



# ESTIMACIÓN DE PRECIO DE INMUEBLE

**Bankia**

Localización del inmueble  
CALLE GUATEMALA 1, PLANTA 1 PUERTA 12 , MADRID

Referencia catastral  
2892707VK4729B002805

16 Enero 2017

# 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 3BVALUE?  
¿CÓMO SE CALCULA 3BVALUE?  
ADVERTENCIAS

## Asesoramiento 16

---

ASESORES PARA LA INTERMEDIACIÓN

## Anotaciones 17

---

ANOTACIONES PERSONALES

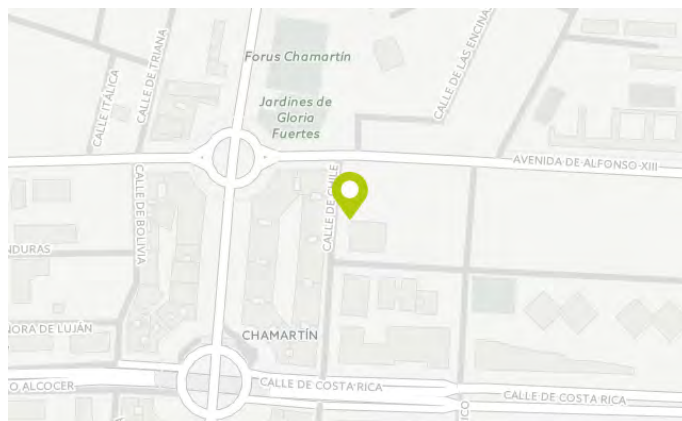
# Resumen

## Datos del inmueble

Dirección	Calle Guatemala 1, Planta 1 Puerta 12 , Madrid
Código postal	28016
Superficie	89 m <sup>2</sup>
Referencia catastral	2892707VK4729B002805
Coef. de participación	2,016000
Clase	Urbana
Uso	Residencial
Año de construcción	1966

Fuente: Dirección General de Catastro Marzo 2015

## Situación



## Estimación económica

El precio estimado del inmueble para la realización de operaciones de compra-venta es de **307.352 EUR**. Esta estimación no incluye el precio de ajeos al inmueble como garajes y trasteros.

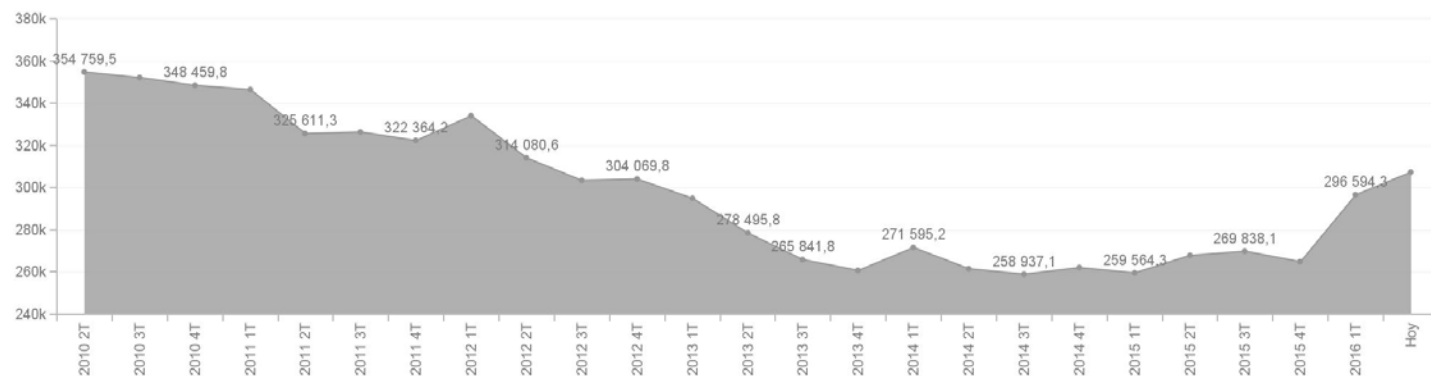
### Compra-venta

## 307.352 EUR

Mínimo estimado  
275.352,68 EUR  
3.094 EUR/m<sup>2</sup>

Máximo estimado  
339.941,58 EUR  
3.820 EUR/m<sup>2</sup>

## Evolución del precio estimado



Fuente: TerceroB

Estimación realizada el 16 Enero 2017

Fuente: **idealista** / Dirección General de Catastro Marzo 2015 / Powered by: **tercerob.com**

La información facilitada es meramente informativa y orientativa, no tiene validez contractual ni constituye una oferta para la contratación o para realizar cualquier tipo de transacción.

