

EJEMPLO DE CÁLCULO DE TASACIÓN DE INMUEBLE MEDIANTE EL MÉTODO DE VALORACIÓN DEL COSTE O VALOR DE REPOSICIÓN.

Determinar el valor de reposición bruto y neto de un conjunto de suelo y edificación, de una vivienda unifamiliar de la que conocemos los siguientes datos:

Superficie construida (m ²):	110,00
Superficie útil (m ²):	90,00
Coste de ejecución material (€/m ²):	515,00
Gastos generales(%):	13,00% Sobre el Coste de Ejecución Material
Beneficio industrial (%):	6,00% Sobre el Coste de Ejecución Material
Gastos de honorarios, fiscales y de promoción (%):	17,59% Sobre el Coste de Ejecución por Contrata
Valor de Repercusión del suelo (VRS €/m ²):	350,00
Antigüedad inmueble (años):	30,00

1º Fórmulas a utilizar

Las fórmulas que utilizaremos en la resolución de este problema serán las siguientes:

Valor de reemplazamiento Bruto: $VRB = VS + C_c + G_n$

Valor de reemplazamiento Neto: $VRN = VRB - D$

Depreciación física: $Df = (VRB - F) \times \frac{A}{Vu}$

Costes de ejecución por contrata: $C_c = C_{EM} + G_G + B_I$

2º Resolución del ejercicio

En este caso, el propio ejercicio pide el valor de reposición tanto del suelo como de la edificación.

Suelo.

VS: **38.500,00 €** Valor de repercusión del suelo por superficie construida

Edificación.

Primeramente, calculamos el valor del coste de construcción por contrata.

Cc (€/m²): **612,85**
Cc (€): **67.413,50** Valor del Coste de Ejecución por Contrata

Gastos necesarios.

Gn(€): **11.858,03**

Por tanto, el Valor de Reposición Bruto del conjunto suelo + edificación será:

VRB (€): 117.771,53 €

Calculamos la depreciación física del inmueble mediante la fórmula arriba indicada.

Según lo visto en teoría, la vida útil de un inmueble de este tipo es de 100 años, por tanto:

D (€): **23.781,46 €**

Por tanto, el Valor de Reposición Neto del conjunto suelo + edificación será:

VRN (€): 93.990,07 €