

**DOSSIER
INFORMATIVO**

PERSONAL SHOPPER

Informe exclusivo

NOVARA
REAL ESTATE

QUE CONTIENE EL DOSSIER INFORMATIVO ?

- ENTREVISTA INICIAL
- PARÁMETROS DE BÚSQUEDA
- CONTEXTO Y ESTUDIO DE MERCADO
- FUNNEL Y VALORACIONES
- REPORTE DE VISITAS
- SITUACIÓN Y SERVICIOS
- VALIDACIÓN DE DOCUMENTOS Y ESTATUS
- RECOMENDACIONES FINALES

Cada dossier se adapta a las particularidades de cada caso. La entrevista inicial y los requisitos de nuestros clientes pueden resultar en la inclusión o modificación de secciones y áreas, por lo que cada dossier es un documento vivo que se actualiza hasta la entrega del mismo.

ENTREVISTA INICIAL

Fecha de entrevista

Situación personal y expectativas

Principales zonas de búsqueda

☐ Zona 1

☐ Zona 2

☐ Zona 3

Requisitos Mínimos

☐ Habitaciones y Baños

☐ Necesidades mínimas (terraza, ascensor, parking)

☐ Características deseables

Financiación y plazos

Comentarios adicionales

REQUERIMIENTOS TRAS ENTREVISTA INICIAL

PARÁMETROS DE BÚSQUEDA DEL CLIENTE

Tipología:	3 hab (1d, 2s), 2 baños
Superficie:	> 80 m2
Terraza:	> 12 m2
Zona(s):	Guinardò, Camp de L'Arpa, Sagrada F.
Condición:	A reformar o en buen estado
Indispensables:	Ascensor, trastero, terraza/balcón
Descartables:	Fincas anteriores a 1970
Presupuesto:	Hasta 650.000 (imp. y gastos incluidos)

Comentario: Piso para familia de 4, en zona residencial, con acceso a transporte público y lejos de zonas turísticas, puede comprar para reformar, en cuyo caso cuenta con 15% adicional de presupuesto (incluyendo costes de reforma). Plazo de adquisición y escritura hasta antes de Julio 2026.

ANÁLISIS Y DATOS DEL MERCADO

ORIGEN: Portal API

Compraventa de viviendas

Principales indicadores de mercado de venta:

Número de compraventas, precio m² y precio por vivienda

Principales Barrios de Barcelona. Trimestral. Penúltimo trimestre

Generalitat de Catalunya

Barrio	Número compraventas ▼	Precio m ²	Precio m ²	Precio por vivienda	Precio por vivienda
El Raval	166	3.616		224.611 €	
La Nova Esquerra De L'eixample	139	5.627		437.895 €	
La Dreta De L'eixample	131	6.467		789.038 €	
La Sagrada Família	80	5.312		365.172 €	
El Guinardó	78	4.029		319.644 €	
El Camp De L'Arpa Del Clot	66	4.806		329.613 €	

Precio medio

▲ 1.800.000 €

454.635

▼ 67.000 €

Superficie media

▲ 593 m²

90

▼ 14 m²

Unitario medio

▲ 13.600 €/m²

5.338

▼ 876 €/m²

En cada caso consultamos diversas fuentes, desde información públicamente disponible hasta estudios de mercado del sector y reportes privados para obtener una idea más precisa.

