

Resumen de Informe de avalúo de conjunto de inmuebles no agropecuarios

Número Nas:	5109052
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

2	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificadores prediales de fincas

Ver detalle en cuadro resumen de datos de fincas.

Localización

Provincia	2° Alajuela
Cantón	3° Grecia
Distrito	1° Grecia
Señas:	Centro Comercial Plaza Grecia - El Ingenio



Resumen de informe

Monto en letras:	(Cuatrocientos Nueve Millones Trescientos Ochenta Y Siete Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
-------------------------	---

Valor:	₡ 409 387 000,00
Liquidez:	Ver cuadro de datos de fincas.

Valuador:	Mariela Rodríguez Lizano		
	Firma		ZC

2 Observaciones generales

1. El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
2. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente en al menos una de las obras es menor a 20 años.

0 Observaciones importantes

1. No se registran.

0 Observaciones técnicas (exclusivamente para el perito e Ingeniería y Valuación).

1. No se registran.

Advertencias por parte de Ingeniería y Valuación:

1) La presente hoja resumen se basa en datos incluidos por el perito en las siguientes páginas del informe de avalúo. Las observaciones se clasifican de acuerdo a criterios definidos por la Gerencia de Ingeniería y Valuación del Banco, en 3 categorías:

a) Observaciones generales: Son de carácter informativo y están definidas a partir del tipo de informe y la caracterización de la zona y construcciones (si las hubiera).

b) Observaciones importantes: Corresponden a parámetros que son considerados fundamentales para el análisis del bien inmueble. Deben estar justificadas y complementadas mediante comentarios u observaciones en la siguiente página del informe, donde el perito indique cómo las ha tomado en consideración. Si no están debidamente justificadas, el perito deberá actualizar el informe.

c) Observaciones técnicas: Son exclusivas para consideración del perito durante la elaboración del informe y análisis de la oficina de Ingeniería y Valuación en caso de que sea requerida una revisión del valor.

2) Esta hoja resumen es solamente una herramienta más para el análisis de la información contenida en las siguientes páginas del informe de avalúo

3) Si se registrara alguna "Alerta restrictiva", el informe queda sin efecto para el Banco y pierde validez para cualquier trámite.

OBSERVACIONES

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

Las fincas filiales ubicadas en el sótano están destinadas a parqueos según la naturaleza indicada en los estudios registrales, sin embargo, a nivel de planos catastrados aparentan ser diseñados para locales comerciales. Se observa en sitio, que dichas fincas carecen de las previstas electromecánicas, así como su estructura para poder funcionar como locales, lo cual limita una posible comercialización bajo esta figura a corto o mediano plazo. Para efectos de valor, de este informe, se considera el mejor uso posible a darse y se concluye que sería siendo estacionamiento.

Actualmente la plaza posee un alto nivel de desocupación y la plaza cuenta con disponibilidad de parqueos en el área frontal del centro comercial, por lo que los parqueos ubicados en el sótano están cerrados sin acceso por parte de los clientes o público en general; están siendo usados como bodegas abiertas por la Administración del condominio.

La finca filial 2-78723-F-000 identificada como 68, que corresponde al terreno en verde en la parte frontal de la plaza comercial, según medidas tomadas en sitio considerando como referencia el cerramiento, posee un área menor a la indicada en planos, esta área equivale a 370 m², para efectos de cálculo se considera el área total del plano ya que de ser necesario el cerramiento se reubica, no hay invasión de otras construcciones que alteren lo catastrado.

