

Teren in suprafata totala de 254.261,32 mp – aferent SP NORD

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restrictii legale	normale	similare	similare	similare
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Teren SP NORD I - Corp A	Constanta - zona Palas	Constanta - varianta Aurel Maicu	Constanta - zona Baumax
7	Caracteristici fizice				
	Suprafata (mp):	254,261.32	290,000	760,000	37,500
	Forma, raport front / adancime:	neregulata	regulata	regulata	regulata
	Front stradal - aprox :	la cai de acces	640 ml	300 ml la varianta Aurel Maicu	133 ml la varianta Constanta - Ovidiu
	Topografie:	plan	plan	plan	plan
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / da / da / nu / da	nu / nu / nu / nu / nu / nu	nu / nu / nu / nu / nu / nu	nu / nu / nu / nu / nu / nu
9	Zonare:	industriala / depozitare	similara	similara	similara
10	Cea mai buna utilizare:	industriala / depozitare	similara	similara	similara
	Pret total (EURO)		18,709,677	101,129,032	4,536,290
	Pret /mp (EURO fara TVA)		64.5	133.1	121.0

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	<u>Teren SP NORD I - Corp</u>	<u>Constanta - zona</u>	<u>Constanta - varianta</u>	<u>Constanta - zona</u>
data	A	Palas	Aurel Vlaicu	Baumax
Suprafața [mp]	prezent	prezent	prezent	prezent
	254,261.32	290,000	760,000	37,500
PREȚ VÂNZARE EUR		1,451,613	233,871	162,621
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		64.5	133.1	121.0
0 TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corecție unitara sau procentuala		-15%	-15%	-15%
Corecție totala pentru tipul comparabilei		-10.00	-20.00	-13.00
Preț de vânzare corectat		54.52	113.06	102.97
1 DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 54.52	€ 113.06	€ 102.97
2 RESTRICTII LEGALE				
Restrictii legale	normale	similare	similare	similare
Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru Restrictii legale		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 54.52	€ 113.06	€ 102.97
3 CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 54.52	€ 113.06	€ 102.97
4 CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 54.52	€ 113.06	€ 102.97
5 CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 54.52	€ 113.06	€ 102.97
6 LOCALIZARE				
Localizare	Teren SP NORD I - Corp A	Constanta - zona Palas	Constanta - varianta Aurel Vlaicu	Constanta - zona Baumax
Corecția unitara sau procentuala		30%	-5%	4%
Corecție totala pentru localizare		€ 16.40	-€ 5.70	€ 4.10
Preț corectat (EUR/mp)		€ 70.92	€ 107.36	€ 107.07

7 CARACTERISTICI FIZICE					
a	Marime (mp) si forma	254,261.32	290,000	760,000	37,600
		neregulata	regulata	regulata	regulata
	Corectia unitara sau procentuala		5%	10%	-10%
	Corectie totala pentru forma și dimensiuni		€ 3.50	€ 10.70	-€ 10.70
b	Front stradal - deschidere la fatada	la cai de acces	640 ml	300 ml la varianta Aurel Vaicu	133 ml la varianta Constanta - Ovidiu
	Corectia unitara sau procentuala		10%	-25%	-5%
	Corectie totala pentru front stradal		€ 7.10	-€ 26.80	-€ 5.40
c	Topografie	plan	plan	plan	plan
	Corectia unitara sau procentuala		0.0%	0%	0%
	Corectie totala pentru topografie (planitate)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 81.62	€ 91.26	€ 90.97
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / da / da / nu / da	nu / nu / nu / nu / nu / nu	nu / nu / nu / nu / nu / nu	nu / nu / nu / nu / nu / nu
	Corectie unitara sau procentuala		2%	2%	2%
	Corectie totala pentru utilități disponibile		€ 1.60	€ 1.80	€ 1.80
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 83.12	€ 93.06	€ 92.77
9	ZONAREA				
	Zonarea - destinatia legala permisa	industriala / depozitare	similara	similara	similara
	Corectie unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Corectie totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 83.12	€ 93.06	€ 92.77
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE				
	Cea mai bună utilizare	industriala / depozitare	similara	similara	similara
	Corectie unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Corectie totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat		€ 83.12	€ 93.06	€ 92.77
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 83.1	€ 93.1	€ 92.8
	Corectie totală netă	(absolut)	€ 28.60	-€ 20.00	-€ 10.20
		(procentual)	52%	-18%	-10%
	Corectie totală brută	(absolut)	€ 28.60	€ 45.00	€ 22.00
		(procentual)	52.46%	39.80%	21.37%
	Suprafata	254,261.32			
	Opinie / mp	€ 93			
	Valoare estimata EURO	23,588,000			
	Valoare RON	104,473,611			
	Curs valutar	4.4291			
	Data evaluarii	31.12.2012			

