

INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO



INFORMACIÓN GENERAL

Solicitado por: Nicholas Wilson
Propietario: Nicholas Marionel Wilson Rodríguez
 Fecha de Solicitud: 4 de Abril de 2023
 Fecha de Inspección: 5 de Abril de 2023

INFORMACIÓN GEOGRÁFICA

Provincia: Panamá
 Distrito: Panamá
 Corregimiento: Las Cumbres
 Población o Barriada: Praderas Del Rocío
 Ubicación: Calle 10, Casa D-6

REGISTRO DEL INMUEBLE

FINCA	251926	CODIGO UBICACIÓN	8715
ROLLO			
DOCUMENTO	843714		

Sección de la Propiedad de la Provincia de Panamá del Registro Público

LINDEROS DE LA PROPIEDAD

Noreste: Lote D-7.
 Sureste: Lote A-22.
 Suroeste: Lote D-5.
 Noroeste: Calle 10.

NOMENCLATURA SEGÚN LAS NORMAS DE ZONIFICACIÓN DEL MIVI

R1B R2B MP-RE 1R4

CARACTERÍSTICAS DEL VECINDARIO

DESCRIPCIÓN DE LA ZONA

Urbana Sub-Urbana Rural

CALLE

Asfalto Piedra Suelta Tierra
 Hormigón Servidumbre Vereda

SERVICIOS

Alcant. Pluvial Electricidad Teléfono Aceras
 Alcant. Sanitario Acueducto Alumbrado Público Tanque Séptico

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

CONDICIONES GENERALES

Excelentes Buenas Regulares
 Malas Pésimas Nueva

EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

Años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN

Unifamiliar En hilera Prop. Horizontal Comercial
Adosada Dúplex Multi Familiar Industrial

PAREDES

Bloq. Repellados Molduras Dec. Reves. Decorativo Gypsum
Bloques Vistos Madera Empapelado Bloques Vidrio

TECHO

Tejas Tejalit Zinc Est. Metálicas
Losa Metaldeck Acrílicas Est. De Madera

CIELO RASO

Mad. Machimbrada Gypsum Escayola Techo Visto
Repello Liso Molduras PVC

PISOS

Concreto a Llana PVC Laminado Baldosas
Madera Chapas de arcilla Granito

VENTANAS

Persianas Corredizas
Verjas de Hierro Bloques Vidrio

PUERTAS

Madera Laminada
Hierro Madera y vidrio

DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Estacionamiento	<input type="text" value="2"/>	Comedor	<input type="text" value="1"/>	Lavandería	<input type="text" value="1"/>	Recámaras	<input type="text" value="2"/>
Portal	<input type="text" value="1"/>	Cocina	<input type="text" value="1"/>	Terraza	<input type="text" value="1"/>	Serv. Sanitario	<input type="text" value="2"/>
Sala	<input type="text" value="1"/>						

ACABADOS

Cocina	Lujosos <input type="checkbox"/>	Acabados	<input checked="" type="checkbox"/>	Semi- Acabados	<input type="checkbox"/>
Recámaras	Lujosos <input type="checkbox"/>	Acabados	<input checked="" type="checkbox"/>	Semi- Acabados	<input type="checkbox"/>
Sanitarios	Lujosos <input type="checkbox"/>	Acabados	<input checked="" type="checkbox"/>	Semi- Acabados	<input type="checkbox"/>

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

DIMENSIONES DEL TERRENO

Área: 259.05 M2
Frente: 11.00 ML
Fondo: 23.55 ML

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

Plano Ondulado Quebrado Acantilado

UBICACIÓN DE TERRENO

Esquina Entre otros lotes Calle Sin Salida Rotonda

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

Área:	<u>259.05</u> M2	Valor total:	<u>34,971.75</u> B/.
Precio por M2	<u>135.00</u> B/.		

VALOR DE REEMPLAZO DE LA CONSTRUCCIÓN

	M2		Precio por M2	=	Total por área
Área Cerrada:	80.28	X	650.00	=	52,182.00
Portal:	2.75	X	325.00	=	893.75
Estacionamiento:	30.25	X	300.00	=	9,075.00
Lavandería:	4.54	X	300.00	=	1,362.00
Terraza:	9.75	X	325.00	=	3,168.75
Área Techada:	3.24	X	300.00	=	972.00
Pavimentos:	5.45	X	70.00	=	381.50
Muros de Bloques (ml):	24.07	X	125.00	=	3,008.75
Muros de Retén (ml):	4.60	X	175.00	=	805.00
Valor Total de reemplazo					B/. 71,848.75

DEPRECIACIÓN

Por Edad	21.25	%	95%	B/.	14,504.47
Por Mejoras Promedio	7.08	%	5%	B/.	254.46

VALOR DE DEPRECIACIÓN

Valor real actual de la Construcción:	B/.	57,089.82
Valor real actual del terreno y la construcción:	B/.	92,061.57
Valor por el método comparativo:	B/.	131,761.16
Valor de apreciación según demanda:	B/.	130,000.00
Valor de venta rápida:	B/.	117,000.00

VALOR SOBRE LA RENTA

Entrada Bruta Mensual Estimada:	B/.	550.00
Entrada Bruta Anual:	B/.	6,600.00
Gastos Anuales Aproximados:	B/.	1,320.00
Entrada Neta Anual Estimada:	B/.	5,280.00
Porcentaje que esto representa sobre la inversión calculada:	%	8.00
Valor sobre la Renta:	B/.	66,000.00

DECLARACIÓN DE MEJORAS

Fecha: 2 de Agosto de 2006 Superficie: 129.10 M2
Remodelaciones: Una vivienda unifamiliar.

