

• TERCERO • B

Estimación de precio de inmueble



Localización del inmueble
CL SAN FRANCISCO JAVIER 2, 04B, ALICANTE/ALACANT

6 Julio 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**

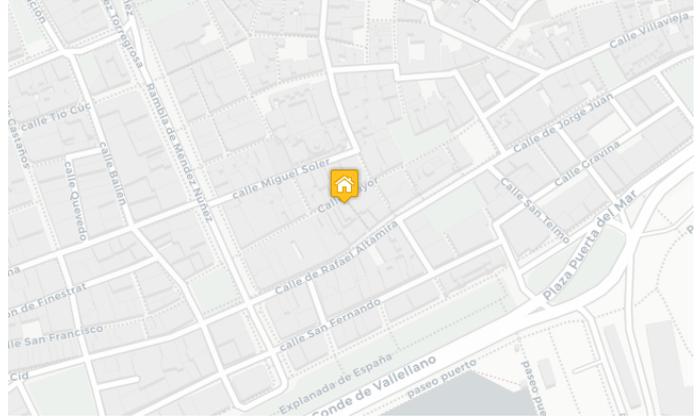
ANOTACIONES PERSONALES

Resumen

DATOS DEL INMUEBLE

Dirección CI San Francisco Javier 2, 04B,
Alicante/alicant
Superficie 54 m²
Tipología Piso

SITUACIÓN



ESTIMACIÓN ECONÓMICA

El precio estimado de cierre del inmueble para la realización de operaciones de compra-venta es de **144.879 EUR**. Esta estimación no incluye el precio de anejos al inmueble como garajes y trasteros.

Compra-venta

144.879 EUR

Mínimo estimado	Máximo estimado
137.124,90 EUR	169.290,00 EUR
2.539 EUR/m ²	3.135 EUR/m ²

EVOLUCIÓN DEL PRECIO ESTIMADO



Fuente: idealista/data

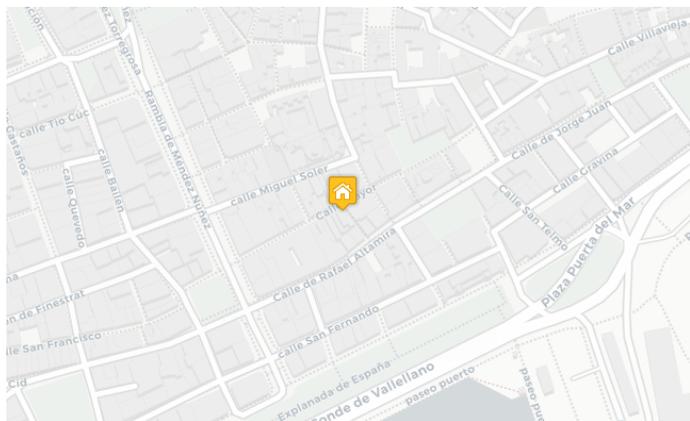
Inmueble

DATOS DEL INMUEBLE

Dirección	Cl San Francisco Javier 2, 04B, Alicante/alacant
Superficie	54 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 **54 m²**.

Entorno

PUNTOS DE INTERÉS

Puntos de interés en el radio de un kilómetro.



Colegios cercanos

Km.	Nombre
0,32	colegio San Roque
0,61	Estudio Sampere
0,66	Colegio San Roque
1,32	Colegio Franciscanos
1,45	Academia Ados
1,60	Colegio Nuestra Señora del Rem...
1,91	Colegio Inmaculada del Pla

Restaurantes

Km.	Nombre
0,12	La Taperia
0,12	La taberna del Gourmet
0,14	La Piazza
0,14	Monastrell
0,15	Tribeca
0,16	El Ático
0,24	El mirador

Aire libre

Km.	Nombre
0,94	Dr. Gadea
4,16	Plaza Teresa Más Agulló
10,06	Zona infantil
12,10	Parque Tobago
12,90	Parque Infantil de Trafico
39,17	parque Infantil
40,11	Parque

