

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

3. CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN.

Se calcula el coeficiente de homogeneización para cada testigo tras la comparación de sus características con el inmueble a tasar. Como sabemos por la teoría, se trata de la suma de la unidad (1) y el porcentaje en tanto por uno de la sumatoria de la comparación testigo-inmueble a tasar.

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 S 0	BUENA S 0	BUENA S 0	BUENA S 0	BUENA S 0	BUENA S 0	
Calidad de ubicación	BUENA	BUENA S 0	BUENA S 0	BUENA S 0	BUENA S 0	BUENA S 0	BUENA S 0	
Calidad del edificio	BUENA	BUENA S 0	MUY BUENA M -5	MUY BUENA M -5	BUENA S 0	BUENA S 0	BUENA S 0	
Nº dormitorios	4	4 S 0	3 P 5	3 P 5	3 P 5	3 P 5	3 P 5	
Armarios empotrados	SI	SI S 0	SI S 0	SI S 0	SI S 0	SI S 0	SI S 0	
Patio delantero o terraza	NO	SI MM -10	SI MM -10	SI MM -10	SI MM -10	SI MM -10	SI MM -10	
Patio trasero o interior	SI	SI S 0	SI S 0	SI S 0	SI S 0	SI S 0	SI S 0	
Azotea transitable	NO	SI MM -10	SI MM -10	SI MM -10	NO S 0	NO S 0	NO S 0	
Años antigüedad	10	10 S 0	8 S 0	8 S 0	10 S 0	10 S 0	11 S 0	
Estado de conservación	MEDIO	BUENO M -5	MUY BUENO MM -10	BUENO M -5	BUENO M -5	BUENO M -5	BUENO M -5	
Residencial privado	NO	NO S 0	SI M -5	SI M -5	NO S 0	NO S 0	NO S 0	
Piscina privada	NO	NO S 0	SI M -5	SI M -5	NO S 0	NO S 0	NO S 0	
Piscina comunitaria	SI	NO P 5	SI S 0	NO P 5	SI S 0	SI S 0	SI S 0	
Equipamientos A/C	SI	NO PP 10	SI S 0	SI S 0	SI S 0	SI S 0	SI S 0	
Proximidad a guarderías	MUY BUENA	MUY BUENA S 0	MUY BUENA S 0	MUY BUENA S 0	MUY BUENA S 0	MUY BUENA S 0	MUY BUENA S 0	
Proximidad a colegios	MEDIA	MEDIA S 0	MEDIA S 0	MEDIA S 0	MEDIA S 0	MEDIA S 0	MEDIA S 0	
Proximidad a institutos	BUENA	BUENA S 0	BUENA S 0	BUENA S 0	BUENA S 0	BUENA S 0	BUENA S 0	
Proximidad a vías de comunicación	BUENA	BUENA S 0	BUENA S 0	BUENA S 0	BUENA S 0	BUENA S 0	BUENA S 0	
Proximidad a zonas verdes	BUENA	BUENA S 0	BUENA S 0	BUENA S 0	BUENA S 0	BUENA S 0	BUENA S 0	
Superficie construida (m ²)	130,00	110,00 P 5	180,00 MM -10	160,00 M -5	130,00 S 0	150,00 M -5	128,00 S 0	
Garaje	SI	SI S 0	SI S 0	SI S 0	SI S 0	SI S 0	SI S 0	
Trastero	SI	SI S 0	SI S 0	SI S 0	SI S 0	SI S 0	SI S 0	
			-5,00%	-50,00%	-35,00%	-10,00%	-15,00%	-10,00%

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 ²)	Precio ofertado modificado/Superficie construida (m ²)	1.545,45	955,00	1.152,81	1.363,85	1.059,67	1.228,52
-------------------------------------	--	----------	--------	----------	----------	----------	----------

Coefficiente de homogeneización		0,95	0,50	0,65	0,90	0,85	0,90
--	--	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Cálculo del precio unitario ponderado

Precio unitario corregido (€/m ²)							
Ponderación							
Precio unitario ponderado (€/m ²)							

Valor de tasación (€/m²)	
--	--

Valor de tasación (€)	
------------------------------	--