

MODELO DE TASACION URBANA

TASACIÓN

HUGO ALBERTO MANDAGARAN

AV SARMIENTO N° 1001 - T.E./FAX (02243) 45-2403
 GRAL BELGRANO PROVINCIA DE BUENOS AIRES,
 ARGENTINA.

TASACIÓN N°:**SOLICITADO POR:****CURTO MIGUEL ANGEL**

SOLICITUD DE TASACIÓN

Fecha Solicitud: 01-11-01

Fecha Entrega: 03-11-01

Cliente: **SONIA MABEL HEREDIA de CURTO Y MIGUEL ANGEL CURTO**

N° Empresa Tasadora:

Empresa Tasadora: **ESTUDIO SIGMA**Tasador: **HUGO A MANDAGARAN** Tel. DDN: 02243 N° 452403 Fax. DDN 02243 N° 452203

		Suministrada		Visualizada					
Título de Propiedad	SI	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	SI	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
Planos Municipales	SI	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	SI	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
Reglamento de Copropiedad	SI	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	SI	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
Expensas:	Importe:	SI	<input type="radio"/>	NO	<input type="radio"/>	SI	<input type="radio"/>	NO	<input type="radio"/>

Aclaraciones:

UBICACION DEL INMUEBLE

Calle: CIENTO TREINTA Y SIETE Nº: S/Nro Piso: Dpto UF UC
 Esquina: CINCUENTA Y DOS Tel.: No tiene
 Localidad: GRAL BELGRANO Part.: GRAL BELGRANO Prov.: BUENOS AIRES C.P.: 7223

DATOS CATASTRALES

Circunscripción: I Sección: E Manzana: 37 Parcela: CUATRO (4) Nº de Identif. de la Propiedad
 Tipo de Propiedad: VIVIENDA Barrio: ZONA BALNEARIA Nombre Edificio:

DESCRIPCION DE LA ZONA

BARRIO: COMERCIAL INDUSTRIAL RESIDENCIAL CONTRY/BARRIO CERRADO
 Viviendas Individuales En Propiedad Horizontal
 Caract. Construcción Económicas Buenas Muy Buenas
 Nivel Topográfico Alto Bajo No Inundable Inundable
 Servicios Agua Corrien. Energía Elec. Pavimento Cloacas Gas Nat. Vereda
 Transportes Frecuentes Normal Escaso No Hay
 Vecinos Afect. en Forma Favorable Desfavorable No Afectan
 Densidad Edificada 100% 75% 50% 25% Menos
 Tendencia Barrio y Relc con el inmueb: NUCLEO URBANO – CONSOLIDADO – DE POBLACION PERMANENTE
 Punto Importante Más Cer: RUTA PROVINCIAL NRO 29 Y BALNEARIO MUNICIPAL
 Causas de Valorización o Desval: ZONA CON CRECIMIEDNTO HABITACIONAL

CONDICION DE LOS TERRENOS

CALIFICACIÓN APTO NO APTO
 Medidas y Superficie Adecuadas Inadecuadas
 Relación con el Núcleo Urbano Dentro Fuera
 Sobre Calle Pavimentada De Tierra Mejorado
 Escurrimiento de Aguas A Arroyo o Río Adecuado Inadecuado

PLANO DE UBICACIÓN



INMUEBLE TASADO **COMPARABLES**

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE A TASAR

EDIFICIO: A CONSTRUIR EN CONSTRUCCIÓN CONSTRUIDO NUEVO

Nº de Plantas del Edificio: UNA PLANTA Locales Comerciales: Cantidad DOS Usos: VIVIENDA Y LOCALES COMERCIALES

Paredes de: 0,30 Estructura de: MAMPOSTERIA Techos de: CHAPAS Pisos de: CERAMICOS

Revoques de: Comunes a la cal Cielorrasos de: Madera Machimbrada Construc. en Madera: 0% del Edificio

Obra Ejecutada: 100% Obra Faltante: 0% Luminosidad: MUY BUENA Antigüedad: 15 años Expectativa de Vida: 80 años

Vicios de construcción Se observan SI NO Servicios: Agua Caliente Individual Común