Comercio

Km.	Nombre
0,51	Carrefour express
0,63	SuperCor
0,85	Carrefour Express
0,96	Mercadona
1,12	Mercadona
1,39	Panoramis
1,72	Opencor

Bancos y cajas

Km.	Nombre
0,16	Banco Popular
0,18	La Caixa
0,21	Unicaja Banco
0,22	Santander
0,24	CAM
0,28	Banco Pastor
0,30	Caixa Nova

Transportes

Km.	Nombre
0,17	2688 - RAMBLA MÉNDEZ NÚÑEZ, 12
0,20	RAMBLA MÉNDEZ NÚÑEZ, 7 - PORTA...
0,21	RAMBLA MÉNDEZ NÚÑEZ, 16
0,23	RAMBLA MÉNDEZ NÚÑEZ, 22
0,25	EXPLANADA DE ESPAÑA
0,31	JUAN BAUTISTA LAFORA, 2 - PUER...
0,38	2607 - PLAZA PUERTA DEL MAR I

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

22.967 €

Estimación a Julio 2018

Casco Histórico-Santa Cruz
Alicante / Alacant, Alicante

Superficie 68 Ha.
 Población 3.277 Hab.
 Densidad 48 Hab./Ha.

Pisos

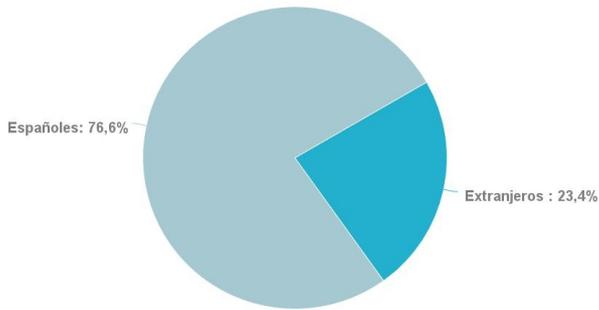
		-	1	2	3	4 o más
Sup.media	m ²	51	67	90	129	225
Precio compra-venta	€	127.550	148.718	231.390	291.868	383.504
Precio alquiler	€/mes	477	740	810	1.024	1.370
Unitario venta	€/m ²	2.501	2.220	2.571	2.263	1.704
Unitario alquiler	€/mes/m ²	9,35	11,04	9,00	7,94	6,09

Unifamiliares

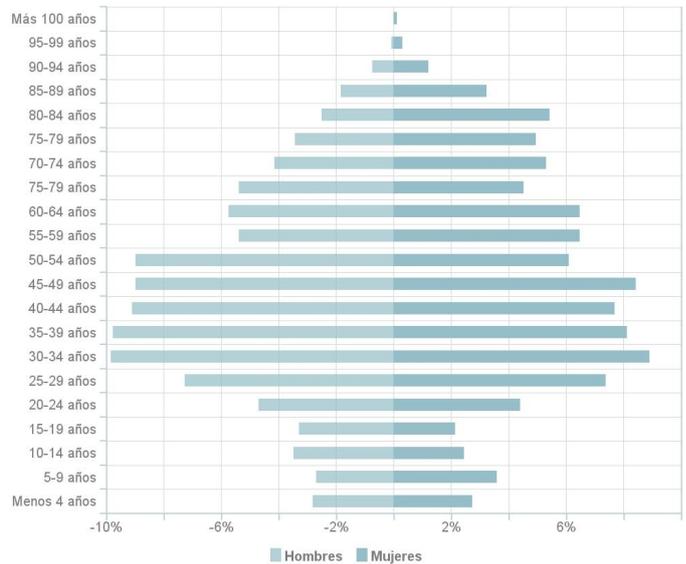
		-	1	2	3	4 o más
Sup.media	m ²	-	-	-	110	330
Precio compra-venta	€	-	-	-	154.440	244.860
Precio alquiler	€/mes	-	-	-	-	-
Unitario venta	€/m ²	-	-	-	1.404	742
Unitario alquiler	€/mes/m ²	-	-	-	-	-

