idealista

Estimación de precio de Piso en Cl Ribera Genil, 16, 1 03 D, Granada

Estimación realizada a día 17/03/2020

Inmueble

Datos del Inmueble

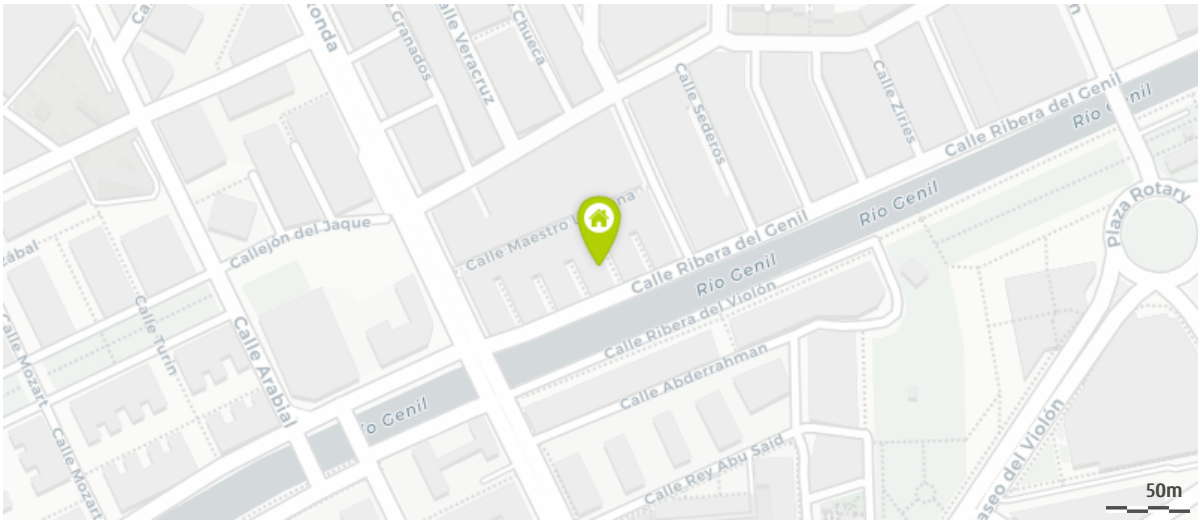
Dirección	Cl Ribera Genil, 16, 1 03 D, Granada
Superficie	72 m²
Tipología	Piso

Descripción

El inmueble ocupa una superficie de **72 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 **165.270** EUR. Esta estimación no incluye el precio de anejos al inmueble como garajes y trasteros.

