

RAPORT DE EVALUARE

pentru proprietatea imobiliară

13 terenuri agricole, situate in extravilanul localitatii Sibiu, zona Est.

Solicitant: **SECRETIZAT**

Beneficiar: **SECRETIZAT**

Proprietar: **ORASUL CISNADIE, CIF: 4406002**

2024

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP TEREN AGRICOL, PENTRU INFORMARE

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR

Nr. 303/2024

1. EVALUATOR

SECRETIZAT

Membru ANEVAR

SECRETIZAT

Legitimație ANEVAR

Nr. - valabilă 2024

Parafa

Nr. - valabilă 2024

Firma

Adresa evaluatorului

2. CLIENT

SECRETIZAT

Destinatarul raportului

SECRETIZAT

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ

13 terenuri agricole, situate in extravilanul localitatii Sibiu, zona Est.

4. DECLARAREA VALORII

Valoarea de piata

446.474 Euro echivalent cu 2.221.833 Lei

5. BAZA DE EVALUARE

VALOAREA DE PIAȚĂ

Scopul evaluării

▪ Informare

Data de referință a evaluării

▪ 02.10.2024

Curs de schimb BNR la data de referință

▪ 1 EURO = 4,9764 LEI

Data inspecției proprietății

▪ Inspecția a fost efectuată de evaluator, in prezenta beneficiarului, la data de 02.10.2024.

6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE

Conform C.F. 111112 Sibiu, eliberat sub nr. 104788/27.09.2024:

Act notarial 817 din 03.04.2012 emis de NP BEXA S. SIMION – intabulare, drept de proprietate, schimb, dobandit prin conventie, cota actuala 1/1 in favoarea ORASUL CISNADIE CIF: 24585751.

Conform C.F. 111114 Sibiu, eliberat sub nr. 104786/27.09.2024:

Act notarial 817 din 03.04.2012 emis de NP BEXA S. SIMION – intabulare, drept de proprietate, schimb, dobandit prin conventie,

cota actuala 1/1 in favoarea ORASUL CISNADIE CIF: 24585751.

Conform C.F. 111096 Sibiu, eliberat sub nr. 104796/27.09.2024:

Act notarial 817 din 03.04.2012 emis de NP BEXA S. SIMION – intabulare, drept de proprietate, schimb, dobandit prin conventie, cota actuala 1/1 in favoarea ORASUL CISNADIE CIF: 24585751.

Act normativ 17, din 07.03.2014 emis de Parlamentul Romaniei – imobil aflat sub incidenta art.3, alin.1 din Legea 17/2014, dobandit prin lege.

Conform C.F. 111095 Sibiu, eliberat sub nr. 104795/27.09.2024:

Act notarial 817 din 03.04.2012 emis de NP BEXA S. SIMION – intabulare, drept de proprietate, schimb, dobandit prin conventie, cota actuala 1/1 in favoarea ORASUL CISNADIE CIF: 24585751.

Act normativ 17, din 07.03.2014 emis de Parlamentul Romaniei – imobil aflat sub incidenta art.3, alin.1 din Legea 17/2014, dobandit prin lege.

Conform C.F. 111117 Sibiu, eliberat sub nr. 104798/27.09.2024:

Act notarial 817 din 03.04.2012 emis de NP BEXA S. SIMION – intabulare, drept de proprietate, schimb, dobandit prin conventie, cota actuala 1/1 in favoarea ORASUL CISNADIE CIF: 24585751.

Conform C.F. 111118 Sibiu, eliberat sub nr. 104797/27.09.2024:

Act notarial 817 din 03.04.2012 emis de NP BEXA S. SIMION – intabulare, drept de proprietate, schimb, dobandit prin conventie, cota actuala 1/1 in favoarea ORASUL CISNADIE CIF: 24585751.

Conform C.F. 111113 Sibiu, eliberat sub nr. 104790/27.09.2024:

Act notarial 817 din 03.04.2012 emis de NP BEXA S. SIMION – intabulare, drept de proprietate, schimb, dobandit prin conventie, cota actuala 1/1 in favoarea ORASUL CISNADIE CIF: 24585751.

Conform C.F. 111115 Sibiu, eliberat sub nr. 104789/27.09.2024:

Act notarial 817 din 03.04.2012 emis de NP BEXA S. SIMION – intabulare, drept de proprietate, schimb, dobandit prin conventie, cota actuala 1/1 in favoarea ORASUL CISNADIE CIF: 24585751.

Conform C.F. 111116 Sibiu, eliberat sub nr. 104792/27.09.2024:

Act notarial 817 din 03.04.2012 emis de NP BEXA S. SIMION – intabulare, drept de proprietate, schimb, dobandit prin conventie, cota actuala 1/1 in favoarea ORASUL CISNADIE CIF: 24585751.

Act normativ 17, din 07.03.2014 emis de Parlamentul Romaniei – imobil aflat sub incidenta art.3, alin.1 din Legea 17/2014, dobandit prin lege.

Conform C.F. 111111 Sibiu, eliberat sub nr. 104793/27.09.2024:

Act notarial 817 din 03.04.2012 emis de NP BEXA S. SIMION – intabulare, drept de proprietate, schimb, dobandit prin conventie, cota actuala 1/1 in favoarea ORASUL CISNADIE CIF: 24585751.

Conform C.F. 111109 Sibiu, eliberat sub nr. 104791/27.09.2024:

Act notarial 817 din 03.04.2012 emis de NP BEXA S. SIMION – intabulare, drept de proprietate, schimb, dobandit prin conventie, cota actuala 1/1 in favoarea ORASUL CISNADIE CIF: 24585751.

Conform C.F. 111630 Sibiu, eliberat sub nr. 104794/27.09.2024:

Act notarial 817 din 03.04.2012 emis de NP BEXA S. SIMION – intabulare, drept de proprietate, schimb, dobandit prin conventie, cota actuala 1/1 in favoarea ORASUL CISNADIE CIF: 24585751.

Act normativ 17, din 07.03.2014 emis de Parlamentul Romaniei – imobil aflat sub incidenta art.3, alin.1 din Legea 17/2014, dobandit prin lege.

Conform C.F. 113490 Sibiu, eliberat sub nr. 104787/27.09.2024:

Act notarial 817 din 03.04.2012 emis de NP BEXA S. SIMION – intabulare, drept de proprietate, schimb, dobandit prin conventie, cota actuala 1/1 in favoarea ORASUL CISNADIE CIF: 24585751.

**7. DATE PRIVIND
DOCUMENTAȚIA
CADASTRALĂ**

Evaluatorul a avut la dispozitie documentatie cadastrala.

**8. SITUAȚIA ACTUALĂ A
PROPRIETATII**

▪ Terenul este liber.

9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE

Zona de amplasare

▪ Zona Periferica - Agricola

Artere importante de
circulație în apropiere

- Auto: E 81, drumuri secundare (str. Estului, str. Stupului, str. Bradului, str. Zadei), drumuri de exploatare
- Calitatea rețelelor de transport: asfaltat, pamant, cu o banda pe sensul de mers.

Caracterul edilitar al zonei

▪ Tipul zonei: Agricol.

▪ În zonă se află:

- Rețea de transport în comun: autobuze
- Unități comerciale: magazine in localitate
- Unități de învățământ, unități medicale – in localitate
- Instituții de cult: diferite religii

Utilități edilitare

- Rețea urbană de energie electrică: fara
- Rețea urbană de apă: fara
- Rețea urbană de termoficare: NU

Gradul de poluare orientativ (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).

Ambient

Concluzie privind zona de amplasare

10. DESCRIEREA TERENULUI

Amplasament

Caracteristici

11. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Definirea pieței și subpieței

Natura zonei

Oferta de proprietati similare

- Rețea urbană de gaze: fara
- Rețea urbană de canalizare: fara
- Rețea urbană de telefonie: fara
- Poluarea fonică și cea cu noxe auto este redusa.

▪ Ambient civilizat

- Zona de referință: NU.
- Amplasare: periferica.
- Terenul este agricol - arabil si faneata.
- Ambient civilizat.

▪ Zona Agricola Est - Gusterita

- Suprafata masurata: 4.858 mp, 2.075 mp, 4.290 mp, 4.253 mp, 22.274 mp, 1.569 mp, 7.952 mp, 2.515 mp, 3.792 mp, 4.587 mp, 8.086 mp, 7.270 mp, 3.450 mp. **TOTAL: 76.971 MP.**
- Forma : neregulata
- Acces : drum neamenajat – de pamant
- Utilitati : fara.
- Categoria de folosinta actuala: Arabil (11 parcele) Faneata (2 parcele)
- Extravilan

▪ Piața terenurilor agricole

▪ Zonă agricolă

Din punct de vedere edilitar/economic: datorită faptului ca zona este dezvoltata cu spatii industriale si rezidentiale(situate in intravilanul localitatii), dar si multe terenuri agricole cultivate cu porumb si zona de faneata/ pasune sau islaz, cu putine puncte de interes economic, oferta de terenuri agricole este moderata iar cerera limitata.

Terenurile supuse evaluarii nu sunt cultivate sau folosite/ingrijite, la fata locului se observa ca pe unele sunt depozitate materiale de constructii, pe altele sunt crescute tufe mari, arbusti sau pasc animalele.

▪ Moderata

Cererea de proprietati ▪ Limitata
similare

Echilibrul pieței (raportul ▪ Dezechilibru în favoarea cererii.
cerere/ ofertă)

Prețuri în zonă pentru ▪ Minim: 4 EURO /MP
proprietăți similare (TEREN) ▪ Maxim: 10 EURO/MP

Concluzii și tendințe privind piața proprietății

Rezultatul cercetării: Din punct de vedere edilitar/economic: datorită faptului ca zona este dezvoltata cu spatii industriale si rezidentiale(situate in intravilanul localitatii), dar si multe terenuri agricole cultivate cu porumb si zona de faneata/ pasune sau islaz, cu putine puncte de interes economic, oferta de terenuri agricole este moderata iar cerera limitata.

