

CÓDIGO

EDIF - CAB - 01

INFORMACIÓN GENERAL	
DIRECCIÓN	Avenida Arenal n49 Cabanas
FECHA DE VISITA	25 de febrero de 2022
REFERENCIA CATASTRAL EDIFICACIÓN	7676110NJ6077N0001KA
REFERENCIA CATASTRAL PARCELA	7676110NJ6077N0000JP
COORDENADAS	43.41700275666514, -8.16455625159479
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL RESIDENCIAL (m2)	724,00
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL RESIDENCIAL A VALORAR (m2)	634,00
SUPERFICIE CONSTRUIDA INDUSTRIAL / COMERCIAL (m2)	1024,00
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL (m2)	1748,00
SUPERFICIE SUBPARCELA B (m2)	759,85
SUPERFICIE PARCELA (m2)	2593,00

TIPOLOGÍA	unidades
Viviendas	8,00
Locales	1,00
Garajes	0,00

INFORMACIÓN ACTIVO	
URBANISMO	
Cuenta con certificado final de obra	TRUE
Cuenta con licencia de 1ª ocupación	TRUE
EXTERIORES	
Fachadas	To be repaired
Cubiertas	To be repaired
Zonas comunes	Needs Maintenance
Accesibilidad	Poor
Calidad general del edificio	2,00
INTERIORES	
Ascensor	FALSE
Estado general	To be repaired
Calidades de los materiales	2,00
ESTADO DE OCUPACIÓN	
Activo habitado	FALSE
Nivel de ocupación del edificio	Low
ENTORNO	
Actividad en el entorno	Medium
Aparcamientos exteriores	Medium
Servicios públicos	Good

IMAGENES



Transporte público y comunicación	Good
-----------------------------------	------



CÓDIGO EDIF - CAB - 01

VALORACIÓN BAJO Y SEMISÓTANO CON USO INDUSTRIAL / COMERCIAL

MERCADO DE LA ZONA	
VENTA	
Oferta de venta	Low
Demanda de compra	Low
ALQUILER	
Oferta de alquiler	Low
Demanda de alquiler	Medium
ENTORNO	
Renovación del entorno	Medium

TESTIGOS SIMILARES					B: better / S: similar / W: worse		
Tipología	Tipo de transacción	Sup. construida (m2)	Precio total €	€/ supf.	Calidad	Enlace	Dirección
Nave industrial	Sale	1521,00	390000,00	256,41	W	ps://www.idealista.com/inmueble/935376	Cabanas
Local con uso hostelería	Sale	275,00	400000,00	1454,55	S	ps://www.idealista.com/inmueble/957790	Avenida Arenal n10 Cabanas
Concesionario	Sale	3925,00	595000,00	151,59	W	ps://www.idealista.com/inmueble/956658	Cabanas
Nave industrial	Sale	1350,00	426500,00	315,93	B	ps://www.idealista.com/inmueble/881555	Calle Xestal, Polígono Vilar do Colo
Nave industrial	Sale	360,00	102000,00	283,33	S	ps://www.idealista.com/inmueble/934512	Calle Xestal, Polígono Vilar do Colo
Local supermercado	Sale	573,00	284000,00	495,64	S	ps://www.idealista.com/inmueble/853530	Calle Baltasar Pardal vidal n1 Pontedeume
Local supermercado	Sale	248,00	73000,00	294,35	S	ps://www.idealista.com/inmueble/360706	Calle do Carme, Ares
Local diáfano	Rent	1121,00	2500,00	2,23	S	ps://www.idealista.com/inmueble/925680	Ares

PRECIOS MEDIOS VENTA USO INDUSTRIAL / COMERCIAL	
€/ supf similares	357,78
€/ supf peor calidad	204,00

PRECIOS MEDIOS ALQUILER USO INDUSTRIAL / COMERCIAL	
€/ supf similares	2,23

VALORACIÓN APROXIMADA DEL BAJO Y SEMISÓTANO CON USO INDUSTRIAL / COMERCIAL			
supf. Construida	precio total de venta €	venta rápida €	alquiler €/mes
1024,00	366361,66	208897,34	2283,68

VALORACIÓN USO RESIDENCIAL

MERCADO DE LA ZONA	

VENTA	
Oferta de venta	High
Demanda de compra	Medium
ALQUILER	
Oferta de alquiler	High
Demanda de alquiler	Medium
ENTORNO	
Renovación del entorno	Medium

