



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

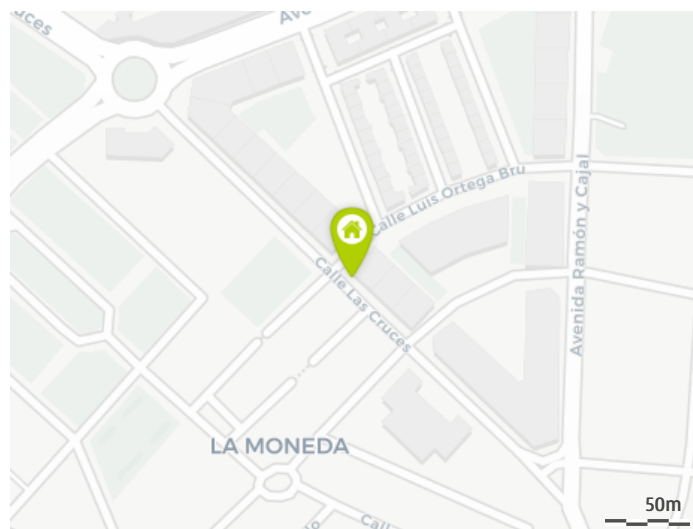
Dirección	Cl Cruces Las, 4, Planta 2 Puerta B, Dos Hermanas
Código postal	41701
Superficie valoración	79 m ²
Referencia Catastral	0713801TG4301S0018RO
Clase	Urbano
Uso	Residencial
Tipología	Piso
Año de construcción	1996