SOLICITUD

Unid. Ejecutora Solicitante: 187 Bienes Adquiridos Tipo de Cambio (Venta BCCR): \$574,42

Nas / # Orden: 5109052 Tiene Construcciones? Sí Tipo: Otras obras Enfoque: Comparación

¿Proyecto precalificado?: No Fecha avalúo de referencia: 13/01/2022 Valor en avalúo de referencia: \$415 436 000,00

VALUADOR

Valuador: Mariela Rodríguez Lizano Teléfono: 2211-1111, Ext. 80067

Empresa: - Correo electrónico: grrodriguez@bancobcr.com

FINCA

País: Costa Rica Provincia: 2 Alajuela Cantón: 3 Grecia Distrito: 1 Grecia

Señas: Centro Comercial Plaza Grecia - El Ingenio

Latitud (CRTM 05) 1 114 459 N Longitud (CRTM 05) 465 197 E (Sistema de coordenadas geográficas: 10.07864, -84.31754)

Tipo de inmueble: Condominio Clasificación: Horizontal Nombre: Centro Comercial Plaza Grecia

** Ver información de las fincas en las siguientes hojas.

Tiene gravámenes o anotaciones? Sí Inciden en el valor? No

Uso propuesto del Avalúo: Financiamiento de hipoteca

Ocupación predominante: Inquilino(s)

Uso actual: Comercial Comentarios:

El mayor y mejor uso es: Tal y como está

TENDENCIAS Y VECINDARIO

Tipo de zona: Urbana Antigüedad de construcciones entre: 24 y 26 Años (+ -)

Tendencia de la zona: Estable Apreciación del mercado: Oferta: Media

Grado de consolidación: >75% Tendencia del precio: Estable

Uniformidad de antigüedad: Similar Hay Influencias adversas: No

Tamaño: Similar Distancia a: Escuelas: 500 m Colegios: 500 m Facilidades comunales: 0 m

Condición: Similar Transporte público: 50 m Instituciones gobierno: 500 m

Cambio de uso de suelo: Poco probable Comercio: 0 m Parques: 500 m

Ocupación: Unifamiliar

Observaciones: tendencias de valor, influencias, adversas aparentes (por ejemplo, vías de ferrocarril, propiedades descuidadas, arterias de tráfico importantes, instalaciones hidroeléctricas, mejoras privadas, sitios comerciales / industriales, etc.), etc.

Condominio comercial, consolidado, buenos accesos y facilidades

Calificación del entorno: Clase media

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Mejoras al terreno: Muros Calles Terrazas Otras:

Uso de suelo: Comercial / servicios Uso actual coincide con el de la zona?: Sí

Vista panorámica: No

Punto de amarre: Medida en sitio congruente con plano de catastro

Otras: Cordón y caño Acera Cuneta Alumbrado público

Alcantarillado: Pluvial Sanitario Planta de tratamiento

Disponibilidad de agua potable*: Sí hay disponible No

Servicio eléctrico*: Subterráneo Superficial

Comunicaciones: TV Cable Teléfono Fibra óptica

Servidumbres: *Electricidad *Alcantarilla Paso ▶ Agrícola ▶ Otra (*)

Calle al frente: Asfalto

Riesgos aparentes: Ninguno Deslizamiento Inundación Otro

* Condición más crítica

* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. ◀ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.

RESUMEN

Valor total estimado: \$409 387 000,00 (Cuatrocientos Nueve Millones Trescientos Ocho y Siete Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)

◆Liquidez: Ver detalle en cuadro Resumen de Datos de Fincas.

ANEXOS Y FOTOS

Fecha de inspección: 6 de enero de 2023 Otras inspecciones:

Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24) Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36) Anexo 1. ubicación geográfica

Anexo 2. Cantidad de Kioskos aprovechables por finca filial

Anexo 3.

