

MÓDULO II: MÉTODOS DE CÁLCULO

TEMA 4

EL MÉTODO DE COMPARACIÓN

Índice de Contenidos

1. INTRODUCCIÓN.....	1
2. DEFINICIÓN.....	1
3. CÁLCULO DE VALOR POR COMPARACIÓN.....	1
4. EJEMPLO PRÁCTICO 1.....	7
5. BIBLIOGRAFIA.....	9



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/).

1. INTRODUCCIÓN

De todos los métodos utilizados para el cálculo de las valoraciones inmobiliarias, el más utilizado es el método de comparación, y se consolida como método para las valoraciones inmobiliarias en la década de los años 70 principalmente, regulándose posteriormente con el auge de la reglamentación del sector. Se basa principalmente en el análisis del mercado de inmuebles similares al que se pretende valorar, en un entorno cercano, y comparar sus parámetros para calcular su valor. Es por ello que se define como un método objetivo, que se basa en el principio de sustitución y que los profesionales tasadores lo emplean en condiciones favorables de un mercado de inmuebles representativo, para determinar el valor por comparación de un bien.

2. DEFINICIÓN

El método de comparación permite obtener el valor de mercado más probable de un bien inmueble, comparando los valores de venta de inmuebles similares. En realidad, no es un cálculo de un valor, es una estimación de un valor en base a unas ventas predeterminadas, dentro de un entorno relativamente cercano, y que puede estar sujeto a cambios y oscilaciones en el tiempo, como ya se ha explicado en el capítulo del mercado inmobiliario.

Es evidente que para la utilización de este método de comparación, debe existir un mercado representativo de inmuebles potencialmente comparables, de manera que si, por ejemplo, se quiere valorar un inmueble uso residencial, que se encuentra cerca o próximo a un polígono industrial, nos será complicado justificar que existe un mercado representativo de inmuebles de uso residencial, y por otro lado, si se pretende valorar una vivienda de un edificio en bloque, de uso residencial, en un entorno urbano, donde puede ser que existan muchas tipologías de inmuebles, pero la predominancia de inmuebles de uso residencial está más justificada y su aplicación será directa.

Para su correcta aplicación debemos conocer las características del mercado inmobiliario del entorno, del inmueble que se pretende valorar. Tener datos suficientes de ofertas de inmuebles en venta o alquiler, así como de información adecuada y suficiente sobre los mismos para poder establecer los parámetros principales que definen a los inmuebles comparables que se pretenden utilizar para aplicar en el método.

La orden ECO 805/2003 [1], en su ámbito de aplicación, establece que, para su aplicación, se ha de disponer de al menos, **seis** ofertas de inmuebles comparables de antigüedad no superior a seis meses.

3. CÁLCULO DE VALOR POR COMPARACIÓN

3.1. Parámetros

Como ya se ha definido en capítulos anteriores, el valor del inmueble es la suma de los valores de los atributos de los que se compone. El inmueble está formado por unos parámetros que muchos autores consideran básicos o de carácter cuantitativo, como pueden ser, la superficie del inmueble, el número de dormitorios, el número de baños o aseos, la antigüedad, etc... y otros que cada vez el cliente potencial tiene más en consideración, y denominados parámetros especiales o de carácter cualitativo, como pueden ser la

ubicación, la calidad del inmueble, la distribución (programa), las vistas, el asoleo o la orientación de la fachada principal, si dispone o no de terraza o espacios abiertos, etc...

La Orden ECO 805/2003, en su ámbito de aplicación, establece que como mínimo las circunstancias que pueden variar la considerablemente el valor de un inmueble dentro de la misma zona son:

- a. La calidad de la construcción
- b. La antigüedad del inmueble
- c. El estado de conservación
- d. La configuración arquitectónica de la vivienda
- e. Las obras de mejora (baños, cocinas, pavimento ...)
- f. La calidad y el estado de las instalaciones.

En la práctica aparte de estos, se emplean también otros muchos parámetros, tal y como se analizan en la tesis doctoral [2], donde expone la clasificación que realizan los 53 expertos tasadores que han formado parte de su trabajo, considerando las principales variables y más representativas que influyen en la determinación del valor las que figuran en la tabla 1. También en la tabla 2 se señalan otras cualidades.

