

Crear un CMA Profesional Utilizando Matrix

Objetivo del curso:

Utilizar Matrix para investigar, personalizar y crear un análisis comparativo de mercado (CMA) que pueda ser utilizado por compradores y vendedores como información para la toma de decisiones.

Investigación:

Antes de acudir a una cita de listado, debe estar preparado e investigar. Esta investigación es todo, desde la confirmación de la propiedad, los impuestos y la información de registro público, ver la propiedad, la actividad del mercado, y la competencia. Alguna información adicional que es importante para su CMA es la propiedad en pies cuadrados, tamaño del lote, información de la piscina, las zonas escolares, los días actuales en el mercado de la zona, y el precio de lista por pie cuadrado.

Preparación:

Cuando acuda a la cita para el listado, deberá tener lo siguiente:

- Presentación del listado
- CMA
- Acuerdo de listado
- Formulario de entrada de datos
- Declaraciones u otros documentos que el vendedor deba firmar

CMA vs Tasación:

Un CMA es preparado por un agente o corredor con licencia para ayudar a determinar un valor justo de mercado.

La tasación la realiza un tasador autorizado contratado por el banco para asegurarse de que no está prestando más de lo que vale la propiedad.

Ajustes:

****Cualquier ajuste realizado en un CMA debe ser aprobado por su agente o gestor*.***

Los ajustes se realizan siempre en el inmueble comparable y nunca en el objeto de la tasación. Si el bien comparable tiene algo que el objeto de la tasación no tiene, se le aplicará una deducción. Si el bien comparable no tiene nada y el objeto sí, se produciría un aumento en el bien comparable.

Para obtener la mayor cantidad posible de datos de propiedades comparables, cuantos más comparables mejor. El objetivo es obtener al menos 12 de 4 listados activos, 4 pendientes y 4 vendidos. Aunque no siempre sea posible, intente encontrar el mayor número posible de propiedades similares.

Factores que deben tenerse en cuenta:

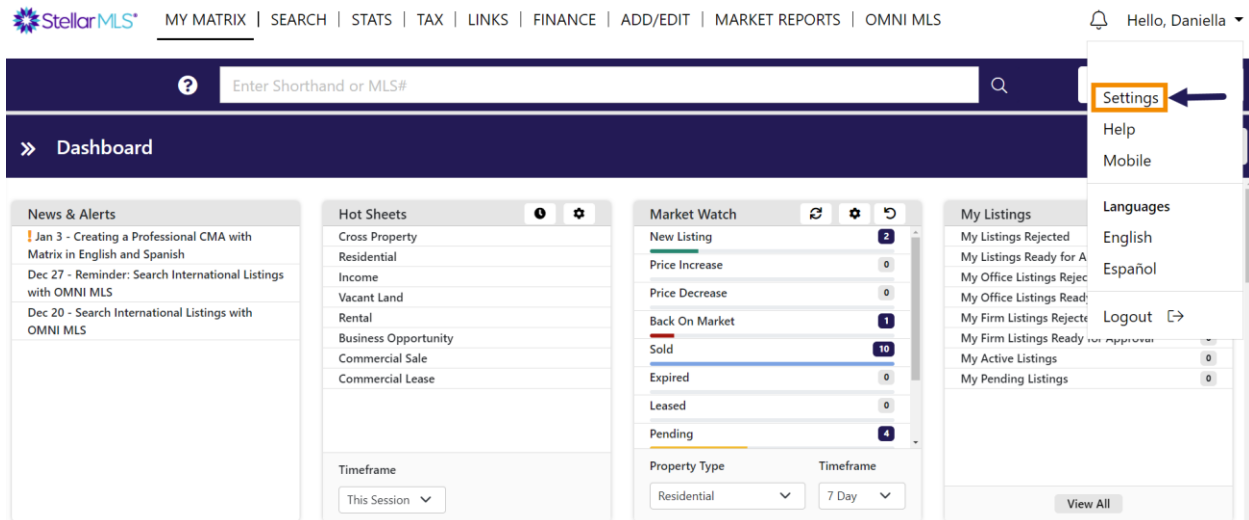
Los dos factores más importantes que hay que tener en cuenta a la hora de crear un CMA son el estado del inmueble en cuestión y la competencia actual.

