



INFORME DE VALORACIÓN SEGÚN ART. Nº 24 DEL REAL DECRETO 1492/2011 DE 24 DE OCTUBRE (METODO DE COMPARACIÓN) DE VARIOS INMUEBLES INDUSTRIALES TERMINADOS (NAVES), SITUADOS EN RIBERA DE DEUSTO Nº 36 Y 37 (PARCELA 51.2), CAMINO DE LA JUNQUERA Nº 7,9,11,13 (PARCELAS Nº 87, Nº 85, Nº 86 Y Nº 83), TRAVESÍA DE LOS ESPINOS Nº 8 (PARCELA Nº 69) Y Nº 6 (PARCELA Nº 70), 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: 021251/27-2015

VALOR DE TASACIÓN: 1.016.398,84 €

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 varios inmuebles de carácter industrial (naves ó pabellones industriales) 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.

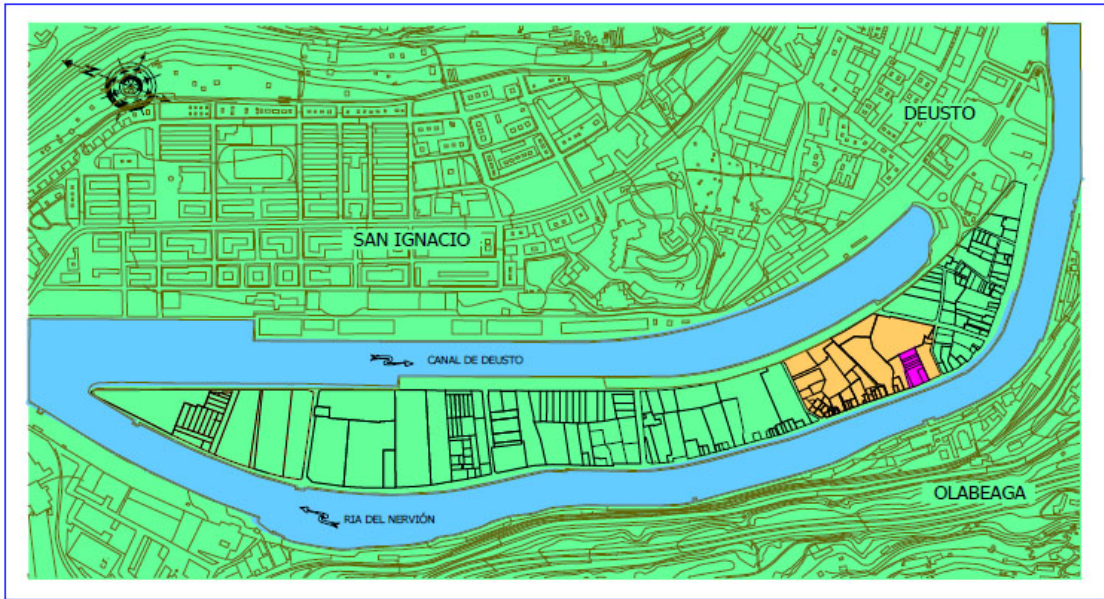
.- Finalidad : Asesoramiento.

3.- IDENTIFICACIÓN**3.1. Localización**

Los inmuebles, objeto de valoración, según la visita realizada se corresponden con 9 pabellones industriales, teniendo en cuenta las características de cada uno de ellos (uso, antigüedad, características constructivas, estado de conservación, etc.), ubicados al principio de la península de Zorrotzaurre, en el municipio de Bilbao, de forma que:

- .- Ribera De Deusto nº 36: Dos naves. (una de ellas visita exterior).
- .- Ribera de Deusto nº 37: Una única nave. (visita exterior)
- .- Camino de La Junquera nº 7,9,11,13: 4 Naves. Dos de ellas unidas interiormente.
- .- Travesía de Los Espinos nº 8: Una única nave.
- .- Travesía de Los Espinos nº 6: Una única nave.

