

Estimación de precio de inmueble



Localización del inmueble
PZ CISNEROS 2, 1 0206, VALENCIA

30 Noviembre 2017

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 3BVALUE?
¿CÓMO SE CALCULA 3BVALUE?
ADVERTENCIAS

Asesoramiento **16**

ASESORES PARA LA INTERMEDIACIÓN

Anotaciones **17**

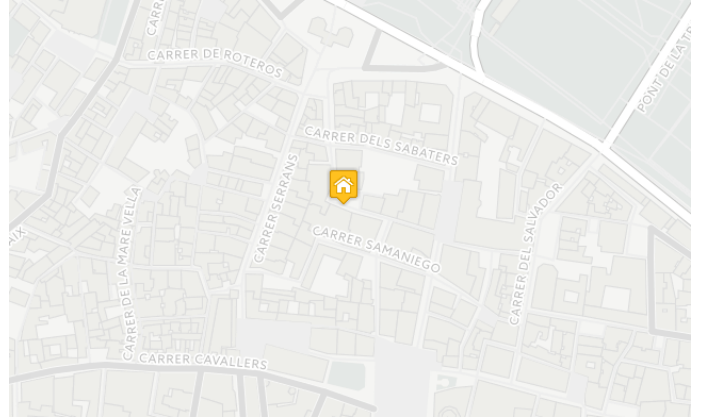
ANOTACIONES PERSONALES

Resumen

DATOS DEL INMUEBLE

Dirección Pz Cisneros 2, 1 0206, Valencia
 Superficie 91 m²
 Tipología Piso

SITUACIÓN



ESTIMACIÓN ECONÓMICA

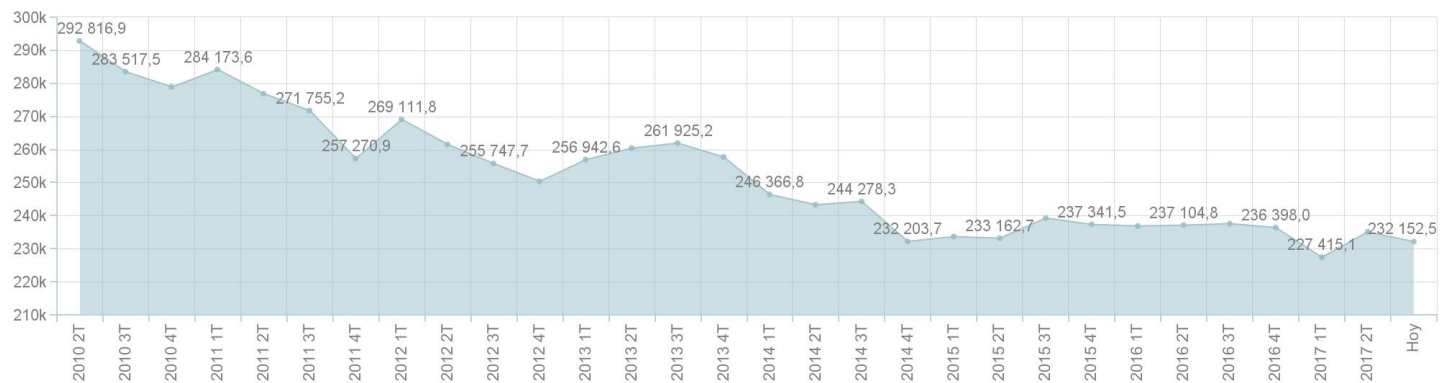
El precio estimado del inmueble para la realización de operaciones de compra-venta es de **232.152 EUR**. Esta estimación no incluye el precio de anejos al inmueble como garajes y trasteros.

Compra-venta

232.152 EUR

Mínimo estimado 211.768,83 EUR 2.327 EUR/m ²	Máximo estimado 261.443,00 EUR 2.873 EUR/m ²
--	--

EVOLUCIÓN DEL PRECIO ESTIMADO



Fuente: TerceroB

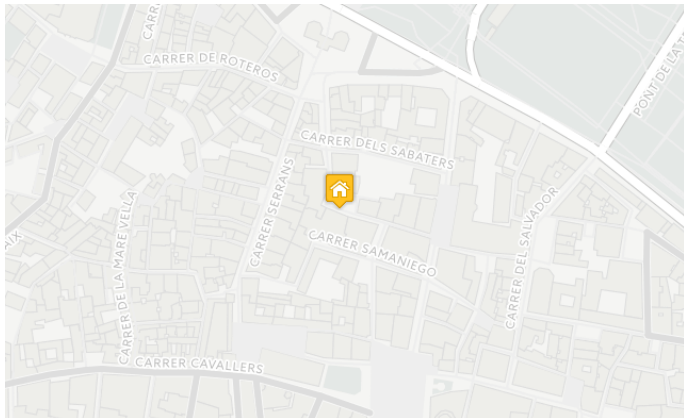
Inmueble

DATOS DEL INMUEBLE

Dirección Pz Cisneros 2, 1 0206, Valencia
Superficie 91 m²
Tipología Piso

SITUACIÓN

Situación de la finca correspondiente al inmueble.