Cualidades intrínsecas	Cualidades extrínsecas
Superficie de la vivienda	Localización
Antigüedad	Nivel de renta disponible
Estado de Conservación	Proximidad al centro
Calidades de la vivienda	Equipamientos, dotaciones y zonas verdes
Ascensor	Comunicaciones y accesibilidad

Tabla 1. Principales cualidades de la vivienda

Cualidades intrínsecas	Cualidades extrínsecas
Altura de la vivienda en edificio	Calidad de la urbanización
Orientación	Tipo de calle: peatonal, tráfico rodado...
Calefacción	Calidad edificios del entorno
Refrigeración	Proximidad a zona de compras
Instalación eléctrica	Ancho de calle
Calificación energética	Acabado de fachada

Tabla 2. Otras cualidades de valor de la vivienda

Existe una gran cantidad de literatura publicada sobre la identificación de todos estos parámetros, el análisis y la consideración del porcentaje con respecto al valor de oferta del mismo, y muchos autores coinciden en que el mayor problema de los expertos tasadores se encuentra en la asignación de los parámetros de un inmueble y el peso que tienen en el valor del mismo.

3.2. Proceso de Homogeneización

El método de comparación tiene como objetivo crear un valor de un inmueble, a través de los que están a su alrededor (mercado del entorno). Sabemos que todos los inmuebles no son iguales, y aunque la selección de los mismos ha de ser minuciosa, procurando seleccionar inmuebles de iguales características, el método propone una mecánica de operativa a los inmuebles seleccionados, comparando los parámetros de estos con los del inmueble que se pretende valorar, estableciendo unas reglas de comparación de

maximización o minimización, según sea el caso. Esto es lo que se conoce como proceso de Homogeneización de los testigos seleccionados.

El procedimiento matemático de K-vecinos es un ejemplo de método hedónico muy empleado en las valoraciones de inmuebles. Se basa en obtener el valor de un inmueble a través de la comparación de las características de un número de inmuebles vecinos con el que se quiere valorar.

La base teórica es que, si un bien está constituido por un conjunto de atributos, su precio de mercado deberá ser un agregado de los precios individuales de todos esos atributos. Utilizando técnicas de regresión se convierten en unidades monetarias los atributos que contribuyen al valor del inmueble y por ende al valor de mercado.

El método de K-vecinos se utiliza en el método de comparación y el valor del inmueble se calcula por sus características, teniendo en cuenta las similitudes y diferencias entre los inmuebles vecinos que rodean al inmueble objeto de valoración.

Una vez establecida la comparación de cada parámetro, se aplica un coeficiente comparador del parámetro sobre el valor del inmueble testigo, es decir, homogeneizando el inmueble testigo a las características de los parámetros del inmueble a valorar. En la figura 1 se representa gráficamente el modelo matemático k-vecinos.

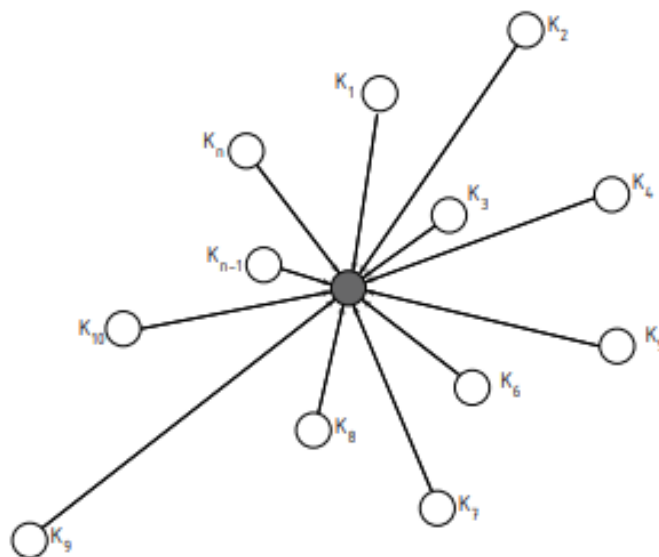


Figura 1. Modelo matemático de k-vecinos.