Otros factores que pueden afectar al valor son la ubicación, el mercado, la antigüedad de la propiedad, el vecindario y las mejoras que se hayan realizado.

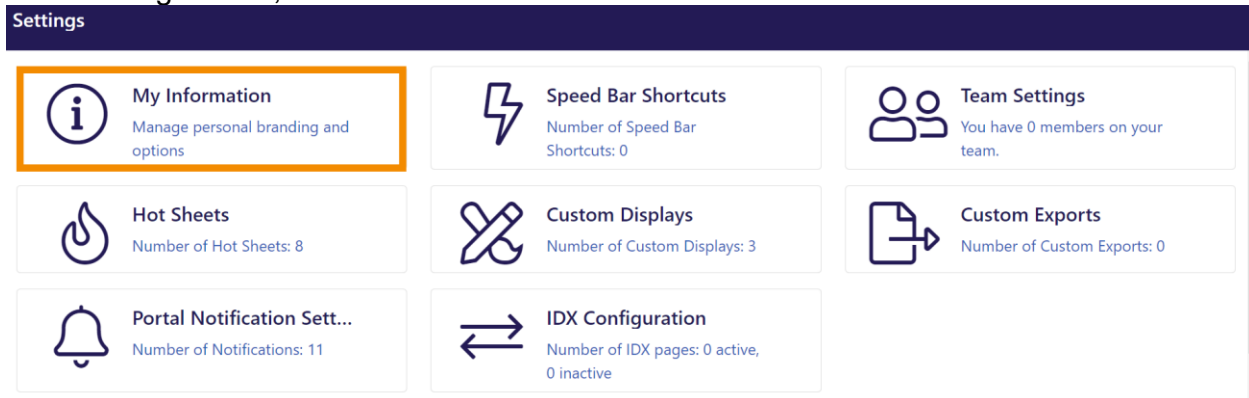
Otras variables que deben tenerse en cuenta al buscar propiedades comparables son los metros cuadrados, el año de construcción, la piscina, los dormitorios, los baños, el garaje y las características de la comunidad.

Personalice su Matrix CMA:

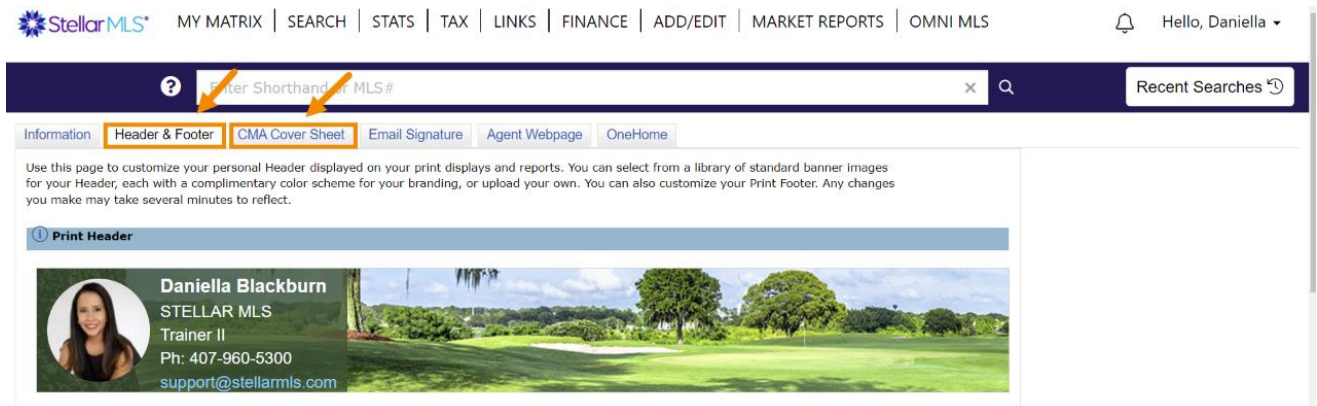
Para dar un aspecto profesional a su CMA, deberá configurar su encabezado y la información del CMA. Para ello, siga los pasos que se indican a continuación:
En Matrix, haz clic en la flecha desplegable situada junto a tu nombre en la esquina superior derecha y selecciona **Configuración**.