# Inmueble

## Datos del inmueble

Dirección	Calle Guatemala 1, Planta 1 Puerta 12 , Madrid
Código postal	28016
Superficie	89 m <sup>2</sup>
Referencia catastral	2892707VK4729B002805
Coef. de participación	2,016000
Clase	Urbana
Uso	Residencial
Año de construcción	1966

Fuente: Dirección General de Catastro Marzo 2015

## Datos de la finca

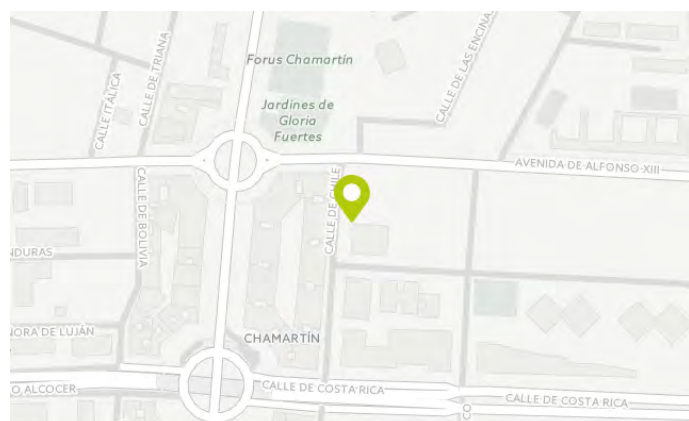
Sup. construida / suelo 4.757 m<sup>2</sup> / 89 m<sup>2</sup>

## Elementos de construcción

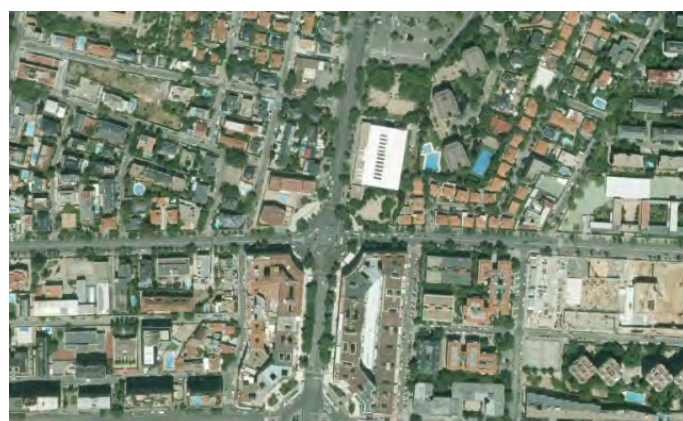
	Planta	Puerta	Superficie
Vivienda	01	12	81 m <sup>2</sup>

## 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 **89 m<sup>2</sup>**.

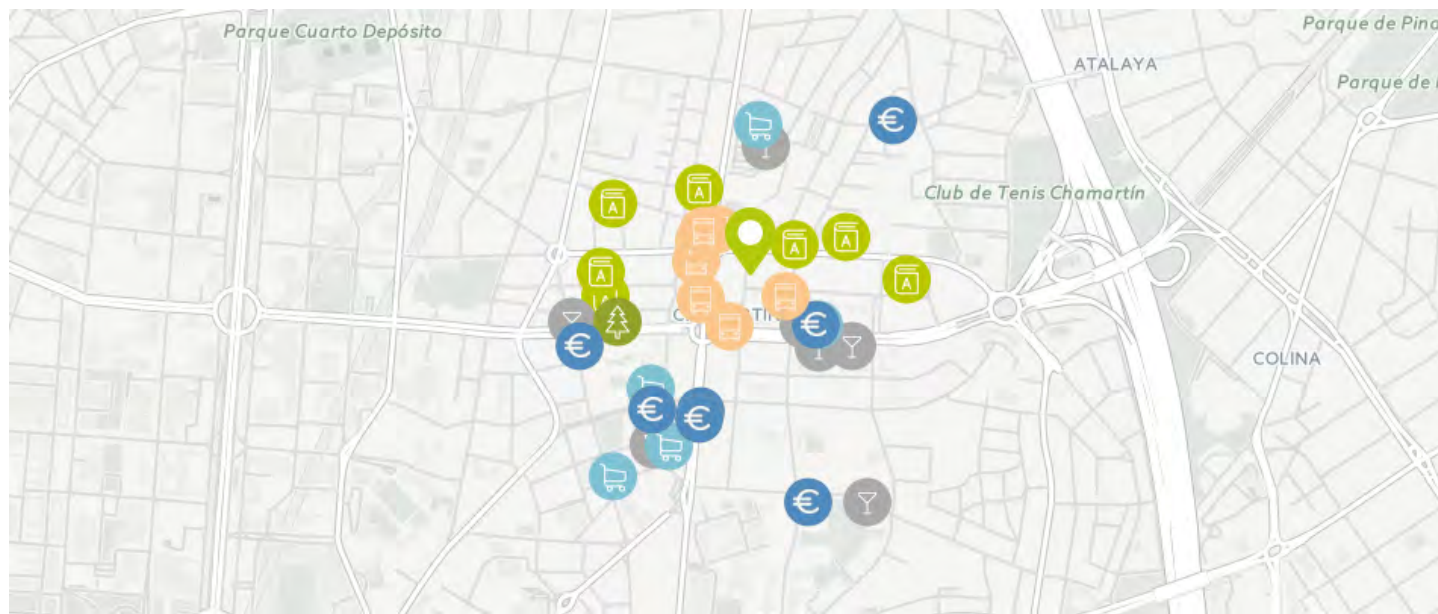
### Equipamiento y características

No hay características definidas.

# Entorno

## Puntos de interés

Puntos de interés en el radio de un kilómetro.



