



Informe de Valoración PREMIUM



CL MAS DE SIRERA, 10 - 1 Planta 16ª Puerta F0

BENICASIM / BENICASSIM (Castellón)

Referencia Catastral: 0581402BE5308S0130RP

Número de informe: 1555880

Fecha: 10-5-2024



Índice

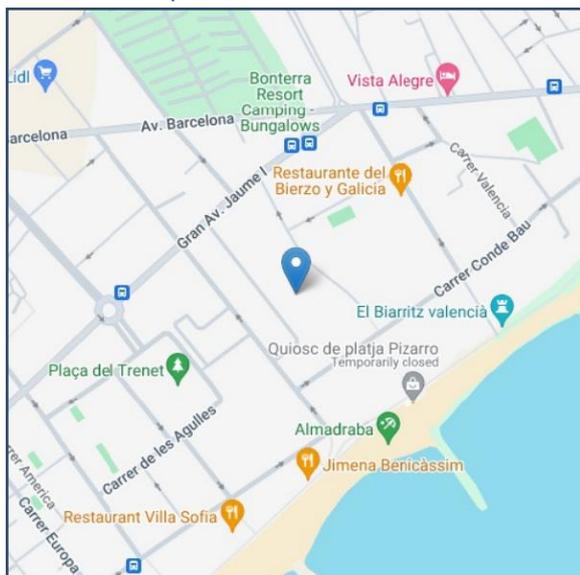
Indice	pg.2
Resumen de la Valoración	pg.3
Ubicación del inmueble	pg.4
Fachadas de los edificios cercanos	pg.5
Puntos de interés e Intensidad Comercial	pg.6
Antigüedad, Calidad y Usos según Catastro	pg.7
Mapa inmuebles Comparables y Renta per Cápita	pg.8
Histogramas de comparación	pg.9
Evolución del Valor, Proyección y Transmisiones	pg.10
Evoluciones de la Población y del Desempleo	pg.11
Análisis Demográfico de la zona	pg.12
Mapas de Superficies, Viviendas Principales y en Alquiler	pg.13
Mapas: Desempleo, Edad de la Población y Antigüedad Viviendas	pg.14
Nivel de Estudios por zonas	pg.15
Mapas Gini de desigualdad, P 80/20 y País de Nacimiento	pg.16
Habitantes según País de Nacimiento	pg.17
Aviso Legal y Fuentes	pg.18

Resumen de la Valoración

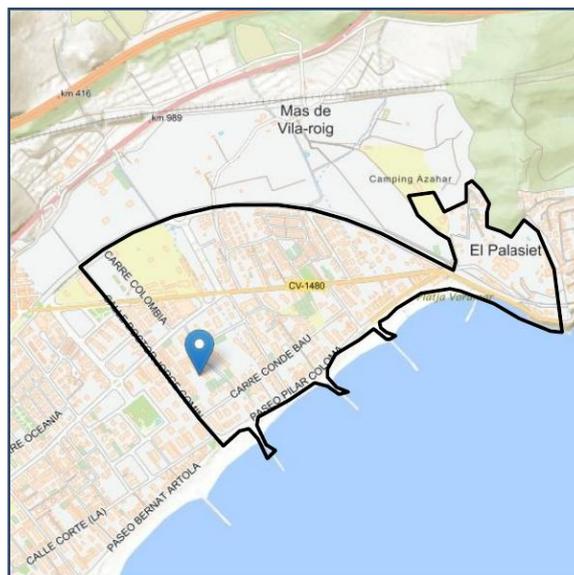
Dirección: CL MAS DE SIRERA, 10 · 1 Planta 16ª Puerta F0

Localidad: BENICASIM / BENICASSIM (Castellón)

Mapa 1 km x 1 km



Sección Censal: 1202801011



Superficies (m²)

Superficie con zonas comunes: 97
Superficie terraza descubierta: 0

Características

Ático: NO
Vistas: Extraordinarias
Situación: Exterior
Baños y Aseos: 2

Anexos

Plazas de Garaje: 0
Trastero: NO

Edificio

Tipología de la Vivienda: Piso
Dúplex: NO
Año de Construcción: 1980
Ascensor: SI

Calidades

Estado de Conservación: Para entrar a vivir
Calidad Interior: Normal
Calidad del Edificio: Buena
Piscina: SI
Jardín: SI
Zona Deportiva: SI

Valor Estimado: 382.000 €

Valor Unitario: 3.941 €/m ²	Renta de Alquiler: 629 €/mes	Valor de Seguro: 70.000 €
--	--	-------------------------------------

Precisión de la valoración: Escasa

Máximo estimado: 413.000 €
Mínimo estimado: 351.000 €

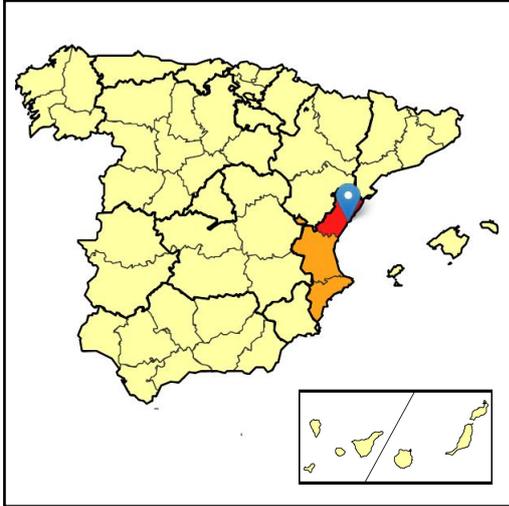


Horquilla de valor:
± 8%

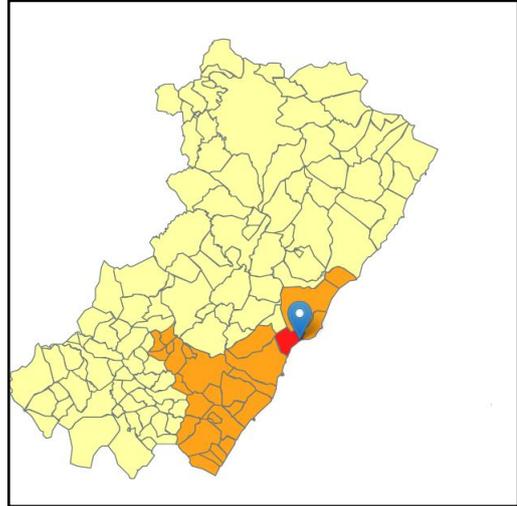
Ubicación del inmueble

CL MAS DE SIRERA, 10 - 1 Planta 16ª Puerta F0
BENICASIM / BENICASSIM (Castellón)

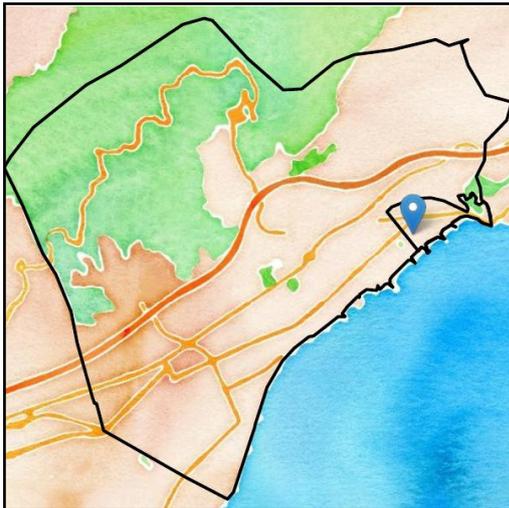
ESPAÑA / Provincia de Castellón



División Comarcal y Municipal de Castellón



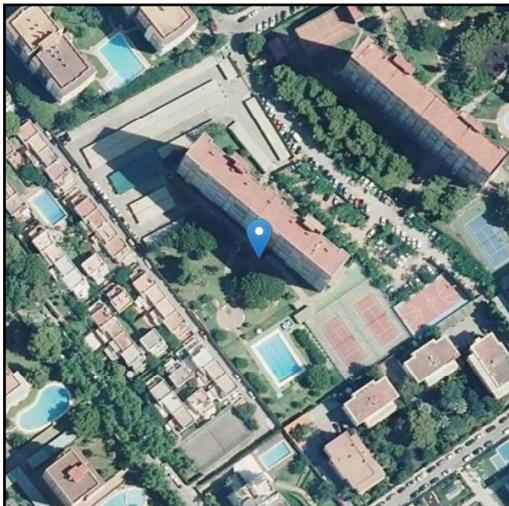
Municipio: BENICASIM / BENICASSIM



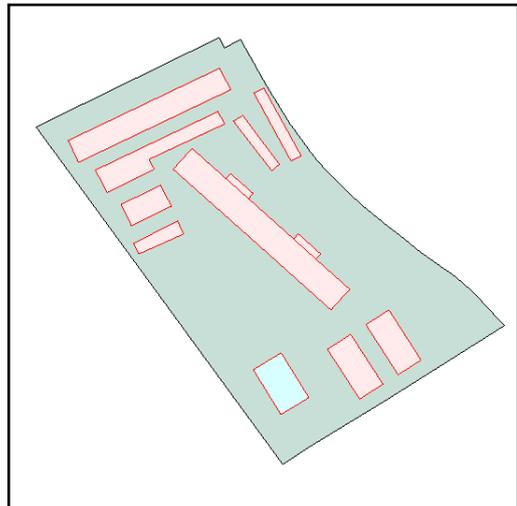
Sección: 1202801011



Ortofoto I. Geog. Nacional (230 m x 230 m)



