

Nº 248750

Valor Estimado
111.303 €

Intervalo de Confianza €/m²
1.274 - 1.408

Fecha valoración
08/06/2015 13:01:24

Localización inmueble
CL PICO ARTILLEROS 57 ,
MADRID (MADRID)

Informe de
**VALORACIÓN
ONLINE**
(sin visita a la vivienda)



DATOS DE LA VIVIENDA A VALORAR

Dirección: **CL PICO ARTILLEROS 57 , MADRID (MADRID)**

Tipo de Inmueble: **Piso**

Altura: **Planta 1**

Referencia Catastral: **5929302VK4752H0005TA**

VALORACIÓN

Valor Unitario por m²: **1.341 €/m²**

Superficie Construida con ppzc: **83 m²**

Valor del inmueble: **111.303 €**

Intervalo de Confianza: **1.274 €/m² - 1.408 €/m²**

Una vivienda con similares características a la valorada situada en su misma zona tiene un valor aproximado de **1.341 €/m²**.

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

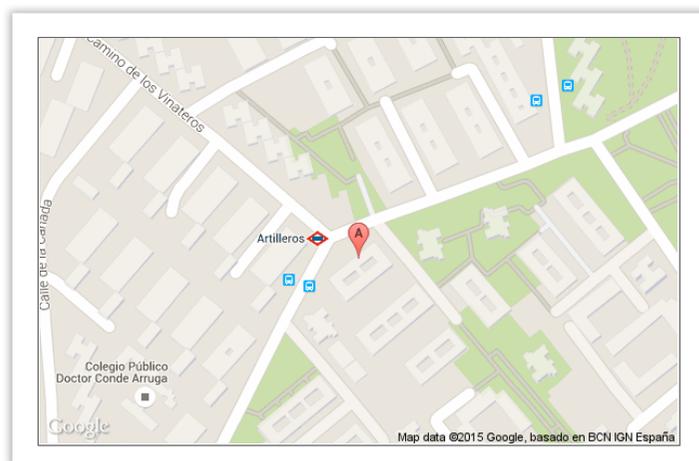
El **Intervalo de Confianza** que se deriva de dicho valor (+/- 5%) oscila entre **1.274 €/m²** y **1.408 €/m²**.

OTRAS VALORACIONES COMPLEMENTARIAS

Valoración Complementaria 1: **1.579 €/m²**

Valoración Complementaria 2: **1.594 €/m²**

PLANO DE LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE



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 9

4.2 EVOLUCIÓN DE PRECIOS DE VIVIENDA DE LA PROVINCIA (€/m²) 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 2014 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	83 m²
Nº de baños y aseos	2
Antigüedad	41 años
Calidad de la construcción	Media
Ascensor	Sí
Reforma	Sí
Año Reforma	2000
Intensidad Reforma	Leve (20-40%)
Vistas	Normales
Calidad en entorno	Igual
Piscina	No
Instalaciones Deportivas	No
Jardín	No
Garaje	No

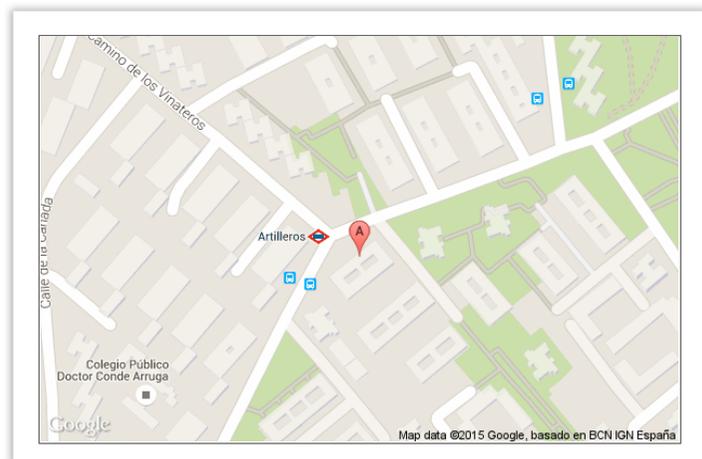
DATOS CATASTRALES

Referencia Catastral	5929302VK4752H0005TA
Uso	Residencial
Antigüedad	41 años
Superficie total	82 m²
- Vivienda	75 m²
- Zonas Comunes	7 m²