En la Configuración, seleccione **Mi Información**.



Desde la configuración de Mi Información, verá pestañas en la parte superior y querrá actualizar las pestañas **Encabezado y Pie de Página** y **Portada de CMA**.



En la pestaña **Encabezado y Pie de Página**, elija la imagen de banner que desee en su CMA y guárdela en la parte inferior.

Después de guardar la imagen del banner, elija la pestaña de la **Portada del CMA** y asegúrese de que su información es correcta, ya que así es como aparecerá en su CMA. Realice los cambios necesarios y guarde.

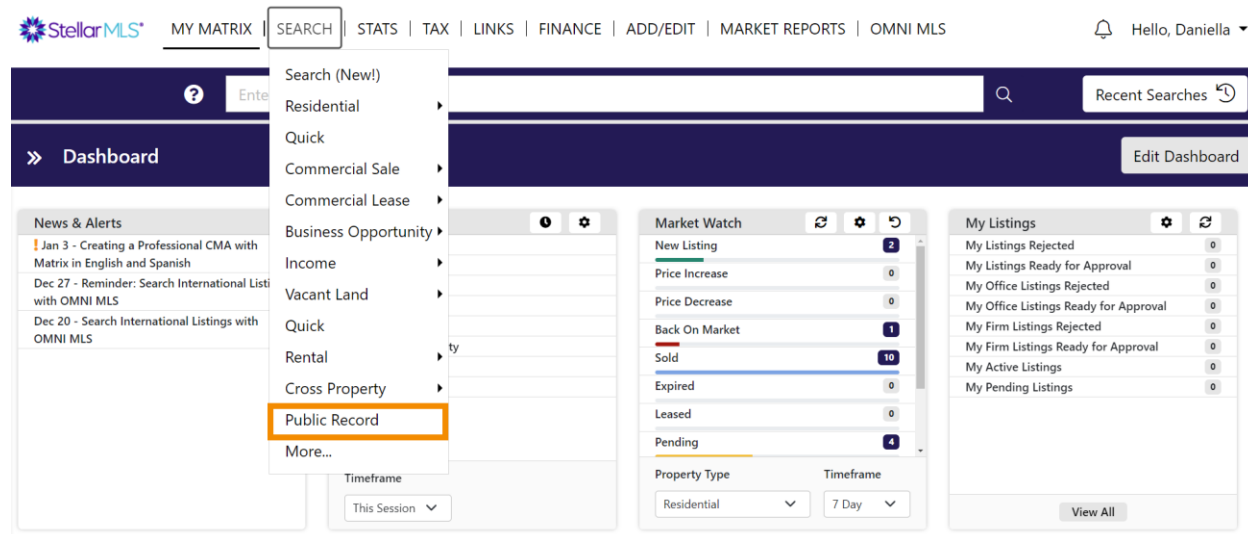
**Nota: Puedes volver en cualquier momento y cambiar la imagen y la información del banner.*

Su CMA está ahora personalizado con su marca e información de contacto

Para crear su CMA tiene 2 opciones dentro de Matrix.

Opción 1: Matrix encuentra Propiedades Comparables (También conocido como: El Botón Fácil)

Esta opción es fácil y Matrix encuentra propiedades comparables por usted. Para empezar, busque la propiedad en cuestión en un registro público de Matrix.



Una vez seleccionada la búsqueda de registros públicos, introduzca la dirección de la propiedad en cuestión y pulse en resultados.

