



INFORME DE VALORACIÓN SEGÚN ART. Nº 24 DEL REAL DECRETO 1492/2011 DE 24 DE OCTUBRE (METODO DE COMPARACIÓN) DE UN INMUEBLE INDUSTRIAL TERMINADO (COMPUESTO DE 2 NAVES), SITUADO EN C/ RIBERA DE ZORROTZAURRE Nº 46-K, PARCELA Nº 17 (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: 019923/27-2015

VALOR DE TASACIÓN: 238.350,89 €

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

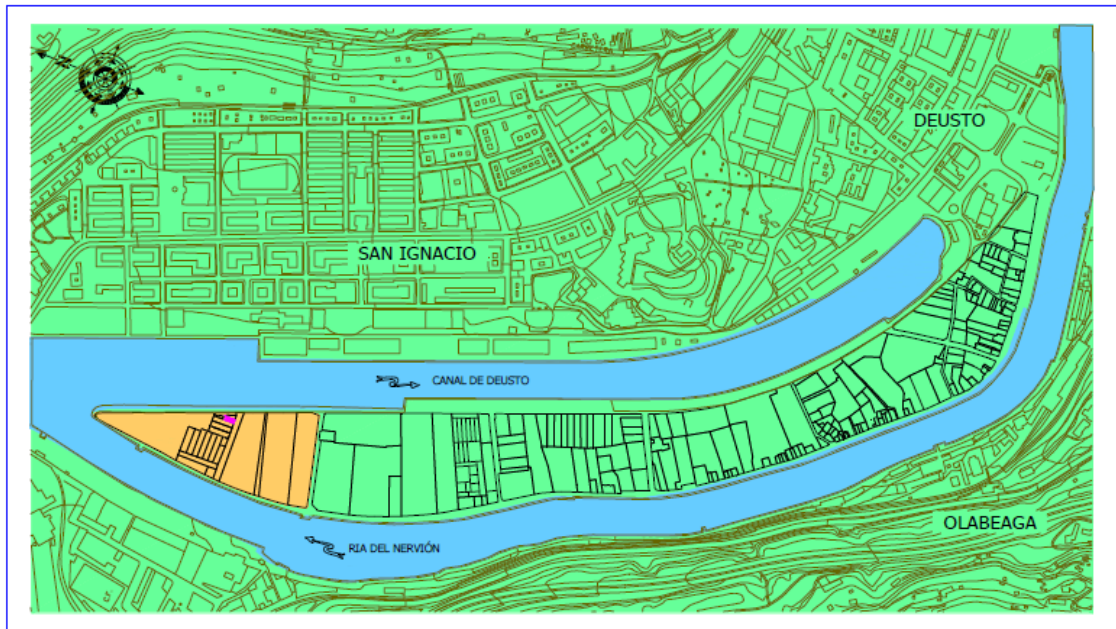
Dirección : Colón de Larreategui nº 13, 2ª planta, 48001 - BILBAO.

.- Finalidad : Asesoramiento.

3.- IDENTIFICACIÓN

3.1. Localización

El inmueble, objeto de valoración, correspondiente a dos naves industriales, se sitúa en la Ribera de Zorrotzaurre nº 46-K, 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/o de empresa.

Registralmente el inmueble, objeto de valoración, según la documentación aportada se corresponde con la finca registral nº 26079, descrito como nave ó pabellón industrial número once, de la manzana nº 124 del Ensanche de Deusto, cuyos linderos registrales son :

- .- Al Norte y Este con terreno del Banco de Vizcaya, S. A.
- .- Al Sur con dichos terrenos destinados a caminos, por donde tiene su acceso.
- .- Al Oeste con pabellón ó nave número diez.

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 identifica en la calle Ribera de Zorrotzaurre nº 46K (Bilbao) y se corresponde con dos fincas catastrales :

- .- Finca catastral con nº fijo : N9609684Q y/ó ref. catastral : 020-124-01-017-001-UPB1F011, correspondiente a la planta baja para uso industrial.
- .- Finca catastral con nº fijo : N9609693J y/ó ref. catastral : 020-124-01-017-001-UEN1F011, correspondiente a la entreplanta para uso de oficina.

