

## EJEMPLO DE CÁLCULO DE TASACIÓN DE INMUEBLE MEDIANTE LA MATRIZ DE COMPARACIÓN.

### 1. DATOS INICIALES

En esta primera fase, lo que se hace es exponer y ordenar los datos en el siguiente cuadro, teniendo claras las características de comparación que se van a valorar. Como vemos, estamos con seis testigos y se comparan las mismas características con el inmueble a tasar. Cuando se comparan las características, intervendrán los siguientes calificativos: MUY BUENA, BUENA, MEDIA, MALA, MUY MALA; y así se dejan plasmados estos calificativos en el cuadro adjunto, antes de pasar a la siguiente fase.

Datos del inmueble a tasar	DATOS DE MERCADO DE LOS TESTIGOS ELEGIDOS						
	1	2	3	4	5	6	
<b>Datos de Localización</b>							
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
<b>Características para comparación</b>							
Calidad del barrio	BUENA	BUENA	BUENA	BUENA	BUENA	BUENA	BUENA
Calidad de ubicación	BUENA	BUENA	BUENA	BUENA	BUENA	BUENA	BUENA
Calidad del edificio	BUENA	BUENA	MUY BUENA	MUY BUENA	BUENA	BUENA	BUENA
Nº dormitorios	4	4	3	3	3	3	3
Armarios empotrados	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Patio delantero o terraza	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Patio trasero o interior	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Azotea transitable	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO
Años antigüedad	10	10	8	8	10	10	11
Estado de conservación	MEDIO	BUENO	MUY BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO
Residencial privado	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO
Piscina privada	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO
Piscina comunitaria	SI	NO	SI	NO	SI	SI	SI
Equipamientos A/C	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI
Proximidad a guarderías	MUY BUENA	MUY BUENA	MUY BUENA	MUY BUENA	MUY BUENA	MUY BUENA	MUY BUENA
Proximidad a colegios	MEDIA	MEDIA	MEDIA	MEDIA	MEDIA	MEDIA	MEDIA
Proximidad a institutos	BUENA	BUENA	BUENA	BUENA	BUENA	BUENA	BUENA
Proximidad a vías de comunicación	BUENA	BUENA	BUENA	BUENA	BUENA	BUENA	BUENA
Proximidad a zonas verdes	BUENA	BUENA	BUENA	BUENA	BUENA	BUENA	BUENA
Superficie construida (m <sup>2</sup> )	130,00	110,00	180,00	160,00	130,00	150,00	128,00
Garaje	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Trastero	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

### Cálculo del precio unitario

Precio ofertado (€)		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 10%	Precio ofertado (€)*0,1	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Precio ofertado modificado (€)	Precio ofertado (€) - Deducciones por comisión inmobiliaria - Deducción por aplicación del artículo 23 de la Orden ECO/805/2003	170.000,00	171.900,00	184.450,00	177.300,00	158.950,00	157.250,00
Precio unitario (€/m <sup>2</sup> )	Precio ofertado modificado/Superficie construida (m <sup>2</sup> )	1.545,45	955,00	1.152,81	1.363,85	1.059,67	1.228,52

<b>Coeficiente de homogeneización</b>							
<b>Cálculo del precio unitario ponderado</b>							
Precio unitario corregido (€/m <sup>2</sup> )							
<b>Ponderación</b>							
Precio unitario ponderado (€/m <sup>2</sup> )							

<b>Valor de tasación (€/m<sup>2</sup>)</b>	
--	--

<b>Valor de tasación (€)</b>	
------------------------------	--