



SOCIEDAD DE TASACIÓN

Inscrita en el Banco de España con el N° 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 C/ RIBERA DE DEUSTO Nº 7, PARCELA Nº 111 (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: 017404/27-2014

VALOR DE TASACIÓN: 490.665,65 €

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 nave ó pabellón 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

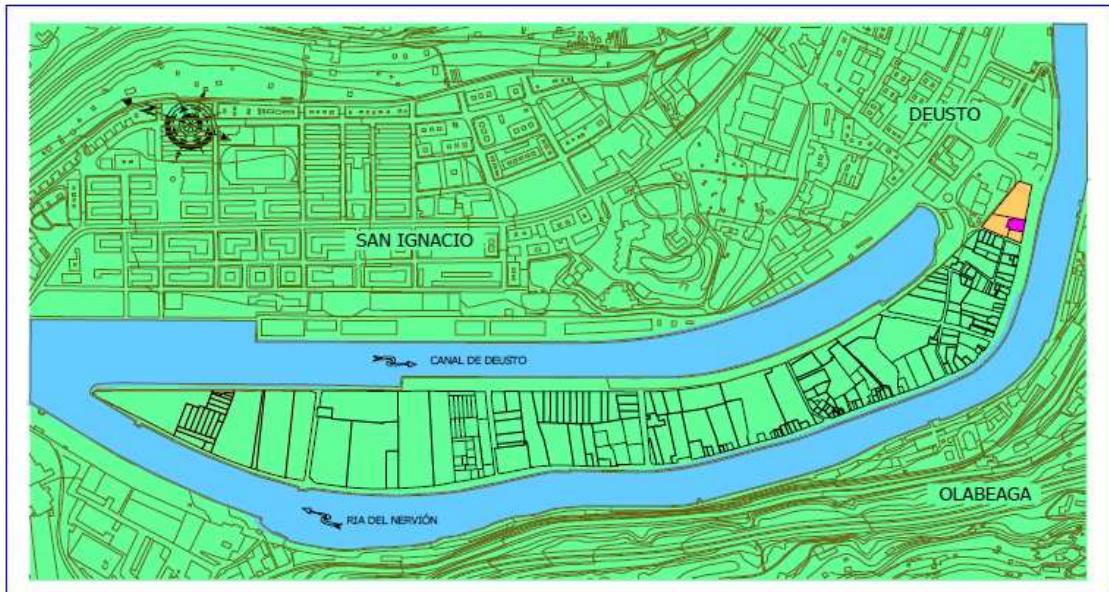
Dirección : Colón de Larreategui nº 13, 2ª planta, 48001 - BILBAO.

- Finalidad : Asesoramiento.

3.- IDENTIFICACIÓN

3.1. Localización

El inmueble, objeto de valoración, correspondiente a una nave industrial, se sitúa en la Ribera de Deusto nº 7, ubicada al principio de la península de Zorrotzaurre, en el municipio de Bilbao.



En la visita se comprueba que el inmueble se encuentra desocupado. (en la fachada de la nave está impreso el nombre de la empresa que ocupaba anteriormente la nave "Print- Abet Laminati", dedicada a productos laminados, además en la fachada existe una placa correspondiente al Servicio de Parques y Jardines de la UTE Bilbao-Jardines).

Registralmente el inmueble, objeto de valoración, según la documentación aportada se corresponde con la finca registral nº 792, descrito como terreno lote número quince en Deusto, en la villa de Bilbao y sobre el mismo un pabellón de una sola planta, de dos cuerpos, dividido por mitad por tabique de ladrillo, cuyos linderos registrales son :

- .- Al Norte y Este con propiedad de hijos de Bilbao y Goyoaga, S. A.
- .- Al Sur con carretera de Bilbao a las Arenas.
- .- Al Oeste con propiedad de la sociedad Torre y Bereciartúa, S. A.

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 la finca catastral con nº fijo : U8806787Q y/ó referencia catastral : 020-124-11-004-001-UPBUN, identificado en Ribera de Deusto nº 7 (Bilbao), 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 111 (finca inicial nº 4 de la manzana nº 11) 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 industrial	nº 1 de Bilbao	792	513 de Bilbao	2

.- Según la información aportada el inmueble objeto de valoración, tiene como titular registral a "Trade Echevarri, S. L."

3.3.- Datos catastrales.

Catastralmente el inmueble, objeto de valoración, se corresponde con la finca catastral con nº fijo : U8806787Q y/ó referencia catastral : 020-124-11-004-001-UPBUN.



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 un edificio industrial con una tipología de pabellón industrial que consta de una única planta, con una forma en planta trapezoidal, compuesto por 2 naves unidas interiormente y unas dimensiones exteriores aproximadas de 26,30 m. de frente y/ó ancho y 30,90 m. / 29,00 m. de fondo.

El pabellón industrial tiene 2 fachadas exteriores. La fachada principal que da a la calle Ribera de Deusto, por la que se accede a dicha nave, está orientada al Sur y la fachada trasera, que da a una parcela de terreno, está orientada al Norte. El pabellón industrial tiene 2 medianeras, orientadas al Este y Oeste; mientras la medianera orientada al Oeste da a otra nave (C/Ribera de Deusto nº 7A) la medianera orientada al Este al haberse demolido el edificio colindante, ha quedado desprotegida, pasando a ser una tercera fachada exterior.

