

RESIDENCIAL VIVIENDA · VALORACIÓN DE PATRIMONIO

Cómo se tasa una vivienda antigua necesitada de reforma

Informe de valoración de una vivienda plurifamiliar de 1920 que necesita reforma integral. Repasamos cómo se combina el método de comparación con el método del coste, y cómo se contrasta todo con los datos del Registro de la Propiedad.

VALOR DE MERCADO

56.036,90 €

VALOR €/M² HOMOGÉNEO

345,91 €/m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA

162 m²

[VER EL PROCESO COMPLETO →](#)

[SOLICITAR TASACIÓN](#)





NECESITA REFORMA INTEGRAL

Plurifamiliar entremedianeras · Año 1920 · Sin ascensor

El proceso de tasación, paso a paso

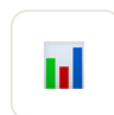
De la inspección de la vivienda al certificado final del valor razonable de mercado



PASO 1

Identificación y visita

Inspección interior, comprobación de superficies, registro, catastro y estado de conservación.



PASO 2

Método de comparación

Se homogeneizan 10 pisos comparables vendidos en la misma zona para obtener un €/m² de referencia.



PASO 3

Método del coste

Se calcula el valor del suelo más el de reponer la construcción, aplicando la depreciación por antigüedad.



PASO 4

Contraste registral

Se cruza el resultado con transacciones reales del Registro de la Propiedad en la misma calle y entorno.





PASO 5

Síntesis y certificación

Se adopta el valor razonable de mercado y se certifica junto al valor mínimo fiscal de referencia.

1. Ficha de la vivienda

Datos de identificación, ubicación y estado del inmueble comprobados en la inspección interior

IDENTIFICACIÓN

Tipo de inmueble	Residencial vivienda
Tipología del edificio	Plurifamiliar entremedianeras
Finalidad	Valoración de patrimonio
Fecha referida	Enero 2022

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

Año construcción	1920
Estado de conservación	Necesita reforma integral
Habitaciones / baños	2 / 1
Superficie construida	162 m ²
Trastero + patio	79 m ² + 14,84 m ²
Ascensor / garaje	No dispone

2. Método 1 — Valor por comparación de mercado

Se homogeneízan 10 pisos comparables vendidos en la misma zona para fijar un valor unitario de referencia

Homogeneización de testigos

- 1
- Corrección por superficie, altura, estado de conservación, instalaciones y calidades

Cada piso comparable se ajusta con coeficientes de homogeneización hasta hacerlo directamente comparable con la vivienda tasada. Después se pondera cada valor según su peso (más peso a los testigos más similares en superficie y ubicación).

TESTIGO	PRECIO	SUPERFICIE	€/M² HOMOG.	PESO
T1	113.905 €	132 m²	843,08 €	10%
T2	99.750 €	89 m²	1.099,33 €	8%
T3	171.000 €	130 m²	1.276,56 €	8%
T4	88.948,50 €	149 m²	586,29 €	12%
T7	88.948,50 €	149 m²	572,26 €	12%
T10	145.350 €	113 m²	1.205,09 €	8%
Precio medio homogeneizado (banda 572–1.277 €/m²)			885,06 €/m²	100%

CORRECCIÓN POR REFORMA –25% (–166,03 €/ m²)	SUPERFICIE ADOPTADA 162 m²	VALOR POR COMPARACIÓN 56.036,90 €
--	---	--

3. Método 2 — Valor por el método del coste

Se valora el suelo y la construcción por separado, y se descuenta la depreciación por antigüedad