GRAVÁMENES

Libre de Gravamen Hipotecada

FICHA

Por la suma de: B/.

A favor de: _____

Fecha: _____

CALCULO POR EL METODO COMPARATIVO

ELEMENTO	PROPIEDAD AVALUADA	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN
DIRECCIÓN	PRADERAS DEL ROCIO, CALLE 10, LOTE D-06	PRADERAS DEL ROCIO, CALLE 5	PRADERAS DEL ROCIO, CALLE 5	PRADERAS DEL ROCIO, CALLE 5
FECHA DE LA VENTA		DICIEMBRE 2022	ENERO 2023	SEPTIEMBRE 2022
PRECIO DE VENTA		B/. 145,000.00	B/. 190,000.00	B/. 138,000.00
TAMAÑO DEL TERRENO (M2)	259.05	322.70	337.80	307.89
AREA DE LA PROP.	115.65	110.27	192.86	109.06
ANTIGÜEDAD	17 AÑOS	9 AÑOS	9 AÑOS	9 AÑOS
HABITACIONES	2	3	3	3
BAÑOS	2	2	3	2
ESTACIONAMIENTO	2	2	2	1
VALORES AJUSTADOS	131,761.16			

Nota: Para el cálculo del Área de la Propiedad se ajusta -30% las superficies semicerradas

La propiedad se encuentra en un área con portón eléctrico para acceso controlado.

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN

Estacionamiento, Portal, Lavandería y Terraza: El estacionamiento cuenta con capacidad para dos automóviles y mantiene, al igual que la lavandería, piso de concreto a llana junto a techo de Tejalit visto sobre estructura metálica. El portal y la terraza presentan piso de baldosas junto a techo de Tejalit visto sobre estructura metálica. La propiedad cuenta con muro lateral con revestimiento decorativo.

Área Cerrada: Está compuesta por sala, comedor, cocina, dos recámaras y dos servicios sanitarios. Sus acabados incluyen piso de baldosas junto a cielo raso de gypsum y techo de Tejalit sobre estructura metálica. Las paredes son de bloques repellados y pintados en ambas caras. Las ventanas son de persianas y corredizas con marcos de aluminio, la mayoría con verjas de hierro para seguridad. Los servicios sanitarios cuentan con artefactos importados y azulejos en las paredes hasta media altura. La cocina presenta fregador doble de acero inoxidable empotrado en sobre de granito. Mantiene además muebles de MDF hidrófugo y azulejos en las paredes hasta la altura del cielo raso.

OBSERVACIONES

La estimación de la depreciación fue en base al 1.25% anual incluyendo deterioro físico, ponderando su edad, según las mejoras realizadas en los años posteriores.

En atención a investigación en el Registro Público, la Finca 251926, objeto del presente avalúo, no mantiene inscripción de secuestro o embargo.

La propiedad se encuentra ubicada en las coordenadas 9.083773, -79.521232 grados, en el sistema G.g

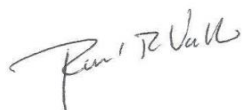
ANEXOS

Fotografías.

Agradecemos la escogencia de nuestros servicios como Inspectores Avaluadores. Nuestros honorarios no han influido de ninguna manera en la confección del presente informe. La información aquí suministrada está de acuerdo con lo observado físicamente y no se ha omitido ningún detalle deliberadamente.

Suscribimos el presente informe, en la Ciudad de Panamá, República de Panamá a los 14 días del mes de Abril de 2023.

Atentamente,



Ing. Raúl Vallarino
Gerente



Avalúos Inspecciones y Construcción
Los Especialistas

INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO RESUMEN INFORMATIVO

INFORMACIÓN GENERAL

Solicitado por: Nicholas Wilson
Propietario: Nicholas Marionel Wilson Rodríguez
Fecha de Solicitud: 4 de Abril de 2023
Fecha de Inspección: 5 de Abril de 2023

INFORMACIÓN GEOGRÁFICA

Provincia: Panamá
Distrito: Panamá
Corregimiento: Las Cumbres
Población o Barriada: Praderas Del Rocío
Ubicación: Calle 10, Casa D-6

REGISTRO DEL INMUEBLE

FINCA	251926	CODIGO UBICACIÓN	8715
ROLLO			
DOCUMENTO	843714		

Sección de la Propiedad de la Provincia de Panamá del Registro Público

LINDEROS DE LA PROPIEDAD

Noreste: Lote D-7.
Sureste: Lote A-22.
Suroeste: Lote D-5.
Noroeste: Calle 10.

EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

Años

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

Área: 259.05 m²
Precio por M2: 135.00 B/. Valor total: 34,971.75 B/.

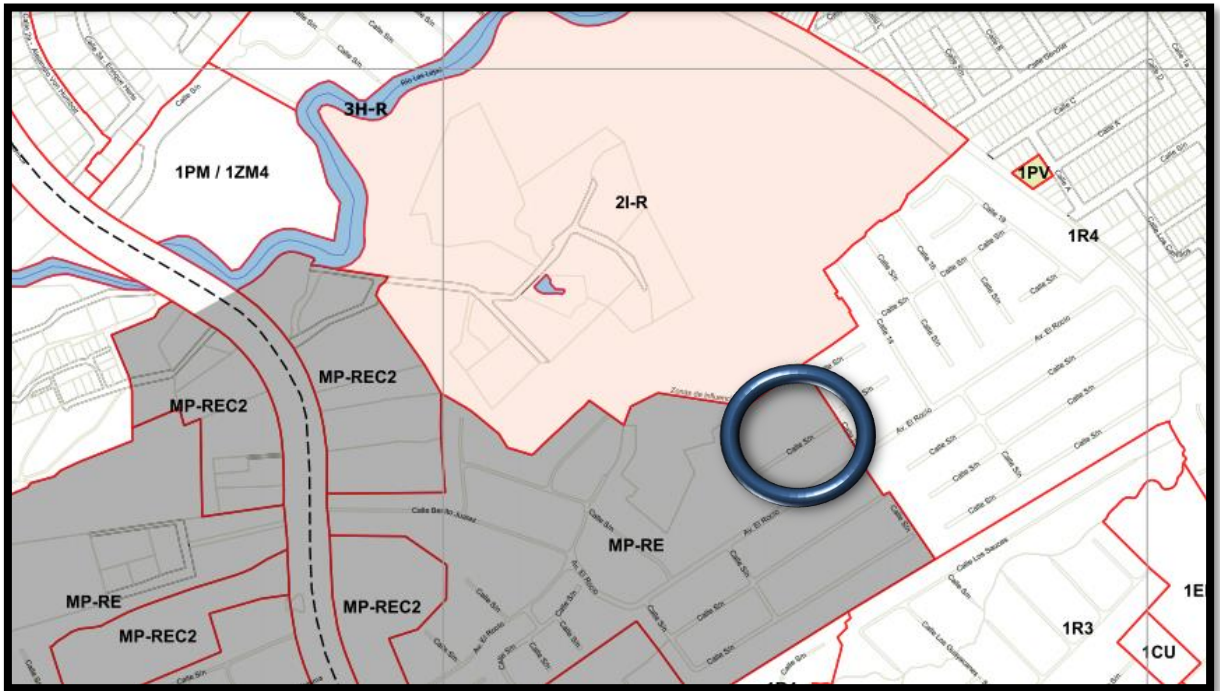
VALOR DE DEPRECIACIÓN

Valor real actual de la Construcción: B/.	<u>57,089.82</u>
Valor real actual del terreno y la construcción: B/.	<u>92,061.57</u>
Valor según el método comparativo: B/.	<u>131,761.16</u>
Valor de apreciación según demanda: B/.	<u>130,000.00</u>
Valor de venta rápida: B/.	<u>117,000.00</u>

GRAVÁMENES

Libre de Gravamen Hipotecada

UBICACION DE LA PROPIEDAD



VIA DE ACCESO A LA PROPIEDAD



VISTA FRONTAL DE LA PROPIEDAD



VISTA DEL ESTACIONAMIENTO



VISTA DEL PORTAL



VISTA DE LA SALA



VISTA DEL COMEDOR



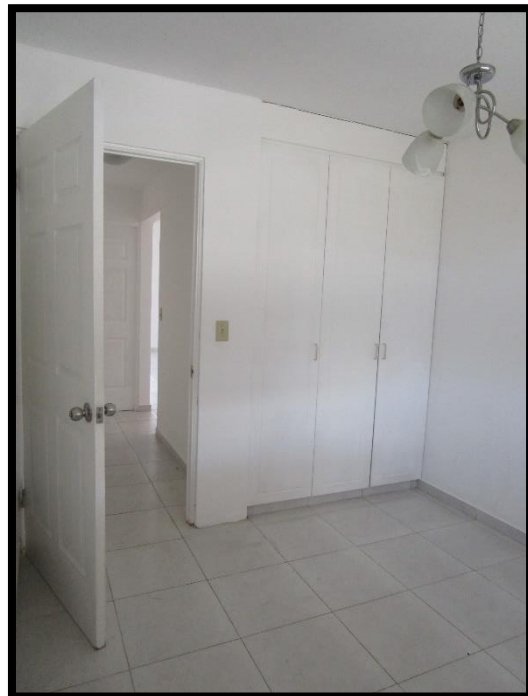
VISTA DE LA COCINA



VISTA DE LA LAVANDERIA



VISTAS DE LAS RECAMARAS



VISTAS DE LOS SERVICIOS SANITARIOS



VISTA DE LA TERRAZA



VISTAS DE LA PROPIEDAD

