ANALISIS COMPARATIVO DE MERCADO

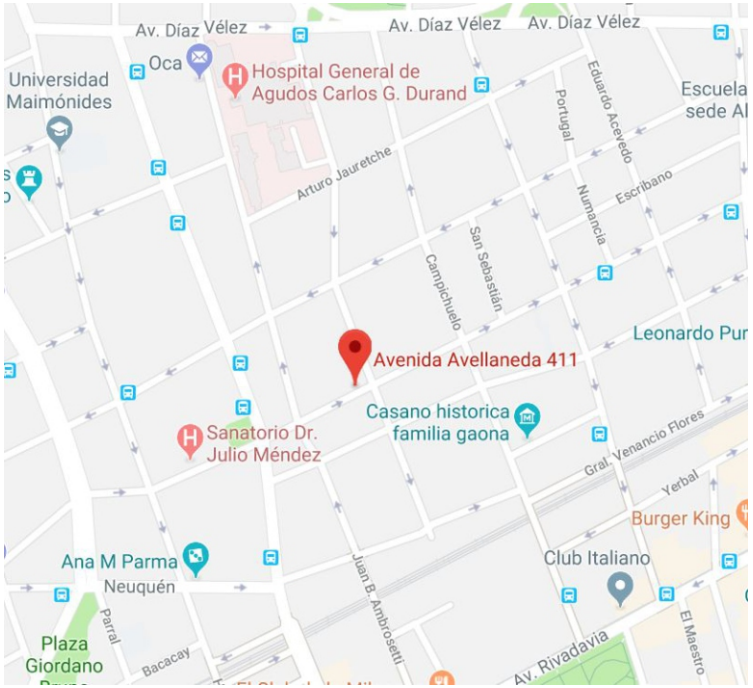
PROPIEDAD: AVELLANEDA 411 DEPTO 210

AGENTE INMOBILIARIO:
Carina Sayegh (5411) 15 5664 5124
csayegh@remax.com.ar
www.remax.com.ar

PROPIETARIO: IVAN LESDMAN

PROPIEDAD: AVELLANEDA 411 DEPTO 210

Para realizar el informe, hacemos un análisis donde relevamos la zona y tomamos como comparables propiedades similares cercanas que se vendieron recientemente y que están actualmente a la venta. Esas son las propiedades que el comprador va a encontrar cuando busque en la web, son las propiedades con las que “competimos”. Por eso debemos definir un valor de mercado acorde para que podamos comercializarla exitosamente.
El precio es el atractivo principal a la hora de vender. Un precio alto desalienta la atención y el proceso de venta no se inicia. Por eso es importante que el valor a colocar en la oferta sea el valor de mercado de propiedades similares.
Se trata de un departamento de 2 ambientes ubicado en el barrio de Caballito. Es un 2do piso de un dormitorio y Living comedor con cocina integrada, pisos de Porcellanatto, un baño completo y un pequeño balcón al contrafrente. Muy luminoso. Excelente ubicación! A una cuadra de la Av. Acoyte a tres de Av. Rivadavia, a cuatro de Honorio Pueyrredón. Subte, tren y varias líneas de colectivos a disposición. Muy cerca del Parque Centenario



Carina Sayegh (5411) 15 5664 5124 Av. Cordoba 4284, Caba csayegh@remax.com.ar

PROPIEDAD: AVELLANEDA 411 2°DEPTO 210

Para la determinación del valor actual de mercado de la propiedad a valuar me gustaría compartir con usted los factores y las distintas variables que consideramos relevantes a la hora de determinar el precio de la misma.

Análisis de Variables:
- Ubicación: características del barrio, descripción y proyección de la zona.
- Oferta y demanda de la zona en usado y a estrenar
- Características de las viviendas linderas y propiedades vecinas.
- Cochera: si/no, facilidades de estacionamiento, accesos
- Características y valores de deptos. comparables dentro del radio de la zona
- Características adicionales, como ser: vista, luminosidad, orientación, acceso/s, estilo, etc.
- Estado de conservación y mantenimiento
- Seguridad de la zona: interna y externa
- Factores que influyen en la comercialización de las propiedades en el barrio (medios de transporte, proximidad a lugares de trabajo, establecimientos educacionales, entretenimientos, plazas/esparcimientos, etc.)

La consideración de estos factores y el análisis de la homogeneización de superficies respecto a los inmuebles comparables me conducen a la determinación del precio por metro cuadrado de la propiedad en cuestión.

