

Informe de valoración · Ejemplo

Apartamento en primera línea de playa
Costa de Cádiz · datos de ubicación ocultos en este ejemplo

215.000 € PRECIO DE SALIDA RECOMENDADO	180.000 – 210.000 € VALOR DE MERCADO ESTIMADO	190.000 – 200.000 € CIERRE PREVISIBLE	2.699 €/m² SOBRE LOS 73 M² CONSTRUIDOS DE VIVIENDA QUE RECONOCE EL CATASTRO
--	---	---	---

Veredicto

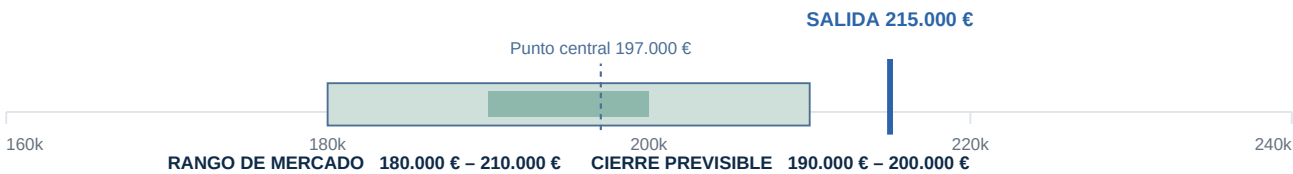
El inmueble es un apartamento de 73 m² contruidos de vivienda —77 m² con los elementos comunes—, en una segunda planta con ascensor, en un edificio de los años ochenta en primera línea de playa. Da al paseo marítimo y tiene terraza. Está en su estado original y necesita reforma.

La posición es lo mejor que tiene: es de las pocas calles del pueblo donde la vivienda no compite con nada. Lo que le resta es el estado, que no tiene garaje ni trastero y la edad del edificio. Tres vías de cálculo independientes, cada una con su propio juego de testigos, sitúan el valor entre 180.000 y 210.000 €, con el punto central en 197.000 €.

Para salir al mercado, el precio de publicación recomendado es 215.000 €: deja dentro el margen de negociación que se está pagando hoy en el barrio y permite cerrar entre 190.000 y 200.000 € sin tener que bajar el anuncio.

- Primera línea del paseo marítimo, frente a la playa, con terraza y vistas al mar.
- 73 m² contruidos de vivienda (77 m² con elementos comunes). Segunda planta, con ascensor.
- Estado original: la reforma integral pendiente son unos 58.000 € y es lo que explica casi toda la distancia con los pisos ya reformados de la misma acera.
- Sin garaje ni trastero. Cuatro de los nueve testigos sí incluyen plaza, y eso se ha descontado.
- Sin nota simple: la superficie registral, la titularidad y las cargas no están verificadas en este informe.

Rango de valoración



1. Ficha catastral y superficies

Concepto	Dato	Concepto	Dato
Tipo	Piso en edificio plurifamiliar (vivienda colectiva)	Año de construcción	Años ochenta
Situación	Segunda planta, con ascensor, fachada al paseo marítimo, con terraza	Estado	Original, para reformar
Superficie construida	77 m² (73 m² de vivienda + 4 m² de elementos comunes)	Uso	Residencial. Suelo urbano

Concepto	Dato	Concepto	Dato
----------	------	----------	------

Anejos	Ninguno. El Catastro no vincula garaje ni trastero a esta referencia	Ref. catastral	Eliminada en este ejemplo
--------	--	----------------	---------------------------

Los datos físicos salen de la consulta descriptiva y gráfica del Catastro y del recibo del IBI, que coinciden en la referencia catastral. El estado, la terraza, la orientación al mar y el ascensor los ha confirmado la propiedad; no se ha visitado el inmueble. NO hay nota simple: la superficie registral, la titularidad y las cargas están sin verificar.

2. Situación registral y cargas

Alcance de esta valoración y lo que queda sin comprobar.