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor:

- (a) să se stabilească dacă o utilizare este posibilă,
- (b) să reflecte cerința de a fi permisă legal,
- (c) cerința ca utilizarea să fie fezabilă financiar.

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii indeplineste cele trei conditii.

Proprietatea imobiliară la data evaluării îndeplinește funcțiunea de teren extravilan agricol. Ținând cont ca in imediata apropiere nu se afla ferme importante sau exploatatii agricole sau industriale ci doar terenuri libere pentru agricultura, cea mai bună utilizare în viitor este aceea de teren agricol.

VANDABILITATE

În opinia evaluatorului, perioada de valorificare este cuprinsă între 6-12 luni.

12. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor și a standardelor pentru evaluări specifice, după cum urmează:

- **SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- **SEV 102** - Implementare (IVS 102)
- **SEV 103** - Raportare (IVS 103)
- **SEV 104** – Tipuri ale valorii
- **SEV 105** – Abordari si metode de evaluare
- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- **GEV 630** - Evaluarea bunurilor imobile

Pentru estimarea valorii s-au parcurs mai multe etape:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate,
- identificarea și inspecția bunului de evaluat,
- stabilirea ipotezelor și restricțiilor care vor sta la baza elaborării raportului,
- selectarea tipului de valoare estimată în raport,
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorii bunurilor,
- estimarea valorii bunului.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor – SEV 100 *Cadrul general*:

“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 nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Conform SEV 310 Aplicații ale evaluării:

G4. Toate abordările utilizate pentru formarea și fundamentarea unei opinii asupra valorii de piață se bazează pe informații de piață.

20. Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unui bun, evaluatorii vor folosi metode specifice, care se încadrează în cele trei abordări distincte ale evaluării:

- *abordarea prin piață;*
- *abordarea prin venit;*
- *abordarea prin cost.*

În conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor SEV 102 *Implementare*, alegerea celei mai adecvate abordări sau metode depinde de luarea în considerare a următoarelor elemente:

- *tipul valorii adoptat, determinat de scopul evaluării;*
- *disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare;*
- *abordările sau metodele utilizate de participanții de pe piața relevantă.*

Metodologia utilizată în estimarea valorii de piață include abordarea prin piață.

12.1. Abordarea prin piață

Conform SEV 100 *Cadrul general*:

56. Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc.

57. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate recent pe piață.

Dacă există puține tranzacții recente, poate fi util să se ia în considerare și prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie ajustat pentru a reflecta orice diferențe între tranzacția reală și tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții față de cele ale activului evaluat.

Conform SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare:

C14. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altor drepturi asupra proprietății imobiliare, care au fost recent tranzacționate sau care pot fi disponibile pe piață, este normal să se adopte un criteriu de comparație adecvat.

Un criteriu de comparație este util numai atunci când este selectat în mod judicios și este aplicat proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice criteriu de comparație utilizat ar trebui să fie cel care se utilizează în mod obișnuit de către participanții de pe piața relevantă.

C15. În evaluare, încrederea care poate fi acordată informației despre prețul oricărei comparabile se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și ale tranzacției din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- *dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;*
- *localizările respective;*
- *calitatea terenului sau vârsta și specificațiile construcțiilor;*
- *utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară;*
- *situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii solicitat;*
- *data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării solicitată.*

Prin această abordare opinia asupra valorii se formează prin compararea proprietății subiect cu proprietăți similare, vândute recent sau ofertate pe piață. Premisa importantă a abordării este că valoarea subiectului de evaluat este în directă legătură cu prețurile proprietăților comparabile. Analiza se concentrează asupra asemănărilor și diferențelor între proprietăți.

Elementele de comparație luate în considerare sunt de obicei drepturile de proprietate evaluate, motivațiile cumpărătorilor și vânzătorilor, condițiile de finanțare, condițiile pieței la data evaluării, dimensiunea proprietății, localizarea, caracteristicile fizice și caracteristicile economice.

Procedura de aplicare a metodei are următoarele **etape**:

- cercetarea pieței pentru obținerea de informații privind tranzacții sau oferte de tranzacții cu proprietăți imobiliare similare cu cea evaluată;
- verificarea și confirmarea veridicității și corectitudinii datelor obținute și a faptului că tranzacțiile au fost obiective;
- alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- criteriile de comparație sunt testate față de datele pieței pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare și cum afectează valoarea;
- compararea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (dacă compararea nu este posibilă respectiva proprietate se elimină din categoria celor comparabile);
- analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea;
- elementele de comparație de bază sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au ca și consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară, fiind în ordine următoarele:
- drepturile de proprietate transmise
- condițiile de finanțare și de vânzare
- condițiile pieței

- localizarea
- caracteristicile fizice
- caracteristicile economice
- analiza rezultatelor evaluării și stabilirea la o valoare, sau interval de valori.

Evaluatorul nu a avut la dispoziție informații privind tranzacții efectuate relativ recent cu proprietăți similare amplasate în zonă, motiv pentru care, în estimarea valorii au fost alese ca și comparabile, oferte disponibile pe site-urile de publicitate imobiliară de pe Internet.

Estimarea valorii terenului

În urma analizei pieței imobiliare, s-au extras câteva oferte de vânzare de terenuri similare, oferte ce sunt prezentate în tabel. Valoarea reală a tranzacțiilor este în general confidențială și din practică s-a constatat că prețul tranzacțiilor este cu cca. 5-10% mai mic decât în anunțul publicitar. Caracteristicile acestor proprietăți au fost analizate și comparate cu cele ale proprietății imobiliare supuse evaluării, aplicându-se ajustările aferente.

Analiza datelor pe criterii de piață și efectuarea ajustarilor de comparație sunt prezentate în tabelul de mai jos.

Pentru efectuarea ajustarilor s-a folosit grila de piață, în care sunt prezentate pe linii elementele de comparație, iar pe coloane proprietatea supusă evaluării și proprietățile comparabile.

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
4253	7000	20000	38000
PREȚ OFERTA (EURO)	35,000	120,000	170,000
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 5.0	€ 6.0	€ 4.5
Marja de negociere estimată (%)	-5%	-5%	-5%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-0.25	-0.30	-0.22
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	4.75	5.70	4.25

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
	Identificare	Gusterita-zona str. Estului	Gusterita-Viile Sibiului Autostrada	Autostrada-Hornbach	Gusterita, zona Tebea
	Suprafața [mp]	4,253	7,000	20,000	38,000
1	PREȚ VÂNZARE (EUR)		33,250	114,000	161,500
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 4.75	€ 5.70	€ 4.25
2	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 4.75	€ 5.70	€ 4.25
3	RESTRICTII LEGALE				
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	fara	similare	similare	similare
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%

	Ajustare totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 4.75	€ 5.70	€ 4.25
4	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 4.75	€ 5.70	€ 4.25
5	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 4.75	€ 5.70	€ 4.25
6	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 4.75	€ 5.70	€ 4.25
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Gusterita-zona str. Estului	Gusterita-Viile Sibiului Autostrada	Autostrada-Hornbach	Gusterita, zona Tebea
	Ajustare unitara sau procentuala		5%	-5%	5%
	Ajustare totala pentru localizare		€ 0.24	-€ 0.29	€ 0.21
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 4.99	€ 5.42	€ 4.46
8	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (dimensiune)	4253.00	7,000	20,000	38,000
	Ajustare unitara sau procentuala		-0.54%	-3.15%	-6.74%
	Ajustare totala pentru formă și dimensiuni		-€ 0.03	-€ 0.17	-€ 0.30
b	Inclinatie	plat	plat	plat	inclinat
	Ajustare unitara sau procentuala inclinatie		0%	0%	10%
	Ajustare totala inclinatie		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.45
c	Front stradal - deschidere	89 m	32 m	2 fs	250 m
	Ajustare unitara sau procentuala		2%	-3%	-3%
	Ajustare totala pentru front stradal		€ 0.10	-€ 0.16	-€ 0.13
d	forma	dreptunghiulara	dreptunghiulara	dreptunghiulara	neregulata
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	10%
	Ajustare totala pentru forma		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.45
e	Acces	drum pamant	drum pamant	drum asfaltat si pamant	drum pamant

	Ajustare unitara sau procentuala		0%	-5%	0%
	Ajustare totala pentru acces		€ 0.00	-€ 0.27	€ 0.00
f	Constructie pe teren	teren considerat liber	teren liber	teren liber	teren liber
			0%	0%	0%
			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		5.06	4.81	4.92
9	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
	Utilitati	fara	fara	fara	fara
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru utilități disponibile		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 5.06	€ 4.81	€ 4.92
10	ZONAREA				
	Zonarea - destinatia legala permisa	agricola	agricola	agricola	agricola
	Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 5.06	€ 4.81	€ 4.92
11	CEA MAI BUNA UTILIZARE				
	Destinatii posibile	agricola	agricola	agricola	agricola
	Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat		€ 5.06	€ 4.81	€ 4.92
	Preț ajustat (Euro/mp)		5.1	4.8	4.9
	Ajustare totală netă	(absolut)	€ 0.31	-€ 0.89	€ 0.67
		(procentual)	7%	-16%	16%
	Ajustare totală brută	(absolut)	€ 0.36	€ 0.89	€ 1.54
		(procentual)	7.7%	15.6%	36.2%
	Rotunjit, Valoarea estimata (Euro / mp)	5.1			
	Valoare estimată suprafața teren totală: (Euro)	21,690			
	Valoare estimată suprafața teren totală: (Lei)	107,940			
	Curs valutar lei/Euro	4.9764			
	Data evaluarii	2-Oct-24			

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
4290	3800	4600	2200
PREȚ OFERTA (EURO)	30,400	39,000	30,000
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 8.0	€ 8.5	€ 13.6
Marja de negociere estimată (%)	-5%	-5%	-5%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-0.40	-0.42	-0.68
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	7.60	8.06	12.96

