

INFORME DE VALORACIÓN

INMUEBLE:

Calle de Velázquez, 53 Madrid, Madrid

FECHA DE EMISIÓN:

20 de julio, 2017









Calle de Velázquez, 53

Barrio Recoletos Distrito SALAMANCA Madrid

Tipología

Piso

Planto

5

Habitaciones

4

Baños

2

Superficie útil

160 m²

A/C

Reforma parcial

Garage

Ascensor

¿Cuánto vale la vivienda?*

Precio venta

827.135 €

5.170 €/m² Min 752.610 € - Máx 901.660 €

Semanas para vender

13

Margen de negociación

5%

A estrenar 994.798 €

Buen Estado 894.200 €

Reforma Parcial 827.135 €

Reforma Tota 760.070 € Precio alquiler

1.859 €/mes

12 €/m² Min 1587

Min 1.587 € - Máx 2.131 €

Rentabilidad bruta anual alquiler

(3,7%)

Vivienda

4,0%

Barrio

(6,3%)

Ciudad

Evolución último año del precio de venta

Vivienda

(1) 4,35%

5.718 €/m²

Barrio

(1) 4,34%

5.647 €/m²

Ciudad

(†) 5,34%

2.656 €/m²

España

1,75%

1.425 €/m²

*Valoración orientativa en base a información disponible





Oferta y demanda por tipo de vivienda en barrio



¿Quién vive en la zona?







Conoce la zona



| Transporte | |
|-----------------|-------|
| Educación | |
| Comercio y Ocio | |
| Deporte | 00000 |

Compraventas similares



- Vivienda a 28 m. Planta 4. Piso Exterior.
- **897.000€** (5.606 €/m²)

160 m² | Habitaciones: **4** | Estado: **Reforma parcial**

- → Vivienda a 37 m. Planta 4. Piso Exterior.
- 897.000€ (5.571 €/m²)

161 m² | Habitaciones: **4** | Estado: **Reforma parcial**

Calle de velázquez (50 m). Planta 5. Piso Exterior.

950.000€ (5.588 €/m²)

170 m² | Habitaciones: **2** | Estado: **Buen estado**

/ Vivienda a 75 m. Planta 1. Piso

• **1.250.000€** (6.983 €/m²)

179 m² | Habitaciones: **2** | Estado: **Reforma parcial**

- claudio coello (78 m). Planta 1. Piso Exterior.
- **980.000€** (6.282 €/m²)

156 m² | Habitaciones: **2** | Estado: **Buen estado**

- Vivienda a 87 m. Planta 1. Piso Exterior.
- **980.000€** (6.242 €/m²)

157 m² | Habitaciones: **2** | Estado: **Buen estado**

Calle de ayala, 23 (88 m). Planta 3. Piso Exterior.

750.000€ (5.597 €/m²)

134 m² | Habitaciones: **2** | Estado: **Buen estado**

Calle de claudio coello (98 m). Planta 1.
Piso Exterior.

980.000€ (6.242 €/m²)

157 m² | Habitaciones: **2** | Estado: **Buen estado**

- Vivienda a 98 m. Planta 2. Piso Exterior.
- **985.000€** (5.933 €/m²)

166 m² | Habitaciones: **2** | Estado: **Buen estado**

don ramón de la cruz, 18 (103 m). Planta 1. Piso Exterior.

889.000€ (5.168 €/m²)

172 m² | Habitaciones: **2** | Estado: **Buen estado**





Glosario

¿Cuánto vale tu vivienda?

- Precio venta:

Precio estimado de cierre de la compraventa teniendo en cuenta la información provista por el solicitante de la valoración, los datos disponibles de la zona y de los testigos recientes. Se diferencia según el estado de la vivienda: si está a estrenar, en buen estado o precisa de reforma parcial o total.

Semanas para vender:

Tiempo medio estimado de cierre de la venta del inmueble.

- Margen negociación:

Diferencia media para inmuebles similares entre el precio solicitado y el de cierre de la compraventa.

Precio alquiler:

Precio estimado de alquiler sin suministros teniendo en cuenta la información provista por el solicitante de la valoración, los datos disponibles de la zona y de los testigos recientes.

- Rentabilidad bruta:

Cociente entre los ingresos anuales estimados del alquiler asumiendo plena ocupación y el precio de venta.

Evolución último año:

Variación porcentual del precio de venta estimado en los últimos 12 meses para una vivienda, un barrio, una ciudad o un país.

Oferta y demanda por tipo de vivienda

- Oferta:

Distribución porcentual del número de viviendas actualmente ofertadas en la zona atendiendo a la superficie construida del inmueble

- Demanda:

Distribución porcentual del número de demandantes de vivienda en la zona atendiendo a la superficie construida del inmueble demandado.