Datos de Fincas

N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastro	No. De unidad	Propietario(s)	Valor de construcciones vía costo	Valor total de mercado	Liquidez
										€158 951 000,00	€409 387 000,00	
1.	78662	0	F	2030100786620F	79,00 m ²	A-1366180-2009	79,00 m ²	8	BANCO DE COSTA RICA	€27 243 000,00	€68 493 000,00	Mediana-Baja
2.	78723	0	F	2030100787230F	459,13 m ²	A-1378278-2009	459,13 m ²	68	BANCO DE COSTA RICA	€0,00	€126 432 000,00	Mediana
3.	78730	0	F	2030100787300F	30,00 m ²	A-1365319-2009	30,00 m ²	75	BANCO DE COSTA RICA	€3 768 000,00	€6 210 000,00	Baja
4.	78731	0	F	2030100787310F	45,00 m ²	A-1365343-2009	45,00 m ²	76	BANCO DE COSTA RICA	€5 652 000,00	€9 315 000,00	Baja
5.	78732	0	F	2030100787320F	30,00 m ²	A-1365316-2009	30,00 m ²	77	BANCO DE COSTA RICA	€7 536 000,00	€6 210 000,00	Baja
6.	78733	0	F	2030100787330F	25,00 m ²	A-1365341-2009	25,00 m ²	78	BANCO DE COSTA RICA	€3 757 000,00	€6 225 000,00	Baja
7.	78734	0	F	2030100787340F	25,00 m ²	A-1365313-2009	25,00 m ²	79	BANCO DE COSTA RICA	€3 757 000,00	€6 225 000,00	Baja
8.	78735	0	F	2030100787350F	27,00 m ²	A-1365339-2009	27,00 m ²	80	BANCO DE COSTA RICA	€3 764 000,00	€6 210 000,00	Baja
9.	78736	0	F	2030100787360F	26,00 m ²	A-1365312-2009	26,00 m ²	81	BANCO DE COSTA RICA	€3 756 000,00	€6 214 000,00	Baja
10.	78737	0	F	2030100787370F	39,00 m ²	A-1365338-2009	39,00 m ²	82	BANCO DE COSTA RICA	€5 634 000,00	€9 321 000,00	Baja
11.	78738	0	F	2030100787380F	25,00 m ²	A-1365336-2009	25,00 m ²	83	BANCO DE COSTA RICA	€3 757 000,00	€6 225 000,00	Baja
12.	78739	0	F	2030100787390F	31,00 m ²	A-1365335-2009	31,00 m ²	84	BANCO DE COSTA RICA	€3 759 000,00	€6 200 000,00	Baja
13.	78740	0	F	2030100787400F	46,00 m ²	A-1365333-2009	46,00 m ²	85	BANCO DE COSTA RICA	€5 644 000,00	€9 338 000,00	Baja
14.	78741	0	F	2030100787410F	35,00 m ²	A-1365331-2009	35,00 m ²	86	BANCO DE COSTA RICA	€3 761 000,00	€6 230 000,00	Baja
15.	78744	0	F	2030100787440F	25,00 m ²	A-1365306-2009	25,00 m ²	89	BANCO DE COSTA RICA	€3 757 000,00	€6 225 000,00	Baja
16.	78745	0	F	2030100787450F	25,00 m ²	A-1365329-2009	25,00 m ²	90	BANCO DE COSTA RICA	€3 757 000,00	€6 225 000,00	Baja
17.	78746	0	F	2030100787460F	34,00 m ²	A-1365302-2009	34,00 m ²	91	BANCO DE COSTA RICA	€3 777 000,00	€6 222 000,00	Baja
18.	78747	0	F	2030100787470F	45,00 m ²	A-1365328-2009	45,00 m ²	92	BANCO DE COSTA RICA	€5 652 000,00	€9 315 000,00	Baja
19.	78748	0	F	2030100787480F	38,00 m ²	A-1365305-2009	38,00 m ²	93	BANCO DE COSTA RICA	€5 628 000,00	€9 310 000,00	Baja
20.	78750	0	F	2030100787500F	25,00 m ²	A-1365298-2009	25,00 m ²	95	BANCO DE COSTA RICA	€3 757 000,00	€6 225 000,00	Baja
21.	78751	0	F	2030100787510F	25,00 m ²	A-1365296-2009	25,00 m ²	96	BANCO DE COSTA RICA	€3 757 000,00	€6 225 000,00	Baja
22.	78752	0	F	2030100787520F	25,00 m ²	A-1365293-2009	25,00 m ²	97	BANCO DE COSTA RICA	€3 757 000,00	€6 225 000,00	Baja
23.	78753	0	F	2030100787530F	45,00 m ²	A-1365292-2009	45,00 m ²	98	BANCO DE COSTA RICA	€5 652 000,00	€9 315 000,00	Baja
24.	78754	0	F	2030100787540F	38,00 m ²	A-1365639-2009	38,00 m ²	99	BANCO DE COSTA RICA	€5 628 000,00	€9 310 000,00	Baja
25.	78755	0	F	2030100787550F	12,00 m ²	A-1365323-2009	12,00 m ²	100	BANCO DE COSTA RICA	€1 882 000,00	€3 108 000,00	Baja
26.	78756	0	F	2030100787560F	23,00 m ²	A-1365290-2009	23,00 m ²	101	BANCO DE COSTA RICA	€3 757 000,00	€6 210 000,00	Baja
27.	78757	0	F	2030100787570F	28,00 m ²	A-1365321-2009	28,00 m ²	102	BANCO DE COSTA RICA	€3 761 000,00	€6 216 000,00	Baja
28.	78758	0	F	2030100787580F	35,00 m ²	A-1365288-2009	35,00 m ²	103	BANCO DE COSTA RICA	€3 761 000,00	€6 230 000,00	Baja
29.	78759	0	F	2030100787590F	38,00 m ²	A-1365318-2009	38,00 m ²	104	BANCO DE COSTA RICA	€5 628 000,00	€9 310 000,00	Baja
30.	78760	0	F	2030100787600F	38,00 m ²	A-1365286-2009	38,00 m ²	105	BANCO DE COSTA RICA	€5 628 000,00	€9 310 000,00	Baja
31.	78761	0	F	2030100787610F	25,00 m ²	A-1365314-2009	25,00 m ²	106	BANCO DE COSTA RICA	€1 992 000,00	€6 225 000,00	Baja
32.	78762	0	F	2030100787620F	25,00 m ²	A-1365311-2009	25,00 m ²	107	BANCO DE COSTA RICA	€3 757 000,00	€6 225 000,00	Baja
33.	78763	0	F	2030100787630F	21,00 m ²	A-1365285-2009	21,00 m ²	108	BANCO DE COSTA RICA	€1 875 000,00	€3 108 000,00	Baja

