VIVIENDA DE EJEMPLO - LOCALIZACION OMITIDA

[PROVINCIA OMITIDA]

Tradición y prestigio

EMPRESA ANONIMIZADA

EMPRESA ANONIMIZADA

Dirección: [LOCALIZACION OMITIDA]

Localidad: [MUNICIPIO OMITIDO] [LOCALIZACION OMITIDA]

VALOR ESTIMADO

243.000,00 €

Fecha de emisión: 23 de noviembre de 2026

TASADOR

[IDENTIDAD OMITIDA]

Nº Colegiado: [OMITIDO]

Emitido el 23 de noviembre de 2026

[DATOS DE CONTACTO OMITIDOS]
CIF/NIF: [OMITIDO]

Consultoría de Prestigio · Documento confidencial · Prohibida su reproducción sin autorización

ÍNDICE

1. Datos del Encargo
2. Identificación del Inmueble
3. Localidad y Entorno
4. Descripción Física
5. Valoración
6. Resultados y Conclusiones
7. Advertencias y Observaciones
8. Anexos

Asesoramiento sobre el valor y estrategia de precio (hoja adicional)

Consultoría de Prestigio · Documento confidencial · Prohibida su reproducción sin autorización

1. DATOS DEL ENCARGO

Finalidad: Estimación orientativa del valor de mercado

2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Tipo de Inmueble: Piso

Dirección: [LOCALIZACION OMITIDA]

Municipio: municipio de referencia

Provincia: la capital

Código Postal: [CP OMITIDO]

Referencia Catastral: [REFERENCIA OMITIDA]

Datos Catastrales

Localización Catastral:
[LOCALIZACION OMITIDA]