ANÁLISIS Y DATOS DEL MERCADO

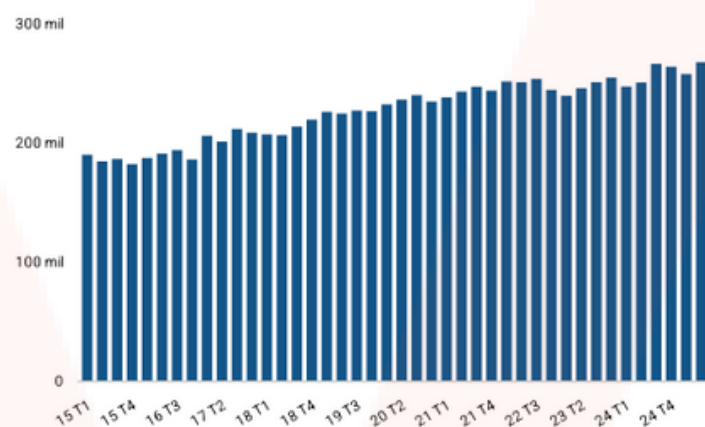
ORIGEN: Portal API

Evolución del precio medio por vivienda

Barcelona. Trimestral

Generalitat de Catalunya

Periodo	Precio medio por vivienda	Var. interanual
25 T2	267.694 €	6,8%



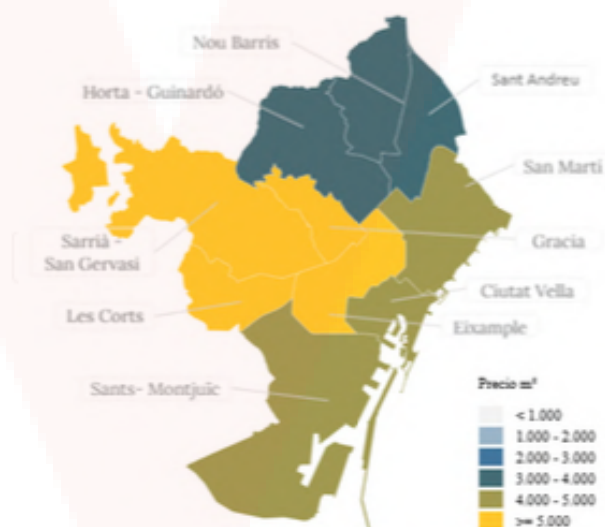
Precio por m² de vivienda y tasa de variación

Municipios de Barcelona. Interanual

Generalitat de Catalunya

Municipios	Precio m ²	Var. interanual
Barcelona	4.615	3,9%
Terrassa	2.157	3,9%
Hospitalet de Llobregat, L'	2.906	9,4%
Sabadell	2.320	9,9%
Badalona	2.935	16,0%
Mataró	2.438	8,6%
Santa Coloma de Gramenet	2.448	9,7%
Vilanova i la Geltrú	3.171	17,6%
Manresa	1.446	19,8%
Rubí	2.206	5,2%
Viladecans	3.057	14,8%

