



# Informe VALORACIÓN ESTADÍSTICA DE VIVIENDA

**Valor de mercado:** 2.628 €/m<sup>2</sup> - 262.800 €

**Fecha de valoración:** 22/03/2013 10:22:56

**Localización inmueble:** CALLE FERMIN CABALLERO, 23, 28034, MADRID (MADRID)





# 1. DATOS DE LA VIVIENDA OBJETO DE VALORACIÓN

## DATOS APORTADOS POR EL CLIENTE

Superficie Construida con ppzc	<b>100 m<sup>2</sup></b>
Nº de baños y aseos	<b>2</b>
Antigüedad	<b>12 años</b>
Calidad de la construcción	<b>Media</b>
Ascensor	<b>Sí</b>
Reforma	<b>No</b>
Año Reforma	<b>-</b>
Intensidad Reforma	<b>-</b>
Vistas	<b>Normales</b>
Calidad en entorno	<b>Igual</b>
Piscina	<b>No</b>
Instalaciones Deportivas	<b>No</b>
Jardín	<b>No</b>
Garaje	<b>No</b>

## DATOS CATASTRALES

Referencia Catastral	<b>0721012VK4802B</b>
Uso	<b>Residencial</b>
Antigüedad	<b>39 años</b>
Superficie total	<b>-</b>
- Vivienda	<b>-</b>
- Zonas Comunes	<b>-</b>

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

Superficie Construida	<b>-</b>
Superficie Suelo	<b>-</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> 2.628 €/m<sup>2</sup>  
 Superficie Construida con ppzc 100 m<sup>2</sup>  
 Valor del Inmueble 262.800 €  
 Variación de Confianza 2.497 €/m<sup>2</sup> - 2.759 €/m<sup>2</sup>

Una vivienda con similares características a la valorada situada en su misma zona tiene un valor aproximado de 2.628 €/m<sup>2</sup>.

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

La **Variación de Confianza** que se deriva de dicho valor (+/- 5%) oscila entre 2.497 €/m<sup>2</sup> y 2.759 €/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>
26	CALLE FERMIN CABALLERO, MADRID	114	2.652	36	FERMIN CABALLERO, MADRID	120	1.750
36	CALLE FERMIN CABALLERO, MADRID	112	3.134	29	CALLE FERMIN CABALLERO, MADRID	100	3.980
38	SANGENJO, MADRID	125	3.053	26	CALLE FERMIN CABALLERO, MADRID	130	3.038
38	SANGENJO, MADRID	76	3.434	26	CALLE FERMIN CABALLERO, MADRID	140	3.048
38	SANGENJO, MADRID	130	2.824	26	CALLE FERMIN CABALLERO, MADRID	130	3.454
36	CALLE SANGENJO, MADRID	140	2.250	36	CALLE FERMIN CABALLERO, MADRID	108	3.565
26	CALLE SANGENJO, MADRID	127	3.721	26	CALLE FERMIN CABALLERO, MADRID	110	4.536
26	CALLE SANGENJO, MADRID	150	3.360	36	SANGENJO, MADRID	76	3.947
32	CALLE FERMIN CABALLERO, MADRID	130	2.561	36	FERMIN CABALLERO, MADRID	115	1.895
32	CALLE FERMIN CABALLERO, MADRID	130	2.838	26	FERMIN CABALLERO, MADRID	120	3.458



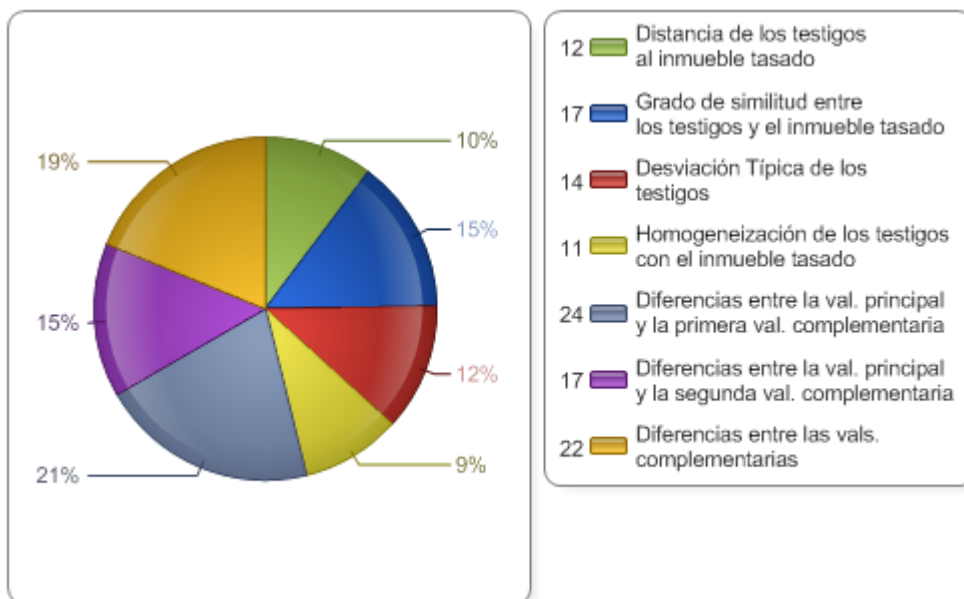
2.1.2. PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LOS TESTIGOS



