

idealista/data

# Estimación de precio de inmueble



Localización del inmueble  
CL ROSARIO CEPEDA, 9, 03 A, CADIZ

13 Marzo 2019

# Índice de contenidos

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| <b>Resumen</b>                      | <b>4</b>  |
| .....                               |           |
| DATOS DEL INMUEBLE                  |           |
| SITUACIÓN                           |           |
| ESTIMACIÓN ECONÓMICA                |           |
| EVOLUCIÓN DEL PRECIO ESTIMADO       |           |
| <b>Inmueble</b>                     | <b>5</b>  |
| .....                               |           |
| DATOS DEL INMUEBLE                  |           |
| SITUACIÓN                           |           |
| DESCRIPCIÓN                         |           |
| <b>Entorno</b>                      | <b>6</b>  |
| .....                               |           |
| PUNTOS DE INTERÉS                   |           |
| <b>Caracterización del ámbito</b>   | <b>7</b>  |
| .....                               |           |
| SITUACIÓN DE LA ZONA                |           |
| DATOS GENERALES                     |           |
| <b>Datos socioeconómicos</b>        | <b>8</b>  |
| .....                               |           |
| POBLACIÓN EXTRANJERA                |           |
| PROCEDENCIA POBLACIÓN EXTRANJERA    |           |
| PIRÁMIDE DE POBLACIÓN               |           |
| LUGAR DE NACIMIENTO Y RESIDENCIA    |           |
| % NIVEL DE ESTUDIOS                 |           |
| % ESTADO CIVIL                      |           |
| % TASA DE ACTIVIDAD                 |           |
| COMPOSICIÓN DE HOGARES              |           |
| <b>Inmuebles existentes</b>         | <b>10</b> |
| .....                               |           |
| USOS POR SUPERFICIE                 |           |
| USOS POR NÚMERO DE INMUEBLES        |           |
| % INMUEBLES POR RANGO DE SUPERFICIE |           |
| % INMUEBLES POR AÑO DE CONSTRUCCIÓN |           |
| % INMUEBLES POR UBICACIÓN EN PLANTA |           |
| <b>Estimación</b>                   | <b>11</b> |
| .....                               |           |
| 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

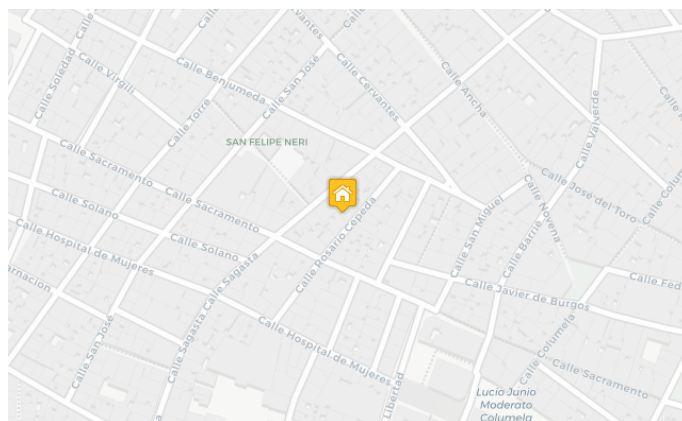
ANOTACIONES PERSONALES

# Resumen

## DATOS DEL INMUEBLE

Dirección: CI Rosario Cepeda, 9, 03 A, Cadiz  
Superficie: 80 m<sup>2</sup>  
Tipología: Piso

## SITUACIÓN



## ESTIMACIÓN ECONÓMICA

El precio estimado de cierre del inmueble para la realización de operaciones de compra-venta es de **143.250 EUR**. Esta estimación no incluye el precio de anejos al inmueble como garajes y trasteros.

