



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



INFORME DE VALORACIÓN SEGÚN ART. Nº 24 DEL REAL DECRETO 1492/2011 DE 24 DE OCTUBRE (METODO DE COMPARACIÓN) DE UN INMUEBLE INDUSTRIAL TERMINADO (NAVE), SITUADO EN C/ RIBERA DE ZORROTZAURRE Nº 46, PARCELA Nº 2 (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: 017395/27-2014

VALOR DE TASACIÓN: 364.807,00 €

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

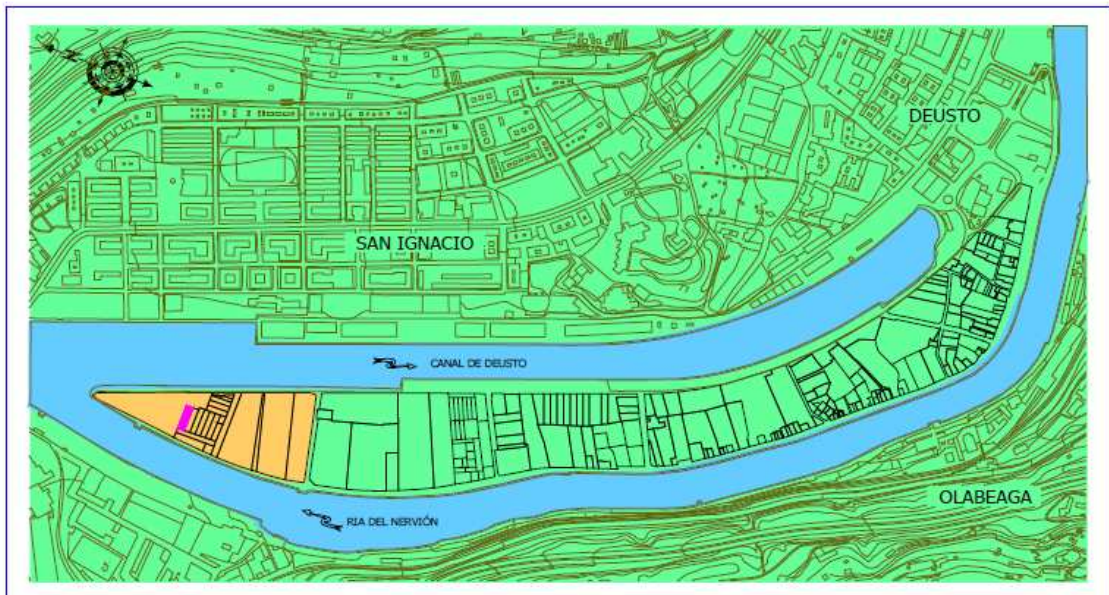
Dirección : Colón de Larreategui nº 13, 2ª planta, 48001 - BILBAO.

.- Finalidad : Asesoramiento.

3.- IDENTIFICACIÓN

3.1. Localización

El inmueble, objeto de valoración, correspondiente a una nave industrial, se sitúa en la Ribera de Zorrotzaurre nº 46, en la zona de la Punta de la península de Zorrotzaurre, en el municipio de Bilbao.



En la visita se comprueba que el inmueble se identifica con la empresa Soletto.

Registralmente el inmueble, objeto de valoración, según la documentación aportada se corresponde con la finca registral nº 25709, descrito como nave ó pabellón industrial nº 1 de la manzana nº 124 del Ensanche de Deusto, cuyos linderos registrales son :

- .- Al norte con terreno propiedad del Banco de Vizcaya.
- .- Al Este con terreno de igual propiedad, destinado a camino.
- .- Al Oeste con terreno de igual propiedad.
- .- Al Sur con nave ó pabellón nº 2.

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 : N96096682A y/ó referencia catastral : 020-124-01-002-001-UPB01, identificado en Ribera de Zorrotzaurre nº 46 (Bilbao), para un uso industrial con una planta almacenes.