Fuente: Dirección General de Catastro

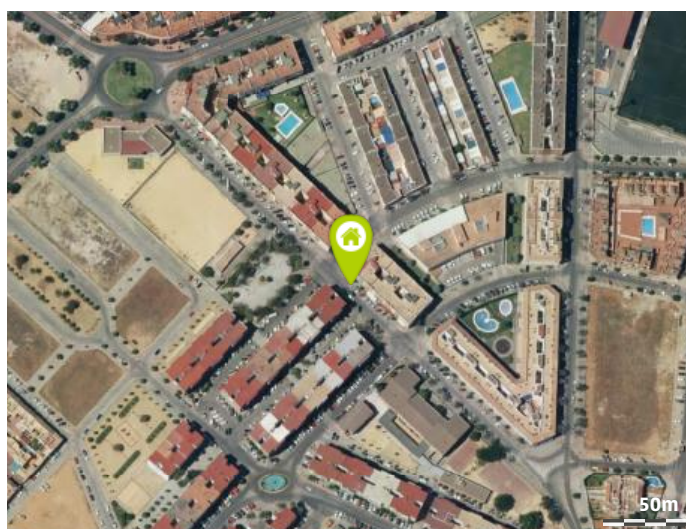


Situación

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 €

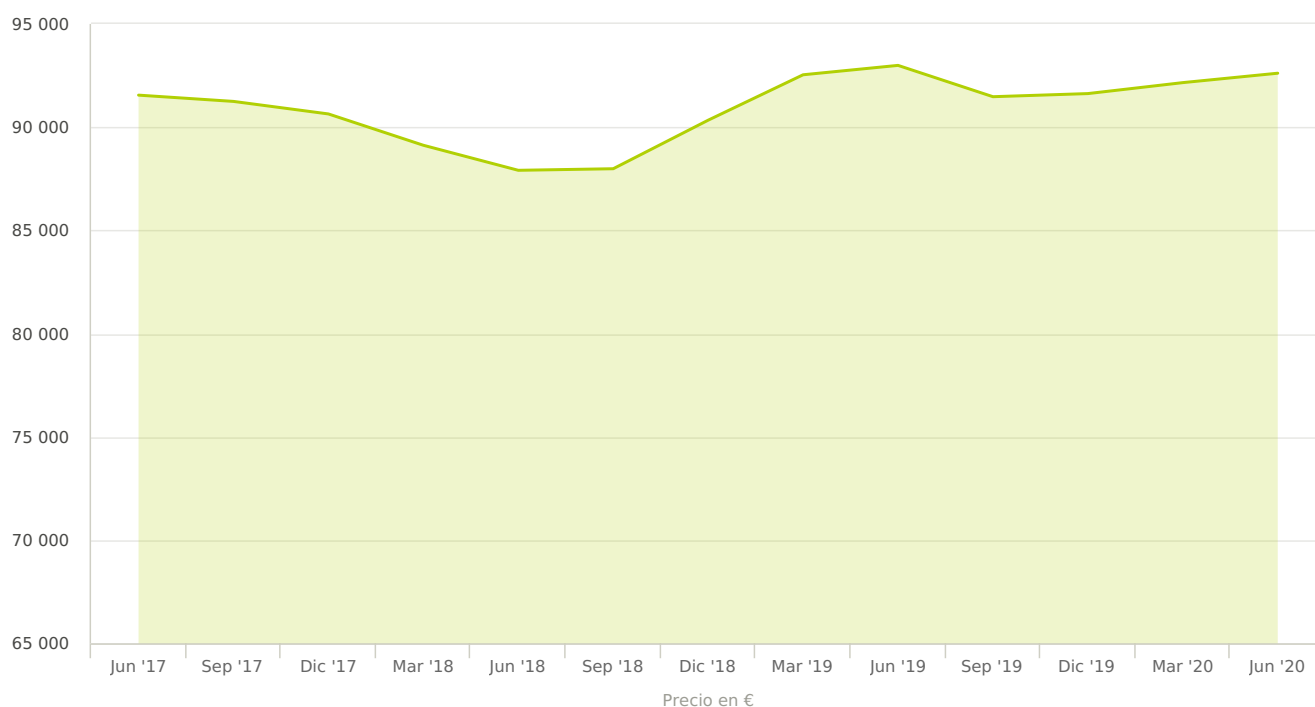
1.209 €/m²

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

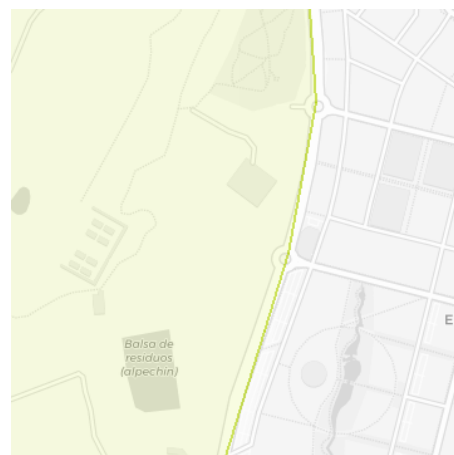
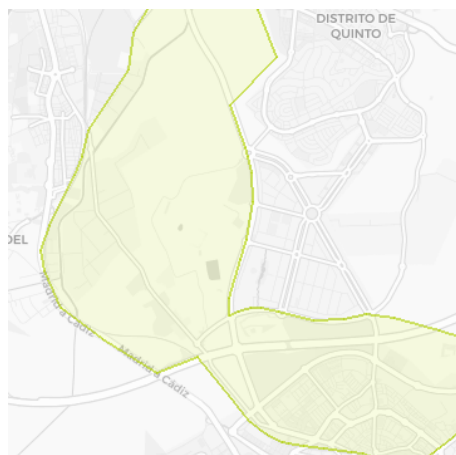
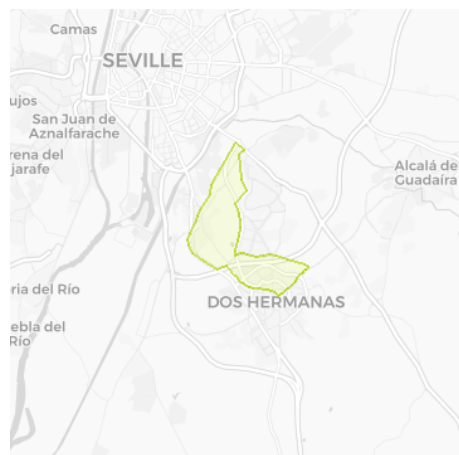
Km.	Nombre
0,44	Bbva
0,51	Santander
0,52	Deutsche Bank
0,77	Santander
0,78	Cajastur
0,83	Bbva
0,84	La Caixa