Fuente: © OpenStreetMap contributors, © CartoDB



Fuente: PNOA cedido por © Instituto Geográfico Nacional de España

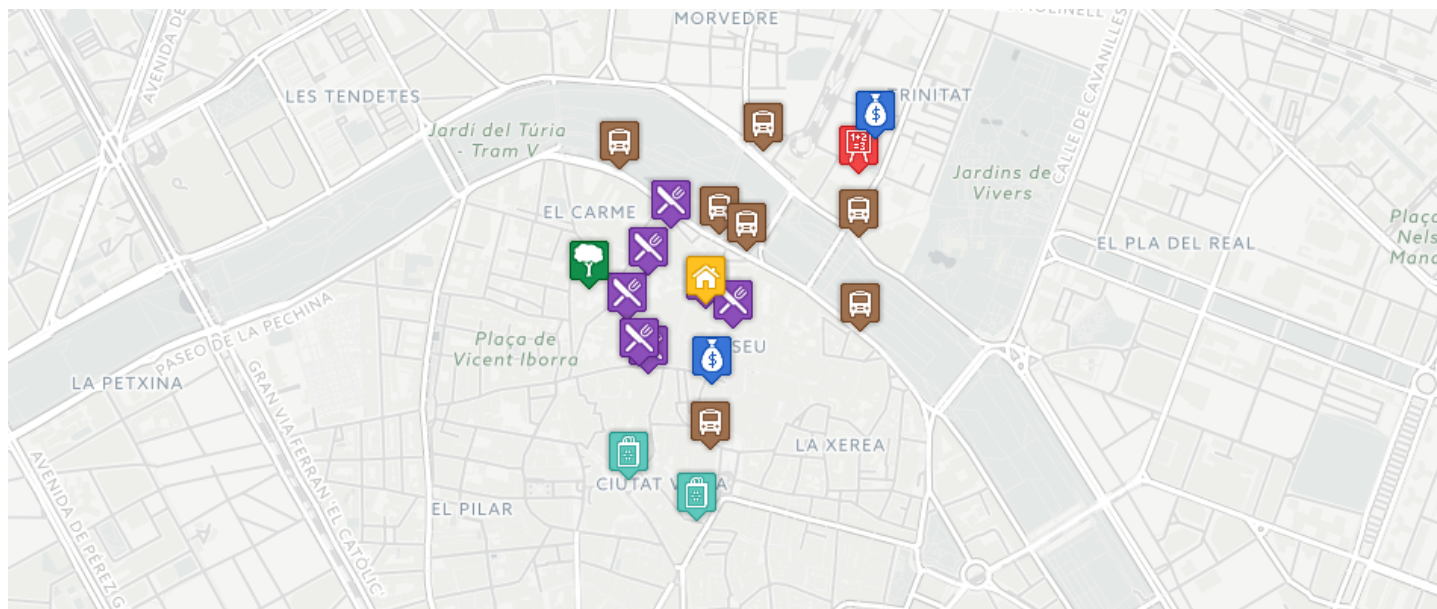
DESCRIPCIÓN

El inmueble ocupa una superficie de **91 m²**.

Entorno

PUNTOS DE INTERÉS

Puntos de interés en el radio de un kilómetro.



Colegios cercanos

Km.	Nombre
0,78	Colegio Pío XII
1,09	Colegio de las Escuelas Pías
1,18	CEIP Cervantes
1,36	I.E.S. Benlliure
1,46	Colegio Sagrado Corazón Esclav...
1,50	Colegio Santiago Apóstol
1,56	Hispania Escuela de Español

Restaurantes

Km.	Nombre
0,02	Las Cuevas
0,15	El Generalife
0,25	Del Carmen
0,31	La Mandrágora
0,33	Restaurante Serranos
0,35	La Salvatore
0,36	Caballeros 21

Aire libre

Km.	Nombre
0,46	Plaça de l'Arbre
3,54	Parc Gulliver
4,84	Parque de las vías
7,69	Area de Juegos
8,28	Plaza Doctor Valls
11,33	Espai Àngel de la Rosa
11,98	juegos infantil

Comercio

Km.	Nombre
0,75	Filatelia Numismatica Blasco
0,85	Garner
1,13	Consum
1,21	OpenCor
1,37	Consum
1,37	Mercadona
1,40	El Corte Inglés

