



# Informe de tasación

Dublé Almeйда 2776, 7750074 Ñuñoa, Región Metropolitana, Chile

08/08/2024

**Datos solicitante:**

Nombre: Corredora de propiedades

Email: matias@housepricing.cl

Teléfono: 9-68315095

Empresa: Corredora

Fecha informe: 08/08/2024



Código informe: 3126347838002006

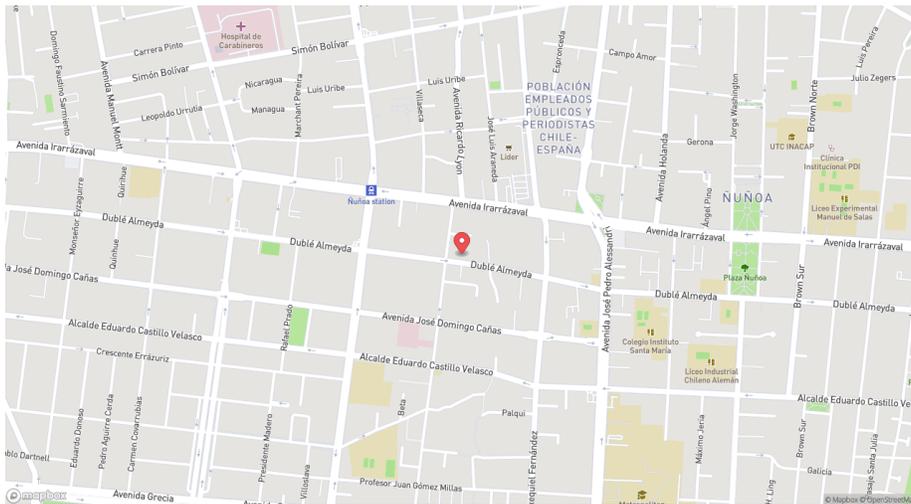
## Datos de la propiedad

### Atributos

Dirección  
Dublé Almeйда 2776, 7750074 Ñuñoa, Región Metropolitana, Chile

Tipo de propiedad	Año construcción	Bodegas	Estacionamientos
Departamento	2021	1	1
M <sup>2</sup> útil	M <sup>2</sup> total	Orientación	Gastos comunes
33	38	Sur	90000
Dormitorios	Baños	Servicios anexos	
1	1	Piscina/Gym/Sala evento/Quincho	
Nº pisos edificio	Piso depto	Amoblado	Unidad
S/I	6	No	610

### Georeferencia



### Información registrada en SII

Avalúo fiscal	Contribución Semestral	Rol	M <sup>2</sup> Construcción	M <sup>2</sup> Terreno
\$56.152.169	\$34.600	3931-56	36	0

## Tasación

### Estimación algoritmo HousePricing

Precio estimado de venta\*

**\$128.527.755**

UF 3.420

Precio estimado de arriendo

**\$477.930**

UF 12,7

UF m<sup>2</sup> precio venta (1)

**UF 96,4**

\*Precio estimado según todos los atributos ingresados, incluyendo la cantidad de estacionamientos.

Cap rate (2)

**4,46%**

Ingresos anuales por el arriendo (UF)

**UF 153,2**

Valor UF

**\$37.576,5**

(1) Precio por m<sup>2</sup> considera para departamentos el m<sup>2</sup> útil interior + m<sup>2</sup> terraza/2. Para casas y otras propiedades considera solo el m<sup>2</sup> construido.

(2) Cap rate se define como el monto total de los ingresos percibidos en un año sobre la inversión realizada, en este caso el precio de venta.

### Ajuste de precio según condición de la propiedad

Rango de precios: venta

**UF 3.088**

Precio mínimo

**UF 3.420**

Precio promedio

**UF 3.753**

Precio máximo

Rango de precios: arriendo

**\$432.942**

Precio mínimo

**\$477.930**

Precio promedio

**\$529.355**

Precio máximo



#### ¿Qué elementos hacen que llegue a un valor mínimo?

No se encuentra en buenas condiciones, usualmente se debe invertir una suma no menor para habitarla.

