

INFORME DE VALUACIÓN INMOBILIARIA

nubrik.ai/

**Godoy Cruz 2450,
Palermo, Buenos Aires****US\$ 286.000**Rango de referencia: US\$ 264.000 a
US\$ 301.000

Departamento · Palermo

TIPOLOGÍA

**Departa
mento**

CUBIERTOS

92 m²

AMBIENTES

3DORM. /
BAÑOS**2 · 2**

RESUMEN DEL INMUEBLE

Departamento

Ficha técnica y atributos visibles usados para contextualizar la valuación frente al mercado.

m²

SUPERFICIE CUBIERTA

92 m²

Σ

SUPERFICIE TOTAL

104 m²

A

AMBIENTES

3

D

DORMITORIOS

2

B

BAÑOS

2

↗

ANTIGÜEDAD

12 años

Cochera

Balcón

Luminosidad

Pileta

Gimnasio

SUM

Seguridad 24h

Ascensor

MÉTRICAS DEL BARRIO

Contexto de mercado

Referencias del barrio para explicar cómo se posiciona esta propiedad frente a la oferta activa.

MEDIANA POR M²

Referencia central del barrio

US\$ 3.579 / m²

PROMEDIO POR M²

Promedio de la oferta visible

US\$ 3.688 / m²

PUBLICACIONES ACTIVAS

Cantidad de avisos usados como contexto

186

POSICIÓN FRENTE AL MERCADO

14.5% por debajo

La valuación queda por debajo de la mediana del barrio, lo que ayuda a explicar el posicionamiento comercial esperado.

CÓMO PRESENTARLO AL PROPIETARIO

Guión corto de presentación

- 1 Abrí con el rango: hoy el valor defendible está entre US\$ 264.000 y US\$ 301.000, con un centro en US\$ 286.000.
- 2 La confianza del modelo para esta valuación es 88%, así que el resultado se puede defender bien en una conversación comercial.
- 3 Si te preguntan por qué da ese valor, empezá por barrio: palermo como principal impulsor.

FACTORES DE VALUACIÓN

Lo que mueve el precio

Top 8 factores con mayor impacto absoluto sobre la valuación, mostrando señales que empujan el precio hacia arriba y hacia abajo.

1 **Barrio: Palermo** **+US\$ 18.400**

Impulsa el precio

está aportando US\$ 18.400 al valor estimado frente al aporte de la ubicación dentro del barrio analizado.

2 **Superficie total** **+US\$ 12.900**

Impulsa el precio

está aportando US\$ 12.900 al valor estimado frente a propiedades comparables con otra escala o aprovechamie...

3 **Cochera / parking** **+US\$ 7.600**

Impulsa el precio

está aportando US\$ 7.600 al valor estimado frente a inmuebles comparables con una combinación distinta de a...

4 **Antigüedad** **-US\$ 6.200**

Reduce el precio

está reduciendo US\$ 6.200 al valor estimado frente a inmuebles similares más nuevos en el mismo mercado.

5 **Superficie cubierta** **+US\$ 5.800**

Impulsa el precio

está aportando US\$ 5.800 al valor estimado frente a propiedades comparables con otra escala o aprovechamien...

6 **Luminosidad** **+US\$ 4.900**

Impulsa el precio

está aportando US\$ 4.900 al valor estimado frente a inmuebles comparables con una combinación distinta de a...

7 **Baños** **+US\$ 3.100**

Impulsa el precio

está aportando US\$ 3.100 al valor estimado frente a inmuebles similares con otra distribución interior.

8 **Pileta** **+US\$ 2.200**

Impulsa el precio

está aportando US\$ 2.200 al valor estimado frente a inmuebles comparables con una combinación distinta de a...

COMPARABLES

Propiedades comparables

Referencias del mismo barrio y tipología similar para contrastar la valuación con publicaciones visibles del mercado.

DIRECCIÓN	PRECIO	SUPERFICIE	PRECIO / M ²	LINK
1 Honduras 2350, Palermo Palermo · Departamento · 3 amb. · 2 dorm. · 2 baños · Balcón	US\$ 279.000	95 m ²	US\$ 2.937 / m ²	Zonaprop
2 Guatemala 4620, Palermo Palermo · Departamento · 3 amb. · 2 dorm. · 2 baños · Cochera	US\$ 298.000	101 m ²	US\$ 2.950 / m ²	Zonaprop
3 Charcas 4400, Palermo Palermo · Departamento · 3 amb. · 2 dorm. · 2 baños · Luminosidad	US\$ 265.000	88 m ²	US\$ 3.011 / m ²	Argenprop
4 Fray Justo Santamaría de Oro 2500, Palermo Palermo · Departamento · 4 amb. · 3 dorm. · 2 baños · Amenities	US\$ 312.000	108 m ²	US\$ 2.889 / m ²	Zonaprop
5 Soler 3900, Palermo Palermo · Departamento · 3 amb. · 2 dorm. · 2 baños · Pileta	US\$ 287.000	96 m ²	US\$ 2.990 / m ²	Mercado Libre

Informe generado por Nubrik · nubrik.ai/ con soporte de AVM y referencias comparables del mercado. Versión con identidad del agente.