

semnificative care să afecteze opiniile și estimările făcute, altfel acestea trebuind să fie actualizate de către evaluator.

- opiniile evaluatorului referitoare la proprietatea imobiliară evaluată, estimările, ipotezele și ipotezele speciale avute în vedere la alegerea metodelor (abordărilor) de evaluare trebuie interpretate în contextul economic general (la data evaluării), stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare specifice și scopul prezentului raport de evaluare
- **Valoarea este o predicție**
- **Valoarea este subiectivă**
- **Evaluarea este o opinie asupra unei valori**

2.2.2 Ipoteze special semnificative

Ipotezele speciale sunt utilizate pentru a descrie efectul unor schimbări posibile asupra valorii unui activ. Acestea sunt desemnate ca fiind speciale, pentru a sublinia utilizatorului evaluării, faptul că o concluzie asupra valorii este condiționată de o schimbare în situațiile curente sau că acestea reflecta un punct de vedere care nu ar fi luat în considerare de participații de pe piață.

In cazul de fata datorita faptului ca proprietatea evaluate este atipica si ca nu exista informatii despre tranzactii cu astfel de proprietati in piata, se asimileaza terenul cu un teren liber cu destinatie agricola la care se va adauga si valoarea masei lemnoase pe care o contine.

2.2.3 Tipul raportului

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din GEV 630-Evaluare Bunurilor Imobile, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Raportul curpinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor, informațiilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la Standarde.

Principalele capitolele ale acestui raport de evaluare sunt:

- Introducere
- Termenii de referință ai evaluării
- Prezentarea datelor
- Analiza pieți imobiliare
- Analiza celei mai bune utilizări
- Evaluarea proprietății subiect
- Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
- Anexe

2.2.4 Restricții utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau orice altă referire la acesta:

- nu poate fi utilizat de către altă persoană care nu a fost identificată ca utilizator;
- nu poate fi utilizat în alt scop;
- nu poate fi utilizat la altă dată;
- nu poate fi utilizat pentru alt bun, chiar identic;
- nu poate fi modificat;
- nu poate fi utilizat de către un alt evaluator;
- nu poate fi publicat;
- nu poate fi nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară;

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-a făcut referire anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț, a unei copii a acestui raport, nu implică dreptul de publicare a acestuia.

2.2.5 Declarația conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu cerințele din standardele adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România 2022.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele expuse mai jos:

- **CARDU LEGAL:**
 - Reglementări legale privind urbanismul, piața construcțiilor și piața imobiliară;
- **STANDARDE GENERALE:**
 - SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
 - SEV 103 Raportare (IVS 103)
 - SEV 104 Tipuri ale valorii
 - SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- **STANDARDE PENTRU ACTIVE -Bunuri imobile:**

- SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GHIDURI METODOLOGICE DE EVALUARE:
 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- GLOSAR

Nici clauzele contractuale sau instrucțiunile evaluării, nici alte fapte sau considerații nu au impus devierea prezentului raport de la respectivele Standarde.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Date despre zona,oras, vecinatati si amplasare

Mica (în maghiară *Mikeháza*) este o comună în județul Cluj, Transilvania, România, formată din satele Dâmbu Mare, Mănăstirea, Mica (reședința), Nireș, Sânmărghita, Valea Cireșoii și Valea Luncii. Localitatea este așezată în partea de nord-vest a Dealurilor Jimborului, în zona de confluență a Someșului Mic cu Someșul Mare.

În perimetrul acestei localități s-a pus în evidență prezența unui masiv de sare gemă și a unor izvoare sărate, saramura fiind întrebuințată din vechi timpuri de către localnici.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Mica se ridică la 3.566 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 3.836 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (70,25%). Principalele minorități sunt cele de maghiari (26,19%) și romi (2,08%). Pentru 1,4% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (68,7%), dar există și minorități de reformați (22,35%), adventiști de ziua a șaptea (3,45%) și pentecostali (1,4%). Pentru 1,6% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

