
EXPEDIENTE: 980120241663475

SOLICITANTE:

VALORACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA

BO. CARRIO, nº 9 C

15165 BERGONDO

A CORUÑA

FECHA DE TASACIÓN: 12/02/2024



INDICE

INDICE	2
HOJA RESUMEN	3
SOLICITANTE Y FINALIDAD	4
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	4
COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN	4
LOCALIDAD Y ENTORNO	5
TERRENOS, EDIFICIOS Y ELEMENTOS	6
SUPERFICIES	10
REGIMÉN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN	10
ANÁLISIS DE MERCADO	10
CÁLCULOS DE VALORES TÉCNICOS	10
VALOR DE TASACIÓN	14
CONDICIONANTES	14
ADVERTENCIAS	14
OBSERVACIONES FINALES	14
JUICIO CRÍTICO	14
FECHAS, CADUCIDAD Y FIRMAS	14
COMPROBACIONES, CRITERIOS Y GLOSARIO	15
ANEXO. ESTUDIO DE MERCADO	16

HOJA RESUMEN

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble:	VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA (WUT)
Situación:	BO. CARRIO, nº 9 C
Municipio:	15165 BERGONDO
Provincia:	A CORUÑA
Situación actual:	Inmueble en EDIFICIO RESIDENCIAL TERMINADO
Uso:	Residencial
Clasificación urbanística:	URBANO CONSOLIDADO

DATOS DE LA PROPIEDAD

Propietario:	
Estado de ocupación:	Ocupación total

DATOS DE LA TASACIÓN

Entidad mandataria (encargante):	PARTICULAR
Solicitante:	
Finalidad:	La finalidad de la tasación es determinar el valor de mercado de un inmueble. El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para cualquier otro propósito distinto al expresado. La finalidad de la presente tasación no está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003. Por tanto, la tasación no se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la misma.
Criterio de valoración:	
Cualificación profesional:	Gloval Valuation, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), así como regulada por RICS con el número de registro 043086, y está cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.
Fecha de instrucción (encargo):	05/02/2024
Fecha de visita e inspección:	08/02/2024
Fecha de valoración:	12/02/2024
Fecha emisión informe:	12/02/2024
Fecha de caducidad:	12/08/2024
Limitación al uso del informe:	Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.
Consideraciones:	La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.
Conflicto de interés:	La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para Gloval Valuation, S.A.U.
Independencia:	Gloval Valuation, S.A.U., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.
Cargas:	La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas y gravámenes que pudieran afectar al valor.
Aspectos medioambientales:	No ha sido facilitado por la propiedad ningún estudio o informe de auditoría medioambiental sobre algún posible tipo de contaminación del inmueble. Por lo tanto, el alcance de nuestro informe no contempla ningún coste por este concepto, que en caso de interés, requerirá el encargo de un informe específico sobre ello.
Confidencialidad:	El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de Gloval Valuation, S.A.U.

RESUMEN DE VALORES

De acuerdo con las hipótesis de cálculo establecidas para el desarrollo de la operación inmobiliaria y por la aplicación del método consignado en el capítulo de valoración, se obtienen los siguientes datos:

CUADRO VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA I

Ref	Agru	Tipo	Ubicación	Finca	Sup. Adopta	V. Comparación (€)		V. Actualización de la renta (€)			V. Max Legal (€)	Otros (€)	Venta rápida (€)
						Comp	Ajustado	Arrendam	Merc Alqu	Explotación			
1	VUT	BI:O PI:O			252,48	309.517,76	309.517,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
					Subtotal:	309.517,76	309.517,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALES					252,48	309.517,76	309.517,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

CUADRO VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA II

Ref	Agru	Tipo	Ubicación	Finca	Sup. Adopta	V. Suelo (€)	V.Reposicion (€)		V.Seguro (€)		V. Tasación (€)	Método
							Bruto	Neto	*Reconst	RD		
1	VUT	BI:O PI:O			252,48	73.350,49	294.598,71	248.134,82	221.248,22	236.167,27	309.517,76	Comparación
					Subtotal:	73.350,49	294.598,71	248.134,82	221.248,22	236.167,27	309.517,76	
TOTALES					252,48	73.350,49	294.598,71	248.134,82	221.248,22	236.167,27	309.517,76	

LIMITACIONES AL VALOR

CONDICIONANTES:

No se ha dispuesto de los últimos recibos de pago de renta y la última prórroga del contrato de alquiler, por lo que no se ha realizado el cálculo por Actualización de las Rentas.

ADVERTENCIAS:

La superficie que figura en documentación registral referida a la vivienda se corresponde con la construida. La valoración se ha realizado a partir de la superficie construida comprobada. La superficie de terreno considerada en la valoración se corresponde con la catastral (491,00 m2) al ser de menor cabida que la registral (567,81 m2).

La referencia catastral que consta en documentación aportada es incorrecta, informándose de la referencia obtenida a través de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro (SEC) según la dirección comprobada.

La dirección que consta en el presente informe se encuentra actualizada con respecto a la dirección descrita en la documentación registral dispuesta, por lo que se aconseja su regulación en el Registro de la Propiedad correspondiente. Los linderos que se describen con nombres de personas físicas no son comprobables sobre el terreno, pudiendo existir discrepancias con la realidad.

SOLICITANTE Y FINALIDAD

Encargante: PARTICULAR

Solicitante:

Sociedad:

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España.

Finalidad:

La finalidad de la tasación es determinar el valor de mercado de un inmueble.

el uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para cualquier otro propósito distinto al expresado.

Método de valoración:

El valor de mercado por comparación, se basa en el principio de sustitución, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél, correspondiéndose con el precio al que podría venderse el inmueble mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta. Para su determinación debe existir un mercado representativo de inmuebles comparables, con suficientes datos sobre transacciones u ofertas que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado, y que permitan identificar parámetros adecuados para su homogeneización. Se asignará un valor al inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogenizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquel y que no hayan sido tenidas en cuenta.

Normativa:

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Valoración de: VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA (WUT)

Provincia: A CORUÑA

Código Postal: 15165

Municipio: BERGONDO

Localidad: BERGONDO

Dirección: BO. CARRIO, nº 9 C

Latitud: 43.3156061

Longitud: -8.2314967

IDENTIFICACIÓN REGISTRAL:

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REGISTRALES								DATOS CATASTRALES			
ELEM	TITULAR	REG. PROP.	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SEC	IDUFIR/CRU	CUOTA	REFERENCIA	CUOTA
VUT		BETANZOS	1845	238	106			01	100	2463408NH6926S0001OB	100

COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

Comprobaciones:

Identificación física mediante inspección	si
Estado de Ocupación y uso:	si
Régimen de protección:	si
Adecuación al planeamiento:	si
Cumplimiento Protección Arquitectónica:	si
Realizada Verificación Registral:	si

Documentación:

Doc. Catastral

Pdf OVC

Doc. De Explotacion

Contrato de Alquiler.

Doc. registral

Escrituras

Información Urb.

Planeamiento

LOCALIDAD Y ENTORNO

Localidad y Comunicaciones:

Núcleo Autónomo con 6817 habitantes según padrón del 2023

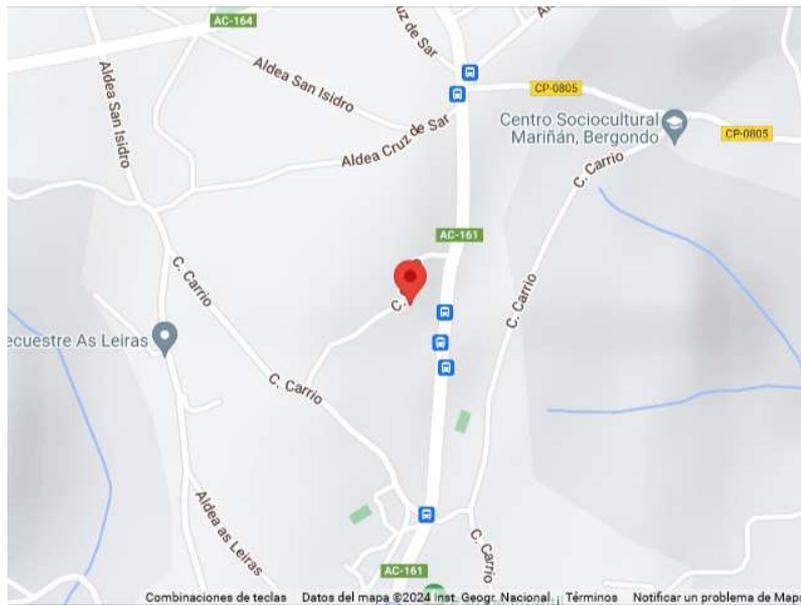
Entorno:

Entorno de marcado carácter residencial.

Aparcamientos	Nulos	Qué Tal Se Aparca:	Mal	Entorno Comercial:	Poco Comercial
Entorno terciario	Poco Terciario	Entorno Industrial:	No Industrial	Dotaciones/Equipamien	
Tipo Núcleo:	Nucleo Autonomo	Laboral:	Multiple	Nivel desempleo:	Medios
Tipo:	Suburbano	Carácter:	1ª Vivienda	Nivel renta:	Medio
Calidad Edificios	Medio	Coste Transportes:	Medio	Consolidación entorno:	Medio
Antigüedad entorno:	Medio	Renovación	Medio	Pavimentación:	Bajo
Iluminación:	Bien	Metro:	No tiene	Autobuses:	Bien
Ferrocarril:	No tiene	Transporte Público:	Medios	Jardines:	Regular
Restaurantes:	Bien	Comercial:	Regular	Escolar:	Bien
Sanitario:	Regular	Deportivo:	Bien		Bien
Expectativas:				Evolución:	
Tipo de localización:					

Inversiones pendientes

Agua (%)	0	Alumbrado (%)	0
Pavimentación (%)	0	Saneamiento (%)	0

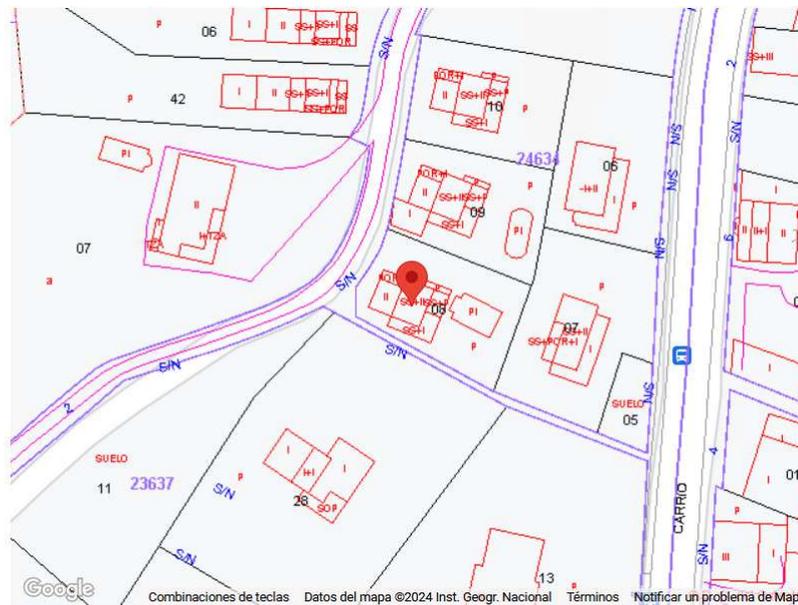


TERRENO SOLAR

12738648

Identificación:
SOLAR

Referencia:
Superficie adoptada: 491 m2
Descripción:





Infraestructuras:

Electricidad: Si Seguridad: No

Contaminación

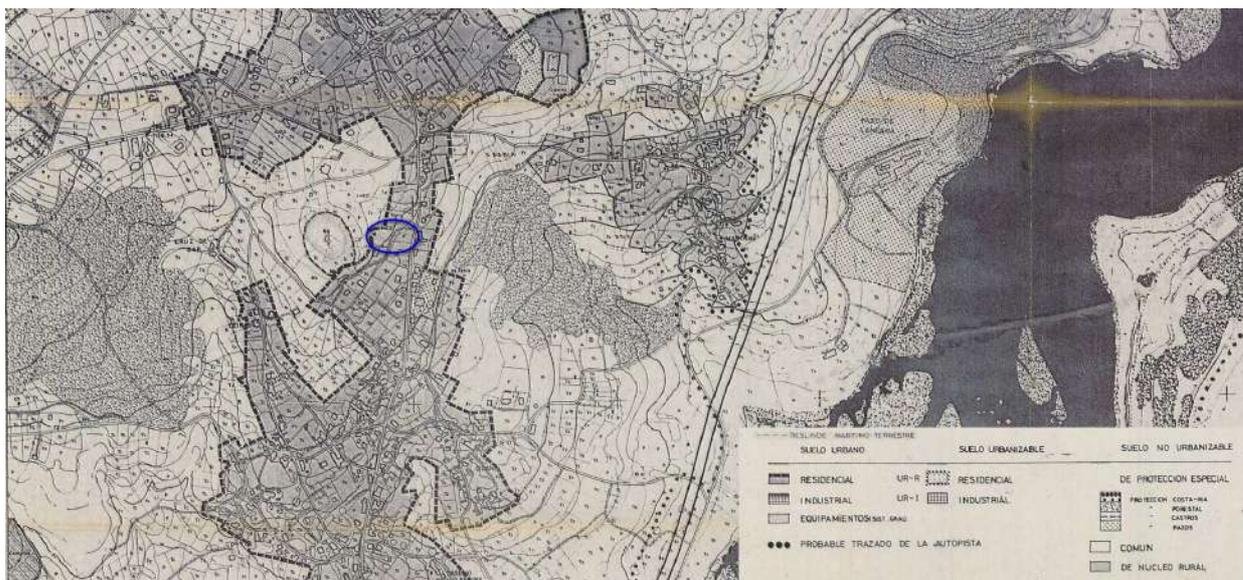
Terreno: No Construcción: No Acustica: No
Ambiental: No Otros: No

Situación urbanística individualizada:

Suelo: - SOLAR

Clasificación:	URBANO CONSOLIDADO	Sist Gestión:	Licencia
Calificación:	RESIDENCIAL	Fase Gestión:	Parcelas resultantes inscritas
Nivel Suelo:	I (Según ECO)	Estado Urb.:	100.00
Producto	Viviendas de primera residencia libre	Paraliz Urb.:	No
Desarr.	Urbanización finalizada	Fch Fin Gest	
Prox Nucleo	Suelo Urbano	Ambito	100 %
V.P.O.:	No		

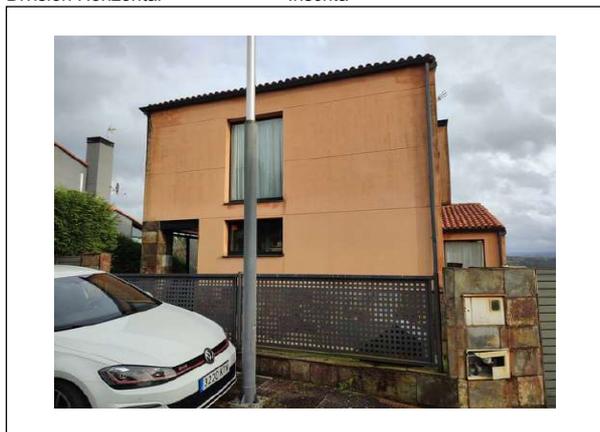
Según el planeamiento urbanístico en vigor el terreno se encuentra clasificado como Suelo urbano siendo de aplicación la ordenanza: residencial extensiva, vivienda unifamiliar.



EDIFICIO

12738649

Tipo edificio:	Aislado	nº total elementos	1
Uso edificio:	Residencial	nº elementos en la	1
Tipo uso:	Exclusivo	Conservación edificio:	Media
Tipología:	Edificio Residencial	Cimentación:	Losa de cimentación
Año construcción:	2008	Estructura:	Pórticos de hormigón
Grado antigüedad:	Segunda Mano 2º Grado (16 a 25 Años)	Forjado:	Unidireccional con bovedillas
Año máximo vida Útil:	2108	Cubierta:	Inclinada teja cerámica
Estado actual:	De Origen	Fachada:	Enfoscado
Año rehabilitación:		Nº fachadas edificio:	4
Situación calle:	Tercer Orden	Fachada Protegida:	No
Ancho calle (m):	6	División Horizontal	Inscrita
Zonas comunes:	No		
Acceso minusválidos:	No		
Nº portales:	1		
Portería:	No		
Plantas sobre rasante	2		
nº ascensores	0		
Plantas bajo rasante	1		
Edificio completo	Si		
Ubicación relativa en el	Nivel Medio		
Ubicación relativa en el barrio	Nivel Medio		
Instalaciones piscina	Individual		
Instalaciones Tenis o pádel	No		
Otras instalaciones	No		
Superficie zona verde	380.00		
Ligado Explotación económica	No		
Puertas por planta	1		
Calidad edificio:	Media		
ITE:	No dispuesta		



Construcción autorizada por la normativa urbanística	Si
Uso autorizado por la normativa urbanística vigente:	Si

ELEMENTO

12738650

Identificación:

Referencia: Nombre: VIVIENDA

Dirección:

BO. CARRIO, nº 9 C, nº 9 C, Planta: 0, Bloque: 0

Ampliación: 0

Localidad: BERGONDO

Municipio: BERGONDO

Latitud: 43.3156061

Longitud: -8.2314967

Descripción: VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA (VUT)

Tipo inmueble:

VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA (VUT)

Uso registral: Residencial

Uso tasado: Residencial

Tipología unidad tasada: Vivienda Unifamiliar aislada

Ubicación:

Ubicación relativa en el

Nivel Medio

Localización Elemento:

Desarrollo Periférico

Ubicación relativa en el

Nivel Medio

Ubicación relativa barrio o

Nivel Medio

Plantas sobre rasante:

2

Altura piso sobre rasante:

0

Posición en Edificio:

Exterior

Plantas bajo rasante:

1

Orientación:

No influye en el valor

Ocupación en planta m2:

0

Norte:

Si

Sur:

Si

Este:

Si

Oeste:

Si

Accesibilidad:

Bien

Altura Libre:

0

Ascensor:

No

Nº Ascensores:

0

Montacargas:

Características

Inmueble Polivalente:

No

Uso Polivalente:

Factor de Forma:

Bien

Distribución interior:

Bien

Divisibilidad del elemento:

Media

Antigüedad y

Año construcción:

2008

Conservación Elemento:

Media

Año última reforma:

2008

Antigüedad Elemento:

16

Intensidad de la reforma:

No

Última Rehabilitación:

0

Necesita Reforma:

Si

Estado actual:

De origen

Vida Útil total:

100

Es habitable Elemento:

Si

Tipo

Vida Residual:

84

Ocupación:

Ocupación antes:

Si

Inversión mínima Mant/Rep:

No

Protección:

Tipo de Protección:

Arrendado:

No

Autorizaciones:

Construcción autorizada:

Si

Estado ocupación visita:

Por El Arrendatario

Cedula Habitabilidad:

No

V.P.O.:

No

Otros Aspectos:

Gastos de Comunidad(€/año):

0

Nº Exp. protección:

Programa y características

Nº Dormitorios:

4

Uso autorizado:

Si

Cocina equipada:

Si

Fin Cédula Habitabilidad:

Lavadero:

Si

Inmueble con caract.:

No

Destino:

1ª Residencia

Nº Baños:

3

Nº terrazas:

Armarios empotrados:

3

Nº Balcones:

Tendedero:

Si

Calidades constructivas:

Media

Apartamento turístico:

No

Acabados:

Carpinterías y

Carpintería interior:

Madera chapada

Uso terraza:

No

Puerta de acceso:

Estándar

Puerta de Seguridad:

No

Persianas:

PVC

Carpintería exterior:

Aluminio RPT

Instalaciones y servicios:

Agua caliente sanitaria:

Eléctrico

Rejas:

No

Calefacción:

Eléctrico

Contraventanas:

No dispone

Aire Acondicionado:

No tiene

Calidad Global:

Media

Circuito de seguridad:

No

A.C.S comunitaria:

No

Instalaciones deportivas:

Instalaciones Piscina:

Individual

Calefacción comunitaria:

No

Instalación Tenis o Pádel:

No

Conserje/portero/seguridad

No

Sistema de alarma:

No

Instalación Golf:

No

Instalación Gimnasio:

No

Instalación Squash:

No

Instalación Baloncesto:	No	Otras instalaciones	No
Aspectos	Buenos	Contaminación aparente	No
Contaminación aparente	No	Contaminación aparente	No
Contaminación aparente	No	Contaminación aparente	No
Difícil Comercialización:	No	Visita al interior de	Si

Desarrolla un programa en planta semisótano de: garaje, sala, cuarto de instalaciones y trastero, con una superficie construida de 88.29 m2, planta baja con un programa de un dormitorio, un baño, cocina, salón-comedor, terraza descubierta y porche y una superficie construida de 87.26 m2 y 8 m2 de porche; y planta primera con un programa de 3 dormitorios y dos baños y una superficie construida de 72.93 m2. Acabados: la vivienda dispone de suelos de madera salvo en cuartos húmedos y planta semisótano y paredes pintadas salvo cuartos húmedos que están alicatadas. Dispone de alcantarillado y traída. Se observan filtraciones en el techo del salón, y humedades importantes en varios puntos de la vivienda, se adjuntan fotos de los daños.

