

Determinación teórica de valor unitario de terreno restaurant Danubio Azul

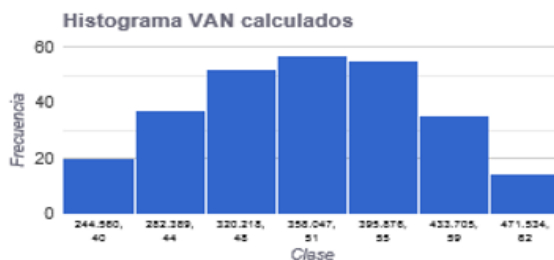
En base a la noticia de "Impulso de proyecto inmobiliario en terreno del Danubio Azul"

En base a la noticia aparecido en Diario Financiero 06-03-2019, referido al futuro desarrollo de un proyecto inmobiliario por USD 40 millones. Estimamos el valor potencial del terreno en base a su explotación al 100% según su normativa (EAa4 Ordenanza PRC Las Condes) para lo cual usando una metodología de valor residual podemos determinar cuanto debe valer el terreno.

CALCULO DE VALOR RESIDUAL:

Basado en la construcción de un proyecto de oficinas a valor de mercado se obtiene un valor de 150 UF/m², en base a:

- Paño fusionado de 2.400 m²
- Constructibilidad de 3,25 (considera premio de 30% fusión)
- Oficinas con valor UF/m² 110
- Tasa de crédito 4,8%
- Tasa de riesgo: 10 a 11%



Valor de Suelo	Monto (UF)	UF/m ²
Mínimo	320.218,49	133,42
Máximo	358.047,51	149,19
RECOMENDADO	357.972,87	149,16

CONCLUSION:

En base a este análisis de terreno de un edificio a desarrollar en 8 semestres (desde proyecto a venta 100%) , el valor probable según metodología está entre 147 a 155 UF/m² , sin embargo dada la escasez de terreno en el sector "El Golf" lo que apoya en una oferta mínima de 200 UF/m² , por paño en La Pastora/ Don Carlos / Augusto Leguía (noticia DF 07-03-2019) implica que el rango piso es de 150 UF/m² con un techo de 200 UF/m².



Impulsan nuevo proyecto inmobiliario en terrenos del Danubio Azul

Noticia DF 06-03-2019

UBICADO EN CALLE DON CARLOS, ENTRE AUGUSTO LEGUÍA Y LA PASTORA

Dueños de emblemático edificio en El Golf forman comité para evaluar su venta

Asamblea de copropietarios del inmueble mandató a un grupo de vecinos para recibir ofertas de compra, además de cuantificar obras de mejora.



Noticia DF 07-03-2019

Detalle Calculo

Distribución por Porcentaje - Periodo 8 Semestres										
Ítem	Anteproyecto	Proyecto	Construcción				Venta			Total
	2do.Sem.19	1er.Sem.20	2do.Sem.20	1er.Sem.21	2do.Sem.21	1er.Sem.22	2do.Sem.22	1er.Sem.23	2do.Sem.23	
Ingresos (%)	0,00	0,00	15,00	15,00	15,00	15,00	25,00	15,00	0,00	100,00
Egresos (%)	20,00	5,00	15,00	15,00	20,00	15,00	2,50	2,50	5,00	100,00

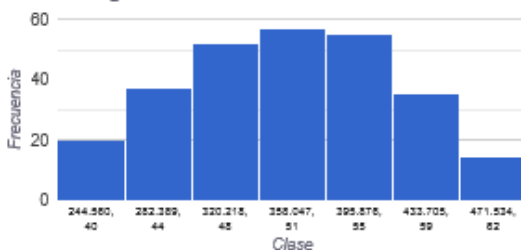
Perm. Edificación
Recepción Final

Distribución por Monto en UF - Periodo 8 Semestres										
Ítem	Anteproyecto	Proyecto	Construcción				Venta			Total
	2do.Sem.19	1er.Sem.20	2do.Sem.20	1er.Sem.21	2do.Sem.21	1er.Sem.22	2do.Sem.22	1er.Sem.23	2do.Sem.23	
Ingresos (UF)	0,00	0,00	132.585,00	132.585,00	132.585,00	132.585,00	220.975,00	132.585,00	0,00	883.900,00
Egresos (UF)	82.514,00	20.628,50	61.885,50	61.885,50	82.514,00	61.885,50	10.314,25	10.314,25	20.628,50	412.570,00

Perm. Edificación
Recepción Final

Tiempo (Semestres)	Anteproyecto	Proyecto	Construcción				Venta			Total
	2do.Sem.19	1er.Sem.20	2do.Sem.20	1er.Sem.21	2do.Sem.21	1er.Sem.22	2do.Sem.22	1er.Sem.23	2do.Sem.23	
Flujo puro										
Ingresos	0,00	0,00	141.828,50	141.828,50	141.828,50	141.828,50	236.377,50	141.828,50	0,00	945.510,00
Egresos	90.785,40	22.691,35	68.074,05	68.074,05	90.785,40	68.074,05	11.345,87	11.345,87	22.691,35	453.827,00
Resultados										
Margen parcial	-90.785,40	-22.691,35	73.752,45	73.752,45	51.061,10	73.752,45	225.031,83	130.480,82	-22.691,35	491.683,01
Margen acumulado	-90.785,40	-113.456,75	-39.704,30	34.048,15	85.109,25	158.861,70	383.893,53	514.374,36	491.683,01	
Costo Financiero	4.356,74	5.445,92	1.905,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.708,47
Margen parcial	-95.122,14	-28.137,27	71.846,64	73.752,45	51.061,10	73.752,45	225.031,83	130.480,82	-22.691,35	479.974,53
Margen acumulado	-95.122,14	-123.259,41	-51.412,77	22.339,68	73.400,78	147.153,23	372.185,06	502.665,88	479.974,53	
VAN Financiado (tasa 4.73%)	-95.122,14	-26.886,49	65.503,46	64.204,16	42.442,97	58.535,72	170.536,49	94.416,73	-15.678,03	357.972,87

Histograma VAN calculados



Ingresos Egresos



Valor de Suelo	Monto (UF)	UF/m ²
Mínimo	320.218,49	133,42
Máximo	358.047,51	149,19
RECOMENDADO	357.972,87	149,16

Nota: Datos elaborados por Arenas y Cayo S.A.