



Valoración de vivienda

Guía para vender tu vivienda

¡Bienvenido a Viende, Jorge Domínguez!

Gracias por enviarnos la información de tu vivienda.

Con los datos que nos has facilitado y nuestro análisis de mercado, hemos preparado:

- Una **valoración inicial** de la vivienda
- **Rango de precio de venta** para tu vivienda según estado
- Estimación **tiempo de venta** de la vivienda

Garantía de venta: Te damos **10.000€** si no conseguimos una oferta por encima de una oferta mínima garantizada en menos de cuatro meses. Podemos dar la garantía gracias **al análisis de datos de oferta y demanda de todas las viviendas** que hay en Madrid

¿Cómo hemos hecho este informe?

Para preparar esta guía hemos combinado:

- Información catastral de la vivienda
- Viviendas vendidas recientemente en tu zona, incluyendo su estado en momento de venta
- Viviendas actualmente en oferta, incluyendo su estado

¿Qué falta en esta tasación para determinar el precio, y tiempo de venta?

- **Visita de arquitecto** a la vivienda
- Solicitud y evaluación de la **nota simple**

Características de tu vivienda:

Información de la vivienda según la información que nos has facilitado.

Barrio	Huertas-Cortes
Tamaño	122 m²
Planta	5
Amenities	Ascensor • Trastero
Estado general	Para reformar
Vistas	Exterior

Importante ⓘ

Este documento es un ejemplo ilustrativo (marzo 2025) y se muestra únicamente para que puedas hacerte una idea del tipo de información que recibirás.

Los datos, precios y escenarios incluidos no son reales ni están actualizados, y no deben tomarse como referencia.

La valoración final siempre se realizará a partir de la información real de tu vivienda, la llamada de validación y la visita del arquitecto.

Cómo debería posicionarse el precio de tu vivienda

Este rango refleja el valor estimado de tu vivienda según su estado basado en cómo está respondiendo el mercado a viviendas similares a la tuya. Establecer el precio según el estado de la vivienda reduce el riesgo de alargar la venta.

Precio de salida recomendado

€830k

Barrio: Huertas - Cortes

Estado: A reformar



Servicios y coste

Qué incluye Viende y cuánto cuesta

Comisión Viende

2%

Solo si vendemos.

Garantía Viende

10.000€

Si no hay oferta por encima de 760.000€ en 4 meses

Servicios incluidos

 Valoración por arquitectos in situ

 Visitas realizadas por arquitectos

 Análisis de precio y estrategia de venta

 Gestión completa del proceso de compraventa

Contexto de mercado

Cómo se mueve el precio por m² en tu zona

Métricas principales	Precio €/m²
Precio medio ofertado en la zona actualmente	7.511€ €/m²
Precio medio de cierre (marzo 2025)	7.087 €/m²
Rango de oferta en la zona	5.700 - 10.700 €/m²
Precio recomendado	6.800 €/m²

 El rango refleja la dispersión real de precios en viviendas comparables.

Viviendas comparables y posicionamiento

Dónde se sitúa tu vivienda frente al mercado

Comparación con viviendas similares en tu zona.



Termómetro

El termómetro es un indicador (0—10) que resume, de forma clara y comparable, la “temperatura” del mercado para una vivienda concreta: qué tan fácil es venderla y a qué nivel de interés la recibe la demanda en su zona.

Termómetro alto (9-10) ⓘ

La puntuación se calcula combinando:

- Oferta y demanda actual del barrio y su evolución (si el mercado se está calentando o enfriando).
- Distribución de la oferta y la demanda dentro del barrio según atributos clave del inmueble (m2, exterior vs. interior, etc) y cómo se ajusta el inmueble en dicho contexto

En la franja 9-10, el mercado es muy líquido:

- Hay muchas transacciones en el barrio
- Los compradores están especialmente interesados en viviendas con características similares a las de tu inmueble

Viviendas vendidas recientemente en tu zona

Estas son viviendas similares a la tuya que ya se han vendido. Sirven para entender a qué precios se cierran realmente las operaciones.

ⓘ Las viviendas con un estado inicial similar al tuyo se han vendido mayoritariamente entre 915.000 € y 990.000 €, con plazos de venta de 30 a 75 días cuando el precio de salida estaba bien ajustado.

Dirección	m²	Rating Viende	Precio ofertado	€/m²	Días en mercado
C/ Raimundo Villaverde 62	120	● 5/5	810.000 €	6.750 €	39
C/ Martínez Campos 28	125	● 5/5	862.500 €	6.900 €	61
C/ Viriato 41	112	● 5/5	761.600 €	6.800 €	27
C/ Ponzano 54	130	● 4/5	845.000 €	6.500 €	74
C/ Zurbano 22	118	● 4/5	826.000 €	7.000 €	48
C/ Bretón de los Herreros 15	123	● 3/5	830.250 €	6.750 €	92

Viviendas actualmente en oferta

Estas viviendas siguen publicadas. Compararlas con las vendidas ayuda a entender qué precios están funcionando y cuáles no.

Total de viviendas en venta	42
Viviendas en venta por +120 días	34

Dirección	m²	Rating Viende	Precio ofertado	€/m²	Días en mercado
C/ Santa Engracia 38	115	● 5/5	839.500 €	7.300 €	18
C/ Fernández de la Hoz 21	120	● 4/5	888.000 €	7.400 €	49
C/ Modesto Lafuente 7	110	● 4/5	759.000 €	6.900 €	68
C/ Ríos Rosas 44	130	● 3/5	936.000 €	7.200 €	112
C/ Alonso Cano 19	105	● 2/5	766.500 €	7.300 €	145
C/ José Abascal 53	125	● 1/5	825.000 €	6.600 €	268



Siguientes pasos para vender tu vivienda

1

Completa nuestro formulario

Describe tu vivienda en el formulario que encontrarás en la web. Con esta información realizamos una primera estimación de valor antes de la evaluación experta.

2

Llamada con un experto

Te llamamos para entender mejor tu vivienda y resolver dudas. Analizamos comparables reales y datos de mercado para afinar la valoración inicial.

3

Visita con arquitecto

Un arquitecto visita la vivienda y evalúa su estado real. Definimos posibles reformas y ajustamos el precio a su valor real de mercado.

Para cualquier duda, contacta con nosotros:
contacto@viendespain.com