The screenshot shows the 'Tax Search' form. At the top, there are tabs for 'Criteria', 'Map', and 'Results' (with a gear icon). The 'Criteria' tab is active. The form is divided into several sections: 'Ownership' (Owner Last Name, Owner First Name, Owner Occupied, Foreclosure Indicator), 'Location' (St #, Direction, Street Name, Type, Direction, Unit #, Map Search, Neighborhood, Subdivision, Municipality), 'County' (dropdown list), 'City', 'Zip Code', and 'Folio / Strap / PID'. Below these are sections for 'Transaction Activity' (Last Sale Date, Last Sale Price, Seller Name, Valuation), 'Characteristics' (Bedrooms, Baths, Year Built, Stories, SqFt Living, SqFt Total, Acres, Total Units, Pool Y/N), and 'Listing Activity' (MLS Number, MLS Status / Date). An orange box highlights the 'Location' section, and an orange arrow points to the 'Results' button.

Seleccione el número de identificación fiscal (folio/identificación) para seleccionar la propiedad en los resultados. Una vez que aparezca la información de la propiedad, seleccione el botón **Ver propiedades comparables**.

Una vez que aparezcan los resultados, haga clic en la etiqueta de la columna Estado para organizar los resultados por estado y, a continuación, seleccione las propiedades que desee eliminar y elija **Eliminar** seleccionados en la parte inferior.

