

Valoración:	Edificio de viviendas (8 viviendas y trasteros)
dirección:	Avda. Arenal 33, Cabañas (La Coruña)
solicitante:	--- DATO OMITIDO ---
arquitecto:	Laura Prieto Varela
fecha:	20 de Abril de 2015

INDICE

- 1.- INTRODUCCION
- 2.- FINALIDAD
- 3.- IDENTIFICACION
 - 3.1.- Emplazamiento
 - 3.2.- Identificación registral
- 4.- LOCALIDAD Y ENTORNO
 - 4.1.- Localidad
 - 4.2.- Entorno
 - 4.3.- Infraestructuras y estado de conservación
 - 4.4.- Equipamiento y comunicaciones
- 5.- TERRENO
 - 5.1.- Descripción
 - 5.2.- Superficies
- 6.- EDIFICIO.
 - 6.1.- Descripción del conjunto o edificio
 - 6.2.- Cuadro resumen de superficies totales
 - 6.3.- Características constructivas
 - 6.4.- Situación actual
 - 6.5.- Antigüedad
- 7.- SITUACION URBANISTICA.
- 8.- REGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACION
- 9.- ANÁLISIS DE MERCADO
 - 9.1.- Oferta
 - 9.2.- Demanda
 - 9.3.- Revalorización
 - 9.4.- Análisis del producto
- 10.- CÁLCULO DE VALORES.
 - 10.1.- Cálculo del valor del solar por el método del valor residual.-
 - 10.2.- Cálculo de los costes de reposición unitarios
 - 10.3.- Valor de tasación. Resumen de valores
 - 10.4.- Resumen de valores
- 11.- VALOR DE TASACIÓN
- 12.- OBSERVACIONES
- 13.- DOCUMENTACIÓN AUXILIAR
 - 13.1.- Relación de documentos utilizados
 - 13.2.- Relación de comprobaciones realizadas
 - 13.3.- Documentación gráfica

1.- INTRODUCCION

Se recibe por parte del solicitante el encargo para la realización de la siguiente valoración de 8 pisos (bajo c, 1ºb, 1ºc, 1ºd, 1ºe, 2ºa, 2ºb, 3ºa) y 8 trasteros ubicados en el edificio situado en la Avda. Arenal 33, Cabañas (La Coruña).

* **Solicitante**

Nombre: --- DATO OMITIDO ---
Domicilio: --- DATO OMITIDO ---C.I.F.: --- DATO OMITIDO ---

* **Arquitecta**

Nombre: **Laura Prieto Varela**
Nº colegio: 2.090
Domicilio: Reina 7-9, 3ºe-g, Lugo
N.I.F.: --- DATO OMITIDO ---

Se plantea la valoración desde el siguiente punto de vista: El valor de mercado de los inmuebles en función de sus características, localización y estado de conservación; para lo cual se realiza un estudio de mercado, en base a la Normativa de valoración ECO/805/2003 de 27 de marzo de 2.003, según circular 8/2012 del Banco de España.

Se realiza visita al inmueble para su inspección el 9 de abril de 2.015. Se pudo comprobar que el edificio se encuentra terminado, y que los pisos y trasteros objeto de la valoración están desocupados; en realidad, pendientes de primera ocupación.

2.- FINALIDAD

La Finalidad de la Valoración es calcular el Valor de Mercado.

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de Abril de 2003; modificada por las Órdenes EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2.007, y EHA/564/2008, de 28 de Febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008.

3.- IDENTIFICACION

3.1.- Emplazamiento: Avda. Arenal 33, 15.621 Cabañas (La Coruña).

Cabañas es un municipio de la provincia de La Coruña. Se encuentra a 37 km de La Coruña, en la vega baja del río Eume, justo antes de su desembocadura en la ría de Ares. Es limítrofe al municipio de Capela y Fene.

El edificio se encuentra en una zona bien comunicada, por lo que se puede considerar una buena situación, próximo a la Ría, enfrente de Puentedeume; al borde de la carretera nacional N-651, con acceso directo al enlace con la autopista AP-9.

3.2.- Identificación registral

Documentos utilizados: Escritura de División Horizontal sin registrar de fecha 18-04-2012. La descripción registral e información catastral, permiten una correcta identificación del inmueble.

Descripción: Edificio con fachada a la Avenida Arenal, señalado con el nº33, por donde tiene acceso. Ocupa una superficie de 201,08 m² de la parcela en que se enclava y tiene una superficie construida total de 916,01 m².

Está compuesto de:

Planta sótano, destinada a 13 trasteros, con una superficie construida de 105,84 m². Se accede a ella a través de escaleras y ascensor.

Planta baja, con una superficie construida de 201,08 m², se destina a portal de acceso, vestíbulo y escaleras y tres viviendas.

Planta primera, destinada a viviendas, de una superficie construida de 204,78 m², y distribuida en dos viviendas y planta baja de tres viviendas dúplex.

Planta segunda, destinada a viviendas, de una superficie construida de 220,41 m², y distribuida en dos viviendas y planta alta de tres viviendas dúplex.

Planta tercera, destinada a viviendas, de una superficie construida de 183,90 m², y distribuida en dos viviendas.

Linda el edificio por todos sus vientos igual que la finca en que se enclava, excepto por el fondo, que lo hace con la zona interior libre de la parcela destinada a patios de las viviendas de la planta baja.

Todo forma una sola finca de 310,20 m², de los que corresponden a la edificación las superficies antes citadas.

Linda el conjunto: frente, Avenida del Arenal; espalda, termina en punta; derecha entrando, Talleres J. Salorio S.L.; e izquierda, América Brage García y José M^a Pena Criado.

Fin de obra: A fecha 1 de diciembre de 2.011, expide el Certificado Final de Obra el arquitecto Director de las Obras de la referida edificación D. José Luis Antón Fernández.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto por la Ley sobre Ordenación de la Edificación (Ley 38/1.999, de 5 de noviembre), se incluye en la Escritura el Seguro de Garantía Decenal, y se entrega en depósito del Libro de la Edificación, y Licencia de 1^a Ocupación.

Información registral y catastral.-

	Nº	Tomo	Libro	Folio	Finca	Referencia catastral
Edificio		---	---	---	--- DATO	7676117NJ6077N0001SA
		DATO	DATO	DATO	OMITIDO ---	
		OMITI	OMIT	OMIT		
		DO ---	IDO -	IDO -		
			--	--		
Bajo C	3	-	-	-	--- DATO	7676117NJ6077N0003FD
					OMITIDO --	
					-	
1ºB	5	-	-	-	--- DATO	7676117NJ6077N0005HG
					OMITIDO ---	
1ºC	6	-	-	-	--- DATO	7676117NJ6077N0006JH
					OMITIDO ---	
1ºD	7	-	-	-	--- DATO	7676117NJ6077N0007KJ
					OMITIDO ---	
1ºE	8	-	-	-	--- DATO	7676117NJ6077N0008LK
					OMITIDO ---	
2ºA	9	-	-	-	--- DATC	7676117NJ6077N0009BL
					OMITIDO --	
2ºB	10	-	-	-	--- DATC	7676117NJ6077N0010KJ
					OMITIDO --	
3ºA	11	-	-	-	--- DATO	7676117NJ6077N0011LK
					OMITIDO ---	

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- Localidad

Tipo de núcleo.-

Actividad principal:	Múltiple, residencial, comercial y servicios
Descripción:	Municipio autónomo
Tipo característico:	Urbano
Superficie:	30,32 km ²

Ocupación laboral.-

Nivel de renta: Medio
Ocupación: Sector terciario.

