

ESTUDIO DE MERCADO / OPINIÓN DE VALOR

Solicitante: **Eduardo Martínez**

Superficie construida: 150.00 m ²	Sujeto: Casa Habitación	Nivel Socioeconómico: Medio Alto
Calle: Sin datos	Frente: 10.00	
Colonia: Vivanto	Fondo: 15.00	Objeto: Obtener valor comercial
Ciudad: Irapuato, Guanajuato	Terreno: 150.00	

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DE EDIFICACIONES

REFERENCIA	FECHA	FUENTE	TEL	CALLE	COLONIA	V. VENTA	V. U.
SUJETO				Sin datos	Vivanto		
1C	01/10/2020	NewLands		Sin datos	Misión Residencial	\$1,850,000.00	\$14,230.77
2C	01/10/2020	Puerta Diamante		Sin datos	Puerta Diamante Residencial	\$1,920,000.00	\$14,769.23
3C	01/10/2020	Puerta Norte		Sin datos	Puerta Norte Residencial	\$2,600,000.00	\$14,444.44
4C	01/10/2020	San Marino		Sin datos	San Marino	\$2,150,000.00	\$14,333.33
5C	01/10/2020	San Marino		Sin datos	San Marino	\$2,100,000.00	\$15,000.00
							1.05

INMUEBLE	ÁREA	FACTORES DE CALIFICACIÓN										
		ZONA	U.D.M.	EDAD Y EDO. DE CONSERVACIÓN				ÁREA	TIPO CONST	VIALIDAD	PROYECTO	NEGOCIACIÓN
				EDO CONS	CALIF	EDAD	CALIF					
SUJETO	150.00	Residencial de primera	Intermedio 1 frente	Nuevo	1.000	5	0.972	1.00	Moderna Semilujo	Vialidad Local	Bueno	Poco negociable
1C	130.00	Residencial de primera	Intermedio 1 frente	Muy bueno	0.990	0	1.000	1.02	Moderna Semilujo	Vialidad Local	Bueno	Poco negociable
2C	130.00	Residencial de primera	Intermedio 1 frente	Nuevo	1.000	0	1.000	1.02	Moderna Semilujo	Vialidad Local	Bueno	Poco negociable
3C	180.00	Residencial de primera	Intermedio 1 frente	Nuevo	1.000	0	1.000	0.97	Moderna Semilujo	Vialidad Local	Bueno	Poco negociable
4C	150.00	Residencial de primera	Intermedio 1 frente	Muy bueno	0.990	3	0.987	1.00	Moderna Semilujo	Vialidad Local	Bueno	Poco negociable
5C	140.00	Residencial de primera	Intermedio 1 frente	Muy bueno	0.990	3	0.987	1.01	Moderna Semilujo	Vialidad Local	Bueno	Poco negociable

INMUEBLE	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN										
	ZONA	U.D.M.	EDAD Y CONSRV	ÁREA	TIPO CONST	VIALIDAD	PROYECTO	NEGOCIACIÓN	FACTOR RESULTANTE	VALOR HOMOLOGADO	
1C	1.000	1.000	0.97	0.976	1.00	1.000	1.000	1.000	0.950	\$ 13,512.25	
2C	1.000	1.000	0.97	0.976	1.00	1.000	1.000	1.000	0.950	\$ 14,023.52	
3C	1.000	1.000	0.97	1.031	1.00	1.000	1.000	1.000	1.002	\$ 14,479.54	
4C	1.000	1.000	0.99	1.000	1.00	1.000	1.000	1.000	0.986	\$ 14,126.74	
5C	1.000	1.000	0.99	0.989	1.00	1.000	1.000	1.000	0.974	\$ 14,614.77	
									VALOR HOMOLOGADO	\$ 14,151.36	
									VALOR DE MERCADO	\$ 2,122,704.48	
										1.08	

CONCLUSIÓN: Dado el comparativo de mercado y dentro de una condición de mercado perfecto, el valor comercial a la venta del inmueble en referencia y de acuerdo con el estado de conservación observado en la visita del día 12 de septiembre de 2020, se determina:

Valor Comercial: **\$ 2,122,704.48** DOS MILLONES CIENTO VEINTIDOS MIL SETECIENTOS CUATRO PESOS 00/100 M.N.

Arq. Juan Manuel Estrada Orozco
CED.PROF. 4652684