Compra-venta

**143.250 EUR**

Mínimo estimado  
119.620,80 EUR  
1.495 EUR/m<sup>2</sup>

Máximo estimado  
147.680,00 EUR  
1.846 EUR/m<sup>2</sup>

## EVOLUCIÓN DEL PRECIO ESTIMADO



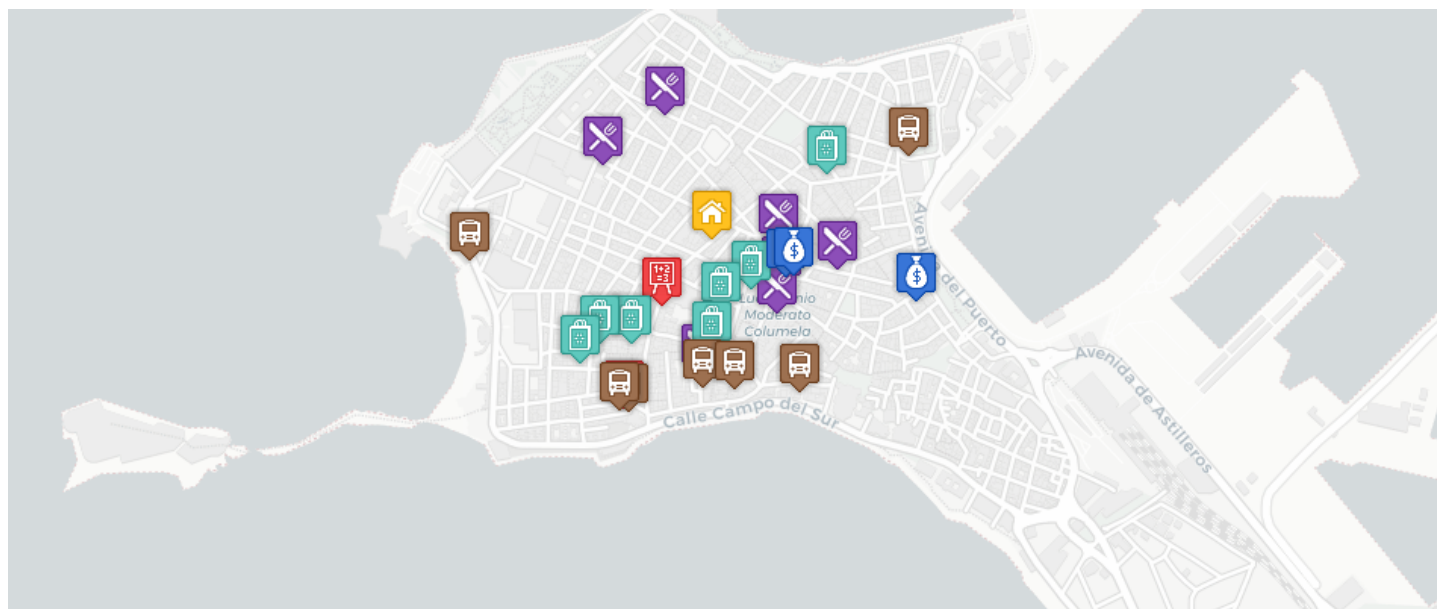
Fuente: idealista/data



# Entorno

## PUNTOS DE INTERÉS

Puntos de interés en el radio de un kilómetro.



### Colegios cercanos

| Km.  | Nombre                            |
|------|-----------------------------------|
| 0,33 | Colegio de la Sagrada Familia     |
| 0,77 | I.E.S La Caleta                   |
| 1,08 | Colegio Santa Teresa              |
| 1,14 | Colegio Nuestra Señora del Car... |
| 1,14 | Colegio La Salle Mirandilla       |
| 1,33 | Colegio Campo del Sur             |
| 2,21 | Ed. Pública María Inmaculada      |

### Restaurantes

| Km.  | Nombre                       |
|------|------------------------------|
| 0,26 | casa lazo                    |
| 0,33 | La Tapería de Columela       |
| 0,39 | Las Flores                   |
| 0,51 | la candela                   |
| 0,52 | Pizzeria Bella Italia        |
| 0,54 | El 10 de Veedor              |
| 0,54 | Restaurante Meson la Cartuja |

### Aire libre

| Km.   | Nombre                            |
|-------|-----------------------------------|
| 14,94 | Pistas de cemento de Las Cante... |
| 29,57 | Circuito de coches teledirigid... |
| 32,80 | Barco Pirata                      |
| 34,65 | Vid Bowling                       |
| 35,03 | Parque infantil Pinar de La Ba... |
| 39,92 | Juego de Ninos                    |
| 66,74 | Zona Infantil                     |

### Comercio

| Km.  | Nombre           |
|------|------------------|
| 0,25 | Super Sol        |
| 0,29 | Carrefour Market |
| 0,45 | Dia              |
| 0,52 | Super Cerca      |
| 0,53 | Coviran          |
| 0,61 | Super Cerca      |
| 0,72 | Dia              |

