



Informe de tasación

Av. Irarrázaval, Ñuñoa, Región Metropolitana, Chile

06/07/2023

Código informe: 6110930116410791

Fecha informe: 06/07/2023



N° operación: 6110930116410791

Datos de la propiedad

Dirección

Av. Irrarrázaval, Ñuñoa, Región Metropolitana,

Tipo de propiedad

Departamento

M² útil

35

M² total

40

Dormitorios

1

Baños

1

Año construcción

2010

Nº pisos edificio

10

Piso depto

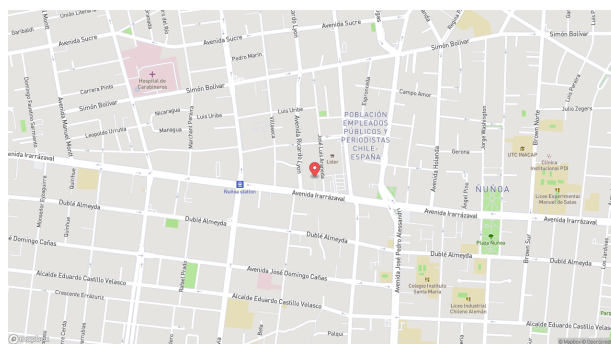
5

Gastos comunes

1

Estacionamientos

1



Bodegas

1

Servicios anexos

S/I

Orientación

S/I

Tasación de mercado HousePricing

Precio estimado de venta

\$123.371.297

UF 3.418

Precio estimado de arriendo

\$481.484

UF 13,3

UF m² precio venta (1)

UF 91,1

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

Cap rate (2)

4,68%

Ingresos anuales por el arriendo (UF)

UF 160,2

Valor UF

\$36.095,5

(1) Precio por m² considera para departamentos el m² útil interior + m² terraza/2. Para casas considera solo el m² 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

Rango de precios: venta

UF 3.174

Precio mínimo

UF 3.418

Precio promedio

UF 3.730

Precio máximo

Rango de precios: arriendo

\$443.247

Precio mínimo

\$481.484

Precio promedio

\$510.389

Precio máximo



¿Qué elementos hacen que tu propiedad llegue a un valor mínimo?

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

- La propiedad tiene terminaciones básicas claramente de menor calidad a propiedades comparables de similar antigüedad.



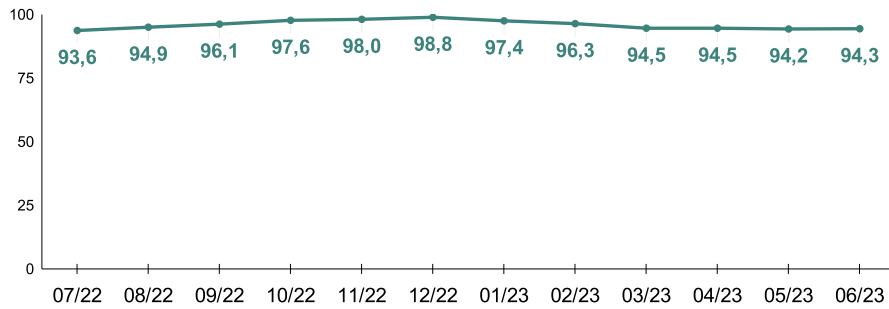
¿Qué elementos hacen que tu propiedad llegue a un valor máximo?

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

- Para propiedades más antiguas se puede llegar al precio máximo después de una remodelación completa.

Plusvalía: evolución precio por m² últimos 12 meses

Precio venta por m² en UF Últimos 12 meses



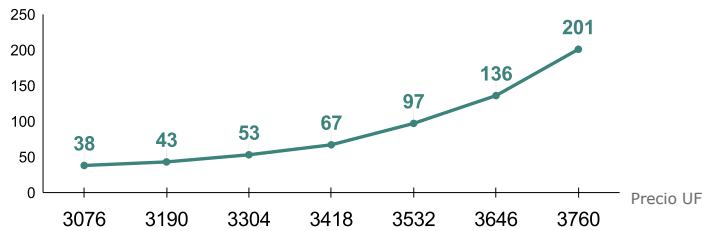
Variación de precio m² (%)

-1,43%

Evolución considera precio en UF de m² para propiedades del mismo barrio y de similar tamaño. En los últimos 12 meses ha habido un decrecimiento de un 1,43%