165.270 €

Mínimo estimado
144.996 €
2.014 €/m²

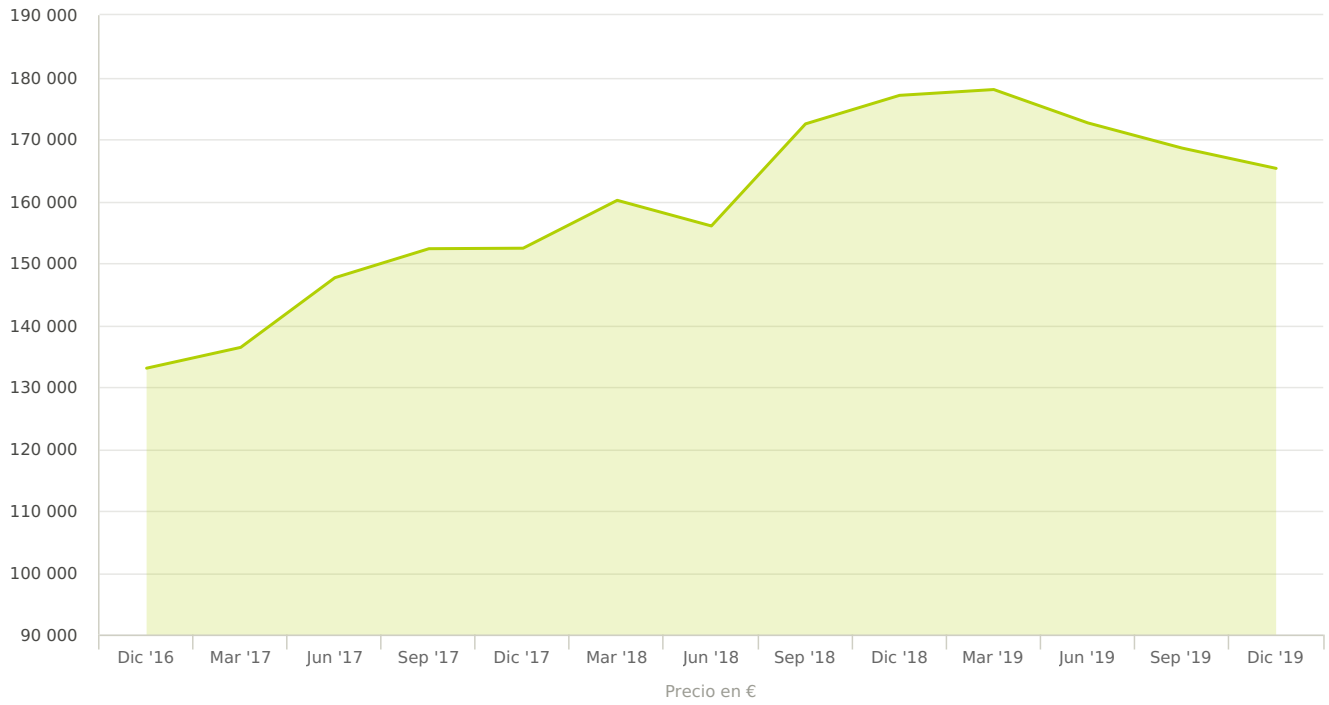
Máximo estimado
172.836 €
2.400 €/m²

Precio garaje y trastero

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

Piso	€	€/m²
Máximo	172.836	2.400
Estimado	**165.270**	**2.295**
Mínimo	144.996	2.014
Garaje	24.000	
Trastero		244

Evolución del precio estimado



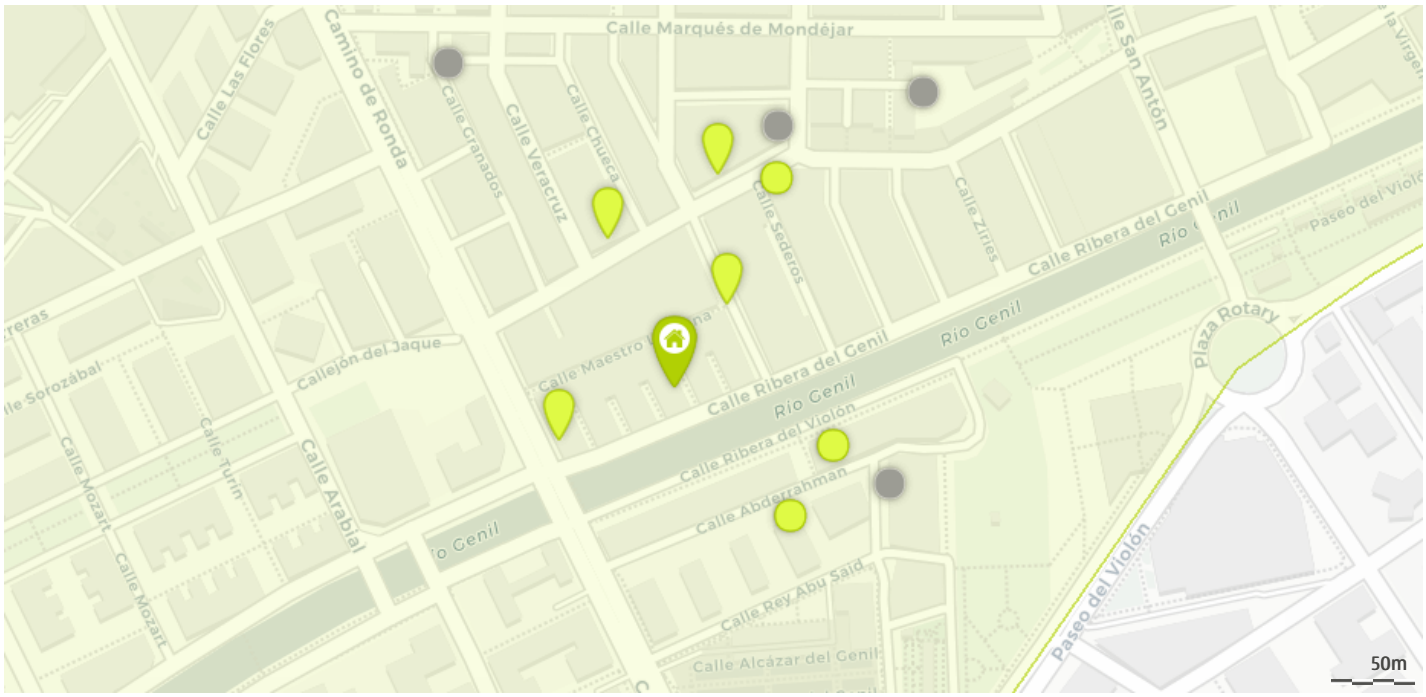
Estimación realizada a día **17/03/2020**
Fuente: idealista/data.