### Bancos y cajas

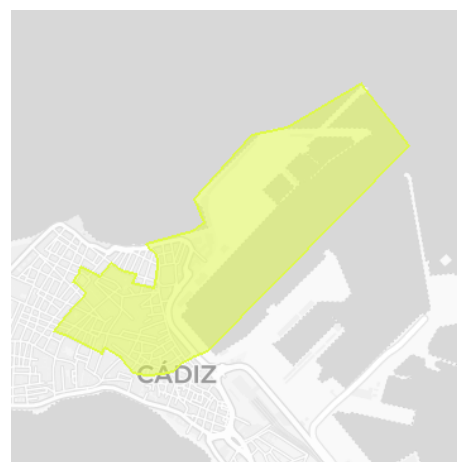
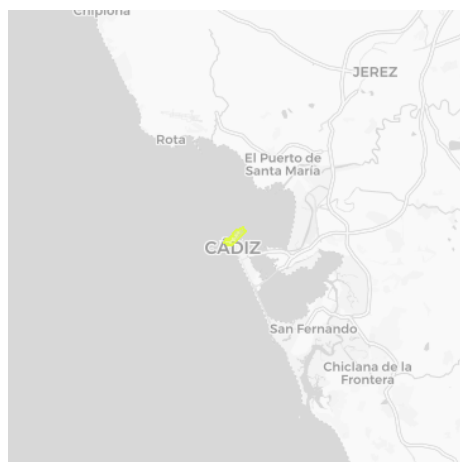
| Km.  | Nombre             |
|------|--------------------|
| 0,33 | Caja Rural del Sur |
| 0,36 | Santander          |
| 0,83 | Banca March        |
| 4,50 | Bankia             |
| 4,51 | Santander          |
| 4,94 | Banco Popular      |
| 5,21 | Santander          |

### Transportes

| Km.  | Nombre           |
|------|------------------|
| 0,65 | Mercado          |
| 0,67 | Mercado          |
| 0,76 | Catedral         |
| 0,81 | Sagasta          |
| 0,81 | Sagasta          |
| 0,84 | Plaza de España  |
| 0,93 | Hospital de Mora |

# Caracterización del ámbito

## SITUACIÓN DE LA ZONA



Fuente: © OpenStreetMap contributors, © CartoDB

## DATOS GENERALES

Tipología de la zona

**A/B-/B**

Zonas urbanas de inmigración

Renta media familiar

**16.376 €**

Estimación a Marzo 2019

Centro Histórico - Plaza España  
Cádiz

Superficie 134 Ha.  
Población 10.475 Hab.  
Densidad 78 Hab./Ha.

## Pisos

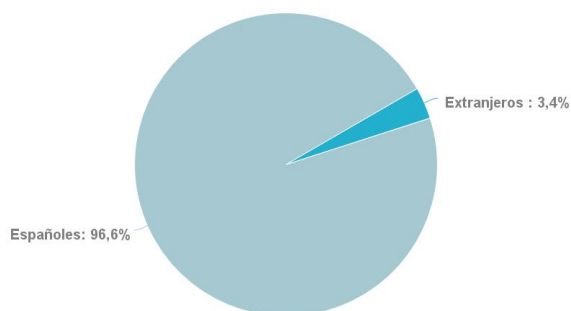
| Nº dormitorios      | -                    | 1      | 2       | 3       | 4 o más |         |
|---------------------|----------------------|--------|---------|---------|---------|---------|
| Sup.media           | m <sup>2</sup>       | 35     | 58      | 71      | 112     | 182     |
| Precio compra-venta | €                    | 57.995 | 105.820 | 146.528 | 214.076 | 260.850 |
| Precio alquiler     | €/mes                | -      | 704     | 536     | 696     | 1.075   |
| Unitario venta      | €/m <sup>2</sup>     | 1.657  | 1.824   | 2.064   | 1.911   | 1.433   |
| Unitario alquiler   | €/mes/m <sup>2</sup> | -      | 12,14   | 7,55    | 6,21    | 5,91    |

## Unifamiliares

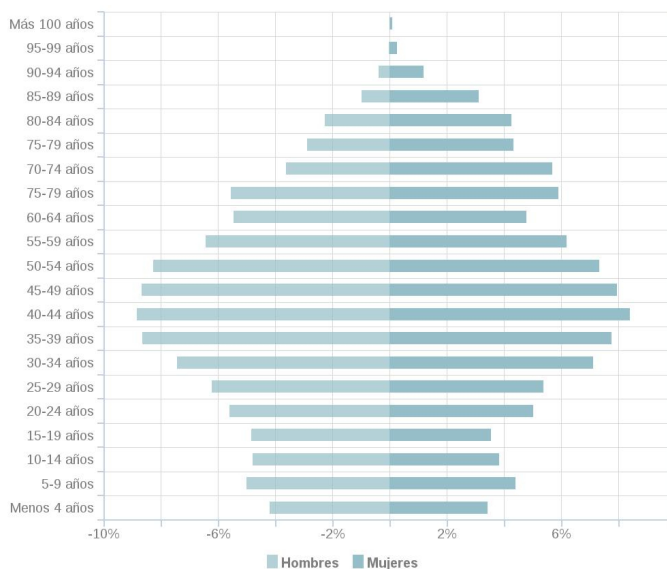
| Nº dormitorios      | -                    | 1 | 2 | 3 | 4 o más |
|---------------------|----------------------|---|---|---|---------|
| Sup.media           | m <sup>2</sup>       | - | - | - | -       |
| Precio compra-venta | €                    | - | - | - | -       |
| Precio alquiler     | €/mes                | - | - | - | -       |
| Unitario venta      | €/m <sup>2</sup>     | - | - | - | -       |
| Unitario alquiler   | €/mes/m <sup>2</sup> | - | - | - | -       |