Tiempo esperado de colocación

Tiempo esperado para vender [días] Según el precio de publicación en UF

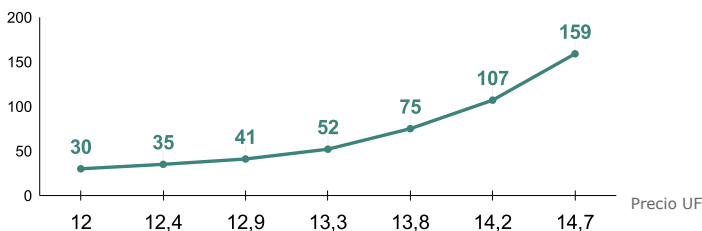


Días esperados para vender

67

De publicarse al precio recomendado de UF 3.418, el tiempo esperado para vender será de 67 días. Si la propiedad se publica a UF 3.760 se vendería en 201 días.

Tiempo esperado para arrendar [días] Según el precio de publicación en UF



Días esperados para arrendar

52

De publicarse al precio recomendado de UF 13,34 el tiempo esperado para arrendar será de 52 días. Si la propiedad se publica a UF 14,70 se arrendaría en 159 días.

Índice de competitividad

Se analiza cuanta oferta similar hay disponible y como ha evolucionado la demanda. Tomamos en cuenta dos factores para analizar el índice de competitividad: (1) cuanta oferta similar hay actualmente en la web; (2) como ha evolucionado la demanda por propiedades de la misma zona

Venta

Oferta similar disponible

Hay 232 propiedades publicadas en la web que son comparables a esta. Este factor es ALTO con respecto a la región, quiere decir que existe mucha oferta similar disponible en la web

Evolución de la demanda

En los últimos 12 meses la demanda por propiedades similares del mismo barrio ha AUMENTADO UN 4,5%, mientras que el promedio de la región ha disminuido un 16,3%

Índice de competitividad

MEDIO

Esto significa que la competencia por precios en el sector es media, por lo que se sugiere colocar un precio de lista de la propiedad muy cercano al precio recomendado

Arriendo

Oferta similar disponible

Hay 124 propiedades publicadas en la web que son comparables a esta. Este factor es MEDIO con respecto a la región, quiere decir que existe oferta similar disponible dentro del promedio

Evolución de la demanda

En los últimos 12 meses la demanda por propiedades similares del mismo barrio ha DISMINUIDO UN 79,5%, mientras que el promedio de la región ha disminuido un 76,5%

Índice de competitividad

MEDIO

Esto significa que la competencia por precios en el sector es media, por lo que se sugiere colocar un precio de lista de la propiedad muy cercano al precio recomendado

Publicaciones similares de la web

Venta

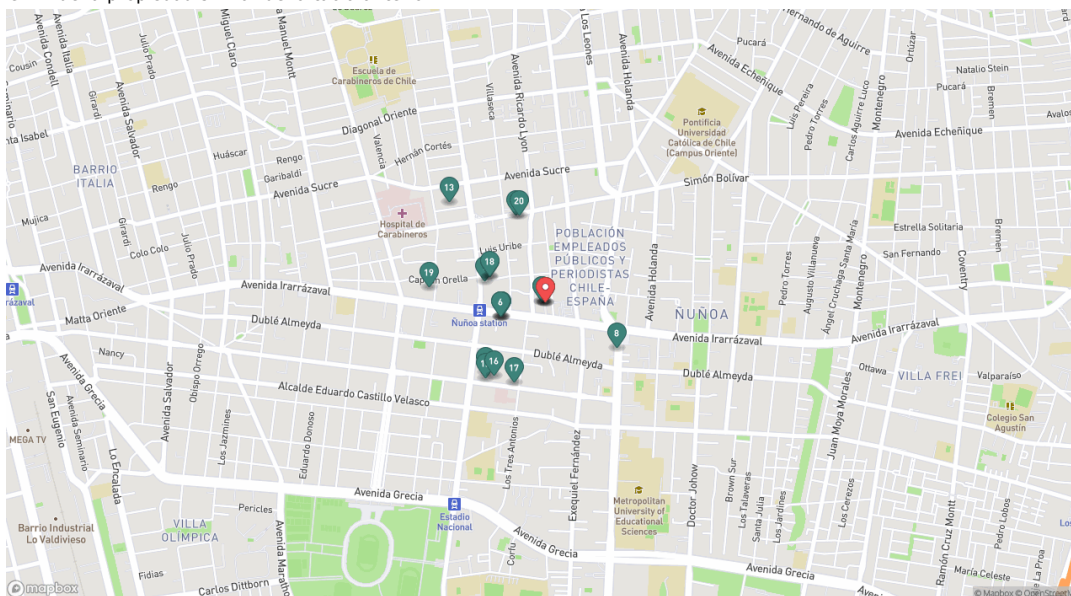
A continuación se muestra el listado de las propiedades más similares y que son comparables de acuerdo a sus características