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 ±30% respecto al inmueble analizado.

	Precio	Unitario	Superficie	Distancia
	€	€/m²	m²	Km.
	127.000 € Piso de segunda mano con 1 habitación y 1 baño.	2.352	54	0,1
	180.000 € Piso de segunda mano con 2 habitaciones y 1 baño.	2.169	83	0,1
	265.000 € Piso de segunda mano con 2 habitaciones y 2 baños.	3.313	80	0,1
	135.000 € Piso de segunda mano con 2 habitaciones y 1 baño.	1.731	78	0,1
	174.500 € Piso de segunda mano con 3 habitaciones y 2 baños.	2.493	70	0,1
	135.000 € Piso de segunda mano con 2 habitaciones y 1 baño.	1.875	72	0,1
	220.000 € Piso de segunda mano con 3 habitaciones y 1 baño.	2.785	79	0,1

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

Estimación realizada a día **17/03/2020**
Fuente: idealista/data.

Alquiler

El precio estimado para el inmueble en el mercado de **alquiler** es de **545 EUR/mes**. Esta estimación no incluye el precio de anejos al inmueble como garajes y trasteros.

545 €

Mínimo estimado
498 €/mes
7 €/m²/mes

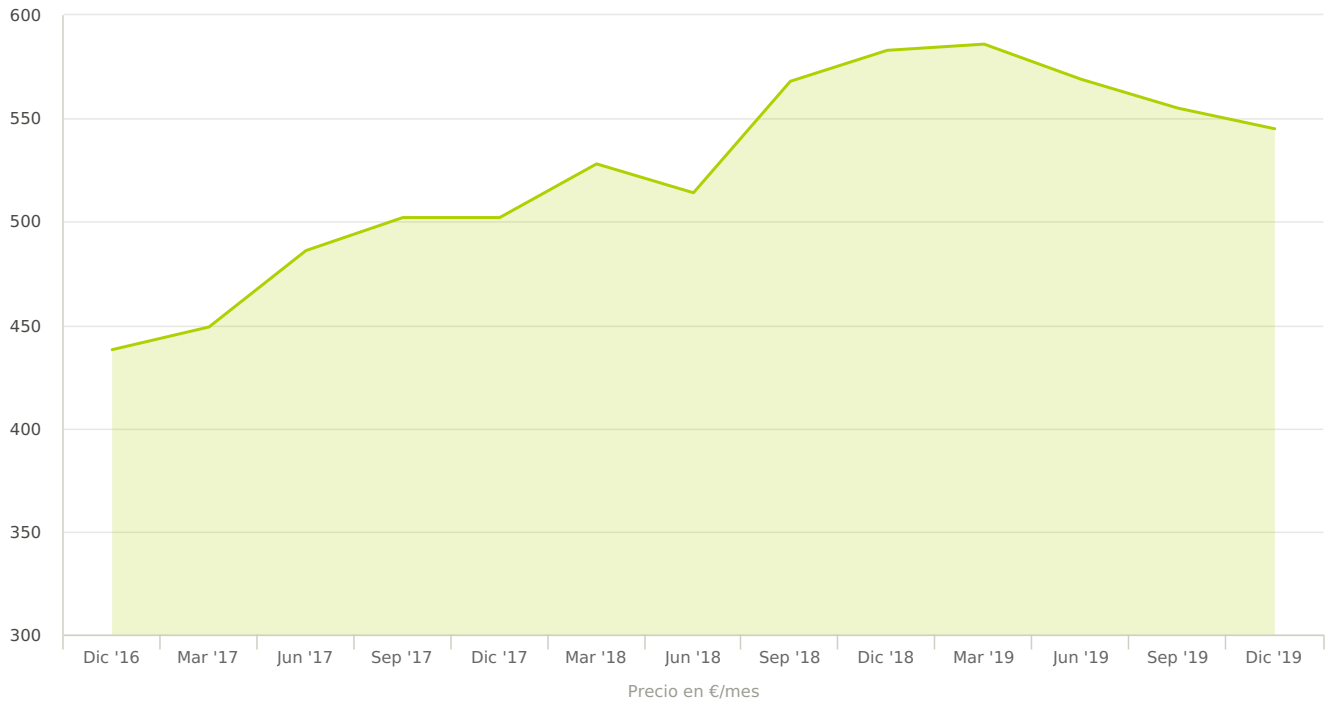
Máximo estimado
591 €/mes
8 €/m²/mes

Precio garaje y trastero

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

Piso	€/mes	€/m²/mes
Máximo	591	8
Estimado	**545**	**8**
Mínimo	498	7
Garaje	80	
Trastero		12