Población de derecho .-

Población municipio: 3.294 (2.014)

Evolución reciente.-

Densidad: 108,64 hab./km² → media
Evolución: Estable en los últimos años, sin variaciones significativas
Tendencia: Estable
Variaciones: La población de hecho y de derecho permanece estable al año

4.2.- Entorno

Antigüedad: La media se considera baja, con edificaciones entre 1 y 15 años
Calidad edificios: La calidad de edificaciones del entorno se considera media
Carácter: El uso predominante en el entorno es residencial
Caract. territoriales: El inmueble se encuentra ubicado en zona céntrica
Consolidación: El grado de consolidación es medio
Desarrollo: El nivel de desarrollo se considera alto
Ordenación: Edificaciones en altura en bloque entre medianeras y viv.unif.
Renovación: El grado de renovación de las edificaciones se considera medio

4.3.- Infraestructuras y estado de conservación

Abastecimiento: Existe y es suficiente
Red saneamiento: Existe y es suficiente
Sumin. eléctrico: Existe y es suficiente
Alumbrado público: Existe y es suficiente
Red telefonía: Existe y es suficiente
Pavimentación: Existe y es suficiente
Red de gas: No existe

4.4.- Equipamientos y comunicaciones

Equipamientos.-

Asistencial: Suficiente
Comercial: Suficiente
Deportivo: Suficiente
Escolar: Suficiente
Lúdico: Suficiente
Zonas verdes: Suficiente

Comunicaciones.-

Accesibilidad: Buena
Autobús: Existen líneas regulares de autobuses urbanos y/o interurbanos
Estacionamiento: Fácil aparcamiento en superficie
Ferrocarril: No existen líneas de tren de cercanías en el entorno
Parking público: No existen en el entorno

5.- TERRENO

5.1.- Descripción

Se trata de un terreno de geometría triangular, formado por una sola finca de 310,20 m², de los que corresponde a la edificación 201,08 m².

Dispone de las infraestructuras necesarias para la condición de solar, y se encuentran en un estado de conservación aparentemente normal.

5.2.- Superficies

	<u>Medida</u>	<u>Registral</u>	<u>Catastral</u>	<u>Adoptada</u>
Suelo		310,20 m ²	310,00 m ²	310,20 m ²

6.- EDIFICIO

6.1.- Descripción del conjunto o edificio

Edificio en manzana cerrada compuesto de planta sótano, planta baja, dos plantas altas y bajo cubierta; destinado a 12 viviendas y 13 trasteros.

Jardines:	No
Portero, seguridad privada:	No
Aparcamiento al aire libre:	No
Tenis/pádel:	No
Otras instalaciones deportivas:	No
Piscina de la comunidad de propietarios:	No
Aparcamiento en edificio:	No
Uso principal:	1ª residencia
Nº portales:	1
Nº escaleras:	1
Nº ascensores por escalera:	1

Descripción de los elementos.-

* Relación de viviendas objeto de esta tasación:

En la planta baja.-	1 vivienda (C)
En la planta primera.-	4 viviendas (B, C, D, E)
En la planta segunda.-	2 viviendas (A, B)
En la planta tercera.-	1 vivienda (A)

* Relación de viviendas agrupadas por tipo:

3 viviendas de 1 dormitorio y 1 baño:	1ºd, 1ºe, 2ºb
4 viviendas de 2 dormitorios y 1 baño:	bajo c, 1ºb, 1ºc, 2ºa
1 vivienda de 3 dormitorios y 2 baños:	3ºa

* Descripción según fincas registrales:

Nº f.registral	tipo	uso	anejo	comentarios
--- DATO OMITIDO ---	0 C	viv.	T1	Anejo patio de uso exclusivo de 36,81 m ²
--- DATO OMITIDO ---	1ºB	viv.	T6	Dúplex en plantas 1ª y 2ª
--- DATO OMITIDO ---	1ºC	viv.	T7	Dúplex en plantas 1ª y 2ª
--- DATO OMITIDO ---	1ºD	viv.	T8	
--- DATO OMITIDO ---	1ºE	viv.	T9	
--- DATO OMITIDO ---	2ºA	viv.	T10	
--- DATO OMITIDO ---	2ºB	viv.	T11	
--- DATO OMITIDO ---	3ºA	viv.	T12	

Distribución, superficies y usos por plantas.-

Planta	Uso principal	Uso	Sup. contruida
Sótano	Trasteros	Zonas comunes	58,59 m ²
Baja	Vivienda	Zonas comunes	61,57 m ²
Primera	Vivienda	Zonas comunes	252,56 m ²
Segunda	Vivienda	Zonas comunes	113,18 m ²

Tercera	Vivienda	Zonas comunes	80,38 m ²
Total			566,28 m²

6.2.- Cuadro resumen de superficies totales

<u>Nº f.registral</u>	<u>tipo</u>	<u>uso</u>	<u>sup.útil (m²)</u>	<u>s.constr. (m²)</u>	<u>s.computable (m²)</u>
-----------------------	-------------	------------	---------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------

---	DATO	0 C	viv.	47,36	55,58	61,57
---	OMITIDO					
---	DATO	1ºB	viv.	55,91	67,09	72,68
---	OMITIDO					
---	DATO	1ºC	viv.	61,75	74,10	80,28
---	OMITIDO					
---	DATO	1ºD	viv.	40,98	49,18	53,27
---	OMITIDO					
---	DATO	1ºE	viv.	35,64	42,77	46,33
---	OMITIDO					
---	DATO	2ºA	viv.	44,85	53,82	58,31
---	OMITIDO					
---	DATO	2ºB	viv.	42,21	50,65	54,87
---	OMITIDO					
---	DATO	3ºA	viv.	61,83	74,20	80,38
---	OMITIDO					
Total viviendas				390,53	467,39	507,69
Nº f.registral	tipo	uso	sup.útil (m²)	s.constr. (m²)	s.computable (m²)	
---	DATO	1	trastero	3,73	4,97	7,63
---	OMITIDO					
---	DATO	6	trastero	3,56	4,74	7,28
---	OMITIDO					
---	DATO	7	trastero	3,56	4,74	7,28
---	OMITIDO					
---	DATO	8	trastero	3,56	4,74	7,28
---	OMITIDO					
---	DATO	9	trastero	3,56	4,74	7,28
---	OMITIDO					
---	DATO	10	trastero	3,56	4,74	7,28
---	OMITIDO					
---	DATO	11	trastero	3,56	4,74	7,28
---	OMITIDO					
---	DATO	12	trastero	3,56	4,74	7,28
---	OMITIDO					
Total trasteros				28,65	38,15	58,59

