



# HousePricing.cl

## Informe de tasación

Av Kennedy 9890, Vitacura

22/01/2024



## Datos de la propiedad

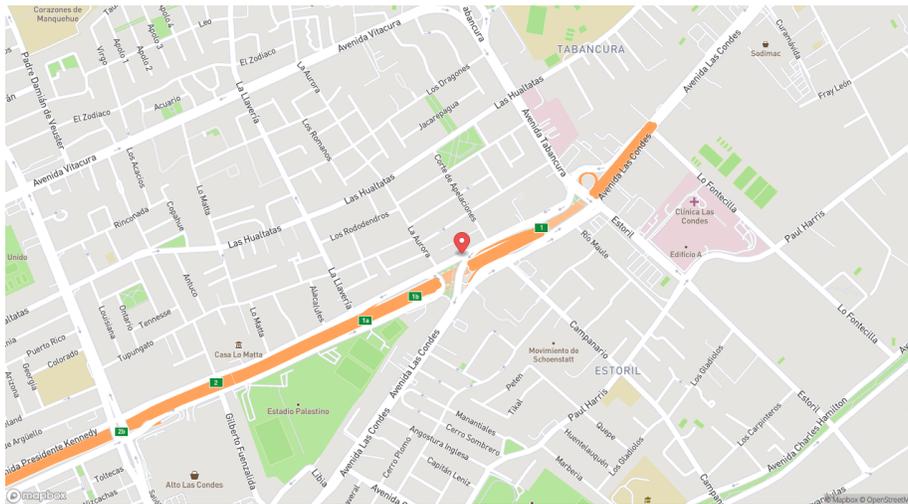
### Atributos

Dirección

Av Kennedy 9890, Vitacura

Tipo de propiedad	Año construcción	Bodegas	Estacionamientos
Departamento	1989	1	1
M <sup>2</sup> útil	M <sup>2</sup> total	Orientación	Gastos comunes
114	114	Nor-oriente	100000
Dormitorios	Baños	Servicios anexos	
3	2	S/I	
Nº pisos edificio	Piso depto		
4	2		

### Georeferencia



### Información registrada en SII

Avalúo fiscal	Contribución Semestral	Rol	M <sup>2</sup> Construcción	M <sup>2</sup> Terreno
\$151.068.380	\$519.194	2149-105	108	0

## Tasación

### Estimación algoritmo HousePricing

Precio estimado de venta\*

**\$296.254.402**

UF 8.044

Precio estimado de arriendo

**\$1.006.598**

UF 27,3

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

**UF 70,4**

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

Cap rate (2)

**4,08%**

Ingresos anuales por el arriendo (UF)

**UF 328,2**

Valor UF

**\$36.828,2**

(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 de la propiedad

Rango de precios: venta

**UF 7.601**

Precio mínimo

**UF 8.044**

Precio promedio

**UF 9.273**

Precio máximo

Rango de precios: arriendo

**\$936.035**

Precio mínimo

**\$1.006.598**

Precio promedio

**\$1.128.962**

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?

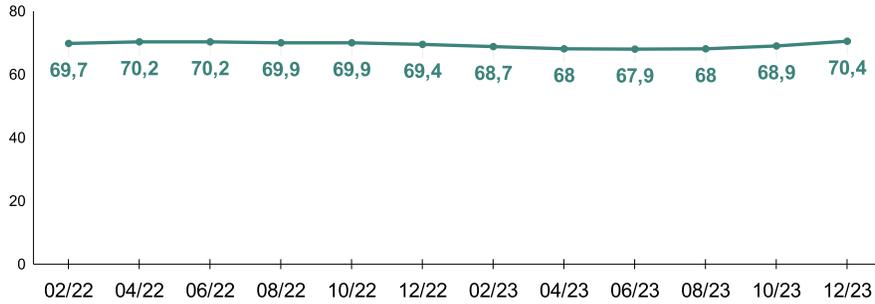
Tiene muy buenas terminaciones, cocina full equipada, piso porcelanato, entre otras cosas.

