre las que se ubican las naves es de :

- Nave nº 1 (parcela nº 105 y/ó nº fijo : U0210844U) : 493,32 m2.
 - Nave nº 2 (parcela nº 106 y/ó nº fijo : U0210846N) : 486,11 m2.
- Total superficie de la parcela de terreno en la que se ubican las dos naves : 979,43 m2.

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 finca inicial aportada (finca inicial 105 y 106) tiene una superficie en conjunto de 996,63 m2.

6.2.4.- Las superficies comprobadas de las dos naves industriales son :

- Nave nº 1 :
Superficie construida: 478,37 m2c.
 - Nave nº 2 :
Superficie construida: 366,30 m2c.
- Total superficie construida comprobada : 844,67 m2c.

6.2.5.- Superficie adoptada :

Si tenemos en cuenta la superficie de la parcela de terreno en la que se ubican las dos naves industriales, objeto de valoración, se observa que las superficies registral (1.000,62 m²), catastral (979,43 m²) y real según Proyecto de Reparcelación (996,63 m²) son muy similares.

En cuanto a las edificaciones registralmente se indica las superficies de unos inmuebles que ya no existen, siendo similar la superficie construida catastral (826,62 m²c) y la superficie construida comprobada (844,67 m²c), de forma que se adopta como superficie de tasación la superficie catastral de 826,62 m²c (464,35 m²c de la nave nº 1 + 362,27 m²c de la nave nº 2).

La superficie de parcela de terreno libre de edificación sería de 153,17 m² (979,43 m² de parcela según catastro - 826,26 m² de edificación en planta según catastro).

6.3.- Elementos fundamentales de la edificación .

Las características constructivas generales de los dos pabellones industriales, objeto de valoración, son :

Nave nº 1 (parcela 105 en Ribera de Deusto nº 12):

- La cimentación se supone de zapatas aisladas de hormigón armado en base de pilares metálicos.
- Estructura simple con pórticos de pilares metálicos y cerchas de cubierta metálicas.
- Cubierta inclinada a un agua, con diferentes caídas (diferentes faldones), acabada en paneles de fibrocemento y chapa sencilla con paneles translucidos, apoyados en correas y/ó viguetas metálicas.
- Cerramientos en fachadas y medianeras a base de fábrica de ladrillo de 1 asta , raseados y pintados. (el cerramiento de la fachada a la calle Ribera de Deusto esta demolido, y en sustitución del mismo y como cierre existe una reja metálica desmontable)
- Solado (solera) de hormigón.

Nave nº 2 (parcela 106 en Ribera de Deusto nº 14):

- La cimentación se supone de zapatas aisladas de hormigón armado en base de pilares metálicos.
- Estructura con pórticos de pilares metálicos y cerchas de cubierta triangulares metálicas.
- Cubierta inclinada a dos aguas, acabada en paneles de fibrocemento y paneles translucidos, apoyados en correas y/ó viguetas metálicas.
- Cerramientos en fachadas y medianera a base de fábrica de ladrillo de 1 asta , raseados y pintados hasta una altura aproximada de 3,00 m. y el resto hasta cubierta de placas de fibrocemento.
- Solado (solera) de hormigón.

6.4.- Acabados interiores.

	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Naves - Espacio diáfano	Solera Hormigón	Raseadas y pintadas	Cubierta vista, cercha y panel fibrocemento
Aseo-vestuario en nave nº 2.	Terrazo	Azulejo en zona de aseo y Raseadas y pintadas	Cubierta de chapa vista

6.5.- Carpintería exterior.

Las puertas de acceso exterior a cada nave (una por cada nave), situadas en la fachada Sur (C/ Ribera de Deusto) son puertas metálicas compuestas de dos hojas abatibles incluida puerta peatonal en una de las hojas.

6.6.- Carpintería interior.

Las naves industriales interiormente no tienen ninguna puerta interior al ser espacios diáfanos.

Las puertas del aseo-vestuario en añadido de la nave nº 2 son de madera pintada.

6.7.- Instalaciones.

Las dos naves no disponen de instalaciones reseñables y únicamente disponen de una mínima iluminación. Las naves tienen la posibilidad de conectarse a las acometidas urbanas básicas de agua, electricidad, telefonía y saneamiento, etc. que discurren por la calle Ribera de Deusto.

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

Según la información catastral el año de construcción de la nave nº 1 es del año 1989 y de la nave nº 2 es del año 1960.

7.2.- Estado de Conservación.

.- El estado de conservación de la nave nº 1 (Ribera de Deusto nº 12) es bastante malo y/ó muy deficiente, ya que el cerramiento en fachada Sur de acceso al mismo se ha demolido, la cubierta está bastante deteriorada con varias placas de fibrocemento caídas, los muros en medianeras y fachada trasera tienen la mayor parte del raseado caído y/ó desconchado y presentan humedades, etc.