Evolución del precio estimado



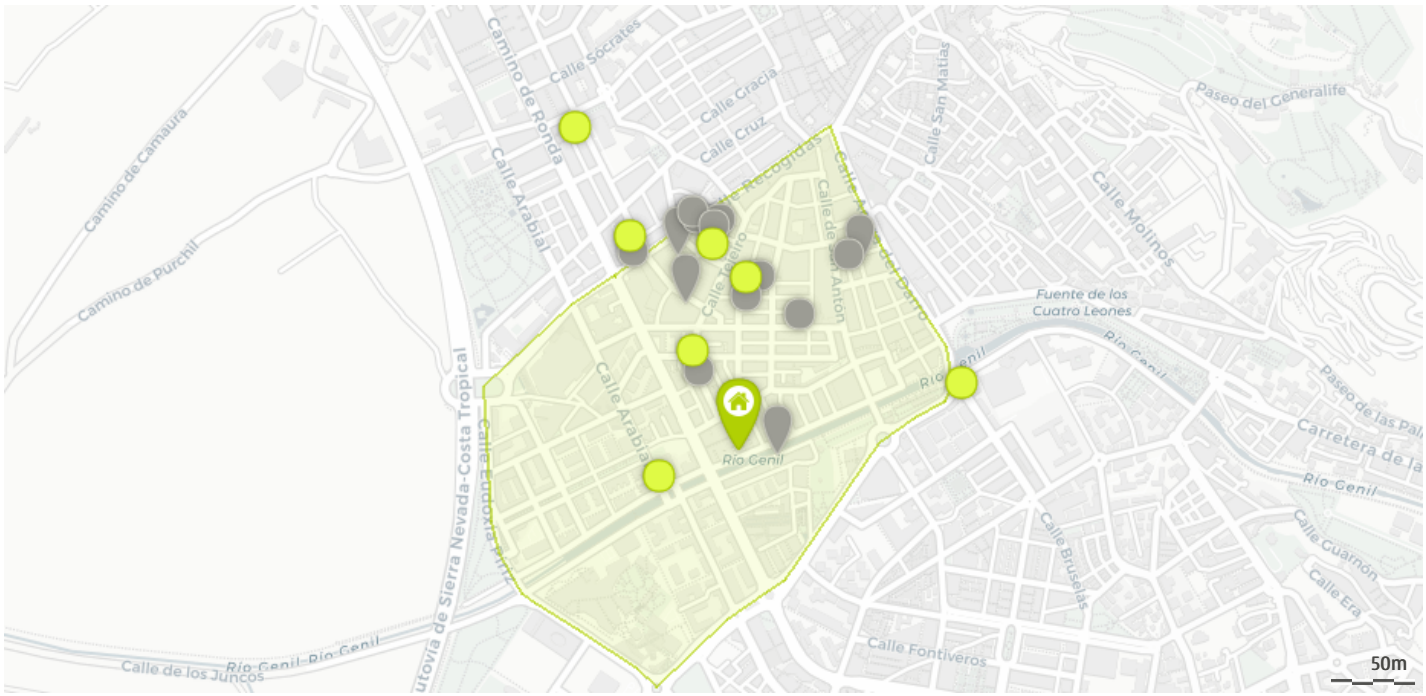
Estimación realizada a día **17/03/2020**
Fuente: idealista/data.

Testigos de alquiler

Los inmuebles seleccionados para el cálculo del precio estimado de alquiler están en el barrio donde se ubica el inmueble y su superficie es ±30% respecto al inmueble analizado.

	Precio €/mes	Unitario €/m²	Superficie m²	Distancia Km.
	500 €/mes Piso de segunda mano con 2 habitaciones y 1 baño.	6	85	0,2
	550 €/mes Piso de segunda mano con 2 habitaciones y 1 baño.	8	70	0,3
	558 €/mes Piso de segunda mano con 3 habitaciones y 2 baños.	6	90	0,3
	550 €/mes Piso de segunda mano con 1 habitación y 1 baño.	10	55	0,4
	550 €/mes Piso de segunda mano con 3 habitaciones y 1 baño.	6	90	0,5
	850 €/mes Piso de segunda mano con 2 habitaciones y 1 baño.	10	88	0,6
	600 €/mes Piso de segunda mano con 2 habitaciones y 1 baño.	10	60	0,8