Según el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-1 de la Actuación Integrada AI-1 del Área Mixta de Zorrotzaurre, el inmueble, objeto de valoración, se corresponde con la finca inicial nº 17 (finca inicial nº 17 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	26079	411 de Bilbao	128

.- Según la información aportada el inmueble objeto de valoración, tiene como titular registral a "Dña. Antonia Sainz Pereda", y como ocupante a "Tamisa" y a "Miguel Ángel de Ruiz Fernández".

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 : N9609684Q y/ó referencia catastral : 020-124-01-017-001-UPB1F011.

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - ZORROTZAURRE(07980)	046K	U	PB	1F	011	N9609684Q

BIZKAIKO FORU ALDUNDIA - DIPUTACIÓN FORAL DE BIZKAIA

Todo a Buscar Buscar Euskara English Contacto

2012

Croquis de un edificio

Dirección: RR - ZORROTZAURRE, 046K - BILBAO

Planta: (PLANTA BAJA)

Locales

Relación de Locales

Nº Fijo	Escalera	Mano	Puerta	Superf.(m2)
N9609684Q	U	1F	011	381,12

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - ZORROTZAURRE(07980)	046K	U	PB	1F	011	N9609684Q

2º.- Entrepuerta para uso de oficina :

Nº fijo : N9609693J y/ó referencia catastral : 020-124-01-017-001-UEN1F011.



Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - ZORROTZAURRE(07980)	046K	U	EN	1F	011	N9609693J

BFA 376 BIZKAIKO FORU ALDUNDIA - DIPUTACIÓN FORAL DE BIZKAIA

Texto a Buscar Buscar Euskara English Contacto

2012

Croquis de un edificio

Dirección
RR - ZORROTZAURRE, 046K - BILBAO

Planta
ENTRESUELO

Relación de Locales

Nº Fijo	Escalera	Mano	Puerta	Superf.(m2)
N9609693J	U	1F	011	45,98

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - ZORROTZAURRE(07980)	046K	U	EN	1F	011	N9609693J

4.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

4.1.- Comprobaciones realizadas.

- Comprobación ocular de la finca registral con la tasada.
- Correspondencia con la finca catastral.
- Estado de ocupación, uso y explotación visibles.
- Estado de conservación aparente.
- Comprobación planeamiento urbanístico.

La comprobación ocular del inmueble se ha limitado a comprobar en lo posible las medidas, superficies y el aspecto general del inmueble, sin haber realizado ningún ensayo, levantamiento exacto, cata y/ó trabajo específico que tenga por objeto determinar el estado de la estructura ó los vicios ocultos.

Se ha visitado el inmueble comprobando su identificación física, se han recogido las características físicas del inmueble, comprobando sus calidades y su estado de conservación.

4.2. Documentación utilizada.

- Reportaje fotográfico.
- Plano de situación.
- Información registral (información obtenida según Proyecto de Reparcelación de la UE-1).
- Documentación catastral.
- Identificación urbanística.
- Croquis del inmueble.

5.- LOCALIDAD Y ENTORNO

5.1.- Tipo de núcleo

Bilbao es la capital de la provincia y del territorio histórico de Vizcaya. Está situada en la comarca del Gran Bilbao, con un tejido urbano que se extiende a lo largo de la ría del Nervión, a una altitud de 19 msnm.

5.2.- Ocupación laboral y nivel de renta

El Área Metropolitana de Bilbao es la región más importante del País Vasco y una de las más importantes a nivel económico de España. En esta área se localizan sectores tan estratégicos como el del acero, automoción, energía, máquina-herramienta, industria aeronáutica, informática y electrónica o bienes de equipo. El propio municipio de Bilbao ha sido durante décadas un municipio netamente industrial. Actualmente las industrias pesadas se han ido desplazado desde el centro urbano de la ciudad hacia la periferia, centrándose así casi en exclusiva en el sector servicios, que actualmente supone el 75'5% del valor añadido total de la ciudad.