Así podemos interpretar, por ejemplo, que si el parámetro “Ubicación” del vecino k1, es **Mejor** que el inmueble a valorar, aplicaremos un coeficiente **Minorador** sobre su valor, igualando (homogeneizando) el valor, en unidades monetarias con respecto al parámetro “Ubicación”. Si es el caso contrario, se aplica un coeficiente **Mayorador** de igual forma.

Repitiendo el procedimiento para los demás parámetros, tendremos un valor homogeneizado obtenido por comparación de los parámetros del inmueble uno a uno. Cuando se realiza este proceso de homogeneización con más k-vecinos, aumentamos la fiabilidad del resultado, de manera que, a mayor y mejor muestra de vecinos, aumentamos la fiabilidad del resultado.

La Orden ECO 805/203, en su ámbito de aplicación, considera un mínimo de 6 testigos a utilizar en la aplicación de este método.

La comparación de los parámetros se entiende mejor con un ejemplo simple. Analizaremos solo un parámetro de un inmueble para que el proceso de aprendizaje sea mejor.

Se pretende valorar un inmueble de uso residencial unifamiliar, con Calidades Altas de acabados interiores (*) y se encuentra en una urbanización de lujo de la zona centro de Santa Cruz de Tenerife. Del entorno cercano, hemos seleccionado una vivienda de uso residencial unifamiliar de las mismas características a la que se pretende valorar, pero las calidades de acabado son medias (*), con un valor de oferta de mercado de 1.200,00 €/m².

Aplicación del método: Como la vivienda testigo tiene peores prestaciones de calidad de acabado con respecto a la vivienda que se pretende valorar, pues bien aplicaré un coeficiente **Mayorador** sobre el precio, de manera que he homogeneizado el inmueble encontrado con respecto al mío. En la tabla 3 se presenta los datos.

Parámetro	Inmueble Testigo	Inmueble a Valorar	Coefficiente de Comparación	Valor del Coef Comparación (*)
Calidad	Media	Buena	Mayorador	1,25 €

Tabla 3. Datos del ejemplo

(*) Dato simulado, no real.

El valor por comparación del inmueble será Valor comparación

V. unitario del inmueble = 1.200,00 €/m² x 1,25 = 1.500,00 €/m².

3.3. Coeficientes y Rangos de los coeficientes

No es el objetivo de este capítulo profundizar sobre los valores de los coeficientes que se deben aplicar para cada parámetro, entre otras cosas, por que no atiende a ninguna regla universal para cata tipología de inmueble, porque dependen de la demanda del mercado, y porque la experiencia del tasador es fundamental para modelar los valores de los coeficientes y los rangos de valores que toman para los diferentes parámetros.

En cualquier caso, ha de quedar reflejado en el documento de tasación la mecánica de homogeneización que se ha empleado en la aplicación del método de comparación. La tabla 4 expresa los rangos de parámetros relevantes que definen a una gran mayoría de inmuebles a valorar. La experiencia en la aplicación de estos parámetros, se avala por la aplicación de criterios de varios expertos en el sector de las valoraciones y tasaciones inmobiliarias, así como sociedades de tasación [3] y [4]. Esta relación de valores de aplicación para la homogeneización **NO ES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO**, aunque su utilización orienta y sirve de base para este proceso.

