



## 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

M<sup>2</sup> útil

35

M<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> considera para departamentos el m<sup>2</sup> útil interior + m<sup>2</sup> terraza/2. Para casas 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

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.



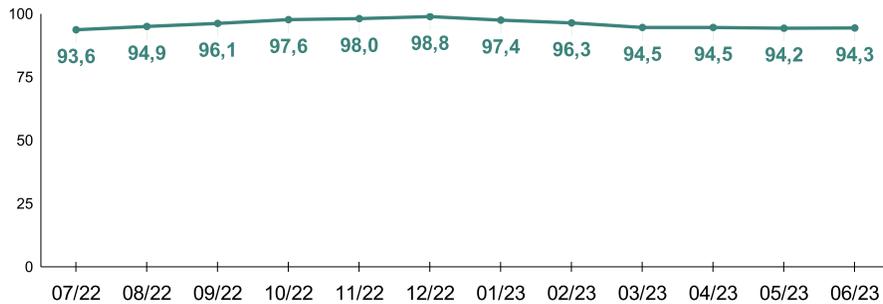
**¿Qué elementos hacen que tu propiedad llegue a un valor máximo?**

- 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 m<sup>2</sup> últimos 12 meses

### Precio venta por m<sup>2</sup> en UF Últimos 12 meses



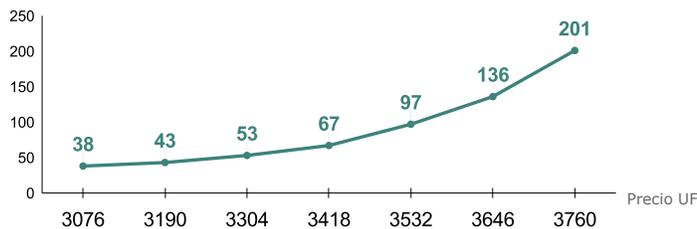
#### Variación de precio m<sup>2</sup> (%)

**-1,43%**

Evolución considera precio en UF de m<sup>2</sup> 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

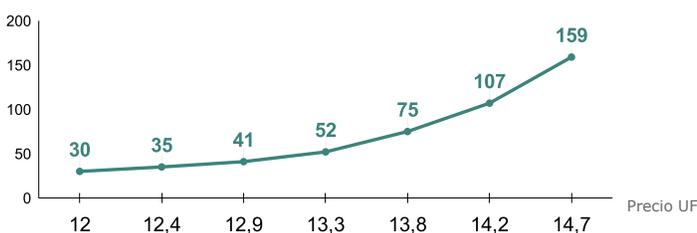


#### Días esperados para vender

**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

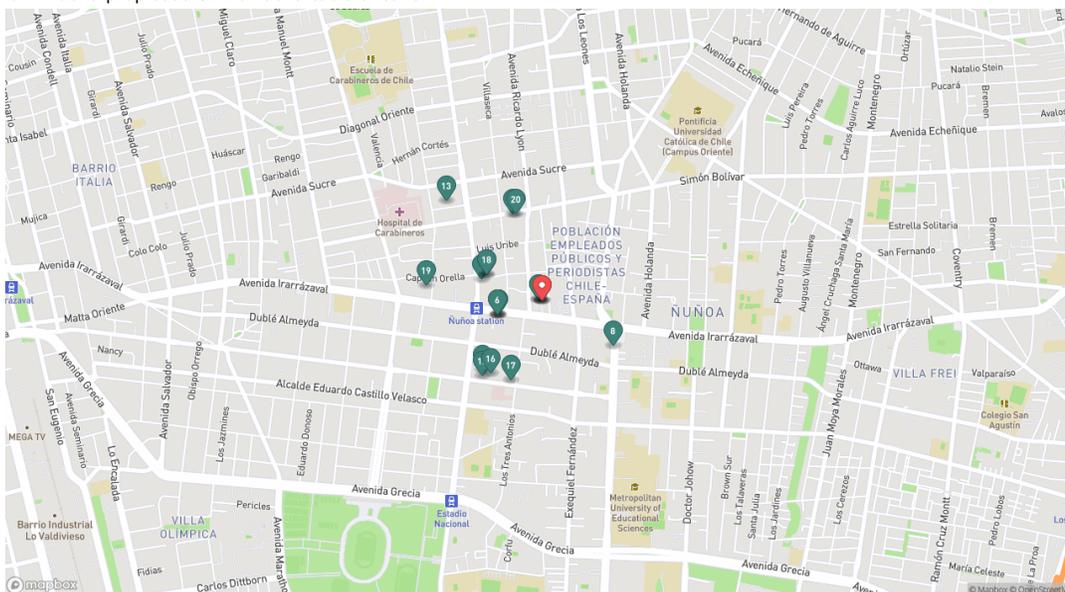
A continuación se muestra el listado de las propiedades más similares y que son comparables de acuerdo a sus características