Carina Sayegh (5411) 15 5664 5124 Av. Cordoba 4284, Caba csayegh@remax.com.ar

PROPIEDAD: AVELLANEDA 411 2° DEPTO 210 2DO CPO

Como resultado de la evaluación hecha de la propiedad a saber: ubicación, antiguedad, costo de reposición, medios de transporte, conservación, distribución, entorno, superficie y valores de plaza, estimo que el valor de venta es:

VALOR DE COMERCIALIZACION: u$110.000 (CIENTO DIEZ MIL DOLARES)

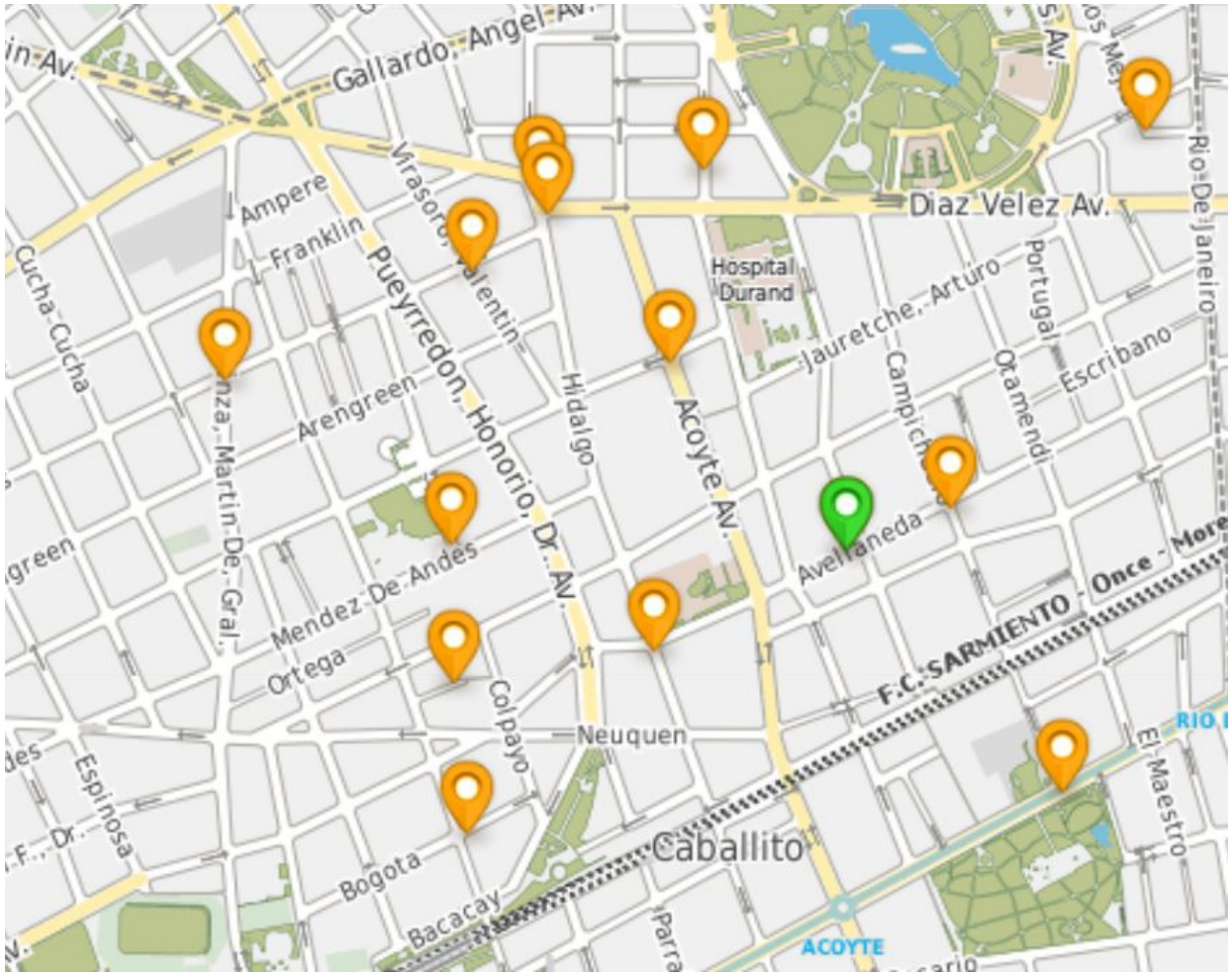
TASACION DEPARTAMENTO

			Valor unitario del m2		USD 2.755
Cálculo del valor de tasación					
Superficie		Sup. Cub.	Factor homo		Subtotal
	Cubierta	39,15 m2	100%		USD 107.875
	Semicubierta	1,40 m2	50%		USD 1.929
	Balcón		33%		USD 0
	Descubierta		10%		USD 0
	Cochera				USD 0
					USD 109.803

Límites y condiciones del análisis:

- Los bienes se valoran libres de cargas, gravámenes, impuestos y limitaciones
- El presente informe de valuación se ha realizado en base a inspección ocular, no asumiendo responsabilidad por vicios ocultos
- Se presume que el bien valorado corresponde al bien que aparece en los materiales brindados por el cliente para realizar el informe de valuación
- Análisis válido por 60 días

