



# Informe VALORACIÓN ESTADÍSTICA DE VIVIENDA

**Valor Estimado**

150.528 €

**Intervalo de Confianza €/m2**

2.554 - 2.822

**Fecha valoración**

10/10/2019 13:12:00

**Localización inmueble**

AV BAUNATAL 22, SAN SEBASTIAN DE LOS REYES, Madrid

Sistema de Fiabilidad contrastado por el Departamento de Estadística e Investigación Operativa de la Universidad Complutense de Madrid



Antes de imprimir este documento piense si es necesario hacerlo



1. DATOS DE LA VIVIENDA OBJETO DE VALORACIÓN 4

2. VALORACIÓN 5

2.1 VALORACIÓN 5

2.1.1 Descripción de los testigos seleccionados 5

2.1.2 Plano de localización de los testigos 6

2.2 ANÁLISIS DEL NIVEL DE CONFIANZA EN LA VALORACIÓN 6

2.3 RENTA DE ALQUILER ESTIMADA DE LA VIVIENDA 7

3. OTRAS VALORACIONES COMPLEMENTARIAS 8

4. INFORMACIÓN INMOBILIARIA Y DE LA ZONA 9

4.1 EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA EN MADRID 99

4.2 EVOLUCIÓN DE PRECIOS DE VIVIENDA DE LA PROVINCIA (€/m<sup>2</sup>) 9

4.3 PRECIO MEDIO POR TIPO DE VIVIENDA EN MADRID 10

4.4 DISTRIBUCIÓN DE TIPOS DE INMUEBLE EN MADRID 10

4.5 PORCENTAJE DE VIVIENDAS PRINCIPALES Y SECUNDARIAS EN EL ÚLTIMO AÑO DISPONIBLE 11

4.6 PORCENTAJE DE VIVIENDAS VACÍAS EN EL ÚLTIMO AÑO DISPONIBLE 11

4.7 TRANSACCIONES INMOBILIARIAS EN EL 2011 12

4.8 DISTRIBUCIÓN POBLACIONAL POR EDADES 12

4.9 FOTOGRAFÍAS DE LA ZONA 13

5. OBSERVACIONES 14

## 1. DATOS DE LA VIVIENDA OBJETO DE VALORACIÓN

### DATOS APORTADOS POR EL CLIENTE

Superficie Construida con ppzc	<b>188 m<sup>2</sup></b>
Nº de baños y aseos	<b>2</b>
Antigüedad	<b>67 años</b>
Calidad de la construcción	<b>Lujo</b>
Ascensor	<b>Sí</b>
Reforma	<b>No</b>
Año Reforma	<b>-</b>
Intensidad Reforma	<b>-</b>
Vistas	<b>Excelentes</b>
Calidad en entorno	<b>Muy superior</b>
Piscina	<b>No</b>
Instalaciones Deportivas	<b>No</b>
Jardín	<b>No</b>
Garaje	<b>No</b>

### DATOS CATASTRALES

Referencia Catastral	<b>JRUSOUF123J4H0019GD</b>
Uso	<b>Residencial</b>
Antigüedad	<b>67 años</b>
Superficie total	<b>188 m<sup>2</sup></b>
- Vivienda	<b>-</b>
- Zonas Comunes	<b>15 m<sup>2</sup></b>

### DATOS DE LA FINCA EN LA QUE SE INTEGRA EL BIEN INMUEBLE

Superficie Construida	<b>188 m<sup>2</sup></b>
Superficie Suelo	<b>1.363 m<sup>2</sup></b>

### PLANO DE LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE



## 2. VALORACIÓN

El proceso se compone de una Valoración Principal y dos que la Complementan y que determinan el valor de la vivienda por métodos diferentes a fin de contrastar el valor principal otorgado, calculándose, del Valor Principal, el Grado de Confianza Estadística, que podrá ser 'Elevado', 'Medio' o 'Bajo', en función de la homogeneidad de la zona, del inmueble valorado y de los testigos obtenidos.

### 2.1 VALORACIÓN

Valor Unitario por m<sup>2</sup> 3.896 €/m<sup>2</sup>  
 Superficie Construida con ppzc 188 m<sup>2</sup>  
 Valor del Inmueble 732.448 €  
 Intervalo de Confianza 3.701 €/m<sup>2</sup> - 4.091 €/m<sup>2</sup>

Una vivienda con similares características a la valorada situada en su misma zona tiene un valor aproximado de 3.896 €/m<sup>2</sup>.

El **Grado de Confianza** en dicho valor es **Medio**

El **Intervalo de Confianza** que se deriva de dicho valor (+/- 5%) oscila entre 3.701 €/m<sup>2</sup> y 4.091 €/m<sup>2</sup>.