El acceso al pabellón industrial se realiza por la calle Ribera de Deusto por su fachada principal orientada al Sur, a través de 2 puertas (una por cada nave) tanto para acceso rodado como para acceso peatonal.

Las dos naves unidas interiormente forman un único espacio diáfano, salvo el espacio ocupado por el eje central de pilares metálicos que separan ambas naves, existiendo al fondo y en la parte central una zona de aseos. Además interiormente y en la esquina Sureste existe una zona de oficinas.

El pabellón tiene unas dimensiones interiores de 25,80 m. de ancho (con dos crujías a eje de pilar central, correspondiente a las dos naves, de 13,00 m. y 12,80 m., respectivamente) y de 30,40 m. de fondo en el lado más largo (lado Oeste) y de 28,50 m. en el lado menos largo (lado Este). El pabellón tiene una cubierta inclinada a dos aguas por cada nave, de forma que la altura a cumbreras es de 9,15 m., aproximadamente, y la altura libre a parte baja de cerca de cubierta es de 6,00 m., aproximadamente.

Los aseos ubicados en el fondo del pabellón se componen de un aseo compuesto por plato de ducha, con lavabo e inodoro independiente y de otro aseo compuesto de lavabo e inodoro.

La zona de oficinas se compone de una cámara frigorífica en planta baja ocupando la totalidad de la misma, de forma que las oficinas se ubican en una entreplanta a la que se accede por una escalera interior, distribuida en 3 espacios para oficinas, con mamparas acristaladas hacia el interior de la nave para poder visualizar la misma desde las oficinas.

6.2.- Superficies

- Registralmente el pabellón industrial, objeto de valoración, tiene una superficie de 760,14 m2. (no se especifica el tipo de superficie), siendo muy similar a la superficie útil de la planta baja comprobada por medición de dicho pabellón (759,81 m2u.)

- Catastralmente el pabellón industrial, objeto de valoración, tiene una superficie construida de 775,00 m2c.

- 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 pabellón industrial, objeto de valoración, tiene una superficie de 885,79 m2.

- La superficie construida obtenida por medición del inmueble es de 885,85 m2c., desglosada en :

Planta baja : 787,69 m2c. (670,94 m2c de uso nave industrial + 18,59 m2c de aseos + 98,16 m2c de cámara frigorífica)

Entreplanta : 98,16 m2c. (oficinas)

- A los efectos del presente informe de tasación se adopta como superficie de tasación la superficie real de 885,79 m2c. según Proyecto de Reparcelación, prácticamente igual a la superficie construida de la nave industrial comprobada por medición del inmueble (885,85 m2c).

6.3.- Elementos fundamentales de la edificación .

Las características constructivas generales del pabellón industrial, objeto de valoración, son :

- La cimentación se supone de zapatas aisladas y corridas de hormigón armado.
- Estructura de pórticos con pilares metálicos con ménsulas para apoyo de vigas carril (para colocación de grúas puente), y cerchas de cubierta metálicas triangulares.
- Cubierta inclinada a dos aguas, con paneles tipo sandwinch de chapa prelacada con aislamiento interior y paneles translucidos para iluminación cenital del pabellón.
- Cerramientos de fachadas a base de fabrica de ladrillo de 1 asta , raseados por ambas caras.
- Solado (solera) de hormigón armado.
- La zona de aseos está construida a base de tabiques de fabrica de ladrillo de ½ asta, raseados al interior de la nave y alicatados al interior de los aseos, con techo de hormigón armado.
- La zona de oficina está construida en planta baja con muros de fabrica de ladrillo de 1 asta , con techo de hormigón armado, sobre el cual se ubica las oficinas siendo los cerramientos y las divisiones interiores de dichas oficinas a base de mamparas con falso techo tipo Amstrong. Además en planta baja los muros se han revestido con aislamiento y acabado interior de chapa prelacada y el techo interiormente se ha terminado con placas aislantes, todo ello como construcción de la cámara frigorífica en planta baja.
- La escalera de acceso a la entreplanta de oficinas es de zancas metálicas con peldaño a base de chapa gofrada.

6.4.- Acabados interiores.

	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Naves - Espacio diáfano	Hormigón armado	Raseadas y pintadas	Cubierta vista, cercha y panel chapa-sandwinch
Aseos en planta baja	Baldosa cerámica	Alicatado cerámico	Forjado hormigón visto
Cámara frigorífica en P. baja	Hormigón pulido	Chapa prelacada con aislamiento	Placas aislantes
Oficinas en la entreplanta	Tarima flotante	Mamparas con perfil aluminio y cierre ciego con vidrio	Falso techo tipo Armstrong, con paneles de 60 x 60

6.5.- Carpintería exterior.

Las dos puertas de acceso al pabellón industrial (una por cada nave) es metálica tipo Preleva, basculante con apertura manual y puerta peatonal.

La ventana corrida de la oficina de la entreplanta y que da a la fachada principal tiene una carpintería metálica con ventanas en corredera, doble acristalamiento y persianas de PVC.

6.6.- Carpintería interior.

La nave industrial interiormente no tiene ninguna puerta interior al ser un espacio diáfano.

Las puertas de los aseos son de madera pintada.