UBICACION DE LOS COMPARABLES



Cálculo del valor de Mercado

Direccion	Precio	Inmobiliaria	Superficie Total	Superficie Cubierta	Superficie Descubierta	Tipo de Suuperficie Descubierta	Factro Homogenizacion	Superficie Homogeneizada	Antigüedad	Dormitorio	Baños	Toilette	Precio Cochera	ESTADO	Valor M2	OBSERVACIONES	Desde	Hasta
HIDALGO 915	154.000,00	GRUPO MATIENZ	61	61	-	Balcon	0,33	61	7	1	1		22000		2.164			
VALENTIN VIRASORO 900	125.000,00	MCL PROP	47	47	-	Balcon	0,33	47	3	1	1		22000		2.191	EXP. $2900. VENDIDO. FTE		
FRANKLIN 571	142.000,00	REMAX	75	45	30,00	PATIO	0,50	60	9	1	1				2.367	EXP: $2500 PATIO. VEND.AMENITIES		
AMBROSETTI 840	155.000,00	CLAUDIA GARCIA	80	42	38,00	PATIO	0,50	61	5	1	1				2.541	EXP: $1650. CFTE		
CAMPICHUELO 400	165.000,00	NEXO	62	47	15,00	PATIO	0,50	55	6	1	1		22000		2.624	EXP: $3200. PILETA		
COLPAYO 600 2°	130.000,00	MIRIAM KRUGER	50	46,35	5,88	Balcon	0,33	48	6	1	1				2.692	FTE		
BOGOTA 800	150.000,00	MD PROP	50	47	3,00	Balcon	0,33	48	3	1	1				3.126	EXP: $2200 AMENITIES. CFTE		
MARTIN DE GAIZA 900	150.000	GAED	50	47	3,00	Balcon	0,33	48	10	1	1				3.126	EXP$2300. CFTE		
HIDALGO 400 7°	135.000,00		47,55	40,17	7,38	Balcon	0,33	43	7	1	1				3.169	EXP:$2200 CFTE		
RAMOS MEJIA 679 6°	130.000,00	VARELA	42	40	2,00	Balcon	0,33	41	2	1	1				3.197	EXP$3335 C/AYSA Y ABL. FTE		
VIDELA CASTILLO 859 1°	125.000,00	VARELA	43	37	6,00	Balcon	0,33	39	5	1	1				3.207	EXP: $2500.FTE		
CAMPICHUELO Y RIVADAVIA	160.000,00	D ORODICO	48	34	14,00	PATIO	0,50	41	8	1	1		28000		3.220	EXP: $3239. FTE		
DIAZ VELEZ 5300	154.000,00	LEGARRETA	48	45	3,00	Balcon	0,33	46	2	1	1				3.349	EXP: $3100. AMENITIES		
PRINGLES 370	178.000,00	ABLE	50	50	-	Balcon	0,33	50	5	1	1	1			3.560	EXP. $3600. AMENITIES. CFTE		
ACOYTE 700	190.000,00	ALFA	50	50	-	Balcon	0,33	50	5	1	1	1			3.800	EXP: $2200. AMENITIES. CFTE		

PONDERACION DE CARACTERISTICAS

COMPARABLES ELEGIDOS POR VALOR PREDOMINANTE M2 EN LA ZONA, UBICACION, CARACTERÍSTICAS GENERALES.

- CAMPICHUELO 400
- COLPAYO 600
- HIDALGO 400
- MARTIN DE GAINZA 900

Ponderación de comparables				
	CAMPICHUELO 400	COLPAYO 600	HIDALGO 400	MARTIN DE GAINZA 900
Valor unitario del comparable	USD 2.624	USD 2.589	USD 3.169	USD 2.667
Variable ponderada				
Ubicación	1,00	1,10	1,00	1,10
Antigüedad	1,04	1,04	1,05	1,00
Calidad constructiva	1,00	1,00	1,00	1,00
Mantenimiento	1,00	1,00	1,00	1,05
Comodidades	1,00	1,00	1,00	1,00
Amenities	0,90	0,95	1,00	1,00
Relacion Baños/Dormitorios	1,00	1,00	1,00	1,00
Revalorización del mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	0,94	1,09	1,05	1,16
Valor unitario resultante	USD 2.456	USD 2.813	USD 3.327	USD 3.081
% homologación	33%	33%	33%	33%
Valor unitario del m2				**USD 2.755**