3.2 Descrierea terenului si amplasamentului

1. TEREN 1 -TEREN AGRICOL DESTINATIE - PADURE

Nr. crt.	Descrierea terenurilor		Total
1	Unitatea de productie	IV UNGURAS	
2	Unitatea amenajistica	60A	
3	Suprafata totala u.a. (ha)	6,98	
4	Suprafata totala solicitata (ha)	0,0660	0,0660
5	Tipul de padure /g.e. (cod)	5314	
6	Caracterul actual tipul de padure	artificial de prod. mij.	
7	Categoria functionala	II-1B	

8	Compozitia arboretului	5GO 2PAM 3CA	
9	Varsta medie a arboretului	41	
10	Clasa de productie	III	
11	Consistenta	0,9	
12	Volumul la hectar (mc)	89	
13	Volumul aferent suprafetei solicitate (mc)	6	6
14	Suprafata de defrisat (ha)	0,066	0,066

TEREN 2 SI 3 – TERENURI AGRICOLE CU DESTINATIE – PADURE

Nr. crt.	Descrierea terenurilor		Total	
1	Unitatea de productie	I DEJ-MICA		
2	Unitatea amenajistica	62E	64A	
3	Suprafata totala u.a. (ha)	1,30	10,9	
4	Suprafata totala solicitata (ha)	0,1919	0,0721	0,2640
5	Tipul de padure /g.e. (cod)	5314	5314	
6	Caracterul actual tipul de padure	natural fundamental de prod mij.	artificial de prod. mij.	
7	Categoria functionala	II-1B	II-1B	
8	Compozitia arboretului	4GO 3CA 3MO	9MO 1CA	
9	Varsta medie a arboretului	41	56	
10	Clasa de productie	III	III	

11	Consistentă	1,0	0,90	
12	Volumul la hectar (mc)	145	319	
13	Volumul aferent suprafeței solicitate (mc)	28	23	51
14	Suprafața de defrisat (ha)	0,1919	0,0721	0,2640

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1 Date generale

Se realizează pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului).

Piata imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intra în contact unii cu alții pentru a efectua tranzacții prin vânzare și/sau închiriere.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori este atins, în realitate existând întodeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

4.2 Definiția pieței specifice

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice imobilului evaluat, s-au luat în calcul următorii factori:

- ✓ Tipul proprietății analizate: proprietate agricolă - pădure
- ✓ Caracteristicile proprietății: teren agricol
- ✓ Aria pieței definite din punct de vedere geografic

În analiza pieței imobiliare specifice au fost luate în considerare aspecte legate de situația economică a zonei de dispunere a proprietății, precum și a celor din jurul acesteia, populația, tendințele ultimilor 2 ani, cererea solvabilă și oferta competitivă pentru tipul de proprietate.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale și fizice ale proprietății imobiliare subiect, conduc la concluzia ca proprietatea supusă evaluării are **destinație teren agricol**.

4.3 Analiza cererii

Cererea de astfel de proprietati cu destinatie teren agricol este prezenta pe piata locala .
Reprezentantii cererii sunt mici intreprinzatori sau persoane juridice care care doresc sa
exploateze terenurile agricole.

4.4 Analiza ofertei

Oferta de terenuri din aceasta zona este destul de slab reprezentata. Ofertele reprezentative gasite
pe site-urile de profil si la sediul primariei Mica sunt redade in tabelul de mai jos:

NR CRT	ADRESA	SUPRAFATA	TIP TEREN	UTIL ACTUALA	NR CF	PRET (RON)	PRET UNIT (RON/MP)	PRET (EUR)
1	MICA	870	EXTRAVILAN	NEPROD	52340	1000	1.1	200.9
2	MICA-NIRES	6800	EXTRAVILAN	LIVADA	52552	6800	1.0	1366.0
3	MICA	2500	EXTRAVILAN	FANEATA	50493	5000	2.0	1004.4
4	MICA	5800	EXTRAVILAN	FANEATA	52521	20000	3.4	4017.7
5	MICA	4300	EXTRAVILAN	ARABIL	52487	4000	0.9	803.5
6	MICA-SANMARGHITA	4300	EXTRAVILAN	FANEATA- NEPRODUCTIV	52458	4300	1.0	863.8
7	MICA - SANMARGHITA	1488	EXTRAVILAN	ARABIL	52532	7500	5.0	1506.6
10	MICA - CIRESOAIA	6000	EXTRAVILAN	ARABIL		7300	1.2	1466.5
12	CUZDRIOARA	565	EXTRAVILAN	FANEATA	52822	565	1.0	113.5
13	CUZDRIOARA	2198	EXTRAVILAN	FANEATA	52826	2198	1.0	441.5
14	DEJ	7200	EXTRAVILAN	LIVADA	60908	27500	3.8	5524.3
15	MINTIU GHERLEI	660	EXTRAVILAN	FANEATA		4000	6.1	803.5
16	MINTIU GHERLEI	8600	EXTRAVILAN	AGRICOL	53348	55000	6.4	11048.6

