

Informe valoración del edificio sito en la c/
Particular de Remigio Sagarduy 15, de Bilbao
48014 (Bizkaia)

(Finca Inicial 58)

Agosto 2014

Índice

| | |
|---|-----------|
| I. SOLICITANTE Y OBJETO | 2 |
| II. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN | 2 |
| III. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN | 2 |
| 1. DESCRIPCIÓN | 2 |
| 2. LOCALIZACIÓN | 3 |
| 3. IDENTIFICACIÓN REGISTRAL DEL ELEMENTO A TASAR | 3 |
| 4. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DEL ELEMENTO A TASAR | 3 |
| IV. LOCALIDAD Y ENTORNO | 3 |
| V. USOS PERMITIDOS | 4 |
| VI. SUPERFICIE Y USOS ACTUALES DEL INMUEBLE | 4 |
| VII. MERCADO INMOBILIARIO DE PABELLONES INDUSTRIALES EN BILBAO. | 5 |
| 1. OFERTA | 5 |
| 2. DEMANDA | 5 |
| 3. EXPECTATIVAS DE MERCADO Y REVALORIZACIÓN | 5 |
| VIII. CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS. MÉTODO DE COMPARACIÓN | 5 |
| IX. VALOR DE TASACIÓN | 10 |
| X. ANEXOS | 10 |
| PLANOS DE SITUACIÓN | 11 |
| PLANO DEL INMUEBLE | 15 |
| IDENTIFICACIONES CATASTRALES | 16 |
| FOTOGRAFÍAS | 17 |
| TESTIGOS | 18 |

I. Solicitante y objeto

Se realiza el presente informe a petición de LA JUNTA DE CONCERTACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1 de la PENÍNSULA DE ZORROTZAURRE, con dirección en la c/ Colón de Larreategi 13 – 2º Dcha., 48001 Bilbao, al objeto de determinar el valor de tasación del inmueble industrial ubicado en la c/ Particular Remigio Sagarduy 15 (Finca inicial 58), del municipio de Bilbao, 48014 (Bizkaia).

II. Metodología de valoración.

El valor de la tasación se obtendrá como resultado de la aplicación del método comparativo regulado en el art. 24 del R.D. 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

III. Identificación y localización

1. DESCRIPCIÓN

Edificio industrial sito en la c/ Particular Remigio Sagarduy 15

Construido a base de estructuras mixtas en dos cuerpos a base de pilares de hormigón armado, cierres laterales de ladrillo lucido. Cubierta a 4 aguas con cerchas de madera y metálicas con terminación en chapa de fibrocemento traslúcido y chapa simple. Dispone de iluminación natural a través de lucernarios en cubierta.

Solera de hormigón armado en estado regular.

Instalaciones: Posee un portón de acceso de grandes dimensiones con puerta preleva y peatonal. No dispone de instalaciones complejas excepto las de instalación eléctrica e iluminación siendo ésta sencilla a base de fluorescentes y lámparas circulares.

Asimismo el edificio está dotado de una oficina de 63 m².

Construcción de unos 60 años de antigüedad, (66 años según el catastro), en estado de conservación deficiente, no habiendo sido sometido reformas significativas.

2. LOCALIZACIÓN

Construcción ubicada en la península de Zorrozaurre del municipio de Bilbao, situada en la vertiente Oeste del municipio, próximo a los términos municipales de Barakaldo, Erandio. Delimitada por la ría de Bilbao y el canal de Deusto, se trata de un área con usos predominantemente industriales, con naves o pabellones industriales de más de 50 años de antigüedad.

Posee sus accesos rodados a través de la trama urbana del municipio (Deusto, Puente de Euskalduna).

3. IDENTIFICACIÓN REGISTRAL DEL ELEMENTO A TASAR

Se desconoce.

4. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DEL ELEMENTO A TASAR

| Polígono | Manzana | Parcela | Edificio | Nº Fijo | SUP. CATASTRAL PARCELA (m ²) | SUP. IMPUTADA ELEMENTO (m ²) |
|----------|---------|---------|-----------|-----------|--|--|
| 124 | 06 | 003 | 001 UPB1F | U0211399 | 1.141,91 | 1.136,84 |
| | | | 001 UE11F | N9573160X | | 82,72 |

IV. Localidad y entorno

Como se ha expuesto, el inmueble objeto de valoración se halla en la península de Zorrozaurre del municipio de Bilbao (Bizkaia). Municipio con cerca de 400.000 habitantes y una superficie de casi 42 km², constituye la capital del Territorio Histórico de Bizkaia

Dotada de todo tipo de servicios e infraestructuras, y comunicada por tierra, mar y aire, es núcleo económica- financiera y social de más de un millón de habitantes, así como eje principal de la vertiente oriental de la Península Ibérica, siendo el sector servicios seguido del industrial, sus las principales actividades económicas del municipio.

El inmueble a valorar, se enclava en la zona industrial de Zorrozaurre, área emplazada en la denominada península de Zorrozaurre, delimitada al Sur y Oeste por ría de Bilbao, al Norte por el canal de Deusto y al Oeste por la trama urbana del barrio de Deusto, único acceso rodado del área.

La península empezó a desarrollarse a principios del siglo XX, tras la apertura del canal de Deusto, en plena expansión industrial. Tuvo su apogeo en la década de los años 50, época en la cual existieron grandes fábricas, pero a partir de los años 70 comenzó su declive ya que muchas de las empresas se trasladaron a otros puntos de la provincia, quedando en el barrio edificios industriales abandonados, sobreviviendo unas pocas en la actualidad.

V. Usos permitidos.

De acuerdo con la normativa urbanística vigente en su situación de origen(Plan Parcial y de Reforma Interior de Deusto, Olaveaga y Zorroza de de fecha 18 de octubre de 1973,) los usos permitidos en la zona son de carácter esencialmente industrial.

VI. Superficie y Usos actuales del inmueble.

El inmueble a valorar destinado al uso industrial, posee una superficie de 1.152 m² construidos, incluida una pequeña oficina de 63 m².¹

Su construcción data de 1948, según la información catastral y por lo tanto su antigüedad es de 66 años. Su estado de conservación es deficiente, no habiéndose observado reformas ni mejoras.

Según manifestaciones de los vecinos, el pabellón se encuentra actualmente desocupado, habiendo ejercido la actividad en el pabellón hasta entonces la empresa Danet Inoxidables S.L.

¹ Datos obtenidos del informe de la consultora ASEPER.

VII. Mercado inmobiliario de pabellones industriales en Bilbao.

Se analiza tanto la oferta como la demanda de productos inmobiliarios similares en el municipio de Bilbao y próximos (Gran Bilbao).

1. OFERTA

El nivel de oferta de pabellones industriales de similares características en el entorno próximo se considera medio - bajo.

2. DEMANDA

El nivel de demanda de pabellones industriales de similares características en el entorno próximo se considera medio - bajo.

3. EXPECTATIVAS DE MERCADO Y REVALORIZACIÓN

Actualmente la expectativa de revalorización se considera reducida atendiendo a las características del inmueble en cuestión y la actual situación del mercado inmobiliario.

VIII. Cálculo de los valores técnicos. Método de comparación

Descritas las características del inmueble a tasar, se analiza el segmento del mercado inmobiliario de comparables.

Los datos se han obtenido a través de diferentes ofertas inmobiliarias existentes en Internet, inmobiliarias de la zona, publicaciones. La selección de comparables se ha hecho teniendo en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica, tales como: localización, uso, configuración geométrica de la parcela, tipología, superficie (*), calidad de la edificación, etc.

(*) Las superficies construidas en entreplanta o/y sobreplanta, se han computado al 30% del valor/m² de la planta baja.

Se acompaña como anexo la selección de comparable.

Seguidamente de han homogeneizado los valores en venta, de acuerdo con lo establecido en el art. 24 del citado R.D.L. 1492/2011. En este sentido los coeficientes de homogeneización utilizados son los siguientes:

1º. Coeficiente corrector de los precios de oferta ó negociación. – C_o -

Coeficiente que corrige los precios de venta de la oferta con respecto al precio real de transacción.

Teniendo en cuenta el mercado inmobiliario actual, se estima que las transacciones reales se llevan a cabo entre un 10 y un 30% inferiores respecto del precio de venta ofertado.

$$1,0 \geq C_o \geq 0,7$$

A efectos de este estudio se ha tomado como coeficiente medio el 15%, es decir $C_o = 0,85$.