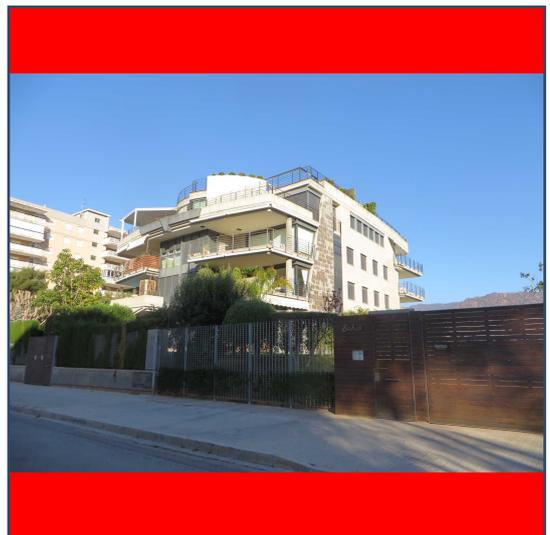
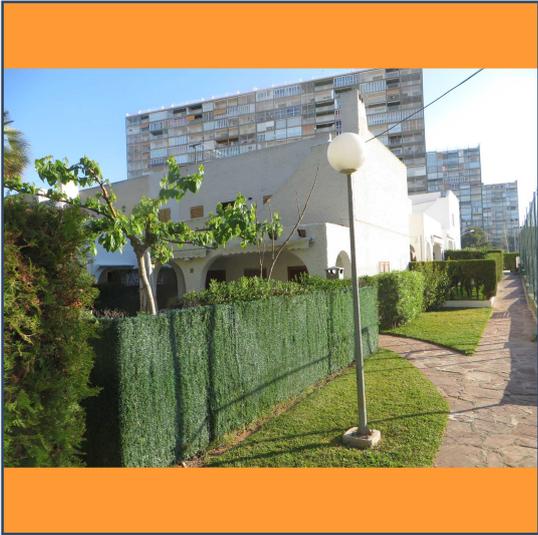
Parcela: 0581402BE5308S



Coordenadas: 0° 4' 29.49" E / 40° 3' 15.76" N

Distancia Euclídea a la línea de costa: 319 metros

Fachadas de edificaciones cercanas



Puntos de Interés

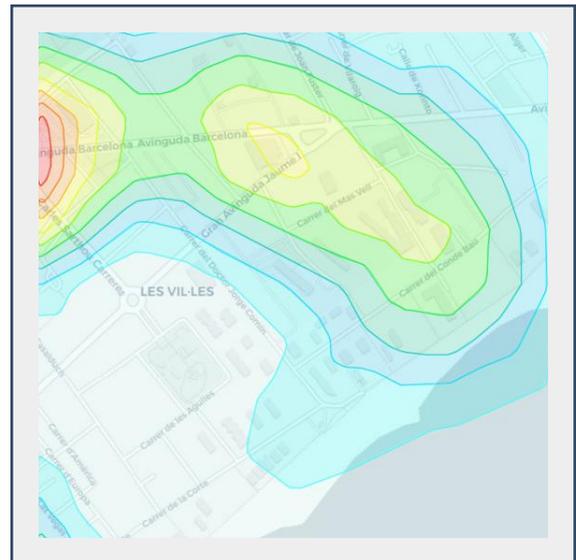
#	Punto de Interés	Tipo POI	Dist.(m)
1	Almadraba	Parada de autobús	167
2	Biblioteca del Mar Villa	Biblioteca	193
3	Mesón del Pollo	Restaurante	236
4	Masía Vilamar	Parada de autobús	240
5	Masía Vilamar	Parada de autobús	242
6	Baobà - Bar de Platja	Restaurante	254
7	Pizzeria Pinarlandia	Restaurante	256
8	Capilla de Oblatas del Sa	Capilla	272
9	Manuel Falla	Parada de autobús	273
10	Oblatas del Santísimo Red	Instalación social	280
11	Jota's	Bar	313
12	Parc Públic Illot el Masc	Parque	386
13	Club de Tenis Torremar	Centro deportivo	421
14	Fuente Calle La Corte	Parada de autobús	501
15	Parque Vilamar	Parque	506
16	Lidl	Parada de autobús	518
17	Farmacia Avenida Barcelon	Parada de autobús	520
18	Burger King	Restaurante	545
19	Consultorio de Desplazado	Clínica	551
20	Umami	Restaurante	578

- TRANSPORTE, ESTACIONES Y PARKINGS
- ESPACIOS ABIERTOS
- ESTABLECIMIENTOS NO COMERCIALES
- LOCALES COMERCIALES Y HOSTELERÍA



Intensidad Comercial

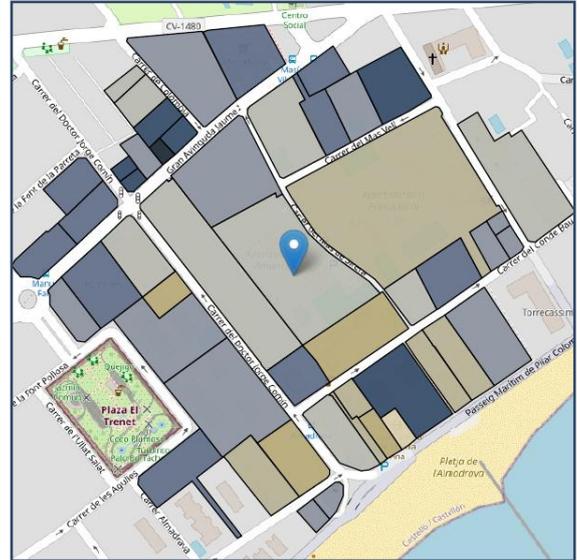
- Intensidad comercial máxima del entorno
- Zona comercial activa
- Zona comercial alta
- Zona comercial medio alta
- Zona comercial media
- Zona comercial medio baja
- Zona comercial baja
- Zona comercial escasa
- Zona comercial muy escasa
- Intensidad comercial mínima del entorno



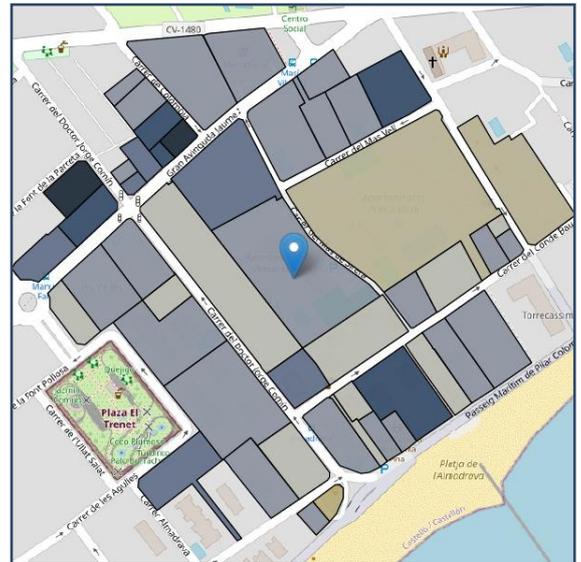
Este mapa de elaboración propia representa la Intensidad Comercial graduada en colores, siendo rojo el de mayor intensidad. Con un algoritmo mejorado sobre el de un mapa de calor convencional, ha sido diseñado para identificar las áreas con mayor presencia o cercanía a locales comerciales. Concretamente, se mide para cada punto del mapa de forma ponderada inversa a la distancia, el número y la superficie de los locales comerciales ubicados a menos de 300 metros.