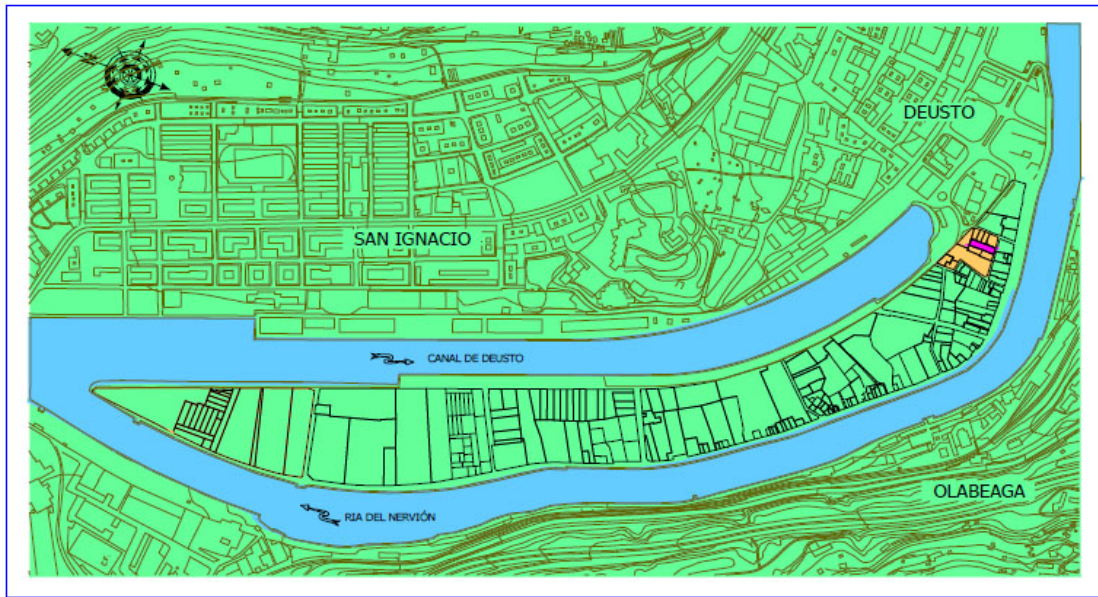
PARCELA Nº 51.2



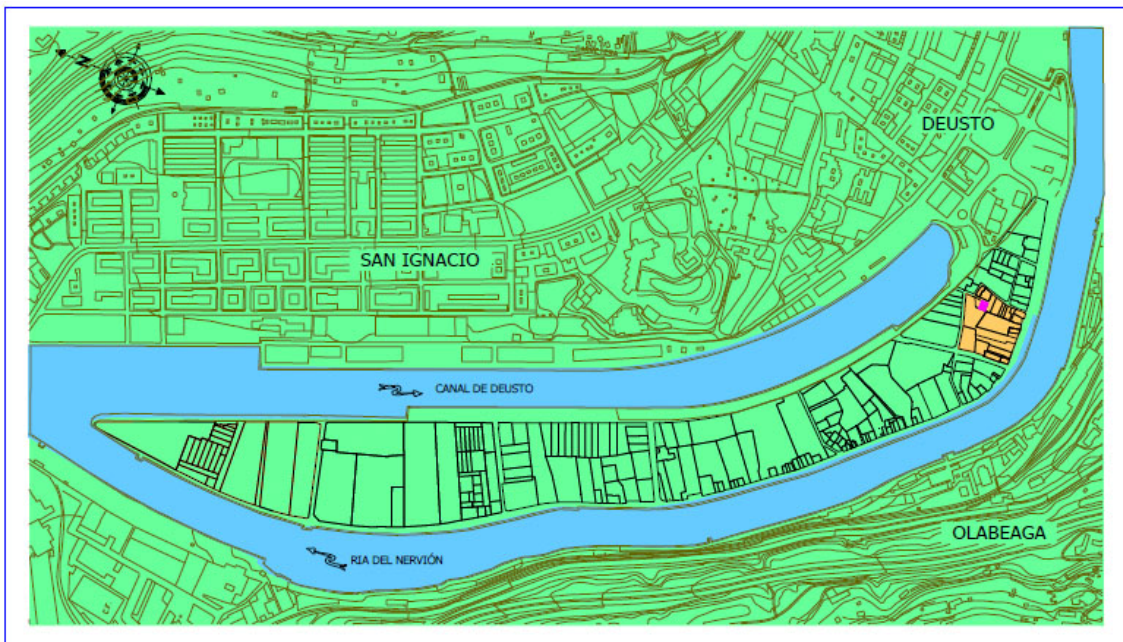
PARCELA Nº 69



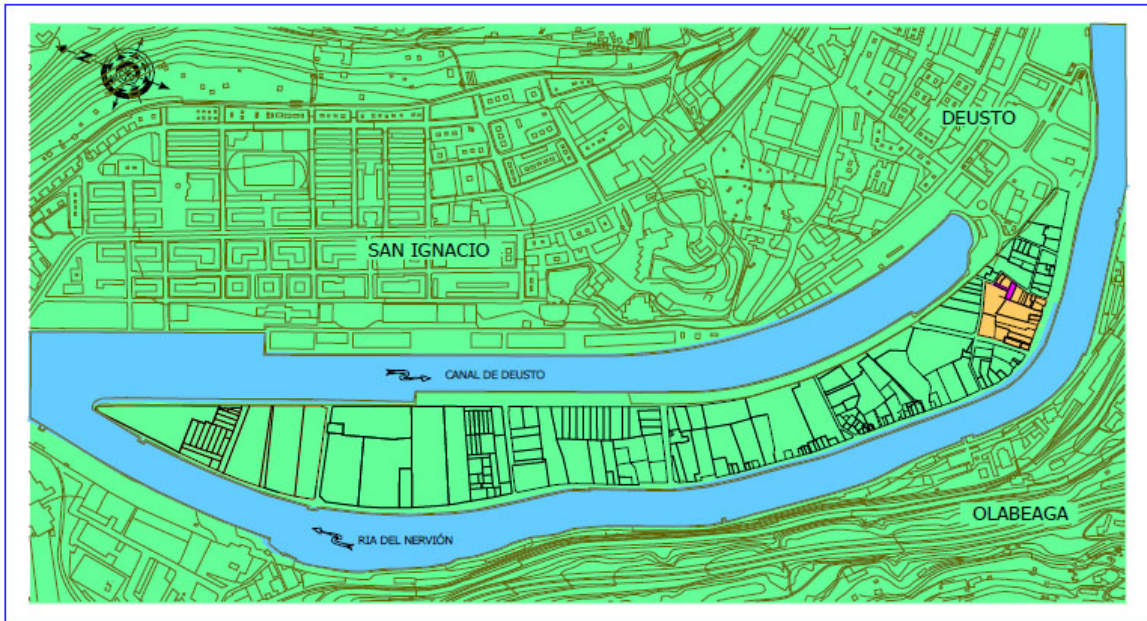
PARCELA Nº 70



PARCELA Nº 83, 85, 86



PARCELA Nº 87



Estado de ocupación de las naves:

.- Ribera De Deusto nº 36:

Nave 1: Ocupado por Central Diesel – actualmente se utiliza como almacén.

Nave 2: Se desconoce el estado actual de ocupación al no haber tenido acceso al interior del inmueble. (visita exterior)

.- Ribera de Deusto nº 37 – Nave 3: Se desconoce el estado actual de ocupación al no haber tenido acceso al interior del inmueble. (visita exterior)

.- Camino de La Junquera nº 7,9,11,13 (Naves 4,5,6 y 7): Desocupadas.

.- Travesía de Los Espinos nº 8 (Nave 8): Ocupado por Carrocerías Muley. Actividad de reparación de vehículos.

.- Travesía de Los Espinos nº 6 (Nave 9): Desocupada.

Registralmente los inmuebles, objeto de valoración, según la documentación aportada se corresponde con :

1º.- Ribera De Deusto nº 36 y 37 – “Parcela nº 51.2” (según Proyecto de Reparcelación).

Estas naves se corresponden con la finca registral nº 31.608, descrita como terreno sito en la Ribera de Deusto, con una superficie de 4.102,36 m²s, que linda: al Oeste, Ribera de Deusto; al Norte, muro Norte y terreno de la viuda de Sagarduy, Dentro de este terreno se encuentran las siguientes edificaciones:

.- Edificio, compuesto de seis naves o elementos independientes, dos de ellas situadas en la parte Oeste y con acceso por la calle Ribera de Deusto, y los cuatro restantes (actualmente demolidos), sitos en la parte Este, con acceso por parte de terreno libre de edificación.

Linderos registrales: Norte, muro Norte y resto de terreno libre de edificación; al Sur, muro Sur y terreno de Benigno A. Gutierrez; al Este, terreno de la viuda de Sagarduy; y al Oeste, calle Ribera de Deusto y terreno libre de edificación.

2º.- Camino de La Junquera nº 7,9,11,13: "Parcela nº 83, 85, 86 y 87" (según Proyecto de Reparcelación).

Estas nave se corresponden con la finca registral nº 2.351, descrita como terreno en la Anteiglesia de Deusto, hoy Bilbao, en el Barrio de la Ribera de Deusto, en el Camino de La Junquera nº 11 (actualmente nº 7,9,11,13). Linderos registrales: Norte, camino de La Junquera y Fabrica de La Sociedad Española de Oxígeno; al Sur, con el trozo segregado; al Este, el Camino de La Junquera; y al Oeste, Sociedad Española de Oxígeno.

3º.- Travesía de Los Espinos nº 8: "Parcela nº 69" (según Proyecto de Reparcelación).

Esta nave se corresponde con la finca registral nº 1.144, descrita como terreno en la Anteiglesia de Deusto, hoy Bilbao. Linderos registrales: Norte, con propiedad de Don Pedro de Aguirre y parte de Doña Bonifacia Estefania. Y dentro de él ocupando parte del mismo, se halla construido un pabellón destinado a garaje.

