



10 de marzo de 2014.

Pongan su nombre, apellidos y DNI en TODAS las hojas.
Al finalizar el ejercicio, introduzcan las hojas dentro del sobre.

ENUNCIADO DEL TERCER EXAMEN SUPUESTO DE VALORACION INMOBILIARIA

Un Departamento Ministerial interesado en la adquisición de espacio para ubicar a una de sus unidades administrativas solicita de la Dirección General de Patrimonio del Estado la valoración de cada uno de los siguientes inmuebles:

INMUEBLE A

Descripción física: Local destinado a uso de oficina con una superficie construida de 450 m2 y ubicado en la planta 3º de un edificio del mismo uso situado en una parte céntrica de la ciudad C. El edificio fue construido en 1965 y fue objeto en su totalidad de una rehabilitación integral ejecutada en el año 2000. Se encuentra en buen estado de conservación.

Descripción jurídica: El inmueble es propiedad de la Sociedad XX. Si bien se encuentra desocupado en la actualidad, ha estado en uso hasta fechas recientes.

Datos complementarios aportados para la valoración: se adjunta una serie de muestras de mercado representativas que se resumen en la siguiente tabla:

Testigo	Superficie (m2)	Localización (C/P)	Año construcción / reforma integral	Estado de conservación (B/R/M)	precio de venta (€)
1	380	C	1997	B	1.558.000,00
2	600	C	2002	M	1.500.000,00
3	280	P	2005	B	1.176.000,00
4	490	C	2000	B	2.058.000,00
5	400	P	2008	B	1.400.000,00
6	510	C	1965	R	892.500,00
7	440	C	2002	B	1.892.000,00
8	900	C	2004	B	3.420.000,00
9	600	C	2003	B	2.340.000,00
10	530	C	2000	B	2.220.700,00
11	395	C	1999	B	1.718.250,00
12	370	C	2005	B	1.694.600,00

Localización:

C.- céntrico

P.- periférica

Estado de conservación:



B.- bueno
R.- regular
M.- malo

INMUEBLE B

Descripción física: Local con una superficie construida de 600 m² construidos que ocupa toda la planta 1^o (excepto la superficie correspondiente a elementos comunes) de un edificio de uso mixto (local comercial en planta baja, oficinas en planta 1^a, y residencia de las plantas 2^a a 6^a) situado en la periferia de la ciudad C. El edificio fue construido en 1950 y fue objeto de rehabilitación integral completa en el año 1971. Se encuentra en buen estado de conservación.

Descripción jurídica: El inmueble se encuentra arrendado desde el 1.03.2011 a la Sociedad YY por una renta de 12€/m²/mes con clausula de actualización anual del 1%.

Datos complementarios aportados para la valoración:

El inmueble acaba de ser objeto de revisión catastral, siendo aplicables a partir del 1 de enero de 2014 los siguientes valores de repercusión de suelo:

- Uso comercial: 300€/m².
- Uso de oficinas: 350€/m².
- Uso residencial: 225 €/m².

Para el cálculo del valor actualizado del inmueble se estimarán los flujos de caja previstos para toda la vida útil del local con los siguientes datos:

- Plusvalía anual de los terrenos del 2%.
- Inflación del 1% anual.
- Tipo de interés nominal para locales comerciales del 5%.

Para el cálculo del valor de reversión se considerará además una tasa de capitalización del suelo que será 2/3 de del tipo de actualización resultante para locales comerciales.

SE PIDE:

1. Inmueble A:

- Normativa y método seguido en la valoración.**
- Valor de mercado resultante (€/m²) para cada uno de los métodos de homogeneización que se consideren adecuados utilizar.**
- Valor de mercado considerado (€/m² y €) para el inmueble A.**

2. Inmueble B:

- Normativa y método seguido en la valoración.**
- Vida útil restante del inmueble y tipo de actualización aplicable a los flujos de caja y al suelo**
- Renta neta considerada y valor actual de los flujos de caja esperados.**
- Valor de reversión ajustado (con la minusvalía o plusvalía considerada) y valor actual del valor de reversión ajustado.**
- Valor actual considerado (€) para el inmueble B**



FICHA DE RESULTADOS

INMUEBLE A

PREGUNTA	
a	
b	
c	

INMUEBLE B

PREGUNTA	
a	
b	
c	
d	
e	