



METODOLOGÍA DE VALORACIÓN INMOBILIARIA (MVI)

Aspectos básicos

❑ ¿Qué es la MVI?

Un aplicativo web, accesible con el navegador, que contiene una metodología de valoración masiva de bienes inmuebles, propiedad del Colegio de Registradores, desarrollada por un equipo de especialistas (agrupado bajo las siglas GAMERIN, Grupo Análisis del Mercado Inmobiliario) de la Universidad de Zaragoza.

❑ ¿Para qué sirve?

1º.- Para obtener información sobre ventas de inmuebles efectivamente realizadas, escrituradas e inscritas, en los últimos años y actualizadas trimestralmente.

2º.-Para valorar bienes inmuebles (Viviendas, garajes, trasteros, locales comerciales, naves) de municipios completos, estableciendo un **valor de mercado** en base a testigos seleccionados derivados del valor de compraventa inscrito en los Registros de la Propiedad, aplicando entre otros la metodología Case & Shiller de precios de vivienda, **sin usar por tanto valores de oferta.**

❑ ¿Quién puede estar interesado?

Entidades y operadores financieros, fondos de inversión, valoradores, tasadoras, consultoras, profesionales e intermediarios del sector inmobiliario, operadores jurídicos, ciudadanos y AA.PP. (especialmente las tributarias).

Aspectos básicos

❑ ¿Dónde puede implantarse?

En cualquier municipio de la geografía española. Disponibles actualmente las 52 capitales españolas y a partir de noviembre los municipios de más de 100.000 habitantes.

❑ ¿ Con qué frecuencia actualiza las valoraciones?

Actualización automática trimestral de las valoraciones con los datos de los Registros de la Propiedad.

❑ ¿Quién está utilizando la MVI?

Versión profesional:

Dirección General de Tributos del Gobierno de Aragón.
Colegio Oficial Agentes de Propiedad Inmobiliaria de Aragón.
Grandes entidades valoradoras españolas.

Versión particulares:

Dirección General de Tributos del Gobierno de Aragón
(Orden Consejero de Hacienda y AAPP de 16/5/2013. BOA

31/5/2013).

Datos del bien a valorar

Zona de selección de parámetros (bien inmueble, fecha...)

Selección de "testigos" para la valoración

| Calle | Distancia | Distrito | Val.aut. | Mi selección | Núm. | Sup. media | Ant. media | Precio m ² | Valor | Valor estimado |
|--------------|-----------|----------|----------|--------------|-------|------------|------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Calle | | | | | 361 | 92.92 | 1.984 | 4.186,88 € | 418.687,58 € | 420.619,63 € |
| Distancia | 2 | | | | 83.09 | 1.960 | 1.562,13 € | 156.212,54 € | 156.457,03 € | |
| Distrito | | 3478 | | | 72.89 | 1.983 | 2.381,26 € | 238.126,24 € | 225.826,87 € | |
| V.automática | | | | | 36 | 73,41 | 1.969 | 1.623,25 € | 162.324,86 € | 158.667,71 € |
| Mi selección | | | | | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |



Visualización del mercado (calle, zonas homogéneas, barrio y distrito)

Pantalla datos de "Testigos"

REGISTRADORES DE ESPAÑA

Elaborado: José Meléndez
Madrid
Ayuda

PASEO CASTELLANA
120
140
1970

Mapa
Datos
Entorno

| Calle | Húm. | Sup. media | Art. media | Precio m ² | Valor | Valor estimado |
|---------------------|-----------|---------------|--------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
| Calle | 250 | 132,85 | 1.970 | 3.024,80 € | 526.475,75 € | 533.275,86 € |
| Distancia | 84 | 157,52 | 1.966 | 4.470,42 € | 626.379,36 € | 637.294,38 € |
| Distrib | 2920 | 99,53 | 1.970 | 4.004,76 € | 571.792,64 € | 555.980,70 € |
| Mi Selección | 11 | 143,09 | 1.965 | 4.530,22 € | 824.230,05 € | 842.704,80 € |