Teren in suprafata totala de 129.334,70 mp – aferent SP NORD II – Corp B

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restrictii legale	normale	similare	similare	similare
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Conditiiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Teren SP Nord II - Corp B	Constanta - zona Palas	Constanta - varianta Aurel Maicu	Constanta - zona Baumax
7	Caracteristici fizice				
	Suprafata (mp):	129,334.70	290,000	760,000	37,500
	Forma, raport front / adancime:	neregulata	regulata	regulata	regulata
	Front stradal - aprox :	la cai de acces	640 ml	300 ml la varianta Aurel Maicu	133 ml la varianta Constanta - Ovidiu
	Topografie:	plan	plan	plan	plan
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / da / da / nu / da	nu / nu / nu / nu / nu / nu	nu / nu / nu / nu / nu / nu	nu / nu / nu / nu / nu / nu
9	Zonare:	industriala / depozitare	similara	similara	similara
10	Cea mai buna utilizare:	industriala / depozitare	similara	similara	similara
	Pret total (EURO)		18,709,677	101,129,032	4,536,290
	Pret /mp (EURO fara TVA)		64.5	133.1	121.0

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
		<u>Teren SP NORD I - Corp</u>	<u>Constanta - zona</u>	<u>Constanta - varianta</u>	<u>Constanta - zona</u>
	Identificare	<u>A</u>	<u>Palas</u>	<u>Aurel Maicu</u>	<u>Baumax</u>
	data	prezent	prezent	prezent	prezent
	Suprafața [mp]	129,334.70	290,000	760,000	37,500
	PREȚ VÂNZARE EUR		1,451,613	233,871	162,621
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		64.5	133.1	121.0
0	TIP COMPARABILA				
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
	Corectie unitara sau procentuala		-15%	-15%	-15%
	Corectie totala pentru tipul comparabilei		-10.00	-20.00	-13.00
	Preț de vanzare corectat		54.52	113.06	102.97
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 54.52	€ 113.06	€ 102.97
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restricții legale	normale	similare	similare	similare
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru Restricții legale		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 54.52	€ 113.06	€ 102.97
3	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 54.52	€ 113.06	€ 102.97
4	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 54.52	€ 113.06	€ 102.97
5	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 54.52	€ 113.06	€ 102.97
6	LOCALIZARE				
	Localizare	<u>Teren SP Nord II - Corp B</u>	<u>Constanta - zona</u> <u>Palas</u>	<u>Constanta - varianta</u> <u>Aurel Maicu</u>	<u>Constanta - zona</u> <u>Baumax</u>
	Corectie unitara sau procentuala		30%	-5%	4%
	Corectie totala pentru localizare		€ 16.40	-€ 5.70	€ 4.10
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 70.92	€ 107.36	€ 107.07

7 CARACTERISTICI FIZICE					
a	Marime (mp) si forma	129,334.70	290,000	760,000	37,500
		neregulata	regulata	regulata	regulata
	Corectia unitara sau procentuala		5%	10%	-10%
	Corectie totala pentru formă și dimensiuni		€ 3.50	€ 10.70	-€ 10.70
b	Front stradal - deschidere la fatada	la cai de acces	640 ml	300 ml la varianta Aurel Maicu	133 ml la varianta Constanta - Ovidiu
	Corectia unitara sau procentuala		10%	-25%	-5%
	Corectie totala pentru front stradal		€ 7.10	-€ 26.30	-€ 5.40
c	Topografie	plan	plan	plan	plan
	Corectia unitara sau procentuala		0.0%	0%	0%
	Corectie totala pentru topografie (planitate)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 81.52	€ 91.26	€ 90.97
§	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alie)	da / da / da / da / nu / da	nu / nu / nu / nu / nu / nu	nu / nu / nu / nu / nu / nu	nu / nu / nu / nu / nu / nu
	Corectie unitara sau procentuala		2%	2%	2%
	Corectie totala pentru utilități disponibile		€ 1.60	€ 1.80	€ 1.80
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 83.12	€ 93.06	€ 92.77
9	ZONAREA				
	Zonarea - destinația legala permisa	industriala / depozitare	similara	similara	similara
	Corectie unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Corectie totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 83.12	€ 93.06	€ 92.77
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE				
	Cea mai bună utilizare	industriala / depozitare	similara	similara	similara
	Corectie unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Corectie totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat		€ 83.12	€ 93.06	€ 92.77
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 83.1	€ 93.1	€ 92.8
	Corectie totală netă	(absolut)	€ 28.60	-€ 20.00	-€ 10.20
		(procentual)	52%	-18%	-10%
	Corectie totală brută	(absolut)	€ 28.60	€ 45.00	€ 22.00
		(procentual)	52.46%	39.80%	21.37%
	Suprafata	129334.7			
	Opinie / mp	€ 93			
	Valoare estimata EURO	11,998,000			
	Valoare RON	53,140,342			
	Curs valutar	4.4291			
	Data evaluării	31.12.2012			