

## Ciucanu Tatiana

*Expert evaluator proprietati imobiliare si bunuri mobile*

Legitimatie Nr. 11517/2024

Telefon 0743/098990

Email :tatianaciucanu@yahoo.com

# RAPORT DE EVALUARE

**DESTINATAR :  
PRIMARIA BALTATESTI**

**Obiectul evaluarii:**

**Terenuri intravilane  
situate in Baltatesti, punct SMA,  
jud.Neamt**



Catre,

Primaria Baltatesti

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea " Terenuri intravilane", categoria de folosinta curti constructii, apartinand domeniului privat , in suprafata de 2307 mp si respectiv de 760 mp (din acte 1104 mp) , proprietatea comunei Baltatesti, situate in Baltatesti, punct SMA..

Raportul a fost structurat dupa cum urmeaza:

- (1) *Partea introductiva*
- (2) *Premizele evaluarii* – in care se gasesc principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii
- (3) *Prezentarea datelor* – in care este prezentata proprietatea imobiliara evaluata atat din punct de vedere constructiv cat si din punct de vedere al activitatii desfasurate
- (4) *Analiza datelor* – contine aplicarea metodelor de evaluare, rezultatele obtinute, reconcilierea rezultatelor si sustinerea opiniei evaluatorului
- (5) *Anexe* – contin elemente care sustin argumentele prezentate in raport – plan de situatie, fotografiile ale proprietatii, etc.

Abordarea s-a facut prin metoda comparatiilor directe.

In urma reconcilierii rezultatelor opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietatii imobiliare evaluate la nivel de preturi mai 2024, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este situata în jurul valorii obtinute din metoda comparatiilor directe:

### Valoare terenuri :

**2307 mp -25.377 euro, in echivalent 126.266 lei**  
**760 mp-5.320 euro, in echivalent 26.470 lei**

11E

1E

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

Jr.ing. Tatiana Ciucanu  
Expert evaluator  
Membru titular ANEVAR



## Sinteza

Proprietatea evaluata	"Terenuri intravilane "		
Adresa	Baltatesti,punct SMA , Jud. Neamt	Proprietar	comuna Baltatesti
Data evaluarii	10.05.2024	Solicitantul	comuna Baltatesti
Data inspectiei	10.05.2024	Acte de proprietate	<ul style="list-style-type: none"> <li>• HCL 44/24.09.2019</li> <li>• Numar cadastral provizoriu 670</li> <li>• CF 635/N</li> <li>• NCP 51946</li> </ul>
Beneficiar	comuna Baltatesti	Ocupantul	comuna Baltatesti
Destinatar	comuna Baltatesti		
Tipul valorii	Valoarea de piata	Nume chirias	-
Cea mai buna utilizare	Teren construit	Date privind inchirierea	-
Sarcini privind proprietatea :liber de sarcini, conform declaratiei proprietarului			

### INFORMATII PRIVIND PROPRIETATEA

Tipul proprietatii : Terenuri intravilane

Descriere proprietate :

Proprietatea supusa evaluării, este constituita din:

- Suprafata de 2307 mp de teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, respectiv suprafata de 760 mp teren intravilan, curti constructii

### DATE PRIVIND LOCALIZAREA

Amplasare	Terenurile supus prezentei evaluari sunt amplasate in localitatea Baltatesti, pct SMA
Accesul	Conform descrierii de la cap 3
Vecinatati	conform documentatiei anexate
Distanța fata de centrul localitatii	In zona mediana
Situatia zonei	Zona in dezvoltare

### ABORDAREA EVALUARII

Metode aplicate:	Abordarea prin costuri	-
	Abordarea prin comparatii	x
	Abordarea pe baza de venit	-

### REZULTATELE EVALUARII (rotunjite)

Abordarea prin comparatie	:11 euro/mp, respective 7 euro/mp
Abordarea pe baza de venit	-
Abordarea pe baza de cost	-

---

**OPINIA EVALUATORULUI : 152.736 lei**

- |   |
|---|
| - valoarea nu include TVA   |
| - cursul de schimb luat in considerare este de 4.9756 lei/Euro            |
| - valoarea este valabila in conditiile si ipotezele specificate in raport |