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
	Identificare	Gusterita-zona cariera de lut	Gusterita-Str. Tebea	Gusterita, zona str. Zadei	Gusterita, Str. Salcamilor/Motilor
	Suprafața [mp]	4,290	3,800	4,600	2,200
1	PREȚ VÂNZARE (EUR)		28,880	37,076	28,512
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
2	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
3	RESTRICTII LEGALE				
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	fara	similare	similare	similare
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
4	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
5	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
6	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%

	Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Gusterita-zona cariera de lut	Gusterita-Str. Tebea	Gusterita, zona str. Zadei	Gusterita, Str. Salcamilor/Motilor
	Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-10%	-20%
	Ajustare totala pentru localizare		-€ 0.38	-€ 0.81	-€ 2.59
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.22	€ 7.25	€ 10.37
8	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (dimensiune)	4290.00	3,800	4,600	2,200
	Ajustare unitara sau procentuala		0.00%	0.00%	0.41%
	Ajustare totala pentru formă și dimensiuni		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.04
b	Inclinatie	inclinat	plat	plat	plat
	Ajustare unitara sau procentuala inclinatie		-10%	-10%	-10%
	Ajustare totala inclinatie		-€ 0.72	-€ 0.73	-€ 1.04
c	Front stradal - deschidere	32 m	61 m	2 fs	2 fs
	Ajustare unitara sau procentuala		-1%	-3%	-3%
	Ajustare totala pentru front stradal		-€ 0.07	-€ 0.22	-€ 0.31
d	forma	dreptunghiulara	dreptunghiulara	dreptunghiulara	dreptunghiulara
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru forma		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
e	Acces	drum pamant	drum pamant	drum pamant	drum asfaltat
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	-5%
	Ajustare totala pentru acces		€ 0.00	€ 0.00	-€ 0.52
f	Constructie pe teren	teren considerat liber	teren liber	teren liber	teren liber
			0%	0%	0%
			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		6.43	6.31	8.54
9	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
	Utilitati	fara	fara	fara	in zona
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	-25%
	Ajustare totala pentru utilități disponibile		€ 0.00	€ 0.00	-€ 2.14
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 6.43	€ 6.31	€ 6.41
10	ZONAREA				
	Zonarea - destinatia legala permisa	agricola	agricola	agricola	agricola
	Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00

	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 6.43	€ 6.31	€ 6.41
11	CEA MAI BUNA UTILIZARE				
	Destinatii posibile	agricola	agricola	agricola	agricola
	Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat		€ 6.43	€ 6.31	€ 6.41
	Preț ajustat (Euro/mp)		6.4	6.3	6.4
	Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 1.17	-€ 1.75	-€ 6.55
		(procentual)	-15%	-22%	-51%
	Ajustare totală brută	(absolut)	€ 1.17	€ 1.75	€ 6.64
		(procentual)	15.5%	21.7%	51.2%
	Rotunjit, Valoarea estimata (Euro / mp)	6.4			
	Valoare estimată suprafața teren totală: (Euro)	27,456			
	Valoare estimată suprafața teren totală: (Lei)	136,632			
	Curs valutar lei/Euro	4.9764			
	Data evaluarii	2-Oct-24			

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
8086	3800	4600	2200
PREȚ OFERTA (EURO)	30,400	39,000	30,000
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 8.0	€ 8.5	€ 13.6
Marja de negociere estimată (%)	-5%	-5%	-5%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-0.40	-0.42	-0.68
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	7.60	8.06	12.96

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
	Identificare	Gusterita-zona str. Stupului	Gusterita-Str. Tebea	Gusterita, zona str. Zadei	Gusterita, Str. Salcamilor/Motilor
	Suprafața [mp]	8,086	3,800	4,600	2,200
1	PREȚ VÂNZARE (EUR)		28,880	37,076	28,512
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
2	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
3	RESTRICTII LEGALE				

	Restricții legale - coeficienți urbanistici	fara	similare	similare	similare
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
4	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
5	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
6	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Gusterita-zona str. Stupului	Gusterita-Str. Tebea	Gusterita, zona str. Zadei	Gusterita, Str. Salcamilor/Motilor
	Ajustare unitara sau procentuala		3%	-3%	-5%
	Ajustare totala pentru localizare		€ 0.23	-€ 0.24	-€ 0.65
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.83	€ 7.82	€ 12.31
8	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (dimensiune)	8086.00	3,800	4,600	2,200
	Ajustare unitara sau procentuala		0.86%	0.70%	1.18%
	Ajustare totala pentru formă și dimensiuni		€ 0.07	€ 0.05	€ 0.15
b	Inclinatie	inclinat	plat	plat	plat
	Ajustare unitara sau procentuala inclinatie		-10%	-10%	-10%
	Ajustare totala inclinatie		-€ 0.78	-€ 0.78	-€ 1.23
c	Front stradal - deschidere	47 m	61 m	2 fs	2 fs
	Ajustare unitara sau procentuala		-1%	-3%	-3%
	Ajustare totala pentru front stradal		-€ 0.08	-€ 0.23	-€ 0.37
d	forma	dreptunghiulara	dreptunghiulara	dreptunghiulara	dreptunghiulara
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru forma		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00

e	Acces	drum pamant	drum pamant	drum pamant	drum asfaltat
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	-5%
	Ajustare totala pentru acces		€ 0.00	€ 0.00	-€ 0.62
f	Constructie pe teren	teren considerat liber	teren liber	teren liber	teren liber
			0%	0%	0%
			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		7.03	6.86	10.24
9	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
	Utilitati	fara	fara	fara	in zona
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	-25%
	Ajustare totala pentru utilități disponibile		€ 0.00	€ 0.00	-€ 2.56
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.03	€ 6.86	€ 7.68
10	ZONAREA				
	Zonarea - destinatia legala permisa	agricola	agricola	agricola	agricola
	Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.03	€ 6.86	€ 7.68
11	CEA MAI BUNA UTILIZARE				
	Destinatii posibile	agricola	agricola	agricola	agricola
	Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat		€ 7.03	€ 6.86	€ 7.68
	Preț ajustat (Euro/mp)		7.0	6.9	7.7
	Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 0.57	-€ 1.20	-€ 5.28
		(procentual)	-7%	-15%	-41%
	Ajustare totală brută	(absolut)	€ 1.16	€ 1.31	€ 5.57
		(procentual)	15.2%	16.3%	43.0%
	Rotunjit, Valoarea estimata (Euro / mp)	7.0			
	Valoare estimată suprafața teren totală: (Euro)	56,602			
	Valoare estimată suprafața teren totală: (Lei)	281,674			
	Curs valutar lei/Euro	4.9764			
	Data evaluarii	2-Oct-24			

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
4587	3800	4600	2200
PREȚ OFERTA (EURO)	30,400	39,000	30,000
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 8.0	€ 8.5	€ 13.6
Marja de negociere estimată (%)	-5%	-5%	-5%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-0.40	-0.42	-0.68
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	7.60	8.06	12.96

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
	Identificare	Gusterita-zona str. Castanilor/Bronzului	Gusterita-Str. Tebea	Gusterita, zona str. Zadei	Gusterita, Str. Salcamilor/Motilor
	Suprafața [mp]	4,587	3,800	4,600	2,200
1	PREȚ VÂNZARE (EUR)		28,880	37,076	28,512
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
2	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
3	RESTRICTII LEGALE				
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	fara	similare	similare	similare
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
4	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
5	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
6	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%

	Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Gusterita-zona str. Castanilor/Bronzului	Gusterita-Str. Tebea	Gusterita, zona str. Zadei	Gusterita, Str. Salcamilor/Motilor
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	-5%	-10%
	Ajustare totala pentru localizare		€ 0.00	-€ 0.40	-€ 1.30
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 7.66	€ 11.66
8	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (dimensiune)	4587.00	3,800	4,600	2,200
	Ajustare unitara sau procentuala		0.16%	0.00%	0.48%
	Ajustare totala pentru formă și dimensiuni		€ 0.01	€ 0.00	€ 0.06
b	Inclinatie	inclinat	plat	plat	plat
	Ajustare unitara sau procentuala inclinatie		-10%	-10%	-10%
	Ajustare totala inclinatie		-€ 0.76	-€ 0.77	-€ 1.17
c	Front stradal - deschidere	150 m	61 m	2 fs	2 fs
	Ajustare unitara sau procentuala		2%	-3%	-3%
	Ajustare totala pentru front stradal		€ 0.15	-€ 0.23	-€ 0.35
d	forma	neregulata	dreptunghiulara	dreptunghiulara	dreptunghiulara
	Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
	Ajustare totala pentru forma		-€ 0.76	-€ 0.77	-€ 1.17
e	Acces	drum pamant	drum pamant	drum pamant	drum asfaltat
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	-5%
	Ajustare totala pentru acces		€ 0.00	€ 0.00	-€ 0.58
f	Constructie pe teren	teren considerat liber	teren liber	teren liber	teren liber
			0%	0%	0%
			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		6.24	5.90	8.45
9	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
	Utilitati	fara	fara	fara	in zona
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	-25%
	Ajustare totala pentru utilități disponibile		€ 0.00	€ 0.00	-€ 2.11
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 6.24	€ 5.90	€ 6.34
10	ZONAREA				
	Zonarea - destinatia legala permisa	agricola	agricola	agricola	agricola
	Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00

	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 6.24	€ 5.90	€ 6.34
11	CEA MAI BUNA UTILIZARE				
	Destinatii posibile	agricola	agricola	agricola	agricola
	Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat		€ 6.24	€ 5.90	€ 6.34
	Preț ajustat (Euro/mp)		6.2	5.9	6.3
	Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 1.36	-€ 2.16	-€ 6.62
		(procentual)	-18%	-27%	-51%
	Ajustare totală brută	(absolut)	€ 1.68	€ 2.16	€ 6.73
		(procentual)	22.2%	26.9%	51.9%
	Rotunjit, Valoarea estimata (Euro / mp)	6.2			
	Valoare estimată suprafața teren totală: (Euro)	28,439			
	Valoare estimată suprafața teren totală: (Lei)	141,526			
	Curs valutar lei/Euro	4.9764			
	Data evaluarii	2-Oct-24			

