

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

5. PONDERACIÓN DE PRECIOS HOMOGENEIZADOS.

En esta fase, el tasador le da a los precios unitarios el peso que cree representativo según la evaluación de sus características y su localización. Este es otro criterio exclusivo del tasador y que no es único. En la pestaña .1 se exponen los criterios de comparación que se enlazan con la pestaña 5. Se exponen los valores unitarios ponderados.

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											
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 ²)	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											
													-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%			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		30,00%	7,50%	7,50%	20,00%	15,00%	20,00%
Precio unitario ponderado (€/m ²)		440,45	35,81	56,20	245,49	135,11	221,13

Valor de tasación (€/m²)	
--	--

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