



Informe de Valoración PREMIUM



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

BENICASIM / BENICASSIM (Castellón)

Referencia Catastral: 0581402BE5308S0130RP

Número de informe: 1626776

Fecha: 6-10-2025



Índice

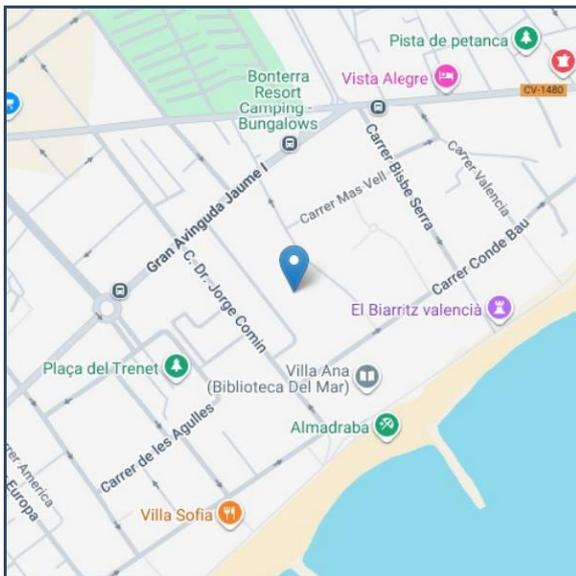
Indice	pg.2
Resumen de la Valoración	pg.3
Ubicación del inmueble	pg.4
Fachadas de los edificios cercanos	pg.5
Puntos de interés e Intensidad Comercial	pg.6
Antigüedad, Calidad y Usos según Catastro	pg.7
Mapa inmuebles Comparables y Zonas de Valores Unitarios (€/m2)	pg.8
Histogramas de comparación	pg.9
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 Renta per Cápita, 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: 104
Superficie terraza descubierta: 0

Características

Ático: NO
Vistas: Extraordinarias (con Vistas al Mar)
Situación: Exterior
Baños y Aseos: 2

Anexos

Plazas de Garaje: 0
Superficie de Trastero: 0

Edificio

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

Calidades

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

Valor Estimado: 394.000 €

Valor Unitario:	Renta de Alquiler:	Valor de Seguro:
3.786 €/m ²	1.350 €/mes	77.000 €

