

Avalúo del Terreno

Propietario: EXODO DOS PUNTO S.A. Cédula Juridica: 1-0782-0972

Inscripción en el registro de la propiedad:
Folio real finca N° 1481289-000
Plano catastro SJ-502620-1998

Localización
Provincia 1° San José Cantón 3° Desamparados Distrito 5° San Antonio
Colindantes
Norte Urnanizadora San Antonio S.A. Sureste Lote 8E
Noreste Lote 6E Suroeste Calle con frente de 6metros

Otras señas: Urbanización Juan Rafael

Características de la Zona

		(S) satisfactorio (R) Regular (D) Deficiente	
Tipo de zona	<u>zona urbana de clase media</u>	Red de agua potable	S
Entorno	<u>zona urbana de alta densidad</u>	Alcantarillado pluvial	S
Construcciones	<u>de bloques de concreto principalmente</u>	Alcantarillado Sanitario	S
		Sistema eléctrico	S
Edificaciones	<u>casa 1 ó 2 pisos principalmente</u>	Sistema Telefónico	S
Población	<u>mayormente permanente</u>	Transporte público	S
Calles	<u>derechos de via de 11m y Boulevard</u>	Comercio cercano	S
Aceras	<u>concreto</u>	Clínica cercana	S
Cordón y caño	<u>concreto</u>	Escuela cercana	S
Pavimento	<u>asfaltado</u>	Iglesia cercana	S
Topografía zona	<u>moderada</u>	Parque cercano	S
Propiedades	<u>Régimen totalmente privado</u>	Recolección Basura	S
Comunicaciones	<u>buenos accesos vehiculares (Calle Pública)</u>	Bancos	S
		Estación de servicio	S

Caraterísticas del terreno

Area según registro 90.00 m2
Tipo de inmueble casa de habitación de 2 niveles de 2x90m2
Forma rectangular
Topografía plana
Situación
Frente 6.00 m
Fondo Promedio 15.00 m
Relación fondo/frente 2.50
En Condominio no
Tipo de suelo no visible
Vista Panorámica no visible

Restricciones y otros:

Ha tenido problemas de Inundación	<u>No</u>	Deslizamiento	<u>No</u>	Vientos Huracanados	<u>No</u>
Lote cerca de Río	<u>No</u>	Alta pendiente	<u>No</u>	Al pie o borde Talud	<u>No</u>
Restricciones	<u>No</u>				

Observaciones:

Características de la Construcción

Fecha de construcción 1995 Mejoras: hace 31 años

Uso de la construcción Residencial 1° nivel 86m2 2° nivel 86

Generales Urbanización

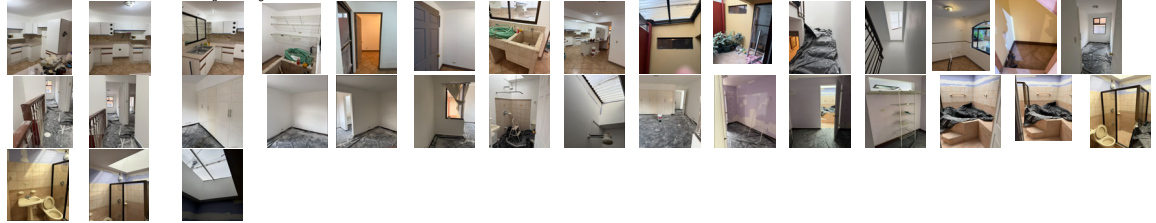


En 1° nivel cochera para dos vehículos, sala-comedor, cocina, cuarto de pilas y cuarto o bodega, 1 baño completo en primera planta
En 2° nivel pasillo un cuarto con closet de menor tamaño, segundo cuarto con closet y su baño, y el cuarto principal con walking closet y espacio

Paredes externas bloques concreto mampostería confinada, primer nivel, segundo nivel, tanto internamente en todas la distribución interna de la casa o externamente perimetral



Paredes internas bloques concreto mampostería confinada primer nivel segundo nivel concreto mampostería confinada
Tiene una pared decorativa con caída de agua en segundo nivel



Altura piso-cielo 2.5
Estructuras de techos En metal galvanizado
Cubierta Láminas ondulada HG

Pisos En primer con piso cerámico en todo el primer nivel En segundo nivel alfombrado un 80\$ solo una parte del cuarto principal porcelanato y los baños en cerámica.

