



Fecha de expedición:

14 de Julio de 2017.

## ESTIMACIÓN DE VALOR



**Inmueble que se Valua:**

Casa - Habitación

**Solicitante del Avaluo:**

Max Alejandro Gutierrez Maldonado

**Propietario del Inmueble:**

Max Alejandro Gutierrez Maldonado

**Ubicación del inmueble:**

**Calle y N°**

Blvd. Manuel J. Clouthier 17100 28

**Colonia/Fraccionamiento**

El Lago

**Municipio/Delegación**

Tijuana

**Ciudad (Area Metropolitana) y Entidad Federativa**

Baja California



### Valor Comercial

\$	2,613,800.00	M.N.
----	--------------	------

VALUADOR PROFESIONAL

**ARQ. EMMA EDITH VELEZ HERNANDEZ**

ESP. VALUACIONES DE INMUEBLES CED. 9142423

ESTIMACION DE VALOR					
FECHA DE OPINION: <span style="border: 1px solid black; padding: 2px 20px;">14 de julio, 2017.</span>					
NO SE CONTO CON DOCTOS: <input type="checkbox"/>			SE CONTO CON DOCTOS: <input checked="" type="checkbox"/>		
Solicitante : Max Alejandro Gutierrez Maldonado					
<b>Datos del Inmueble</b>	Calle y Numero : Blvd. Manuel J. Clouthier 17100 28			Municipio : Tijuana	
	Colonia : El Lago		Mza : 0	Estado : Baja California	
	P. : 22000		Lote : 548	AL-000-548	
Proposito de la Opinion del Valor : Venta					
DATOS GENERALES DEL INMUEBLE					
Descripcion general del bien (Uso - Datos aproximados obtenidos en inspeccion externa y/o somer del inmueble) :					
<b>TERRENO</b>	Regular <input type="checkbox"/>	Irregular <input checked="" type="checkbox"/>	Plano <input type="checkbox"/>	Pendiente <input type="checkbox"/>	Descendiente <input type="checkbox"/>
<b>CONSTRUCCION</b>					
Habitado :	Si <input checked="" type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>	Avance de obra	<span style="border: 1px solid black; padding: 0 5px;">100</span> %	<b>CROQUIS DE LOCALIZACION</b> 
Estado de conversacion :	Bueno <input type="checkbox"/>	Normal <input checked="" type="checkbox"/>	Regular <input type="checkbox"/>	Malo <input type="checkbox"/>	
Edad actual aproximado :	<span style="border: 1px solid black; padding: 0 5px;">2</span> Años	Vida Util Total	<span style="border: 1px solid black; padding: 0 5px;">38</span> Años		
Clasificacion de la Construccion	Corriente <input type="checkbox"/>	Economica <input checked="" type="checkbox"/>			
	Mediana <input type="checkbox"/>	Superior <input type="checkbox"/>			
<b>CARACTERISTICAS URBAS</b>					
Clasificacion de la zona : Multifamiliar					
Colindaciones Notables : Casa Habitación tipo similar					
Servicios Municipales completos en la calle de ubicación Si <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>					
Equipamiento urbano en la zona de la ubicación del inmueble en radio de 1 km.					
Escuelas <input checked="" type="checkbox"/>	Comercios <input checked="" type="checkbox"/>	Mercados <input checked="" type="checkbox"/>	Centros Recreativos <input checked="" type="checkbox"/>	Transporte <input checked="" type="checkbox"/>	
DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE					
Casa habitacion con acceso enrejado, estancia -comedor, cocina, baño completo, alcoba, cto lavado en primer planta, 4 recamaras 1 baño completo. Cochera para 2 autos cubierta y puerta automatizada.					
ENFOQUE FISICO					
<b>a) TERRENO</b>					<b>b) CONSTRUCCIONES</b>
TIPO	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	DEMERITO	Fre	VALOR DE TERRENO
		\$ -			\$ -
TIPO	SUPERFICIE	DEMETRE	V.N.R.	VALOR CONST.	
	176		#####	\$ 1,848,000.00	
Microlocalizacion					
					
RESUMEN DE VALORES					
<b>ENFOQUE FISICO</b>		\$	1,848,000.00	M.N.	
<b>ENFOQUE DE MERCADO</b>		\$	2,613,800.00	M.N.	
NOTAS PREVIAS A LA CONCLUSION					
La presente estimacion de valor se realiza en base a la informacion contenida en la documentacion proporcionada por el solicitante y la visita fisica del Inmueble. El presente estudio se enfoca en el valor del inmueble como tal, y con el apoyo de una investigacion de mercado con ofertas encontradas muy similares a el objeto de estudio, en publicaciones en internet de paginas inmobiliarias y periodicos.					
CONCLUSION					
<b>VALOR COMERCIAL</b>		\$	2,613,800.00	M.N.	
Tipo de Camt SAT	17.74	\$	147,339.35	D.L.S.	





ESTIMACION DE VALOR												
INVESTIGACION DE MERCADO												
No.	Ubicación						Telefono		Informante			
1	Puerta del Rio								inmuebles 24			
2	Altitud 58								vivaanuncios			
3	Lomas Conjunto Residencial								Century 21			
4	Altitud								trovit			
No.	Oferta \$	Area m²	\$/m²	Factores de Homologacion para el terreno (Venta)								\$/m²
				Fubic	Fzona	Ffre	Farea	Fto	Fto	Fneg	Fre	
1	\$ 1,600,000.00	116	\$ 13,793.10	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.98	0.95	\$ 13,054.95
2	\$ 1,820,000.00	117	\$ 15,555.56	1.00	1.00	1.00	0.97	1.05	1.05	0.95	1.01	\$ 15,746.70
3	\$ 1,900,000.00	115	\$ 16,521.74	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.98	0.95	\$ 15,626.23
4	\$ 1,850,000.00	117	\$ 15,811.97	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.98	0.95	\$ 14,976.62

Area de terreno del Inmueble analizada (Sujeta):

176

m<sup>2</sup>

Valor obtenido:

\$ 14,851.13

No.	Ubicación	Edad	Area m <sup>2</sup> Terr.	Area m <sup>2</sup> Const.	Telefono	Informante

No.	Oferta \$	Area Const. m <sup>2</sup>	\$ /m <sup>2</sup>	Factores de Homologacion para la construccion (Venta)								\$ /m <sup>2</sup>
				Fzon	Fub	Far	Fcus	Fcons	Fotro	Fneg	Fre	

Edad:      Años

Area Construida del inmueble (Sujeto):      M<sup>2</sup>      Valor obtenido:      \$ -

ENFOQUE DE MERCADO				
Valor estimado de mercado \$/M <sup>2</sup>	Factor de Demeterio	Valor resultante de Mercado \$/M <sup>2</sup>	Area Vendible M <sup>2</sup>	Valor de Mercado \$
\$ 14,851.13	0	\$ 14,851.13	176	\$ 2,613,798.02
RESULTADO POR ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO				\$ 2,613,800.00

## ANEXOS