zonaprop

Buscá por ubicación o palabra clave

Calculá tu Préstamo Hipotecario

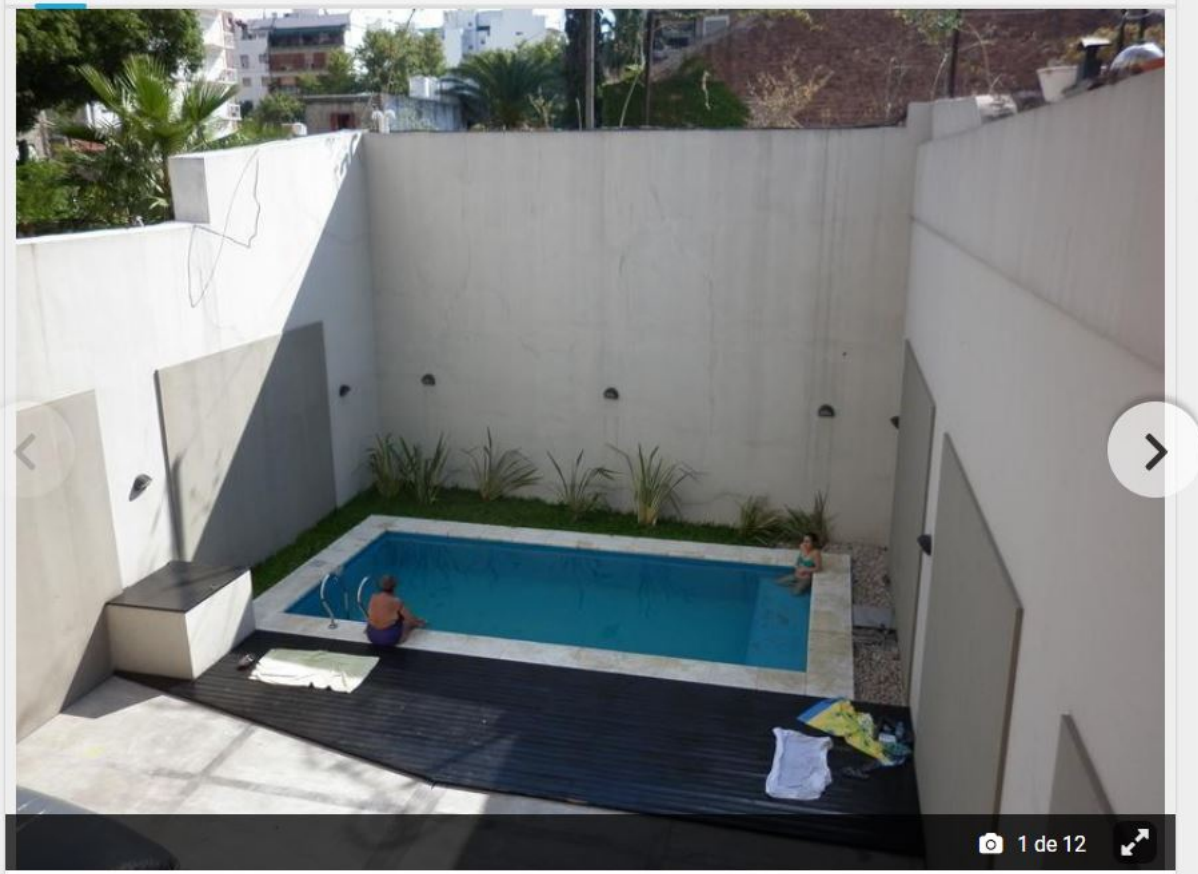
REGISTRARME INGRESAR PUBLICAR UN INMUEBLE

Departamento - Caballito

Campichuelo al 400, Caballito, Capital Federal

DENUNCIAR AVISO

Fotos Mapa



Precio Venta

U$S 165.000

SIMULÁ TU CUOTA

Superficie c...	Ambientes	Baño	Cochera
47m²	2	1	1

Nexo Propiedades

011 VER TELÉFONO

¡Contactá al anunciante!

Mensaje

Hola, vi esta propiedad en Zonaprop y quiero que me contacten. Gracias.