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Otra	
Nombre Identificador:	Locales comerciales
Distribución arquitectónica:	Espacio abierto, en algunos casos se cuenta con mezanine y otros existen recintos de oficinas
Funcionalidad:	Actualmente desocupado, se considera uso comercial
Altura de piso a cielo:	3 metros aprox
Sistema estructural:	Concreto y acero
Entrepiso:	Concreto
Escaleras:	metálica
Estructura de techo:	metálica
Paredes externas:	Muros de concreto
Paredes internas:	Livianas
Tapicheles:	Concreto
Cubierta:	Lámina rectangular
Canoas y bajantes:	Hierro galvanizado
Ventanas:	Marcos de aluminio con vidrio fijo
Puertas Exteriores:	Aluminio y vidrio
Puertas internas:	Madera aglomerada
Cerrajería:	De seguridad
Verjas:	No posee
Cielos:	Gypsum
Pisos:	Concreto lujado
Enchapes:	Porcelanato
Piezas sanitarias:	Estándar
Pintura:	Interna en mal estado de conservación
Instalación potable:	PVC
Instalación sanitaria:	PVC
Muebles fijos:	No posee
Otros / Comentarios:	Local falto de mantenimiento
Otra	
Nombre Identificador:	Zona de parqueos en el sótano
Distribución arquitectónica:	Espacio abierto, sin divisiones
Funcionalidad:	En la actualidad no tienen ningún uso, se presume un uso de parqueo o local comercial si se le realiza una inversión que modifique su estado actual.
Altura de piso a cielo:	3 metros aprox
Sistema estructural:	Concreto
Entrepiso:	Concreto
Escaleras:	Concreto con pasamanos de tubo metálico
Estructura de techo:	Entre piso de concreto
Paredes externas:	Concreto
Paredes internas:	No aplica
Tapicheles:	No aplica
Cubierta:	No aplica
Canoas y bajantes:	En Hierro galvanizado
Ventanas:	No posee
Puertas Exteriores:	Cortinas arrollables metálicas
Puertas internas:	No posee
Cerrajería:	No posee
Verjas:	No posee
Cielos:	No posee
Pisos:	Concreto lujado
Enchapes:	No posee
Piezas sanitarias:	No posee
Pintura:	No posee
Instalación potable:	No posee
Instalación sanitaria:	No posee
Muebles fijos:	No posee
Otros / Comentarios:	Se observa falta de mantenimiento

