

Luccainmobiliaria

"Para Comprar y Vender Ganando"

Reporte de Tasación

Análisis profesional de valor inmobiliario

 25 de Mayo 846

 2325-684661

 Pablo.Lucca@luccainmobiliaria.com.ar

 +542325684661

🏠 Análisis Comparativo de Mercado

Araoz 2873

DEPARTAMENTO

🏠 Ambientes: 1

📏 M² Totales: 23.0 m²

🏠 M² Cubiertos: 23.0 m²

📍 Barrio: Palermo

📍 Zona: Botanico

📍 Disposición: Contrafrente

🏢 Piso: 8°

📅 Antigüedad: mas_30

💰 Expensas: \$100,000

🔧 Estado: muy_bueno

VALOR REAL DE SU PROPIEDAD

\$67,868

Valor tasado por un corredor inmobiliario profesional basado en el análisis del mercado actual y las características específicas de su propiedad.

POSICIÓN EN EL MERCADO

1% Por debajo del promedio del barrio

PRECIO DE SALIDA AL MERCADO SUGERIDO

\$73,770

Precio recomendado para publicar la propiedad y atraer compradores interesados.

ESTRATEGIA DE PRICING

Óptimo Equilibrio entre velocidad y rentabilidad

VALOR SUGERIDO A 3 MESES DE NO VENDER

\$70,081

Valor estimado de venta si la propiedad se coloca en el mercado y se vende dentro de los próximos 3 meses.

CONFIANZA DE ESTIMACIÓN

Alta Basado en 7 comparables

Aplicamos un modelo de ponderación profesional que evalúa 14 factores específicos de su propiedad. Cada categoría contribuye de manera proporcional al ajuste final del 4.6%.



Valor Base (Comparables)

\$70,526

Promedio de propiedades similares



Ajuste por Características

+4.6%

Características promedio del mercado



Valor Ajustado

\$73,770

Valor final ponderado

Desglose de Características Evaluadas

Amenities y Servicios 21% DE IMPACTO +6.0%

4 amenities identificados:

- Seguridad 24h
- Camaras
- Acceso Tarjeta
- Portero Electrico

Amenities premium: 0 (piscina, gimnasio, spa, conserjería, etc.)	0.0%
Características de seguridad: 4	+6.0%
Servicios de comodidad: 0	0.0%
Características ecológicas: 0	0.0%

Condición del Edificio 30% DE IMPACTO -4.8%

Antigüedad:	Mas 30
Calidad general del edificio:	Bueno
Estado:	Muy Bueno

Antigüedad del edificio: más de 30 años	-12.0%
Estado de conservación: muy bueno	+7.2%
Calidad general del edificio: bueno	0.0%

Características de la Propiedad 20% DE IMPACTO +1.4%

Piso:	8° (Buena altura)
Disposición:	Contrafrente
Eficiencia:	100.0% cubierto (23.0m ² / 23.0m ²)

Piso medio-alto (8) - buenas vistas y privacidad	+2.4%
Disposición de la propiedad: Contrafrente	0.0%
Eficiencia de espacios: 100.0% (23.0m ² /23.0m ²)	+2.0%
Expensas muy altas: \$100,000 (\$4348/m ²)	-3.0%

Calidad de Ubicación 15% DE IMPACTO +2.0%

Barrio:	Palermo
Zona:	Botanico

Calidad de ubicación en palermo - botanico	+1.6%
Conectividad de transporte público (evaluación estándar)	+0.4%
Servicios locales y comercios (evaluación estándar)	0.0%

Ubicación valorada según conectividad y servicios del área

Posicionamiento del Valor Real en el Mercado

Analizamos el posicionamiento del **Valor Real de su Propiedad** (\$73,770 USD) comparando su valor por metro cuadrado con las 7 propiedades similares seleccionadas en Palermo.

Este análisis le permitirá evaluar si el valor tasado está alineado con el mercado actual y entender la posición competitiva de su propiedad.

Posicionamiento por m² Totales

Valor por m² Total

\$3,207

↑ 4% por encima del promedio

El valor por m² total se encuentra alineado con el mercado actual.

Distribución de precios por m² Total



Posicionamiento por m² Cubiertos

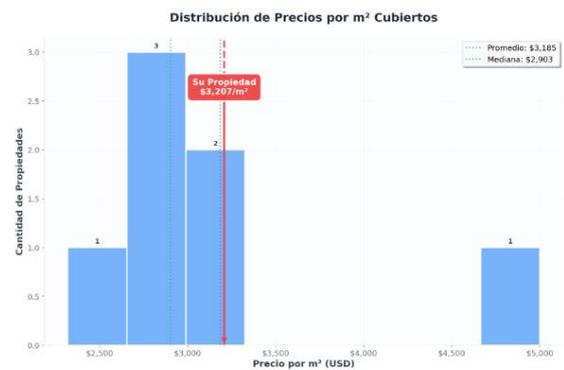
Valor por m² Cubierto

\$3,207

↑ 1% por encima del promedio

El valor por m² cubierto se encuentra alineado con el mercado actual.