Tatiana Ciucanu  
Expert evaluator  
Membru titular ANEVAR



## Certificare:

Prin prezenta, în limita cunostintelor și informațiilor deținute, certificăm ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator imobiliar Tatiana Ciucanu, în data de **10.05.2024** în prezența reprezentantului proprietarului.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Tatiana Ciucanu  
Expert evaluator  
Membru titular ANEVAR



## CUPRINS

### 1. INTRODUCERE

- Scrisoare de transmitere
- Sinteza
- Certificare

### 2. PREMISELE EVALUĂRII

### 3. PREZENTAREA DATELOR

### 4. EVALUAREA, ANALIZA DATELOR, CONCLUZII

### 5. ANEXE

### 6. DOCUMENTE PUSE LA DISPOZITIE DE CATRE BENEFICIAR

## 2. PREMIZELE EVALUARII

### **Ipoteze si conditii limitative**

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza.

Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

#### **1. Ipoteze:**

- ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre reprezentantii proprietarului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;
- ✓ Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, în afara cazului în care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata în considerare în prezentul raport;
- ✓ Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase; Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Situatiia actuala si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii în conditiile tipului valorii selectate;
- ✓ Suprafata proprietatii a fost preluata din documentatia prezentata evaluatorului (contract de vanzare-cumparare si documentatia cadastrala), fara a se face masuratori suplimentare;
- ✓ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

#### **2. Conditii limitative:**

- ✓ orice alocare de valori pe componente este valabila numai în cazul utilizarii prezentate în raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite în legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- ✓ orice valori estimate în raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazuta în raport.
- ✓ intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanta sau sa depuna marturie în instanta relativ la proprietatea în chestiune;
- ✓ nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului, samd.) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris si prealabil al evaluatorului;

**Obiectul evaluării:** " Terenuri intravilane" situate in localitatea Baltatesti, punct SMA , judetul Neamt, apartinand domeniului privat, proprietatea com. Baltatesti.

**Scopul evaluarii:** Acest raport a fost elaborat pentru a estima valoarea de piata a proprietatii in vederea vanzarii.

### **Drepturi de proprietate evaluate**

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al **com. Baltatesti**, asupra proprietății imobiliare subiect, conform prezentului raport, așa cum sunt prezentate în documentația predată evaluatorului în copie xerox de către beneficiar și anexată la prezentul.

Evaluarea a fost făcută considerând că proprietatea este degrevată de orice sarcini, și nu face obiectul nici unui proces juridic. S-a considerat de asemenea că toate drepturile de proprietate au fost și pot fi transferate integral. Sursele de informare care stau la baza acestui raport au fost oferite de proprietarul actual al imobilului, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice ce au fost prezentate.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în standardul Internațional de Evaluare.

Evaluarea a fost făcută în baza definiției „**valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere**” așa cum este definită de către standardul de evaluare.

Evaluarea este un proces de estimare a valorii, care este de fapt o calitate a bunului.

Valoarea este un concept economic care se referă la prețul cel mai probabil la care ar ajunge vânzătorii și cumpărătorii bunului pus în vânzare.

Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui preț ipotetic.

Valoarea estimată reflectă o sumă în numerar.

### **Data estimării valorii**

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii când se face evaluarea, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării).

### **Moneda raportului**

Conform solicitării destinatarului opinia finală a evaluării va fi prezentată în Lei și Euro.

### **Modalități de plată**

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită cash și integral la data tranzacției, fără a lua în calcul alte condiții de plată sau financiare (rate, leasing etc.)

### **Inspectia proprietății**

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator imobiliar Tatiana Ciucanu, în data de **10.05.2024** în prezența proprietarului.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost preluate documentele necesare, s-au făcut descrieri și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării.

### **Informațiile utilizate și surse de informații**

#### **Informații:**

- ✓ Situația juridică a proprietății imobiliare;
- ✓ Planul de ansamblu și suprafețele construcțiilor;
- ✓ Utilizarea actuală;
- ✓ Informații privind piața imobiliară locală (prețuri, chirii, tranzacții cu imobile similare, etc.)