Valoración de construcciones vía costo

Referencias de valores para seguro	VRN Total (€)	€221 370 000,00
	VRE Total (€)	€158 951 000,00

No.	* Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (€/m²)	VRN Total (€)	Estado	F _i	Fe	Fd	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (€/m²)	VNR Total (€)	VRE Total (€)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?	
Detalle de construcciones								€221 370 000,0								€158 951 000,0	€158 951 000,0			
Resumen de valores vía costo								€221 370 000,0									€158 951 000,0	€158 951 000,0		
1.	Finca matricula 78662	2002	21	60	m²	79	€475 000,00	€37 525 000,0	Muy bueno	0,95	0,764	0,726	44		€344 850,00	€27 243 000,0	€27 243 000,0	Sí	Sí	
2.	Finca matricula 78723	2023	0	0	m²	459	€0,00	€0,00	Óptimo	1,00	0,000				€0,00	€0,00	€0,00	No aplica	No aplica	
3.	Finca matricula 78730	2002	21	60	m²	30	€173 000,00	€5 190 000,0	Muy bueno	0,95	0,764	0,726	44		€125 598,00	€3 768 000,0	€3 768 000,0	No aplica	No aplica	
4.	Finca matricula 78731	2002	21	60	m²	45	€173 000,00	€7 785 000,0	Muy bueno	0,95	0,764	0,726	44		€125 598,00	€5 652 000,0	€5 652 000,0	No aplica	No aplica	
5.	Finca matricula 78732	2002	21	60	m²	60	€173 000,00	€10 380 000,0	Muy bueno	0,95	0,764	0,726	44		€125 598,00	€7 536 000,0	€7 536 000,0	No aplica	No aplica	
6.	Finca matricula 78733	2002	21	60	m²	25	€207 000,00	€5 175 000,0	Muy bueno	0,95	0,764	0,726	44		€150 282,00	€3 757 000,0	€3 757 000,0	No aplica	No aplica	
7.	Finca matricula 78734	2002	21	60	m²	25	€207 000,00	€5 175 000,0	Muy bueno	0,95	0,764	0,726	44		€150 282,00	€3 757 000,0	€3 757 000,0	No aplica	No aplica	
8.	Finca matricula 78735	2002	21	60	m²	27	€192 000,00	€5 184 000,0	Muy bueno	0,95	0,764	0,726	44		€139 392,00	€3 764 000,0	€3 764 000,0	No aplica	No aplica	
9.	Finca matricula 78736	2002	21	60	m²	26	€199 000,00	€5 174 000,0	Muy bueno	0,95	0,764	0,726	44		€144 474,00	€3 756 000,0	€3 756 000,0	No aplica	No aplica	
10.	Finca matricula 78737	2002	21	60	m²	39	€199 000,00	€7 761 000,0	Muy bueno	0,95	0,764	0,726	44		€144 474,00	€5 634 000,0	€5 634 000,0	No aplica	No aplica	
11.	Finca matricula 78738	2002	21	60	m²	25	€207 000,00	€5 175 000,0	Muy bueno	0,95	0,764	0,726	44		€150 282,00	€3 757 000,0	€3 757 000,0	No aplica	No aplica	
12.	Finca matricula 78739	2002	21	60	m²	31	€167 000,00	€5 177 000,0	Muy bueno	0,95	0,764	0,726	44		€121 242,00	€3 759 000,0	€3 759 000,0	No aplica	No aplica	
13.	Finca matricula 78740	2002	21	60	m²	46	€169 000,00	€7 774 000,0	Muy bueno	0,95	0,764	0,726	44		€122 694,00	€5 644 000,0	€5 644 000,0	No aplica	No aplica	
14.	Finca matricula 78741	2002	21	60	m²	35	€148 000,00	€5 180 000,0	Muy bueno	0,95	0,764	0,726	44		€107 448,00	€3 761 000,0	€3 761 000,0	No aplica	No aplica	
15.	Finca matricula 78744	2002	21	60	m²	25	€207 000,00	€5 175 000,0	Muy bueno	0,95	0,764	0,726	44		€150 282,00	€3 757 000,0	€3 757 000,0	No aplica	No aplica	
