



SOCIEDAD DE TASACIONES

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 PLAZA OLABARRIETA EUGENIO Nº 2,1I, PARCELA Nº 34, (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: 021252/27-2015

VALOR DE TASACIÓN: 704.286,14 €

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

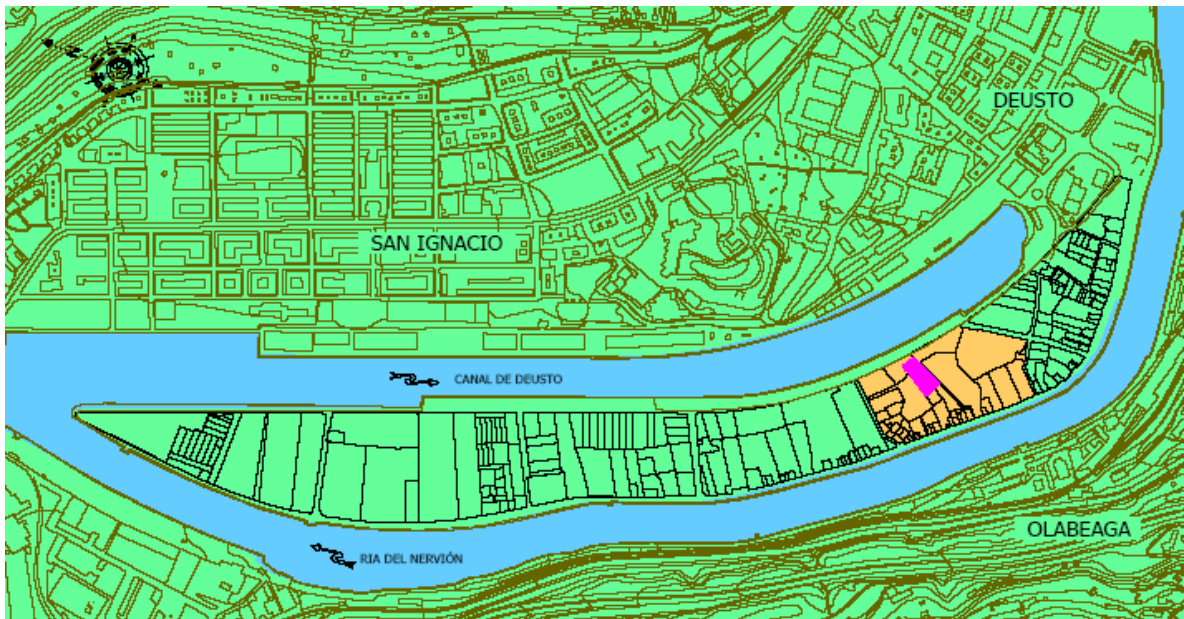
Dirección : Colón de Larreategui nº 13, 2ª planta, 48001 - BILBAO.

.- Finalidad : Asesoramiento.

3.- IDENTIFICACIÓN

3.1. Localización

El inmueble, objeto de valoración, correspondiente a una nave industrial, se sitúa en la Plaza Olabarrieta Eugenio nº 2, 11, situada al principio de la península de Zorrotzaurre, en el municipio de Bilbao.



Se desconoce el estado actual de ocupación al no haber tenido acceso al interior del inmueble.

Registralmente el inmueble, objeto de valoración, según la documentación aportada se corresponde con la finca registral nº 934, descrito como terreno situado en la inmediaciones de La Ribera de la Anteiglesia de Deusto, hoy Bilbao, sobre el que existen las siguientes edificaciones:

.- Pabellón Industrial de una sola nave, está construido de vigas y cerchas de hormigón y cierres de de ladrillo con tejado de uralita. Linda por todos sus lados con el terreno sobre el cual está construido.

Linderos terreno: Norte, canal de Deusto, antes parque de Olabarrieta y propiedad de José maria Urquijo; al Sur, porción de terreno que fue segregada de esta finca; al Este, con camino de la Fuente y terreno de Doña Maria Luisa Velasco y de los herederos de Alcatena, hoy de Don Ambrosio Fernández, y al Oeste, con patio de Ayuntamiento.