El nivel de renta es medio.

5.3.- Población, evolución y densidad de población

La población en el año 2013 era de 349.356 habitantes, siendo la evolución estable en los últimos años con una densidad de población alta de 8.467 habitantes por Km²., para una extensión del municipio de Bilbao de 41,26 km².

5.4.- Rasgos urbanos

El entorno del inmueble, objeto de valoración, se corresponde con la zona Oeste de la ciudad, donde se ubican los barrios de San Ignacio, Deusto y Olabeaga. Entre los barrios de San Ignacio y Olabeaga se sitúa la península de Zorrotzaurre la cual va a ser objeto de una de las mayores transformaciones urbanísticas de la ciudad, superior a la operación urbanística del barrio de Miribilla, de forma que el inmueble se sitúa en el ámbito urbano de Zorrotzaurre. El entorno del barrio de San Ignacio se corresponde con un planeamiento ordenado a base de una trama urbana en cuadrícula con edificaciones (edificios sindicales) de los años 50 y más recientemente se han llevado a cabo en el límite del barrio con el canal y a lo largo de la C/ Islas Canarias nuevas edificaciones que se asoman a la península de Zorrotzaurre, la cual está formada por un entramado de pequeñas empresas y talleres mezclados con alguna edificación residencial de baja calidad formando en su conjunto un latifundio industrial; mientras que el barrio de Deusto se caracteriza por una trama también en cuadrícula con edificaciones de menos antigüedad y mejor calidad constructiva que en su parte baja se asoma a la ría de Bilbao separándose del barrio de San Ignacio por el parque de Sarriko y por una zona donde existe bastante equipamiento docente con varios colegios.

Con todo el ámbito urbano de Zorrotzaurre se sitúa muy próximo a la zona centro de la ciudad y más en concreto a la zona de Abandoibarra que en los últimos años se ha transformado urbanísticamente situándose en dicha zona algunos de los edificios más emblemáticos y representativos de la ciudad.

El ámbito urbano de Zorrotzaurre lo constituye un aglomerado de edificaciones destinadas fundamentalmente al uso industrial y de almacenaje, combinadas con una gran mayoría de edificaciones prácticamente obsoletas de baja calidad y en las que no se sitúa una actividad económica; además en colindancia espacial de esta área industrial y junto a la margen derecha de la ría del Nervión, se sitúan una serie de edificaciones residenciales (Ribera de Deusto y Ribera de Zorrotzaurre) que han sufrido un proceso de deterioro y de pérdida de calidad urbana; por lo que se hace necesario una transformación urbanística profunda de esta zona, necesidad que se recoge en el P.G.O.U. de Bilbao mediante los planes especiales de ordenación urbana que posibilitarán el establecimiento de nuevas edificaciones residenciales, tanto en régimen libre como en régimen de protección oficial, edificaciones de usos terciarios, sanitario, equipamiento privado, etc., todo ello con una nueva urbanización del ámbito de Zorrotzaurre que integre dicho ámbito con el resto de la ciudad.

5.5.- Conservación de la infraestructura

Toda la infraestructura de pavimentación, alumbrado público, alcantarillado, abastecimiento de agua, suministro eléctrico, servicio telefónico, etc. esta en uso.

5.6.- Equipamiento

El equipamiento del municipio de Bilbao es muy bueno como corresponde a una gran ciudad. Así existe un equipamiento educativo, sanitario, deportivo, cultural, comercial, dotacional, administrativo, de ocio, religioso, etc.

En el entorno más próximo del ámbito de Zorrotzaurre se sitúa entre los muchos equipamientos los siguientes :

- .- ASISTENCIAL: Ambulatorio de la Seguridad Social. Hospital Civil de "Basurto", etc.
- .- COMERCIAL: Múltiple en la localidad.
- .- DEPORTIVO: Estadio de San Mamés, etc.
- .- ESCOLAR/EDUCATIVO: Centros de enseñanza primaria y secundaria. Inst. Nac. Enseñanza Media, Universidad de Deusto, Universidad de Sarriko, etc.
- .- LUDICO: Suficiente.
- .- ZONAS VERDES: Dispone la localidad.
- .- APARCAMIENTO: Insuficiente a nivel de superficie.
- .- CULTURAL: Palacio "Euskalduna", Museo "Guggenheim", Museo de Bellas Artes, Museo de Arte Moderno, Museo del mar, etc.
- .- FERIAS Y CONGRESOS: Palacio de Congresos y de la Música de Bilbao "Euskalduna Jauregia", "BEC", etc.