Bancos y cajas

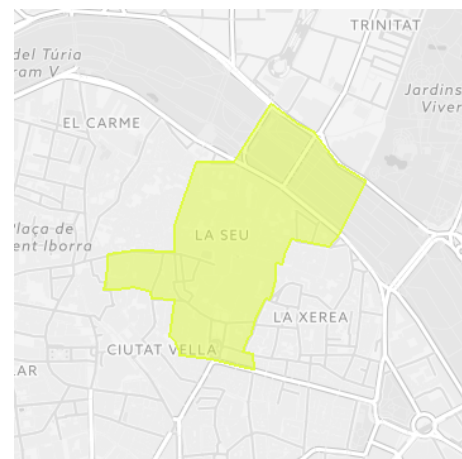
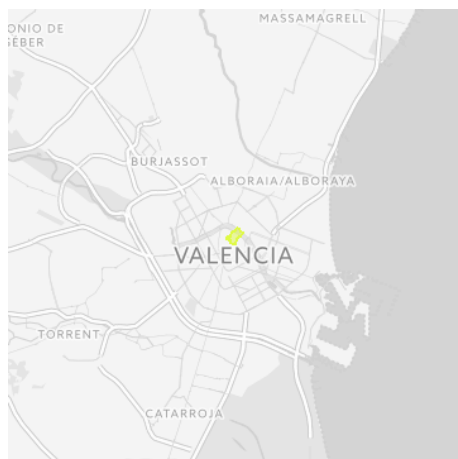
Km.	Nombre
0,32	Banco de Valencia
0,92	Bankia
1,01	BBVA
1,06	Santander
1,06	Caja Badajoz
1,08	BBVA
1,09	ING Direct

Transportes

Km.	Nombre
0,23	Torres dels Serrans - Comte de...
0,24	Comte de Trénor - Pont de Fust...
0,57	Blanqueria - Pare d'Orfens
0,60	Cronista Rivelles - Santa Amal...
0,62	Reina
0,65	Poeta Llorente - Temple
0,66	Sant Pius V - Alboraià

Caracterización del ámbito

SITUACIÓN DE LA ZONA



Fuente: © OpenStreetMap contributors, © CartoDB

DATOS GENERALES

Tipología de la zona

A+/A+

Zonas urbanas de alto nivel de riqueza.
Centro y oficinas

Renta media familiar

30.034 €

Estimación a Noviembre 2017

La Seu València

Superficie	25 Ha.
Población	2.906 Hab.
Densidad	116 Hab./Ha.

Pisos

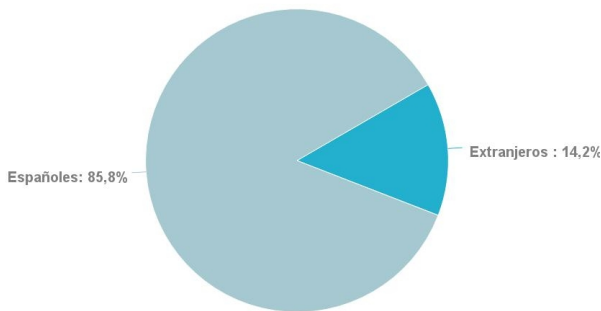
Nº dormitorios	-	1	2	3	4 o más	
Sup.media	m ²	53	57	86	143	154
Precio compra-venta	€	129.903	157.852	229.680	476.190	497.259
Precio alquiler	€/mes	-	624	850	1.287	1.080
Unitario venta	€/m ²	2.451	2.769	2.671	3.330	3.229
Unitario alquiler	€/mes/m ²	-	10,95	9,88	9,00	7,01

Unifamiliares

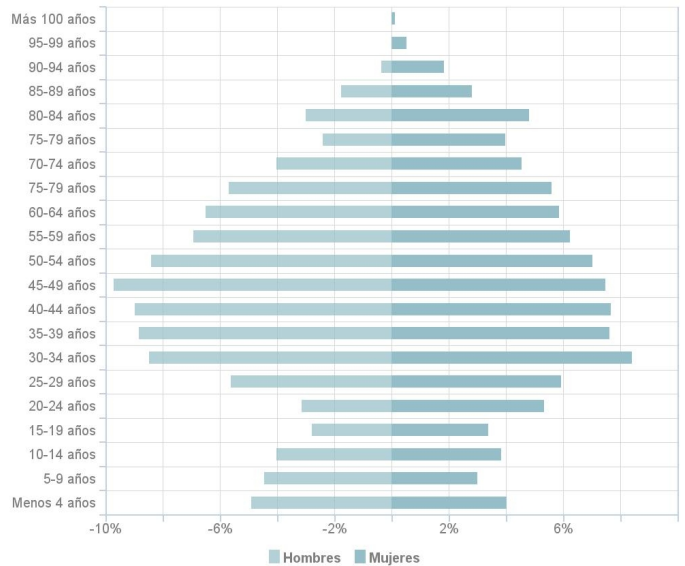
Nº dormitorios	-	1	2	3	4 o más	
Sup.media	m ²	-	-	100	107	505
Precio compra-venta	€	-	-	270.000	249.952	683.770
Precio alquiler	€/mes	-	-	-	-	-
Unitario venta	€/m ²	-	-	2.700	2.336	1.354
Unitario alquiler	€/mes/m ²	-	-	-	-	-

