



Estimación de precio de Piso en Cl Cruces Las, 4, Planta 2 Puerta B, Dos Hermanas

Agente: Saira

Cliente: Maite

Referencia Catastral: 0713801TG4301S0018RO

Estimación realizada a día 07/07/2020

Inmueble

Datos del Inmueble

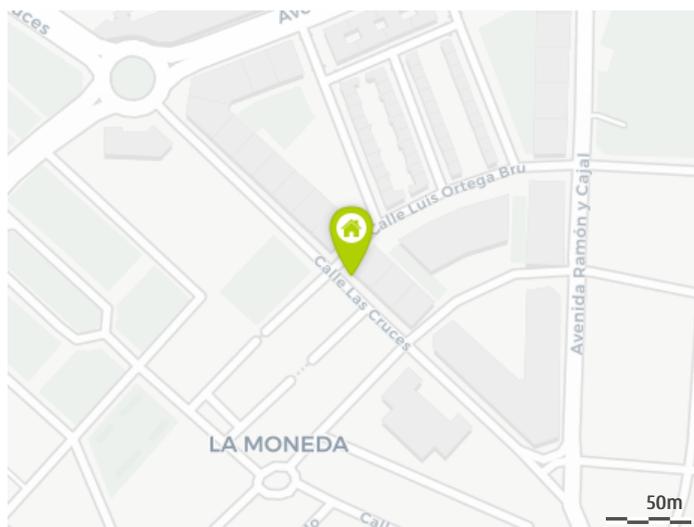
| | |
|-----------------------|---|
| Dirección | CI Cruces Las, 4, Planta 2 Puerta B, Dos Hermanas |
| Código postal | 41701 |
| Superficie valoración | 79 m ² |
| Referencia Catastral | 0713801TG4301S0018RO |
| Clase | Urbano |
| Uso | Residencial |
| Tipología | Piso |
| Año de construcción | 1996 |

Fuente: Dirección General de Catastro

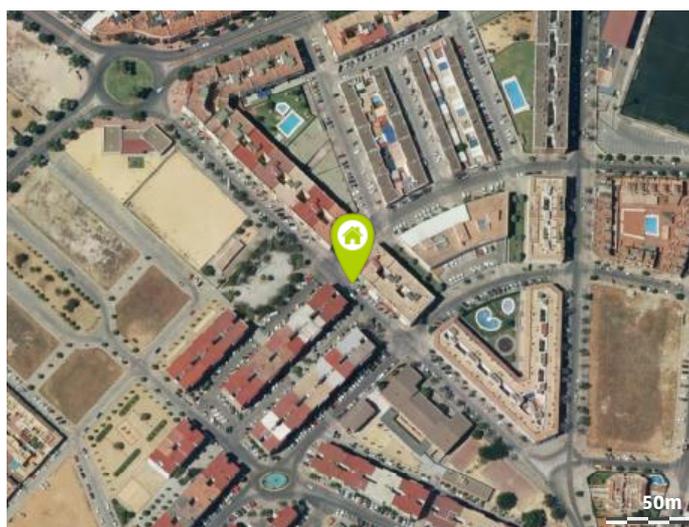


Situación

Situación de la finca correspondiente al inmueble.



Fuente: © OpenStreetMap contributors, © CartoDB



Fuente: PNOA cedido por © Instituto Geográfico Nacional de España

Descripción

Se valora una superficie de **79 m²**.

Datos de la finca

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Superficie Construida | 114 m ² |
| Superficie Gráfica | 1.155 m ² |

Elementos de construcción

| | Planta | Puerta | Superficie |
|-------------------|--------|--------|-------------------|
| Aparcamiento | -1 | 32 | 12 m ² |
| Almacén | -1 | 32 | 3 m ² |
| Vivienda | 02 | B | 79 m ² |
| Elementos Comunes | | | 20 m ² |

Compra-venta

El precio estimado de cierre del inmueble para la realización de operaciones de **compra-venta** es de **92.613 EUR**. Esta estimación no incluye el precio de anejos al inmueble como garajes y trasteros.