6.3.- Características constructivas

Cimentación:	No visible, se estima sistema de zapatas aisladas arriostrado
Estructura:	Hormigón armado (pilares-forjados)
Sobrecarga:	Normal
Cubierta:	Inclinada, con cubrición de zinc
Cerramientos ext.:	Doble tabique ladrillo hueco
Espesor cerramiento:	30 cm
Aislamiento:	Aislante en cámara
Carpintería exterior:	Aluminio anodizado con doble acristalamiento tipo "climalit"
Revestimiento ext.:	Aplacado de piedra
Acristalamiento:	Con cámara
Persianas:	Plástico

Acabados interiores.-

	Pavimentos	Paredes	Techos
Salón	plaqueta gres	enfoscado pintado	enfoscado pintado
Cocina	plaqueta gres	plaqueta gres	enfoscado pintado
Dormitorios	tarima flotante	enfoscado pintado	enfoscado pintado
Baños	plaqueta gres	plaqueta gres	falso techo
Pasillos	plaqueta gres	enfoscado pintado	falso techo
Vestíbulo	plaqueta gres	enfoscado pintado	falso techo
Portal	granito	enfoscado pintado	falso techo
Escaleras	granito	enfoscado pintado	enfoscado pintado
Rellanos	plaqueta gres	enfoscado pintado	falso techo

Resumen de calidades.-

Solados:	Media
Carpintería interior:	Media
Cocina:	Media
Cuarto de baño:	Media
Fachadas:	Media
Zonas comunes:	Media
Portal:	Media
Gr.electrificación:	Medio

Instalaciones.-

Agua caliente: Sí. Producción individual con termo eléctrico/solar
Aire acondicionado: No
Alarma: No
Ascensores: Sí
Calefacción: No
Fontanería: Sí. Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada
Portero automático: Sí
Teléfono: Sí

6.4.- Situación actual

Estado del inmueble: Terminado

La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos.

6.5.- Antigüedad

Antigüedad aproximada: 4 años
Estado de conservación: Medio

Pte. de 1ª ocupación. Se han detectado humedades en los paramentos verticales próximos a la fachada. Habrá que revisar la fachada y proceder a la aplicación de productos hidrófugos para evitar las filtraciones en el interior; y reparar el interior, desconchado de pinturas, provocado por las humedades.

Contaminación aparente.-

Terreno: No
Construcción: No
Acústica: No, aunque hay que tener en cuenta la carretera
Ambiental: No
Otras: No

Los datos sobre contaminación acústica incluidos en este informe, se han obtenido tras la inspección ocular del inmueble durante la visita efectuada al mismo; sin haber realizado estudios técnicos que pudieran detectar la existencia de vicios ocultos u otras patologías, ni comprobado circunstancias susceptibles de cambios temporales; situaciones que requerirían estudios más detallados que no son objeto del presente informe.

7.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

Doc. utilizados.-

- Ordenanza

Comprobaciones.-

- Consulta a la documentación de Planeamiento.
- Comprobación realizada sobre los documentos urbanísticos aportados.

Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, no se han encontrado indicios de incumplimiento de la normativa urbanística.

Planeamiento.-

Planeamiento: Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Cabañas
Clasificación: Suelo urbano
Ordenanza: Suelo urbano residencial tipo d
Usos: Residencial

¿Dispone el edificio de Certificado de Eficiencia Energética? No.

¿Ha superado la Inspección Técnica de Edificios? No procede por antigüedad.
¿Dispone el edificio de Cédula de Habitabilidad o Licencia de 1ª ocupación? Si.

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

Régimen de ocupación.-

Ocupación: El inmueble estaba desocupado, pte. 1ª ocupación.
Estatutos de comunidad: Existen.

Régimen de protección del Patrimonio.-

El inmueble no está protegido arquitectónicamente.

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

9.1.- Oferta

Calidad: Los inmuebles que se ofertan son de calidad media
Cantidad: El volumen ofertado de inmuebles similares se considera medio
Características: Predominan viviendas de tipología residencial colectiva
Construcción: En este momento no se detectan en el entorno próximo
Tipo oferta: Predomina la venta sobre la renta

9.2.- Demanda

Características: De nivel medio orientada a población de nivel medio
Intensidad: Se considera que la demanda es algo inferior a la oferta
Nivel de renta: El nivel de renta de la población demandante es de tipo medio

9.3.- Revalorización

Expectativas: Se consideran medias, según valores de incremento del IPC
Oferta/demanda: Equilibrio entre oferta y demanda

9.4.- Análisis del producto

Tamaño: Adecuado
Situación: Adecuada
Distribución: Adecuada
Relación sup. u/c.: Normal
Nº viviendas: Adecuado a la demanda
Plazos para venta: Entre 6 y 12 meses

Expectativas limitadas al momento actual del mercado inmobiliario. Las dificultades en la venta se deben a la situación actual que está contrayendo el mercado inmobiliario; y por tanto, reduciendo el número de potenciales compradores.

Juicio crítico sobre la situación del Mercado.-

El nivel de oferta de viviendas de similares características ubicadas en inmuebles con diversos grados de antigüedad en el entorno próximo a los que se valoran es de nivel medio.

El nivel de demanda de viviendas de similares características ubicadas en inmuebles con diversos grados de antigüedad en el entorno próximo a los que se valoran es de nivel medio.

El intervalo de variación, en valores unitarios, de viviendas de similares características ubicadas en el entorno próximo a las viviendas que se valoran oscila entre 977,01 €/m² y 1.744,19 €/m².

La posible Revalorización del Inmueble que se valora a corto plazo, presenta una tendencia estable.

La comprobación del estado del inmueble, se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado prácticas específicas que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o vicios ocultos.

Inmuebles testigos.-

Se detectan valores de mercado de inmuebles similares en el entorno, en base a los cuales se realiza la valoración.

1.- Avda. Magdalena 8-4º (Urb. Los Castaños), 15.621 Cabañas (La Coruña)

Precio oferta:	120.000 € (130.000 € i/garaje+trastero)
Sup. construida:	78 m ² (60 m ² útil-70 m ² constr.; computable 60x1,30=78 m ²)
Valor unitario:	1.538,46 €/m ²
Fecha:	15-04-15
Factor ambiental negativo:	no
Vistas favorables:	si, a 100 m. de la playa con amplio pinar
Uso:	2ª residencia
Tipología:	bloque aislado
Planta:	4º
Nº dormitorios:	2
Nº baños y aseos:	1
Ascensor:	si
Equipamientos:	piscina, jardín
Estado del inmueble:	medio
Antigüedad:	1.968 s/catastro, 47 años, reformado 2.010
Calidad constructiva:	media
Certificación energética:	E (141 kwh/m ² año)
Gastos comunidad:	42 €/mes
Observaciones:	terraza, armarios empotrados, cocina amuebl., chimenea
Fuente consultada:	particular, 609 474 842
Visita al testigo:	no

