

OPINION DE VALOR

REPORTE OPINIÓN DE VALOR

Folio de la opinión de valor: ENC-0025688

Antecedentes del caso

Nombre del Acreditado: MARISOL DENIZ ALVARADO MARTINEZ

A

No. de crédito:

BUC:

0

folio de avalúo de la entidad financiera:

expedición avalúo anterior:

01/01/2021

Inmueble a Valuado

Tipo: CASA HABITACION

Uso: HABITACIONAL

Edad: 1 en años

Calle y número exterior: THE BEAR #102, LOTE NUMERO 4, MANZANA XIX.

Número interior:

C.P.: 78215

Delegación ó Municipio:

Colonia: FRACC.RESID. LA LOMA CLUB DE GOLF

Ciudad: SAN LUIS POTOSI

Estado: SAN LUIS POTOTSI

Inmueble actual a Valuar

Folio interno de la Unidad de Valuación: 0

B

Descripción General del Inmueble

Tipo: CASA HABITACION

Uso: HABITACIONAL

Edad: 5 en años

Elementos accesorios, obras complementarias y/o áreas comunes: (descripción actual observada)

TERRENO URBANO MEDIANERO, CON UN FRENTE, EN EL QUE SE DESARROLLA CASA HABITACIÓN DE 3 NIVELES, CON LA SIGUIENTE DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA: PLANTA BAJA: ESTACIONAMIENTO CUBIERTO PARA TRES AUTOS, ACCESO, ESTANCIA, COMEDOR, COCINA, MEDIO BAÑO, BODEGA, SALÓN DE JUEGOS, BAÑO COMPLETO DE USO COMPARTIDO, ESTUDIO, ALBERCA, JARDÍN, ; PRIMER NIVEL: HALL DE TV, RECÁMARA PRINCIPAL CON BAÑO COMPLETO Y VESTIDOR, TERRAZA CUBIERTA, CUARTO DE LAVADO CUBIERTO, PATIO DE SERVICIO DESCUBIERTO, RECÁMARA UNO, CON BAÑO COMPLETO Y VESTIDOR, RECÁMARA DOS, CON BAÑO COMPLETO Y VESTIDOR, TERRAZA CUBIERTA, ; SEGUNDO NIVEL: CUARTO DE SERVICIO CON BAÑO COMPLETO.

Descripción general de la zona y/o entorno:

ZONA HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL, SE APRECIAN CASAS DE DOS NIVELES BAJO EL RÉGIMEN PRIVADO. VIALIDADES DE ASFALTO CON BANQUETAS Y GUARNICIONES DE CONCRETO HIDRAULICO.

Notas.- apartado B:

SUPERFICIE DE TERRENO SE TOMA DE ESCRITURA, SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN SE TOMA DE AVALÚO ANTERIOR. EL PRESENTE OPINIÓN DE VALOR NO TENDRÁ VALIDEZ PARA NINGÚN PROPÓSITO DISTINTO AL ESPECIFICADO EN EL MISMO, SOLO ES DE CARÁCTER INFORMATIVO, NO PODRÁ SER UTILIZADO PARA ESCRITURACIÓN, HIPOTECARIOS O FISCALES.

Fotografías de la fachada del inmueble valuado y del entorno

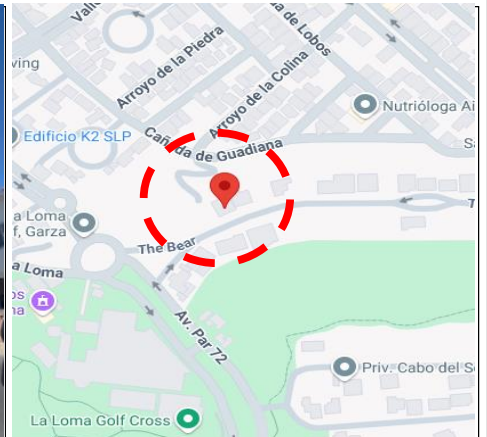
C



Fotografía del inmueble en estudio



Fotografía del entorno



Croquis de localización

Antecedente

Valor comercial: \$21,261,909.96

Superficie de Terreno: 465.81

Superficie de Construcción: 518.59

C.U.S.: 1.11

D

Opinión de valor actual

Valor comercial: \$25,279,000.00

Superficie de Terreno: 465.81

Superficie de Construcción: 518.59

C.U.S.: 1.11

con letra: VEINTICINCO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.

