

INFORME DE TASACIÓN

TASACION N° **278**

SOLICITUD DE TASACIÓN

Fecha de solicitud **23/5/2022** Fecha de entrega **8/6/2022**

Cliente:	CARMEN ROSA TADDEO		
Empresa Tasadora:	S & S	e-mail	sfer9999@gmail.com
Tasador:	Ing. Domingo SFER	Tel: DDN 0381 N° 6819300	Fax: DDN N°

DOCUMENTACION

	Suministrada		Visualizada	
Título de Propiedad	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
Planos Municipales/Anteproyecto	SI <input type="checkbox"/>	NO <input checked="" type="checkbox"/>	SI <input type="checkbox"/>	NO <input checked="" type="checkbox"/>
Anexo 1	SI <input type="checkbox"/>	NO <input checked="" type="checkbox"/>	SI <input type="checkbox"/>	NO <input checked="" type="checkbox"/>
Anexo 2	SI <input type="checkbox"/>	NO <input checked="" type="checkbox"/>	SI <input type="checkbox"/>	NO <input checked="" type="checkbox"/>
Aclaraciones:	Se trata de la Unidad N° 12 de la PH que afecta la edificio de viviendas ubicado en calle San Martín 891			

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Calle:	San Martín	N°: 891	Piso: 4	Depto: A	UF: 12	UC:
Entre:	Salta	y	Junín	Tel:		
Localidad:	San Miguel de Tucumán	Dep. : Capital	Provincia: Tucumán	Código Postal: 4000		

DATOS CATASTRALES

Circunscripción: I	Sección: 1	Manzana: 45	Parcela: 49	Nº de Identif. De la propiedad: 100799
Tipo de Propiedad: Vivienda	Barrio: Centro	Nombre Edificio:		

