

CÓDIGO

EDIF - BET - 01

INFORMACIÓN GENERAL	
DIRECCIÓN	Av. Linares Rivas / Av Jesús García Naveira n2 cp 15300 Betanzos
FECHA DE VISITA	14 de diciembre de 2021
REFERENCIA CATASTRAL	4022822NH6942S0001PY
COORDENADAS	43.27849698886129, -8.211424904520273
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)	149,00
SUPERFICIE DE PARCELA (m2)	690,00

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

INFORMACIÓN ACTIVO	
URBANISMO	
Cuenta con certificado final de obra	Unknown
Cuenta con licencia de 1ª ocupación	Unknown
EXTERIORES	
Fachadas	To be repaired
Cubiertas	To be repaired
Zonas comunes	To be repaired
Accesibilidad	Average
Calidad general del edificio	1 worst
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	High
Aparcamientos exteriores	Medium
Servicios públicos	Good
Transporte público y comunicación	Good

IMÁGENES



CÓDIGO EDIF - BET - 01

MERCADO DE LA ZONA	
VENTA	
Oferta de venta	High
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	Sup. construida (m2)	Precio total €	€/ supf.	Calidad	Enlace	Dirección
Vivienda similar	Sale	250,00	125000,00	500,00	B	s://www.idealista.com/inmueble/94686	Calle Saavedra Meneses n39
Vivienda similar	Sale	429,00	160000,00	372,96	B	s://www.idealista.com/inmueble/95993	Calle Travesa n18
Vivienda similar	Sale	458,00	189000,00	412,66	B	s://www.idealista.com/inmueble/93344	Calle Cerca n7
Vivienda similar	Sale	323,00	150000,00	464,40	B	s://www.idealista.com/inmueble/81835	Calle Quiroga n28
Vivienda similar	Sale	154,00	85000,00	551,95	B	s://www.idealista.com/inmueble/94099	Calle dos Prateiros n21
Vivienda similar	Sale	180,00	85000,00	472,22	B	s://www.idealista.com/inmueble/92682	Calle dos Prateiros n15
Vivienda similar	Sale	86,00	24000,00	279,07	S	s://www.idealista.com/inmueble/82582	Calle do Cristo n8
Vivienda similar	Rent	290,00	45000,00	155,17	W	s://www.idealista.com/inmueble/92941	Calle Pinche n15
Vivienda similar	Rent	0,00	0,00	0,00	S		
Vivienda similar	Rent	0,00	0,00	0,00	S		

PRECIOS MEDIOS VENTA	
€/ supf (como solar)	500,00
€/ supf peor calidad	0,00

PRECIOS MEDIOS ALQUILER	
€/ supf similares	0,00

VALORACIÓN APROXIMADA DEL ACTIVO				
supf. Construida	precio total de venta €	venta rápida €	alquiler €/mes	inversión necesaria
149,00	74500,00	73000,00	0,00	2400000,00

CÓDIGO

EDIF - BET - 01

COMENTARIOS ADICIONALES

Clasificación del suelo según las Normas Subsidiarias de Betanzos (NNSS): Suelo Urbano de Alta Densidad (AD)

El análisis de mercado (demanda y oferta de venta y alquiler) se realiza para activos del mismo tipo (edificación en ruinas)

Para el cálculo de la valoración, se tiene en cuenta la óptima ubicación del activo, por encima de los testigos en similares condiciones

Para el cálculo de la valoración, se tiene en cuenta que se puede construir edificación en altura (se vende al final la edificabilidad) Se compara por lo tanto con los testigos de mejores condiciones; 500 euros /m2

Se calcula una inversión necesaria de 1000 euros/m2 para edificar edificio de 4 plantas en el total de la parcela

El activo no podría ser alquilado actualmente debido a su estado de ruina

En este caso, no existe valor de referencia catastral a fecha 12 de febrero de 2022