Datos socioeconómicos

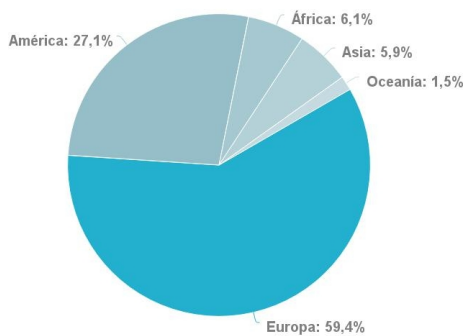
Población extranjera



Pirámide de población



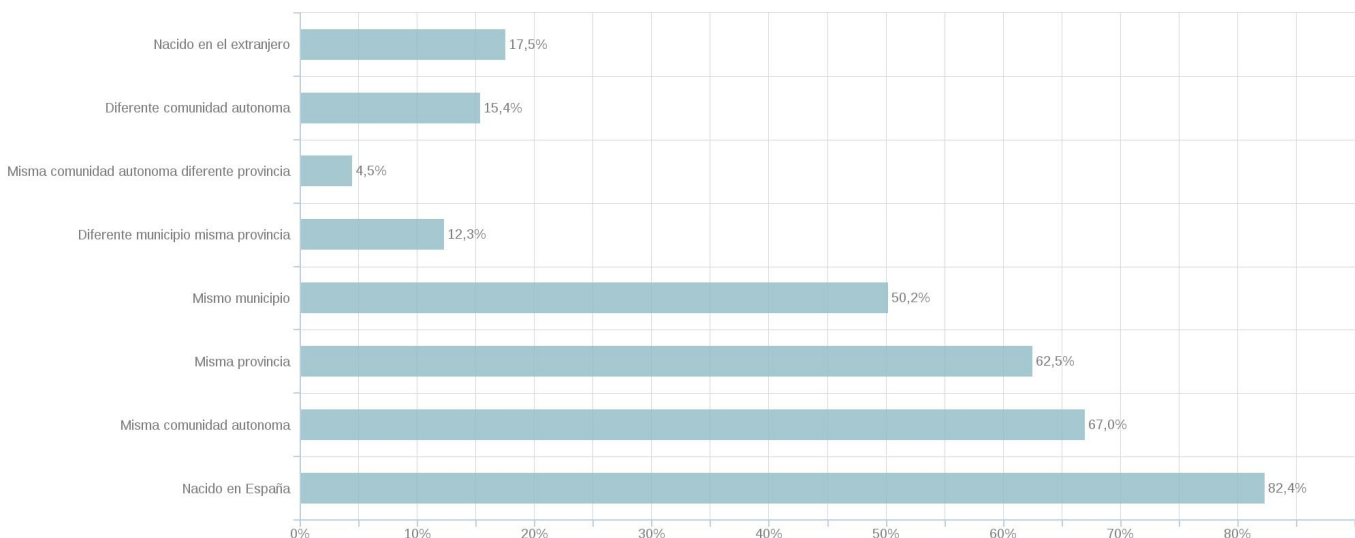
Procedencia población extranjera



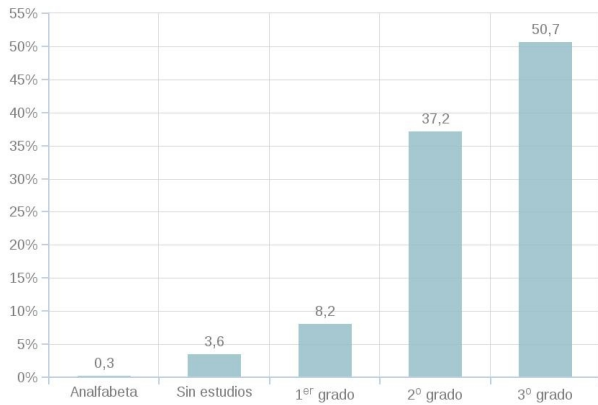
El **85,8%** de la población del ámbito es de nacionalidad **española**, mientras que el **14,2%** es de nacionalidad **extranjera**. El **59,4%** de la población extranjera tiene como procedencia **Europa**.

El grupo poblacional más numeroso en el ámbito de interés es el de **hombres de 45-49 años**.

