

INMOCHECK

INFORME DE TASACION

VALUACION DE INMUEBLE URBANO

PROPIEDAD

Buenos Aires 1229, Nueva Córdoba, X5000 Córdoba

SOLICITANTE

Esteban Vazquez

FECHA

1 de septiembre de 2026

CARACTERISTICAS DEL BIEN

DETALLES DE PROPIEDAD

T

TIPO DE PROPIEDAD

Departamento

S

SUPERFICIE TOTAL

100 m²

A

AMBIENTES

3

E

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Excelente estado de conservación, mantenimiento adecuado y sin necesidad de reparaciones inmediatas.

L

SITUACIÓN LEGAL

Escriturado

ANÁLISIS DE LA ZONA

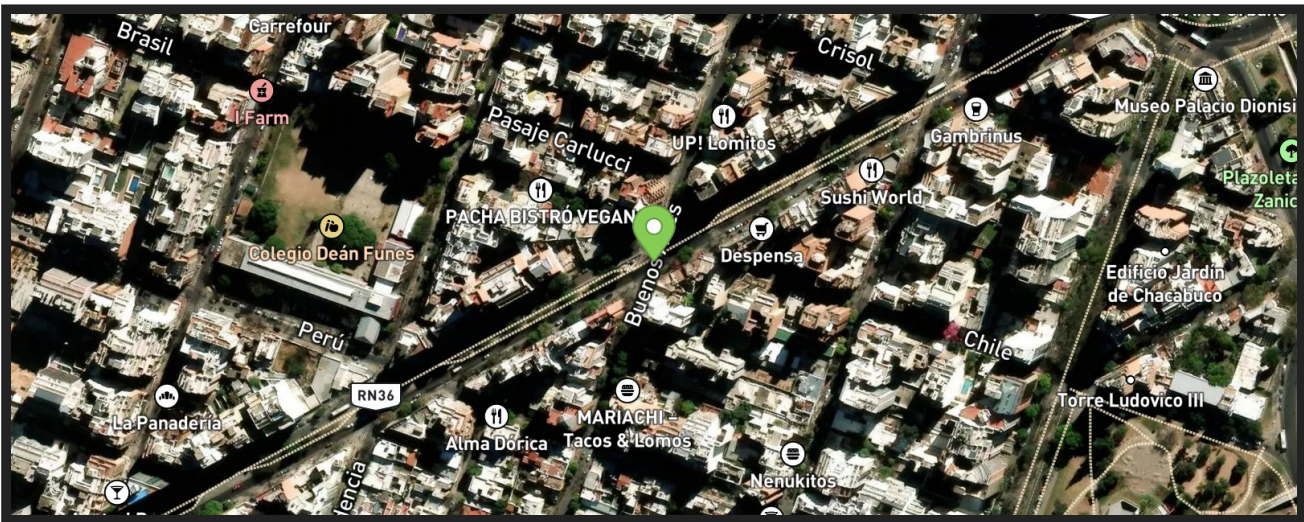
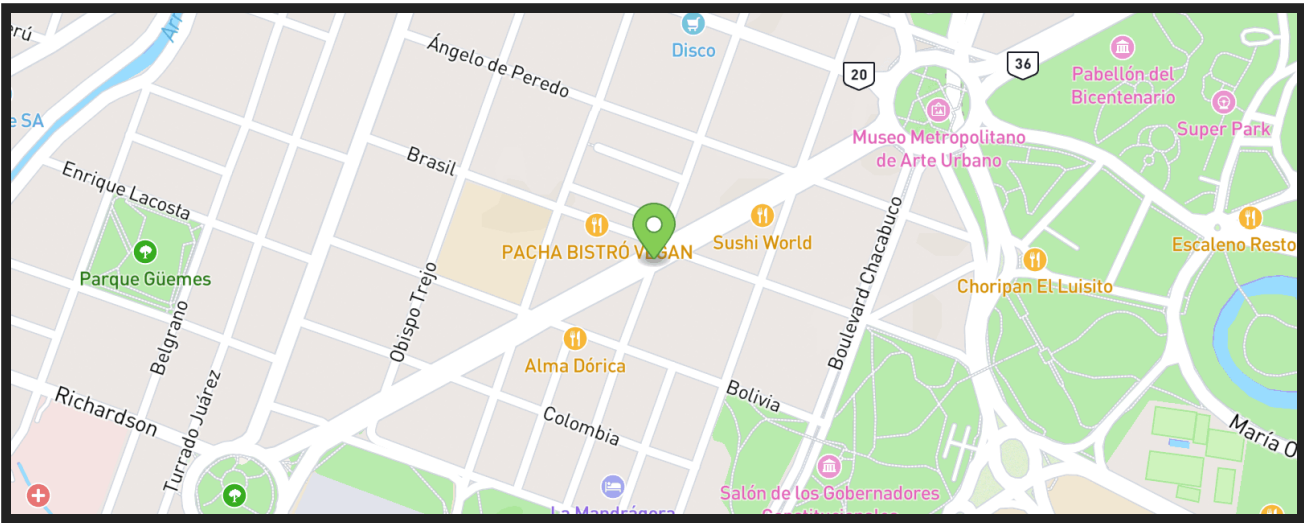
La propiedad se ubica en Nueva Córdoba, zona de alta demanda residencial y comercial, con buena accesibilidad y servicios.