| Fecha Esc. | Dirección | Tipo | Superficie | Pr. m ² | Precio | Construc... |
|------------|-----------------|---------------------------|-----------------------|--------------------|----------------|-------------|
| 18/10/2012 | CASTELLANA, 12 | Vivienda libre Sin anejos | 335,00 m ² | 4.748,27 € | 1.590.000,00 € | 1904 |
| 10/02/2011 | CASTELLANA, 12 | Vivienda libre Sin anejos | 215,00 m ² | 3.720,93 € | 800.000,00 € | 1904 |
| 23/12/2010 | CASTELLANA, 12 | Vivienda libre Sin anejos | 225,00 m ² | 4.577,78 € | 1.030.000,00 € | 1904 |
| 06/03/2013 | CASTELLANA, 12 | Vivienda libre Sin anejos | 200,00 m ² | 7.650,00 € | 1.530.000,00 € | 1904 |
| 04/04/2011 | CASTELLANA, 23 | Vivienda libre Sin anejos | 134,00 m ² | 427,70 € | 57.312,37 € | 1888 |
| 14/06/2010 | CASTELLANA, 70 | Vivienda libre Con anejos | 134,00 m ² | 8.208,96 € | 1.100.000,00 € | 1965 |
| 19/04/2011 | CASTELLANA, 88 | Vivienda libre Sin anejos | 310,00 m ² | 3.970,67 € | 1.200.000,00 € | 1958 |
| 16/06/2010 | CASTELLANA, 88 | Vivienda libre Con anejos | 339,00 m ² | 4.955,75 € | 1.680.000,00 € | 1958 |
| 16/06/2010 | CASTELLANA, 88 | Vivienda libre Sin anejos | 128,00 m ² | 5.625,80 € | 720.000,00 € | 1958 |
| 23/04/2012 | CASTELLANA, 90 | Vivienda libre Sin anejos | 190,00 m ² | 3.763,16 € | 715.000,00 € | 1960 |
| 17/02/2012 | CASTELLANA, 109 | Vivienda libre Con anejos | 203,00 m ² | 5.431,29 € | 1.100.000,00 € | 1959 |
| 27/03/2012 | CASTELLANA, 109 | Vivienda libre Sin anejos | 144,00 m ² | 4.519,28 € | 650.000,00 € | 1959 |
| 22/07/2010 | CASTELLANA, 109 | Vivienda libre Sin anejos | 200,00 m ² | 6.790,00 € | 1.358.000,00 € | 1959 |
| 07/08/2010 | CASTELLANA, 109 | Vivienda libre Sin anejos | 200,00 m ² | 7.000,00 € | 1.400.000,00 € | 1959 |
| 10/12/2010 | CASTELLANA, 109 | Vivienda libre Sin anejos | 144,00 m ² | 4.122,22 € | 593.600,00 € | 1959 |
| 02/12/2010 | CASTELLANA, 109 | Vivienda libre Sin anejos | 167,00 m ² | 598,80 € | 100.000,00 € | 1959 |
| 11/02/2010 | CASTELLANA, 107 | Vivienda libre Sin anejos | 86,00 m ² | 3.130,54 € | 270.000,00 € | 1960 |
| 28/07/2010 | CASTELLANA, 107 | Vivienda libre Sin anejos | 126,00 m ² | 4.842,86 € | 595.000,00 € | 1960 |
| 26/05/2011 | CASTELLANA, 111 | Vivienda libre Sin anejos | 351,00 m ² | 3.789,17 € | 1.330.000,00 € | 1955 |
| 28/10/2011 | CASTELLANA, 113 | Vivienda libre Con anejos | 224,00 m ² | 4.907,23 € | 1.099.220,00 € | 1955 |
| 28/10/2011 | CASTELLANA, 113 | Vivienda libre Con anejos | 224,00 m ² | 4.907,23 € | 1.099.220,00 € | 1955 |
| 28/12/2010 | CASTELLANA, 113 | Vivienda libre Con anejos | 201,00 m ² | 3.796,07 € | 761.000,00 € | 1955 |
| 28/05/2013 | CASTELLANA, 113 | Vivienda libre Con anejos | 224,00 m ² | 1.830,36 € | 410.000,00 € | 1955 |
| 16/03/2012 | CASTELLANA, 114 | Vivienda libre Sin anejos | 132,00 m ² | 4.105,22 € | 540.000,00 € | 1980 |