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
4858	3800	4600	2200
PREȚ OFERTA (EURO)	30,400	39,000	30,000
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 8.0	€ 8.5	€ 13.6
Marja de negociere estimată (%)	-5%	-5%	-5%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-0.40	-0.42	-0.68
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	7.60	8.06	12.96

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
	Identificare	Gusterita-zona str. Stupului	Gusterita-Str. Tebea	Gusterita, zona str. Zadei	Gusterita, Str. Salcamilor/Motilor
	Suprafața [mp]	4,858	3,800	4,600	2,200
1	PREȚ VÂNZARE (EUR)		28,880	37,076	28,512
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
2	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
3	RESTRICTII LEGALE				

	Restricții legale - coeficienți urbanistici	fara	similare	similare	similare
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
4	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
5	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
6	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Gusterita-zona str. Stupului	Gusterita-Str. Tebea	Gusterita, zona str. Zadei	Gusterita, Str. Salcamilor/Motilor
	Ajustare unitara sau procentuala		3%	-3%	-5%
	Ajustare totala pentru localizare		€ 0.23	-€ 0.24	-€ 0.65
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.83	€ 7.82	€ 12.31
8	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (dimensiune)	4858.00	3,800	4,600	2,200
	Ajustare unitara sau procentuala		0.21%	0.00%	0.53%
	Ajustare totala pentru formă și dimensiuni		€ 0.02	€ 0.00	€ 0.07
b	Inclinatie	inclinat	plat	plat	plat
	Ajustare unitara sau procentuala inclinatie		-10%	-10%	-10%
	Ajustare totala inclinatie		-€ 0.78	-€ 0.78	-€ 1.23
c	Front stradal - deschidere	50 m	61 m	2 fs	2 fs
	Ajustare unitara sau procentuala		-1%	-3%	-3%
	Ajustare totala pentru front stradal		-€ 0.08	-€ 0.23	-€ 0.37
d	forma	dreptunghiulara	dreptunghiulara	dreptunghiulara	dreptunghiulara
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru forma		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00

e	Acces	drum pamant	drum pamant	drum pamant	drum asfaltat
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	-5%
	Ajustare totala pentru acces		€ 0.00	€ 0.00	-€ 0.62
f	Constructie pe teren	teren considerat liber	teren liber	teren liber	teren liber
			0%	0%	0%
			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		6.98	6.80	10.16
9	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
	Utilitati	fara	fara	fara	in zona
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	-25%
	Ajustare totala pentru utilități disponibile		€ 0.00	€ 0.00	-€ 2.54
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 6.98	€ 6.80	€ 7.62
10	ZONAREA				
	Zonarea - destinatia legala permisa	agricola	agricola	agricola	agricola
	Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 6.98	€ 6.80	€ 7.62
11	CEA MAI BUNA UTILIZARE				
	Destinatii posibile	agricola	agricola	agricola	agricola
	Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat		€ 6.98	€ 6.80	€ 7.62
	Preț ajustat (Euro/mp)		7.0	6.8	7.6
	Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 0.62	-€ 1.26	-€ 5.34
		(procentual)	-8%	-16%	-41%
	Ajustare totală brută	(absolut)	€ 1.11	€ 1.26	€ 5.47
		(procentual)	14.5%	15.6%	42.2%
	Rotunjit, Valoarea estimata (Euro / mp)	7.0			
	Valoare estimată suprafața teren totală: (Euro)	34,006			
	Valoare estimată suprafața teren totală: (Lei)	169,227			
	Curs valutar lei/Euro	4.9764			
	Data evaluarii	2-Oct-24			

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
7952	3800	4600	2200
PREȚ OFERTA (EURO)	30,400	39,000	30,000
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 8.0	€ 8.5	€ 13.6
Marja de negociere estimată (%)	-5%	-5%	-5%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-0.40	-0.42	-0.68
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	7.60	8.06	12.96

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
	Identificare	Gusterita-zona str. Castanilor/Bronzului	Gusterita-Str. Tebea	Gusterita, zona str. Zadei	Gusterita, Str. Salcamilor/Motilor
	Suprafața [mp]	7,952	3,800	4,600	2,200
1	PREȚ VÂNZARE (EUR)		28,880	37,076	28,512
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
2	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
3	RESTRICTII LEGALE				
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara	similare	similare	similare
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
4	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
5	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
6	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiții ale		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00

	pieței				
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Gusterita-zona str. Castanilor/Bronzului	Gusterita-Str. Tebea	Gusterita, zona str. Zadei	Gusterita, Str. Salcamilor/Motilor
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	-5%	-10%
	Ajustare totala pentru localizare		€ 0.00	-€ 0.40	-€ 1.30
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 7.66	€ 11.66
8	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (dimensiune)	7952.00	3,800	4,600	2,200
	Ajustare unitara sau procentuala		0.83%	0.67%	1.15%
	Ajustare totala pentru formă și dimensiuni		€ 0.06	€ 0.05	€ 0.13
b	Inclinatie	inclinat	plat	plat	plat
	Ajustare unitara sau procentuala inclinatie		-10%	-10%	-10%
	Ajustare totala inclinatie		-€ 0.76	-€ 0.77	-€ 1.17
c	Front stradal - deschidere	150 m	61 m	2 fs	2 fs
	Ajustare unitara sau procentuala		2%	-3%	-3%
	Ajustare totala pentru front stradal		€ 0.15	-€ 0.23	-€ 0.35
d	forma	neregulata	dreptunghiulara	dreptunghiulara	dreptunghiulara
	Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
	Ajustare totala pentru forma		-€ 0.76	-€ 0.77	-€ 1.17
e	Acces	drum pamant	drum pamant	drum pamant	drum asfaltat
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	-5%
	Ajustare totala pentru acces		€ 0.00	€ 0.00	-€ 0.58
f	Constructie pe teren	teren considerat liber	teren liber	teren liber	teren liber
			0%	0%	0%
			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		6.30	5.95	8.53
9	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
	Utilitati	fara	fara	fara	in zona
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	-25%
	Ajustare totala pentru utilități disponibile		€ 0.00	€ 0.00	-€ 2.13
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 6.30	€ 5.95	€ 6.40
10	ZONAREA				
	Zonarea - destinatia legala permisa	agricola	agricola	agricola	agricola
	Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00

	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 6.30	€ 5.95	€ 6.40
11	CEA MAI BUNA UTILIZARE				
	Destinatii posibile	agricola	agricola	agricola	agricola
	Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat		€ 6.30	€ 5.95	€ 6.40
	Preț ajustat (Euro/mp)		6.3	5.9	6.4
	Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 1.30	-€ 2.11	-€ 6.56
		(procentual)	-17%	-26%	-51%
	Ajustare totală brută	(absolut)	€ 1.74	€ 2.22	€ 6.83
		(procentual)	22.8%	27.5%	52.7%
	Rotunjit, Valoarea estimata (Euro / mp)	6.3			
	Valoare estimată suprafața teren totală: (Euro)	50,098			
	Valoare estimată suprafața teren totală: (Lei)	249,306			
	Curs valutar lei/Euro	4.9764			
	Data evaluarii	2-Oct-24			

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
2075	3800	4600	2200
PREȚ OFERTA (EURO)	30,400	39,000	30,000
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 8.0	€ 8.5	€ 13.6
Marja de negociere estimată (%)	-5%	-5%	-5%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-0.40	-0.42	-0.68
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	7.60	8.06	12.96

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
	Identificare	Gusterita-zona str. Castanilor/Bronzului	Gusterita-Str. Tebea	Gusterita, zona str. Zadei	Gusterita, Str. Salcamilor/Motilor
	Suprafața [mp]	2,075	3,800	4,600	2,200
1	PREȚ VÂNZARE (EUR)		28,880	37,076	28,512
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
2	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
3	RESTRICTII LEGALE				

	Restricții legale - coeficienți urbanistici	fara	similare	similare	similare
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
4	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
5	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
6	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Gusterita-zona str. Castanilor/Bronzului	Gusterita-Str. Tebea	Gusterita, zona str. Zadei	Gusterita, Str. Salcamilor/Motilor
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	-5%	-10%
	Ajustare totala pentru localizare		€ 0.00	-€ 0.40	-€ 1.30
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 7.66	€ 11.66
8	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (dimensiune)	2075.00	3,800	4,600	2,200
	Ajustare unitara sau procentuala		-0.34%	-0.50%	0.00%
	Ajustare totala pentru formă și dimensiuni		-€ 0.03	-€ 0.04	€ 0.00
b	Inclinatie	inclinat	plat	plat	plat
	Ajustare unitara sau procentuala inclinatie		-10%	-10%	-10%
	Ajustare totala inclinatie		-€ 0.76	-€ 0.77	-€ 1.17
c	Front stradal - deschidere	19 m	61 m	2 fs	2 fs
	Ajustare unitara sau procentuala		-3%	-3%	-3%
	Ajustare totala pentru front stradal		-€ 0.23	-€ 0.23	-€ 0.35
d	forma	neregulata	dreptunghiulara	dreptunghiulara	dreptunghiulara
	Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
	Ajustare totala pentru forma		-€ 0.76	-€ 0.77	-€ 1.17

e	Acces	drum pamant	drum pamant	drum pamant	drum asfaltat
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	-5%
	Ajustare totala pentru acces		€ 0.00	€ 0.00	-€ 0.58
f	Constructie pe teren	teren considerat liber	teren liber	teren liber	teren liber
			0%	0%	0%
			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		5.83	5.86	8.40
9	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
	Utilitati	fara	fara	fara	in zona
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	-25%
	Ajustare totala pentru utilități disponibile		€ 0.00	€ 0.00	-€ 2.10
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 5.83	€ 5.86	€ 6.30
10	ZONAREA				
	Zonarea - destinatia legala permisa	agricola	agricola	agricola	agricola
	Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 5.83	€ 5.86	€ 6.30
11	CEA MAI BUNA UTILIZARE				
	Destinatii posibile	agricola	agricola	agricola	agricola
	Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat		€ 5.83	€ 5.86	€ 6.30
	Preț ajustat (Euro/mp)		5.8	5.9	6.3
	Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 1.77	-€ 2.20	-€ 6.66
		(procentual)	-23%	-27%	-51%
	Ajustare totală brută	(absolut)	€ 1.77	€ 2.20	€ 6.66
		(procentual)	23.3%	27.3%	51.4%
	Rotunjit, Valoarea estimata (Euro / mp)	5.8			
	Valoare estimată suprafața teren totală: (Euro)	12,035			
	Valoare estimată suprafața teren totală: (Lei)	59,891			
	Curs valutar lei/Euro	4.9764			
	Data evaluarii	2-Oct-24			

