	FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA
La Lonjo B gremio inmobilario de Medellin y Antinquia	NOMBRE DEL AVALUADOR José julián Mesa Posada AVALUO No. 55 FECHA DE LA VISITA 21 de enero del 2017 CODIGO PUNTO LPR-IAV-0065-2017 FECHA DEL INFORME 24 de enero del 2017 TIPO AVALUO COMERCIAL PUNTO MUESTRA SOLICITANTE SECRETARIA DE PLANEACIÓN RIONEGRO VIGENCIA DEL AVALÚO 1 AÑO
	INFORMACIÓN GENERAL
DIRECCIÓN APROXIMAI BARRIO	El Oasis COMUNA / VEREDA 32
MUNICIPIO LOCALIZACIÓN PUNTO	RIONEGRO - ANTIOQUIA  Urbanización abierta El Oasis
USO ACTUAL	Vivienda TRANSPORTE PÚBLICO Si
	CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)
	TRANSVERSU. 48 TRANSV
URBANO	ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA  CLASE DE SUELO  X EXPANSIÓN URBANA PROTECCIÓN
RURAL  NORMA (POLIGONO)  USO PRINCIPAL  USO COMPLEMENTARIO  OTROS USOS PERMITIC  USOS RESTRINGIDOS	
FUENTE	POT acuerdo 056 del 2011
DENSIDAD CESION A % RETIRO VIA AFECTACIONES FUENTE: OBSERVACIONES	DESCRIPCION NORMATIVIDAD   TO viviendas por hectarea   INDICE DE CONSTRUCCION   N/A   INDICE DE OCUPACIÓN   Patios y vacios
	REGISTRO FOTOGRAFICO
OBSERVACIONES:	PUNTO  VISTA GENERAL  José Julián rlesa P.  Lotes de Urbanizados de 60m2 para la construcción de vivienda en la modalidad de Unifamiliar, la urbanización El Oasis está consolidada.  FIRMA DEL AVALUADOR
HOJA 1 DE 3	RNA No.