Análisis de las parcelas cercanas

AÑO DE EDIFICACIÓN DE LA PARCELA	% 300 m.	% Muni.	% Prov.	% País
De 2011 en adelante	4.6%	3.3%	5.4%	7.1%
De 2001 a 2010	15.6%	16.3%	28.0%	24.0%
De 1991 a 2000	25.8%	23.0%	17.1%	16.8%
De 1981 a 1990	20.3%	21.8%	12.4%	12.6%
De 1971 a 1980	29.9%	22.9%	16.6%	14.8%
De 1961 a 1970	2.0%	9.8%	7.8%	8.5%
Hasta 1960	1.8%	3.0%	12.7%	16.3%
AÑO PROMEDIO	1.989	1.987	1.984	1.981



CALIDAD DE LAS EDIFICACIONES (de 1 a 10)	% 300 m.	% Muni.	% Prov.	% País
De 7.5 en adelante	3.7%	2.2%	3.7%	2.5%
Entre 6.5 y 7.5	20.3%	10.9%	6.8%	7.1%
Entre 5.5 y 6.5	54.2%	52.5%	36.0%	29.8%
Entre 4.5 y 5.5	8.1%	23.4%	27.8%	26.1%
Entre 3.5 y 4.5	12.7%	4.6%	8.0%	14.7%
Entre 2.5 y 3.5	0.2%	3.5%	8.3%	6.4%
Menor que 2.5	0.7%	2.9%	9.3%	13.4%
CALIDAD PROMEDIO	5.93	5.76	5.15	5.04

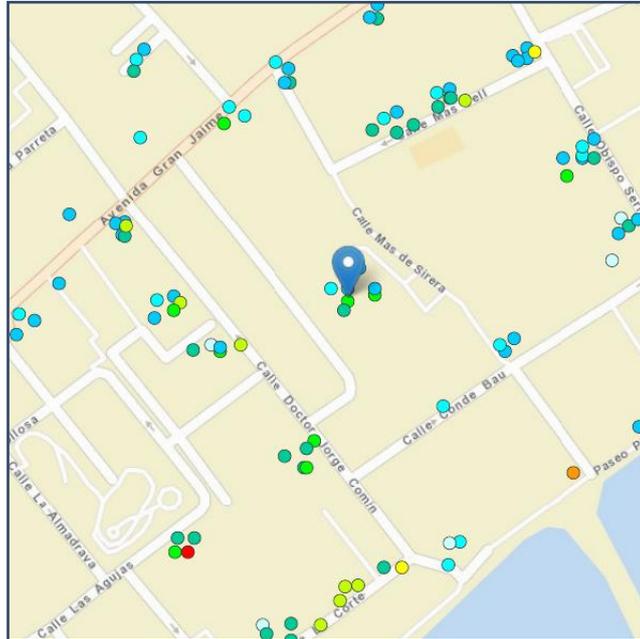


USO PREDOMINANTE EN CADA PARCELA	% 300 m.	% Muni.	% Prov.	% País
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	79.6%	41.6%	29.4%	25.9%
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	10.2%	31.4%	26.9%	28.9%
INDUSTRIAL	1.8%	2.9%	20.9%	19.2%
OFICINAS	0.0%	0.3%	1.2%	1.5%
COMERCIAL	1.4%	1.3%	2.0%	2.8%
DEPORTES	2.3%	5.5%	2.9%	3.4%
ESPECTACULOS	0.0%	0.1%	0.1%	0.1%
OCIO Y HOSTELERIA	1.2%	2.8%	1.3%	1.6%
SANIDAD Y BENEFICENCIA	0.1%	0.2%	0.5%	0.8%
CULTURALES Y RELIGIOSOS	1.2%	1.0%	1.5%	1.9%
EDIFICIOS SINGULARES Y OBRAS	2.2%	12.8%	13.4%	13.9%
TOTAL	100%	100%	100%	100%



Valores unitarios de las viviendas comparables (€/m²)

- De 6.000 en adelante
- De 5.500 a 6.000
- De 5.000 a 5.500
- De 4.500 a 5.000
- De 4.000 a 4.500
- De 3.500 a 4.000
- De 3.000 a 3.500
- De 2.500 a 3.000
- De 2.000 a 2.500
- De 1.500 a 2.000

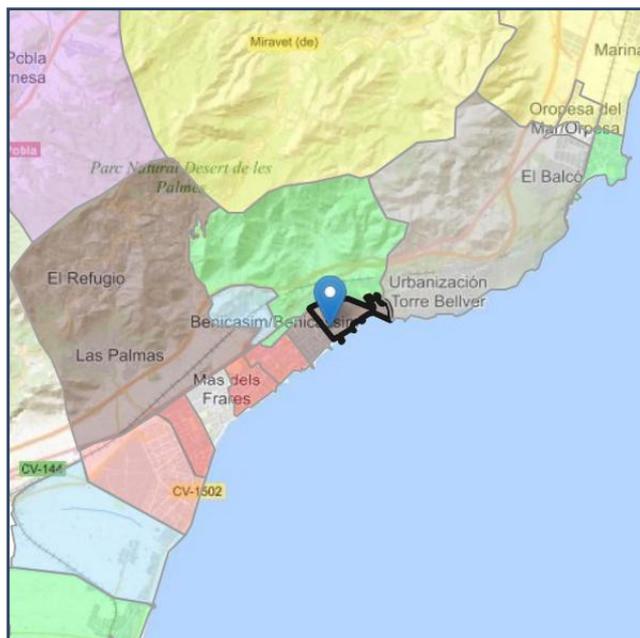


Los comparables se muestran ligeramente desplazados respecto a su ubicación exacta

[Haga click aquí para ver datos de mercado actualizados](#)

Renta per Capita (€ por Unidad de Consumo)

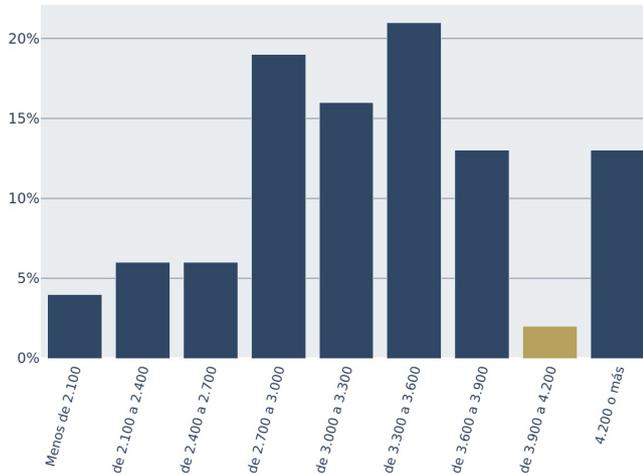
- De 24.000 en adelante
- De 22.000 a 24.000
- De 20.000 a 22.000
- De 18.000 a 20.000
- De 16.000 a 18.000
- De 14.000 a 16.000
- Menos de 14.000



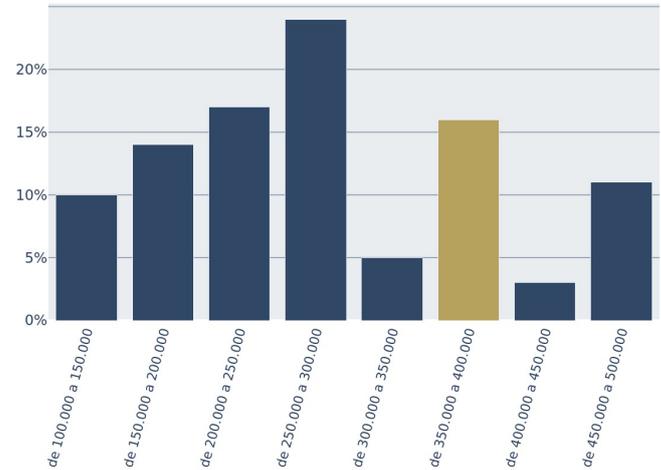
Ambito	Renta med.
España	16.865
Provincia	16.070
Municipio	21.541
Sección	25.550

Histogramas comparativos

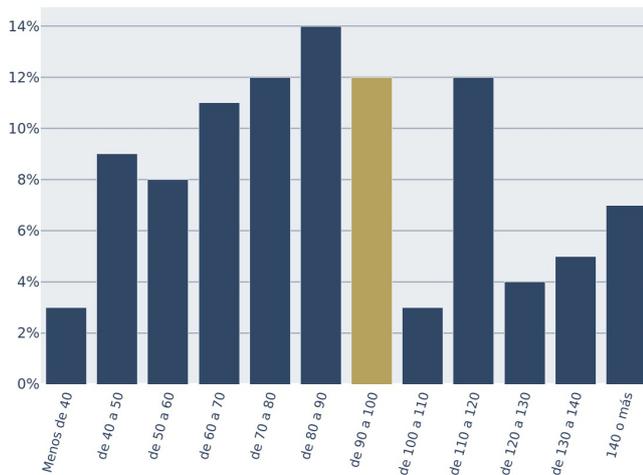
VALOR UNITARIO (€/m²)



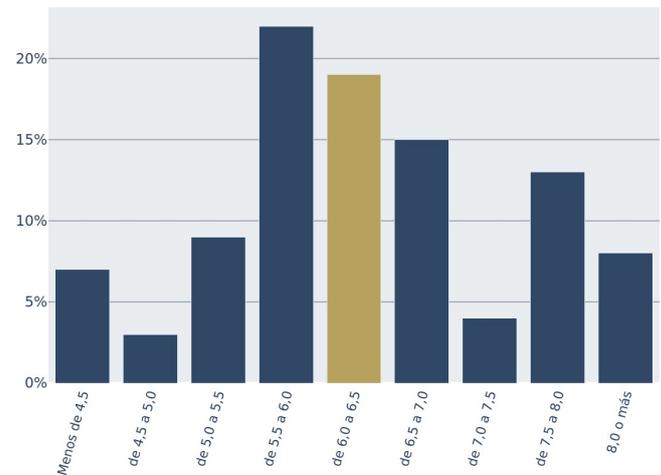
VALOR TOTAL (€)



