

CÓDIGO

EDIF - BET - 02

| INFORMACIÓN GENERAL | |
|----------------------------|---|
| DIRECCIÓN | Avenida Linares Rivas n18 cp 15300 Betanzos |
| FECHA DE VISITA | 14 de diciembre de 2021 |
| REFERENCIA CATASTRAL | 4022821NH6942S0001QY |
| COORDENADAS | 43.27859690660583, -8.211339601534378 |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2) | 498,00 |

IMÁGENES



| TIPOLOGÍA | |
|------------------|------|
| Viviendas | 3,00 |
| 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 |



CÓDIGO EDIF - BET - 02

| 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 | Sale | 290,00 | 45000,00 | 155,17 | S | 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 similares | 450,00 |
| €/ 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 |
| 498,00 | 224100,00 | 195000,00 | 0,00 | 597600,00 |

CÓDIGO

EDIF - BET - 02

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