Clase: Urbano

Uso Principal: Residencial

Superficie Construida: 174 m²

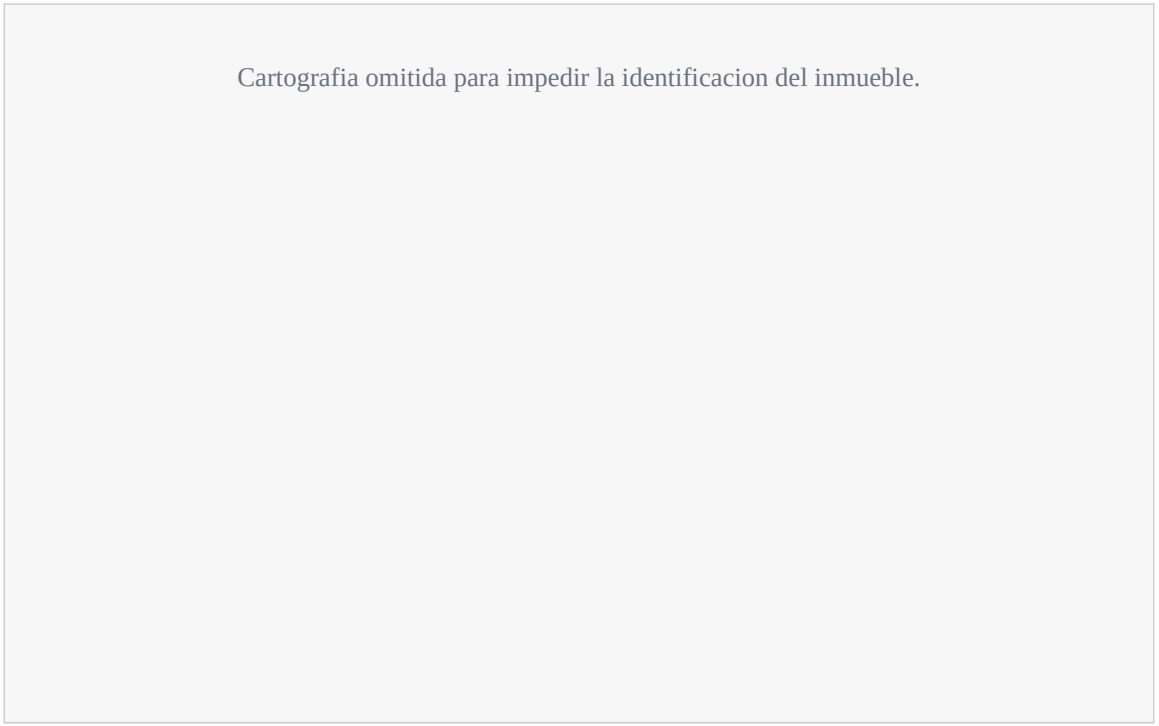
Año de Construcción: 2001

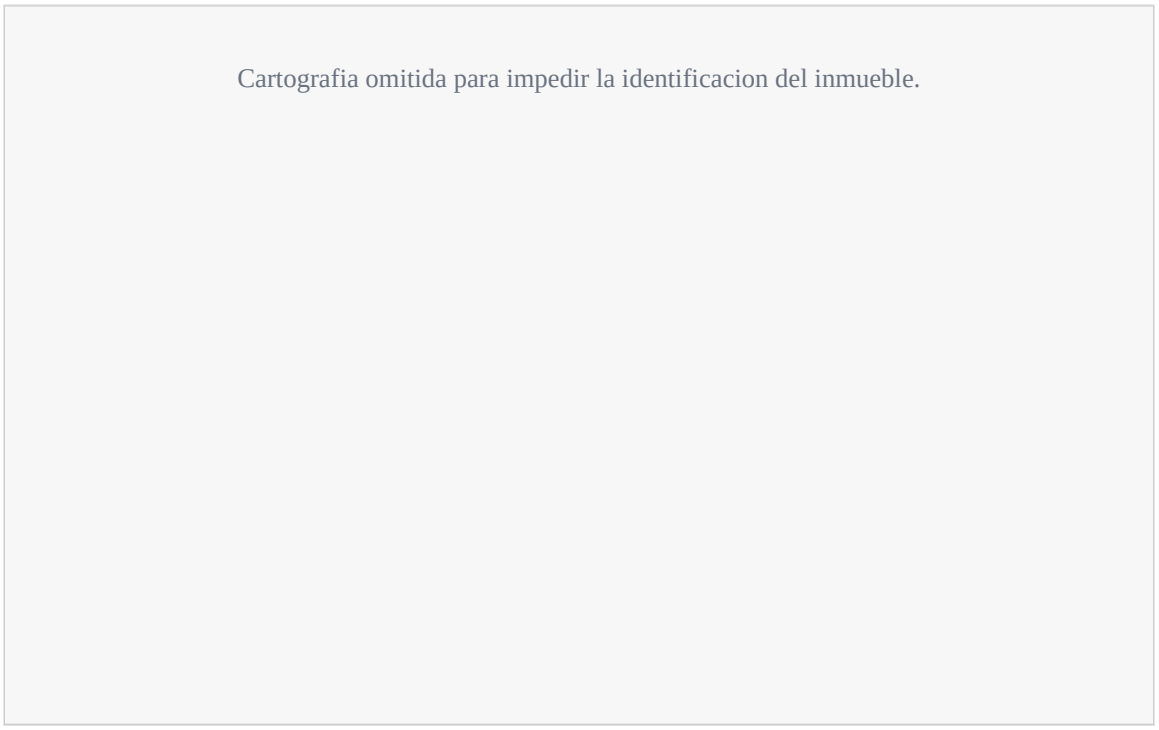
Participación: 100,000000 %

Ubicación Geográfica

Coordenadas: [COORDENADAS OMITIDAS]

Consultoría de Prestigio · Documento confidencial · Prohibida su reproducción sin autorización





Fuente: Google Maps

3. LOCALIDAD Y ENTORNO

El inmueble se localiza en el municipio de municipio de referencia, situado en la comarca de la zona de referencia y a escasos kilómetros al oeste de la capital provincial. Con una población que supera los doce mil habitantes, la localidad se articula en tres núcleos principales: nucleo A, nucleo B y nucleo C, enclave este último donde se ubica concretamente la vivienda, en la via de referencia. Esta zona se caracteriza por un desarrollo residencial moderno y homogéneo, configurado mediante una trama urbana de viales tranquilos y de baja densidad de tráfico. La tipología edificatoria predominante corresponde a viviendas unifamiliares adosadas y pareadas de dos o tres alturas sobre rasante, concebidas para primera residencia. El nivel socioeconómico del entorno es de tipo medio, compuesto principalmente por residentes estables y familias jóvenes que valoran la amplitud habitacional y la calma de la periferia.