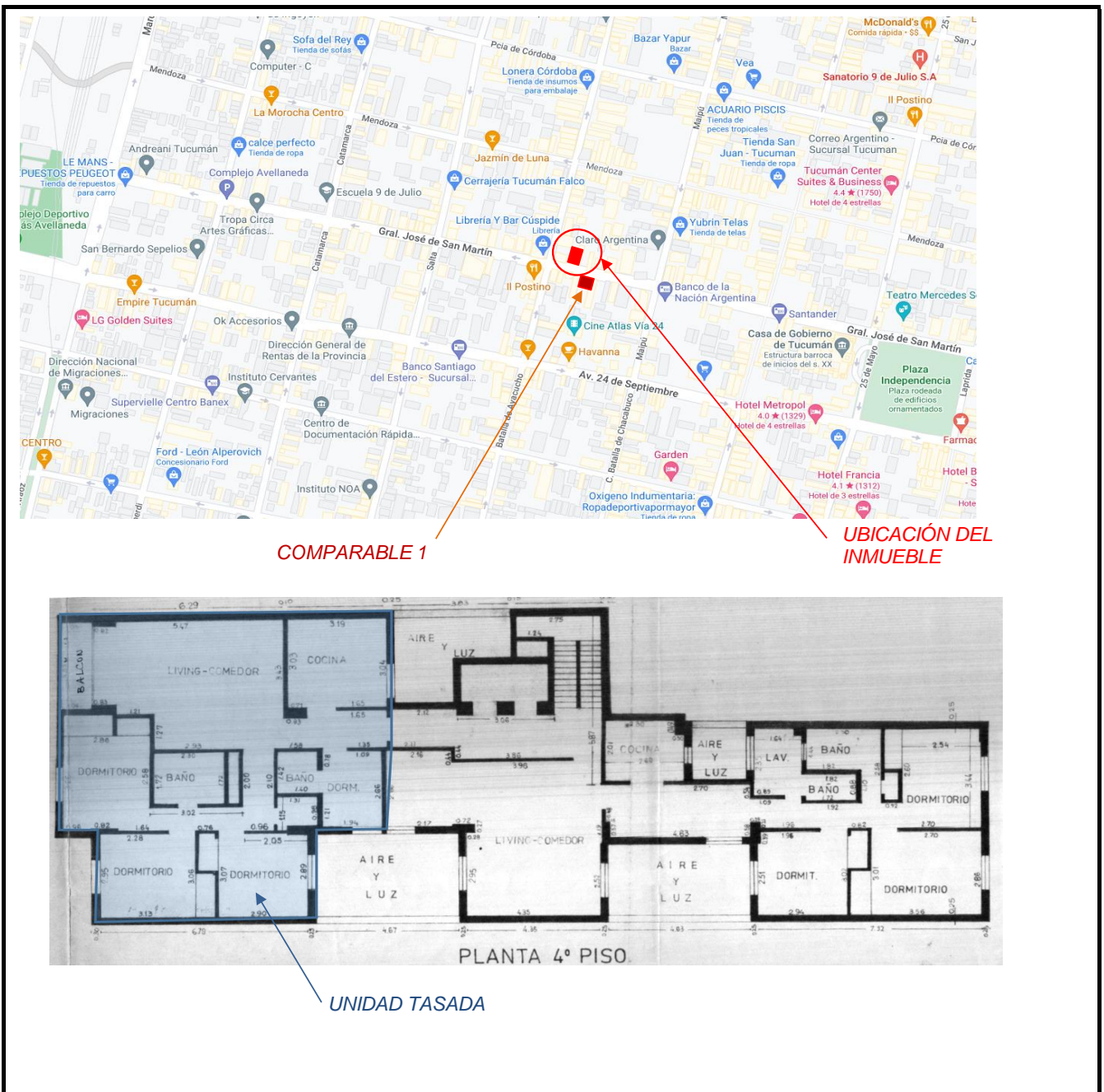
DESCRIPCIÓN DE LA ZONA

BARRIO:	<input checked="" type="checkbox"/> COMERCIAL	<input type="checkbox"/> INDUSTRIAL	<input checked="" type="checkbox"/> RESIDENCIAL	<input type="checkbox"/> COUNTRY/BARRIO CERRADO	
Viviendas	<input type="checkbox"/> Individuales	<input checked="" type="checkbox"/> En Propiedad Horizontal			
Caract. Construcción	<input type="checkbox"/> Económicas	<input type="checkbox"/> Buenas	<input checked="" type="checkbox"/> Muy Buenas		
Nivel Topográfico	<input checked="" type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Bajo	<input checked="" type="checkbox"/> No Inundables	<input type="checkbox"/> Inundable	
Servicios	<input checked="" type="checkbox"/> Agua Corrie.	<input checked="" type="checkbox"/> Energía Elec.	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimento	<input checked="" type="checkbox"/> Cloacas	<input checked="" type="checkbox"/> Gas Natural <input checked="" type="checkbox"/> Vereda
Transportes	<input checked="" type="checkbox"/> Frecuentes	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Escaso	<input type="checkbox"/> No hay	
Vecinos afectan en forma	<input checked="" type="checkbox"/> Favorable	<input type="checkbox"/> Desfavorable	<input type="checkbox"/> No Afectan		
Densidad Edificada	<input checked="" type="checkbox"/> 100 %	<input type="checkbox"/> 75 %	<input type="checkbox"/> 50 %	<input type="checkbox"/> 25 %	<input type="checkbox"/> Menos
Tendencia del Barrio:	Zona Comercial, edificios de oficinas y viviendas en el entorno				
Punto Importante más Cercano:	A 200 mts centro comercial de la ciudad. A 300m Plaza Independencia				
Causas de Valorización o Desvalorización:	Excelente ubicación. Departamento amplio, apta para vivienda. No se conoce su estado actual, no se pudo inspeccionar la propiedad.				

