



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 CON ENTREPLANTA), SITUADO EN C/ RIBERA DE ZORROTZAURRE Nº 46-H, PARCELA Nº 14 (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: 019922/27-2015

VALOR DE TASACIÓN: 327.558,65 €

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

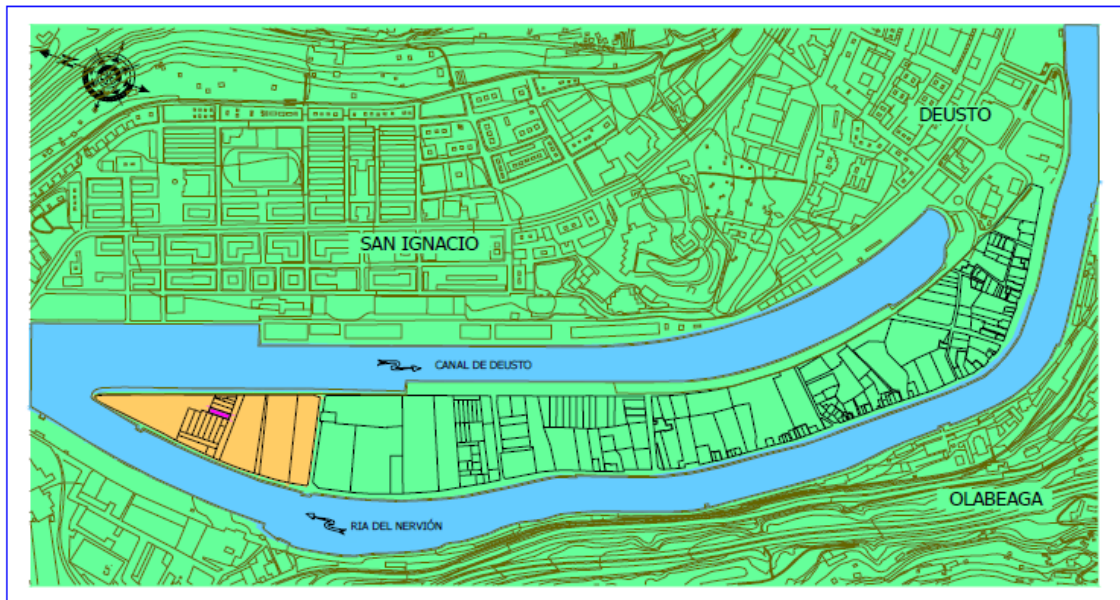
Dirección : Colón de Larreategui nº 13, 2ª planta, 48001 - BILBAO.

.- Finalidad : Asesoramiento.

3.- IDENTIFICACIÓN

3.1. Localización

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



En la visita se comprueba que el inmueble no se identifica con ningún nombre comercial y/ó de empresa.

Registralmente el inmueble, objeto de valoración, según la documentación aportada se corresponde con la finca registral nº 25688, descrito como nave ó pabellón industrial número ocho, de la manzana nº 124 del Ensanche de Deusto ó Ribera de Zorrotzaurre, cuyos linderos registrales son :

- .- Al Norte con terreno del Banco de Vizcaya, S. A.
- .- Al Sur con terreno del Banco de Vizcaya, S. A. destinado a camino y por donde tiene su acceso.
- .- Al Este con nave ó pabellón número nueve.
- .- Al Oeste con naves ó pabellones números cuatro, cinco , seis y siete.

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 : U8807896S y/ó referencia catastral : 020-124-01-014-001-UPB1F008, identificado en Ribera de Zorrotzaurre nº 46H (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 14 (finca inicial nº 14 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	25688	395 de Bilbao	75

.- Según la información aportada el inmueble objeto de valoración, tiene como titular registral a “Viuda e Hijos de Goiría, S. L.”, y como ocupante a “Fomento de Construcciones y Contratas, S. A.”

3.3.- Datos catastrales.

Catastralmente el inmueble, objeto de valoración, se corresponde con las fincas catastrales siguientes:

1º.- Nave en planta baja para uso industrial:

Nº fijo : U8807896S y/ó referencia catastral : 020-124-01-014-001-UPB1F008.

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - ZORROTZAURRE(07980)	046H	U	PB	1F	008	U8807896S

BIZKAIKO FORU ALDUNDIA - DIPUTACIÓN FORAL DE BIZKAIA

Texto a Buscar: Buscar Euskara English Contact

2012

Croquis de un edificio

Dirección: RR - ZORROTZAURRE, 046H - BILBAO

Planta: PLANTA BAJA

Relación de Locales:

Nº Fijo	Escalera	Mano	Puerta	Superf.(m2)
U8807896S	U	1F	008	590,98

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - ZORROTZAURRE(07980)	046H	U	PB	1F	008	U8807896S

2º.- Entrepanta para uso de oficinas :

Nº fijo : N9609690Y y/ó referencia catastral : 020-124-01-014-001-UEN1F008.



Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - ZORROTZAURRE(07980)	046H	U	EN	1F	008	N9609690Y

BIZKAIKO FORU ALDUNDIA - DIPUTACIÓN FORAL DE BIZKAIA

Texto a Buscar Buscar Euskara English Contacto

2012

Croquis de un edificio

Dirección: RR - ZORROTZAURRE, 046H - BILBAO

Planta: ENTRESUELO

Relación de Locales

Nº Fijo	Escalera	Mano	Puerta	Superf.(m2)
N9609690Y	U	1F	008	54,99

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - ZORROTZAURRE(07980)	046H	U	EN	1F	008	N9609690Y

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 nave ó pabellón industrial adosado que consta de una planta, con una forma rectangular y unas dimensiones aproximadas de 12,74 m. de frente y/ó ancho por 45,60 m. de fondo y/ó largo, y además una entreplanta situada en el fondo de la nave y en el lado Norte de la misma a la que se accede por una escalera interior.

La nave industrial tiene dos fachadas exteriores, orientadas al Norte y al Sur, siendo medianero por su lindero Este con la nave en Rb. Zorrotzaurre nº 46-I (Movilsa) y por su lindero Oeste con las naves en Rb. Zorrotzaurre nº 46-C, nº 46-D, nº 46-E y nº 46-G, de forma que el inmueble, objeto de valoración, es una nave adosada perteneciente a una edificación ó pabellón industrial compuesto por naves adosadas, de similares características con propietarios diferentes y que aglutina a varias empresas.

La nave industrial tiene su acceso principal por su frente ó fachada orientada al Sur, a través de una puerta para acceso rodado y de una puerta independiente para acceso peatonal. Además tiene otra puerta en la fachada trasera orientada al Norte.

La nave se corresponde con un espacio diáfano, con una entreplanta en el fondo de la misma, debajo de la cual y en la esquina Noreste se sitúa una zona de vestuarios con 2 aseos. La entreplanta se divide en dos zonas una para oficina y otra para almacén.

La nave tiene unas dimensiones interiores, según las mediciones tomadas in situ, de 12,34 m. de ancho por 45,00 m. de largo, con una altura libre a cerca de 5,80 m. y una altura a cumbrera de 8,75 m., aproximadamente.

6.2.- Superficies

.- Regístralmente la nave industrial, objeto de valoración, ocupa una superficie de 560,00 m² (no se especifica el tipo de superficie).

.- Catastralmente la nave industrial, objeto de valoración, tiene una superficie construida de:

Nave en planta baja (nº fijo : U8807896S) : 590,98 m²c.

Entreplanta (nº fijo : N9609690Y) : 54,99 m²c.

Total superficie construida catastral : 645,97 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 560,95 m².

.- La superficie construida obtenida por medición del inmueble es de :

Planta baja: 580,94 m²c (12,74 m. x 45,60 m., aproximadamente).

Entreplanta : 55,90. m²c.

Total superficie construida comprobada : 636,84 m²c.

.- Si comparamos únicamente las superficies en planta baja, las diferentes superficies son similares.

.- Teniendo en cuenta la entreplanta destinada a oficina-almacén, existen discrepancias entre superficies, por lo que se adopta como superficie de tasación (solo a los efectos del presente informe de tasación) la superficie comprobada por medición del inmueble (636,84 m²c) , siendo similar a la superficie catastral (645,97 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 y corridas 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, con correas ó vigas de hormigón armado, acabada al exterior con placas de fibrocemento (uralita) y dos franjas en cada faldón de placas translucidas para iluminación cenital de la nave a base de placas onduladas de plástico.

.- Cerramientos de fachada y en medianeras a base de bloque de hormigón raseadas y pintadas.

.- Solado (solera) de hormigón armado.

La estructura de la entreplanta es de pilares y vigas con perfiles metálicos, con suelo de madera sobre viguetas de madera. El acceso a la entreplanta se realiza por una escalera de un tramo con zancas y peldaños de madera. La zona de oficina de la entreplanta tiene un falso techo con tablero de madera sobre solivas de madera, mientras que la zona de almacén de la entreplanta tiene la misma cubierta que el resto de la nave industrial, a esta zona de almacén se accede desde la zona de oficina a través de un hueco-ventana.

6.4.- Acabados interiores.