- Se valora EXCLUSIVAMENTE la vivienda. El Catastro no vincula a esta referencia ningún garaje ni trastero, y ningún anejo entra en las cifras de este informe.
- Sin nota simple no se sabe qué superficie tiene inscrita la finca en el Registro, ni si el Registro y el Catastro están coordinados. Los 73 m² son catastrales.
- Tampoco se sabe si la finca tiene cargas —hipoteca viva, o cancelada económicamente pero no en el Registro, embargos— ni a nombre de quién figura inscrita.
- No consta certificado de eficiencia energética. Hace falta para firmar; el anuncio puede salir con el certificado en trámite. Se tramita en dos o tres días.
- La nota simple del Registro de la Propiedad cierra los tres puntos anteriores y cuesta unos 10 €.

3. Contexto de mercado

En el entorno directo del inmueble —el barrio de playa, el caro del pueblo— hay varias decenas de anuncios, que se reducen bastante al eliminar los duplicados de agencia y una promoción de obra nueva. En todo el municipio hay muy pocos pisos anunciados «para reformar», y dos de ellos están en este barrio: son los testigos más parecidos al nuestro.

El comprador de esta zona es de segunda residencia, de la provincia o de fuera, que compra para usar en verano y que paga la primera línea. No es un mercado de inversión ni de alquiler de larga duración. Y los precios pedidos están cediendo: en la propia acera varios anuncios han bajado de precio, entre un 3 y un 4,5 %, y ninguno se ha vendido todavía.

Indicador	Valor	Variación	Fuente y observación
Barrio de playa — pisos de 60 a 85 m²	3.438 €/m²	mediana de OFERTA	idealista, anuncios depurados, septiembre 2026
Los dos únicos pisos «para reformar» del barrio	2.994 €/m²	media de OFERTA	idealista, 2 anuncios, septiembre 2026
El paseo marítimo — los tres pisos de la calle	3.643 €/m²	mediana de OFERTA	idealista y Fotocasa, septiembre 2026

Las tres cifras son precios PEDIDOS, no precios de venta, y ninguna de ellas es el valor del piso. Lo interesante es la distancia entre la primera fila y la segunda: 444 €/m², unos 32.000 € sobre 73 m². Quien vende aquí SIN reformar pide solo 32.000 € menos que la mediana del barrio en buen estado, cuando la reforma integral cuesta del orden de 58.000 €. Eso pasa porque hay muy poco producto. Pero un precio pedido no es una venta, y por eso la vía de cálculo que arranca de esos dos anuncios es la más alta de las tres.

4. Análisis de la competencia

Cada testigo se ha abierto uno a uno: ficha completa, superficie, planta, ascensor, estado declarado y fotografías. Se han cruzado idealista y Fotocasa y se han eliminado los duplicados —un mismo piso del paseo aparecía cuatro

veces con cuatro agencias distintas— y una promoción de obra nueva, que no es comparable con un edificio de los años ochenta. En este ejemplo se han quitado las calles y los enlaces a los anuncios.

Testigo	m²	Precio	€/m²	Rol
T1 · Calle del barrio, cerca de la playa Para reformar	75	225.000 €	3.000	Evidencia
T2 · Avenida paralela al paseo Para reformar	77	230.000 €	2.987	Evidencia
T3 · Barrio de playa (edificio de los años setenta) Buen estado	75	202.000 €	2.693	Competencia
T4 · El mismo paseo marítimo Buen estado	70	255.000 €	3.643	Refuerzo
T5 · El mismo paseo marítimo Buen estado	92	365.000 €	3.967	Refuerzo
T6 · Primera línea, otro edificio del paseo Buen estado	118	380.000 €	3.220	Otro segmento
T7 · Barrio de playa (Fotocasa) Buen estado	78	240.000 €	3.077	Competencia
T8 · Barrio de playa (edificio de los años setenta) Buen estado	67	235.000 €	3.507	Competencia
T9 · Barrio de playa Buen estado	80	275.000 €	3.438	Competencia