PARAMETROS	DEFINICION	RANGO DE VALORES	COEFICIENTE DE PONDERACION
Ubicación	Mejor	≤ -5%	≤ 0,95
	Algo-Mejor	Entre -5% y -3%	Desde 0,95 a 0,97
	Similar	Entre -3% y +3%	Desde 0,97 a 1,03
	Algo-Peor	Entre +3% y +5%	Desde 1,03 a 1,05
	Peor	≥ +5%	≥ 1,05
Cali Edificación	Mejor	≤ -2%	≤ 0,98
	Similar	Entre -2% y +2%	Desde 0,98 a 1,02
	Peor	≥ +2%	≥ 1,02
Conservación	Mejor Conservado	≤ -1%	≤ 0,99
	Igual	Entre -1% y +1%	Desde 0,99 a 1,01
	Peor Conservado	≥ +1%	≥ 1,01
Antigüedad	Mas Actual	≤ -20	≤ 0,80
	Similar	Entre -20 y +20	Desde 0,80 a 1,20
	Mas Antiguo	≥ +20	≥ 1,20
Planta	Mejor	≤ -3%	≤ 0,97
	Igual	Entre -3% y +3%	Desde 0,97 a 1,03
	Peor	≥ +3%	≥ 1,03
Programa	Funcional	≤ -1%	≤ 0,99
	Coincidente	Entre -1% y +1%	Desde 0,99 a 1,01
	Disfuncional	≥ +1%	≥ 1,01
Sup de la Parcela	Mayor	≤ -40%	≤ 0,6
	Coincidente	Entre -40% y +50%	Desde 0,6 a 1,5
	Menor	≥ +50%	≥ 1,5
Superficie (m ² construido)	Menor	≤ -35%	≤ 0,65
	Algo Menor	Entre -35% y -20%	Desde 0,65 a 0,80
	Similar	Entre -20% y +20%	Desde 0,80 a 1,20
	Algo Mayor	Entre +20% y +35%	Desde 1,20 a 1,35
	Mayor	≥ +35%	≥ 1,35

Tabla 4. Parámetros, rangos y coeficientes base de aplicación para el proceso de homogeneización

3.4. Expresión del coeficiente resultante

Tal y como hemos descrito el proceso de homogeneización en los apartados anteriores, la aplicación de un coeficiente para cada parámetro al valor de oferta de todos los inmuebles testigos, puede ser tedioso y puede dar lugar a errores en el cálculo del resultado, de manera que planteando el problema matemáticamente, llegamos a una expresión simplificada, donde se calcula el Coeficiente resultante final a aplicar al valor de la oferta.

En la práctica real, los coeficientes se aplican directamente al valor unitario de la oferta, obteniendo primeramente el coeficiente resultante de aplicar todos los parámetros, como ecuación en función del coeficiente y del valor de mercado del testigo.

Considerando n parámetros, y VM como valor de la oferta a aplicar, planteamos la expresión siguiente de Valor Homogeneizado (VH):

$$VH = VM + (VM \times Coef_1 - VM); \text{ Simplificando } \rightarrow VH = VM + VM \times (Coef_1 - 1) \quad [1]$$

$$VH = VM + VM \times (Coef_2 - 1);$$

$$VH = VM + VM \times (Coef_3 - 1);$$

$$VH = VM + VM \times (Coef_{n+1} - 1);$$

Para n casos se expresa:

$$VH = VM + VM (\sum_1^n \text{Coeficientes} - n)$$

Y en función de VM la expresión del Coeficiente resultante es:

$$\text{Coef resultante} = 1 + (\sum_1^n \text{Coeficientes} - n) \quad [2]$$

Donde n es el número de parámetros estudiados.

Supongamos que tras realizar una comparación de un inmueble tipo (testigo 1), se obtienen los coeficientes de aplicación de cada parámetro, en la tabla 5, cuyo valor de oferta es 1.500,00 €/m².

Id	ANTIGÜEDAD	CONSERVACIÓN	ASCENSOR	DORMITORIOS	BAÑOS	CALEFACION	SUPERFICIE							
1	MAS ACTUAL	0,97	PEOR	1,063	IGUAL	1,000	1 MAS	0,933	IGUAL	1,000	MEJOR EQUIP	0,945	MAYOR	1,10

Tabla 5. Parámetros y coeficientes del ejemplo tipo.

Si quisiéramos obtener el valor homogeneizado (VH) en unidades monetarias del testigo, tendríamos que multiplicar cada coeficiente por el valor de oferta y deducirlo de este. Sustituyendo valores la interpretación para cada parámetro se presenta de la siguiente forma:

Parámetro; “Antigüedad”.

La comparación con el hipotético inmueble a valorar, resulta que nuestro testigo es “Mas actual” de manera que tiene mejores prestaciones, y por tanto, aplicaremos un coeficiente **Minorador** para homogeneizar el parámetro del testigo al de nuestro inmueble.