Tiene terminaciones básicas claramente de menor calidad a propiedades comparables de similar antigüedad.



#### ¿Qué elementos hacen que llegue a un valor máximo?

Tiene muy buenas terminaciones, cocina full equipada, piso porcelanato, entre otras cosas.

Se puede llegar al precio máximo después de una remodelación completa.

### Precio recomendado por la persona solicitante

Precio recomendado venta

**\$142.790.776**

UF 3.800

Precio recomendado arriendo

**\$477.930**

UF 12,7

UF m<sup>2</sup> precio venta (1)

**UF 107,0**

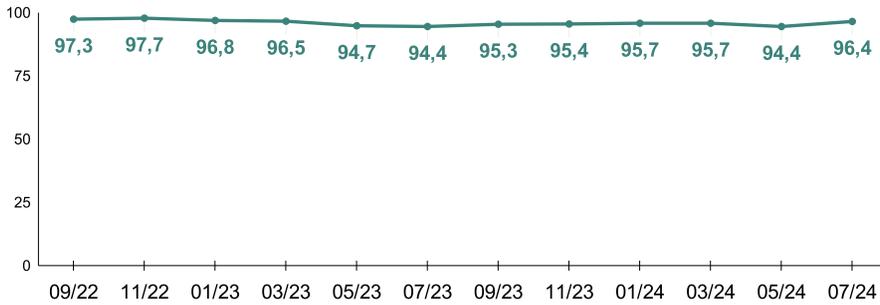
Observaciones:

Se recomienda un precio mayor al recomendado por el algoritmo debido al buen estado de la propiedad y por ser un departamento prácticamente nuevo con una ubicación estratégica dentro del barrio, cercano a todo pero al mismo tiempo en una esquina con poco ruido.

## Plusvalía: evolución precio por m<sup>2</sup>

### Precio venta por m<sup>2</sup> en UF

Últimos 2 años



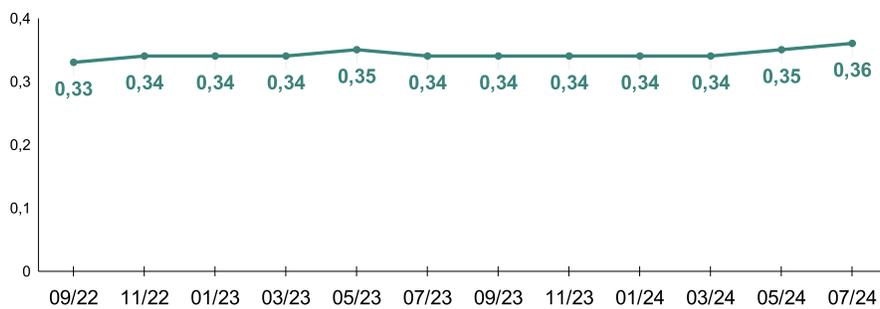
Tendencia precio m<sup>2</sup> (%)

**-1,04%**

Evolución considera precio en UF de m<sup>2</sup> para propiedades del mismo barrio y de similar tamaño. Anualmente ha habido un decrecimiento de un 1,04%.

### Precio arriendo por m<sup>2</sup> en UF

Últimos 2 años



Tendencia precio m<sup>2</sup> (%)

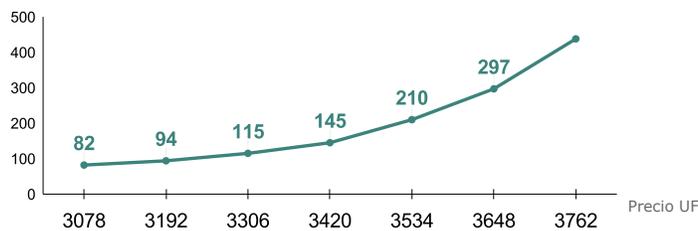
**2,48%**

Evolución considera precio en UF de m<sup>2</sup> para propiedades del mismo barrio y de similar tamaño. Anualmente ha habido un decrecimiento de un -2,48%.