# Datos socioeconómicos

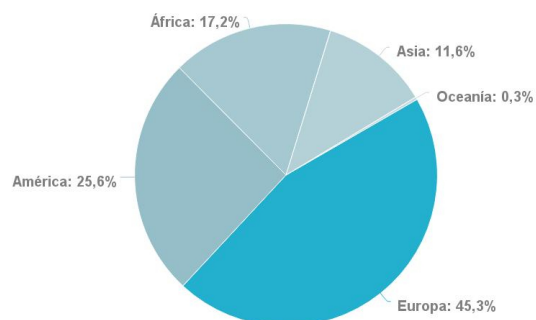
## Población extranjera



## Pirámide de población



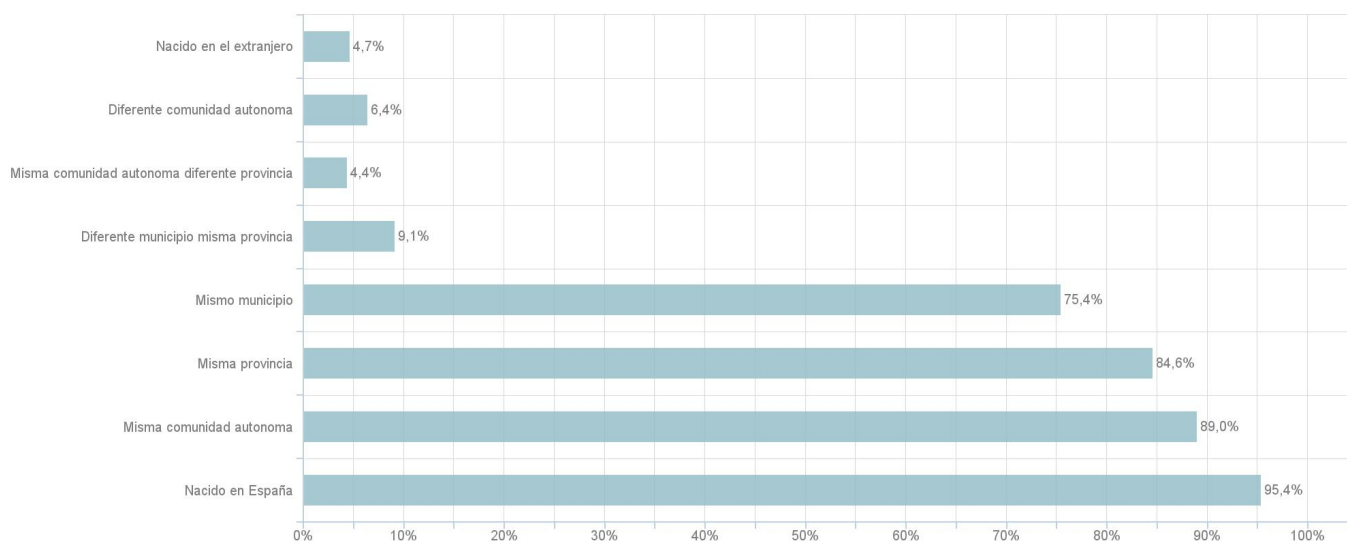
## Procedencia población extranjera



El **96,6%** de la población del ámbito es de nacionalidad **española**, mientras que el **3,4%** es de nacionalidad **extranjera**. El **45,3%** de la población extranjera tiene como procedencia **Europa**.

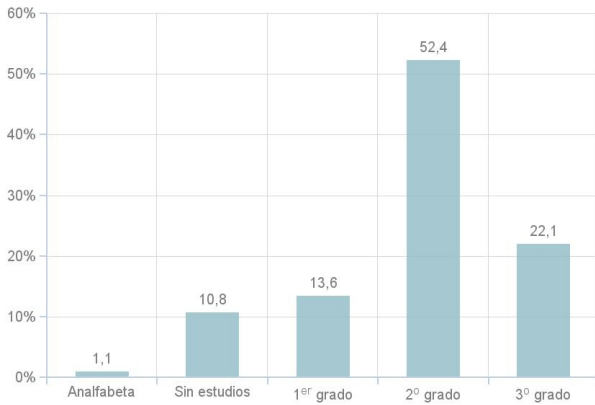
El grupo poblacional más numeroso en el ámbito de interés es el de **hombres de 40-44 años**.

