

ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

FINCA N°. 90516 LOTE NO.20			
VALOR DEL TERRENO			
Descripción	Área	Valor / m ²	Total
Finca: 90516	517.02 m ²	B/. 55.00	B/. 28,436.10
VALOR TOTAL DEL TERRENO			B/. 28,436.10
VENTIOCHO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS BALBOAS CON 10/100			

ENFOQUE DE COSTO				
COSTO DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN				
FINCA N°. 90516				
LOTE NO.20				
FUENTE	☒ En Campo			
Residencia Original *				
Área Cerrada				
Área Cerrada	97.06 m ²	a	B/. 950.00	B/. 92,207.00
Área Abierta Techada				
Puerta Cochera	27.88 m ²	a	B/. 385.00	B/. 10,733.80
Portal Techado	6.36 m ²	a	B/. 385.00	B/. 2,448.60
Terraza Techada	19.85 m ²	a	B/. 385.00	B/. 7,642.25
Área Abierta				
Pavimentos Revestidos	114.96 m ²	a	B/. 80.00	B/. 9,196.80
Otras Mejoras				
Cercas de Bloques y Verjas	44.55 m ²	a	B/. 175.00	B/. 7,796.25
Cerca de Bloques/Ciclón	45.20 m ²	a	B/. 70.00	B/. 3,164.00
Anexo **				
Área Cerrada				
Área Cerrada	26.49 m ²	a	B/. 875.00	B/. 23,178.75
Área Abierta				
Pavimentos Revestidos	36.26 m ²	a	B/. 80.00	B/. 2,900.80
COSTO TOTAL DE REPOSICIÓN			B/.	159,268.25
ÁREA TOTAL 328.86 m ²				
ÁREA ÚTIL 177.64 m ²				

DEPRECIACIÓN	
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:	
Residencia Original:	10 Años *
Anexo:	3 Meses **
Condición General de la Construcción (Residencia Original):	Buena
Condición General de la Construcción (Anexo):	Buena



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA DE PANAMÁ
MUNICIPIO DE PANAMÁ

Página 7 de 22

NS/REF: 200-60-03-6930-19

CONCILIACIÓN FINAL DE LOS VALORES

FINCA N°. 90516

LOTE NO.20

Tomando en consideración las condiciones actuales del mercado inmobiliario en el cual se inserta esta propiedad, y de acuerdo a los valores obtenidos en base a los análisis utilizados en el presente informe de avalúo, el valor de mercado de la propiedad es el siguiente:

VALOR DE MERCADO:

B/. 175,000.00

VALOR DE VENTA RÁPIDA

B/. 157,500.00

Edad Efectiva:	10 Años	
Vida Útil:	80 Años	
Vida Útil Restante:	70 Años	
	Porcentaje de Depreciación	Depreciación Acumulada
Residencia Original		
Por Edad	10.00 %	B/. 13,318.87
Anexo		
Por Edad	0.00 %	B/. 0.00
DEPRECIACIÓN TOTAL ACUMULADA		B/. 13,318.87

VALOR SEGÚN ENFOQUE DE COSTO

COSTO DEPRECIADO	B/. 145,949.38
COSTO DEPRECIADO Y EL TERRENO	B/. 174,385.48

Observaciones

La estimación de la depreciación fue en base al 1.00% anual, incluyendo deterioro físico, ponderando su edad según las mejoras realizadas en los últimos meses consistentes en la construcción de la lavandería, el depósito y el medio servicio sanitario.

ENFOQUE DE RENTA

CAPITALIZACIÓN DE RENTA

FINCA N°. 90516

LOTE NO.20

Entrada Bruta Mensual Estimada		B/. 850.00
Entrada Bruta Anual		B/. 10,200.00
Gastos Anuales Aproximados	18.50%	B/. 1,887.00
Entrada Neta Anual		B/. 8,313.00
Representa	8.53% Neto sobre la Inversión de	B/. 97,500.00

RESUMEN DE VALORES

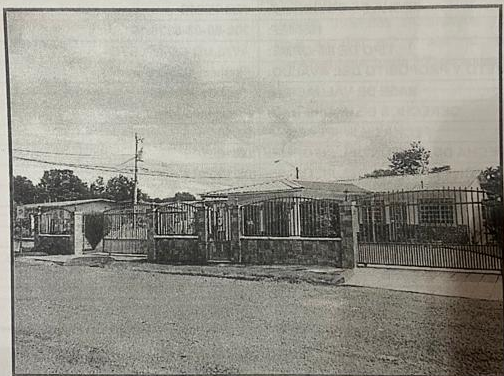
FINCA N°. 90516

LOTE NO.20

VALOR POR ENFOQUE DE COSTO	B/. 174,385.48
VALOR POR ENFOQUE COMPARATIVO	B/. 177,500.00
VALOR POR ENFOQUE DE RENTA	B/. 97,500.00
VALOR ASEGURABLE	
POR COSTO DE REPOSICIÓN	B/. 159,268.25
POR COSTO DEPRECIADO	B/. 145,949.38

Solicitado por:	GLOBAL BANK
Cliente:	Ricardo Zebede Jiménez
Atención:	Yasmery Chang
Teléfono:	206-2000/227-4127
NS/REF:	200-60-03-6930-19
Finca:	90516

Dirección: Lote y Casa No.20, ubicada en Calle B y Carretera hacia San Pablo Viejo, Urbanización Porto Di Oro, Provincia Chiriquí, Distrito David, Corregimiento San Pablo Viejo.



PANAMA: EDIF. PACIFIC PLAZA, 1ER. PISO, VIA ISRAEL Y CL. 66 SAN FRANCISCO - APARTADO 0816-04143

TELS. PANAMA: 399-6900 • COLON: 441-6697 • CHIRIQUI: 774-7642 • SANTIAGO: 998-3832 • CORONADO: 388-5922 • CHITRE: 978-8466

E-mail: avaluos@airpma.net • www.grupoairpanama.com