El entorno de nucleo C y sus inmediaciones disponen de una dotación de equipamientos suficiente para el desarrollo de la vida diaria. En el ámbito municipal se cuenta con centros de educación infantil y primaria, consultorio médico de atención primaria, instalaciones deportivas y una variada red de pequeño comercio de proximidad, complementada por los servicios de los núcleos vecinos de nucleo A y municipio vecino. Destacan también los parques urbanos y la cercanía inmediata a los espacios abiertos agrícolas de la vega, que aportan un elevado valor ambiental. Respecto a las comunicaciones, el tráfico rodado se articula a través de las carreteras autonómicas y provinciales que conectan de forma ágil con la autovía via principal y la via secundaria, situando el centro de la capital a unos quince minutos en vehículo privado. Asimismo, el municipio se integra en el Consorcio de Transporte Metropolitano de la capital mediante líneas regulares de autobús interurbano.

El mercado inmobiliario en este sector de municipio de referencia muestra un comportamiento dinámico y una demanda constante, fundamentada en su atractivo como ciudad dormitorio de la capital. La oferta de viviendas unifamiliares con espacios exteriores a precios sensiblemente más competitivos que los del núcleo urbano central sostiene unos valores estables con ligera tendencia al alza. El perfil habitual del comprador responde a parejas y familias jóvenes de clase media, procedentes en su mayoría del área metropolitana, que buscan una mejora en su calidad de vida manteniendo una estrecha vinculación laboral con la capital.

Como aspecto diferencial, cabe señalar el entorno paisajístico de la fértil vega que rodea al núcleo de nucleo C, circunstancia que acentúa su carácter apacible y preserva la zona frente a desarrollos urbanísticos masificados. La conjunción de una excelente accesibilidad metropolitana y un entorno residencial consolidado y seguro confiere a este enclave una notable estabilidad funcional y un adecuado atractivo inmobiliario a largo plazo.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA

Superficie Adoptada: 174 m²

Distribución:
3 dormitorios, 3 baños

Calidades:
Planta OD, año de construcción 2001, edificio sin ascensor, con plaza de garaje.

Estado de Conservación: Buen estado

Consultoría de Prestigio · Documento confidencial · Prohibida su reproducción sin autorización

5. VALORACIÓN

Método: Comparación de mercado (tasación automática)

Testigos de Mercado

#	Dirección	m²	P. Oferta	Neg.%	P. Ajust.	€/m²	Hom.%	€/m² Hom.
1	Testigo A - direccion omitida municipio de referencia	175	245.000,00 €	0%	245.000,00 €	1400.00	0%	1400.00
2	Testigo B - direccion omitida [LOCALIZACION OMITIDA]	194	260.000,00 €	0%	260.000,00 €	1340.21	-5%	1273.20
3	Testigo C - direccion omitida municipio de referencia	155	218.000,00 €	0%	218.000,00 €	1406.45	4%	1462.71
4	Testigo D - direccion omitida municipio de referencia	168	235.000,00 €	0%	235.000,00 €	1398.81	2%	1426.79
5	Testigo E - direccion omitida municipio de referencia	172	240.000,00 €	0%	240.000,00 €	1395.35	1%	1409.30

Promedio €/m² homogeneizado: 1394.40 €/m²

Superficie adoptada: 174 m²

Valor del inmueble principal: 1394.40 €/m² × 174 m² = 242.625,38 €

Consultoría de Prestigio · Documento confidencial · Prohibida su reproducción sin autorización

6. RESULTADOS Y CONCLUSIONES

Valor estimado: 243.000,00 €

Horquilla orientativa: 221.536,08 € – 254.511,48 € · 5 testigos

Explicación del Proceso de Valoración

Para la determinación del valor del inmueble se ha empleado el método de comparación conforme a las directrices establecidas en la normativa técnica de valoración aplicable, seleccionando una muestra representativa de cinco testigos inmobiliarios de tipología análoga situados en el término municipal de municipio de referencia y su entorno inmediato. A los valores unitarios ofertados de estos inmuebles comparables se les han aplicado los correspondientes coeficientes de homogeneización técnica para ponderar aspectos diferenciadores esenciales, tales como la ubicación concreta, la superficie construida, la antigüedad del edificio, el estado de conservación observado y el habitual margen de negociación frente a los precios de publicación.