Datos socioeconómicos

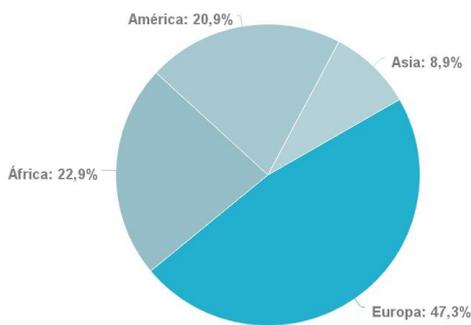
Población extranjera



Pirámide de población



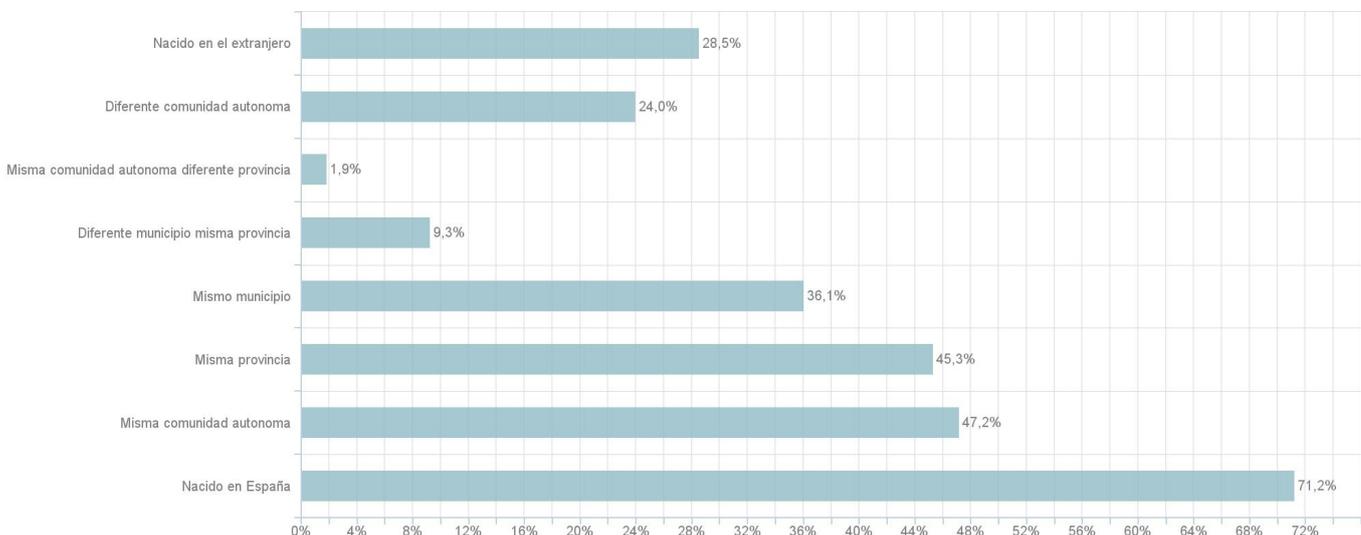
Procedencia población extranjera



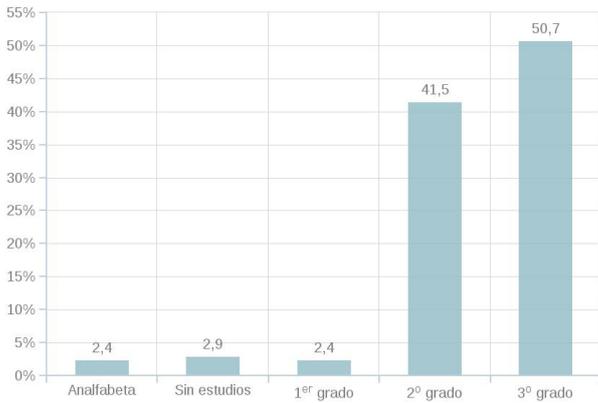
El **76,6%** de la población del ámbito es de nacionalidad **española**, mientras que el **23,4%** es de nacionalidad **extranjera**. El **47,3%** de la población extranjera tiene como procedencia **Europa**.