4.5 Analiza echilibrului pietei

Piata imobiliara a ramas o piata a cumparatorului, oferta depasind cererea, cu preturi care tind
sa se stabilizeze; estimam ca aceasta tendinta se va pastra, cel putin pe termen scurt si mediu.

Segmentul reprezentativ pentru aceasta piata este reprezentat de persoanele fizice sau juridice
care achizitioneaza in scopul investitional, sau persoanele juridice care isi desfasoara activitatea
in asemenea locatii.

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

5.1 CMBU teren liber

Conceptul de *cea mai bună utilizare* reprezintă alternativa de utilizare a proprietății
imobiliare în speță din diferite variante posibile.

CMBU constituie baza de pornire și influențează ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

CMBU este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietății imobiliare în speță.

În general, CMBU este analizată în una din următoarele situații: cea mai bună utilizare a terenului liber; cea mai bună utilizare a terenului construit.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii: permisibilă legal; posibilă fizic; fezabilă financiar; maxim productivă.

CMBU a proprietatii evaluate este – teren agricol cu destinatie padure.

6. EVALUAREA TERENULUI

Există trei abordări ce pot fi folosite pentru a estima valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare:

- ✓ Abordarea prin piață
- ✓ Abordarea prin venit
- ✓ Abordarea prin cost

6.1 Estimarea valorii terenului

Valoarea terenurilor trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Această valoare este bazată pe cea mai bună utilizare a terenurilor ca fiind libere și disponibile pentru dezvoltări la cea mai bună utilizare economică.

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată. Diferenți parametri ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparației directe ce oferă un model determinist pentru ajustările ce trebuie făcute prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.

Metoda comparațiilor directe constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar când aplicabilitatea ei este limitată. De multe ori datele necesare în aplicarea altor metode (rata de capitalizare, uzura funcțională) se obțin printr-o tehnică de analiză comparativă.

Sursele de informații sunt, în general, cele legate de publicitatea imobiliară, publicațiile periodice cu subiect imobiliar și discuțiile cu părțile în tranzacție. Informațiile din surse terțe

trebuie analizate cu atenție pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părți implicate în tranzacțiile imobiliare și nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

Etapetele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile;
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- Utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (corecții);
- Analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Tehnicile de identificare și cuantificare a condițiilor se clasifică în două categorii:

- **Cantitative:** analiza pe perechi de date, analiza statistică, analiza grafică, analiza evoluției, analiza costurilor, analiza datelor secundare;
- **Calitative:** analiza comparațiilor relative, analiza clasamentului; interviuri personale.

Ținând cont de tipul proprietății imobiliare evaluate, la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra proprietății subiect, am utilizat **analiza comparațiilor relative**.

În cadrul acestei tehnici se analizează vânzările de terenuri comparabile și se stabilește dacă caracteristicile acestora sunt inferioare, similare sau superioare cu cele ale proprietății subiect. Comparabilele trebuie să aibă CMBU similară cu a proprietății subiect.

La finalul analizei, proprietatea subiect este poziționată în raport cu proprietățile comparabile.

Astfel poziționarea terenului evaluat poate fi :

- a. Între proprietățile comparabile superioare și inferioare
- b. Toate proprietățile comparabile sunt superioare proprietății subiect
- c. Toate proprietățile sunt inferioare proprietății subiect.

În primul caz rezultă un interval probabil de valori pentru proprietatea subiect, interval în care se va situa opinia finală asupra valorii.

