



Fecha de expedición: 14 de Julio de 2017.

ESTIMACIÓN DE VALOR



Inmueble que se Valua: Casa - Habitacion

Solicitante del Avaluo: Max Alejandro Gutierrez Maldonado **Propietario del Inmueble:** Max Alejandro Gutierrez Maldonado

Ubicación del inmueble: Colonia/Fraccionamiento
Calle y N° Blvd. Manuel J. Clouthier 17100 28 **El Lago**

Municipio/Delegación **Ciudad (Area Metropolitana) y Entidad Federativa**
Tijuana Baja California

Valor Comercial

\$ 2,613,800.00 M.N.

VALIJADOR PROFESSIONAL

ABO: EMMA EDITH VELIZ HERNANDEZ

ESP VALUACIONES DE INMUEBLES CED 9142423

ESTIMACION DE VALOR																													
FECHA DE OPINION: 14 de julio, 2017.																													
NO SE CONTO CON DOCTOS: <input type="checkbox"/>			SE CONTO CON D <input checked="" type="checkbox"/>																										
<table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Solicitante :</td> <td colspan="5">Max Alejandro Gutierrez Maldonado</td> </tr> <tr> <td>Datos del Inmueble</td> <td colspan="2">Calle y Numero : Blvd. Manuel J. Clouthier 17100 28</td> <td colspan="3">Municipio : Tijuana</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Colonia : El Lago</td> <td>Mza : 0</td> <td>Estado : Baja California</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td></td> <td>P. : 22000</td> <td>Lote : 548</td> <td colspan="3">AL-000-548</td> </tr> </table>						Solicitante :	Max Alejandro Gutierrez Maldonado					Datos del Inmueble	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		
Solicitante :	Max Alejandro Gutierrez Maldonado																												
Datos del Inmueble	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) :																													
TERRENO	Regular <input type="checkbox"/>	Irregular <input checked="" type="checkbox"/>	Plano <input type="checkbox"/>	Pendiente <input type="checkbox"/>	Descendiente <input type="checkbox"/>																								
CONSTRUCCION																													
Habitado :	Si <input checked="" type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>	Avance de obra	100 <input type="checkbox"/>	%																								
Estado de conversacion :	Bueno <input type="checkbox"/>	Normal <input checked="" type="checkbox"/>	Regular <input type="checkbox"/>	Malo <input type="checkbox"/>																									
Edad actual aproximado :	2 <input type="checkbox"/>	Años	Vida Util Total	38 <input type="checkbox"/>	Años																								
Clasificacion de la Construccion	Corriente <input type="checkbox"/>	Economica <input checked="" type="checkbox"/>																											
	Mediana <input type="checkbox"/>	Superior <input type="checkbox"/>																											
CROQUIS DE LOCALIZACION																													
																													
CARACTERISTICAS URBA																													
Clasificacion de la zona :	Multifamiliar																												
Colindaciones Notables :	Casa Habitacion 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																													
a) TERRENO			b) CONSTRUCCIONES																										
TIPO	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	DEMERITO	Fre	VALOR DE TERRENO																								
	\$ -				\$ -																								
TIPO	SUPERFICIE		DEMETE	V.N.R.	VALOR CONST.																								
	176			#####	\$ 1,848,000.00																								
Microlocalizacion																													
																													
RESUMEN DE VALORES																													
ENFOQUE FISICO	\$ 1,848,000.00	M.N.																											
ENFOQUE DE MERCADO	\$ 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																													
VALOR COMERCIAL	\$ 2,613,800.00	M.N.																											
Tipo de Cambio SAT	17.74	\$ 147,339.35	DLLS																										

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 m ²	\$/m ²	Factores de Homologacion para el terreno (Venta)								\$/m ²
				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

Área de terreno del Inmueble analizada (Sujeta):

176

m^2

Valor obtenido: \$ 14,851.13

Área Construida del inmueble (Sujeto):

M^2 Valor obtenido:

5

ENFOQUE DE MERCADO

Valor estimado de mercado \$/M ²	Factor de Demeterio	Valor resultante de Mercado \$/M ²	Area Vendible M ²	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