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

Superficie Construida	1.655 m²
Superficie Suelo	424 m²

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

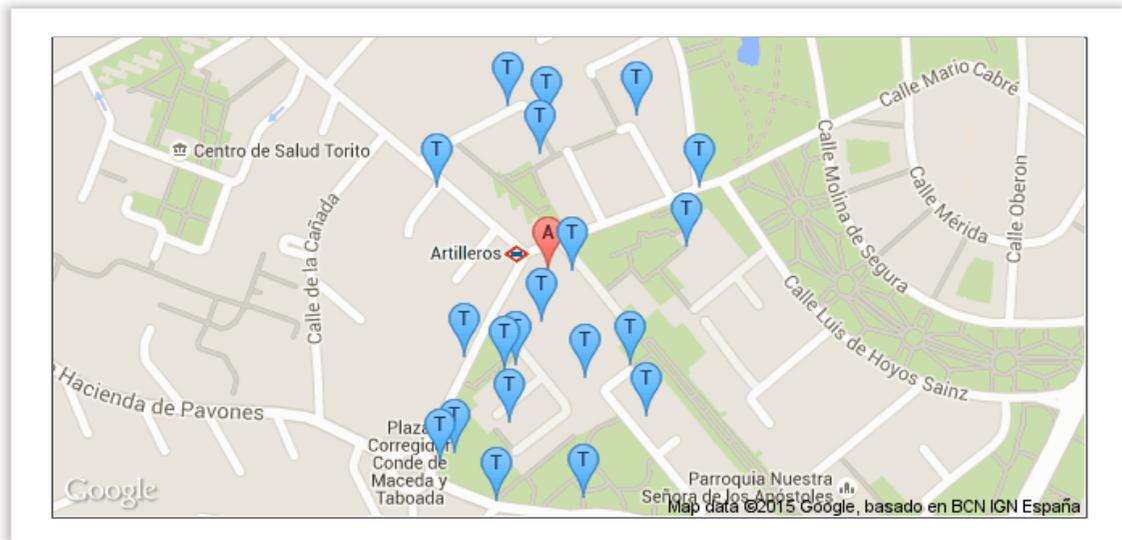
<p>Valor Unitario por m² 1.341 €/m²</p> <p>Superficie Construida con ppzc 83 m²</p> <p>Valor del Inmueble 111.303 €</p> <p>Intervalo de Confianza 1.274 €/m² - 1.408 €/m²</p>	<p>Una vivienda con similares características a la valorada situada en su misma zona tiene un valor aproximado de 1.341 €/m².</p> <p>El Grado de Confianza en dicho valor es Medio</p> <p>El Intervalo de Confianza que se deriva de dicho valor (+/- 5%) oscila entre 1.274 €/m² y 1.408 €/m².</p>
--	--

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 ²	Antigüedad	Dirección	Superficie Construida con PPZC	Valor Unitario €/m ²
36	PICO ARTILLEROS, MADRID	96	1.219	49	CALLE DE LOS VINATEROS, MADRID	74	1.216
40	HACIENDA DE PAVONES, MADRID	106	1.605	45	HACIENDA DE PAVONES, MADRID	100	1.450
45	PICO ARTILLEROS, MADRID	71	2.416	40	HACIENDA DE PAVONES, MADRID	94	2.011
41	PICO DE LOS ARTILLEROS, MADRID	61	1.180	16	CAMINO DE LOS VINATE, MADRID	86	1.802
39	CALLE DEL PICO DE LOS ARTILLEROS, MADRID	85	1.429	16	CALLE LUIS DE HOYOS SAINZ, MADRID	86	1.696
39	CALLE PICO DE LOS ARTILLEROS, MADRID	85	1.694	45	CAMINO DE LOS VINATEROS, MADRID	80	1.187
40	CALLE HACIENDA DE PAVONES, MADRID	120	1.875	48	CAMINO DE LOS VINATEROS, MADRID	74	1.486
26	CALLE PICO ARTILLEROS, MADRID	85	1.694	41	LUIS DE HOYOS SAINZ, MADRID	99	2.616
16	ARROYO DEFONTARRON, MADRID	55	1.146	41	HACIENDA DE PAVONES, MADRID	94	2.340
47	HACIENDA DE PAVONES, MADRID	86	1.094	49	CALLE PICO DE LOS ARTILLEROS, MADRID	75	2.266

