

Anexa 1 - Metoda comparatiilor de piata

Nr. Cr.	Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:		Oferta de vanzare teren amplasat la 100m de centura zona linistita, in Jilava posibilitate trecere in intravilan. Pretul este negociabil.se poate parcela.	Teren de vanzare Ilfov-Jilava amplasat extravilan in suprafata de 2966 mp , terenul se afla pe sos. de centura in spatele la bazine	Teren extravilan in suprafata de 14.641 mp situat in Jilava, aflat in vecinatatea soselei de centura si penitenciarului jilava.Deschidere: 44, 7mp.
	Suprafata (in mp):	16,200	8,500	2,966	14,641
	Euro per mp:	6 €	9.00 €	10.11 €	8.20 €
	Marja de negociere (in %)		-20%	-20%	-20%
	Pret corectat (Euro/mp)		7 €	8 €	7 €
1	Drepturi de proprietate transmise	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		7 €	8 €	7 €
2	Conditii de finantare	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		7 €	8 €	7 €
3	Conditii de vanzare	Conditii normale	Conditii normale	Conditii normale	Conditii normale
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		7 €	8 €	7 €
4	Conditii de piata	August 2015	similar	similar	similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		7 €	8 €	7 €
5	Alte conditii pentru				
	5.1 Localizare	Jilava, Tarla 8	Jilava reper Fort	Jilava reper Bazine	Jilava Str. Garii
	in %		-5%	-10%	0%
	in €		0 €	-1 €	0 €
	5.2 Categorie	Extravilan	Extravilan	Extravilan	Extravilan
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	5.3 Destinatie	arabil	similar	similar	similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	5.4 Cea mai buna utilizare	Agricol	Agricol	Agricol	Agricol
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	5.5 Restrictii legale	Cota indiviza	cota exclusiva	cota exclusiva	cota exclusiva
	in %		-10%	-10%	-10%
	in €		-1 €	-1 €	-1 €
	5.6 Documentatie urbanistica				
	Cerificat de urbanism	Nu	Nu	Nu	Nu
	PUZ/PUD	Nu	Nu	Nu	Nu
	Autorizatie de construire	Nu	Nu	Nu	Nu
	in %		0%	0%	0%
	in €		0.0 €	0.0 €	0.0 €

Nr. Crt.	Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:		Oferta de vanzare teren amplasat la 100m de centura zona linistita, in Jilava posibilitate trecere in intravilan. Pretul este negociabil.se poate parcela.	Teren de vanzare Ilfov-Jilava amplasat extravilan in suprafata de 2966 mp , terenul se afla pe sos. de centura in spatele la bazine	Teren extravilan in suprafata de 14.641 mp situat in Jilava, aflat in vecinatatea soselei de centura si penitenciarului jilava.Deschidere: 44, 7mp.
	Suprafata (in mp):	16,200	8,500	2,966	14,641
	Euro per mp:	6 €	9.00 €	10.11 €	8.20 €
	Marja de negociere (in %)		-20%	-20%	-20%
	Pret corectat (Euro/mp)		7 €	8 €	7 €

5.7 Acces	Strada pietruita	Strada pietruita	Strada pietruita	Strada pietruita
in %		0%	0%	0%
in €		0 €	0 €	0 €
5.8 Utilitati disponibile				Posibilitati racordare
Curent	Da	Da	Da	Da
Apa curenta	Nu	Nu	Nu	Nu
Canalizare	Nu	Nu	Nu	Nu
Gaze	Nu	Nu	Nu	Nu
in %		0%	0%	-10%
in €		0 €	0 €	-1 €
5.9 Caracteristici fizice				
Topografie	Plat	Plat	Plat	Plat
Forma	Neregulat	Dreptunghilar	Dreptunghilar	Dreptunghilar
Suprafata teren (mp)	16,200.0	8,500.0	2,966.0	14,641.0
in %		0%	-10%	0%
in €		0 €	-1 €	0 €
Total corectii alte conditii		-1 €	-2 €	-1 €
Pret corectat (Euro/mp)		6.1 €	5.7 €	5.2 €

Corectie totala neta		-2.9 €	-4.5 €	-3.0 €
Corectie totala neta (% din pret vanz)		-32.00%	-44.00%	-36.00%
Corectie totala bruta		2.9 €	4.5 €	3.0 €
Corectie totala bruta (% din pret vanz)		32.00%	44.00%	36.00%
Pret corectat (euro/mp)		6 €	6 €	5 €

	Euro	Ron
Valoare finala (euro/mp)	6.0 €	26
Valoare absoluta (euro)	97,000 €	428,013
Valoare cota indiviza (euro)	12,271 €	54,144

Curs de schimb ron/euro la 06.08.2015

4.4125