## Tiempo esperado de colocación

### Tiempo esperado para vender [días]

Según el precio de publicación en UF



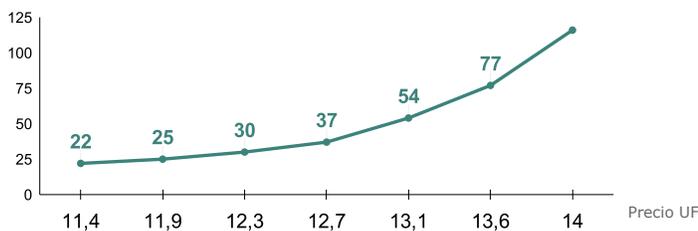
Días esperados para vender

**145**

De publicarse al precio recomendado de UF 3.420, el tiempo esperado para vender será de 145 días. Si la propiedad se publica a UF 3.762 se vendería en 438 días.

### Tiempo esperado para arrendar [días]

Según el precio de publicación en UF



Días esperados para arrendar

**37**

De publicarse al precio recomendado de UF 12,72 el tiempo esperado para arrendar será de 37 días. Si la propiedad se publica a UF 14,00 se arrendaría en 116 días.

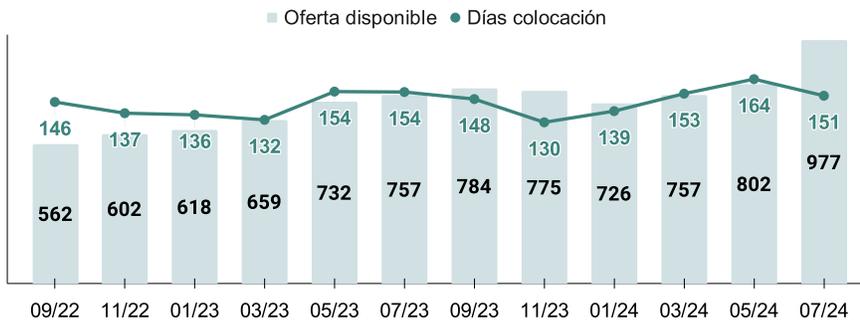
## Competitividad de la oferta

Se analiza la evolución de los días de colocación (tiempo promedio que permanecen las propiedades publicadas) y la evolución de la oferta disponible de propiedades similares. Con la evolución de estas dos métricas el objetivo es entender que tan competitivo está el sector.

### Venta

#### Evolución oferta disponible y días de colocación propiedades en venta

Últimos 2 años, departamentos del mismo barrio (Ñuñoa, Metro Ñuñoa)



#### Variación (%)

Días colocación

**+3,4%**

Oferta disponible

**+73,8%**

Al existir un aumento de la oferta disponible así como también un aumento en los días de colocación, se puede asumir que existe una altísima competencia en la oferta, por lo que se sugiere colocar un precio de publicación muy competitivo.

### Arriendo

#### Evolución oferta disponible y días de colocación propiedades en arriendo

Últimos 2 años, departamentos del mismo barrio (Ñuñoa, Metro Ñuñoa)