SUPERFICIES

DESGLOSE SUPERFICIES

Ref	Tipo	Ubicación	Finca	Registral (m2)			Catastral (m2)		Calificada (m2)	Comprobada (m2)					Adoptada (m2)
				Útil/SinDe	Const.	Const. cc	Útil/Cons	Const. cc		Parcela	Útil	Constr.	Terraza	Const. cc	
	VUT	Bl.0 Pto.0		179,05	224,92	0,00	266,00	266,00	0,00	491,00	219,96	248,48	8,00	252,48	252,48
TOTALES:				Escriturado: 252.48					0,00		219,96		8,00	252,48	252,48

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Renta:

Ref	Agru	Tipo	Ubicación	Finca	Ocupado antes	Estado ocupación visita	Sup. Arrendada	Fecha Inicio contrato	Fecha Fin contrato	Renta M Actual	Renta Óptima
	1	VUT	Bl.0 Pto.0		Si	Por El Arrendatario					

Protección:

No consta afección a régimen de protección.

ANÁLISIS DE MERCADO

Tal y como se puede apreciar del estudio de mercado realizado (Anexo Estudio de Mercado), existe cierta homogeneidad entre los datos obtenidos atendiendo fundamentalmente a su ubicación, acabados constructivos, conservación, superficies y antigüedad. Para homogeneizar se establecerán coeficientes entre 0.90 y 1.10 en función de si el comparable analizado presenta mejores o peores condiciones que el inmueble valorado, en función de los coeficientes establecidos para cada uso.

En el presente informe, para la obtención del Valor de tasación por comparación se han considerado testigos comparables que debido a, la proximidad de la fecha de su publicación, contactos de negociación realizados, e incorporación de factor de corrección por indisponibilidad temporal, representan razonablemente la situación actual del mercado zonal.

HOMOGENEIZACIÓN CASA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Ce	Cu	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
17.72	I	360	21	1.01	1.03	0.967	1	1	494.700,0	1.374,17	1.006	1381.73
11.57		280	35	1.038	1.01	0.983	1	1	422.472,0	1.508,83	1.031	1555.64
14.5		364	33	1.034	1.031	0.95	1	1	374.591,9	1.029,10	1.013	1041.89
16.01	A	400	19	1.006	1.037	0.967	1	1	478.950,0	1.197,38	1.008	1207.11
8.03	A	132	28	1.024	0.909	0.95	1	0.98	150.350,0	1.139,02	0.867	987.14
8.32	A	182	10	0.988	0.962	0.95	1	0.98	218.550,0	1.200,82	0.884	1062.22
14.1	A	280	18	1.004	1.01	1	1	1	325.500,0	1.162,50	1.014	1178.31
9.75	A	162	13	0.994	0.944	1	1	1	193.640,0	1.195,31	0.939	1121.84

Valor obtenido (€/m2) 1.225,91

Gastos Comercialización 3,00

Tras ponderar las muestras con los coeficientes de homogeneización 'C' referidos a Superficie (Cs), Antigüedad (Ca) y Calidades de entorno (Ce), ubicación (Cu), y calidad constructiva (Cc), se obtiene un coeficiente global (C). Teniendo en cuenta dicho coeficiente y el Peso considerado según el grado de similitud de cada comparable respecto al inmueble objeto de estudio, se ha obtenido el valor de mercado medio.

CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

Criterio de valoración

El informe se realiza sobre la hipótesis de Valor de Mercado, definido según la EVS, como la cuantía estimada por la cual podría intercambiarse el bien en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.

Valor de Reemplazamiento Bruto:

El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB) de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales. Para calcular el valor de reemplazamiento bruto se sumará al valor del terreno, la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor. Salvo que el inmueble esté ligado a una explotación económica, no se incluirán los costes de los acabados e instalaciones no polivalentes. Además se tendrán en cuenta los gastos correspondientes a impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva, los honorarios técnicos por proyectos y dirección de obras, los costes de licencias y tasas de construcción, las primas de seguros obligatorios de la edificación incluidos los honorarios de la inspección y los gastos de administración del promotor. No se considerarán como gastos el beneficio del promotor, los gastos financieros y los de comercialización. Se ponderará el valor particular de los elementos de la edificación que le confieran, en su caso, el carácter histórico artístico. En la determinación del valor se atenderá a la situación de la obra ejecutada en la fecha de la valoración, sin incluir acopios ni mobiliario. Para la hipótesis de edificio terminado, los precios de las unidades de obra existentes en el momento de la tasación podrán corregirse, en su caso, con la evolución del mercado, la modificación del valor del suelo no podrá realizarse hasta que la obra esté terminada.

De este modo se obtiene que:

SOLAR

Valor residual estático

El valor residual de un suelo o de un inmueble a rehabilitar, corresponde con el valor equitativo de utilidad que en un proceso inmobiliario en el que el resultado final rentable es la construcción que sobre él se realiza (en función de su aprovechamiento y del rendimiento de dicho aprovechamiento), un comprador abonaría en condiciones de usarlo con el mejor provecho posible disponiendo de los medios necesarios, deduciendo de los ingresos en su rendimiento óptimo, el coste de las construcciones necesarias para conseguirlo, así como los gastos que ocasionan estas y el beneficio propio de la promoción. El procedimiento de análisis de inversiones con valores actuales (procedimiento de cálculo estático) se podrá aplicar a la valoración de los solares e inmuebles en rehabilitación en los que se pueda comenzar la edificación o rehabilitación en un plazo no superior a un año, así como a los solares edificados. Se estimarán los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor, los correspondientes a impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva, los honorarios técnicos por proyectos y dirección de obras, los costes de licencias y tasas de construcción, las primas de seguros obligatorios de la edificación incluidos los honorarios de la inspección y los gastos de administración del promotor, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. El valor del terreno o inmueble a rehabilitar se obtendrá a partir del producto del valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado por la diferencia entre la unidad y el margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno. Del producto así obtenido se deducirán los gastos considerados.

Mercado primario para cálculo del valor del suelo

HOMOGENEIZACIÓN CASA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Ce	Cu	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
15.2	I	360	21	1.042	1.03	0.967	0.98	1	494.700,0	1.374,17	1.017	1396.99
12.12		280	35	1.07	1.01	0.983	0.98	1	422.472,0	1.508,83	1.041	1571.52
14.04		364	33	1.066	1.031	0.95	0.98	1	374.591,9	1.029,10	1.023	1052.65
14.59	A	400	19	1.038	1.037	0.967	0.98	1	478.950,0	1.197,38	1.02	1220.6
9.21	A	132	28	1.056	0.909	0.95	0.98	0.98	150.350,0	1.139,02	0.876	997.63
9.6	A	182	10	1.02	0.962	0.95	0.98	0.98	218.550,0	1.200,82	0.895	1074.7
13.69	A	280	18	1.036	1.01	1	0.98	1	325.500,0	1.162,50	1.025	1191.55
11.54	A	162	13	1.026	0.944	1	0.98	1	193.640,0	1.195,31	0.95	1134.8

Gastos Comercialización 3,00

Valor obtenido (€/m2) 1.228,84

Uso	Sup. (m2)	Ejec. mat €/m2	B.I. (%)	€/m2	Contrata €/m2	G.N. (%)	€/m2	Venta €/m2	G.C. (%)	€/m2	B.P. (%)	€/m2	Repercusión €/m2
Residencial (Vivienda libre)	252,48	510,00	19.00	96,90	606,90	18.00	91,80	1.228,84	1.50	18,43	18,00	221,19	290,52
Total	252,48												

VALOR RESIDUAL DEL SUELO

290,52 €

B.I. = Beneficio Industrial, G.N. = Gastos Necesario, G.C. = Gastos Comercialización, B.P. = Beneficio Promotor

VALOR TOTAL DE SUELO:

73.350,49 €

Valor de Reemplazamiento Neto:

Para calcular el Valor de Reemplazamiento Neto se restará del valor de reemplazamiento bruto la depreciación física y funcional del edificio terminado. La depreciación física de la edificación considerará el uso desarrollado, la antigüedad del inmueble y su destino. Respecto a la depreciación funcional, se tendrán en cuenta los costes y gastos necesarios para adaptar el inmueble a los usos que se destina o para corregir errores de diseño u obsolescencia.

VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA - VIVIENDA		% obra realizada: 100%	
UNITARIOS		%	FINAL (€/m2)
Repercusión (€/m2)			290,52
Ejecución material			663,87
Contrata	Beneficio industrial + gastos	19,00	790,00
	Honorarios	6,30	41,82
	Licencia	2,50	16,60
	Gastos	1,50	9,96
	Dirección	2,70	17,92
Coste de construcción Bruto			876,30
Reemplazamiento Bruto			1.166,82
	Por no ser a estrenar	-2,00	-17,53
	Por antigüedad y conservación	-19,00	-166,50
	Por distribución	0,00	0,00
	Por adaptación	0,00	0,00
Reemplazamiento Neto (€/m2)			982,79
TOTALES			
Superficie (m2)			252,48
Valor Suelo (Euros)			73.350,49
Valor construcción (Euros)			199.459,20
Valor Reposición Bruto (Euros)			294.598,71
Valor Reposición Neto (Euros)			248.134,82

VALOR TOTAL DE REPOSICIÓN NETO:

248.134,82 €

CUADRO VALOR REEMPLAZAMIENTO (TOTALES)

Ref	Agru	Tipo	Ubicación	Finca	Sup. Adopt (m2)	V. Suelo (€)			Coste Construcción	Gastos Necesarios	V. Reposición (€)	
						Actual	Ajustado				Bruto	Neto
	1	VUT	BIO Pto		252,48	73.350,49	73.350,49	199.459,20	21.789,02	294.598,71	248.134,82	
TOTALES					252,48	73.350,49	73.350,49	199.459,20	21.789,02	294.598,71	248.134,82	

Valor de mercado en venta por comparación:

El valor de mercado por comparación, se basa en el principio de sustitución, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél, correspondiéndose con el precio al que podría venderse el inmueble mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieran disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta. Para su determinación debe existir un mercado representativo de inmuebles comparables, con suficientes datos sobre transacciones u ofertas que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado, y que permitan identificar parámetros adecuados para su homogeneización. Se asignará un valor al inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogenizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquel y que no hayan sido tenidas en cuenta.

