

SIMULACRO

VALORACIÓN INMOBILIARIA

En un solar de 1.280 m², con edificabilidad 3,6 m²/m² se quiere promover la construcción de un edificio de viviendas con garaje y trastero en planta sótano.

Se localiza en un ámbito de reciente desarrollo, con algunos remates en la urbanización pendientes de ejecución. No es una zona comercial y tampoco tienen fácil salida en el mercado las viviendas en planta baja, de ahí que en la mayoría de las edificaciones del entorno en planta baja se hayan instalado oficinas.

En este municipio, se detecta cierta reactivación en el mercado de viviendas y los operadores locales reflejan subidas en el precio de la vivienda en torno al 5% anual. Promociones en solares colindantes se han comercializado en plazos inferiores a dos años. La rentabilidad de las oficinas se sitúa en el 6%.

El coste de ejecución de viviendas en bloque de calidad media en esta zona según revistas especializadas es de 650 €/m², siendo el de las oficinas un 20 % menor y el de garajes y trasteros de 350 €/m².

Se pide:

- Determinar la promoción más probable a edificar en el solar, sabiendo que tras consulta en los servicios técnicos municipales nos indican que la ocupación máxima s/r es del 60%, la ocupación b/r permitida es del 100 %, el número máximo de plantas 6 (B^a+5) y que el importe de las obras pendientes de urbanización se estima en 10.000 €, si bien concederían licencia de obras simultánea.
- Informar sobre los precios de venta previstos de acuerdo con los datos aportados en el anexo I
- Cuantificar y desglosar los gastos que tendrá que asumir el promotor.
- Establecer las hipótesis de plazos de construcción y ventas
- Determinar el valor del solar

SIMULACRO Anexo I

VALORACIÓN INMOBILIARIA

Estudio de mercado viviendas



DATO	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fecha	jun-18	abr-18	oct-17	abr-18	ene-18	sep-17	feb-18	dic-17	nov-17
Fuente	API	API	API	API	particular	API	API	notario	API
Tipología	bloque	adosado	bloque	manzana	bloque	bloque	bloque	bloque	bloque
Antigüedad	1	2	7	1	2	7	2	2	1
Calidad	alta	media	media	alta	media	media	alta	media	media
Superficie	80	135	110	142	175	150	70	126	120
Dorm.	2	3	2	3	4	4	2	3	3
Baños	1	2	1	2	3	2	1	2	2
Garaje	1 plaza	1 plaza	1 plaza	1 plaza	2 plazas	1 plaza	2 plazas	1 plaza	no
Trastero	si	si	si	si	si	no	si	si	no
Z. Comunes	jardín-piscina	jardín-piscina	jardín	jardín-piscina	jardín-piscina	jardín-piscina	jardín-piscina	jardín-piscina	jardín
Oferta	390.000	520.000	375.000	575.000	600.000	450.000	420.000	380.000	340.000

DATO	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Fecha	jul-17	ago-17	jun-18	sep-17	mar-18	feb-18	jun-18	ene-18	oct-17
Fuente	API	API	API	API	particular	API	API	API	API
Tipología	bloque	adosado	bloque	bloque	bloque	bloque	adosado	bloque	bloque
Antigüedad	2	3	2	4	3	2	1	3	4
Calidad	alta	media	media	baja	media	media	media	baja	media
Superficie	115	140	200	125	112	75	125	125	140
Dorm.	3	3	4	3	3	2	3	3	3
Baños	2	2	3	2	2	1	2	2	2
Garaje	1 plaza	1 plaza	2 plazas	1 plaza	1 plaza	1 plaza	1 plaza	no	1 plaza
Trastero	si	si	si	si	si	no	si	si	si
Z. Comunes	jardín-piscina	jardín-piscina	jardín-piscina	no	jardín	jardín-piscina	jardín-piscina	no	jardín-piscina
Oferta	475.000	510.000	650.000	360.000	390.000	320.000	500.000	340.000	450.000

SIMULACRO Anexo I

VALORACIÓN INMOBILIARIA



 Estudio de mercado oficinas

DATO	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fecha	jun-18	jun-18	jun-18	jun-18	jun-18	jun-18	jun-18	jun-18	jun-18
Fuente	API	API	API	API	particular	API	API	particular	API
Tipología	edificio mixto	edificio mixto	ed. Singular	edificio mixto	edificio mixto	edificio mixto	ed. Singular	edificio mixto	edificio mixto
Antigüedad	8	30	4	9	4	5	12	2	1
Calidad	alta	media	media	alta	media	media	alta	media	media
Superficie	155	135	165	180	175	150	170	240	170
E. Conservación	buena	regular	buena	a reformar	buena	buena	buena	buena	buena
Oferta Renta C/ mes	3.740	2.820	5.740	3.550	3.920	3.670	5.790	4.800	4.000

SIMULACRO

VALORACIÓN INMOBILIARIA

Hoja de resultados

a	Promoción más probable	
b	Precios de venta previstos	
c	Desglose de gastos	
d	Hipótesis de plazos de construcción y ventas	
e	Valor del solar	