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

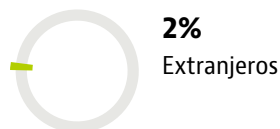
Unifamiliares

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



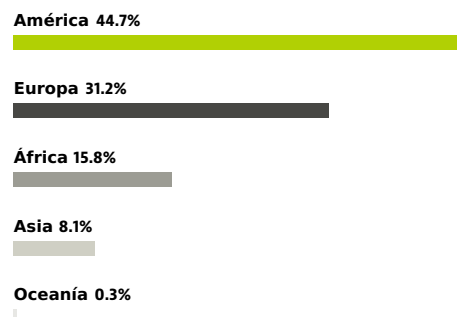
Población española



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

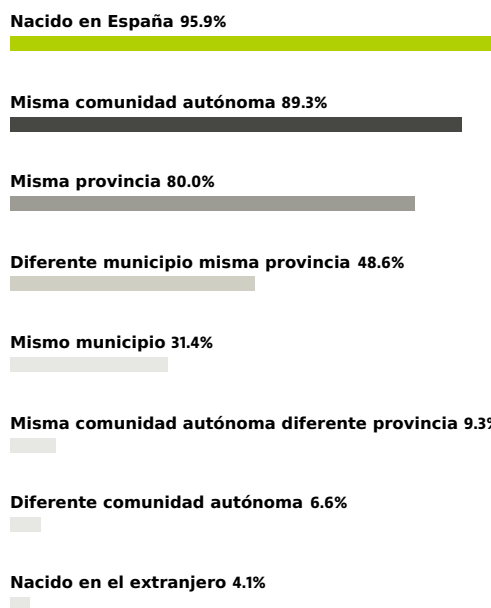
El **44,7%** de la población extranjera tiene como procedencia **América**.

Procedencia de la población extranjera

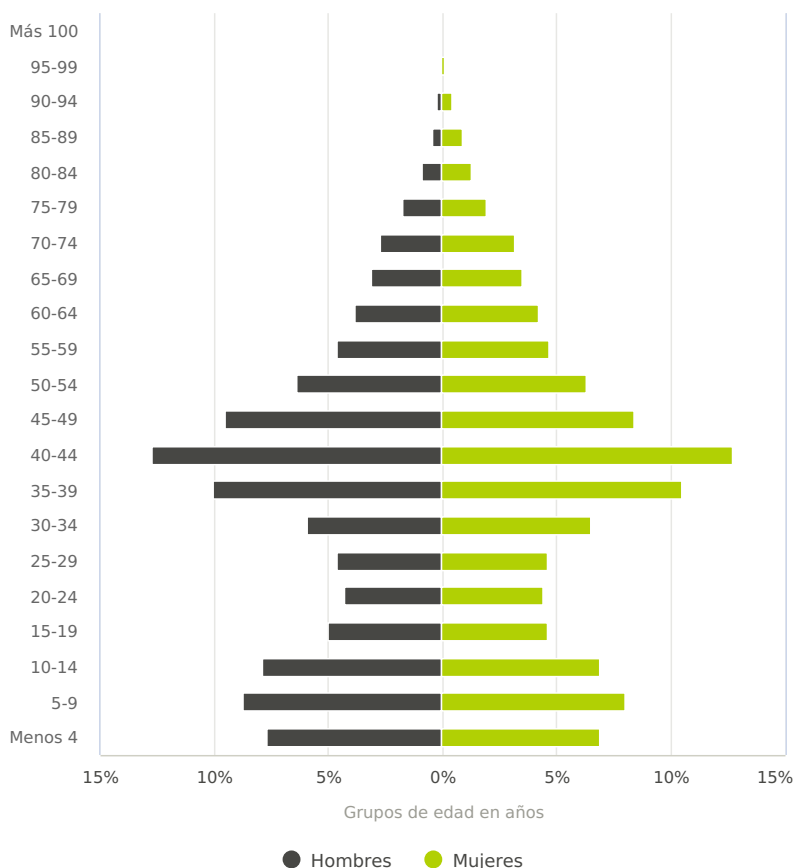


Lugar de nacimiento y residencia

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**.