\* 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	<a href="#">Link 1</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	33	41	1D / 1B	2010	1E / 1B	3.900	3.280
2	<a href="#">Link 2</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	38	42	1D / 1B	2017	1E / 1B	3.500	3.878
3	<a href="#">Link 3</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	38	40	1D / 1B	2018	1E / 1B	3.290	3.826
4	<a href="#">Link 4</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	38	40	1D / 1B	2018	1E / 1B	3.690	3.790
5	<a href="#">Link 5</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	37	41	1D / 1B	2022	1E / 1B	3.500	3.762
6	<a href="#">Link 6</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	34	39	1D / 1B	2020	1E / 1B	4.200	3.592
7	<a href="#">Link 7</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	37	43	1D / 1B	2017	1E / 1B	3.700	3.938
8	<a href="#">Link 8</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	33	37	1D / 1B	2015**	0E / 0B	3.500	3.168
9	<a href="#">Link 9</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	35	38	1D / 1B	2017	0E / 1B	4.030	3.663
10	<a href="#">Link 10</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	39	44	1D / 1B	2015	1E / 1B	4.950	4.155
11	<a href="#">Link 11</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	37	43	1D / 1B	2018	1E / 1B	3.700	3.913
12	<a href="#">Link 12</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	31	41	1D / 1B	2006	1E / 0B	3.186	3.164
13	<a href="#">Link 13</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	34	36	1D / 1B	2011	1E / 1B	3.420	3.386
14	<a href="#">Link 14</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	32	35	1D / 1B	2013	0E / 1B	4.030	3.526
15	<a href="#">Link 15</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	35	37	1D / 1B	2000	1E / 1B	3.700	3.196
16	<a href="#">Link 16</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	35	39	1D / 1B	2017	1E / 1B	4.500	3.520
17	<a href="#">Link 17</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	40	45	1D / 1B	2020	1E / 1B	4.200	3.809
18	<a href="#">Link 18</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	32	35	1D / 1B	2016	1E / 1B	5.990	Sin Tasación
19	<a href="#">Link 19</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	35	42	1D / 1B	2019	1E / 1B	3.700	3.540
20	<a href="#">Link 20</a>	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.



