



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 (PABELLON CON 2 NAVES y OFICINAS), SITUADO EN C/ RIBERA DE ZORROTZAURRE Nº 46 I-J, PARCELAS Nº 15 Y Nº 16 (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: 017877/27-2014

VALOR DE TASACIÓN: 462.423,28 €

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 un 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.

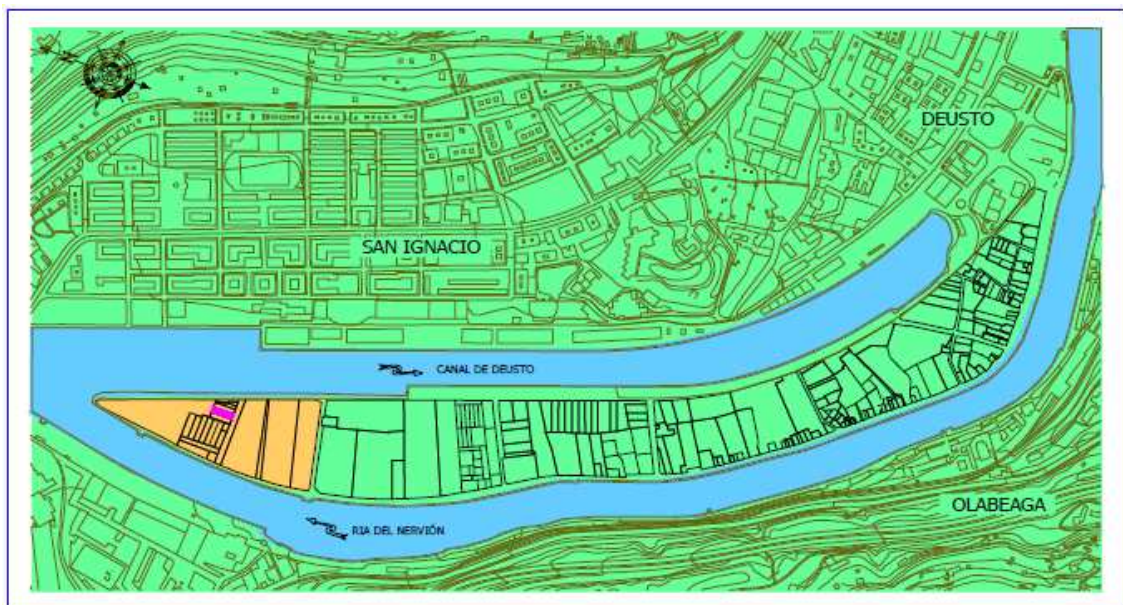
.- Finalidad : Asesoramiento.