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

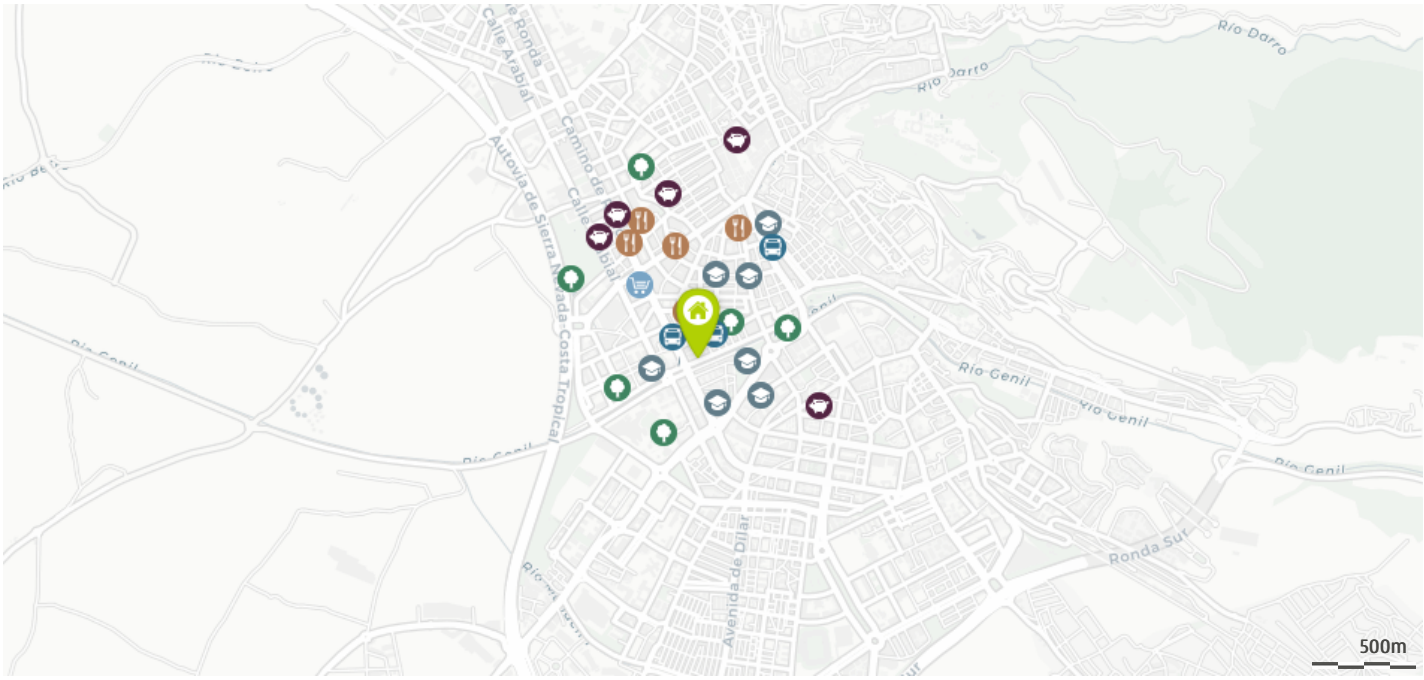
Anuncios en la zona con dirección aproximada

Estimación realizada a día **17/03/2020**
Fuente: idealista/data.

Entorno

Puntos de interés

Puntos de interés en la zona.



Colegios cercanos

Km.	Nombre
0,26	Colegio Tierno Galván
0,33	Colegio Jardín De La Reina
0,39	Colegio Genil
0,43	Colegio Parque De Las Infantas
0,52	Colegio Caja Granada
0,60	Colegio Andres Segovia
0,62	Colegio Parroquial Escolania Virg...

Restaurantes

Km.	Nombre
0,03	Meson Rafa
0,25	Cafeterias Genil
0,32	Il Tartuf
0,36	La Tortuga Boba
0,43	El Vidriero
0,49	Fusion Pasión
0,51	Bar Avila

Aire libre

Km.	Nombre
0,26	Jardines Del Violón
0,44	Jardines Del Violón
0,52	Parque De Las Ciencias
0,55	Plaza De La Concordia
0,58	Glorieta Víctimas Del Terrorismo
0,64	Parque Cruz De Lagos
0,75	Plaza De Gracia

Comercio

Km.	Nombre
0,24	Mercadona
0,37	Semar Elite
0,40	Dani
0,42	Jma Computer Reparaciones
0,44	Bosque De Los Sentidos
0,44	Recorridos Botánicos
0,48	Laberinto

