

REPORTE PREMIUM DE INMUEBLE

Reporte generado el 7 de Marzo de 2023

1. CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD



Departamento
0 años
100 m² de construcción

Características

2 Cuartos

0 Medios baños

1 Baño

2 Estacionamientos

Dirección

Calzada General Mariano Escobedo 748
Anzures, Miguel Hidalgo,
C.P. 11590
Ciudad de México, Ciudad de México

Amenidades

Aire Acondicionado

Alberca

Amueblado

Cocina Integral

Cuarto de Lavado/Servicio

Estudio

Gimnasio

Jacuzzi

Jardín

Seguridad privada

Roof garden/Terraza

2. ESTIMADO DE VALOR EN MARZO 2023

BASADO EN OFERTAS DE PROPIEDADES SIMILARES

Estimado de valor total			Estimado de valor por m ²		
\$5,465,000	\$5,852,000	\$6,361,000	\$54,700	\$58,523	\$63,600
Límite inferior	Estimado de valor total*	Límite superior	Límite inferior	Estimado de valor por m ² **	Límite superior

*Estimación calibrada con información de ofertas de propiedades similares. Valor redondeado a la unidad de millar más cercana.

**Valor redondeado a la unidad más cercana.

BASADO EN TRANSACCIONES DE PROPIEDADES SIMILARES

Estimado de valor total			Estimado de valor por m ²		
\$6,307,000	\$6,434,000	\$6,638,000	\$63,100	\$64,341	\$66,400
Límite inferior	Estimado de valor total*	Límite superior	Límite inferior	Estimado de valor por m ² **	Límite superior

*Estimación calibrada con información de transacciones de propiedades similares. Valor redondeado a la unidad de millar más cercana.

**Valor redondeado a la unidad más cercana.

RENTA

versión beta

\$24,440

Estimado de renta***

\$244

Estimado de renta por m²***

***Los valores de renta mostrados se estiman con base en la propiedad sin amenidades.



*Foto aproximada de la fachada y ubicación de inmueble proporcionado por Google.

El reporte de tu inmueble de Yals se construye a partir de nuestros modelos de valuación automática, los cuales nos permiten dar referencias de valor para tu propiedad de manera instantánea. Los modelos y algoritmos utilizados por YALS se alimentan de los precios de millones de ofertas y cierres de transacciones. Yals provee un estimado de valor y no sustituye a un avalúo certificado.

3. PROPIEDADES COMPARABLES

Esta sección muestra propiedades similares a la tuya que fueron anunciadas en los últimos 6 meses.

A continuación proveemos información sobre ofertas de propiedades comparables con la tuya.

Están ordenadas utilizando una medida de similitud que toma en cuenta las características de cada propiedad.



	Oferta	\$ total	\$ m ²				Construcción	Edad	Distancia	% Similitud
	Tu propiedad	\$5.9M	\$58.5k	2	1	2	100 m ²	0	-	-
	Sep 22	\$3.7M	\$39.4k	2	1	0	95 m ²	0	854 m	99.7%
	Oct 22	\$3.7M	\$39.4k	2	1	0	95 m ²	0	1.62 km	99.7%
	Sep 22	\$5.8M	\$61.2k	2	1	0	94 m ²	0	777 m	99.7%
	Sep 22	\$4.2M	\$46.7k	2	1	0	90 m ²	0	1.14 km	99.5%
	Oct 22	\$4.8M	\$42k	2	1	2	113 m ²	0	1.05 km	99.3%
	Sep 22	\$4.8M	\$55.2k	2	1	0	87 m ²	0	1.29 km	99.3%
	Oct 22	\$4.8M	\$42k	2	1	2	113 m ²	0	1.85 km	99.3%
	Oct 22	\$950k	\$11.6k	2	1	0	82 m ²	0	1.23 km	99.1%
	Sep 22	\$4M	\$48.8k	2	1	0	82 m ²	0	2.29 km	99.1%
	Sep 22	\$3.8M	\$31.7k	2	1	0	120 m ²	0	1.79 km	99.0%

4. COLONIA ANZURES

Esta sección te ayudará a conocer los precios en la colonia, el tipo de vivienda que existe y el número de listados mensuales.

Oferta en los últimos meses

A continuación se muestra un número aproximado de cuántas casas y departamentos han sido listados en portales de internet.