Las puertas de las oficinas de la entreplanta son de madera acabadas en melamina de color madera, al igual que las mamparas.

6.7.- Instalaciones.

El pabellón industrial, objeto de valoración, dispone de las acometidas de agua, electricidad, telefonía y saneamiento.

La instalación eléctrica de las naves se corresponde con luminarias industriales superficiales colgadas de techo.

Una de las naves dispone de viga carril para poder instalar una grúa puente.

El pabellón cuenta con aseos compuesto por ducha, lavabo e inodoro en un aseo y por lavabo con inodoro en el otro aseo, siendo los sanitarios y la grifería de una calidad media.

Las oficinas de la entreplanta dispone de luminarias empotradas en falso techo, además de instalación eléctrica con tomas de enchufe y tomas de telefonía con cableado a través de canaletas de PVC. Además en planta baja existe una cámara frigorífica de obra.

7.- ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

7.1.- Antigüedad .

Según la información catastral el año de construcción del pabellón industrial, objeto de valoración, es de 1969 (45 años de antigüedad).

7.2.- Estado de Conservación.

Actualmente el pabellón industrial en general tiene un estado de conservación bueno-regular,, teniendo en cuenta la antigüedad del mismo, si bien y en su fachada Este (antes medianera) tanto al interior y sobre todo al exterior existen deficiencias como desconchamientos y desprendimientos del raseo de las paredes , humedades, etc., consecuencia de que dicha fachada ha quedado desprotegida ya que anteriormente era una pared medianera con la nave colindante, la cual fue demolida, siendo necesario realizar obras de reforma de dicha fachada sobre todo por el exterior para evitar que se produzcan las humedades hacia el interior.

El resto del pabellón, junto a los aseos y las oficinas, aparentemente presentan un estado de conservación bueno.

8.- ANALISIS DE MERCADO

8.1.- Oferta.

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

8.2. Demanda.

La demanda de naves industriales en el entorno más próximo (Zorroturre) 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".

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	ANT.	C. P.	TIPO	SUPERF. (m2c)	V. VENTA (€/m2c)	COEF. Homog.
1	P. Industrial Lezama-Leguizamon Municipio : Etxebarri. Fincas Bizkaia (94-4731211)	35	48450	Nave	900 (680 + 220) PB + ENTR.	555,56	0,938
2	P. Industrial Erletxes. Municipio : Galdakao API-Quorum (94-4571500)	30	48960	Nave	570 (500 + 70) PB + ENTR.	614,03	0,804
3	P. Industrial Zabalondo C/ Erreruena 8-9, Munguia Particular (656-797189)	34	48100	Nave	930 (700 + 230) PB + ENTR.	645,16	0,889
4	Ribera de Erandio Municipio : Erandio API-Ercilla (94-4102188)	44	48950	Nave	775 (525 + 250) PB + ENTR.	606,45	0,849
5	P. Industrial Martiartu Municipio : Arrigorriaga. API-Quorum (94-4571500)	34	48480	Nave	676 (476 + 200) PB + ENTR.	650,89	0,896
6	Polígono Industrial Cadagua Municipio : Alonsotegui API-Ercilla (94-4102188)	45	48810	Nave	690 (600 + 90) PB + ENTR.	644,93	0,988

Nota : Todos los testigos se corresponden con naves que tienen una entreplanta destinada a oficinas, al igual que el inmueble objeto de valoración.

Precio homogeneizado por m2c., para uso nave industrial..... 553,93 €/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.

9.3.- Criterios para la homogeneización

Concepto	Testigo 1	Testigo 2	Testigo 3	Testigo 4	Testigo 5	Testigo 6
Situación	0,90	0,95	0,90	0,90	0,95	1,05
Superficie	1,05	0,90	1,05	0,95	0,95	0,90
Características constructivas	0,95	0,95	0,90	0,95	0,95	1,00
Antigüedad - Conservación	0,95	0,90	0,95	0,95	0,95	0,95
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 (cámara frigorífica)	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Coeficiente homogeneizado	0,938	0,804	0,889	0,849	0,896	0,988

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 industrial	Comparación	885,79	553,93	490.665,65 €

TOTAL valor de tasación..... 490.665,65 €

Asciende el valor de tasación a la expresada cantidad de CUATROCIENTOS NOVENTA MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS CON SESENTA Y CINCO CENTIMOS DE EURO.

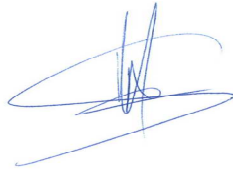
11.- FECHA DE EMISIÓN Y FIRMA.

El presente informe consta de 15 páginas.

Y para que conste esta opinión de valor, firmo el presente informe de tasación en Bilbao con fecha 22 de Agosto de 2014.

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.....	7 Pág.
.- Plano de situación.....	1 Pág.
.- Descripción registral (según Proyecto de Reparcelación).....	2 Pág.
.- Ficha catastral.....	1 Pág.
.- Plano de planta del inmueble.....	1 Pág.