92.613 €

Mínimo estimado

79.685 €

1.009 €/m²

Máximo estimado

95.477 €

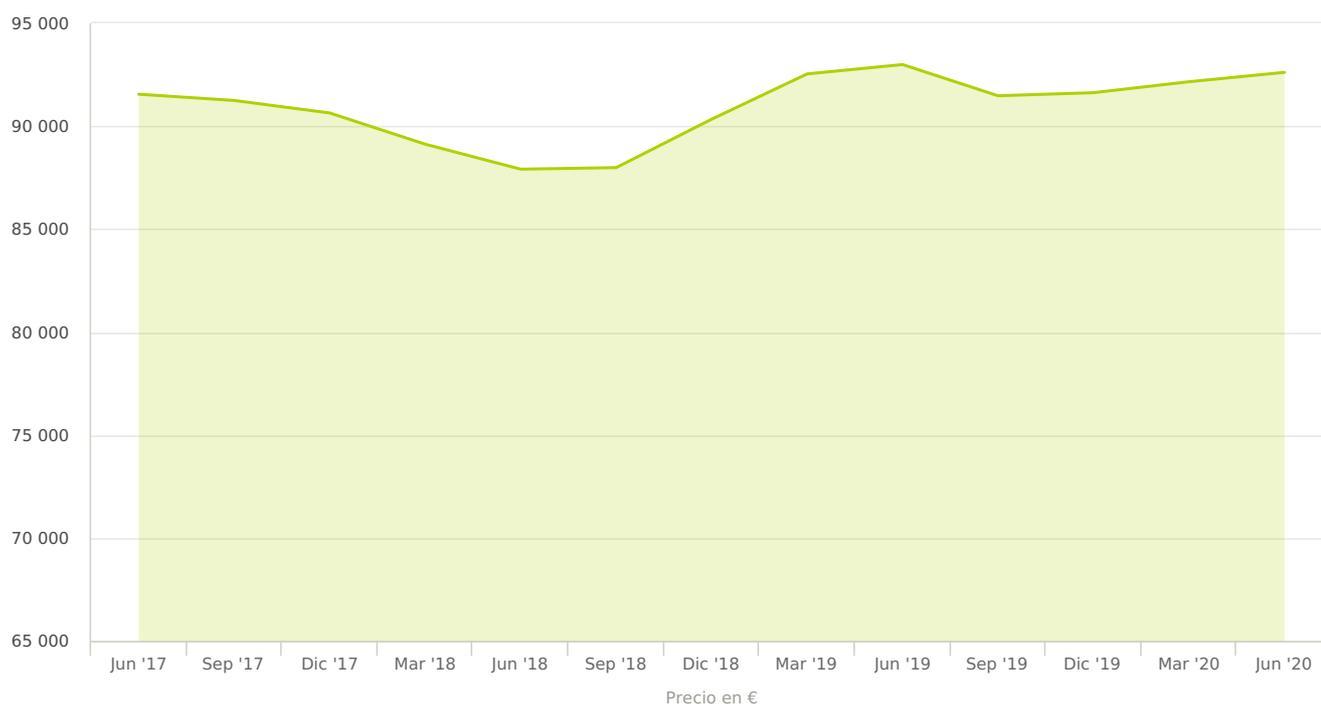
1.209 €/m²

Precio garaje y trastero

La valoración económica incluyendo anejos es la siguiente.

| <i>Piso</i> | € | €/m ² |
|----------------------------|----------------|------------------|
| Máximo | 95.477 | 1.209 |
| Estimado | 92.613 | 1.172 |
| Mínimo | 79.685 | 1.009 |
| Garaje 1 plaza | 8.000 | |
| Trastero 3 m ² | 942 | 314 |
| Estimado con anejos | 101.555 | |

Evolución del precio estimado



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 $\pm 30\%$ respecto al inmueble analizado.

| | Precio | Unitario | Superficie | Distancia |
|--|--|------------------|-------------------|------------------|
| | € | €/m ² | m ² | Km. |
|  | 69.000 € Piso de segunda mano con 3 habitaciones y 1 baño. | 863 | 80 | 0,1 |
|  | 69.000 € Piso de segunda mano con 3 habitaciones y 1 baño. | 863 | 80 | 0,2 |
|  | 124.500 € Piso de segunda mano con 4 habitaciones y 2 baños. | 1.245 | 100 | 0,3 |
|  | 124.500 € Piso de segunda mano con 3 habitaciones y 2 baños. | 1.324 | 94 | 0,4 |
|  | 126.500 € Piso de segunda mano con 3 habitaciones y 2 baños. | 1.346 | 94 | 0,4 |
|  | 112.000 € Piso de obra nueva con 2 habitaciones y 2 baños. | 1.098 | 102 | 0,5 |
|  | 115.000 € Piso de obra nueva con 2 habitaciones y 2 baños. | 1.237 | 93 | 0,5 |

