

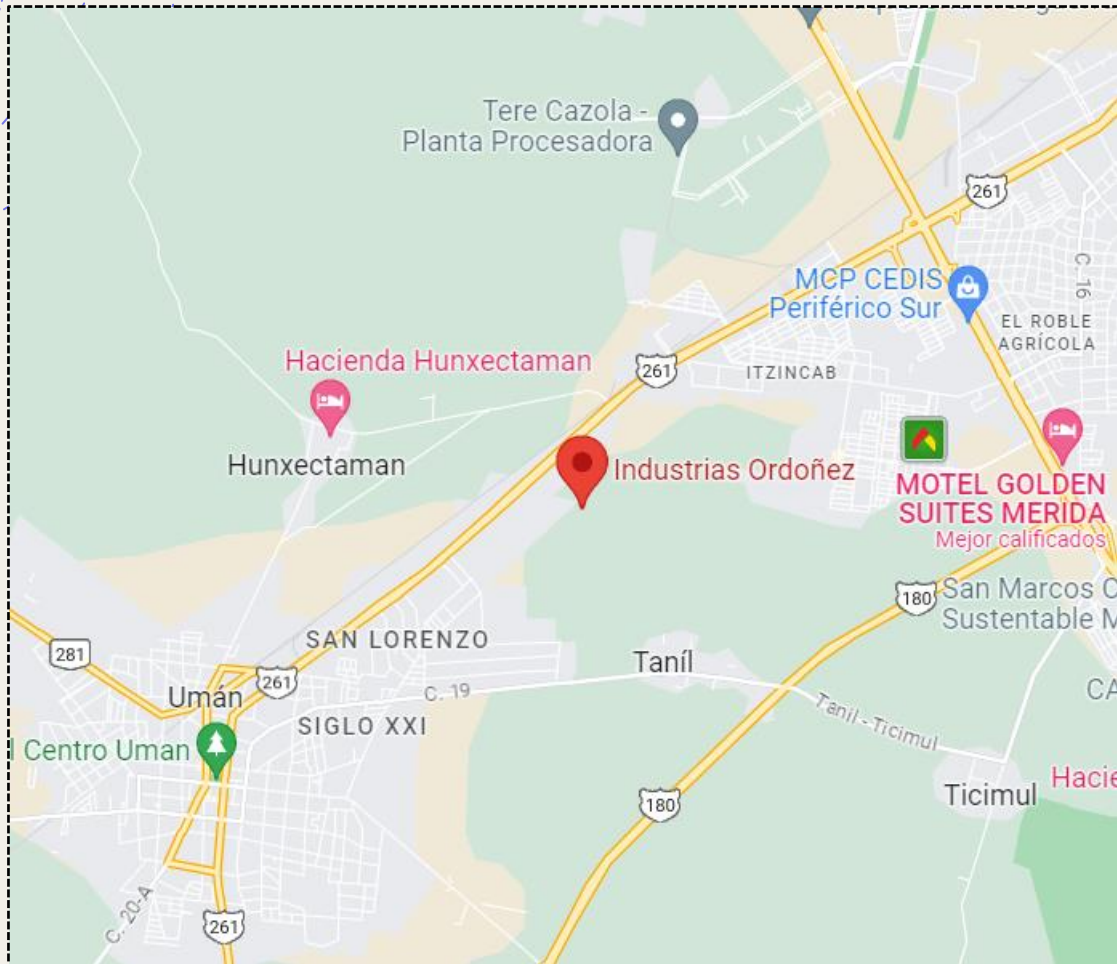


GRUPO ACBER
DESARROLLADOR E INMOBILIARIO

ANALISIS DE TERRENO

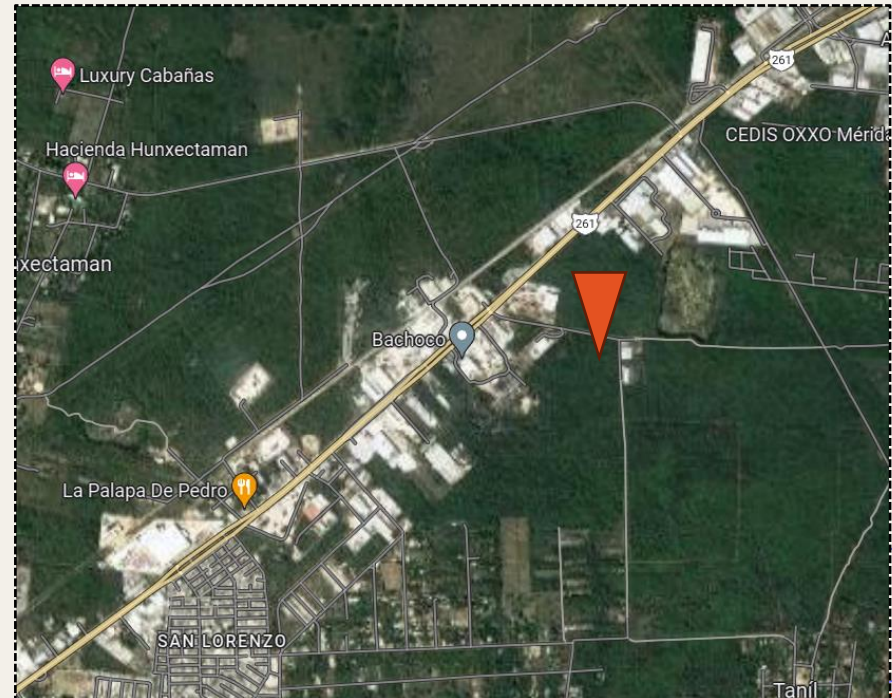
OPINION DE VALOR⁺

ANALISIS DESCRIPTIVO DEL TERRENO



EL PREDIO DE INTERES SE ENCUENTRA UBICADO AL SUR DE LA CIUDAD EN EL MUNICIPIO DE UMAN YUCATAN. TABLAJE 4021

TERRENO REGULAR DE UN AREA DE **10,000 M2**



ANALISIS DESCRIPTIVO DEL TERRENO

CARACTERISTICAS Y PUNTOS DE INTERES

CARACTERISTICAS:

- ACCESO PAVIMENTADO
- ELECTRICIDAD A PIE DE LOTE
- INTERNET DE FIBRA OPTICA
- ESQUINA (PROYECCION DE CALLE)

PUNTOS DE INTERES:

- PARADA VA Y VEN (200 MTS)
- PARADA IETRAM - ITZINCAB (500 MTS)
- TIENDA DE CONVENIENCIA (250 MTS)