Precio m²

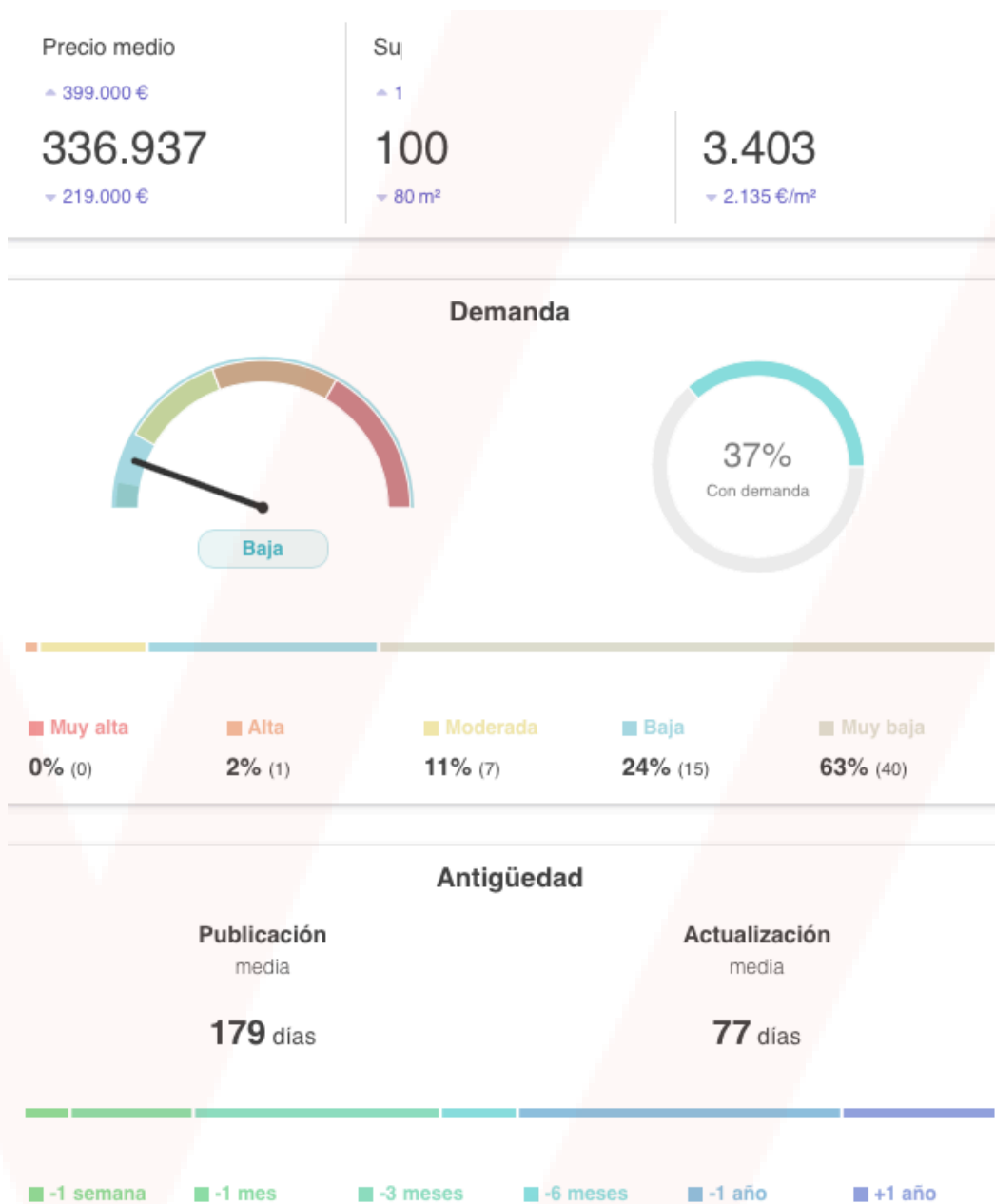


Precio medio



ANÁLISIS Y DATOS DEL MERCADO

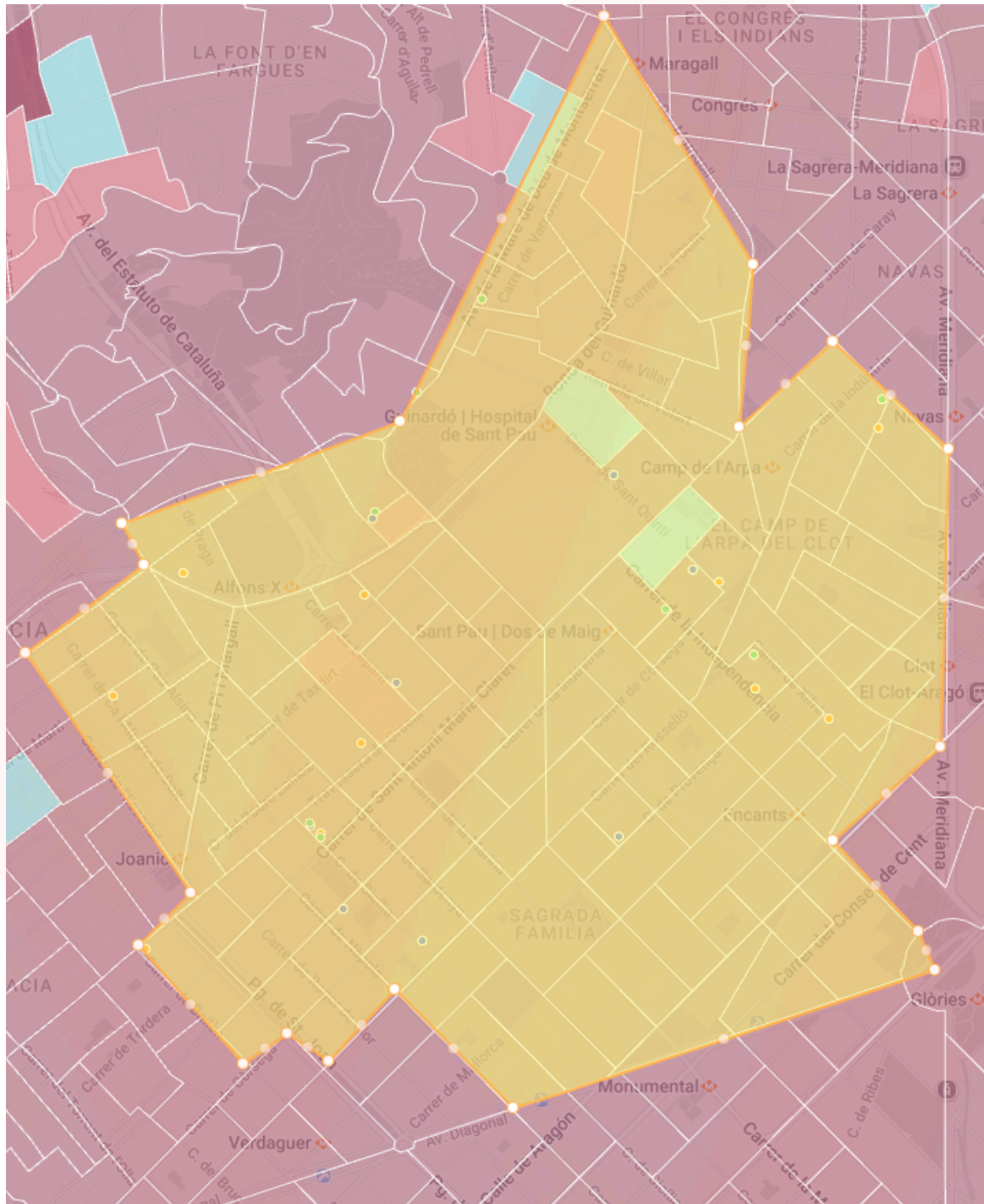
ORIGEN: Portal DataVenus (Fotocasa)



Tenemos acceso a herramientas especializadas para reforzar nuestros análisis y valoraciones.

ÀREA DE BÚSQUEDA

ORIGEN: Portal DataVenus



FUNNEL Y VALORACIONES



Barrido inicial de mercado
75 propiedades on/off-market



Descarte Técnico / Legal 15 propiedades



Visitas Presenciales / 8 Visitas con reporte

3

PROPUESTAS VIABLES:

- C. Comte Borrel 11, 5^o1^a, Sant Antoni
- C. Joaquim Ruyra 13, 4^o3^a, Gracia
- C. Santaló 15, 3^o1^a, Sarrià

Condiciones cumplidas:

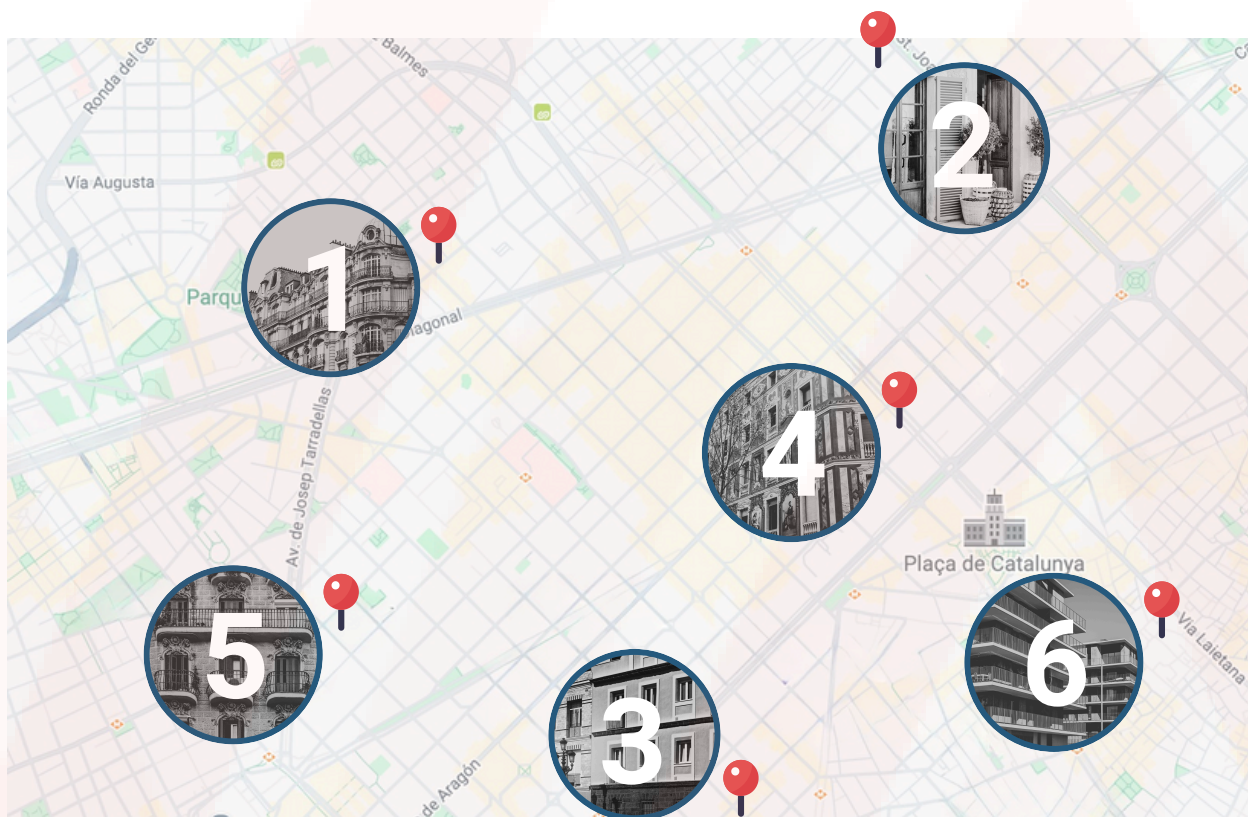
- Presupuesto
- Tipología
- Legalidad
- etc.

Motivos descartes:

- Derramas excesivas
- Mala conservación
- Nuda propiedad
- etc.

Evaluamos todas las propiedades disponibles con los criterios de nuestros clientes y descartamos aquellas que representan riesgos o cuya realidad no es compatible con la publicidad mostrada.

PROPIEDADES VISITADAS



	Barrio	Dirección	Fecha
1	Sarrià	Travesera de Gracia 000	mm/dd/aa
2	Eixample	C. Córsega 000	mm/dd/aa
3	Sant Antoni	C. Comte Borrel 00	mm/dd/aa
4	Eixample	Napols 000	mm/dd/aa
5	Sagrada Família	Rosello 000	mm/dd/aa
6	Sagrada Família	Sardenya 000	mm/dd/aa
7	Horta Guinardo	C de Bismark 000	mm/dd/aa
8	Camp de l'Arpa	Navas de Tolosa 000	mm/dd/aa

Seleccionamos las propiedades que vale la pena visitar y a las cuales consideramos que nuestros clientes merecen dedicar el tiempo para ver en persona.

1

REPORTE DE VISITA

Travessera de Gràcia nº00
Planta 3º, Puerta 2ª



Análisis técnico, estructural y de conservación

- En la visita detectamos graves problemas de mantenimiento en la finca.
- Aunque el interior está recientemente renovado, vemos una calidad de acabados y materiales deficiente y la necesidad de varias reparaciones.
- La orientación, iluminación y vistas son muy pobres.

Análisis de mercado

- El precio por m2 se encuentra un 20% por encima de la media del mercado para las mismas características en esta zona.
- La ubicación y la mala orientación deberían tomarse en cuenta en la valoración actual y no es compatible con la realidad del mercado.