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



 Testigos utilizados en la valoración con dirección exacta

 Testigos utilizados en la valoración con dirección aproximada

 Inmueble en análisis

 Anuncios en la zona con dirección exacta

 Anuncios en la zona con dirección aproximada

Entorno

Puntos de interés

Puntos de interés en la zona.



Colegios cercanos

| Km. | Nombre |
|------|-------------------------------------|
| 0,10 | Ceip Maestro Enrique Díaz Ferrer... |
| 0,15 | Ceip Maestro Enrique Díaz Ferrer... |
| 0,15 | Pekeland (ludoteca) |
| 0,15 | Mis Pollitos |
| 0,24 | Educademia |
| 0,31 | I.E.S. Virgen Del Valme |
| 0,33 | Eli (english Language Institute) |

Restaurantes

| Km. | Nombre |
|------|--------------------------|
| 0,02 | Tribeca |
| 0,14 | La Doma |
| 0,15 | Restaurante Oriental Zen |
| 0,15 | Verona |
| 0,16 | Bar El Sur |
| 0,16 | Bar Moli |
| 0,17 | La Tostá |

Aire libre

| Km. | Nombre |
|------|----------------------------------|
| 0,34 | Plaza Huerta De San Luis |
| 0,38 | Recreo De Santa Ana |
| 0,47 | Plaza Blas Infante |
| 0,55 | Aparatos De Ejecicios |
| 0,62 | Parque De La Alquería Del Pilar |
| 0,97 | Parque Dehesa Doña María (sur) |
| 1,35 | Parque Dehesa Doña María (norte) |

Comercio

| Km. | Nombre |
|------|------------------------|
| 0,05 | Covirán |
| 0,15 | Codi |
| 0,15 | Fotografía - Al Margen |
| 0,15 | Videomatrix |
| 0,15 | Copy2 |
| 0,16 | Bazar |
| 0,16 | Bazar |

Bancos y cajas

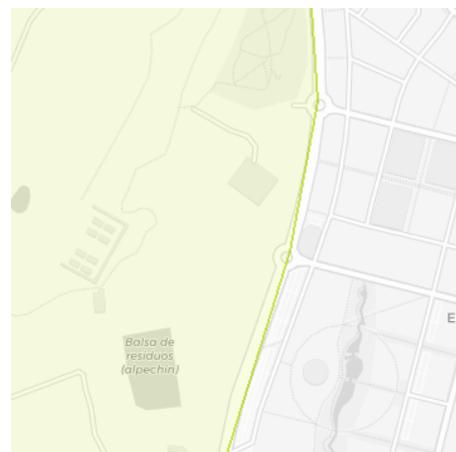
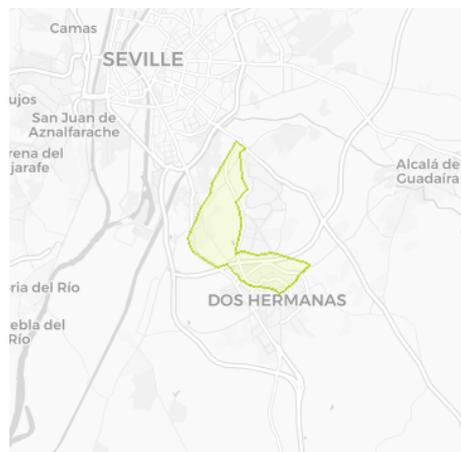
| Km. | Nombre |
|------|---------------|
| 0,44 | Bbva |
| 0,51 | Santander |
| 0,52 | Deutsche Bank |
| 0,77 | Santander |
| 0,78 | Cajastur |
| 0,83 | Bbva |
| 0,84 | La Caixa |

Transportes

| Km. | Nombre |
|------|---------------------|
| 0,24 | M-131 |
| 0,25 | L1 |
| 0,26 | La Esponja |
| 0,27 | Jamafi |
| 0,34 | M-131 |
| 0,35 | M-131, M-133, M-104 |
| 0,38 | M-104 |

