

INMUEBLE DE REFERENCIA	
AREA	1.657 m2
UBICACIÓN	BUENA
ESTADO	BUENO
ESTRATO	CUATRO
VIAS DE ACCESO	BUENAS
SERVICIOS	SIN
DESTINACIÓN	COMERCIO
MEJORAS	SIN

5

ESTADO
EXCELENTE
BUENO
INTERMEDIO
REGULAR

MUESTRAS	AREA	PUNTAJE	UBICACIÓN
MUESTRA No 1	500 m2	10%	BUENA
MUESTRA No 2	921 m2	10%	BUENA
MUESTRA No 3	900 m2	10%	BUENA
MUESTRA No 4	200 m2	10%	BUENA
MUESTRA No 5			

MUESTRA No 1	
AREA	500 m2
UBICACIÓN	BUENA
ESTADO	BUENO
ESTRATO	CUATRO
VIAS DE ACCESO	BUENAS COLONIALES
SERVICIOS	SIN
DESTINACIÓN	VIVIENDA
MEJORAS	SIN
FUENTE	metrocuadrado.com
CODIGO	3312-M2973159
CONTACTO	6014251734
VALOR	\$1,300,000,000
VALOR POR m2	2,600,000

MUE
AREA
UBICACIÓN
ESTADO
ESTRATO
VIAS DE ACCESO
SERVICIOS
DESTINACIÓN
MEJORAS
FUENTE
CODIGO
CONTACTO
VALOR
VALOR POR m2

MUESTRAS	VALOR M2	VALOR INMUEBLE	AREA TOTAL M2
MUESTRA No 2	1,302,931	1,200,000,000	921
MUESTRA No 3	833,333	750,000,000	900
MUESTRA No 4	1,995,000	399,999,000	200

VALOR PROMEDIO M2	1,377,088	674
DESVIACIÓN ESTANDAR	584,373	410

COEFICIENTE DE VARIACIÓN	42%	
VALOR MAXIMO M2	1,961,461	
VALOR MINIMO M2	792,715	

TAMAÑO	FACTOR
431-MAS	1.1
389-430	1
350-388	0.9
315-MENOS	0.8

UBICACIÓN
EXCELENTE
BUENA
INTERMEDIO
REGULAR

100%
20%

AREA	PUNTAJE
1759-MAS	15%
1574-1758	20%
1416-1573	15%
1274-MENOS	10%

PUNTAJE
15%
20%
15%
10%

ESTRATO	PONTAJE
CINCO (5)	15%
CUATRO (4)	20%
TRES (3)	15%
DOS (2)	10%

TABLA DE SIMILITUD				
PUNTAJE	ESTRATO	PUNTAJE	ESTADO	PUNTAJE
20%	CUATRO	20%	BUENO	20%
20%	CUATRO	20%	BUENO	20%
20%	CUATRO	20%	BUENO	20%
20%	DOS	10%	BUENO	20%

STRA No 2
921 m2
BUENA
BUENO
CUATRO
BUENAS
SIN
VIVIENDA
SIN
metrocuadrado.com
9816-1378050
6014251734
\$1,200,000,000
1,302,931

MUESTRA No 3	
AREA	900 m2
UBICACIÓN	BUENA
ESTADO	BUENO
ESTRATO	CUATRO
VIAS DE ACCESO	BUENAS (COLONIALES)
SERVICIOS	SIN
DESTINACIÓN	COMERCIAL
MEJORAS	SIN
FUENTE	mitula.com
CODIGO	NO REPORTA
CONTACTO	311-2140450
VALOR	\$750,000,000
VALOR POR m2	833,333,333

FACTOR TAMAÑO	UBICACIÓN	FACTOR UBICACIÓN	FUENTE	FACTOR FUENTE
0.95	BUENA	1	INTERNET	0.9
1.1	BUENA	1.1	INTERNET	1.1
0.85	BUENA	0.87	INTERNET	0.85

			VALOR PROMEDIO M2
			DESVIACIÓN ESTANDAR

			COEFICIENTE DE VARIACIÓN
			VALOR MAXIMO M2
			VALOR MINIMO M2

FACTOR
1.1
1
0.9
0.8

FUENTE	FACTOR
INTERNET	1
TERRENO	1
AVALUO	1
TRANSACCION	1

UBICACIÓN	PUNTAJE
EXCELENTE	15%
BUENA	20%
INTERMEDIA	15%
REGULAR	10%

VIAS DE ACCESO	PUNTAJE
EXCELENTES	15%
BUENAS	20%
INTERMEDIAS	15%
REGULARES	10%

VIAS DE ACCESO	PUNTAJE	TOTAL
BUENAS	20%	90%
BUENAS	20%	90%
BUENAS	20%	90%
BUENAS	20%	80%
	PROMEDIO	88%
	DESV. ESTAND.	4%

MUESTRA No 4	
AREA	200 m2
UBICACIÓN	BUENA
ESTADO	BUENO
ESTRATO	DOS
VIAS DE ACCESO	BUENAS
SERVICIOS	SIN
DESTINACIÓN	VIVIENDA
MEJORAS	SIN
FUENTE	olx.com
CODIGO	1114116052
CONTACTO	311-2140450
VALOR	\$399,999,000
VALOR POR m2	1,995,000

