



Estudio de Mercado & Opinión de Precio de Promoción.

Propiedad: General [REDACTED]
Col. San Miguel Chapultepec, Miguel Hidalgo

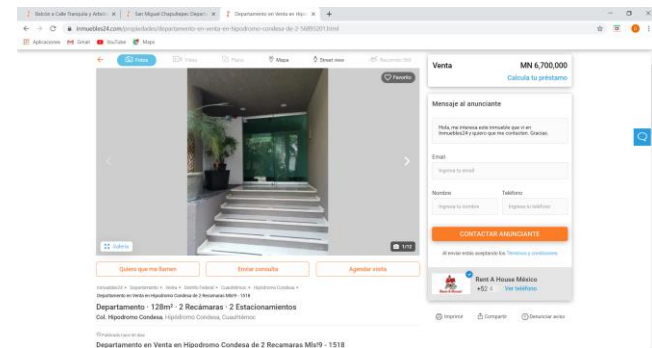
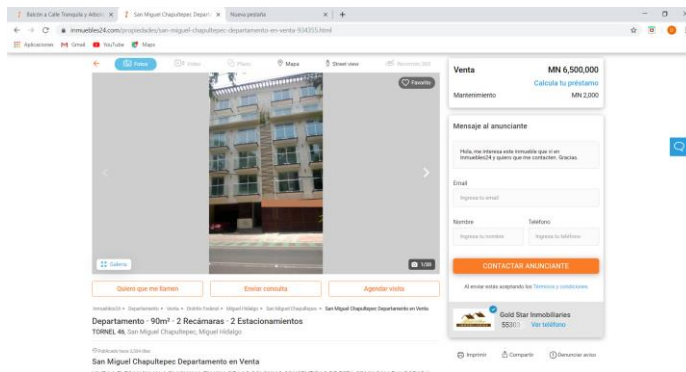
Cliente: [REDACTED] S

Fecha: 08-October-2019

<https://finders.mx/>

- **DOMICILIO:** [REDACTED] Col. San Miguel Chapultepec, Miguel Hidalgo
- **NIVEL:** Segundo Nivel [REDACTED] Sala comedor, 3 recamaras, 2 baños, cocina y patio de servicio
- **CANTIDAD DEPARTAMENTO DEL EDIFICIO:** DEPARTAMENTOS.
- **SUPERFICIE CONSTRUIDA HABITABLE:** 112.37 M2
- **SUPERFICIE SUN ROOF:** 112.37 M2
- **2 ESTACIONAMIENTOS DE USO EXCLUSIVOS** (marcados con el número de su departamento)
- **CUENTA CON UNA BODEGA** (marcada con el numero del departamento)
- **ANTIGÜEDAD DE CONSTRUCCIÓN:** 12 AÑOS (aprox)

ACM: Resumen Comparables seleccionados I



Tornel 46, San Miguel Chapultepec, Miguel Hidalgo
2do piso, \$ 6.5 Millones
4 AÑOS ANTIGUEDAD
90 m2 + 40 m2 Terraza privada mismo nivel
(2R, 2B, 2E)

Col. Hipodromo Condesa, Hipódromo Condesa, Cuauhtémoc
\$ 6.7 Millones
128 M2 . 2R, 2B, 2E)

inmuebles24 Descubre tu préstamo en 3 minutos [Publicar un inmueble](#) [Ingresar](#)

Favoritos | Alertas | Vistos | Contactados | ¿Cuánto Vale? | Anunciantes | Noticias ¡Conoce el valor de tu inmueble!

Fotos | Video | Plano | Mapa | Street view | Recorrido 360

Venta **MN 6,350,000**
[Calcula tu préstamo](#)

Mensaje al anunciante

Hola, me interesa este inmueble que vi en Inmuebles24 y quiero que me contacten. Gracias.