1

Casas y departamentos listados
en el último mes



92

Casas y departamentos en los
últimos 6 meses

Precios promedio de oferta en la colonia Anzures

Tu propiedad

\$5,852,265

Total promedio

\$58,523

Promedio por m²

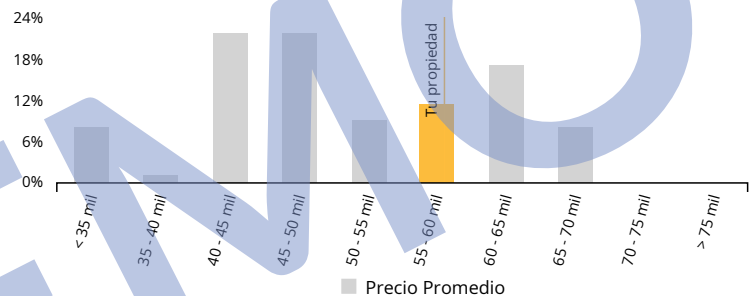
Colonia

\$12,555,710

Total promedio

\$50,676

Promedio por m²



Información de cierres

\$6,133,333

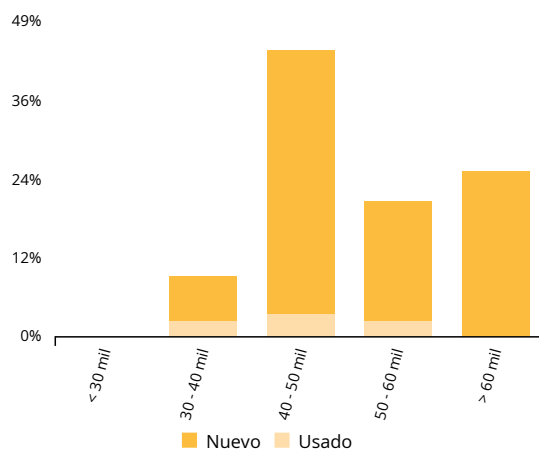
Precio total promedio

\$57,940

Promedio por m²

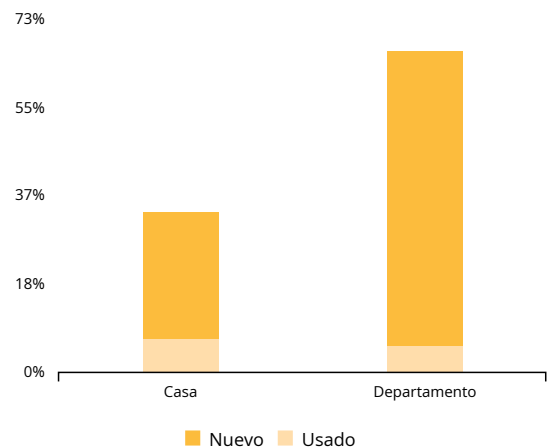
Propiedades según precio por m²

La gráfica muestra el porcentaje de las ofertas en la colonia ordenadas por rango de precios (casas y departamentos listados en los últimos 6 meses).



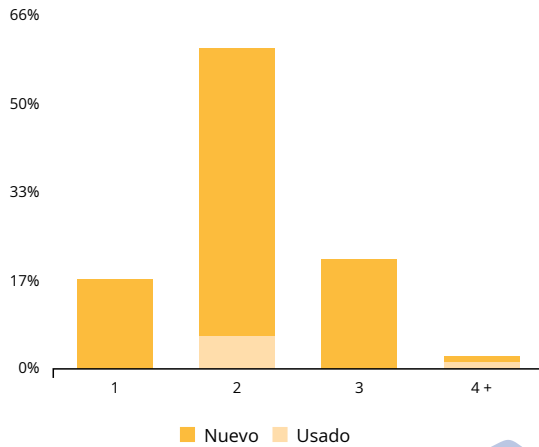
Edad y tipo de la vivienda

La gráfica muestra el porcentaje de ofertas en la colonia según su edad.



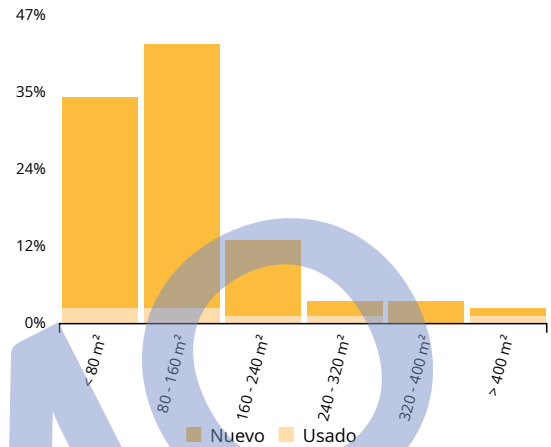
Número de recámaras

La gráfica muestra el número de departamentos según su edad y número de recámaras (dormitorios).