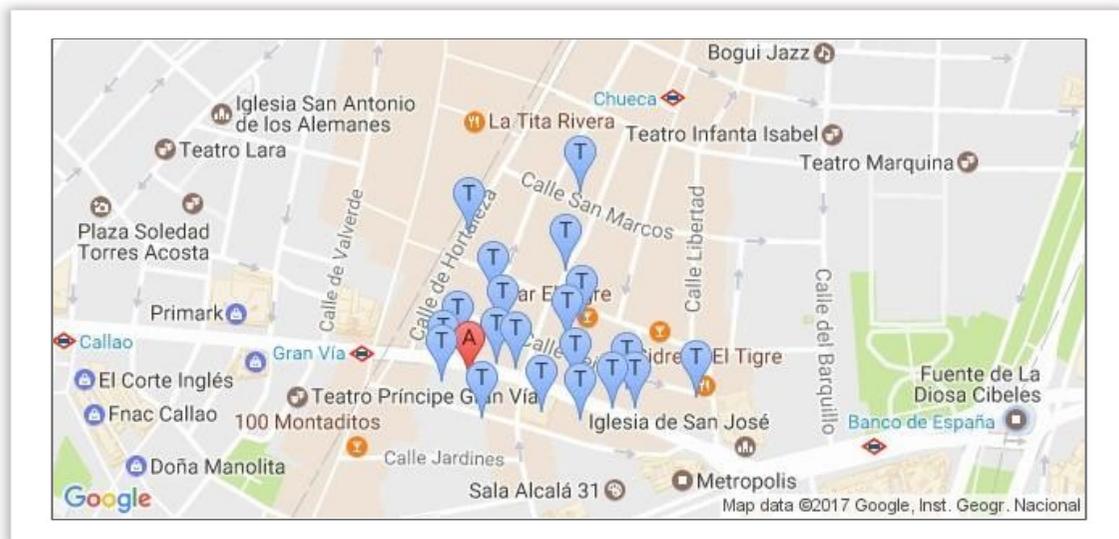
Los testigos han sido seleccionados por su cercanía o similitud a la vivienda a valorar estableciéndose como filtros previos la Tipología de Inmueble, la existencia o no de Ascensor, y en función de la zona donde se ubican. Del conjunto de testigos, se seleccionan los 10 más cercanos - o iguales - al inmueble estudiado, ajustando los valores de oferta en función de la realidad del mercado actual y decantándose los 6 más homogéneos para calcular el valor resultante.

#### 2.1.1. DESCRIPCIÓN DE LOS TESTIGOS SELECCIONADOS

##### TESTIGOS (tipología de inmueble: Piso)

Antigüedad	Dirección	Superficie Construida con PPZC	Valor Unitario €/m <sup>2</sup>	Antigüedad	Dirección	Superficie Construida con PPZC	Valor Unitario €/m <sup>2</sup>
65	CL GRAN VIA, MADRID	123	3.878	66	CL MONTERA, MADRID	200	3.650
65	CL GRAN VIA, MADRID	145	3.041	100	CL REINA, MADRID	178	3.483
100	CL JARDINES, MADRID	137	3.120	98	CL GRAN VIA, MADRID	203	5.517
100	CL CABALLERO DE GRACIA, MADRID	90	4.250	45	CL VIRGEN DE LOS PELIGROS, MADRID	154	2.905
60	CL JARDINES, MADRID	366	3.194	15	CL MONTERA, MADRID	167	3.413
100	CL CABALLERO DE GRACIA, MADRID	60	2.985	15	CL MONTERA, MADRID	169	2.515
100	CL CABALLERO DE GRACIA, MADRID	85	3.812	8	CL MONTERA, MADRID	203	3.201
90	CL VIRGEN DE LOS PELIGROS, MADRID	110	5.818	30	CL GRAN VIA, MADRID	184	4.456
100	CL JARDINES, MADRID	30	4.170	79	CL FUENCARRAL, MADRID	182	6.044
90	CL VIRGEN DE LOS PELIGROS, MADRID	412	2.403	100	CL HORTALEZA, MADRID	180	4.666