E-mail

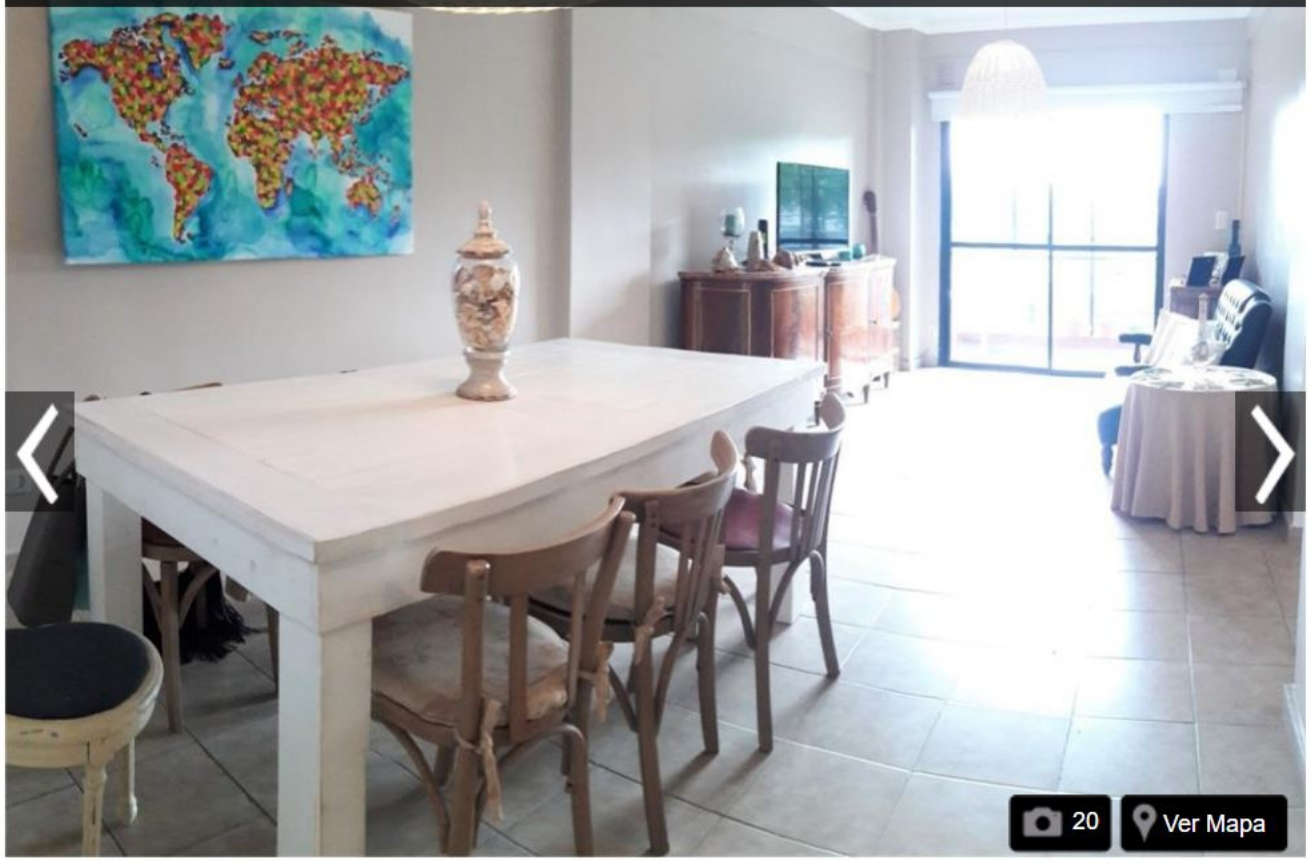
Nombre

Teléfono

Colpayo 600, 2° piso

Departamento en venta en Caballito - Capital Federal

46,35 m² | 1 dorm. | 6 años | Apto Profesional | Frente | 1 baño |



USD 125.000

2 ambientes al Frente - Caballito

Anunciante:
MIRIAM KRUGER
Capital Federal - Capital Federal
Ver teléfono
Ver más avisos