### Colegios cercanos

Km.	Nombre
0,20	St. Anne's School (Británico)
0,38	Willoughby College Macarena
0,40	Colegio Santa Catalina de Sena
0,57	Colegio Público San Juan de la...
0,58	Colegio Ntra. Sra. de la Merce...
0,59	Colegio Ntra. Sra. de la Sabid...
0,61	Colegio Sagrado Corazón

### Restaurantes

Km.	Nombre
0,29	Pizzería Piccolo
0,40	Sushi Bar
0,49	McDonalds
0,49	Marisquería Norte-Sur 2
0,71	Más que Pintxos
0,76	La Cocina de San Román
1,00	Asador Lekeitio

### Aire libre

Km.	Nombre
0,55	Party Land
1,12	Valparaiso
2,06	Área de Juegos Infantiles
2,09	Área de Juegos Infantiles
2,58	Parque infantil de la Avenida...
2,78	Parque infantil Plaza de la Pr...
3,77	Patapalo

### Comercio

Km.	Nombre
0,34	Naturhouse
0,57	Alcampo Pío XII
0,59	Mercado de Chamartín
0,74	Carrefour Market
0,95	DIA
1,09	Caprabo
1,15	Caprabo

### Bancos y cajas

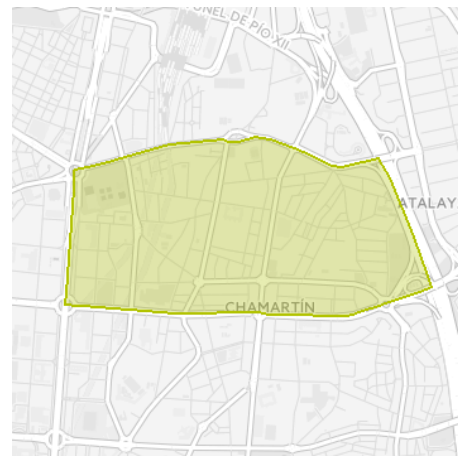
Km.	Nombre
0,33	Bankia
0,57	Bankinter
0,60	CajaDuero
0,65	Barclays
0,72	Ibercaja
0,81	La Caixa
0,91	Bankia

### Transportes

Km.	Nombre
0,17	Pto. Rico - Costa Rica
0,21	Pza. del Perú
0,21	Av. Pío XII - Pza. Perú
0,22	Príncipe de Vergara - Rep. Dom...
0,22	Costa Rica - Pza. Rep. Dominic...
0,23	Pza. Perú - Av. Pío XII
0,24	Av. Pío XII - Pza. Perú

# 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

**68.680 €**

Estimación a Enero 2017

### Nueva España Madrid

Superficie 175 Ha.  
Población 23.248 Hab.  
Densidad 133 Hab./Ha.

## Pisos

Nº dormitorios	-	1	2	3	4 o más	
Sup. media	m <sup>2</sup>	39	74	98	147	225
Precio compra-venta	€	137.788	416.754	448.074	722.496	1.013.312
Precio alquiler	€/mes	640	1.207	1.470	1.620	3.178
Unitario venta	€/m <sup>2</sup>	3.533	5.632	4.572	4.915	4.504
Unitario alquiler	€/mes/m <sup>2</sup>	16,41	16,31	15,00	11,02	14,12

## Unifamiliares

Nº dormitorios	-	1	2	3	4 o más
Sup. media	m <sup>2</sup>	-	-	150	344
Precio compra-venta	€	-	-	1.249.950	1.988.151
Precio alquiler	€/mes	-	-	-	3.912
Unitario venta	€/m <sup>2</sup>	-	-	8.333	5.780
Unitario alquiler	€/mes/m <sup>2</sup>	-	-	-	11,37

Estimación realizada el 16 Enero 2017

Fuente: **idealista** / elaboración propia a partir de INE secciones censales / Powered by: **tercerob.com**

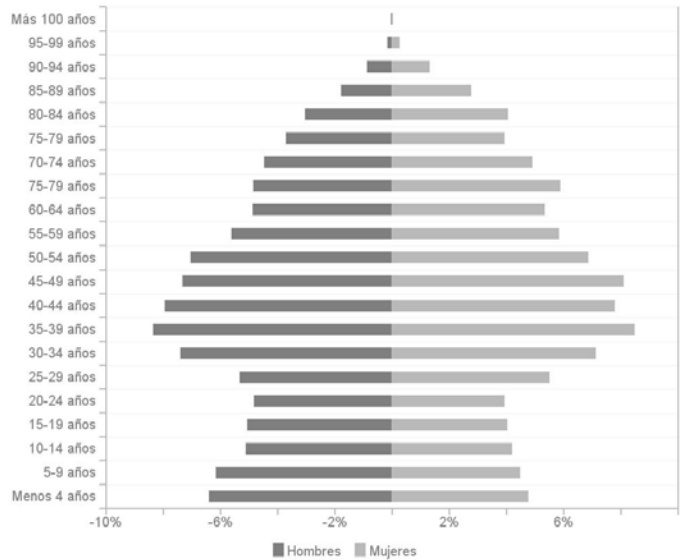
La información facilitada es meramente informativa y orientativa, no tiene validez contractual ni constituye una oferta para la contratación o para realizar cualquier tipo de transacción.