Artículos Totales: 210
Artículos Seleccionados: 10

Tamaño de Página: 50

Nueva Valoración

Informe

TIPO DE BIEN INMUEBLE

Vivienda

Libres

VPO

Nuevas

Usadas

Con anejos

Sin anejos

Adosada

Anclada

Otros bienes inmuebles

PRECIO M²

Rango: 0€ - Sin límite €

SUPERFICIE

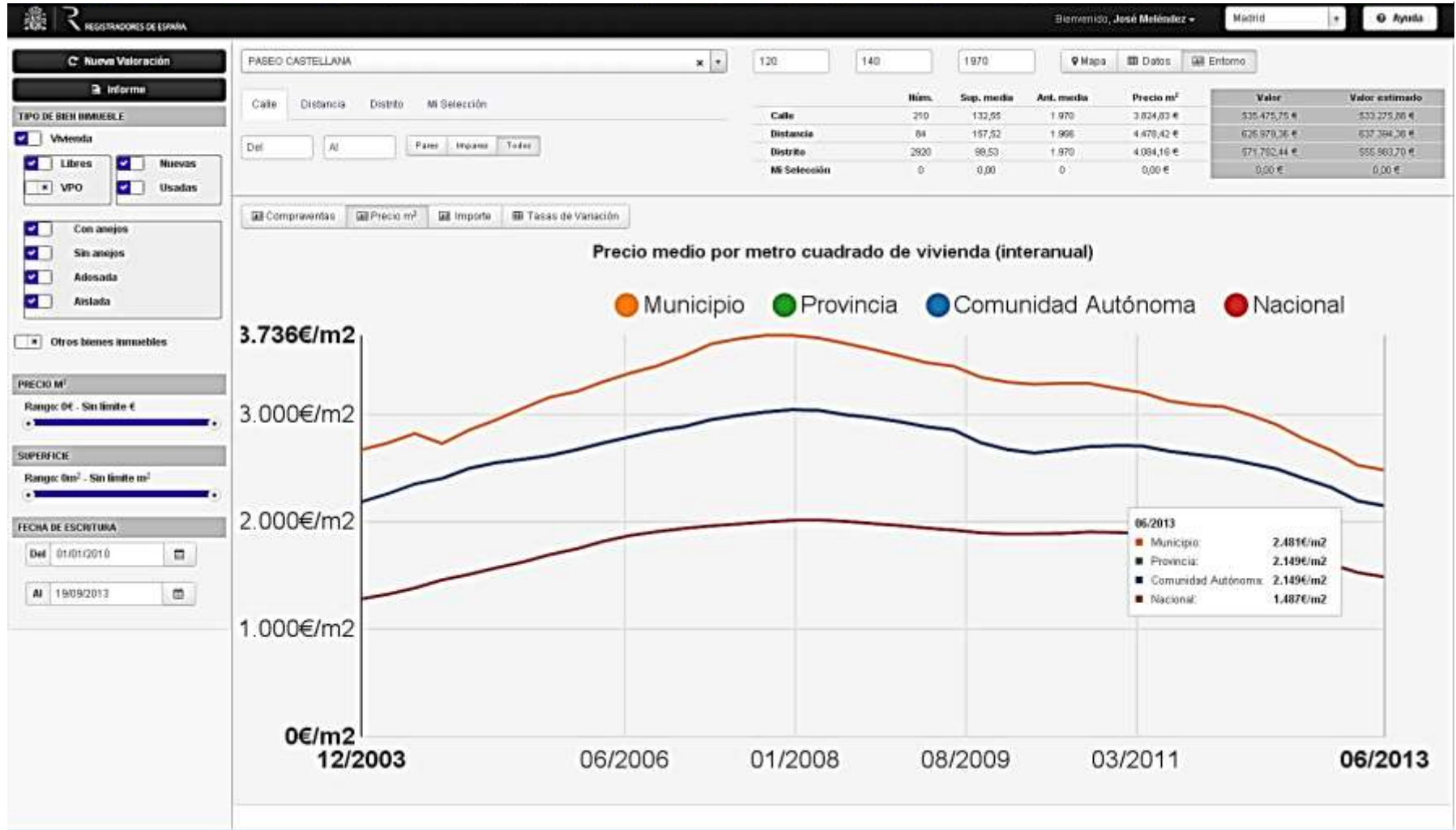
Rango: 0m² - Sin límite m²

FECHA DE ESCRITURA

Del: 01/01/2010

Al: 19/09/2013

Pantalla datos de Entorno



Ejemplo de informe de valoración



Informe de Valoración

Usuario: José Meléndez Fecha: 14/5/2014 Ref: 3/12

Datos del bien inmueble

Dirección: PASEO CASTELLANA 120

Tipología: Vivienda Superficie: 140 m² Antigüedad: 1.970

Valoración

Nº de datos: 11 Superficie media: 143,09 m² Antigüedad media: 1.963

Precio medio: 4.530,22 €/m²

Importe ajustado por antigüedad y superficie: 642.704,60 €/m²

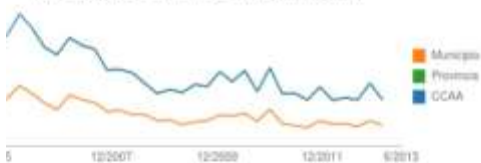


| | Número | Sup. Media | Ant. Media | Precio €/m ² | Valor estimado |
|------------------|--------|------------|------------|-------------------------|----------------|
| Calle | 210 | 132,55 | 1.970 | 3.824,83 € | 533.275,88 € |
| Distancia (300m) | 84 | 157,52 | 1.966 | 4.478,42 € | 637.394,38 € |
| Distrito | 2920 | 99,53 | 1.970 | 4.684,16 € | 595.983,70 € |

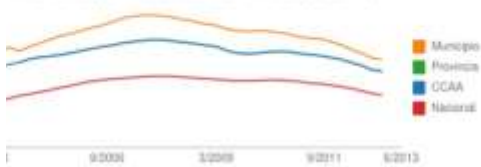
Informe de Valoración

al Pelinax Fecha: 14/5/2014 Ref: 3/12

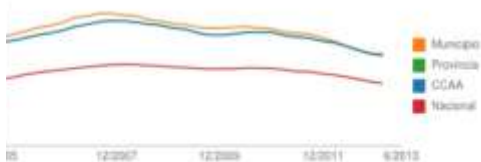
Número de compraventas de vivienda (trimestral)



Precio medio por metro cuadrado de vivienda (interanual)