El grupo poblacional más numeroso en el ámbito de interés es el de **hombres de 30-34 años**.

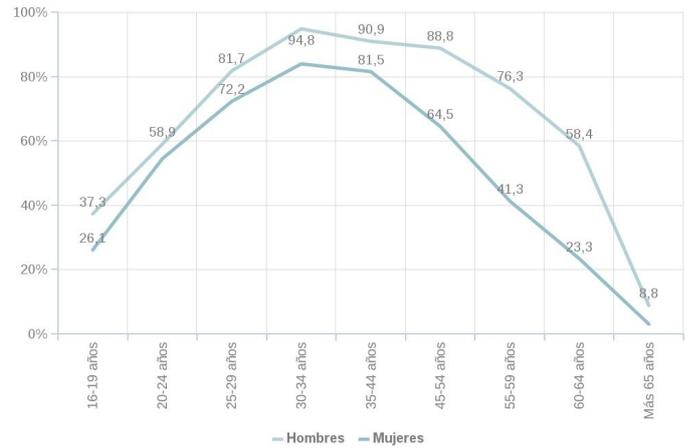
Lugar de nacimiento y residencia



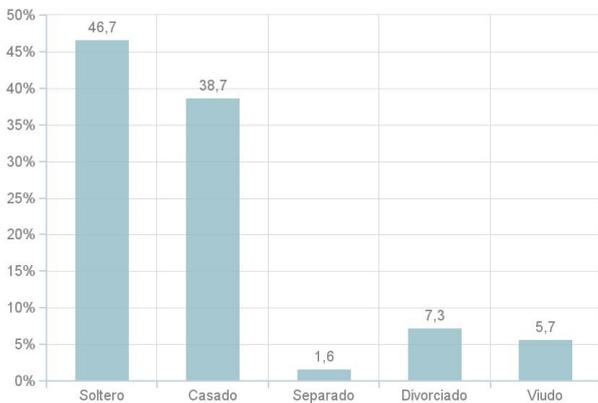
% Nivel de estudios



% Tasa de actividad



% Estado civil



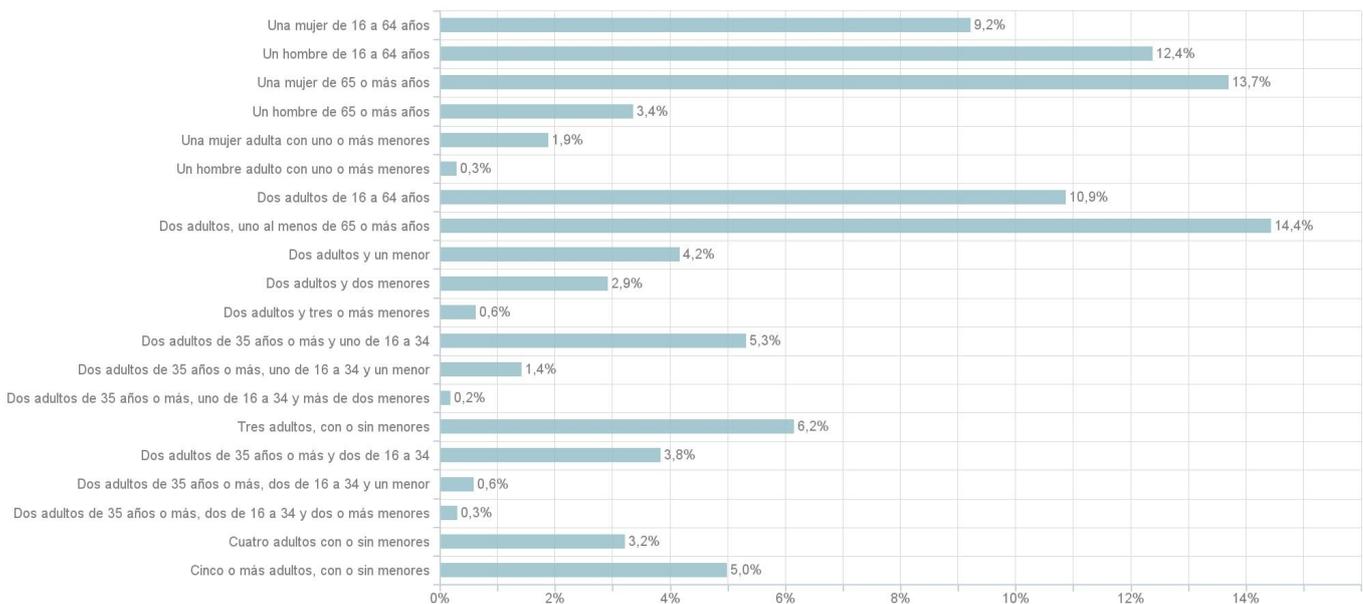
El **50,7%** de la población cuenta con un nivel de estudios de **3º grado**.