4º.- Travesía de Los Espinos nº 6: "Parcela nº 70" (según Proyecto de Reparcelación).

Esta nave se corresponde con la finca registral nº 662, descrita como Pabellón destinado a usos industriales. Linderos registrales: Norte, con herederos de Balanzategui; al Sur, con el resto del terreno de esta propiedad sobre el que esta construido; al Este, con Pablo Lecue y viuda de Salutregui, y al Oeste, con Miguel López.

Catastralmente los inmuebles, objeto de valoración, se corresponden con :

1º.- Ribera De Deusto nº 36 y 37 – "Parcela nº 51.2" (según Proyecto de Reparcelación).

Ribera De Deusto nº 36:

.- Nave 1: Ref. Catastral N9511549U (planta baja uso industrial) + Ref. Catastral N9569898U (entreplanta uso industrial)

.- Nave 2: Ref. Catastral U0210922K (planta baja uso industrial) + Ref. Catastral N9569899F (entreplanta uso industrial)

.- Nave 3: Ribera De Deusto nº 37: Ref. Catastral N9569879D (planta baja uso industrial + Ref. Catastral N9569880B (entreplanta uso industrial) + Ref. Catastral N9569881J (entreplanta uso industrial)

2º.- Camino de La Junquera nº 7,9,11,13: "Parcela nº 83, 85, 86 y 87" (según Proyecto de Reparcelación).

.- Camino de La Junquera nº 7: Ref. Catastral U0205943R (planta baja uso industrial) + Ref. Catastral N9855563N (entreplanta uso industrial)

.- Camino de La Junquera nº 9: Ref. Catastral N9556314V (planta baja uso industrial) + Ref. Catastral N9556315G (entreplanta uso industrial)

.- Camino de La Junquera nº 11: Ref. Catastral U0205946S (planta baja uso industrial)

.- Camino de La Junquera nº 13: Ref. Catastral N9555362J (planta baja uso industrial) + Ref. Catastral N9555363R (entreplanta uso industrial)

3º.- Travesía de Los Espinos nº 8: "Parcela nº 69" (según Proyecto de Reparcelación).

Ref. Catastral N9555357C (planta baja uso industrial)

4º.- Travesía de Los Espinos nº 6: "Parcela nº 70" (según Proyecto de Reparcelación).

Ref. Catastral U0201090X (planta baja uso industrial) + Ref. Catastral U0201089Q (entreplanta 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, las naves industriales, objeto de valoración, se corresponde con :

1º.- Nave en "Parcela nº 51.2" sita en Ribera De Deusto nº 36 y 37 (finca registral nº 31.608) : Finca inicial nº 51 (finca inicial nº 43 y 46 de la manzana nº 5) como finca aportada a dicha reparcelación.

2º.- Nave en "Parcela nº 83, 85, 86 y 87" sita en Camino de La Junquera nº 7,9,11,13 (finca registral nº 2.351) : Finca inicial nº 83 a 87 (finca inicial nº 4 a 8 de la manzana nº 9) como finca aportada a dicha reparcelación.

3º.- Nave en "Parcela nº 69" sita en .- Travesía de Los Espinos nº 8 (finca registral nº 1.144) : Finca inicial nº 69 (finca inicial nº 8 de la manzana nº 7) como finca aportada a dicha reparcelación.

4º.- Nave en "Parcela nº 70" sita en .- Travesía de Los Espinos nº 6 (finca registral nº 662) : Finca inicial nº 70 (finca inicial nº 9 de la manzana nº 7) 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 corresponden con las fincas registrales cuyos datos registrales son los siguientes:

	Inmueble	Registro de la Propiedad	Finca	Libro	Folio
1º	Ribera de Deusto nº 36 y 37, Parcela nº 51.2	nº 1 de Bilbao	31.608	658 Bilbao	39
2º	Camino de La Juquera nº 7,9,11 y 13, Parcela nº 83,85,86 y 87	nº 1 de Bilbao	2.351	599 Bilbao	141
3º	Travesía de Los Espinos nº 8 Parcela nº 69	nº 1 de Bilbao	1.144	530 Bilbao	142
4º	Travesía de Los Espinos nº 6 Parcela nº 70	nº 1 de Bilbao	662	647 Bilbao	192

- Según la información aportada los inmuebles, objeto de valoración, tienen como titular registral a "Getxo Desarrollos Urbanos S.L.", si bien información facilitada el titular registral de los inmuebles es la entidad LABORAL KUTXA

3.3.- Datos catastrales.

Catastralmente los inmuebles, objeto de valoración, se corresponden con las fincas catastrales siguientes:

1º.- Ribera De Deusto nº 36 y 37 – "Parcela nº 51.2" (según Proyecto de Reparcelación).

Ribera De Deusto nº 36:

- Nave 1: Ref. Catastral N9511549U (planta baja uso industrial) + Ref. Catastral N9569898U (entreplanta uso industrial)



Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - DEUSTU DE(07970)	036	U	PB	6F		N9511549U

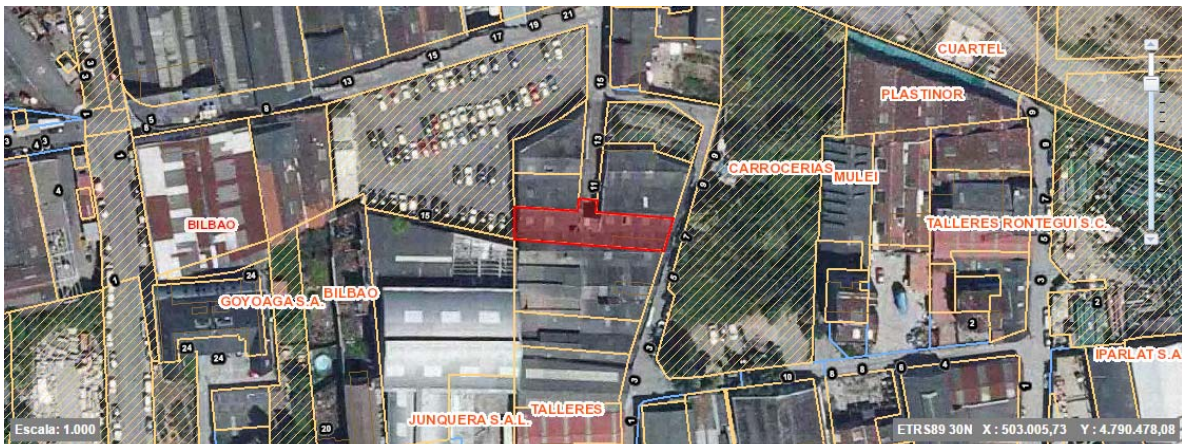
- Nave 2: Ref. Catastral U0210922K (planta baja uso industrial) + Ref. Catastral N9569899F (entrepanta uso industrial)



Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - DEUSTU DE(07970)	036	U	PB	7F		U0210922K

2º.- Camino de La Junquera nº 7,9,11,13: “Parcela nº 83, 85, 86 y 87” (según Proyecto de Reparcelación).