# Datos socioeconómicos

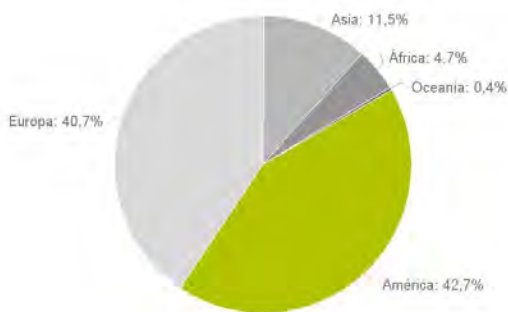
## Población extranjera



## Pirámide de población



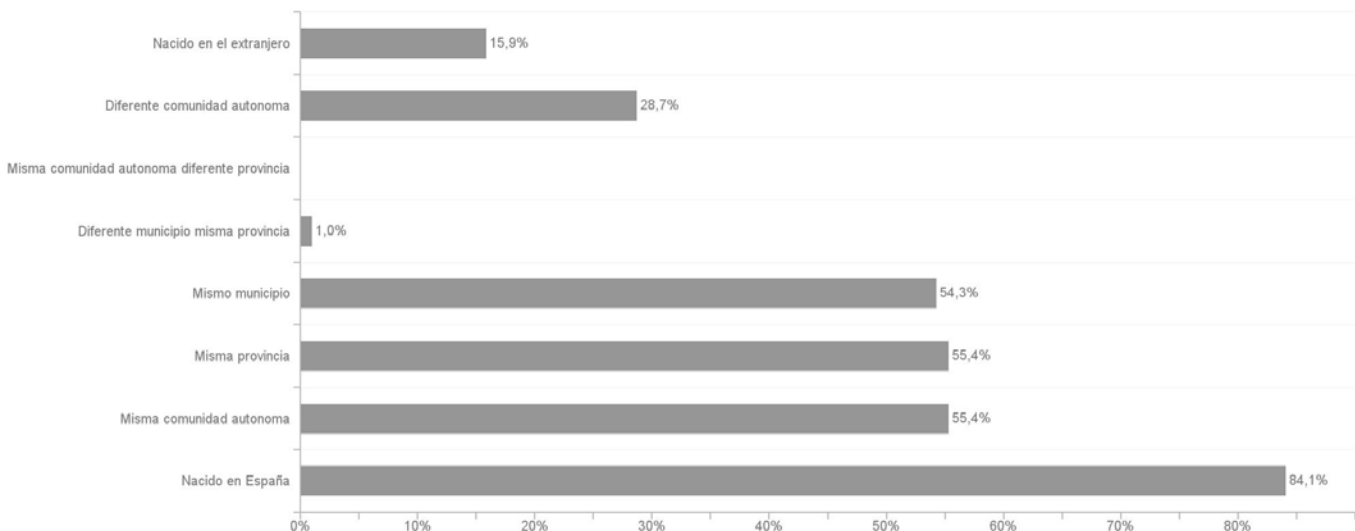
## Procedencia población extranjera



El **90,2%** de la población del ámbito es de nacionalidad **española**, mientras que el **9,8%** es de nacionalidad **extranjera**. El **42,7%** de la población extranjera tiene como procedencia **América**.

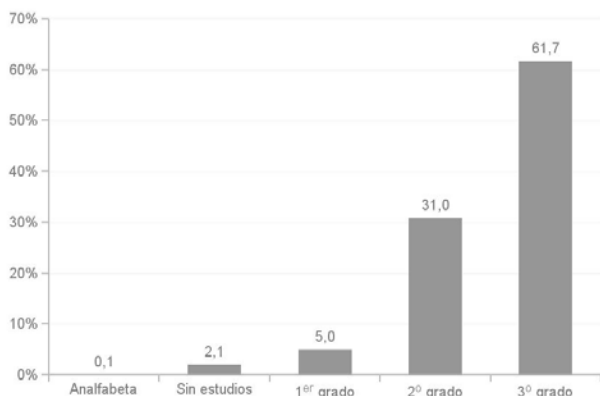
El grupo poblacional más numeroso en el ámbito de interés es el de **mujeres de 35-39 años**.

