



Informe VALORACIÓN ESTADÍSTICA DE VIVIENDA

Valor de mercado: 1.638 €/m² - 119.574 €

Fecha de valoración: 16/01/2014 18:06:34

Localización inmueble: CL BAC RODA D'EN, 26, SABADELL (BARCELONA)



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 m² 1.638 €/m²

Superficie Construida con ppzc 73 m²

Valor del Inmueble 119.574 €

Variación de Confianza 1.556 €/m² - 1.720 €/m²

Una vivienda con similares características a la valorada situada en su misma zona tiene un valor aproximado de **1.638 €/m²**.

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

La **Variación de Confianza** que se deriva de dicho valor (+/- 5%) oscila entre **1.556 €/m²** y **1.720 €/m²**.

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
11	BARBERA DE, SABADELL	71	1.667	8	AVENIDA BARBERA DE, SABADELL	71	2.535
11	BARBERA DE, SABADELL	93	1.680	8	AVENIDA BARBERA DE, SABADELL	79	3.196
46	CLEMENCIA ISaura, SABADELL	68	2.150	4	AV BARBERA, SABADELL	85	2.635
34	BARCELONA, SABADELL	65	2.116	36	C LOPE DE VEGA, SABADELL	90	2.339
36	BARBERA DE, SABADELL	75	1.215	38	CALLE LOPE DE VEGA, SABADELL	90	1.333
16	LOPE DE VEGA DE, SABADELL	100	817	17	C CASP, SABADELL	80	1.588
36	CALLE CASP DE, SABADELL	70	1.794	44	CALLE CASP, SABADELL	90	1.400
16	LOPE DE VEGA DE, SABADELL	80	2.043	47	CASP DE, SABADELL	80	1.612
26	BAC RODA D'EN, SABADELL	80	2.182	68	CALLE BAC DE RODA, SABADELL	90	2.644
37	CALLE BACH DE RODA, SABADELL	163	1.741	41	CARRER DE FONTANELLA, SABADELL	85	1.776

2.3 RENTA DE ALQUILER ESTIMADA DEL INMUEBLE A VALORAR

Intervalo de renta 449 € - 549 €
Rentabilidad Anual s/Valoración 4,89 %

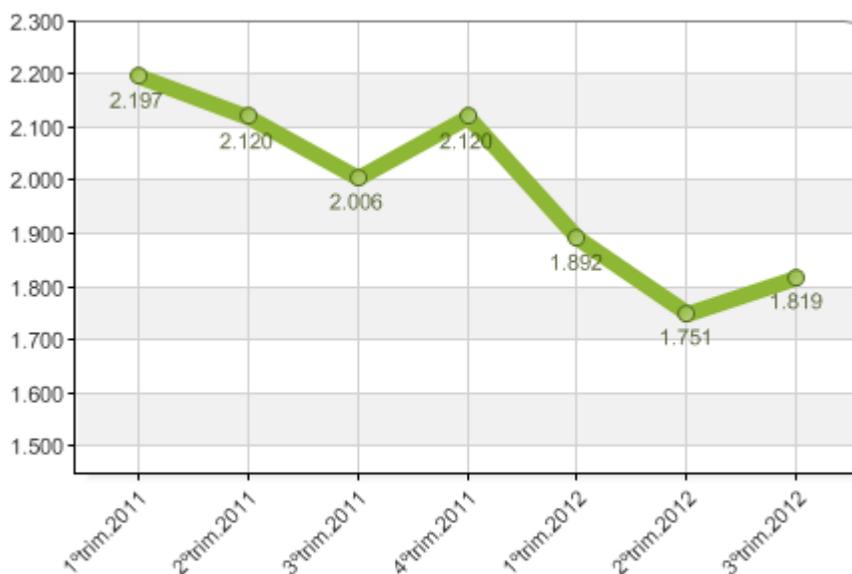
Le ofrecemos el mercado detectado de alquiler de viviendas de similares características en la misma zona, y mostrarle el valor aproximado razonable resultante de la comparación con dichas viviendas, así como la rentabilidad esperada. No olvide que el mercado de alquiler de viviendas es un mercado de 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	7	CALLE CASP, SABADELL	46	490
Imagen no disponible	Piso	3	CASP, SABADELL	46	490
Imagen no disponible	Piso	6	BARBERA, SABADELL	70	390
Imagen no disponible	Piso	3	BARCELONA, SABADELL	55	525
Imagen no disponible	Piso	6	BARCELONA, SABADELL	60	425
Imagen no disponible	Piso	6	PIZARRO, SABADELL	92	565
Imagen no disponible	Piso	3	BARCELONA, SABADELL	65	650
Imagen no disponible	Piso	7	FRA LUIS DE LEON, SABADELL	68	600
Imagen no disponible	Piso	1	ALMOGAVERS, SABADELL	60	490
Imagen no disponible	Piso	6	TERMES, SABADELL	90	520