CONDICIÓN DE LOS TERRENOS

CALIFICACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/> APTO	<input type="checkbox"/> NO APTO
Medidas y Superficies	<input checked="" type="checkbox"/> Adecuadas	<input type="checkbox"/> Inadecuadas
Relación con el Núcleo Urbano	<input checked="" type="checkbox"/> Dentro	<input type="checkbox"/> Fuera
Sobre calle	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentadas	<input type="checkbox"/> De Tierra
Escurrimiento de Aguas	<input type="checkbox"/> A Arroyo o Río	<input checked="" type="checkbox"/> Adecuado
		<input type="checkbox"/> Mejorado
		<input type="checkbox"/> Inadecuado

PLANO DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE Y CROQUIS PLANTA



DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE A TASAR

EDIFICIO:	<input type="checkbox"/> A Construir	<input type="checkbox"/> En Construcción	<input checked="" type="checkbox"/> Construido	<input type="checkbox"/> Nuevo
Nº de Plantas del Edificio:	8	Locales comerciales	1	Usos Tienda de Informática
Pardes de:	ladrillo cerámico	Estructura HºAº	Techos de: HºAº	Pisos de: parquets
Revoques de:	grueso fino a la cal	Cielorrasos de:	yeso aplic./susp.	Construcción de Madera: 0%
Obra eje. 100%	Obra Fal. 0%	Luminosidad Buena	Antigüedad 42	Expectativa de Vida 38
Vicios de de construcción:	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	Servicios: Agua Caliente	<input checked="" type="checkbox"/> Individual <input type="checkbox"/> Común	
Agua Corriente	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	Gas: <input checked="" type="checkbox"/> Natural <input type="checkbox"/> Envasado	Cloacas: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	Luz: <input checked="" type="checkbox"/> Corriente <input type="checkbox"/> Generador
Calefacción:	<input checked="" type="checkbox"/> Individual <input type="checkbox"/> Comun	Línea Telefónica:	Linderos de la propiedad:	banco/comercios

CONFORMACIÓN

Hall	Comedor diario	Suites c/ves.	Habit. De serv. 1	Pileta
Living 1	Lavadero	Escritorio	Baño de serv. 1	Balcón 1
Comedor 1	Dormitorios 3	Baños 1	Cochera	Estar Intimo
Cocina 1	Suites	Toilette 1	Baulera	Galería

SUPERFICIES

Propiedad Horizontal	100%	%	Homolog.	Viviendas Unifamiliares					
Superficie Cubierta m2	94.0	100	94.0	Terreno	<input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular				
Superficie Semicubierta m2	0.0	50	0.0	Frente	m				
Superficie Balcón m2	3.0	33	1.0	Fondo	m				
Superficie Descubierta m2	0.0	20	0.0	Superficies	m2				
Superficie Cochera Gl				Superficies	m2	S.S.	P.B.	1º piso	2º piso
Superficie Baulera Gl				Cubierta	0.0				
TOTALES m2	97.0		95.0	Semi.	0.0				
Cochera y Baulera en el mismo Título:				Piscina	0.0				
Cochera				Desc. Patio	0.0				
Ubicación en planta: FRENTE				Sup. Total Hom.	0.0				
porcentaje: 4.83%				<input type="checkbox"/> Quincho <input type="checkbox"/> Pileta <input type="checkbox"/> Otros					

TERMINACIONES INTERIORES (s/ datos NO SE PUDO INGRESAR)

ESTADO:	(1) Malo-alto costo ed Rec. (2) Malo- Normal Costo de Rec. (3) Regular (4) Bueno (5) M. Bueno (6) Excelente			
Ambientes Principales	Baño completo	<input type="checkbox"/>	Cocina completa	<input checked="" type="checkbox"/>
Pisos Cerrami.	Pisos		Pisos	
Paredes	Revestimientos		Revestimientos	
Carpintería Int.	Artefactos Bco.	Color	Artefactos	Muebles
Carpintería Ext.	Antigüedad 42 Años		Antigüedad 42 Años	

CATEGORÍA DE LA VIVIENDA:

☒ Muy Buena ☐ Buena ☐ Común ☐ Económica

CALIDAD:

☒ Alta ☒ Media ☐ Baja

MANTENIM.

