

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

4. HOMOGENEIZACIÓN DE PRECIOS.

Del precio ofertado por el inmueble testigo, hay que pasar al precio homogeneizado, y eso se hace multiplicando el coeficiente de homogeneización por el precio ofertado modificado según las deducciones. El valor se calcula sobre el precio unitario por unidad de superficie (€/m²).

| 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 | 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 | 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 | BUENA | S | 0 |
| Nº dormitorios | 4 | | | 4 | S | 0 | 3 | P | 5 | 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 | 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 | 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 | SI | S | 0 |
| Azotea transitable | NO | | | SI | MM | -10 | SI | MM | -10 | SI | MM | -10 | NO | S | 0 | 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 | 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 | BUENO | M | -5 |
| Residencial privado | NO | | | NO | S | 0 | SI | M | -5 | SI | M | -5 | NO | S | 0 | 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 | NO | S | 0 |
| Piscina comunitaria | SI | | | NO | P | 5 | SI | S | 0 | NO | P | 5 | SI | S | 0 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 128,00 | S | 0 |
| Garaje | SI | | | SI | S | 0 | 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 | 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 |

| | | | | | | | |
|---|--|-----------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|
| Coeficiente de homogeneización | | 0,95 | 0,50 | 0,65 | 0,90 | 0,85 | 0,90 |
| Cálculo del precio unitario ponderado | | | | | | | |
| Precio unitario homogeneizado (€/m ²) | | 1.468,18 | 477,50 | 749,33 | 1.227,46 | 900,72 | 1.105,66 |
| Ponderación | | | | | | | |
| Precio unitario ponderado (€/m ²) | | | | | | | |

| | |
|--|--|
| Valor de tasación (€/m²) | |
|--|--|

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