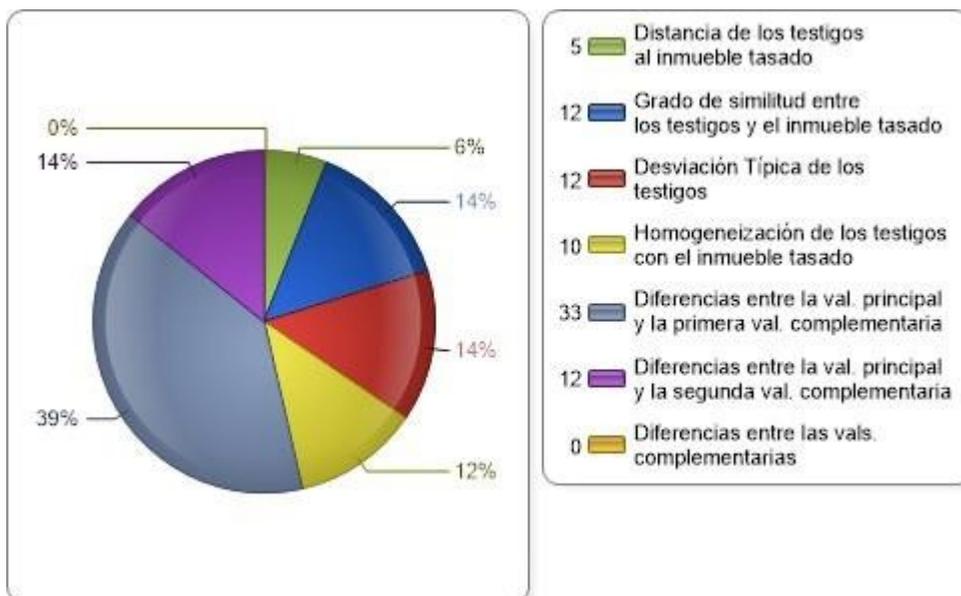
### 2.1.2. PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LOS TESTIGOS



Ubicación aproximada de los testigos (es posible que algunos de ellos se superpongan en la localización geográfica)

### 2.2 ANÁLISIS DEL NIVEL DE CONFIANZA EN LA VALORACIÓN

Para determinar el **Grado de Confianza Estadística de la Valoración**, se examinan una serie de factores que han servido para el cálculo del valor y su influencia en dicho Grado de Confianza Estadística. En la valoración actual, el peso en % de cada uno de los factores analizados, del inmueble analizado respecto de los testigos empleados entre las distintas valoraciones, ha sido el siguiente:



En base a estos resultados, el **Grado de Confianza** otorgado al resultado obtenido en la Valoración (3.896 €/m<sup>2</sup>) ha sido **'Medio'**.

El Sistema de Fiabilidad ha sido contrastado por el **Departamento de Estadística e Investigación Operativa de la Universidad Complutense de Madrid**

### 2.3 RENTA DE ALQUILER ESTIMADA DEL INMUEBLE A VALORAR

Intervalo de renta 1.120 € - 1.370 €  
Rentabilidad Anual s/Valoración 2,03 %

Le ofrecemos el mercado detectado de alquiler de viviendas de similares características en la misma zona, y mostrarle el valor aproximado razonable resultante de la comparación con dichas viviendas, así como la rentabilidad esperada. No olvide que el mercado de alquiler de viviendas es un mercado de uso (no de inversión como la compraventa) y, por tanto, los factores que determinan la renta son distintos.

La Renta Mensual Estimada se ha calculado en comparación con inmuebles similares ofertados en alquiler.

TESTIGOS EN ALQUILER					
Fotografía	Tipo de inmueble	Antigüedad	Dirección	Superficie construida con PPZC	Renta de alquiler
Imagen no disponible	Piso	42	CALLE CABALLERO DE GRACIA, MADRID	50	590
Imagen no disponible	Piso	8	CABALLERO DE GRACIA, MADRID	56	650
Imagen no disponible	Piso	79	CALLE DEL CABALLERO DE GRACIA, MADRID	100	1.100
Imagen no disponible	Piso	79	CABALLERO DE GRACIA, MADRID	78	960
Imagen no disponible	Piso	15	CALLE JARDINES, MADRID	50	650
Imagen no disponible	Piso	79	CALLE JARDINES, MADRID	35	525
Imagen no disponible	Piso	79	CALLE ADUANA, MADRID	65	880
Imagen no disponible	Piso	79	CALLE ADUANA, MADRID	65	880
Imagen no disponible	Piso	79	CALLE ADUANA, MADRID	96	1.200
Imagen no disponible	Piso	7	CALLE ADUANA, MADRID	53	600

### 3. OTRAS VALORACIONES COMPLEMENTARIAS

Para dar más fiabilidad al proceso de valoración, se ha calculado el valor de la vivienda por tres métodos, pudiendo así comparar los resultados:

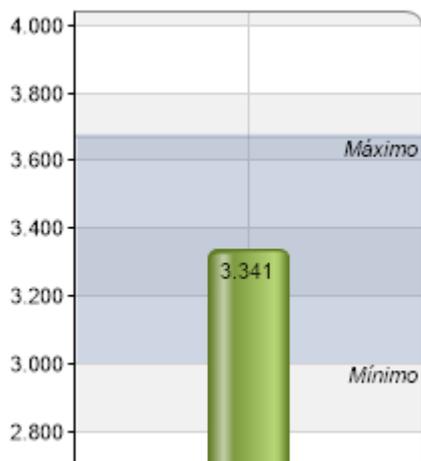
#### Utilidad de las Valoraciones Complementarias

La **Valoración Complementaria 1** compara el inmueble a valorar con los inmuebles más semejantes ubicados en la zona de influencia, aunque estén más lejanos que los empleados en la Valoración Principal. Si hubiera diferencias en los valores zonales, serían neutralizados.

La **Valoración Complementaria 2** compara el inmueble a valorar con los inmuebles más semejantes a través de un sistema de factores ponderados en el que se incluyen sus características relevantes.

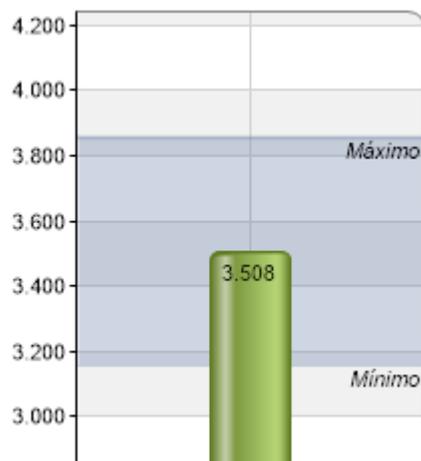
#### VALORACIÓN COMPLEMENTARIA 1

Valor unitario por m <sup>2</sup>	3.341 €/m <sup>2</sup>
Superficie construida con ppzc	188 m <sup>2</sup>
Valor del Inmueble	628.108 €

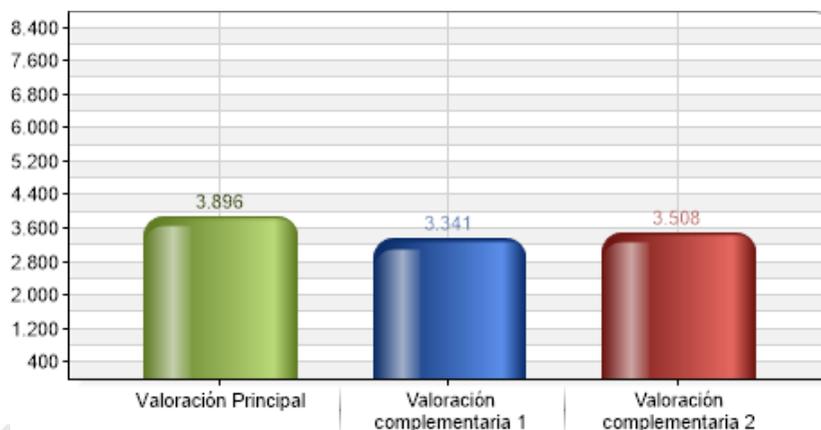


#### VALORACIÓN COMPLEMENTARIA 2

Valor unitario por m <sup>2</sup>	3.508 €/m <sup>2</sup>
Superficie construida con ppzc	188 m <sup>2</sup>
Valor del Inmueble	659.504 €