Oferta por finalidad:

Distribución porcentual del número de viviendas ofertadas actualmente en la zona según estén destinadas a la venta o al alquiler.

- Vivienda más demandada:

Tamaño de vivienda más demandada en la zona.

Edad media edificación:

Edad media de los inmuebles de la zona atendiendo al año de obtención de la célula de habitabilidad.

Quién vive en la zona

- Edad media:

Edad media de los habitantes censados en la zona.

- Renta media por hogar:

Renta media por hogar bruta (antes de impuestos y cotizaciones por cuenta del trabajador)

- Nivel de estudios:

Porcentaje de la población censada en la zona con estudios universitarios o superiores.

- Hogares:

Distribución porcentual de los hogares de la zona por número de personas censadas en ellos.

Extranjería:

Porcentaje de población de nacionalidad extranjera censada en la zona, así como nacionalidades de mayor peso.

Conoce la zona

Calidad de la zona en cuanto a su accesibilidad a transporte público, así como número de entidades educativas, comercios y equipamiento deportivo y de ocio. Puntuación relativa comparada con la media nacional.

Testigos similares recientes

Precio de cierre estimado en testigos recientes en la zona relativas a inmuebles de similares características en cuanto a su tipología y tamaño.





Condiciones generales de uso

Descripción del informe.

Este documento hace referencia a REDHouse, una herramienta de urban Data Analytics (uDA). Su alcance se corresponde con modelo estadístico propio en el que se describen diferentes indicadores estáticos y dinámicos sobre el comportamiento de la oferta, la demanda y el precio del mercado inmobiliario del área reseñado. Se diferencia dichos indicadores o insights en las diferentes tipologías residenciales. De igual forma los diferentes mapas de calor hacen referencia al comportamiento de dichos indicadores en cada microzona o barrio del municipio.

Alcance temporal y espacial del informe.

Este informe desarrolla los indicadores bajo las tipologías y usos inmobiliarios proporcionados por el cliente. Igualmente refleja las tendencias y dinámicas del mercado inmobiliario en los últimos cuatro trimestres.

Obligatoriedad de las condiciones generales.

Las presentes condiciones generales obligan al cliente por el mero hecho de hacer uso de los documentos sometidos a ellas.

Origen de las BBDD.

Este informe está desarrollado bajo metodologías propias de urban Data Analytics (uDA), tras el estudio de fuentes externas provenientes de estamentos públicos y privados. Entre otras: INE, lestadis CAM, catastro, Centro de Procesos Estadísticos (CPE) del Colegio de Registradores, Centro de Proceso de Datos del Consejo General del Notariado, agregadores de portales inmobiliarios, etc..

Datos anonimizados.

La información suministrada por urban Data Analytics (uDA) está anonimizada de acuerdo a la legislación vigente en protección de datos personales. Está expresamente prohibido realizar labores de reidentificación de personas a partir de estos datos y otras fuentes de datos e información posibles, pasadas, actuales o futuras de acuerdo a la normativa vigente.

Exclusión de responsabilidad.

Este documento es un punto de partida para cualquier persona u organismo interesado en la compra de esta vivienda, local, oficina, edificio o solar a la fecha de consulta. Para estimar estos indicadores y valores, ningún profesional ha realizado ningún documento complementario ni ninguna comprobación adicional relativos a la situación de identificación física, a su inscripción registral, a su legalidad urbanística, calidades, conservación y estabilidad constructivas, u otras posibles limitaciones al valor derivadas de su estado de ocupación o de cesión de uso, al régimen de protección pública al que pudiera estar sujeto, o el régimen de protección del patrimonio arquitectónico, entre otras. Por tanto, la pre valoración técnica como la valoración estadística (AVM) carece de validez oficial o legal, y no puede emplearse en el mercado urbanístico, inmobiliario o hipotecario. Para obtener una tasación o documento de viabilidad técnico urbanístico debe visitar un técnico pertinente que realice dichos trabajos.

La utilización de este conjunto de datos por el cliente se realizará bajo su propia cuenta y riesgo, correspondiéndole en exclusiva a ellos responder frente a terceros por daños que pudieran derivarse de ella.

urban Data Analytics (uDA) no será responsable del uso que de esta información haga el cliente ni tampoco de los daños sufridos o pérdidas económicas que, de forma directa o indirecta, produzcan o puedan producir perjuicios económicos, materiales u otros, provocados por la información reutilizada.

Propiedad intelectual.

urban Data Analytics (uDA) posee la propiedad intelectual de la metodología y análisis utilizados en este documento. Esta propiedad queda regulada por la Ley de Protección Intelectual vigente.

REDhouse



urbanData Analytics
Velázquez 53, 50 dcha. 28001 Madrid
91 532 28 45
redhouse@urbanDataAnalytics.com
www.urbanDataAnalytics.com