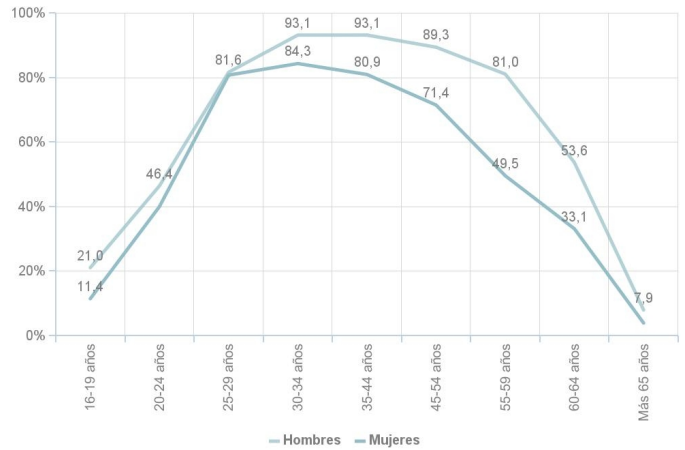
Lugar de nacimiento y residencia



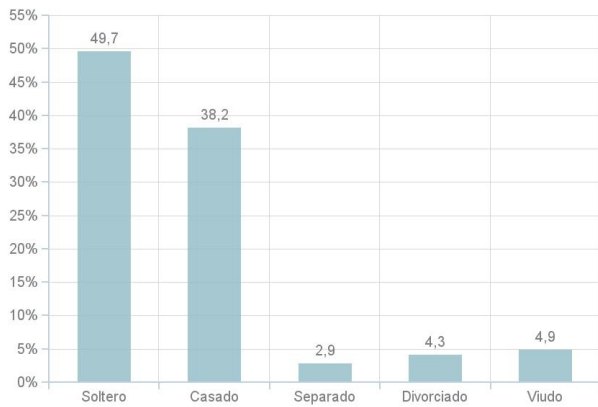
% Nivel de estudios



% Tasa de actividad



% Estado civil



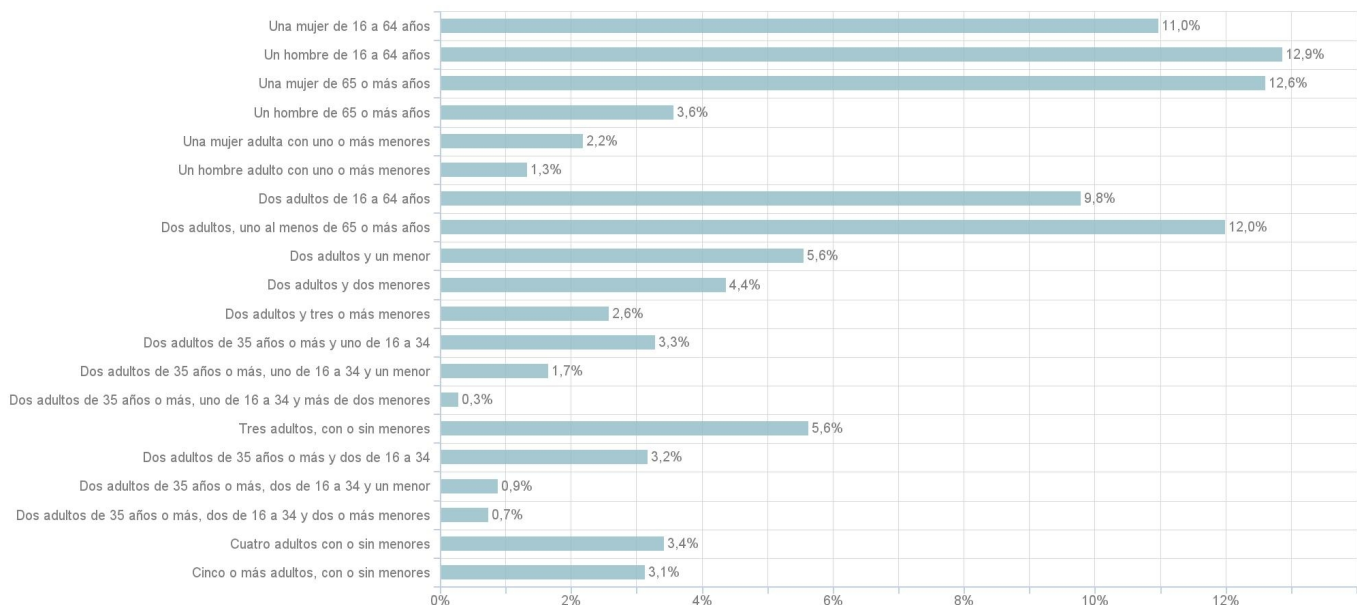
El **50,7%** de la población cuenta con un nivel de estudios de **3^o grado**.

El estado civil del **49,7%** de la población es **soltero**. En el otro extremo, sólo el **2,9%** tiene como estado civil **separado**.

La mayoría de la población activa en hombres, el **93,1%**, se encuentra entre **35-44 años**; en mujeres está entre **30-34 años** con un **84,3%**.

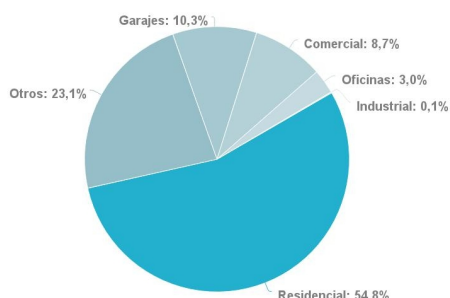
La composición de hogares mayoritaria está integrada por **un hombre de 16 a 64 años**, con un **12,9%**.