Bancos y cajas

Km.	Nombre
0,53	Santander
0,56	Ing Direct
0,58	Cajasur
0,59	Caja Rural
0,86	Santander
0,91	Bbva
1,02	Bmn Caja Granada

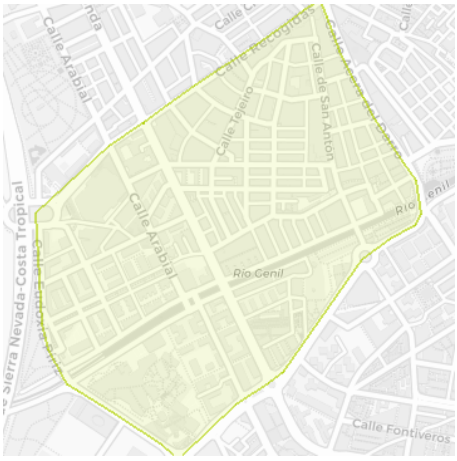
Transportes

Km.	Nombre
0,21	Alcázar Genil
0,28	Lac - Violón
0,33	Lac - Palacio De Congresos
0,52	Recogidas
0,56	Lac - Puente Blanco
0,57	Lac - Humilladero
0,59	Lac - Plaza De Las Américas

Estimación realizada a día **17/03/2020**
Fuente: idealista/data.

Caracterización del ámbito

Situación de la zona



Fuente: © OpenStreetMap contributors, © CartoDB

Datos generales

Figares - Granada

Tipología de la zona	Renta media familiar	Superficie	Población	Densidad
A+/A+	**30.965** €/año	**92** ha	**19.243** hab	**209** hab/ha
Zonas urbanas de alto nivel de riqueza. Centro y oficinas	Estimación a Diciembre 2018			

Pisos

Nº Dormitorios		-	1	2	3	4 o más
Sup. media	m²	70	54	80	110	150
Precio compra-venta	€	158.000	135.000	166.000	260.000	310.000
Precio alquiler	€/mes	360	550	600	780	990
Unitario venta	€/m²	2.214	2.596	2.459	2.325	2.045
Unitario alquiler	€/mes/m²	12	10	9	8	8

Unifamiliares

Nº Dormitorios		-	1	2	3	4 o más
Sup. media	m²	563	-	-	168	335
Precio compra-venta	€	840.000	-	-	425.000	595.000
Precio alquiler	€/mes	-	-	-	850	-
Unitario venta	€/m²	1.492	-	-	2.530	1.781
Unitario alquiler	€/mes/m²	-	-	-	8	-

Estimación realizada a día **17/03/2020**
Fuente: idealista/data.

Datos socioeconómicos

Población extranjera

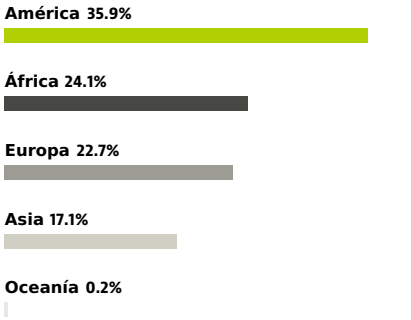
Población extranjera

5%
Extranjeros

Población española

95%
Españoles

Procedencia de la población extranjera

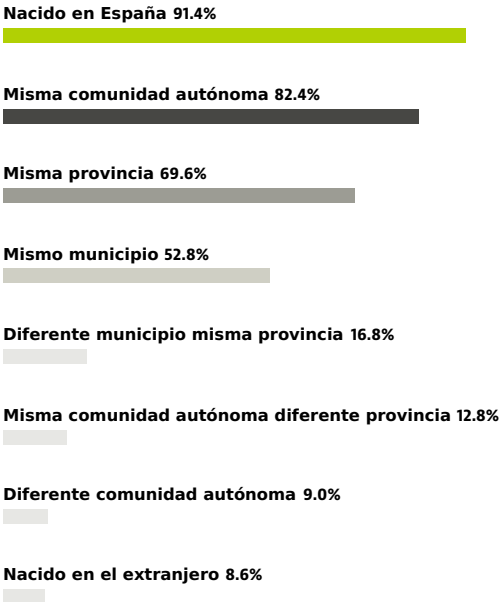


El **95%** de la población del ámbito es de nacionalidad **española**, mientras que el **5%** es de nacionalidad **extranjera**.

El **35,9%** de la población extranjera tiene como procedencia **América**.

Lugar de nacimiento y residencia

Del **91,4%** de los nacidos en **España**, el **82,4%** ha nacido en la misma **comunidad autónoma** y el **69,6%** en la misma **provincia**.