Agua Corriente: SI NO Gas: Natural Enva. Cloacas: SI NO Luz: SI NO

Calefacción: Individual Común Línea Telefónica Nº NO TIENE Linderos de la Propiedad: SIMILARES

CONFORMACION

Hall	.	Comedor	.	Suites c/ Vestidor	.	Habit. de Servicio	.	Pileta	.
Living	.	Lavadero	1	Escritorio	1	Baño de Servicio	1	Salón Usos Multip.	1
Comedor	1	Dormitorios	1	Baños	.	Cochera	.	LOCALES	2
Cocina	1	Suites	.	Toilette	.	Baulera	.		.

SUPERFICIES

Propiedad Horizontal	100%	%	Homolog.	Vivienda Unifamiliar					
Superficie Cubierta	m2	(100)		Terreno:	<input checked="" type="radio"/> Regular	<input type="radio"/> Irregular			
Superficie Semicubierta	m2	(50)		Frente	10,00 m				
Superficie Balcón	m2	(33)		Fondo	22,60 m				
Superficie Descubierta	m2	(20)		Superficie	220,50 m2				
Superficie Cochera	Gl.			Superficie	m2	S.S.	P.B.	1º Piso	2ºPiso
Superficie Baulera	Gl.			Cubierta	...	...	165,64	...	...
TOTALES:	m2			Semicub/Gal	...	...	...	...	...
Cochera y Baulera					...	...	...	...	...

en el mismo Título:

Balcón

Cochera: SI NO Baulera: SI NO Desc.Patio 54,86

Ubicación en Planta:

 Frente Contrafrente Interno Lateral Torre Quincho Pileta Otros**TERMINACIONES INTERIORES****ESTADO: 04** (0) Demoler (1) Malo-Alto Costo de Rec. (2) Malo-Normal Costo de Rec. (3) Regular (4) Bueno (5) M.Bueno (6) Excelent.

Ambientes Principales		Baños		Cocina	
Pisos	04	Artef.	03	Artef. Compl.	03
Paredes	04	Pisos	03	Pisos	03
Carpintería Int.a	04	Revestimientos		Revestimientos	
Carpintería Ext.	04	Artefac	Bco <input checked="" type="radio"/> Color <input type="radio"/>	Artefac	Mueb
Cerramientos	04	Antigüedad	15 años	Antigüedad	15 años

CATEGORIA DE LA VIVIENDA: **02** (1) Muy Buena (2) Buena (3) Común (4) Económica
 CALIDAD **02** (1) Alta (2) Media (3) Baja MANTENIMIENTO **02** (1) M.Bueno (2) Bueno (3) Deficiente (4) Malo

TERMINACIONES - EXTERIORES -

Cantidad de Pisos TECHOS: Plano Tejas Chapa Otros

Ascensores PAREDES: Ladrillo Vista Revoque Material Frente Mármol/Granito

TASACION DEL INMUEBLE FINANCIABLE POR VALOR FISICO

Terreno	220,50	m2x\$/U\$/m2			25,00		.....	\$/U\$	5.512,50
Terreno ph		m2x\$/U\$/m2			.....		.....	\$/U\$	.....
Edificio Existente	176,61	m2x\$/U\$/m2	280,00	^x _(k)	0,87202	\$/U\$	.....	\$/U\$	43.122,08
Refacciones (Global) Según Presupuesto Adjunto					.....	\$/U\$	.....	\$/U\$	.....
Edificio A Construir Según Presupuesto Adjunto					.....	\$/U\$	.....	\$/U\$	.....
	TOTAL DEL INMUEBLE SIN TERRENO =					.....	\$/U\$	.....	.....
	TOTAL VALOR FISICO =					.....	\$/U\$	.....	48.634,58
(k) según tabla		(valor físico)			(Coef.Ajuste)				
VALOR VENAL (obtenido por valor físico):			48.634,58	x		0,80	\$/U\$		38.907,66