3.- IDENTIFICACIÓN

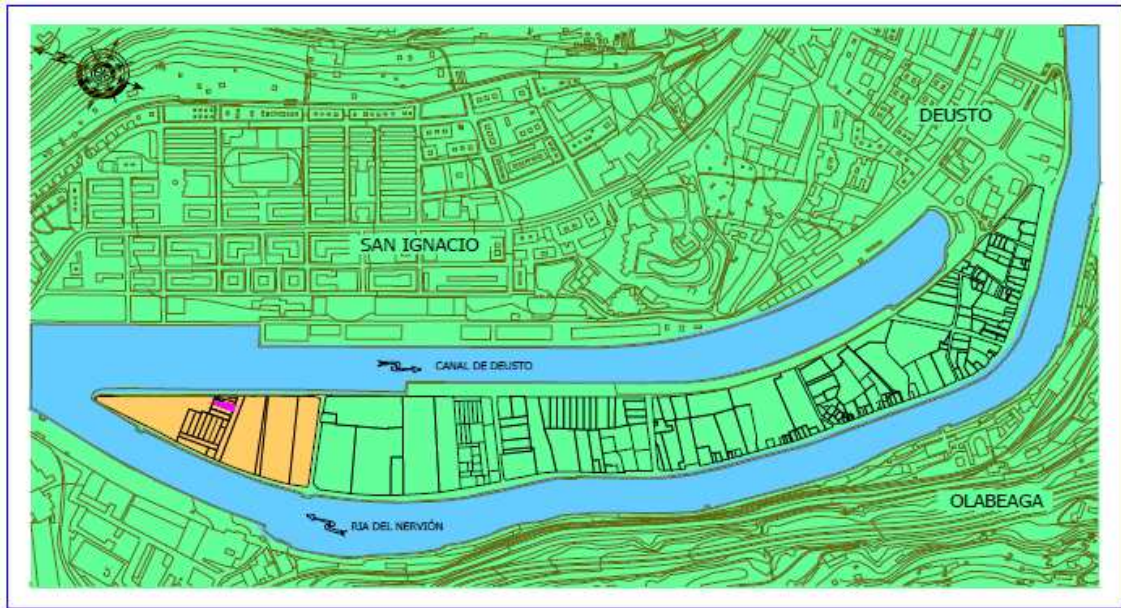
3.1. Localización

El inmueble, objeto de valoración, correspondiente a un pabellón industrial (2 naves con oficinas), se sitúa en la Ribera de Zorrotzaurre nº 46 I-J, en la zona de la Punta de Zorrotzaurre, en el municipio de Bilbao.

.- Parcela nº 15 (según Proyecto de Reparcelación)



- Parcela nº 16 (según Proyecto de Reparcelación)



En la visita se comprueba que el inmueble se encuentra ocupado por la empresa “Molvisa, S.A.L.” dedicada a la fabricación de maquinaria industrial (molinos y ventiladores industriales).

Registralmente el inmueble, objeto de valoración, según la documentación aportada se corresponde con :

1º.- Nave en “Parcela nº 15” (según Proyecto de Reparcelación) :

Esta nave se corresponde con la finca registral nº 25649, descrita como nave ó pabellón nº 9 de la manzana ciento veinticuatro del Ensanche de Deusto, cuyos linderos registrales son :

- Al Norte con terreno del Banco de Vizcaya, S. A.
- Al Sur con terreno de la misma propiedad citada, destinado a camino, por el cual tiene su acceso.
- Al Este con nave ó pabellón nº 10.
- Al Oeste con nave ó pabellón nº 8.

2º.- Nave en “Parcela nº 16” (según Proyecto de Reparcelación) :

Esta nave se corresponde con la finca registral nº 25651, descrita como nave ó pabellón nº 10 de la manzana ciento veinticuatro del Ensanche de Deusto, cuyos linderos registrales son :

- Al Norte con terreno del Banco de Vizcaya, S. A.
- Al Sur con terreno de la misma propiedad citada, destinado a camino, por el cual tiene su acceso.
- Al Este con nave ó pabellón nº 11, ó terreno del Banco de Vizcaya, S. A.
- Al Oeste con nave ó pabellón nº 9.

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 :

1º.- Nave en “Parcela nº 15” (según Proyecto de Reparcelación) :

Catastralmente esta nave se identifica en Ribera de Zorrotzaurre nº 46-I, en el municipio de Bilbao, compuesta por tres fincas catastrales :

.- Finca catastral con nº fijo : U8802716U y/ó referencia catastral : 020-124-01-015-001-UPB1F009, identificada en planta baja, mano 1F, puerta 009, para uso industrial.

.- Finca catastral con nº fijo : N9609683Y y/ó referencia catastral : 020-124-01-015-001-UPB1F09A, identificada en planta baja, mano 1F, puerta 09A, para uso de oficinas.

.- Finca catastral con nº fijo : N9609691Q y/ó referencia catastral : 020-124-01-015-001-UEN1F009, identificada en planta de entresuelo, mano 1F, puerta 009, para uso de oficinas.

2º.- Nave en “Parcela nº 16” (según Proyecto de Reparcelación) :

Catastralmente esta nave se identifica en Ribera de Zorrotzaurre nº 46-J, en el municipio de Bilbao, y se corresponde con la finca catastral con nº fijo : U8802718N y/ó referencia catastral : 020-124-01-016-001-UPB1F010, identificada en planta baja, mano 1F, puerta 010, para 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, el inmueble, objeto de valoración, se corresponde con :

1º.- Nave en “Parcela nº 15” :

Finca inicial nº 15 (finca inicial 15 de la manzana nº 1) como finca aportada a dicha reparcelación.

