

TASACION JUDICIAL

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN DE LA I° NOM. CENTRO JUDICIAL MONTEROS

JUICIO: **"ALMARAZ EDITH ELIZABETH c/ LUNA JUANA PAULA s/ PRESCRIPCION
ADQUISITIVA"**

EXPEDIENTE N° 8/20

FECHA: 18 DE DICIEMBRE DE 2023.....

PERITO TASADOR: M.P.N. MATR.141 C.I. MAT 033 MESIAS ADRIAN DARIO

SR. JUEZ:

De acuerdo a lo peticionado por su S. S. me presente el día 18 de Diciembre a horas 10 en el inmueble: ubicado en calle **RIVADAVIA N°371 de la ciudad de SIMOCA**, Matrícula Registral M - 14623, Padrón Inmobiliario N° 140.871.....

PROPIEDAD A TASAR: ubicada sobre calle **RIVADAVIA N° 371, SIMOCA**, Matrícula Registral M - 14623, Padrón Inmobiliario N° 140.871.....

TIPO: Vivienda unifamiliar

IMPECCION OCULAR: el día 18 de Diciembre de 2.023 a horas 10 hs. me presente conforme el día y hora fijado, en el domicilio motivo de la presente Prueba Pericial donde fui atendido por la **Sra ALMARAZ Edith Elizabeth, DNI 23.868.720**, la cual al estar informada del motivo de mi presencia me permitió el acceso al inmueble. Se observa una construcción de material compuesta de Un Local Comercial; Living –Comedor; Dos (02) Habitaciones; Cocina; Baño; Pasillo de distribución; y en el fondo una construcción semi cubierta y Una habitación.

El terreno es plano cuenta con los servicios de agua corriente, luz y pavimentado.

ESTADO: En Regular estado de conservación.....

SERVICIOS: se observa los servicios de luz y agua corriente.....

PADRON INMOBILIARIO N° 140871

MATRICULA REGISTRAL : M - 14623.....

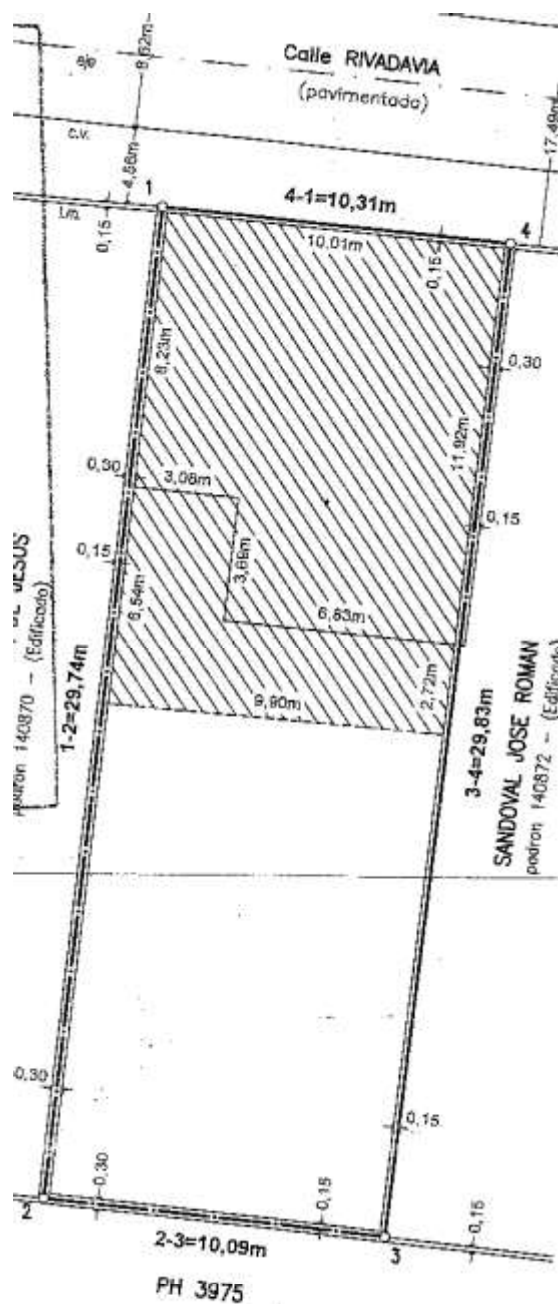


CALCULOS DE TASACION

VALOR DEL TERRENO

Conforme Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva, que se encuentra agregado en autos a fs 82, a nombre de Edith Elizabeth Almaraz, DNI N° 23.868.720; posee las siguientes medidas aprox: del punto: 1 – 4: 10,31 mts de frente Oeste sobre calle Rivadavia; del punto: 4 – 3: 29,83 mts de costado Norte; del punto: 3 – 2: 10,09 mts de contrafrente Este y del punto: 2 – 1 (punto de partida): 29,74 mts de costado Sur. Todas las medidas aproximadamente.....

SUPERFICIE SEGÚN: 303,7454 M2



VALOR DEL M2 EN LA CUADRA: \$ 40.000,00=

DEPRESIACION POR CONSTRUCCION: - 35 %

VALOR DEL METRO CUADRADO DEL TERRENO: \$ 26.000.00.-.

VALOR DEL TERRENO: multiplicación del metro cuadrado por superficie

CALCULO: \$ 26.000,00 x 303,7454 mts2 = \$ 7.897.380,40

VALOR DEL TERRENO TOTAL:.....\$ 7.897.380,40=

VALOR DE LA CONTRUCCION

SUPERFICIE CUBIERTA: 138,50 mts2 aprox.

VALOR DEL M2 CONSTRUIDO SEGÚN REVISTA ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIONES \$ 724.640,00.-

VALOR PARA LA ZONA Y TIPO DE CONTRUCCION: 50,00 % MENOS= \$ 362.320,00=

VALOR A NUEVO SUPERFICIE CUBIERTA:.....\$ 50.181.320,00=

SUP. SEMICUBIERTA : 44,41 M2 APROX.

VALOR PARA SUP. SEMI CUBIERTA: 50 ,00 % MENOS= \$181.160,00=

VALOR A NUEVO SUPERFICIE SEMICUBIERTA:.....\$ 8.045.315,60=

VALOR A NUEVO DE LA CONTRUCCION :.....\$ 58.226.635,00=

DEPRESIACION POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION POR TABLA DE ROSS HEIDECKE

PARA REGULAR ESTADO DE CONSERVACION: 73,03 %.....\$ 42.546.202,00=

VALOR TOTAL ACTUAL DE LA CONTRUCCION:.....\$ 15.680.433,00=

VALOR DEL TERRENO.....\$ 7.897.380,40=

VALOR VENAL DE LA PROPIEDAD:.....\$ 23.577.813,40=

VALOR REDONDEADO:.....\$ 23.000.000,00=

PETITORIO

Por todo lo expuesto solicito a S. S.

- I) Se tenga por presentado en tiempo y forma. -
- II) Se corra traslado a las partes.-
- III) Oportunamente se regulen mis honorarios profesionales, conforme lo establece la Ley N° 7268 en sus Art. 42, 48, 49 inc G y 55.-

**PROVEER DE CONFORMIDAD
POR SER JUSTICIA**