



Estimación de precio de Piso en Avenida De Finlandia, 2, 41012 Sevilla

Agente: Gonzalo Ayala

Cliente: ESTER DELGADO

Estimación realizada a día 13/04/2021

Inmueble

Datos del Inmueble

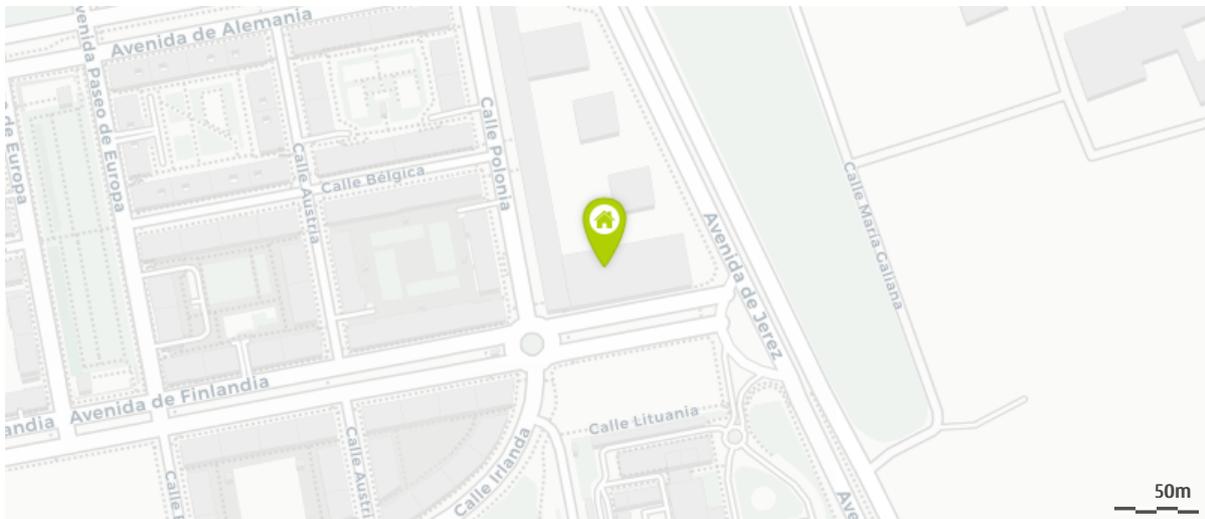
Dirección	Avenida De Finlandia, 2, 41012 Sevilla
Superficie valoración	111 m ²
Tipología	Piso

Descripción

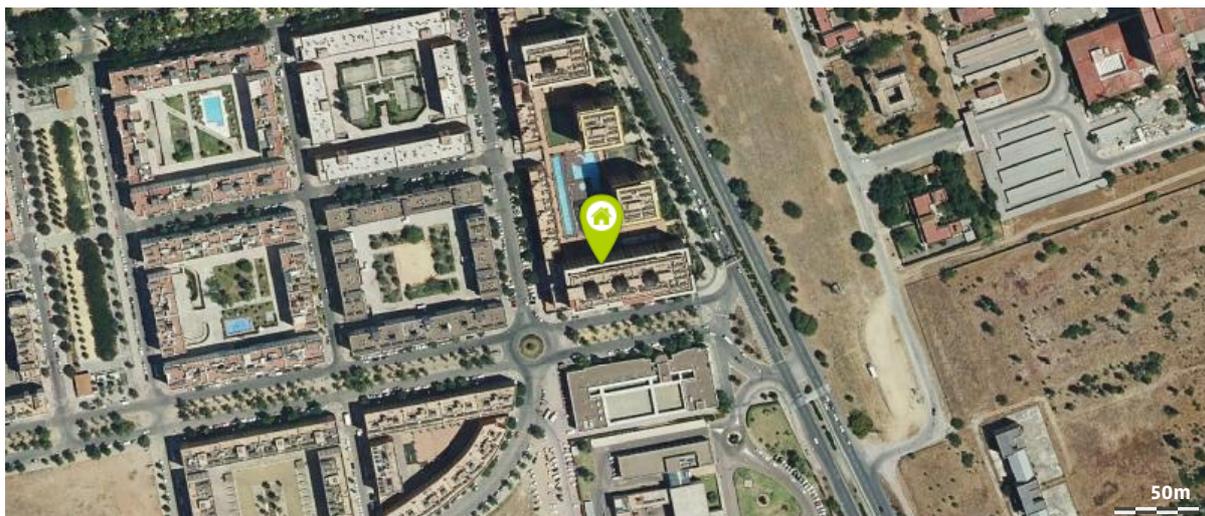
Se valora una superficie de **111 m²**.