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 (2.628 €/m<sup>2</sup>) ha sido **'Elevado'**.  
 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	785 € - 959 €
Rentabilidad Anual s/Valoración	3,94 %

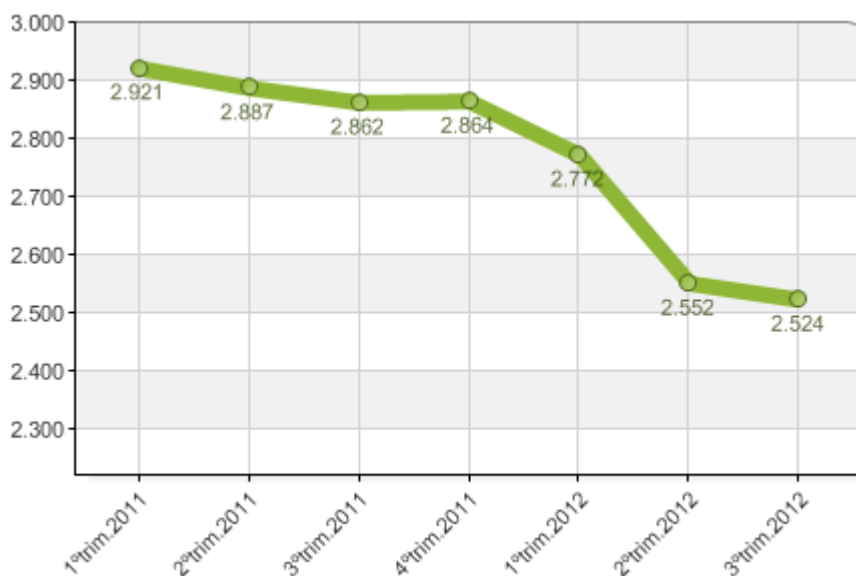
Le ofrecemos el mercado detectado de alquiler de viviendas de similares características en la misma zona, y mostrarle el valor aproximado razonable resultante de la comparación con dichas viviendas, así como la rentabilidad esperada. No olvide que el mercado de alquiler de viviendas es un mercado de 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	79	FERMIN CABALLERO, MADRID	97	1.100
Imagen no disponible	Piso	42	CALLE SANGENJO, MADRID	125	1.600
Imagen no disponible	Piso	79	CALLE SANGENJO, MADRID	120	900
Imagen no disponible	Piso	79	CALLE FERMÍN CABALLERO, MADRID	118	920
Imagen no disponible	Piso	79	FERMIN CABALLERO, MADRID	65	750
Imagen no disponible	Piso	79	SANGENJO, MADRID	180	1.600
Imagen no disponible	Piso	79	CALLE DE SANGENJO, MADRID	125	1.600
Imagen no disponible	Piso	79	ALFREDO MARQUERIE, MADRID	120	1.100
Imagen no disponible	Piso	79	ALFREDO MARQUERIE, MADRID	105	950
Imagen no disponible	Piso	79	FERMIN CABALLERO, MADRID	135	1.300