În cazurile b și c se poate trage doar concluzia că valoarea proprietății subiect este mai mare sau mai mică decât a comparabilelor. În aceste cazuri este inadecvată o opinie punctuală asupra valorii.

TEREN 1 EXTRAVILAN

DATE INTRARE	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Adresa	TEREN	TEREN	TEREN	TEREN	TEREN ZONA MICA- SANMARGHITA	TEREN MICA - CIRESOAI
	MICA-NIRES	MICA-NIRES	MICA	MICA		
Suprafata (mp)	660	6800	2500	5800	4300	6000
Front la strada (ml)	0					
Pret vanzare (RON)		6800.00	5000.00	20000.00	4300.00	7300.00
Pret vanzare unitar (RON/mp)		1	2	3	1	1
Tip comparabila		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja negociere		5%	5%	5%	5%	5%
Pret vanzare ajustat (€)		6460	4750	19000	4085	6935
Pret vanzare unitar ajustat (€/mp)		0.95	1.90	3.28	0.95	1
Drepturi de proprietate transmise	Depline	Depline	Depline	Depline	Depline	Depline
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Conditii de plata	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
LOCALIZARE						
Localizare	MICA-NIRES	MICA-NIRES	MICA	MICA	MICA- SANMARGHITA	MICA - CIRESOAI
Comparabilitate		similara	superioara	superioara	superioara	superioara
Drum acces	asfaltat	pietruit	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
CARACTERISTICI FIZICE						
Dimensiuni	660	6800	2500	5800	4300	6000
Comparabilitate		inferioara	inferioara	inferioara	inferioara	inferioara
Forma	neregulata	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara	superioara	superioara
UTILITATI DISPONIBILE						
Utilitati	nu	nu	nu	nu	nu	nu
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
UTILIZARE/ZONARE						
CMBU	agricol	agricol	faneata	faneata	faneata-agricol	arabil
Comparabilitate		similara	superioara	superioara	similara	superioara
TOPOGRAFIE	plat	plat	plat	plat	plat	plat
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
ALTELE						
CF		da	da	da	da	da
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Comparabilitate totala		inferioara	superioara	superioara	superioara	superioara
Pret unitar (RON/mp)		0.95				
Pret (RON)		627				
Pret (EUR)		126				

PROPRIETATE	PRET UNITAR	COMPARABILITATE		TOTAL
	(EUR/mp)	INF	SUP	
COMP 3	3.28	1INF	3 SUP	SUP
COMP 2	1.90	1 INF	3 SUP	SUP
COMP 5	1.16	1INF	3 SUP	SUP
COMP 4	0.95	1 INF	2 SUP	INF
TEREN 1 EXTRAVILAN	0.95			
COMP 1	0.95	1 INF	1 SUP	INF

TEREN 2 EXTRAVILAN

DATE INTRARE	SUBIECT	Com parabila 1	Com parabila 2	Com parabila 3	Com parabila 4	Com parabila 6
Adresa	TEREN	TEREN	TEREN	TEREN	TEREN ZONA	TEREN
	MICA-NIRES	MICA-NIRES	MICA	MICA	MICA-SANMARGHITA	MICA - CIRESOAIA
Suprafata (mp)	721	6800	2500	5800	4300	6000
Front la strada (m)	0					
Pret vanzare (RON)		6800.00	5000.00	20000.00	4300.00	7300.00
Pret vanzare unitar (RON/mp)		1	2	3	1	1
Tip comparabila		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja negociere		5%	5%	5%	5%	5%
Pret vanzare ajustat (€)		6460	4750	19000	4085	6935
Pret vanzare unitar ajustat (€/mp)		0.95	1.90	3.28	0.95	1
Drepturi de proprietate transmise	Depline	Depline	Depline	Depline	Depline	Depline
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Cheltuieli efectuate imediat dupa cum parere	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Conditii de plata	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
LOCALIZARE						
Localizare	MICA-NIRES	MICA-NIRES	MICA	MICA	MICA-SANMARGHITA	MICA - CIRESOAIA
Comparabilitate		similara	superioara	superioara	superioara	superioara
Drum acces	asfaltat	pietruit	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
CARACTERISTICI FIZICE						
Dimensiuni	721	6800	2500	5800	4300	6000
Comparabilitate		inferioara	inferioara	inferioara	inferioara	inferioara
Forma	neregulata	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara	superioara	superioara
UTILITATI DISPONIBILE						
Utilitati	nu	nu	nu	nu	nu	nu
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
UTILIZARE/ZONARE						
CMBU	agricol	agricol	faneata	faneata	faneata-agricol	arabil
Comparabilitate		similara	superioara	superioara	similara	superioara
TOPOGRAFIE	plat	plat	plat	plat	plat	plat
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
ALTELE						
CF		da	da	da	da	da
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Comparabilitate totala		inferioara	superioara	superioara	superioara	superioara
Pret unitar (RON/mp)		0.95				
Pret (RON)		686				
Pret (EUR)		138				