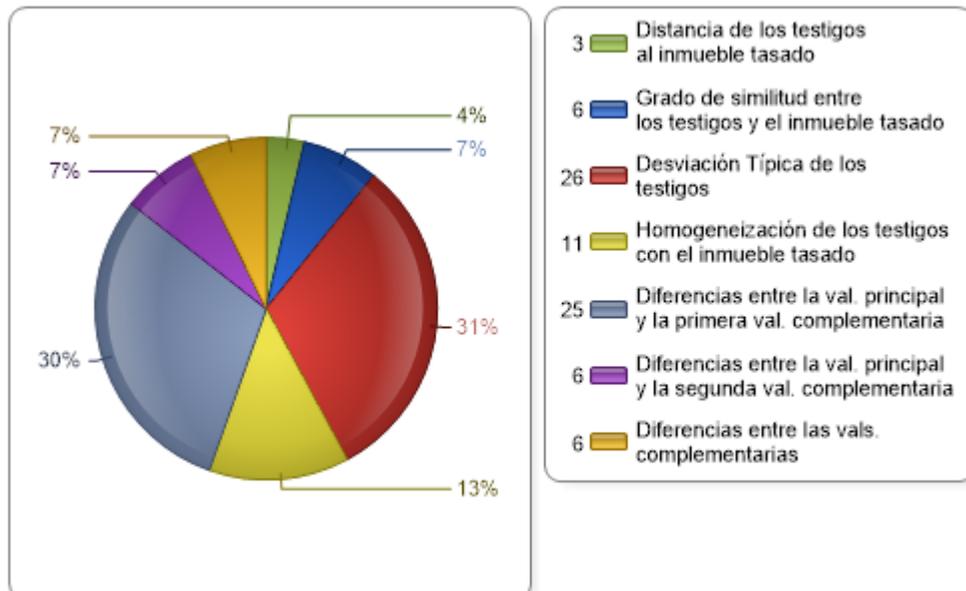
2.1.2. PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LOS TESTIGOS



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 (1.341 €/m²) 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 689 € - 843 €
 Rentabilidad Anual s/Valoración 8,04 %

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	PICO DE LOS ARTILLEROS, MADRID	90	750
Imagen no disponible	Piso	79	PICO DE LOS ARTILLEROS, MADRID	100	750
Imagen no disponible	Piso	79	CAMINO DE LOS VINATEROS, MADRID	72	650
Imagen no disponible	Piso	79	PICO DE LOS ARTILLEROS, MADRID	74	760
Imagen no disponible	Piso	79	PICO DE LOS ARTILLEROS, MADRID	90	750
Imagen no disponible	Piso	7	CALLE MONTFRAGUE, MADRID	110	800
Imagen no disponible	Piso	79	CALLE DE LUIS DE HOYOS SÁINZ, MADRID	100	800
Imagen no disponible	Piso	79	PICO DE LOS ARTILLEROS, MADRID	80	650
Imagen no disponible	Piso	79	CALLE LUIS DE HOYOS SAINZ, MADRID	90	700
Imagen no disponible	Piso	79	CALLE PICO DE LOS ARTILLEROS, MADRID	80	650

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:

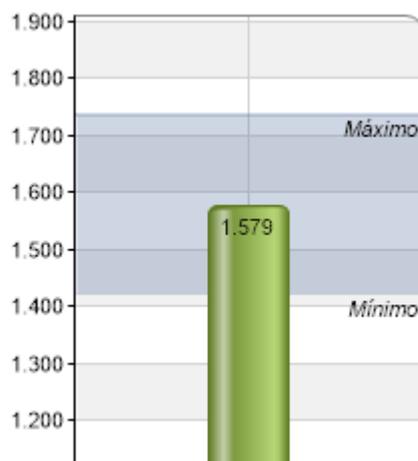
Utilidad de las Valoraciones Complementarias

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.