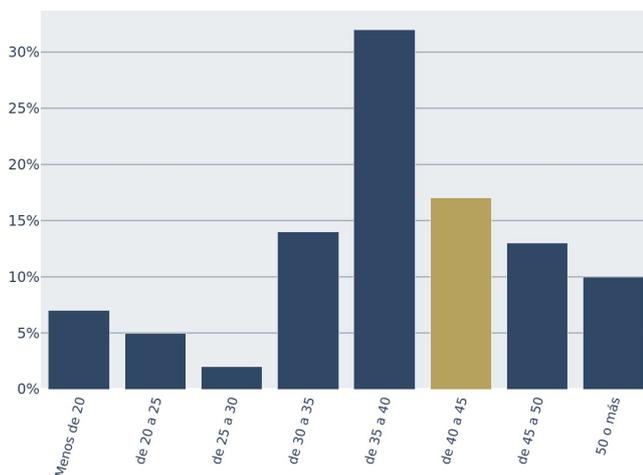
SUPERFICIE (m²)



CALIDAD (de 0 a 10)



ANTIGÜEDAD (años)



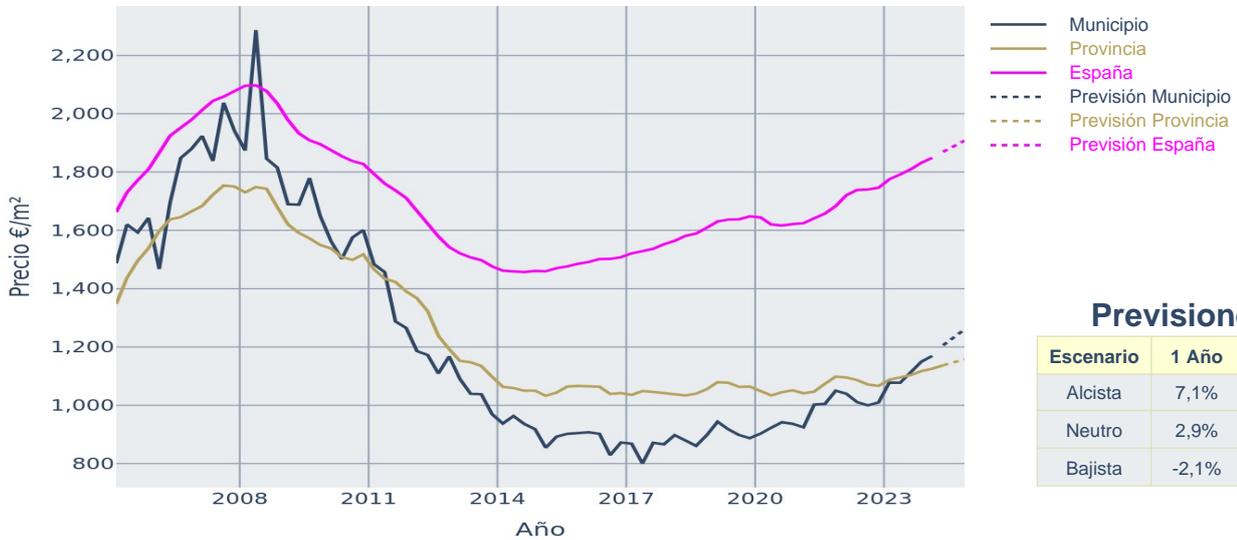
En estos histogramas se muestra la frecuencia relativa de los inmuebles comparables (con la misma tipología) cercanos.

En los histogramas se marca la clase del inmueble tasado en color distinto al resto de clases. De esta manera visual, se aprecia si el inmueble tasado tiene más o menos superficie, calidad, antigüedad, etc. que los de su entorno

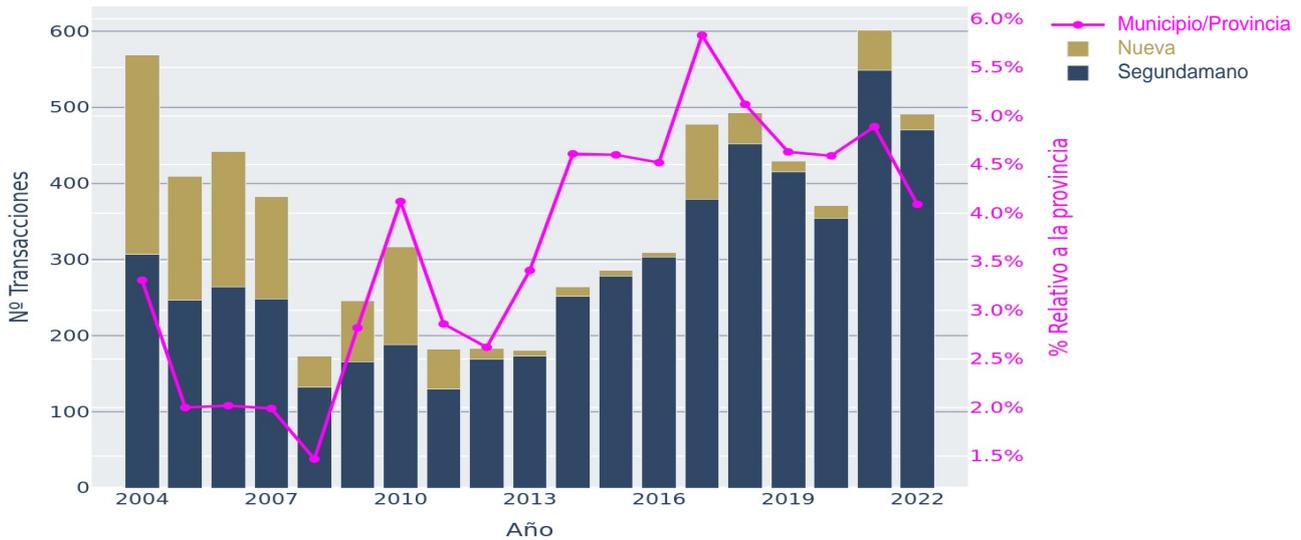
Estos factores son algunos de los más determinantes en la estimación de valor.

Evoluciones temporales Inmobiliarias

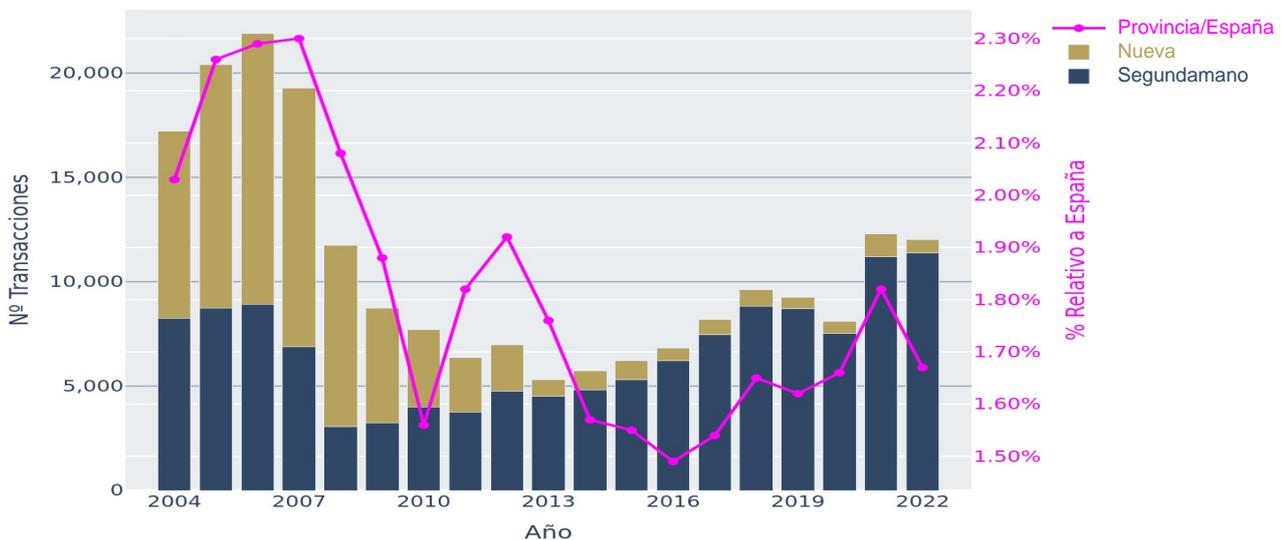
Evolución de Valores Unitarios (€/m²)