MARCO METODOLÓGICO

Sustitución: El valor del inmueble es equivalente al de otros activos de similares características en el mercado actual de esta zona.

Método: Método Comparativo de Mercado y Costo Depreciado, con coeficientes de ajuste específicos para esta propiedad.

UBICACIÓN Y ENTORNO DEL INMUEBLE



ANALISIS Y VALOR OBTENIDO

La muestra utilizada para la valoración está compuesta por 100 propiedades comparables analizadas en la zona, seleccionadas por similitud y proximidad.

Concepto	Valor
Comparables analizados	100
Precio m² total (mercado base)	USD 1.600
Rango de mercado	USD 146.000 - USD 174.000

INMUEBLES COMPARABLES DE REFERENCIA (SELECCIÓN POR SIMILITUD MULTIFACTORIAL K-NN) MOSTRANDO LOS 10 PRIMEROS

Ref	Dirección / Zona	Dist.	Sup. Total	Valor Publicado	\$m² Homologado	Índice de Afinidad
#1	Pasaje España al 1300	196m	120 m²	USD 115.900	USD 898	83.3% Alta
#2	Ituzaingo 1200	169m	118 m²	USD 125.000	USD 987	81.7% Alta
#3	Buenos Aires al 1100	110m	87 m²	USD 125.000	USD 1.388	76.3% Media
#4	Buenos Aires 1224	38m	65 m²	USD 110.000	USD 1.693	76.1% Media
#5	Buenos Aires 1093	205m	95 m²	USD 80.000	USD 805	74.7% Media
#6	Chile al 100	87m	115 m²	USD 180.000	USD 1.462	74.2% Media
#7	Bolivia 100	136m	108 m²	USD 159.000	USD 1.386	73.9% Media
#8	Ituzaingo 1287 7	183m	94 m²	USD 138.000	USD 1.405	73.7% Media
#9	Ituzaingo al 1200	183m	94 m²	USD 138.000	USD 1.405	73.7% Media
#10	pasaje Carlucci 79	78m	70 m²	USD 105.000	USD 1.487	73.3% Media

ANÁLISIS DE DEPRECIACIÓN FÍSICA (MÉTODO ROSS-HEIDECKE)

Antigüedad / Vida Útil: 43 años (43.0% transcurrido sobre 100 años)

Conservación: Grado 1 (Excelente / A estrenar)

Cálculo según tabla oficial Ross-Heidecke: 43 años de antigüedad (43% de vida útil transcurrida) y conservación en Grado 1 (Excelente / A estrenar).

AJUSTES APLICADOS

Contrafrente	-3.0%
Luminoso	+1.0%
Escriturado	0.0%

CONCLUSIÓN DE VALUACIÓN

VALOR ESTIMADO DE MERCADO

En virtud del análisis comparativo de mercado y coeficientes aplicados, se determina que el valor de mercado del inmueble asciende a la suma de **USD 160.000**.

Rango Estimado Potable: USD 146.000 — USD 174.000

PRECIO FINAL

USD 160.000

Rango: USD 146.000 - USD 174.000

Esteban Vazquez Ortega

Tasador Responsable

Matrícula profesional CPI 4881

NOTA LEGAL: Esta tasación ha sido generada mediante análisis de mercado comparativo y Método del Costo Depreciado con coeficientes de ajustes, asistido por inteligencia artificial (Inmocheck). La revisión y la aprobación están a cargo de un tasador matriculado. El valor aquí consignado es una estimación referencial.

ANEXO FOTOGRÁFICO

Imágenes provistas por el solicitante durante el relevamiento.