Precisión de la valoración: Normal

Máximo estimado: 422.000 €

Mínimo estimado: 366.000 €



Horquilla de valor:
± 7%

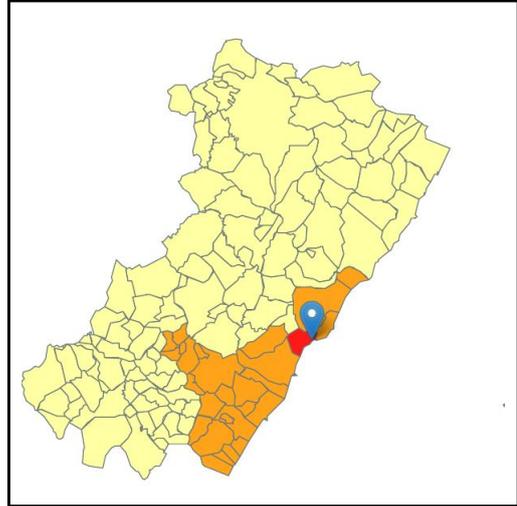
Ubicación del inmueble

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

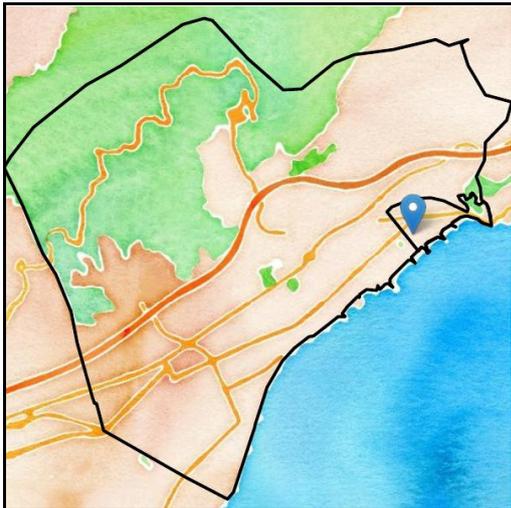
ESPAÑA / Provincia de Castellón



División Comarcal y Municipal de Castellón



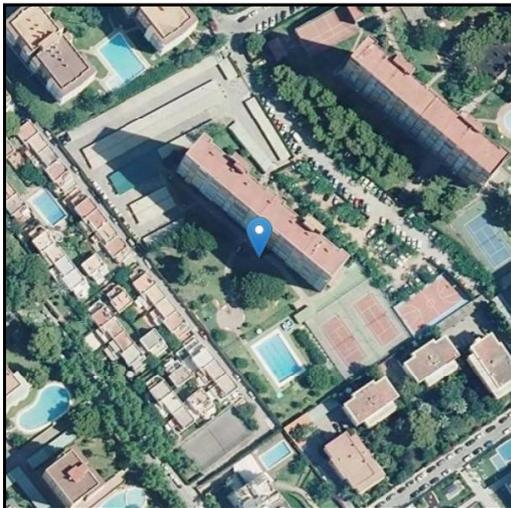
Municipio: BENICASIM / BENICASSIM



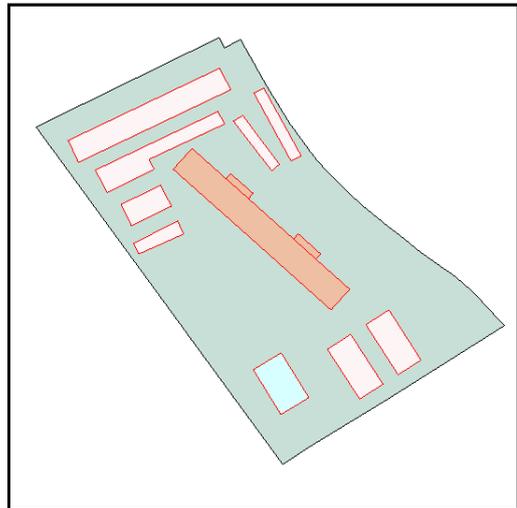
Sección: 1202801011



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



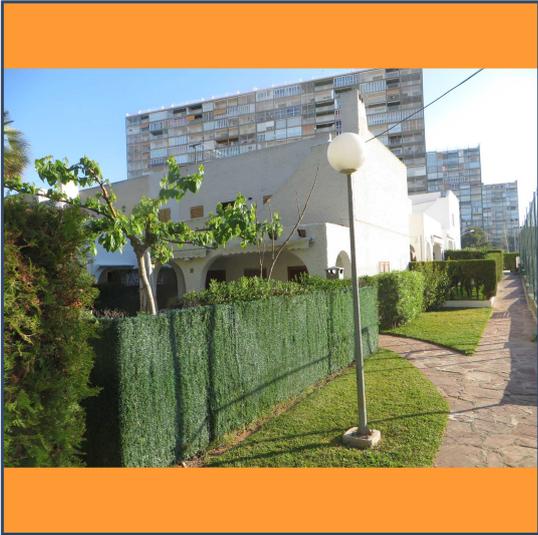
Parcela: 0581402BE5308S



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

Distancia Euclídea a la línea de costa: 319 metros

Fachadas de edificaciones cercanas

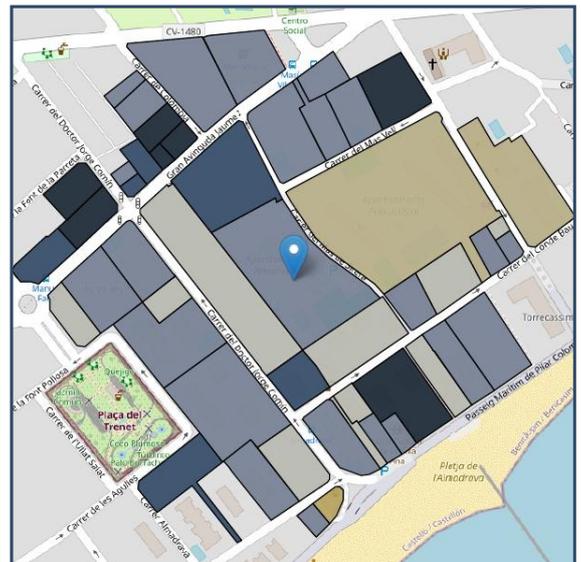


Análisis de las parcelas cercanas

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

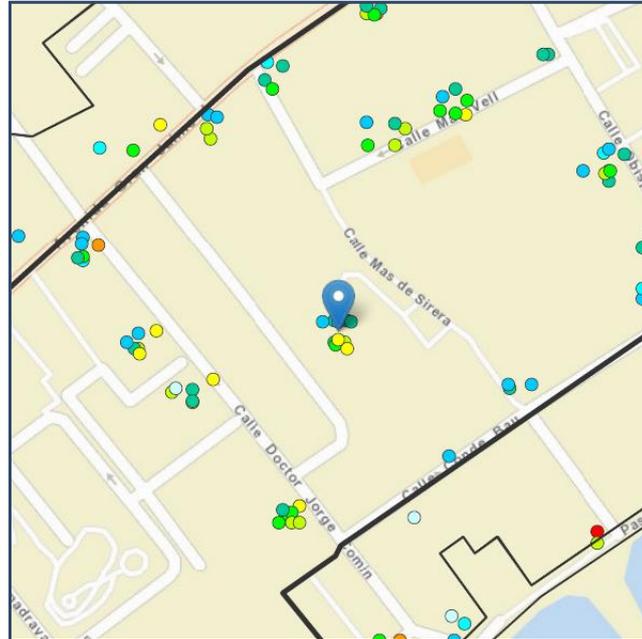


USO PREDOMINANTE EN CADA PARCELA	% 300 m.	% Muni.	% Prov.	% País
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	79.6%	41.6%	29.4%	25.9%
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	10.2%	31.4%	26.9%	28.9%
INDUSTRIAL	1.8%	2.9%	20.9%	19.2%
OFICINAS	0.0%	0.3%	1.2%	1.5%
COMERCIAL	1.4%	1.3%	2.0%	2.8%
DEPORTES	2.3%	5.5%	2.9%	3.4%
ESPECTACULOS	0.0%	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 6.500 en adelante
- De 6.000 a 6.500
- 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



Los comparables se muestran ligeramente desplazados respecto a su ubicación exacta

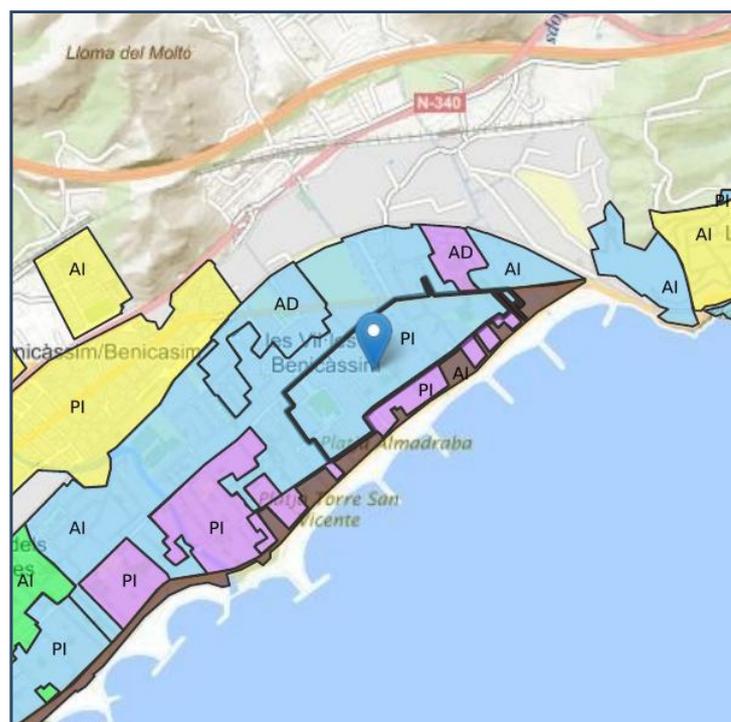
[Haga click aquí para ver datos de mercado actualizados](#)

Valores unitarios promedio (€/m²)

- De 4.500 en adelante
- 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
- Menos de 2.000