A partir del análisis y ponderación de dicha muestra de mercado, se ha obtenido un precio unitario medio homogeneizado de 1.394,40 euros por metro cuadrado. Al aplicar este valor unitario directamente sobre la superficie adoptada para el inmueble, que asciende a 174,00 metros cuadrados construidos, se deduce un valor por el método de comparación para el inmueble principal de 242.625,00 euros, cifra que recoge de forma fidedigna el equilibrio económico de la vivienda dentro de su segmento residencial.

En lo relativo a los elementos anejos, se hace constar que la finca analizada no dispone de dependencias accesorias vinculadas registralmente ni de elementos complementarios de uso independiente, tales como plazas de aparcamiento o cuartos trasteros valorables de manera desglosada. Por consiguiente, la cuantificación patrimonial del bien recae de forma exclusiva y en su totalidad sobre el cuerpo principal del piso destinado a uso residencial.

Por todo lo anteriormente expuesto, y tras aplicar el pertinente criterio de redondeo exigido por los estándares técnicos vigentes, se fija de manera definitiva el valor de tasación del inmueble en 243.000,00 euros. Esta cuantía representa el valor de mercado del piso en su estado actual a la fecha de emisión del informe, reflejando de forma coherente su atractivo comercial, sus dimensiones y las condiciones generales del mercado inmobiliario en la localidad.

7. ADVERTENCIAS Y OBSERVACIONES

Valor orientativo calculado sin inspección ocular del inmueble. Se han considerado los datos facilitados para la tasación automática, que se presumen ciertos. El resultado puede variar tras la visita y la comprobación de la documentación registral y catastral.

Este documento no constituye una tasación conforme a la Orden ECO/805/2003 y no es válido para finalidades hipotecarias u oficiales.

Consultoría de Prestigio · Documento confidencial · Prohibida su reproducción sin autorización

ASESORAMIENTO SOBRE EL VALOR Y LA ESTRATEGIA DE PRECIO

Valor estimado: 243.000,00 €

Horquilla del informe: 221.536,08 € - 254.511,48 €

Lectura comercial del resultado

El valor central es una referencia para decidir, no necesariamente el precio del anuncio ni el precio de cierre. Los siguientes escenarios se añaden como propuesta editorial a partir de la horquilla del informe; no son nuevos resultados del modelo ni se apoyan en una comprobación adicional de demanda o ventas cerradas.

Estrategia	Precio de referencia	Cómo interpretarlo
Salida equilibrada	249.000 €	Punto de partida dentro de la horquilla, un 2,5 % sobre el valor central. Objetivo de trabajo: 60-90 días.
Priorizar rapidez	229.000 €	Escenario competitivo, un 5,8 % bajo el valor central. Objetivo de trabajo: 30 días.
Umbral de sobreprecio	255.000 €	Redondeo de la parte alta del rango. Por encima, exigir atributos diferenciales verificables; no es un techo absoluto.

Si vas a comprar

Contrasta el precio solicitado con el rango y con lo que incluye: superficie, aparcamiento, estado y documentación. Por encima de 255.000 €, pide evidencias que expliquen la prima; estar dentro de la horquilla tampoco elimina la necesidad de comprobar el inmueble.

Cómo revisar el precio

Revisa consultas cualificadas, visitas y ofertas a los 14-21 días. Sin interés, contrasta precio, presentación y datos; con visitas pero sin ofertas, analiza las objeciones. No apliques rebajas automáticas sin información nueva.