Distribución de precios por m² Cubierto

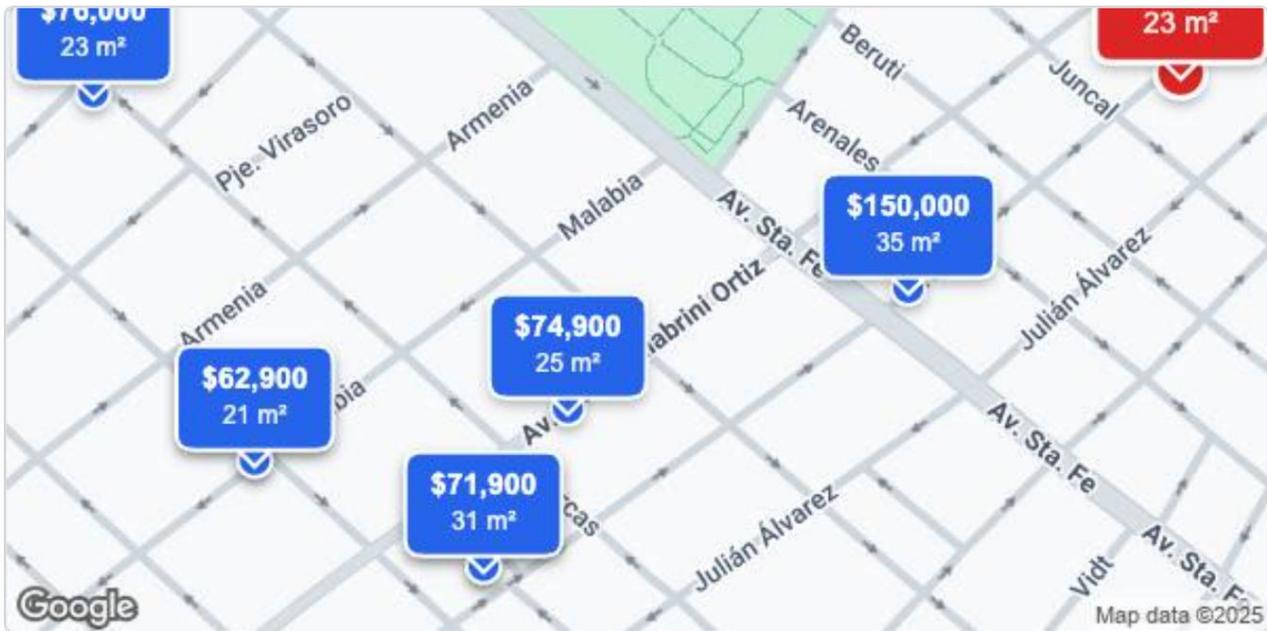


Conclusión del Posicionamiento del Valor Real

El Valor Real se encuentra por encima del promedio tanto en m² totales como cubiertos. Este posicionamiento puede estar justificado por características excepcionales de la propiedad.

Nota: Este análisis se basa en las 7 propiedades comparables que seleccionó en el paso anterior. El posicionamiento puede variar si se consideran diferentes propiedades comparables.

Propiedades similares con las que Competimos



● Su Propiedad ● Comparables Seleccionados (7)

Propiedades que compiten con la suya

13

Precio Promedio (m² Total)

\$3,303

Precio Promedio (m² Cubierto)

\$3,447

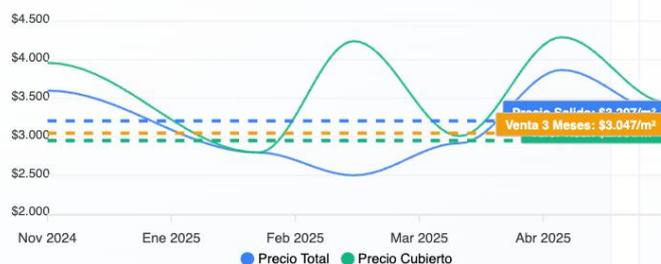
Contexto del Segmento de Mercado

Segmento Analizado: Departamentos de 1 ambiente en Palermo - Botanico con disposición Contrafrente.

Importante: Los gráficos de evolución y distribución muestran datos del **segmento completo del mercado** (13 propiedades), mientras que el **análisis de posicionamiento** se basa específicamente en las **7 propiedades comparables que usted seleccionó**. Esta diferencia puede ocasionar variaciones en los promedios mostrados, reflejando la especificidad de su selección vs. el mercado general.

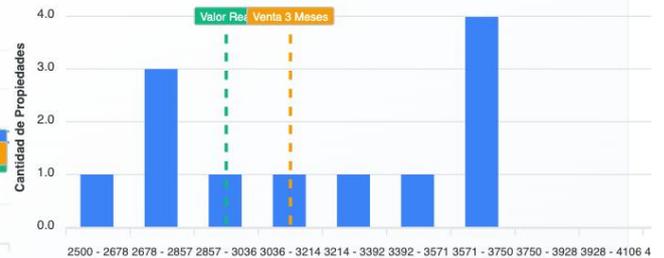
Tasación basada en: 7 propiedades comparables seleccionadas del total de 13 disponibles en el segmento.

Evolución de Precios del Segmento



— Valor Real: \$2,951/ — Precio Salida: \$3,2 — Venta 3 Meses: \$3,

Distribución de Precios del Segmento



Mediana \$3.250 Promedio \$3.266 Mínimo \$2.500 Máximo \$4.285

Información de Contacto

¿Tienes alguna consulta sobre este reporte? Contáctanos directamente

TU AGENTE INMOBILIARIO



Marcos Jeremias Lucca

Agente Inmobiliario

Lucca Inmobiliaria

 Email **mjlucca@gmail.com**

 Teléfono **1158132677**

 WhatsApp **+5491158132677**

INFORMACIÓN DE LA INMOBILIARIA



Lucca Inmobiliaria

"Para Comprar y Vender Ganando"

Inmobiliaria

 Dirección **25 de Mayo 846**

 Teléfono **2325-684661**

 Email **Pablo.Lucca@luccainmobiliariacom.ar**

 WhatsApp **+542325684661**