#### Variación (%)

Días colocación

**+1,3%**

Oferta disponible

**+296,0%**

## Publicaciones similares de la web

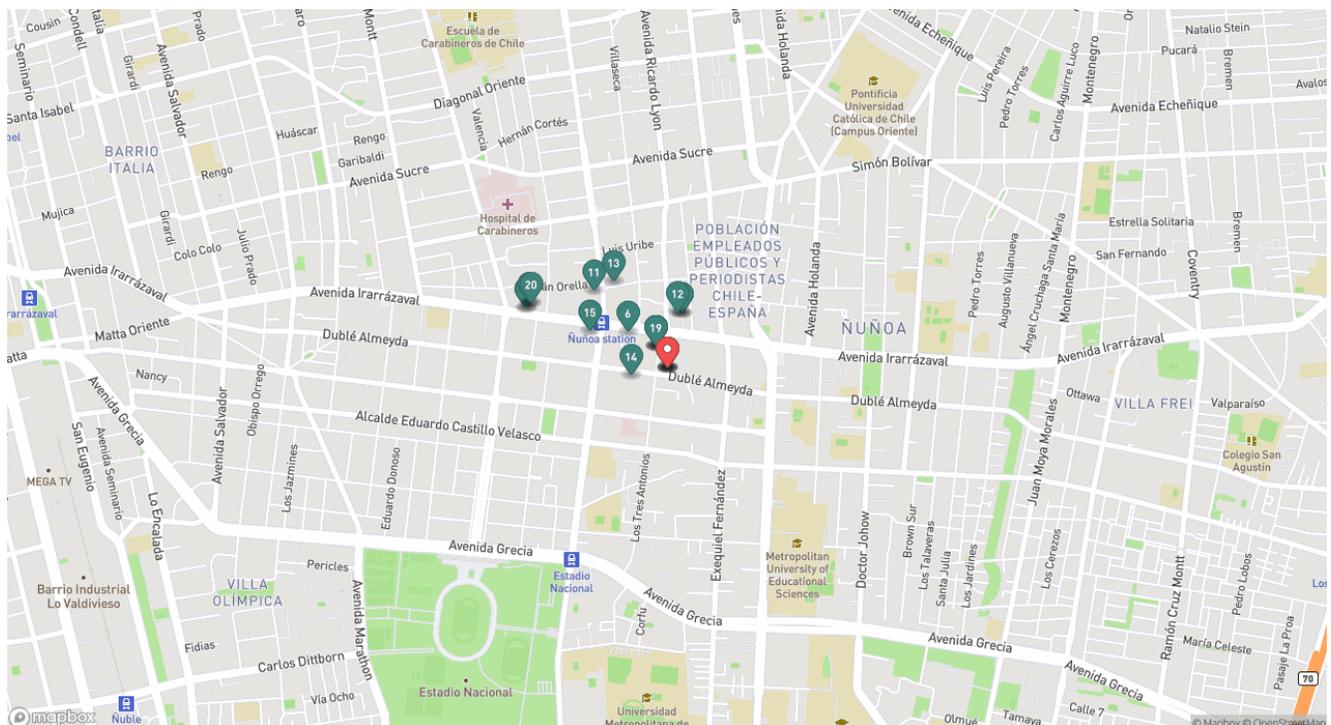
### Venta

A continuación se muestra el listado de las propiedades más similares y que son comparables de acuerdo a sus características.

\* Cuando el estacionamiento o bodega es 0, significa que o bien no se menciona en la publicación, o viene sin estacionamiento/bodega.

\*\* Propiedades cuyo año no se menciona en la publicación y es estimado a partir de sus imágenes y características.

N° Propiedad	Link	Comuna, Barrio	M² útil	M² total	Dorm. / Baños	Año propiedad	*Estac. / Bodegas	Precio lista (UF)	Tasación HousePricing (UF)
1	<a href="#">Link 1</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	33	41	1D / 1B	2022	1E / 1B	3.990	3.529
2	<a href="#">Link 2</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	33	41	1D / 1B	2022	1E / 1B	3.890	3.555
3	<a href="#">Link 3</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	33	38	1D / 1B	2017	1E / 1B	3.800	3.357
4	<a href="#">Link 4</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	33	41	1D / 1B	2021	1E / 0B	3.890	3.490
5	<a href="#">Link 5</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	35	39	1D / 1B	2021	0E / 0B	3.150	3.319
6	<a href="#">Link 6</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	33	36	1D / 1B	2020	1E / 0B	3.770	3.432
7	<a href="#">Link 7</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	36	40	1D / 1B	2020**	1E / 1B	4.400	3.618
8	<a href="#">Link 8</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	31	35	1D / 1B	2016	1E / 1B	3.395	3.199
9	<a href="#">Link 9</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	31	35	1D / 1B	2016	1E / 1B	3.395	3.199
10	<a href="#">Link 10</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	34	36	1D / 1B	2019	1E / 0B	3.450	3.407
11	<a href="#">Link 11</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	35	37	1D / 1B	2022	0E / 1B	4.030	3.271
12	<a href="#">Link 12</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	37	41	1D / 1B	2017	1E / 1B	3.700	3.626
13	<a href="#">Link 13</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	35	37	1D / 1B	2023	1E / 1B	3.550	3.575
14	<a href="#">Link 14</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	38	42	1D / 1B	2021	1E / 0B	4.600	3.829
15	<a href="#">Link 15</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	33	33	1D / 1B	2015	0E / 1B	3.890	3.042
16	<a href="#">Link 16</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	32	36	1D / 1B	2021	1E / 1B	3.600	3.356
17	<a href="#">Link 17</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	32	36	1D / 1B	2021	1E / 1B	3.600	3.356
18	<a href="#">Link 18</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	32	35	1D / 1B	2021	1E / 1B	3.600	3.330
19	<a href="#">Link 19</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	36	38	1D / 1B	2021	0E / 0B	3.500	3.405
20	<a href="#">Link 20</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	36	38	1D / 1B	2021	1E / 1B	3.590	3.681