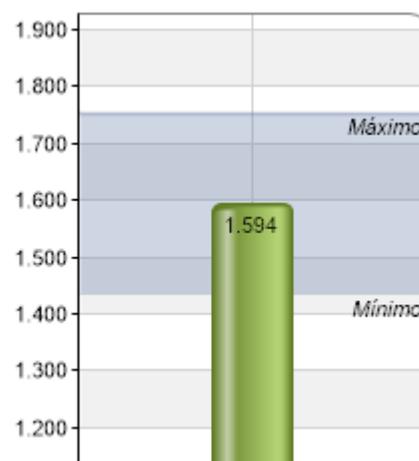
VALORACIÓN COMPLEMENTARIA 1

Valor unitario por m ²	1.579 €/m ²
Superficie construida con ppzc	83 m ²
Valor del Inmueble	131.057 €

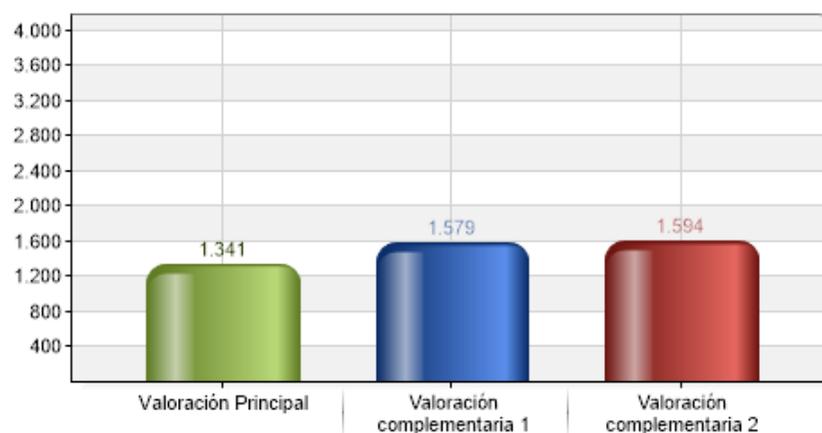


VALORACIÓN COMPLEMENTARIA 2

Valor unitario por m ²	1.594 €/m ²
Superficie construida con ppzc	83 m ²
Valor del Inmueble	132.302 €

