

ESTIMACION DE VALOR

FECHA : 30 DE AGOSTO DEL 2017

ANTECEDENTES	
SOLICITANTE DE LA ESTIMACION : SR. HERMINIO HERNANDEZ AGUILAR.	
INMUEBLE QUE SE VALUA: CASA HABITACION DE DOS NIVELES.	
REGIMEN PROPIEDAD: PRIVADA, INDIVIDUAL	
PROPIETARIO(S) DEL INMUEBLE: SR. HERMINIO HERNANDEZ AGUILAR.	
UBICACION DEL PREDIO: CALLE DATIL NO. 9715. LOTE NO. 33. MANZANA NO. 64. FCTO. EL FLORIDO 1RA Y 2DA. SECCION, C.P. 22244. TIJUANA, B.C.	
CLAVE CATASTRAL : FD-064-033	
PROPOSITO DE LA ESTIMACION : CONOCER SU VALOR ESTIMADO	

CARACTERISTICAS URBANAS	
CLASIFICACION DE LA ZONA : HABITACIONAL DE 2DO. ORDEN	USO DE SUELO: HABITACIONAL.
VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS: EL BLVD. EL REFUGIO COMO VIALIDAD PRINCIPAL, CONTINUANDO DESPUES POR LA RUTA HIDALGO COMO ACCESO SECUNDARIO.	
SERVICIOS MPALES.: AGUA POTABLE, DRENAJE SANITARIO, ENERGIA ELECTRICA, ALUMBRADO PUBLICO, LINEAS TELEFONICAS, CALLES DE CONCRETO, BANQUETAS, GUARNICIONES, TRANSPORTE PUBLICO, MERCADOS Y ESCUELAS CERCANAS	

DESCRIPCION GENERAL DEL PREDIO
USO ACTUAL: LA PRESENTE ESTIMACION SE REFIERE A UNA CASA HABITACION CONSTRUIDA EN DOS PLANTAS, CON LA SIGUIENTE DISTRIBUCION: P.B. SALA, COMEDOR, COCINA, BAÑO COMPLETO, TRES RECAMARAS Y GARAGE TECHADO. P.A. UNA RECAMARA CON BAÑO COMPLETO. EXTERIORMENTE EN LA PARTE POSTERIOR SE LOCALIZA UN PATIO DE SERVICIO, CUARTO DE LAVAR, UN BAÑO COMPLETO Y DOS BODEGAS EN UN SEGUN NIVEL.

CALIDAD Y CLASIFICACION : MEDIO BAJO	NO. DE NIVELES: DOS PISOS.
EDAD APROX. DE LA CONST. 13 AÑOS.	
ESTADO DE CONSERV.: BUENO	VIDA UTIL REMANENTE: 57 AÑOS
CALIDAD DE PROYECTO: BUENO	UNIDADES RENTABLES: DOS

VENTA DE TERRENOS, ESTUDIO DE MERCADO.

FUENTE	CARACT.	UBICACION	TERRENO	PRECIO	PRECIO /M2
PROMOTOR	FRACCIONAMIENTO EL VALLE	TERRENO BALDIO	160.00	484,000.00	\$ 3,025.00
PROMOTOR	COLONIA GUAYCURA	TERRENO BALDIO	200.00	629,650.00	\$ 3,148.25
PROMOTOR	MARIANO MATAMOROS	TERRENO BALDIO	160.00	350,000.00	\$ 2,187.50
PROMOTOR	VILLA FONTANA	TERRENO BALDIO	166.00	500,000.00	\$ 3,012.05

NOTA: Ponderando y homologando las ofertas investigadas, considerando la zona, ubicación, superficie y servicios, se obtuvo la cantidad de \$ 2,550.00 /M2 como valor de frente de calle.

ESTIMACION DE VALOR FISICO

A).- DEL TERRENO					
LOTE TIPO :	SUPERFICIE M2.	VALORES DE CALLE : \$ 2,550.00 / M2.			
SUP. PRIVATIVA	200.00 M2	VALOR UNIT. (N\$/M2.)	\$ 2,550.00	INDIVISO	100.000%
MOTIVO DEL COEF. Integro	OBSERVACIONES :				
SUBTOTAL 1 :				\$ 510,000.00	

B).- DE LAS CONSTRUCCIONES :						
TIPO	SUP.	VALOR	FACTOR	VALOR UNIT	VALOR PARCIAL	
CASA HABITACION	164.17	\$ 10,200.00	90%	\$ 9,180.00	\$ 1,507,080.60	
GARAGE TECHADO	57.60	\$ 5,100.00	90%	\$ 4,590.00	\$ 264,384.00	
SUBTOTAL 2 :				\$ 1,771,464.60		

C).- INSTALACIONES ESPECIALES,ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS :						
TIPO	VALOR	FACTOR	INDIVISO	VALOR PARCIAL		
OBRAS COMPLEMENT.						
ELEMENTOS Y ACCESORIOS ADICIONALES	\$ 55,000.00	90.00%	100.00%	\$ 49,500.00		
SUBTOTAL 3 :				\$ 49,500.00		

VALOR FISICO : A + B + C :	TOTAL	\$.-	\$2,330,964.60
-----------------------------------	--------------	-------------	-----------------------

VENTA DE CASAS, ESTUDIO DE MERCADO.