Canales y bajantes Canales y bajantes PVC



Cielo raso y aleros en primer nivel entrepisos concreto y aleros en la parte posterior y segundo nivel gysum y tabilla pvc blanca. Aleros en seguro nivel en gysum

Tapicheles Tapicheles c/densglass y tabilla plástica
Precinta Fibrolit 2° nivel, al frente primer nivel precinta ancha decorativa imitación fachaleta piedra
Puertas Principal de madera y en cuanto de dormitorio puertas livianas sencillas
Portones Internas de madera tablero metálico el acceso con porton electrico
Cerrajería llavín doble paso en la principal, resto llavín de pomo
Ventanas Marcos aluminio anodizado corredizas, también hay con herrajes.
Verjas En la parte frontal de hierro con adornos con piso losetas concreto para dos vehículos
Cochera cajas de concreto, tubo PVC
Sistema pluvial Tubería de PVC alcantarillado sanitario
Sistema sanitario Tubo parte en PVC
Cañería agua potable Mono-fásico 110/220 Voltios, entubado PVC
Sistema eléctrico con 6 circuitos para residencia en 2001
Número de circuitos entubado PVC
Cables entubados 110/220 V
Voltaje cuchilla 60 Amp
Switch de entrada tiene termoduchas en baños,
Agua caliente Baño 1° nivel c/azulejo hasta 1.5m inodoro, lavatorio c/peDESTAL
Baños Baño 2° nivel inodoro y lavatorio, azulejo hasta 1.5m
Baño 2° nivel cuarto principal con tinajas jacuzzi, c/bidé, inodoro y lavatorio, tina

Pila concreto lujado 2 escurridor 1° nivel
Mueble de cocina de melamina completo en cocina
Fregadero metal 1 baltea

Closest de madera en todos los cuartos
Patio de luz en cuarto principal y baño y escaleras
Pintura vinilica al frente e interna en remodelación en tiempo año 2026
Rodapié madera 12x75mm
Tapia bloque de concreto integral
Antejardín no tiene
Patio pequeño entechado
Escaleras de escalones de concreto c/baranda metal para 2° nivel,

Estado de Conservación: en muy buen estado X
(1) Péximo (2) Muy Malo (3) Malo (4) Deficiente (5) Regular (6) Intermedio (7) Bueno (8) Muy bueno (9) Optimo

TASACION

Valor del Lote

Propietario: EXODO DOS PUNTO S.A. Cédula Jurídica: 3-101-571548

Area m2 **90.00** **Precio Unitario** **209,250.00** **Valor** **18,832,500.00**

Valor de Construcciones

Estado de construcción **muy bueno**
 Fecha de construcción 1995
 Fecha de Remodelación 2020
 Remodelación 2026

Vida útil nominal n = 75 años
 Edad de la construcción x = 30 años
 Vida útil remanente construcción original 45 años
 Porcentaje de Remodelación casa principal R = 95%
 Vida útil remanente de construcción original Vu0 45 años
 Vida útil de remodelación 75 años
 Vida útil remanente de remodelación Vur 45 años
 Vida útil remanente efectiva 45 años
 Factor de estado de Conservación Muy buen estado
 Factor Depreciación por Estado 0.9
 Edad estimada 1 años
 Depreciación 0.7
 Valor de edificación estimada nueva 650,000.00
 Ampliación 1995
 Vida útil nominal n = 60 años
 Edad de la construcción x = 40 años
 Vida útil remanente de ampliación Vur 20 años
 Factor de estado de Conservación Buen estado
 Factor Depreciación por Estado 0.9
 Edad estimada 40 años
 Depreciación 0.7
 Valor de edificación estimada nueva 650,000.00

Edificación	Area m2	Vida Útil	Estado	Factor de Estado E	Precio Depreciado	Valor
Casa 1° nivel	86.00	45	muy bueno	0.70	455,000.00	39,130,000.00
2° nivel ampliación	86.00	45	muy bueno	0.70	455,000.00	39,130,000.00
Total edificaciones						78,260,000.00

Valores Totales

Valor del Terreno **₡18,832,500.00**

Valor del Construcción **₡78,260,000.00**

VALOR TASADO DEL INMUEBLE	₡97,092,500.00
----------------------------------	-----------------------