TESTIGOS SIMILARES					B: better / S: similar / W: worse		
Tipología	Tipo de transacción	Sup. construida (m2)	Precio total €	€/ supf.	Calidad	Enlace	Dirección
Piso con ascensor	Sale	90,00	80000,00	888,89	S	ps://www.idealista.com/inmueble/966172	Avenida Arenal n37 Cabanas
Piso sin ascensor	Sale	130,00	125000,00	961,54	S	ps://www.idealista.com/inmueble/383898	Calle real n1 Pontedeume
Piso sin ascensor	Sale	84,00	35000,00	416,67	W	ps://www.idealista.com/inmueble/940675	Av Ricardo Sanchez n30 Pontedeume
Piso reformado sin asc.	Sale	70,00	72000,00	1028,57	B	ps://www.idealista.com/inmueble/944809	Cabanas
Piso con ascensor	Sale	37,00	80000,00	2162,16	B	ps://www.idealista.com/inmueble/830036	Cabanas
Ático con ascensor	Sale	132,00	195000,00	1477,27	B	ps://www.idealista.com/inmueble/823594	Avenida Arenal n42 Cabanas
Ático sin ascensor	Sale	76,00	89000,00	1171,05	B	ps://www.idealista.com/inmueble/949083	Cabanas
Piso sin ascensor	Sale	80,00	121500,00	1518,75	B	ps://www.idealista.com/inmueble/943896	Cabanas
Piso sin ascensor	Sale	75,00	89000,00	1186,67	B	ps://www.idealista.com/inmueble/940890	Avenida Arenal n7 Cabanas
Piso con ascensor	Sale	74,00	79000,00	1067,57	B	ps://www.idealista.com/inmueble/837791	Cabanas
Piso sin ascensor	Rent	100,00	350,00	3,50	S	ps://www.idealista.com/inmueble/830035	Pontedeume
Piso sin ascensor	Rent	51,00	360,00	7,06	B	ps://www.idealista.com/inmueble/931378	Cabanas
Piso con ascensor	Rent	107,00	350,00	3,27	B	ps://www.idealista.com/inmueble/899043	Pontedeume
Piso con ascensor	Rent	150,00	500,00	3,33	B	ps://www.idealista.com/inmueble/968828	Av Ricardo Sanchez Pontedeume

PRECIOS MEDIOS VENTA USO RESIDENCIAL	
€/ supf similares	925,21
€/ supf peor calidad	0,00

PRECIOS MEDIOS ALQUILER USO RESIDENCIAL	
€/ supf similares	3,50

VALORACIÓN APROXIMADA DE VIVIENDAS			
supf. Construida	precio total de venta €	venta rápida €	alquiler €/mes
634,00	586585,47	472500,00	2219,00

VALORACIÓN SUBPARCELA B

MERCADO DE LA ZONA	
VENTA	
Oferta de venta	Medium

Demanda de compra	Medium
ALQUILER	
Oferta de alquiler	Low
Demanda de alquiler	Low
ENTORNO	
Renovación del entorno	Medium

TESTIGOS SIMILARES					B: better / S: similar / W: worse		
Tipología	Tipo de transacción	Superficie parcela (m2)	Precio total €	€/supf.	Calidad	Enlace	Dirección
Terreno urbanizable (int)	Sale	1100,00	85000,00	77,27	S	ps://www.idealista.com/inmueble/864011	Cabanas
Terreno urbanizable (vistas)	Sale	2915,00	218000,00	74,79	S	/www.idealista.com/inmueble/95015779/	Carretera Mugaridos n35
Terreno urbanizable (vistas)	Sale	1375,00	150000,00	109,09	S	/www.idealista.com/inmueble/95015774/	Carretera Mugaridos n18
Terreno urbanizable (int)	Sale	1490,00	70000,00	46,98	W	ps://www.idealista.com/inmueble/911049	Cabanas

PRECIOS MEDIOS VENTA TERRENOS	
€/ supf similares	76,03
€/ supf peor calidad	46,98

VALORACIÓN APROXIMADA DE SUBPARCELA B		
Superficie parcela	precio total de venta €	venta rápida €
759,85	57770,76	472500,00

VALORACIÓN TOTAL DE ACTIVO

1010717,89

CÓDIGO

EDIF - CAB - 01

COMENTARIOS ADICIONALES

Clasificación del suelo según las Normas Subsidiarias de Cabañas (NNSS 1987): SUBPARCELA B: suelo urbanizable EDIFICACIÓN: suelo urbano D, viviendas de bajo +2

Se trata de un edificio con semisótano con uso industrial (talleres) y bajo con uso comercial (concesionario de Peugeot)

Sobre el bajo, 3 plantas con uso residencial: planta 1 y 2 tienen 4 viviendas por planta. La planta 3 es el bajocubierta

Bajocubierta con trasteros, estando uno de ellos acondicionado como vivienda y otro de ellos acondicionado como planta alta de vivienda en planta inferior

El edificio no cuenta con ascensor

Actualmente, una de las viviendas tiene su propiedad, por lo que se descuenta esta vivienda de la valoración total (9-1=8)

El resto de las 8 viviendas están desocupadas.

Cada planta de uso residencial tiene una superficie de 362m², por lo que cada vivienda tiene una superficie aproximada de 90m²

Se valora una superficie de uso residencial de 90m² * 8 viviendas a valorar = 720m²

El bajo comercial tiene un anuncio de que está en alquiler.

El estado general del inmueble es desfavorable, con sus fachadas con revestimientos en mal estado y la estructura con las armaduras vistas

Los pisos presentan filtraciones de agua, así como denotan que ha habido movimientos en el terreno, ya que presentan grietas en diagonal en los extremos, probablemente debido a asiento diferencial

El edificio no está registrado en el registro de la propiedad

El edificio no tiene realizada la división horizontal

La parcela en la que se ubica el edificio tiene una superficie de 2593 m² en total. Se valora la superficie de parcela libre a parte (subparcela b) 759'85 m²

En este caso, no existe valor de referencia catastral a fecha 26 de febrero de 2022 para el edificio ni para la parcela