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 2 (finca inicial nº 2 de la manzana nº 1) 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	25709	457 de Bilbao	205

.- Según la información aportada el inmueble objeto de valoración, tiene como titular registral a D. Gabriel Mencia de la Fuente y a Dña. Ana Maria Caballero Valvarcel, por mitades indivisas.

3.3.- Datos catastrales.

Catastralmente el inmueble, objeto de valoración, se corresponde con la finca catastral con nº fijo : N96096682A y/ó referencia catastral : 020-124-01-002-001-UPB01.



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, carreteras nacionales y comarcales, estando comunicado mediante líneas regulares de autobuses de Bizkai-Bus y mediante el metro con los municipios más próximos y con los del resto de la provincia. Ya en la ciudad existen Líneas regulares de autobuses que comunican los diferentes barrios de la ciudad, además del Tranvía y del servicio de Taxis.

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

El aparcamiento en superficie y en subterráneo es insuficiente.

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

6.1.- Descripción del inmueble ó edificio

El inmueble, objeto de valoración, se corresponde con un edificio industrial con una tipología de nave ó pabellón industrial adosado que consta de una única planta, con una forma en planta rectangular y unas dimensiones aproximadas de 15,00 m. de frente y/ó ancho por 56,00 m. de fondo y/ó largo.

La nave industrial tiene 3 fachadas exteriores, orientadas al Norte, Este y Oeste, siendo medianero con otra nave por su lindero Sur, de forma que la nave, objeto de valoración, ocupa la esquina Norte de una edificación ó pabellón industrial compuesto por naves adosadas, de similares características con propietarios diferentes y que aglutina a varias empresas.

El acceso a la nave industrial se realiza por su frente ó fachada orientada al Oeste, a través de una única puerta para acceso rodado y peatonal. Además existe otra puerta en la fachada trasera actualmente en desuso.

La nave se corresponde con un espacio diáfano, situándose en el interior de la misma y en la esquina Noreste (al fondo de la nave) una pequeña oficina que consta de planta baja en la que se ubica una oficina y una zona de vestuarios con aseos y de una entreplanta a la que se accede por una escalera de madera destinada a despacho (oficina) y a almacén sobre techo de planta baja.

La nave tiene unas dimensiones interiores, según las mediciones tomadas in situ, de 14,90 m. de ancho por 55,40 m. de largo, con una altura libre a cerca de 4,15 m. y una altura a cumbrera de 7,05 m.

6.2.- Superficies

.- Regístralmente la nave industrial, objeto de valoración, ocupa una superficie de 825,00 m² (no se especifica el tipo de superficie).

.- Catastralmente la nave industrial, objeto de valoración, tiene una superficie construida de 843,22 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, la nave industrial, objeto de valoración, tiene una superficie de 853,21 m².

- La superficie construida obtenida por medición del inmueble es de 853,74 m²c. (15,30 m. x 55,80 m.), desglosada en 803,74 m²c para uso de nave y 50,00 m²c, (5,00 m. x 10,00 m.) para uso de oficina con vestuarios. Además existe una entreplanta sobre la oficina destinada a despacho con una superficie de 25,74 m²c. (5,20 m. x 4,95 m.)

- A los efectos del presente informe de tasación se adopta como superficie de tasación la superficie real de 853,21 m²c. según Proyecto de Reparcelación, muy similar a la superficie de la nave industrial comprobada por medición del inmueble (853,74 m²c).

6.3.- Elementos fundamentales de la edificación .

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

- La cimentación se supone de zapatas aisladas de hormigón armado.
- Estructura de pórticos con pilares de hormigón armado y cerchas de cubierta de hormigón armado atirantadas con cable de acero.
- Cubierta inclinada a dos aguas, acabada al exterior mediante placa ondulada de fibrocemento (uralita), con dos franjas (una en cada faldón) de paneles translucidos para iluminación cenital de la nave.
- Cerramientos de fachadas a base de bloque de hormigón raseadas y pintadas. En la fachada Norte existen 6 ventanales .
- Solado (solera) de hormigón armado.
- Oficina con estructura metálica, con suelo de viguetas y tabla de madera, y escalera de madera para acceso a la entreplanta.

6.4.- Acabados interiores.