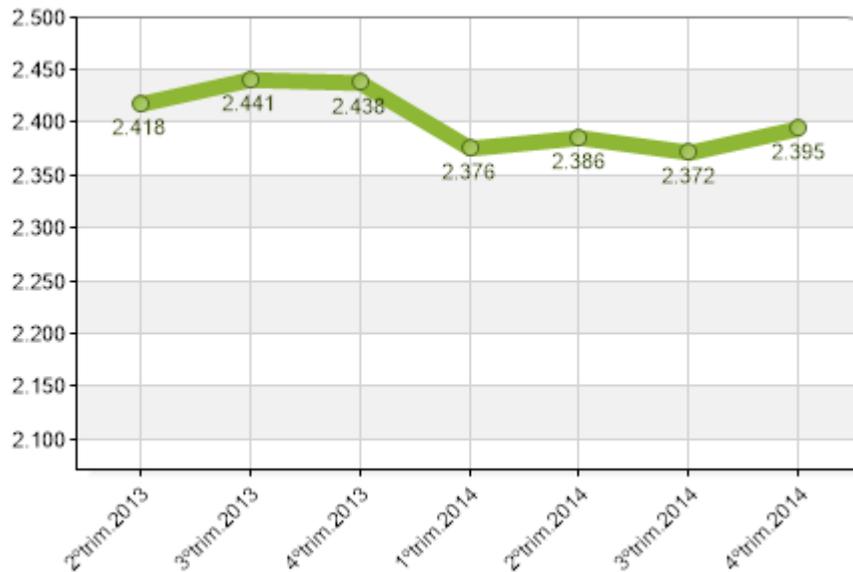


RESULTADO DE LAS VALORACIONES EFECTUADAS



4. INFORMACIÓN INMOBILIARIA Y DE LA ZONA

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

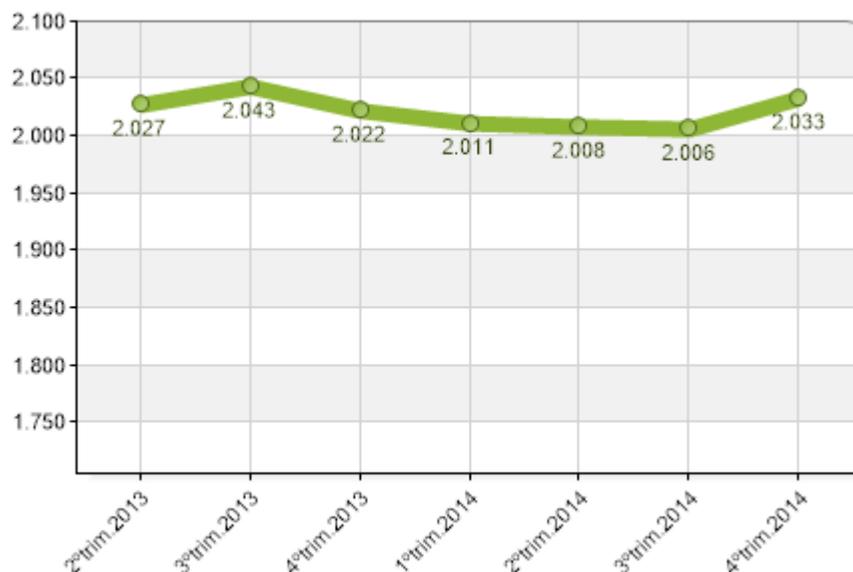


Año	Precio medio vivienda €/m ²
2º T. 2013	2.418
3º T. 2013	2.441
4º T. 2013	2.438
1º T. 2014	2.376
2º T. 2014	2.386
3º T. 2014	2.372
4º T. 2014	2.395



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 €/m ²
2º T. 2013	2.027
3º T. 2013	2.043
4º T. 2013	2.022
1º T. 2014	2.011
2º T. 2014	2.008
3º T. 2014	2.006
4º T. 2014	2.033



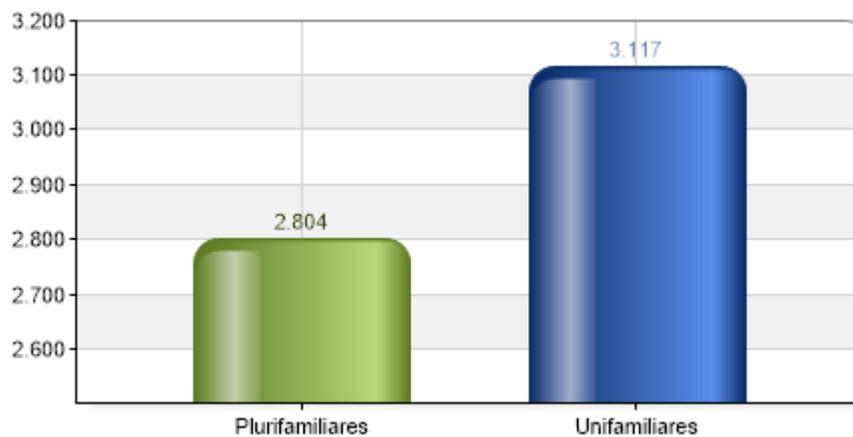
Este gráfico muestra la evolución de los Precios Medios de la Vivienda en la provincia.
Fuente: Ministerio de Fomento (Organización General del Suelo y Políticas Urbanas)

Tasa de Variación Media Interanual del Precio de la Vivienda 2010-2013 en este municipio / área urbana ₁	Tasa de Variación Media Interanual del Precio de la Vivienda año 2014 en este municipio / área urbana ₁	Variación Media del Precio Inicial Ofertado respecto el Precio Estimado de Venta en esta Zona ₂
-8 %	-2 %	-27,09 %