El coeficiente **Minorador** a aplicar al valor de la oferta es Coef = 0,97, y sustituyendo valores resulta $VH_{\text{parametrro 1}} = 1.500,00 \text{ €/m}^2 \times 0,97 = 1.455,00 \text{ €/m}^2$, es decir que este parámetro presenta una disminución en el valor de la oferta del inmueble aplicando la expresión [1]:

$$VH_{\text{parametrro 1}} = 1.500,00 + 1.500,00 (0,97 - 1) = 1.500 - 45 = 1.455,00 \text{ €/m}^2.$$

De igual forma obtenemos los VH de los demás parámetros:

$$\begin{aligned} VH_{\text{parametrro 1}} &= 1.500,00 + 1.500,00 (0,97 - 1) = 1.500 - 45,00 = 1.455,00 \text{ €/m}^2. \\ VH_{\text{parametrro 2}} &= 1.500,00 + 1.500,00 (1,063 - 1) = 1.500 + 94,50 = 1.594,50 \text{ €/m}^2. \\ VH_{\text{parametrro 3}} &= 1.500,00 + 1.500,00 (1,00 - 1) = 1.500 - 0,00 = 1.500,00 \text{ €/m}^2. \\ VH_{\text{parametrro 4}} &= 1.500,00 + 1.500,00 (0,933 - 1) = 1500 - 100,50 = 1.399,50 \text{ €/m}^2. \\ VH_{\text{parametrro 5}} &= 1.500,00 + 1.500,00 (1,00 - 1) = 1500 - 0,00 = 1.500,00 \text{ €/m}^2. \\ VH_{\text{parametrro 6}} &= 1.500,00 + 1.500,00 (0,945 - 1) = 1500 - 82,50 = 1.417,50 \text{ €/m}^2. \\ VH_{\text{parametrro 7}} &= 1.500,00 + 1.500,00 (1,10 - 1) = 1500 + 150,00 = 1.650,00 \text{ €/m}^2. \end{aligned}$$

Los VH de cada parámetro suponen una disminución o aumento del valor de la oferta, según se aplique el coeficiente de minorador o mayorador. Se presentan las diferencias de cada uno y el total a aplicar como VH total.

$$\begin{aligned} VH_{\text{parametrro 1}} &= - 45,00 \text{ €/m}^2. \\ VH_{\text{parametrro 2}} &= + 94,50 \text{ €/m}^2. \\ VH_{\text{parametrro 3}} &= - 0,00 \text{ €/m}^2. \\ VH_{\text{parametrro 4}} &= - 100,50 \text{ €/m}^2. \end{aligned}$$

$$VH_{\text{parametrro } 5} = - 0,00 \text{ €/m}^2.$$

$$VH_{\text{parametrro } 6} = - 82,50 \text{ €/m}^2.$$

$$VH_{\text{parametrro } 7} = + 150,00 \text{ €/m}^2.$$

Resultando un VH total del testigo a la siguiente expresión:

$$VH_{\text{Testigo}} = 1.500,00 - 45,00 + 94,50 - 0,00 - 100,50 - 0,00 + 82,50 + 150,00 = 1.516,50 \text{ €/m}^2.$$

Toda esta operación resulta cuanto menos tediosa, sabiendo que solo hemos analizado un testigo de los seis mínimos obligatorios, de manera que podemos simplificar el proceso aplicando la expresión [2], de la siguiente manera:

$$\text{Coeficiente resultante} = 1 + [(0,97 + 1,063 + 1,00 + 0,933 + 1,00 + 0,945 + 1,10) - 7] = 1,011$$

Y, por tanto, el $VH_{\text{Testigo}} = 1.500,00 \times 1,011 = 1.516,50 \text{ €/m}^2$. Simplificando la operación de homogeneización y la obtención del VH.

3.5. Valor por Comparación

El proceso de cálculo del método finaliza con la obtención del valor de mercado del inmueble que se pretende valorar, tomando los valores homogeneizados obtenidos de sus testigos, y recurriendo a dos formar, una forma es calculando la media aritmética de todos o bien, realizando una ponderación por importancia, similitud, etc... sobre cada valor obtenido. En la tabla 6 se presentan dos ejemplos tipo, del cálculo del valor de mercado homogeneizado. Con este resultado obtenemos el Valor de Mercado por comparación, utilizando la media aritmética cuando los testigos seleccionados presenten características más homogéneas, y el método de las ponderaciones cuando el mercado de testigos esté mas limitado y sea heterogéneo.

