



RealPrice

IL TOOL PER LA
VALUTAZIONE
IMMOBILIARE

Valutazione dell'immobile

Immobile situato in Firenze Via De"Vellutini 5

REPORT DEL
5 marzo 2020



Indice

Dati dell'immobile	3
Analisi dei prezzi	4
Composizione dei risultati analizzati	5
Analisi basata sulle richieste	6
Analisi dei comparabili	7
Dati OMI	8
Comparazione dei prezzi	9
Venduti	10
Valutazione immobile	11
La nostra agenzia	12
Perchè scegliere noi	13

Dati dell'immobile

UBICAZIONE E ZONA DI RICERCA

Indirizzo: Firenze Via De'Vellutini 5

Area di ricerca: 0,33 km² circa



CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Ecco un breve riepilogo del campione che stiamo analizzando, basato sui dati in nostro possesso:

Tipologia: Appartamento

Locali: 2

Condizioni: Ottime

Riscaldamento: Autonomo

Piano: Piano 2°, senza ascensore

Anno: oltre i 40 anni

Coefficiente di rivalutazione

+7 %

RISPETTO ALLA MEDIA DI RIFERIMENTO

Indica la variazione di prezzo di questo immobile rapportata alle condizioni medie degli altri immobili nella zona di riferimento

Analisi superfici

	Mq	Mq comm.
Immobile	40 m ²	40 m ² c
Superficie commerciale totale:		40 m ²

Analisi di 237 prezzi

ANALISI PREZZI IN PUBBLICITÀ

Si basa sul confronto dei prezzi di annunci recuperati da varie fonti. Il valore è una sintesi di come il mercato immobiliare si sta comportando nella zona prescelta ed è indice dei prezzi che sono richiesti da chi vende.

Valore medio prezzi
in pubblicità
€ 258.747

Valore medio prezzi
in pubblicità al mq
€ 6.469/mq

TEMPO PERMANENZA MEDIO



ANALISI DELLE VALUTAZIONI DEGLI AGENTI

In questa sezione vengono analizzate le valutazioni effettuate da agenti immobiliari professionisti e vengono confrontate in modo congruo per fornire un'idea del prezzo a cui vengono proposti gli immobili.

Valore medio
valutazioni
€ 215.160

Valore medio
valutazioni al mq
€ 5.379/mq

TEMPO PERMANENZA MEDIO



ANALISI DEL VENDUTO

Questa sintesi si basa sullo storico di tutte le vendite effettuate di recente nella zona selezionata. Tutti i dati trovati vengono analizzati e viene riportato il valore più consono all'immobile di riferimento.

Valore medio del
venduto
€ 220.787

Valore medio del
venduto al mq
€ 5.520/mq

TEMPO PERMANENZA MEDIO

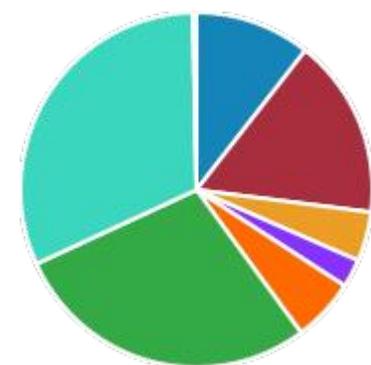


Composizione dei risultati analizzati

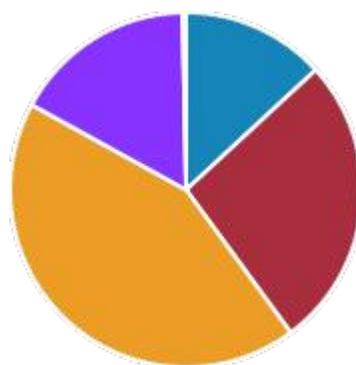
La nostra ricerca ha trovato molti annunci che differiscono dal tuo immobile da analizzare.

Qui di seguito indichiamo la composizione dei risultati trovati evidenziando quali siano le differenze in modo da tenerne conto nel momento in cui confronteremo gli immobili.

