

Estimación de precio de inmueble



Localización del inmueble
PJ MITJANA 2, 1 0202, MALAGA

16 Noviembre 2018

Índice de contenidos

Resumen 4

DATOS DEL INMUEBLE
SITUACIÓN
ESTIMACIÓN ECONÓMICA
EVOLUCIÓN DEL PRECIO ESTIMADO

Inmueble 5

DATOS DEL INMUEBLE
SITUACIÓN
DESCRIPCIÓN

Entorno 6

PUNTOS DE INTERÉS

Caracterización del ámbito 7

SITUACIÓN DE LA ZONA
DATOS GENERALES

Datos socioeconómicos 8

POBLACIÓN EXTRANJERA
PROCEDENCIA POBLACIÓN EXTRANJERA
PIRÁMIDE DE POBLACIÓN
LUGAR DE NACIMIENTO Y RESIDENCIA
% NIVEL DE ESTUDIOS
% ESTADO CIVIL
% TASA DE ACTIVIDAD
COMPOSICIÓN DE HOGARES

Inmuebles existentes 10

USOS POR SUPERFICIE
USOS POR NÚMERO DE INMUEBLES
% INMUEBLES POR RANGO DE SUPERFICIE
% INMUEBLES POR AÑO DE CONSTRUCCIÓN
% INMUEBLES POR UBICACIÓN EN PLANTA

Estimación 11

ESTIMACIÓN ECONÓMICA
EVOLUCIÓN DEL PRECIO ESTIMADO
TESTIGOS
SITUACIÓN

Metodología 14

METODOLOGÍA
MÉTODO APLICADO
¿QUÉ ES EL VALOR ESTIMADO DE CIERRE?
¿CÓMO SE CALCULA EL VALOR ESTIMADO DE CIERRE?
ADVERTENCIAS

Asesoramiento 16

ASESORES PARA LA INTERMEDIACIÓN

Anotaciones 17

ANOTACIONES PERSONALES

Resumen

DATOS DEL INMUEBLE

Dirección Pj Mitjana 2, 1 0202, Malaga
 Superficie 53 m²
 Tipología Piso

SITUACIÓN



ESTIMACIÓN ECONÓMICA

El precio estimado de cierre del inmueble para la realización de operaciones de compra-venta es de **162.049 EUR**. Esta estimación no incluye el precio de anejos al inmueble como garajes y trasteros.

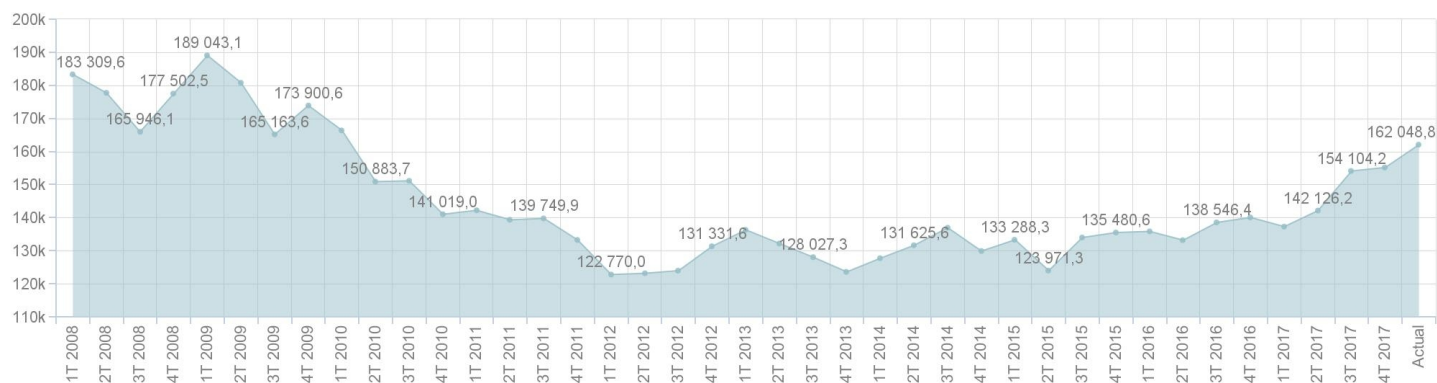
Compra-venta

162.049 EUR

Mínimo estimado
148.838,31 EUR
2.808 EUR/m²

Máximo estimado
183.751,00 EUR
3.467 EUR/m²

EVOLUCIÓN DEL PRECIO ESTIMADO



Fuente: idealista/data

Inmueble

DATOS DEL INMUEBLE

Dirección	Pj Mitjana 2, 1 0202, Malaga
Superficie	53 m ²
Tipología	Piso

SITUACIÓN

Situación de la finca correspondiente al inmueble.