CUADRO VALORACIÓN POR COMPARACIÓN

Ref	Agru	Tipo	Ubicación	Finca	Sup. Adopt (m2)	V. Unitario (€)			V. Comparación (€)			V. Vuelo (€)
						Actual	Final	Ajustado	Actual	Final	Ajustado	
	1	VUT	BIO Pto		252,48	1.225,91	1.225,91	1.225,91	309.517,76	309.517,76	309.517,76	236.167,27
TOTALES									309.517,76	309.517,76	309.517,76	236.167,27

Resumen de valores:

CUADRO VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA I													
Ref	Agru	Tipo	Ubicación	Finca	Sup. Adopta	V. Comparación (€)		V. Actualización de la renta (€)			V. Max Legal (€)	Otros (€)	Venta rápida (€)
						Comp	Ajustado	Arrendam	Merc Alqu	Explotación			
1		VUT	Bl:0 Pl:0		252,48	309.517,76	309.517,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Subtotal:						309.517,76	309.517,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALES						252,48	309.517,76	309.517,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

CUADRO VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA II												
Ref	Agru	Tipo	Ubicación	Finca	Sup. Adopta	V. Suelo (€)	V.Reposicion (€)		V.Seguro (€)		V. Tasación (€)	Método
							Bruto	Neto	*Reconst	RD		
1		VUT	Bl:0 Pl:0		252,48	73.350,49	294.598,71	248.134,82	221.248,22	236.167,27	309.517,76	Comparación
Subtotal:						73.350,49	294.598,71	248.134,82	221.248,22	236.167,27	309.517,76	
TOTALES						252,48	73.350,49	294.598,71	248.134,82	221.248,22	236.167,27	309.517,76

CUADRO AGRUPACIONES									
ID Agrupa	Ref Elemento	Nº Element	Detalle Elemento Principal	Finca Registral	Valor Suelo Final (€)	VRB Final (€)	Valor Seguro Reconstrucci	Valor Tasación	Valor Tasación
1		1	VIVIENDA		73.350,49	294.598,71	221.248,22	309.517,76	309.517,76

VALOR DE TASACIÓN

El valor de tasación obtenido por comparación para los inmuebles valorados asciende a TRESCIENTOS NUEVE MIL QUINIENTOS DIECISIETE EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS.

VALOR TOTAL DE TASACIÓN (ADOPTADO):

309.517,76 €

CONDICIONANTES

No se ha dispuesto de los últimos recibos de pago de renta y la última prórroga del contrato de alquiler, por lo que no se ha realizado el cálculo por Actualización de las Rentas.

ADVERTENCIAS

La superficie que figura en documentación registral referida a la vivienda se corresponde con la construida. La valoración se ha realizado a partir de la superficie construida comprobada. La superficie de terreno considerada en la valoración se corresponde con la catastral (491,00 m2) al ser de menor cabida que la registral (567,81 m2).
La referencia catastral que consta en documentación aportada es incorrecta, informándose de la referencia obtenida a través de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro (SEC) según la dirección comprobada.
La dirección que consta en el presente informe se encuentra actualizada con respecto a la dirección descrita en la documentación registral dispuesta, por lo que se aconseja su regulación en el Registro de la Propiedad correspondiente. Los linderos que se describen con nombres de personas físicas no son comprobables sobre el terreno, pudiendo existir discrepancias con la realidad.

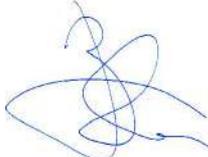
OBSERVACIONES FINALES

Vivienda unifamiliar aislada con 16 años de antigüedad según consta en la Sede Electrónica del Catastro.
En la parcela existe una piscina cuyo valor se ha repercutido en el total.

JUICIO CRÍTICO

Vivienda unifamiliar en Lugar Carrio, término municipal de Bergondo.
CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO: La situación de la oferta y la demanda se encuentra equilibrada. OFERTA: es media para este tipo de inmuebles. DEMANDA; es media para este tipo de inmuebles. PUNTOS FUERTES: Buen estado de conservación. PUNTOS DÉBILES: -.

FECHAS, CADUCIDAD Y FIRMAS

<p>Elaborada por:</p>  <p>GUZMAN PEREZ, MARTA ARQUITECTO TÉCNICO</p>	<p>Supervisada por:</p>  <p>BLANCO GALLEGO, JOSE ARQUITECTO</p>	<p>Visitada 08/02/2024</p> 	<p>Emitida 12/02/2024</p>  <p>POR LA SOCIEDAD: </p> <p>FIRMA: ANTOLIN ARQUILLO AGUILERA</p>
---	--	---	---

El presente informe carece de validez sin el sello de la sociedad y no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados, de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales y de los posibles vicios o defectos ocultos de la edificación.

La validez del informe expira el día: 12/08/2024

CRITERIOS Y GLOSARIO

Criterios de valoración

1.- Valor de mercado (VM): Es el importe neto que razonablemente podría esperar recibir un vendedor por la venta de una propiedad en la fecha de la valoración, mediante una comercialización adecuada y suponiendo que existe al menos un comprador potencial correctamente informado de las características del inmueble, y que ambos comprador y vendedor, actúan libremente y sin interés particular en la operación.

2.- Coste de reemplazamiento-reposición (CR):

2.1.- Bruto o a nuevo (CRB): Es la suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, un inmueble por otro nuevo de sus mismas características.

2.2.- Neto o actual (CRN): Es el resultado de deducir del CRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

3.- Valor máximo legal (VML): Es el precio máximo de venta de una vivienda sujeta a protección pública establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

Glosario

Antigüedad: Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o la de la última rehabilitación integral del mismo, y la fecha de valoración.

Comparables. Son inmuebles que se consideran similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin.

Depreciación física. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes.

Depreciación funcional. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina. Comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, etc.

Edificio. Es cualquier tipo de construcción, sólida, durable y apta para albergar uno o varios espacios destinados al desarrollo de cualquier actividad.

Edificio destinado a uso determinado (residencial, de oficinas, etcétera). Es todo edificio en el que la superficie sobre rasante destinada a un uso determinado es igual o superior a dos tercios de la superficie total sobre rasante del mismo.

Elementos comunes de un edificio. Son todos aquellos espacios que, no siendo de uso privativo, deban ser tenidos en cuenta a efectos de cómputo de superficie.

Elemento de un edificio. Es toda unidad física, funcional o registral, que forme parte de un edificio compuesto por más unidades destinadas al mismo u otros usos y que sea susceptible de venta individualizada.

Entorno. Es el espacio de adecuada amplitud y con características homogéneas tanto físicas como estructurales en el cual se ubica el inmueble objeto de valoración.

Homogeneización de precios de inmuebles comparables. Es un procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada para aquél.

Localidad. Es el núcleo urbano en el que se encuentra el inmueble objeto de valoración.

Mercado local. El inmobiliario del entorno urbano o rural homogéneo (barrio, pedanía, localidad, comarca) donde se encuentre el inmueble (edificio, elemento de edificio, finca rústica o terreno), o, cuando su uso o características no permitan disponer de comparables en dicha área, el mercado inmobiliario sectorial (oficinas, centros comerciales, hoteles, explotación agraria del cultivo dominantes correspondiente) siempre que resulte representativo para su comparación dentro del territorio nacional.

Superficie construida: Es la superficie útil definida en el número precedente, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 por 100 ó al 50 por 100, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio, y, en el caso de elementos de un edificio, la parte proporcional que les corresponda según su cuota en la superficie de elementos comunes del edificio.

Superficie construida con partes comunes. Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio.

Superficie útil: Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo (tales como terrazas, balcones y tendedores), y excluyendo la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos.

Valor de mercado o venal de un inmueble (VM). Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB) de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

El valor de reemplazamiento neto o actual (VRN) es el resultado de deducir del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

Vida útil: Es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral del edificio en que se integra, y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación.

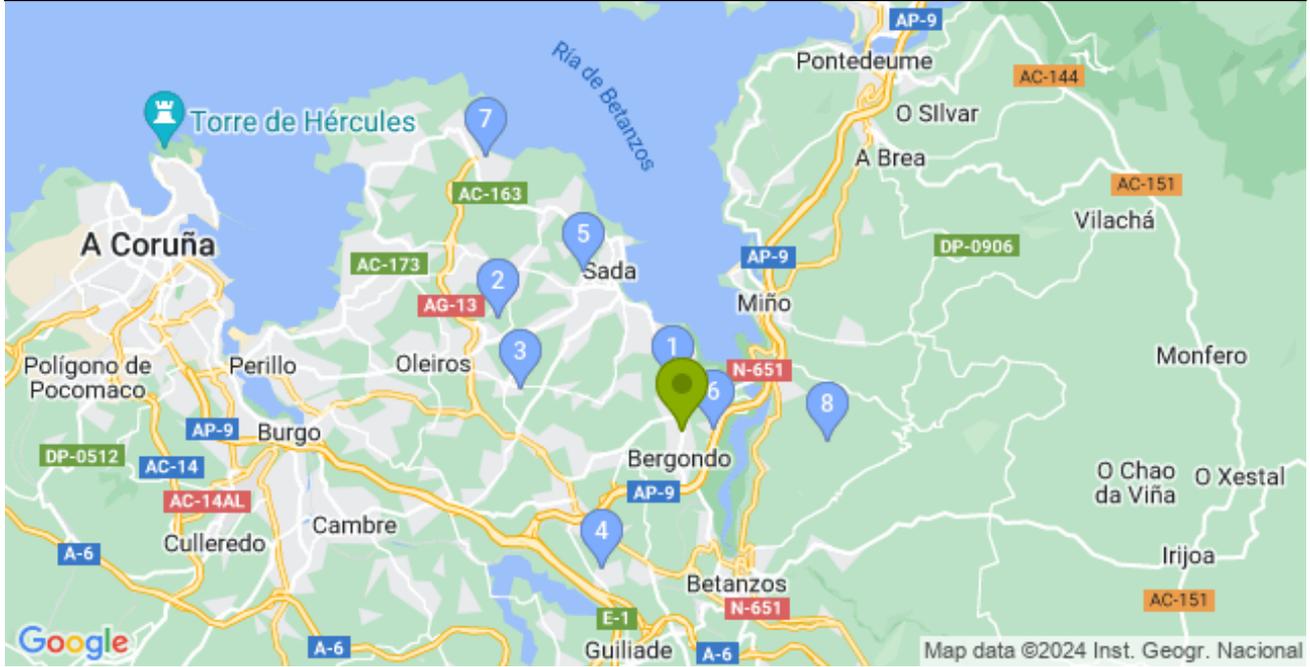
ANEXO. ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO

Dirección: BO. CARRIO 9 C, BERGONDO, A CORUÑA

Fecha: 12/2/2024

MAPA DE MUESTRAS



ORDENACIÓN DE LAS MUESTRAS

1 VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA (CASA)

VENTA

Nº	Dirección	Parcela	NºDorm	Nº Baños	Ascensor	Antigüeda	Total	Superfici	Unitario
1	CJTO SAN CIDRE 72	2450	5	4	N	21	494.700	360	1.374
Suelo no urbanizable común.									
2	C/ Lugar Casteliño 32	1361	4	3	N	35	422.472	280	1.509
3	C/ Aldea Alborelle 21	4271	4	3	N	33	374.592	364	1.029
4	BO. CASAL 11	2207	4	3	N	19	478.950	400	1.197
5	Cº RIOBAO 87	1693	3	3	N	28	150.350	132	1.139
6	BO. MARIÑÁN 59	1619	3	3	N	10	218.550	182	1.201
Vivienda rehabilitada.									
7	BO. VALEXA (A) 3	500	5	3	N	18	325.500	280	1.162
8	RUA SAS 41	376	3	2	N	13	193.640	162	1.195

2 VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA (CASA)

VENTA

Nº	Dirección	Parcela	NºDorm	Nº Baños	Ascensor	Antigüeda	Total	Superfici	Unitario
1	CJTO SAN CIDRE 72	2450	5	4	N	21	494.700	360	1.374
Suelo no urbanizable común.									
2	C/ Lugar Casteliño 32	1361	4	3	N	35	422.472	280	1.509
3	C/ Aldea Alborelle 21	4271	4	3	N	33	374.592	364	1.029
4	BO. CASAL 11	2207	4	3	N	19	478.950	400	1.197
5	Cº RIOBAO 87	1693	3	3	N	28	150.350	132	1.139
6	BO. MARIÑÁN 59	1619	3	3	N	10	218.550	182	1.201
Vivienda rehabilitada.									
7	BO. VALEXA (A) 3	500	5	3	N	18	325.500	280	1.162
8	RUA SAS 41	376	3	2	N	13	193.640	162	1.195

OBSERVACIONES

En el presente informe, para la obtención del Valor de tasación por comparación se han considerado testigos comparables que debido a la proximidad de la fecha de su publicación, contactos de negociación realizados, e incorporación de factor de corrección por indisponibilidad temporal, representan razonablemente la situación actual del mercado zonal.