2.- Urbanización Pinemar 7-1º, 15.622 Cabañas (La Coruña)

Precio oferta:	85.000 €
Sup. construida:	87 m ² (67 m ² útil-74 m ² constr.; computable 67x1,30=87 m ²)
Valor unitario:	977,01 €/m ²
Fecha:	15-04-15
Factor ambiental negativo:	no
Vistas favorables:	si, a pie de playa
Uso:	2ª residencia
Tipología:	bloque aislado
Planta:	1º
Nº dormitorios:	2
Nº baños y aseos:	1
Ascensor:	si
Equipamientos:	jardín
Estado del inmueble:	medio
Antigüedad:	1.970 s/catastro, 45 años
Calidad constructiva:	media
Certificación energética:	no indicado
Gastos comunidad:	se desconoce
Observaciones:	terraza
Fuente consultada:	particular, 690 389 918
Visita al testigo:	no

3.- Carretera nacional 651 3-3º, 15.612 Cabañas (La Coruña)

Precio oferta:	75.000 € (85.000 € i/garaje+trastero)
Sup. construida:	75 m ²

Valor unitario: 1.000,00 €/m²
Fecha: 15-04-15
Factor ambiental negativo: no
Vistas favorables: no
Uso: 1ª residencia
Tipología: manzana cerrada
Planta: 3º
Nº dormitorios: 2
Nº baños y aseos: 1
Ascensor: no
Equipamientos: no
Estado del inmueble: medio
Antigüedad: 5 años
Calidad constructiva: media
Certificación energética: en trámite
Gastos comunidad: se desconoce
Observaciones: ninguna
Fuente consultada: inmobiliaria boa xestión, 981 495 920
Visita al testigo: no

4.- Pinemar 13-1º (Urb. Torre Pinemar), 15.622 Cabañas (La Coruña)

Precio oferta: 93.000 € (95.000 € i/trastero)
Sup. construida: 91 m² (70 m² útil-80 m² constr.; computable 70x1,30=91 m²)
Valor unitario: 1.021,98 €/m²
Fecha: 15-04-15
Factor ambiental negativo: no
Vistas favorables: no
Uso: 1ª residencia
Tipología: bloque abierto
Planta: 1º
Nº dormitorios: 3
Nº baños y aseos: 1
Ascensor: si
Equipamientos: no
Estado del inmueble: medio
Antigüedad: 1.970 s/catastro, 45 años, recién reformado
Calidad constructiva: media
Certificación energética: no indicado
Gastos comunidad: 30 €/mes
Observaciones: terraza (6 m²), en playa de Cabañas
Fuente consultada: particular, 619 241 145
Visita al testigo: no

5.- Avda. Arenal 22-2º, 15.621 Cabañas (La Coruña)

Precio oferta: 144.000 €
Sup. construida: 103 m² (90 m² construidos; computable 90x1,15=103 m²)
Valor unitario: 1.398,06 €/m²
Fecha: 15-04-15
Factor ambiental negativo: no
Vistas favorables: no
Uso: 1ª residencia
Tipología: manzana cerrada
Planta: 2º
Nº dormitorios: 3
Nº baños y aseos: 2
Ascensor: no
Equipamientos: no
Estado del inmueble: medio

Antigüedad: 1.970 s/catastro, 45 años
Calidad constructiva: media
Certificación energética: no indicado
Gastos comunidad: se desconoce
Observaciones: cocina amueblada
Fuente consultada: inmobiliaria boa xestión, 981 495 920
Visita al testigo: no

6.- Avda. Arenal 60-3º, 15.621 Cabañas (La Coruña)

Precio oferta: 82.000 € (92.000 € i/garaje+trastero)
Sup. construida: 65 m² (48 m² útil-50 m² constr.; computable 48x1,35=65 m²)
Valor unitario: 1.261,54 €/m²
Fecha: 15-04-15
Factor ambiental negativo: no
Vistas favorables: si
Uso: 1ª residencia
Tipología: manzana cerrada
Planta: 3º
Nº dormitorios: 2
Nº baños y aseos: 1
Ascensor: si
Equipamientos: no
Estado del inmueble: medio
Antigüedad: 2.004 s/catastro, 11 años
Calidad constructiva: media
Certificación energética: D (ipe no indicado)
Gastos comunidad: 45 €/mes
Observaciones: armarios empotrados, amueblado
Fuente consultada: particular, 606 717 448
Visita al testigo: no

7.- Avda. Magdalena 2-2º dúplex (Urb. Los Verxeles), 15.621 Cabañas (La Coruña)

Precio oferta: 135.000 €
Sup. construida: 88 m² (68 m² útil-75 m² constr.; computable 68x1,30=88 m²)
Valor unitario: 1.534,09 €/m²
Fecha: 15-04-15
Factor ambiental negativo: no
Vistas favorables: si, a 50 m. de la playa
Uso: 2ª residencia
Tipología: bloque aislado
Planta: 2º
Nº dormitorios: 2
Nº baños y aseos: 2
Ascensor: si
Equipamientos: piscina, jardín, pista tenis
Estado del inmueble: medio
Antigüedad: 1.992 s/catastro, 23 años
Calidad constructiva: media
Certificación energética: E (84 kwh/m² año)
Gastos comunidad: 25 €/mes
Observaciones: terraza, armarios empotrados
Fuente consultada: particular, 660 296 596
Visita al testigo: no

8.- Nacional 7-3º, 15.612 Cabañas (La Coruña)

Precio oferta: 90.000 € (100.000 € i/garaje+trastero)
Sup. construida: 75 m²
Valor unitario: 1.200 €/m²

Fecha: 15-04-15
 Factor ambiental negativo: no
 Vistas favorables: no
 Uso: 1ª residencia
 Tipología: manzana cerrada
 Planta: 3º
 Nº dormitorios: 2
 Nº baños y aseos: 2
 Ascensor: no
 Equipamientos: no
 Estado del inmueble: medio
 Antigüedad: 1.999 s/catastro, 16 años
 Calidad constructiva: media
 Certificación energética: no indicado
 Gastos comunidad: se desconoce
 Observaciones: cocina amueblada, ático
 Fuente consultada: particular, 636 033 856
 Visita al testigo: no

9.- Pinemar 9-4º (Urb. Pinemar), 15.622 Cabañas (La Coruña)

Precio oferta: 150.000 € (95.000 € i/trastero)
 Sup. construida: 86 m² (66 m² útil-79 m² constr.; computable 66x1,30=86 m²)
 Valor unitario: 1.744,19 €/m²
 Fecha: 15-04-15
 Factor ambiental negativo: no
 Vistas favorables: si, a pie de playa
 Uso: 1ª residencia
 Tipología: manzana abierta
 Planta: 4º
 Nº dormitorios: 3
 Nº baños y aseos: 1
 Ascensor: si
 Equipamientos: no
 Estado del inmueble: medio
 Antigüedad: 1.970 s/catastro, 45 años
 Calidad constructiva: media
 Certificación energética: no indicado
 Gastos comunidad: 12 €/mes
 Observaciones: 2 terrazas (13 m²), playa Cabañas, armarios empotrados
 Fuente consultada: particular, 686 787 374
 Visita al testigo: no