16.	Finca matricula 78745	2002	21	60	m²	25	€207 000,00	€5 175 000,0	Muy bueno	0,95	0,764	0,726	44		€150 282,00	€3 757 000,0	€3 757 000,0	No aplica	No aplica	
17.	Finca matricula 78746	2002	21	60	m²	34	€153 000,00	€5 202 000,0	Muy bueno	0,95	0,764	0,726	44		€111 078,00	€3 777 000,0	€3 777 000,0	No aplica	No aplica	
18.	Finca matricula 78747	2002	21	60	m²	45	€173 000,00	€7 785 000,0	Muy bueno	0,95	0,764	0,726	44		€125 598,00	€5 652 000,0	€5 652 000,0	No aplica	No aplica	
19.	Finca matricula 78748	2002	21	60	m²	38	€204 000,00	€7 752 000,0	Muy bueno	0,95	0,764	0,726	44		€148 104,00	€5 628 000,0	€5 628 000,0	No aplica	No aplica	
20.	Finca matricula 78750	2002	21	60	m²	25	€207 000,00	€5 175 000,0	Muy bueno	0,95	0,764	0,726	44		€150 282,00	€3 757 000,0	€3 757 000,0	No aplica	No aplica	
21.	Finca matricula 78751	2002	21	60	m²	25	€207 000,00	€5 175 000,0	Muy bueno	0,95	0,764	0,726	44		€150 282,00	€3 757 000,0	€3 757 000,0	No aplica	No aplica	
22.	Finca matricula 78752	2002	21	60	m²	25	€207 000,00	€5 175 000,0	Muy bueno	0,95	0,764	0,726	44		€150 282,00	€3 757 000,0	€3 757 000,0	No aplica	No aplica	
23.	Finca matricula 78753	2002	21	60	m²	45	€173 000,00	€7 785 000,0	Muy bueno	0,95	0,764	0,726	44		€125 598,00	€5 652 000,0	€5 652 000,0	No aplica	No aplica	
24.	Finca matricula 78754	2002	21	60	m²	38	€204 000,00	€7 752 000,0	Muy bueno	0,95	0,764	0,726	44		€148 104,00	€5 628 000,0	€5 628 000,0	No aplica	No aplica	
25.	Finca matricula 78755	2002	21	60	m²	12	€216 000,00	€2 592 000,0	Muy bueno	0,95	0,764	0,726	44		€156 816,00	€1 882 000,0	€1 882 000,0	No aplica	No aplica	
26.	Finca matricula 78756	2002	21	60	m²	23	€225 000,00	€5 175 000,0	Muy bueno	0,95	0,764	0,726	44		€163 350,00	€3 757 000,0	€3 757 000,0	No aplica	No aplica	
27.	Finca matricula 78757	2002	21	60	m²	28	€185 000,00	€5 180 000,0	Muy bueno	0,95	0,764	0,726	44		€134 310,00	€3 761 000,0	€3 761 000,0	No aplica	No aplica	
28.	Finca matricula 78758	2002	21	60	m²	35	€148 000,00	€5 180 000,0	Muy bueno	0,95	0,764	0,726	44		€107 448,00	€3 761 000,0	€3 761 000,0	No aplica	No aplica	
29.	Finca matricula 78759	2002	21	60	m²	38	€204 000,00	€7 752 000,0	Muy bueno	0,95	0,764	0,726	44		€148 104,00	€5 628 000,0	€5 628 000,0	No aplica	No aplica	
30.	Finca matricula 78760	2002	21	60	m²	38	€204 000,00	€7 752 000,0	Muy bueno	0,95	0,764	0,726	44		€148 104,00	€5 628 000,0	€5 628 000,0	No aplica	No aplica	
31.	Finca matricula 78761	2002	21	30	m²	25	€207 000,00	€5 175 000,0	Muy bueno	0,95	0,405	0,385	12		€79 695,00	€1 992 000,0	€1 992 000,0	No aplica	No aplica	
32.	Finca matricula 78762	2002	21	60	m²	25	€207 000,00	€5 175 000,0	Muy bueno	0,95	0,764	0,726	44		€150 282,00	€3 757 000,0	€3 757 000,0	No aplica	No aplica	
33.	Finca matricula 78763	2002	21	60	m²	21	€123 000,00	€2 583 000,0	Muy bueno	0,95	0,764	0,726	44		€89 298,00	€1 875 000,0	€1 875 000,0	No aplica	No aplica	

