

EJEMPLO DE CÁLCULO DE TASACIÓN DE INMUEBLE MEDIANTE COEFICIENTES CORRECTORES

1. DATOS INICIALES

En esta primera fase, lo que se hace es exponer y ordenar los datos en el siguiente cuadro, teniendo claros los coeficientes que se van a valorar, ya que muchas veces no se aplicará alguno de ellos. En este ejemplo los cálculos se hacen de forma muy completa.

Datos del inmueble a tasar	DATOS DE MERCADO DE LOS TESTIGOS ELEGIDOS						
	1	2	3	4	5	6	
Datos de Localización							
Calle	Odessa	Beltrán Ulloa	Pepe Octavio	Isolda	Lanzarote	Merlín	Alatriste
Área metropolitana	Zona Norte	Zona Norte	Zona Norte	Zona Norte	Zona Norte	Zona Norte	Zona Norte
Municipio	La Gaspara	La Gaspara	La Gaspara	La Gaspara	La Gaspara	La Gaspara	La Gaspara
Provincia	Sevilla	Sevilla	Sevilla	Sevilla	Sevilla	Sevilla	Sevilla
Código Postal	41000	41000	41000	41000	41000	41000	41000
Fuente	Particular	Milanuncios	Particular	Milanuncios	Particular	Fotocasa	Idealista
Características para comparación							
Calidad del barrio	BUENA	BUENA	BUENA	BUENA	BUENA	BUENA	BUENA
Ubicación	VÍA PRINCIPAL	VÍA SECUNDARIA	VIA TERCARIA	VIA PRINCIPAL	VÍA PRINCIPAL	VÍA SECUNDARIA	VÍA TERCARIA
Superficie construida (m ²)	130,00	110,00	180,00	160,00	130,00	150,00	128,00
Años antigüedad	10	10	8	8	10	10	11
Nº dormitorios	4	4	3	3	3	3	3
Nº baños	2	3	2	1	1	2	2
Nº aseos	1	2	1	0	0	1	1
Equipamientos A/C	SI	NO	SI	SI	NO	SI	SI
Reformas	NO	COCINA	BAÑO	NO	NO	COCINA	NO
Suelos	Mármol	Mármol	Grés	Terrazo	Grés	Mármol	Mármol
Carpintería interior	Roble	Aglomerado	Roble	Madera lacada	Aglomerado	Roble	Aglomerado
Carpintería exterior	Aluminio	Madera	Aluminio	Madera	Madera	Madera	Aluminio
Calidad del edificio	BUENA	BUENA	MUY BUENA	MUY BUENA	BUENA	BUENA	BUENA
Ascensor	SI	NO	SI	SI	NO	SI	SI
Planta	3	4	3	8	3	6	5
Orientación	S	E	N	N	S	O	N
Vistas	ALTA	MEDIA	NORMAL	NORMAL	ALTA	MEDIA	NORMAL
Situación	TOTALMENTE EXTERIOR	EXTERIOR A PATIO COMUNITARIO	EXTERIOR A PATIO MANZANA	TOTALMENTE EXTERIOR	EXTERIOR Y CERRADO	EXTERIOR A PATIO COMUNITARIO	EXTERIOR Y CERRADO

Cálculo del valor unitario

Valor primitivo (€)		200.000,00	191.000,00	217.000,00	197.000,00	187.000,00	185.000,00
Deducciones por comisión inmobiliaria	Precio ofertado (€)*Porcentaje de comisión inmobiliaria	5,00%		5,00%		5,00%	5,00%
Deducción por aplicación del artículo 23 de la orden ECO 805/2003 del 15%	Precio ofertado (€)*0,15	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Valor primitivo modificado (€)	Precio ofertado (€) - Deducciones por comisión inmobiliaria - Deducción por aplicación del artículo 23 de la Orden ECO/805/2003	160.000,00	162.350,00	173.600,00	167.450,00	149.600,00	148.000,00
Valor unitario primitivo modificado (€/m ²)	Precio ofertado modificado/Superficie construida (m ²)	1.454,55	901,94	1.085,00	1.288,08	997,33	1.156,25

Coeficientes correctores

Coeficiente de superficie	0,9400	1,1200	1,0800	1,0200	1,0600	0,9920
Coeficiente de antigüedad	1,0000	0,9900	0,9900	1,0000	1,0000	1,0050
Coeficiente de dormitorios	1,0000	1,0300	1,0300	1,0300	1,0300	1,0300
Coeficiente de baños	0,9600	1,0000	1,0400	1,0400	1,0000	1,0000
Coeficiente de aseos	0,9800	1,0000	1,0200	1,0200	1,0000	1,0000
Coeficiente de calefacción A/C	1,0300	1,0000	1,0000	1,0200	1,0000	1,0000
Coeficiente de reformas	0,9600	0,9800	1,0000	1,0000	0,9600	1,0000
Coeficiente de suelos	1,0000	1,0100	1,0100	1,0100	1,0000	1,0000
Coeficiente de carpintería interior	1,0100	1,0000	0,9900	1,0100	1,0000	1,0100
Coeficiente de carpintería exterior	1,0100	1,0000	1,0100	1,0100	1,0100	1,0000
Coeficiente de calidad	1,0000	0,9500	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000
Coeficiente de ascensor	1,0800	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000
Coeficiente de altura	1,0250	1,0000	0,8250	1,0000	0,9250	0,9500
Coeficiente de orientación	1,0250	1,0500	1,0500	1,0000	1,0250	1,0500
Coeficiente de vistas	1,0250	1,0500	1,0500	1,0000	1,0250	1,0500
Coeficiente interior - exterior	1,0500	1,0250	1,0000	1,0750	1,0500	1,0750
Coeficiente de ubicación	1,0500	1,1000	1,0000	1,0000	1,0500	1,1000
Producto de coeficientes (∏C _i):	1,1438	1,3349	1,0194	1,3220	1,1342	1,2845

Cálculo del valor unitario homogeneizado

$$V_{\text{unitario homogeneizado}} \left(\frac{\text{€}}{\text{m}^2} \right) = V_{\text{unitario primitivo modificado}} \left(\frac{\text{€}}{\text{m}^2} \right) \times \prod C_i$$

Valor unitario homogeneizado (€/m ²):	1.663,71	1.204,03	1.106,10	1.702,84	1.131,21	1.485,22
---	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Cálculo del valor unitario ponderado

Valor unitario homogeneizado (€/m ²):	1.663,71	1.010,18	1.171,80	1.313,84	1.057,17	1.147,00
Ponderación	20,00%	10,00%	30,00%	10,00%	20,00%	10,00%
Valor unitario ponderado (€/m ²)	332,74	101,02	351,54	131,38	211,43	114,70

Valor de tasación (€/m ²)	1.242,82
---------------------------------------	----------

Valor de tasación (€)	161.566,38
-----------------------	------------