- Camino de La Junquera nº 7: Ref. Catastral U0205943R (planta baja uso industrial) + Ref. Catastral N9855563N (entrepanta uso industrial)



Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	CM - JUNQUERA DE LA(05260)	007	U	PB	1F		U0205943R

- Camino de La Junquera nº 9: Ref. Catastral N9556314V (planta baja uso industrial) + Ref. Catastral N9556315G (entrepanta uso industrial)

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	CM - JUNQUERA DE LA(05260)	009	U	PB	1F		N9556314V

- Camino de La Junquera nº 11: Ref. Catastral U0205946S (planta baja uso industrial)

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	CM - JUNQUERA DE LA(05260)	011	U	PB	1F		U0205946S

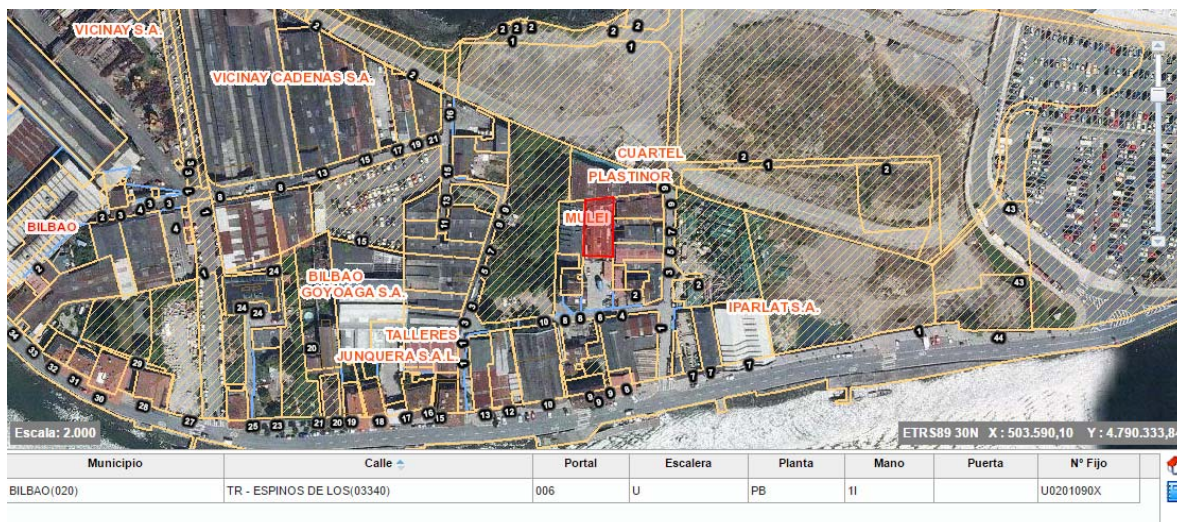
.- Camino de La Junquera nº 13: Ref. Catastral N9555362J (planta baja uso industrial) + Ref. Catastral N9555363R (entreplanta uso industrial)

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	CM - JUNQUERA DE LA(05260)	013	U	PB	1F		N9555362J

3º.- Travesía de Los Espinos nº 8: Ref. Catastral N9555357C (planta baja uso industrial)

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	TR - ESPINOS DE LOS(03340)	008A	U	PB	1F		N9555357C

4º.- Travesía de Los Espinos nº 6: Ref. Catastral U0201090X (planta baja uso industrial) + Ref. Catastral U0201089Q (entrepunta uso industrial)



4.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

4.1.- Comprobaciones realizadas (Ribera De Deusto nº 36, Camino de La Junquera nº 7,9,11,13. Travesía de Los Espinos nº 8 y 6)

- 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.

Se hace constar de que una de las naves ubicada en la calle Ribera de Deusto nº 36 y la nave ubicada en la calle Ribera de Deusto nº 37 ubicadas sobre la parcela 51.2 (del proyecto de reparcelación) – no se han podido visitar interiormente por lo que:

El valor de tasación ha sido calculado, al no haberse visitado interiormente, considerando que el inmueble se encuentra en un estado de conservación medio correspondiente a su antigüedad. Cualquier otra circunstancia implicaría una variación del valor indicado.

SE ADVIERTE que no se ha accedido al interior del inmueble.

Se CONDICIONA a que se realice la visita al interior del inmueble a valorar. Se CONDICIONA a que se pueda comprobar la correspondencia física con la registral y/o catastral.
Se CONDICIONA a que se pueda verificar el estado de conservación, construcción y superficies.
Se CONDICIONA 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, carreteras 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

Los inmuebles, objeto de valoración, se corresponden con 9 pabellones industriales, teniendo en cuenta las características de cada uno de ellos (uso, antigüedad, características constructivas, estado de conservación, etc.), de forma que:

1º.- Ribera De Deusto nº 36: Dos naves. (una de ellas visita exterior).

- Nave 1: Central Diesel

Pabellón en forma de L, consta de planta baja, donde se ubica el taller, las oficinas, vestuarios y aseos. Tiene dos entreplantas, una sobre las oficinas (antiguas oficinas) y otra sobre el taller utilizado como almacén.

Su cubierta está constituida por dos naves a dos aguas con estructura de cerchas de madera, y cobertura de teja árabe, y zonas de placa ondulada traslúcida. Al mismo se accede desde Ribera de Deusto a través de una amplia puerta metálica, el resto de la carpintería exterior es de madera, antigua. Las fachadas raseadas y pintadas tanto exterior como interiormente.

Las entreplantas están constituidas por viguetas de madera, con escaleras de acceso de peldaños de madera y el suelo de madera.

El acabado del suelo del taller es de hormigón, con paredes raseadas y pintadas, en el vestuario el suelo es de terrazo, las paredes pintadas y techos de estructura de madera vista, en la nueva oficina, el suelo es de hormigón, las paredes, la carpintería de madera es sencilla sin pintar.

.- Nave 2: Una única nave. (visita exterior). Al no haber tenido acceso al interior del inmueble tasado se desconoce la distribución actual del mismo. Estado de conservación: 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.

.- Nave 3: Ribera de Deusto nº 37: Una única nave. (visita exterior). Al no haber tenido acceso al interior del inmueble tasado se desconoce la distribución actual del mismo. Estado de conservación: 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.

2º.- Nave 4,5,6,7 - Camino de La Junquera nº 7,9,11,13: 4 Naves. Tres de ellas unidas interiormente.

El pabellón industrial compuesto por cuatro naves (tres de ellas unidas interiormente) consta de una única planta, con una forma en planta irregular, con anchos y fondos variables, siendo el uso de este pabellón el propio de una actividad industrial, con espacios diáfanos y con acceso independiente desde la C/ Camino de la Junquera.

3º.- Nave 8 - Travesía de Los Espinos nº 8: Una única nave.

Nave en planta baja de forma rectangular.

