



ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO



lote 36 manza M urb santa rosita de ATE

Para : **Luis Juan Toro Mota**

Preparado Por Juan Carlos Rios Padilla

RE/MAX PRO

Kandinsky 206 Surquillo

glicerio.camino@remax-pro.pe | RE/MAX PRO | <https://www.remax.pe/v1/office/remax-pro/>



Nadie en el mundo vende
más propiedades que **RE/MAX**

» ÍNDICE

Presentación	3
¿ Por qué hacer negocios con un Asesor de RE/MAX PRO ?	4
La Primera Impresión es la que Cuenta	6
Precio Promedio	7
Ubicación de las Propiedades	8
Comparables Activos	9
Resultado	10



Nadie en el mundo vende
más propiedades que **RE/MAX**

> PRESENTACIÓN

Estimado cliente,

Tengo el placer de presentarle un análisis comparativo de mercado de su propiedad preparado por un profesional en el negocio inmobiliario.

Este reporte ha sido elaborado comparando información de su propiedad con la de otros inmuebles con similares características, que están actualmente a la venta y ubicados en el mismo sector.

El resultado de este análisis establece el valor de mercado de su propiedad, estimando y recomendando un precio justo que le garantice vender su propiedad con las mejores condiciones. Tener el precio correcto determina el éxito de una venta.

Puedo asegurarle que haré todos los esfuerzos necesarios para que su venta la realice sin ningún estrés, al mejor precio de mercado, en el menor tiempo posible y con un servicio de asesoría permanente que lo dejará totalmente satisfecho.

¡ Sería un honor trabajar para usted !



» ¿ Por qué hacer negocios con un Asesor RE/MAX PRO ?

Si elige vender por su cuenta, será responsable de todos los pasos que tenga que realizar y no tendrá ningún asesoramiento profesional.

*Si trabaja conmigo, me encargaré de inicio a fin de realizar y asesorar en todos los pasos requeridos, y usted me pagará una retribución solo si se completa la venta. Recibirá a cambio los servicios de un profesional calificado y estará legalmente protegido bajo la Ley de Corretaje de Bienes Raíces. Su propiedad contará con **la mayor fuerza de venta inmobiliaria en el mundo***

¡ Mi trabajo no se limita a un simple letrero de se vende ! Desde la reunión inicial hasta la firma de la escritura pública en notaria realizaré para usted múltiples tareas y lo asesorare permanentemente para vender su propiedad.

Aquí le presento algunos ejemplos de lo que hago por usted:

- ✓ Preparo un análisis de mercado comparativo para establecer el mejor precio de venta de acuerdo con sus objetivos.
- ✓ Preparo un plan de marketing que seguiré rigurosamente. Este plan incluye análisis de usos y potenciales clientes, desarrollo de una ficha técnica de su propiedad para su publicidad y posicionamiento estratégico en medios como el sistema de RE/MAX Perú, Facebook, Instagram, LinkedIn, entre otros.
- ✓ Trabajo de manera interconectada con más de 3500 Asesores RE/MAX Perú y 115,000 de RE/MAX Internacional incrementando exponencialmente las oportunidades de venta.
- ✓ Planeo exhibiciones de puertas abiertas("Open House") para invitar a un máximo de potenciales compradores en un solo día y de esa manera las molestias de visitas serán menores.
- ✓ Proporciono un informe periódico con las actividades realizadas para vender su propiedad, reportando resultados cada vez que existe un interés por la propiedad, cada vez que es mostrada por mí o cualquier otro asesor colaborador.



Nadie en el mundo vende
más propiedades que **RE/MAX**

- ✓ Reviso toda la documentación legal del inmueble y realizo las coordinaciones con la notaria para la entrega de documentos.
- ✓ Lo asesoro durante el proceso de negociación con un posible comprador para tomar las mejores decisiones.
- ✓ Analizo detenidamente con usted la Oferta de compra y elaboro la contrapropuesta para el comprador, de ser necesario.
- ✓ Realizo seguimiento para que la transacción no se detenga, acompañando el proceso hasta la firma de la escritura en notaria.



» La Primera Impresión es la que Cuenta

¡ Una buena primera impresión marca la diferencia !

Para vender su propiedad rápidamente y al precio justo, es importante cuidar la apariencia del inmueble para causar una buena impresión y hacerla más atractiva al potencial comprador.

