



Nombre de alumnos:

ALEXIS DE JESUS SANCHEZ LOPEZ

Nombre del profesor:

ING. YANET MÉNDEZ LEÓN

Nombre del trabajo:

SUPER NOTA DE LA UNIDAD 4

Materia:

VALUACION INMOBILIARIA

Grado:

9.º CUATRIMESTRE

Grupo: A

Ocosingo, Chiapas a 21 de julio de 2021.

UNIDAD 4

ESTRATIFICACIÓN DE LA MUESTRA

Consiste en agrupar la muestra en base a criterios de homogeneidad, en cuanto a las características físicas y de locación más relevantes, de forma que permitan la comparación posterior.



DETERMINACIÓN DE VALOR



Consiste en cuantificar cómo afectan al valor de mercado las diferencias cualitativas apreciadas entre la muestra seleccionada como comparable, con el fin de posteriormente realizar las correcciones para asimilarla a la finca objeto de tasación.

ESTIMACIÓN DEL COSTE

se realizar el presupuesto actual de lo que costaría realizar una edificación de idénticas características. coste de reemplazamiento consiste en calcular el coste de construcción actual de un edificio de idéntica utilidad y funcionalidad que el objeto de tasación



INCIDENCIA DE LA DEPRECIACIÓN



en los casos que se trate de una edificación antigua, éste no puede identificarse directamente con el coste actual de reemplazamiento, puesto que la edificación ha sufrido un cierto envejecimiento y, en consecuencia, ello ha afectado al valor del edificio

EL VALOR DEL SUELO

El suelo adquiere un claro valor posicional dentro de la estructura urbana; la cantidad económica que retribuye una determinada ubicación céntrica o en una zona residencial de alto estándar es totalmente distinta de lo que cuesta en la periferia.



MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN

consiste en evaluar el valor de una propiedad de acuerdo a su capacidad de generar rentas, a partir de los rendimientos que produce y de los que pueda producir



DETERMINACIÓN DE LAS RENTAS BRUTAS

se realiza a partir del análisis del historial económico de la finca, evaluando las rentas brutas de cada unidad base de edificación. Cuando exista alguna vivienda libre de arrendamiento, se evaluará la renta bruta potencial de esa unidad de acuerdo a los arrendamientos recientemente negociados de viviendas iguales en la misma finca