Superficie construida

La gráfica muestra el número de departamentos según su edad y superficie construida.



5. EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS EN LA COLONIA

A continuación te ofrecemos datos que muestran la variación de precios en la colonia.

Precio histórico por m²

Esta sección muestra el comportamiento histórico del valor estimado de la propiedad en cuestión comparado con el cambio en los precios en la colonia a través del tiempo.

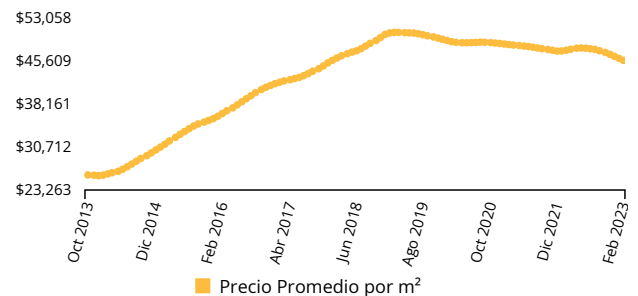
La siguiente gráfica muestra el valor estimado de la propiedad a través de los años (antes de la fecha de generación del reporte). Esta información está basada en una valuación automática que utiliza los datos históricos disponibles de propiedades similares en la misma colonia.

Una vez obtenida la información, ésta se compara con el desempeño del mercado local usando la base de datos de YALS.



+6.3%

Plusvalía anualizada



6. GLOSARIO

Apreciación	Cambio positivo en el precio del inmueble comparado con un periodo base (enero 2014). El cálculo se hace con el modelo de valuación automática de Yals. El cálculo no toma en cuenta inflación.
Avalúo	Un avalúo corresponde a la valoración comercial de un bien raíz. Generalmente es un documento elaborado por un valuador profesional, agente de la propiedad inmobiliaria o corredor de propiedades. Además de la valoración comercial, contiene información sobre el avalúo fiscal, los títulos de dominio, así como la contribución, ubicación, tamaño, calidad de construcción y vida útil de la edificación.
Condición	Nueva o usada. La vivienda nueva es la que tiene menos de un año de construida o remodelada. La usada tiene más de un año.
Fecha de oferta	Fecha de publicación de la oferta de venta de un inmueble en un portal de internet.
Información de cierres	Precios de propiedades que cuentan con un avalúo certificado y un crédito hipotecario asociado. Se toma el precio de cierre como el valor del inmueble.
Límite inferior y superior	Rangos de valor mínimo y máximo construidos a partir de un intervalo de confianza estadística.
Modelo de Valuación Automática	Modelo estadístico propietario de Yals el cual toma en cuenta las características de la vivienda (ubicación, superficie, tipología, edad, etc.), los precios de cierre y precios de oferta de propiedades similares, para construir una estimación del precio de mercado del inmueble.
Precio oferta	Precio al que se ofrece una propiedad en un sitio de listados en internet.
Propiedades	Casas o departamentos para uso residencial.
Propiedades listadas	Propiedades que aparecen en sitios de ofertas en internet.
Similitud	Medida de similitud entre dos propiedades. Se construye con un modelo estadístico propietario de Yals. La similitud va del 0 al 100%, donde 100% equivale a dos propiedades exactamente iguales.
Superficie de construcción	Superficie habitable de la residencia, no considera terrazas, estacionamientos o jardines.
Superficie de terreno	Superficie total de la propiedad, toma en cuenta terrazas, estacionamientos y jardines.

7. TÉRMINOS Y CONDICIONES

Yals es un estimador del valor de propiedades residenciales.

Yals provee una opinión de valor objetiva basada en millones de puntos de información sobre viviendas en México. Esto te permite obtener información para la toma de decisiones cuando compras, vendes o rentas un inmueble. Para saber más consulta www.yals.mx

El uso de este reporte está sujeto a los Términos y Condiciones sobre los que fue generado. Éstos indican que el usuario reconoce que el reporte fue generado sin la visita física a la propiedad analizada.

El reporte de Yals constituye únicamente un estimado de valor.

Por lo tanto, se sugiere que el usuario considere el servicio de un perito valuador profesional antes de completar una transacción.

Derechos reservados Intelimétrica S.A.P.I. de C.V.