FOTOGRAFIAS







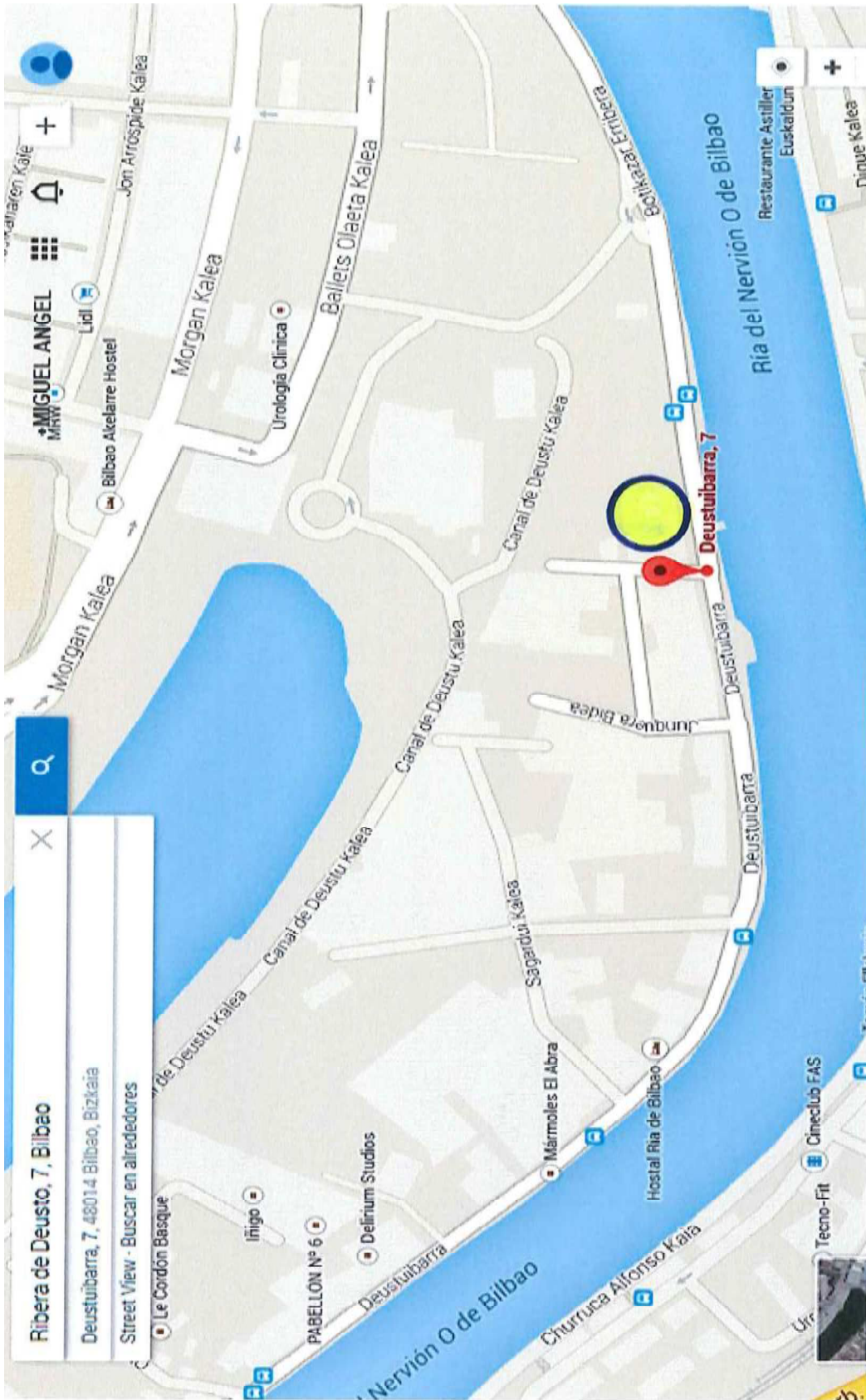








SITUACIÓN



Informe de valoración en Ribera de Deusto nº 7 (Parcela 111 - Trade Echevarri, S. L.)

Agosto 2014

DESCRIPCIÓN REGISTRAL



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

FINCA INICIAL 111 FINCA INICIAL 4 DE LA MANZANA 11

a.- Propietario registral: Trade Echevarri, S.L.





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

b.- Descripción registral:

TERRENO LOTE NUMERO QUINCE, en Deusto, en la villa de Bilbao, que mide siete áreas, sesenta centiáreas y catorce decímetros, linda: Norte, propiedad de los herederos de Federico Momeñe; Sur, con Carretera de Bilbao a Las Arenas; Este, lote número dieciséis de Mercedes Basabe, y Oeste, lote número catorce de la sociedad Torre y Bereciartúa. Y sobre el mismo, UN PABELLON de una sola planta, de dos cuerpos, dividido por mitad por tabique de ladrillo, que mide siete áreas, sesenta centiáreas y catorce decímetros cuadrados y linda: Norte y Este, propiedad de Hijos de Bilbao y Coycaga, S.A.; Sur, Carretera de Bilbao a Las Arenas, y Oeste, propiedad de la sociedad Torre y Bereciartúa. Su construcción consiste en cimientos de mampostería, levante de ladrillo y cubierta de teja plana

c.- Superficie

- Registral: 760,14 m²
- Real: 885,79 m².
- Afectada: en su totalidad

d.- Títulos: Adquirida por fusión por absorción, autorizada por el Notario D. Ignacio Alonso Salazar, en Bilbao el día 28 de julio de 2010.

e.- Inscripción registral: Finca registral 792, del Registro de la Propiedad número 1 de Bilbao, inscrita en el libro 513 de Bilbao, folio 2.