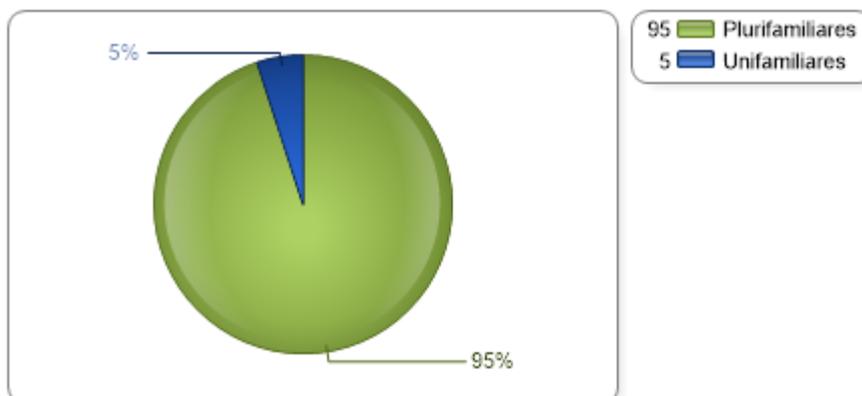
Fuentes: ¹ Ministerio de Fomento (Organización General de Suelo y Políticas Urbanas)
² Información obtenida a partir de Estudios de Oferta realizados en la Provincia.

4.3. PRECIO MEDIO POR TIPO DE INMUEBLE EN EL MUNICIPIO (€/m²)



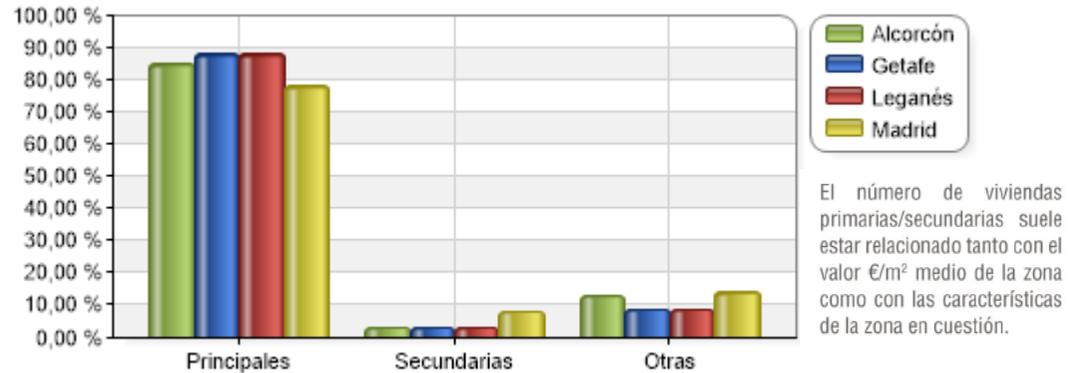
Este gráfico muestra el Precio Medio de la Vivienda en el Municipio de Madrid distinguiendo por tipo de inmueble.
 Fuente: Elaboración propia

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

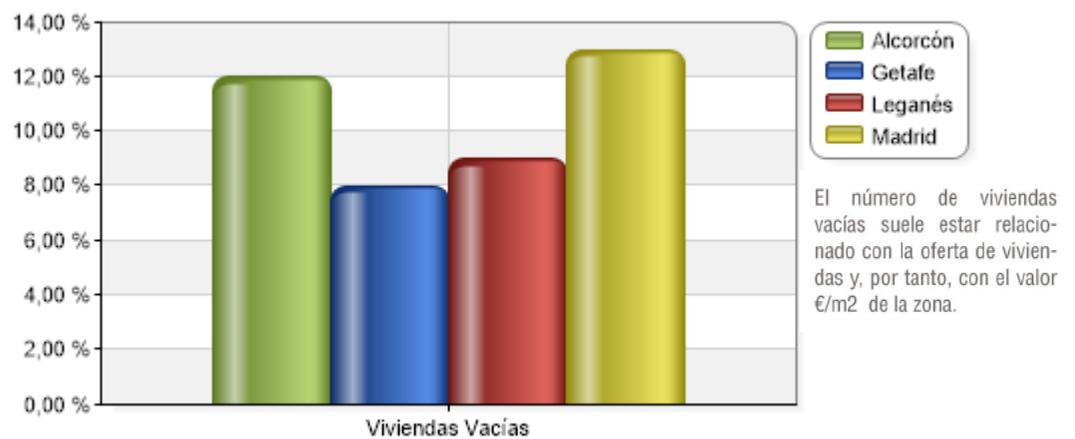


Municipio	Principales	Secundarias	Otras
Alcorcón	84,74	2,7	12,56
Getafe	87,7	3,07	9,23
Leganés	87,85	3,31	8,84
Madrid	78,35	7,7	13,95