Fuente: © OpenStreetMap contributors, © CartoDB



Fuente: PNOA cedido por © Instituto Geográfico Nacional de España

DESCRIPCIÓN

El inmueble ocupa una superficie de **53 m²**.

Entorno

PUNTOS DE INTERÉS

Puntos de interés en el radio de un kilómetro.

Colegios cercanos

Km.	Nombre
0,96	Colegio San Juan de Dios
1,44	Cenfar
1,48	Lex Flavia
1,48	Escuela oficial de Idiomas
1,58	CEP San José de Calasanz
1,65	CEIP Cristo de Mena
1,84	IES Christine Picasso

Restaurantes

Km.	Nombre
0,06	Pepa y Pepe
0,07	Taberna Matahambre
0,13	The Sushibar
0,13	Mariano
0,15	Pepa Y Pepe
0,15	La Reserva del Olivo
0,16	Los Gatos

Aire libre

Km.	Nombre
10,97	Parque Infantil
18,96	Parque infantil
20,58	Parque infantil
22,26	Parque Infantil 'Epi y Blas'
22,50	Parque Las Palmillas/Hto La Ro...
22,54	Parque de Carranque
31,85	Parque (abandonado)

Comercio

Km.	Nombre
0,30	Tienda de Comercio Justo Oxfam...
0,34	Eroski
1,07	Dia
1,27	Málaga Plaza
1,34	El Corte Inglés
1,34	Muelle Uno
1,39	Mas

Bancos y cajas

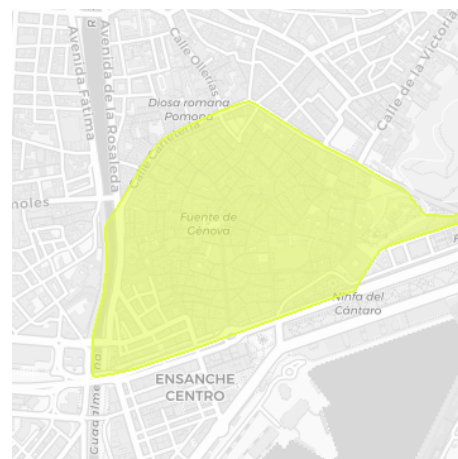
Km.	Nombre
0,11	Banco Sabadell
0,12	Santander
0,21	Unicaja Banco
0,77	La Caixa
0,89	Cajamar
1,17	Banco Sabadell
1,28	Santander

Transportes

Km.	Nombre
0,61	Plaza de la Merced
0,64	Victoria - Plaza de la Merced
0,72	Paseo del Parque - Plaza Marin...
0,73	Paseo del Parque - Plaza de la...
0,73	Paseo del Parque - Plaza de la...
0,73	Paseo del Parque - Plaza de la...
0,74	Paseo del Parque - Plaza de la...

Caracterización del ámbito

SITUACIÓN DE LA ZONA



Fuente: © OpenStreetMap contributors, © CartoDB

DATOS GENERALES

Tipología de la zona	Renta media familiar	Centro Histórico Málaga
A/M	27.979 €	Superficie 47 Ha.
Zonas urbanas céntricas	Estimación a Noviembre 2018	Población 4.717 Hab.
		Densidad 100 Hab./Ha.

Pisos

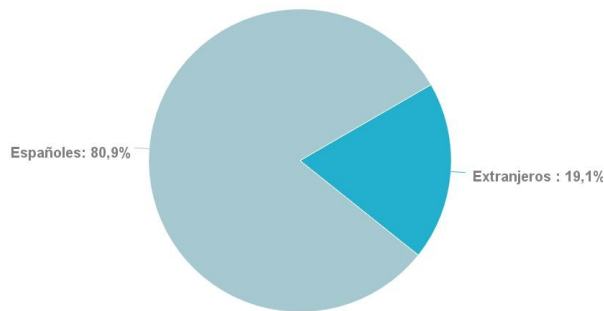
Nº dormitorios		-	1	2	3	4 o más
Sup.media	m ²	46	63	89	115	175
Precio compra-venta	€	155.360	229.568	335.248	535.568	540.925
Precio alquiler	€/mes	795	812	1.290	1.034	-
Unitario venta	€/m ²	3.377	3.644	3.767	4.657	3.091
Unitario alquiler	€/mes/m ²	17,28	12,89	14,49	8,99	-