## Lugar de nacimiento y residencia

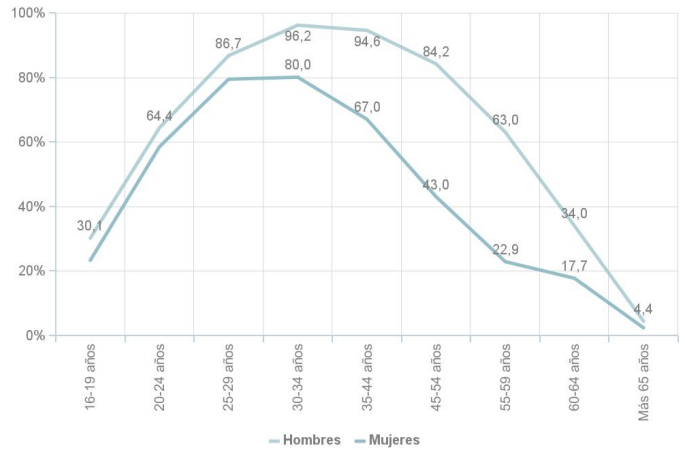




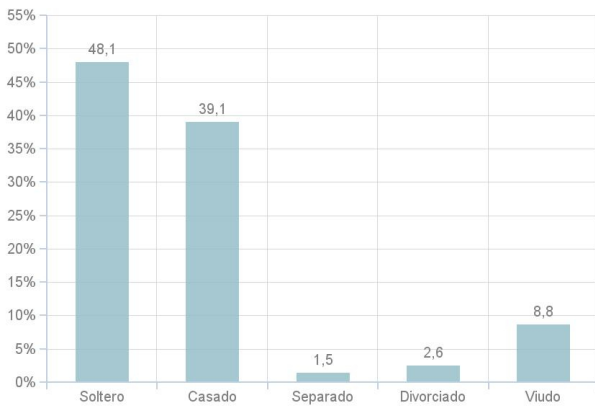
### % Nivel de estudios



### % Tasa de actividad



### % Estado civil



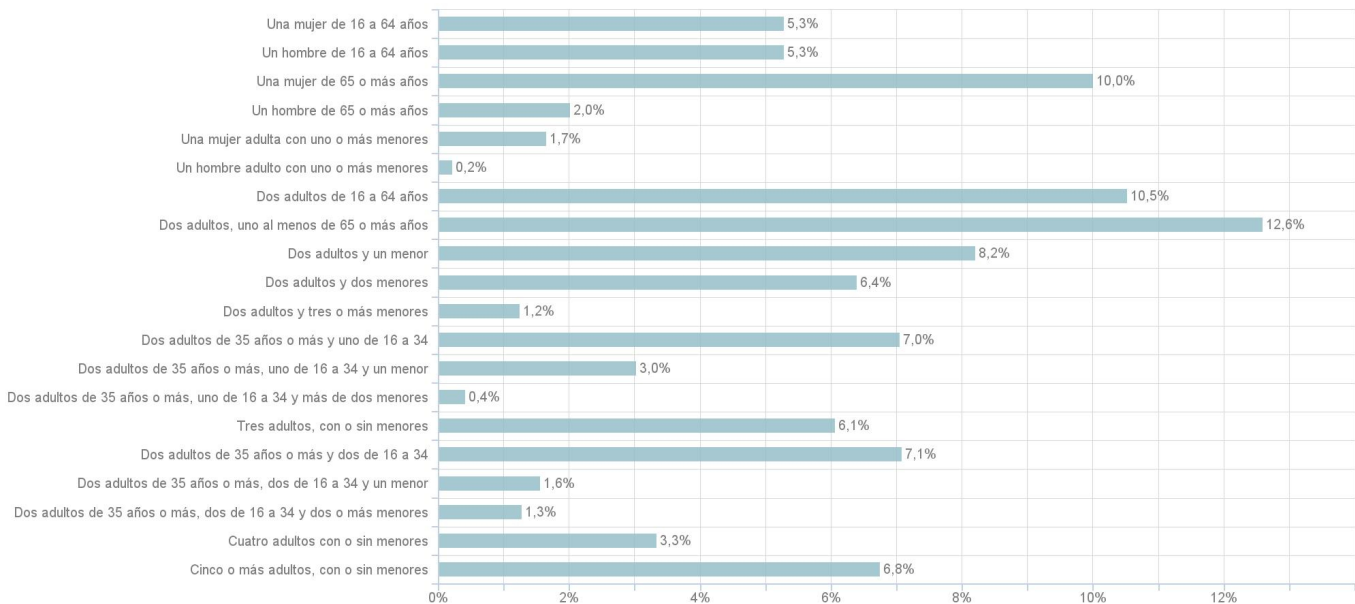
El **52,4%** de la población cuenta con un nivel de estudios de **2º grado**.