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%

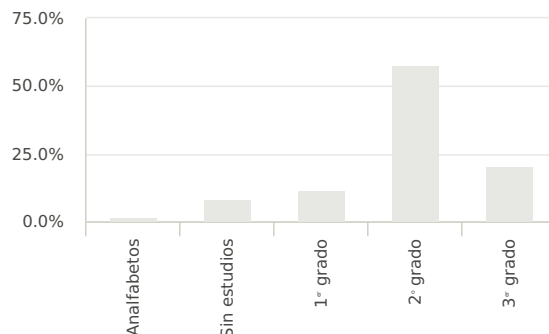
Un hombre de 16 a 64 años 4.7%

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%

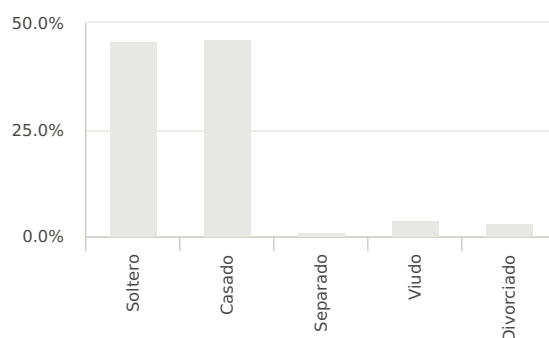
Nivel de estudios

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

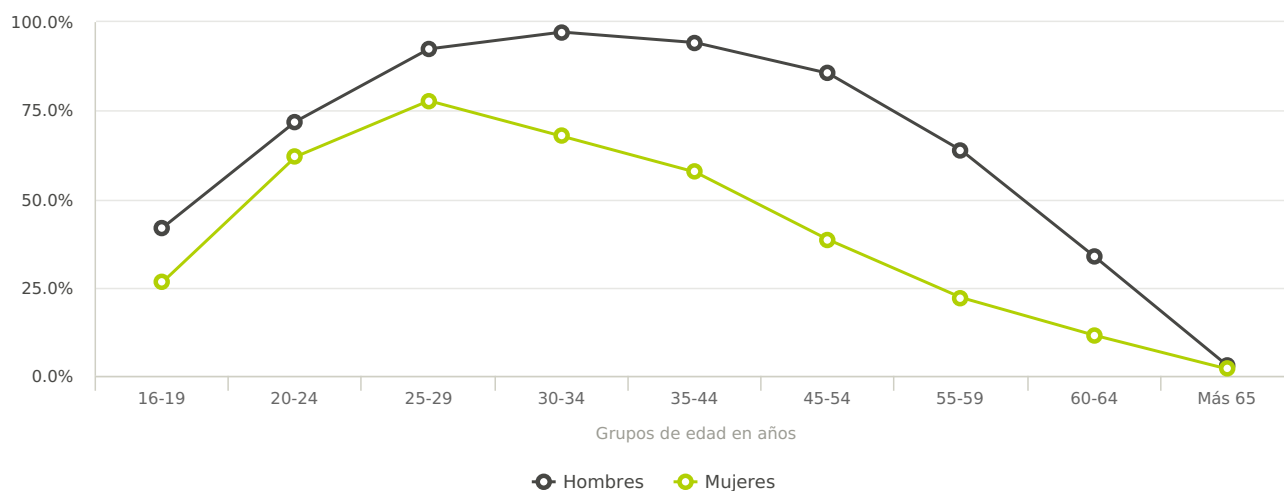


Estado civil

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



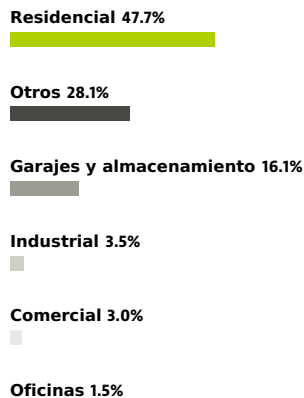
Tasa de actividad



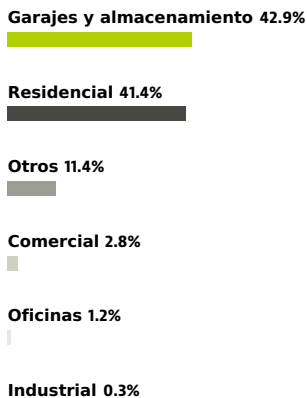
La mayoría de la población activa en hombres, el **97%**, se encuentra entre **30-34 años**; en mujeres está entre **25-29 años** con un **78%**.