Unifamiliares

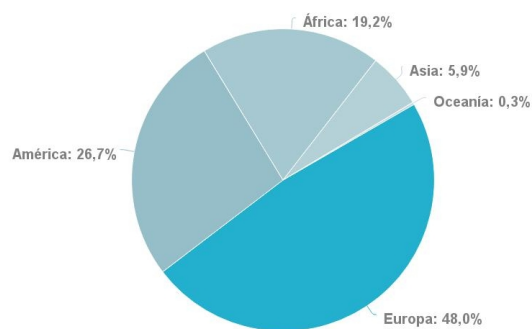
Nº dormitorios		-	1	2	3	4 o más
Sup.media	m ²	-	-	-	230	-
Precio compra-venta	€	-	-	-	799.940	-
Precio alquiler	€/mes	-	-	-	-	-
Unitario venta	€/m ²	-	-	-	3.478	-
Unitario alquiler	€/mes/m ²	-	-	-	-	-

Datos socioeconómicos

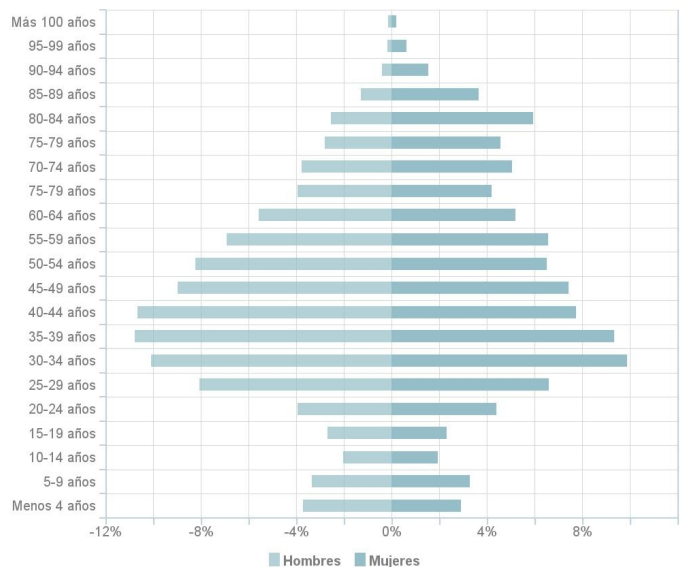
Población extranjera



Procedencia población extranjera