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA

Nº 1 - 13514095 VENTA

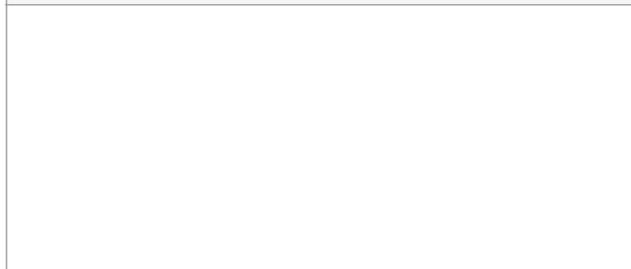
Ubicación: CJTO SAN CIDRE 72, Planta:0, C.P. 15165, BERGONDO, A CORUÑA

Fecha: 01/11/20

DATOS

Superficie:	360 m ²
Dormitorios:	5
Baños:	4
Ascensor:	NO
Garaje:	NO
Trastero:	NO
Antigüedad edificio:	21 años
Estado conservación:	De origen con conservación
Uso actual:	RESIDENCIAL
TIPOLOGIA:	AISLADA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

Vivienda- VPO:	NO
Parcela del edificio:	2450 m ²
Vistas:	EXTERIOR
Piscina:	INDIVIDUAL
Areas deportivas:	NO
Jardin:	INDIVIDUAL
Superficie sótano:	-
Superficie Terraza-Ático:	-
Otras superficies:	-
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	-
Superficie oficinas:	-
Sup. Z. Representativa:	-
Nº Plantas:	3

COMERCIALIZACIÓN

En venta por:	INMOBILIARIA
Admite Negociación:	SI
Precio total:	494.700,00 Euros
Precio unitario:	1.374,17 Euros/m ²
Precio garaje:	- Euros
Precio trastero:	- Euros
Comercialización:	3 %
Negociación:	0 %

OBSERVACIONES

Suelo no urbanizable común.

IMÁGENES



ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA

Nº 2 - 13519910 VENTA

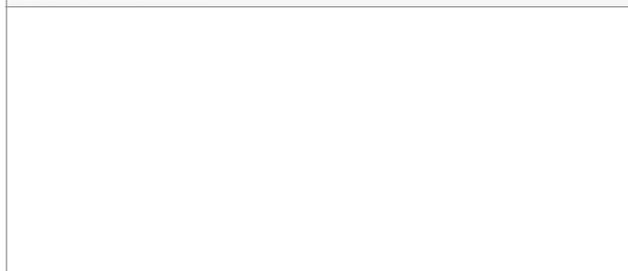
Ubicación: C/ Lugar Casteliño 32, Planta:0, C.P. 15168, MONDEGO, A CORUÑA

Fecha: 03/11/20

DATOS

Superficie:	280 m ²
Dormitorios:	4
Baños:	3
Ascensor:	NO
Garaje:	SI
Trastero:	SI
Antigüedad edificio:	35 años
Estado conservación:	De origen con conservación
Uso actual:	Vivienda
TIPOLOGIA:	AI SLADA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

Vivienda- VPO:	NO
Parcela del edificio:	1361 m ²
Vistas:	EXTERIOR
Piscina:	INDIVIDUAL
Areas deportivas:	NO
Jardin:	NO
Superficie sótano:	-
Superficie Terraza-Ático:	-
Otras superficies:	-
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	-
Superficie oficinas:	-
Sup. Z. Representativa:	-
Nº Plantas:	-

COMERCIALIZACIÓN

En venta por:	INMOBILIARIA
Admite Negociación:	SI
Precio total:	422.472,09 Euros
Precio unitario:	1.508,83 Euros/m ²
Precio garaje:	- Euros
Precio trastero:	- Euros
Comercialización:	3 %
Negociación:	3 %

OBSERVACIONES

IMÁGENES



ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA

Nº 3 - 13519918 VENTA

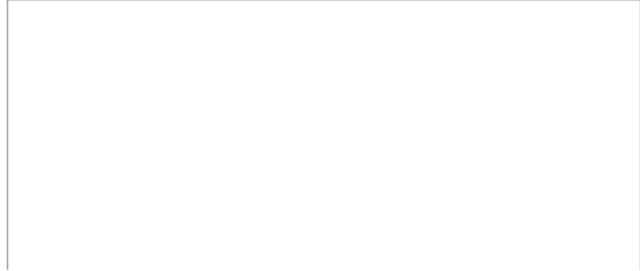
Ubicación: C/ Aldea Alborelle 21, Planta:0, C.P. 15168, MONDEGO, A CORUÑA

Fecha: 03/11/20

DATOS

Superficie:	364 m ²
Dormitorios:	4
Baños:	3
Ascensor:	NO
Garaje:	SI
Trastero:	SI
Antigüedad edificio:	33 años
Estado conservación:	De origen con conservación
Uso actual:	Vivienda
TIPOLOGIA:	AI SLADA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

Vivienda- VPO:	NO
Parcela del edificio:	4271 m ²
Vistas:	-
Piscina:	INDIVIDUAL
Areas deportivas:	NO
Jardin:	NO
Superficie sótano:	-
Superficie Terraza-Ático:	-
Otras superficies:	-
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	-
Superficie oficinas:	-
Sup. Z. Representativa:	-
Nº Plantas:	-

COMERCIALIZACIÓN

En venta por:	INMOBILIARIA
Admite Negociación:	SI
Precio total:	374.591,92 Euros
Precio unitario:	1.029,10 Euros/m ²
Precio garaje:	- Euros
Precio trastero:	- Euros
Comercialización:	3 %
Negociación:	3 %

OBSERVACIONES

IMÁGENES



ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA

Nº 4 - 13578590 VENTA

Ubicación: BO. CASAL 11, Planta:00, C.P. 15319, VIXOI, A CORUÑA

Fecha: 20/11/20

DATOS

Superficie: 400 m²
Dormitorios: 4
Baños: 3
Ascensor: NO
Garaje: NO
Trastero: NO
Antigüedad edificio: 19 años
Estado conservación: De origen con conservación
Uso actual: -
TIPOLOGIA: AISLADA

PLANO SITUACIÓN

OTROS DATOS

Vivienda- VPO: NO
Parcela del edificio: 2207 m²
Vistas: EXTERIOR
Piscina: NO
Areas deportivas: NO
Jardin: NO
Superficie sótano: -
Superficie Terraza-Ático: -
Otras superficies: -
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja: -
Superficie oficinas: -
Sup. Z. Representativa: -
Nº Plantas: 3

COMERCIALIZACIÓN

En venta por: A.P.I.
Admite Negociación: SI
Precio total: 478.950,00 Euros
Precio unitario: 1.197,38 Euros/m²
Precio garaje: - Euros
Precio trastero: - Euros
Comercialización: 3 %
Negociación: 4 %

OBSERVACIONES

IMÁGENES

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA

Nº 5 - 13583045 VENTA

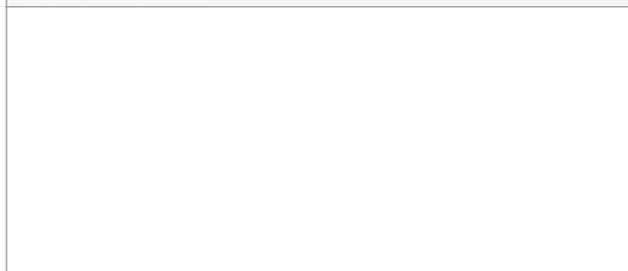
Ubicación: Cº RIOBAO 87, Planta:00, C.P. 15160, SADA, A CORUÑA

Fecha: 21/11/20

DATOS

Superficie: 132 m²
Dormitorios: 3
Baños: 3
Ascensor: NO
Garaje: SI
Trastero: SI
Antigüedad edificio: 28 años
Estado conservación: De origen con conservación
Uso actual: -
TIPOLOGIA: AISLADA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

Vivienda- VPO: NO
Parcela del edificio: 1693 m²
Vistas: EXTERIOR
Piscina: NO
Areas deportivas: NO
Jardin: NO
Superficie sótano: -
Superficie Terraza-Ático: -
Otras superficies: -
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja: -
Superficie oficinas: -
Sup. Z. Representativa: -
Nº Plantas: -

COMERCIALIZACIÓN

En venta por: A.P.I.
Admite Negociación: SI
Precio total: 150.350,00 Euros
Precio unitario: 1.139,02 Euros/m²
Precio garaje: - Euros
Precio trastero: - Euros
Comercialización: 3 %
Negociación: 0 %

OBSERVACIONES

IMÁGENES

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA

Nº 6 - 13682412 VENTA

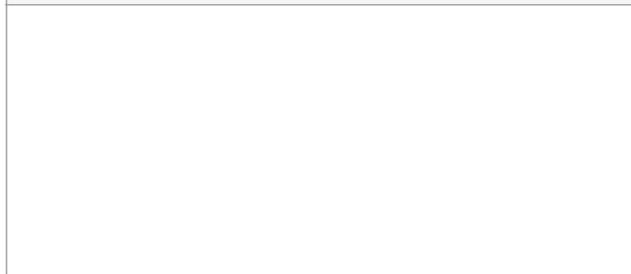
Ubicación: BO. MARIÑÁN 59, Planta:00, C.P. 15165, BERGONDO, A CORUÑA

Fecha: 03/01/20

DATOS

Superficie:	182 m ²
Dormitorios:	3
Baños:	3
Ascensor:	NO
Garaje:	NO
Trastero:	NO
Antigüedad edificio:	10 años
Estado conservación:	De origen con conservación
Uso actual:	-
TIPOLOGIA:	 AISLADA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

Vivienda- VPO:	NO
Parcela del edificio:	1619 m ²
Vistas:	EXTERIOR
Piscina:	NO
Areas deportivas:	NO
Jardin:	NO
Superficie sótano:	-
Superficie Terraza-Ático:	-
Otras superficies:	-
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	-
Superficie oficinas:	-
Sup. Z. Representativa:	-
Nº Plantas:	-

COMERCIALIZACIÓN

En venta por:	A.P.I.
Admite Negociación:	SI
Precio total:	218.550,00 Euros
Precio unitario:	1.200,82 Euros/m ²
Precio garaje:	- Euros
Precio trastero:	- Euros
Comercialización:	3 %
Negociación:	4 %

OBSERVACIONES

Vivienda rehabilitada.