	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Nave - Espacio diáfano	Hormigón armado	Raseadas y pintadas	Cubierta vista con cercha y Uralita
Oficina - Planta baja	Baldosa cerámica	Fibra de vidrio pintada	Fibra de vidrio pintada
Vestuarios - Planta baja	Baldosa cerámica	Madera pintada	Madera pintada
Despacho - Entreplanta	Paneles de madera aglomerada	Paneles de madera aglomerada	Paneles de madera aglomerada

6.5.- Carpintería exterior.

La puerta de acceso a la nave industrial es metálica tipo Preleva, basculante con apertura manual y puerta peatonal.

Los ventanales de la fachada Norte tienen una carpintería metálica con paneles translucidos pintados.

6.6.- Carpintería interior.

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

La oficina tiene las ventanas y puertas de madera barnizada.

6.7.- Instalaciones.

La nave industrial, objeto de valoración, dispone de las acometidas de agua, electricidad, telefonía y saneamiento.

La instalación eléctrica se corresponde con luminarias superficiales estancas colgadas de techo. Además la nave cuenta con 2 depósitos de agua y un depósito de combustible.

La nave cuenta con un sistema contra incendios a base de extintores.

La oficina cuenta con tomas de enchufe, tomas de telefonía y aire acondicionado con aparato exterior que da al interior de la nave. Los aseos en zona de vestuarios dispone de aparatos sanitarios y grifería, ambos de baja calidad.

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

Según la información catastral el año de construcción de la nave industrial, objeto de valoración, es de 1950 (más de 50 años de antigüedad).

7.2.- Estado de Conservación.

Actualmente la nave industrial tiene un estado de conservación regular-malo, teniendo en cuenta la antigüedad de la misma, habiéndose realizado un cierto mantenimiento a lo largo del tiempo (el planeamiento urbanístico vigente no permite obras de mantenimiento y conservación), con todo ello la nave presenta deficiencias en la cubierta con algunas placas de uralita rotas y el resto con un estado de conservación malo (aparición de vegetación en el exterior), además de desconchamientos del raseo de paredes tanto al interior como al exterior dando lugar a manchas de humedad. La puerta metálica de acceso principal a la nave es nueva habiéndose colocado recientemente.

La oficina presenta un estado de conservación bueno, salvo los vestuarios que tienen un estado de conservación regular siendo malo en los aseos.

8.- ANALISIS DE MERCADO

8.1.- Oferta.

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

8.2. Demanda.

La demanda de naves industriales 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 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 400,00 €/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	ANTI.	C. P.	TIPO	SUPERF. (m2c)	V. VENTA (€/m2c)	COEF. Homog.
1	C/ Ribera de Zorrotzaurre, s/n. API- Bertegi (94-49465013)	54	48014	Nave	930	532,26	0,810
2	C/ Ribera de Zorrotzaurre, s/n. API-Amezaga (94-4941328)	44	48014	Nave	850	698,82	0,729
3	C/ Telleria nº 19, (P. Industrial Bolueta). Bilbao. Inmogestión (607-717997)	34	48004	Nave	985	571,07	0,770
4	Crta. Kastresana 20 (P. Industrial San Agueda), Zorroza-Bilbao. API-Henao (94-49441056)	44	48002	Nave	670	402,99	0,900
5	Avda. Cervantes 51 (P. Industrial Denac), Basauri.	44	48970	Nave	1.100	585,00	0,765
6	Polígono Industrial Bekea. Galdakao.	44	48960	Nave	700	514,29	0,729

Precio homogeneizado por m2c., para uso nave industrial..... 427,57 €/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	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	0,90
Superficie	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00
Características constructivas	0,90	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00
Antigüedad - Conservación	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	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	0,90	1,00	1,00	0,90	0,90
Coeficiente homogeneizado	0,81	0,729	0,770	0,90	0,765	0,729

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	853,21	427,57	364.807,00 €

TOTAL valor de tasación..... 364.807,00 €

Asciende el valor de tasación a la expresada cantidad de TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SIETE EUROS.

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 18 de Agosto de 2014.