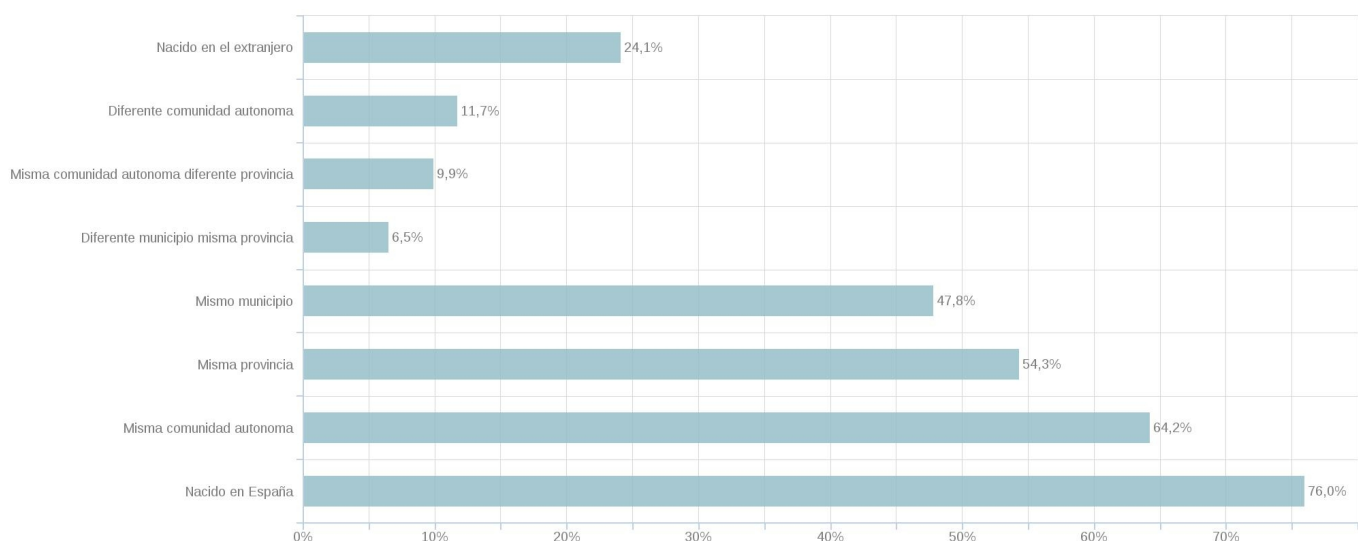
Pirámide de población



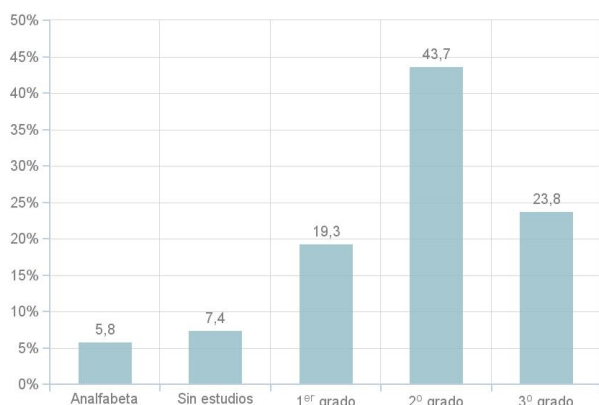
El **80,9%** de la población del ámbito es de nacionalidad **española**, mientras que el **19,1%** es de nacionalidad **extranjera**. El **48,0%** de la población extranjera tiene como procedencia **Europa**.

El grupo poblacional más numeroso en el ámbito de interés es el de **hombres** de **35-39 años**.