Lectura testigo a testigo

- T1 · Calle del barrio, cerca de la playa.** El testigo más parecido: es el único piso PARA REFORMAR del barrio con la misma superficie y la misma planta que el nuestro. Dos dormitorios, 69 m² útiles, terraza con vistas al mar. Sin ascensor. El nuestro está mejor situado —da al paseo— y sí tiene ascensor.
- T2 · Avenida paralela al paseo.** El segundo «para reformar» del barrio, y confirma al primero: pide prácticamente el mismo €/m². Dos dormitorios y 77 m², exactamente la superficie catastral del nuestro. Juega en contra que es un BAJO, y a favor que incluye plaza de garaje, que el nuestro no tiene.
- T3 · Barrio de playa (edificio de los años setenta).** El suelo del segmento. Misma época que el nuestro, misma superficie, tres dormitorios, EN BUEN ESTADO y aun así es el más barato del barrio. Lo penalizan la tercera planta SIN ascensor y que las vistas al mar son laterales, no frontales.
- T4 · El mismo paseo marítimo.** Misma calle y prácticamente la misma superficie, pero puesto al día: tres dormitorios, DOS baños, terraza con vistas al mar. No tiene ascensor y aun así pide 255.000 €, 58.000 € por encima del valor del nuestro; esa diferencia es casi exactamente la reforma que al nuestro le falta. Es la referencia de lo que valdría el nuestro ya reformado.
- T5 · El mismo paseo marítimo.** El techo de la calle en piso: tercera planta con ascensor, terraza con vistas, dos baños y garaje incluido. Ya ha bajado de precio y sigue publicado. Descontando el garaje se queda en unos 3.772 €/m², que es el techo real del producto reformado.
- T6 · Primera línea, otro edificio del paseo.** Cuatro dormitorios, sexta planta con ascensor, garaje y piscina comunitaria. Se incluye para enseñar algo importante: cuanto más grande es el piso, MENOS vale el metro. Con 118 m² el €/m² cae a 3.220 aunque el producto es superior.
- T7 · Barrio de playa (Fotocasa).** Recién publicado. Dos dormitorios, 78 m², tercera planta CON ascensor y terraza. Es el testigo que más se parece al nuestro en continente, y está en buen estado: por eso pide 400 €/m² más.

- **T8 · Barrio de playa (edificio de los años setenta).** Apartamento pequeño de dos dormitorios en planta baja con terraza generosa, muy cerca de la playa. Enseña el efecto contrario al de T6: cuanto más pequeño, más caro el metro. Por eso no se valora el nuestro con el €/m² de los apartamentos de 60-67 m².
- **T9 · Barrio de playa.** Tres dormitorios, 80 m², segunda planta sin ascensor, con garaje. Encaja en la banda de los pisos en buen estado del barrio y confirma que el garaje vale en esta zona entre 15.000 y 20.000 €.

Los hallazgos que sostienen el precio

- 1 En todo el municipio hay muy pocos pisos «para reformar» publicados, y dos están en este barrio.** Los dos piden lo mismo —3.000 y 2.987 €/m²— sin conocerse entre ellos. Cuando dos vendedores distintos llegan por su cuenta al mismo número, ese número es el mercado.
- 2 Los dos «para reformar» piden 444 €/m² menos que la mediana del barrio en buen estado:** 32.000 € sobre 73 m². La reforma integral cuesta unos 58.000 €, así que el vendedor sin reformar pide 26.000 € más de lo que el descuento por obra justificaría. Es escasez de producto, no valor: por eso esos dos anuncios se usan como techo y no como referencia.
- 3 El €/m² de esta zona depende muchísimo del tamaño:** 3.507 €/m² en un piso de 67 m² y 3.220 €/m² en uno de 118 m². Valorar 73 m² con el €/m² de los apartamentos pequeños habría inflado el resultado en más de 30.000 €. Los pisos depurados del barrio van de 2.693 a 4.667 €/m²: por eso no se valora con una media de zona, sino testigo a testigo.
- 4 Los precios de oferta del barrio están cediendo:** en la misma calle, varios anuncios han bajado entre un 3 y un 4,5 %, y ninguno se ha vendido todavía. Ese recorte NO es el descuento final: es solo el que el vendedor ya ha aceptado. Por eso se aplica un 6,5 % adicional de negociación hasta el cierre.
- 5 El Catastro NO vincula ni garaje ni trastero a esta referencia.** Cuatro de los nueve testigos incluyen plaza de garaje; ésa es una diferencia real de 15.000 a 20.000 € que se ha descontado, no ignorado.