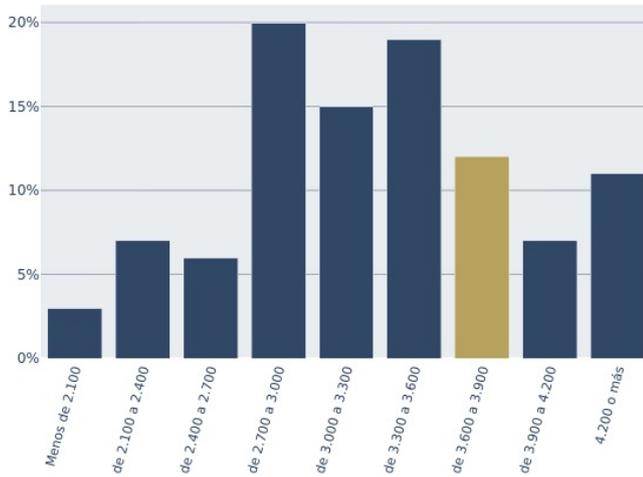
Tipo de vivienda predominante

- PI Plurifamiliar (Pisos)
- AD Unifamiliar Adosada
- AI Unifamiliar Aislada

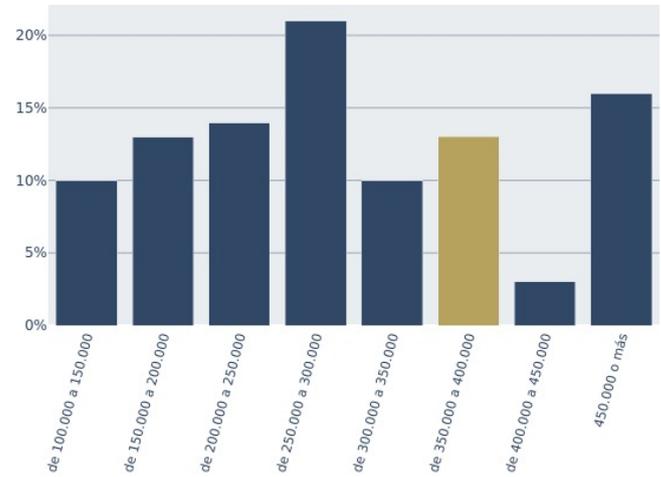


Histogramas comparativos

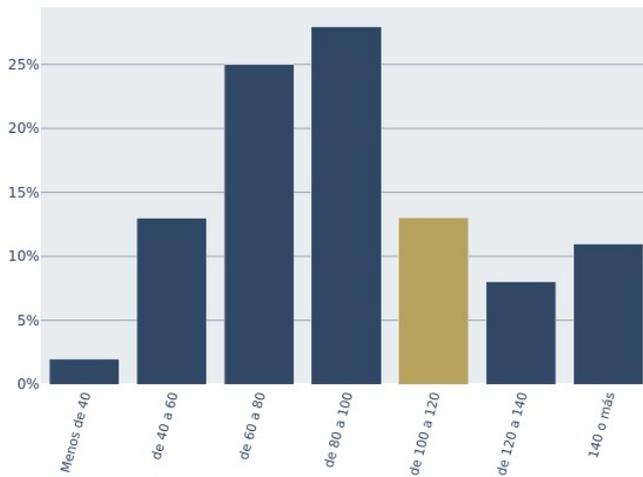
Valor Unitario (€/m²)



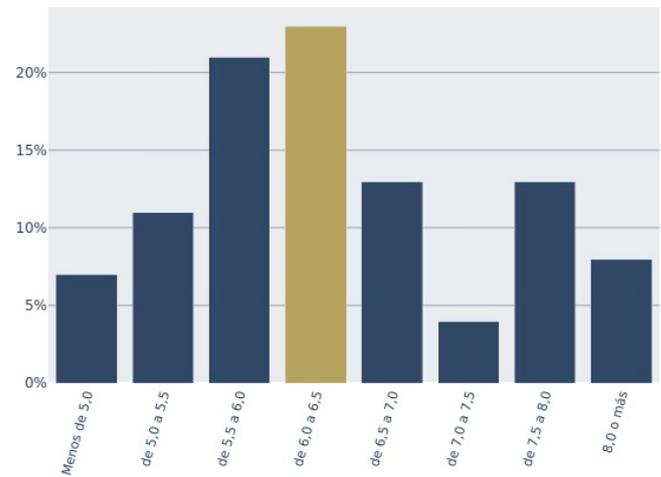
Valor Total (€)



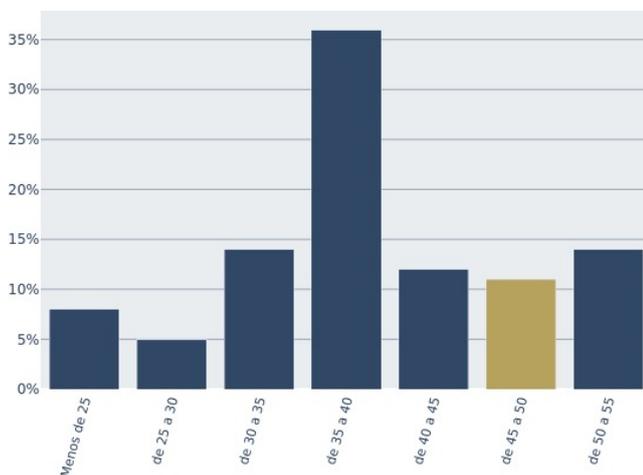
Superficie (m²)



Calidad (de 1 a 10)



Antigüedad (años)



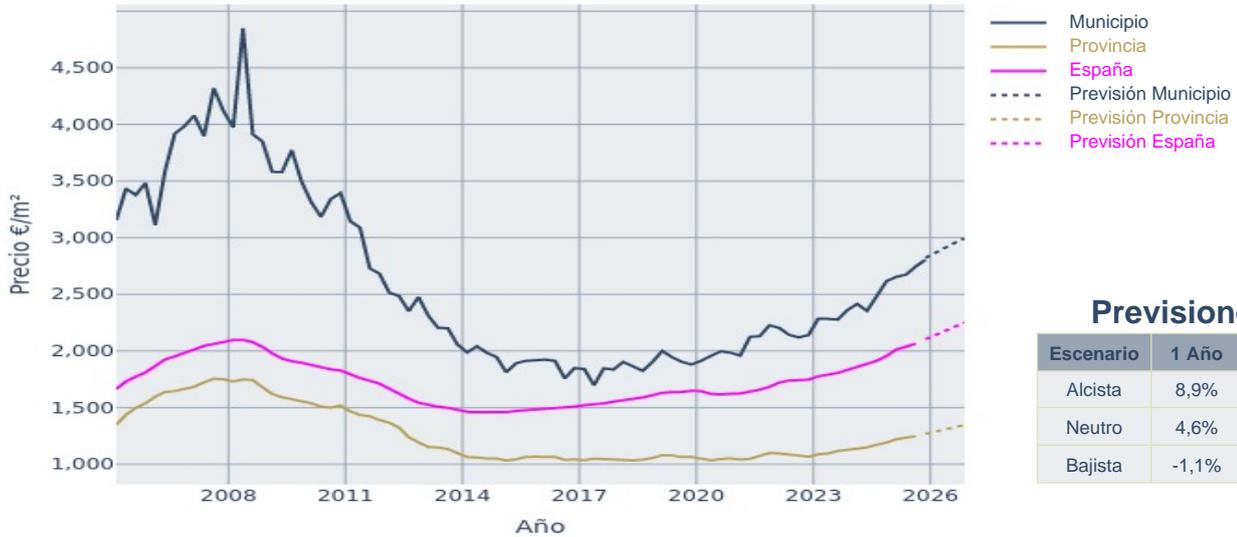
En estos histogramas se muestra la frecuencia relativa de los inmuebles comparables (con la misma tipología) cercanos.