Alcance del asesoramiento

Los plazos son objetivos, no garantías de venta. Estos escenarios requieren contrastar el tratamiento de los 174 m² y del aparcamiento antes de una operación real. No se recalcula ni modifica aquí el valor del informe original.

Consultoría de Prestigio · Documento confidencial · Prohibida su reproducción sin autorización

El mercado residencial en nucleo C (municipio de referencia, CP [CP OMITIDO]) se caracteriza por viviendas unifamiliares y tipologías tipo dúplex o pisos amplios con garaje de entre 150 y 210 m². Los precios unitarios de oferta en la zona se sitúan habitualmente entre los 1.300 €/m² y los 1.500 €/m², con una media representativa próxima a los 1.400 €/m². La demanda es principalmente familiar local orientada a primera residencia por su cercanía al área metropolitana de la capital.

Consultoría de Prestigio · Documento confidencial · Prohibida su reproducción sin autorización

8. ANEXOS INCLUIDOS

Anexo 1: Ficha catastral [REFERENCIA OMITIDA].pdf

(Ficha catastral [REFERENCIA OMITIDA].pdf ? páginas incluidas a continuación)

Anexo 2: Planos catastrales [REFERENCIA OMITIDA].pdf

(Planos catastrales [REFERENCIA OMITIDA].pdf ? páginas incluidas a continuación)

Consultoría de Prestigio · Documento confidencial · Prohibida su reproducción sin autorización

FIRMA DEL TASADOR

El presente informe ha sido elaborado y firmado por:

[IDENTIDAD OMITIDA]

Nº Colegiado: [OMITIDO]

Firma manuscrita

Fecha: 23 de noviembre de 2026

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales

Bienes inmuebles de naturaleza urbana

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

[REFERENCIA OMITIDA]

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización	[LOCALIZACION OMITIDA]
Municipio	[MUNICIPIO OMITIDO] [LOCALIZACION OMITIDA]
Uso principal	Residencial
Superficie construida	174 m²
Año construcción	2001
Coeficiente de participación	100,000000 %
Escalera	T
Planta	OD
Puerta	OS