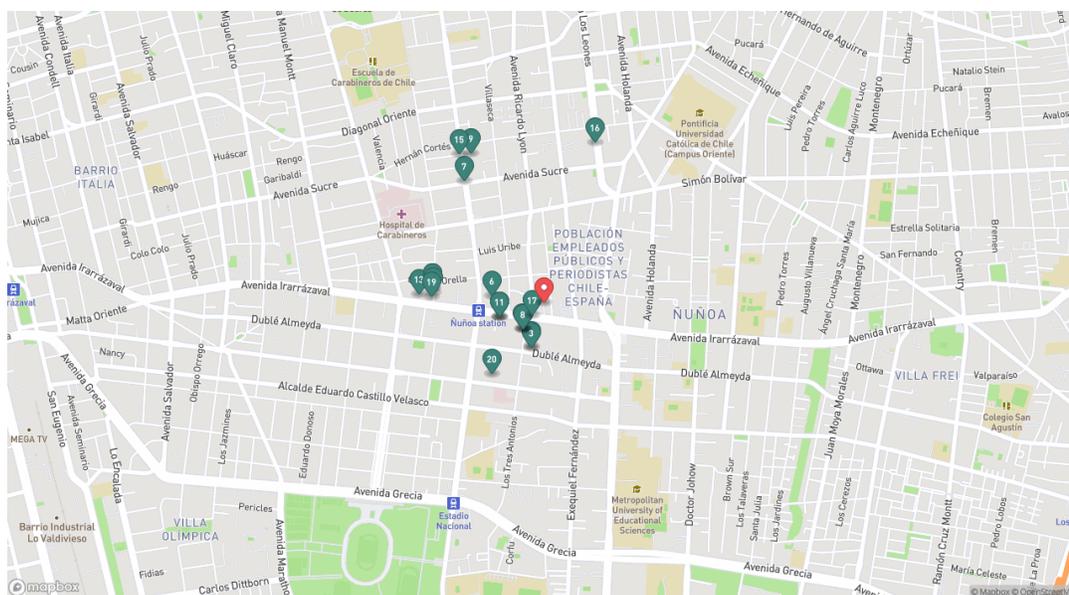
## Arriendo

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	<a href="#">Link 1</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	36	40	1D / 1B	2017**	1E / 1B	14,45	13,80
2	<a href="#">Link 2</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	37	40	1D / 1B	2018	1E / 1B	13,65	13,96
3	<a href="#">Link 3</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	40	45	1D / 1B	2022	1E / 1B	15,41	15,72
4	<a href="#">Link 4</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	33	35	1D / 1B	2018**	1E / 1B	12,57	12,84
5	<a href="#">Link 5</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	36	38	1D / 1B	2021	1E / 0B	13,44	14,04
6	<a href="#">Link 6</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	33	35	1D / 1B	2016	0E / 1B	15,51	11,81
7	<a href="#">Link 7</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	35	40	1D / 1B	2016	1E / 1B	17,10	16,05
8	<a href="#">Link 8</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	40	45	1D / 1B	2015	0E / 0B	15,50	13,88
9	<a href="#">Link 9</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	34	38	1D / 1B	2022	1E / 1B	16,07	14,45
10	<a href="#">Link 10</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	41	45	1D / 1B	2020	1E / 1B	15,24	15,00
11	<a href="#">Link 11</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	38	40	1D / 1B	2015	1E / 1B	12,90	13,17
12	<a href="#">Link 12</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	42	42	1D / 1B	2014	1E / 1B	12,91	12,96
13	<a href="#">Link 13</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	36	38	1D / 1B	2021	1E / 1B	15,28	13,28
14	<a href="#">Link 14</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	33	39	1D / 1B	2018	1E / 0B	13,60	13,54
15	<a href="#">Link 15</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	36	41	1D / 1B	2018	1E / 1B	14,03	15,24
16	<a href="#">Link 16</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	34	38	1D / 1B	2018	1E / 1B	13,22	13,04
17	<a href="#">Link 17</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	28	31	1D / 1B	2011**	1E / 1B	11,08	11,34
18	<a href="#">Link 18</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	40	42	1D / 1B	2017	1E / 0B	14,04	14,84
19	<a href="#">Link 19</a>	Ñuñoa, Metro Ñuñoa	38	43	1D / 1B	2020	0E / 0B	13,86	12,28
20	<a href="#">Link 20</a>	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 <sup>2</sup> construido	Año propiedad	Fecha transacción CBR	Precio UF	UF M <sup>2</sup> *
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
<b>Promedio</b>						<b>3.967</b>	<b>105,53</b>

\* 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.