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

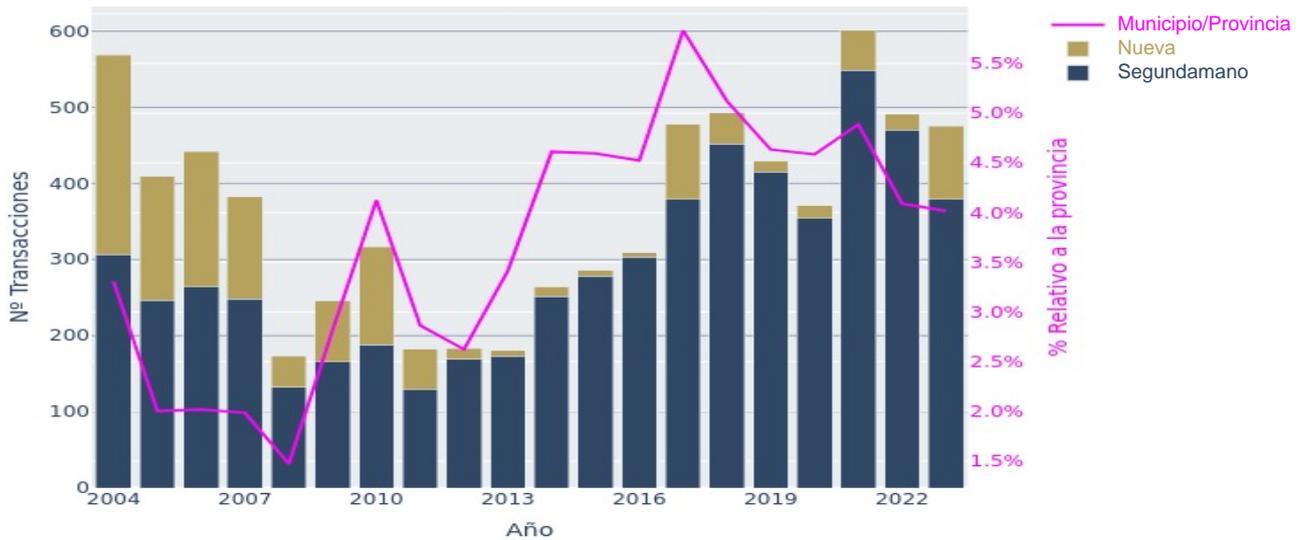
Estos factores son algunos de los más determinantes en la estimación de valor.

Evoluciones temporales Inmobiliarias

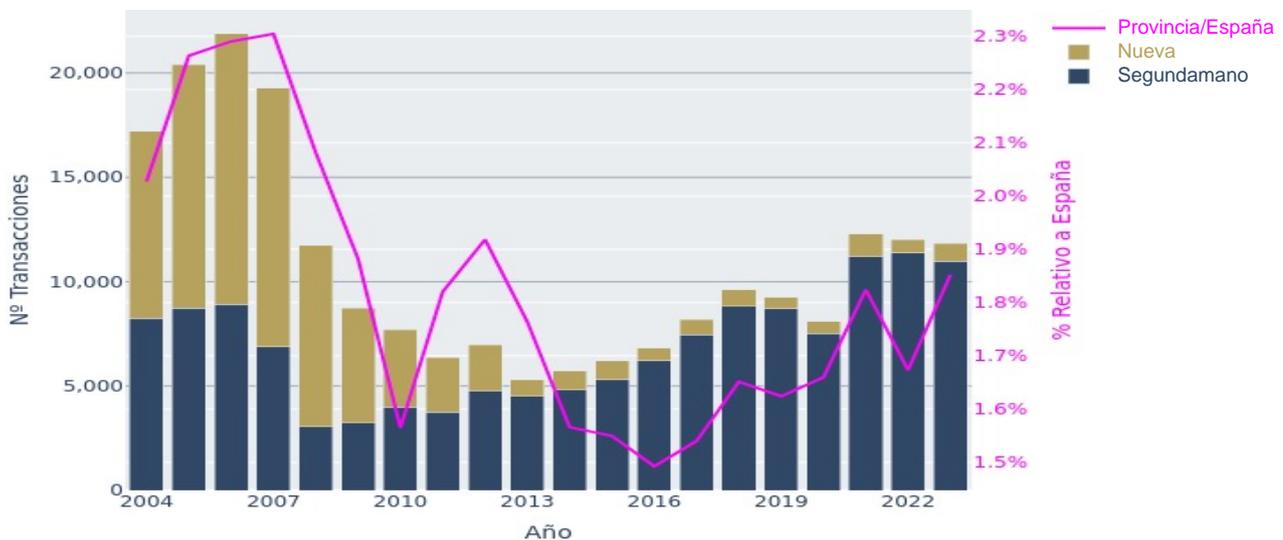
Evolución de Valores Unitarios (€/m²)