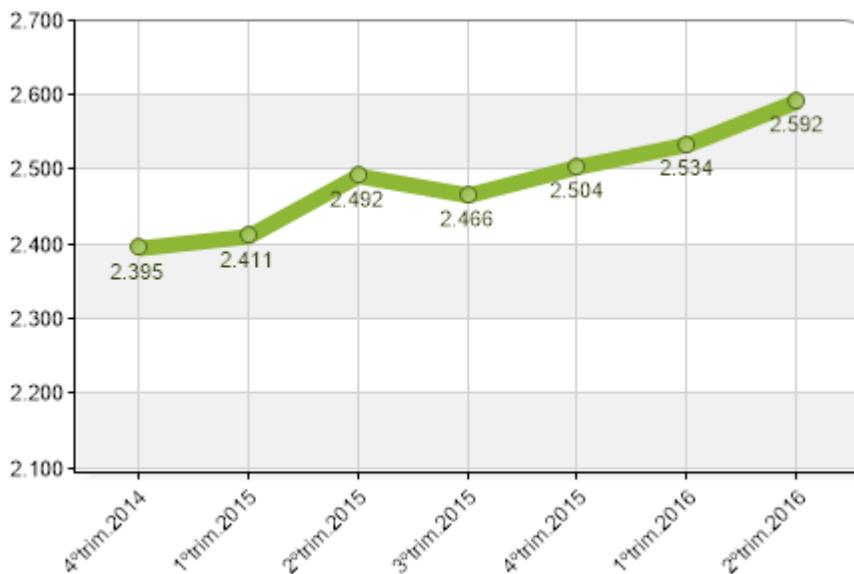


#### RESULTADO DE LAS VALORACIONES EFECTUADAS



## 4. INFORMACIÓN INMOBILIARIA Y DE LA ZONA

### 4.1. EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO (€/m<sup>2</sup>)

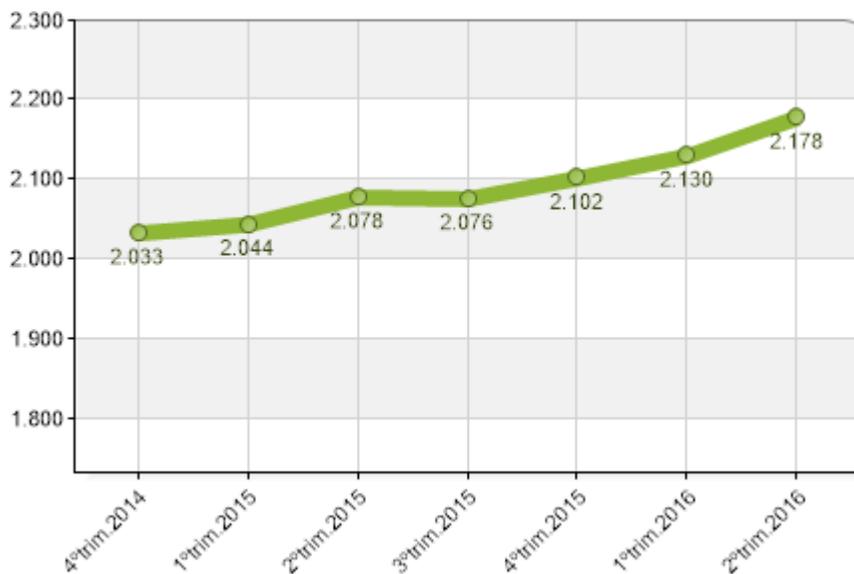


Año	Precio medio vivienda €/m <sup>2</sup>
4º T. 2014	2.395
1º T. 2015	2.411
2º T. 2015	2.492
3º T. 2015	2.466
4º T. 2015	2.504
1º T. 2016	2.534
2º T. 2016	2.592



Este gráfico muestra la evolución de los Precios de Oferta en Madrid.  
Fuente: Ministerio de Fomento (Organización General del Suelo y Políticas Urbanas)

### 4.2. EVOLUCIÓN DE PRECIOS DE VIVIENDA DE LA PROVINCIA (€/m<sup>2</sup>)



Año	Precio medio vivienda €/m <sup>2</sup>
4º T. 2014	2.033
1º T. 2015	2.044
2º T. 2015	2.078
3º T. 2015	2.076
4º T. 2015	2.102
1º T. 2016	2.130
2º T. 2016	2.178



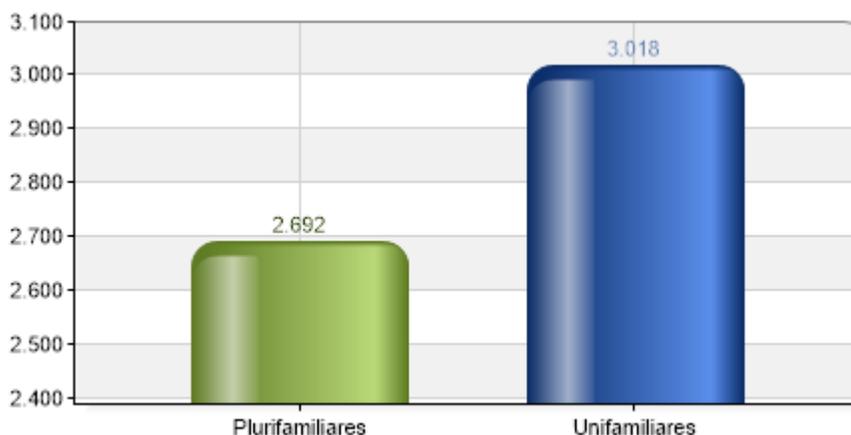
Este gráfico muestra la evolución de los Precios Medios de la Vivienda en la provincia.  
Fuente: Ministerio de Fomento (Organización General del Suelo y Políticas Urbanas)