Resumen información de mercado.-

Situación	fecha	Tp.	Sup.(m²)	precio(€)	v.unit.(€/m²)
1.- Avda. Magdalena 8-4º	04-15	BA	78,00	120.000	1.538,46
2.- Pinemar 7-1º	04-15	BA	87,00	85.000	977,01
3.- Nacional 3-3º	04-15	MC	75,00	75.000	1.000,00
4.- Pinemar 13-1º	04-15	BA	91,00	93.000	1.021,98
5.- Avda. Arenal 22-2º	04-15	MC	103,0	144.000	1.398,06
6.- Avda. Arenal 60-3º	04-15	MC	65,00	82.000	1.261,54
7.- Avda. Magdalena 2-2º	04-15	BA	88,00	135.000	1.534,09
8.- Nacional 7-3º	04-15	MC	75,00	90.000	1.200,00
9.- Pinemar 9-4º	04-15	BA	86,00	150.000	1.744,19

UI>unifamiliar aislada, UD>unif. adosada, BA>bloque abierto, MC>manzana cerrada

R= relación del testigo con respecto a la valoración

I= Inmueble similar al valorado, P= Inmueble peor que el valorado, M= I. mejor V.

Homogeneización.-

Situación	precio(€)	corrección	v.unit.(€/m ²)	v.u.c.(€/m ²)	c.hom.
1.- Avda. Magdalena 8-4º	120.000	5%	1.538,46	1.461,54	0,75
2.- Pinemar 7-1º	85.000	5%	977,01	928,16	1,17
3.- Nacional 3-3º	75.000	5%	1.000,00	950,00	1,15
4.- Pinemar 13-1º	93.000	5%	1.021,98	970,88	1,12
5.- Avda. Arenal 22-2º	144.000	5%	1.398,06	1.328,16	0,78
6.- Avda. Arenal 60-3º	82.000	5%	1.261,54	1.198,46	0,91
7.- Avda. Magdalena 2-2º	135.000	5%	1.534,09	1.457,39	0,75
8.- Nacional 7-3º	90.000	5%	1.200,00	1.140,00	0,96
9.- Pinemar 9-4º	150.000	5%	1.744,19	1.656,98	0,66

Banda de valores tras homogeneización.-

Uso	Valor máximo (€/m ²)	Valor mínimo (€/m ²)
Viviendas	1.656,98	928,16

Observaciones a los testigos.-

Se aportan testigos de viviendas en condiciones similares.

Para la homogeneización de los comparables aportados se ha seguido el siguiente proceso:

- 1.- Corrección del valor unitario de cada uno de ellos en función de los porcentajes de negociación y/o comercialización habituales para la coyuntura actual de mercado en su zona.
- 2.- Ponderación de los comparables en función de la ubicación, estado de conservación y características físicas de cada uno con respecto al inmueble valorado.
- 3.- Cálculo del valor medio ponderado.
- 4.- determinación de banda de valores para fijación de valor de mercado por comparación.

10.- ANÁLISIS DE MERCADO

Se adoptan como métodos de tasación los Métodos de Comparación de Mercado y Método Residual, según las normas de valoración de bienes inmuebles.

El Método del Valor Residual se basa en la capacidad de producir beneficios, derivado de una hipotética promoción realizada sobre el supuesto que éste sería su mayor y mejor uso.

El método de comparación está basado en el principio de sustitución y permite determinar el valor de mercado de toda clase de inmuebles.

En base al método utilizado de Comparación, que se obtiene el valor medio unitario por comparación de varias muestras extraídas de transacciones reales de mercado; mientras que el "Método Residual" consiste en determinar el valor del terreno, partiendo del valor de construcción, utilizando como referencia la última compraventa realizada a precio de mercado de un inmueble de construcción reciente en la zona o zonas similares, deduciendo los costes derivados de la misma; lo cual no se ha hecho.

10.1.- Cálculo del valor del solar por el método del valor residual .-

Tipo del crédito hipotecario: 6%

Crédito del que dispondrá el promotor (en % del Valor de Mercado):

Vivienda 56%

Otros anexos bajo rasante 56%

*Nº meses para el pago del proyecto (a contar desde el origen): 5 meses

*Nº meses para la concesión de la licencia (a contar desde el origen): 6-7 meses

*Nº meses para el comienzo de la obra (a contar desde el origen): 7-8 meses

*Duración de la obra en meses (a contar desde el comienzo de la obra): 20-22 meses

*Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

Valor unitario de Mercado:

	Límite inferior	Límite superior
Vivienda	1.006,04 €/m ²	1.188,95 €/m ²
Otros anexos s/r	270,00 €/m ²	280,00 €/m ²

*Porcentaje sobre el valor en venta a cobrar por el promotor directamente del comprador antes de terminar la obra:

	Límite inferior	Límite superior
Vivienda	15%	20%
Otros anexos s/r	15%	20%

Plazos de venta:

*Comienzo de las ventas (a contar desde el origen):

	Límite inferior	Límite superior
Vivienda	8 meses	10 meses
Otros anexos s/r	8 meses	10 meses

*Porcentaje de ventas al terminar la obra:

	Límite inferior	Límite superior
Vivienda	50%	60%
Otros anexos s/r	50%	60%

*Nº meses para terminar las ventas (a contar desde el final de obra):

	Límite inferior	Límite superior
Vivienda	8 meses	12 meses
Otros anexos s/r	8 meses	12 meses

*Beneficio del promotor: 21-22%

Valor del solar.-

Una vez calculadas las distintas combinaciones de valores distintos de precios de venta, plazos y condiciones de pago, plazos de cobro y beneficio medio anual dentro de los límites anteriores; se obtiene un valor del solar de: **60.922,80 €**.

10.2.- Cálculo de los costes de reposición unitarios

Superficie utilizada para valorar: Construida.

	Sup.útil (m ²)	Sup.constr.	Z.comu. (m ²)	Sup.comput.(m ²)
Viviendas	390,53	467,39	40,30	507,69
Trasteros	28,65	38,15	20,44	58,59
Total	419,18	505,54	60,74	566,28

	Sup.	Rep.suelo	C.C.	Dep.	CRN.U	V.M.Unit.	VM.total
Viviendas	507,69	120,00	680,00	5%	914,58	1.080,99	532.698,49
Trasteros	58,59	0,00	235,00	5%	274,95	274,95	16.109,32

Rep.suelo>	repercusión del suelo		CRN.U.>	coste reposición neto unitario		
C.C.>	conste construcción unitario		VM. Unitario>	valor de mercado unitario		
Dep.>	coeficiente depreciación		VM. Total>	valor de mercado total		

Otros gastos necesarios: 23%

No incluye gastos financieros ni de comercialización

Cálculo de los costes y valores a nuevo.-

Valor del solar:	60.922,80 €
Coste de construcción:	358.997,85 €
Otros gastos necesarios:	60.511,79 €
Coste de reposición:	480.432,44 €
(solar+coste de construcción+otros gastos necesarios)	