ANTECEDENTES DE VENTAS / OFERTAS INMUEBLES

Tipo de Propiedad: **02** 001 Categ.: 2 Precio Venta/Oferata \$ 17.500 Fecha: 01-11-01
 Calle: CIENTO TREINTA Y SIETE E/ 52 Y 54 Nº: S/NRO Piso: Dpto:
 Localidad: GENERAL BELGRANO Partido/Barrio: ZONA BALNEARIA Provincia: BUENOS AIRES
 Calidad de Construcción: 2 Antigüed: 25 años Sup. Terr.: 360,00 m2 Sup.Cub.: 68,00 m2: Precio m2: \$ 257,00

Tipo de Propiedad: **02** 002 Categ.: 2 Precio Venta/Oferata \$ 25.000 Fecha: 01-11-01
 Calle: VEINTISIETE BIS E/ 102 Y 4 Nº: S/NRO Piso: Dpto:
 Localidad: GENERAL BELGRANO Partido/Barrio: BARRIO PARQUE Provincia: BUENOS AIRES
 Calidad de Construcción: 2 Antigüed: 20 años Sup. Terr.: 400,00 m2 Sup.Cub.: 80,00 m2: Precio m2: \$/ 312,50

PARA USO EXCLUSIVO DE LA ENTIDAD FINANCIERA

CARACTERÍSTICAS A ANALIZAR

	Antecedente		01	Antecedente		02
	Inferior	Similar	Superior	Inferior	Similar	Superior
Ubicación	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Calidad de Construcción	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Antigüedad	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mantenimiento	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Cantidad de Ambientes	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Dimensión Terreno / Balcón	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

Estacionamiento

Comercialización

VALOR DE MERCADO Y GARANTÍA: \$/U\$S 38.000.-

**(pesos / dólares
estadounidenses)**

TREINTA Y OCHO MIL

	m2	\$/U\$S/m2	\$/U\$S		m2	\$/U\$S/m2	\$/U\$S
Propiedad Horizontal		.-	.-	Vienda Unifamiliar			
Superficie Cubierta		.-	.-	Superficie del Terreno	220,50	20,00.-	4.410,00.-
Superficie Semicubierta		.-	.-	Superficie Cubierta	176,61	190,00.-	33.555,90.-
Superficie Descubierta		.-	.-	Superficie Semicubierta	.-	.-	.-
Superficie Balcón		.-	.-	Otros: Pileta, etc. Gl.	.-	.-	.-
Cochera y/o Baulera Gl.		.-	.-	Fuera de Plano Gl.	.-	.-	.-
Fuera de Plano Gl.		.-	.-				
TOTAL VALOR DE MERCADO				TOTAL VALOR DE MERCADO:			37.965,90.-

MERCADO ASIGNABLE DE REALIZACIÓN

AMPLIO NORMAL ESCASO RESTRINGIDO

OBSERVACIONES - DESCRIPCIONES - COMENTARIOS Y JUICIO CRÍTICO

SE TRATA DE UNA PROPIEDAD UBICADA EN ZONA BALNEARIA DE GRAL BELGRANO, SOBRE UNA AVENIDA DE INGRESO A LA CIUDAD Y AL COMPLEJO TURISTICO MUNICIPAL.- EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN DE TIPO ESTANDAR DE MEDIA CALIDAD, CON FRENTE AL SUD-ESTE EN BUEN ESTADO DE PINTURA.-

FECHA : 03- 11- 2001

FIRMA DEL TASADOR

EMPRESA TASADORA

VERIFICACIÓN INFORME DE LA TASACION

Fecha:

Sobre la base del informe del Tasador mencionado en la Hoja, de la presente, los elementos en esta ENTIDAD y las normas vigentes se practica el siguiente informe:

Calle: N° Piso: Dpto:..... U.F.:

Entre: Tel.:.....

Localidad: Partido: Provincia: Código Postal:

CORRECTO VALOR FISICO / CORRECTO VALOR DE MERCADO Y GARANTÍA / CORRECTA ELECCIÓN DE COMPARABLES

Observaciones:

.....
Firma Responsable Filial Firma Area Tasacion

**FOTO DEL BIEN TASADO
FRENTE Y PATIO**



COMPARABLE NUMERO 1



COMPARABLE NUMERO 2



FOTO DEL BIEN TASADO