2º. Coeficiente corrector por antigüedad y conservación. (Art. 24.2)- C_A -

Coeficiente que homogeneiza, los valores en venta anteriormente obtenidos, con respecto a su antigüedad y conservación, de acuerdo con la expresión:

$$Vv' = Vv \times \frac{1 - \beta F}{1 - \beta_i F}$$

Siendo: Vv' = valor en venta homogeneizado.

Vv = valor en venta, oferta.

F = relación entre el valor de construcción y valor de venta de la zona (*).

B = Coeficiente del inmueble a valorar

B_i = Coeficiente de la muestra

(*) Se han tomado como referencia los siguientes ratios:

- o Vida útil edificio industrial = 35 años.
- o valor en venta de pabellón industrial nuevo en la zona = 1.200 €/m².
- o valor de la construcción = 480 €/m².

3º. Otros coeficientes correctores: Localización (C_L), Superficie (C_S), Dotaciones (C_D), Planta (C_P).

Coeficientes que corrigen los últimos valores obtenidos mediante la homogeneización por antigüedad y conservación, y que ponderan los siguientes parámetros, con respecto del inmueble a tasar:

C_L = Coeficiente de localización

Coeficiente que homogeneiza el emplazamiento de los testigos con respecto a su emplazamiento, clasificándolos como: bueno – regular – malo.

La clasificación de categoría depende de:

- La entidad del municipio, donde se ubique las muestras.
- La proximidad a infraestructuras de comunicación y servicios.

$$\text{Malo} = 1,2 \geq C_L \geq 0,8 = \text{Bueno}$$

C_S = Coeficiente de superficie

Coeficiente que relaciona la inversa proporcionalidad entre superficie construida y precio en venta por m^2 en venta. Es decir, a mayor superficie construída menor precio en venta/ m^2 de la construcción.

$$1,1 \geq C_S \geq 0,6$$

C_D = Coeficiente dotacional

Coeficiente que compara las instalaciones o servicios disponibles en los testigos con respecto de las existentes en el inmueble a tasar.

Se pondera según éstas se consideren: excelentes - buenas – normales - regulares – deficientes, tomando el siguiente intervalo de valores:

$$1,2 \geq C_D \geq 0,8$$

C_P = Coeficiente de nivel ó planta respecto de la rasante

Coeficiente que corrige el nivel o planta a la que se halla la construcción:

Planta baja, 1º, 2º...

Se considera que existe una depreciación de los edificios industriales en función de su ubicación o nivel sobre la rasante, tomando como valor estándar los pabellones ubicados en planta baja, disminuyendo su valor a medida que se incrementa el nivel o planta.

$$1,4 \geq C_p \geq 0,7$$

Aplicando los criterios expuestos, se obtiene una valor en venta / m² para un inmueble de similares características a los de objeto de valoración de: 397,38 €/m² construido, según se desprende de la siguiente tabla:

| Localización | Planta | Superf (m ² útil) | | | | | | Altura (m) | Fachada m.l. | Portones n° | Playa m2 | Valor en venta | | Fuente datos | Contacto | Oferta / Transacción | Fecha toma datos | Características | Coef corrector negociación "Co" | Vv corregido €/m ² | Homogeneización por antigüedad y conservación | | | Vv' €/m ² | Homogeneización por otros factores | | | | Vv final €/m ² | | |
|--|--------|------------------------------|---------|---------|------|------|------|------------|--------------|-------------|------------|----------------|-----------------|--------------------|----------|----------------------|--|-----------------|---------------------------------|-------------------------------|---|------------|---------------------|----------------------|------------------------------------|------|---------------|------|---------------------------|------|--|
| | | PB | Entrepl | Sobrepl | 1º | 2º | 3º | | | | | € | €/m2 | | | | | | | | año | % | Estado conservación | | Coef βi | "Cl" | "Cs" | "Cb" | | "Cp" | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| c/ Particular de Remigio Sagarduy 15 Zorrotzaurre Bilbao | PB | 1.502,53 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 11,03 | 1 | | | | | | | Instal. Eléctrica. Puerta preleva y peatonal. Oficina | | | 66 | 100% | Deficiente | | | | | | | | | |
| Zorroza Barakaldo | PB | 430,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | 220.000,00 | 511,63 | Asibi | | Oferta | Julio 2014 | | 0,85 | 434,88 | 35 | 100% | Normal | 1 | 434,88 | 1 | 0,7 | 0,9 | 0,9 | 246,58 | | |
| Boluetta Bilbao | PB | 416,00 | 416,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | 516.281,00 | 954,66 | Inmb. Chomon | | Oferta | Julio 2014 | 2 portones, 2 muelles de carga-descarga, oficinas, baños. 6 cámaras frigoríficas, obrador. | 0,85 | 811,46 | 25 | 71% | Normal | 0,6071 | 643,03 | 1 | 0,7 | 0,8 | 1 | 360,10 | | |
| Boluetta Bilbao | PB | 1.000,00 | 250,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 6 | 18 | 3 | 900.000,00 | 837,21 | milanunci3n.com | Aurora -605-706761 | Oferta | Julio 2014 | | 0,85 | 711,63 | 25 | 71% | Normal | 0,6071 | 563,92 | 1 | 0,85 | 0,9 | 0,9 | 388,26 | | |
| Boluetta Bilbao | 2º | 820,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3 | | | 400.000,00 | 487,80 | milanunci3n.com | | Oferta | Julio 2014 | Montacargas | 0,85 | 414,63 | 30 | 86% | Normal | 0,7998 | 365,81 | 1 | 0,9 | 1,1 | 1,2 | 434,58 | | |
| Tellerie Bilbao | PB | 568,00 | 416,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 11 | | | 625.000,00 | 902,14 | milanunci3n.com | | Oferta | Julio 2014 | 2 Portones. | 0,85 | 766,82 | 30 | 86% | Normal | 0,7998 | 676,52 | 1 | 0,7 | 1,0 | 1 | 473,57 | | |
| Zorrotzaurre Bilbao | PB | 850,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5 | | | 595.000,00 | 700,00 | milanunci3n.com | | Oferta | Julio 2014 | Permiso para bar, pub, café teatro.. | 0,85 | 595,00 | 52 | 100% | Normal | 1 | 595,00 | 1 | 0,85 | 1,0 | 0,9 | 455,10 | | |
| Sta Ana de Boluetta Bilbao | PB | 550,00 | 115,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 10 | | | 500.000,00 | 855,43 | Inmb. Chomon | | Oferta | Julio 2014 | Puente grúa 3.5 Tn. ort3n. ,Inst. eléctrica, vestuarios + 2 plantas oficinas | 0,85 | 727,12 | 30 | 86% | Normal | 0,7998 | 641,50 | 1,0 | 0,75 | 0,8 | 1,1 | 423,39 | | |
| Valor homogeneizado | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 397,38 | | | | |

| | |
|-----------------------------------|---------------------------|
| Vida útil pabell3n | 35 años |
| β Coeficiente inmueble a valorar | 1 |
| Valor en venta pabell3n nuevo | 1.200,00 €/m ² |
| Valor construcción pabell3n nuevo | 480,00 €/m ² |
| F | 0,400 |

| Coeficientes correctores de: | Intervalo |
|-------------------------------|-----------|
| Negociación precio de oferta. | 1,0 → 0,7 |
| C _L = Localización | 1,2 → 0,8 |
| C _S = Superficie | 1,1 → 0,6 |
| C _D = Dotaciones | 1,2 → 0,8 |
| C _P = Nivel | 1,3 → 0,7 |

IX. Valor de tasación

Según los resultados anteriores, se calcula el valor total del inmueble industrial sito en la c/ Particular Remigio Sagarduy 15:

VALORACIÓN DEL INMUEBLE.

| Superficie m ² | | Valor €/m ² | | Total € |
|------------------------------|---|---------------------------|---|------------|
| 1.152,00 | x | 397,38 | = | 457.781,76 |