La superficie de la única edificación que existe en la parcela y resulta la cifra en planta de 346,36 metros cuadrados (26,00 metros de largo por 12,45 de ancho) y es diáfana. La altura aproximada en cumbre es de 6 metros.

Dispone de iluminación natural en cubierta a través de lucernarios. La solera es de hormigón armado.

4º.- Travesía de Los Espinos nº 6: Una única nave.

Nave en planta baja de forma rectangular y anexo adosado al mismo de planta rectangular.

Ocupando una superficie en planta de 443,50 metros cuadrados.

6.2.- Superficies

6.2.1.- Regístralmente pabellones industriales, objeto de valoración, tienen las siguientes superficies :

1º.- Nave en "Parcela nº 51" sita en Ribera De Deusto nº 36 y 37 (finca registral nº 31.608) :
2.371,32 m2 (incluida la superficie de las naves actualmente demolidos)

Ribera De Deusto nº 36:

.- Nave 1: 685,98 m2.

.- Nave 2: 297,83m2.

Ribera De Deusto nº 37: No consta superficie registral.

2º.- Nave en "Parcela nº 83, 85, 86 y 87" sita en Camino de La Junquera nº 7,9,11,13 (finca registral nº 2.351) :

1.592,6995 m2., sin especificar el tipo de superficie.

3º.- Nave en "Parcela nº 69" sita en .- Travesía de Los Espinos nº 8 (finca registral nº 1.144) :
72,00 m2., sin especificar el tipo de superficie.

4º.- Nave en "Parcela nº 70" sita en .- Travesía de Los Espinos nº 6 (finca registral nº 662) :
392,00 m2., sin especificar el tipo de superficie.

6.2.2.- Catastralmente los 9 pabellones industriales, objeto

de valoración, tienen las siguientes superficies catastrales :

1º.- Ribera De Deusto nº 36 y 37 – "Parcela nº 51.2" (según Proyecto de Reparcelación).

Ribera De Deusto nº 36:

.- Nave 1: 639,71 m2. (625,57 m2c. en P.B. + 14,14 m2 de Entreplanta)

.- Nave 2: 380,79 m2. (301,65 m2c. en P.B. + 79,14 m2 de Entreplanta)

Ribera De Deusto nº 37:

.- Nave: 253,80 m2. (228,00 m2c. en P.B. + 13,14 m2 de Entreplanta + 12,66 m2 Entreplanta)

2º.- Camino de La Junquera nº 7,9,11,13: "Parcela nº 87, 85, 86 y 83" (según Proyecto de Reparcelación).

.- Camino de La Junquera nº 7: 370,58 m2. (334,24 m2c. en P.B. + 36,34 m2 de Entreplanta)

.- Camino de La Junquera nº 9: 382,29 m2. (359,40 m2c. en P.B. + 22,89 m2 de Entreplanta)

.- Camino de La Junquera nº 11: 144,46 m2.

.- Camino de La Junquera nº 13: 237,75 m2. (220,80 m2c. en P.B. + 16,95 m2 de Entreplanta)

3º.- Travesía de Los Espinos nº 8: "Parcela nº 69" (según Proyecto de Reparcelación).
144,46 m2.

4º.- Travesía de Los Espinos nº 6: "Parcela nº 70" (según Proyecto de Reparcelación).
501,09 m2. (420,25 m2c. en P.B. + 80,84 m2 de Entreplanta)

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, pabellones industriales, objeto de valoración, tienen las siguientes superficies:

1º.- Nave en "Parcela nº 51" sita en Ribera De Deusto nº 36 y 37 (finca registral nº 31.608) :
No figura reflejada la superficie de la edificación.

2º.- Nave en "Parcela nº 83, 85, 86 y 87" sita en Camino de La Junquera nº 7,9,11,13 (finca registral nº 2.351) : 1.422,72 m2. (superficie real).

3º.- Nave en "Parcela nº 69" sita en .- Travesía de Los Espinos nº 8 (finca registral nº 1.144) :
No figura reflejada la superficie de la edificación.

4º.- Nave en "Parcela nº 70" sita en .- Travesía de Los Espinos nº 6 (finca registral nº 662) :
No figura reflejada la superficie de la edificación.

6.2.4.- Las superficies comprobadas y obtenidas por medición de los dos pabellones industriales son :

1º.- Ribera De Deusto nº 36 y 37 – "Parcela nº 51.2" (según Proyecto de Reparcelación).

Ribera De Deusto nº 36:

.- Nave 1 (Central Diesel):

Superficie útil: 690,76 m2u

Superficie construida: 729,00 m2construidos.

Nota: Se hace constar la existencia de dos entreplantas, si bien debido a su estado actual y no constar inscrito registralmente no se han tenido en cuenta en la valoración.

.- Nave 2: No se ha tenido acceso al interior del inmueble. Por lo que a efectos de tasación se adopta la superficie registral: 297,83 m2. (planta baja)

Ribera De Deusto nº 37:

.- Nave: No se ha tenido acceso al interior del inmueble. Por lo que a efectos de tasación se adopta la superficie catastral: 228,00 m2. (planta baja)

2º.- Camino de La Junquera nº 7,9,11,13: "Parcela nº 83, 85, 86 y 87" (según Proyecto de Reparcelación).

.- Camino de La Junquera nº 7:
Superficie útil: 324,70 m²
Superficie construida: 340,94 m²construidos.

.- Camino de La Junquera nº 9:
Superficie útil: 373,33 m²
Superficie construida: 392,00 m²construidos.

.- Camino de La Junquera nº 11:
Superficie útil: 212,00 m²
Superficie construida: 222,60 m²construidos.

.- Camino de La Junquera nº 13:
Superficie útil: 203,00 m²
Superficie construida: 213,15 m²construidos.

3º.- Travesía de Los Espinos nº 8:
Superficie útil: 326,66 m²
Superficie construida: 346,36 m²construidos.

4º.- Travesía de Los Espinos nº 6:
Superficie útil: 380,58 m² + 50,00 m² (anexo no inscrito)
Superficie construida: 443,50 m²construidos.

6.2.5.- Teniendo en cuenta que existen discrepancias de superficies, se adopta como superficies de tasación (solo a los efectos del presente informe de tasación) las superficies construidas comprobadas por medición de dichos pabellones.

6.3.- Elementos fundamentales de la edificación .

Las características constructivas generales de los dos pabellones industriales, objeto de valoración, son :

.- Ribera De Deusto nº 36 – "Parcela nº 51.2":

.- Nave 1 (Central Diesel):

La cimentación se supone de zapatas aisladas de hormigón armado.

Estructura de cerchas de madera y muros de carga.

Cubierta constituida por dos naves a dos aguas con estructura de cerchas de madera, y cobertura de teja árabe, y zonas de placa ondulada traslúcida

Las fachadas raseadas y pintadas tanto exterior como interiormente.

El acabado del suelo es de hormigón, con paredes raseadas y pintadas, las paredes pintadas y techos de estructura de madera vista.