.- El estado de conservación de la nave nº 2 (Ribera de Deusto nº 14) es malo, aunque es mejor que el de la nave nº 1.

8.- ANALISIS DE MERCADO

8.1.- Oferta.

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

8.2. Demanda.

La demanda de naves industriales en el entorno más próximo (Zorrotarre) 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 parecidas características oscilan entre los 500,00 €/m²c y los 700,00 €/m²c, 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".

Quando 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.*

Quando 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.- Nave nº 1 (parcela nº 105 en C/ Ribera de Deusto nº 12)

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- Maria Tomasa (944941068)	50	48013	Nave	355	502,98	0,700
2	Bª Olabeaga s/n, Bilbao. API Best-House (944940981)	55	48013	Nave	311	450,16	0,700
3	P. I. Urazandi s/n, Erandio Particular (626-396551)	45	48950	Nave	320	675,00	0,707
4	P. Industrial Zabalondo. C/ Erreruena nº 9, Derio Particular (656-797189)	25	48160	Nave	400	587,50	0,722
5	C/ P. I. Berreteaga, Sondika Api-Quorum (94-4571500)	45	48150	Nave	500	595,20	0,705
6	C/ P. I. Ugaldeguren I, Zamudio Api-Acasuso (94-6324007)	40	48170	Nave	610	573,77	0,700

Precio homogeneizado por m2c., para uso NAVE Nº 1..... 398,31 €/m2c.

9.2.2.- Nave nº 2 (parcela nº 106 en C/ Ribera de Deusto nº 14)

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- Maria Tomasa (944941068)	50	48013	Nave	355	502,98	0,812
2	Bª Olabeaga s/n, Bilbao. API Best-House (944940981)	55	48013	Nave	311	450,16	0,812
3	P. I. Urazandi s/n, Erandio Particular (626-396551)	45	48950	Nave	320	675,00	0,754
4	P. Industrial Zabalondo. C/ Erreruena nº 9, Derio Particular (656-797189)	25	48160	Nave	400	587,50	0,794
5	C/ P. I. Berreteaga, Sondika Api-Quorum (94-4571500)	45	48150	Nave	500	595,20	0,765
6	C/ P. I. Ugaldeguren I, Zamudio Api-Acasuso (94-6324007)	40	48170	Nave	610	573,77	0,786

Precio homogeneizado por m2c., para uso NAVE Nº 2 442,61 €/m2c.

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

En el caso de la nave nº 1, la mayoría de los testigos se han homogeneizado con un coeficiente de homogeneización bajo (muy inferior a 0,90), debido a que dicha nave tiene un estado de conservación muy deficiente.

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

9.3.1.- Nave nº 1 (Parcela nº 105 en Ribera de Deusto nº 12):

Concepto	Testigo 1	Testigo 2	Testigo 3	Testigo 4	Testigo 5	Testigo 6
Situación	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	0,95
Superficie	0,97	0,95	0,95	1,00	1,00	1,05
Características constructivas	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,90
Antigüedad - Conservación	0,80	0,80	0,85	0,80	0,85	0,80
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 (instalaciones)	0,95	0,97	0,97	0,95	0,97	0,97
Coefficiente homogeneizado	0,700	0,700	0,707	0,722	0,705	0,700

9.3.2.- Nave nº 2 (Parcela nº 106 en Ribera de Deusto nº 14):

Concepto	Testigo 1	Testigo 2	Testigo 3	Testigo 4	Testigo 5	Testigo 6
Situación	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	0,95
Superficie	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	1,10
Características constructivas	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,90
Antigüedad - Conservación	0,90	0,90	0,88	0,88	0,88	0,88
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 (instalaciones)	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Coefficiente homogeneizado	0,812	0,812	0,754	0,794	0,765	0,786

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 nº 1 (parcela nº 105)	Comparación	464,35	398,31	184.955,25 €
Nave nº 2 (parcela nº 106)	Comparación	362,27	442,61	160.344,32 €

TOTAL valor de tasación..... 345.299,57 €

Asciende el valor de tasación a la expresada cantidad de TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CENTIMOS DE EURO.

.- En el presente informe de valoración no se ha valorado la parcela de terreno libre de edificación con una superficie aproximada de 153,17 m2 (979,43 m2 de parcela según catastro - 826,26 m2 de edificación en planta según catastro).

11.- FECHA DE EMISIÓN Y FIRMA.

El presente informe consta de 21 páginas.

Y para que conste esta opinión de valor, firmo el presente informe de tasación en Bilbao con fecha 30 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