IMÁGENES



ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA

Nº 7 - 13682649 VENTA

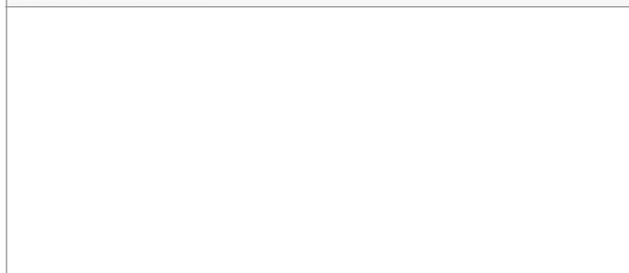
Ubicación: BO. VALEXA (A) 3, Planta:00, C.P. 15169, CARNOEDO, A CORUÑA

Fecha: 03/01/20

DATOS

Superficie:	280 m ²
Dormitorios:	5
Baños:	3
Ascensor:	NO
Garaje:	NO
Trastero:	NO
Antigüedad edificio:	18 años
Estado conservación:	De origen con conservación
Uso actual:	-
TIPOLOGIA:	AISLADA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

Vivienda- VPO:	NO
Parcela del edificio:	500 m ²
Vistas:	EXTERIOR
Piscina:	NO
Areas deportivas:	NO
Jardin:	NO
Superficie sótano:	-
Superficie Terraza-Ático:	-
Otras superficies:	-
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	-
Superficie oficinas:	-
Sup. Z. Representativa:	-
Nº Plantas:	-

COMERCIALIZACIÓN

En venta por:	A.P.I.
Admite Negociación:	SI
Precio total:	325.500,00 Euros
Precio unitario:	1.162,50 Euros/m ²
Precio garaje:	- Euros
Precio trastero:	- Euros
Comercialización:	3 %
Negociación:	4 %

OBSERVACIONES

IMÁGENES



ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA

Nº 8 - 13800107 VENTA

Ubicación: RUA SAS 41, Planta:00, C.P. 15319, GAS, A CORUÑA

Fecha: 06/02/20

DATOS

Superficie: 162 m²
Dormitorios: 3
Baños: 2
Ascensor: NO
Garaje: NO
Trastero: NO
Antigüedad edificio: 13 años
Estado conservación: De origen con conservación
Uso actual: Residencial
TIPOLOGIA: AISLADA

PLANO SITUACIÓN

OTROS DATOS

Vivienda- VPO: NO
Parcela del edificio: 376 m²
Vistas: EXTERIOR
Piscina: NO
Areas deportivas: NO
Jardin: INDIVIDUAL
Superficie sótano: -
Superficie Terraza-Ático: -
Otras superficies: -
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja: -
Superficie oficinas: -
Sup. Z. Representativa: -
Nº Plantas: 2

COMERCIALIZACIÓN

En venta por: A.P.I.
Admite Negociación: SI
Precio total: 193.640,00 Euros
Precio unitario: 1.195,31 Euros/m²
Precio garaje: - Euros
Precio trastero: - Euros
Comercialización: 3 %
Negociación: 3 %

OBSERVACIONES

IMÁGENES

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA

Nº 1 - 13514095 VENTA

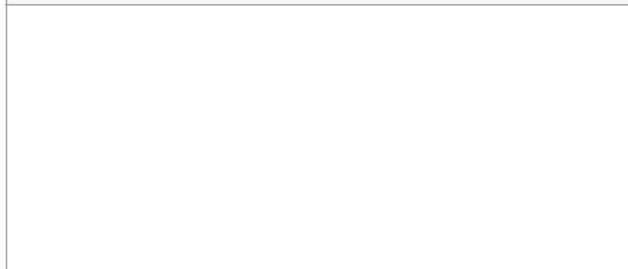
Ubicación: CJTO SAN CIDRE 72, Planta:0, C.P. 15165, BERGONDO, A CORUÑA

Fecha: 01/11/20

DATOS

Superficie:	360 m ²
Dormitorios:	5
Baños:	4
Ascensor:	NO
Garaje:	NO
Trastero:	NO
Antigüedad edificio:	21 años
Estado conservación:	De origen con conservación
Uso actual:	RESIDENCIAL
TIPOLOGIA:	AISLADA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

Vivienda- VPO:	NO
Parcela del edificio:	2450 m ²
Vistas:	EXTERIOR
Piscina:	INDIVIDUAL
Areas deportivas:	NO
Jardin:	INDIVIDUAL
Superficie sótano:	-
Superficie Terraza-Ático:	-
Otras superficies:	-
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	-
Superficie oficinas:	-
Sup. Z. Representativa:	-
Nº Plantas:	3

COMERCIALIZACIÓN

En venta por:	INMOBILIARIA
Admite Negociación:	SI
Precio total:	494.700,00 Euros
Precio unitario:	1.374,17 Euros/m ²
Precio garaje:	- Euros
Precio trastero:	- Euros
Comercialización:	3 %
Negociación:	0 %

OBSERVACIONES

Suelo no urbanizable común.

IMÁGENES



ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA

Nº 2 - 13519910 VENTA

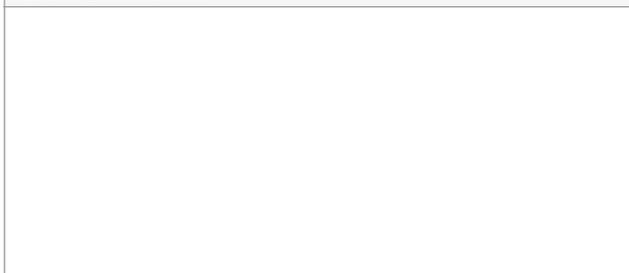
Ubicación: C/ Lugar Casteliño 32, Planta:0, C.P. 15168, MONDEGO, A CORUÑA

Fecha: 03/11/20

DATOS

Superficie:	280 m ²
Dormitorios:	4
Baños:	3
Ascensor:	NO
Garaje:	SI
Trastero:	SI
Antigüedad edificio:	35 años
Estado conservación:	De origen con conservación
Uso actual:	Vivienda
TIPOLOGIA:	AI SLADA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

Vivienda- VPO:	NO
Parcela del edificio:	1361 m ²
Vistas:	EXTERIOR
Piscina:	INDIVIDUAL
Areas deportivas:	NO
Jardin:	NO
Superficie sótano:	-
Superficie Terraza-Ático:	-
Otras superficies:	-
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	-
Superficie oficinas:	-
Sup. Z. Representativa:	-
Nº Plantas:	-

COMERCIALIZACIÓN

En venta por:	INMOBILIARIA
Admite Negociación:	SI
Precio total:	422.472,09 Euros
Precio unitario:	1.508,83 Euros/m ²
Precio garaje:	- Euros
Precio trastero:	- Euros
Comercialización:	3 %
Negociación:	3 %

OBSERVACIONES

IMÁGENES



ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA

Nº 3 - 13519918 VENTA

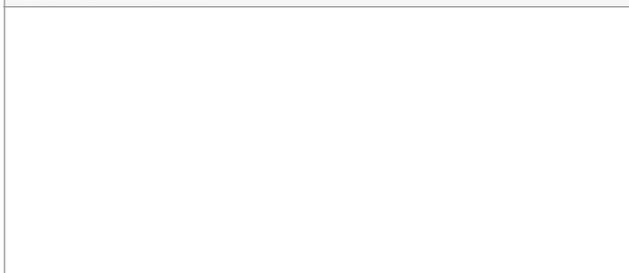
Ubicación: C/ Aldea Alborelle 21, Planta:0, C.P. 15168, MONDEGO, A CORUÑA

Fecha: 03/11/20

DATOS

Superficie:	364 m ²
Dormitorios:	4
Baños:	3
Ascensor:	NO
Garaje:	SI
Trastero:	SI
Antigüedad edificio:	33 años
Estado conservación:	De origen con conservación
Uso actual:	Vivienda
TIPOLOGIA:	AI SLADA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

Vivienda- VPO:	NO
Parcela del edificio:	4271 m ²
Vistas:	-
Piscina:	INDIVIDUAL
Areas deportivas:	NO
Jardin:	NO
Superficie sótano:	-
Superficie Terraza-Ático:	-
Otras superficies:	-
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	-
Superficie oficinas:	-
Sup. Z. Representativa:	-
Nº Plantas:	-

COMERCIALIZACIÓN

En venta por:	INMOBILIARIA
Admite Negociación:	SI
Precio total:	374.591,92 Euros
Precio unitario:	1.029,10 Euros/m ²
Precio garaje:	- Euros
Precio trastero:	- Euros
Comercialización:	3 %
Negociación:	3 %

OBSERVACIONES

IMÁGENES



ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA

Nº 4 - 13578590 VENTA

Ubicación: BO. CASAL 11, Planta:00, C.P. 15319, VIXOI, A CORUÑA

Fecha: 20/11/20

DATOS

Superficie: 400 m²
Dormitorios: 4
Baños: 3
Ascensor: NO
Garaje: NO
Trastero: NO
Antigüedad edificio: 19 años
Estado conservación: De origen con conservación
Uso actual: -
TIPOLOGIA: AISLADA

PLANO SITUACIÓN

OTROS DATOS

Vivienda- VPO: NO
Parcela del edificio: 2207 m²
Vistas: EXTERIOR
Piscina: NO
Areas deportivas: NO
Jardin: NO
Superficie sótano: -
Superficie Terraza-Ático: -
Otras superficies: -
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja: -
Superficie oficinas: -
Sup. Z. Representativa: -
Nº Plantas: 3

COMERCIALIZACIÓN

En venta por: A.P.I.
Admite Negociación: SI
Precio total: 478.950,00 Euros
Precio unitario: 1.197,38 Euros/m²
Precio garaje: - Euros
Precio trastero: - Euros
Comercialización: 3 %
Negociación: 4 %

OBSERVACIONES

IMÁGENES

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA		Nº 5 - 13583045 VENTA	
Ubicación: Cº RIOBAO 87, Planta:00, C.P. 15160, SADA, A CORUÑA		Fecha: 21/11/20	
DATOS		PLANO SITUACIÓN	
Superficie:	132 m ²		
Dormitorios:	3		
Baños:	3		
Ascensor:	NO		
Garaje:	SI		
Trastero:	SI		
Antigüedad edificio:	28 años		
Estado conservación:	De origen con conservación		
Uso actual:	-		
TIPOLOGIA:	AISLADA		
OTROS DATOS		COMERCIALIZACIÓN	
Vivienda- VPO:	NO	En venta por:	A.P.I.
Parcela del edificio:	1693 m ²	Admite Negociación:	SI
Vistas:	EXTERIOR	Precio total:	150.350,00 Euros
Piscina:	NO	Precio unitario:	1.139,02 Euros/m ²
Areas deportivas:	NO	Precio garaje:	- Euros
Jardin:	NO	Precio trastero:	- Euros
Superficie sótano:	-	Comercialización:	3 %
Superficie Terraza-Ático:	-	Negociación:	0 %
Otras superficies:	-		
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	-		
Superficie oficinas:	-		
Sup. Z. Representativa:	-		
Nº Plantas:	-		
OBSERVACIONES			
IMÁGENES			