- PERIFERICO DE MERIDA (5.2 KM)
- ESTACION TREN MAYA POXILA (5.4 KM)

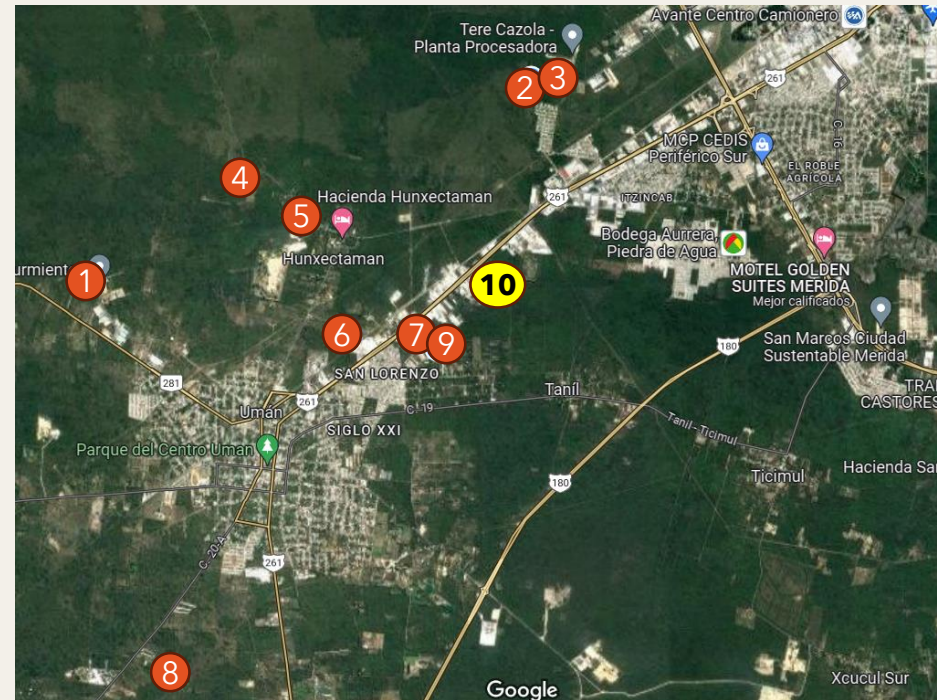


COMPARATIVO DE VALOR

FOLIO	SUPERFICIE	PRECIO	PRECIO X M2	DISTANCIA DE PERIFERICO KM	TIEMPO A PERIFERICO MIN
1	10,572.00	\$ 5,814,600.00	\$ 550.00	11.00	14.00
2	10,365.22	\$ 6,737,393.00	\$ 650.00	2.40	3.00
3	20,102.27	\$ 16,885,906.00	\$ 840.00	2.40	4.00
4 *	31,169.29	\$ 3,428,622.00	\$ 110.00	7.20	10.00
5	8,685.19	\$ 3,900,000.00	\$ 449.04	7.10	8.00
6 *	4,141.00	\$ 745,380.00	\$ 180.00	6.10	8.00
7	3,932.00	\$ 5,701,400.00	\$ 1,450.00	6.50	7.00
8	1,416.61	\$ 662,265.00	\$ 467.50	11.70	17.00
9	7,500.00	\$ 4,500,000.00	\$ 600.00	7.10	9.00
10	10,000.00	-	-	5.20	6.00