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



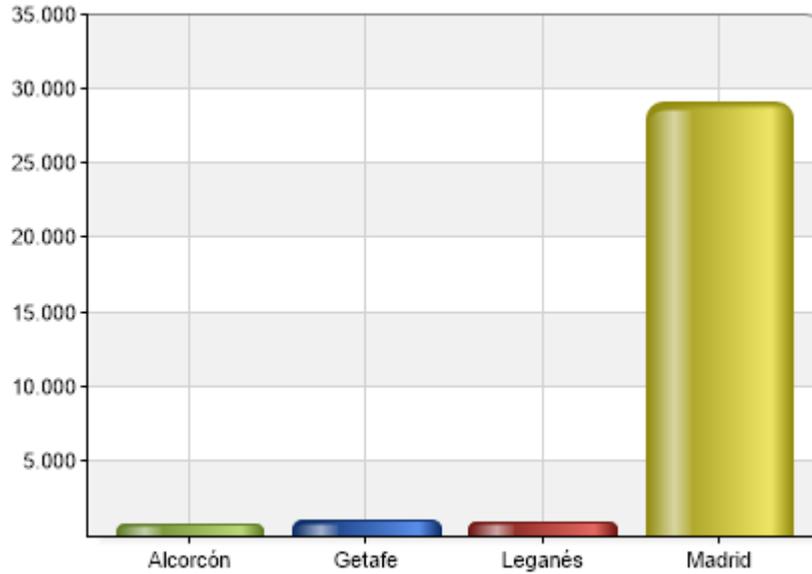
Municipio	% Viviendas vacías
Alcorcón	11,58
Getafe	8,42
Leganés	8,54
Madrid	12,94



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



4.7. TRANSACCIONES INMOBILIARIAS EN EL 2014

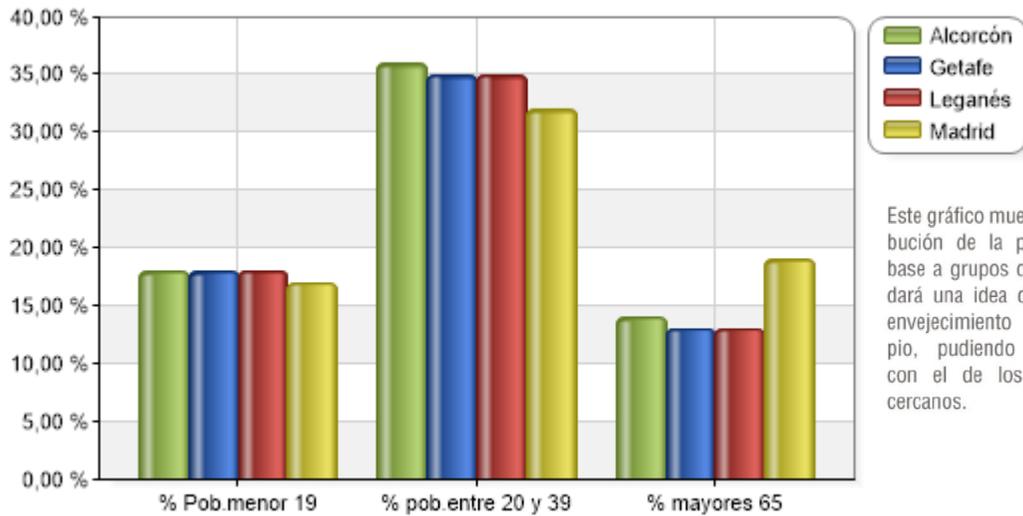


El número de transacciones inmobiliarias por municipio nos permite ver la dinámica inmobiliaria en los municipios de la zona



