CURSO: PERITO JUDICIAL EN VALORACIONES Y TASACIONES INMOBILIARIAS.

IMPARTIDO POR: CENTRO FORMATIVO DE LA ASOCIACIÓN JUDICIAL NACIONAL DE PERITOS.

EJERCICIOS DEL BLOQUE 4: MÉTODOS DE VALORACIÓN.

Ejercicios bloque 4

[1. Ejercicio 1. Elaborar un esquema personal del bloque manuscrito 1](#_Toc511298757)

[2. Ejercicio 2. Analiza las órdenes ECO 805/2003 Y EHA 3011/2007 1](#_Toc511298758)

[3. Test examen 1](#_Toc511298759)

# Ejercicio 1. Elaborar un esquema personal del bloque manuscrito

El alumno elaborará un esquema del bloque siguiendo sus propias ideas de forma que se haga una exposición del mismo para que el tutor pueda deducir que ha adquirido los conocimientos del tema.

La idea de hacerlo manuscrito es para personalizar lo máximo posible el trabajo.

Se elaborará con tinta azul y se podrán utilizar distintos colores según criterio del alumno.

# Ejercicio 2. Analiza las órdenes ECO 805/2003 Y EHA 3011/2007

El alumno analizará las diferencias entre una y otra y valorará qué orden le parece más completa y por qué.

# Test examen

Responder a las siguientes 10 preguntas tipo test sabiendo que sólo una respuesta es la correcta.

1. **Señala cuál de los principios siguientes no es principio básico para una correcta valoración inmobiliaria.**
2. Anticipación.
3. Mayor y mejor uso.
4. Aleatoriedad.
5. Prudencia.
6. **El Valor de Mercado o valor venal se define como:**
7. El precio menor al que podría venderse, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en una determinada fecha, bajo la hipótesis de que el bien se hubiera ofrecido públicamente en el mercado, habiendo una de las dos partes teniendo interés personal o profesional en la transacción ajeno a la propia compraventa, que las condiciones del mercado permitieran disponer del mismo de una manera arbitraria y que se dispusiese de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.
8. El precio más probable al que podría venderse, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en una determinada fecha, bajo la hipótesis de que el bien se hubiera ofrecido públicamente en el mercado, que ninguno de las dos partes tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la propia compraventa, que las condiciones del mercado permitieran disponer del mismo de una manera ordenada y que se dispusiese de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.
9. El valor de mercado y el precio de mercado son exactamente lo mismo.
10. Ninguna de las anteriores.
11. **El Valor de Reemplazamiento Bruto o a nuevo (VRB) se define como:**
12. La suma de las inversiones necesarias para construir en la fecha de valoración, otro inmueble de las mismas características, capacidad, uso, calidad, etc…, pero utilizando tecnología y materiales de construcción contemporáneos a la fecha de construcción del inmueble a valorar.
13. Es un valor que reemplaza a otro teniendo solo en cuenta la fachada exterior y superficie, sin preocuparse del resto de características que no son importantes a la hora de los cálculos.
14. La suma de las inversiones necesarias para construir en la fecha de valoración, otro inmueble de las mismas características, capacidad, uso, calidad, etc…, pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.
15. Ninguna de las anteriores.
16. **A la hora de valorar un inmueble, da igual el método que se elija ya que todos tienen aplicación en todos los inmuebles con un buen estudio previo.**
17. Verdadero.
18. Falso.
19. **Tenemos una edificación de 550 m2 de superficie con los siguientes usos: 150 m2 son vivienda, 250 m2 son local comercial y 150 m2 son de oficinas. ¿Cuál es la vida útil de esta edificación?**
20. 100 años ya que hay una vivienda en la edificación.
21. Aproximadamente 70,45 años.
22. 50 años ya que el uso de local comercial es mucho mayor que el resto.
23. Ninguna de las anteriores.
24. **En el método de comparación, es un método tan analítico y tan preciso, que el criterio particular del tasador prácticamente no interviene.**
25. Verdadero.
26. Falso.
27. **En cuanto a la superficie del inmueble a tasar…**
28. El tasador tiene la obligación de ir a visitar el inmueble para comprobar los datos de campo con los datos registrales y catastrales.
29. Da igual utilizar la superficie útil o construida, incluso se pueden mezclar si hay varios inmuebles.
30. A efectos orientativos, la superficie útil es mayor en un 10% a la superficie construida al contar con las partes comunes.
31. Ninguna de las anteriores.
32. **En cuanto a la depreciación de un inmueble…**
33. Se determinan siempre dos tipos de depreciación: física y funcional.
34. Hay veces en que la depreciación funcional no interviene en los cálculos ya que solo tiene en cuenta los costes de adaptación de un inmueble para un uso, y esos costes de adaptación pueden ser cero.
35. Cuando restamos al Valor de Reemplazamiento Bruto la depreciación, obtenemos el Valor de Reemplazamiento Neto.
36. Las respuestas a), b) y c) son correctas.
37. **Dentro del Método Residual Dinámico, una de las fases más importantes está en la elección del tipo de actualización, con lo que se deben tener en cuenta los siguientes puntos:**
38. Según la Orden ECO/805/2003, dicha tasa será la suma de dos sumandos: la Tasa Libre de Riesgo y la Prima de Riesgo.
39. Se trabajará con intereses nominales, nunca reales, por lo que no se tendrán en cuenta las actualizaciones del IPC.
40. La Prima de Riesgo es una información que debe poseer el tasador y que no se puede ni estimar ni inventar.
41. La a) y la c) son correctas.
42. **Para la aplicación del Método de Actualización de Rentas, es necesario que…**
43. Existencia de un mercado de alquileres representativo y comparable al inmueble a valorar.
44. Que el inmueble valorado esté produciendo o pueda producir ingresos como inmueble ligado a una actividad económica y que además existan suficientes datos contables de la explotación o información adecuada sobre ratios estructurales medias de la rama de actividad correspondiente.
45. La existencia de un contrato de arrendamiento sobre el inmueble a valorar, aunque éste haya expirado.
46. La a) y la b) son correctas.