

ÍNDICE

Pág.

CAPÍTULO 1:	LA PERITACIÓN JUDICIAL INMOBILIARIA	
1.1.	Peritación Judicial Inmobiliaria: Concepto	1-1
1.2.	Dictamen de Peritos	1-1
1.3.	Valoración Inmobiliaria: Concepto	1-9
1.4.	Valor de un Bien Inmueble	1-10
1.5.	Valores inmobiliarios a determinar en una Peritación Judicial	1-11
1.6.	Productos a valorar	1-19
1.7.	Unidades Monetarias y de Superficie	1-23
1.8.	Momento de la Peritación	1-24
1.9.	Principios de la Valoración Inmobiliaria	1-26
1.10	Métodos de la Valoración Inmobiliaria	1-31
CAPÍTULO 2:	MÉTODO DE COMPARACIÓN	
2.1.	Método de Comparación	2-1
2.2.	La regresión Lineal Simple.	2-20
2.3.	Método de Comparación: Ejemplos	2-23
2.4.	Otros métodos de Comparación	2-36
2.5.	Método Beta	2-36
2.6.	Método Beta simplificado: Método Triangular.	2-39
2.7.	Fiabilidad de los Métodos Comparativos	2-45
2.8.	El futuro de la Valoración en España	2-47
Anexo 1:	Coefficientes de Homogeneización de comparables	2-53
CAPÍTULO 3:	MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN	
3.0	Matemática Financiera	3-1
3.1.	Valor de Capitalización	3-4
3.2.	Fundamentos de la capitalización compuesta	3-6
3.3.	Principio de equivalencia o equidad financiera.	3-9
3.4.	Aplicación del Método de Capitalización: Consideraciones	3-10
3.5.	Fórmulas de capitalización de rentas pagaderas por vencido	3-12
3.6.	Capitalización de rentas pagaderas por anticipado	3-19
3.7.	Determinación de la renta neta anual	3-22
3.8.	Vida útil económica del inmueble	3-24
3.9.	Tipo de capitalización i: Determinación y Conceptos básicos	3-25
3.10.	Valor Residual del Inmueble V_r	3-28
3.11.	Método directo de capitalización de rentas: Capitalización Perpetua.	3-29
3.12	Ejemplos. N° 3.1: Oficina y N° 3.2: Vivienda Urbana	3-33
3.13.	Métodos indirectos de capitalización: Capitalización temporal.	3-35
3.14.	Ejemplo: N° 3.3: Inmueble	3-36
3.15.	Criterios generales de aplicación del Método de Capitalización a las valoraciones inmobiliarias libres	3-36
3.16.	Aplicaciones prácticas de las distintas fórmulas de capitalización a las valoraciones libres	3-37
3.17.	Aplicaciones del Método de Capitalización a las Valoraciones libres según tipología	3-39
3.18.	Limitaciones del Método de Capitalización	3-40
3.19.	Calidad de la valoración: Errores en el Método de Capitalización	3-44
3.20.	Método de Capitalización versus Método de Comparación.	3-45
3.21.	Errores en la aplicación del Método de Capitalización	3-46

CAPÍTULO 4:	MÉTODO DE COSTE	
4.1.	Concepto	4-1
4.2.	Cálculo del Coste de Reposición Bruto	4-1
4.3.	Cálculo de la Depreciación D	4-5
4.4.	Cálculo del Coste de Reposición Neto CRN	4-12
4.5.	Valor de Reemplazamiento Bruto VRB y NetoVRN	4-13
4.6.	Ejemplos	4-14
Anexos:	Tablas de Costes y Ejemplo de Valoración	4-19
CAPÍTULO 5:	MÉTODO RESIDUAL	
5.1.	Componentes del precio de venta en inmuebles nuevos	5-1
5.2.	Fórmula general de valoración: Valor de Mercado Vm	5-2
5.3.	Métodos Residuales convencionales	5-3
5.4.	Método Residual Sintético	5-5
5.5.	Método Residual Analítico	5-12
5.6.	Aplicación	5-15
5.7.	Ejemplo: Método Residual	5-17
CAPÍTULO 6:	APLICACIÓN DE LOS DISTINTOS MÉTODOS DE VALORACIÓN	
6.1.	Consideraciones sobre el método a aplicar: Limitaciones	6-1
6.2.	Método de comparación (Capítulo 2).	6-3
6.3.	Método de capitalización (Capítulo 3)	6-3
6.4.	Método del coste (Capítulo 4)	6-4
6.5.	Método residual (Capítulo 5).	6-5
6.6.	Método a aplicar a cada tipo de inmueble	6-5
6.7.	Evaluación de la fiabilidad de los distintos Métodos.	6-6
CAPÍTULO 7:	EL DICTAMEN DEL PERITO: REQUISITOS	
7.1	Normativa legal.	7-1
7.2.	Requisitos formales del Dictamen	7-2
7.3.	Principios de Valoración del Dictamen.	7-4
7.4.	Dictamen: Ejemplo práctico	7-3