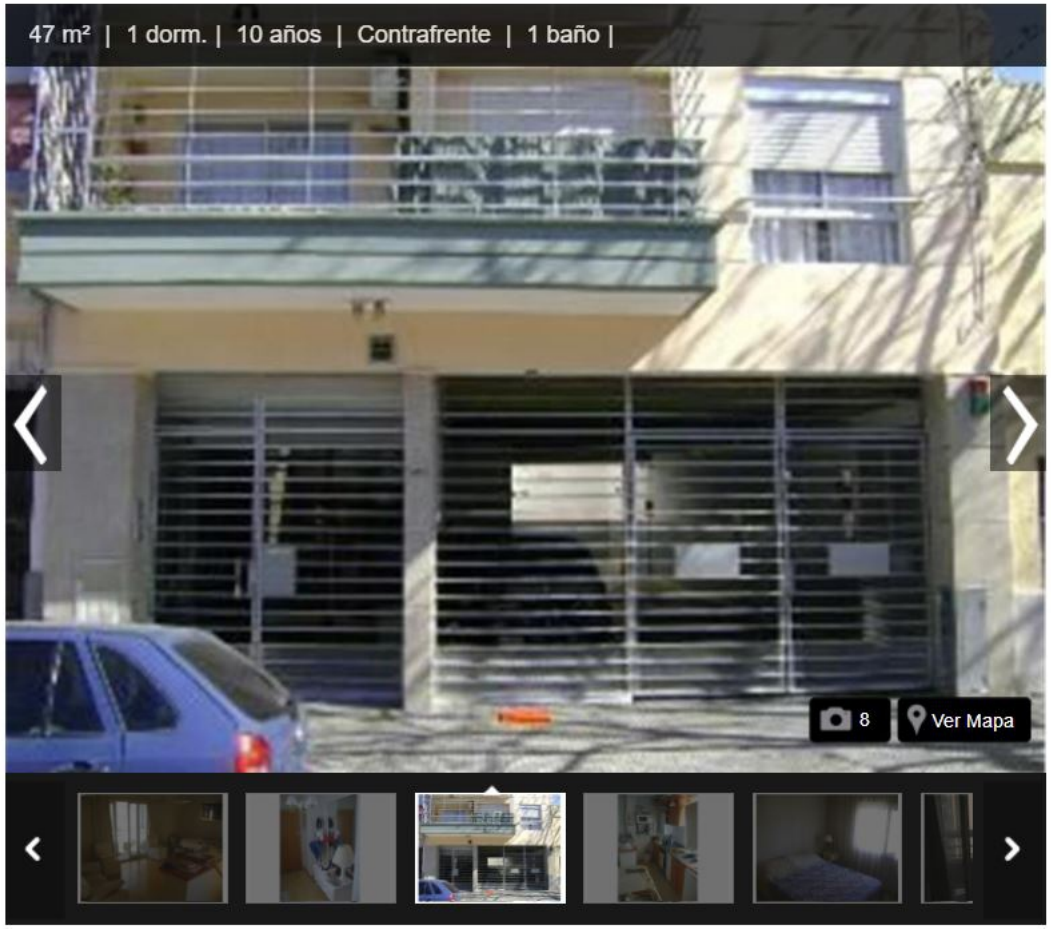
Email
Teléfono
Escribe tu consulta

Consultar

Acepto que me envíen novedades de Argenprop.com.

Martin de Gainza al 900

Departamento en venta en Caballito - Capital Federal



USD 150.000

Departamento - Caballito

Anunciante:
GAED NEGOCIOS INMOBILIARIOS
Capital Federal - Capital Federal
Ver teléfono
Ver más avisos

Email
Teléfono
Escribe tu consulta

Consultar

Acepto que me envíen novedades de Argenprop.com.

Publicidad

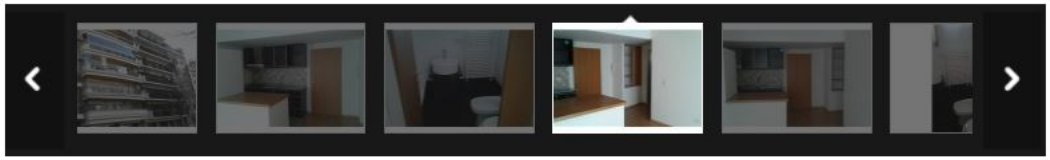
Calculá tu crédito hipotecario

Crédito a solicitar $ 1.400.000

Hidalgo 400, 7° piso

Departamento en venta en Caballito - Capital Federal

40.17 m² | 1 dorm. | 7 años | Contrafrente | 1 baño |



Departamento dos ambientes 47 mts al contrafrente con balcon impecable

Publicidad

Avisos similares

Departamento en Venta
50 m² | 1 dorm.
USD 165.000

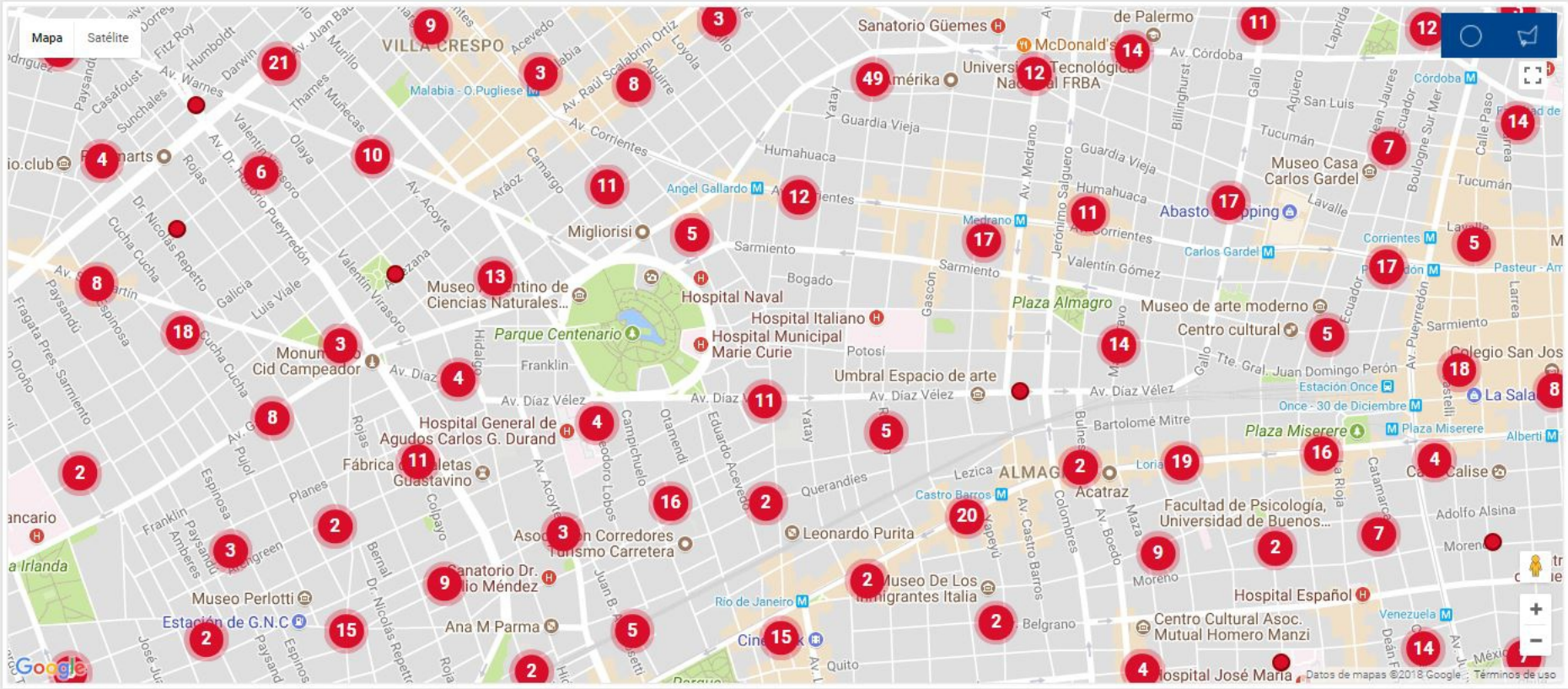
Departamento en Venta
38 m² | dorm.