VALOR M2 HOMO
1,114,006
1,109,166
1,254,007

1,159,060
82,262

7%
1,241,322
1,076,797

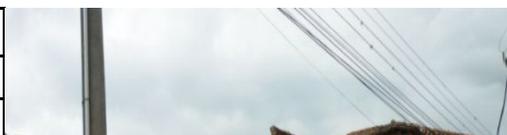
MUESTRA No 1	
AREA	500 m2
UBICACIÓN	BUENA
ESTADO	BUENO
ESTRATO	CUATRO
VIAS DE ACCESO	BUENAS COLONIALES
SERVICIOS	SIN
DESTINACIÓN	VIVIENDA
MEJORAS	SIN
FUENTE	metrocuadrado.com
CODIGO	3312-M2973159
CONTACTO	6014251734
VALOR	\$1,300,000,000
VALOR POR m2	2,600,000



MUESTRA No 2	
AREA	921 m2
UBICACIÓN	BUENA
ESTADO	BUENO
ESTRATO	CUATRO
VIAS DE ACCESO	BUENAS
SERVICIOS	SIN
DESTINACIÓN	VIVIENDA
MEJORAS	SIN
FUENTE	metrocuadrado.com
CODIGO	9816-1378050
CONTACTO	6014251734
VALOR	\$1,200,000,000
VALOR POR m2	1,302,931



MUESTRA No 3	
AREA	900 m2
UBICACIÓN	BUENA



ESTADO	BUENO
ESTRATO	CUATRO
VIAS DE ACCESO	BUENAS (COLONIALES)
SERVICIOS	SIN
DESTINACIÓN	COMERCIAL
MEJORAS	SIN
FUENTE	.com
CODIGO	NO REPORTA
CONTACTO	311-2140450
VALOR	\$750,000,000
VALOR POR m2	833,333,333



MUESTRA No 4	
AREA	200 m2
UBICACIÓN	BUENA
ESTADO	BUENO
ESTRATO	DOS
VIAS DE ACCESO	BUENAS
SERVICIOS	SIN
DESTINACIÓN	VIVIENDA
MEJORAS	SIN
FUENTE	olx.com
CODIGO	1114116052
CONTACTO	311-2140450
VALOR	\$399,999,000
VALOR POR m2	1,995,000



AVALUO LOTE DE TERRENO	
-------------------------------	--

AREA LOTE DE TERRENO	1.657 m2
Valor adoptado por m2 (VALOR MAXIMO)	\$1'241.322.00
VALOR TOTAL LOTE DE TERRENO	\$2.056'870.554.00

AVALUO DE MEJORAS (MURO o CERRAMIENTO)	
---	--

Area de construcción de muro	575.75 m2
Valor por m2, de muro construido a nuevo	\$ 96.013.00

VALOR TOTAL DE MURO CONSTRUIDO a NUEVO	\$ 55'279.484.75
---	-------------------------

AVALUO DE MEJORAS (PORTÓN)	
Un portón de dos hojas en forja y madera	\$8'000.000.00
VALOR TOTAL DEL PORTÓN A NUEVO	\$8'000.000.00

AVALUO DE MEJORAS (BAÑOS COMUNITARIOS)	
Total área construida.	35.00 m2
Valor por m2 construido a nuevo	1'200.000.00
VALOR TOTAL DE LOS BAÑOS A NUEVO	\$42'000.000.00

AVALUO DE MEJORAS (SEGUNDA CONSTRUCCIÓN)	
Total área construida.	32.00 m2
Valor por m2 construido a nuevo	1'000.000.00
VALOR TOTAL DE LA SEGUNDA CONSTRUCCIÓN A NUEVO	\$32'000.000.00

TOTAL - AVALUO DE MEJORAS	
AVALUO DE MEJORAS (MURO o CERRAMIENTO)	\$ 55'279.484.75
AVALUO DE MEJORAS (PORTÓN)	\$ 8'000.000.00
AVALUO DE MEJORAS (BAÑOS COMUNITARIOS)	\$42'000.000.00
AVALUO DE MEJORAS (SEGUNDA CONSTRUCCIÓN)	\$32'000.000.00
VALOR TOTAL DE LAS MEJORAS	\$ 137'279.484.75

AVALUO LOTE DE TERRENO y MEJORAS	
VALOR TOTAL - LOTE DE TERRENO	\$2.056'870.554.00
VALOR TOTAL - DE LAS MEJORAS	\$ 126'461.861.35
VALOR TOTAL LOTE DE TERRENO	\$ 2.183'332.415.00

TABLA DE FITTO Y CORVINI	
CONCEPTO	DATO
VETUSTEZ	10
VIDA UTIL	100
VIDA UTIL (%) (X)	10%
VALOR A NUEVO	\$ 137.279.484.75
CLASE DE CONSERVACIÓN (%)	2
DEPRECIACIÓN SEGÚN CONSERV. (%)	7.88%
DEPRECIACIÓN	\$ 10'817.623.40
VALOR DEPRECIADO.	\$ 126'461.861.35
VALOR TOTAL DE LAS MEJORAS	\$ 126'461.861.35