## Lugar de nacimiento y residencia

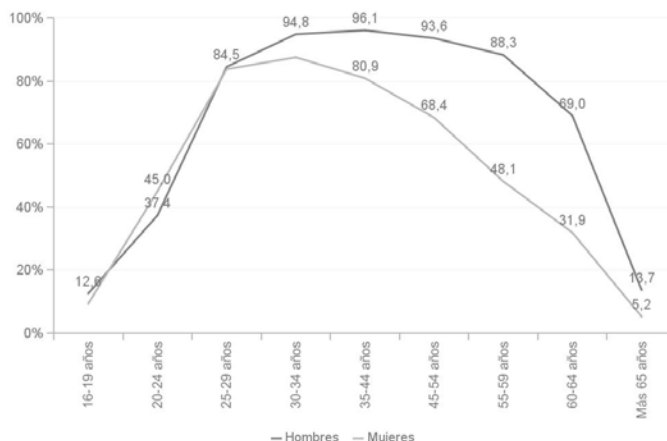




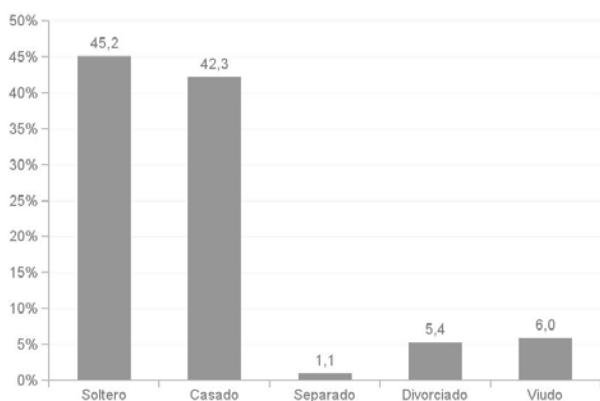
## % Nivel de estudios



## % Tasa de actividad



## % Estado civil



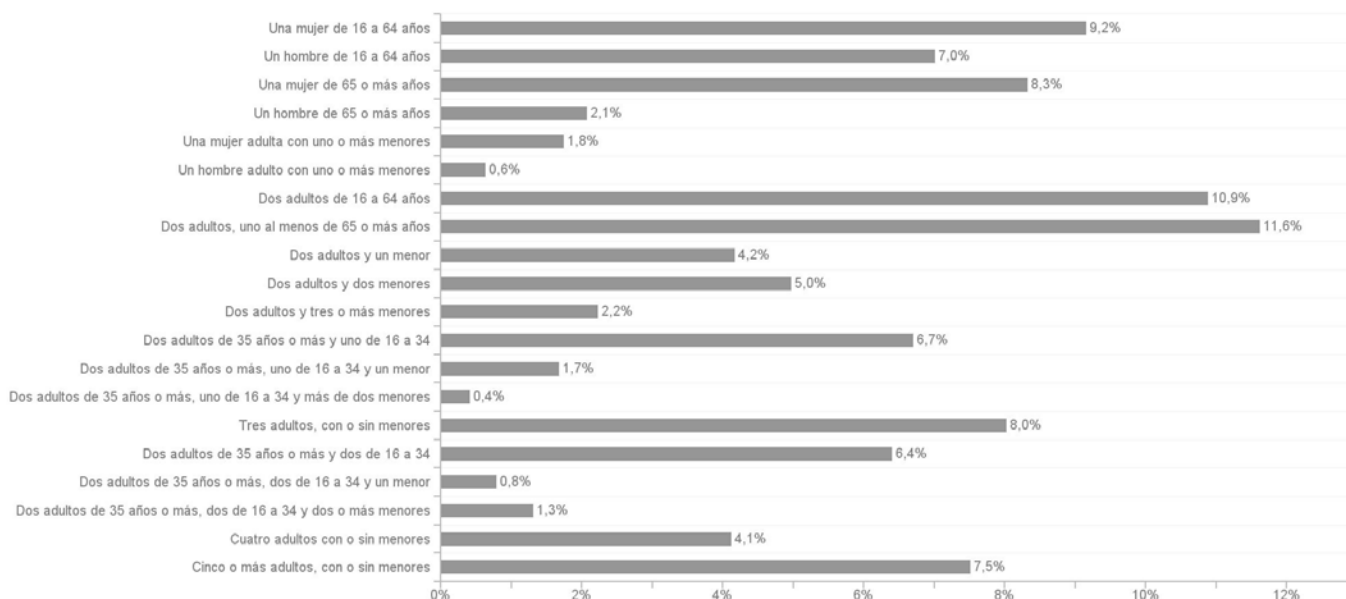
El **61,7%** de la población cuenta con un nivel de estudios de **3º grado**.

El estado civil del **45,2%** de la población es **soltero**. En el otro extremo, sólo el **1,1%** tiene como estado civil **separado**.

La mayoría de la población activa en hombres, el **96,1%**, se encuentra entre **35-44 años**; en mujeres está entre **30-34 años** con un **87,5%**.

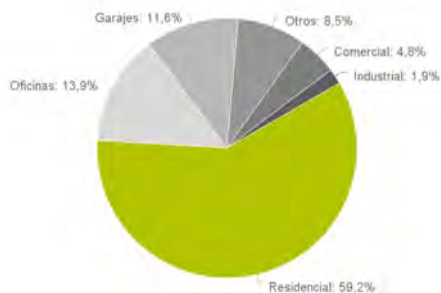
La composición de hogares mayoritaria está integrada por **dos adultos, uno al menos de 65 o más años**, con un **11,6%**.

## Composición de hogares

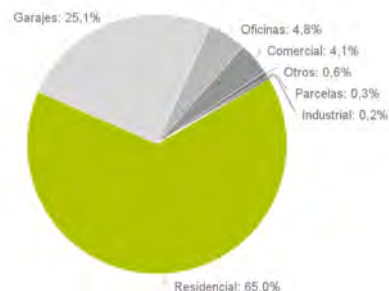


# Inmuebles existentes

## Usos por superficie

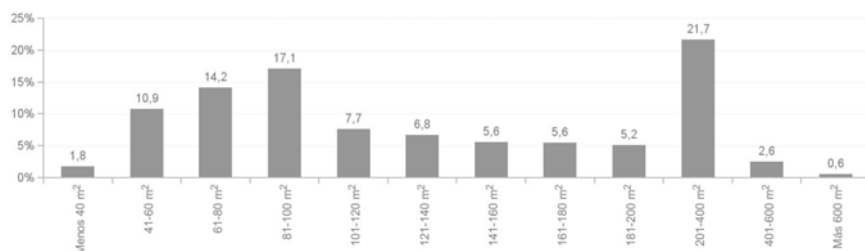


## Usos por número de inmuebles



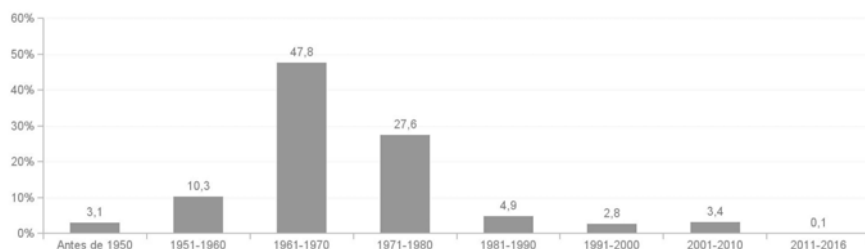
El número total de inmuebles en el ámbito es de **17.262** con una superficie total construida de **2.997.354 m<sup>2</sup>**. El **65,0%** de los inmuebles son de uso **residencial**, que supone un **59,2%** de la superficie construida total del ámbito.