10.3.- Valor de tasación. Resumen de valores

Sup. (m ²)	V.Tasación (€)
------------------------	----------------

		113,18	76.962,40	13.581,60	103.512,16			127.038,36
--- DATO OMITIDO --- tercera vivienda	a	80,38	680,00	120,00	914,58	1,00	914,58	73.513,94
		80,38	54.658,40	9.645,60	73.513,94			73.513,94
total		566,28	358.997,85	60.922,80	480.432,44			548.807,81

Valor de tasación: 548.807,81 €

El valor total del inmueble asciende a la cantidad de **QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SIETE EUROS, OCHENTA Y UN CÉNTIMOS.**

El desglose por finca registral es el siguiente:

f.reg.	tipo	V.M.
--- DATO OMITIDO ---	bajo c+t1	67.418,27
--- DATO OMITIDO ---	1ºb-t6	76.449,91
--- DATO OMITIDO ---	1ºc-t7	85.703,27
--- DATO OMITIDO ---	1ºd+t8	55.593,28
--- DATO OMITIDO ---	1ºe+t9	57.085,87
--- DATO OMITIDO ---	2ºa+t10	71.329,54
--- DATO OMITIDO ---	2ºb+t11	59.712,09
--- DATO OMITIDO ---	3ºa+t12	75.515,58
		548.807,81

12.- OBSERVACIONES

Se ha tenido en cuenta en la valoración que se trata de unas viviendas, parte de un edificio finalizado el 1 de diciembre de 2.011, según certificado final de obra y pendientes de 1ª ocupación; lo cual supone un deterioro en acabados e instalaciones.

Como ya se ha mencionado en capítulos anteriores, se han detectado humedades en los paramentos verticales próximos a la fachada. Habrá que revisar la fachada y proceder a la aplicación de los productos hidrófugos para evitar las filtraciones en el interior; y reparar en el interior, el desconchado de las pinturas, provocado por dichas humedades. El hecho de que los pisos se encuentren cerrados, sin ventilación acrecienta dicha patología.

Por todo lo anterior dicho, será conveniente realizar una revisión completa de cada piso, para comprobar el correcto estado de los acabados e instalaciones.

Se aporta borrador de DH en el que figura que las viviendas tendrán como anejos, un trastero situado en planta sótano.

13.- DOCUMENTACIÓN AUXILIAR.

13.1.- Relación de documentos utilizados.

- Escritura
- Normativa urbanística.
- Catastro
- Proyecto

13.2.- Relación de comprobaciones realizadas.

- Inspección física del edificio mediante inspección ocular.
- Estado de conservación aparente
- Estado de ocupación, uso y explotación
- Correspondencia con finca catastral
- Correspondencia con finca registral
- Comprobación de su superficie.

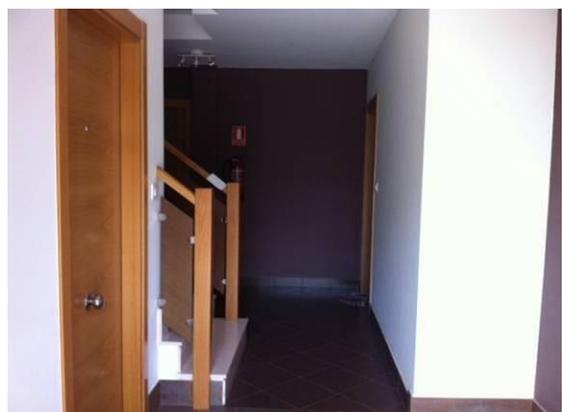
- Servidumbres visibles.
- Régimen Protección Patrimonio Arquitectónico
- Planeamiento Urbanístico

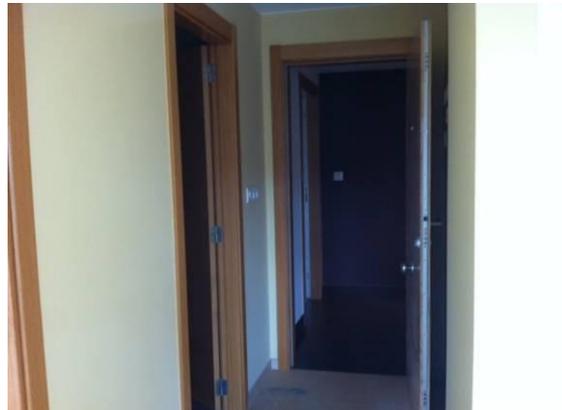
13.3.- Documentación gráfica.

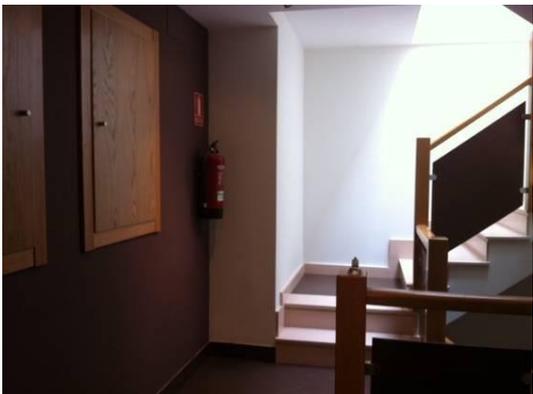
- Fotografías
- Plano de situación
- Planeamiento
- Distribución
- Catastro
- Escritura

Y para que así conste, y a los efectos oportunos, expido la presente.