Bilbao, Agosto de 2014

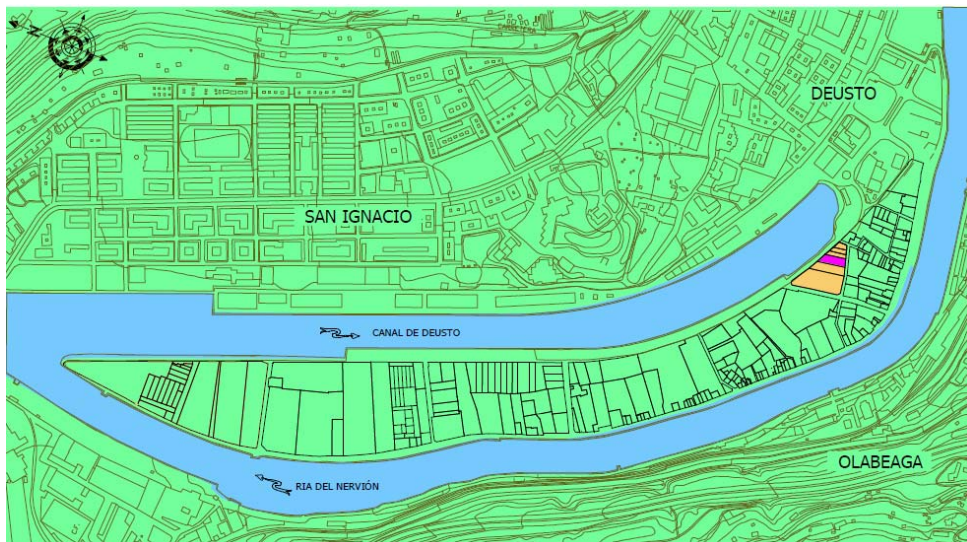



Fdo.: José Andrés Gandiaga Pagdegui
 Ingeniero Técnico y Agente de la Propiedad Inmobiliaria (API)

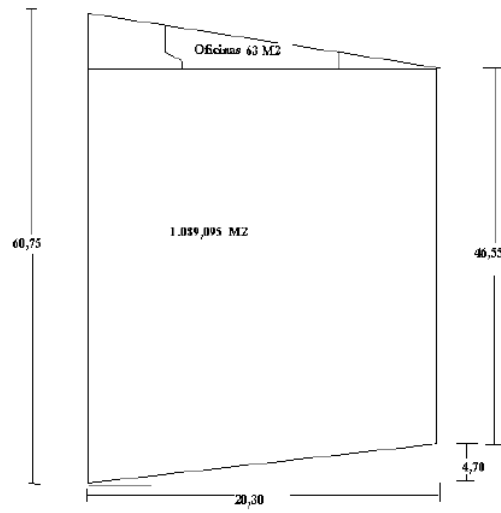
X. Anexos

- ▶ Planos de situación.
- ▶ Plano del inmueble.
- ▶ Identificaciones catastrales.
- ▶ Fotografías.

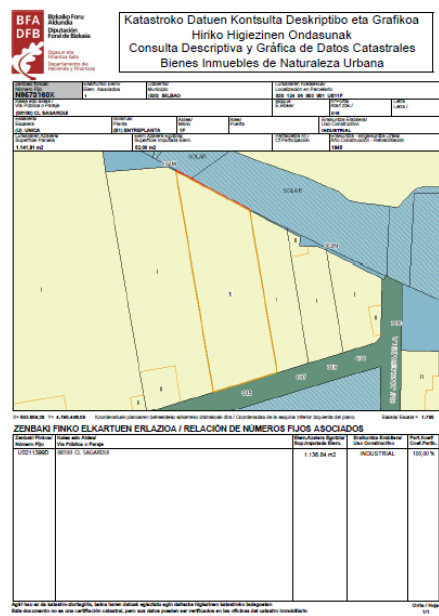
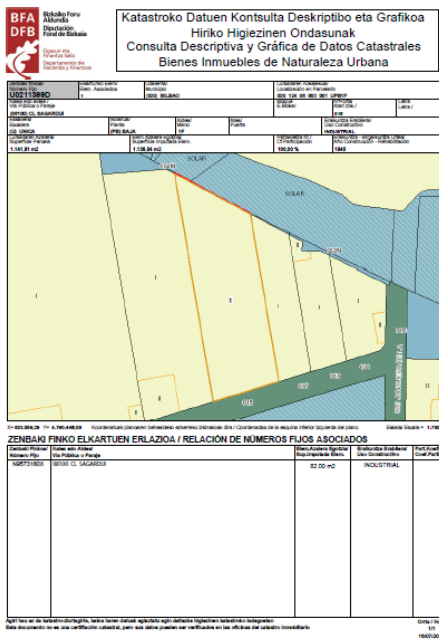
Planos de Situación



Plano del inmueble



Identificaciones catastrales




Fotografías



Fotografía de la fachada principal e interior

Testigos



ASiBi
ASOCIACIÓN DE INMOBILIARIOS

PABELLONES INDUSTRIALES VENTA

250.000 € **REF: BSC11513**
ZARAGOZA - Polígono Torralba. Local industrial de 1.200 m² con 120 m² de superficie cubierta. Incluye sala de máquinas, sala de control, sala de reuniones y 2 muelles de carga y descarga. Excelente estado de conservación. Precio de venta 250.000 €.