Transacciones de vivienda en el municipio

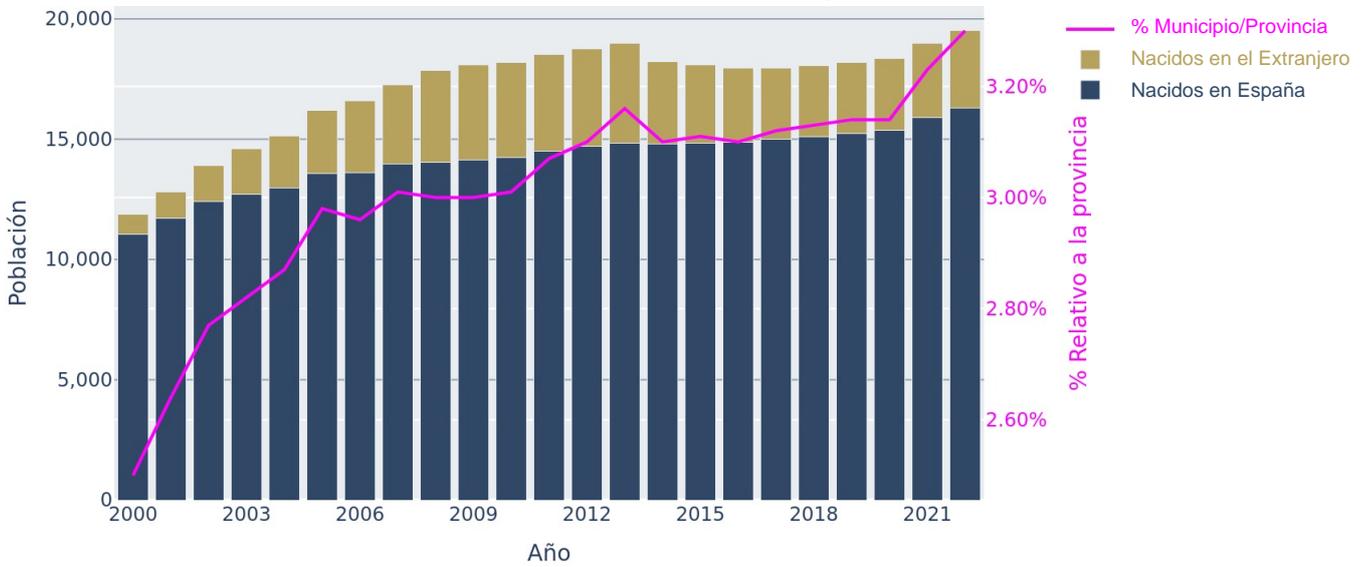


Transacciones de vivienda en la provincia

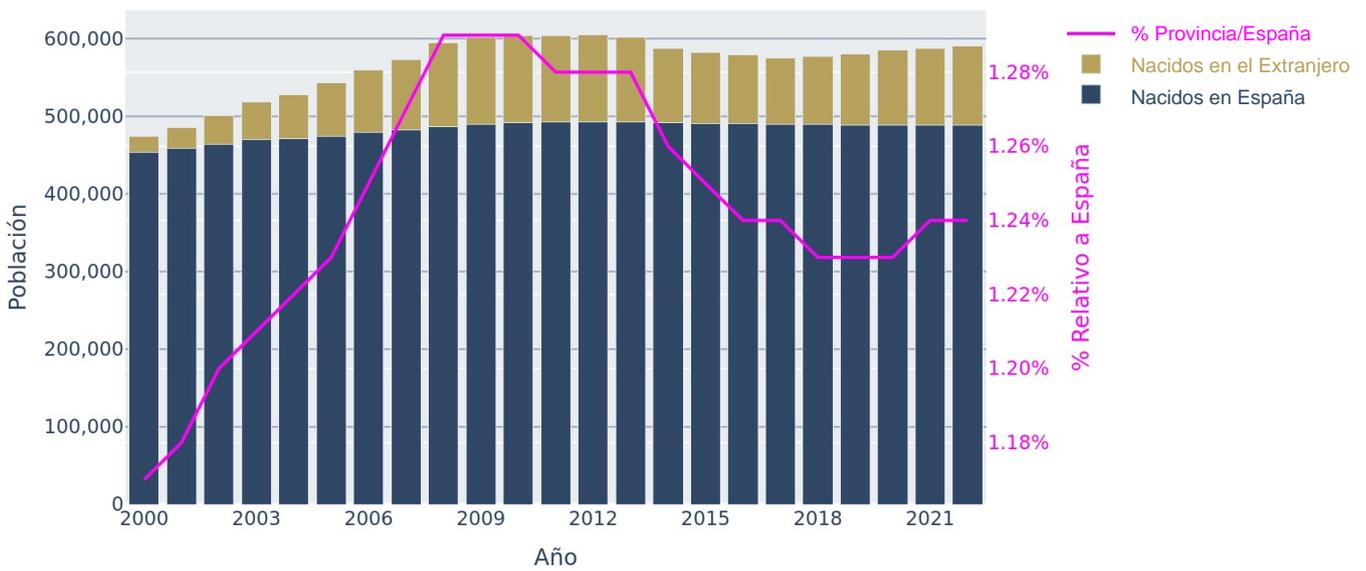


Evoluciones temporales de la Población

Evolución de la Población en el Municipio



Evolución de la Población en la Provincia

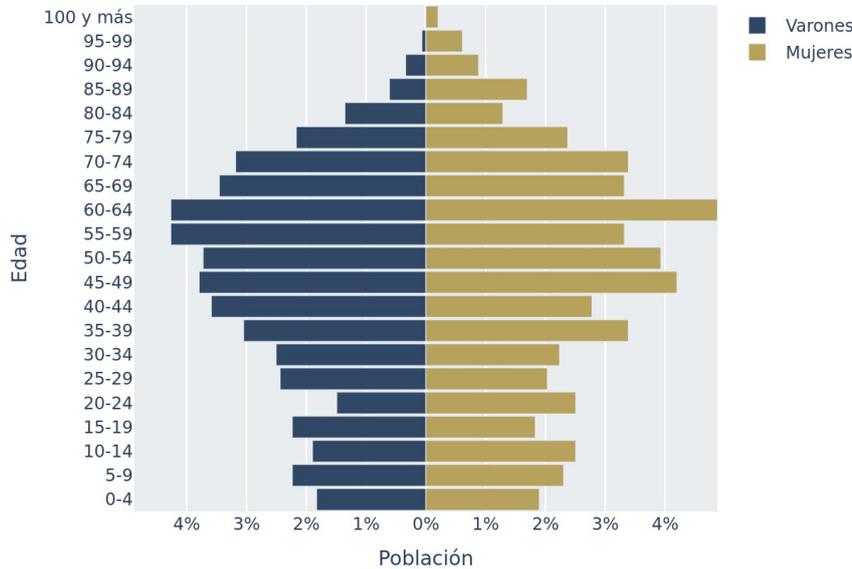


Evolución del Desempleo en la Provincia y en España



Análisis demográfico de la zona

Sección



Los porcentajes reflejados en el gráfico de anillos se refieren a mujeres

La franja decenal predominante en esta sección censal está entre los 55 y los 64

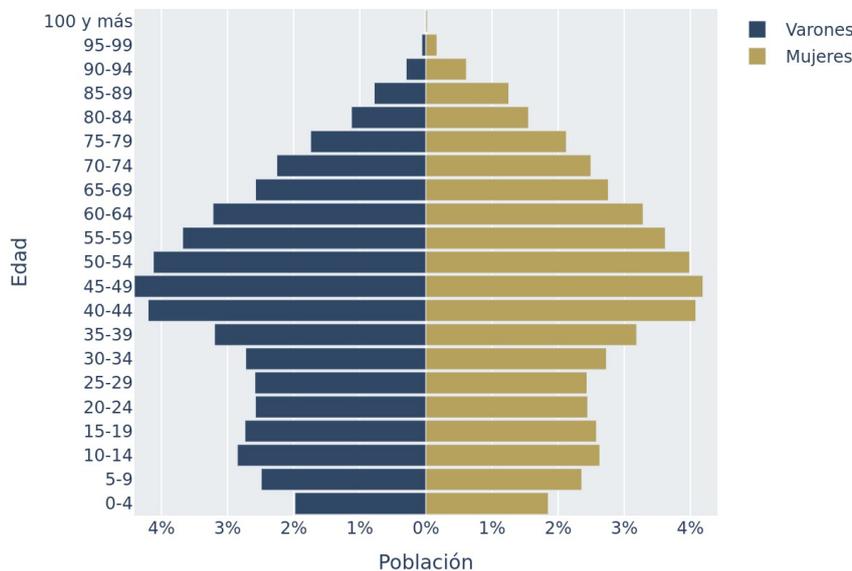
"Pirámide de forma ""diábolo mayor"" con dos zonas más anchas, comprendidas entre los 55 y los 70 años y jóvenes (incluyendo hijos sin emancipar), combinado con algunas familias nuevas que se van integrando."