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

4.8. DISTRIBUCIÓN POBLACIONAL POR EDADES ÚLTIMO AÑO DISPONIBLE



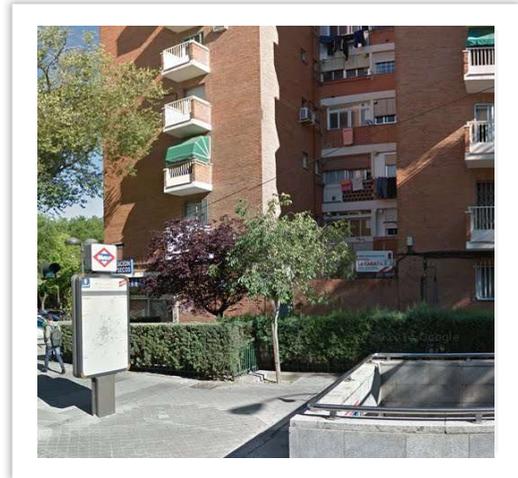
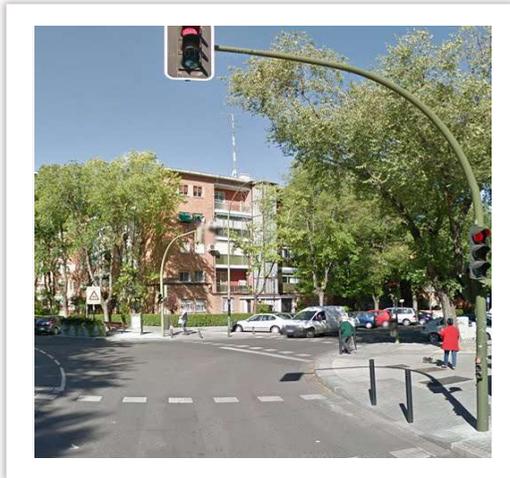
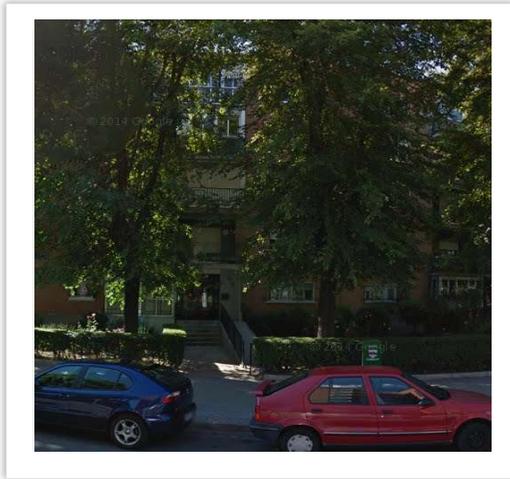
Este gráfico muestra la distribución de la población en base a grupos de edad. Nos dará una idea del grado de envejecimiento del municipio, pudiendo compararlo con el de los municipios cercanos.



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



4.9. FOTOGRAFÍAS DE LA ZONA



5. OBSERVACIONES

- **Krata S.A.** 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. Le agradeceremos que nos ayude a mejorar, indíquenos cualquier sugerencia que tuviera al mail vonline@krata.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.
 - **Krata S.A.** 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 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.
 - **Advertencia legal:** El receptor del encargo o cometido realizado por **Krata S.A.** 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 **Krata S.A.**.
- **Krata, S.A., Sociedad de Tasación** esta inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España desde el año 1.987, con el nº 43-23. Krata S.A. Sociedad de Tasación esta oficialmente habilitada para la realización de tasaciones destinadas a la constitución de Garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios (Mercado Hipotecario), para la determinación de la Cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras exigida en el Real Decreto 2486/1998, para la Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias reguladas en el Real Decreto 1393/1990, y para la Determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones regulados en el Real Decreto 1307/1988. **Krata, S.A., Sociedad de Tasación** es totalmente independiente de cualquier entidad financiera publica o privada, siendo su objeto social exclusivo la realización de tasación y valoración de todo tipo de bienes. **No Olvide: Si necesita una Tasación Oficial, indíquenos el número de este informe y se le aplicarán Tarifas Preferenciales y el coste pagado será descontado de su factura. La Tasación On-Line le saldrá GRATIS.**