Distance	Address	APN	ML #	Status	Status Date	Status Price	Property Ty	Property Sub	Ty Beds	FB	HB	Acres	Sq Ft Liv	Sq Ft Tot	City	Subdivision
0.0 mi	3814 Benson Park Boulevard, Orlando, FL 32829-7339	08-23-31-3745-0	3956757	Active	01/05/2023	\$504,000	RESI	SingleFamilyRes	4	2	0	0.140	1,936	2,922	Orlando	Young Pine A B C D E F G & H
0.5 mi	10808 Fairhaven WAY, Orlando, FL 32829-7339	08-23-31-0166-0	G5063792	Active	01/02/2023	\$440,000	RESI	Single Family R-4	4	3	0	0.200	2,186	2,922	Orlando	Andover Lakes Ph 01A
1.3 mi	5303 Adair Oak DRIVE, Orlando, FL 32829-7339	18-23-31-2014-0	O6080626	Active	01/12/2023	\$537,680	RESI	Single Family R-4	4	2	0	0.130	2,052	2,480	Orlando	Tivoli Woods Village C 51 84
0.9 mi	6114 Arbor Watch LOOP, Orlando, FL 32829-7339	17-23-31-1944-0	O6080947	Canceled	01/12/2023	\$537,680	RESI	Single Family R-4	4	2	0	0.140	1,850	1,850	Orlando	Tivoli Woods Village C 51 84
0.2 mi	3242 Benson Park BOULEVARD, Orlando, FL 32829-7339	08-23-31-3745-0	S5072640	Expired	01/09/2023	\$505,000	RESI	Single Family R-4	4	2	1	0.190	2,246	2,982	Orlando	Young Pine A B C D E F G & H
0.6 mi	3106 Erskine DRIVE, Orlando, FL 32829-7339	08-23-31-0167-0	O6068979	Expired	12/31/2022	\$449,900	RESI	Single Family R-4	4	2	1	0.150	1,950	2,470	Orlando	Andover Lakes Ph 02A
0.6 mi	3127 Natoma WAY, Orlando, FL 32829-7339	08-23-31-0175-0	O6069837	Sold	01/13/2023	\$422,500	RESI	Single Family R-4	4	2	0	0.120	1,934	2,379	Orlando	Andover Lakes Ph 03B
0.8 mi	4981 Waterside Pointe CIRCLE, Orlando, FL 32829-7339	17-23-31-2232-0	O6070670	Sold	01/13/2023	\$385,000	RESI	Single Family R-4	4	2	0	0.110	1,484	2,040	Orlando	Waterside Estates
0.8 mi	5409 Log Grove LANE, Orlando, FL 32829-7339	17-23-31-1943-0	O6056265	Sold	12/27/2022	\$575,785	RESI	Single Family R-4	4	2	1	0.170	2,908	3,617	Orlando	Waterside Estates
0.8 mi	5432 Log Grove LANE, Orlando, FL 32829-7339	17-23-31-1943-0	O6055653	Sold	12/28/2022	\$538,570	RESI	Single Family R-4	4	2	1	0.200	2,397	2,397	Orlando	Waterside Estates
0.8 mi	10815 Leafshore LOOP, Orlando, FL 32829-7339	17-23-31-1943-0	O6051498	Sold	12/22/2022	\$543,000	RESI	Single Family R-4	4	2	1	0.150	2,397	2,397	Orlando	Pinewood Reserve Ph 3
0.8 mi	5420 Log Grove LANE, Orlando, FL 32829-7339	17-23-31-1943-0	O6032592	Sold	12/16/2022	\$527,940	RESI	Single Family R-4	4	2	0	0.140	1,850		Orlando	Pinewood Reserve Ph 3
0.9 mi	6090 Arbor Watch LOOP, Orlando, FL 32829-7339	17-23-31-1944-0	O6052015	Sold	12/30/2022	\$595,845	RESI	Single Family R-4	4	2	1	0.140	2,908		Orlando	Pinewood Reserve Ph 3
1.0 mi	6078 Arbor Watch LOOP, Orlando, FL 32829-7339	17-23-31-1944-0	O6051475	Sold	12/16/2022	\$549,985	RESI	Single Family R-4	4	2	0	0.130	1,850		Orlando	Pinewood Reserve Ph 2B
1.0 mi	6066 Arbor Watch LOOP, Orlando, FL 32829-7339	17-23-31-1944-0	O6032620	Sold	12/28/2022	\$627,180	RESI	Single Family R-4	4	3	1	0.140	2,908		Orlando	Pinewood Reserve Ph 2B
1.0 mi	6042 Arbor Watch LOOP, Orlando, FL 32829-7339	17-23-31-1944-0	O6051511	Sold	12/28/2022	\$599,245	RESI	Single Family R-4	4	2	0	0.130	2,162		Orlando	Pinewood Reserve Ph 2B
1.0 mi	6030 Arbor Watch LOOP, Orlando, FL 32829-7339	17-23-31-1944-0	O6055646	Sold	12/26/2022	\$659,740	RESI	Single Family R-4	4	2	1	0.140	2,908		Orlando	Pinewood Reserve Ph 2B
1.1 mi	4987 Adair Oak DRIVE, Orlando, FL 32829-7339	18-23-31-2014-0	T2414043	Sold	01/03/2023	\$429,900	RESI	Single Family R-4	4	2	0	0.130	2,056	2,480	Orlando	Tivoli Woods Village C 51 84
1.2 mi	4948 Adair Oak DRIVE, Orlando, FL 32829-7339	18-23-31-2014-0	O6063675	Sold	01/03/2023	\$416,745	RESI	Single Family R-4	4	2	0	0.140	1,972	2,400	Orlando	Tivoli Woods Village C 51 84
0.5 mi	3251 Natoma WAY, Orlando, FL 32829-7339	08-23-31-0175-0	O6056781	Temporarily Off	01/05/2023	\$539,000	RESI	Single Family R-4	4	2	1	0.120	2,436	2,916	Orlando	Andover Lakes Ph 03B
1.3 mi	5967 Wooden Pine DRIVE, Orlando, FL 32829-7339	31-23-17-1947-0		Non-MLS Sale	12/20/2022	\$558,100	RESI	Single Family R-4	4	2	1	0.138	2,381	3,074	Orlando	Pinewood Reserve Ph 1

Una vez que tenga las propiedades restantes, puede **Buscar más comparables** en la parte inferior de la pantalla si es necesario y, a continuación, editar los criterios, el estado, etc. para obtener más resultados.

Una vez que tenga todas las propiedades que necesita, selecciónelas y elija **Crear CMA** en el menú.