* 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

Nº Propiedad	Link	Comuna, Barrio	M² útil	M² total	Dorm. / Baños	Año propiedad	*Estac. / Bodegas	Precio lista (UF)	Tasación HousePricing (UF)
1	Link 1	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	33	41	1D / 1B	2010	1E / 1B	3.900	3.280
2	Link 2	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	38	42	1D / 1B	2017	1E / 1B	3.500	3.878
3	Link 3	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	38	40	1D / 1B	2018	1E / 1B	3.290	3.826
4	Link 4	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	38	40	1D / 1B	2018	1E / 1B	3.690	3.790
5	Link 5	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	37	41	1D / 1B	2022	1E / 1B	3.500	3.762
6	Link 6	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	34	39	1D / 1B	2020	1E / 1B	4.200	3.592
7	Link 7	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	37	43	1D / 1B	2017	1E / 1B	3.700	3.938
8	Link 8	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	33	37	1D / 1B	2015**	0E / 0B	3.500	3.168
9	Link 9	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	35	38	1D / 1B	2017	0E / 1B	4.030	3.663
10	Link 10	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	39	44	1D / 1B	2015	1E / 1B	4.950	4.155
11	Link 11	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	37	43	1D / 1B	2018	1E / 1B	3.700	3.913
12	Link 12	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	31	41	1D / 1B	2006	1E / 0B	3.186	3.164
13	Link 13	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	34	36	1D / 1B	2011	1E / 1B	3.420	3.386
14	Link 14	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	32	35	1D / 1B	2013	0E / 1B	4.030	3.526
15	Link 15	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	35	37	1D / 1B	2000	1E / 1B	3.700	3.196
16	Link 16	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	35	39	1D / 1B	2017	1E / 1B	4.500	3.520
17	Link 17	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	40	45	1D / 1B	2020	1E / 1B	4.200	3.809
18	Link 18	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	32	35	1D / 1B	2016	1E / 1B	5.990	Sin Tasación
19	Link 19	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	35	42	1D / 1B	2019	1E / 1B	3.700	3.540
20	Link 20	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	37	37	1D / 1B	2018	1E / 1B	4.300	3.712

En el mapa se muestra la propiedad del informe (marcar en rojo) y las 20 propiedades más similares en verde. El número del marcador representa el Nº de la propiedad similar de la tabla anterior.