Lugo, 20 de Abril de 2.015





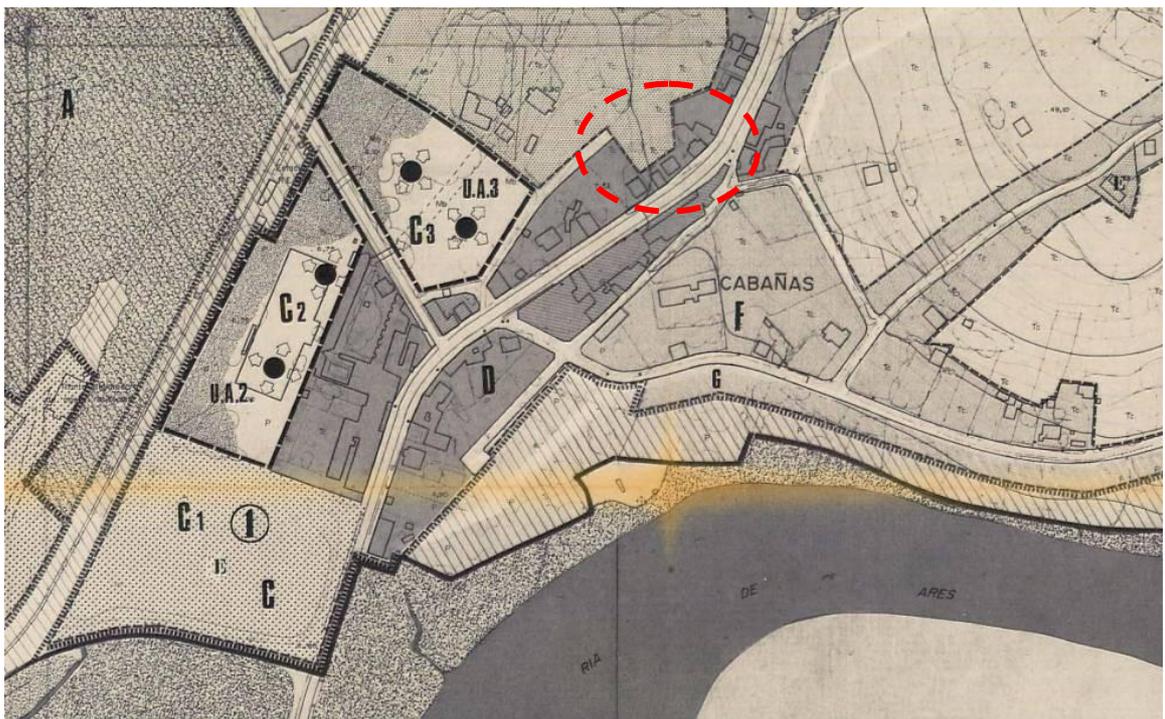




Plano de situación



Planeamiento



LEYENDA

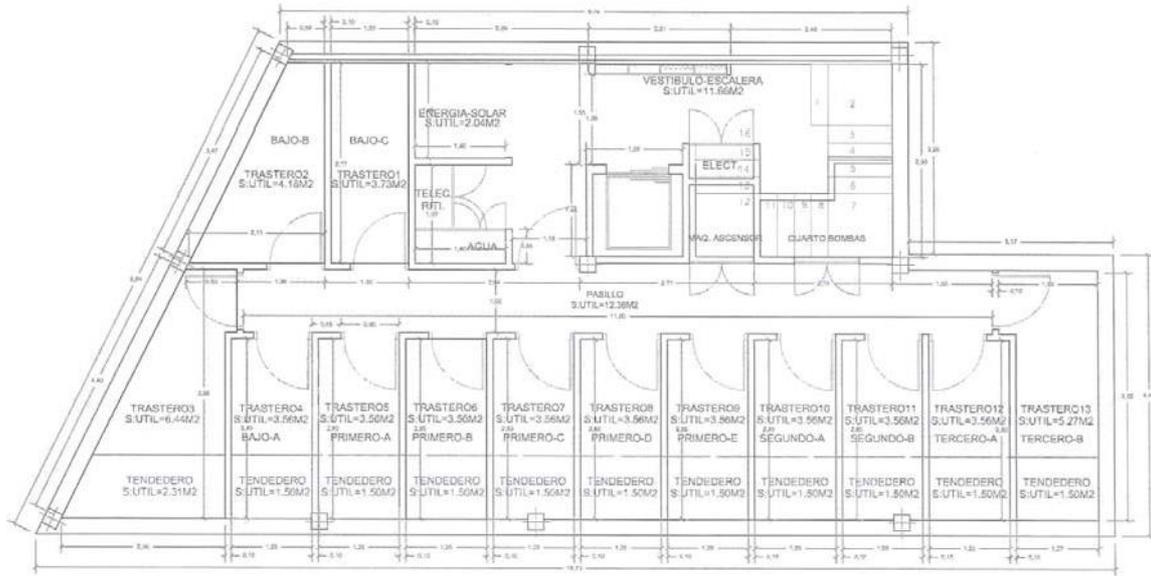
	ZONA DE PLAYA - ESPACIOS LIBRES
	ZONA DE PLAYA - VIVIENDA UNIFAMILIAR B + 1
	UNIDADES DE ACTUACIÓN
	VIVIENDAS DE BAÑO + 2
	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

**MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA C.P.U.
EL DIA 13-11-1.987
PLENO 26 DE ENERO DE 1.988
EL SECRETARIO.-**

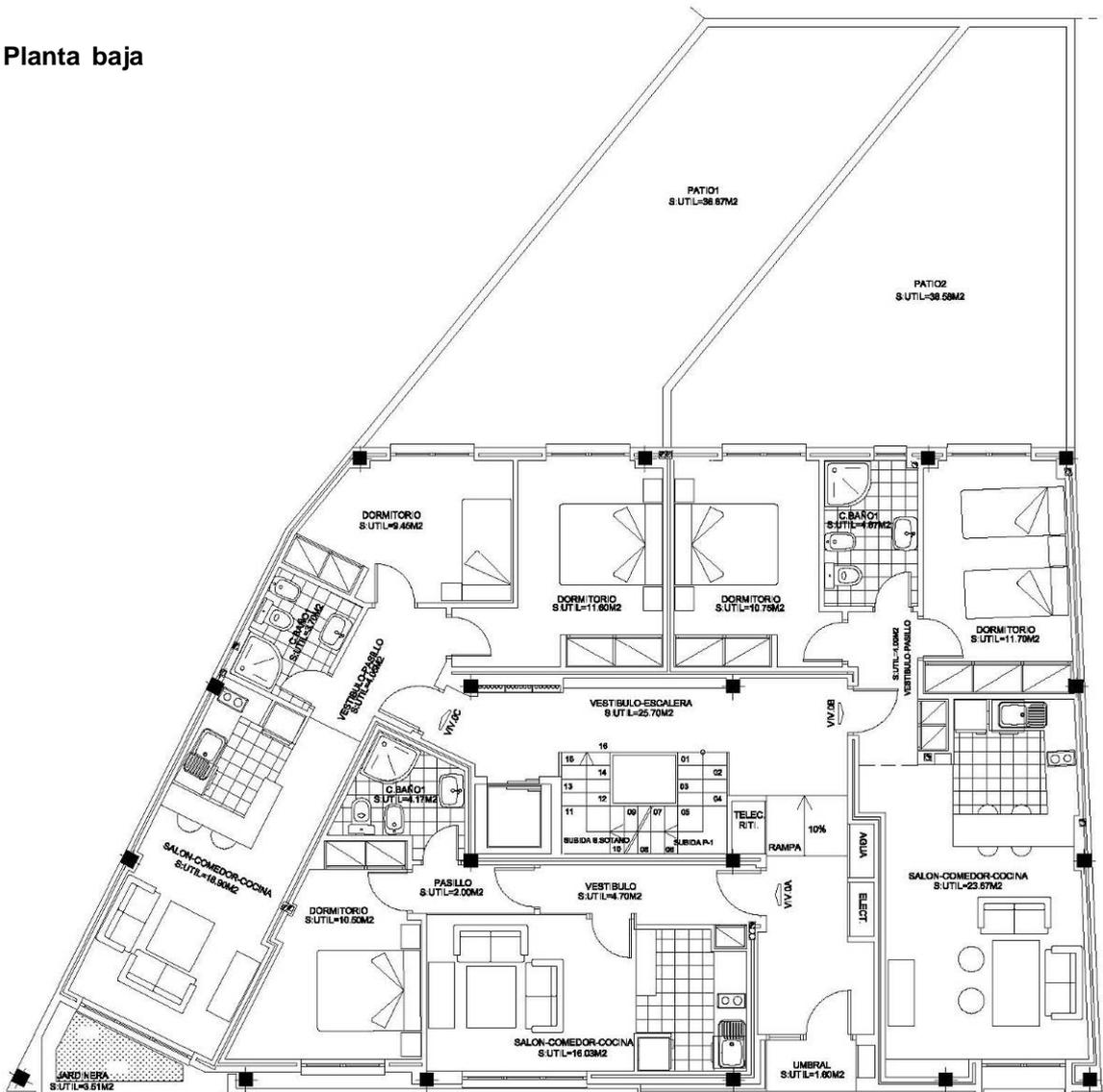
**AYUNTAMIENTO DE
CABAÑAS (La Coruña)
SECRETARIA**