.- Nave 2: No ha sido facilitado el acceso y por lo tanto no se ha podido recabar los datos constructivos.

.- Ribera De Deusto nº 37 – “Parcela nº 51.2”:

.- Nave 3: No ha sido facilitado el acceso y por lo tanto no se ha podido recabar los datos constructivos.

.- Camino de La Junquera nº 7,9,11,13: “Parcela nº 87, 85, 86 y 83

La cimentación se supone de zapatas aisladas de hormigón armado.

Estructura con pórticos de pilares metálicos y cerchas de cubierta metálicas triangulares.

Cubierta inclinada a dos aguas, con paneles de fibrocemento y paneles traslúcidos para iluminación cenital del pabellón.

Cerramientos verticales en fachadas y medianeras a base de fabrica de ladrillo de 1 asta , raseados y pintados.

Solado (solera) de hormigón armado.

Nave en “Parcela nº 69” sita en .- Travesía de Los Espinos nº 8

La cimentación se supone de zapatas aisladas de hormigón armado.

Estructura metálica a base de pórticos de perfiles laminados hasta fachada, con correas metálicas en cubierta y cierre de fibrocemento con traslucidos. Los cierres son variados de chapa simple y ladrillo lucido, maestreado y pintado. Dispone de iluminación natural en cubierta a través de lucernarios. La solera es de hormigón armado.

Nave en “Parcela nº 70” sita en .- Travesía de Los Espinos nº 6

La cimentación se supone de zapatas aisladas de hormigón armado. Estructura de hormigón armado. Edificio de fachadas raseadas y pintadas, dispone de una explanada delantera entre la calle y el edificio, de suelo hormigonado que se encuentra perimetralmente cerrado por los edificios colindantes y resto con cierre metálico.

6.4.- Acabados interiores.

Ribera De Deusto nº 36 – “Parcela nº 51.2” – Nave 1:

	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Nave - Espacio diáfano	Hormigón armado	Raseadas y pintadas	Cubierta vista, cercha y panel fibrocemento

Ribera De Deusto nº 36 – “Parcela nº 51.2” – Nave 2:

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

Ribera De Deusto nº 37 – “Parcela nº 51.2” – Nave 3:

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

Camino de La Junquera nº 7,9,11,13: “Parcela nº 83, 85, 86 y 87 – Naves 4,5,6,7:

	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Naves - Espacio diáfano	Hormigón armado	Raseadas y pintadas	Cubierta vista, cercha y panel fibrocemento

Nave en “Parcela nº 69” sita en .- Travesía de Los Espinos nº 8

	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Naves - Espacio diáfano	Hormigón armado	Raseadas y pintadas	Cubierta vista, cercha y panel fibrocemento

Nave en “Parcela nº 70” sita en .- Travesía de Los Espinos nº 6

	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Naves - Espacio diáfano	Cerámico	Raseadas y pintadas	Cubierta vista, cercha y falso techo registrable

6.5.- Carpintería exterior.Nave nº 1 (parcelas 51.2 : nave en Ribera De Deusto nº 36):

Puerta de acceso metálica tipo Preleva, basculante y carpintería de madera.

Nave nº 2 (parcelas 51.2 : nave en Ribera De Deusto nº 36):

Puerta de acceso metálica.

Nave nº 3 (parcelas 51.2 : nave en Ribera De Deusto nº 37):

Puerta de acceso metálica.

Nave nº 4, 5, 6 y 7 (parcela 83, 85, 86 y 87) : naves en Camino de La Junquera nº 7,9,11,13):

Las puertas de acceso exterior a cada nave son metálicas.

Nave nº 8 (parcela 69) : nave en Travesía de Los Espinos nº 8):

Puerta de acceso metálica tipo Preleva, basculante.

Nave nº 9 (parcela 70) : nave en Travesía de Los Espinos nº 6):

Carpintería exterior metálica.

6.6.- Carpintería interior.

Nave nº 1 (parcelas 51.2 : nave en Ribera De Deusto nº 36):

Las puertas en el interior son de madera.

Nave nº 2 (parcelas 51.2 : nave en Ribera De Deusto nº 36):

Se desconoce al no haber tenido acceso al interior del inmueble.

Nave nº 3 (parcelas 51.2 : nave en Ribera De Deusto nº 37):

Se desconoce al no haber tenido acceso al interior del inmueble.

Nave nº 4, 5, 6 y 7 (parcela 83, 85, 86 y 87) : naves en Camino de La Junquera nº 7,9,11,13):

Las naves industriales interiormente no tienen ninguna puerta interior al ser espacios diáfanos.

Nave nº 8 (parcela 69) : nave en Travesía de Los Espinos nº 8):

La nave industrial interiormente no tiene ninguna puerta interior al ser espacio diáfano.

Nave nº 9 (parcela 70) : nave en Travesía de Los Espinos nº 6):

Las puertas en el interior son de madera barnizada.

6.7.- Instalaciones.

Nave nº 1 (parcelas 51.2 : nave en Ribera De Deusto nº 36):

El pabellón dispone de las acometidas básicas de agua, electricidad, telefonía y saneamiento, con instalaciones mínimas de alumbrado y fuerza (enchufes) y aseo con sanitarios y grifería de baja calidad.

Nave nº 2 (parcelas 51.2 : nave en Ribera De Deusto nº 36):

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

Nave nº 3 (parcelas 51.2 : nave en Ribera De Deusto nº 37):

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

Nave nº 4, 5, 6 y 7 (parcela 83, 85, 86 y 87) : naves en Camino de La Junquera nº 7,9,11,13):

Las naves no disponen de ninguna instalación (sin actividad industrial).

Nave nº 8 (parcela 69) : nave en Travesía de Los Espinos nº 8):

El pabellón dispone de las acometidas básicas de agua, electricidad, telefonía y saneamiento, con instalaciones mínimas de alumbrado (fluorescentes y lámparas circulares de bajo consumo) y fuerza (enchufes) y aseo con sanitarios y grifería de calidad media.

Nave nº 9 (parcela 70) : nave en Travesía de Los Espinos nº 6):

El pabellón dispone de las acometidas básicas de agua, electricidad, telefonía y saneamiento, con instalaciones mínimas de alumbrado y fuerza (enchufes) y aseos con sanitarios y grifería de calidad media.

7.- ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

7.1.- Antigüedad .

Nave nº 1 (parcelas 51.2 : nave en Ribera De Deusto nº 36):

Según la información catastral el año de construcción del pabellón industrial, objeto de valoración, es de 1955 (60 años de antigüedad).

Nave nº 2 (parcelas 51.2 : nave en Ribera De Deusto nº 36):

Según la información catastral el año de construcción del pabellón industrial, objeto de valoración, es de 1955 (60 años de antigüedad).