Testigo	Coeficiente Resultante	P. Unitario (€/m ²)	V homogeneizado (€/m ²)	1. Media Aritmética (€/m ²)	2. Ponderaciones (€/m ²)	
1	1,24	1.100,00	1.364,00	1.474,83	25%	341,00
2	0,99	1.300,00	1.287,00		15%	193,05
3	1,01	1.200,00	1.212,00		20%	242,40
4	0,80	900,00	720,00		20%	144,00
5	1,65	1.400,00	2.310,00		10%	231,00
6	1,63	1.200,00	1.956,00		10%	195,60
					Suma de los anteriores 1.347,05	

Tabla 6. Cálculo del Valor de Mercado de un ejemplo tipo.

4. EJEMPLO PRÁCTICO 1

Se pretende obtener el Valor de Tasación de una vivienda de un edificio el bloque, producto de una promoción inmobiliaria de carácter privado, con lo siguientes datos:

Localización: Vivienda en edificio, Puerta ■■■■, en la planta segunda del Edificio ■■■■, sita en la Calle ■■■■, del barrio de Bajamar, Código Postal 38250, en el Término Municipal de La Laguna, Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

Superficies del inmueble en la tabla 7:

DATOS	ELEMENTO PRINCIPAL
Tipo de elemento	Vivienda en Edificio
Finca Registral número	██████
Régimen de dominio	FINCA. EN DIV. HORIZONTAL
Comprobación interior	SI
Construida (Registral)	57,12 m ²
Útil (Registral)	No figura
Superficie Exterior Cubierta (Balcón)	5,67 m ²
Superficie Exterior Descubierta	No posee
Comprobada (Útil)	43,73 m ²
Comprobada interior (Construida)	51,45 m ²
DESGLOSE DE SUPERFICIES	Vivienda en Edificio
Superficie cerrada interior	51,45 m ²
Sup <= 15% interior	2,84 m ²
Sup > 15% interior	-
P.P. Zonas Comunes (Finalidad CH)	4,00 m ²
Total Superficie utilizable	58,29 m²
AMPLIACIONES	0,00 m ²
Sup en Plantas Superiores	-
Sup en Planta de Acceso	58,29 m ²
Sup en Planta de Inferior	-

Tabla 7. Datos del inmueble.

El inmueble da frente y acceso a la vía pública, y su distribución está formada por dos dormitorios, un baño y una estancia de cocina-estar que da acceso al balcón exterior cubierto.

Las calidades de los acabados son calidades **Medias**, el estado de conservación es **Normal** y el inmueble fue construido en el año **1968**, con lo que figura una antigüedad con respecto del año 2023 de 55 años.

Se han buscado a través de los portales inmobiliarios la información de los testigos similares al inmueble y se aportan en la tabla 8.

ID	Datos	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6	Inmueble a valorar
	Datos de Inmuebles	VIVIENDA EN EDIFICIO	VIVIENDA EN EDIFICIO	VIVIENDA EN EDIFICIO	VIVIENDA EN EDIFICIO	VIVIENDA EN EDIFICIO	VIVIENDA EN EDIFICIO	VIVIENDA EN EDIFICIO
1	Dirección	URB. Montalmar, 31. Bajamar.	URB Montalmar, 31. Bajamar.	AV. del Sol s/n. Bajamar.	URB el Riego s/n. Bajamar.	URB Montalmar, 31. Bajamar.	AV. el Sol, S/N. Bajamar.	Calle ██████ Edificio ██████
	Municipio	LA LAGUNA	LA LAGUNA	LA LAGUNA	LA LAGUNA	LA LAGUNA	LA LAGUNA	La Laguna
	Cod postal	38206	38296	38204	38203	38203	38201	38202
2	Cali Edificación	Baja	Media	Baja	Baja	Media	Media	Media
3	Conservación	BUENO	BUENO	NORMAL	NORMAL	BUENO	NORMAL	Normal
4	Antigüedad	2017	2017	1975	1983	2017	1973	1968
5	Planta	0	3	1	1	1	6	2
6	Frente Vía Acc	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
	Dormitorios	1	2	1	1	2	1	2
	Baños	1	2	1	1	1	1	1
7	Superficie	60,00 m ²	85,00 m ²	62,00 m ²	51,00 m ²	65,00 m ²	84,00 m ²	58,29 m ²
8	Precio Oferta	105.000,00 €	175.400,00 €	138.000,00 €	118.000,00 €	150.000,00 €	135.000,00 €	-
	V. Unitario	1.750,00 €/m²	2.063,53 €/m²	2.225,81 €/m²	2.313,73 €/m²	2.307,69 €/m²	1.607,14 €/m²	-