Tasador

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

Sociedad



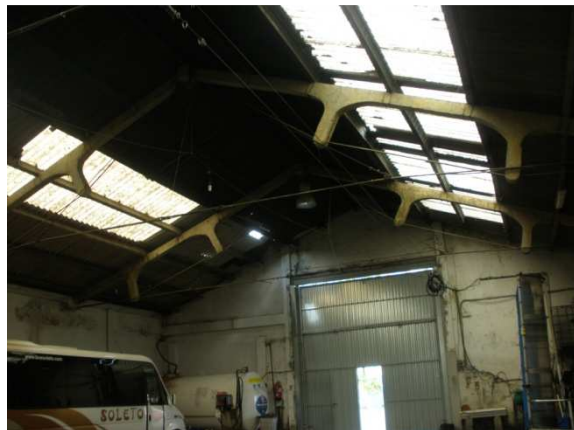
KRATA, S. A., Sociedad de Tasación

ANEXOS

.- Documentación fotográfica.....	5 Pág.
.- Plano de situación.....	1 Pág.
.- Descripción registral (según Proyecto de Reparcelación).....	3 Pág.
.- Ficha catastral.....	1 Pág.
.- Plano de planta del inmueble.....	1 Pág.

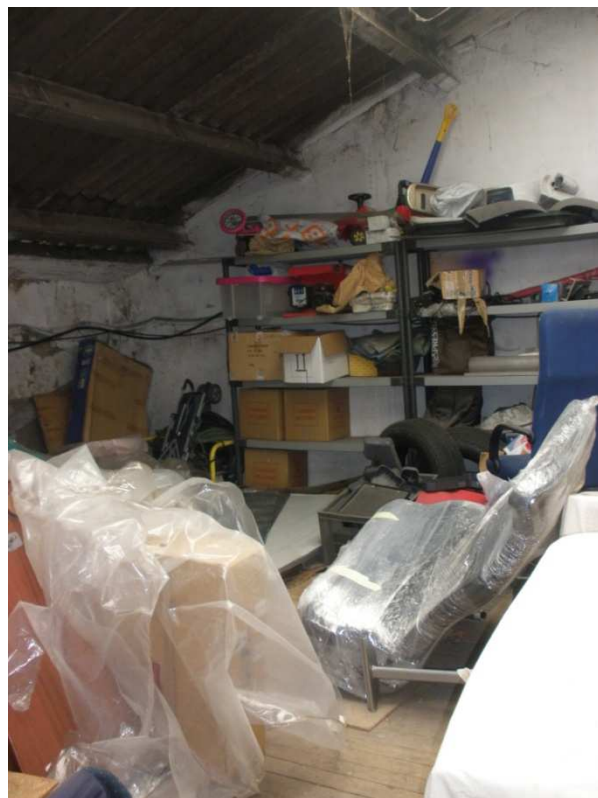
FOTOGRAFIAS



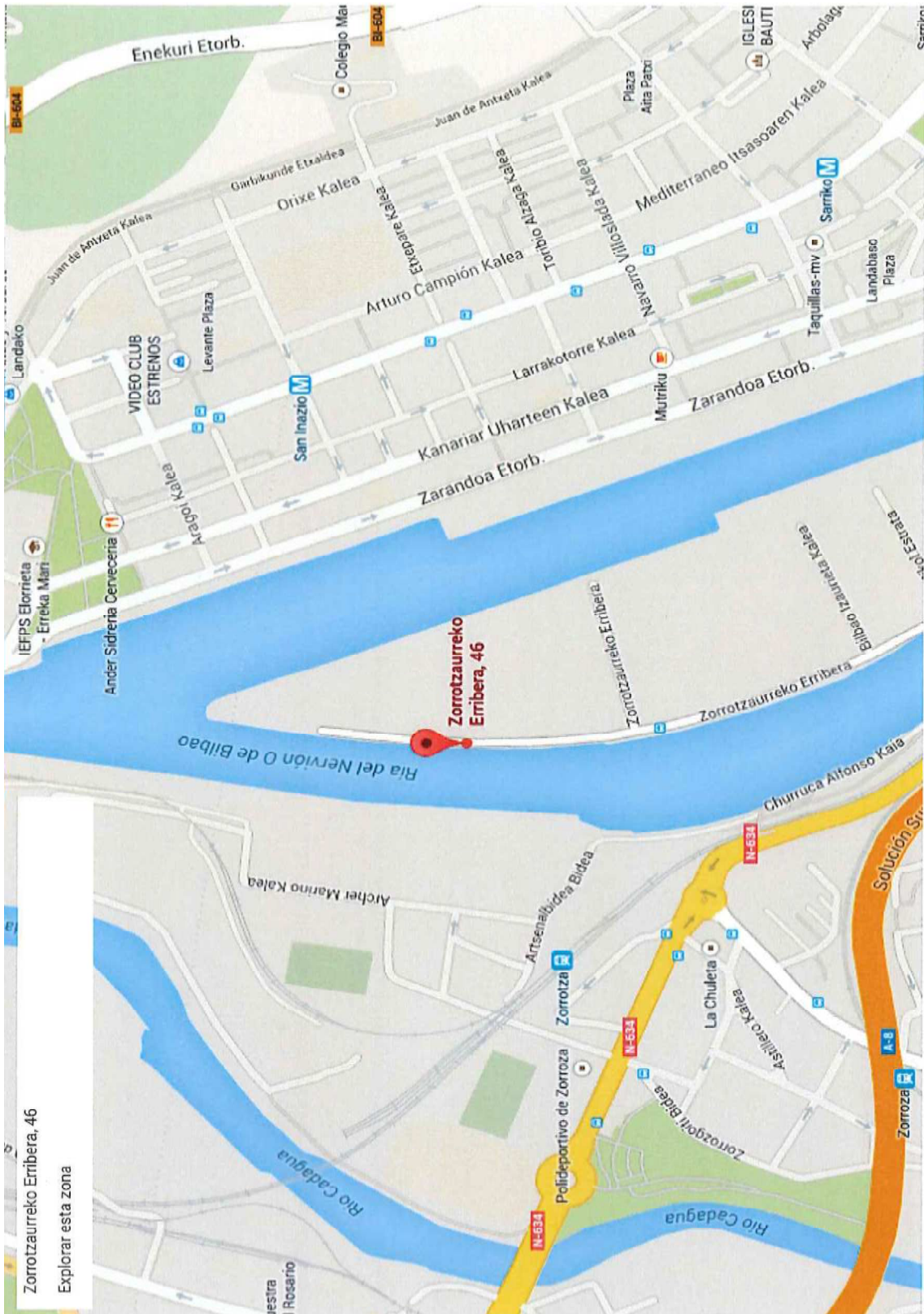








SITUACIÓN



DESCRIPCIÓN REGISTRAL



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

FINCA INICIAL 2

FINCA INICIAL 2 DE LA MANZANA 1

a.- Propietario registral: Sakoneta, S.A.





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

b.- Descripción registral:

A.- NAVE o PABELLÓN INDUSTRIAL, NUMERO UNO, en la manzana ciento veinticuatro del Ensanche de Deusto, que ocupa una superficie aproximada de ochocientos veinticinco metros cuadrados, consta de una sola planta y linda: al Norte, con terreno propiedad del Banco de Vizcaya S.A.; al Este, terreno de igual propiedad destinado a camino; al Oeste, con terreno de igual propiedad; y al Sur, con nave o pabellón número dos. Se levanta en estructura de hormigón armado y cubierta de urulita

c.- Superficie:

- Registral: 825 m²
- Real: 853,21 m²
- Afectada: en su totalidad

d.- Títulos: Adquirida por aportación, autorizada por el Notario D. Luis Alba Soto, en Bilbao el día 29 de diciembre de 1989.

e.- Inscripción registral: Finca registral 25709, del Registro de la Propiedad número 1 de Bilbao, inscrita en el libro 457 de Bilbao, folio 205.

f.- Cargas: Libre de cargas

g.- Ocupante:

- Eleuterio Soletto Paredes
- Soletto Bus, S.L.