## % Inmuebles por rango de superficie



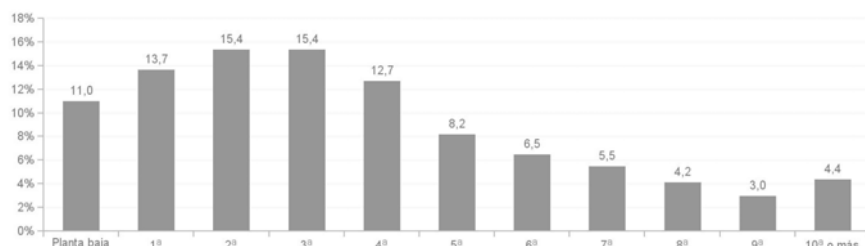
Las viviendas en el intervalo **201-400 m<sup>2</sup>** son las predominantes en el ámbito, constituyendo un **21,7%** del total.

## % Inmuebles por año de construcción



La mayor parte de las viviendas de la zona, el **47,8%**, fueron construidas con fecha **1961-1970**.

## % Inmuebles por ubicación en planta



La planta que ocupan la mayoría de viviendas es la **planta 2ª**, en la que se sitúan el **15,4%** de ellas.

# Estimación

## Estimación económica

El precio estimado del inmueble para la realización de operaciones de compra-venta es de **307.352 EUR**. Esta estimación no incluye el precio de anejos al inmueble como garajes y trasteros.

### Compra-venta

**307.352 EUR**

<b>Mínimo estimado</b> 275.352,68 EUR 3.094 EUR/m <sup>2</sup>	<b>Máximo estimado</b> 339.941,58 EUR 3.820 EUR/m <sup>2</sup>
--	--

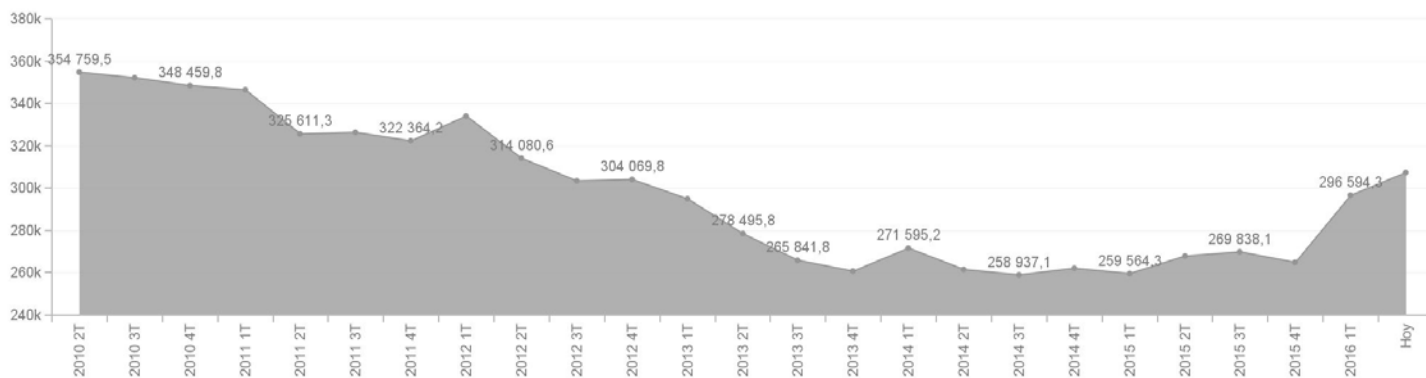
## Incremento por garaje / trastero

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	25.269 EUR
Precio por trastero	3.000 EUR
Precio estimado de la vivienda	307.352 EUR
<b>COMPRA-VENTA</b>	<b>307.352 EUR</b>