2

REPORTE DE VISITA

Calle Córsega nº00
Plantaº 4, Puerta 1ª

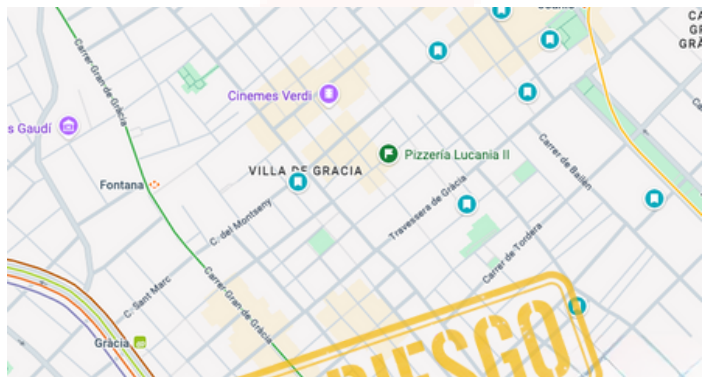


Análisis técnico, estructural y de conservación

- La finca está en un buen estado de conservación en general, pero no han presentado el resultado de la ITE y faltan los estudios por posible aluminosis
- El interior requiere algunas reparaciones menores
- El baño y las habitaciones interiores no cuentan con iluminación ni ventilación

Análisis de mercado

- El precio total parece adecuado para la zona y tipología, pero por m2 sube más del 10% de la media del mercado
- Una buena negociación que reduzca el precio final, podría justificar la adquisición de esta propiedad



REPORTE DE VISITA

Compte Borrel n°00
Planta 7º (ático), Puerta 1ª

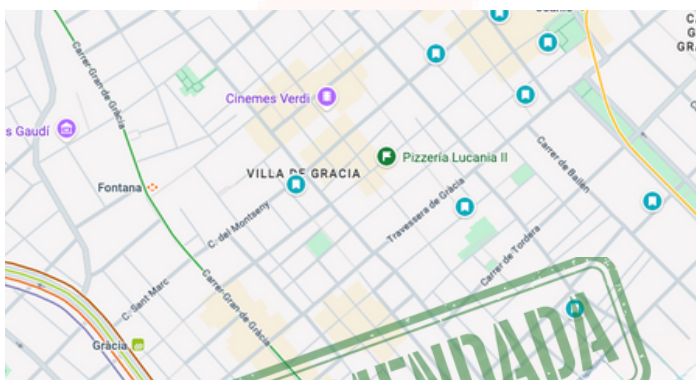


Análisis técnico, estructural y de conservación

- La finca está en buen estado y entregan una ITE con pocas observaciones, todas ellas en proceso de atención
- Interior en buen estado. No se aprecian reparaciones necesarias de relevancia
- Buena iluminación y orientación

Análisis de mercado

- Ligeramente por encima del precio medio de mercado, pero la conservación justifica el precio
- Se aprecia disposición para negociar. Puede hacerse una oferta por debajo del precio publicado



ANÁLISIS DEL INMUEBLE

Compte Borrel nº00
Planta 7º (ático), Puerta 1ª



55m² + 25m² Tza 2 Hab ↑ 6ª Planta

ANÁLISIS DE PRECIO

425.000 €

Precio solicitado

7.727 €/m²

Media zona áticos: 8.100 €/m²

Estrategia de Oferta Novara

Hemos detectado urgencia en la venta (herencia).
Recomendamos ofertar ****405.000 €**** con cierre rápido.

ESTADO TECNICO

- ✓ Cubierta del edificio impermeabilizada recientemente. Sin riesgo de goteras.
- ⚠ Carpintería de aluminio antigua. Fuga térmica importante.
- ⓘ Caldera de gas funcional pero con 15 años de antigüedad.