Transacciones de vivienda en el municipio

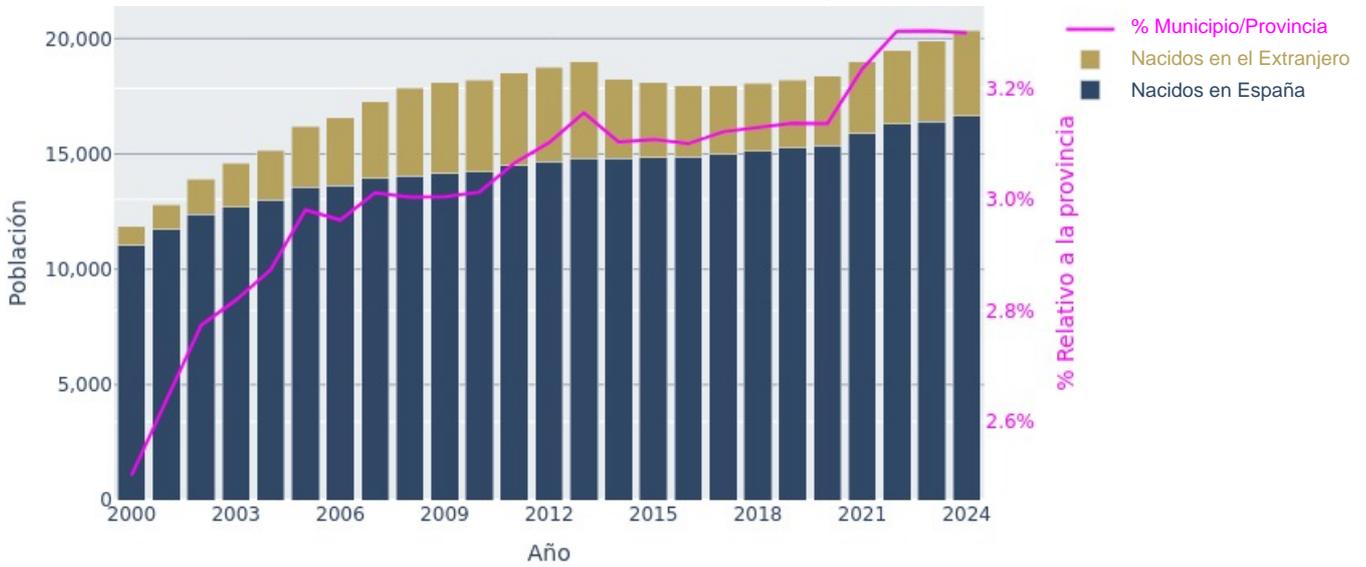


Transacciones de vivienda en la provincia

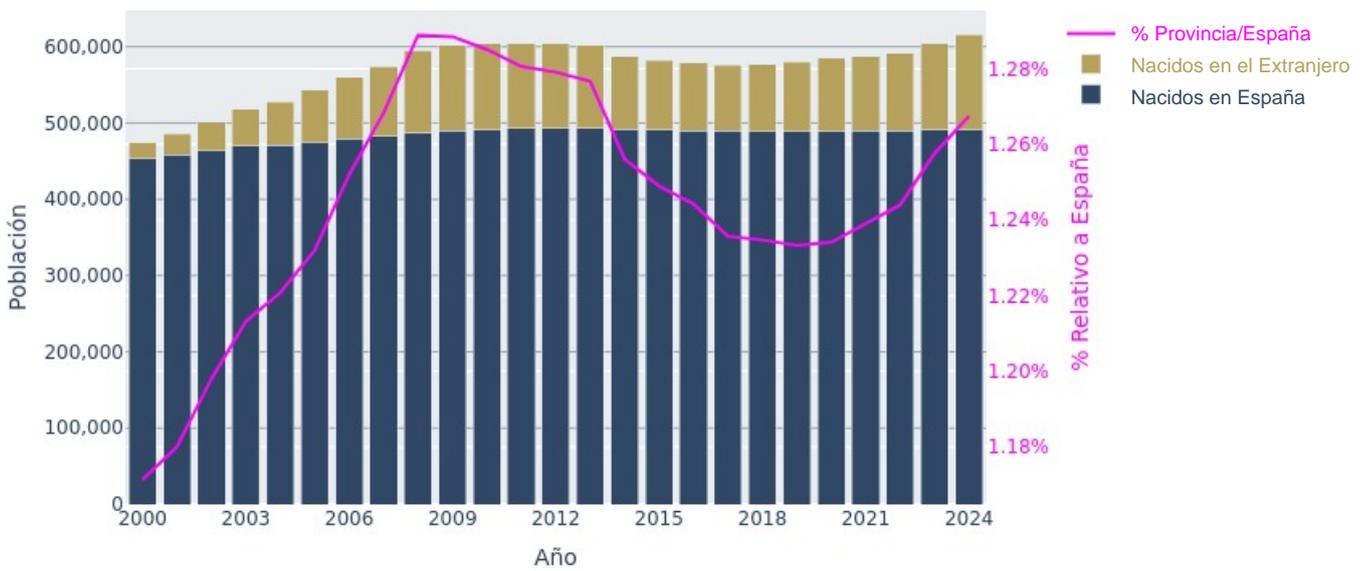


Evoluciones temporales de la Población

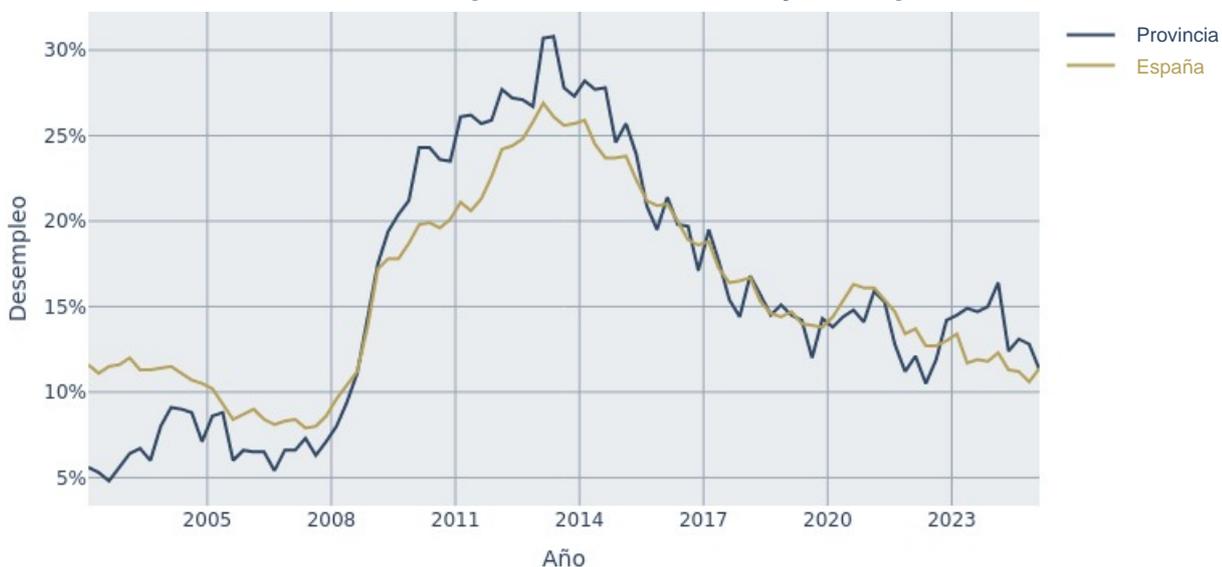
Evolución de la Población en el Municipio



Evolución de la Población en la Provincia

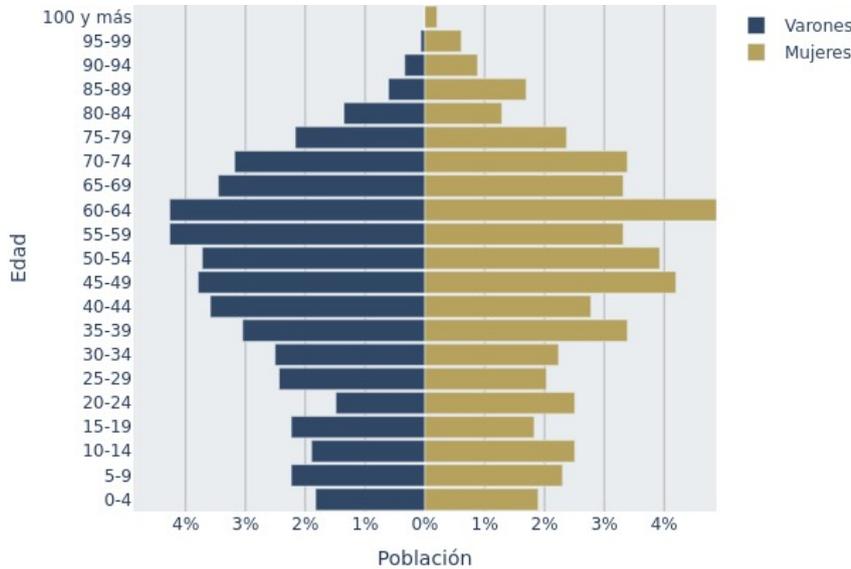


Evolución del Desempleo en la Provincia y en España



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

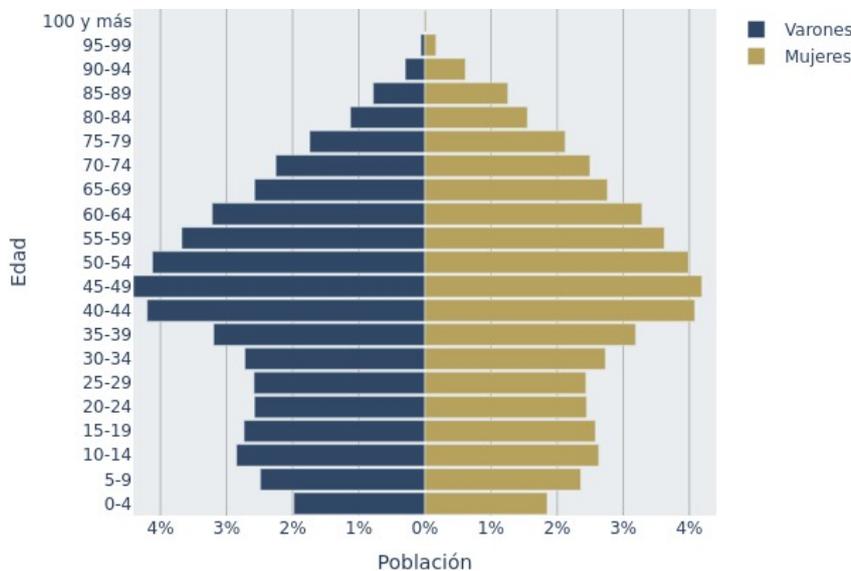
Pirámide de forma diábolo mayor con dos zonas más anchas, comprendidas entre los 55 y los 70 años y jóvenes (incluyendo hijos sin emancipar), combinado con algunas familias nuevas que se van integrando.