	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Nave - Espacio diáfano	Hormigón armado	Raseadas y pintadas	Cubierta vista con cercha y uralita.
Aseos-vestuarios en P.B.	Hormigón pintado y cerámica	Raseadas y pintadas, azulejo cerámico	Estructura con tablero de madera vista
Zona oficina - Entreplanta	Tablero de madera	Raseadas y pintadas	Falso techo tablero madera
Zona almacén - Entreplanta	Tablero de madera	Raseadas y pintadas	Cubierta de nave

6.5.- Carpintería exterior.

La puerta de acceso rodado a la nave industrial (en fachada a calle y/ó Sur) es metálica, basculante y/ó plegable con apertura manual.

La puerta de acceso peatonal (en fachada a calle y/ó Sur) es metálica e independiente de la puerta de acceso rodado.

Además en la fachada a calle (fachada Sur) existe 3 ventanales con una carpintería metálica y un acristalamiento sencillo. Al igual que los ventanales de la entreplanta que dan a la fachada trasera (fachada Norte).

6.6.- Carpintería interior.

Las puertas interiores en los aseos-vestuario de la planta baja así como el acceso a la oficina de la entreplanta son de madera pintada. Las cuatro ventanas del almacén de la entreplanta que dan al interior de la nave son de carpintería metálica con un acristalamiento sencillo.

6.7.- Instalaciones.

La nave industrial, objeto de valoración, dispone de instalación eléctrica con iluminación a base de luminarias, tipo industrial, superficiales y colgadas del techo; instalación de saneamiento y fontanería en zona de aseos y vestuario con sanitarios (inodoros y piletas de lavado) y grifería de baja calidad. Además de instalación de aire comprimido.

Actualmente la nave se utiliza como guarda de varios vehículos así como de almacén, de la empresa "Fomento de Construcciones y Contratas - FCC", la cual ocupa la nave colindante (nave en parcela nº 13 en RB. Zorrotzaurre 46G) de la que es titular registral.

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 en general tiene un estado de conservación regular, teniendo en cuenta la antigüedad de la misma (el planeamiento urbanístico vigente no permite obras de mantenimiento y conservación), si bien la cubierta (con humedades, placas de uralita y traslucidas en mal estado, etc.), el vestuario en planta baja (desconchamientos en paredes, etc.) y la oficina de la entreplanta (parte de falso techo desprendido, humedades en paredes de fachada, etc.) tienen un estado de conservación malo. En cuanto a los acabados en fachadas y cerramientos de medianeras el estado de conservación es regular con algunos desconchamientos en la pintura y en el raseado.

8.- ANALISIS DE MERCADO

8.1.- Oferta.

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

8.2. Demanda.

La demanda de naves industriales con entreplanta 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 con entreplanta de parecidas características oscilan entre los 500,00 €/m²c y los 850,00 €/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.*

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/ Nemesio Mogrobejo nº 13 Elorrieta - Bilbao Inmoempresas (94-4945168)	27	48015	Nave	1.020 (870+150) PB+ENTRE.	619,05	0,792
2	Ibarsusi bidea s/n, Bolueta Crta- Bilbao-Galdakao - Bilbao Particular (605-706761)	40	48004	Nave	1.250 (1.000+250) PB+ENTRE.	648,00	0,816
3	C/Telleria s/n, Bolueta, Bilbao Particular (670-063325)	40	48004	Nave	685 (500+135) PB+ENTRE.	678,83	0,729
4	Ribera de Axpe s/n, Erandio Aseyginmo (945940988)	15	48950	Nave	709 (696+113) PB+ENTRE	846,26	0,705
5	P. Industrial Ugaldeguren II, Zamudio. Engel&Volkers (94-4947451)	35	48170	Nave	606 (450+156) PB+ENTRE	598,51	0,729
6	P. Industrial Torrelarragoiti, Zamudio. Página Web de Fotocasa	35	48170	Nave	590 (480+110) PB+ENTRE	762,71	0,707

Precio homogeneizado por m2c., para uso nave industrial..... 514,35 €/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, 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	1,00	0,95	0,90	0,90
Superficie	1,10	1,12	1,00	1,03	1,00	1,00
Características constructivas	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Antigüedad - Conservación	0,80	0,90	0,90	0,80	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 (instalaciones)	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	0,97
Coefficiente homogeneizado	0,792	0,816	0,729	0,705	0,729	0,707

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 con entreplanta	Comparación	636,84	514,35	327.558,65 €

TOTAL valor de tasación..... 327.558,65 €

Asciende el valor de tasación a la expresada cantidad de TRESCIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS CON SESENTA Y CINCO CENTIMOS DE EURO.

11.- FECHA DE EMISIÓN Y FIRMA.

El presente informe consta de 17 páginas.

Y para que conste esta opinión de valor, firmo el presente informe de tasación en Bilbao con fecha 7 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
M^a Angeles Pagazaurtundua Mena