5.7.- Comunicaciones

Las comunicaciones del municipio de Bilbao son muy buenas ya que se puede acceder a través de autopistas, carreras nacionales y comarcales, estando comunicado mediante líneas regulares de autobuses de Bizkai-Bus y mediante el metro con los municipios más próximos y con los del resto de la provincia. Ya en la ciudad existen Líneas regulares de autobuses que comunican los diferentes barrios de la ciudad, además del Tranvía y del servicio de Taxis.

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

El aparcamiento en superficie y en subterráneo es insuficiente.

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

6.1.- Descripción del inmueble ó edificio

El inmueble, objeto de valoración, se corresponde con una edificación industrial compuesta por dos naves colindantes entre sí, con características muy diferentes, accesos independientes y sin comunicación interior entre ellas, de forma que ambas naves estructuralmente y funcionalmente son independientes.

Nave nº 1:

La nave nº 1 situada al Este del pabellón de "Movilsa" (Rb. Zorrotzaurre nº 46J), consta de una planta de forma rectangular con unas dimensiones aproximadas de 7,75 m. de frente y/ó ancho por 25,30 m. de fondo y/ó largo, con un añadido situado en la parte trasera de la nave (lado Norte) con unas dimensiones aproximadas de 5,80 m. de ancho por 5,10 m. de largo. y sobre este añadido además existe una entreplanta a la que se accede por una escalera interior.

La nave nº 1 tiene una fachada principal de acceso a la nave que da a la calle orientada al Sur, una fachada trasera orientada al Norte, siendo medianero por el Oeste con la nave de Movilsa en Rb. Zorrotzaurre nº 46J y por el Este con la nave nº 2, que junto a la nave nº 1, forman el inmueble objeto de valoración.

El acceso a la nave nº 1 se realiza por su frente ó fachada orientada al Sur, a través de una puerta para acceso rodado incluido una puerta peatonal.

La nave nº 1 se corresponde con un espacio diáfano destinado actualmente a taller de chapa y pintura para carrocerías (Tamisa), con un añadido en el fondo que en planta baja se destina a vestuario con aseo-ducha y a almacén y la entreplanta de dicho añadido se destina a oficina y a almacén (almacén en espacio bajo-cubierta abuhardillado).

Además desde el interior de la nave nº 1 y a la entrada de la misma se accede a una cabina de pintura con unas dimensiones interiores de 5,72 m. x 3,90 m., la cual se ubica en la nave colindante y/ó nave nº 2.

La nave nº 1 tiene unas dimensiones interiores, según las mediciones tomadas in situ, de 7,35 m. de ancho por 24,90 m. de largo, con una altura libre entre 3,80 m. y 6,15 m., aproximadamente.

Nave nº 2 :

La nave nº 2 situada en esquina (colindante con la nave nº 1 por su lindero Oeste), consta de una planta de forma trapezoidal, con unas dimensiones aproximadas de 10,35 m. de frente a calle de acceso y un ancho en fachada trasera de 3,00 m., con un fondo total de 23,15 m., aproximadamente.

La nave nº 2 tiene tres fachadas exteriores, orientadas al Norte, Sur y Este, siendo medianero por su lindero Oeste con la nave nº 1, que junto a la nave nº 2 , forman el inmueble objeto de valoración.

El acceso a la nave nº 2 se realiza por su frente ó fachada orientada al Sur, a través de una puerta para acceso rodado incluido una puerta peatonal.