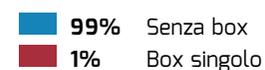
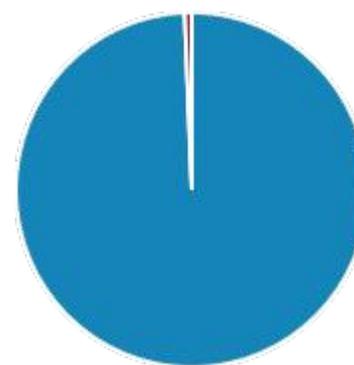
CONDIZIONI



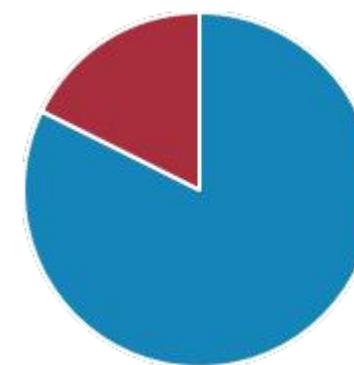
VANI



BOX



ASCENSORE



Analisi basata sulle richieste

Abbiamo riscontrato una serie di richieste che coincidono con l'immobile che stiamo valutando.

Tenere conto del prezzo della richiesta ci permette di considerare anche il range di quello che potrebbero offrire i potenziali acquirenti per valutare meglio l'immobile.



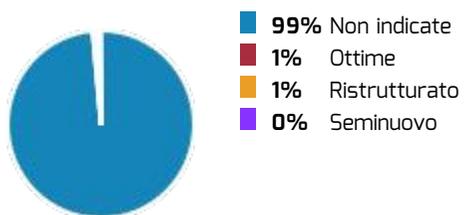
TEMPO DI ATTESA MEDIO



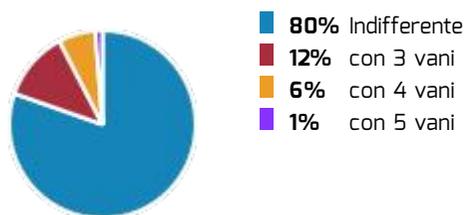
COMPOSIZIONE DELLE RICHIESTE

Andiamo ad analizzare nello specifico cosa gli acquirenti stanno richiedendo.

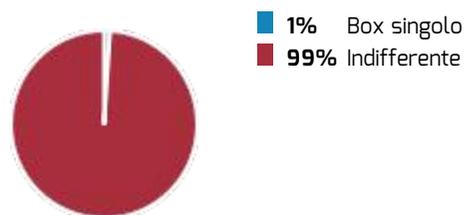
CONDIZIONI



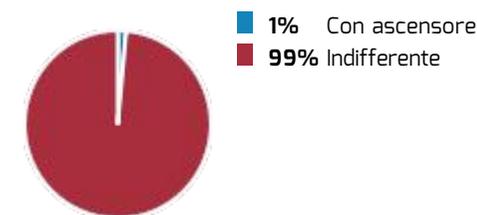
VANI



BOX



ASCENSORE



Analisi dei comparabili



Appartamento
 ZONA PONTE VECCHIO
 Superficie: 30 mq 2 vani Distanza: 215 metri
 1° piano

Prezzo richiesto € 195.000	Prezzo al mq € 6.500
Affinità 89%	Permanenza 77 giorni



Appartamento
 Superficie: 50 mq 2 vani Distanza: 200 metri
 1° piano Giardino 8 mq

Prezzo richiesto € 275.000	Prezzo al mq € 5.500
Affinità 86%	Permanenza 118 giorni



Appartamento
 ZONA SANTO SPIRITO
 Superficie: 51 mq 2 vani Distanza: 297 metri
 4° piano Ascensore

Prezzo richiesto € 360.000	Prezzo al mq € 7.059
Affinità 85%	Permanenza 44 giorni