Situación

Situación de la finca correspondiente al inmueble.



Fuente: © OpenStreetMap contributors, © CartoDB



Fuente: PNOA cedido por © Instituto Geográfico Nacional de España

Compra-venta

El precio estimado de cierre del inmueble para la realización de operaciones de **compra-venta** es de **334.578** EUR. Esta estimación no incluye el precio de anejos al inmueble como garajes y trasteros.

334.578 €



Mínimo estimado

328.661 €

2.961 €/m²

Máximo estimado

344.585 €

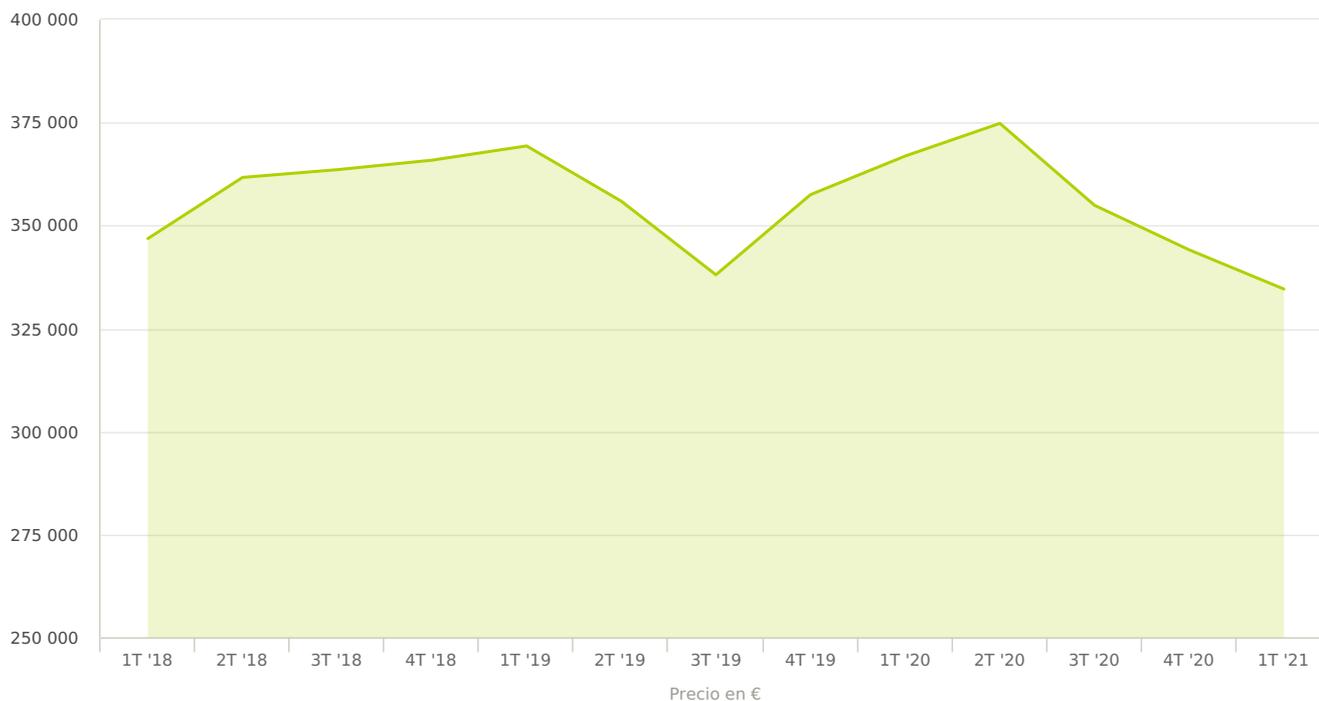
3.104 €/m²

Precio garaje y trastero

Los precios medios de la zona para garajes y trasteros se detallan a continuación.