Composición de hogares

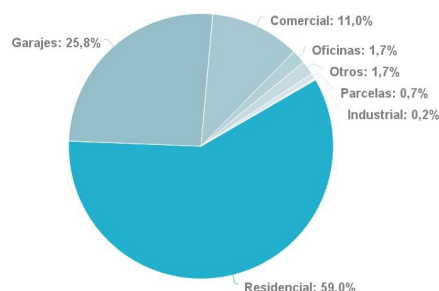


Inmuebles existentes

Usos por superficie

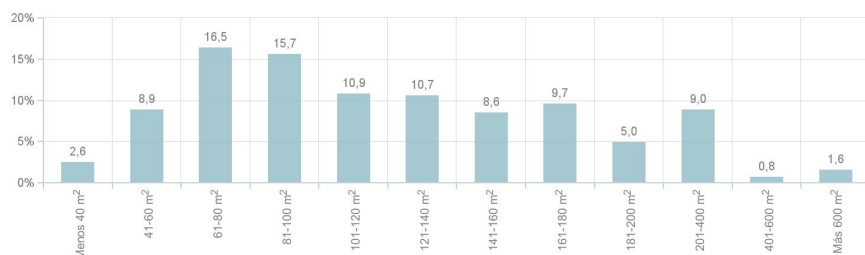


Usos por número de inmuebles



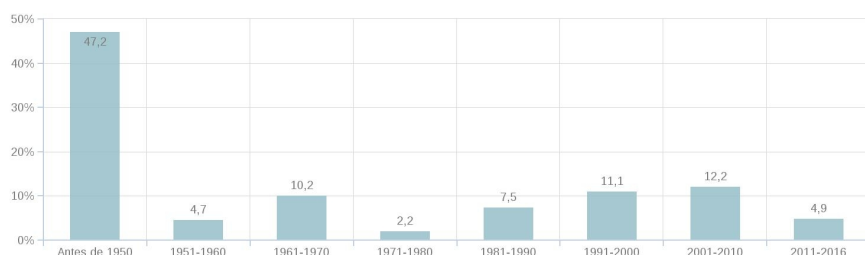
El número total de inmuebles en el ámbito es de **3.496** con una superficie total construida de **544.499 m²**. El **59,0%** de los inmuebles son de uso **residencial**, que supone un **54,8%** de la superficie construida total del ámbito.

% Inmuebles por rango de superficie



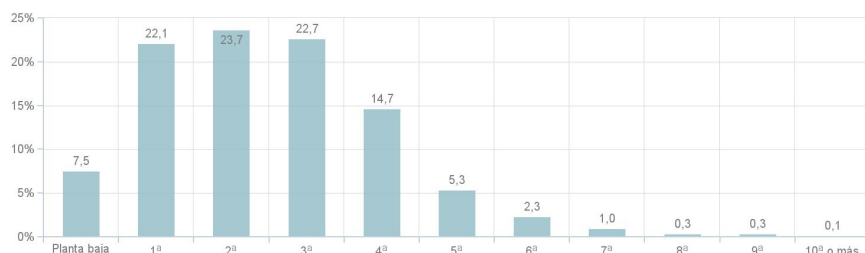
Las viviendas en el intervalo **61-80 m²** son las predominantes en el ámbito, constituyendo un **16,5%** del total.

% Inmuebles por año de construcción



La mayor parte de las viviendas de la zona, el **47,2%**, 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 **23,7%** de ellas.

Estimación

ESTIMACIÓN ECONÓMICA

El precio estimado del inmueble para la realización de operaciones de compra-venta es de **232.152 EUR**. Esta estimación no incluye el precio de anejos al inmueble como garajes y trasteros.

Compra-venta		232.152 EUR	
Mínimo estimado	211.768,83 EUR	Máximo estimado	261.443,00 EUR
	2.327 EUR/m²		2.873 EUR/m²

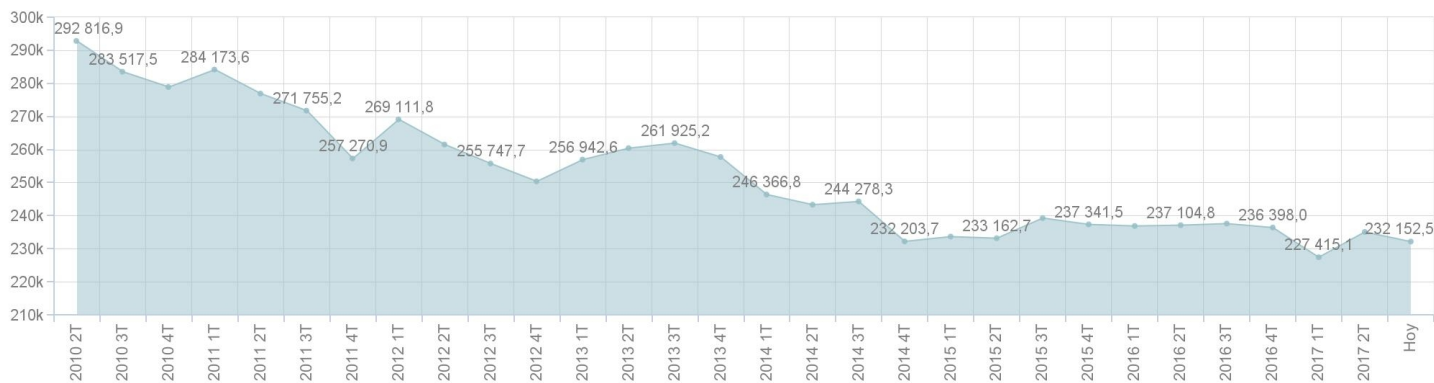
Incremento por garaje / trastero

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	18.266 EUR
Precio por trastero	3.000 EUR
Precio estimado de la vivienda	232.152 EUR
COMPRA-VENTA 232.152 EUR	