FUENTE	CARACT.	UBICACION	TERRENO	CONST.	PRECIO /M2
PROMOTOR	CASA DE DOS NIVELES	FRACCIONAMIENTO JARDIN DORADO	200.00 M2	165.00 M2	\$ 9,709.00
664-657-59-19	CASA DE DOS NIVELES	FRACCIONAMIENTO VILLA DEL REAL	150.00 M2	150.00 M2	\$ 9,186.67
664-391-11-15	CASA DE DOS NIVELES	FRACCIONAMIENTO LOMAS VIRREYES	129.00 M2	115.00 M2	\$ 9,130.43
664-635-95-54	CASA DE DOS NIVELES	FRACCIONAMIENTO MESA DE OTAY	160.00 M2	120.00 M2	\$ 11,350.00
664-634-76-75	CASA DE DOS NIVELES	FRACCIONAMIENTO LOMAS DEL RIO.	176.00 M2	170.00 M2	\$ 10,295.00

NOTA: Ponderando y homologando las ofertas investigadas, considerando la zona, ubicación, superficie, estado de conservación, acabados, edad, proyecto arquitectónico y su distribución, se obtuvo la cantidad de \$ 11,200.00 /M2 incluyendo terreno y construcción.

CASA HABITACION

164.17 M2 X \$ 11,250.00 / M2 = \$ 1,846,912.50

GARAGE TECHADO

57.60 M2 X \$ 8,500.00 / M2 = \$ 489,600.00

TOTAL = \$ 2,336,512.50

RESUMEN DE VALORES.

VALOR FISICO O DIRECTO:

\$ 2,330,964.60

VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS:

NO APLICA

VALOR DE MERCADO:

\$ 2,337,000.00

CONCLUSIONES.

En la presente estimación se fundamentaron los criterios basados en los Valores FISICO ó DIRECTO y de MERCADO, ponderandose aquellos factores ó condiciones particulares que influyen en variaciones significativas de lo valores, por lo que se concluyó como VALOR ESTIMADO, con el VALOR DE MERCADO OBTENIDO, en virtud de ser el mas representativo.

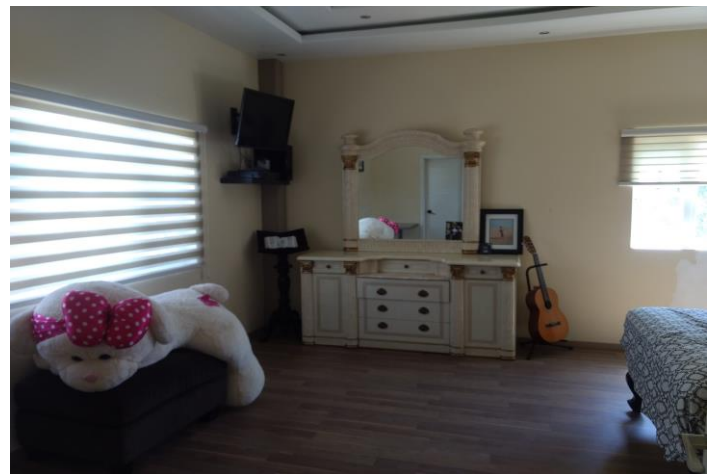
VALOR ESTIMADO: \$ 2,337,000.00

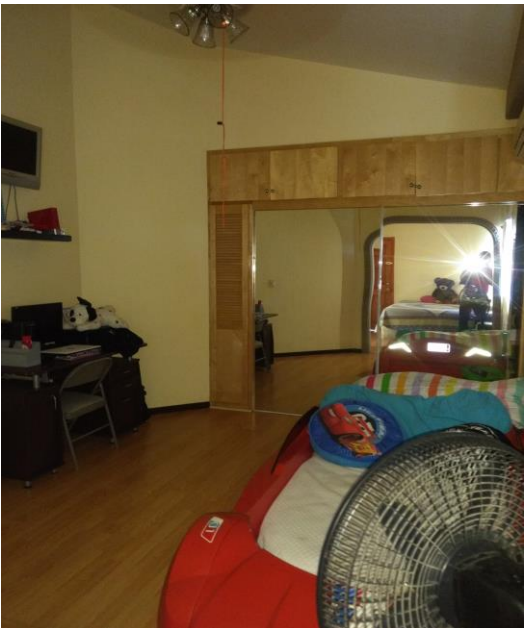
Son (Dos millones trescientos treinta y siete mil pesos 00/100 M.N.)

VALUADOR

**ING. JOSE ALFREDO DIAZ SAAIB
REG. FISCAL MPAL: RVF / 172
CEDULA PROFESIONAL: 5933014
CEDULA VALUADOR: 7187231
ESPECIADAD EN INMUEBLES**

FOTOGRAFIAS ILUSTRATIVAS





|

\$ 2,843.20

21000
24000

\$ 9,934.22

2270880

\$ 2,333,982.30