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

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

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

Últimos 2 años



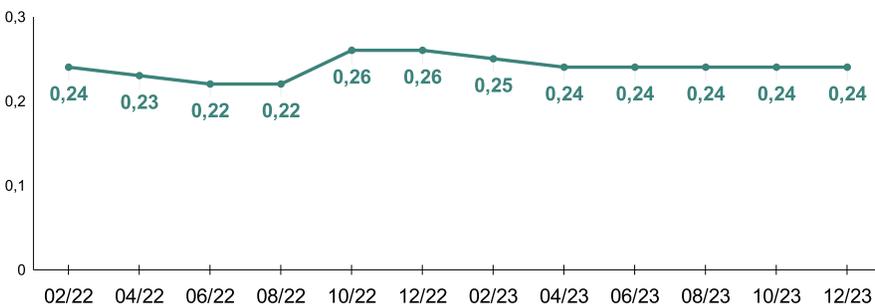
Tendencia precio m<sup>2</sup> (%)

**-1,08%**

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 1,08%.

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

Últimos 2 años



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

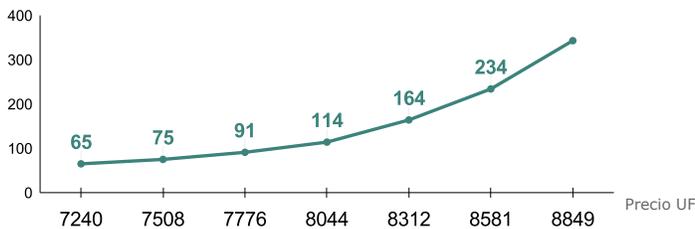
**2,27%**

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 -2,27%.

## Tiempo esperado de colocación

### Tiempo esperado para vender [días]

Según el precio de publicación en UF



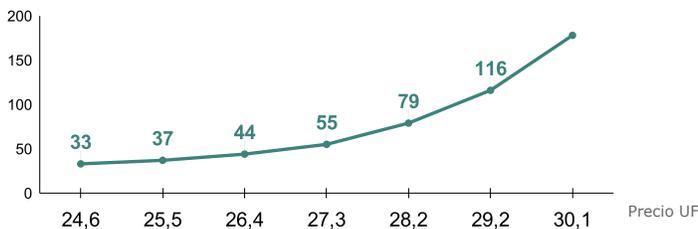
Días esperados para vender

**114**

De publicarse al precio recomendado de UF 8.044, el tiempo esperado para vender será de 114 días. Si la propiedad se publica a UF 8.849 se vendería en 343 días.

### Tiempo esperado para arrendar [días]

Según el precio de publicación en UF



Días esperados para arrendar

**55**

De publicarse al precio recomendado de UF 27,33 el tiempo esperado para arrendar será de 55 días. Si la propiedad se publica a UF 30,10 se arrendaría en 178 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 de 3 o más dormitorios del mismo barrio (Vitacura, Tabancura)



#### Variación (%)

Días colocación

-9,5%

Oferta disponible

+44,7%

### Arriendo

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

Últimos 2 años, departamentos de 3 o más dormitorios del mismo barrio (Vitacura, Tabancura)



#### Variación (%)

Días colocación

+53,6%

Oferta disponible

+235,6%

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.