No se han podido comprobar física y registralmente la coincidencia de linderos al no haberse visitado el inmueble.

Catastralmente el inmueble, objeto de valoración, se corresponde con la finca catastral con nº fijo : U4010978B y N9648700P y/ó referencia catastral : 020 124 05 014 001 UPB1I y 020 124 05 014 001 U011I, identificado en Plaza Olabarrieta Eugenio nº 2, 1I (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 34 (finca inicial nº 14 de la manzana nº 5) como finca aportada a dicha reparcelación.

Municipio: 48014 - Bilbao

Provincia: Bizkaia.

3.2.- Datos registrales aportados.

.- Según la información aportada los inmuebles 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	934	653 de Bilbao	192

.- Según la información aportada los inmuebles, objeto de valoración, tienen como titular registral a Don Benito Remirez Rodriguez y Doña Maria Nieves Luengo Viña, si bien según información facilitada por la Junta de Concertación de la U.E-1, actualmente el titular registral es JOSU CRUCELEGUI LASKURAIN.

3.3.- Datos catastrales.

Catastralmente el inmueble, objeto de valoración, se corresponde con la finca catastral con nº fijo : U4010978B y N9648700P y/ó referencia catastral : 020 124 05 014 001 UPB1I y 020 124 05 014 001 U011I.

Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
PB	1I		U4010978B
01	1I		N9648700P

Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
PB	1I		U4010978B
01	1I		N9648700P

4.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

4.1.- Comprobaciones realizadas.

- Comprobación ocular de la finca registral con la tasada.
- Correspondencia con la finca catastral.
- Comprobación planeamiento urbanístico.

Debido a que no se ha podido visitar interiormente la nave industrial objeto de valoración, la tasación va condicionada a que:

Se realice la visita al interior del inmueble a valorar.

A que se pueda comprobar la correspondencia física con la registral y/o catastral.

A que se pueda verificar el estado de conservación, construcción y superficies.

A que se puedan verificar las servidumbres visibles.

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.- De TIPOLOGIA: Edificación Industrial, de planta baja y entreplanta (según consta en la ficha catastral).

Número de plantas sobre rasante – nave industrial: 2 (planta baja + entreplanta)

Distribución: Al no haber tenido acceso al interior del inmueble tasado se desconoce la distribución actual del mismo.

6.2.- Superficies

6.2.1.- Registralmente NO figura superficie de las edificaciones.

Superficie terreno: 2.305,12 m2s.

6.2.2.- Superficies catastrales :

.- Ref. Catastral U4010978B - Planta Baja: 2.119,93 m2c.

.- Ref. Catastral N9648700P - Entreplanta: 161,14 m2c.

Superficie Total Catastral: 2.281,07 M2C.

Superficie terreno: 2.119,93 m2c.

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 inmueble, objeto de valoración, tiene una superficie real de 2.110,73 m2.

6.2.4.- Las superficies comprobadas y obtenidas por medición de la nave industrial:

No se ha tenido acceso al interior del inmueble, por lo que no se ha podido comprobar su superficie. Se hace constar que se aporta tasación realizada por Tinsa – expediente BI-00683/11 de fecha 17-07-2011 (en la cual se accedió al inmueble y se comprobó la superficie del mismo) en la que la superficie medida de la nave industrial (planta baja 2.305,12 m2 + entreplanta 150 m2c) es de 2.455,12 m2c.

6.2.5.- Al no haber podido medir el interior del inmueble y no constar superficie registral, a los efectos del presente informe de tasación se adopta como superficie de tasación la superficie catastral de 2.281,07 M2C.

6.3.- Elementos fundamentales de la edificación.

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

No ha sido facilitado el acceso y por lo tanto no se ha podido recabar los datos constructivos.

.- La cimentación se supone de zapatas aisladas de hormigón armado.

.- Estructura de hormigón armado.

.- Cubierta: constituido por 7 naves de cubierta a dos aguas cada una y estructura de cerchas y cobertura de placa ondulada.