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.

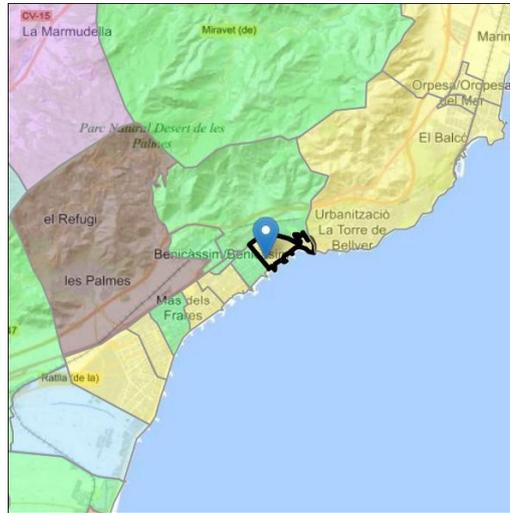
Provincia



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.

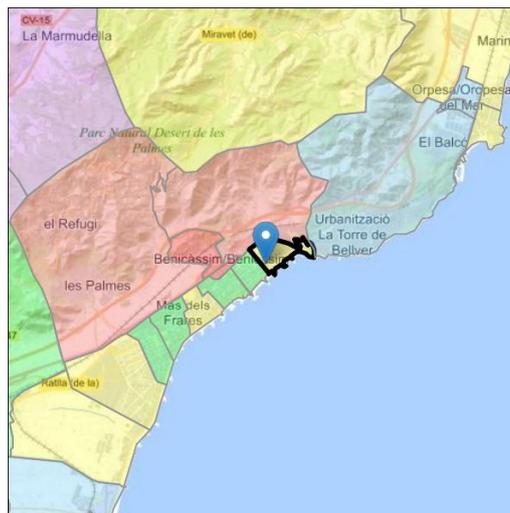
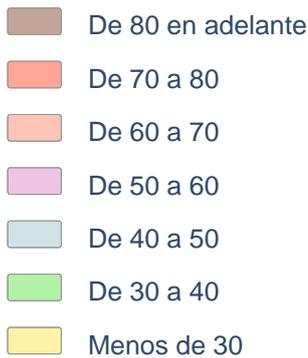
Tamaño y tenencia de las viviendas

Superficie media de las Viviendas



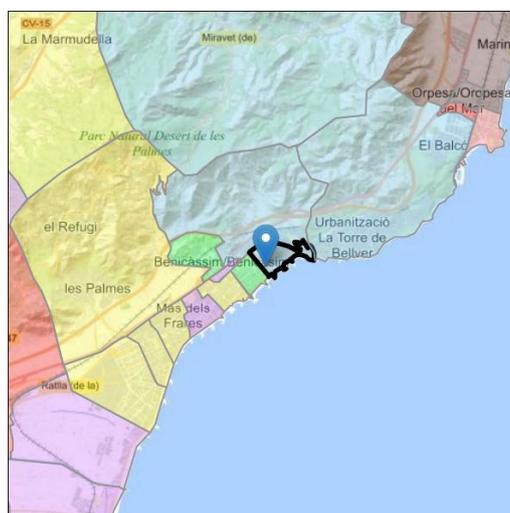
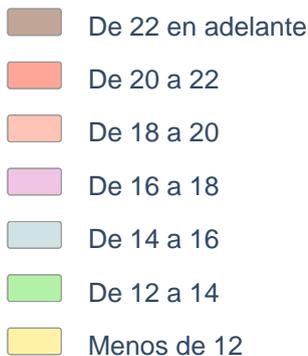
Ambito	Sup. media
España	88,1
Provincia	89,8
Municipio	84,4
Sección	76,8

Porcentaje de Viviendas Principales



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

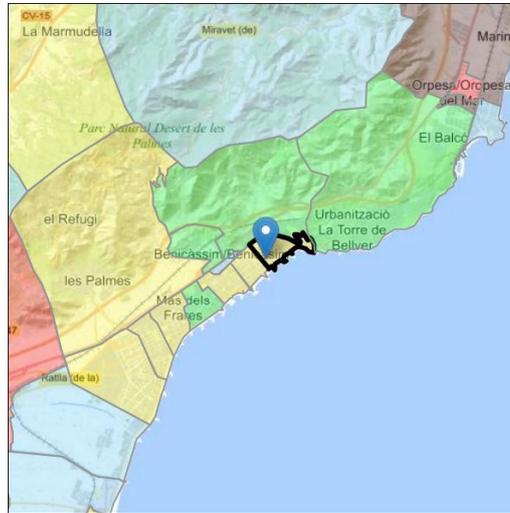
Porcentaje de Viviendas Principales en Alquiler



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

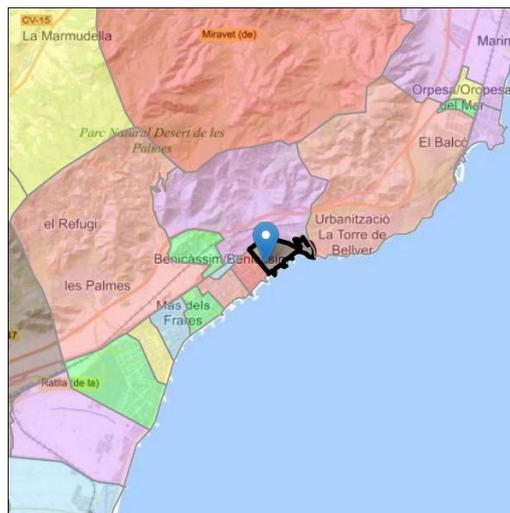
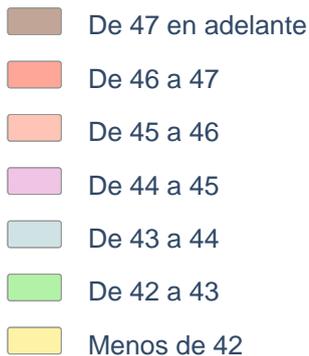
Desempleo, edad población y antigüedad edificios