Semáforo Legal (Due Diligence)

● Cédula Habitabilidad	VIGENTE
● Nota Simple	LIMPIA
● ITE Edificio	VIGENTE

**Documentación verificada por el departamento legal de Novara.*

- La propiedad cuenta con toda la documentación en regla y vigente. Legalmente no presenta riesgos tras evaluar documentación facilitada y se prevé un proceso sencillo de escrituración y transferencia de propiedad.
- Revisando las actas, la comunidad se aprecia saludable y sin cuentas pendientes. No se perciben derramas potenciales en la fina ni en el piso.
- Se pueden realizar algunas mejoras a un coste bajos (ver recomendaciones en la siguiente página). Sin embargo, el piso está en buen estado y se puede habitar tal como está.
- Una oferta a la baja es viable y consideramos que hay altas posibilidades de negociar el precio aprovechando la urgencia para vender.

ANÁLISIS DEL INMUEBLE

Compte Borrel nº00
Planta 7º (ático), Puerta 1ª



55m² + 25m² Tza 2 Hab ↑ 6ª Planta

ANÁLISIS DE PRECIO

425.000 €

Precio solicitado

7.727 €/m²

Media zona áticos: 8.100 €/m²

Estrategia de Oferta Novara

Hemos detectado urgencia en la venta (herencia).
Recomendamos ofertar **405.000 €** con cierre rápido.

VISIÓN ARQUITECTÓNICA

Desbloqueando el Valor Oculto

Actualmente, la vivienda "da la espalda" a su mejor activo: la terraza. Nuestro equipo de arquitectura ha analizado la estructura para proponer una intervención que transforme radicalmente la experiencia de habitar.

ESTIMACIÓN INVERSIÓN (OPCIONAL)

~45.000 €

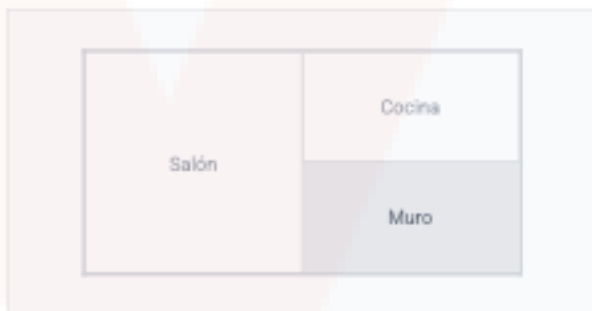
Reforma integral calidades medias

REVALORIZACIÓN ESTIMADA

~525.000 €

Valor de mercado post-reforma

DISTRIBUCIÓN ACTUAL



- Cocina cerrada y oscura
- Acceso a terraza por puerta estrecha
- Sensación de tubo (estrecho)

POTENCIAL LATENTE

PROPUESTA NOVARA



- Eliminación tabique cocina
- Ventanal de suelo a techo (3 metros)
- Efecto "In & Out" (80m² visuales)

RECOMENDACIONES Y PRÓXIMOS PASOS

Como resultado del análisis de mercado y la valoración de más de 70 propiedades tanto publicadas como “off market” en la zona acordada en entrevista, y la visita presencial a 8 pisos con la mayor posibilidad de cumplimiento de requisitos, recomendamos lo siguiente:

- Preparar tres ofertas para las propiedades recomendadas en el reporte.
- Dado que las 3 ofertas requieren una paga y señal, las ofertas se priorizarán de la siguiente manera.
 - Opción 1: Travessera de Gracia 000
 - Oferta: 630.000 (5% por debajo de precio publicado)
 - Paga y señal: 6.300
 - Plazo para responder: 48 hrs
 - Condiciones: Escritura antes de 3 semanas, pago directo sin arras
 - Opción 2: Córsega 000
 - Oferta: 580.000 (25.000 por debajo de precio publicado)
 - Paga y señal: 3.000
 - Plazo para responder: 48 hrs
 - Condiciones: Arras en 10 días, venta condicionada a presentación de cédula, Escritura antes de 2 meses
 - Opción 3: Comte Borrell 000
 - Oferta: 425.000 (5.000 por debajo de precio publicado)
 - Paga y señal: 3.000
 - Plazo para responder: 48 hrs
 - Condiciones: Escritura directa



931 006 561



info@novararealestate.com



www.novararealestate.com

NOVARA

REAL ESTATE