Investigación de Mercado:

E

Tipo de Inmueble:	CASA HABITACION	No. de unidades:	1
Zona:	Intermedia	Uso actual:	Habitacional.
Ubicación:	PRIVADA MAYACAMA	Cajones:	3 cajones
Colonia:	CLUB DE GOLF LA LOMA	No. Recámaras:	4
Delegación/Mpio.:	SAN LUIS POTOSI	No. de Baños:	4.0
Edad:	6 años	Cto. de Servicio:	no
Sup. de Terreno:	600.00 m2	Valor de Oferta:	\$ 22,000,000.00
Sup. Construcción:	550.00 m2	Valor Unitario:	\$ 40,000.00
No. de Niveles:	2	C.U.S.:	Informó: NAYIBE RUGELES GUTIERREZ
Nivel de Ubicación:	1	0.92	Teléfono: 4441918844
Descripción General del Comparable:	LA CASA POSEE AMPLIOS ESPACIOS , LLENOS DE LUZ Y UN DISEÑO LIMPO Y MODERNO.		



Tipo de Inmueble:	CASA HABITACION	No. de unidades:	1
Zona:	Intermedia	Uso actual:	Habitacional.
Ubicación:	LA LOMA 100	Cajones:	1 cajones
Colonia:	CLUB DE GOLF LA LOMA	No. Recámaras:	3
Delegación/Mpio.:	SAN LUIS POTOSI	No. de Baños:	2.0
Edad:	10 años	Cto. de Servicio:	no
Sup. de Terreno:	465.00 m2	Valor de Oferta:	\$ 22,000,000.00
Sup. Construcción:	395.00 m2	Valor Unitario:	\$ 55,696.20
No. de Niveles:	2	C.U.S.:	Informó: BE SOLUTIONS
Nivel de Ubicación:	1	0.85	Teléfono: 5.24442E+11
Descripción General del Comparable:	casa en venta club de golf, la loma. primer nivel: *salón de juegos (con capacidad para 80 personas aproximadamente) área de descanso. 150 m2 con posibilidad de hacer alberca tipo infiniti con vista a la ciudad o jardín. *bodega segundo nivel: *baño completo estudio o recámara.		



Tipo de Inmueble:	CASA HABITACION	No. de unidades:	1
Zona:	Intermedia	Uso actual:	Habitacional.
Ubicación:	CERRADA DEL PEDREGAL	Cajones:	2 cajones
Colonia:	CLUB DE GOLF LA LOMA	No. Recámaras:	3
Delegación/Mpio.:	SAN LUIS POTOSI	No. de Baños:	5.0
Edad:	1 años	Cto. de Servicio:	no
Sup. de Terreno:	570.63 m2	Valor de Oferta:	\$ 28,500,000.00
Sup. Construcción:	606.00 m2	Valor Unitario:	\$ 47,029.70
No. de Niveles:	2	C.U.S.:	Informó: Berenice C
Nivel de Ubicación:	1	1.06	Teléfono: (553) 102-9266
Descripción General del Comparable:	Casa en venta ubicada en cerradas del pedregal con 570 m2 de terreno y 606 m2. cuenta con: planta baja · cochera · bodega · vestíbulo · cine · lavandería · patio · c servicio · baño de servicio · c. de maquinas primer nivel · sala/comedor · cocina · alacena · c. de visitas · vestidor · baño ·		



Tipo de Inmueble:	CASA HABITACION	No. de unidades:	1
Zona:	Intermedia	Uso actual:	Habitacional.
Ubicación:	CABO DEL SOL 333	Cajones:	4 cajones
Colonia:	CLUB DE GOLF LA LOMA	No. Recámaras:	3
Delegación/Mpio.:	SAN LUIS POTOSI	No. de Baños:	3.0
Edad:	11 años	Cto. de Servicio:	no
Sup. de Terreno:	500.00 m2	Valor de Oferta:	\$ 21,340,000.00
Sup. Construcción:	551.00 m2	Valor Unitario:	\$ 38,729.58
No. de Niveles:	2	C.U.S.:	Informó: Catalogo Inmobiliario
Nivel de Ubicación:	1	1.10	Teléfono: 4441192913
Descripción General del Comparable:	Distribuida en tres niveles nivel de calle: sala comedor, medio baño, cocina con desayunador, patio de servicio, medio baño para personal de servicio y de vigilancia, cocher para 6 autos, cuarto de maquinas y herramientas. planta alta: 3 recamaras con vestidor y baño completo, dos		



La presente opinión de valor se realizó considerando la descripción general del inmueble, tomada del avalúo antecedente, así como la superficie de terreno y construcción indicada en tal documento, modificada (en su caso), por lo observado al momento de la elaboración

Indicar la fecha de la opinión de valor

La presente opinión de valor se realizó: Con visita por exteriores: ☐

Sólo de gabinete: ☒ X

Y en la fecha:

Firmas

Liliana Marquez

ING. ARQ. MORENO MARQUEZ LILIANA CED 8255202