Índices Demográficos

Ámbito	Código	Edad Promedio	Sundbärg	Friz	Burgdöfer
Sección	1202801011	46,9	0,26	0,66	0,28
Distrito	1202801	43,4	0,33	0,68	0,31
Municipio	12028	43,4	0,33	0,68	0,31
Provincia	12	43,5	0,34	0,68	0,34
País	ES	43,6	0,33	0,66	0,33

Los tres índices demográficos que se muestran reflejan la capacidad de crecimiento de la población de la zona. Los más altos implican futuro crecimiento vegetativo alto.

Provincia

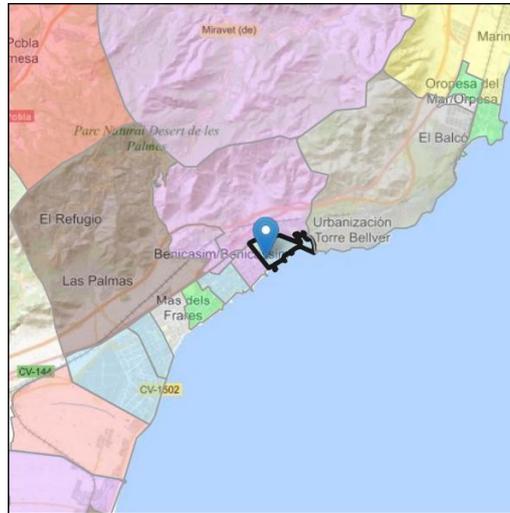


Los índices de crecimiento de la sección son similares a los de la provincia, y los de la provincia también son similares a los de España.

Tamaño y tenencia de las viviendas

Superficie media de las Viviendas

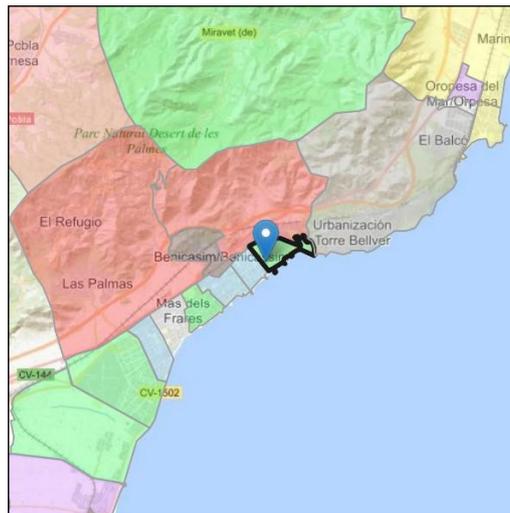
- De 110 en adelante
- De 100 a 110
- De 90 a 100
- De 80 a 90
- De 70 a 80
- De 60 a 70
- Menos de 60



Ambito	Sup. media
España	88,1
Provincia	89,8
Municipio	84,4
Sección	76,8

Porcentaje de Viviendas Principales

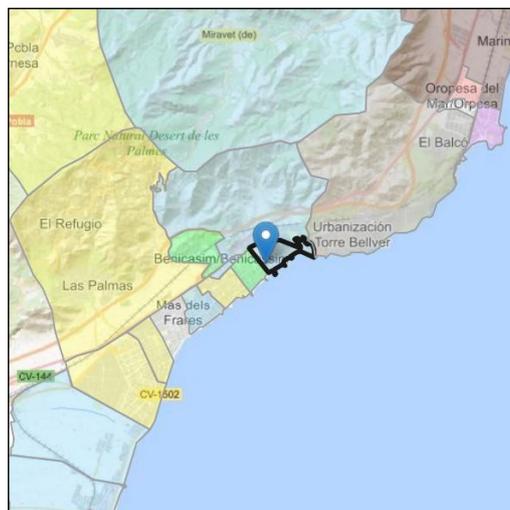
- De 70 en adelante
- De 60 a 70
- De 50 a 60
- De 40 a 50
- De 30 a 40
- De 20 a 30
- Menos de 20



Ambito	% medio
España	72,2
Provincia	60,2
Municipio	44,6
Sección	24,5

Porcentaje de Viviendas Principales en Alquiler

- De 27 en adelante
- De 24 a 27
- De 21 a 24
- De 18 a 21
- De 15 a 18
- De 12 a 15
- Menos de 12

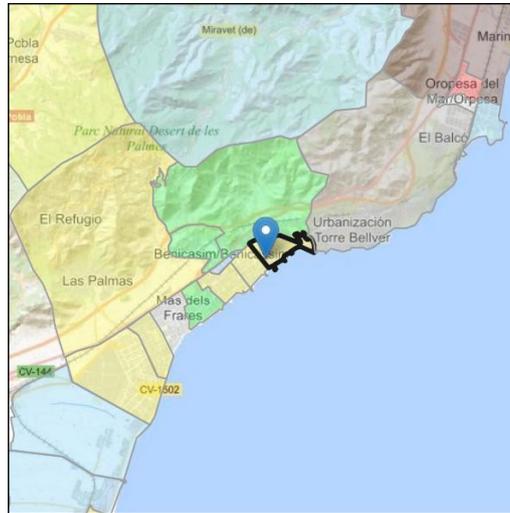


Ambito	% medio
España	17,0
Provincia	14,0
Municipio	13,1
Sección	15,9

Desempleo, edad población y antigüedad edificios

Porcentaje de Desempleo

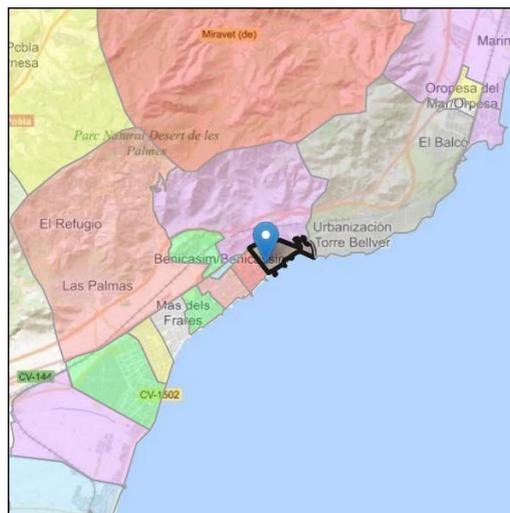
- De 27 en adelante
- De 24 a 27
- De 21 a 24
- De 18 a 21
- De 15 a 18
- De 12 a 15
- Menos de 12



Ambito	% medio
España	17,5
Provincia	15,1
Municipio	11,2
Sección	11,2

Edad promedio de la Población

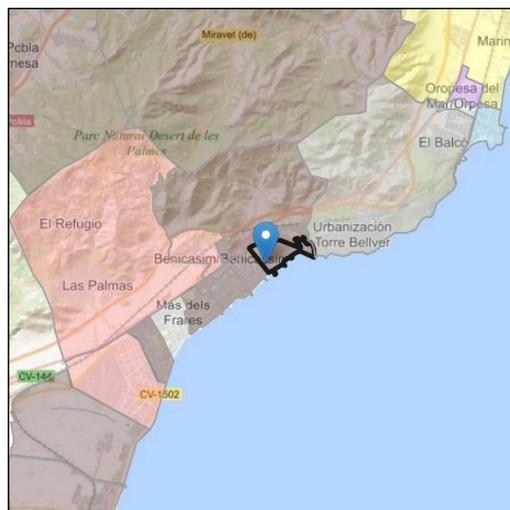
- De 47 en adelante
- De 46 a 47
- De 45 a 46
- De 44 a 45
- De 43 a 44
- De 42 a 43
- Menos de 42



Ambito	Edad media
España	45,7
Provincia	45,5
Municipio	44,0
Sección	47,7

Antigüedad promedio de los Edificios

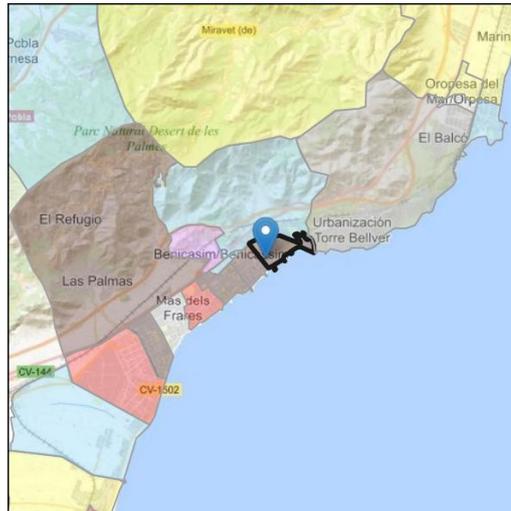
- De 36 en adelante
- De 33 a 36
- De 30 a 33
- De 27 a 30
- De 24 a 27
- De 21 a 24
- Menos de 21