Porcentaje de Desempleo



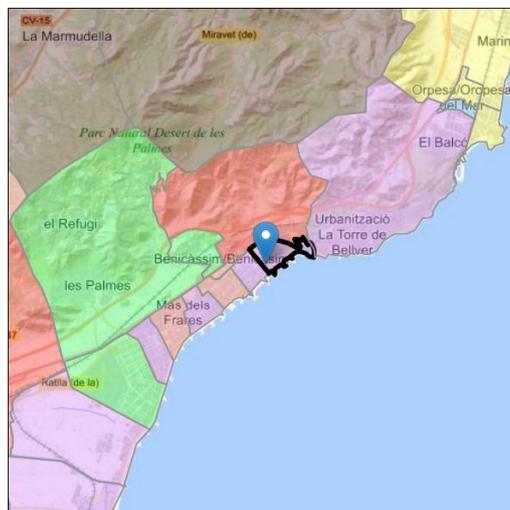
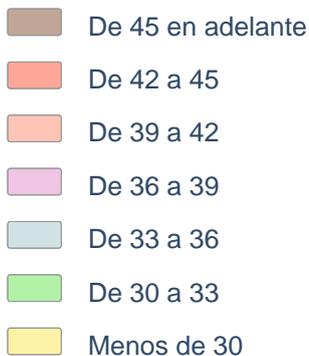
Ambito	% medio
España	17,5
Provincia	15,1
Municipio	11,2
Sección	11,2

Edad promedio de la Población



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

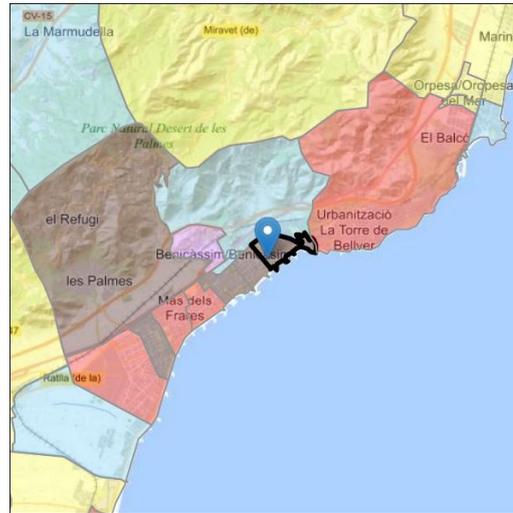
Antigüedad promedio de los Edificios



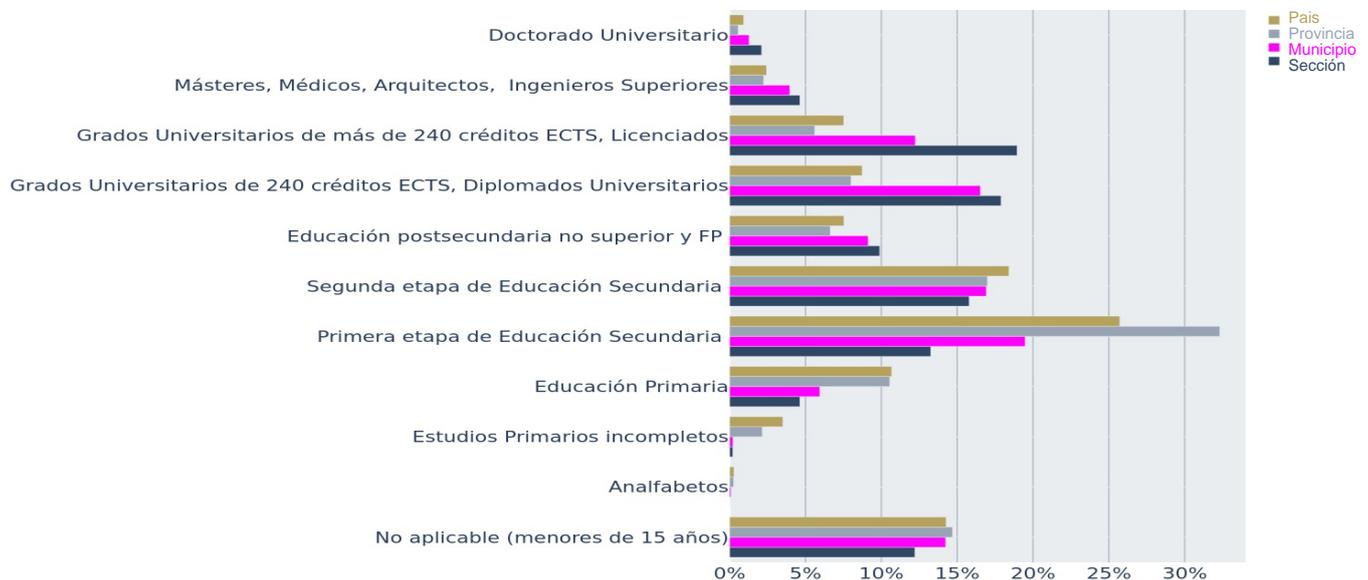
Ambito	Antg. media
España	47,5
Provincia	49,6
Municipio	37,4
Sección	37,9

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%	10,5%	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



Renta, P80/P20 y País de Nacimiento de Residentes

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



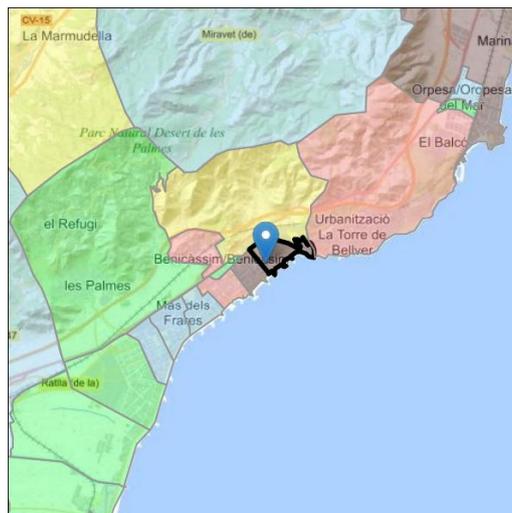
Ambito	Renta med.
España	16.865
Provincia	16.070
Municipio	21.541
Sección	25.550

La renta per cápita por unidad de consumo es la renta del hogar ajustada según su tamaño y composición, para reflejar las economías de escala y el nivel de vida real de sus miembros.

Por ejemplo, un hogar de 2 adultos y 2 niños con una renta anual de 30.000 € tendría aproximadamente 14.286 € por unidad de consumo.

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

- De 2,9 en adelante
- De 2,8 a 2,9
- De 2,7 a 2,8
- De 2,6 a 2,7
- De 2,5 a 2,6
- De 2,4 a 2,5
- Menos de 2,4



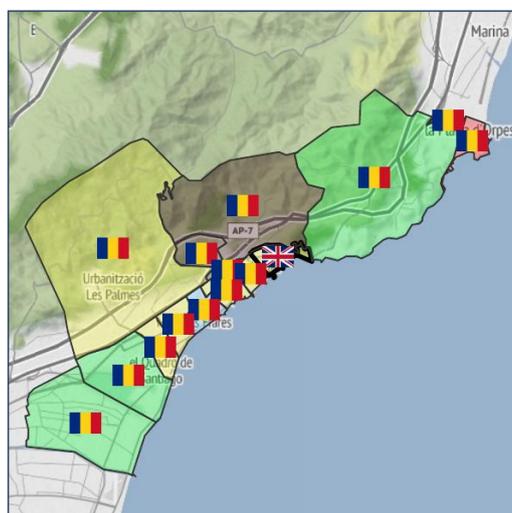
Ambito	Ratio med.
España	2,39
Provincia	2,35
Municipio	2,63
Sección	3,00