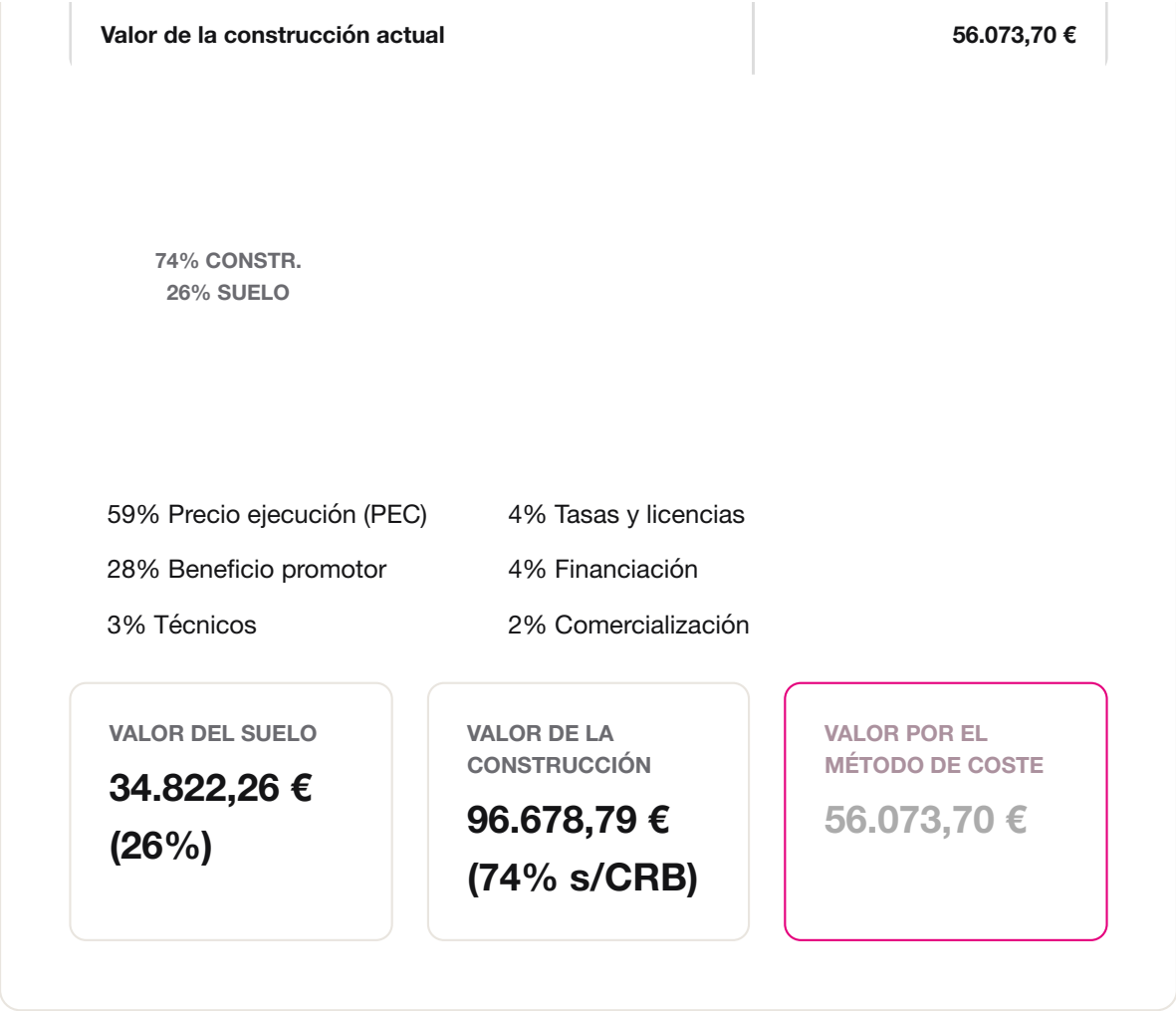
2

Suelo + coste de reposición – depreciación

El valor de un edificio de 1920 no es el mismo que el de uno nuevo: hay que restar el desgaste físico acumulado

Primero se calcula cuánto costaría reponer hoy la construcción (coste de ejecución, gastos, beneficio del promotor). A ese coste de reposición bruto se le resta la depreciación física según la edad del edificio y su vida útil, obteniendo el coste de reposición neto. Al valor de la construcción se le suma el valor del suelo repercutido.

CONCEPTO	VALOR
Valor de mercado adoptado (VM), coef. K 2,5	1.660,3 €/m²
Coste de reposición bruto (VRB)	1.445,35 €/m²
Valor del suelo repercutido	214,95 €/m² → 34.822,26 €
Depreciación física (año 1920, coef. 0,42, reformado 1980)	–21%
Coste de reposición neto (CRN)	838,3 €/m²



4. Contraste con el Registro de la Propiedad

Compraventas escrituradas en la misma calle y entorno cercano, según datos de Registradores de España

VÍA	FECHA	SUPERFICIE	ANTIGÜEDAD	VALOR
Vía comparable 1	10/2020	98,62 m²	1975	50.000 €
Vía comparable 2	03/2021	242,47 m²	2001	61.000 €
Vía comparable 3	03/2021	87,50 m²	2010	55.000 €
Vía comparable 4 (misma calle)	09/2021	264,69 m²	1971	108.000 €

Vía comparable 5 (misma calle)	09/2021	286,82 m²	1979	131.000 €
--------------------------------	---------	-----------	------	-----------

PRECIO MEDIO ZONA (28 MUESTRAS) 442,68 €/m²	SUPERFICIE DEL INMUEBLE 162 m²	VALOR SEGÚN TRANSACCIONES REGISTRABLES 52.209,08 €
--	---	---

SOBRE ESTOS DATOS

Los valores del Registro de la Propiedad son orientativos: no tienen en cuenta el estado, las calidades ni la longitud de fachada del inmueble, sólo sirven para contrastar la banda de precios de la zona.

5. Síntesis de valores y certificación

Se contrastan los tres enfoques y se adopta el valor razonable de mercado final

MÉTODO	VALOR OBTENIDO	NATURALEZA
Valor por comparación de mercado	56.036,90 €	Referencia directa de mercado (10 testigos homogeneizados)
Valor por el método de coste	56.073,70 €	Suelo + reposición de construcción, con depreciación por antigüedad
Valor según Registro de la Propiedad	52.209,08 €	Transacciones escrituradas en el entorno inmediato
Valor mínimo de referencia (Catastro)	0,00 €	Meramente informativo; sin coeficiente de zona base asignado
Valor de tasación adoptado	56.036,90 €	345,91 €/m² — valor razonable de mercado inmobiliario

CERTIFICACIÓN

Se certifica que el inmueble se ha valorado según la finalidad expresada, siguiendo los

criterios de la Orden ECO/805/2003, sin considerar cargas económicas o de otra índole no conocidas por el tasador.

ADVERTENCIA

Se informa que, según el modelo interno de estimación del comportamiento del mercado local, es razonablemente probable que el valor de tasación experimente una reducción significativa en términos nominales en los próximos tres años. El informe pierde validez a los seis meses de su emisión.



¿Necesitas tasar una vivienda para herencia, compraventa o Hacienda?

En ITE España combinamos comparación de mercado, método de coste y datos registrales para dar un valor razonable y defendible.

SOLICITAR TASACIÓN →