<i>Piso</i>	€	€/m ²
Máximo	344.585	3.104
Estimado	334.578	3.014
Mínimo	328.661	2.961
Garaje	13.000	
Trastero		1.455

Evolución del precio estimado

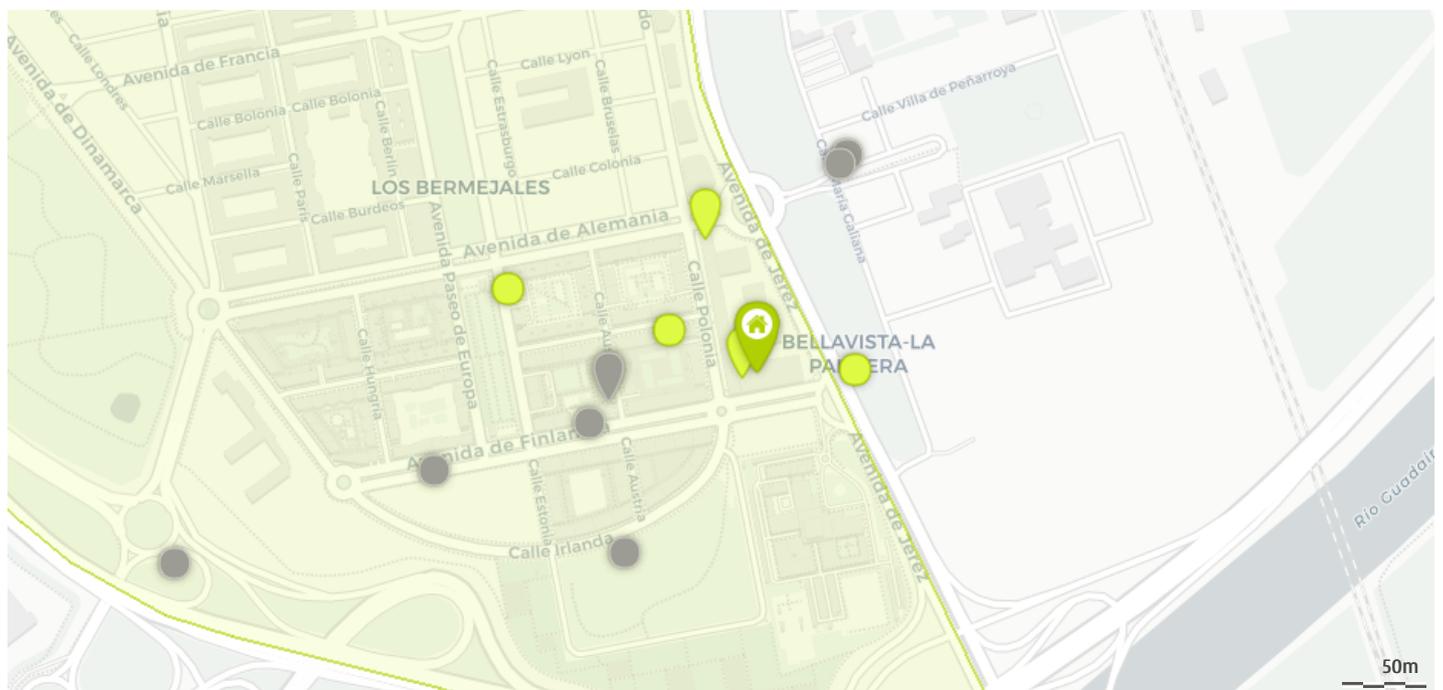


Testigos de compra-venta

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 €/m ²	Superficie m ²	Distancia Km.
	365.000 € Piso de segunda mano con 3 habitaciones y 2 baños.	3.288	111	0,0
	277.000 € Piso de segunda mano con 3 habitaciones y 2 baños.	2.770	100	0,0
	377.000 € Piso de segunda mano con 3 habitaciones y 2 baños.	3.396	111	0,0
	359.143 € Piso de segunda mano con 3 habitaciones y 3 baños.	2.784	129	0,1
	254.143 € Piso de segunda mano con 2 habitaciones y 2 baños.	2.955	86	0,1
	257.000 € Piso de segunda mano con 2 habitaciones y 2 baños.	3.024	85	0,2
	354.143 € Piso de segunda mano con 3 habitaciones y 2 baños.	3.190	111	0,3