PROPRIETATE	PRET UNITAR	COMPARABILITATE		TOTAL
	(EUR/mp)	INF	SUP	
COMP 3	3.28	1 INF	3 SUP	SUP
COMP 2	1.90	1 INF	3 SUP	SUP
COMP 5	1.16	1 INF	3 SUP	SUP
COMP 4	0.95	1 INF	2 SUP	INF
PROPRIETATE	0.95			
COMP 1	0.95	1 INF	1 SUP	INF

TEREN 3 EXTRAVILAN

DATE INTRARE	SUBIECT	Com parabila 1	Com parabila 2	Com parabila 3	Com parabila 4	Com parabila 5
Adresa	TEREN	TEREN	TEREN	TEREN	TEREN ZONA MICA-SANMARGHITA	TEREN MICA - CIRESOIAIA
	MICA-NIRES	MICA-NIRES	MICA	MICA		
Suprafata (mp)	1919	6800	2500	5800	4300	6000
Front la strada (ml)						
Pret vanzare (RON)		6800.00	5000.00	20000.00	4300.00	7300.00
Pret vanzare unitar (RON/mp)		1.00	2.00	3.45	1.00	1.22
Tip comparabila		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja negociere		5%	5%	5%	5%	5%
Pret vanzare ajustat (€)		6460.00	4750	19000	4085	6935
Pret vanzare unitar ajustat (€/mp)		0.95	1.90	3.28	0.95	1.16
Drepturi de proprietate transmise	Depline	Depline	Depline	Depline	Depline	Depline
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Cheltuieli efectuate imediat dupa cum parare	Nu este cazul	Nu este cazul				
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Conditii de piata	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
LOCALIZARE						
Localizare	MICA-NIRES	MICA-NIRES	MICA	MICA	MICA-SANMARGHITA	MICA - CIRESOIAIA
Comparabilitate		similara	superioara	superioara	superioara	superioara
Drum acces	pietruit	nu	pietruit	pietruit	nu	nu
Comparabilitate		inferioara	similara	similara	inferioara	inferioara
CARACTERISTICI FIZICE						
Dimensiuni	1919	6800	2500	5800	4300	6000
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Forma	neregulata	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara	superioara	superioara
UTILITATI DISPONIBILE						
Utilitati	nu	nu	nu	nu	nu	nu
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
UTILIZARE/ZONARE CMBU						
CMBU	agricol	agricol	faneata	faneata	faneata-agricol	arabil
Comparabilitate		similara	superioara	superioara	similara	superioara
TOPOGRAFIE	plat	plat	plat	plat	plat	plat
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
ALTELE						
CF		da	da	da	da	da
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Comparabilitate totala		inferioara	superioara	superioara	superioara	superioara
Pret unitar (RON/mp)		0.95				
Pret (RON)		1823				
Pret (EUR)		366				

PROPRIETATE	PRET UNITAR	COMPARABILITATE		
	(EUR/mp)	INF	SUP	TOTAL
COMP 3	3.28		3 SUP	SUP
COMP 2	1.90		3 SUP	SUP
COMP 5	1.16	1INF	3 SUP	SUP
COMP 4	0.95	1 INF	2 SUP	SUP
PROPRIETATE	0.95			
COMP 1	0.95	1 INF	1 SUP	INF