

MÓDULO II: MÉTODOS DE CÁLCULO

CASO PRÁCTICO 1 EL MÉTODO DE COMPARACIÓN

Índice de Contenidos

1. ENUNCIADO TIPO	1
-------------------------	---



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. ENUNCIADO TIPO

Estimación del valor de mercado de la Vivienda en edificio, según la información adjunta, la cual se requiere una tasación con fecha el día **30 de marzo de 2023**. La vivienda se encuentra ocupada por el inquilino y nos aporta el contrato de arrendamiento.

Datos del Inmueble:

- Dirección: Pasaje La Dama, Traversal Calle Maya, 2. Edificio Amador. 38202, TM La Laguna.
- Localización en el edificio: Planta Baja, Puerta 11.
- Calidad de la Edificación: Media-Baja
- Conservación: Normal
- Antigüedad: Año 2009
- Frente a vía de Acceso: No, a patio interior.
- Dormitorios: 3
- Baños: 1
- Superficie construida interior: 68,85 +13,00 (ZC) = 81,85 m²
- Terraza en el mismo nivel de vivienda: Superficie construida 79,31 m², Carácter privativo. Da frente al comedor, es totalmente regular, tiene privacidad media, carente de vistas y sin obstáculos en su superficie.
- Trastero en la planta de azotea: Superficie construida 3,56 m², Carácter privativo. Se encuentra en la azotea con fácil acceso, es totalmente regular, privacidad deficiente, carente de vistas y asoleo y con algún obstáculo en su superficie.

Datos del mercado (Comparables) en la tabla 1:

Datos		Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6
	Datos de Inmuebles	Viv en edificio	Viv en edificio	Viv en edificio	Viv en edificio	Viv en edificio	Viv en edificio
1	Dirección	CL Sabino Bertelot, 21.	Calle Alheli,2	Calle Heraclio Sanchez, 27.	Calle Cruz de Candelaria, 32.	Calle Pablo Casals, 105.	Calle Adelantado, 36
	Municipio	La Laguna	La Laguna	La Laguna	La Laguna	La Laguna	La Laguna
	Cod postal	38206	38296	38204	38203	38203	38201
2	Cali Edificación	Baja	Media	Media	Media	Media	Media
3	Conservación	Según su edad	Según su edad	Según su edad	Según su edad	Según su edad	Según su edad
4	Antigüedad	6	5	30	11	23	35
5	Planta	0	2	2	2	2	2
6	Frente Vía Acceso	SI	SI	SI	SI	SI	SI
	Dormitorios	1	1	3	3	3	3
	Baños	1	1	2	2	2	2
7	Terraza	20	37	20	20	8	20
8	Superficie (m2const)	88,80	62,00	100,00	110,00	90,00	93,00
9	Precio Oferta	119.880,00 €	83.000,00 €	142.000,00 €	122.550,00 €	113.040,00 €	132.990,00 €
10	Precio S/Elem. Esp.	116.283,60 €	80.510,00 €	137.740,00 €	118.873,50 €	109.648,80 €	129.000,30 €
	V. Unitario (€/m²)	1.309,50 €/m²	1.298,55 €/m²	1.377,40 €/m²	1.080,67 €/m²	1.218,32 €/m²	1.387,10 €/m²

Tabla 1. Datos de los inmuebles en venta del mercado comparable.