



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 ACONDICIONADA COMO OFICINA-ESTUDIO CON ALMACEN), SITUADO EN C/ RIBERA DE DEUSTO Nº 45-A (UBICADO EN PARTE ZAGUERA DEL PORTAL Nº 44 DE LA C/ RIBERA DE DEUSTO, POR EL QUE SE ACCEDE A LA NAVE), PARCELA Nº 47 (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: 019924/27-2015

VALOR DE TASACIÓN: 170.363,37 €

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 industrial, acondicionado como oficina y almacén, 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

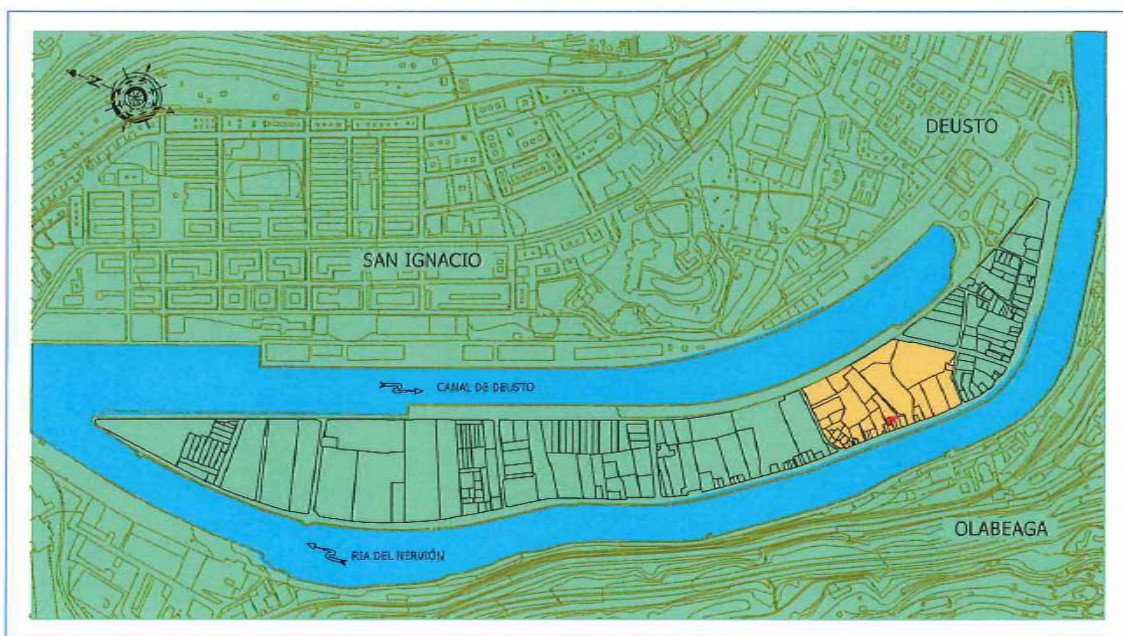
Dirección : Colón de Larreategui nº 13, 2ª planta, 48001 - BILBAO.

.- Finalidad : Asesoramiento.

3.- IDENTIFICACIÓN

3.1. Localización

El inmueble, objeto de valoración, correspondiente a una nave industrial, se sitúa en la C/ Ribera de Deusto 45-A, ubicado en la parte zaguera del portal nº 44 de la misma calle y con acceso por dicho portal a través de un pasadizo que da a un pequeño patio desde el que se accede a la puerta de entrada a la nave, perteneciente a 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 1070, descrito como pabellón industrial de una sola plata , situado a la zaguera de la casa número 45 de la calle Ribera de Deusto, en esta Villa de Bilbao, manzana nº 120, con entrada por su lado Oeste, cuyos linderos registrales son :

- .- Al Norte y Este con propiedad de D. Ambrosio Fernández.
- .- Al Sur con propiedad de D. Eusebio Anitua.
- .- Al Oeste con propiedad que fue de D. Gabriel Libano, hoy de varios.

Catastralmente el inmueble, objeto de valoración, se identifica en C/ Ribera de Deusto nº 45-A (municipio de Bilbao) y se corresponde con la finca catastral con nº fijo : U0210831S y/ó ref. catastral : 020-124-05-037-001-UPB1F, correspondiente a un inmueble en planta baja 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 la finca inicial nº 47 (finca inicial nº 39 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 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	1070	-	-

.- Según la información aportada el inmueble objeto de valoración, tiene como titular registral a “D. Miguel Iriondo Gabilondo” y según se observa en la visita el inmueble está ocupado por la empresa “Decorsa Obras, S. L.” desconociendo el tipo de ocupación.

3.3.- Datos catastrales.