Inmuebles existentes

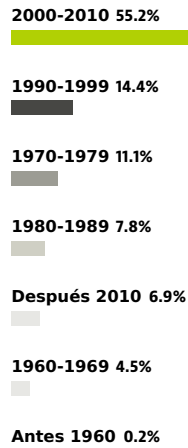
Usos por superficie



Usos por número de inmuebles



Inmuebles por año de construcción

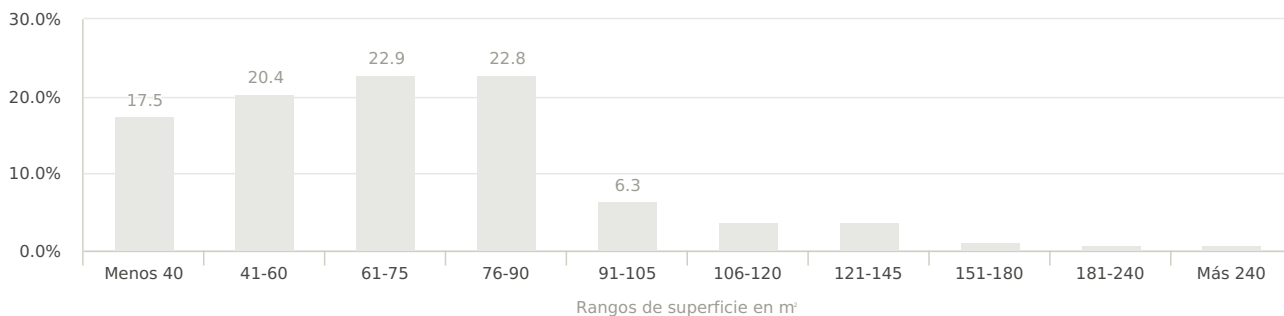


El número total de inmuebles en el ámbito es de **19.715** con una superficie total construida de **199 ha**. El **42,9%** de los inmuebles son de uso **garajes y almacenamiento**, que supone un **47,7%** de la superficie construida total del ámbito.

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

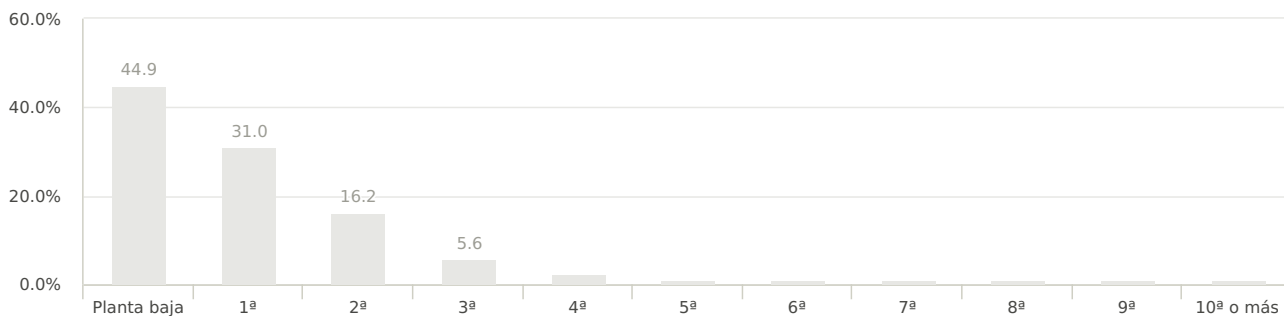
Inmuebles por rango de superficie

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

Dirección	Id130042082
Correo Electrónico	Calle Goyeneta 25
Teléfono	franciscojesuscastillo@litos.es
	955675173

Observaciones