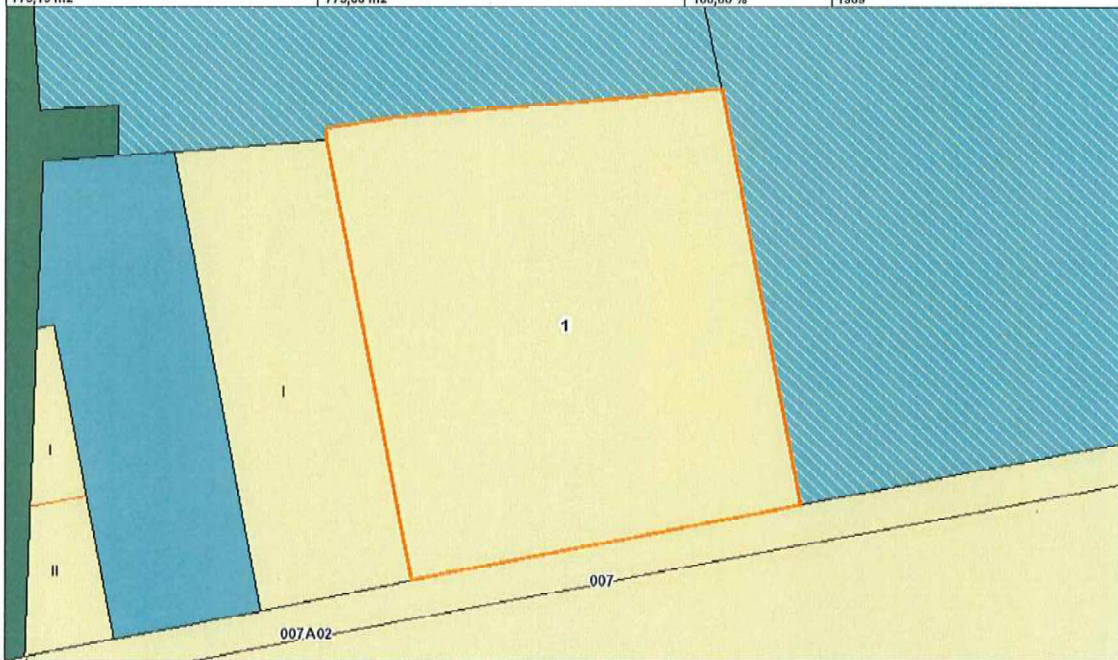
f.- Cargas: Libre de cargas

FICHA CATASTRAL



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

Zenbaki finkoa/ Número Fijo U8806787Q	Elkarturiko Eleri/ Elem. Asociados 0	Udalerrita/ Municipio (020) BILBAO	Lurraldaren Kokalekua/ Localización en Parcelario 020 124 11 004 001 UPBUN
Kalea edo aldea / Via Pública o Paraje (07970) RR DEUSTO DE			Bloque E.Bloke/ 007
Eskaileria/ Escalera (U) UNICA	Solairua/ Planta (PB) BAJA	Aldea/ Mano UN	Atea/ Puerta
Lurraldaren Azalera/ Superficie Parcela 775,19 m2	Elem. Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. 775,00 m2	Partaldeza Kf./ Cf. Participación 100,00 %	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo INDUSTRIAL
		Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación 1969	



X= 503.728,27 Y= 4.790.346,82 Koordinatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano. Eskala/ Escala = 1:400