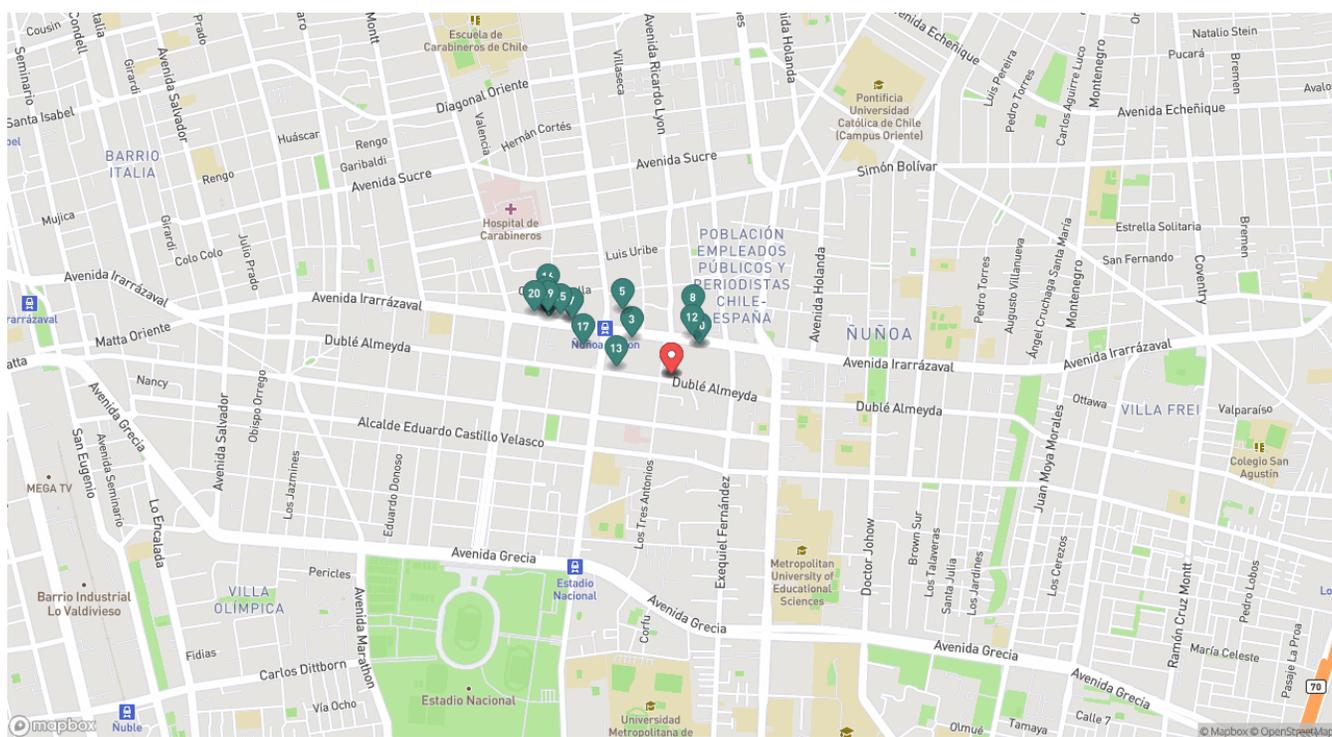
## Arriendo

A continuación se muestra el listado de las propiedades más similares y que son comparables de acuerdo a sus características.

