

Barranquilla, 09 de septiembre de 2021

CONCEPTO COMERCIAL

Ref.: CONCEPTO

Identificación Titular: 32.756.234
ADIELA RIVERA ANGARITA

Dirección: Calle 76C No. 16B – 41
Barrio: Los Robles.
Ciudad: Soledad
Departamento: Atlántico

En relación con su solicitud, me permito emitir el concepto del posible valor comercial del inmueble de la referencia, según inspección efectuada al sector, (Esta ocupado y No fue posible ingresar al inmueble), y documentos suministrados.

MATRICULA INMOBILIARIA:		041-148365	
DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VR. UNIT. \$/M2	VALOR TOTAL
Área de Terreno	60,18	\$ 500.000	\$ 30.090.000
Área de Construcción	55,54	\$ 1.467.228	\$ 81.489.843
GRAN TOTAL			\$ 111.579.843
VALOR TOTAL			\$ 111.580.000

(Ciento Once Millones Quinientos Ochenta Mil Pesos M/cte.)

Este valor corresponde a un inmueble en condiciones normales de uso y deterioro, sujeto a condiciones propias de mercado y las condiciones observadas en el sector; razón por la cual este concepto debe tomarse únicamente como valor de referencia aproximado.

Nota: El área de terreno se obtuvo del CTL 041-148365, el área de construcción de Escritura No. 2384 de la Notaría Primera de Barranquilla, ambos documentos suministrados a esta oficina.

Atentamente,

PERITO VALUADOR



JOSE ALBERTO PONCE CABALLERO
R.N.A. 1483
R.A.A.-AVAL8682452

REGISTRO FOTOGRAFICO



COMPARATIVO DEL MERCADO

Consiste en deducir el precio por comparación de transacciones, oferta, demanda y avalúos, de inmuebles similares o equiparables. Posteriormente se procedió a homogenizar, previos ajustes de acabados, conservación, área, localización en el sector. Es importante anotar que cada inmueble es único y presenta condiciones muy particulares, por lo tanto, este método nos da una idea o estimado de valor.

El valor de mercado indica las relaciones entre los compradores, vendedores e inversionistas; es el precio más probable en el caso de la venta en condiciones normales de mercado; no es el precio de venta más alto posible.

El promedio homogenizado de la muestra es: \$ 2.009.282 x MT2.

El valor adoptado es de \$ 2.009.000 x MT2

VALOR COMERCIAL:

Inmueble: 55.54 MT2 x \$ 2.009.000 MT2= \$ 111.580.000

INVESTIGACION DE MERCADO REALIZADA:

- Se oferta en venta casa de dos pisos en Altos de los Robles. El inmueble tiene un área construida de 57.00 M2. Se oferta por valor de \$120.000.000 (\$2.105.263 x M2). Fuente: 3186637599
- Se oferta en venta casa de dos pisos en Los Robles. El inmueble tiene un área de 60 M2. Se oferta por valor de \$130.000.000 (\$2.166.667 x M2). Fuente: 3104736731
- Se oferta en venta casa de dos pisos en Los Robles. El inmueble tiene un área construida de 82.00 M2. Se oferta por valor de \$170.000.000 (\$2.073.170 x M2). Fuente: <http://www.doomos.com.co> Ref.: 6544503

HOMOGENIZACION DE MUESTRAS				
VARIABLE	RANGO	M1	M2	M3
Localizacion	Superior			
	Igual	1,00	1,00	1,00
	Inferior			
Estado	Bueno	1,00	1,00	1,00
	Regular			
	Malo			
Area	0 a 100 M2	1,00	1,00	1,00
	100 a 200 M2			
	Mas de 200 M2			
Acabados	Superior			
	Igual	1,00	1,00	1,00
	Inferior			
Factor Comercializacion		0,95	0,95	0,95
FACTOR HOMOGENIZACION		0,95	0,95	0,95
VALOR M2 SIN HOMOGENIZAR		\$ 2.105.263	\$ 2.166.667	\$ 2.073.170
VALOR M2 HOMOGENIZADO		\$ 2.000.000	\$ 2.058.334	\$ 1.969.512

MEDIA ARITMETICA		\$ 2.009.282		
DESVIACION ESTANDAR		\$ 45.133		
COEFICIENTE CORRELACION		2,25%		

NOTA: Los datos de mercado corresponden a viviendas de dos pisos ubicadas en el mismo sector y zonas homogéneas con equipamiento comunal completo. A los datos se les aplicaron un factor por comercialización.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

Sector residencial del municipio de Soledad. Lindando con los barrio Villa Angelita, Los Almendros, Nuevo Horizonte y El Manantial. En la zona encontramos almacenes de cadena como Olímpica y ARA. De acuerdo con el POT del municipio, la zona donde está situado el inmueble se clasifica como Zona Residencial (R-3). Las vías principales de acceso al inmueble son la Calle 76C y las Carreras 16B y 16C, todas en concreto y adoquín, en buen estado de conservación y mantenimiento. Al sector se accede por medio de rutas de buses de servicio público y otros medios de transporte como taxis y vehículos particulares.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