El estado civil del **48,1%** de la población es **soltero**. En el otro extremo, sólo el **1,5%** tiene como estado civil **separado**.

La mayoría de la población activa en hombres, el **96,2%**, se encuentra entre **30-34 años**; en mujeres está entre **30-34 años** con un **80,0%**.

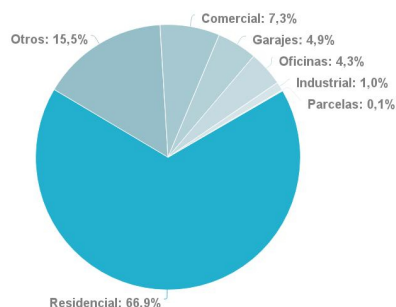
La composición de hogares mayoritaria está integrada por **dos adultos, uno al menos de 65 o más años**, con un **12,6%**.

### Composición de hogares

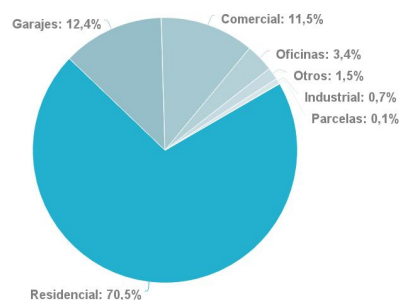


# Inmuebles existentes

## Usos por superficie

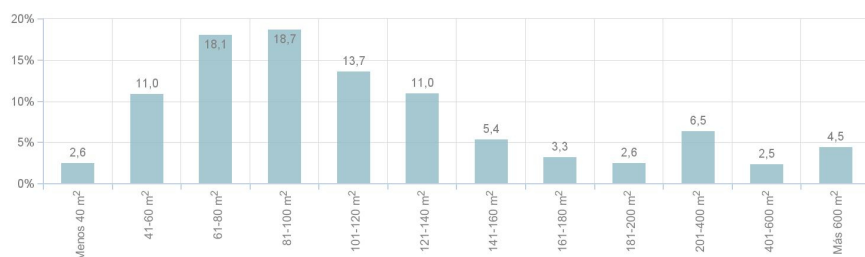


## Usos por número de inmuebles



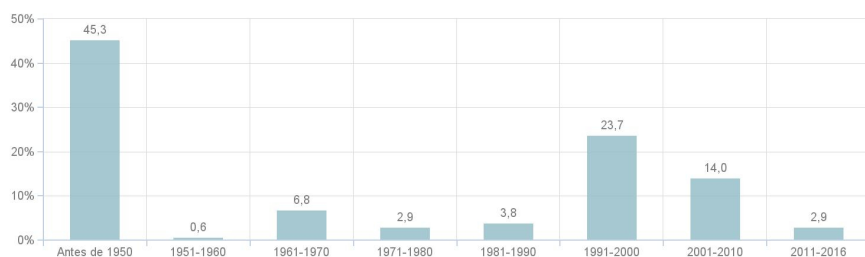
El número total de inmuebles en el ámbito es de **5.888** con una superficie total construida de **974.617 m<sup>2</sup>**. El **70,5%** de los inmuebles son de uso **residencial**, que supone un **66,9%** de la superficie construida total del ámbito.

## % Inmuebles por rango de superficie



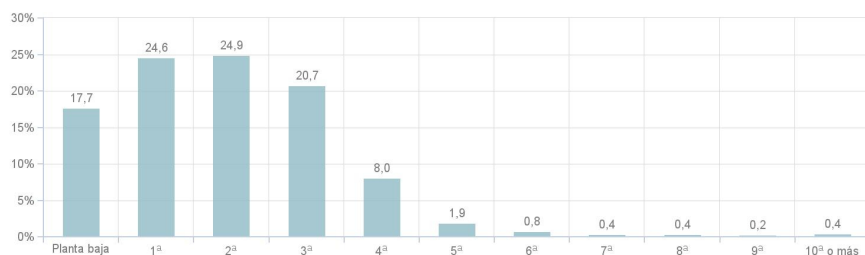
Las viviendas en el intervalo **81-100 m<sup>2</sup>** son las predominantes en el ámbito, constituyendo un **18,7%** del total.