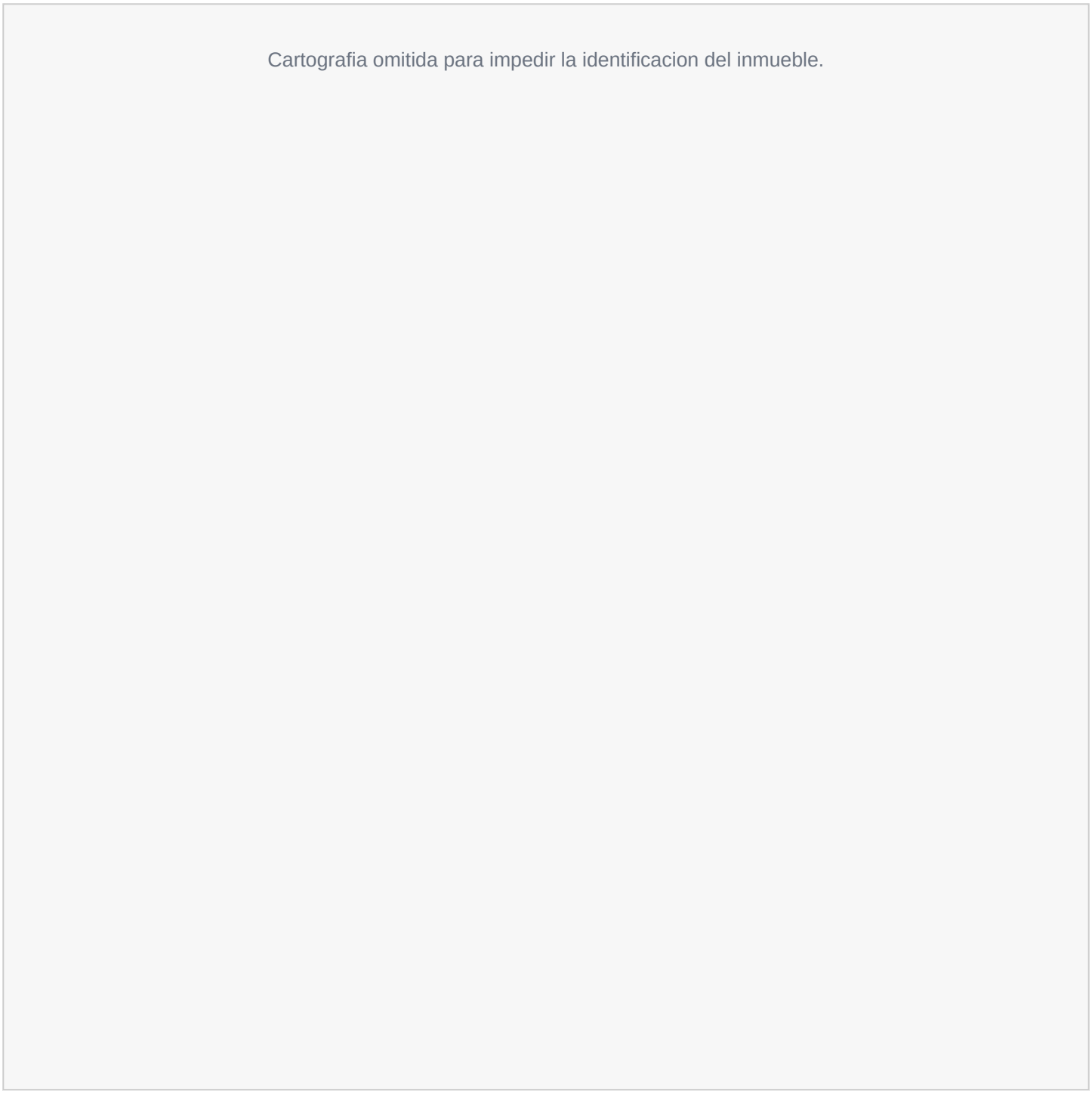
PARCELA CATASTRAL

Localización	[LOCALIZACION OMITIDA]
Tipo de finca	Parcela construida sin división horizontal
Superficie de suelo	130 m²

CONSTRUCCIONES

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie	Tipología
APARCAMIENTO	1	-1	01	57 m²	ANEJOS DE VIVIENDA Y LOCALES EN ESTRUCTURA
VIVIENDA	1	00	01	57 m²	VIVIENDA UNIFAMILIAR
VIVIENDA	1	01	01	60 m²	VIVIENDA UNIFAMILIAR

PLANO DE SITUACIÓN CATASTRAL



REFERENCIA CATASTRAL
[REFERENCIA OMITIDA]

USO PRINCIPAL
Residencial

COORDENADAS (WGS84)
[COORDENADAS OMITIDAS]