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	20,337	615,188	48,619,695	100%	100%	100%	100%	50%
 Nacidos en España	1,308	16,658	490,800	39,781,461	89%	82%	80%	82%	50%
Nacidos en el Extranjero	169	3,679	124,388	8,838,234	11%	18%	20%	18%	51%
Total Unión Europea	56	1,617	43,276	1,592,472	33%	44%	35%	18%	52%
 Alemania	5	93	1,958	177,715	3%	3%	2%	2%	52%
 Bulgaria	1	20	1,086	104,756	1%	1%	1%	1%	51%
 Francia	12	196	3,819	217,247	7%	5%	3%	2%	50%
 Italia	9	145	1,381	160,201	5%	4%	1%	2%	39%
 Polonia	1	50	609	54,832	1%	1%	0%	1%	55%
 Portugal	0	18	493	96,187	0%	0%	0%	1%	41%
 Rumanía	16	944	31,428	532,456	9%	26%	25%	6%	54%
Total Resto de Europa	38	527	8,854	812,479	22%	14%	7%	9%	55%
 Reino Unido	26	126	1,588	285,093	15%	3%	1%	3%	48%
 Rusia	3	86	1,274	134,068	2%	2%	1%	2%	61%
 Ucrania	6	218	3,663	215,700	4%	6%	3%	2%	58%
Total África	11	197	26,607	1,524,788	7%	5%	21%	17%	40%
 Argelia	2	34	2,433	87,854	1%	1%	2%	1%	38%
 Marruecos	8	115	22,048	1,092,892	5%	3%	18%	12%	41%
 Nigeria	0	0	469	34,067	0%	0%	0%	0%	44%
 Senegal	0	12	556	95,812	0%	0%	0%	1%	24%
Total América	60	1,228	40,879	4,330,932	36%	33%	33%	49%	56%
 Argentina	11	329	4,043	415,987	7%	9%	3%	5%	48%
 Bolivia	0	7	283	189,285	0%	0%	0%	2%	65%
 Brasil	3	94	2,296	179,033	2%	3%	2%	2%	64%
 Chile	1	22	616	76,638	1%	1%	0%	1%	53%
 Colombia	9	272	14,985	856,616	5%	7%	12%	10%	56%
 Cuba	6	73	2,026	223,532	4%	2%	2%	3%	56%
 Ecuador	0	19	2,230	448,643	0%	1%	2%	5%	54%
 Paraguay	0	4	285	146,047	0%	0%	0%	2%	71%
 Perú	2	56	3,439	378,924	1%	2%	3%	4%	56%
 República Dominicana	0	18	836	201,162	0%	0%	1%	2%	62%
 Uruguay	5	71	1,099	89,595	3%	2%	1%	1%	51%
 Venezuela	5	125	5,401	599,769	3%	3%	4%	7%	55%
Total Asia	4	106	4,671	567,391	2%	3%	4%	6%	40%
 China	0	31	1,226	198,805	0%	1%	1%	2%	54%
 Pakistán	0	9	2,021	123,882	0%	0%	2%	1%	27%
Total Oceanía	0	4	101	10,172	0%	0%	0%	0%	40%



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

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 obtener la mayor precisión y confiabilidad de la información contenida en el mismo, no podemos garantizar la ausencia total de errores.

En determinados casos, el informe se ha realizado sin visita previa al inmueble, por lo que no se han recabado in situ fotografías ni mediciones de los elementos valorados. En estos casos, los datos subjetivos como el "Estado de Conservación", la "Calidad" y otros, han sido sugeridos por el programa informático y pueden ser modificados por el usuario, quien los valida de forma expresa. No obstante, cuando se ha efectuado una visita previa, se han incorporado al informe los datos obtenidos directamente durante la misma.

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 Vivienda y Agenda Urbana
- 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

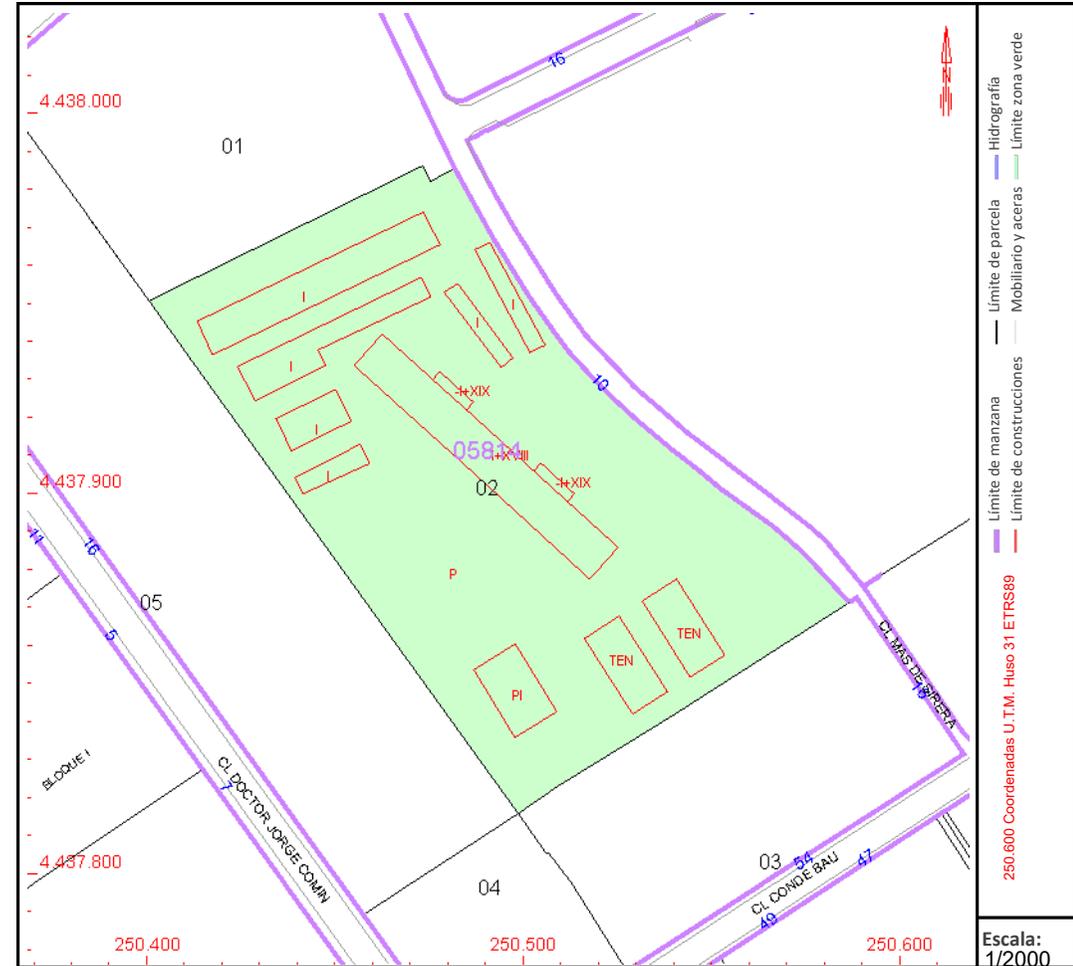
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/16/F	81
Elementos comunes		37

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"