Pirámide de población

El grupo poblacional más numeroso en el ámbito de interés es el de **mujeres** de **65-69** años.

Estimación realizada a día **17/03/2020**
Fuente: idealista/data.

Composición de hogares

La composición de hogares mayoritaria está integrada por **dos adultos, uno al menos de 65 o más años**, con un **13,9%**.

Dos adultos, uno al menos de 65 o más años 13.9%

Una mujer de 65 o más años 11.1%

Dos adultos de 35 años o más y dos de 16 a 34 8.8%

Dos adultos de 16 a 64 años 8.2%

Cinco o más adultos, con o sin menores 8.2%

Dos adultos de 35 años o más y uno de 16 a 34 7.3%

Tres adultos, con o sin menores 6.9%

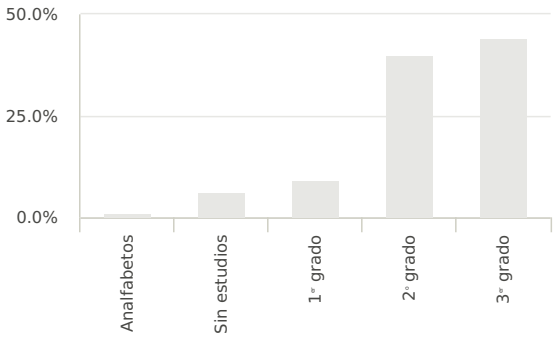
Una mujer de 16 a 64 años 6.3%

Dos adultos y dos menores 5.6%

Un hombre de 16 a 64 años 4.5%

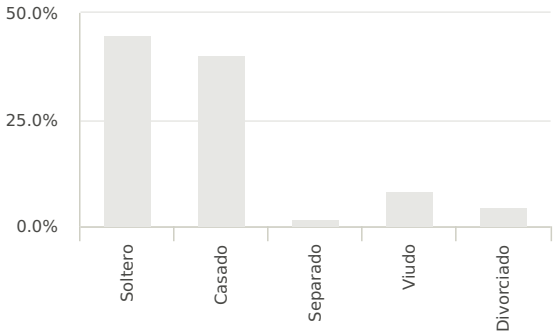
Nivel de estudios

El **44%** de la población cuenta con un nivel de estudios de **3er grado**.

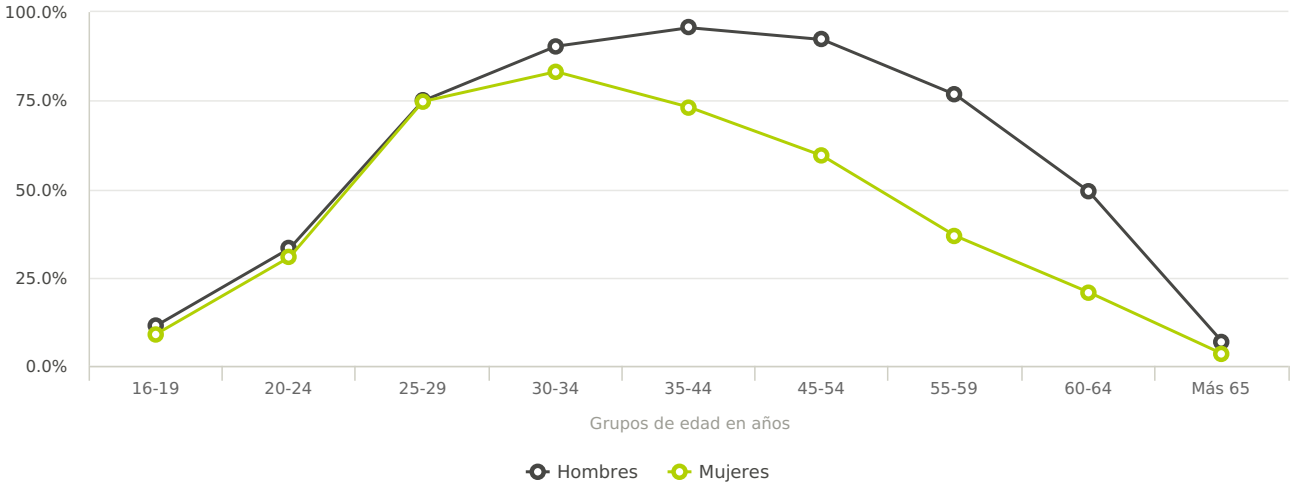


Estado civil

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



Tasa de actividad



La mayoría de la población activa en hombres, el **96%**, se encuentra entre **35-44** años; en mujeres está entre **30-34 años** con un **83%**.

