

# MÓDULO II: MÉTODOS DE CÁLCULO

## CASO PRÁCTICO 2

### EL MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

#### 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: 81,85 m<sup>2</sup>
- Terraza en el mismo nivel de vivienda: Superficie construida 79,31 m<sup>2</sup>, Carácter privativo.
- Trastero en la planta de azotea: Superficie construida 3,56 m<sup>2</sup>, Carácter privativo.

### Datos del Contrato de alquiler:

- Fecha de contrato: Inicio el 10 de marzo del 2022; Finalización el 10 de marzo del 2027.
- Datos de Ingresos y Gastos:

Renta según contrato: 571,43 €/mes.

Gastos de Comunidad + IBI + Gestora de Inmuebles (Adm de fincas): 50,00 €/mes

Otros gastos los abona el inquilino.

- Estudio del mercado:

VM (por comparación): 2.256,31 €/m<sup>2</sup>

Costes de Construcción: 650,00 €/m<sup>2</sup>

GG y BI de empresa 22% s/CC

Otros Gastos de aplicación sobre PEMS:

Licencias municipales = 5,00 %

Honorarios de Proyectos = 7,00 %

INR = 3%

Minusvalía del suelo = 0,5 %