220.000 € **REF: BSC11514**
ZARAGOZA - Polígono Santa Agueda. Local industrial de 1.200 m² con 120 m² de superficie cubierta. Incluye sala de máquinas, sala de control, sala de reuniones y 2 muelles de carga y descarga. Excelente estado de conservación. Precio de venta 220.000 €.

1.800 € **REF: BSC11515**
MURCIA - Polígono Zaidueño. Local industrial de 1.200 m² con 120 m² de superficie cubierta. Incluye sala de máquinas, sala de control, sala de reuniones y 2 muelles de carga y descarga. Excelente estado de conservación. Precio de venta 1.800 €.

4.000 € **REF: BSC11516**
MURCIA - Polígono Zaidueño. Local industrial de 1.200 m² con 120 m² de superficie cubierta. Incluye sala de máquinas, sala de control, sala de reuniones y 2 muelles de carga y descarga. Excelente estado de conservación. Precio de venta 4.000 €.

5.500 € **REF: BSC11517**
MURCIA - Polígono Zaidueño. Local industrial de 1.200 m² con 120 m² de superficie cubierta. Incluye sala de máquinas, sala de control, sala de reuniones y 2 muelles de carga y descarga. Excelente estado de conservación. Precio de venta 5.500 €.

www.asibi.asociacion.com

Todos nuestros inmuebles • Pabellones en venta • BILBAO 00030


Precio: EUR € 016.281
Dirección: BILBUETA, Bilbao
Provincia: Bizkaia
Superficie aproximada: 416416 m²
Nº de baños: 3

Equipamiento: Oficina, Sala de reuniones

Descripción:
PROCEDENTE DE ENTIDAD BANCARIA. Edificio nave industrial de 416 metros cuadrados de planta y 416 metros cuadrados de entreplanta, puerta lateral, dos portones de acceso para vehículos y 2 muelles de carga y descarga, vestíbulo, vestuario, aseo, ducha, 5 cámaras frigoríficas industriales y cavalet. En planta 1º aseo, 3 despachos, sala de reuniones, sala de máquinas y otra cámara frigorífica.

Última actualización: 10/03/2014 a las 18:07

Galería de fotos:



Ref: 12771486 **Venta de naves en Bilbao (VIZCAYA)**
09/07/2014-07/21

BILBUETA
Carretera Bilbao-Galdakao, entrada por C Ibañeta. Local en edificio industrial, en planta baja, de 1000 metros cuadrados, con 250 de entreplanta. Seis metros de altura, 18 metros de fachada, con tres portones. En Bilueta, junto a la estación de tren y metro. Precio 900.000 euros

900.000€
1250 m²
6,00m altura



Ref:118681720 **Venta de naves en Bilbao (VIZCAYA)**
 OFERTA 2014-06-29

BILBAO OPORTUNIDAD - TELERILLE 23

Oportunidad bancaria embargo , financiación excepcional euribor +1,25% , incluso 100% nave industrial de 568 m2 en planta baja y 416 m2 en entreplanta, dos portones para vehículos carga-descarga y acceso peatonal para oficinas, antigüedad 30 años , bien conservado, excelente comunicación directa a-5 y a-68, metro-bilbao

625.000€

985 m²

11,00m altura



Puente grúa de 3, 5 tn, instalación eléctrica, vestuarios instalados más dos plantas de oficinas. Entrada de trailers listo para utilizar. A 200m del metro de Bolueta.

500.000€

534 m²

10,00m altura



ZORROAURRE - RIBERA DE DEUSTO 70

Pabellon en zorroaurre con permiso para discoteca pub cafe teatro etc... etc

595.000€

850 m²

7,00m altura



BOLUETA - CASER, BILBAO - GALDAPAN

Local situado al lado del metro, en segunda planta con montacargas. Se vende con o sin inquilino. Rentabilidad del alquiler: 6%

400.000€

824 m²

3,00m altura