☐ Muy Bueno ☐ Bueno ☐ Deficiente ☐ Malo

TERMINACIONES - EXTERIORES

Calidad de pisos	Techos:	<input type="checkbox"/> Plano <input type="checkbox"/> Tejas <input type="checkbox"/> Chapa <input type="checkbox"/> Otros
Acsensores	Paredes:	<input type="checkbox"/> Ladrillo Vista <input checked="" type="checkbox"/> Revoque <input checked="" type="checkbox"/> Material frente <input type="checkbox"/> Mármol/Granito

VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE \$ 19500000 Son pesos diecinueve millones quinientos mil.-**TASACIÓN DEL INMUEBLE FINANCIABLE POR VALOR FÍSICO**

Terreno	0.00 m2 x \$/m2		\$	0.00
Terreno PH	14.49 m2 x \$/m2	78000.00	\$	1130220.00
Edificio Existente	95.00 m2 x \$/m2	256000.00 x(K) 79%	\$	19212800.00
Total del inmueble sin terreno =				\$ 19212800.00
Total valor físico =				\$ 20343020.00
Valor Venal	\$ 20343020.00	x(K) 96%	\$	19500000.00
Valor de Reposición	95.00 m2 x \$/m2	256000.00	\$	24320000.00

ANTECEDENTES DE VENTA/OFERTA DE OTROS INMUEBLES**antecedente 1**

TIPO DE PROPIEDAD	Departamento	CATEGORÍA:	Buena	PRECIO VENTA / OFERTA \$:	24000000	FECHA: 28/05/22
CALLE:	San Martín	Nº:	886			
ANTIGÜEDAD:	72	SUP. TERR. :	18 m2	SUP. CUB.:	112 m2	
LOCALIDAD:	San Miguel de Tuc.	DEPARTAMENTO:	Capital	PROVINCIA:	Tucumán	

antecedente 2

TIPO DE PROPIEDAD	Departamento	CATEGORÍA:	Buena	PRECIO VENTA / OFERTA \$:	15000000	FECHA: 18/05/22
CALLE:	Salta	Nº:	449			
ANTIGÜEDAD:	32	SUP. TERR. :	12	SUP. CUB.:	76 m2	
LOCALIDAD:	San Miguel de Tuc.	PARTIDO / BARRIO:	Capital	PROVINCIA:	Tucumán	

OBSERVACIONES - DESCRIPCIONES - COMENTARIOS Y JUICIO CRÍTICO

Se trata de un departamento amplio, céntrico, muy bien ubicado con buena comunicación. La unidad pertenece a un edificio de buena calidad construido en los '80. Las unidades tienen buenas terminaciones, sin embargo no se pudo ingresar a este inmueble, por lo que se considera para la confección de este informe que se tiene un estado bueno, sin mejoras. De manera que si existiesen deterioros extraordinarios el valor podría variar.

La ubicación es muy buena, pues corresponde zona céntrica muy bien comunicada, en la zona bancaria de la ciudad.

Este informe se sustenta en el valor físico del inmueble, componiendo el valor a partir del valor de la superficie construida propia más el valor del terreno (porcentaje que le corresponde a la Unidad). Este último se deprecia con un coeficiente que considera la edad del inmueble, finalmente este valor físico se afecta de un coeficiente que tiene en cuenta la aceptación del inmueble en el mercado.

EL VALOR DE VENTA DETERMINADO CORRESPONDE AL INMUEBLE EN BUEN ESTADO CON DOCUMENTACION EN REGLA, SIN DEUDAS Y EN CONDICIONES DE ESCRITURACION INMEDIATA. EN CUALQUIER OTRO CASO EL VALOR DEL MISMO DISMINUYE CONSIDERABLEMENTE.