Hay muchos pasos simples para preparar su propiedad y que marque la diferencia :

✓ LIMPIEZA :

Barrer la entrada, cortar el jardín y podar los arbustos, limpiar los patios de escombros. Limpiar todas las habitaciones, muebles, pisos, paredes y techos. Es esencial que el baño y la cocina estén impecables. Limpiar las ventanas por dentro y por fuera.

✓ MANTENIMIENTO :

Asegúrese que la pintura no esté astillada o desprendiéndose. Verifique que el timbre funcione correctamente. Asegúrese de que todos los electrodomésticos y luces funcionen. Arregle las llaves con fugas de agua.

✓ ORDEN :

Organiza tus armarios, retira cajas o artículos que se encuentren en los pasillos o habitaciones.

✓ AMBIENTACIÓN :

Decora tu casa con flores frescas, reproduce música de fondo. Asegúrate de que la casa huela bien: desde un pastel de manzana, galletas para hornear o una salsa casera de spaghetti hirviendo a fuego lento. Todo aquello que pueda hacer la visita más agradable.

La primera impresión que tiene un comprador estará directamente relacionada con la apariencia que tenga su casa. ¡ Use todas las ventajas !

» PROPIEDAD SUJETO

ZONA : lote 36 manza M urb santa rosita de ATE

EXPECTATIVA CLIENTE : \$ 450,000.00

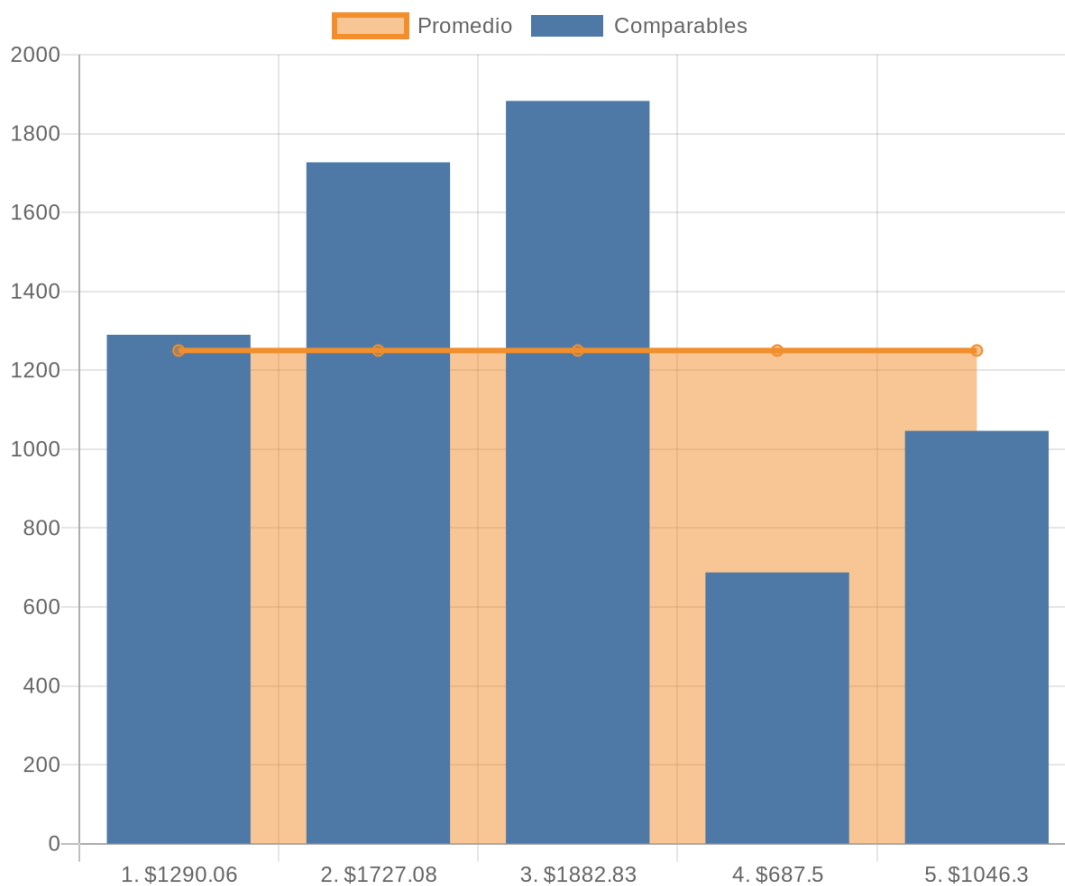