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

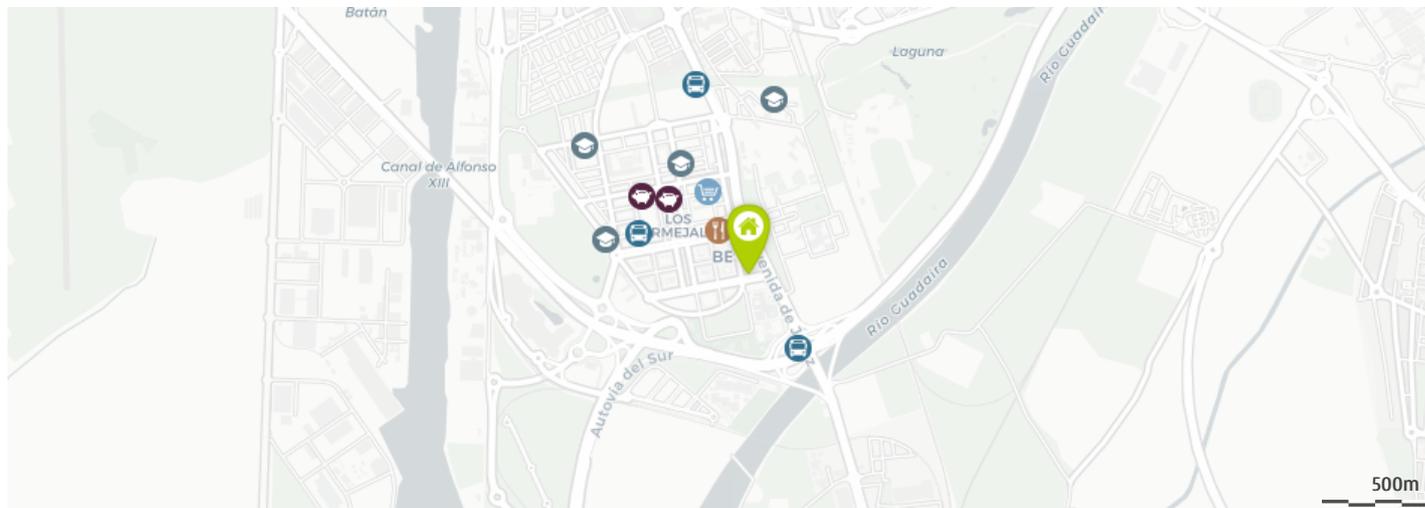
Inmueble en análisis

Anuncios en la zona con dirección exacta

Anuncios en la zona con dirección aproximada

Entorno

Puntos de interés



Colegios cercanos

Km.	Nombre
0,40	Ceip Juan Sebastián El Cano Colegio
0,63	Ceip Marie Curie Colegio
0,68	Ceip Capitán General Julio Colom... Colegio
0,84	Escuela Infantil Peter Pan Guardería
1,03	Ceee Aben Basso Colegio
1,13	Escuela Infantil Arco E Iris Colegio
1,13	Ies Federico Mayor Zaragoza Colegio

Restaurantes

Km.	Nombre
0,07	El Tragaluz Restaurante
0,08	Bajo De Guía Restaurante
0,08	Mas Cafetería
0,09	Cadetería Los Ángeles Cafetería
0,09	Rqr Bar
0,12	100 Montaditos Restaurante
0,12	Mr. Jones Bar

Aire libre

Km.	Nombre
1,02	Parque Guadaíra Parque
1,42	Glorieta Plus Ultra Parque
2,28	Parque José Celestino Mutis Parque
2,42	Jardines De La Solidaridad Parque
2,90	Jardines De Felipe II Parque
2,99	Jardin De Las Delicias Parque
3,01	Planta De Transferencia De Resid... Cerro

Comercio

Km.	Nombre
0,06	Supermercado Mas Supermercado
0,10	Spa Zen Sol Peluquería
0,11	Papabelo Otro
0,11	Puntual Estudio Gran Almacén
0,16	Marcos Peluquería
0,16	Guapa Eres Gran Almacén
0,20	Vodafone Telefonía

Bancos y cajas

Km.	Nombre
0,23	La Caixa Banco
0,29	Santander Banco
0,34	Bbva Banco
0,47	Unicaja Banco Banco
1,58	Cajasol (caixabank) Banco
1,61	Cajasur Banco
1,88	Cajasol (caixabank) Banco

Transportes

Km.	Nombre
0,44	El Lavadero Alquiler De Coches
0,67	Estación De Servicio Gasolinera
0,79	Repsol Gasolinera
1,64	Jardines De Hércules Estación
1,89	Avda. Bellavista (venta Antequer... Autobús
1,96	Sun Sails Marina Puerto
2,04	Avda. Bellavista (eduardo Miura) Autobús

Caracterización del ámbito

Situación de la zona



Fuente: © OpenStreetMap contributors, © CartoDB

Datos generales

Los Bermejales - Sevilla

Tipología de la zona	Renta media familiar	Superficie	Población	Densidad
A/B-/B	47.039 €/año	171 ha	13.877 hab	81 hab/ha
Zonas urbanas de inmigración	Estimación a Septiembre 2020			