Tabla 8. Datos de los inmuebles en venta del mercado comparable.

El siguiente paso consiste en realizar la comparación de los testigos con el inmueble objeto de la valoración. En la tabla 9 se presentan los términos de la comparación, los coeficientes de cada parámetro, y los coeficientes resultantes de cada comparable.

ID	PARAMETRO	Comparable 1		Comparable 2		Comparable 3		Comparable 4		Comparable 5		Comparable 6	
		Definición	Pond	Definición	Pond	Definición	Pond	Definición	Pond	Definición	Pond	Definición	Pond
1	Ubicación	Similar	0,990	Similar	0,990	Algo-Peor	1,050	Algo-Peor	1,050	Similar	1,000	Algo-Peor	1,050
2	Cali Edific	Peor	1,075	Similar	1,000	Peor	1,075	Peor	1,075	Similar	1,000	Similar	1,000
3	Conservación	Igual	0,980	Igual	0,980	Igual	1,010	Igual	1,010	Igual	0,980	Igual	1,010
4	Antigüedad	Mas Actual	0,755	Mas Actual	0,755	Similar	0,930	Similar	0,850	Mas Actual	0,755	Similar	0,950
5	Planta	Igual	0,980	Igual	1,010	Igual	0,990	Igual	0,990	Igual	0,990	Similar	1,044
6	Programa	Coincidente	0,990	Coincidente	0,990	Coincidente	0,990	Igual	0,990	Igual	0,990	Coincidente	0,990
7	Superficie	Similar	1,024	Mayor	1,294	Similar	1,052	Algo Menor	0,905	Similar	1,094	Mayor	1,283
		Coef Result	0,79	Coef Result	1,02	Coef Result	1,10	Coef Result	0,87	Coef Result	0,81	Coef Result	1,33
V. UNIT. HOMOG.		1.389,40 €/m ²		2.102,34 €/m ²		2.441,58 €/m ²		2.013,47 €/m ²		1.866,78 €/m ²		2.132,37 €/m ²	

Tabla 9. Datos de los coeficientes de comparación, coeficientes resultantes y VH de cada comparable.

La media aritmética de los seis Valores Homogeneizados (VH) de los testigos comparables resultantes, resulta el valor unitario por comparación, y aplicando la superficie del inmueble tendremos el valor de mercado del inmueble (Valor de Tasación).

Sustituyendo los valores tenemos que:

$$VH = \frac{1.389,40 + 2.102,34 + 2.441,58 + 2.013,47 + 1.866,78 + 2.132,37}{6} = 1.990,99 \text{ €/m}^2$$

Valor de Tasación del Inmueble = 58,29 m² x 1.990,99 €/m² = 116.054,80 €

Resulta un Valor de Tasación por comparación a la expresada cantidad de CIENTO DIECISEIS MIL CINCUENTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA CENTIMOS.

5. BIBLIOGRAFIA

[1] Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. <https://www.boe.es/eli/es/o/2003/03/27/eco805>

[2] Lama Santos, F. 2017. Determinación de las cualidades del valor en la valoración de bienes inmuebles. La influencia del nivel socioeconómico en la valoración de la vivienda. Universidad Politécnica de Valencia.

[3] <https://www.st-tasacion.es/> [Último acceso 29/08/2023]

[4] <https://www.tinsa.es/> [Último acceso 29/08/2023]