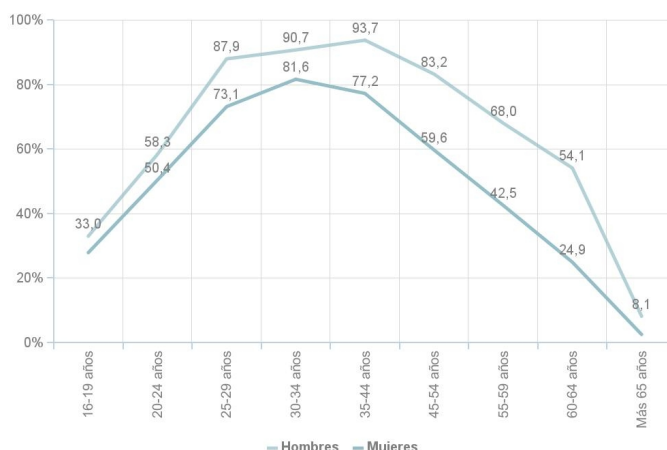
Lugar de nacimiento y residencia



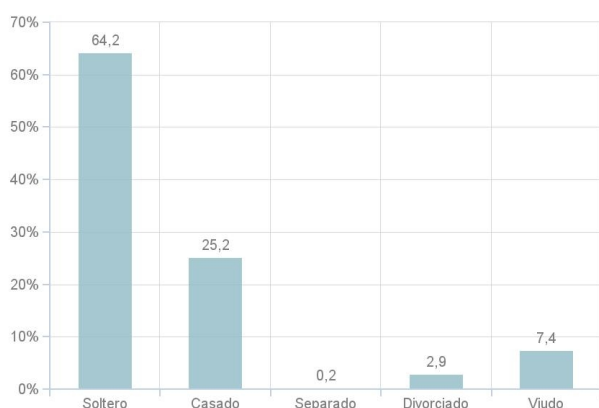
% Nivel de estudios



% Tasa de actividad



% Estado civil



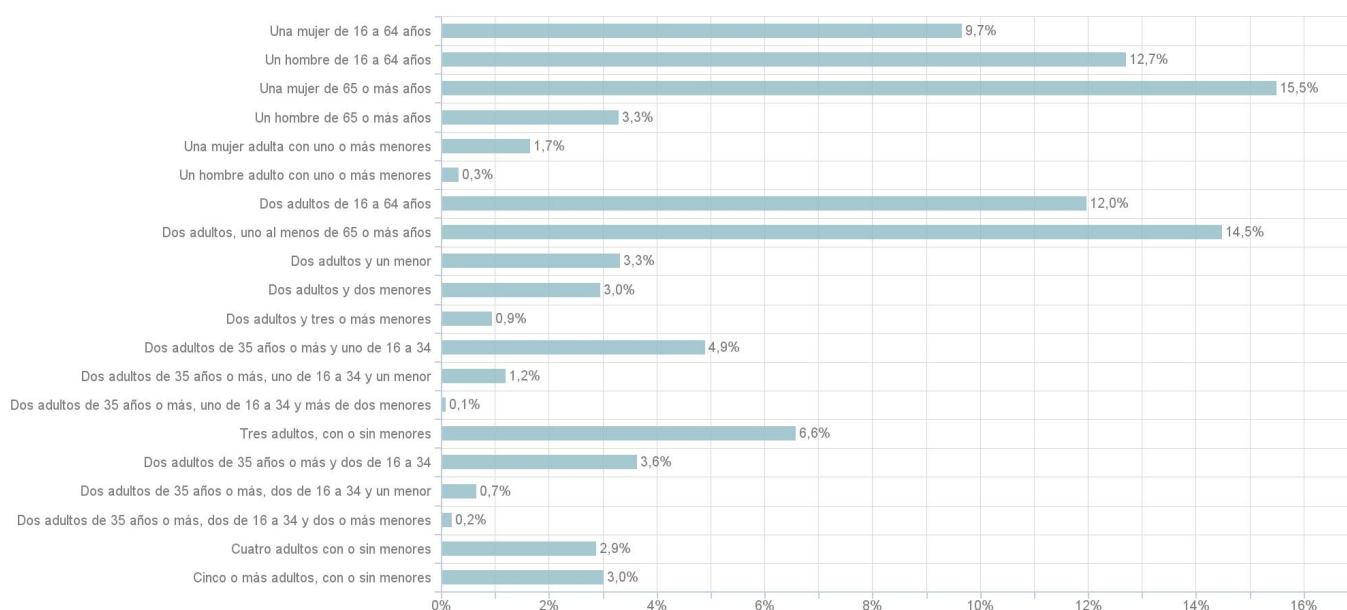
El **43,7%** de la población cuenta con un nivel de estudios de **2º grado**.

El estado civil del **64,2%** de la población es **soltero**. En el otro extremo, sólo el **0,2%** tiene como estado civil **separado**.

La mayoría de la población activa en hombres, el **93,7%**, se encuentra entre **35-44 años**; en mujeres está entre **30-34 años** con un **81,6%**.

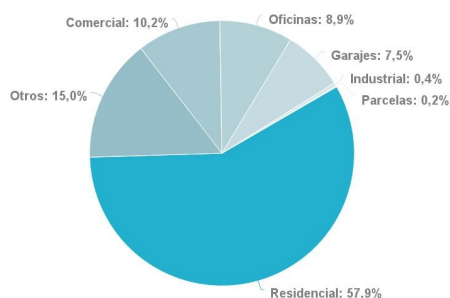
La composición de hogares mayoritaria está integrada por **una mujer de 65 o más años**, con un **15,5%**.