4. INFORMACIÓN INMOBILIARIA Y DE LA ZONA

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

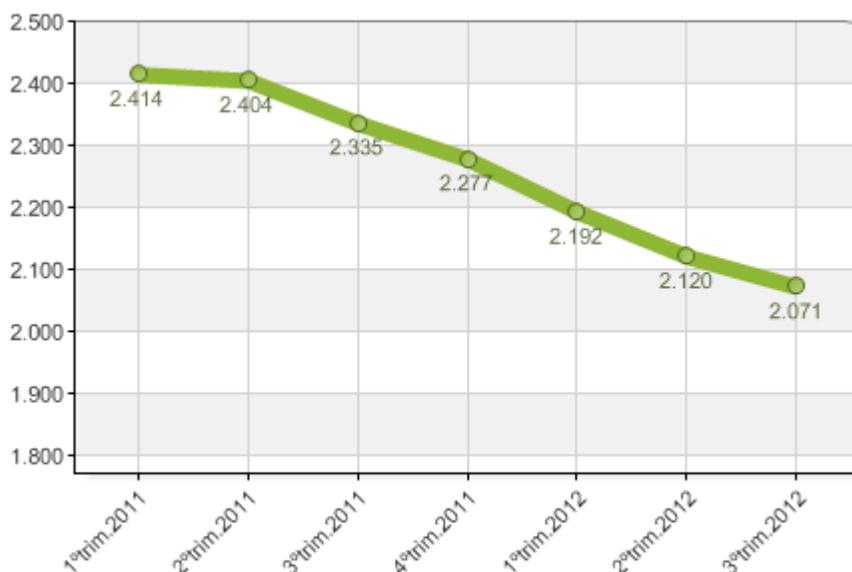


Año	Precio medio vivienda €/m ²
3º T. 2010	2.275
4º T. 2010	2.298
1º T. 2011	2.197
2º T. 2011	2.120
3º T. 2011	2.006
4º T. 2011	2.120
1º T. 2012	1.892



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

4.2. EVOLUCIÓN DE PRECIOS DE VIVIENDA DE LA PROVINCIA (€/m²)

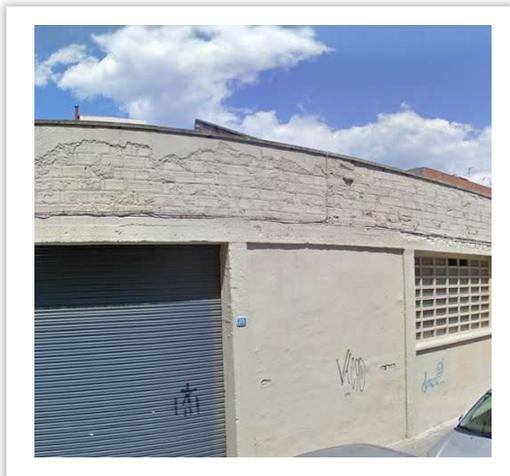
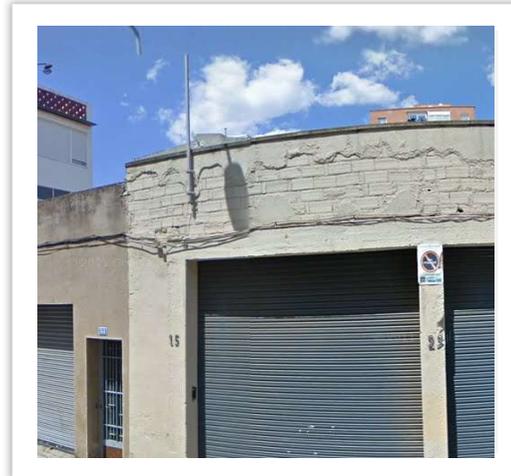
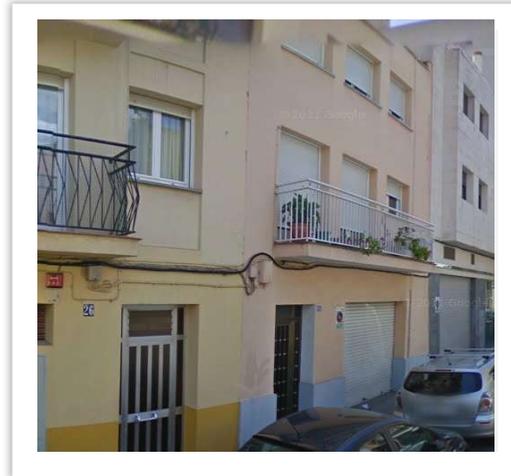


Año	Precio medio vivienda €/m ²
3º T. 2010	2.489
4º T. 2010	2.492
1º T. 2011	2.414
2º T. 2011	2.404
3º T. 2011	2.335
4º T. 2011	2.277
1º T. 2012	2.192



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
- 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.