Tasa de Variación Media Interanual del Precio de la Vivienda 2006-2011 en este municipio / área urbana <sup>1</sup>	Tasa de Variación Media Interanual del Precio de la Vivienda año 2012 en este municipio / área urbana <sup>1</sup>	Variación Media del Precio Inicial Ofertado respecto el Precio Estimado de Venta en esta Zona <sup>2</sup>
-3 %	-12 %	-12,28 %



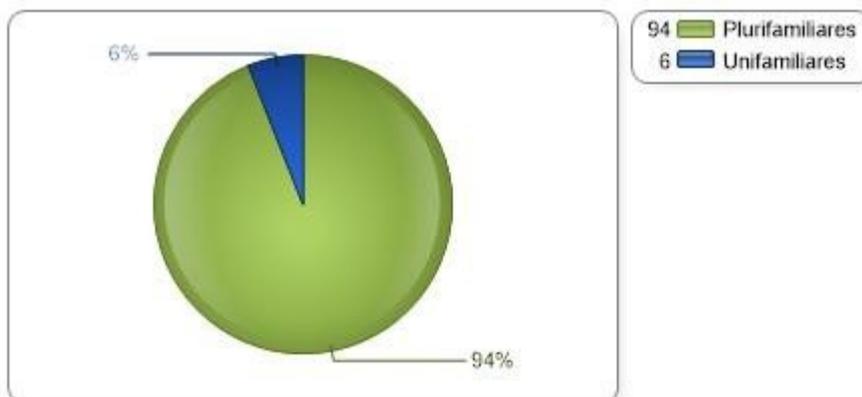
Fuentes: <sup>1</sup> Ministerio de Fomento (Organización General de Suelo y Políticas Urbanas)  
<sup>2</sup> Información obtenida a partir de Estudios de Oferta realizados en la Provincia.

#### 4.3. PRECIO MEDIO POR TIPO DE INMUEBLE EN EL MUNICIPIO (€/m<sup>2</sup>)



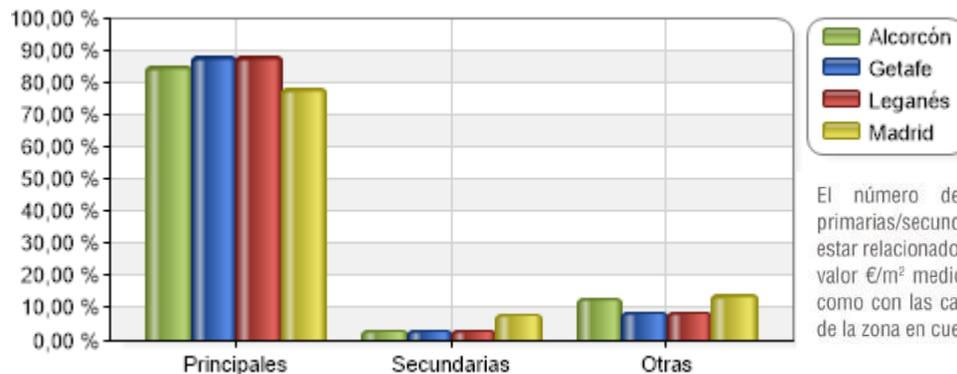
Este gráfico muestra el Precio Medio de la Vivienda en el Municipio de Madrid distinguiendo por tipo de inmueble.  
Fuente: Elaboración propia

#### 4.4. DISTRIBUCIÓN DE TIPOS DE INMUEBLE EN EL MUNICIPIO



Este gráfico muestra la distribución de tipos de inmueble en el Municipio de Madrid.  
Fuente: Elaboración Propia.

#### 4.5. PORCENTAJE DE VIVIENDAS PRINCIPALES Y SECUNDARIAS EN EL ÚLTIMO AÑO DISPONIBLE



Municipio	Principales	Secundarias	Otras
Alcorcón	84,74	2,7	12,56
Getafe	87,7	3,07	9,23
Leganés	87,85	3,31	8,84
Madrid	78,35	7,7	13,95

Fuente: Datos obtenidos de la Organización General de Suelo y Políticas Urbanas (Ministerio de Fomento)