Caracterización del ámbito

Situación de la zona



Fuente: © OpenStreetMap contributors, © CartoDB

Datos generales

Arco norte - Avda España - Dos Hermanas, Sevilla

| Tipología de la zona | Renta media familiar | Superficie | Población | Densidad |
|--|--|-----------------|-------------------|------------------|
| M/B Zona urbana periférica. Clase media-baja | 17.556 €/año Estimación a Diciembre 2018 | 1.436 ha | 17.546 hab | 12 hab/ha |

Pisos

| Nº Dormitorios | | - | 1 | 2 | 3 | 4 o más |
|---------------------|----------------------|--------|--------|---------|---------|---------|
| Sup. media | m ² | 66 | 73 | 100 | 88 | 96 |
| Precio compra-venta | € | 54.500 | 79.000 | 111.000 | 108.500 | 131.800 |
| Precio alquiler | €/mes | - | - | 550 | 690 | 950 |
| Unitario venta | €/m ² | 865 | 1.097 | 1.104 | 1.150 | 1.250 |
| Unitario alquiler | €/mes/m ² | - | - | 8 | 6 | 6 |

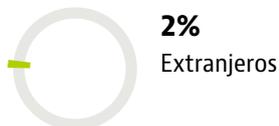
Unifamiliares

| Nº Dormitorios | | - | 1 | 2 | 3 | 4 o más |
|---------------------|----------------------|---|---|---------|---------|---------|
| Sup. media | m ² | - | - | 120 | 147 | 195 |
| Precio compra-venta | € | - | - | 200.000 | 224.900 | 240.000 |
| Precio alquiler | €/mes | - | - | 600 | 950 | 1.500 |
| Unitario venta | €/m ² | - | - | 1.667 | 1.412 | 1.300 |
| Unitario alquiler | €/mes/m ² | - | - | 4 | 7 | 5 |

Datos socioeconómicos

Población extranjera

Población extranjera



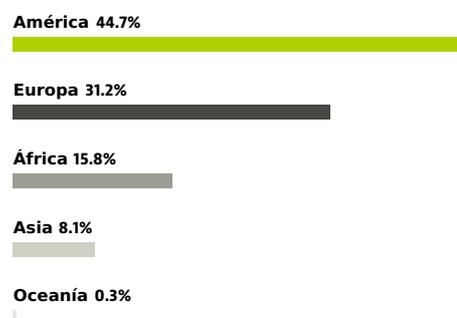
Población española



El **98%** de la población del ámbito es de nacionalidad **española**, mientras que el **2%** es de nacionalidad **extranjera**.

El **44,7%** de la población extranjera tiene como procedencia **América**.

Procedencia de la población extranjera



Lugar de nacimiento y residencia

Del **95,9%** de los nacidos en **España**, el **89,3%** ha nacido en la misma **comunidad autónoma** y el **80,0%** en la misma **provincia**.