REMAX EN LA ZONA

My RE/MAX

RE/MAX ARGENTINA

eal Estate & Todos los Tipos de Propiedad Venta | Favoritas | Recientemente Vista



Carina Sayegh (5411) 15 5664 5124 Av. Cordoba 4284, Caba csayegh@remax.com.ar

Ubicacion	Precio Estimado (USD)
avellaneda 411, Caballito, Ciudad Autonoma De Buenos Aires	104,018.92

Mapa

Mínimo Barrio Unidades Similares	Valor Inmueble	Máximo Barrio Unidades Similares
63,162.25 USD	104,018.92 USD	105,403.25 USD

Superficie	Valor m2
39.85 m2	2,610.26 USD / m2

Valor Promedio
Unidades a Estrenar
109,149.15 USD / m2

Caracteristicas de la propiedad

	Regular	Medio	Bueno	Muy Bueno	Excelente
Ubicación dentro del barrio					✓
Ubicación en el edificio				✓	
Calidad Constructiva				✓	
Calidad de Mantenimiento				✓	
Funcionalidad					✓
Visuales				✓	
Iluminación					✓
Calidad Formal				✓	

El sistema de tasaciones online de Reporte Inmobiliario no tiene validez como tasación ordinaria o extraordinaria de inmuebles. Se trata de una tasación estimativa definida por el inciso 1° del art. 76 (cap. VII) del decreto de Ley 7887/55 en base a valores de oferta públicos de departamentos y terrenos en los cascos urbanos de cada localidad y en función de la ponderación de atributos que ejerce el usuario. Las estimaciones del sistema de Reporteinmobiliario.com no tienen validez contractual.

Opciones Adicionales	
Cochera	-
Pileta	-
Sum	-
Parrilla	-

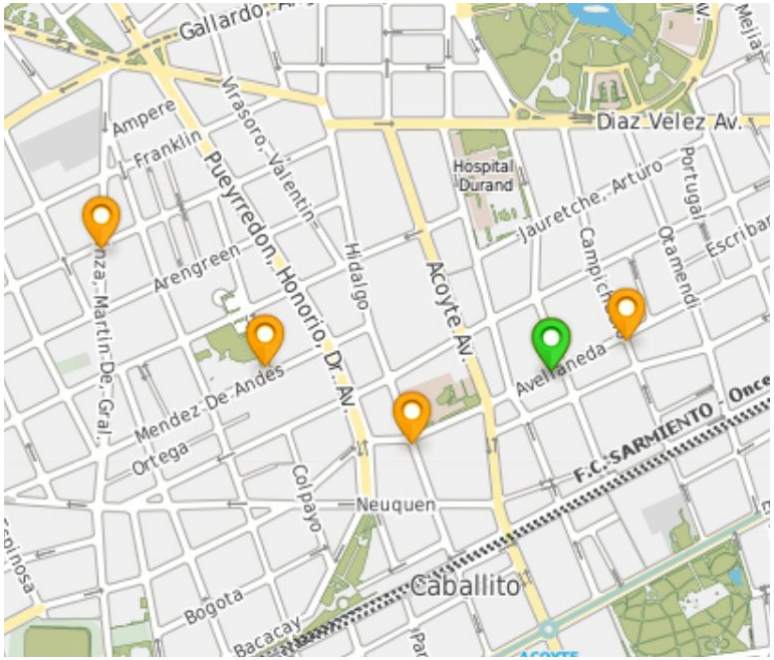
Copyright by reporteinmobiliario.com 2012