Composición de hogares

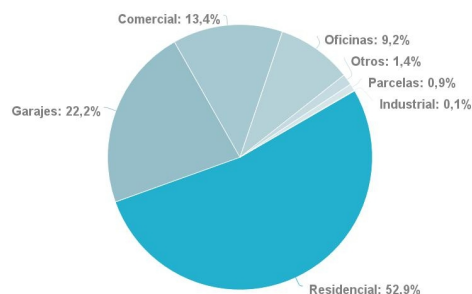


Inmuebles existentes

Usos por superficie

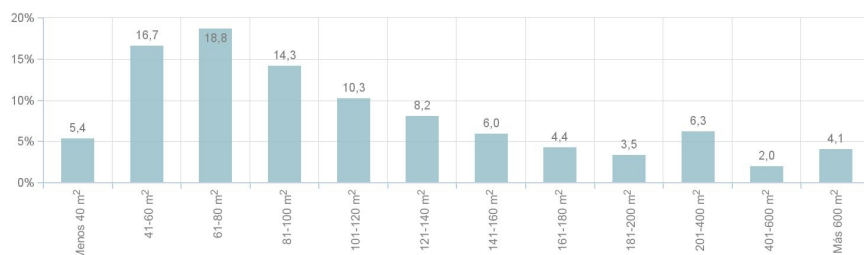


Usos por número de inmuebles



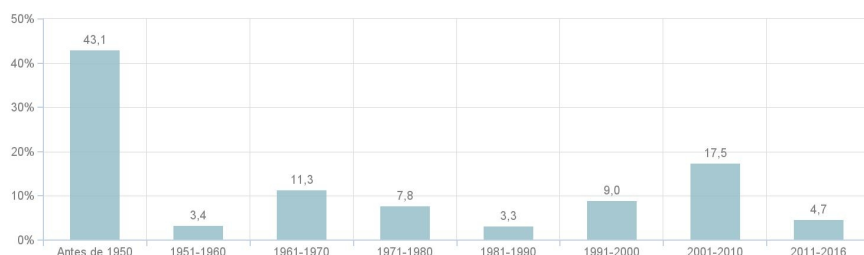
El número total de inmuebles en el ámbito es de **8.025** con una superficie total construida de **1.203.423 m²**. El **52,9%** de los inmuebles son de uso **residencial**, que supone un **57,9%** de la superficie construida total del ámbito.

% Inmuebles por rango de superficie



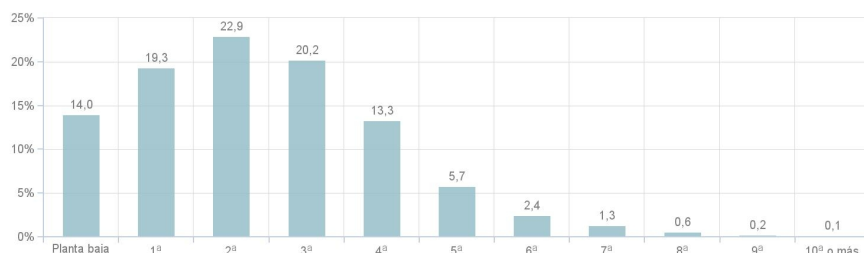
Las viviendas en el intervalo **61-80 m²** son las predominantes en el ámbito, constituyendo un **18,8%** del total.

% Inmuebles por año de construcción



La mayor parte de las viviendas de la zona, el **43,1%**, fueron construidas con fecha **antes de 1950**.

% Inmuebles por ubicación en planta



La planta que ocupan la mayoría de viviendas es la **planta 2ª**, en la que se sitúan el **22,9%** de ellas.

Estimación

ESTIMACIÓN ECONÓMICA

El precio estimado de cierre del inmueble para la realización de operaciones de compra-venta es de **162.049 EUR**. Esta estimación no incluye el precio de anejos al inmueble como garajes y trasteros.

Compra-venta

162.049 EUR

Mínimo estimado

148.838,31 EUR
2.808 EUR/m²

Máximo estimado

183.751,00 EUR
3.467 EUR/m²

Incremento por garaje / trastero

En caso de desear utilizar los precios incluyendo garajes y trasteros la valoración económica queda como sigue.

Los precios medios de la zona para garajes y trasteros se detallan a continuación.