Comparables Report

Subject Property: 3814 Benson Park BOULEVARD

Selected Pages: Brief Summary; CMA

[Back to Results](#) [Create CMA](#) [Email](#) [View Report](#)

Summary

	Low	Median	Average	High
Comparable Price	385,000	440,000	452,300	510,000

Una vez creado el CMA, trabajará con las pestañas de izquierda a derecha para crear su CMA.

Una vez completadas las pestañas puede completar y/o guardar el CMA. Después de terminar, puede ver, enviar por correo electrónico o imprimir el reporte de CMA para su

cliente. Cualquier CMA guardado se puede encontrar bajo el contacto del cliente o desde **Mi Matrix**.

Puede editar, imprimir o eliminar los CMA en cualquier momento una vez realizados.

Opción 2: Usted encuentra las propiedades comparables

Comenzará su búsqueda de propiedades comparables realizando una búsqueda rápida residencial en Matrix. Seleccionará los estados de los que desea obtener información e introducirá la dirección de la propiedad en cuestión en el campo Ubicación de la búsqueda en el mapa, como se muestra a continuación, y seleccionará los resultados.

The screenshot shows the Matrix search interface. On the left, there are filter sections for 'Status - Date or Range' (with checkboxes for Active, Pending, Sold, etc.) and 'Contract Status' (with checkboxes for Appraisal, Financing, etc.). The main search area is titled 'Map Search: No Map Selected' and includes fields for 'Within' (miles of), 'My Location', 'St #', 'Dir Pfx', 'Street Name', 'St Type', 'Dir Sfx', and 'Unit #'. Below these are dropdowns for 'State' (set to Florida), 'County' (with a list including Alachua, Baker, Bay, Bradford, Brevard), 'MLS Zip' (with a list including 32616 - Alachua, 32615 - Alachua, 32420 - Alford, 32716 - Altamonte Springs, 32715 - Altamonte Springs), 'City', and 'Legal Subdivision Name'. On the right, there are additional filters for 'ML #', 'Price' (with a '(000s)' checkbox), 'Total Bedrooms', 'Total Bathrooms', '# Full Baths', '# Half Baths', 'Sq Ft Heated', 'Sq M Heated', 'Year Built', 'New Construction', and 'Private Pool'. At the bottom, there are tabs for 'Criteria', 'Map', and 'Results', and a 'Clear' button next to '5000+ matches'.

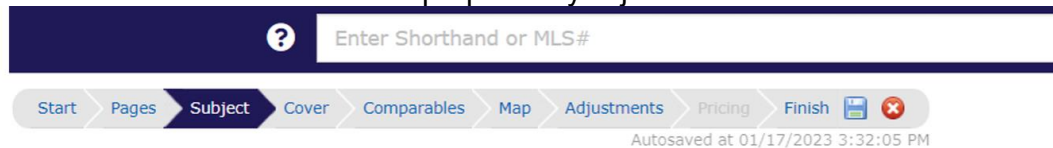
De los resultados, seleccione los que desee utilizar en su CMA y elija CMA en el menú de acciones de la parte inferior.

The screenshot shows the Matrix results table. The table has columns for 'Distance', '#', 'ML #', 'Status', 'Address', 'City', 'Zip Code', 'Subdivision Name', 'Sq Ft', 'H Current Price', 'BED', 'FB', 'HB', 'Yr Built', 'Pool', 'Property Style', and 'Tax'. There are 6 rows of results, all for properties at 3814 BENSON PARK BLVD, ORLANDO, FL 32829. The table is filtered to show 1-6 of 6 results. Below the table, there is an 'Actions' bar with buttons for 'Refine', 'Save', 'Carts', 'Criteria', 'Email', 'Print', 'CMA', 'Directions', 'Stats', 'Export', 'Quick CMA', 'Cloud CMA', 'ShowingCart', and 'Custom PDF Reports'. A red arrow points to the 'CMA' button.