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
2515	3800	4600	2200
PREȚ OFERTA (EURO)	30,400	39,000	30,000
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 8.0	€ 8.5	€ 13.6
Marja de negociere estimată (%)	-5%	-5%	-5%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-0.40	-0.42	-0.68
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	7.60	8.06	12.96

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
	Identificare	Gusterita-zona str. Castanilor/Bronzului	Gusterita-Str. Tebea	Gusterita, zona str. Zadei	Gusterita, Str. Salcamilor/Motilor
	Suprafața [mp]	2,515	3,800	4,600	2,200
1	PREȚ VÂNZARE (EUR)		28,880	37,076	28,512
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
2	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
3	RESTRICTII LEGALE				
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	fara	similare	similare	similare
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
4	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
5	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
6	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%

	Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Gusterita-zona str. Castanilor/Bronzului	Gusterita-Str. Tebea	Gusterita, zona str. Zadei	Gusterita, Str. Salcamilor/Motilor
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	-5%	-10%
	Ajustare totala pentru localizare		€ 0.00	-€ 0.40	-€ 1.30
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 7.66	€ 11.66
8	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (dimensiune)	2515.00	3,800	4,600	2,200
	Ajustare unitara sau procentuala		-0.26%	-0.41%	0.00%
	Ajustare totala pentru formă și dimensiuni		-€ 0.02	-€ 0.03	€ 0.00
b	Inclinatie	inclinat	plat	plat	plat
	Ajustare unitara sau procentuala inclinatie		-10%	-10%	-10%
	Ajustare totala inclinatie		-€ 0.76	-€ 0.77	-€ 1.17
c	Front stradal - deschidere	20 m	61 m	2 fs	2 fs
	Ajustare unitara sau procentuala		-3%	-3%	-3%
	Ajustare totala pentru front stradal		-€ 0.23	-€ 0.23	-€ 0.35
d	forma	neregulata	dreptunghiulara	dreptunghiulara	dreptunghiulara
	Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
	Ajustare totala pentru forma		-€ 0.76	-€ 0.77	-€ 1.17
e	Acces	drum pamant	drum pamant	drum pamant	drum asfaltat
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	-5%
	Ajustare totala pentru acces		€ 0.00	€ 0.00	-€ 0.58
f	Constructie pe teren	teren considerat liber	teren liber	teren liber	teren liber
			0%	0%	0%
			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		5.83	5.86	8.40
9	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
	Utilitati	fara	fara	fara	in zona
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	-25%
	Ajustare totala pentru utilități disponibile		€ 0.00	€ 0.00	-€ 2.10
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 5.83	€ 5.86	€ 6.30
10	ZONAREA				
	Zonarea - destinatia legala permisa	agricola	agricola	agricola	agricola
	Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00

	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 5.83	€ 5.86	€ 6.30
11	CEA MAI BUNA UTILIZARE				
	Destinatii posibile	agricola	agricola	agricola	agricola
	Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat		€ 5.83	€ 5.86	€ 6.30
	Preț ajustat (Euro/mp)		5.8	5.9	6.3
	Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 1.77	-€ 2.20	-€ 6.66
		(procentual)	-23%	-27%	-51%
	Ajustare totală brută	(absolut)	€ 1.77	€ 2.20	€ 6.66
		(procentual)	23.3%	27.2%	51.4%
	Rotunjit, Valoarea estimata (Euro / mp)	5.8			
	Valoare estimată suprafața teren totală: (Euro)	14,587			
	Valoare estimată suprafața teren totală: (Lei)	72,591			
	Curs valutar lei/Euro	4.9764			
	Data evaluarii	2-Oct-24			

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
3792	3800	4600	2200
PREȚ OFERTA (EURO)	30,400	39,000	30,000
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 8.0	€ 8.5	€ 13.6
Marja de negociere estimată (%)	-5%	-5%	-5%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-0.40	-0.42	-0.68
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	7.60	8.06	12.96

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
	Identificare	Gusterita-zona str. Tebea	Gusterita-Str. Tebea	Gusterita, zona str. Zadei	Gusterita, Str. Salcamlor/Motilor
	Suprafața [mp]	3,792	3,800	4,600	2,200
1	PREȚ VÂNZARE (EUR)		28,880	37,076	28,512
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
2	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
3	RESTRICTII LEGALE				

	Restricții legale - coeficienți urbanistici	fara	similare	similare	similare
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
4	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
5	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
6	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Gusterita-zona str. Tebea	Gusterita-Str. Tebea	Gusterita, zona str. Zadei	Gusterita, Str. Salcamilor/Motilor
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	-5%	-10%
	Ajustare totala pentru localizare		€ 0.00	-€ 0.40	-€ 1.30
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 7.66	€ 11.66
8	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (dimensiune)	3792.00	3,800	4,600	2,200
	Ajustare unitara sau procentuala		0.00%	-0.16%	0.31%
	Ajustare totala pentru formă și dimensiuni		€ 0.00	-€ 0.01	€ 0.04
b	Inclinatie	inclinat	plat	plat	plat
	Ajustare unitara sau procentuala inclinatie		-10%	-10%	-10%
	Ajustare totala inclinatie		-€ 0.76	-€ 0.77	-€ 1.17
c	Front stradal - deschidere	18 m	61 m	2 fs	2 fs
	Ajustare unitara sau procentuala		-2%	-3%	-3%
	Ajustare totala pentru front stradal		-€ 0.15	-€ 0.23	-€ 0.35
d	forma	neregulata	dreptunghiulara	dreptunghiulara	dreptunghiulara
	Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
	Ajustare totala pentru forma		-€ 0.76	-€ 0.77	-€ 1.17

e	Acces	drum pamant	drum pamant	drum pamant	drum asfaltat
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	-5%
	Ajustare totala pentru acces		€ 0.00	€ 0.00	-€ 0.58
f	Constructie pe teren	teren considerat liber	teren liber	teren liber	teren liber
			0%	0%	0%
			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		5.93	5.88	8.43
9	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
	Utilitati	fara	fara	fara	in zona
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	-25%
	Ajustare totala pentru utilități disponibile		€ 0.00	€ 0.00	-€ 2.11
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 5.93	€ 5.88	€ 6.33
10	ZONAREA				
	Zonarea - destinatia legala permisa	agricola	agricola	agricola	agricola
	Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 5.93	€ 5.88	€ 6.33
11	CEA MAI BUNA UTILIZARE				
	Destinatii posibile	agricola	agricola	agricola	agricola
	Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat		€ 5.93	€ 5.88	€ 6.33
	Preț ajustat (Euro/mp)		5.9	5.9	6.3
	Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 1.67	-€ 2.18	-€ 6.63
		(procentual)	-22%	-27%	-51%
	Ajustare totală brută	(absolut)	€ 1.67	€ 2.18	€ 6.71
		(procentual)	22.0%	27.0%	51.7%
	Rotunjit, Valoarea estimata (Euro / mp)	5.9			
	Valoare estimată suprafața teren totală: (Euro)	22,373			
	Valoare estimată suprafața teren totală: (Lei)	111,336			
	Curs valutar lei/Euro	4.9764			
	Data evaluarii	2-Oct-24			

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
22274	7000	20000	38000
PREȚ OFERTA (EURO)	35,000	120,000	170,000
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 5.0	€ 6.0	€ 4.5
Marja de negociere estimată (%)	-5%	-5%	-5%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-0.25	-0.30	-0.22
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	4.75	5.70	4.25

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
	Identificare	Gusterita-zona str. Estului	Gusterita-Viile Sibiului Autostrada	Autostrada-Hornbach	Gusterita, zona Tebea
	Suprafața [mp]	22,274	7,000	20,000	38,000
1	PREȚ VÂNZARE (EUR)		33,250	114,000	161,500
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 4.75	€ 5.70	€ 4.25
2	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 4.75	€ 5.70	€ 4.25
3	RESTRICTII LEGALE				
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara	similare	similare	similare
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 4.75	€ 5.70	€ 4.25
4	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 4.75	€ 5.70	€ 4.25
5	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 4.75	€ 5.70	€ 4.25
6	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%

	Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 4.75	€ 5.70	€ 4.25
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Gusterita-zona str. Estului	Gusterita-Viile Sibiului Autostrada	Autostrada-Hornbach	Gusterita, zona Tebea
	Ajustare unitara sau procentuala		5%	-5%	5%
	Ajustare totala pentru localizare		€ 0.24	-€ 0.29	€ 0.21
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 4.99	€ 5.42	€ 4.46
8	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (dimensiune)	22274.00	7,000	20,000	38,000
	Ajustare unitara sau procentuala		3.00%	0.45%	-3.14%
	Ajustare totala pentru formă și dimensiuni		€ 0.15	€ 0.02	-€ 0.14
b	Inclinatie	plat	plat	plat	inclinat
	Ajustare unitara sau procentuala inclinatie		0%	0%	10%
	Ajustare totala inclinatie		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.45
c	Front stradal - deschidere	206 m	32 m	2 fs	250 m
	Ajustare unitara sau procentuala		5%	-3%	-1%
	Ajustare totala pentru front stradal		€ 0.25	-€ 0.16	-€ 0.04
d	forma	neregulata	dreptunghiulara	dreptunghiulara	neregulata
	Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	0%
	Ajustare totala pentru forma		-€ 0.50	-€ 0.54	€ 0.00
e	Acces	drum pamant	drum pamant	drum asfaltat si pamant	drum pamant
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	-5%	0%
	Ajustare totala pentru acces		€ 0.00	-€ 0.27	€ 0.00
f	Constructie pe teren	teren considerat liber	teren liber	teren liber	teren liber
			0%	0%	0%
			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		4.89	4.46	4.72
9	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
	Utilitati	fara	fara	fara	fara
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru utilități disponibile		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 4.89	€ 4.46	€ 4.72
10	ZONAREA				
	Zonarea - destinatia legala permisa	agricola	agricola	agricola	agricola
	Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00

	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 4.89	€ 4.46	€ 4.72
11	CEA MAI BUNA UTILIZARE				
	Destinații posibile	agricola	agricola	agricola	agricola
	Ajustare unitară sau procentuală		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare totală pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat		€ 4.89	€ 4.46	€ 4.72
	Preț ajustat (Euro/mp)		4.9	4.5	4.7
	Ajustare totală netă	(absolut)	€ 0.14	-€ 1.24	€ 0.47
		(procentual)	3%	-22%	11%
	Ajustare totală brută	(absolut)	€ 1.14	€ 1.28	€ 0.84
		(procentual)	23.9%	22.5%	19.8%
	Rotunjit, Valoarea estimată (Euro / mp)	4.7			
	Valoare estimată suprafața teren totală: (Euro)	104,688			
	Valoare estimată suprafața teren totală: (Lei)	520,968			
	Curs valutar lei/Euro	4.9764			
	Data evaluării	2-Oct-24			

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
1569	3800	4600	2200
PREȚ OFERTA (EURO)	30,400	39,000	30,000
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 8.0	€ 8.5	€ 13.6
Marja de negociere estimată (%)	-5%	-5%	-5%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-0.40	-0.42	-0.68
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	7.60	8.06	12.96

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
	Identificare	Gusterita-zona str. Zadei	Gusterita-Str. Tebea	Gusterita, zona str. Zadei	Gusterita, Str. Salcamilor/Motilor
	Suprafața [mp]	1,569	3,800	4,600	2,200
1	PREȚ VÂNZARE (EUR)		28,880	37,076	28,512
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
2	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
	Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Ajustare totală pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96

3	RESTRICTII LEGALE				
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	fara	similare	similare	similare
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
4	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
5	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
6	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Gusterita-zona str. Zadei	Gusterita-Str. Tebea	Gusterita, zona str. Zadei	Gusterita, Str. Salcamilor/Motilor
	Ajustare unitara sau procentuala		5%	0%	-10%
	Ajustare totala pentru localizare		€ 0.38	€ 0.00	-€ 1.30
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.98	€ 8.06	€ 11.66
8	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (dimensiune)	1569.00	3,800	4,600	2,200
	Ajustare unitara sau procentuala		-0.45%	-0.60%	0.12%
	Ajustare totala pentru formă și dimensiuni		-€ 0.04	-€ 0.05	€ 0.01
b	Inclinatie	plat	plat	plat	plat
	Ajustare unitara sau procentuala inclinatie		0%	0%	0%
	Ajustare totala inclinatie		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
c	Front stradal - deschidere	48 m	61 m	2 fs	2 fs
	Ajustare unitara sau procentuala		-1%	-3%	-3%
	Ajustare totala pentru front stradal		-€ 0.08	-€ 0.24	-€ 0.35
d	forma	dreptunghiular	dreptunghiulara	dreptunghiulara	dreptunghiulara
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%

	Ajustare totala pentru forma		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
e	Acces	drum pamant	drum pamant	drum pamant	drum asfaltat
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	-5%
	Ajustare totala pentru acces		€ 0.00	€ 0.00	-€ 0.58
f	Constructie pe teren	teren considerat liber	teren liber	teren liber	teren liber
			0%	0%	0%
			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		7.86	7.77	10.74
9	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
	Utilitati	fara	fara	fara	in zona
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	-25%
	Ajustare totala pentru utilități disponibile		€ 0.00	€ 0.00	-€ 2.69
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.86	€ 7.77	€ 8.06
10	ZONAREA				
	Zonarea - destinatia legala permisa	agricola	agricola	agricola	agricola
	Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.86	€ 7.77	€ 8.06
11	CEA MAI BUNA UTILIZARE				
	Destinatii posibile	agricola	agricola	agricola	agricola
	Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat		€ 7.86	€ 7.77	€ 8.06
	Preț ajustat (Euro/mp)		7.9	7.8	8.1
	Ajustare totală netă	(absolut)	€ 0.26	-€ 0.29	-€ 4.90
		(procentual)	3%	-4%	-38%
	Ajustare totală brută	(absolut)	€ 0.50	€ 0.29	€ 4.93
		(procentual)	6.5%	3.6%	38.0%
	Rotunjit, Valoarea estimata (Euro / mp)	7.8			
	Valoare estimată suprafața teren totală: (Euro)	12,238			
	Valoare estimată suprafața teren totală: (Lei)	60,902			
	Curs valutar lei/Euro	4.9764			
	Data evaluarii	2-Oct-24			

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
7270	7000	20000	38000
PREȚ OFERTA (EURO)	35,000	120,000	170,000
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 5.0	€ 6.0	€ 4.5
Marja de negociere estimată (%)	-5%	-5%	-5%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-0.25	-0.30	-0.22
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	4.75	5.70	4.25

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
	Identificare	Gusterita-zona str. Estului	Gusterita-Viile Sibiului Autostrada	Autostrada-Hornbach	Gusterita, zona Tebea
	Suprafața [mp]	7,270	7,000	20,000	38,000
1	PREȚ VÂNZARE (EUR)		33,250	114,000	161,500
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 4.75	€ 5.70	€ 4.25
2	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 4.75	€ 5.70	€ 4.25
3	RESTRICTII LEGALE				
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara	similare	similare	similare
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 4.75	€ 5.70	€ 4.25
4	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 4.75	€ 5.70	€ 4.25
5	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 4.75	€ 5.70	€ 4.25
6	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%

	Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 4.75	€ 5.70	€ 4.25
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Gusterita-zona str. Estului	Gusterita-Viile Sibiului Autostrada	Autostrada-Hornbach	Gusterita, zona Tebea
	Ajustare unitara sau procentuala		5%	-5%	5%
	Ajustare totala pentru localizare		€ 0.24	-€ 0.29	€ 0.21
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 4.99	€ 5.42	€ 4.46
8	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (dimensiune)	7270.00	7,000	20,000	38,000
	Ajustare unitara sau procentuala		0.00%	-2.54%	-6.14%
	Ajustare totala pentru formă și dimensiuni		€ 0.00	-€ 0.14	-€ 0.27
b	Inclinatie	plat	plat	plat	inclinat
	Ajustare unitara sau procentuala inclinatie		0%	0%	10%
	Ajustare totala inclinatie		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.45
c	Front stradal - deschidere	89 m	32 m	2 fs	250 m
	Ajustare unitara sau procentuala		2%	-3%	-3%
	Ajustare totala pentru front stradal		€ 0.10	-€ 0.16	-€ 0.13
d	forma	dreptunghiulara	dreptunghiulara	dreptunghiulara	neregulata
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	10%
	Ajustare totala pentru forma		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.45
e	Acces	drum pamant	drum pamant	drum asfaltat si pamant	drum pamant
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	-5%	0%
	Ajustare totala pentru acces		€ 0.00	-€ 0.27	€ 0.00
f	Constructie pe teren	teren considerat liber	teren liber	teren liber	teren liber
			0%	0%	0%
			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		5.09	4.84	4.95
9	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
	Utilitati	fara	fara	fara	fara
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru utilități disponibile		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 5.09	€ 4.84	€ 4.95
10	ZONAREA				
	Zonarea - destinatia legala permisa	agricola	agricola	agricola	agricola
	Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00

	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 5.09	€ 4.84	€ 4.95
11	CEA MAI BUNA UTILIZARE				
	Destinatii posibile	agricola	agricola	agricola	agricola
	Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat		€ 5.09	€ 4.84	€ 4.95
	Preț ajustat (Euro/mp)		5.1	4.8	4.9
	Ajustare totală netă	(absolut)	€ 0.34	-€ 0.86	€ 0.70
		(procentual)	7%	-15%	16%
	Ajustare totală brută	(absolut)	€ 0.34	€ 0.86	€ 1.51
		(procentual)	7.1%	15.0%	35.6%
	Rotunjit, Valoarea estimata (Euro / mp)	5.1			
	Valoare estimată suprafața teren totală: (Euro)	37,077			
	Valoare estimată suprafața teren totală: (Lei)	184,510			
	Curs valutar lei/Euro	4.9764			
	Data evaluarii	2-Oct-24			

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
3450	3800	4600	2200
PREȚ OFERTA (EURO)	30,400	39,000	30,000
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 8.0	€ 8.5	€ 13.6
Marja de negociere estimată (%)	-5%	-5%	-5%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-0.40	-0.42	-0.68
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	7.60	8.06	12.96

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
	Identificare	Gusterita-zona str. Bradului	Gusterita-Str. Tebea	Gusterita, zona str. Zadei	Gusterita, Str. Salcamlor/Motilor
	Suprafața [mp]	3,450	3,800	4,600	2,200
1	PREȚ VÂNZARE (EUR)		28,880	37,076	28,512
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
2	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
3	RESTRICTII LEGALE				