Pisos

Nº Dormitorios		-	1	2	3	4 o más
Sup. media	m ²	-	84	86	108	179
Precio compra-venta	€	-	120.000	253.900	319.000	499.000
Precio alquiler	€/mes	-	700	750	800	850
Unitario venta	€/m ²	-	1.429	2.648	2.907	2.788
Unitario alquiler	€/mes/m ²	-	10	10	8	7

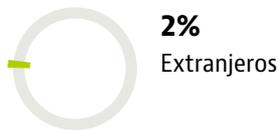
Unifamiliares

Nº Dormitorios		-	1	2	3	4 o más
Sup. media	m ²	-	-	50	225	260
Precio compra-venta	€	-	-	79.800	350.000	625.000
Precio alquiler	€/mes	-	-	-	-	1.390
Unitario venta	€/m ²	-	-	1.596	1.556	2.167
Unitario alquiler	€/mes/m ²	-	-	-	-	6

Datos socioeconómicos

Población extranjera

Población extranjera



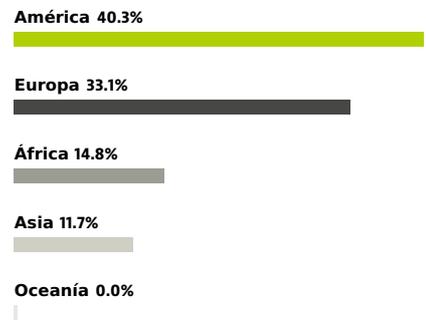
Población española



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

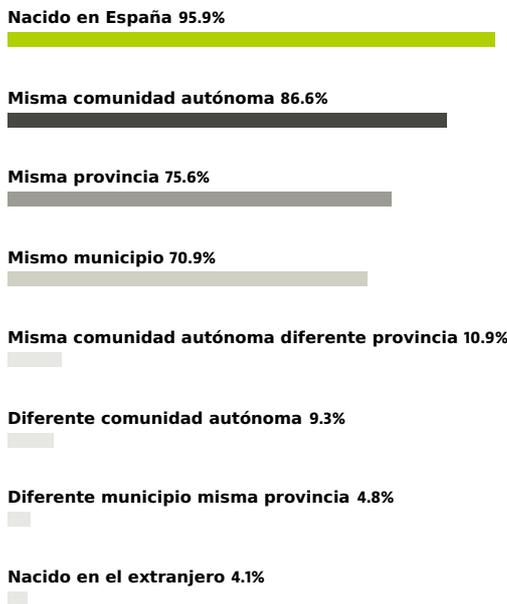
El **40,3%** de la población extranjera tiene como procedencia **América**.

Procedencia de la población extranjera

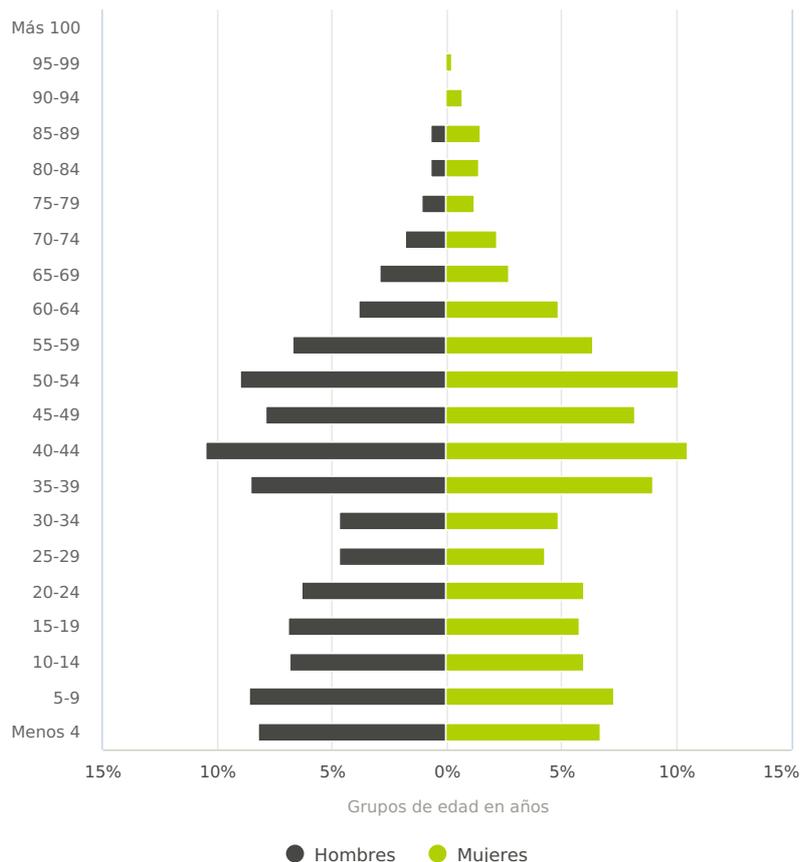


Lugar de nacimiento y residencia

Del **95,9%** de los nacidos en **España**, el **86,6%** ha nacido en la misma **comunidad autónoma** y el **75,6%** en la misma **provincia**.