La nave nº 2 está distribuida en dos zonas, una primera zona destinada a almacén con acceso desde la calle ó fachada principal orientada al Sur (en esta zona se ubica la cabina de pintura a la que únicamente se puede acceder por la nave nº 1) y una segunda zona destinada a taller de carpintería de madera con un pequeño almacén en el fondo de la misma. El acceso a esta segunda zona se puede realizar bien por la primera zona a través de una puerta peatonal ó bien por un hueco con persiana situada en la fachada lateral orientada al Este.

El ancho de la nave es variable ya que tiene en planta forma trapezoidal, con una altura de 3,85 m. , aproximadamente.

6.2.- Superficies

.- Registralmente el inmueble, objeto de valoración, ocupa una superficie de 180,00 m2 (no se especifica el tipo de superficie).

.- Catastralmente el inmueble, objeto de valoración, tiene una superficie construida de:
Nave en planta baja (nº fijo : N9609684Q) : 381,12 m2c.
Entreplanta (nº fijo : N9609693J) : 45,98 m2c.
Total superficie construida catastral : 427,10 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 inmueble objeto de valoración, tiene una superficie de 380,02 m2.

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

Nave nº 1 :

Planta baja : (7,75 m. x 25,30 m.) + (5,80 m. x 5,10 m.) : 225,66 m²c.

Entreplanta : 5,80 m. x 5,30 m. : 30,74 m²c.

Total superficie construida de la nave nº 1 : 256,40 m²c.

Nave nº 2 :

Planta baja : 154,53 m²c.

Total superficie construida comprobada : 410,93 m²c. (380,19 m²c de planta baja + 30,74 m²c de entreplanta).

- Si comparamos únicamente las superficies en planta baja, las superficies catastral (381,12 m²), real según proyecto de reparcelación (380,02 m²) y comprobada (380,19 m²) son muy similares, siendo diferente la superficie registral.

.- 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 (410,93 m²c. desglosados en 256,40 m²c de la nave nº 1 con P.B.+Entr. y 154,53 m²c de la nave nº 2 en P.B.)

6.3.- Elementos fundamentales de la edificación.

6.3.1.- Nave nº 1

Las características constructivas generales de la nave nº 1, objeto de valoración, son :

- .- La cimentación se supone de zapatas aisladas y corridas de hormigón armado.
- .- Estructura de 5 pórticos con pilares y vigas de hormigón armado.
- .- Los pilares tienen ménsulas para apoyo de viga carril (posibilidad de poner una grúa puente)
- .- Cubierta inclinada a un agua (caída de Oeste a Este), con correas ó vigas de hormigón prefabricado, acabada al exterior con placas de chapa y placas translucidas para iluminación cenital de la nave.
- .- Cerramiento en fachadas y en medianera a base de bloque de hormigón raseadas y pintadas. Además la fachada principal que da a calle está recubierta por una chapa plegada.
- .- Solado (solera) de hormigón armado.
- .- La cabina de pintura es de obra, y está compuesta por un foso para desagüe de agua y saneamiento, con paredes acabadas con azulejo cerámico, falso techo pintado y suelo a base de una rejilla de acero electrosoldada tipo Tramex.

La estructura de la entreplanta es de pilares, vigas y forjado de hormigón armado. 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 solado de baldosa cerámica, paredes acabadas con pintura y un falso techo de escayola pintada, mientras que la zona de almacén de la entreplanta tiene un solado cerámico, paredes acabadas con pintura y con la misma cubierta que el resto de la nave industrial (cubierta abuhardillada de chapa plegada).

6.3.2.- Nave nº 2

Las características constructivas generales de la nave nº 2, objeto de valoración, son:

- La cimentación se supone de zapatas aisladas y corridas de hormigón armado.
- Estructura con muros portantes a base de ladrillo y bloque de hormigón con vigas de madera para cubierta.
- Cubierta inclinada a un agua, con correas de madera y tablero de madera, acabada al exterior con placas de chapa y teja, con placas translucidas para iluminación cenital de la nave a base de placas onduladas de plástico.
- Cerramiento en fachadas y en medianera a base de ladrillo raseadas y pintadas únicamente al interior.
- Solado (solera) de hormigón armado.