5. Triangulación del valor

Tres vías calculadas por separado, cada una con su propio juego de testigos. Dos parten del estado real del piso —original, para reformar— y la tercera de los precios pedidos por los dos «para reformar» del barrio, que es la más optimista. Las tres pesan lo mismo.

Vía de anclaje	Desarrollo	Valor
Comparación directa con los «para reformar»	Media de oferta de T1 y T2: 2.994 €/m ² . Al inmueble se le suma un 5 % por estar en primera línea frente al paseo y un 4 % por ascensor y segunda planta (T1 no tiene ascensor y T2 es un bajo); se le resta un 3 % porque T2 incluye garaje y el nuestro no. Neto +6 % -> 3.174 €/m ² de oferta -> 232.000 € pedidos. Descontando el 6,5 % de negociación que se observa en la zona, quedan 217.000 €.	217.000 €
Residual: valor reformado menos la obra	Valor de oferta del producto en buen estado en esta misma acera: T4 (3.643 €/m ² , sin ascensor) más un 4 % por ascensor, y T5 descontado el garaje (3.772 €/m ²). Media 3.780 €/m ² -> 276.000 € pedidos -> 258.000 € de cierre. Menos la reforma integral de 73 m ² —cocina, baños, fontanería, electricidad, carpintería exterior, solados y alicatados— a 800 €/m ² : 58.000 €. Menos la prima de riesgo y molestia que descuenta el comprador, en torno al 20 % del coste de la obra: 12.000 €.	188.000 €

Vía de anclaje	Desarrollo	Valor
Ascendente desde el suelo del segmento	Se parte de T3, el más barato del barrio: 202.000 € por 75 m² en buen estado, 2.693 €/m². Al inmueble se le suma un 5 % por ascensor y planta (T3 es un tercero sin ascensor) y un 6,5 % porque da frontalmente al mar mientras que T3 tiene vistas laterales; se le resta un 10 % porque T3 está en buen estado y el nuestro para reformar. Neto +1,5 % -> 2.733 €/m² -> 199.500 € pedidos -> 186.500 € de cierre.	187.000 €

Las tres vías recorren una horquilla de **187.000 € a 217.000 €** y, sin ponderar, a igual peso, sitúan el valor en **197.000 €**. Ninguna se apoya en un único €/m²: es el cruce de métodos independientes lo que sostiene el rango, tanto frente a una oferta a la baja como frente a una tasación.

6. Perfil de comprador

Quién compra de verdad este piso, y qué le frena.

- Familia de segunda residencia, que ya conoce el pueblo y quiere estar a pie de playa. Compra entre mayo y septiembre, sin hipoteca o con hipoteca corta, y decide por la posición antes que por el acabado.
- Comprador que acepta obra. Al estar en estado original, el que lo compra entra a reformar: eso estrecha el público, pero también lo hace menos sensible a la cocina y a los baños y más al metro cuadrado y a la vista.
- Inversor de reforma y reventa. Compra por debajo de 190.000 €, invierte unos 58.000 y sale por encima de 265.000. Es el que pondrá la oferta más baja y también la más rápida y la más segura de cerrar.
- Lo que frena: no hay plaza de garaje en una zona donde aparcar en verano es un problema real, y una derrama de fachada en primera línea de mar no es un gasto menor.
- Lo que no frena: la planta. La segunda con ascensor es de las mejores del edificio para este comprador.