## % Inmuebles por año de construcción



La mayor parte de las viviendas de la zona, el **45,3%**, 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 **24,9%** de ellas.

# Estimación

## ESTIMACIÓN ECONÓMICA

El precio estimado de cierre del inmueble para la realización de operaciones de compra-venta es de **143.250 EUR**. Esta estimación no incluye el precio de anejos al inmueble como garajes y trasteros.

|                                |                                |
|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Compra-venta</b>            | <b>143.250 EUR</b>             |
| <b>Mínimo estimado</b>         | <b>Máximo estimado</b>         |
| <b>119.620,80 EUR</b>          | <b>147.680,00 EUR</b>          |
| <b>1.495 EUR/m<sup>2</sup></b> | <b>1.846 EUR/m<sup>2</sup></b> |

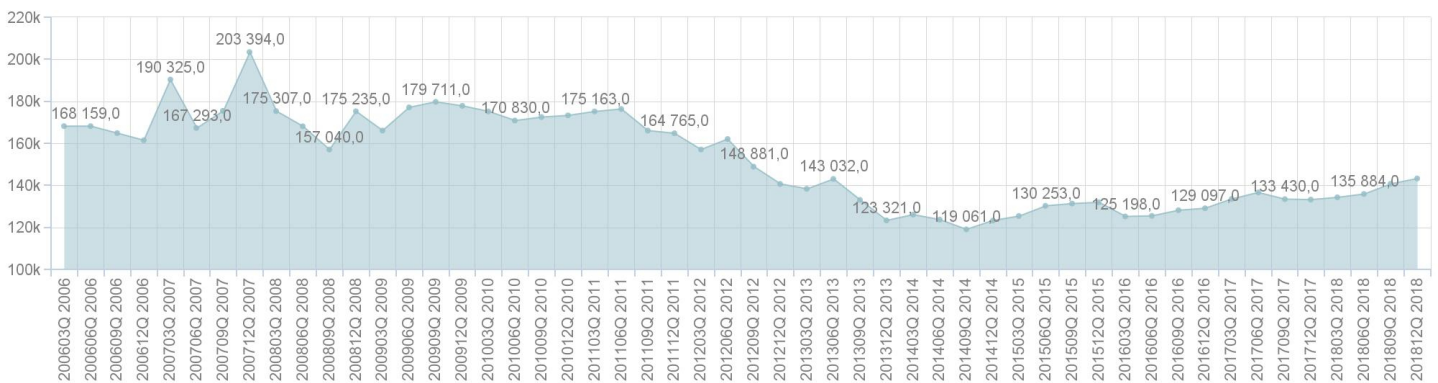
## Incremento por garaje / trastero

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.

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| <b>Compra-venta</b>            |                    |
| Precio por plaza de garaje     | 25.000 EUR         |
| Precio por trastero            | 3.000 EUR          |
| Precio estimado de la vivienda | 143.250 EUR        |
| <b>COMPRA-VENTA</b>            | <b>143.250 EUR</b> |

## EVOLUCIÓN DEL PRECIO ESTIMADO






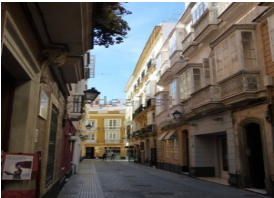
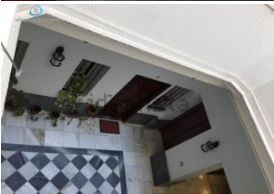