Tasacionya!
Tasación
Análisis
Quiénes Somos
Contáctenos
Tasación en Av. Avellaneda 411, C1424 CABA, Argentina
(No es correcto? Intente nuevamente.)
Valor por metro cuadrado: U$S 2.550 - 3.100
Valor del departamento: U$S 101.000 - 123.000
(Asumiendo 39.15m2 cubiertos + 1.4m2 descubiertos)
Alquier mensual: U$S 400 - 500
Solicite una tasación a su domicilio
Mapa
Satélite
Av. Díaz Vélez
Oca
Hospital General de Agudos Carlos G. Durand
Universidad Maimónides
Planes
Escuela ORT - sede Almagro
Precio m2: U$S 2.550 - 3.100
Total: U$S 101.000 - 123.000
Walmart
Bellagamba
Actc
Leonardo Purita
Casano historica familia gaona
Sanatorio Dr. Julio Méndez
Google
Datos de mapas ©2018 Google
Términos de uso

CALCULO DEL PRECIO DE MERCADO

Cálculo de la superficie homogeneizada de los comparables												
Id	Comparables (dirección)	Sup. Cub.		Sup. Semi.				Sup. Bcón.		Sup. Descub.		Sup. Homog.
1	CAMPICHUELO 400	47,00 m2	100%	15,00 m2	50%				33%		20%	54,50 m2
2	COLPAYO 600	46,35 m2	100%		50%			5,88 m2	33%		20%	48,29 m2
3	HIDALGO 400	40,17 m2	100%		50%			7,38 m2	33%		20%	42,61 m2
4	MARTIN DE GAINZA 900	47,00 m2	100%		50%			3,00 m2	33%		20%	47,99 m2

Cálculo del valor unitario de los comparables						
Id	Comparables (dirección)	Precio	Cochera	Valor de mercado	Sup. Homog.	V.Unitario
1	CAMPICHUELO 400	USD 165.000	USD 22.000	USD 143.000	54,50 m2	USD 2.624
2	COLPAYO 600	USD 125.000		USD 125.000	48,29 m2	USD 2.589
3	HIDALGO 400	USD 135.000		USD 135.000	42,61 m2	USD 3.169
3	MARTIN DE GAINZA 900	USD 150.000	USD 22.000	USD 128.000	47,99 m2	USD 2.667



Carina Sayegh (5411) 15 5664 5124 Av. Cordoba 4284, Caba csayegh@remax.com.ar

Recomendaciones de comercialización

Nuestra empresa tiene experiencia de ventas de varias tipologías inmobiliarias en la zona de su propiedad y el proceso de ventas funciona si el precio es competitivo.
No hay que olvidarse que un comprador en el proceso de compra se vuelve un especialista en precios de mercado por su tarea de búsqueda permanente. Por lo tanto lo que está fuera de precio ni lo consulta.
Por ese motivo no es conveniente abultar el precio ya que desalienta a los posibles interesados. El precio debe ser un elemento de atracción.

Propongo un valor de publicación de u$ 110.000 y analizar la cantidad de consultas que se produce el primer mes que es el más importante de la oferta ya que es cuando un nuevo inmueble ingresa en el mercado.

Pasos que siguen

Si acordamos el valor de publicación dejaremos asentado en una Autorización de Venta las condiciones adecuadas para su comercialización. Esta autorización permite pactar plazos para llevar a cabo una venta efectiva, asegura a los compradores que toda la documentación de la propiedad está en orden para una pronta escrituración, deja por escrito el compromiso de nuestra empresa de compartir comisión con colegas que acerquen clientes y garantiza el compromiso mutuo para llevar a cabo la venta.
Al momento de conseguir un interesado les informaremos sobre la reserva tomada Ad Referéndum de la aceptación por parte de Uds y en este caso de la reubicación de ustedes dentro de los 60 días corridos.
Aceptada la reserva por parte de Uds. tomaremos un refuerzo de reserva.

Los Honorarios Inmobiliarios por la venta del inmueble son del 3% sobre el precio acordado y se abonan al momento de firma del Boleto de CompraVenta o la Escritura Traslativa de Dominio (lo que sucediera primero), no existiendo para Uds. ningún costo por la comercialización y gestión realizada hasta la concreción formal de la venta.

Documentación requerida

a) Fotocopia de Título de Propiedad y Planos si tuviera.
b) Fotocopia del DNI de los Propietarios.
c) Fotocopia de última liquidación de expensas.
d) Fotocopia de Reglamento de Copropiedad y Administración.
e) Fotocopia de última Boleta de ABL.

Aguardando que esta presentación haya sido de su agrado y represente el punto de partida de una exitosa venta, quedamos a la espera de su confirmación de contar con nuestros servicios profesionales.
Atte.
Buenos Aires, 15 de Febrero de 2018

Carina Sayegh (5411) 15 5664 5124 Av. Cordoba 4284, Caba csayegh@remax.com.ar