Documentación gráfica: Planos.-

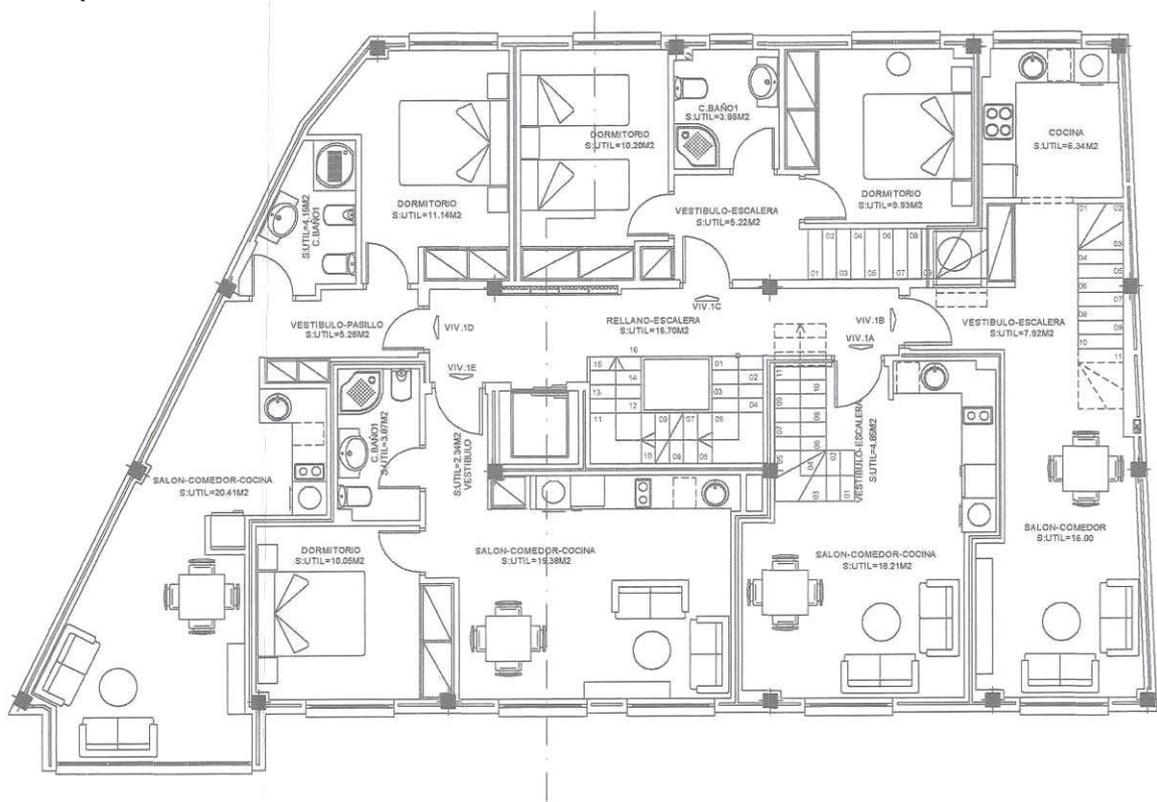
Planta sótano



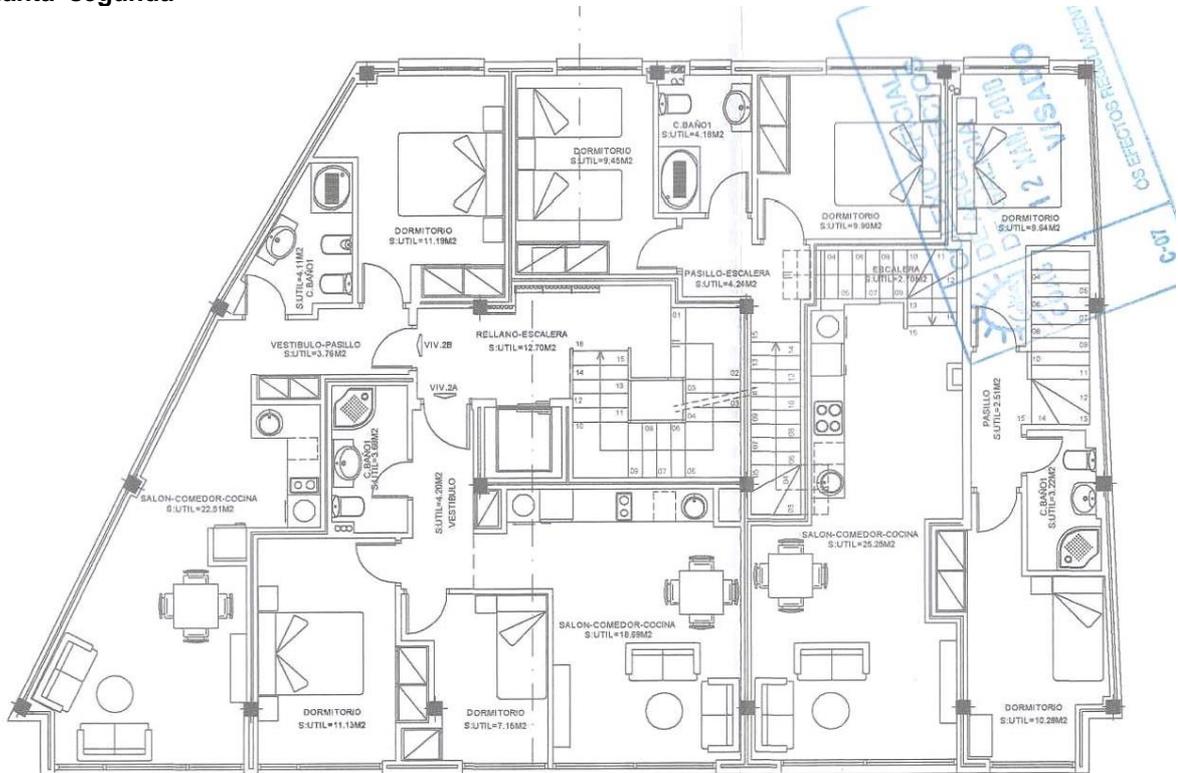
Planta baja



Planta primera



Planta segunda



Planta bajo cubierta