\* Cuando el estacionamiento o bodega es 0, significa que o bien no se menciona en la publicación, o viene sin estacionamiento/bodega.

\*\* Propiedades cuyo año no se menciona en la publicación y es estimado a partir de sus imágenes y características.

Nº Propiedad	Link	Comuna, Barrio	M² útil	M² total	Dorm. / Baños	Año propiedad	*Estac. / Bodegas	Precio lista (UF)	Tasación HousePricing (UF)
1	<a href="#">Link 1</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	35	3960	1D / 1B	2021	1E / 1B	14,59	14,22
2	<a href="#">Link 2</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	37	42	1D / 1B	2018	1E / 1B	15,06	13,09
3	<a href="#">Link 3</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	39	43	1D / 1B	2019	2E / 0B	14,10	14,26
4	<a href="#">Link 4</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	36	40	1D / 1B	2023	1E / 1B	16,00	13,95
5	<a href="#">Link 5</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	36	36	1D / 1B	2014**	0E / 0B	15,83	11,50
6	<a href="#">Link 6</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	36	41	1D / 1B	2020	1E / 1B	13,97	14,17
7	<a href="#">Link 7</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	36	40	1D / 1B	2017	1E / 0B	15,97	13,00
8	<a href="#">Link 8</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	35	37	1D / 1B	2015	1E / 1B	11,18	12,19
9	<a href="#">Link 9</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	37	40	1D / 1B	2022	1E / 1B	13,31	14,09
10	<a href="#">Link 10</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	35	37	1D / 1B	2016	1E / 1B	13,74	12,12
11	<a href="#">Link 11</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	36	43	1D / 1B	2020	1E / 1B	12,64	13,79
12	<a href="#">Link 12</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	40	40	1D / 1B	2009	1E / 1B	11,44	11,92
13	<a href="#">Link 13</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	35	35	0D / 1B	2017	0E / 0B	12,77	12,10
14	<a href="#">Link 14</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	39	43	1D / 1B	2019	2E / 0B	14,10	15,27
15	<a href="#">Link 15</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	39	45	1D / 1B	2018	1E / 1B	14,64	14,04
16	<a href="#">Link 16</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	36	43	1D / 1B	2018	1E / 0B	13,31	13,52
17	<a href="#">Link 17</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	35	40	1D / 1B	2017	0E / 1B	16,50	13,52
18	<a href="#">Link 18</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	39	43	1D / 1B	2019	2E / 0B	14,10	15,07
19	<a href="#">Link 19</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	0	0	1D / 1B	2017	1E / 1B	12,59	13,94
20	<a href="#">Link 20</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	40	40	1D / 1B	2019	1E / 1B	14,64	13,35



## Transacciones efectivas CBR

Listado de ventas efectivas del CBR sobre propiedades similares a la analizada en este informe. Se priorizan transacciones más recientes y más parecidas.

\* UF M<sup>2</sup> considera valor por m<sup>2</sup> construido. En caso de departamentos se calcula como m<sup>2</sup> útil + m<sup>2</sup> terraza/2.