Catastralmente el inmueble, objeto de valoración, se corresponde con la finca catastral siguiente :

Nave en planta baja para uso industrial :

Nº fijo : U0210831S y/ó referencia catastral : 020-124-05-037-001-UPB1F.



Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - DEUSTU DE(07970)	045A	U	PB	1F		U0210831S

Croquis de un edificio

Dirección
RR - DEUSTU DE, 045A - BILBAO

Planta
(PLANTA BAJA)

Locales

Relación de Locales

Nº Fijo	Escalera	Mano	Puerta	Superf.(m2)
U0210831S	U	1F		137,17

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - DEUSTU DE(07970)	045A	U	PB	1F		U0210831S

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 una nave industrial cuyo acceso se realiza desde un patio interior al que se accede por un pasadizo que arranca en el portal nº 44 de la calle Ribera de Deusto.

El inmueble tiene un único acceso desde dicho patio interior a través de una puerta peatonal ubicada en la fachada orientada al Sureste que da a dicho patio, estando habilitado el interior de la nave como oficina con almacén, de forma que en planta baja existe un espacio principal diáfano destinado a oficina-estudio (empresa Decorsa Obras), con una zona de almacén en el lado Noreste separada del espacio diáfano mediante una mampara con dos amplias hojas en corredera, situándose en el lado contrario y/ó Suroeste de la nave un baño con ducha y un pequeño cuarto de almacén y entre ambos un espacio en el que se ubica una cocina amueblada y equipada.

La cocina-office ubicada en un lateral y situada entre el baño y el pequeño almacén, está acondicionada con armarios bajos, encimera de acero inoxidable, fregadero con dos pozos, fuego encastrado en encimera y frigorífico, estando separado del espacio diáfano mediante un mueble de madera.

Con todo ello la nave no tiene ninguna fachada a calle siendo medianero por todos sus lados salvo el trozo de fachada orientada al Sureste que da al patio interior por el que se accede al inmueble, ubicándose en dicho trozo de fachada la puerta de acceso y una ventana.

Además en el lado Noreste y sobre el almacén en planta baja existe una entreplanta a la que se accede por una escalera interior destinada también a almacén.

La nave en planta baja tiene una forma trapezoidal con unas dimensiones interiores de 15,60 m. de fondo en uno de los lados (lado no quebrado) y de 8,60 m. de ancho en el lado Suroeste y de 6,60 m. de ancho en el lado Noreste, aproximadamente. La altura de la nave es de 3,60 m. en la parte baja y de 4,85 m. en cumbre. La entreplanta tiene una altura en cumbre de 2,27 m.

La iluminación natural del inmueble se corresponde con una iluminación cenital a base de 4 amplios ventanales fijos en cubierta que dan al espacio diáfano para oficina-estudio y 2 ventanas tipo Velux, practicables y motorizadas, que dan a la entreplanta.

6.2.- Superficies

- Registralmente el inmueble, objeto de valoración, ocupa una superficie de 136,00 m² (no se especifica el tipo de superficie), aunque en la documentación aportada también se indica una superficie registral de 146,62 m².

- Catastralmente el inmueble, objeto de valoración, tiene una superficie construida de:
Nave en planta baja (nº fijo : U0210831S) : 137,17 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 127,16 m².

- La superficie construida obtenida por medición del inmueble es de :
Planta baja (oficina-estudio con almacén y baño-ducha) : 140,96 m²c.
Entreplanta (almacén) : 26,47 m²c.
Total superficie construida del inmueble : 167,43 m²c.

- Si comparamos únicamente las superficies en planta baja, las superficies son comparables y/o similares.

- Teniendo en cuenta la entreplanta destinada a 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 (167,43 m²c. desglosados en 140,96 m²c en planta baja y 26,47 m²c de la entreplanta).

6.3.- Elementos fundamentales de la edificación.

Las características constructivas generales del inmueble, objeto de valoración, son :

- La cimentación se supone de zapatas aisladas de hormigón armado.
- Estructura con pilares de hormigón armado.
- Cubierta inclinada a dos aguas, con estructura a base de cerchas triangulares de madera pintada reforzadas con perfiles metálicos, y apoyadas en ellas vigas y correas de madera pintada, entablado de madera pintada y acabado al exterior con teja cerámica sobre panel aislante.
- Cerramiento en fachada a patio y en medianeras a base de tabiques de ladrillo de media asta, raseadas y pintadas.
- Solera de hormigón armado.
- La entreplanta está construida con viguetas de madera y suelo de tarima de madera, con escalera de acceso de un tramo con zancas y peldaños de madera.

6.4.- Acabados interiores.

