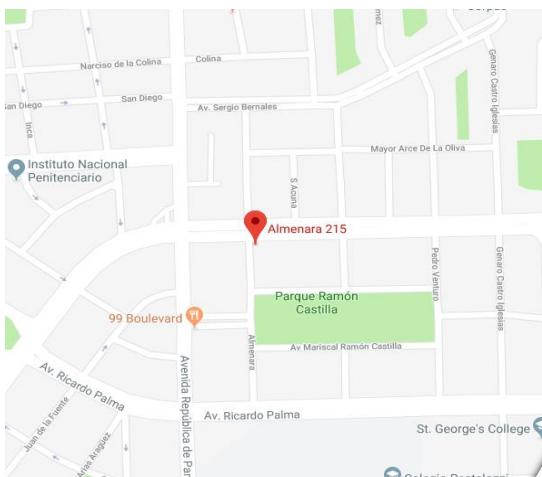


INFORME DE OPINIÓN DE VALOR N° 163852



DATOS PRINCIPALES

Solicitante: **xxxxxxx**
Dirección: Calle XXX

DESCRIPCIÓN

Tipo de inmueble: Departamento Flat
Zonificación: Residencial de Densidad Media
Año de construcción: 2019
Área de terreno: 48.38 m²
Área construida: 109.03 m²

VALORES

VALOR TOTAL DEL PREDIO	SON:	MONEDA	VALOR TOTAL
VALOR COMERCIAL TOTAL	Ciento ochenta y ocho mil quinientos veintiocho con 400/100 dólares	US\$	188,528.00
	Seiscientos dieciséis mil cuatrocientos ochenta y seis con 56/100 Soles	S/	616,486.56

Tipo de cambio: 3.70 Soles / Dólar

OBSERVACIONES

Observaciones: -

Advertencias: El presente informe es indicativo y NO constituye una tasación para fines de garantía, compra venta, u otros, ya que se trata de una opinión de valor sin constatar el estado del inmueble ni la veracidad de los datos proporcionados

A. DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO

N°	Ubicación / Descripción	Página Web	Distancia al bien (m)	Comparación General	Teléfono	Contacto	Fecha
1	Departamento en Calle Vargas Machuca, Miraflores.	Portal Inmobiliario Urbana	348.00	Inferior	940164615 - 940164615	Rosalía Beatriz Motta Castilla	4-Ago-18
2	Departamento en Av. Alfredo Benavides N° 1060, Miraflores.	Portal Inmobiliario Urbana	750.00	Inferior	9990099933999	Karina Garido	4-Ago-18
3	Departamento en Calle Genaro Castro Iglesias, Miraflores.	Portal Inmobiliario Urbana	370.00	Inferior	9990099933999	Inmobiliaria La Villanueva	4-Ago-18
4	Departamento en Calle General Suárez, Miraflores.	Portal Inmobiliario Urbana	1137.00	Mejor	9990099933999	Maison Perú	4-Ago-18

CARACTERÍSTICAS DE LOS TESTIGOS COMPARABLES

N°	Características			Planificación							Valor de Oferta	Descuentos (US\$)		
	Vistas	Ubicación	Tipo	Nivel	A	Dorm.	Baño	Est.	D	Edad		Conser.	Estacionamiento	Depósito
1	Exterior	Interior	Flat	4	No	2	2			50	Bueno			
2	Exterior	Interior	Flat	1	No	2	2			50	Bueno			
3	Exterior	Interior	Flat	3	No	4	4	2		22	Bueno	24,000.00		
4	Exterior	Interior	Flat	6	Sí	3	3	1		35	Bueno	24,000.00		

B. HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS DE MERCADO

N°	Valor Neto del Inmueble (US\$)	Área (m ²)		VCU/AC (US\$/m ²)	Factores de Homologación					Factor Resultante	VCU/AC Homolog. (US\$/m ²)	
		Terreno	Techada		Ub.	Ent.	Edad	Sup.	F.N.			
1	134,000.00		90.00	1,488.89	1.00	1.00	1.10	1.05	0.98	0.95	1.08	1,608.00
2	170,000.00		115.00	1,478.26	1.05	0.95	1.10	1.05	1.01	0.95	1.11	1,640.87
3	246,000.00		168.00	1,463.99	1.00	1.05	0.98	1.00	1.07	0.95	1.05	1,537.50
4	234,000.00		138.00	1,695.65	1.05	1.02	0.90	1.04	0.95	0.96	0.96	1,627.82
Valor Unitario Homologado Promedio [\$/m²]				1,603.55	Factor de Homologación Promedio ajustado [\$/m²]						1,600.00	

Los factores usados son: Ubicación, Entorno, Edad, Equipamiento, Superficie y Factor de Homologación

C. VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP2) [Mediante Método de Mercado]

De acuerdo a la investigación de mercado de inmuebles con características similares al inmueble tasado se tiene:

Descripción	Área (m ²)	Valor de Mercado (US\$/m ²)	Factor de Ajuste 1	Factor de Ajuste 2	Valor de Mercado (US\$)
1 Departamento N° 301	105.33	1,600.00	1.00	1.00	168,528.00
2 Estacionamiento N° 304	12.50	1,600.00	1.00	1.00	20,000.00
Total del Valor de Mercado				US\$	188,528.00
VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP2) [Mediante Método de Mercado]				US\$	188,528.00

RECOMENDACIONES Y ADVERTENCIAS SOBRE EL INFORME

La valuación se ha efectuado con total independencia de criterio, aplicando las normas vigentes de valuación y tasación.

La presente tasación constituye un dictamen de valor para uso exclusivo del propósito expresado en los Antecedentes del mismo, por lo tanto carece de validez para otros fines.

El presente informe es indicativo y NO constituye una tasación para fines de garantía, o compra venta, ya que se trata de una opinión de valor sin constatar el estado del inmueble.

Las superficies utilizadas en el informe son obtenidas de las fuentes indicadas en la misma. Cuando se indica según medidas, corresponde a una medición física para efectos de la estimación, sin que esto represente un levantamiento exacto, considerando las variantes y hábitos de medición existentes, por lo que su resultado únicamente se destina para fines de cálculo referencial.

La edad del inmueble se considera en base a la información proporcionada por el solicitante.

La probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudieran afectar el bien que se valúa, que no hayan sido declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, no serán de nuestra responsabilidad por información omitida en la solicitud del documento.

El presente documento es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) como referencia de valor, a manera de asesoría, por lo que Tinsa no se responsabiliza por la veracidad de los datos proporcionados por el solicitante.

Nota