

Ventas comparables – Justificación

Carlos y Sonia Sotuyo

Propiedad: 8927 NW 111th TER, Hialeah Gardens, Fl.

1. Fuente de datos y criterios generales

<https://apps.miamidadepa.gov/ComparableSales/#/>

Descargamos el informe oficial de Excel de Ventas Comparables del condado y lo filtramos a un radio de 1 milla, centrándonos en viviendas unifamiliares con zonas habitables y distribución similares (3 dormitorios / 2 baños). Nuestra casa tiene 1.435 pies cuadrados y las propiedades del informe varían entre 1.319 y 1.550 pies cuadrados, lo que las hace razonablemente comparables.

2. Propiedades eliminadas de la consideración

a. 2896 W 73rd St (Ventas #11 y #12)

Esta propiedad se vendió en marzo por 430.000 dólares, y luego de nuevo en septiembre por 590.000 dólares tras la renovación. La venta de marzo refleja una propiedad descuidada, y la de septiembre refleja una justo recién remodelada. Ninguna de las dos condiciones es comparable a la nuestra, así que ambas fueron excluidas.

b. 8889 NW 115th St (Venta #14)

Vendido en octubre por \$465,000. Las fotos muestran que la propiedad estaba en condiciones deficientes. Aunque similar en superficie, la condición no la hace comparable.

c. 11425 NW 87th PL (Venta #13)

Vendido en septiembre por 555.000 dólares. Las fotos indican un estado interior y exterior inferior. A pesar de la similitud de tamaño, no es comparable.

3. Propiedades consideradas verdaderamente comparables

Siguiendo los estándares inmobiliarios, nos centramos en las viviendas vendidas en los últimos tres meses que coincidan con el tamaño, distribución y estado de nuestra vivienda.

a. Dirección comparable #3

2627 St 69th Terrace. Vendida en octubre por 560.000 dólares. El estado y la distribución son comparables a los nuestros.

b. Comparable #10

Dirección: 7076 W 30th Ln. Vendida en agosto por \$575,000. Las fotos confirman su comparabilidad.

4. Gama comparable y justificación de precios

Tras retirar propiedades en mal estado o que no reflejan un estándar comparable, el rango válido es de 560.000 a 575.000 dólares. Como vendemos a la venta por propietario (FSBO), creemos que listar a 565.000 dólares es razonable y coherente con los comparables reales.