2º.- Nave en “Parcela nº 16” :

Finca inicial nº 16 (finca inicial 16 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 las fincas registrales cuyos datos registrales son los siguientes:

Inmueble	Registro de la Propiedad	Finca	Libro	Folio
Nave en Parcela nº 15	nº 1 de Bilbao	25649	356 de Bilbao	169
Nave en Parcela nº 16	nº 1 de Bilbao	25651	356 de Bilbao	172

.- Según la información aportada el inmueble objeto de valoración, tiene como propietario a “Molvisa, S. A. L. “

3.3.- Datos catastrales.

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

1º.- Nave nº 9 en parcela nº 15 (Ribera de Zorrotzaurre nº 46-I):

Esta nave catastralmente se corresponde con tres fincas catastrales

Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
U	EN	1F	009	N9609681Q
U	PB	1F	009	U8802716U
U	PB	1F	09A	N9609683Y

Nave (taller) en planta baja :

Nº fijo : U8802716U y/ó referencia catastral : 020-124-01-015-001-UPB1F009

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - ZORROTZAURRE(07880)	046I	U	PB	1F	009	U8802716U

Nave (oficinas) en planta baja :

Nº fijo : N9609683Y y/ó referencia catastral : 020-124-01-015-001-UPB1F09A



Nave (oficinas) en la entreplanta :

Nº fijo : N9609691Q y/ó referencia catastral : 020-124-01-015-001-UEN1F009



2º.- Nave nº 10 en parcela nº 16 (Ribera de Zorrotzaurre nº 46-J):

Nº fijo : U8802718N y/ó referencia catastral : 020-124-01-016-001-UPB1F010



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 rectangular, compuesto por 2 naves industriales adosadas (en parcelas 15 y 16) unidas interiormente y con unas dimensiones exteriores, aproximadas, de 23,19 m. de frente y/ó ancho y 45,60 m. de fondo.

La nave en parcela nº 15 tiene unas dimensiones exteriores, aproximadas, de 12,74 m. x 45,60 m. mientras que la nave en parcela nº 16 tiene unas dimensiones exteriores, aproximadas, de 10,45 m. x 45,60 m.

El pabellón industrial tiene unas dimensiones interiores de 22,79 m. de ancho (con dos crujiás a eje de pilar central, correspondiente a las dos naves, de 12,54 m. y 10,25 m., respectivamente) y de 45,20 m. de fondo. La altura libre es diferente en cada nave, así la nave en parcela nº 15 tiene una altura libre a la parte baja de la cercha de cubierta de 5,80 m., aproximadamente, y una altura a cumbrera de 8,75 m., mientras que la nave en parcela nº 16 tiene una altura libre a la parte baja de la cercha de cubierta de 7,85 m., aproximadamente, y una altura a cumbrera de 10,10 m., aproximadamente.

El pabellón industrial tiene una fachada principal orientada al Sur que da al vial interior del polígono en el que se ubica y al que se accede por la Calle Ribera de Zorrotzaurre, siendo esta fachada de acceso al pabellón, a través de 2 puertas (una por cada nave), tanto para acceso rodado como acceso peatonal; además tiene una fachada trasera orientada al Norte que da a un terreno colindante, siendo medianero por los linderos Este y Oeste con otras naves del mismo polígono, situándose las 2 naves que forman el pabellón la cuarta y quinta, respectivamente, contando de izquierda a derecha y situándonos frente a la fachada Sur de acceso a las naves.

Las dos naves unidas interiormente forman un único espacio diáfano, salvo el espacio ocupado por el eje central de pilares que separan ambas naves, existiendo en su interior, en la nave de la parcela nº 15 y en la esquina Suroeste de dicha nave un cuerpo con planta rectangular que consta de planta baja y entreplanta, de forma que en la planta baja de dicho cuerpo se ubican un aseo, los vestuarios, la oficina de taller y la escalera de acceso a la entreplanta, mientras que en la entreplanta de dicho cuerpo se ubica la oficina en un único espacio diáfano con ventanas hacia el interior de la nave y una ventana hacia el exterior. La altura libre en planta baja es de 2,15 m. mientras que la entreplanta tiene una altura libre de 2,23 m.