* NO CUENTAN CON ACCESO PAVIMENTADO Y/O SERVICIOS

SE ANALIZARON UN TOTAL DE 9 TERRENOS EN VENTA O QUE HAYAN ESTADO EN VENTA EN LOS ULTIMOS 6 MESES EN LA ZONA DE INTERES Y ALREDEDORES, LOS CUALES SERAN LOS REFERENTES PARA OBTENER UNA OPINION DE VALOR DEL TERRENO EN ANALISIS.



COMPARATIVO DE VALOR – PRECIO POR M2

- + EN PRIMERA INSTANCIA SE PRESENTA UN RESUMEN DE LAS ESTADISTICAS DESCRIPTIVAS OBTENIDAS PARA LA MUESTRA, DE LAS CUALES SE OBTIENE UN PROMEDIO DE SUS PRECIOS M2 SEGÚN LOS SIGUIENTES CRITERIOS:

	VALOR M2 MINIMO	VALOR M2 PROMEDIO	VALOR M2 MAXIMO
MUESTRA	\$110.00	\$588.50	\$1,450.00
MAS CERCANOS	\$180.00	\$743.33	\$1,450.00
COMPARABLES EN AREA	\$449.04	\$549.68	\$650.00
PROMEDIO 3 CRITERIOS		\$627.17	

- + SE CONSIDERARON 3 GRUPOS DE COMPARACION, EL MUESTREO GENERAL, LOS TERRENOS MAS CERCANOS EN UBICACIÓN Y LOS QUE TIENEN UN AREA TOTAL SIMILAR.

COMPARATIVO DE VALOR – DISTANCIA A PERIFERICO

- + EN PRIMERA INSTANCIA SE PRESENTA UN RESUMEN DE LAS ESTADISTICAS DESCRIPTIVAS OBTENIDAS PARA LA MUESTRA, DE LAS CUALES SE OBTIENE UN PROMEDIO DE DISTANCIAS Y TIEMPOS AL PERIFERICO DE MERIDA:

	DISTANCIA MINIMA	DISTANCIA PROMEDIO	DISTANCIA MAXIMA	TIEMPO MINIMO	TIEMPO PROMEDIO	TIEMPO MAXIMO
MUESTRA	2.4 KM	6.83 KM	11.70 KM	3 MIN	8.9 MIN	17 MIN
MAS CERCANOS	6.10 KM	6.57 KM	7.10 KM	7 MIN	8 MIN	9 MIN
COMPARABLES EN AREA	2.4 KM	6.83 KM	11.00 KM	3 MIN	9 MIN	14 MIN
PROMEDIO 3 CRITERIOS	-	6.74 KM	-	-	8.63 MIN	-

- + SE CONSIDERARON 3 GRUPOS DE COMPARACION, EL MUESTREO GENERAL, LOS TERRENOS MAS CERCANOS EN UBICACIÓN Y LOS QUE TIENEN UN AREA TOTAL SIMILAR.

CONCLUSION

- + EL TERRENO CUENTA CON GRANDES VENTAJAS COMPETITIVAS CONTRA LA OFERTA ANALIZADA EN LA ZONA, COMO LAS CARACTERISTICAS PROPIAS DEL TERRENO (SUPERFICIE, URBANIZACION, VIALIDADES, ELECTRICIDAD), LA ACCESIBILIDAD PARA EL TRANSPORTE PUBLICO (VA Y VEN - IETRAM), LA CERCANIA CON EL PERIFERICO DE MERIDA Y LA PROXIMA ESTACION DEL TREN MAYA EN LA COMUNIDAD DE POXILA, GARANTIZAN UNA PLUSVALIA FUTURA.
- + RESALTAR QUE DE ACUERDO A EL COMPARATIVO, EL TERRENO EN CUESTION ESTA A SOLO 5.20 KM DEL PERIFERICO DE MERIDA, 1.54 KM MENOS QUE EL PROMEDIO GENERAL DE LOS 3 CRITERIOS.