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

h.- Interesados: Los Sres. D. Gabriel Mencia de la Fuente y Dña. Ana María Caballero Valcarcel han manifestado ser los titulares de la finca, si bien no se ha aportado título que lo acredite, por lo que la subrogación en esta propiedad queda pendiente de acreditación.

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 N9609682A	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados 0	Udalerrria/ Municipio (020) BILBAO	Lurraldaren Kokalokua/ Localización en Parcelario 020 124 01 002 001 UPB01
Kalea edo aldea/ Via Pública o Paraje (07980) RR ZORROTZAURRE			Bloque/ E.Bloke/ 046
Eskaiera/ Escalera (U) UNICA	Solarua/ Planta (PB) BAJA	Aldea/ Mano 01	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo INDUSTRIAL
Lurraldaren Azalera/ Superficie Parcela 843,22 m2	Elem. Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. 843,22 m2	Partaidetza K1/ C1 Participación 100,00 %	Eraikuntza - Oligakuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación 1950

X= 502.662,65 Y= 4.791.852,89 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. Koef/ Coef. Partic.

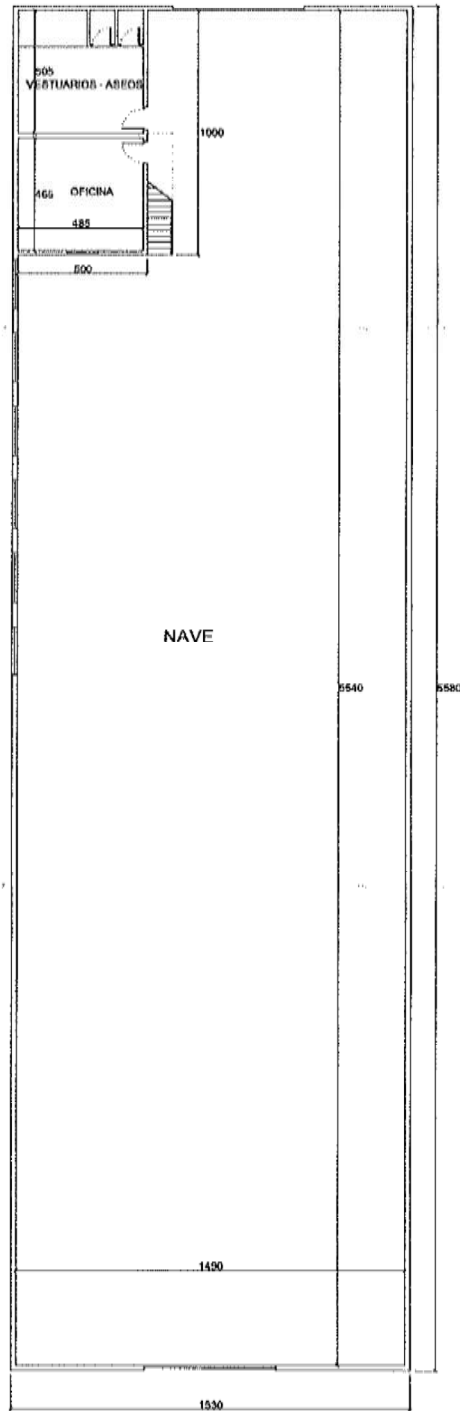
Agiñ hau ez da katastro-ziurtagiria, baina haren datuak egiaztatu egin daitezke higiezinaren katastroko bulegoetan
 Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados en las oficinas del catastro inmobiliario

Orria / Hoja
1/1
29/07/2014

PLANO DE PLANTA DEL INMUEBLE



ENTREPLANTA - DESPACHO :
 SUPERFICIE UTIL : 22,55 m2u.
 SUPERFICIE CONSTRUIDA : 25,74 m2c.



PLANTA BAJA , E : 1/300, cotas en cms
 SUPERFICIE UTIL : 822,51 m2u.
 SUPERFICIE CONSTRUIDA : 853,74 m2c.

RIBERA DE ZORROTZAURRE N° 46 - BILBAO (BIZKAIA)