Precio medio por vivienda (interanual)



Informe de Valoración

Fecha: 14/5/2014 Ref: 3/12

| Evolución del precio (€/m ²) | | | | |
|--|--------|--------|--------|--|
| Trimestre | Año | 3 Años | 5 Años | |
| 2,70% | 13,50% | 21,40% | 25,00% | |
| 2,18% | 13,80% | 18,40% | 18,30% | |
| 2,18% | 13,80% | 18,40% | 18,30% | |
| 3,80% | 14,50% | 24,00% | 32,20% | |

| Evolución del precio (€/vivienda) | | | | |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--|
| Trimestre | Año | 3 Años | 5 Años | |
| 2,68% | 13,80% | 18,30% | 23,18% | |
| 1,58% | 12,30% | 18,20% | 26,79% | |
| 1,58% | 12,30% | 18,20% | 26,79% | |
| 3,78% | 12,30% | 22,00% | 29,20% | |

| Evolución del número de compraventas | | | | |
|--------------------------------------|-------|--------|--------|--|
| Trimestre | Año | 3 Años | 5 Años | |
| 25,80% | 1,10% | 27,80% | 36,50% | |
| 23,80% | 1,10% | 27,80% | 36,50% | |
| 18,80% | 1,80% | 22,00% | 34,60% | |

Pantalla versión valoración automática

REGISTRADORES DE ESPAÑA Madrid

Valoración Vivienda

CALLE GRAN VIA

54 95 1960

| Valoración Vivienda | Hám. | Sup. media | Ant. media | Precio m ² | Valor estimado |
|---------------------|------|------------|------------|-----------------------|----------------|
| | 52 | 86,17 | 1 362 | 5 513,37 € | 488.200,00 € |

Mapa Satélite

Fecha de mapa ©2014 Google, basado en IGN España. Términos de uso. Informar de un error de Mapa



Gracias por su atención

