

Método de Comparación: Concepto

El método de comparación permite la obtención del *Valor de Mercado más probable* de un bien inmueble, por comparación con los precios de venta de inmuebles similares de la misma zona. Está basado en el *Principio de Equivalencia Funcional* también llamado Principio de *Sustitución*.

Se considera el método más objetivo y preciso, pues el inmueble a valorar se compara con precios de venta reales de inmuebles similares. Es un método directo de obtención del Valor de Mercado por **síntesis** de los precios de mercado de otros inmuebles similares, comparables o equivalentes funcionalmente. De aquí que el *Método de Comparación* es el *Método Sintético* por antonomasia. Es el único Método cuyas variables explicativas, los precios de mercado, son homogéneos y están en las mismas unidades que la variable que se quiere obtener, el Valor de Mercado, precio-síntesis de todos los precios y que varía en la misma forma, cantidad, tiempo y lugar que los precios que sintetiza. Su aplicación es prioritaria sobre cualquier otro método, siempre que exista información suficiente del mercado para ser empleado.

El Método de Comparación es un método inductivo, no es por tanto objetivo y no está exento de subjetivismo. Puede decirse que es el menos subjetivo y el más objetivo y que proporciona los valores de mercado más probables, los “menos malos”.

El Valor de Mercado así obtenido como patrón objetivo, es un valor aleatorio, no determinista, y tendrá más fiabilidad cuanto mayor y mejor sea la muestra utilizada en el proceso estadístico de selección, eliminación, homogeneización y síntesis del valor más probable.

En el Método de Comparación se utilizan siempre valores unitarios en euros por metro cuadrado construido.