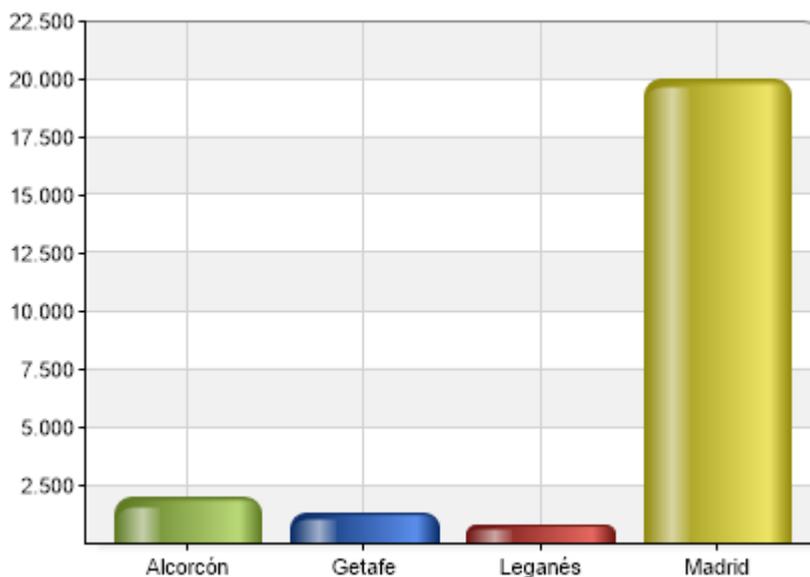
#### 4.6. PORCENTAJE DE VIVIENDAS VACÍAS EN EL ÚLTIMO AÑO DISPONIBLE



Municipio	% Viviendas vacías
Alcorcón	11,58
Getafe	8,42
Leganés	8,54
Madrid	12,94

Fuente: Datos obtenidos de la Organización General de Suelo y Políticas Urbanas (Ministerio de Fomento)

#### 4.7. TRANSACCIONES INMOBILIARIAS EN EL 2011

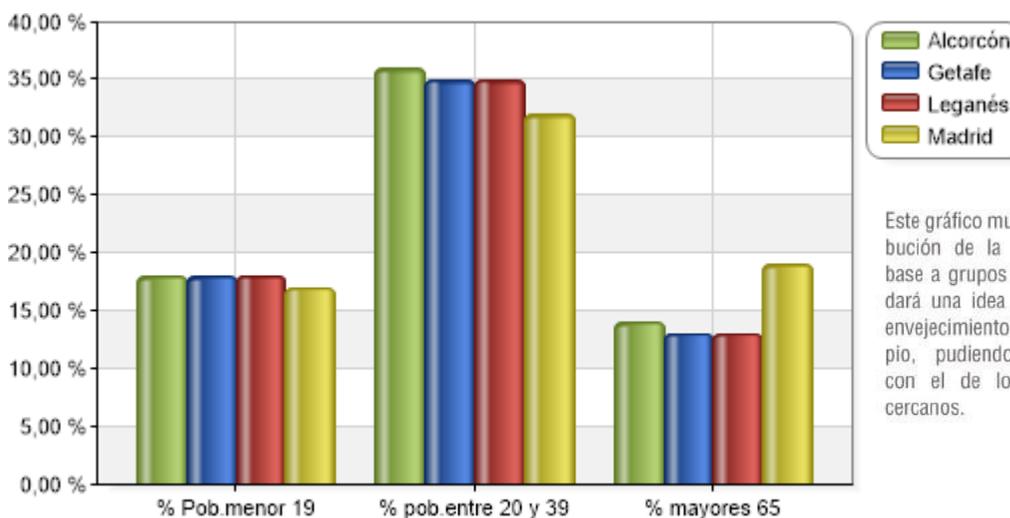


El número de transacciones inmobiliarias por municipio nos permite ver la dinámica inmobiliaria en los municipios de la zona



Fuente: Datos obtenidos de la Organización General de Suelo y Políticas Urbanas

#### 4.8. DISTRIBUCIÓN POBLACIONAL POR EDADES ÚLTIMO AÑO DISPONIBLE

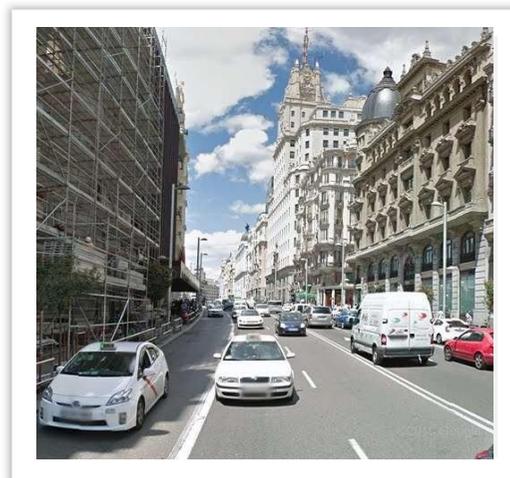
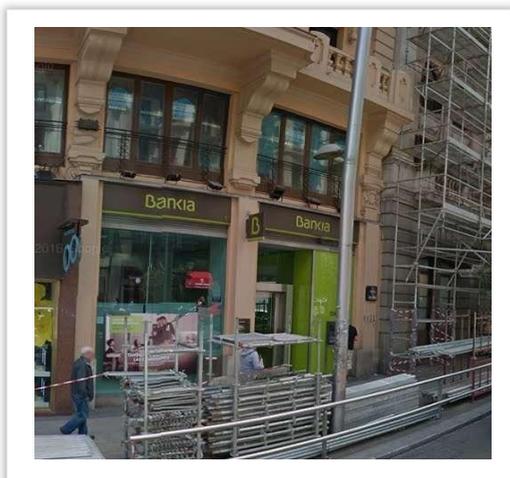