6.2.- Superficies

6.2.1.- Registralmente el pabellón industrial, objeto de valoración, tiene una superficie de 930,00 m² (no se especifica el tipo de superficie), desglosada en :

- .- Nave nº 9 en parcela nº 15 : 560,00 m².
- .- Nave nº 10 en parcela nº 16 : 370,00 m².

6.2.2.- Catastralmente el pabellón industrial, objeto de valoración, tiene una superficie total construida de 1.107,80 m²c., desglosada en 1.056,76 m² en planta baja (1.005,72 m² de uso industrial + 51,04 m² de uso oficina) y 51,04 m² de entreplanta para uso de oficina.

.- Superficie catastral por naves :

Nave nº 9 en parcela nº 15 : 608,46 m², desglosados en :

Planta baja (nº fijo : U8802716U) : 506,38 m². (nave)

Planta baja (nº fijo : N9609683Y) : 51,04 m². (aseo, vestuario, oficina-taller, etc.)

Entreplanta (nº fijo : N9609691Q) : 51,04 m². (oficina)

Nave nº 10 en parcela nº 16 :

Planta baja (nº fijo : U8802718N) : 499,34 m². (nave)

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, el pabellón industrial, objeto de valoración, tiene una superficie de 1.055,28 m²., desglosada en:
Nave nº 9 en parcela nº 15 : 555,20 m².
Nave nº 10 en parcela nº 16 : 500,08 m².

6.2.4.- La superficie total construida obtenida por medición del inmueble es de 1.098,21 m²c., desglosada en :

- .- Planta baja : 1.057,46 m²c en planta baja (1.016,71 m² de uso nave industrial + 40,75 m² de uso oficina).
- .- Entreplanta : 40,75 m². (oficinas).

6.2.5.- Si comparamos únicamente la superficie en planta baja, las diferentes superficies en planta baja son muy similares, salvo la superficie registral (930,00 m² de superficie registral, 1.056,76 m² de superficie catastral, 1.055,28 m² de superficie real según proyecto de reparcelación y 1.057,46 m² de superficie comprobada).

Teniendo en cuenta la entreplanta destinada a oficina, existen discrepancias entre superficies, de forma que se adopta como superficie de tasación (solo a los efectos del presente informe de tasación) la superficie construida comprobada por medición del inmueble (1.098,21 m²c), siendo muy similar a la superficie catastral de 1.107,80 m².

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 de hormigón armado y cerchas , tipo triangular, para cubierta de hormigón prefabricado.
- .- Cada nave tiene una cubierta inclinada a dos aguas, con viguetas de hormigón, acabada al exterior con placas de fibrocemento y placas translucidas para iluminación cenital del pabellón a base de placas onduladas de plástico
- .- Cerramientos en fachada y en medianeras a base de bloque de hormigón raseado y pintado.
- .- Solado (solera) de hormigón armado.

El cuerpo que consta de planta baja y entreplanta para oficinas tiene una estructura de hormigón armado, con cerramientos a base fábrica de ladrillo de ½ asta raseados y pintados hacia el interior de las naves. La escalera que une la planta baja con la entreplanta es una escalera de caracol con estructura metálica y con peldaños de madera.

6.4.- Acabados interiores.

	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Pabellón - naves Espacio diáfano	Hormigón armado	Raseadas y pintadas	Cubierta vista, cercha y placas fibrocemento.
Aseo en planta baja	Cerámicos	Cerámicos	Raseado y pintado.
Vestuario y oficina-taller, en planta baja.	Terrazo	Raseadas y pintadas	Raseados y pintados.
Oficina en la entreplanta	Terrazo	Raseadas y pintadas	Raseados y pintados.

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 (solo en una de ellas).

Los ventanales en fachadas Norte y Este se componen de placas onduladas de plástico.

Las dos ventanas de las oficinas que dan al exterior de la nave son de carpintería de madera barnizada con un acristalamiento sencillo, con persianas, y con protección a base de reja metálica.

