



ENUNCIADO DEL TERCER EXAMEN. SUPUESTO DE VALORACIÓN HIPOTECARIA

Una entidad bancaria, a los efectos de conceder una hipoteca sobre una vivienda, solicita a una sociedad de tasación la valoración de la misma, que procede a encargar a un tasador su cálculo.

El tasador, de acuerdo con la normativa aplicable y con carácter previo a la emisión de su informe, procede al cálculo del valor 2017 de la vivienda.

Se solicita:

1. De acuerdo con los datos que constan en el ANEXO 1, calcular:
 - a) **El valor de reemplazamiento bruto en euros.**
 - b) **El valor de reemplazamiento neto en euros.**

Se justificará la formulación utilizada y los cálculos realizados para la obtención de los valores.

2. De acuerdo con los datos que constan en el ANEXO 2, resolver las siguientes cuestiones:
 - c) **Elegir 6 comparables de los 12 testigos observados, indicando los criterios de desestimación del resto.**
 - d) **Adoptar el valor unitario.**
 - e) **Valorar el inmueble.**

Se justificarán los criterios de desestimación de comparables, la formulación utilizada y los cálculos realizados para la obtención de los valores.

3. Cumplimentar los datos que constan en la **FICHA DE RESULTADOS**, que será objeto de lectura.

Se valorará la referencia a los artículos y normativa utilizados.



ANEXO 1

DATOS DEL INMUEBLE A VALORAR

- **Tipo.** Piso.
- **Edificio.** De vivienda colectiva entre medianerías, de 5 plantas, con 4 plantas de viviendas y bajos comerciales, construido en 1980 sobre el que se ha realizado una rehabilitación integral en 2005, en buen estado de conservación.
- **Vida útil máxima estimada,** 100 años
- **Entorno.** Consolidado, con un nivel socioeconómico medio.
- **Valor de mercado** de vivienda nueva en la zona, 4.750 €/m² y una oferta media de viviendas similares a la que se pide valorar.
- **Coefficiente de conversión** de superficie útil a construida con parte proporcional de comunes: 1,25
- **Superficies del piso**
 - ✓ Registral: 80 m² útiles
 - ✓ Catastral: 90 m² construidos, 100 m² construidos incluida la parte proporcional de comunes.
 - ✓ Comprobada en la visita: 80 m² útiles.
- **Coste de construcción por contrata a nuevo:** 900 €/m²
- **Gastos**
 - ✓ Declaración de obra nueva del inmueble: 65 €/m²
 - ✓ Honorarios técnicos por proyecto y dirección de obra: 135 €/m²
 - ✓ Coste de licencia y tasas de la construcción: 55 €/m²
 - ✓ Importe de las primas de seguros obligatorios y honorarios de inspección técnica: 30 €/m²
 - ✓ Gastos de administración del promotor: 30 €/m²
 - ✓ Gastos de estudios necesarios para construir: 30 €/m²
 - ✓ Gastos financieros: 240 €/m²
 - ✓ Gastos de comercialización del inmueble: 120 €/m²
 - ✓ Beneficio del promotor: El mínimo que establece la normativa para éste uso.



ANEXO 2

DATOS DEL INMUEBLE A VALORAR

- **Tipo.** Piso.
- **Edificio.** De vivienda colectiva entre medianerías, de 5 plantas, con 4 plantas de viviendas y bajos comerciales, construido en 1980 sobre el que se ha realizado una rehabilitación integral en 2005, en buen estado de conservación.
- **Superficie del piso.** Para este ejercicio, independientemente de la considerada en el ejercicio anterior, se considerará 100 m² construidos con parte proporcional de elementos comunes.

ESTUDIO DE MERCADO

Se ha realizado un estudio de mercado en el que se han obtenido 12 testigos de viviendas situadas en edificios con las mismas características de Localización, Uso, Tipología y Antigüedad, Categoría, Estado de Conservación y Calidad de las instalaciones. El valor aportado de los testigos es neto, se ha deducido la negociación y la comercialización.

Las variables a tener en cuenta a efectos de la homogeneización son: Calidad de las instalaciones, Acabados y Conservación, considerándose **tres categorías de homogeneización** para el inmueble, con un porcentaje entre ellas del 5% de variación del valor.

| CALIDAD DE LAS INSTALACIONES | ACABADOS | CONSERVACIÓN |
|------------------------------|-----------|--------------|
| ALTA | BUENOS | REFORMADO |
| MEDIA | NORMALES | NORMAL |
| BAJA | SENCILLOS | MALA |



DATOS DEL INMUEBLE A VALORAR

Superficie: La elegida **Dormitorios:** 3 **Baños:** 2 **Calidad de las instalaciones:** Media
Acabados: Normales **Conservación:** Normal

DATOS DE LOS TESTIGOS

| | | | |
|-----------|---|------------|--|
| Testigo 1 | Superficie: 80 m ² Dormitorios: 3 Baños: 1 Calidad de las instalaciones: Media Acabados: Buenos Conservación: Reformado Valor: 360.000 € | Testigo 7 | Superficie: 70 m ² Dormitorios: 2 Baños: 1 Calidad de las instalaciones: Media Acabados: Sencillos Conservación: Mala Valor: 320.000 € |
| Testigo 2 | Superficie: 115 m ² Dormitorios: 4 Baños: 2 Calidad de las instalaciones: Media Acabados: Sencillos Conservación: Mala Valor: 432.000 € | Testigo 8 | Superficie: 100 m ² Dormitorios: 3 Baños: 2 Calidad de las instalaciones: Alta Acabados: Normales Conservación: Normal Valor: 700.000 € |
| Testigo 3 | Superficie: 50 m ² Dormitorios: 2 Baños: 1 Calidad de las instalaciones: Media Acabados: Sencillos Conservación: Normal Valor: 250.000 € | Testigo 9 | Superficie: 120 m ² Dormitorios: 2 Baños: 1 Calidad de las instalaciones: Alta Acabados: Buenos Conservación: Reformado Valor: 415.000 € |
| Testigo 4 | Superficie: 110 m ² Dormitorios: 3 Baños: 2 Calidad de las instalaciones: Media Acabados: Normales Conservación: Normal Valor: 416.000 € | Testigo 10 | Superficie: 105 m ² Dormitorios: 4 Baños: 2 Calidad de las instalaciones: Media Acabados: Normales Conservación: Normal Valor: 384.000 € |
| Testigo 5 | Superficie: 125 m ² Dormitorios: 4 Baños: 2 Calidad de las instalaciones: Media Acabados: Normales Conservación: Normal Valor: 456.000 € | Testigo 11 | Superficie: 200 m ² Dormitorios: 4 Baños: 3 Calidad de las instalaciones: Media Acabados: Normales Conservación: Reformado Valor: 680.000 € |
| Testigo 6 | Superficie: 175 m ² Dormitorios: 4 Baños: 3 Calidad de las instalaciones: Alta Acabados: Buenos Conservación: Reformado Valor: 720.000 € | Testigo 12 | Superficie: 125 m ² Dormitorios: 4 Baños: 2 Calidad de las instalaciones: Media Acabados: Normales Conservación: Reformado Valor: 464.000 € |



FICHA DE RESULTADOS

| PREGUNTA | RESULTADO |
|--|------------------|
| a) Valor de reemplazamiento bruto | |
| b) Valor de reemplazamiento neto | |
| c) Comparables elegidos | |
| d) Valor unitario | |
| e) Valor del inmueble | |