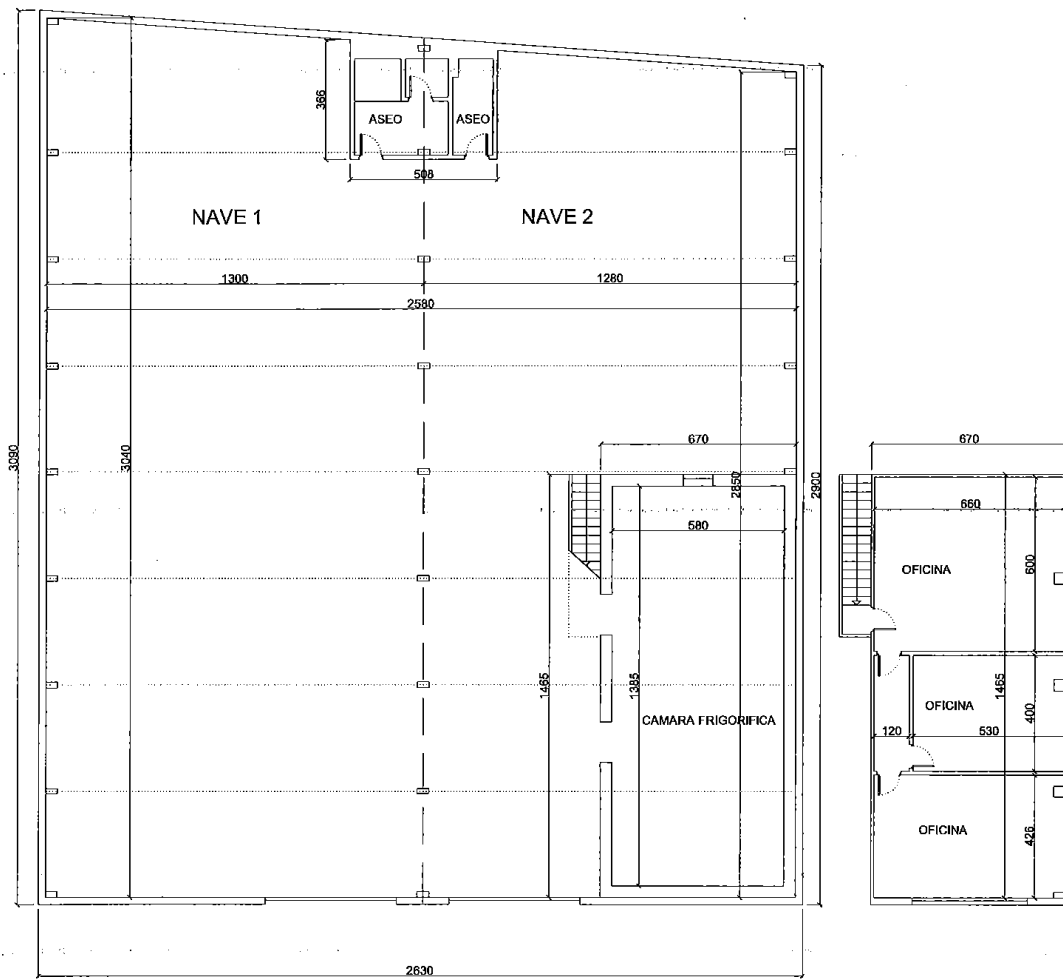
ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo	Kalea edo Aldea/ Via Pública o Paraje	Elem. Azalera Egotzia/ Sup. Imputada Elem.	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo	Part. Koeff/ Coef. Partic.

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

Orria / Hoja
1/1
29/07/2014

PLANO DE PLANTA DEL INMUEBLE



PLANTA BAJA , E : 1/200, cotas en cms

SUPERFICIE UTIL : 759,81 m2u.
 SUPERFICIE CONSTRUIDA : 787,69 m2c.

ENTREPLANTA - OFICINAS :

SUPERFICIE UTIL : 93,72 m2u.
 SUPERFICIE CONSTRUIDA : 98,16 m2c.

RIBERA DE DEUSTO Nº 7 - BILBAO (BIZKAIA)

ANEXOS

.- Documentación fotográfica.....	7 Pág.
.- Plano de situación.....	1 Pág.
.- Descripción registral (según Proyecto de Reparcelación).....	2 Pág.
.- Ficha catastral.....	1 Pág.
.- Plano de planta del inmueble.....	1 Pág.