Fuente: idealista/data

TESTIGOS

Testigos de compra-venta

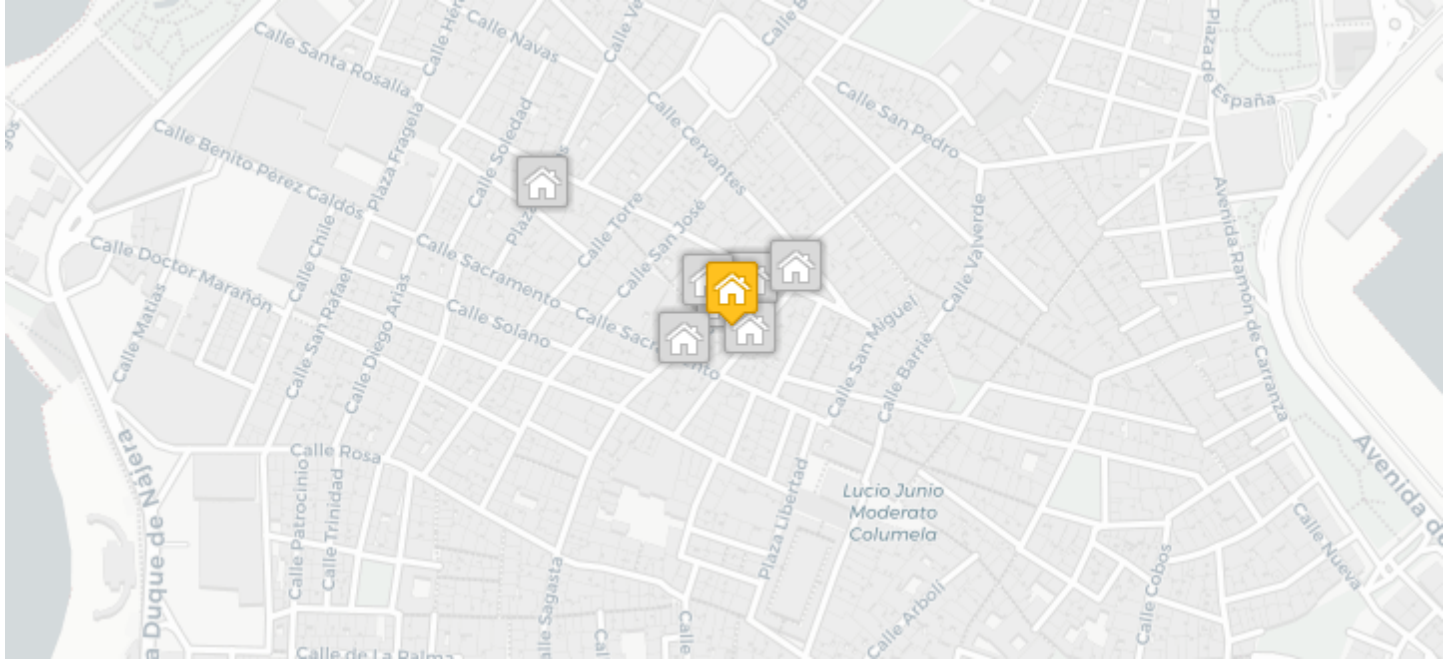
Los inmuebles seleccionados para el cálculo del precio estimado de compra-venta están en el barrio donde se ubica el inmueble y su superficie es +-30% respecto al inmueble analizado.

|  |  |
|--|--|
|    | <p><b>1 169.500 EUR</b><br/>                     Precio unitario 1.678 EUR/m<sup>2</sup> Superficie 101 m<sup>2</sup>c Distancia 0,02 km<br/>                     Piso con 5 dormitorios y 1 baño.</p>   |
|    | <p><b>2 140.000 EUR</b><br/>                     Precio unitario 2.000 EUR/m<sup>2</sup> Superficie 70 m<sup>2</sup>c Distancia 0,02 km<br/>                     Piso con 2 dormitorios y 2 baños. Es un inmueble de segunda mano en buen estado.</p>                |
|   | <p><b>3 185.795 EUR</b><br/>                     Precio unitario 2.136 EUR/m<sup>2</sup> Superficie 87 m<sup>2</sup>c Distancia 0,03 km<br/>                     Piso con 3 dormitorios y 2 baños. Tiene trastero.</p>   |
|  | <p><b>4 102.000 EUR</b><br/>                     Precio unitario 1.569 EUR/m<sup>2</sup> Superficie 65 m<sup>2</sup>c Distancia 0,04 km<br/>                     Piso con 2 dormitorios y 1 baño. Es un inmueble de segunda mano en buen estado.</p>                 |
|  | <p><b>5 130.000 EUR</b><br/>                     Precio unitario 1.368 EUR/m<sup>2</sup> Superficie 95 m<sup>2</sup>c Distancia 0,21 km<br/>                     Piso con 3 dormitorios y 1 baño. Es un inmueble de segunda mano en buen estado. Tiene trastero.</p> |
|  | <p><b>6 128.850 EUR</b><br/>                     Precio unitario 1.571 EUR/m<sup>2</sup> Superficie 82 m<sup>2</sup>c Distancia 0,07 km<br/>                     Piso con 2 dormitorios y 1 baño.</p>  |
|  | <p><b>7 170.000 EUR</b><br/>                     Precio unitario 2.537 EUR/m<sup>2</sup> Superficie 67 m<sup>2</sup>c Distancia 0,07 km<br/>                     Piso con 2 dormitorios y 2 baños. Es un inmueble de segunda mano en buen estado.</p>                |

### 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.

idealista/data

Dirección : avenida cortes valencianas 35  
Correo electrónico : jmpascual@solucionescfo.com  
Teléfono : 634305789



# Anotaciones

Página destinada a anotaciones personales sobre este informe.