## Publicaciones similares de la web

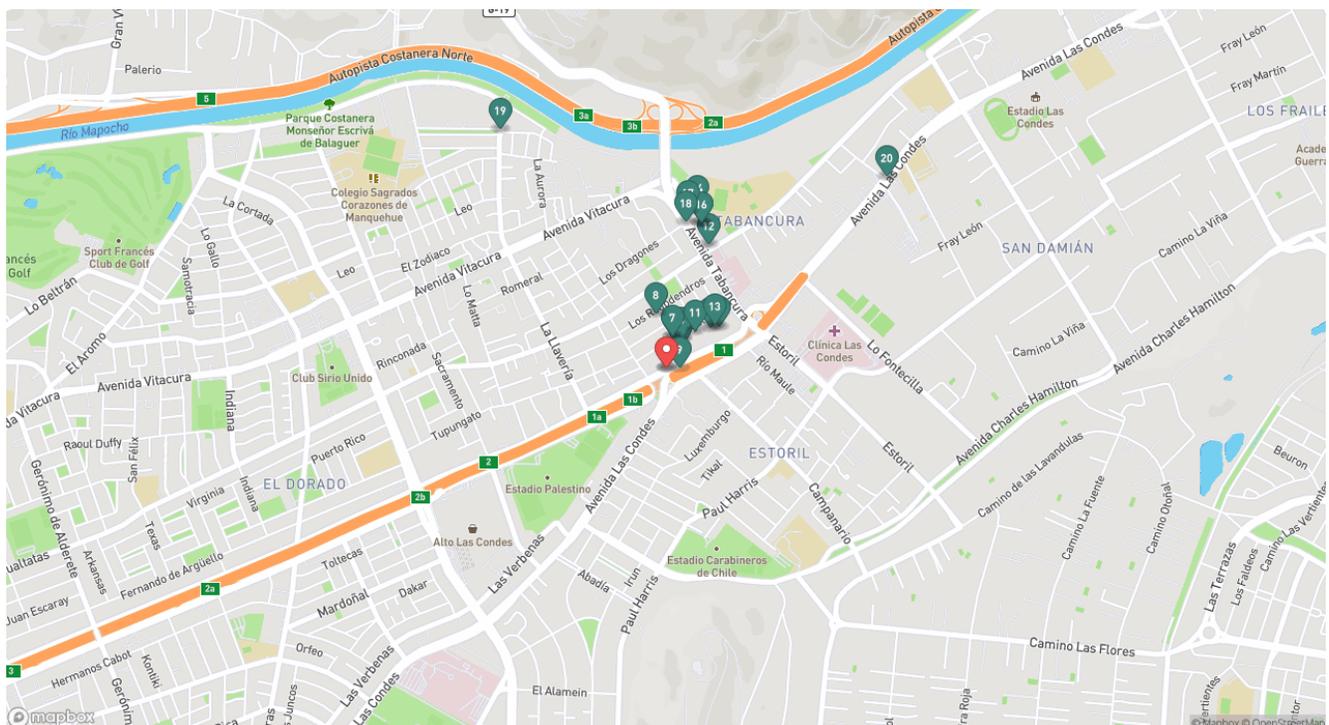
### Venta

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>	Vitacura, Tabancura	115	121	3D / 2B	1991	1E / 1B	7.900	8.551
2	<a href="#">Link 2</a>	Vitacura, Tabancura	120	120	3D / 2B	1993	1E / 1B	8.300	8.584
3	<a href="#">Link 3</a>	Vitacura, Tabancura	120	120	3D / 2B	1995	1E / 1B	8.000	8.542
4	<a href="#">Link 4</a>	Vitacura, Tabancura	110	120	3D / 2B	1994	1E / 1B	9.800	8.441
5	<a href="#">Link 5</a>	Vitacura, Tabancura	110	110	4D / 3B	1993	1E / 1B	8.200	8.390
6	<a href="#">Link 6</a>	Vitacura, Tabancura	107	120	3D / 2B	1993	1E / 0B	8.000	8.215
7	<a href="#">Link 7</a>	Vitacura, Tabancura	110	110	3D / 3B	1997	1E / 1B	8.000	8.437
8	<a href="#">Link 8</a>	Vitacura, Tabancura	103	120	3D / 2B	1996	1E / 1B	8.000	8.163
9	<a href="#">Link 9</a>	Vitacura, Tabancura	107	120	3D / 2B	1995	1E / 1B	8.000	8.300