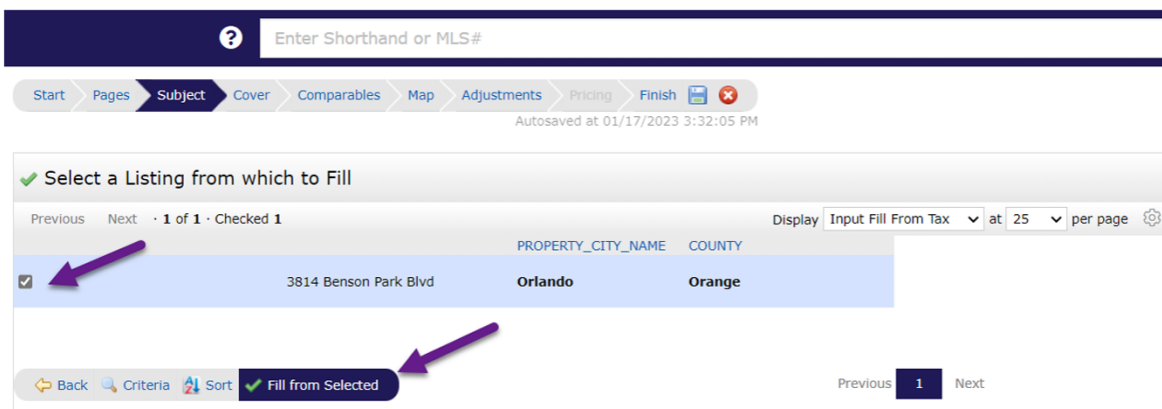
Distance	#	ML #	Status	Address	City	Zip Code	Subdivision Name	Sq Ft	H Current Price	BED	FB	HB	Yr Built	Pool	Property Style	Tax
0.2 mi	1	06052142	ACT	3480 BENSON PARK BLVD	ORLANDO	32829	YOUNG PINE A B C D E	1,816	\$469,000	3	2	0	2005	Private	Single Family Residence	\$3,
0.0 mi	2	2955688	SLD	3814 BENSON PARK BLVD	ORLANDO	32829	YOUNG PINE A B C D E	1,936	\$399,900	4	2	0	2005	None	Single Family Residence	\$4,
0.0 mi	3	2954645	SLD	3814 BENSON PARK BLVD	ORLANDO	32829	YOUNG PINE A B C D E	1,936	\$399,900	4	2	0	2005	None	Single Family Residence	\$4,
0.0 mi	4	2954641	SLD	3814 BENSON PARK BLVD	ORLANDO	32829	YOUNG PINE A B C D E	1,936	\$399,900	4	2	0	2005	None	Single Family Residence	\$4,
0.0 mi	5	2956757	SLD	3814 BENSON PARK BLVD	ORLANDO	32829	YOUNG PINE A B C D E	1,936	\$419,000	4	2	0	2005	None	Single Family Residence	\$4,
0.0 mi	6	2956522	SLD	3814 BENSON PARK BLVD	ORLANDO	32829	YOUNG PINE A B C D E	1,936	\$419,000	4	2	0	2005	None	Single Family Residence	\$4,

Trabaje con las pestañas de izquierda a derecha. La pestaña **Asunto** tendrá un aspecto diferente, ya que no comenzó con una búsqueda de registros públicos. En la pestaña **Asunto**, seleccione *Buscar un registro fiscal realista para autocompletar el formulario*,

introduzca la información de la propiedad y elija Resultados.



Seleccione la casilla de verificación situada junto a la propiedad correcta y *elija rellenar a partir de seleccionado*.



Ahora puede añadir información y una foto de la propiedad y seguir trabajando en las pestañas.

Una vez completadas las pestañas puede completar y/o guardar el CMA.

Después de terminar, puede ver, enviar por correo electrónico o imprimir el reporte de CMA para su cliente. Cualquier CMA guardado se puede encontrar bajo el contacto del cliente o desde Mi Matrix.

Puede editar, imprimir o eliminar los CMA en cualquier momento una vez realizados.