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA

Nº 6 - 13682412 VENTA

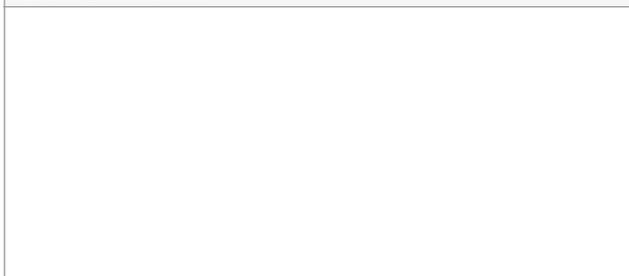
Ubicación: BO. MARIÑÁN 59, Planta:00, C.P. 15165, BERGONDO, A CORUÑA

Fecha: 03/01/20

DATOS

Superficie:	182 m ²
Dormitorios:	3
Baños:	3
Ascensor:	NO
Garaje:	NO
Trastero:	NO
Antigüedad edificio:	10 años
Estado conservación:	De origen con conservación
Uso actual:	-
TIPOLOGIA:	AISLADA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

Vivienda- VPO:	NO
Parcela del edificio:	1619 m ²
Vistas:	EXTERIOR
Piscina:	NO
Areas deportivas:	NO
Jardin:	NO
Superficie sótano:	-
Superficie Terraza-Ático:	-
Otras superficies:	-
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	-
Superficie oficinas:	-
Sup. Z. Representativa:	-
Nº Plantas:	-

COMERCIALIZACIÓN

En venta por:	A.P.I.
Admite Negociación:	SI
Precio total:	218.550,00 Euros
Precio unitario:	1.200,82 Euros/m ²
Precio garaje:	- Euros
Precio trastero:	- Euros
Comercialización:	3 %
Negociación:	4 %

OBSERVACIONES

Vivienda rehabilitada.

IMÁGENES



ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA

Nº 7 - 13682649 VENTA

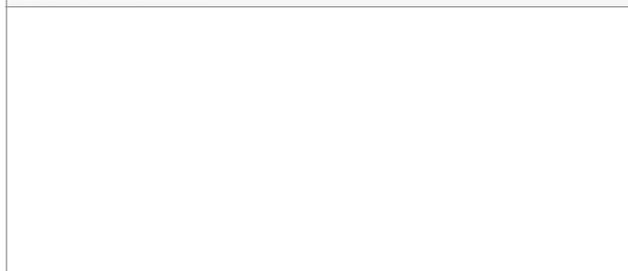
Ubicación: BO. VALEXA (A) 3, Planta:00, C.P. 15169, CARNOEDO, A CORUÑA

Fecha: 03/01/20

DATOS

Superficie:	280 m ²
Dormitorios:	5
Baños:	3
Ascensor:	NO
Garaje:	NO
Trastero:	NO
Antigüedad edificio:	18 años
Estado conservación:	De origen con conservación
Uso actual:	-
TIPOLOGIA:	 AISLADA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

Vivienda- VPO:	NO
Parcela del edificio:	500 m ²
Vistas:	EXTERIOR
Piscina:	NO
Areas deportivas:	NO
Jardin:	NO
Superficie sótano:	-
Superficie Terraza-Ático:	-
Otras superficies:	-
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	-
Superficie oficinas:	-
Sup. Z. Representativa:	-
Nº Plantas:	-

COMERCIALIZACIÓN

En venta por:	A.P.I.
Admite Negociación:	SI
Precio total:	325.500,00 Euros
Precio unitario:	1.162,50 Euros/m ²
Precio garaje:	- Euros
Precio trastero:	- Euros
Comercialización:	3 %
Negociación:	4 %

OBSERVACIONES

IMÁGENES



ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA

Nº 8 - 13800107 VENTA

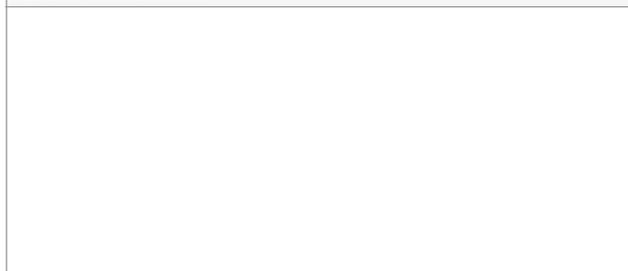
Ubicación: RUA SAS 41, Planta:00, C.P. 15319, GAS, A CORUÑA

Fecha: 06/02/20

DATOS

Superficie:	162 m ²
Dormitorios:	3
Baños:	2
Ascensor:	NO
Garaje:	NO
Trastero:	NO
Antigüedad edificio:	13 años
Estado conservación:	De origen con conservación
Uso actual:	Residencial
TIPOLOGIA:	AIKLADA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

Vivienda- VPO:	NO
Parcela del edificio:	376 m ²
Vistas:	EXTERIOR
Piscina:	NO
Areas deportivas:	NO
Jardin:	INDIVIDUAL
Superficie sótano:	-
Superficie Terraza-Ático:	-
Otras superficies:	-
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	-
Superficie oficinas:	-
Sup. Z. Representativa:	-
Nº Plantas:	2

COMERCIALIZACIÓN

En venta por:	A.P.I.
Admite Negociación:	SI
Precio total:	193.640,00 Euros
Precio unitario:	1.195,31 Euros/m ²
Precio garaje:	- Euros
Precio trastero:	- Euros
Comercialización:	3 %
Negociación:	3 %

OBSERVACIONES

IMÁGENES



Entorno



Entorno



Fachada



Fachada



Fachada representativa



Vista representativa



Salón



Cocina



Dormitorio



Dormitorio



Dormitorio



Baño



Baño



Baño



Piscina



Daños



Daños



Daños



Daños



Daños



Fachada posterior



Garaje

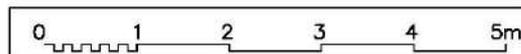
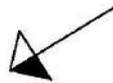
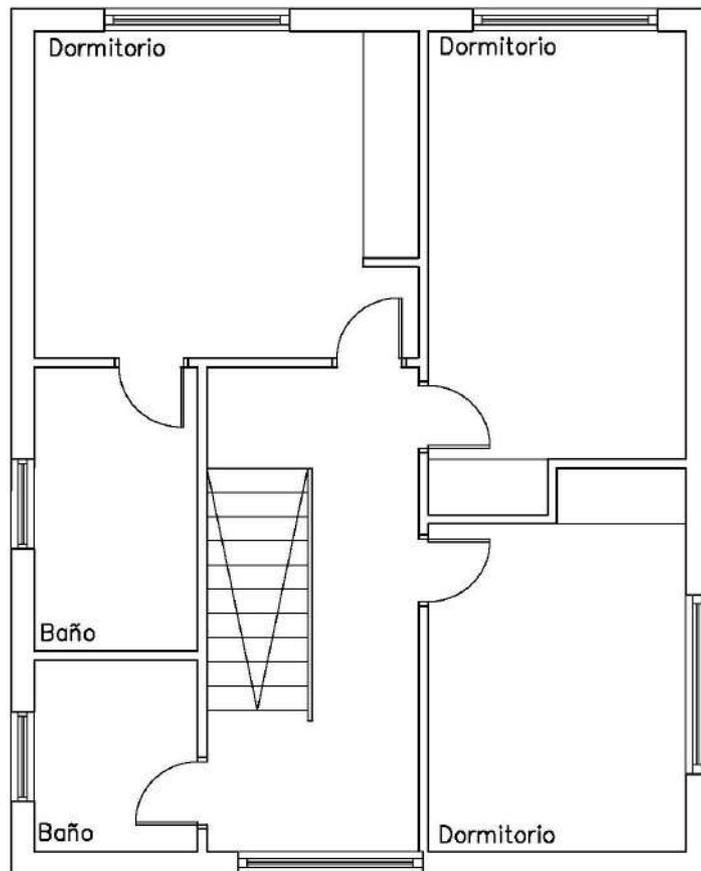


Instalaciones

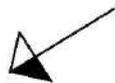
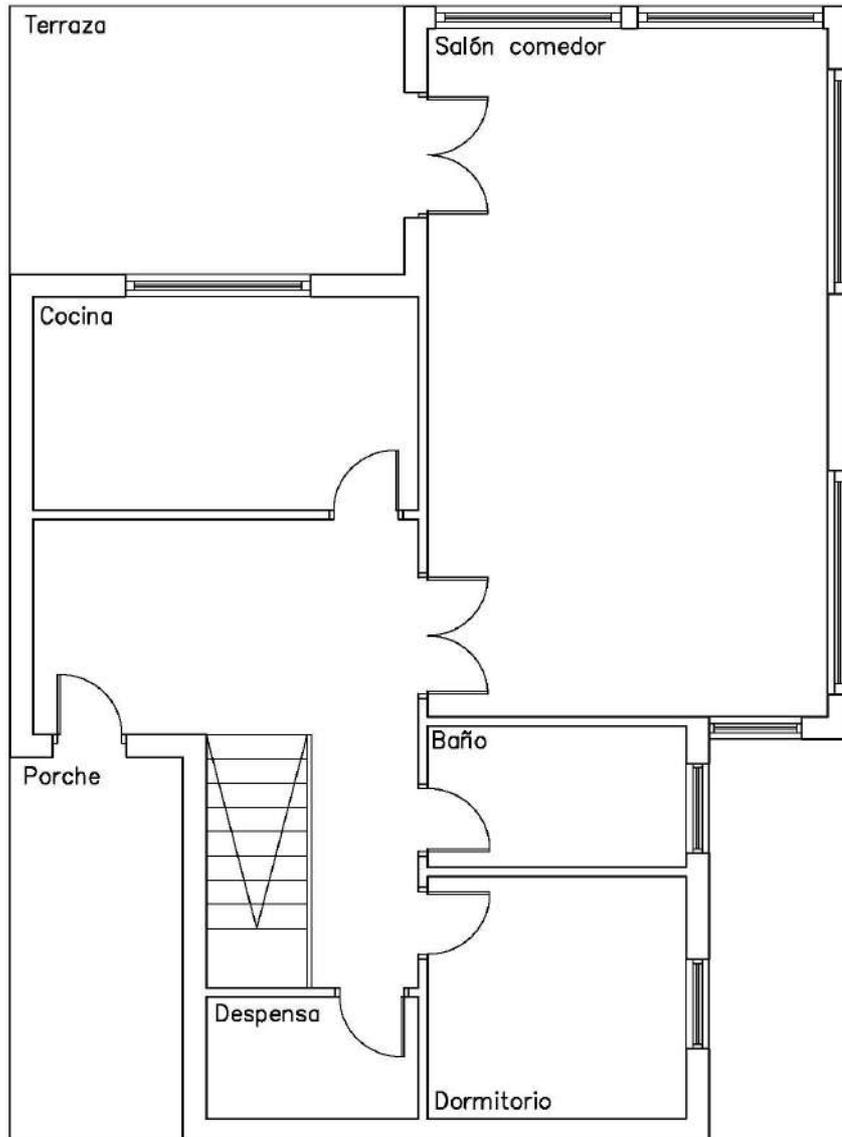