.- Cerramientos de fachadas: Los acabados exteriores son de plaqueta de ladrillo cara vista.

6.4.- Acabados interiores.

Al no haber tenido acceso al interior del inmueble tasado se desconocen los acabados del mismo

	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Naves	Se desconoce	Se desconoce	Se desconoce
Entreplanta	Se desconoce	Se desconoce	Se desconoce

6.5.- Carpintería exterior.

Las puertas de acceso exterior de la nave son metálicas tipo Preleva, basculante con apertura manual y puerta peatonal y un ancho aproximado de 5,00 m.

Ventanas de aluminio con acristalamiento sencillo.

6.6.- Carpintería interior.

Se desconoce.

6.7.- Instalaciones.

Al no haber tenido acceso al interior del inmueble tasado se desconocen las instalaciones interiores del mismo.

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

Según la información catastral el año de construcción del pabellón industrial, objeto de valoración, es de 1972 (43 años de antigüedad),

7.2.- Estado de Conservación.

ESTADO DE CONSERVACION: Se desconoce al no haber accedido al inmueble. Se estima un estado de conservación acorde a la antigüedad general del edificio.

REFORMAS EFECTUADAS: Se desconoce.

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 360,00 €/m²c y los 550,00 €/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”.

Teniendo en cuenta que las características, uso, antigüedad, estado de conservación, superficies, etc.

TEST.	DIRECCIÓN Y FUENTE	ANTI.	C. P.	TIPO	SUPERF. (m2c)	V. VENTA (€/m2c)	COEF. Homog.
1	C/ Nemesio Mogrobejo nº 13. Bilbao API- Traditio (94-4947205)	40	48015	Nave	1.936	399,01	0,80
2	C/ Polígono Ibaizabal nº35. Galdakao Api - Quorum (944571500)	38	48960	Nave	1.320	443,18	0,70
3	C/Polígono Campillo nº s/n. Abanto y Ciervana Part.(608742710)	30	48500	Nave	1.500	420,00	0,75
4	c/ Polígono Pinoa nº s/n. Zamudio. Api-IHG (94-4792399)	39	48170	Nave	3.000	424,70	0,770
5	C/ Nerbioi nº s/n. Etxebarri Api-Berastegui (94-4945039)	22	48450	Nave	2.000	415,01	0,72
6	Polígono Industrial Ugaldeguren nº 5, Derio. API-Quorum (94-6510202)	12	48160	Nave	2.900	389,98	0,80

Precio homogeneizado por m2c., para uso nave industrial..... 308,75 €/m2c.

Se ha ampliado el radio de búsqueda de los testigos al ser escasa la oferta en el área objeto de esta tasación.

9.3.- Criterios para la homogeneización

Concepto	Testigo 1	Testigo 2	Testigo 3	Testigo 4	Testigo 5	Testigo 6
Situación	0,95	0,95	0,98	0,97	1,00	1,00
Superficie	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Características constructivas	0,95	0,90	0,90	0,90	0,90	0,87
Antigüedad - Conservación	0,90	0,85	0,90	0,87	0,87	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 (oficina y aseo en Entreplanta)	1,00	1,00	0,97	0,96	0,95	0,98
Coefficiente homogeneizado	0,80	0,70	0,75	0,70	0,72	0,80

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 (parcela 34)	Comparación	2.281,07	308,75	704.286,14 €

TOTAL valor de tasación..... 704.286,14 €

Asciende el valor de tasación a la expresada cantidad de SETECIENTOS CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL EUROS CON CATORCE CENTIMOS DE EURO.

11.- FECHA DE EMISIÓN Y FIRMA.

El presente informe consta de 16 páginas.

Y para que conste esta opinión de valor, firmo el presente informe de tasación en Bilbao con fecha 9 de Noviembre de 2015.

Tasador



Sara Arana Zuaznabar
Arquitecto
Nº de Colegiado en C.O.A.V.N : 2943

Sociedad



KRATA, S. A. - Sociedad de Tasación