10	<a href="#">Link 10</a>	Vitacura, Tabancura	128	140	3D / 3B	1996	1E / 1B	8.500	9.209
11	<a href="#">Link 11</a>	Vitacura, Tabancura	107	110	4D / 3B	1993	1E / 1B	8.200	8.067
12	<a href="#">Link 12</a>	Vitacura, Tabancura	130	150	3D / 2B	1990	2E / 1B	10.200	10.183
13	<a href="#">Link 13</a>	Vitacura, Tabancura	100	100	3D / 2B	2010	2E / 1B	9.500	9.712
14	<a href="#">Link 14</a>	Vitacura, Tabancura	112	112	3D / 2B	2012	2E / 1B	13.600	10.236
15	<a href="#">Link 15</a>	Vitacura, Tabancura	124	143	3D / 2B	2007	1E / 1B	10.800	10.727
16	<a href="#">Link 16</a>	Vitacura, Tabancura	124	144	3D / 2B	2007	1E / 1B	10.200	10.748
17	<a href="#">Link 17</a>	Vitacura, Tabancura	120	125	3D / 2B	2009	2E / 1B	10.590	11.619
18	<a href="#">Link 18</a>	Vitacura, Tabancura	112	142	3D / 3B	2016	1E / 1B	11.900	11.845
19	<a href="#">Link 19</a>	Vitacura, Tabancura	107	120	3D / 2B	1998	1E / 1B	8.457	9.319
20	<a href="#">Link 20</a>	Vitacura, Tabancura	97	97	3D / 2B	2001	2E / 1B	9.000	8.583