** Enfoque de costo con método de depreciación de Ross-Heidecke.
 ► Valores por línea redondeados a la unidad de millar más cercana.

Fuente de donde se obtuvo el valor de reposición nuevo	valores de apartamentos similares
--	-----------------------------------

DEFINICIONES	Estado	Fe	Condiciones físicas
	Óptimo	1,00	Nuevo.
	Muy bueno	0,90	Ha recibido labores normales de mantenimiento.
	Bueno	0,80	Requiere algunas reparaciones a nivel de acabados.
	Regular	0,60	Requiere sustituciones de algunos acabados.
	Malo	0,40	Podría requerir reparaciones estructurales importantes y / o sustitución de muchos acabados.
	Muy malo	0,20	Aparenta daños graves a nivel de acabados y estructura.
Demolición	0,00	Total estado de deterioro.	

■ Las obras en estado malo o inferior no son contempladas dentro de la valoración.

VU Rem:	Vida útil remanente.
VRN:	Valor de reposición nuevo: costo de reemplazar o sustituir una obra equivalente a la fecha de la valoración, sin considerar depreciación ni obsolescencia funcional o económica.
VNR:	Valor Neto de reposición: Corresponde al valor depreciado de las construcciones considerando ajustes por obsolescencia funcional ó económica, en caso de que apliquen.
VRE:	Valor real Efectivo: Corresponde al valor depreciado de las construcciones sin considerar ajustes por obsolescencia funcional ó económica.
F _i :	Factor desvalorizante por obsolescencia y/o funcionalidad.
Fe:	Factor de depreciación por estado de conservación.
Fd:	Factor de depreciación por edad y vida útil.



1. Entrada principal en centro comercial



2. Pasillos internos de la plaza comercial



3. Parqueos externos



4. Parqueos y calles de la plaza comercial



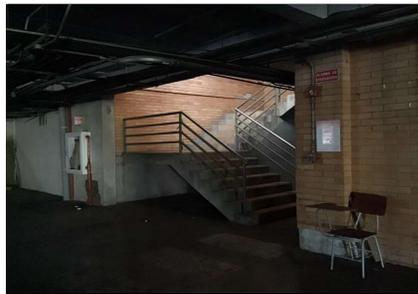
5. Local 8



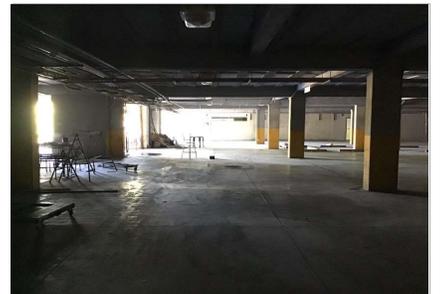
6. Local 8



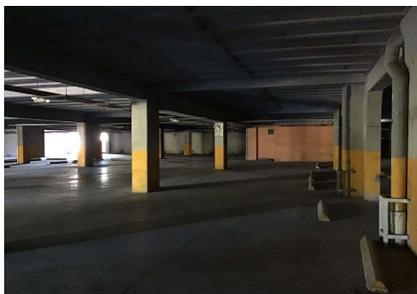
7. Parqueos sótano



8. Parqueos sótano



9. Parqueos sótano



10. Parqueos sótano



11. Vista del lote 68



12. Entorno del lote 68