ÁREA TERRENO : 360.00 m²

ÁREA CONSTRUIDA : 625.00 m²

ANTIGÜEDAD : 36 Años

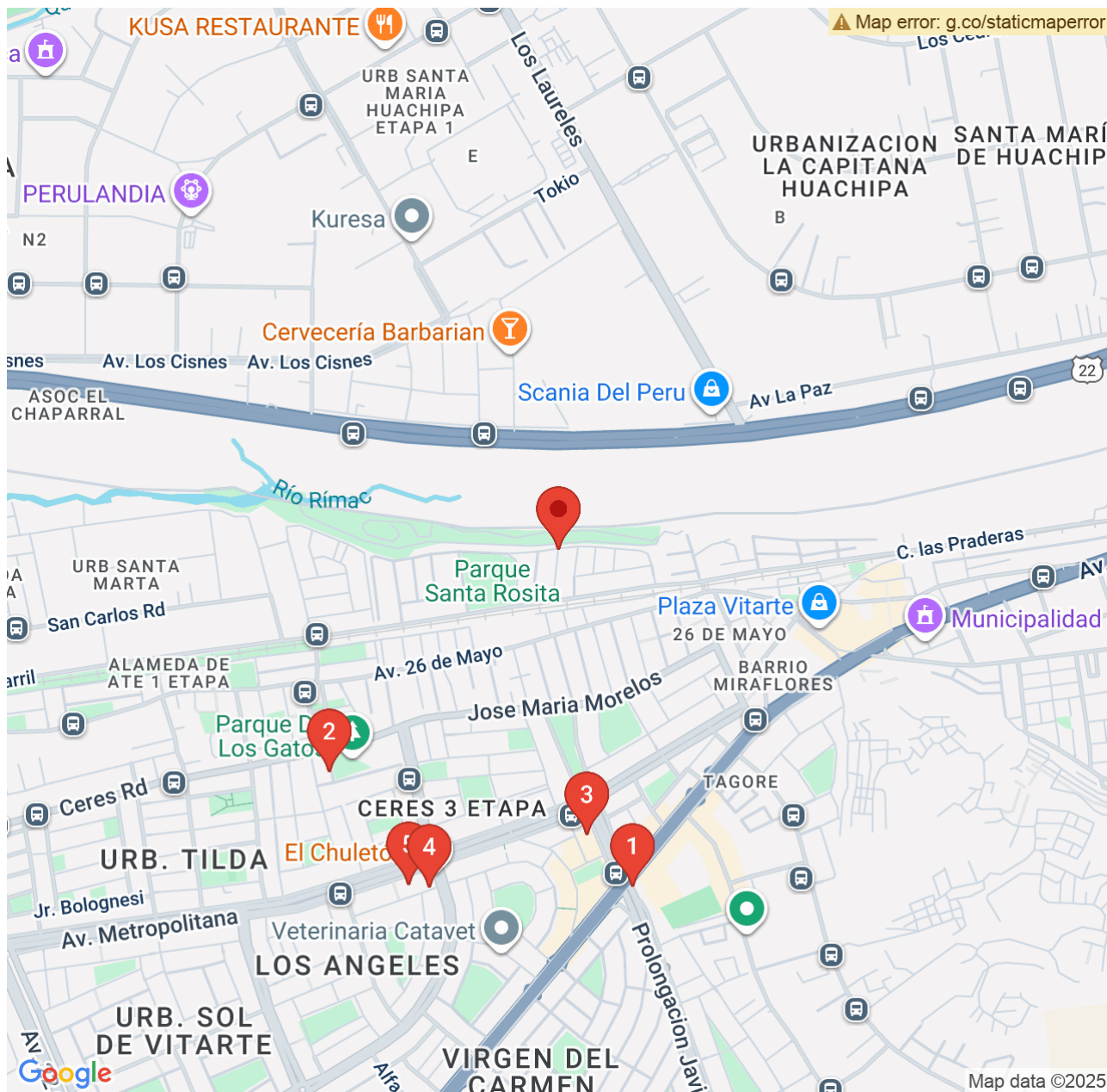
» PRECIO PROMEDIO

DE VENTA POR M2 : \$ 1,250.11





▸ UBICACIÓN DE LAS PROPIEDADES



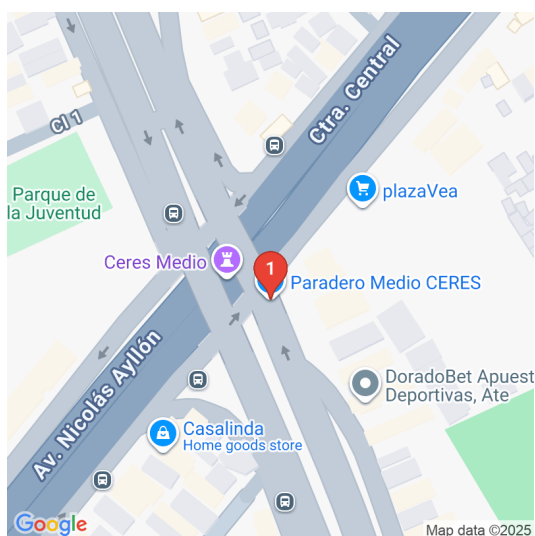
✓ Propiedad Sujeto :

✓ Propiedades Comparables :

» COMPARABLES EN VENTA

CÓDIGO : 1159141

DIRECCIÓN : Paradero Medio CERES



ANTIGÜEDAD : 32 Años

ÁREA TERRENO : 163.00 m²

ÁREA CONSTRUIDA : 258.00 m²

PRECIO : \$ 298,000.00

PRECIO M2 : \$ 1,290.06

FECHA DE PUBLICACIÓN : 16 de Octubre de 2025

CÓDIGO : 1156272

DIRECCIÓN : Pasaje LOS DATILES



ANTIGÜEDAD : 35 Años

ÁREA TERRENO : 120.00 m²

ÁREA CONSTRUIDA : 270.00 m²

PRECIO : \$ 295,000.00

PRECIO M2 : \$ 1,727.08

FECHA DE PUBLICACIÓN : 23 de Septiembre de 2025



CÓDIGO : 1090443

DIRECCIÓN : Urbanización Ceres, Ate 15498, Perú



ANTIGÜEDAD : 27 Años

ÁREA TERRENO : 120.00 m²

ÁREA CONSTRUIDA : 444.00 m²

PRECIO : \$ 388,000.00

PRECIO M2 : \$ 1,882.83

FECHA DE PUBLICACIÓN : 22 de Abril de 2024



» COMPARABLES VENDIDOS

CÓDIGO : 1114458

DIRECCIÓN : Av. Los Ángeles 887, Ate 15498, Perú



ANTIGÜEDAD : 40 Años

ÁREA TERRENO : 160.00 m²

ÁREA CONSTRUIDA : 300.00 m²

PRECIO : \$ 200,000.00

PRECIO M2 : \$ 687.50