- ✓ Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate;

**Sursele de informatii** au fost:

- ✓ proprietarul care, pentru informatiile legate de proprietatea imobiliara evaluata (situatie juridica, tehnico-economica, utilizare, etc.) este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;
- ✓ baza de date a evaluatorului si informatii despre piata imobiliara obtinute de la alti participantii pe piata locală si agentii imobiliare;
- ✓ presa de specialitate;

**Clauza de nepublicare**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata în raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, interval în care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata în contextul economic general cand are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei specifice, precum si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decat în limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati. Nu acceptam nici o responsabilitate daca raportul este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanta.

### 3. PREZENTAREA DATELOR

Proprietatea evaluata „ Terenuri intravilane” situate in localitatea Baltatesti, punct SMA, judetul Neamt , proprietatea comunei Baltatesti , jud. Neamt, apartinand domeniului privat al comunei.

**Datele amplasamentului.**

Terenul in suprafata de 2307 mp are forma regulata in plan, fara diferente semnificative de nivel, este intravilan, categoria de folosinta curti constructii.

Acesta are deschidere la DJ Tg. Neamt-Manastirea Varatic , conform schitei si fotografiilor anexate.

Terenul este identificat cu NCP 670, CF 635/N.

**Pe teren se afla edificata o constructie C1, in suprafata de 1429 mp, construita conform autorizatiei de construire 23/5.12.2006 si are destinatie de depozit produse finite, fiind proprietatea concesionarului.**

**Constructia nu face obiectul prezentei evaluari.**

Terenul in suprafata de 760 mp din masuratori si 1104 mp din acte are forma neregulata in pla, este intravilan, categoria de folosinta curti constructii .

Acesta este alaturat terenului descris mai sus , dar face parte din documentatii cadastrale diferite.

Terenul in suprafata de 760 mp are NCP 51946 si are deschidere la drum public , asfaltat.

**Pe acest teren se afla o structura metalica, edificata fara documente, care poate fi observata in fotografiile atasate.**

In zonă nu se fac prezenți factori de poluare fizică.

Vecinatatile sunt conform documentatiei cadastrale anexate.

Zona dispune de urmatoarele utilitati:

- rețele pentru alimentare cu energie electrică
- retea de apa
- canalizare care nu a fost pusa in functiune
- retea de drumuri asfaltate

#### **Analiza pietei imobiliare specifice**

**Considerente privind piata imobiliara si caracteristicile sale:**

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.

Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor.

Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se

dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru.

Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

### **Piata imobiliara specifica proprietatilor evaluate**

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii. Aceasta este situata intr-o zona mediana, **unul din terenuri fiind construit, cladirea fiind edificata de concesionar.**

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare tip teren curti constructii, piata a carei arie geografica se poate defini ca fiind zona **com. Baltatesti.**

In analiza acestei pietei am investigat aspecte legate de situatia economica a localitatii , populatia sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

### **Analiza ofertei**

Oferta de terenuri in zona este bogata in zona , preturile crescand de la luna de luna.

### **Analiza cererii**

Analiza cererii porneste de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifesta cerere pentru achizitionarea de teren.

Cererea pentru asemenea proprietati este influentata de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului (utilitati, acces, peisaj, etc.), de potentialul de dezvoltare a zonei cat si de caracteristicile sale intrinseci (dimensiune, proportii, distante de transport,etc.).

In zona in care este amplasata proprietatea este o cerere moderata pentru astfel de proprietati.

### **Echilibrul pietei**

La nivelul comunei Baltatesti , se poate vorbi de o piata imobiliara functionala in ceea ce priveste terenurile libere, piata pe care se efectueze tranzactii regulate care ofera suficiente date evaluatorului despre preturi de tranzactionare ale proprietatilor similare.

Se poate afirma ca aceasta piata este oarecum stabila in sensul in care si cererea si oferta sunt limitate, ele fiind reprezentate si de factorii ocazionali.

#### 4.EVALUAREA, ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

##### **Cea mai bună utilizare a proprietatii**

**Definiție** " Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care are ca rezultat cea mai mare valoare "

Având în vedere amplasamentul, configurația, utilitatea și natura terenului, condițiile pieței imobiliare, apreciez că cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind teren liber pentru construcții.