El estado civil del **46,7%** de la población es **soltero**. En el otro extremo, sólo el **1,6%** tiene como estado civil **separado**.

La mayoría de la población activa en hombres, el **94,8%**, se encuentra entre **30-34 años**; en mujeres está entre **30-34 años** con un **83,9%**.

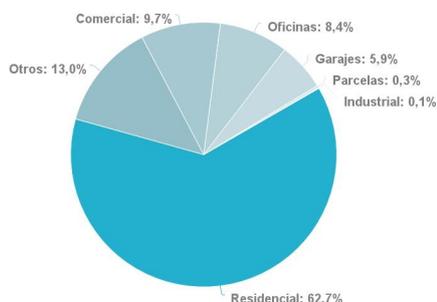
La composición de hogares mayoritaria está integrada por **dos adultos, uno al menos de 65 o más años**, con un **14,4%**.

Composición de hogares

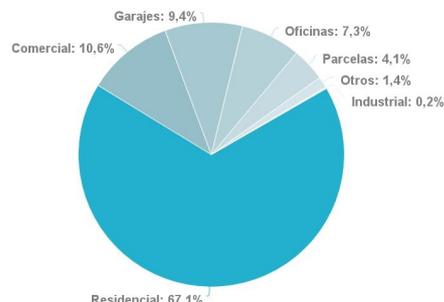


Inmuebles existentes

Usos por superficie

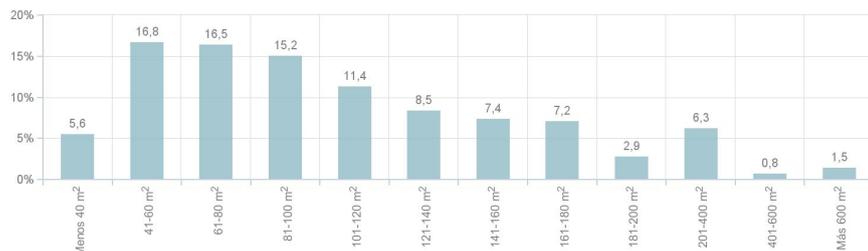


Usos por número de inmuebles



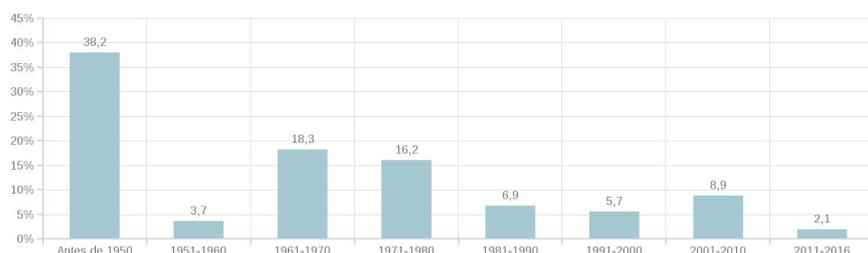
El número total de inmuebles en el ámbito es de **3.825** con una superficie total construida de **518.691 m²**. El **67,1%** de los inmuebles son de uso **residencial**, que supone un **62,7%** de la superficie construida total del ámbito.

% Inmuebles por rango de superficie



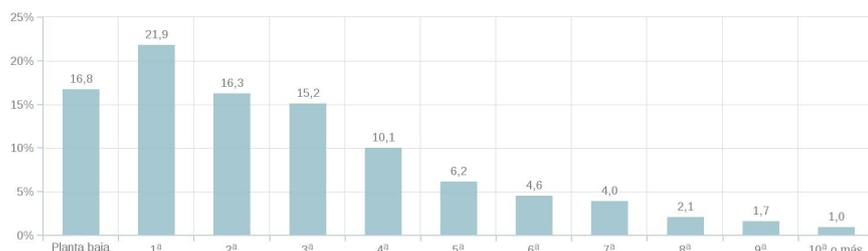