FECHA DE VENDIDA : 29 de Abril de 2025

CÓDIGO : 1035566

DIRECCIÓN : X399+46J, Ate 15498, Perú



ANTIGÜEDAD : 15 Años

ÁREA TERRENO : 142.00 m²

ÁREA CONSTRUIDA : 121.00 m²

PRECIO : \$ 200,000.00

PRECIO M2 : \$ 1,046.30

FECHA DE VENDIDA : 26 de Enero de 2024



» RESULTADO

El resultado de la estimación de valor de mercado de su propiedad es precisa y se ha realizado teniendo en consideración lo siguiente:

- ✓ Se ha realizado el estudio con comparables listados (otras propiedades), de similares características a la suya, que se encuentren ubicadas en su sector.
- ✓ Para identificar los comparables, se considera la cercanía y características específicas en la propiedad.
- ✓ El precio sugerido se ha calculado para obtener un precio de Venta óptimo en un tiempo razonable.

VALOR COMERCIAL : **\$ 650,041.00**

VALOR DE REALIZACIÓN INMEDIATA : **\$ 585,037.00**

PRECIO DE VENTA SUGERIDO : **\$ 617,539.00**

El precio puede ajustarse de acuerdo a su gusto, pero hay que tener en cuenta el efecto en las ofertas que recibirá y la cantidad de días que su propiedad permanecerá en el mercado.

Un precio justo es la mejor manera de aumentar el interés de los compradores. Estoy a su disposición para atender a sus consultas.