EVOLUCIÓN DEL PRECIO ESTIMADO



Fuente: TerceroB

TESTIGOS

Testigos de compra-venta

Los inmuebles seleccionados para el cálculo del precio estimado de compra-venta están a menos de 700 metros y su superficie es +-30% respecto al inmueble analizado.



1 240.000 EUR

Precio unitario 2.400 EUR/m²

Superficie 100 m²c

Distancia 0,16 km

Piso con 4 dormitorios y 2 baños. Es un inmueble de segunda mano en buen estado.



2 250.000 EUR

Precio unitario 3.378 EUR/m²

Superficie 74 m²c

Distancia 0,20 km

Piso con 2 dormitorios y 2 baños. Es un inmueble de segunda mano en buen estado. Tiene trastero.



3 240.000 EUR

Precio unitario 3.243 EUR/m²

Superficie 74 m²c

Distancia 0,24 km

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



4 238.000 EUR

Precio unitario 2.052 EUR/m²

Superficie 116 m²c

Distancia 0,28 km

Piso con 4 dormitorios y 2 baños. Es un inmueble de segunda mano en buen estado. Tiene garaje.



5 385.000 EUR

Precio unitario 3.598 EUR/m²

Superficie 107 m²c

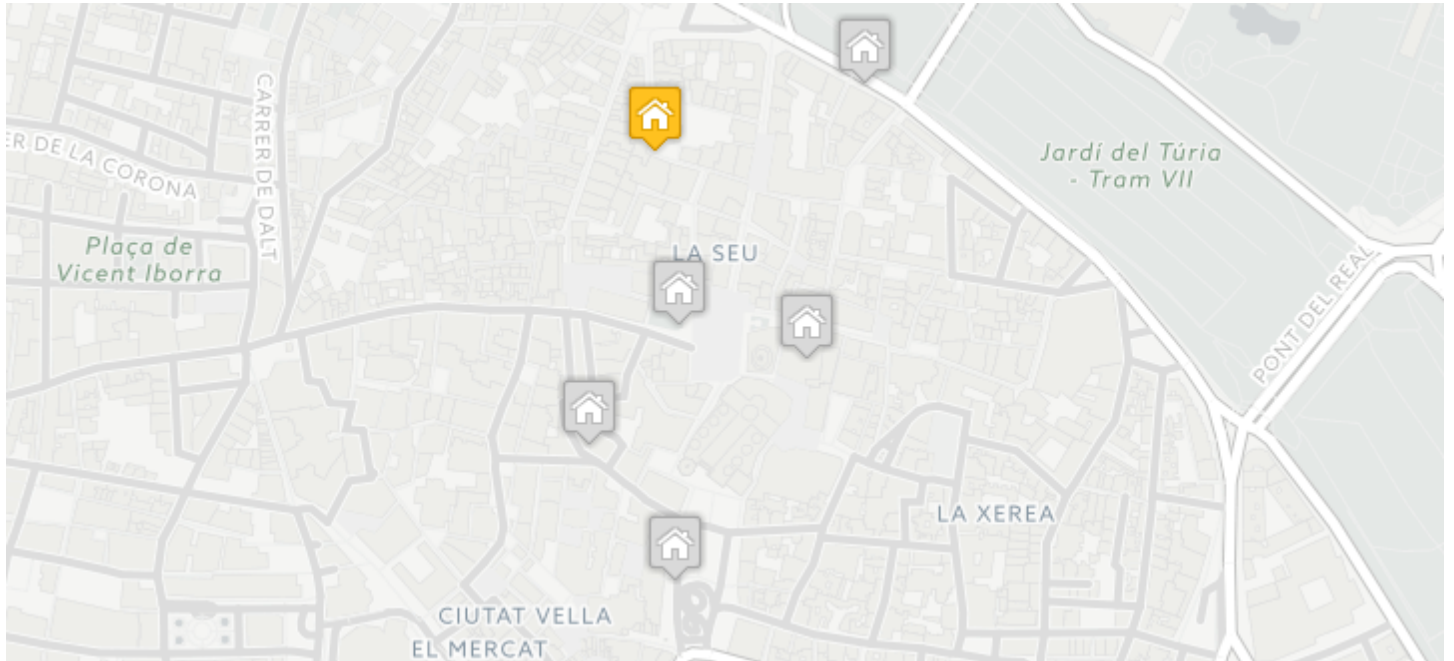
Distancia 0,40 km

Piso con 3 dormitorios y 2 baños. 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 3BValue desarrollada por la sociedad TerceroB el Portal de las Casas S.L.