7. Escenarios de precio

Escenario	Precio	Plazo estimado	Probabilidad	Comentario
Salida recomendada	215.000 €	4–7 meses	Alta	Precio de publicación. Deja dentro el margen de negociación que se está pagando hoy en el barrio y permite cerrar entre 190.000 y 200.000 € sin tener que bajar el anuncio.
Salida ambiciosa	229.000 €	9–14 meses	Baja	Solo tiene sentido si la reforma se ejecuta ANTES de publicar. Sin reformar compite de frente con los dos «para reformar» del barrio, que llevan meses publicados y sin vender.
Venta rápida	185.000 €	1–3 meses	Alta	Por debajo del suelo de los testigos comparables. Capta al inversor que va a reformar y revender, que paga al contado y no depende de financiación.
Reformar y vender después	265.000 €	10–15 meses	Media	Con 58.000 € de obra el piso entra en la banda de T4 y T5. Sobre el valor actual el margen bruto es de unos 10.000 €: la reforma se paga a sí misma pero no deja beneficio. Tiene sentido para disfrutarlo, no como operación.

8. Documentación pendiente y advertencias

Lo que hay que reunir antes de publicar o de recibir una oferta.

- **Nota simple actualizada** del Registro de la Propiedad: superficie inscrita, titularidad y cargas. Unos 10 €.

- **Certificado de eficiencia energética.** Hace falta para firmar; el anuncio puede salir con el certificado «en trámite».
- **Estado de la comunidad:** certificado de estar al corriente, y si hay derramas, obras o inspección técnica pendientes. En un edificio de los años ochenta en primera línea, el salitre pasa factura.
- **Último recibo del IBI y de la comunidad,** para poder cifrarle al comprador los gastos anuales.
- **Valor de referencia del Catastro.** Desde 2022 marca la base mínima del impuesto en cualquier transmisión y conviene conocerlo antes de sentarse a negociar.

Síntesis final

El apartamento vale entre 180.000 y 210.000 €, con el punto central en 197.000 €. La posición —primera línea del paseo marítimo, con terraza, vistas al mar y ascensor— es lo que sostiene el precio; el estado original es lo único que lo separa de los 255.000 € que pide la misma acera ya reformada. Para salir al mercado, 215.000 €.

- Valor de mercado: 180.000 – 210.000 €. Punto central 197.000 € (2.699 €/m² sobre 73 m²).
- Precio de salida recomendado: 215.000 €. Cierre previsible entre 190.000 y 200.000 €.
- No bajar de 185.000 € salvo que se busque una venta en menos de tres meses: por debajo de esa cifra ningún testigo del barrio lo respalda.
- Reformar antes de vender no compensa como operación: los 58.000 € de obra dejan un margen bruto de unos 10.000 € y más de un año de plazo.
- Antes de publicar, la nota simple; el certificado energético, en trámite.

Fuentes. Dirección General del Catastro — consulta descriptiva y gráfica del inmueble, septiembre de 2026. Recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles — coincide en referencia catastral y localización. idealista — nueve testigos abiertos uno a uno. Septiembre de 2026. Fotocasa — contraste de precios, bajadas y antigüedad de los anuncios. Septiembre de 2026. Ley 11/2021, de 9 de julio — valor de referencia del Catastro como base imponible mínima en las transmisiones.

Fernando Cabezas

AC Properties

Documento elaborado en septiembre de 2026. Valoración orientativa fundada en precios de oferta publicados y no en precios de transacción cerrada. No constituye tasación a efectos hipotecarios conforme a la Orden ECO/805/2003.