Estimación realizada a día **17/03/2020**
Fuente: idealista/data.

Inmuebles existentes

Usos por superficie

Residencial 58.4%

Garajes y almacenamiento 23.3%

Otros 8.6%

Comercial 6.5%

Oficinas 2.9%

Industrial 0.4%

Usos por número de inmuebles

Residencial 46.4%

Garajes y almacenamiento 44.6%

Comercial 5.1%

Oficinas 2.3%

Otros 1.2%

Industrial 0.5%

Inmuebles por año de construcción

1970-1979 28.4%

1980-1989 25.1%

1960-1969 22.6%

1990-1999 8.9%

Antes 1960 8.1%

2000-2010 5.7%

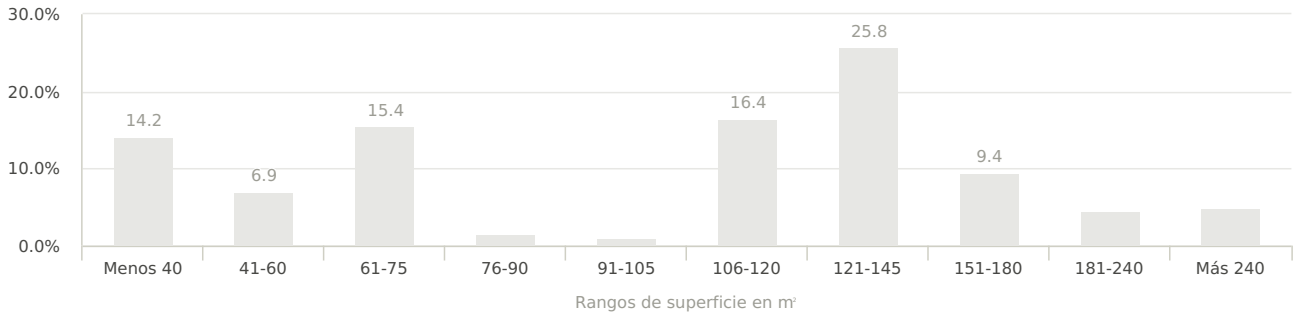
Después 2010 1.2%

El número total de inmuebles en el ámbito es de **26.837** con una superficie total construida de **245 ha**. El **46,4%** de los inmuebles son de uso **residencial**, que supone un **58,4%** de la superficie construida total del ámbito.

La mayor parte de las viviendas de la zona, el **28,4%**, fueron construidas durante los años **1970-1979**.

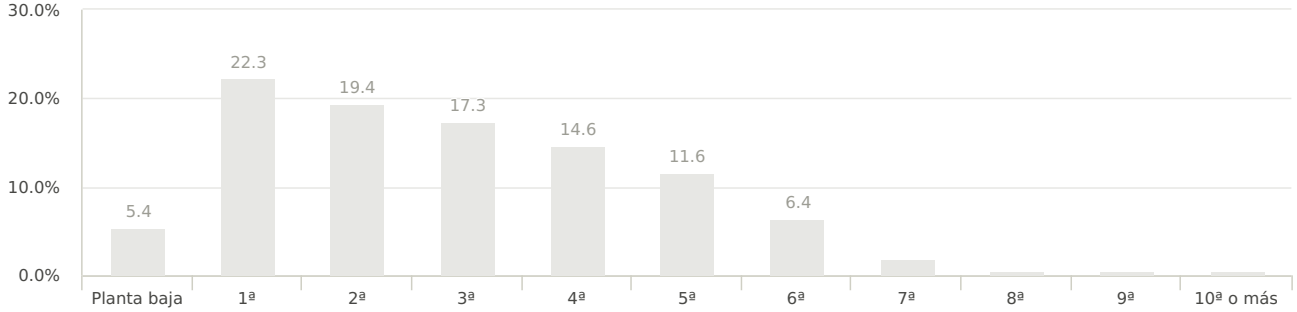
Inmuebles por rango de superficie

Las viviendas en el intervalo **121-150 m²** son las predominantes en el ámbito, constituyendo un **25,8%** del total.



Inmuebles por ubicación en planta

La planta que ocupan la mayoría de las viviendas es la **planta 1ª**, en la que se sitúan el **22,3%** de ellas.



Estimación realizada a día **17/03/2020**
Fuente: idealista/data.

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.

idealista

	Idealista
Web	http://www.idealista.com
Dirección	Pz de las Cortes 2 Madrid
Correo Electrónico	info@idealista.com

Observaciones

Estimación realizada a día **17/03/2020**
Fuente: idealista/data.