PRECIOS ESTIMADOS

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

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

3BValue. Es el precio estimado de cierre o "precio estimado de mercado" (es un probable precio en el que comprador y vendedor cierran 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

Precio máximo estimado (asking price). Aplicamos el método de comparación reconocido por la normativa internacional de valoración y la orden ECO/805/2003 (Art. 21). No obstante no se realiza visita física al inmueble y se asumen para los cálculos los datos catastrales.

Para cada inmueble seleccionamos los 25 inmuebles de misma tipología más próximos al inmueble que estamos analizando.

De los 25 inmuebles preseleccionamos aquellos que cumplen las siguientes condiciones:

- i. Ubicados a menos de 700 metros del inmueble.
- ii. Superficie +/- 30% del inmueble que estamos analizando.

Precio mínimo estimado (bid price). Se calcula a partir del valor máximo (asking price). A partir de las contraofertas que realizan los usuarios en idealista calculamos el descuento que realizan los potenciales compradores.

<http://www.idealista.com/news/estadisticas/descuentos-vivienda/venta-viviendas/provincias>

precio mínimo estimado = precio máximo estimado – descuento medio en la zona

Comparables/testigos. Los testigos utilizados son inmuebles en oferta en la base de datos de idealista a fecha de elaboración del informe. Los comparables son debidamente homogeneizados según sus características.

METODOLOGÍA

3BValue es el precio de mercado estimado de TerceroB para cualquier inmueble. Es un punto de partida para determinar el valor del inmueble y en ningún caso es una tasación oficial.

3BValue es el precio de mercado estimado de TerceroB que se calcula utilizando un algoritmo en el que se tienen en cuenta las principales variables. No es una tasación sino el punto de partida para determinar el valor de un inmueble. **3BValue** se calcula a partir de datos públicos, tanto de administraciones como de portales inmobiliarios e incluso información enviada por los usuarios.

Animamos a los propietarios, compradores y vendedores de inmuebles para complementar la información de TerceroB aportando otra información tales como:

- i. Estado de conservación.
- ii. Cuota comunidad.
- iii. Ascensor, Piscina, Zonas Comunes.

TerceroB también proporciona una **3BValue Rent** que estima el precio del alquiler mensual.

¿CÓMO SE CALCULA 3BVALUE?

La precisión del **3BValue** depende de la ubicación y disponibilidad de los datos de cada ámbito. Algunas Comunidades Autónomas tienen información muy detallada de los inmuebles, tales como número de dormitorios, baños y metros cuadrados y otros no. Cuantos más y mejores datos disponibles, más preciso será **3BValue**.

ADVERTENCIAS

Los informes de estimación de precios son calculados a partir de un método estadístico que tiene en cuenta diferentes variables que afectan al valor de un inmueble. idealista no se hace responsable del uso y decisiones tomadas en base a dichos informes, ya que tienen un **carácter meramente orientativo** y en ningún caso pueden ser considerados o utilizados como acreditativos del valor real de un inmueble. **En ningún caso los informes podrán ser considerados como tasaciones oficiales.**

En caso de viviendas con características especiales o situadas en mercados muy singulares, la estimación del precio por sistemas estadísticos puede requerir ajustes. Nuestro sistema aprende con el tiempo, siendo cada vez más precisa y completa la información que suministra. El sistema de localización y gestión de datos está basado en avanzadas herramientas y aplicaciones informáticas que se conectan automáticamente con páginas web de acceso público y otras bases de datos propias, obteniéndose, mediante los adecuados tratamientos internos, datos para el cálculo de distintas variables utilizadas.

En el proceso de selección del inmueble se procede a la georeferenciación de todos los inmuebles que constan en las bases de datos así como a la normalización y en su caso introducción de las características del inmueble que son necesarias para la estimación de precios. Le informamos que la ubicación de la vivienda por referencia catastral o por callejero podría llegar a implicar pequeñas diferencias en los resultados.

No se asumen responsabilidad alguna ni sobre la información previa que nos ha sido facilitada ni sobre el resultado de su tratamiento expresado en este informe, no teniendo carácter vinculante dado el grado de análisis del inmueble, pudiendo existir diferencias significativas en la realización del informe conforme a los requisitos de la Orden Ministerial ECO /805/2003, no pudiendo ser utilizada esta información a tales efectos. 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 de compra-venta y/o alquiler 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

No todo el mundo sirve para ser agente inmobiliario. Puede sonar a tópico, pero no lo es: la compra-venta de inmuebles y propiedades es un proceso complicado e importante para todos los que participan en él. Se invierte mucho dinero y tanto comprador como vendedor esperan conseguir el máximo rendimiento a cambio. Por eso los profesionales del sector tienen que estar al más alto nivel.

Anotaciones

Página destinada a anotaciones personales sobre este informe.