

# ESTIMADO DE VALOR

## 1. ANALISIS DE MERCADO

INMUEBLE UBICADO EN Calle: ROSAS No. 206, Jardines de San Andrés, Apodaca, Nuevo León.

Descripción del inmueble:		CASA HABITACIÓN CON 2 RECÁMARAS Y 1.5 BAÑOS, EN 2 NIVELES, COCHERA PARA 2 AUTOS, COCINETA, 1 MINISPLIT Y BOILER			
No.	UBICACIÓN DE LA OFERTA:	SUP. DE TERRENO.	SUP. DE CONST.	EDAD EN AÑOS	PRECIO DE VENTA
1	NP, COL. METROPLEX, APODACA, NUEVO LEÓN	90.00	85.00	20	<b>\$1,500,000.00</b>
	Estado de conservación:			8	
2	NP, COL. NUEVA LAS PUENTES, APODACA, NUEVO LEÓN	96.00	82.00	20	<b>\$1,800,000.00</b>
	Estado de conservación:			8	
3	NP, COL. METROPLEX, APODACA, NUEVO LEÓN	90.00	150.00	20	<b>\$1,850,000.00</b>
	Estado de conservación:			8	

FERT	PRECIO OFERTADO	SUP. m².	PRECIO/m².	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN						FRe	VALOR RESULT.\$/M2
				Zona	Ubicac.	Sup.	Edad	Equipamiento	Negoc.		
1	1,500,000.00	85.00	17,647.06	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.95	0.93	16,328.25
2	1,800,000.00	82.00	21,951.22	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	0.95	0.89	19,641.80
3	1,850,000.00	150.00	12,333.33	1.00	1.00	1.18	1.00	1.00	0.95	1.12	13,790.24

PROMEDIO: \$/m². 16,586.77

VALOR UNITARIO APLICADO: 16,590.00

FRACCIÓN	SUPERFICIE DE TERRENO	SUPERFICIE DE ÁREA VENDIBLE CONSTRUCCIÓN	EDAD EN AÑOS **	VALOR POR m². DE ÁREA VENDIBLE	VALOR DE MERCADO
I	90.00	92.00	20	\$16,590.00	\$1,526,280.00

\*\* La edad es supuesta según lo mencionado en documentación proporcionada.

VALOR DE MERCADO: 1,527,000.00

V. Construcciones	V. Equipamiento	V. Terreno	V.U. Terreno
\$661,930.81	\$20,000.00	\$845,069.19	<b>\$9,389.66</b>

## 2. CONCLUSIONES DEL ANALISIS

VALOR PARAMETRICO PROMEDIO:

Valor maximo:	\$18,249.00	\$1,679,000.00	*
Valor medio:	\$16,590.00	<b>\$1,527,000.00</b>	**
Valor minimo:	\$14,931.00	\$1,374,000.00	***

\* Valor maximo de la vivienda para poder estar dentro del mercado activo.

\*\* Valor real de la vivienda según mercado activo en la zona.

\*\*\* Valor que se puede considerar como valor piso de la vivienda, es decir el valor minimo de venta o renta en condiciones normales.

Asesor: ANGELA GALARZA  
Contacto: 8131259988  
Email : angie.galarzah@gmail.com