	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Oficina-Estudio. Espacio diáfano en P. B.	Tarima de madera	Raseadas y pintadas	Cubierta vista, cerchas , correas, solivas y entablado de madera pintada en blanco.
Baño en P. B.	Marmol	Zócalo cerámico y resto pintura.	Falso techo de escayola pintado
Ducha en baño de P.B.	Gresite	Gresite	Falso techo de escayola pintado
Almacén en P. B.	Tarima de madera	Raseadas y pintadas	Solivas y entablado de madera vista de entreplanta
Almacén - Entreplanta	Entablado de madera	Raseadas y pintadas	Cubierta vista, cerchas , correas, solivas y entablado de madera pintada en blanco.

6.5.- Carpintería exterior.

La puerta de acceso peatonal que da al patio interior es de madera maciza de cuarterones.

La ventana que da a dicho patio interior es de madera pintada, con un acristalamiento sencillo y con reja metálica de protección.

Los cuatro ventanales en cubierta fijos tienen una carpintería metálica y un acristalamiento sencillo.

Las dos ventanas tipo Velux en cubierta son de madera con doble acristalamiento y apertura motorizada.

6.6.- Carpintería interior.

Las puertas interiores de acceso al baño y al pequeño almacén de la planta baja son de madera pintada.

La separación entre el espacio diáfano para oficina-estudio y el almacén en planta baja se realiza mediante dos amplias puertas ó mamparas de madera con hojas en corredera.

6.7.- Instalaciones.

La nave acondicionada como oficina para estudio con almacén dispone de las instalaciones de electricidad con luminarias superficiales tipo industrial colgadas de las cerchas de cubierta, instalación de telefonía, instalación de fontanería y saneamiento para cocina y baño con aparatos sanitarios y grifería de calidad media, agua caliente y calefacción con caldera individual de gas natural y radiadores de chapa de aluminio e instalación contra incendios con iluminación de emergencia.

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.

Actualmente la nave, objeto de valoración, y como consecuencia de haber sido objeto de una rehabilitación para acondicionarla como oficina-estudio con almacén y estar actualmente ocupada como tal, el estado de conservación interior es bueno.

8.- ANALISIS DE MERCADO

8.1.- Oferta.

Dado que la nave esta acondicionada como oficina siendo este el mayor y mejor uso del inmueble, la oferta de oficinas en el entorno más próximo (Zorrotaurre) es baja.

8.2. Demanda.

La demanda de oficinas en el entorno más próximo (Zorrotaurre) 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 (Elorrieta, Ibarrekolanda, Sarriko, San Ignacio) de oficinas situadas en locales en planta baja, oscilan entre los 1.000,00 €/m²c y los 1.500,00 €/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”.

Si bien el inmueble tiene una tipología de nave, el mismo se ha valorado teniendo en cuenta las características del mismo, con un único acceso peatonal a través de un patio interior, lo que imposibilita que el uso sea de nave y/o local industrial (sin acceso directo a calle) de forma que por el criterio de mejor y mayor uso el inmueble se valora como oficina ubicada en local de planta baja, homogenizando los testigos de oficinas obtenidos teniendo en cuenta que se trata de una oficina en un espacio singular.

TEST.	DIRECCIÓN Y FUENTE	ANTI.	C. P.	TIPO	SUPERF. (m2c)	V. VENTA (€/m2c)	COEF. Homog.
1	C/ Islas Canarias 57, P. Baja Bilbao. Particular (946818095)	17	48015	Oficina en local	230	1.239,13	0,842
2	C/ Gutierrez Abascal nº 2, P. baja, Elorrieta-Bilbao API-Fausbe (944941392)	13	48015	Oficina en local	340	1.323,53	0,784
3	Ibarrekolanda-San Ignacio Bilbao API-Bertegi (944945165)	35	48015	Oficina en local	125	1.425,00	0,802
4	Sarriko-San Ignacio Bilbao API-Central (944945238)	35	48015	Oficina en local	95	1.136,84	0,762
5	C/ Ibarrekolanda 25. Bilbao. Particular (666193243)	35	48015	Oficina en local	205	1.042,68	0,842
6	Amezola-La Casilla Bilbao. Api-Traditio (944942419)	35	48012	Oficina en local	146	1.417,80	0,802

Precio homogeneizado por m2c., para uso de oficina en local de PB..... 1.017,52 €/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	0,90	0,90	0,90	0,90
Superficie	1,05	1,10	1,00	0,95	1,05	1,00
Características constructivas	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Antigüedad - Conservación	0,90	0,80	0,90	0,90	0,90	0,90
Instalaciones	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
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, espacio singular)	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Coefficiente homogeneizado	0,842	0,784	0,802	0,762	0,842	0,802

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 acondicionada como oficina-estudio con almacén	Comparación	167,43	1.017,52	170.363,37 €

TOTAL valor de tasación..... 170.363,37 €

Asciende el valor de tasación a la expresada cantidad de CIENTO SETENTA MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y SIETE 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 15 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