Las viviendas en el intervalo **41-60 m²** son las predominantes en el ámbito, constituyendo un **16,8%** del total.

% Inmuebles por año de construcción



La mayor parte de las viviendas de la zona, el **38,2%**, fueron construidas con fecha **antes de 1950**.

% Inmuebles por ubicación en planta



La planta que ocupan la mayoría de viviendas es la **planta 1ª**, en la que se sitúan el **21,9%** de ellas.

Estimación

ESTIMACIÓN ECONÓMICA

El precio estimado de cierre del inmueble para la realización de operaciones de compra-venta es de **144.879 EUR**. Esta estimación no incluye el precio de anejos al inmueble como garajes y trasteros.

Compra-venta		144.879 EUR
Mínimo estimado	Máximo estimado	
137.124,90 EUR	169.290,00 EUR	
2.539 EUR/m²	3.135 EUR/m²	

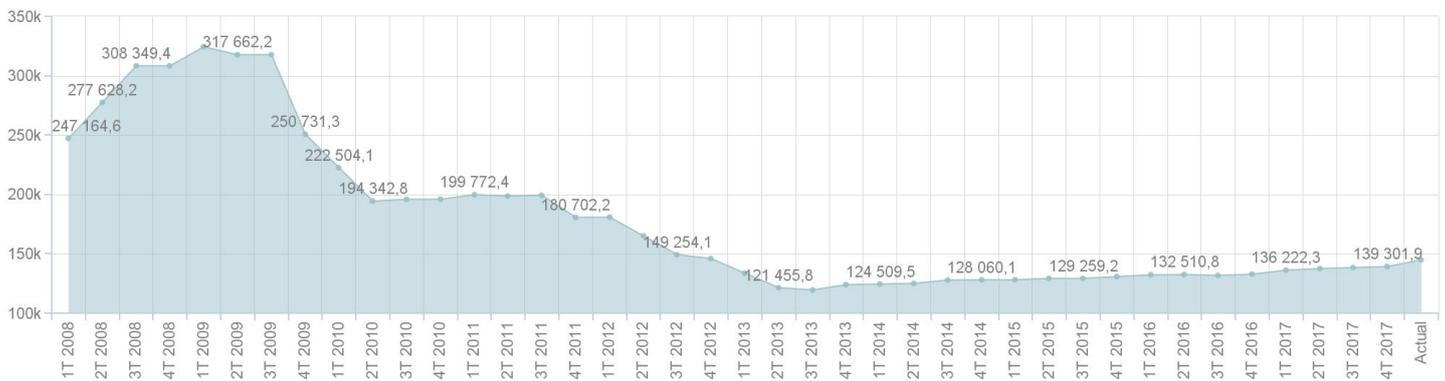
Incremento por garaje / trastero

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	33.360 EUR
Precio por trastero	3.000 EUR
Precio estimado de la vivienda	144.879 EUR
COMPRA-VENTA	144.879 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.