Fecha: 8/6/2022



Firma del Tasador

FOTOS DE LA PROPIEDAD TASADA

Foto 1 FRENTE

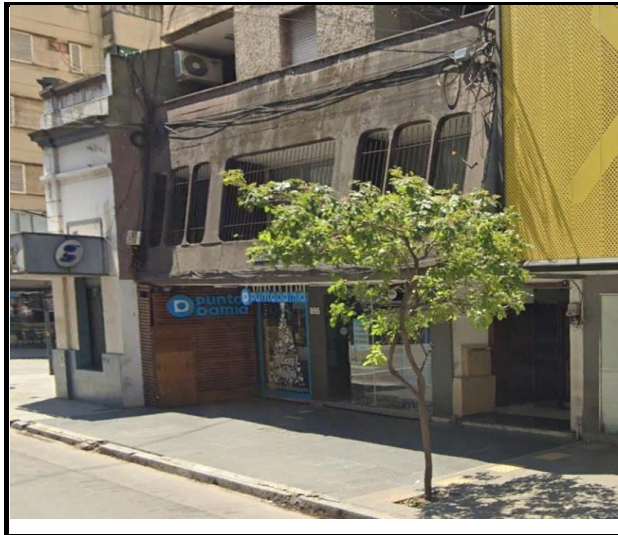


Foto 2 ENTORNO

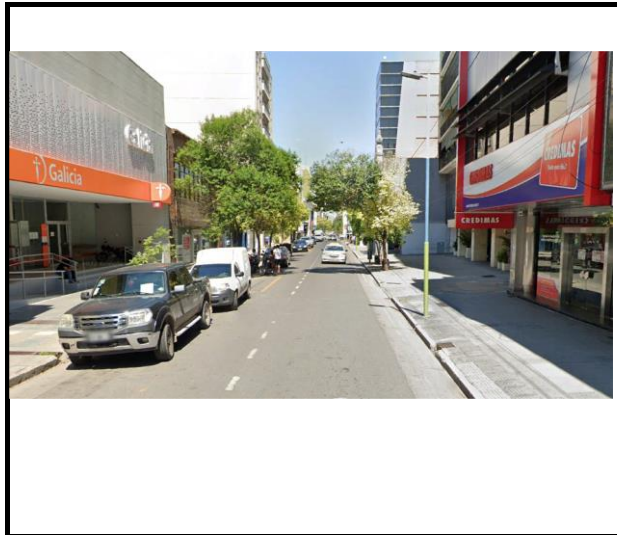


Foto 3 COMPARABLE 01

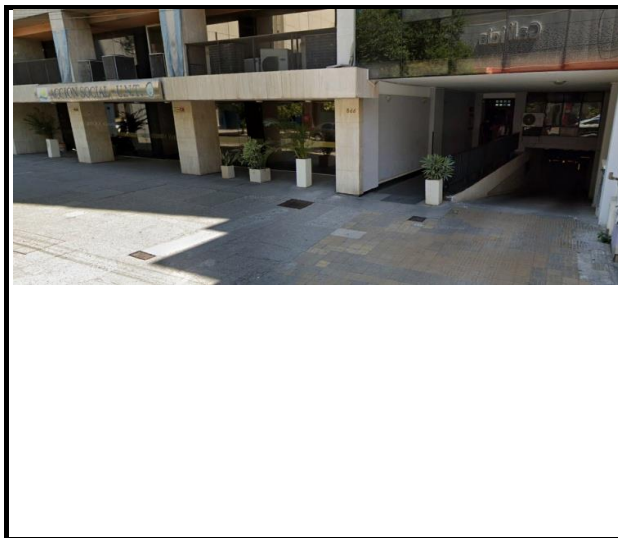


Foto 4 COMPARABLE 02