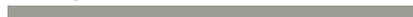
Nacido en España 95.9%



Misma comunidad autónoma 89.3%



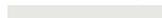
Misma provincia 80.0%



Diferente municipio misma provincia 48.6%



Mismo municipio 31.4%



Misma comunidad autónoma diferente provincia 9.3%



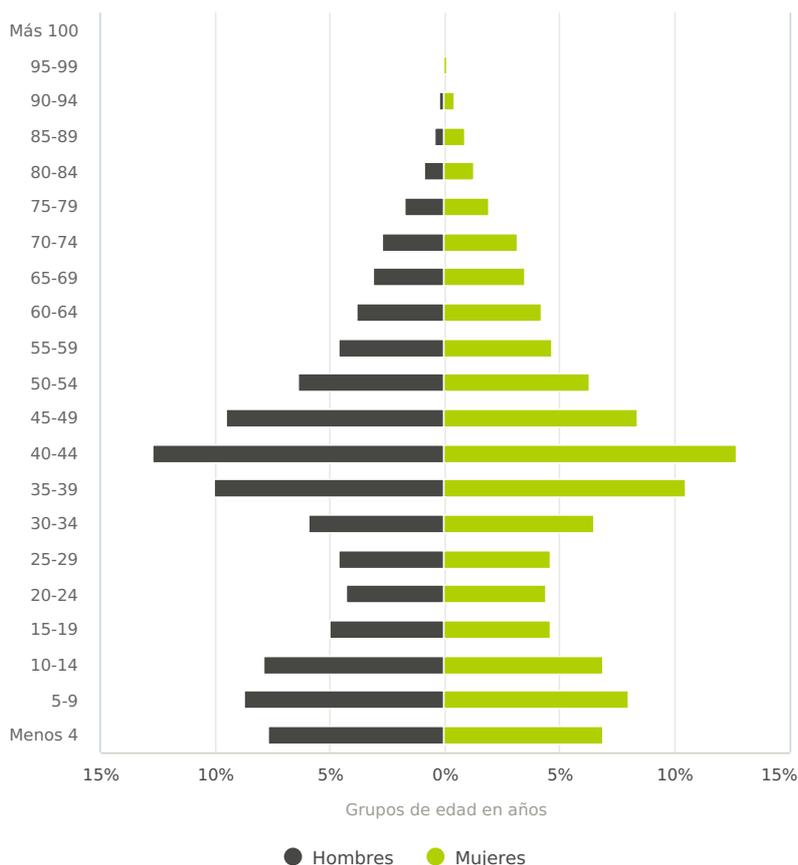
Diferente comunidad autónoma 6.6%



Nacido en el extranjero 4.1%



Pirámide de población



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

Composición de hogares

La composición de hogares mayoritaria está integrada por **dos adultos de 16 a 64 años**, con un **14,2%**.

Dos adultos de 16 a 64 años 14.2%

Dos adultos y dos menores 11.5%

Dos adultos y un menor 10.1%

Dos adultos de 35 años o más y dos de 16 a 34 8.8%

Cinco o más adultos, con o sin menores 8.2%

Dos adultos, uno al menos de 65 o más años 7.8%

Dos adultos de 35 años o más y uno de 16 a 34 7.1%

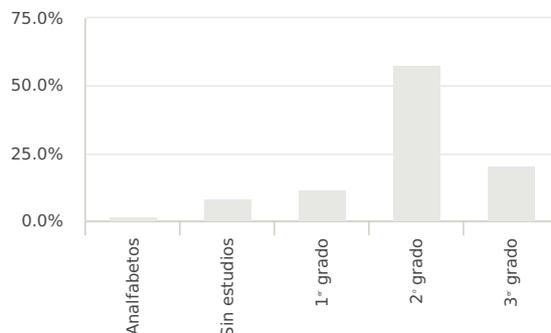
Un hombre de 16 a 64 años 4.7%

Dos adultos de 35 años o más, uno de 16 a 34 y un menor 4.7%

Tres adultos, con o sin menores 4.7%

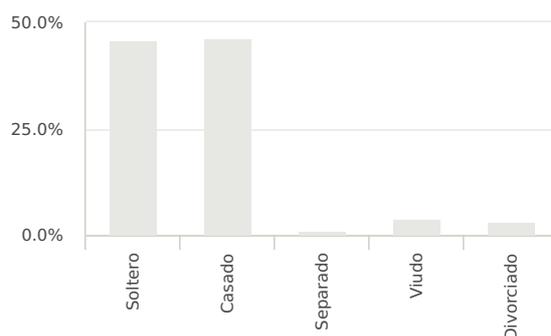
Nivel de estudios

El **58%** de la población cuenta con un nivel de estudios de **2° grado**.