Email
Ingresa tu email

Nombre Teléfono
Ingresa tu nombre Ingresa tu teléfono

CONTACTAR ANUNCIANTE

Al enviar estás aceptando los [Términos y condiciones](#)

Cousi Homes
55438 [Ver teléfono](#)

[Imprimir](#) [Compartir](#) [Denunciar aviso](#)

Inmuebles24 > Departamento > Venta > Distrito Federal > Cuauhtémoc > Condesa > Estupendo Departamento con La Mejor Ubicación en Condesa.
Departamento · 100m² · 2 Recámaras · 2 Estacionamientos
Michoacán 66, Condesa, Cuauhtémoc

Col. Condesa, Cuauhtémoc
\$ 6.35 Millones
100 M2 . (2R, 2B, 2E)

Por \$ 63 Mil metro cuadrado
Se consigue departamento semi-nuevo en
el Corazón de Condesa con
Seguridad 24 X 7, Carril de Nado y
Gimnasio

Análisis de Mercado

Tabla de precio por metros cuadro promedio

TIPO	PRECIO REDONDEADO (\$)	DESCRIPCION
PROMEDIO AJUSTADO	\$ 56 Mil	Precio promedio por metro cuadrado equivalente luego de aplicar factores de ajuste y depreciación de la construcción

- **METRO CUADRADO EQUIVALENTE:** Se refiere a la superficie habitable de la unidad privativa que resulta de considerar la superficie cubierta habitable al 100%, y la superficie descubierta (balcones o terrazas) ponderada por un factor, por tener menor valor.

+	Riesgo	-
Techos Altos	Considerar Valor Alto para la Terraza (Algunos clientes no darán valor a la Terraza)	Humedad en el Techo
Roof Garden Privado		
2 Espacios de Estacionamientos y bodega		

- Se considero la superficie descubierta al 7 % (Roof Garden Privado Valuado en aprox \$ 400 Mil)
- SUPERFICIE EQUIVALENTE PARA ANALISIS = 120 M2
- Se recomienda arreglar humedad en el techo, ya que genera desconfianza sobre las condiciones de filtración y sellado de la terraza.

PRECIO PROMEDIO POR M2 A CONSIDERAR	PRECIO PROMOCION MAXIMO	PRECIO VENTA MINIMO SUGERIDO
\$ 56 Mil	\$6,75 Millones	\$ 5.7 Millones

- En base al estudio comparativo de mercado de propiedades similares en la zona se recomienda un **precio máximo de promoción 6.75 Millones.**
- Dado que este análisis fue realizado considerando precios de promoción, y no precios finales de venta **o cierre se estima un margen de negociación promedio del 15%**, consecuentemente un **precio probable de venta entre 6.75 a 5.7 Millones**, dependiendo el precio final de cierre en buena medida del plazo de venta deseado.
- Al precio de promoción sugerido se estima un plazo probable de venta de 12 meses, esto es considerando las condiciones actuales de Mercado.

PRECIO DE PROMOCION INICIAL	Precio por m2 cubierto	Precio Venta Final Mas probable (Millones)	Tamaño Mercado	Probabilidad Venta (12 Meses)
\$ 6,750,000	\$ 60,268	6.5 Millones	Restringido	Baja
\$ 6,400,000	\$ 57,143	6.2 Millones	Medio	Media
\$ 6,000,000	\$ 53,571	6 Millones	Amplio	Alta

- El plazo estipulado considera el tiempo desde la firma de contrato de prestación de servicios inmobiliarios a la firma del contrato privado de compraventa hasta que se recibe una oferta formal (a los tiempos detallados anteriormente se debe sumar el plazo necesario para el proceso de escrituración con la notaria).
- **CONCLUSION FINAL:** Se recomienda un precio de promoción inicial de 6.4 a 6.5 Millones, para tener una probabilidad media-alta de venta en menos de 12 meses.



FINDERS

INNOVATIVE REAL ESTATE SOLUTIONS

finders.mx



Corporativo Antara 1, Piso 5 INT A
Avenida Ejército Nacional 843-B, Granada,
Miguel Hidalgo, 11520, CDMX



55 1333 4881
contacto@finders.mx