	Restricții legale - coeficienți urbanistici	fara	similare	similare	similare
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
4	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
5	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
6	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.60	€ 8.06	€ 12.96
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Gusterita-zona str. Bradului	Gusterita-Str. Tebea	Gusterita, zona str. Zadei	Gusterita, Str. Salcamlor/Motilor
	Ajustare unitara sau procentuala		10%	5%	-5%
	Ajustare totala pentru localizare		€ 0.76	€ 0.40	-€ 0.65
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 8.36	€ 8.46	€ 12.31
8	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (dimensiune)	3450.00	3,800	4,600	2,200
	Ajustare unitara sau procentuala		0.00%	-0.23%	0.25%
	Ajustare totala pentru formă și dimensiuni		€ 0.00	-€ 0.02	€ 0.03
b	Inclinatie	plat	plat	plat	plat
	Ajustare unitara sau procentuala inclinatie		0%	0%	0%
	Ajustare totala inclinatie		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
c	Front stradal - deschidere	48 m	61 m	2 fs	2 fs
	Ajustare unitara sau procentuala		-1%	-3%	-3%
	Ajustare totala pentru front stradal		-€ 0.08	-€ 0.25	-€ 0.37
d	forma	neregulata	dreptunghiulara	dreptunghiulara	dreptunghiulara
	Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
	Ajustare totala pentru forma		-€ 0.84	-€ 0.85	-€ 1.23

e	Acces	drum pamant	drum pamant	drum pamant	drum asfaltat
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	-5%
	Ajustare totala pentru acces		€ 0.00	€ 0.00	-€ 0.62
f	Constructie pe teren	teren considerat liber	teren liber	teren liber	teren liber
			0%	0%	0%
			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		7.44	7.34	10.13
9	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
	Utilitati	fara	fara	fara	in zona
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	-25%
	Ajustare totala pentru utilități disponibile		€ 0.00	€ 0.00	-€ 2.53
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.44	€ 7.34	€ 7.59
10	ZONAREA				
	Zonarea - destinatia legala permisa	agricola	agricola	agricola	agricola
	Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7.44	€ 7.34	€ 7.59
11	CEA MAI BUNA UTILIZARE				
	Destinatii posibile	agricola	agricola	agricola	agricola
	Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat		€ 7.44	€ 7.34	€ 7.59
	Preț ajustat (Euro/mp)		7.4	7.3	7.6
	Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 0.16	-€ 0.72	-€ 5.37
		(procentual)	-2%	-9%	-41%
	Ajustare totală brută	(absolut)	€ 1.68	€ 1.52	€ 5.43
		(procentual)	22.1%	18.9%	41.9%
	Rotunjit, Valoarea estimata (Euro / mp)	7.3			
	Valoare estimată suprafața teren totală: (Euro)	25,185			
	Valoare estimată suprafața teren totală: (Lei)	125,331			
	Curs valutar lei/Euro	4.9764			
	Data evaluarii	2-Oct-24			

Explicarea ajustarilor:

- Toate comparabilele au fost ajustate negativ deoarece sunt la stadiul de oferta iar din piata se observa ca diferenta intre pretul de cerere si cel de vanzare efectiva este intre 5 si 10 %;
- In functie de suprafata, comparabilele mai mici au fost ajustate pozitiv, iar comparabilele mai mari au fost ajustate negativ, suprafata medie pentru destinatie agricola, fiind de aprox 100.000 mp;
- Comparabilele au fost ajustate in functie de proximitatea acestora fata de puncte de interes sau de centrul orasului;
- Comparabilele au fost ajustate in functie de deschiderea la strada astfel, cele cu o deschidere mai mica au fost ajustate pozitiv iar cele cu o deschidere mai mare negativ;
- Comparabilele au fost ajustate in functie de forma acestora, astfel cele cu forma neregulata au suferit ajustari pozitive iar cele cu forma regulata negative;
- Comparabilele au fost ajustate in functie de gradul de inclinare, astfel cele inclinate au fost ajustate pozitiv iar cele plate negativ;
- Comparabilele cu acces la drum asfaltat au fost ajustate negativ;
- Comparabilele cu acces la utilitati au fost ajustate negativ.

14. DEFINIȚII, IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SEMNIFICATIVE SPECIALE ȘI ALTELE

14.1. Definiții (conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR)

- **Valoarea de piață** – 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 nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.
- **Abordarea prin piață** – oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut.
- **Abordarea prin venit** – oferă o indicație asupra valorii, prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.
- **Abordarea prin cost** – fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, provenit fie prin cumpărare, fie prin construire.
- **Chiria de piață** – suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la *data evaluării*, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.
- **Data evaluării** – data la care se aplică concluzia asupra valorii.
- **Drepturi imobiliare** – toate drepturile, participațiile și beneficiile legate de *proprietatea imobiliară*.

14.2. Ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale:

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris a evaluatorului. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport;

- Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă;
- Evaluatorul nu a avut la dispoziție Certificat de Urbanism;
- Inspekția a fost efectuată de către evaluator, în prezența solicitantului.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă;
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată;
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspekției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor;
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți;
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat;
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport;
- Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de

evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare;

- orice proporție din valoarea totală estimată în acest raport, între teren și construcții, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valorile nu au voie să fie utilizate în alte evaluări și dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile.

14.3 Alte precizări

Raportul de evaluare este completat cu fotografii din care rezultă încadrarea proprietății în zona în care se află proprietatea. În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. Surse de informare

Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse: site <http://www.imobiliare.ro>, www.publi24.ro, www.olx.ro, www.storia.ro, și contracte de vânzare cumpărare puse la dispoziție la data inspecției.

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor și cu ipotezele semnificative și ipotezele semnificative speciale cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de proprietatea subiect, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmările declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare;
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici;
- Implicarea evaluatorului în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea;

- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor;
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIAREA REZULTATELOR ȘI PROPUNEREA VALORII

17.1.Rezultatele obținute:

Valorile estimate:

- valoarea estimata folosind abordarea prin piata (comparatie directa) : 446.474 Euro echivalent cu 2.221.833 Lei.

17.2. Propunerea valorii:

Ca interpretare a rezultatelor obținute, avand in vedere cea mai buna utilizare, se estimează valoarea de piață a proprietății ca fiind egală cu :

446.474 Euro echivalent cu 2.221.833 Lei din care:

CF 111095: 21.690 EURO echivalent cu 107.940 LEI

CF 113490: 25.185 EURO echivalent cu 125.331 LEI

CF 111630: 37.077 EURO echivalent cu 184.510 LEI

CF 111118: 12.238 EURO echivalent cu 60.902 LEI

CF 111117: 104.688 EURO echivalent cu 520.968 LEI

CF 111116: 22.373 EURO echivalent cu 111.336 LEI

CF 111115: 14.587 EURO echivalent cu 72.591 LEI

CF 111114: 12.035 EURO echivalent cu 59.891 LEI

CF 111113: 50.098 EURO echivalent cu 249.306 LEI

CF 111112: 34.006 EURO echivalent cu 169.227 LEI

CF 111111: 28.439 EURO echivalent cu 141.526 LEI

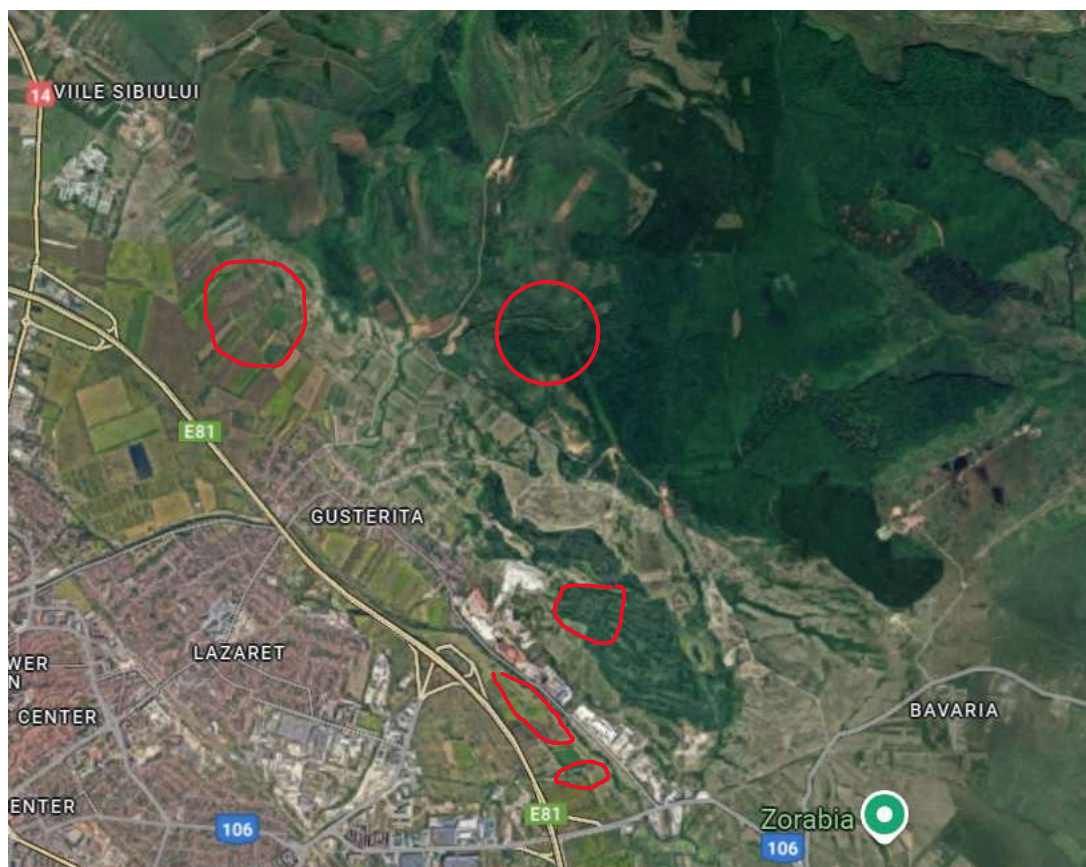
CF 111109: 56.602 EURO echivalent cu 281.674 LEI

CF 111096: 27.456 EURO echivalent cu 136.632 LEI

ANEXE

1. Oferte vânzare teren
2. Amplasarea in zona
3. Acte proprietate
4. Fotografii

AMPLASARE IN ZONA



Comision 0 - Teren agricol 3800 mp in Gusteriata Sibiu

Gusterița, Județul Sibiu - Vezi Hartă

8 € / mp **30.400 €**

Rate de la 690 RON/lună [simulează credit](#)



Salvează



Ionel Vilcu
Administrator

Vision Home (PRO)



+40369630835
Apelează acum



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Whatsapp



Facebook



Messenger



Copiază



Activați notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.