Semisotano

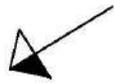
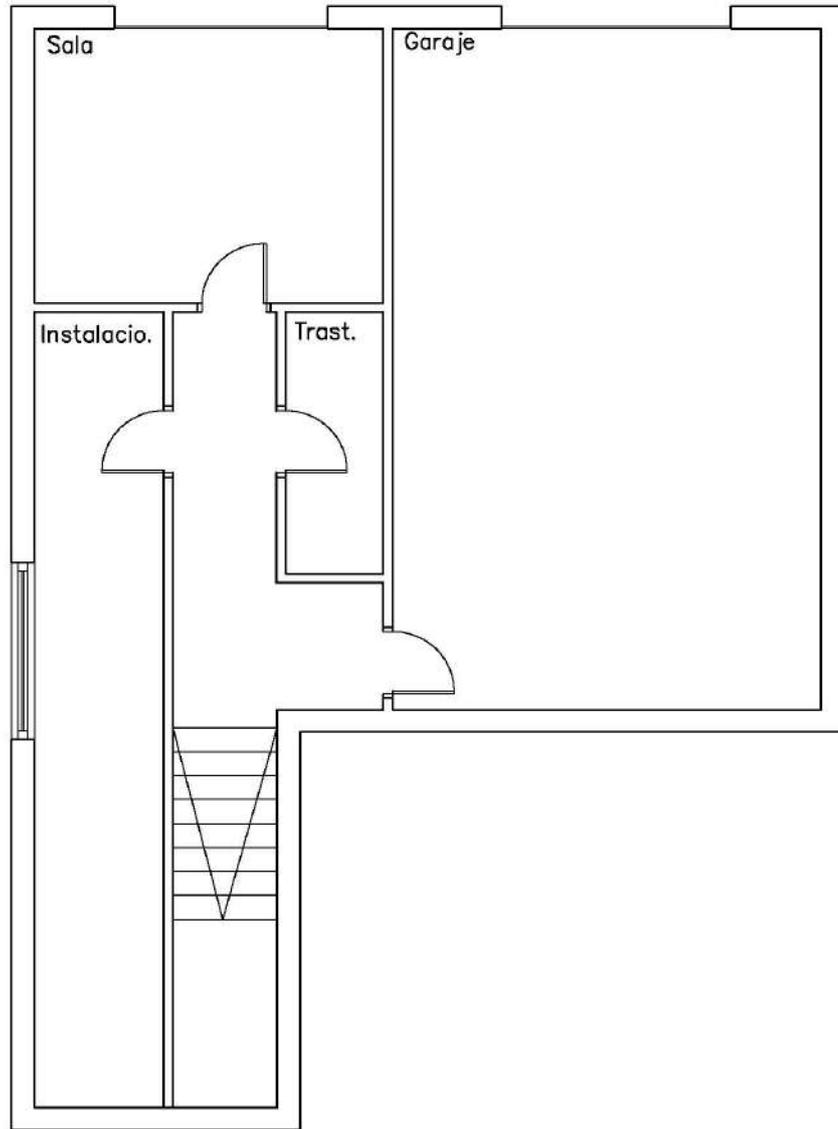
Planta primera



Planta baja

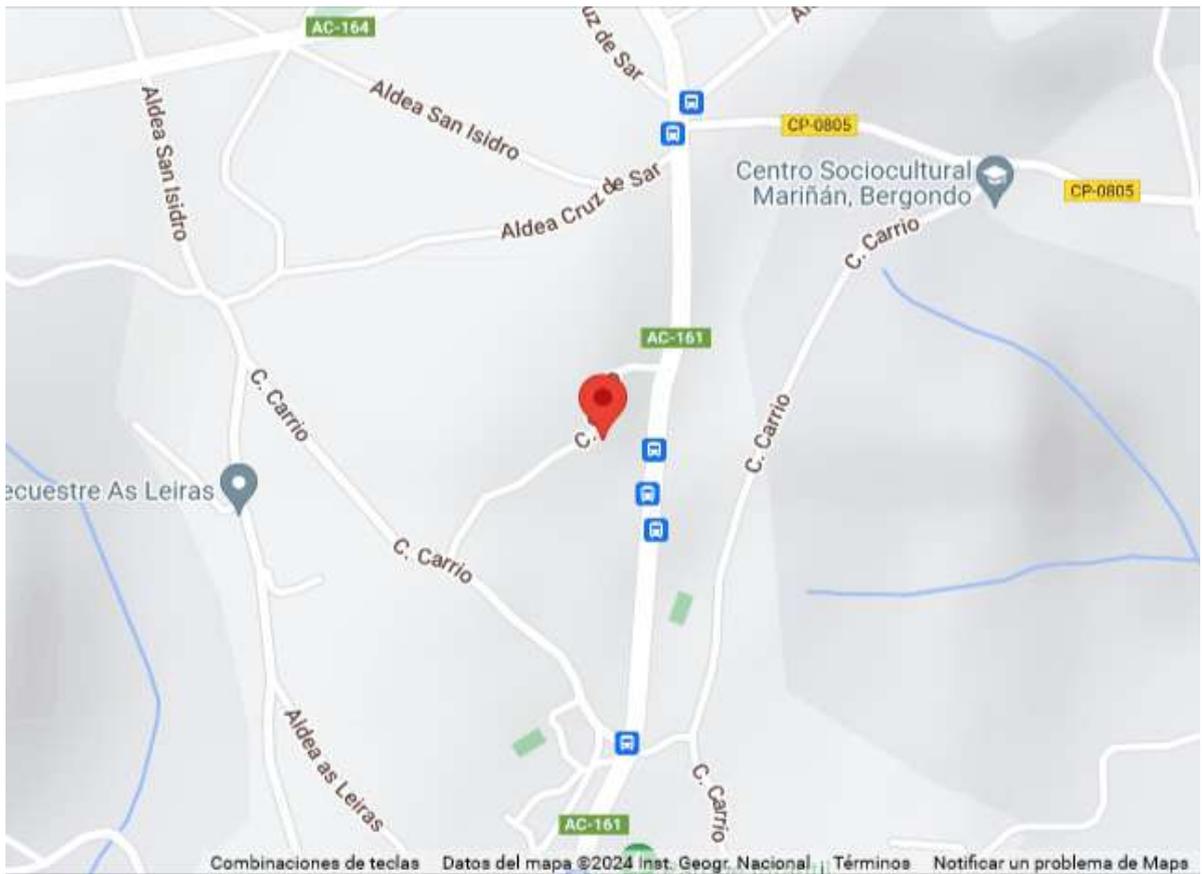


Planta semisótano





Entorno y Situación



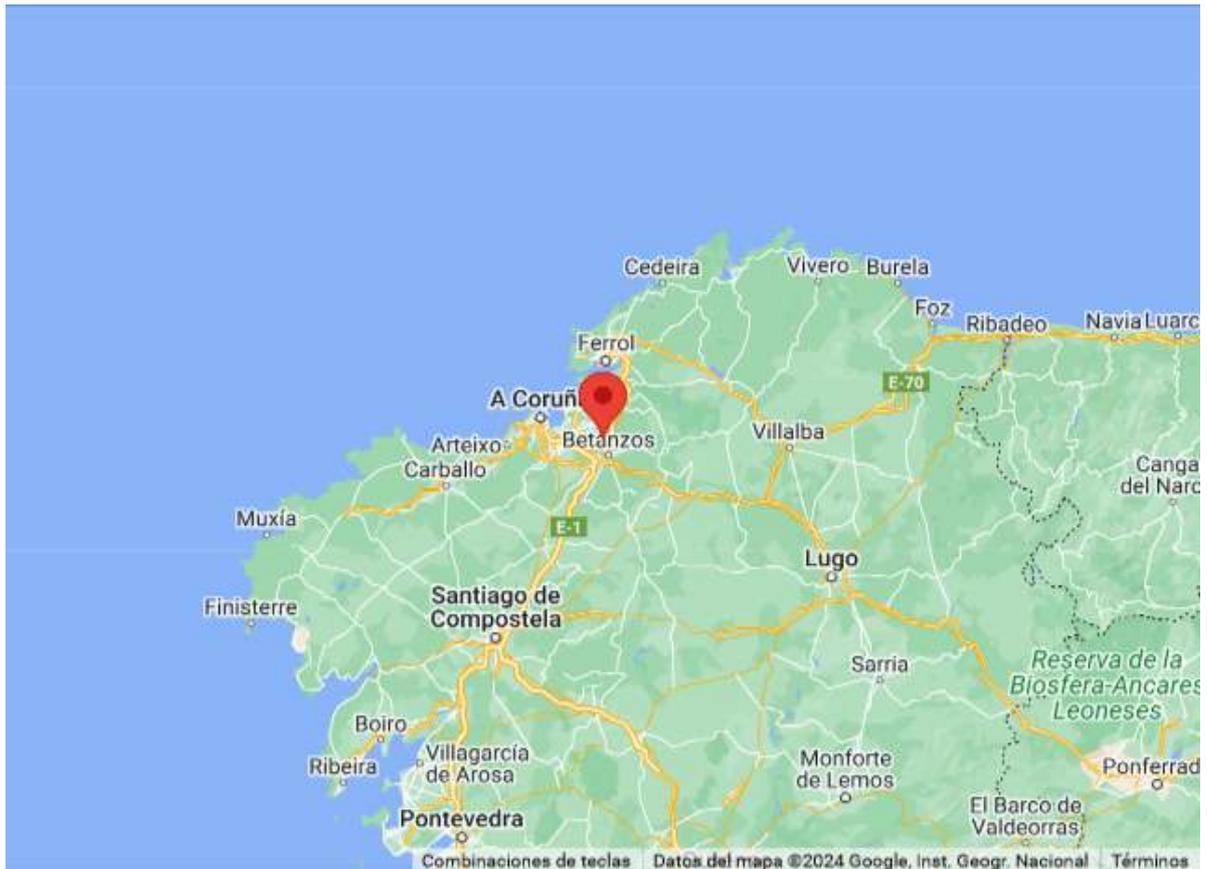
Entorno y Situación



Entorno y Situación



Entorno y Situación



Entorno y Situación