Appartamento
 ZONA SAN FREDIANO
 Superficie: 50 mq 2 vani Distanza: 356 metri
 1° piano

Prezzo richiesto € 280.000	Prezzo al mq € 5.600
Affinità 83%	Permanenza 99 giorni



Appartamento
 ZONA SANTO SPIRITO
 Superficie: 58 mq 2 vani Distanza: 385 metri
 2° piano Ascensore

Prezzo richiesto € 395.000	Prezzo al mq € 6.810
Affinità 80%	Permanenza 171 giorni



Appartamento
 ZONA OLTRARNO
 Superficie: 30 mq 1 vani Distanza: 207 metri

Prezzo richiesto € 190.000	Prezzo al mq € 6.333
Affinità 79%	Permanenza 17 giorni

Dati OMI



Cosa sono i dati OMI?

I Dati OMI sono raccolte semestrali effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare che vengono raggruppate per macro zone (dette fasce) geograficamente determinate entro cui si trovano gli immobili e successivamente suddivisi per tipologie e stato conservativo.

A fini di comparazione si allegano i dati ufficiali forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi alla zona, alla tipologia ed allo stato conservativo dell'immobile in oggetto di questa relazione.

FASCIA OMI
B5

SEMESTRE
1° 2019

COMUNE
FIRENZE (FI)

ZONA OMI
CENTRO STORICO (SIGNORIA - DUOMO - PITTI - SAN NICCOLO)

TIPOLOGIA
Abitazioni civili

STATO CONSERVATIVO
Normale



VALORE MINIMO
€ 3.500 /mq



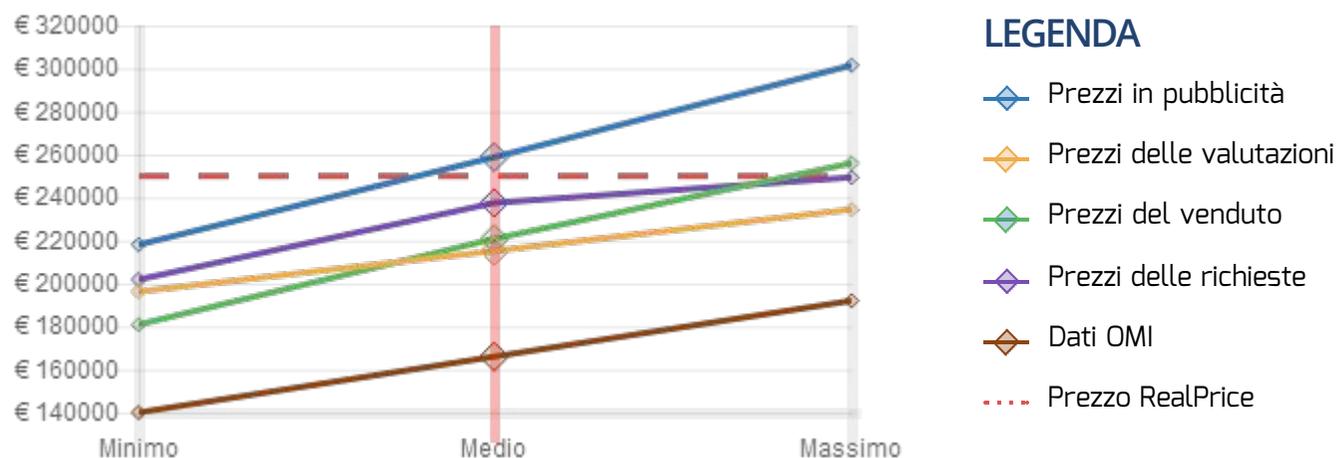
VALORE MEDIO
€ 4.150 /mq



VALORE MASSIMO
€ 4.800 /mq

Comparazione dei prezzi

Nel seguente grafico vengono rappresentati i prezzi sopra riportati per valutare il corretto posizionamento del prezzo di richiesta del cliente, confrontato ai competitors e al più probabile valore di mercato.