## Evolución del precio estimado










Fuente: TerceroB

## Testigos

### Testigos de compra-venta

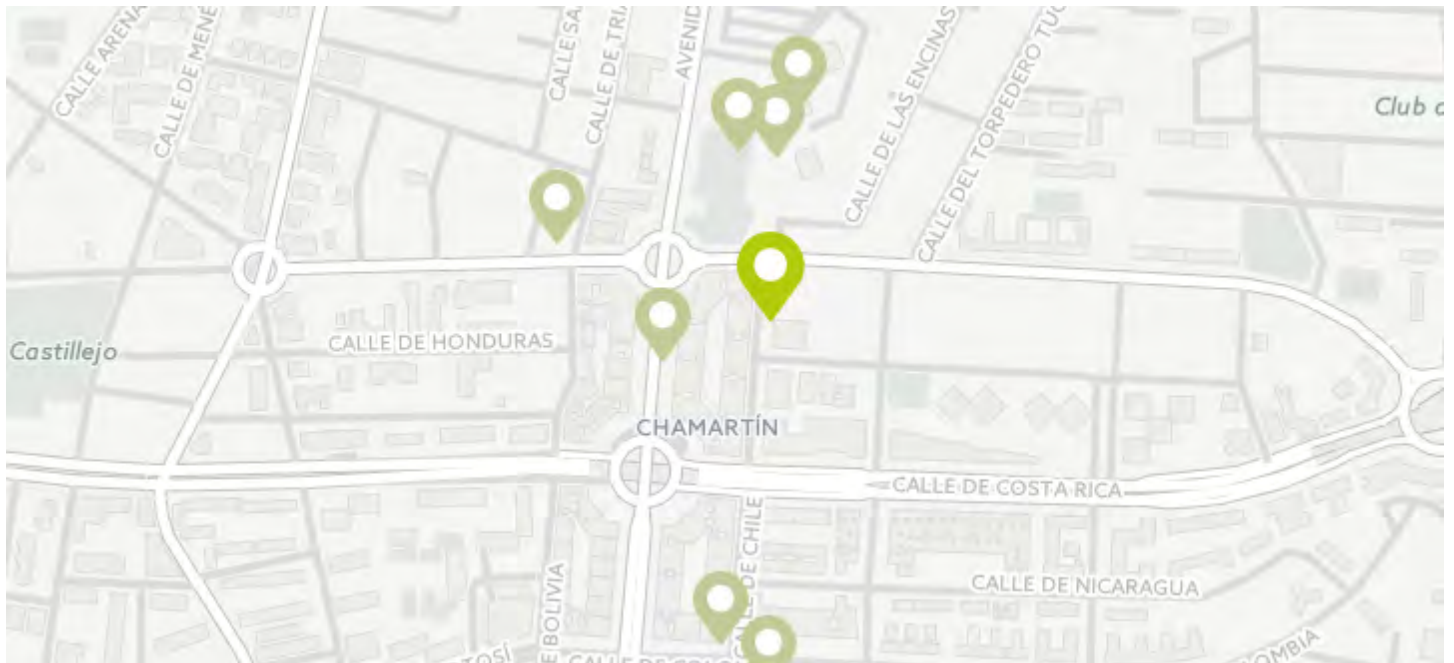
Los inmuebles seleccionados para el cálculo del precio estimado de compra-venta están a menos de 700 metros y su superficie es +-30% respecto al inmueble analizado.

	<p><b>1 360.000 EUR</b>                      Precio unitario 4.091 EUR/m<sup>2</sup> Superficie 88 m<sup>2</sup>c Distancia 0,11 km                      Piso con 3 dormitorios y 2 baños. Es un inmueble de segunda mano en buen estado.</p>
	<p><b>2 345.000 EUR</b>                      Precio unitario 4.059 EUR/m<sup>2</sup> Superficie 85 m<sup>2</sup>c Distancia 0,15 km                      Piso con 3 dormitorios y 1 baño. Es un inmueble de segunda mano en buen estado.</p>
	<p><b>3 360.000 EUR</b>                      Precio unitario 3.913 EUR/m<sup>2</sup> Superficie 92 m<sup>2</sup>c Distancia 0,24 km                      Piso con 2 dormitorios y 2 baños. Es un inmueble de segunda mano en buen estado.</p>
	<p><b>4 316.000 EUR</b>                      Precio unitario 3.718 EUR/m<sup>2</sup> Superficie 85 m<sup>2</sup>c Distancia 0,12 km                      Piso con 3 dormitorios y 1 baño. Es un inmueble de segunda mano para ser restaurada.</p>
	<p><b>5 450.000 EUR</b>                      Precio unitario 4.592 EUR/m<sup>2</sup> Superficie 98 m<sup>2</sup>c Distancia 0,13 km                      Piso con 2 dormitorios y 2 baños. Es un inmueble de segunda mano en buen estado.</p>
	<p><b>6 345.000 EUR</b>                      Precio unitario 3.557 EUR/m<sup>2</sup> Superficie 97 m<sup>2</sup>c Distancia 0,26 km                      Piso con 3 dormitorios y 1 baño. Es un inmueble de segunda mano en buen estado.</p>
	<p><b>7 264.731 EUR</b>                      Precio unitario 3.438 EUR/m<sup>2</sup> Superficie 77 m<sup>2</sup>c Distancia 0,26 km                      Piso con 2 dormitorios y 1 baño. Es un inmueble de segunda mano en buen estado. Tiene garaje.</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 3BValue desarrollada por la sociedad TerceroB el Portal de las Casas S.L.

## Precios estimados

Precio máximo estimado (asking price) o "precio de oferta". Calculado a partir de inmuebles en oferta. (es el precio que pone el vendedor, "al que espera vender"). Obtenido de testigos idealista descontando plazas de garaje y trastero.

Precio mínimo estimado (bid price) o "precio más bajo al que se podría encontrar en el mercado". Calculado aplicando al precio máximo los descuentos/contraofertas que ofrecen usuarios en idealista (es el precio por el que los posibles compradores empiezan a interesarse por el inmueble).

