

## SUPUESTO PRÁCTICO 06 VALORACIÓN INMOBILIARIA

El Sr. Pérez quiere comprarse una parcela para edificarse una vivienda unifamiliar en la Urbanización Los Pintores de VillaCoam.

En los servicios técnicos municipales le informan que, según las ordenanzas de la Urbanización Los Pintores, la parcela mínima es de 900 m<sup>2</sup>, el frente mínimo de fachada 20 m y la edificabilidad de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Justificar que oferta debe presentar por la parcela A de 950 m<sup>2</sup>, que se ubica en la zona central de la urbanización, con topografía llana, en base a los datos que le facilitan de las últimas transacciones de las que se dispone información.

DATOS	Fuente	Ubicación	Zona	Superficie m <sup>2</sup>	V. Venta €	Observaciones
1	Particular	Urb. Los Pintores	alta	1.000	170.000	pendiente, vistas
2	Agencia inmb.	Urb. Los Pintores	central	925	158.000	llana, vallada
3	Agencia inmb.	Urb. Los Pintores	entrada	950	140.000	zona ruidosa
4	Agencia inmb.	Urb. Los Músicos	central	950	155.000	llana
5	Agencia inmb.	Urb. Los Pintores	baja	1.080	158.000	hondonada, sin vistas
6	Agencia inmb.	Urb. Los Pintores	final	1.150	160.000	con rocas, linda con rústico
7	Particular	Urb. Los Pintores	central	900	145.000	llana, irregular
8	Comprador	Urb. Los Pintores	baja	1.120	172.000	sin vistas, vallada

## SUPUESTO PRÁCTICO 06E VALORACIÓN INMOBILIARIA

En la calle principal de VillaCoam sobre un solar de 800 m<sup>2</sup> se levanta una vivienda de 275 m<sup>2</sup> de dos plantas, construida en 1940, actualmente desocupada y en muy mal estado de conservación. El propietario solicita una valoración de la misma.

Consultados los servicios técnicos municipales nos informan que la ordenanza vigente es: Casco urbano, uso residencial compatible con comercial en planta baja, edificabilidad de 3,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, altura máxima de baja + 4 plantas, ocupación máxima en plantas de 80%, 100% en bajo rasante, y dotación obligatoria de garajes 1 por vivienda y 1 por cada 100 m<sup>2</sup> de comercial.

Del estudio de mercado realizado se concluye que no existen inmuebles similares en venta. Las viviendas de segunda mano se ofertan en torno a los 2.300 €/m<sup>2</sup>, las plazas de garaje a 15.000 euros/plaza y los locales comerciales entorno a un 15% más que las viviendas.

Tampoco hay mucha oferta de viviendas de obra nueva, si bien es una zona muy demandada y la última promoción que se ha realizado, de viviendas de 100 m<sup>2</sup>, se comercializó a 3.000 €/m<sup>2</sup>.

Determinar el valor del inmueble.

## SUPUESTO PRÁCTICO 04D VALORACIÓN INMOBILIARIA

En un solar de 4.000 m<sup>2</sup>, con edificabilidad 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> se promueve la construcción de un edificio de oficinas con garaje en planta sótano.

De acuerdo con las características del solar y en base al resto de parámetros urbanísticos (ocupación del 60%) se estima que la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar será la de un edificio de 3 plantas sobre rasante y una bajo rasante.

Los precios de mercado de oficinas en edificio exclusivo en la zona se sitúan en torno a los 4.500 €/m<sup>2</sup> y las plazas de garaje se comercializan a 20.000 euros/plaza.

Los costes de ejecución material habituales en la zona son de 850 €/m<sup>2</sup> para oficinas y de 350 €/m<sup>2</sup> para los garajes bajo rasante.

Se prevé la comercialización en un plazo superior a 15 meses.

Se pide:

- a) Cuantificar y desglosar los gastos que tendrá que asumir el promotor
- b) Establecer las hipótesis de plazos de construcción y ventas
- c) Determinar el valor del solar