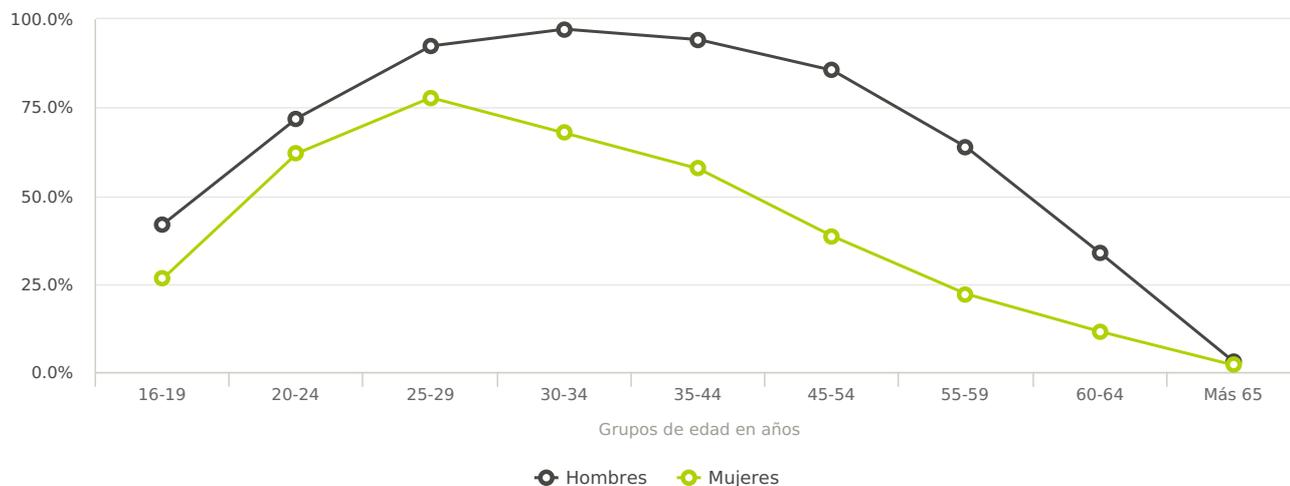


Estado civil

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



Tasa de actividad



La mayoría de la población activa en hombres, el **97%**, se encuentra entre **30-34 años**; en mujeres está entre **25-29 años** con un **78%**.

Inmuebles existentes

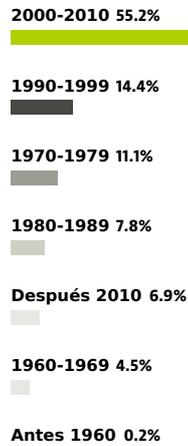
Usos por superficie



Usos por número de inmuebles



Inmuebles por año de construcción



El número total de inmuebles en el ámbito es de **19.715** con una superficie total construida de **199 ha**. El **42,9%** de los inmuebles son de uso **garajes y almacenamiento**, que supone un **47,7%** de la superficie construida total del ámbito.

La mayor parte de las viviendas de la zona, el **55,2%**, fueron construidas durante los años **2000-2010**.

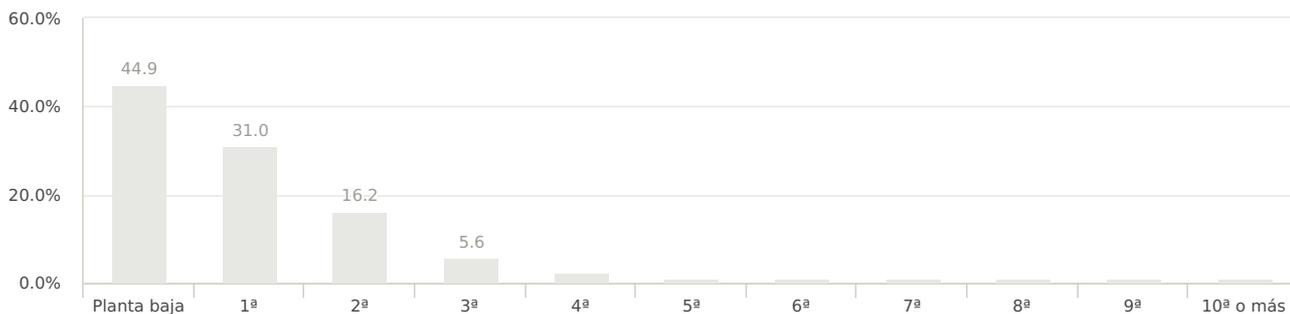
Inmuebles por rango de superficie

Las viviendas en el intervalo **61-75 m²** son las predominantes en el ámbito, constituyendo un **22,9%** del total.



Inmuebles por ubicación en planta

La planta que ocupan la mayoría de las viviendas es la **planta baja**, en la que se sitúan el **44,9%** de ellas.



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:

- Precios reales de cierre.
- 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.

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.

 lito's®
consultores inmobiliarios
Id130042082
Dirección Calle Goyeneta 25
Correo Electrónico franciscojesuscastillo@litos.es
Teléfono 955675173

Observaciones