PREZZO MEDIO DI PUBBLICITA'



€ 258.747

DIFFERENZA PREZZI

+20% rispetto alla media delle valutazioni

+17% rispetto alla media del venduto

+9% rispetto alle richieste

+3% rispetto al valore RealPrice

Venduti

Qui di seguito vengono elencati i venduti simili all'immobile di riferimento per poter confrontare prezzi e tempi di vendita



Appartamento a Firenze

ZONA CENTRO STORICO

✚ Superficie: 28 mq

■ 1 vani

↔ Distanza: 1,11 Km

2° piano

Prezzo di vendita
€ 300.000

Prezzo al mq
€ 10.714 / mq

Tempo di vendita
133 giorni



Appartamento a Firenze

ZONA SANTA MARIA NOVELLA

✚ Superficie: 35 mq

■ 1 vani

↔ Distanza: 1,22 Km

1° piano

Prezzo di vendita
€ 210.000

Prezzo al mq
€ 6.000 / mq

Tempo di vendita
127 giorni



Appartamento a Firenze

ZONA SOFFIANO

✚ Superficie: 50 mq

■ 2 vani

↔ Distanza: 3,18 Km

🌳 Giardino 25 mq

Prezzo di vendita
€ 205.000

Prezzo al mq
€ 4.100 / mq

Tempo di vendita
101 giorni



Appartamento a Firenze

ZONA LIBERTÀ

✚ Superficie: 81 mq

■ 3 vani

↔ Distanza: 2,13 Km

🛏 2 camere

🚿 2 bagni

🏠 Ascensore

Prezzo di vendita
€ 339.000

Prezzo al mq
€ 4.185 / mq

Tempo di vendita
93 giorni

Valutazione immobile

Basandosi sui dati che sono riportati su questo documento, ed analizzando attentamente la situazione dell'immobile nella sua complessità, ivi inclusi posizione, orientamento, prestigio della zona, pregi, difetti e molto altro ancora, siamo giunti a determinare il valore complessivo finale.

Il prezzo qui di seguito riportato esprime pertanto non soltanto un'opinione del valutatore ma un'oggettiva analisi della situazione.



VALORE CALCOLATO

€ 250.000

I valori riportati in questo report rappresentano soltanto un ausilio alla stima dell'immobile. Essi hanno carattere puramente indicativo e sono suscettibili di consistenti variazioni.

La nostra agenzia



FI.FLORSRL

via nardo di cione 7

50121 Firenze (FI)

P. IVA: 06731310485 **Cod. fisc.:** 06731310485

I NOSTRI CONTATTI:

☎ 3346844353 📱 3346844353

✉ fiflorsrl@gmail.com

Perchè scegliere noi



Se vi state domandando perchè conviene affidarsi a noi per vendere il vostro immobile, la risposta è molto semplice: perchè **non siamo soltanto una singola agenzia** ma un **network di professionisti** a vostra disposizione che collaborano tra loro grazie ad un **sistema di condivisione integrato** che noi chiamiamo MLS (Multiple Listing Service).

Ecco dunque più importanti motivi per cui oltre **1 milione di clienti** ci hanno scelto:

- ✓ Affidate **in esclusiva** il vostro immobile ad un'unica rete composta da oltre **4.200** operatori in tutta Italia
- ✓ Abbiamo oltre **200.000** potenziali acquirenti nel territorio italiano
- ✓ Avrete **un unico referente** che vi relazionerà con tutte le altre agenzie
- ✓ Statisticamente siamo **3 volte** più veloci di una singola agenzia nella vendita
- ✓ Migliorate **la qualità** dell'offerta sul mercato, eliminando duplicati con caratteristiche differenti o con prezzi non aggiornati
- ✓ **Attraiete l'attenzione dei potenziali acquirenti** puntando su una piattaforma capillare sul territorio
- ✓ Perchè garantiamo il **massimo rispetto della privacy** del cliente



IL TOOL PER LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE

www.realprice.it