**3BValue.** Es el precio estimado de cierre o "precio estimado de mercado" (es un probable precio en el que comprador y vendedor cierran 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

**Precio máximo estimado (asking price).** Aplicamos el método de comparación reconocido por la normativa internacional de valoración y la orden ECO/805/2003 (Art. 21). No obstante no se realiza visita física al inmueble y se asumen para los cálculos los datos catastrales.

Para cada inmueble seleccionamos los 25 inmuebles de misma tipología más próximos al inmueble que estamos analizando.

De los 25 inmuebles preseleccionamos aquellos que cumplen las siguientes condiciones:

- i. Ubicados a menos de 700 metros del inmueble.
- ii. Superficie +/- 30% del inmueble que estamos analizando.

**Precio mínimo estimado (bid price).** Se calcula a partir del valor máximo (asking price). A partir de las contraofertas que realizan los usuarios en idealista calculamos el descuento que realizan los potenciales compradores.

<http://www.idealista.com/news/estadisticas/descuentos-vivienda/venta-viviendas/provincias>

precio mínimo estimado = precio máximo estimado – descuento medio en la zona

**Comparables/testigos.** Los testigos utilizados son inmuebles en oferta en la base de datos de idealista a fecha de elaboración del informe. Los comparables son debidamente homogeneizados según sus características.

## Metodología

**3BValue** es el precio de mercado estimado de TerceroB para cualquier inmueble. Es un punto de partida para determinar el valor del inmueble y en ningún caso es una tasación oficial.

**3BValue** es el precio de mercado estimado de TerceroB que se calcula utilizando un algoritmo en el que se tienen en cuenta las principales variables. No es una tasación sino el punto de partida para determinar el valor de un inmueble. **3BValue** se calcula a partir de datos públicos, tanto de administraciones como de portales inmobiliarios e incluso información enviada por los usuarios.

Animamos a los propietarios, compradores y vendedores de inmuebles para complementar la información de TerceroB aportando otra información tales como:

- i. Estado de conservación.
- ii. Cuota comunidad.
- iii. Ascensor, Piscina, Zonas Comunes.

TerceroB también proporciona una **3BValue Rent** que estima el precio del alquiler mensual.

## ¿Cómo se calcula 3BValue?

La precisión del **3BValue** depende de la ubicación y disponibilidad de los datos de cada ámbito. Algunas Comunidades Autónomas tienen información muy detallada de los inmuebles, tales como número de dormitorios, baños y metros cuadrados y otros no. Cuantos más y mejores datos disponibles, más preciso será **3BValue**.

## Advertencias

Los informes de estimación de precios son calculados a partir de un método estadístico que tiene en cuenta diferentes variables que afectan al valor de un inmueble. idealista no se hace responsable del uso y decisiones tomadas en base a dichos informes, ya que tienen un **carácter meramente orientativo** y en ningún caso pueden ser considerados o utilizados como acreditativos del valor real de un inmueble. **En ningún caso los informes podrán ser considerados como tasaciones oficiales.**

En caso de viviendas con características especiales o situadas en mercados muy singulares, la estimación del precio por sistemas estadísticos puede requerir ajustes. Nuestro sistema aprende con el tiempo, siendo cada vez más precisa y completa la información que suministra. El sistema de localización y gestión de datos está basado en avanzadas herramientas y aplicaciones informáticas que se conectan automáticamente con páginas web de acceso público y otras bases de datos propias, obteniéndose, mediante los adecuados tratamientos internos, datos para el cálculo de distintas variables utilizadas.

En el proceso de selección del inmueble se procede a la georeferenciación de todos los inmuebles que constan en las bases de datos así como a la normalización y en su caso introducción de las características del inmueble que son necesarias para la estimación de precios. Le informamos que la ubicación de la vivienda por referencia catastral o por callejero podría llegar a implicar pequeñas diferencias en los resultados.

No se asumen responsabilidad alguna ni sobre la información previa que nos ha sido facilitada ni sobre el resultado de su tratamiento expresado en este informe, no teniendo carácter vinculante dado el grado de análisis del inmueble, pudiendo existir diferencias significativas en la realización del informe conforme a los requisitos de la Orden Ministerial ECO /805/2003, no pudiendo ser utilizada esta información a tales efectos. 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 de compra-venta y/o alquiler del bien inmueble para realizar la operación con garantías.

# Bankia

### Bankia

Web	<a href="https://www.bankia.es">https://www.bankia.es</a>
Dirección	Calle Pintor Sorolla N°8, 46002 Valencia
Correo electrónico	<a href="mailto:consultas@bankia.es">consultas@bankia.es</a>
Teléfono	902 2 4 6 8 10
Razón social	Bankia Sa

No todo el mundo sirve para ser agente inmobiliario. Puede sonar a tópico, pero no lo es: la compra-venta de inmuebles y propiedades es un proceso complicado e importante para todos los que participan en él. Se invierte mucho dinero y tanto comprador como vendedor esperan conseguir el máximo rendimiento a cambio. Por eso los profesionales del sector tienen que estar al más alto nivel.



# Anotaciones

Página destinada a anotaciones personales sobre este informe.

Estimación realizada el **16 Enero 2017**

Fuente: **idealista** / Dirección General de Catastro Marzo 2015 / Powered by: **tercerob.com**

La información facilitada es meramente informativa y orientativa, no tiene validez contractual ni constituye una oferta para la contratación o para realizar cualquier tipo de transacción.