LOCALIZACIÓN
[LOCALIZACION OMITIDA]
[LOCALIZACION OMITIDA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA
174 m²

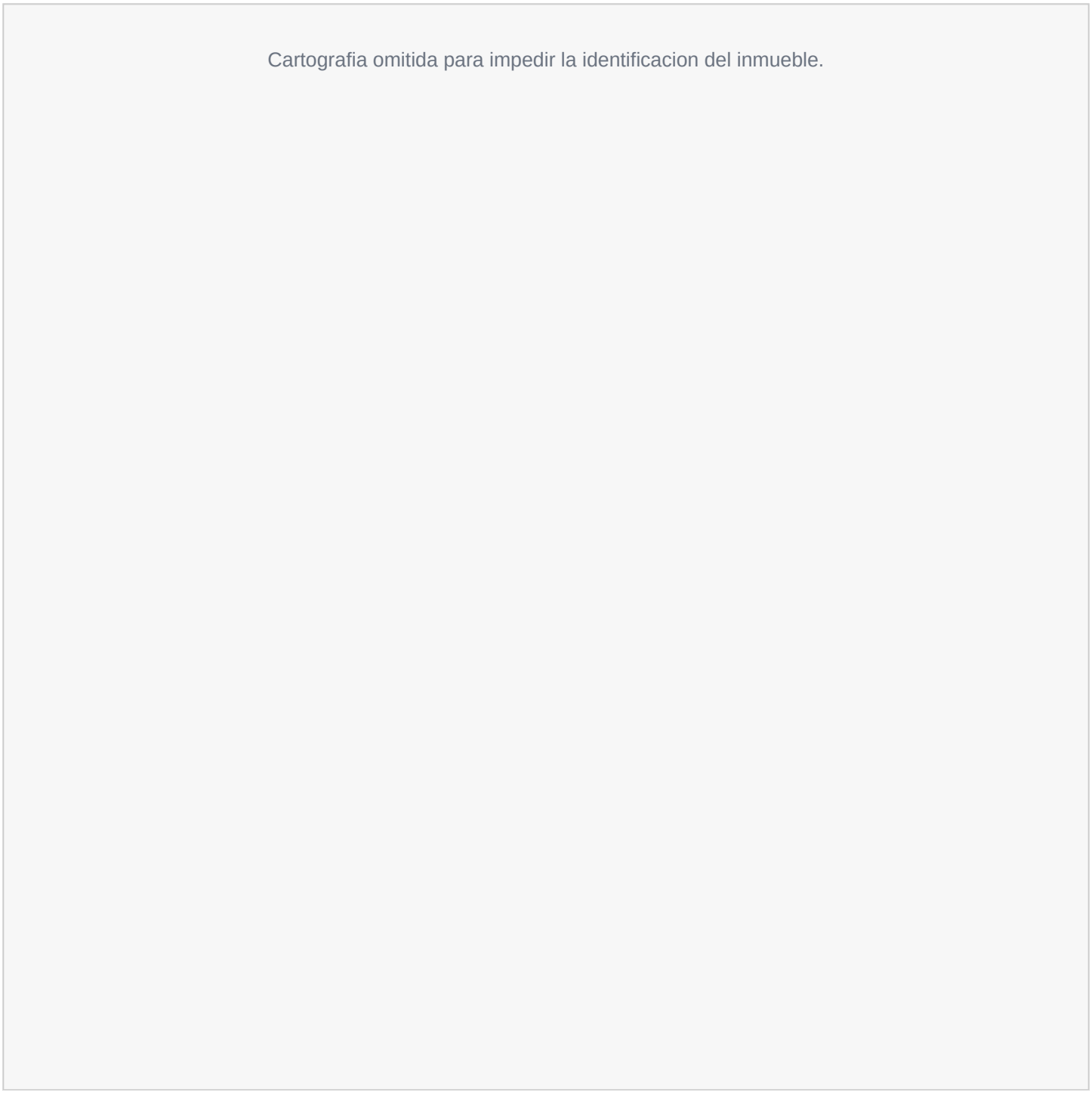
ANCHO REPRESENTADO
120 m

MUNICIPIO
municipio de referencia

AÑO CONSTRUCCIÓN
2001

CAPA
Ortofoto + catastro

PLANO DE SITUACIÓN CATASTRAL



REFERENCIA CATASTRAL
[REFERENCIA OMITIDA]

USO PRINCIPAL
Residencial

COORDENADAS (WGS84)
[COORDENADAS OMITIDAS]

LOCALIZACIÓN
[LOCALIZACION OMITIDA]
[LOCALIZACION OMITIDA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA
174 m²

ANCHO REPRESENTADO
400 m

MUNICIPIO
municipio de referencia

AÑO CONSTRUCCIÓN
2001

CAPA
Ortofoto + catastro

PLANO DE SITUACIÓN CATASTRAL

Cartografia omitida para impedir la identificacion del inmueble.

REFERENCIA CATASTRAL
[REFERENCIA OMITIDA]

USO PRINCIPAL
Residencial

COORDENADAS (WGS84)
[COORDENADAS OMITIDAS]

LOCALIZACIÓN
[LOCALIZACION OMITIDA]
[LOCALIZACION OMITIDA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA
174 m²

ANCHO REPRESENTADO
1500 m

MUNICIPIO
municipio de referencia

AÑO CONSTRUCCIÓN
2001

CAPA
Ortofoto + catastro