FOTOGRAFIAS







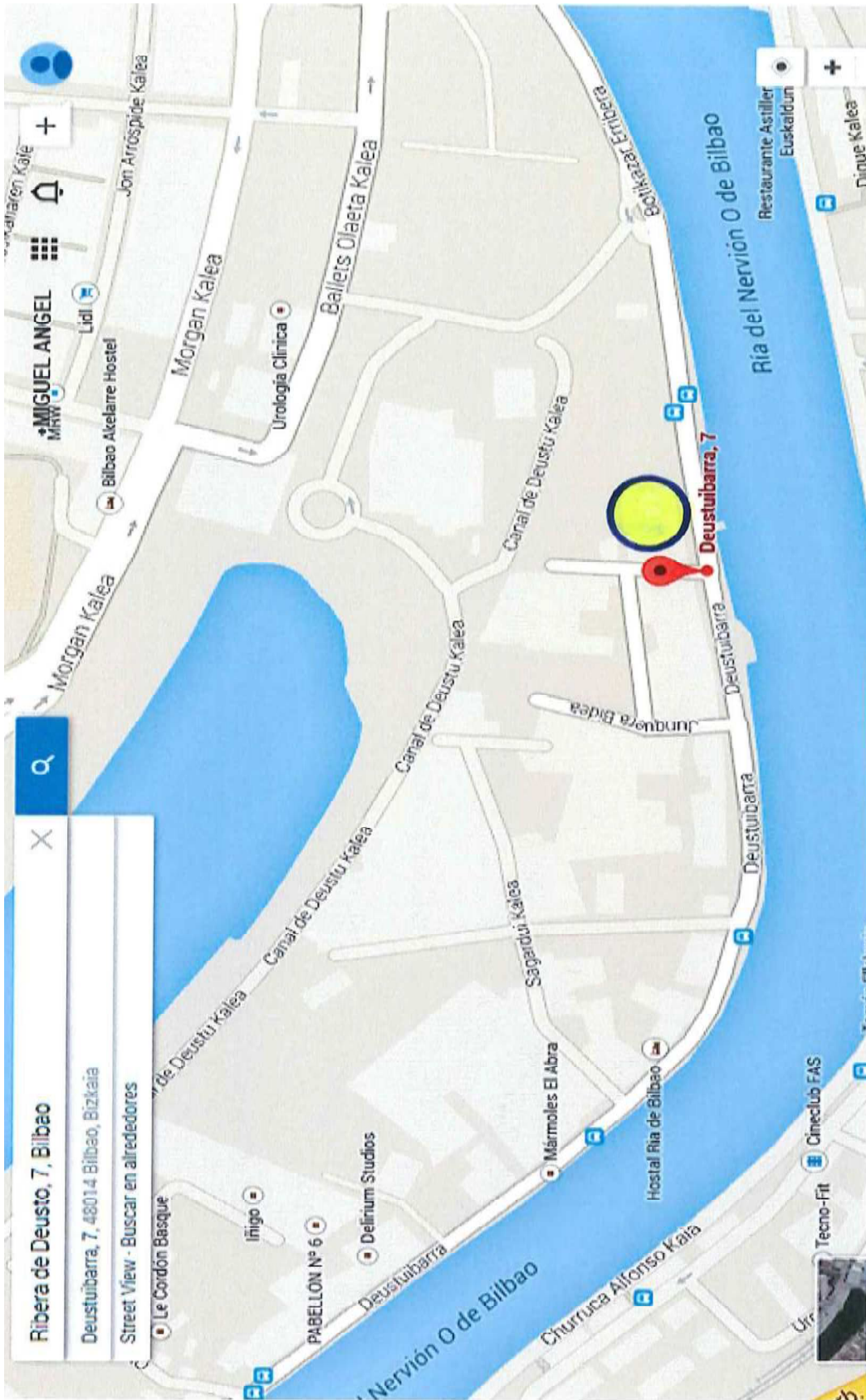








SITUACIÓN



DESCRIPCIÓN REGISTRAL



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

FINCA INICIAL 111 FINCA INICIAL 4 DE LA MANZANA 11

a.- Propietario registral: Trade Echevarri, S.L.





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

b.- Descripción registral:

TERRENO LOTE NUMERO QUINCE, en Deusto, en la villa de Bilbao, que mide siete áreas, sesenta centiáreas y catorce decímetros, linda: Norte, propiedad de los herederos de Federico Momeñe; Sur, con Carretera de Bilbao a Las Arenas; Este, lote número dieciséis de Mercedes Basabe, y Oeste, lote número catorce de la sociedad Torre y Bereciartúa. Y sobre el mismo, UN PABELLON de una sola planta, de dos cuerpos, dividido por mitad por tabique de ladrillo, que mide siete áreas, sesenta centiáreas y catorce decímetros cuadrados y linda: Norte y Este, propiedad de Hijos de Bilbao y Coycaga, S.A.; Sur, Carretera de Bilbao a Las Arenas, y Oeste, propiedad de la sociedad Torre y Bereciartúa. Su construcción consiste en cimientos de mampostería, levante de ladrillo y cubierta de teja plana

c.- Superficie

- Registral: 760,14 m²
- Real: 885,79 m².
- Afectada: en su totalidad

d.- Títulos: Adquirida por fusión por absorción, autorizada por el Notario D. Ignacio Alonso Salazar, en Bilbao el día 28 de julio de 2010.

e.- Inscripción registral: Finca registral 792, del Registro de la Propiedad número 1 de Bilbao, inscrita en el libro 513 de Bilbao, folio 2.