### Trx recientes: propiedades comparables

Nº Propiedad	Rol	Dirección	M <sup>2</sup> construido	Año propiedad	Fecha transacción CBR	Precio UF	UF M <sup>2</sup> *
1	3931-133	Duble almeyda 2776 dp 1310	36	2021	2022-12-01	3.201	88,92
2	3930-77	Los 3 antonios 55 dp 614	35	2021	2022-11-25	3.260	93,14
3	5432-322	E castillo v 2958 dp 610	38	2022	2024-04-18	3.933	103,49
4	3930-47	Los 3 antonios 55 dp 416	37	2021	2022-11-16	3.021	81,66
5	5432-244	E castillo v 2958 dp 212	38	2022	2023-09-27	3.931	103,44
6	3930-141	Los 3 antonios 55 dp 1514	38	2021	2023-01-19	3.944	103,79
7	3930-108	Los 3 antonios 55 dp 1001	35	2021	2022-05-12	3.179	90,82
8	32-599	Jose luis araneda 90 dp 1107	37	2017	2023-11-10	3.650	98,65
9	5128-231	Jose domingo canas 2640 dp 31	38	2019	2023-06-09	3.450	90,79
10	29-602	Av p de valdivia 3388 dp 405	36	2022	2023-09-11	3.640	101,11
11	29-647	Av p de valdivia 3388 dp 905	36	2022	2023-08-30	3.851	106,97
12	3937-122	Av irrazaval 2899 dpb 511	34	2022	2022-08-18	2.942	86,54
13	3937-121	Av irrazaval 2899 dpb 510	34	2022	2022-08-18	2.946	86,64
14	3937-119	Av irrazaval 2899 dpb 508	34	2022	2022-08-18	2.946	86,64
15	3937-118	Av irrazaval 2899 dpb 507	34	2022	2022-08-18	2.946	86,64
16	3937-117	Av irrazaval 2899 dpb 506	34	2022	2022-08-18	2.946	86,64
17	3937-116	Av irrazaval 2899 dpb 505	34	2022	2022-08-18	2.946	86,64
18	3937-115	Av irrazaval 2899 dpb 504	34	2022	2022-08-18	2.946	86,64

### Promedio

**35,7**

**2021**

**3.315**

**92,73**

Rango valor UF M<sup>2</sup>: transacciones efectivas vs tasación HousePricing

81,66

Valor mínimo

92,73

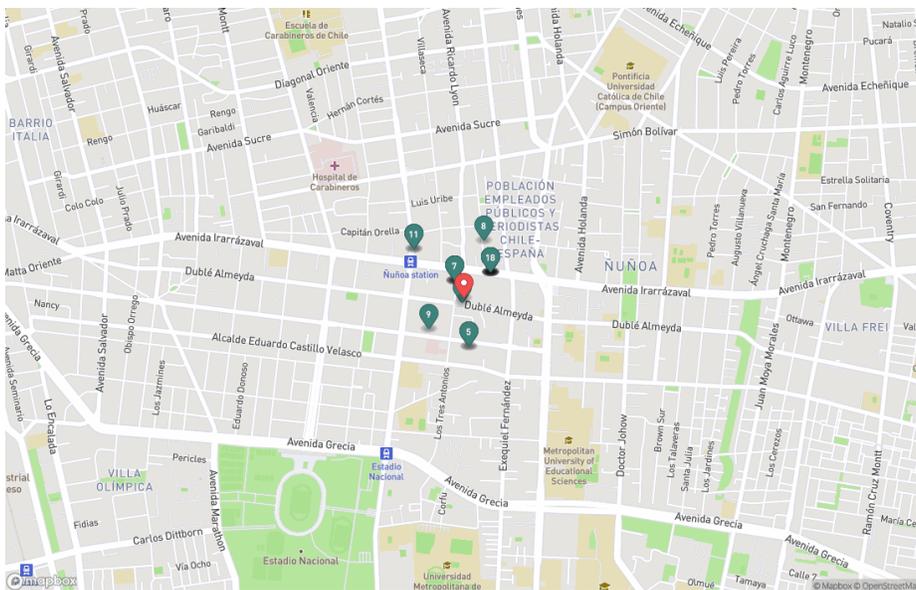
Valor promedio

96,35

**Tasación  
HousePricing**

106,97

Valor máximo



La tasación HousePricing resulta en un valor recomendado de 96.35 UF M<sup>2</sup>, lo que se encuentra un 3.9% por sobre el promedio 92.73 UF M<sup>2</sup> de transacciones comparables del CBR.

# Imágenes de la propiedad