Nave nº 3 (parcelas 51.2 : nave en Ribera De Deusto nº 37):

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

Nave nº 4, 5, 6 y 7 (parcela 83, 85, 86 y 87) : naves en Camino de La Junquera nº 7,9,11,13):

Según la información catastral el año de construcción del pabellón industrial, objeto de valoración, es de 1963 (51 años de antigüedad).

Nave nº 8 (parcela 69) : nave en Travesía de Los Espinos nº 8):

Según la información catastral el año de construcción del pabellón industrial, objeto de valoración, es de 1975 (40 años de antigüedad).

Nave nº 9 (parcela 70) : nave en Travesía de Los Espinos nº 6):

Según la información catastral el año de construcción del pabellón industrial, objeto de valoración, es de 1985 (30 años de antigüedad).

7.2.- Estado de Conservación.Nave nº 1 (parcelas 51.2 : nave en Ribera De Deusto nº 36):

Estado de conservación: Acorde a la antigüedad de la edificación.

Presenta alguna placa de la cubierta rota con filtración evidente de agua.

Reformas efectuadas: No se aprecian reformadas significativas recientes. Se observa falta de mantenimiento del inmueble.

Nave nº 2 (parcelas 51.2 : nave en Ribera De Deusto nº 36):

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

Nave nº 3 (parcelas 51.2 : nave en Ribera De Deusto nº 37):

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

Nave nº 4, 5, 6 y 7 (parcela 83, 85, 86 y 87) : naves en Camino de La Junquera nº 7,9,11,13):

Actualmente las naves industriales tienen un estado de conservación malo, fundamentalmente por la antigüedad de la misma (el planeamiento urbanístico vigente no permite obras de mantenimiento y conservación), y no haberse llevado aparentemente obras de reforma, siendo la construcción la original. Como consecuencia de ello, parte del suelo de hormigón está levantado, las paredes están sin raseo y desconchadas con el ladrillo visto, humedades en paredes, mal estado de las placas de uralita y translucidas de la cubierta, mal estado del acabado al exterior de la cubierta con irregularidades en la misma y las instalaciones están obsoletas y actualmente sin uso.

Nave nº 8 (parcela 69) : nave en Travesía de Los Espinos nº 8):

Estado de conservación: Acorde a la antigüedad de la edificación.

Reformas efectuadas: No se aprecian reformadas significativas recientes.

Nave nº 9 (parcela 70) : nave en Travesía de Los Espinos nº 6):

Estado de conservación: Acorde a la antigüedad de la edificación.

Reformas efectuadas: No se aprecian reformadas significativas recientes.

8.- ANALISIS DE MERCADO

8.1.- Oferta.

La oferta de naves industriales en el entorno más próximo (Zorrotarre) es baja.

8.2. Demanda.

La demanda de naves industriales en el entorno más próximo (Zorrotarre) 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 270,00 €/m²c y los 435,00 €/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. son diferentes en cada pabellón industrial, se han tomado testigos diferentes para cada pabellón.

9.2.1.- Ribera De Deusto nº 36 – “Parcela nº 51.2”:Nave 1 y Nave 2

TEST.	DIRECCIÓN Y FUENTE	ANTI.	C. P.	TIPO	SUPERF. (m2c)	V. VENTA (€/m2c)	COEF. Homog.
1	P. Industrial San Agueda nº s/n, Zorroza-Bilbao. API-Traditio (944947205)	44	48013	Nave	650	301,84	1,00
2	Polígono Industrial Martiartu, Arrigorriaga. Particular (665752424)	45	48480	Nave	260	328,84	0,93
3	C/ Polígono Txako nº s/n, Arrigorriaga. API-Arene (944942385)	37	48480	Nave	205	406,02	0,85
4	Tartanga nº s/n, Erandio. Api – F.Blanco (944702355)	49	48950	Nave	950	407,36	0,90
5	Larrazabal nº 4, Basauri. Particular (607492592)	48	48970	Nave	650	349,30	0,94
6	Polígono Industrial Martiartu, Arrigorriaga. API-Pisoon (944945290)	47	48480	Nave	290	412,75	0,95

Precio homogeneizado por m2c., para uso nave industrial..... 339,98 €/m2c.

9.2.2.- Ribera De Deusto nº 37 – “Parcela nº 51.2”:Nave 3

TEST.	DIRECCIÓN Y FUENTE	ANTI.	C. P.	TIPO	SUPERF. (m2c)	V. VENTA (€/m2c)	COEF. Homog.
1	P. Industrial San Agueda nº s/n, Zorroza-Bilbao. API-Traditio (944947205)	44	48013	Nave	650	301,84	0,94
2	Polígono Industrial Martiartu, Arrigorriaga. Particular (665752424)	45	48480	Nave	260	328,84	0,80
3	C/ Polígono Txako nº s/n, Arrigorriaga. API-Arene (944942385)	37	48480	Nave	205	406,02	0,72
4	Tartanga nº s/n, Erandio. Api – F.Blanco (944702355)	49	48950	Nave	950	407,36	0,70
5	Larrazabal nº 4, Basauri. Particular (607492592)	48	48970	Nave	650	349,30	0,72
6	Polígono Industrial Martiartu, Arrigorriaga. API-Pisoon (944945290)	47	48480	Nave	290	412,75	0,70

Precio homogeneizado por m2c., para uso nave industrial..... 277,45 €/m2c.

9.2.3.- Camino de La Junquera nº 7,9,11,13: "Parcela nº 83, 85, 86 y 87":Nave 4, 5, 6 y 7

TEST.	DIRECCIÓN Y FUENTE	ANTI.	C. P.	TIPO	SUPERF. (m2c)	V. VENTA (€/m2c)	COEF. Homog.
1	P. Industrial San Agueda nº s/n, Zorroza-Bilbao. API-Traditio (944947205)	44	48013	Nave	650	301,84	0,94
2	Polígono Industrial Martiartu, Arrigorriaga. Particular (665752424)	45	48480	Nave	260	328,84	0,80
3	C/ Polígono Txako nº s/n, Arrigorriaga. API-Arene (944942385)	37	48480	Nave	205	406,02	0,72
4	Tartanga nº s/n, Erandio. Api – F.Blanco (944702355)	49	48950	Nave	950	407,36	0,70
5	Larrazabal nº 4, Basauri. Particular (607492592)	48	48970	Nave	650	349,30	0,72
6	Polígono Industrial Martiartu, Arrigorriaga. API-Pisoon (944945290)	47	48480	Nave	290	412,75	0,70

Precio homogeneizado por m2c., para uso nave Industrial 277,45 €/m2c.