##### **Evaluarea terenului**

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți de tipul celui de față, Standardele de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări, bazate pe comparație directă, costuri, și venituri.

##### **Abordare prin metoda comparațiilor directe:**

Intrucât există date comparabile oferite de piață, evaluarea a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe. Aceasta este o metodă globală, calitativă, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valorile rezultate în urma tranzacțiilor/ofertelor de terenuri din zonă. Prin această metodă prețurile și acele informații referitoare la terenuri similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

Grilele de comparație sunt prezentate în Anexa nr. 1 și Anexa nr. 2

În consecință,

### **Valoare terenuri :**

**2307 mp -25.377 euro, în echivalent 126.266 lei**  
**760 mp-5.320 euro, în echivalent 26.470 lei**

Argumente ce au stat la baza elaborării acestei opinii:

- valoarea a fost estimată ținând cont de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- la estimarea valorii s-a ținut seama de destinația proprietății;
- valoarea este influențată de contextul economic actual, de piața locală;
- situația actuală a proprietății și scopul evaluării au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și de modalitățile de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății;
- **proprietatea evaluată are construcții;**
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- evaluarea este opinia unei valori

## Anexa 1

ELEMENT	Teren de evaluat Baltatesti	Teren A Baltatesti	Teren B Baltatesti CA	Teren C Baltatesti Varatec
Pret (eur/mp.)	-	8	13	12
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Pret corectat		8	13	12
Pozitie la strada	la drum asfaltat	la cale acces	la drum	la drum
Corectie		20%	20%	20%
Pret corectat		10	16	14
Conditiiile pietei		oferta	oferta	oferta
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		10	16	14
Modul de vanzare		negociere	negociere	negociere
Corectie		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		9	15	14
Suprafata	2307	2700	3.600	1200
Corectie		5%	10%	-10%
Pret corectat		10	16	12
Localizare	Baltatesti	Baltatesti	Baltatesti CA	Baltatesti Varatec
Corectie		-5%	5%	10%
Pret corectat		9	17	14
Deschidere/utilitati	cu utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
Corectie		5%	5%	5%
Pret corectat		10	18	14
Restrictii urbanistice	nu/construit	nu	nu	nu
Corectie		10%	10%	10%
Pret corectat		11	20	16
Numar de corectii		5	5	4
% corectii nete		30%	45%	30%
% corectii absolute		50%	55%	60%
Suprafata	pret referinta	Referinta	Valoare teren	Valoare teren
	euro/mp	euro/lei	euro	lei
2307	11	4,9756	25.377	126.266
V adoptat			25.377	126.266

## Anexa 2

ELEMENT	Teren de evaluat Baltatesti	Teren A Baltatesti	Teren B Baltatesti CA	Teren C Baltatesti Varatec
Pret (eur/mp.)	-	8	13	12
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Pret corectat		8	13	12
Pozitie la strada	la drum asfaltat	la cale acces	la drum	la drum
Corectie		10%	10%	10%
Pret corectat		9	14	13
Conditiiile pietei		oferta	oferta	oferta
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		9	14	13
Modul de vanzare		negociere	negociere	negociere
Corectie		-15%	-15%	-15%
Pret corectat		7	12	11
Suprafata	760	2700	3.600	1200
Corectie		5%	8%	3%
Pret corectat		8	13	12
Localizare	Baltatesti	Baltatesti	Baltatesti CA	Baltatesti Varatec
Corectie		-15%	-20%	-20%
Pret corectat		7	11	9
Deschidere/utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		7	11	9
Restrictii urbanistice	nu	nu	nu	nu
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		7	11	9
Numar de corectii		5	5	4
% corectii nete		15%	17%	22%
% corectii absolute		45%	53%	48%
Suprafata	pret referinta	Referinta	Valoare teren	Valoare teren
	euro/mp	euro/lei	euro	lei
760	7	4,9756	5.320	26.470
<b>V adoptat</b>			<b>5.320</b>	<b>26.470</b>

# FOTOGRAFII