6.4.- Acabados interiores.

6.4.1.- Acabados interiores de la nave nº 1 :

	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Nave taller- Espacio diáfano en P. B.	Hormigón armado	Raseadas y pintadas	Cubierta vista con placas de chapa y translucida
Vestuario y aseo-ducha en P. B.	Cerámicos	Raseadas y pintadas, azulejo cerámico	Raseadas y pintadas
Almacén en P. B.	Cerámicos	Raseadas y Pintura	Raseadas y pintura
Oficina - Entreplanta	Cerámicos	Enlucidas y pintadas	Falso techo escayola pintada
Almacén - Entreplanta	Cerámicos	Raseadas y pintadas	Cubierta vista, chapa

6.4.2.- Acabados interiores de la nave nº 2 :

	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Nave - Espacio diáfano P. B.	Hormigón armado	Raseadas y pintadas	Cubierta vista, paneles de madera y placa translucida
Taller carpintería	Hormigón armado	Raseadas	Cubierta vista de madera y placa translucida

6.5.- Carpintería exterior.

6.5.1.- Carpintería exterior de la nave nº 1 :

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

Las ventanas de la oficina de la entreplanta son de perfiles de PVC con doble cristal y sin persianas.

6.5.2.- Carpintería exterior de la nave nº 2 :

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

6.6.- Carpintería interior.

6.6.1.- Carpintería interior de la nave nº 1 :

Las puertas interiores en el vestuario-aseo-ducha y en el almacén de la planta baja así como el acceso a la oficina y al almacén de la entreplanta son de madera pintada.

6.6.2.- Carpintería interior de la nave nº 2 :

La puerta de paso entre la zona de almacén y el taller de carpintería es de madera pintada.

6.7.- Instalaciones.

6.7.1.- Instalaciones de la nave nº 1 :

La nave nº 1 dispone de las instalaciones de electricidad con luminarias superficiales colgadas de techo, instalación de agua y saneamiento para aseo-ducha en zona de vestuarios con aparatos sanitarios de baja calidad, instalación de aire comprimido e instalación de renovación de aire con extractor-ventilador en el interior de la cabina de pintura.

Actualmente la nave se utiliza como taller de chapa y pintura para carrocerías de vehículos.

6.7.2.- Instalaciones de la nave nº 2 :

La nave nº 2 (almacén y taller de carpintería de madera) dispone únicamente de instalación de electricidad con luminarias superficiales colgadas de techo y tomas de enchufe de fuerza.

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 (más de 50 años de antigüedad).

7.2.- Estado de Conservación.

7.2.1. Estado de conservación de la nave nº 1 :

Actualmente la nave nº 1 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), existiendo alguna humedad en los encuentros de la cubierta con los paramentos verticales y algún desconchamiento de la pintura, además de alguna placa translúcida en mal estado.

7.2.2. Estado de conservación de la nave nº 2 :

Actualmente la nave nº 2 en general tiene un estado de conservación regular-malo, teniendo en cuenta la antigüedad de la misma (el planeamiento urbanístico vigente no permite obras de mantenimiento y conservación), existiendo desconchamientos del raseo en paredes exteriores, algunas placas translúcidas con humedades, algún tablero en cubierta en mal estado, etc.

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 500,00 €/m²c y los 900,00 €/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”.**9.2.1.- Testigos para la nave nº 1. (nave en planta baja+entrepanta)**