9. 2.4.- Travesía de Los Espinos nº 8: "Parcela nº 69":Nave 8

TEST.	DIRECCIÓN Y FUENTE	ANTI.	C. P.	TIPO	SUPERF. (m2c)	V. VENTA (€/m2c)	COEF. Homog.
1	P. Industrial San Agueda nº s/n, Zorroza-Bilbao. API-Traditio (944947205)	44	48013	Nave	650	301,84	1,03
2	Polígono Industrial Martiartu, Arrigorriaga. Particular (665752424)	45	48480	Nave	260	328,84	1,00
3	C/ Polígono Txako nº s/n, Arrigorriaga. API-Arene (944942385)	37	48480	Nave	205	406,02	0,85
4	San Antonio nº 1, Erandio. Particular (645726098)	48	48950	Nave	150	432,00	0,85
5	Larrazabal nº 4, Basauri. Particular (607492592)	48	48970	Nave	650	349,30	0,93
6	Polígono Industrial Martiartu, Arrigorriaga. API-Pisoon (944945290)	47	48480	Nave	290	412,75	0,85

Precio homogeneizado por m2c., para uso nave Industrial 334,47 €/m2c.

9.2.5.- Travesía de Los Espinos nº 6: "Parcela nº 70":Nave 9

TEST.	DIRECCIÓN Y FUENTE	ANTI.	C. P.	TIPO	SUPERF. (m2c)	V. VENTA (€/m2c)	COEF. Homog.
1	P. Industrial San Agueda nº s/n, Zorroza-Bilbao. API-Traditio (944947205)	44	48013	Nave	650	301,84	1,10
2	Polígono Industrial Martiartu, Arrigorriaga. Particular (665752424)	45	48480	Nave	260	328,84	1,07
3	C/ Polígono Txako nº s/n, Arrigorriaga. API-Arene (944942385)	37	48480	Nave	205	406,02	0,95
4	Tartanga nº s/n, Erandio. Api – F.Blanco (944702355)	49	48950	Nave	950	407,36	0,95
5	Larrazabal nº 4, Basauri. Particular (607492592)	48	48970	Nave	650	349,30	1,08
6	Polígono Industrial Martiartu, Arrigorriaga. API-Pisoon (944945290)	47	48480	Nave	290	412,75	0,95

Precio homogeneizado por m2c., para uso nave Industrial 370,99 €/m2

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

En el caso de las naves nº 3,4,5,6 y 7 la mayoría de los testigos se han homogeneizado con un coeficiente de homogeneización bajo (inferior a 0,90), debido a que las naves tienen un estado de conservación muy deficiente y debido a las diferentes características con el inmueble a valorar (superficies, antigüedad, estado de conservación,...)

9.3.- Criterios para la homogeneización9.3.1.- Ribera De Deusto nº 36 – "Parcela nº 51.2":Nave 1 y Nave 2

Concepto	Testigo 1	Testigo 2	Testigo 3	Testigo 4	Testigo 5	Testigo 6
Situación	1,05	1,02	1,02	1,00	1,02	1,02
Superficie	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Características constructivas	0,95	0,93	0,92	0,95	0,96	0,95
Antigüedad - Conservación	1,00	0,98	0,93	0,97	0,96	0,98
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	0,98	0,98	1,00	1,00
Coeficiente homogeneizado	1,00	0,93	0,85	0,90	0,94	0,95

Nave 3

Concepto	Testigo 1	Testigo 2	Testigo 3	Testigo 4	Testigo 5	Testigo 6
Situación	1,05	1,02	1,02	1,00	1,02	1,02
Superficie	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Características constructivas	0,95	0,90	0,85	0,85	0,85	0,85
Antigüedad - Conservación	0,94	0,90	0,90	0,90	0,90	0,85
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	0,98	0,95	0,95	0,95	0,98
Coeficiente homogeneizado	0,94	0,80	0,72	0,70	0,72	0,70

9.3.2.- Camino de La Junquera nº 7,9,11,13: "Parcela nº 83, 85, 86 y 87":Nave 4, 5, 6 y 7

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).

Concepto	Testigo 1	Testigo 2	Testigo 3	Testigo 4	Testigo 5	Testigo 6
Situación	1,05	1,02	1,02	1,00	1,02	1,02
Superficie	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Características constructivas	0,95	0,90	0,85	0,85	0,85	0,85
Antigüedad - Conservación	0,94	0,90	0,90	0,90	0,90	0,85
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	0,98	0,95	0,95	0,95	0,98
Coeficiente homogeneizado	0,94	0,80	0,72	0,70	0,72	0,70

9. 3.3.- Travesía de Los Espinos nº 8: "Parcela nº 69":Nave 8

Concepto	Testigo 1	Testigo 2	Testigo 3	Testigo 4	Testigo 5	Testigo 6
Situación	1,05	1,04	1,02	1,00	1,02	1,02
Superficie	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Características constructivas	0,98	0,98	0,94	0,93	0,96	0,90
Antigüedad - Conservación	1,00	1,00	0,91	0,95	0,97	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	0,98	0,98	0,97	0,98	0,98
Coeficiente homogeneizado	1,03	1,00	0,85	0,85	0,93	0,85

9.3.4.- Travesía de Los Espinos nº 6: "Parcela nº 70":Nave 9

Concepto	Testigo 1	Testigo 2	Testigo 3	Testigo 4	Testigo 5	Testigo 6
Situación	1,05	1,04	1,02	1,00	1,02	1,02
Superficie	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Características constructivas	0,97	0,98	0,95	0,97	1,00	0,95
Antigüedad - Conservación	1,03	1,03	0,96	0,98	1,02	0,98
Superficie de la parcela	1,05	1,02	1,04	1,02	1,04	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	0,98	0,98	1,00	1,00
Coefficiente homogeneizado	1,10	1,07	0,95	0,95	1,08	0,95

10.- VALOR DE TASACIÓN

Inmueble	Método Valoración	Superf. (m2c)	V. Adoptado (€/m2c)	V. TASACIÓN (€)
Pabellón nº 1 (parcela 51.2)	Comparación	729,00	339,98	247.422,60 €
Pabellón nº 2 (parcela nº 51.2)	Comparación	297,83	339,98	101.083,50 €
Pabellón nº 3 (parcela nº 51.2)	Comparación	228,00	277,45	63.258,60 €
Pabellón nº 4 (parcela nº 87)	Comparación	340,94	277,45	94.593,80 €
Pabellón nº 5 (parcela nº 85)	Comparación	392,00	277,45	108.760,40 €
Pabellón nº 6 (parcela nº 86)	Comparación	222,60	277,45	61.760,37 €
Pabellón nº 7 (parcela nº 83)	Comparación	213,15	277,45	59.138,47 €
Pabellón nº 8 (parcela nº 69)	Comparación	346,36	334,47	115.847,03 €
Pabellón nº 9 (parcela nº 70)	Comparación	443,50	370,99	164.534,07 €

TOTAL valor de tasación..... 1.016.398,84 €

Asciende el valor de tasación a la expresada cantidad de UN MILLÓN DIECISEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CENTIMOS DE EURO.

11.- FECHA DE EMISIÓN Y FIRMA.

El presente informe consta de 32 páginas.

Y para que conste esta opinión de valor, firmo el presente informe de tasación en Bilbao con fecha 21 de Octubre de 2015.

Tasador



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

Sociedad



KRATA, S. A. - Sociedad de Tasación