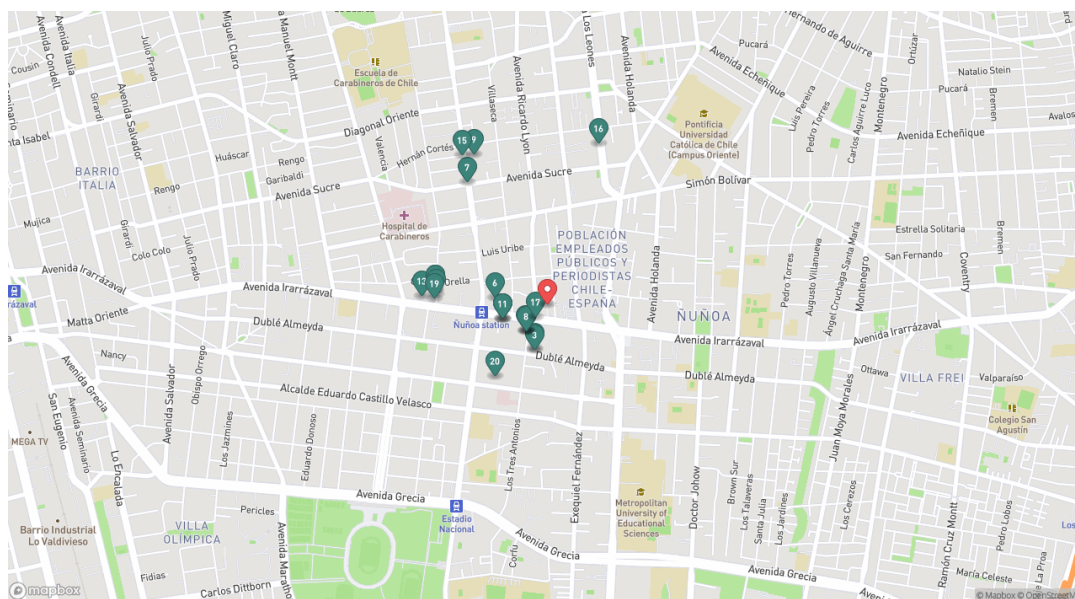
Arriendo

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	Link 1	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	36	40	1D / 1B	2017**	1E / 1B	14,45	13,80
2	Link 2	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	37	40	1D / 1B	2018	1E / 1B	13,65	13,96
3	Link 3	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	40	45	1D / 1B	2022	1E / 1B	15,41	15,72
4	Link 4	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	33	35	1D / 1B	2018**	1E / 1B	12,57	12,84
5	Link 5	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	36	38	1D / 1B	2021	1E / 0B	13,44	14,04
6	Link 6	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	33	35	1D / 1B	2016	0E / 1B	15,51	11,81
7	Link 7	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	35	40	1D / 1B	2016	1E / 1B	17,10	16,05
8	Link 8	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	40	45	1D / 1B	2015	0E / 0B	15,50	13,88
9	Link 9	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	34	38	1D / 1B	2022	1E / 1B	16,07	14,45
10	Link 10	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	41	45	1D / 1B	2020	1E / 1B	15,24	15,00
11	Link 11	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	38	40	1D / 1B	2015	1E / 1B	12,90	13,17
12	Link 12	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	42	42	1D / 1B	2014	1E / 1B	12,91	12,96
13	Link 13	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	36	38	1D / 1B	2021	1E / 1B	15,28	13,28
14	Link 14	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	33	39	1D / 1B	2018	1E / 0B	13,60	13,54
15	Link 15	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	36	41	1D / 1B	2018	1E / 1B	14,03	15,24
16	Link 16	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	34	38	1D / 1B	2018	1E / 1B	13,22	13,04
17	Link 17	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	28	31	1D / 1B	2011**	1E / 1B	11,08	11,34
18	Link 18	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	40	42	1D / 1B	2017	1E / 0B	14,04	14,84
19	Link 19	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	38	43	1D / 1B	2020	0E / 0B	13,86	12,28
20	Link 20	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	37	40	1D / 1B	2021	1E / 1B	14,49	14,81



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.

N° Propiedad	Rol	Dirección	M ² construido	Año propiedad	Fecha transacción CBR	Precio UF	UF M ² *
1	22-136	Av irrazaval 2220 dp 1408	38	2021	2023-01-19	4.243	111,64
2	22-142	Av irrazaval 2220 dp 1505	38	2021	2022-07-28	4.373	115,07
3	22-153	Av irrazaval 2220 dp 1607	37	2021	2022-09-30	4.430	119,74
4	29-655	Av p de valdivia 3388 dp 1004	38	2022	2023-01-24	3.890	102,37
5	22-16	Av irrazaval 2220 dp 312	36	2021	2022-09-07	3.944	109,56
6	22-10	Av irrazaval 2220 dp 305	38	2021	2021-12-14	3.682	96,89
7	22-105	Av irrazaval 2220 dp 1104	38	2021	2021-10-28	3.659	96,28
8	22-109	Av irrazaval 2220 dp 1108	38	2021	2022-02-01	3.820	100,53
9	22-115	Av irrazaval 2220 dp 1205	38	2021	2021-10-04	3.764	99,05
10	22-117	Av irrazaval 2220 dp 1207	37	2021	2021-12-22	4.073	110,08
11	22-12	Av irrazaval 2220 dp 308	37	2021	2021-11-22	3.492	94,37
12	22-126	Av irrazaval 2220 dp 1307	37	2021	2022-02-04	3.892	105,19
13	22-135	Av irrazaval 2220 dp 1407	37	2021	2021-09-28	3.735	100,93
14	22-145	Av irrazaval 2220 dp 1508	38	2021	2022-05-31	4.272	112,41
15	22-150	Av irrazaval 2220 dp 1604	38	2021	2021-11-24	4.071	107,13
16	22-151	Av irrazaval 2220 dp 1605	38	2021	2022-05-23	3.549	93,39
17	22-160	Av irrazaval 2220 dp 1705	38	2021	2021-10-14	4.252	111,88
18	22-162	Av irrazaval 2220 dp 1707	37	2021	2021-12-17	4.320	116,76
19	22-163	Av irrazaval 2220 dp 1708	38	2021	2021-09-06	3.682	96,89
20	22-168	Av irrazaval 2220 dp 1804	38	2021	2022-04-06	4.197	110,44
Promedio						3.967	105,53

* UF M² considera valor por m² construido. En caso de departamentos se calcula como m² útil + m² terraza/2.