	José julián Mesa Posada AVALÚO No. 5	5
FECHA DEL INFORME DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	24 de enero del 2017 <b>CÓDIGO</b> LPR-IAV-0 Calle 41 A # 42 A 36	065-2017
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA	
	CARACTERISTICAS GENERALES	
SERVICIOS PÚBLICOS	RESTRICCIONES ESTRATO ESTADO DE LAS VÍAS	
ACUEDUCTO X  ALCANTARILLADO X  ENERGÍA ELÉCTRICA X  ALUMBRADO X  TELEFONÍA X  GAS NATURAL  BANDA ANCHA/TELEVISION X	TIPO DE VIA:   ESPECIFICACIONE	LAR
A THE PART OF THE	CARACTERISTICAS DE LA ZONA	
TOPOGRAFÍA: PLANA < 3% SUAVE 3-5% MEDIA 5-10% FUERTE 10-25% ESCARPADA >25%	LOTE TIPICO:	4,5 1 3
	METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN	
MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MER MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENT MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL ENCUESTA*		ta modalidad
	AVALÚO	
	CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:	1
Potencial de desarrollo Comercialización Normatividad  DIRECCIÓN	PUNTO No. VALOR METRO CUADRADO	
Calle 41 A # 42 A 36	55 \$	1.470.000
PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓ		
OBSERVACIONES FINALES	55 \$  On (Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas)  CALIFICACIÓN  La urbanización el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Orrigieron por un factor de descuento o negociación, a las ofertas esquineras se les aplico un factos de descuento por este Caso y a las casas se les	
PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓ	S5 \$  ON (Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas) CALIFICACIÓN 4  La urbanización el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Orrigieron por un factor de descuento o negociación, a las ofertas esquineras se les aplico un factos de descuento por este Caso y a las casas se les valor de la construcción.  Torrigieron por un factor de descuento o negociación, a las ofertas esquineras se les aplico un factos de descuento por este Caso y a las casas se les valor de la construcción.	
PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓ	S5 \$  ON (Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la major. Describalas)  CALIFICACIÓN  La urbanización el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Orrigieron por un factor de descuento o negociación, a las ofertas esquineras se les aplico un factos de descuento por este Caso y a las casas se les valor de la construcción.	
PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓ	S5 \$  ON (Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas) CALIFICACIÓN 4  La urbanización el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Orrigieron por un factor de descuento o negociación, a las ofertas esquineras se les aplico un factos de descuento por este Caso y a las casas se les valor de la construcción.  Torrigieron por un factor de descuento o negociación, a las ofertas esquineras se les aplico un factos de descuento por este Caso y a las casas se les valor de la construcción.	
PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓ	S5 \$  ON (Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la major. Describalas)  CALIFICACIÓN  La urbanización el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Orrigieron por un factor de descuento o negociación, a las ofertas esquineras se les aplico un factos de descuento por este Caso y a las casas se les valor de la construcción.  FIRMA DEL AVALUADOR  RNA No.	
PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓ  DESERVACIONES FINALES  Las muestras encontradas de ofertas se co	S5 \$  ON (Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la major. Describalas)  CALIFICACIÓN  La urbanización el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Orrigieron por un factor de descuento o negociación, a las ofertas esquineras se les aplico un factos de descuento por este Caso y a las casas se les valor de la construcción.  FIRMA DEL AVALUADOR  RNA No.	
PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓ  OBSERVACIONES FINALES  Las muestras encontradas de ofertas se co	Son (califiqueta de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas)  CALIFICACIÓN  La urbanización el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Calificación el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Calificación el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Calificación el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Calificación el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Calificación el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Calificación el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Calificación el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Calificación el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Calificación el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Calificación el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Calificación el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Calificación el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Calificación el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Calificación el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Calificación el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Calificación el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Calificación el oasis esta consolidad, los lotes el oasis el o	
PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓ  OBSERVACIONES FINALES  Las muestras encontradas de ofertas se co	Son (califiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas)  CALIFICACIÓN  La urbanización el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Caurbanización el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Caurbanización el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Caurbanización el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Caurbanización el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Caurbanización el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Caurbanización el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Caurbanización el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Caurbanización el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Caurbanización el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Caurbanización el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Caurbanización el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Caurbanización el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Caurbanización el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Caurbanización el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Caurbanización el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Caurbanización el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Caurbanización el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Caurbanización el oasis esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Caurbanización el oasis esta cons	
PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓ  OBSERVACIONES FINALES  Las muestras encontradas de ofertas se co  Evalúe el beneficio potencial que aporta  CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PI  MODIFICA LA MOVILIDAD SI  MODIFICA LA ACCESIBILIDAD SI  SERVICIOS PUBLICOS SI	S5 S  CALIFICACIÓN  La urbanización el oasís esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Caurbanización el oasís esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Caurbanización el oasís esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Caurbanización el oasís esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Caurbanización el oasís esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Caso y a las casas se les aplico un factos de descuento por este Caso y a las casas se les valor de la construcción.  Califac Per Per Vial El Águila  Califac la obra respecto al punto de avalúo  Califac Per Vial El Águila  POTENCIALIZA CAMBIO DE USO  SI NO X  MEJORA LA COMERCIALIZACIÓN SI NO X  CALIDAD DE VIDA  SI NO X  CALIDAD DE VIDA  SI NO X	
PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓ  DOBSERVACIONES FINALES  Las muestras encontradas de ofertas se co  Evalúe el beneficio potencial que aporta  CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PI  MODIFICA LA MOVILIDAD SI  MODIFICA LA ACCESIBILIDAD SI	S5 S  CALIFICACIÓN  La urbanización el oasís esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Caurbanización el oasís esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Caurbanización el oasís esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Caurbanización el oasís esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Caurbanización el oasís esta consolidad, los lotes son de área pequeñas y de fácil comercialización.  Caso y a las casas se les aplico un factos de descuento por este Caso y a las casas se les valor de la construcción.  Califac Per Per Vial El Águila  Califac la obra respecto al punto de avalúo  Califac Per Vial El Águila  POTENCIALIZA CAMBIO DE USO  SI NO X  MEJORA LA COMERCIALIZACIÓN SI NO X  CALIDAD DE VIDA  SI NO X  CALIDAD DE VIDA  SI NO X	

HOJA 2 DE 3

NOMBRE DEL.	AVALUADOR		José julián Mesa Posada				AVALÚO No.	55
FECHA DEL INFORME				24 de enero del 2017				LPR-IAV-0065-2017
DIRECCIÓN AF	ROXIMADA			Calle 41 A # 4				
MUNICIPIO			RIONEGRO - ANTIOQUIA					
				DETERMINACIÓN	DEL VA	LOR		
				ESTUDIO DE N	IERCAD	0		
DIRECCIÓN	VALOR TOTAL	ÁREA	F. OFERTA	F. UBICACIÓN		VALOR M <sup>2</sup>	DESCRIPCIÓN	FUENTE
OASIS	\$ 87.654.355,44	60	0,95	0,8	\$	1.460.905,92	Casa esquinera 3 niveles	Inmobiliaria
OASIS	\$ 95.000.000,00	60	0,95	1	\$	1.583.333,33	Lote medianero	inmobiliaria
OASIS	\$ 81.953.604,94	60	0,95	1	\$	1.365.893,42	Casa medianera 2 niveles	inmobiliaria
DDOMEDIO						4.470.044		
PROMEDIO DESVIACIÓN ESTÁNDAR			4		\$	1.470.044 109.008		
	DE VARIACIÓN		1		,	7%		
	DE ASIMETRÍA				-	0,374591742		
LÍMITE SUPER			1		Ś	1,579,052		
LÍMITE INFERIOR						1.361.037	VALOR ADOPTADO	\$ 1.470.044,
					fo:	sé fulián	Mesa P.	
					<u> </u>	MA DEL AVALUADO		