Compra-venta

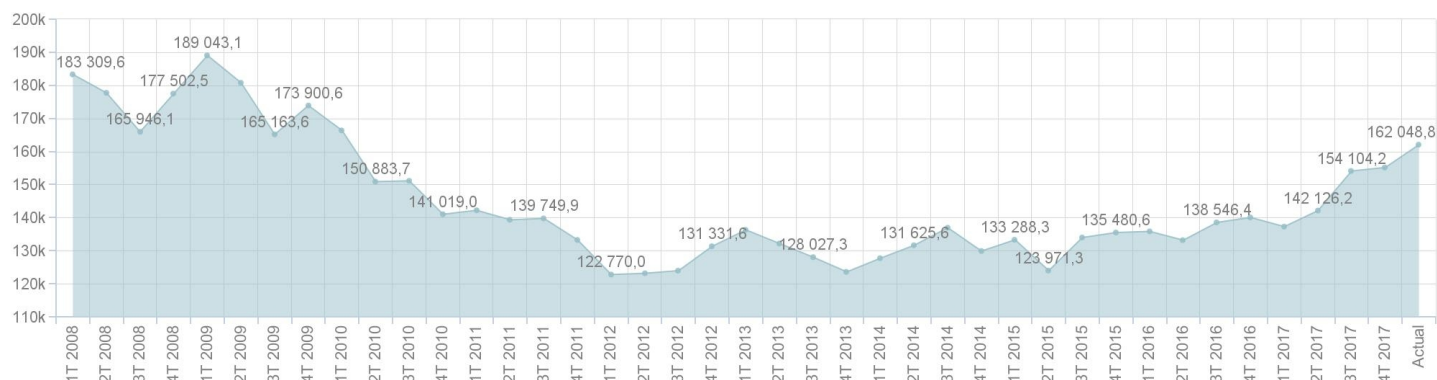
Precio por plaza de garaje 28.427 EUR

Precio por trastero 3.000 EUR

Precio estimado de la vivienda 162.049 EUR

COMPRA-VENTA 162.049 EUR

EVOLUCIÓN DEL PRECIO ESTIMADO



Fuente: idealista/data

TESTIGOS

Testigos de compra-venta

Los inmuebles seleccionados para el cálculo del precio estimado de compra-venta están en el barrio donde se ubica el inmueble y su superficie es +-30% respecto al inmueble analizado.



1 155.000 EUR

Precio unitario 2.870 EUR/m²

Superficie 54 m²c

Distancia 0,12 km

Piso con 1 dormitorio y 1 baño. Es un inmueble de segunda mano en buen estado.



2 235.000 EUR

Precio unitario 3.615 EUR/m²

Superficie 65 m²c

Distancia 0,03 km

Piso con 2 dormitorios y 1 baño. Es un inmueble de segunda mano en buen estado.



3 182.000 EUR

Precio unitario 3.309 EUR/m²

Superficie 55 m²c

Distancia 0,04 km

Piso con 1 dormitorio y 1 baño. Es un inmueble de segunda mano en buen estado.



4 173.000 EUR

Precio unitario 4.023 EUR/m²

Superficie 43 m²c

Distancia 0,13 km

Piso con 1 baño. Es un inmueble de segunda mano en buen estado.



5 239.000 EUR

Precio unitario 3.567 EUR/m²

Superficie 67 m²c

Distancia 0,07 km

Piso con 1 dormitorio y 1 baño. Es un inmueble de segunda mano en buen estado.



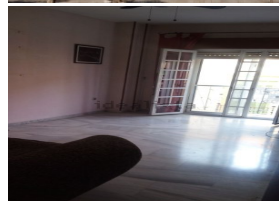
6 155.000 EUR

Precio unitario 2.818 EUR/m²

Superficie 55 m²c

Distancia 0,07 km

Piso con 1 dormitorio y 1 baño. Es un inmueble de segunda mano en buen estado.