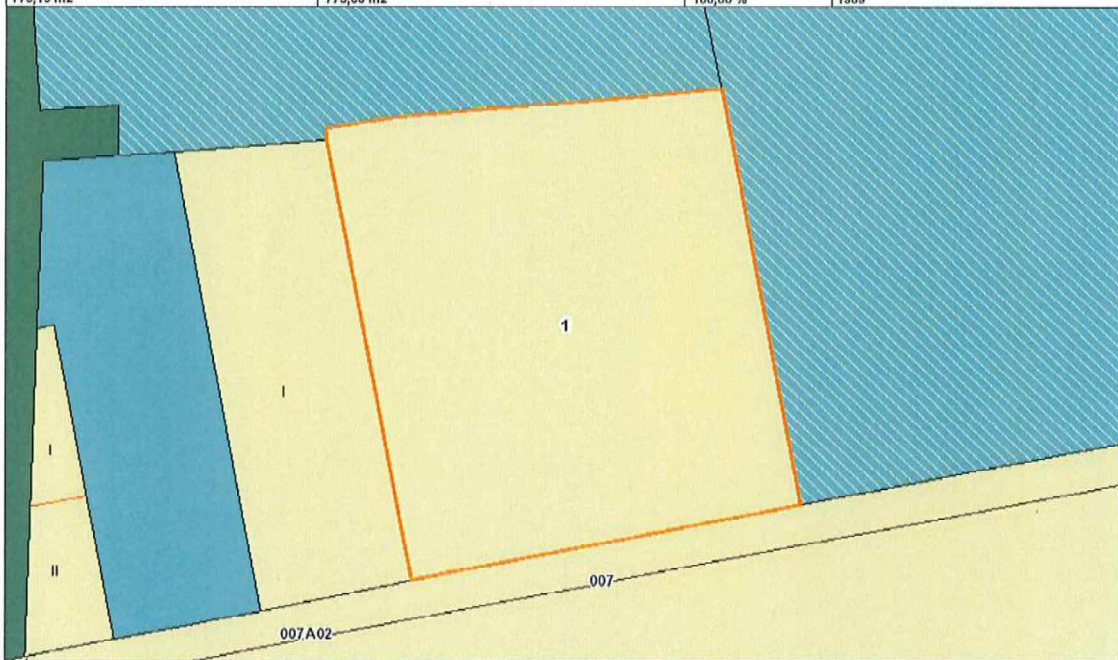
f.- Cargas: Libre de cargas

FICHA CATASTRAL



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

Zenbaki finkoa/ Número Fijo U8806787Q	Elkarturiko Eleriv/ Elem. Asociados 0	Udalerrita/ Municipio (020) BILBAO	Lurraldaren Kokalekua/ Localización en Parcelario 020 124 11 004 001 UPBUN
Kalea edo aldea / Via Pública o Paraje (07970) RR DEUSTO DE			Bloque E.Bloke/ 007
Eskaileria/ Escalera (U) UNICA	Solairua/ Planta (PB) BAJA	Aldea/ Mano UN	Atea/ Puerta
Lurraldaren Azalera/ Superficie Parcela 775,19 m2	Elem. Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. 775,00 m2	Partaldeza Kf./ Cf. Participación 100,00 %	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo INDUSTRIAL
		Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación 1969	



X= 503.728,27 Y= 4.790.346,82 Koordinatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano. Eskala/ Escala = 1:400

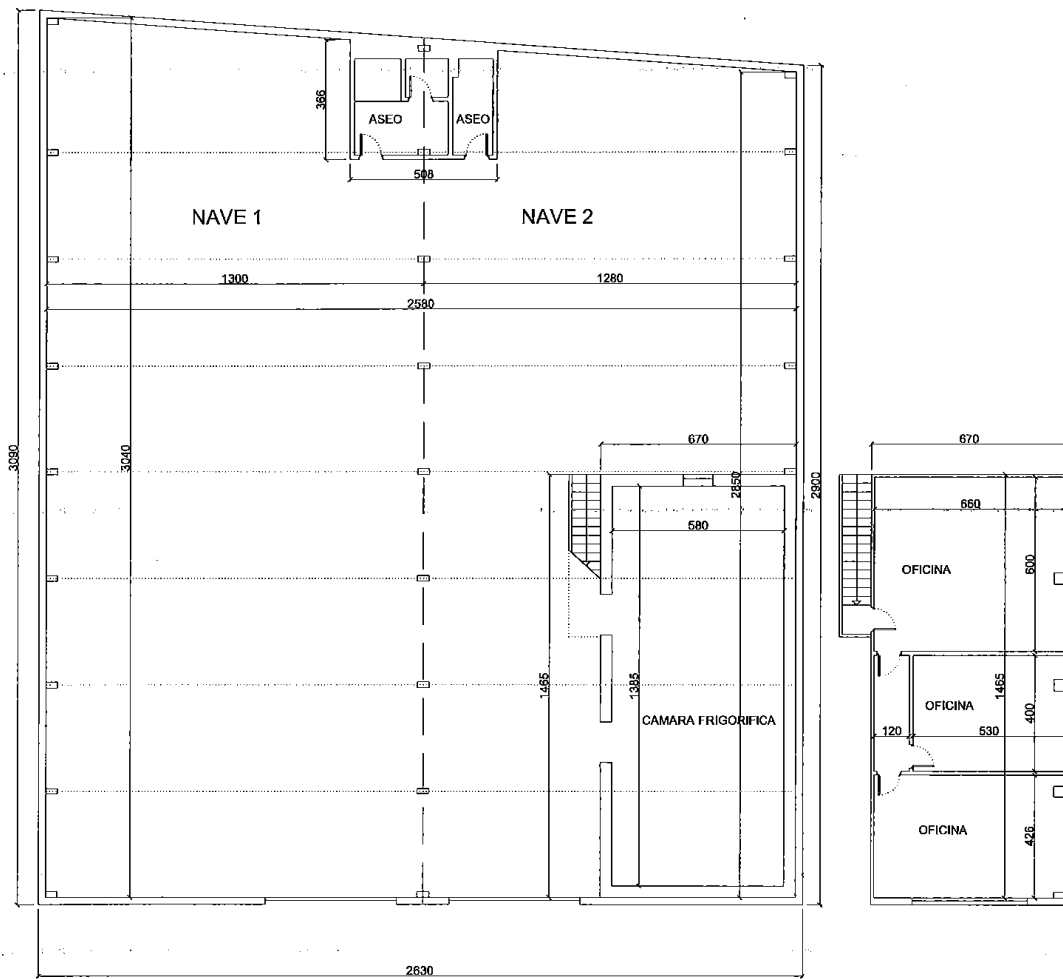
ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo	Kalea edo Aldea/ Via Pública o Paraje	Elem. Azalera Egotzia/ Sup. Imputada Elem.	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo	Part. Koeff/ Coef. Partic.

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

Orria / Hoja
1/1
29/07/2014

PLANO DE PLANTA DEL INMUEBLE



PLANTA BAJA , E : 1/200, cotas en cms

SUPERFICIE UTIL : 759,81 m2u.
 SUPERFICIE CONSTRUIDA : 787,69 m2c.

ENTREPLANTA - OFICINAS :

SUPERFICIE UTIL : 93,72 m2u.
 SUPERFICIE CONSTRUIDA : 98,16 m2c.

RIBERA DE DEUSTO Nº 7 - BILBAO (BIZKAIA)