Pirámide de población



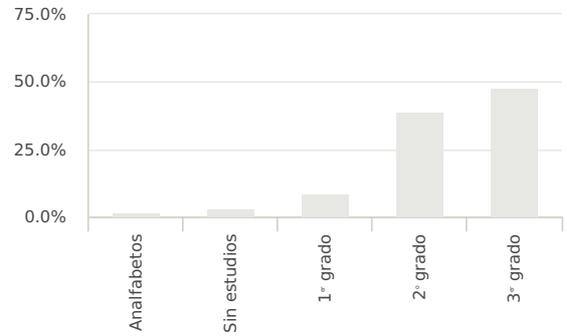
El grupo poblacional más numeroso en el ámbito de interés es el de **hombres** de **40-44** años.

Composición de hogares

ⓘ No hay datos suficientes para mostrar esta gráfica.

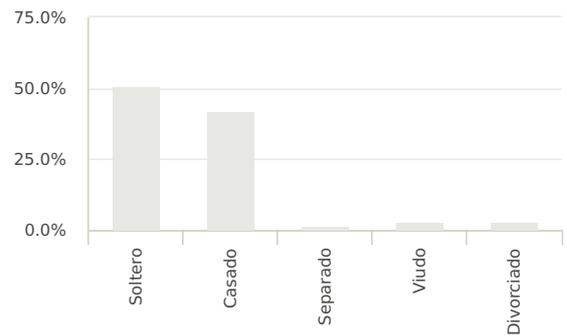
Nivel de estudios

El **48%** de la población cuenta con un nivel de estudios de **3^{er} grado**.



Estado civil

El estado civil del **51%** de la población es **soltero**. En el otro extremo, sólo el **1%** tiene como estado civil **separado**.



Tasa de actividad

ⓘ No hay datos suficientes para mostrar esta gráfica.

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 **15.971** con una superficie total construida de **108 ha**. El **61,2%** de los inmuebles son de uso **garajes y almacenamiento**, que supone un **56,5%** de la superficie construida total del ámbito.

La mayor parte de las viviendas de la zona, el **46,4%**, fueron construidas durante los años **2000-2010**.

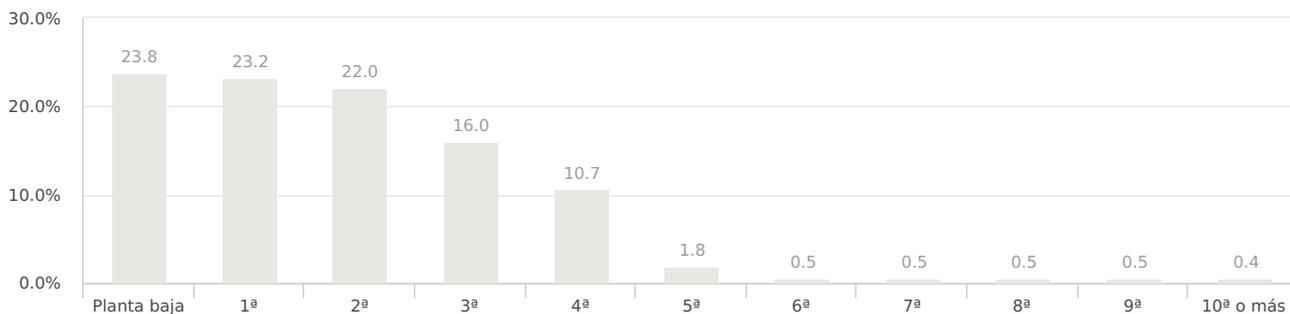
Inmuebles por rango de superficie

Las viviendas en el intervalo **76-90 m²** son las predominantes en el ámbito, constituyendo un **32,2%** 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 **23,8%** 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.



Dirección	a4consulting
Correo Electrónico	AVDA. DE LA BUHAIRA 10
Teléfono	info@segurpyme.com
	656942876

Observaciones