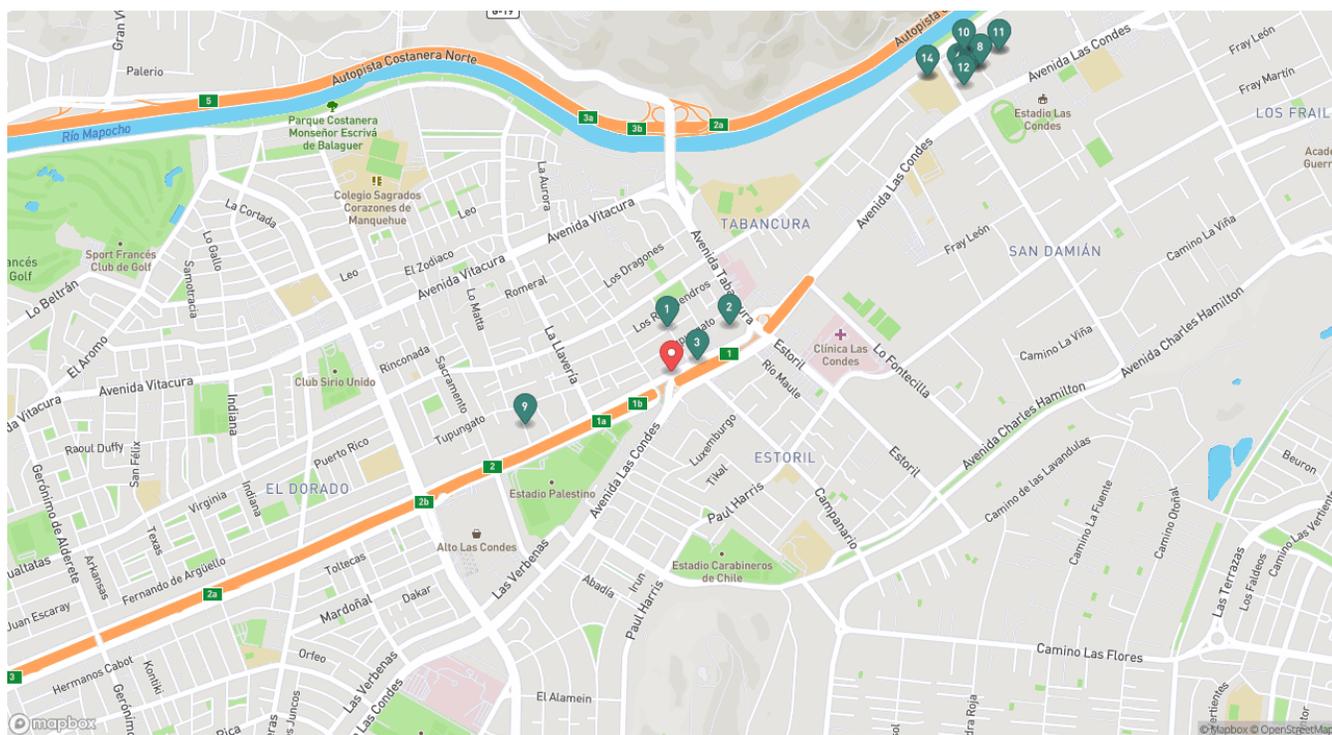
## Arriendo

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>	Vitacura, Tabancura	106	106	3D / 2B	2000**	1E / 1B	32,58	29,10
2	<a href="#">Link 2</a>	Vitacura, Tabancura	107	113	3D / 2B	1997**	1E / 0B	45,00	30,01
3	<a href="#">Link 3</a>	Vitacura, Tabancura	100	110	3D / 3B	2008	1E / 1B	27,40	28,25
4	<a href="#">Link 4</a>	Vitacura, Tabancura	103	110	3D / 2B	2016	3E / 1B	40,00	37,96
5	<a href="#">Link 5</a>	Vitacura, Tabancura	103	110	3D / 2B	2017	3E / 1B	40,00	38,18
6	<a href="#">Link 6</a>	Vitacura, Tabancura	112	142	3D / 2B	2019	2E / 1B	40,73	39,45
7	<a href="#">Link 7</a>	Vitacura, Tabancura	104	131	3D / 2B	2017	3E / 1B	40,00	39,18
8	<a href="#">Link 8</a>	Vitacura, Tabancura	104	131	3D / 2B	2019	2E / 1B	40,00	41,18
9	<a href="#">Link 9</a>	Vitacura, Tabancura	130	244	3D / 3B	2019	2E / 1B	51,59	52,60
10	<a href="#">Link 10</a>	Vitacura, Tabancura	140	166	3D / 2B	2019	2E / 1B	45,00	47,02
11	<a href="#">Link 11</a>	Vitacura, Tabancura	140	180	3D / 2B	2017	2E / 1B	51,00	47,33
12	<a href="#">Link 12</a>	Vitacura, Tabancura	140	210	3D / 3B	2015**	2E / 1B	120,00	47,79
13	<a href="#">Link 13</a>	Vitacura, Tabancura	139	234	3D / 2B	2017	2E / 1B	66,53	51,15
14	<a href="#">Link 14</a>	Vitacura, Tabancura	139	234	3D / 2B	2018	2E / 1B	66,53	54,81