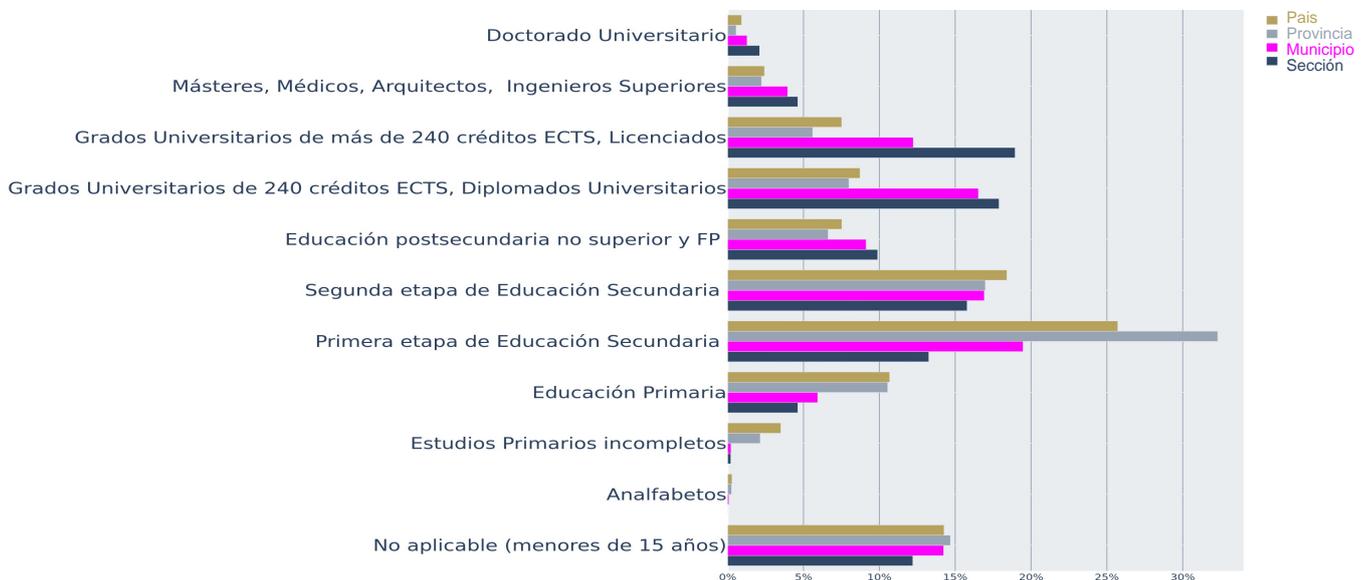
Ambito	Antg. media
España	47,5
Provincia	49,6
Municipio	37,4
Sección	37,9

Nivel de Estudios

- De 3,3 en adelante
- De 3,2 a 3,3
- De 3,1 a 3,2
- De 3,0 a 3,1
- De 2,9 a 3,0
- De 2,8 a 2,9
- Menos de 2,8



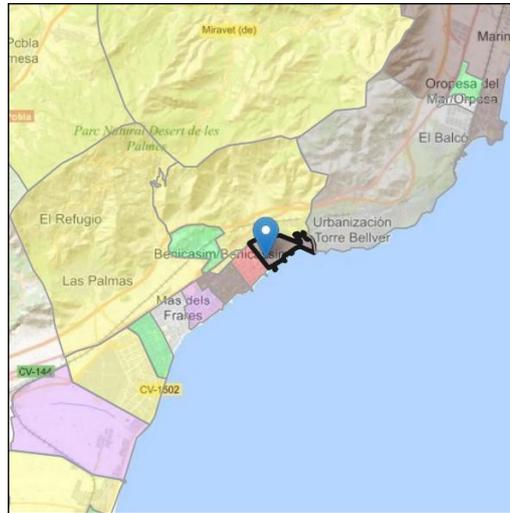
Nivel	Estudios	Sección	Municipio	Provincia	País
4,5	Doctorado Universitario	2,1%	1,3%	0,6%	0,9%
4,0	Másteres, Médicos, Arquitectos, Ingenieros Superiores	4,6%	4,0%	2,2%	2,4%
4,0	Grados Universitarios de más de 240 créditos ECTS, Licenciados	19,0%	12,2%	5,6%	7,5%
3,5	Grados Universitarios de 240 créditos ECTS, Diplomados Universitarios	17,9%	16,5%	8,0%	8,7%
3,5	Educación postsecundaria no superior y FP	9,9%	9,1%	6,6%	7,5%
3,0	Segunda etapa de Educación Secundaria	15,8%	16,9%	17,0%	18,4%
2,5	Primera etapa de Educación Secundaria	13,3%	19,5%	32,3%	25,7%
2,0	Educación Primaria	4,6%	5,9%	10,6%	10,7%
1,0	Estudios Primarios incompletos	0,2%	0,2%	2,2%	3,5%
0,0	Analfabetos	0,0%	0,1%	0,3%	0,3%
	No aplicable (menores de 15 años)	12,2%	14,2%	14,7%	14,3%
	TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
NIVEL PROMEDIO		3,32	3,17	2,82	2,86



Desigualdad y País de Nacimiento de Residentes

Indice GINI de desigualdad de Rentas (desigualdad máxima: 100)

- De 35 en adelante
- De 34 a 35
- De 33 a 34
- De 32 a 33
- De 31 a 32
- De 30 a 31
- Menos de 30



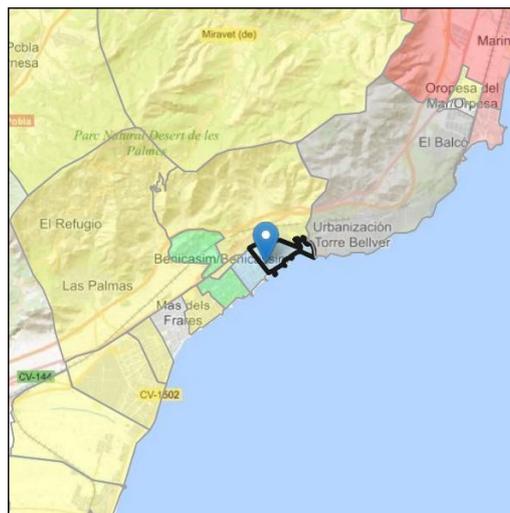
Ambito	Ind. medio
España	27,7
Provincia	27,3
Municipio	31,6
Sección	36,7

El Índice Gini es un número entre 0 y 100, donde 0 se corresponde con la perfecta igualdad (todos tienen los mismos ingresos) y 100 se corresponde con la perfecta desigualdad (una persona tiene todos los ingresos y los demás ninguno).

Se considera alto por encima de 30 y bajo por debajo de 25.

Ratio de Percentiles de Renta P80/P20 dentro de la Sección

- De 3,6 en adelante
- De 3,4 a 3,6
- De 3,2 a 3,4
- De 3,0 a 3,2
- De 2,8 a 3,0
- De 2,6 a 2,8
- Menos de 2,6



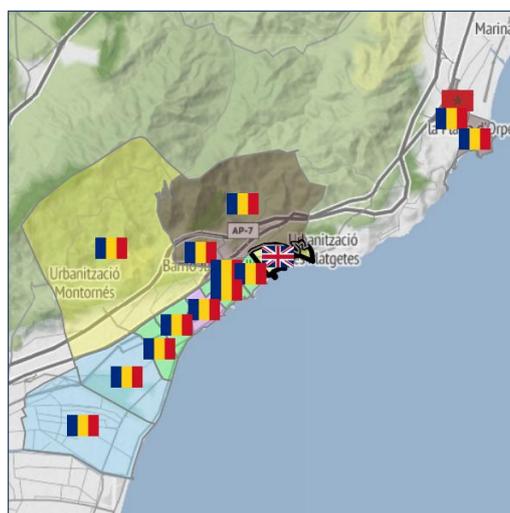
Ambito	Ratio med.
España	2,39
Provincia	2,35
Municipio	2,63
Sección	3,00

El Ratio de Percentiles de Renta P80/P20 es, para cada sección, el cociente entre el percentil de renta 80 y el percentil de renta 20.

Se considera alto por encima de 3 y bajo por debajo de 2.