## 4. INFORMACIÓN INMOBILIARIA Y DE LA ZONA

### 4.1. EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO (€/m²)

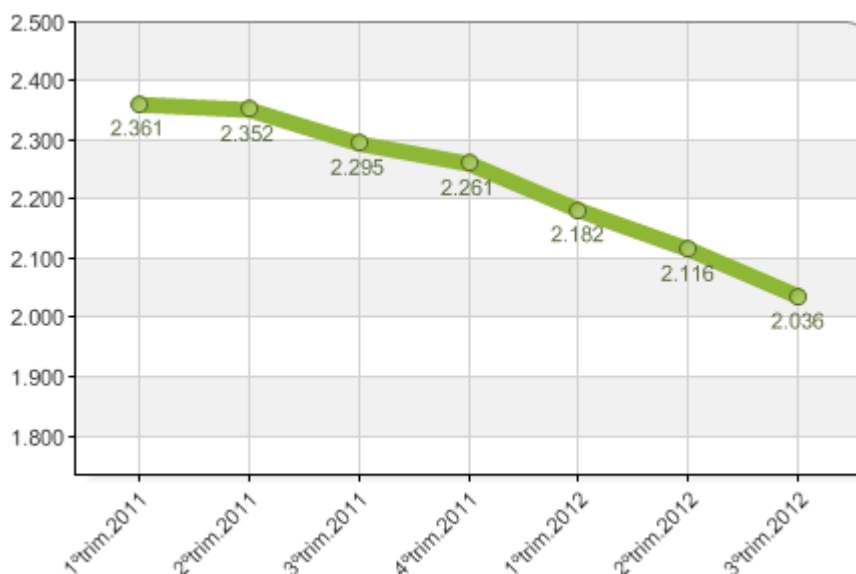


Año	Precio medio vivienda €/m²
3º T. 2010	3.180
4º T. 2010	3.068
1º T. 2011	2.921
2º T. 2011	2.887
3º T. 2011	2.862
4º T. 2011	2.864
1º T. 2012	2.772



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 (€/m²)



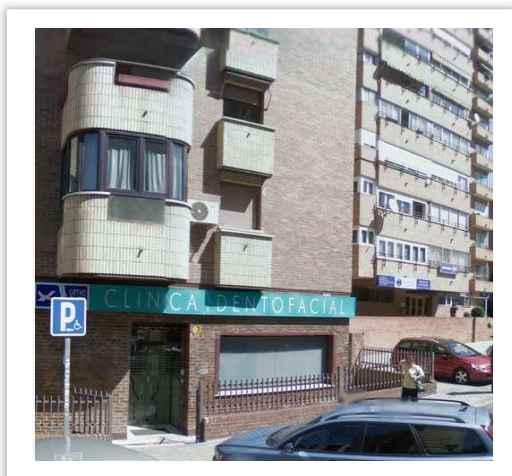
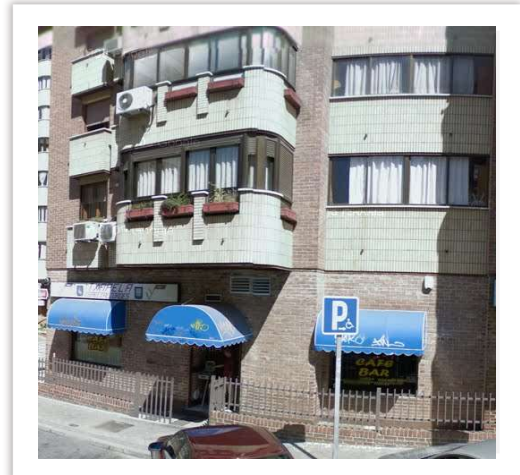
Año	Precio medio vivienda €/m²
3º T. 2010	2.508
4º T. 2010	2.466
1º T. 2011	2.361
2º T. 2011	2.352
3º T. 2011	2.295
4º T. 2011	2.261
1º T. 2012	2.182



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)



#### 4.9. FOTOGRAFÍAS DE LA ZONA





## 5. OBSERVACIONES

- **Aplicaciones Estadísticas y Consultoría, SL** 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, 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.
- El sistema de localización y gestión de datos está basado en avanzadas herramientas y aplicaciones informáticas que se conectan automáticamente con páginas web de acceso público 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.
- No se asumen 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 en la realización del informe conforme a los requisitos de la Orden ECO /805/2003, no pudiendo 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. En cualquier momento usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, oposición y, en su caso, cancelación, comunicándolo por escrito con indicación de sus datos a Aplicaciones Estadísticas y Consultoría S.L., en el domicilio de la calle Oquendo, nº. 23, Bajo Oficina 8, 28006 de Madrid o por correo electrónico a la dirección [clientes@aplicaciones-estadisticas.com](mailto:clientes@aplicaciones-estadisticas.com)
- El Sistema de Fiabilidad ha sido contrastado por el Departamento de Estadística e Investigación Operativa de la Universidad Complutense de Madrid.
- Queda prohibida la reproducción total o parcial de este informe por cualquier medio o procedimiento sin el consentimiento escrito previo y expreso de Aplicaciones Estadísticas y Consultoría S.L.