Este gráfico muestra la distribución de la población en base a grupos de edad. Nos dará una idea del grado de envejecimiento del municipio, pudiendo compararlo con el de los municipios cercanos.



Fuente: Datos obtenidos de la Organización General de Suelo y Políticas Urbanas

#### 4.9. FOTOGRAFÍAS DE LA ZONA



## 5. OBSERVACIONES

- **Aplicaciones Estadísticas y Consultoría S.L.** calcula el valor de mercado resultante a través de formulaciones matemático-estadísticas sobre los testigos de mercado incluidos en la BBDD, sin haber visitado el inmueble. Se ha partido de la información facilitada por el solicitante y/o la obrante en bases de datos públicas, y por ello sin consideración a los posibles vicios que pudiesen afectar al mismo. De los valores de oferta se han descontado los gastos propios del comprador y procurado su ajuste a la realidad del mercado del momento. La existencia de anexos se incluyen, en su caso, indirectamente en el valor de oferta obtenido. En caso de viviendas con características especiales o situadas en mercados muy singulares, la determinación del valor por sistemas estadísticos puede requerir ajustes. Nuestro sistema aprende con el tiempo, siendo cada vez más precisa y completa la información que suministra. Le agradeceremos que nos ayude a mejorar, indíquenos cualquier sugerencia que tuviera al mail [info@aplicaciones-estadisticas.com](mailto:info@aplicaciones-estadisticas.com).
- El Sistema de Fiabilidad ha sido contrastado por el Departamento de Estadística e Investigación Operativa de la Universidad Complutense de Madrid.
- El sistema de localización y gestión de datos esta basado en avanzadas herramientas y aplicaciones informáticas que se conectan automáticamente con páginas web de acceso publico y otras bases de datos propias, obteniéndose, mediante los adecuados tratamientos internos, datos para el cálculo de distintas variables utilizadas. Es posible que alguna/s de dichas páginas estén momentáneamente inaccesibles y por ello la información que se suministre sea inadecuada o incompleta.
- Le informamos que la ubicación de la vivienda por referencia catastral o por callejero podría llegar a implicar pequeñas diferencias en los resultados, en razón del distinto sistema de geoposicionamiento que usa el catastro respecto a los otros sistemas alternativos.
- **Aplicaciones Estadísticas y Consultoría S.L.** no asume responsabilidad alguna ni sobre la información previa que nos ha sido facilitada ni sobre el resultado de su tratamiento expresado en este informe, no teniendo carácter vinculante dado el grado de análisis del inmueble, pudiendo existir diferencias significativas entre el valor reflejado en este informe y el obtenido conforme a los requisitos de la Orden ECO /805/2003, del valor contable y/o de cualquier otro valor que exija una tasación oficial con visita u opinión pericial, por lo que no puede ser utilizada esta información a tales efectos. Este informe no tiene validez legal.
- Los resultados de este informe han sido almacenados en nuestros servidores con el número (de la valoración online), pudiendo solicitar el cliente copia del mismo.
- De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, Vd. queda informado y presta su consentimiento para que los datos sean conservados y tratados según establece el art. 5 de dicha Ley Orgánica.
- **Advertencia legal:** El receptor del encargo o cometido realizado por **Aplicaciones Estadísticas y Consultoría S.L.** se compromete expresamente a tratar los datos a los que tenga o haya tenido acceso en virtud del mismo, conforme a las instrucciones que reciba de ésta y los utilizará únicamente para el cumplimiento de los fines propios del encargo recibido, obligándose a no aplicarlos o utilizarlos con otro fin distinto del pactado, así como a no cederlos ni comunicarlos ni siquiera para su conservación, a otras personas, debiendo en cualquier otro caso solicitar previamente autorización expresa de **Aplicaciones Estadísticas y Consultoría S.L.**