7 131.000 EUR

Precio unitario 3.359 EUR/m²

Superficie 39 m²c

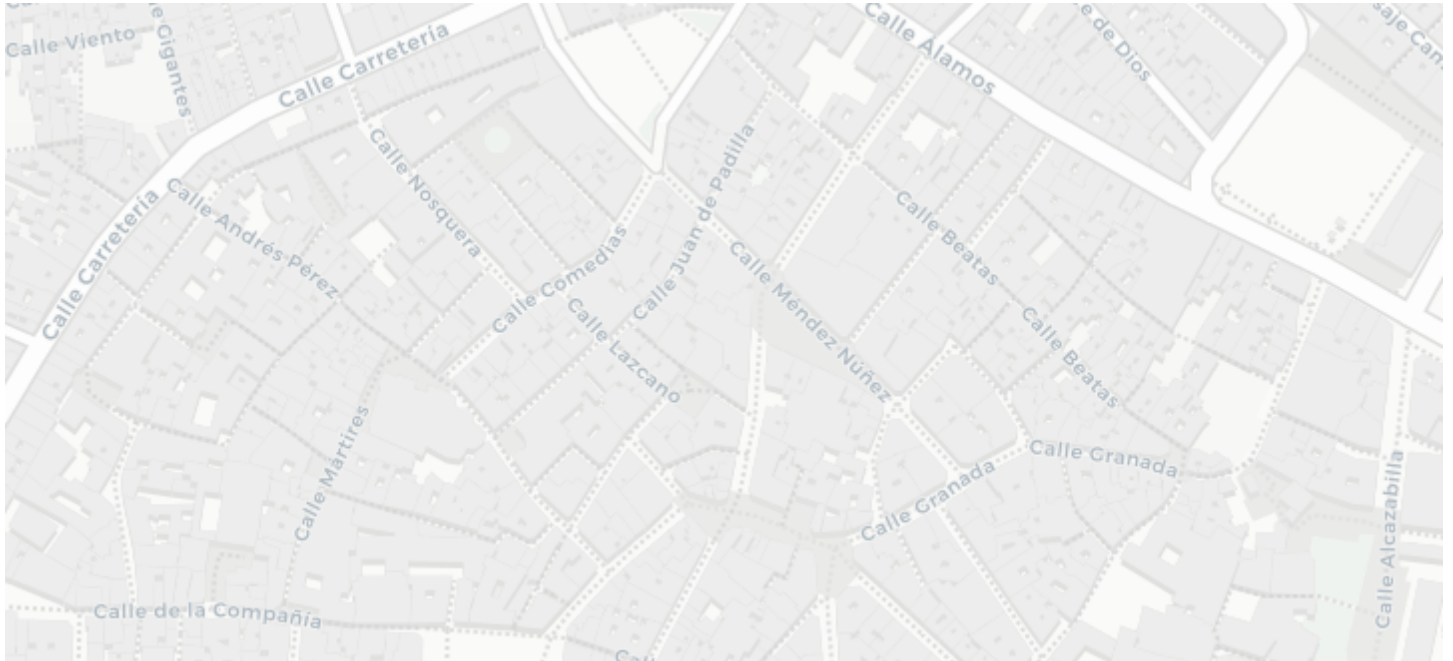
Distancia 0,07 km

Piso con 1 baño. Es un inmueble de segunda mano en buen estado.

SITUACIÓN

Situación de los testigos empleados en la estimación del precio del inmueble.

Testigos de compra-venta



Metodología

Este informe se ha realizado con la herramienta de estimación de precios automatizada desarrollada por idealista/data

PRECIOS ESTIMADOS

Precio máximo estimado (asking price) o "precio de oferta". Es el precio que pone el vendedor o el arrendador, es decir, al que espera vender o alquilar. Calculado a partir de inmuebles en oferta en idealista descontando plazas de garaje y trasteros.

Precio mínimo estimado (bid price) o "precio más bajo al que se podría encontrar en el mercado". Es el precio por el que los posibles compradores/arrendatarios empiezan a interesarse por el inmueble. Calculado aplicando al precio máximo los descuentos/contraofertas que ofrecen usuarios en idealista.

El precio estimado de cierre es el precio en el que comprador y vendedor o arrendatario y arrendador acordarían realizar la operación. Siempre está comprendido entre precio mínimo y máximo estimados. Para el cálculo de este valor tenemos en cuenta otros inputs además del precio máximo y mínimo estimados:

- i. Precios reales de cierre.
- ii. Precio que estaría dispuesto a pagar un inversor: alquiler + rentabilidad esperada.

MÉTODO APLICADO

Aplicamos el método de comparación reconocido por la normativa internacional de valoración y la orden ECO/805/2003 (Art. 21). Para cada inmueble se seleccionan los inmuebles que según su criterio pueden ser comparables al inmueble a valorar, por su cercanía y características, de entre los inmuebles en oferta en la base de datos de idealista a fecha de elaboración del informe. Los comparables son debidamente homogeneizados según sus características para el cálculo de los precios estimados.

ADVERTENCIAS

Los informes de estimación de precios tienen un carácter meramente orientativo y en ningún caso pueden ser considerados o utilizados como tasaciones oficiales. Este informe no tiene validez legal.

ADVERTENCIAS

Los informes de estimación de precios tienen un carácter meramente orientativo y en ningún caso pueden ser considerados o utilizados como tasaciones oficiales. Este informe no tiene validez legal.

Asesoramiento

ASESORES PARA LA INTERMEDIACIÓN

Solicite ayuda para la intermediación en la compra-venta y/o alquiler de una vivienda. Le asesoraremos sobre el precio del bien inmueble para realizar la operación con garantías.



Web	www.tercerob.com
Dirección	Plaza de las Cortes 2 28014 Madrid
Correo electrónico	hola@tercerob.com
Teléfono	902 50 80 00

Anotaciones

Página destinada a anotaciones personales sobre este informe.