País de nacimiento extranjero mayoritario de los residentes

- De 8% en adelante
- De 7% a 8%
- De 6% a 7%
- De 5% a 6%
- De 4% a 5%
- De 3% a 4%
- Menos de 3%



País	Sec
Rumanía	13
Marruecos	1
Reino Unido	1

Este mapa refleja (por colores) el porcentaje de la población nacida en el país extranjero mayoritario sobre el total de la población

Habitantes según país de nacimiento

	Sec- ción	Municipio	Provincia	País	% Secc.	% Muni	% Prov	% País	% Mu- jeres (Prov)
Total Población	1,477	19,507	590,616	47,475,420	100%	100%	100%	100%	50%
 Nacidos en España	1,308	16,301	488,997	39,940,908	89%	84%	83%	84%	50%
Nacidos en el Extranjero	169	3,206	101,619	7,534,513	11%	16%	17%	16%	51%
Total Unión Europea	56	1,579	42,614	1,542,852	33%	49%	42%	20%	52%
 Alemania	5	89	1,845	170,621	3%	3%	2%	2%	52%
 Bulgaria	1	19	1,061	106,134	1%	1%	1%	1%	50%
 Francia	12	180	3,740	215,174	7%	6%	4%	3%	51%
 Italia	9	133	1,227	145,676	5%	4%	1%	2%	38%
 Polonia	1	41	541	48,799	1%	1%	1%	1%	56%
 Portugal	0	16	488	93,621	0%	0%	0%	1%	42%
 Rumanía	16	977	31,539	539,418	9%	30%	31%	7%	53%
Total Resto de Europa	38	298	5,966	683,348	22%	9%	6%	9%	54%
 Reino Unido	26	129	1,584	300,306	15%	4%	2%	4%	47%
 Rusia	3	46	843	99,459	2%	1%	1%	1%	65%
 Ucrania	6	44	1,480	116,242	4%	1%	1%	2%	55%
Total África	11	191	22,191	1,371,755	7%	6%	22%	18%	42%
 Argelia	2	31	1,969	70,837	1%	1%	2%	1%	39%
 Marruecos	8	121	18,421	984,682	5%	4%	18%	13%	43%
 Nigeria	0	1	458	34,628	0%	0%	0%	0%	43%
 Senegal	0	11	460	87,730	0%	0%	0%	1%	23%
Total América	60	992	26,876	3,403,207	36%	31%	26%	45%	58%
 Argentina	11	287	2,883	328,333	7%	9%	3%	4%	49%
 Bolivia	0	2	253	179,829	0%	0%	0%	2%	64%
 Brasil	3	104	1,920	156,540	2%	3%	2%	2%	66%
 Chile	1	19	483	65,002	1%	1%	0%	1%	53%
 Colombia	9	203	8,428	568,034	5%	6%	8%	8%	58%
 Cuba	6	61	1,347	176,800	4%	2%	1%	2%	57%
 Ecuador	0	17	1,960	420,573	0%	1%	2%	6%	55%
 Paraguay	0	1	228	110,321	0%	0%	0%	1%	72%
 Perú	2	43	2,079	265,949	1%	1%	2%	4%	56%
 República Dominicana	0	16	784	190,478	0%	0%	1%	3%	62%
 Uruguay	5	68	948	83,773	3%	2%	1%	1%	49%
 Venezuela	5	73	3,145	440,992	3%	2%	3%	6%	57%
Total Asia	4	142	3,919	524,730	2%	4%	4%	7%	40%
 China	0	37	1,216	199,341	0%	1%	1%	3%	54%
 Pakistán	0	21	1,485	108,710	0%	1%	1%	1%	24%
Total Oceanía	0	4	53	8,621	0%	0%	0%	0%	43%



El país de nacimiento extranjero mayoritario de los residentes en esta Sección es REINO UNIDO con un 1.8% de los habitantes, siendo la edad promedio de dichos residentes 63 años, con una relación Mujeres/Hombres de 42/58

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Aviso legal

Este informe ha sido proporcionado con el propósito de brindar información general y orientativa, y no debe ser interpretado como una tasación oficial. Aunque se ha hecho todo lo posible para garantizar la precisión y la confiabilidad de la información contenida en este informe, no podemos garantizar la ausencia total de errores.

En especial, cabe señalar que el informe se ha realizado sin visita previa y sin haber recabado in-situ fotografías ni mediciones de ningún elemento. Los datos subjetivos como "Estado de Conservación", "Calidad" y otros, han sido sugeridos por el programa informático, pero son susceptibles de ser modificados por el usuario, que finalmente los valida.

Este informe puede contener estimaciones estadísticas, proyecciones y opiniones que están sujetas a cambios sin previo aviso. No nos hacemos responsables de ninguna pérdida, daño o perjuicio, ya sea directo o indirecto, que surja del uso de este informe o de la confianza depositada en su contenido. Los usuarios deben tener en cuenta que este informe no reemplaza la necesidad de una tasación oficial realizada por un profesional autorizado que visite el inmueble, para su utilización en determinadas finalidades financieras reguladas por la normativa. Cualquier decisión basada en la información proporcionada en este informe se toma bajo su propio riesgo y responsabilidad.

Nos reservamos el derecho de corregir cualquier error u omisión en la elaboración de este informe sin previo aviso, apreciando su comprensión en este asunto.

Nota Importante: Este informe no constituye asesoramiento financiero, legal o inmobiliario. Se recomienda a los usuarios que busquen orientación profesional específica antes de tomar cualquier decisión relacionada con bienes inmobiliarios o inversiones.

El presente informe ha sido desarrollado por www.tasavivienda.com

Fuentes

Este informe se ha realizado con datos y estadísticas diversas publicadas por:

- Eurostat
- Banco de España
- Instituto Nacional de Estadística
- Consejo General del Notariado
- Registradores de España
- Dirección General del Catastro
- Instituto Geográfico Nacional
- Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (anteriormente Fomento)
- Boletín Oficial del Estado (España)
- Google Inc.
- OpenStreetMap
- Wikipedia
- Nestoria
- Leaflet
- MapTiler



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0581402BE5308S0130RP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL MAS DE SIRERA 10 Es:1 PI:16 Pt:F0
12560 BENICASIM / BENICASSIM [CASTELLÓN]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 118 m2

Año construcción: 1980

CONSTRUCCIÓN

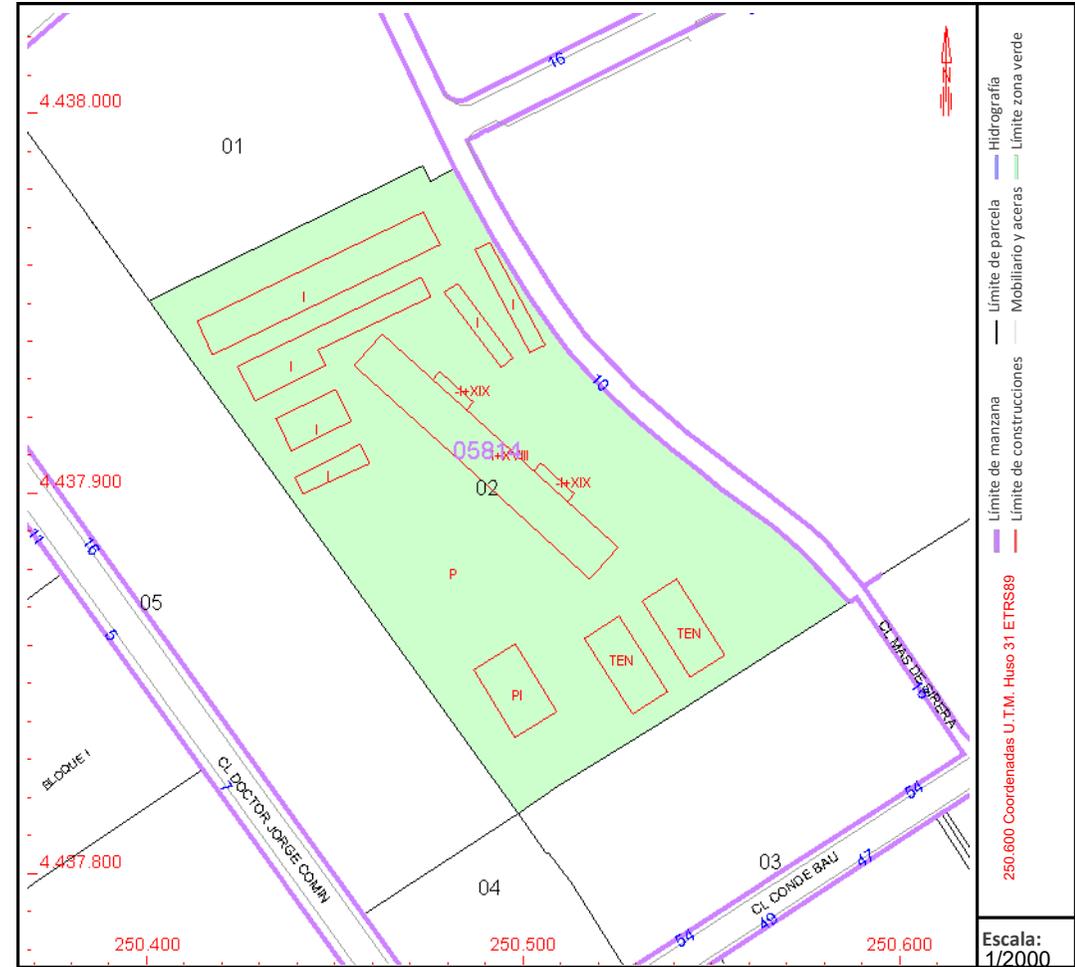
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/16/F	81
Elementos comunes		37

PARCELA

Superficie gráfica: 14.387 m2

Participación del inmueble: 1,192000 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"