TEST.	DIRECCIÓN Y FUENTE	ANTI.	C. P.	TIPO	SUPERF. (m2c)	V. VENTA (€/m2c)	COEF. Homog.
1	P. I. Sta. Agüeda, Zorroza Crta Castrejana, Bilbao. API- Traditio (944947296)	45	48013	Nave	330 (280+50) PB+ENTR.	549,55	1,023
2	C/ Ribera de Axpe nº 11, Erandio API-Ucieza (945941752)	11	48950	Nave	258 (200+58) PB+ENTR.	906,98	0,705
3	C/ P. Industrial Asua-Berri s/n, Erandio. API-Bertegi (944945165)	35	48950	Nave	270 (200+70) PB+ENTR.	766,67	0,793
4	P. I. Ugaldeguren II, nº 23, Zamudio. API-Bilbocasa (94-4152323)	25	48170	Nave	365 (275+90) PB+ENTR.	750,68	0,802
5	Crta. Bilbao a Galdakao Km 4, Edificio Saga. Etxebarri. Particular (944111878)	50	48450	Nave	210 (150+60) PB+ENTR.	904,76	0,772
6	P. I. Lezama leguizamon s/n Etxebarri. Api-Bilbocasa (94-4152323)	45	48450	Nave	300 (225+75) PB+ENTR.	558,00	0,883

Precio homogeneizado por m2c., para uso nave industrial (PB+Entr.)..... 600,47 €/m2c.

9.2.2.- Testigos para la nave nº 2. (nave en planta baja)

TEST.	DIRECCIÓN Y FUENTE	ANTI.	C. P.	TIPO	SUPERF. (m2c)	V. VENTA (€/m2c)	COEF. Homog.
1	C/ Gaztelondo nº 5, Edificio La Alhondiga, Recalde-Bilbao. Particular (944215936)	43	48012	Nave	160	618,75	0,700
2	Crta. Bilbao a Galdakao s/n. Bolueta-Bilbao API (629546675)	45	48004	Nave	180	888,89	0,700
3	C/ Ribera de Axpe nº 9, Erandio Particular (676986569)	> 50	48950	Nave	160	787,50	0,727
4	P. I. Urazandi, camino Txorretxu Bidea s/n, Erandio API-Arbak (944947158)	10	48950	Nave	160	804,38	0,700
5	C/ Sto. Domingo Hiribidea nº 4, Derio Particular (946765382)	> 50	48160	Nave	130	634,62	0,770
6	C/ Lapurdi nº 16, P. I. Lezama Leguizamon, Etxebarri Particular (647522455)	25	48450	Nave	170	852,94	0,700

Precio homogeneizado por m2c., para uso nave industrial (PB)..... 546,11 €/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

9.3.1.- Criterios para la homogeneización para la nave nº 1

Concepto	Testigo 1	Testigo 2	Testigo 3	Testigo 4	Testigo 5	Testigo 6
Situación	1,10	0,95	0,95	0,90	0,95	0,95
Superficie	1,03	1,03	1,03	1,10	0,95	1,03
Características constructivas	0,95	0,90	0,90	0,90	0,95	0,95
Antigüedad - Conservación	0,95	0,80	0,90	0,90	0,90	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	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Coeficiente homogeneizado	1,023	0,705	0,793	0,802	0,772	0,883

9.3.2.- Criterios para la homogeneización para la nave nº 2

Concepto	Testigo 1	Testigo 2	Testigo 3	Testigo 4	Testigo 5	Testigo 6
Situación	0,90	0,90	0,85	0,95	0,95	0,95
Superficie	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Características constructivas	0,85	0,90	0,95	0,90	0,90	0,90
Antigüedad - Conservación	0,90	0,90	0,90	0,80	0,90	0,80
Superficie de la parcela	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Infraestructuras de la parcela	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00
Coeficiente homogeneizado	0,700	0,700	0,727	0,700	0,770	0,700

Los coeficientes de homogeneización de los testigos se ha realizado en función de las siguientes características : Situación, superficie, calidades del inmueble, antigüedad, conservación y otros (en función del bien a tasar).

10.- VALOR DE TASACIÓN

Inmueble	Método Valoración	Superf. (m2c)	V. Adoptado (€/m2c)	V. TASACIÓN (€)
Nave nº 1 (PB+Entreplanta)	Comparación	256,40	600,47	153.960,51 €
Nave nº 2 (PB)	Comparación	154,53	546,11	84.390,38 €

TOTAL valor de tasación..... 238.350,89 €

Asciende el valor de tasación a la expresada cantidad de DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA EUROS CON OCHENTA Y NUEVE 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 8 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
Mª Angeles Pagazaurtundua Mena