6.6.- Carpintería interior.

Las naves interiormente no tienen ninguna puerta interior al ser un espacio diáfano.

Las puertas interiores de aseo, vestuario y oficinas son de madera pintada.

Las ventanas de las oficinas que dan al interior de la nave son de doble ventana, con carpintería de madera barnizada al interior y ventana de aluminio con hojas en corredera hacia el interior de la nave, con un acristalamiento sencillo.

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.

Cada nave dispone de una grúa puente (de 4 Tn., y 10 Tn., respectivamente) sobre vigas carril apoyadas en ménsulas ancladas a pilares de hormigón armado.

El pabellón cuenta en planta baja con un aseo (con lavabo e inodoro) además de una zona de lavado en pared de las oficinas.

Las oficinas en planta baja y en la entreplanta disponen de luminarias superficiales, además de instalación eléctrica con tomas de enchufe y tomas de telefonía.

Las naves disponen de extintores.

7.- ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

7.1.- Antigüedad .

Según la información catastral el año de construcción del inmueble, objeto de valoración, es de 1950 (64 años de antigüedad).

7.2.- Estado de Conservación.

Actualmente el pabellón industrial en general tiene un estado de conservación regular, teniendo en cuenta la antigüedad del mismo, habiéndose realizado algunas reformas como la solera de hormigón armado con buen estado de conservación ejecutada en el año 1980 y la colocación en el año 2012 de las dos puertas de acceso a las naves. La cubierta de placas de fibrocemento presenta al exterior un mal estado de conservación, al igual que las placas onduladas de plástico de los ventanales de las fachadas.

El estado de conservación de aseo, vestuario y oficinas es bueno-regular.

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 350,00 €/m²c y los 650,00 €/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	Crta. Bilbao-Galdakao Km. 4,5 Edificio Saga, Etxebarri. API-Quorum (94-4571500)	55	48450	Nave	1.200 (1100 + 100) PB + ENTR.	600,00	0,729
2	Avda. Cervantes nº 51. P. Industrial Denac, Basauri. API-Inmobasque (94-4940182)	55	48970	Nave	1.150 (1100 + 50) PB + ENTR.	556,52	0,855
3	P. Industrial Urbi, Basauri API-Irizar (94-4940182)	55	48970	Nave	1.200 (1150 + 50) PB + ENTR.	366,67	1,045
4	P. Industrial Erletxes nº 27 Galdakao Particular (94-4751200)	25	48960	Nave	1.016 (916 + 100) PB + ENTR.	639,76	0,689
5	P. Industrial Txako, edificio 2, nave 4, Arrigorriaga. API-Chomon (94-4945096)	40	48480	Nave	1.115 (965 + 150) PB + ENTR.	416,14	0,900
6	P. Industrial Barrondo Municipio : Zarátamo API-Berastegui (94-4945039)	24	48480	Nave	1.250 (1125 +125) PB + ENTR.	512,00	0,810

Nota : Todos los testigos se corresponden con naves que tienen una entreplanta destinada a oficina.

Precio homogeneizado por m2c., para uso nave industrial..... 421,07 €/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	0,90	0,90	0,95	0,90	0,95	0,95
Superficie	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05
Características constructivas	0,90	1,00	1,00	0,90	0,95	0,90
Antigüedad - Conservación	0,90	0,95	1,10	0,85	0,95	0,90
Superficie de la parcela	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Infraestructuras de la parcela	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Coeficiente homogeneizado	0,729	0,855	1,045	0,689	0,900	0,810

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 (€)
Pabellón industrial con oficinas	Comparación	1.098,21	421,07	462.423,28 €

TOTAL valor de tasación..... 462.423,28 €

Asciende el valor de tasación a la expresada cantidad de CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTITRES EUROS CON VEINTIOCHO CENTIMOS DE EURO.

11.- FECHA DE EMISIÓN Y FIRMA.

El presente informe consta de 20 páginas.

Y para que conste esta opinión de valor, firmo el presente informe de tasación en Bilbao con fecha 29 de septiembre 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