## Transacciones efectivas CBR

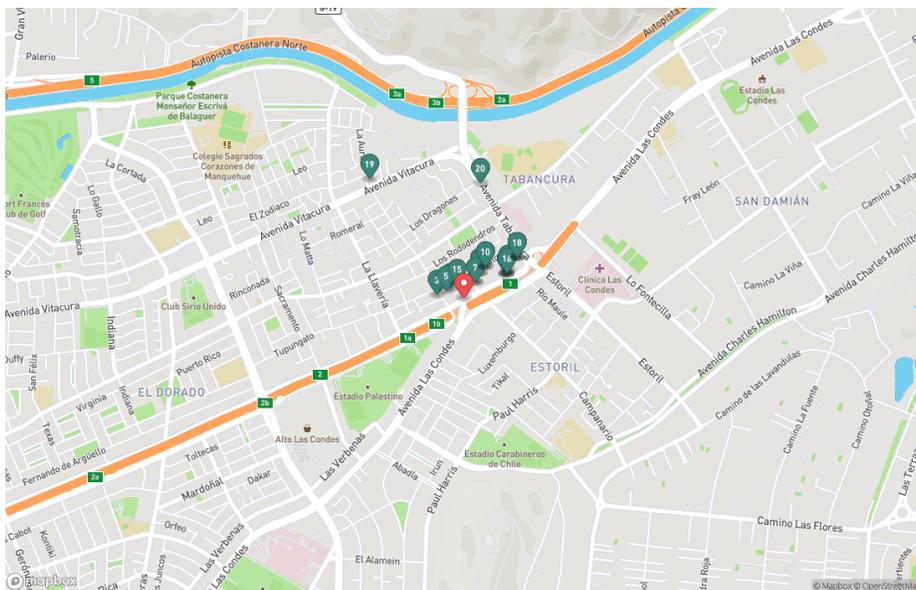
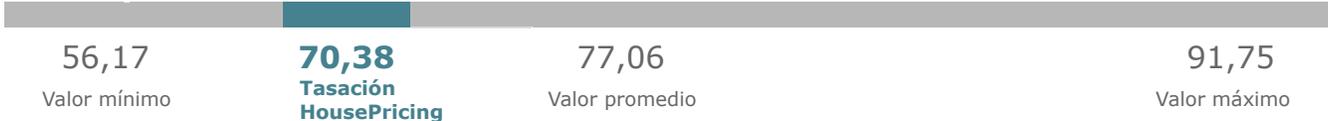
Listado de ventas efectivas del CBR sobre propiedades similares a la analizada en este informe. Se priorizan transacciones más recientes y más parecidas.

\* 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	2177-69	C de apelaciones 1071 dp 1503	107	1992	2023-09-01	8.100	75,70
2	2149-250	Tupungato 9851 dp 201	108	1989	2023-02-02	7.450	68,98
3	2149-216	La aurora 1057 dp 101	108	1989	2022-05-06	8.012	74,19
4	2177-548	Av Kennedy 10050 dp 1602	116	1993	2022-07-11	8.700	75,00
5	2149-3	Tupungato 9865 dp 201	88	1989	2023-08-21	5.903	67,08
6	2177-90	Corte de apelaciones 1051 dp 40	106	1992	2022-07-28	8.050	75,94
7	2177-81	Corte de apelaciones 1051 dp 20	107	1992	2022-06-23	7.799	72,89
8	2178-527	Av pte Kennedy 10210 dp 603	107	1994	2022-10-18	9.300	86,92
9	2177-438	Tupungato 10051 dp 304	106	1993	2022-06-13	7.900	74,53
10	2177-450	Tupungato 10051 dp 604	106	1993	2022-05-30	8.300	78,30
11	2178-503	Av pte Kennedy 10210 dp 203	107	1994	2022-05-10	6.300	58,88
12	2178-507	Av pte Kennedy 10210 dp 301	105	1994	2022-05-18	7.910	75,34
13	2255-23	Av tabancura 1050 dp 602	134	1993	2023-01-26	7.527	56,17
14	2178-368	Av pte Kennedy 10250 dp 806	92	1994	2023-01-18	7.600	82,61
15	2149-43	Tupungato 9931 dp 402	87	1989	2022-09-29	7.702	88,53
16	2178-15	Av pte Kennedy 10290 dp 402	140	1994	2022-10-11	11.640	83,14
17	2255-4	Av tabancura 1050 dp 104	134	1993	2022-06-02	10.500	78,36
18	2255-53	Av tabancura 1050 dp 1304	134	1993	2022-05-12	11.850	88,43
19	2895-113	Vitacura 9660 dp 402	79	1988	2023-07-31	6.995	88,54
20	3401-60	Av tabancura 1623 dp 1305	137	2009	2023-04-27	12.570	91,75
<b>Promedio</b>			<b>110,4</b>	<b>1993</b>		<b>8.505</b>	<b>77,06</b>

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



La tasación HousePricing resulta en un valor recomendado de 70.38 UF M<sup>2</sup>, lo que se encuentra un 8.7% por debajo del promedio 77.06 UF M<sup>2</sup> de transacciones comparables del CBR.