1 170.000 EUR

Precio unitario 2.537 EUR/m²

Superficie 67 m²c

Distancia 0,13 km

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



2 168.000 EUR

Precio unitario 3.733 EUR/m²

Superficie 45 m²c

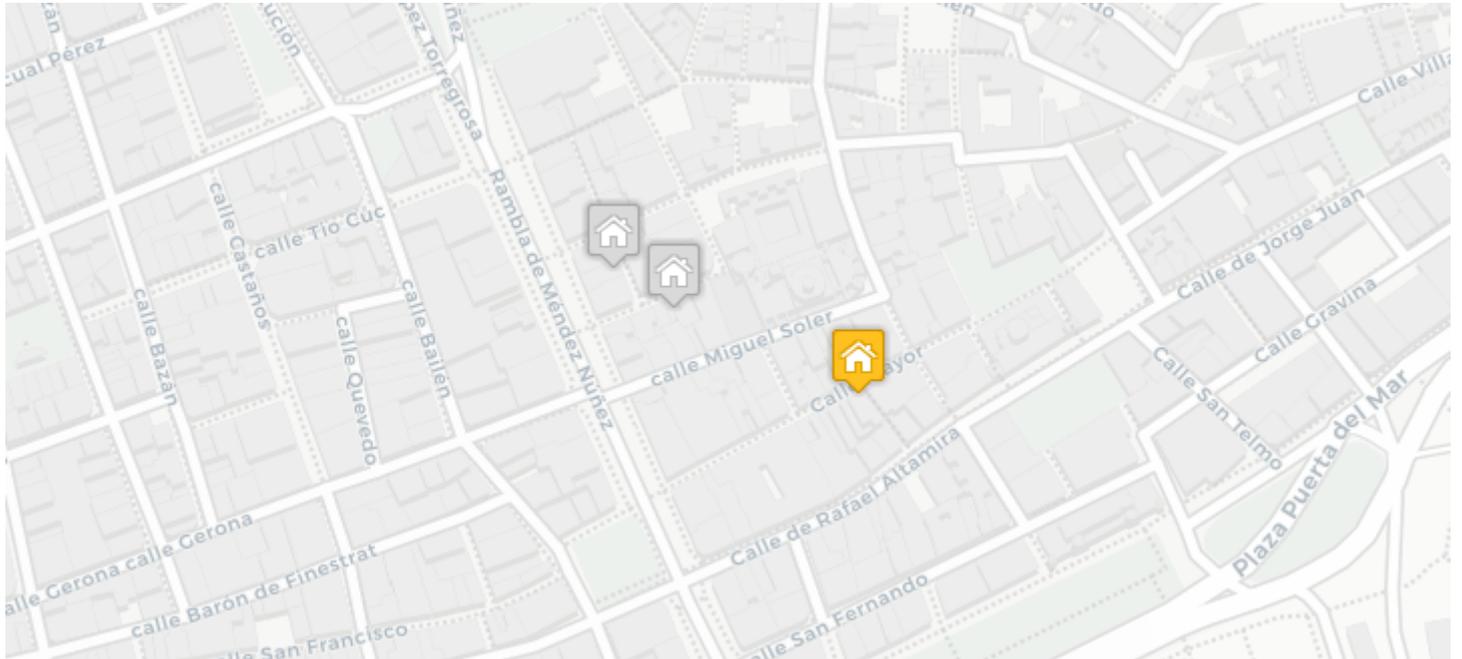
Distancia 0,09 km

Piso con 1 dormitorio y 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.