Activati

Raportează anunț

Descriere

Comision 0 - Teren agricol 3800 mp in Gusteriata Sibiu

Comision 0!

Oferim spre vanzare un teren agricol in Gusterita, Sibiu, cu o suprafata generoasa de 3800 mp.

Terenul dispune de o deschidere de 61 m la un drum de pamant, asigurand acces facil si vizibilitate.

Cu un pret atractiv de 8 euro / mp, acest teren reprezinta o oportunitate de investitie.

Contactati-ne pentru detalii suplimentare sau pentru a programa o vizionare.

Specificatii

ID anunț: XC4Q1302J

Actualizat în: 10.09.2024

Suprafață teren:	3800 mp	Clasificare teren:	Extravilan
Tip teren:	Agricol	Front stradal:	61 m
		Nr fronturi stradale:	1

AMENAJARE STRAZI

De pamant

Teren extravilan zona Viile Sibiului

Gugtenita, Județul Sibiu - Vezi Hartă

5 € / mp

35.000 €

Rate de la 794 RON/lună [simulează credit](#)



Salvează



Nicolae Constantin
Consultant Imobiliar
Smart Imobiliare



0770927316
0744955516



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Activați notificările acum pentru cele
mai noi actualizări de proprietăți.

Activați

[Raportează anunț](#)

Descriere

Teren extravilan zona Viile Sibiului

Smart Imobiliare vinde teren extravilan situat in apropiere de Viile Sibiului, langa autostrada.
Suprafata terenului este de 7000mp, cu dimensiunile de 220 adancime si 32 latime.
Terenul este in Eterra.
Pentru detalii suplimentare, precizari ca ati vazut anunțul cu ID: P15167

Specificații

ID anunț: X82M130Q9

Actualizat în: 26.09.2024

Suprafață teren:	7000 mp	Clasificare teren:	Extravilan
Tip teren:	Agricol	Front stradal:	32 m
		Nr fronturi stradale:	1

Teren de vanzare 20.000 mp pretabil benzinarie centura, direct de la proprietar!

Exterior Nord, Județul Sibiu - Vezi Hartă

6 € / mp **120.000 €**
Rate de la 2.722 RON/lună [simulează credit](#)



[Raportează anunț](#)

Simona Felesan
GGT G

[0730594120](tel:0730594120)
0730594112

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



[Activati](#)

Activați notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.

Descriere

Teren de vanzare 20.000 mp pretabil benzinarie centura, direct de la proprietar!

Teren pretabil benzinarie, investitii în Centura Sibiului KM, autostrada zona Kaufland, Hornbach.

Specificații

ID anunț: X9KA0300F

Actualizat în: 13.09.2024

Suprafață teren:	20000 mp	Front stradal:	127 m
Tip teren:	Agricol	Nr fronturi stradale:	2
Clasificare teren:	Extravilan	Lățime drum acces:	4 m

DESTINAȚIE

Rezidential
Industrial
Comercial
Agricol

UTILITĂȚI GENERALE

Utilitati in zona

AMENAJARE STRAZI

De pamant

ALTE CARACTERISTICI

La șosea
Acces auto

Oportunitate teren zona agrement sau parc eolian, Sibiu

Gușterita, Județul Sibiu - Vezi Hartă

4 €/mp **170.000 €**

Rate de la 3.856 RON/lună [simulează credit](#)



Comision 0% cumpărător

Salvează



Daniel Petrica
IMO VISAYAN SRL (PRO)



0734890350

Apelază acum



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Whatsapp



Facebook



Messenger



Copiază



Activați notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.

Activați

Raportează anunț

Descriere

Oportunitate teren zona agrement sau parc eolian, Sibiu

Agentie imobiliara va propune spre vanzare, in exclusivitate si in colaborare cu toate agentile imobiliare, un teren extravilan situat in Sibiu, cartier Gușterita, in zona strazii Tebea, la circa cinci km de zona centrala si istorica a orasului Sibiu, cu acces simplu si comod in orice directie, inclusiv drumuri nationale si autostrada.

Avantaje si beneficii:

- oportunitate zona agrement sau parc eolian;
- zona de deal si padure cu panorama deosebita asupra orasului Sibiu;
- front mare, circa 250 ml;
- acces usor si rapid catre zona centrala a orasului, inclusiv catre drumuri nationale si autostrada.

Terenul se vinde la pretul de 170.000 euro neg. comision cumparator 0!

[Citește mai puțin](#)

Specificații

ID anunț: XDB41300Q

Actualizat în: 25.09.2024

Suprafață teren:	38000 mp	Clasificare teren:	Extravilan
Tip teren:	Agricol	Front stradal:	250 m
		Nr fronturi stradale:	1

DESTINAȚIE

Agricol

AMENAJARE STRAZI

Asfaltate
De pamant

Teren Extravilan - Gusterita, Sibiu - 4600 mp

Gusterita, Județul Sibiu - Vezi Hartă

8 € / mp **39.000 €**

Rate de la 885 RON/lună [simulează credit](#)



[Raportează anunț](#)

Partener Imobiliare.ro Finance

Aris Craciun
Consultant imobiliar
MAAC Imobiliare (PRO)

0722622403
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



[Vizionare prin apel video](#)

Activați notificările acum pentru cele

Descriere

Teren Extravilan - Gusterita, Sibiu - 4600 mp

MAAC Imobiliare va prezinta un teren extravilan cu o suprafata de 4600 mp, situat in zona Gusterita. Aceasta proprietate beneficiaza de o localizare excelenta.

Caracteristici ale terenului:

Suprafata: 4600 mp

Deschidere: 26 metri liniari, cu acces facil prin doua drumuri

Utilizare: Ideal pentru constructia unei cabane retrase, adapost agricol, livada sau agricultura ecologica

Istoric: Terenul nu a fost lucrat de peste 30 de ani, oferind un sol curat si nepoluat

Beneficii naturale: Expunere solara pe tot parcursul zilei si vedere panoramica impresionanta asupra muntilor Fagaras si a orasului Sibiu

Aceasta proprietate reprezinta o oportunitate unica pentru cei care doresc sa se bucure de liniste.

Pentru mai multe detalii precizati telefonic ca ati vazut anunțul cu ID: CP2027130

[Citește mai puțin](#)

Specificații

ID anunț: XCSI13048

Actualizat în: 20.09.2024

Suprafață teren:	4600 mp	Clasificare teren:	Extravilan
Tip teren:	Agricol	Nr fronturi stradale:	2

UTILITĂȚI GENERALE

Utilitati in zona

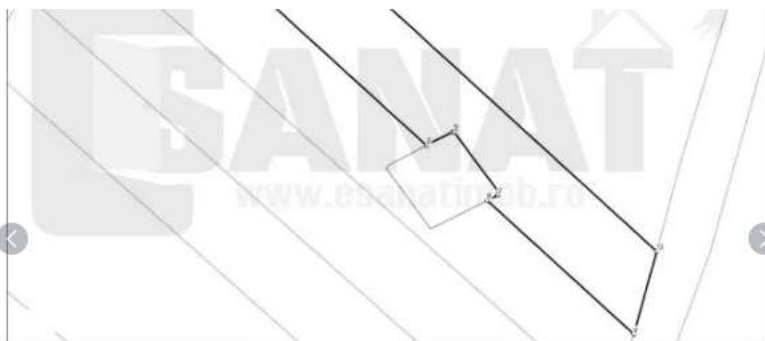
AMENAJARE STRAZI

Asfaltate
De pamant

← Înapoi la listă

Distribuie

Salvează



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	2.200			-	

4/16

Lungime Șanț



OCAZIE: Teren 2200mp, Gusterita, Asfalt, Deschidere la 2 străzi |VIDEO

30 000 € 14 €/m²

Centrul Civic, Sibiu, Sibiu

2200m²

Tip teren:	fără informații
Locație:	fără informații
Suprafață utilă:	2.200 m²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Video

Descriere

We speak **ENGLISH!**

Nota: Această proprietate beneficiază de prezentare **VIDEO!** (vezi link-ul sau întreabă agentul).

Oportunitate! Preț excelent!

Prețul este fix!

Agencia Imobiliara **Esanat IMOB.ro**, vă propune spre vânzare un teren în suprafață utilă de 2.200 mp situat în Gusterita. Terenul are deschidere la 2 străzi, str. Salcănilor (asfaltată) și str. Moților. Accesul este extrem de facil fiind drum asfaltat. Zona în plină ascensiune de dezvoltare (utilitățile în curs de instalare pe str. Salcănilor). Se află la doar 2 km de Cartierul Balanța, aproximativ 4 minute cu mașina.

Pentru mai multe detalii, ne puteți contacta telefonic. În caz că nu reușiți, vă rugăm să ne lăsați un mesaj pe **Whatsapp** și un agent revine către dvs. în cel mai scurt timp

Esanat IMOB.ro

Anunț agenție

0729 796 912

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate





